



Ruime twee-onder -een kapwoning in Roermond met garage

Zwanenzetel 5, Roermond

Vraagprijs € 475.000,- k.k.




VAN CROMVOIRT
MAKELAARDIJ EN ADVIES

Zwanenzetel 5, Roermond

Vraagprijs € 475.000,- k.k.

Energie label C

Ruime twee-onder-een kapwoning met garage en fraaie tuin, in het geliefde Roer-Zuid. In de jaren '70 is deze woning gebouwd, met drie ruime etages en veel lichtinval vanaf de oost- en westkant. Er zijn vier slaapkamers, waarvan een op de tweede verdieping, en het realiseren van vijf volwaardige slaapkamers is mogelijk. Aan de achterzijde is een lichte serre gebouwd, met mooi uitzicht op de royale tuin.

Het bouwjaar is 1973, de perceeloppervlakte meet 256 m² en de inhoud bedraagt 672 m³.

De Maas(plassen), Roer en Hambeek zijn op korte afstand gelegen met veel wandelmogelijkheden. In het centrum van Roermond vind je winkels, speciaalzaken, restaurants en uitgaansgelegenheden. Ook supermarkten, basisscholen, sportfaciliteiten en het NS-station bevinden zich op fietsafstand. De autosnelwegen A2 en A73 richting Maastricht, Eindhoven, Venlo en Nijmegen zijn vanuit Roer-Zuid goed bereikbaar.



Soort woning	Twee-onder-een kapwoning
Bouwjaar	1973
Inhoud	672 m³
Perceeloppervlakte	256 m²
Woonoppervlakte	156 m²
Isolatie	Dak-, muur-, vloerisolatie, dubbel glas (m.u.v. serre)
Verwarming	Via cv-ketel, Remeha, 2022
Cv-ketel	Eigendom

Algemeen

- Ruime, lichte woonkamer met aansluitende serre
- Moderne badkamer met een inloopdouche, tweede toilet en wastafelmeubel
- Vier (mogelijk vijf) slaapkamers
- Garage met oprit voor twee auto's
- Goed onderhouden voor- en achtertuin
- Gunstige ligging in een rustige straat, met veel groen in de omgeving
- Kindvriendelijke wijk (Roer-Zuid), nabij Herten en het centrum van Roermond
- Energie label C



Hal

Aan de kant van de oprit is de overdekte entree van deze degelijk gebouwde, verrassend ruime woning. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer, keuken en de toiletruimte met fonteintje.





Woonkamer en keuken

De L-vormige woonkamer met parketvloer heeft aan de voorzijde een breedte van ruim 6 meter, perfect voor een grote zithoek, of voor een zithoek en een apart tv-gedeelte. Aan de achterzijde, naast de dichte keuken, is het eetgedeelte met toegang tot de serre.

Vanuit de woonkamer en hal is er toegang tot de keuken, waar een degelijke eiken keuken uit de jaren '70 staat. Het realiseren van een open keuken is mogelijk, waardoor een keuken met eiland tot de mogelijkheden behoort. De aansluitende serre met aluminium pui en schuifdeuren is een fraaie verlenging van de leefruimte op de begane grond.





