



Wonen op een unieke plek in Swalmen

Eindweg 16, Swalmen

Vraagprijs € 595.000 k.k.




VAN CROMVOIRT
MAKELAARDIJ EN ADVIES

Eindweg 16, Swalmen

Vraagprijs € 595.000 k.k.

Energielabel E

Wonen op een werkelijk unieke locatie net buiten Swalmen