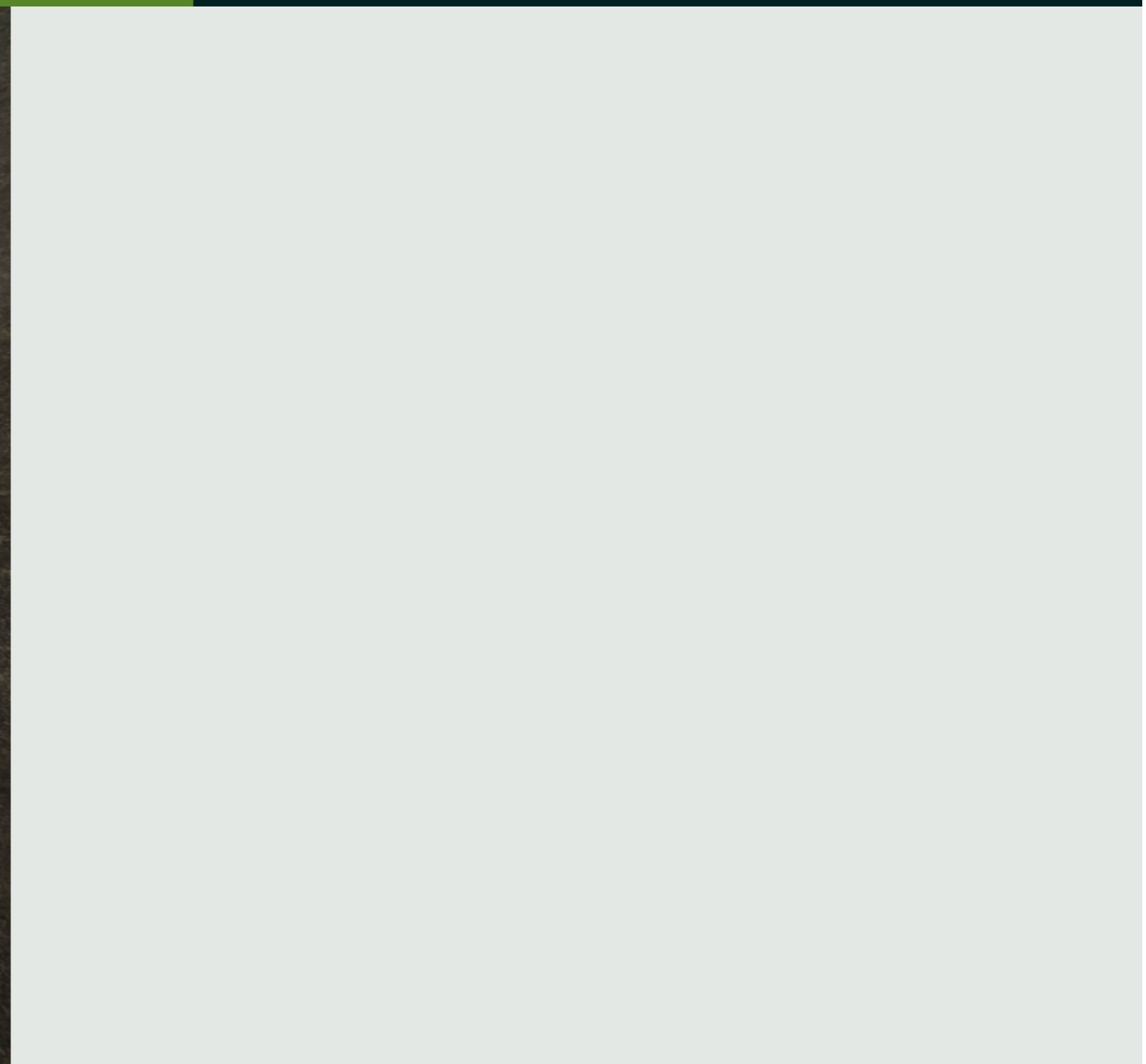




Eerste verdieping

Verrassend is de indeling op de eerste verdieping, met de master bedroom aan de achterzijde en twee ruime slaapkamers aan de voorzijde. In een van de slaapkamers aan de voorzijde hangt een wastafel en is een aansluiting voor de wasmachine. De master bedroom heeft een apart kleedgedeelte, perfect om een walk-in closet te realiseren.





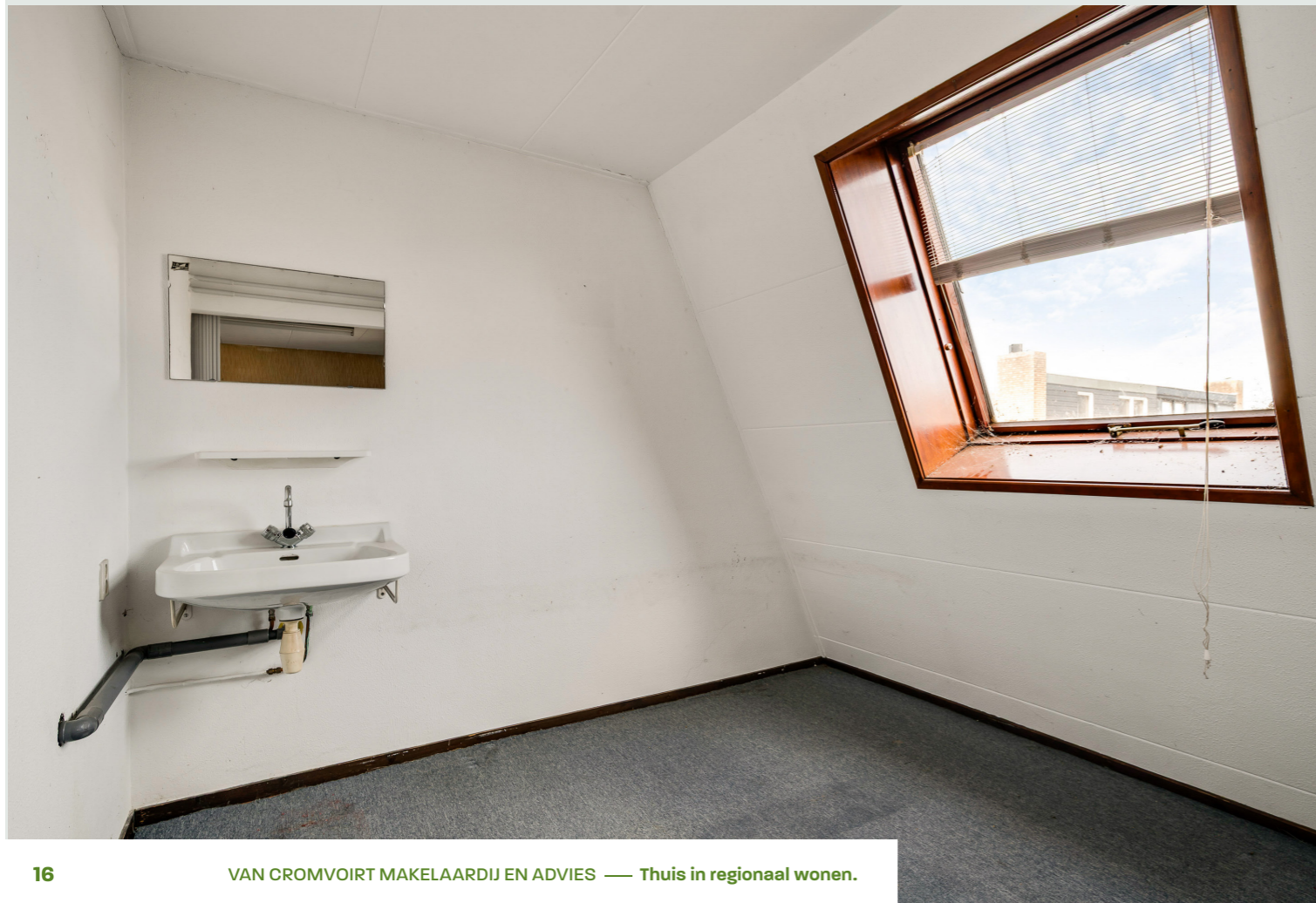
Badkamer

De moderne badkamer is ingedeeld met een grote inloopdouche, een wandcloset, designradiator en een stijlvol wastafelmeubel. Fraaie elementen zijn de grote wand- en vloertegels, de inbouwverlichting en de glazen douchewand met deur.



Tweede verdieping

Er is een vaste trap naar de tweede verdieping, met een ruime en-suite slaapkamer en twee zolderruimtes. Beide zolderruimtes, waarvan een met de opstelling van de HR-ketel, zijn aan de voorzijde en de royale slaapkamer met twee grote dakramen bevindt zich aan de achterzijde. Met een andere indeling is het mogelijk om twee gelijkwaardige slaapkamers te realiseren.







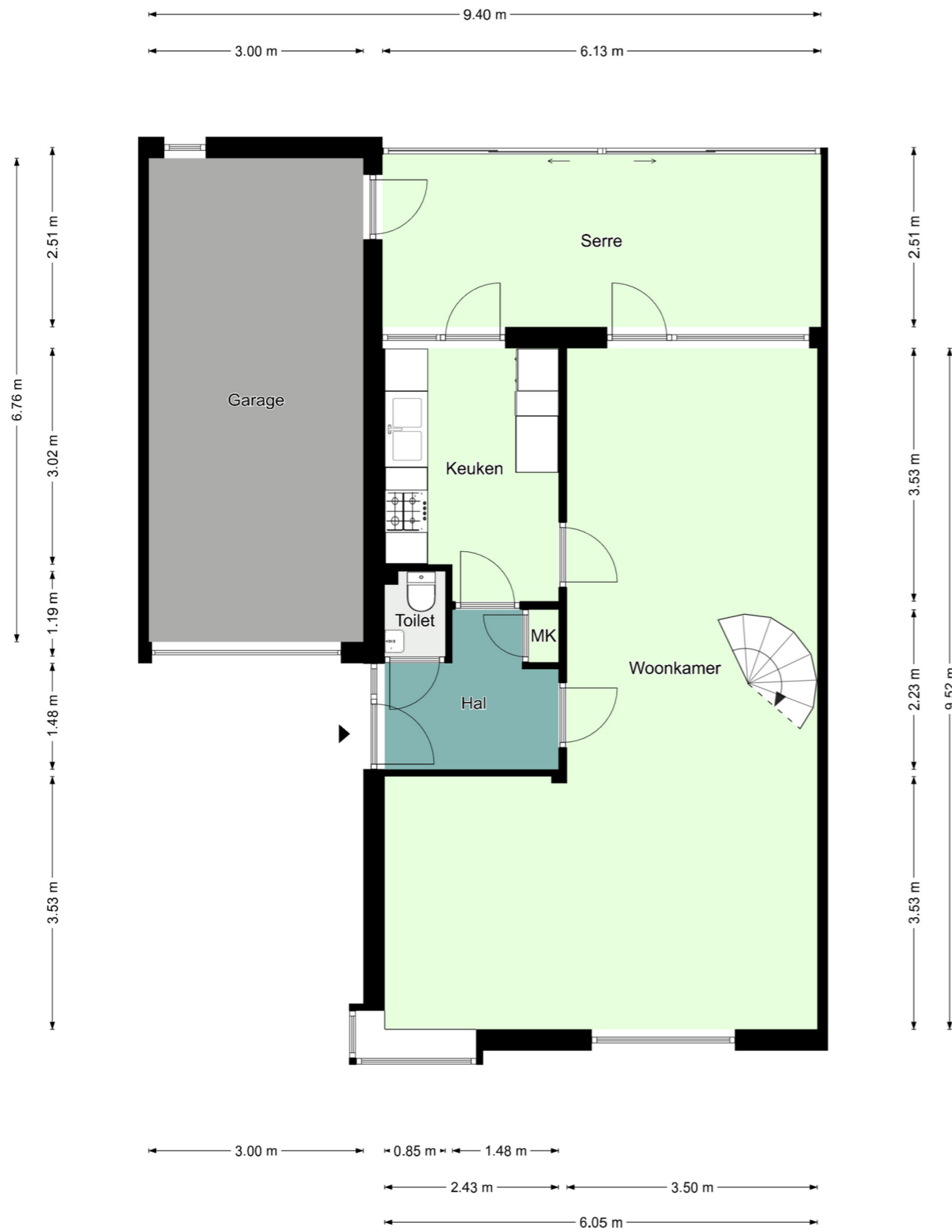
Tuin

De voortuin is aangelegd met gevarieerde, merendeels groenblijvende beplanting. De naastgelegen oprit biedt parkeergelegenheid voor twee auto's.

Vanuit de serre loop je de royale achtertuin in, gesitueerd op het noordwesten. Sierbestrating is gecombineerd met speelse borders, er zijn meerdere terrassen en hoge hagen zorgen, samen met de houten schuttingen, voor privacy in de tuin.



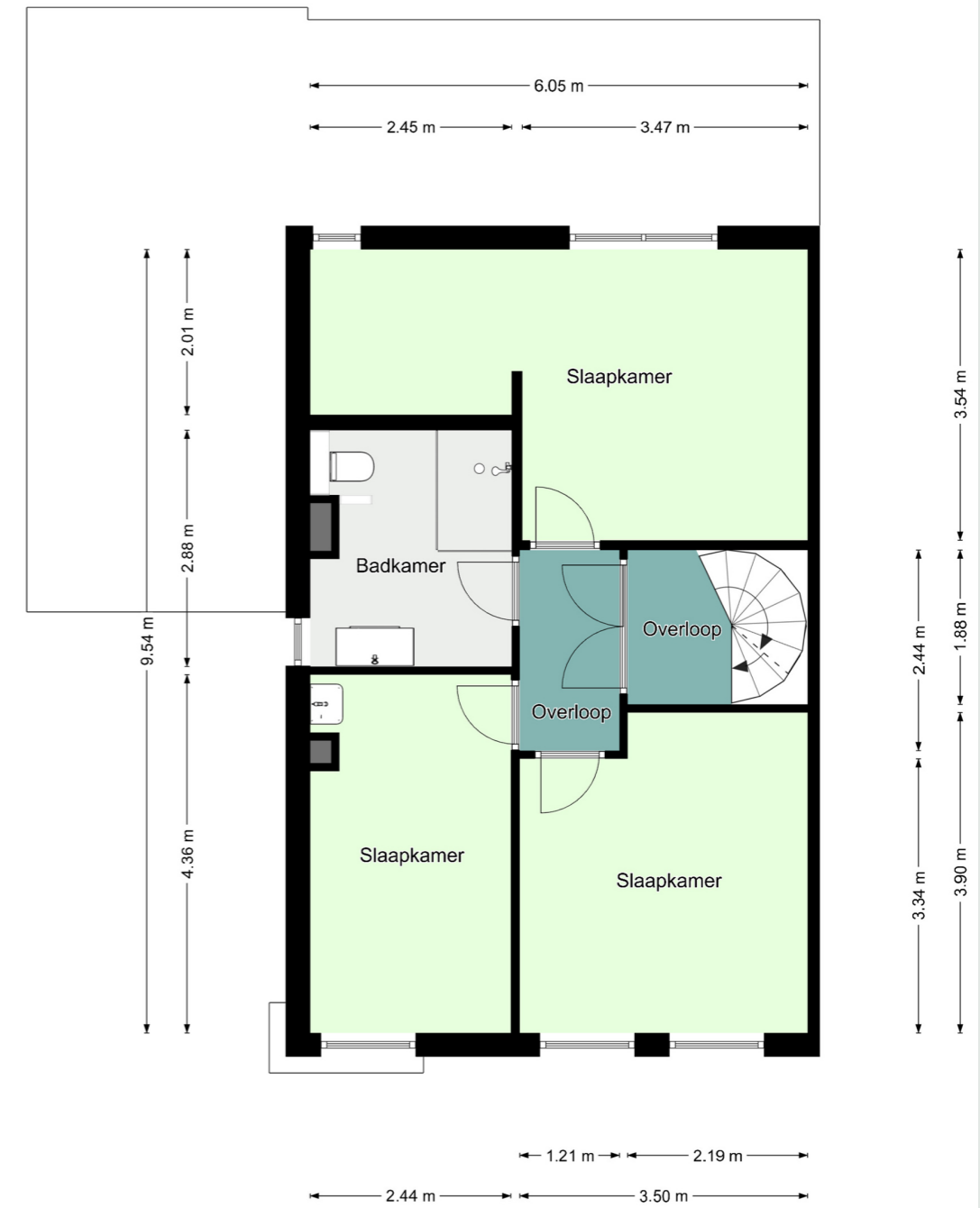
Begane grond



Begane grond

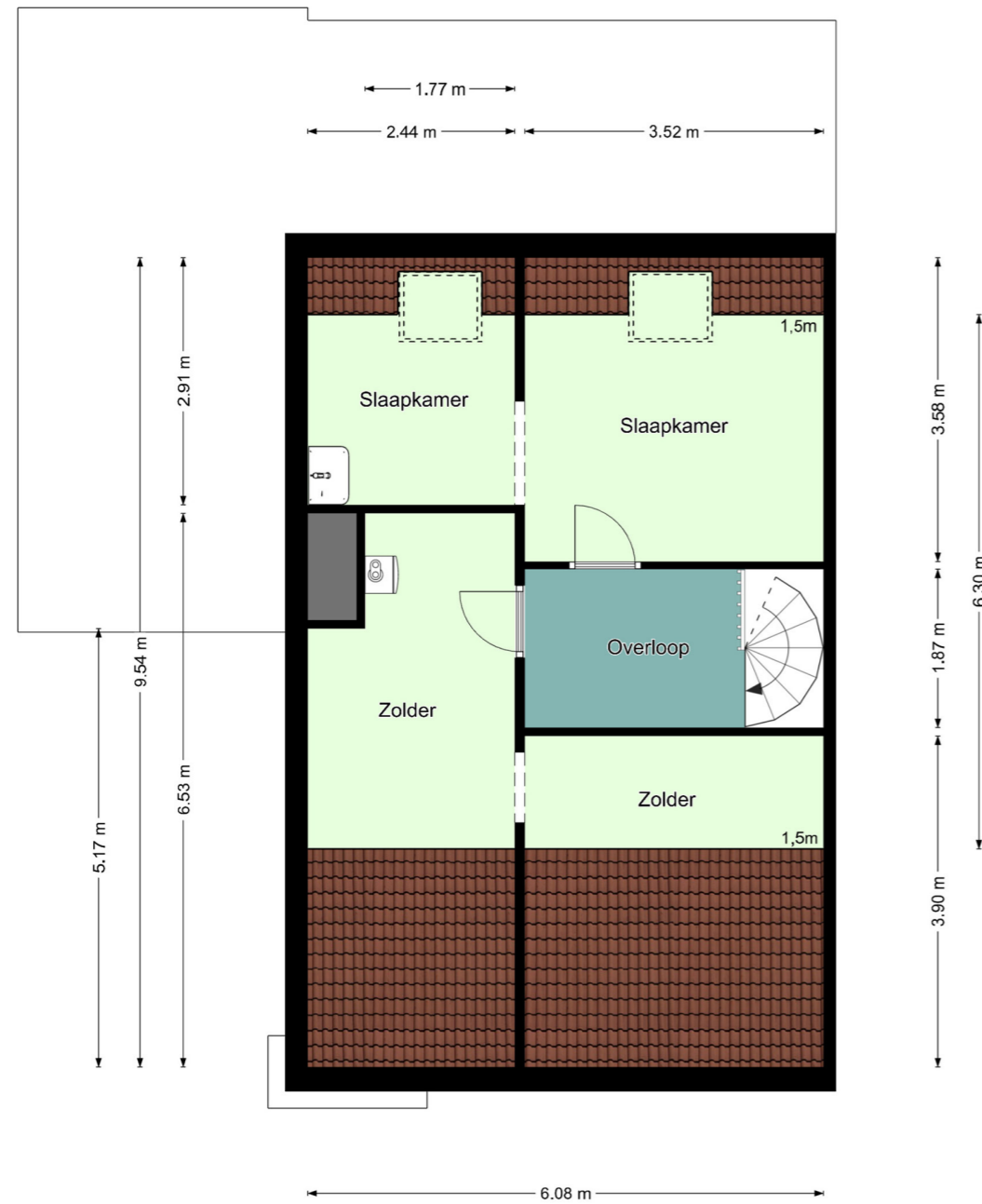
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

1e verdieping



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie



Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Kadastrale kaart Uw referentie: FLS



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer 12345
Huisnummer 25
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Roermond
Sectie C
Perceel 4338

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

De voor een eersludend uittreksel, geleverd op 26 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Zwanenzetel 5, Roermond

www.zwanenzetel5.nl

Bekijk de individuele woningwebsite voor extra uitgebreide informatie, zoals:

- Documentatie
- Buurtinformatie
- Reisafstanden
- Leefomgeving
- Zon- en schaduwinformatie



Thuis in
regionaal
wonen.


VAN CROMVOIRT
MAKELAARDIJ EN ADVIES

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderzoeksplicht

Hoewel er gestreefd wordt naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de verstrekte gegevens (brochure) echter indicatief zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen of had behoren waar te nemen of die kenbaar waren via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een aankoopmakelaar of bouwkundige).

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper/verhuurder een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom, mede namens de verkoper, zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Het kopen of verkopen van een woning is voor beide partijen een serieuze aangelegenheid, waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen/bezichtigd of bent u de eerste partij die reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen, hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

Procedure bij bieding

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs tussentijds te verhogen of te verlagen. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenuen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de koopovereenkomst door beide partijen is getekend. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de model koopovereenkomst. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model koopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. De koop komt pas definitief tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen 1 week na het verlopen van alle ontbindende voorwaarden van de koper zoals gesteld in de getekende koopovereenkomst tot het stellen van een bankgarantie/waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.

Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopakte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Na deze bedenktijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend/verhurend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper/verhuurder. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

NVM

Van Cromvoirt Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM). Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.



Van Cromvoirt Makelaardij en Advies

- Professionele begeleiding van een deskundig en betrokken team.
- Een team van gecertificeerde, beëdigde én onafhankelijke makelaars en taxateurs.
- Ingeschreven bij de NRVT en het NWWI en tevens oudste(!) Roermondse lid van de NVM.
- Enige en exclusieve Qualis-Makelaar van regio Roermond met extra's in het hogere marktsegment.

Lou Heunen

NVM Register Makelaar en Taxateur - Directeur

Mandy Groeneveld- Kessels

NVM Makelaar

Fleur Smeets

Frontoffice manager

Conny Reemers-Roijackers

Backoffice administratie



Thuis in
regionaal
wonen.

VanCromvoirt.nl

Minderbroederssingel 669
6041 KH Roermond
(0475) 33 35 33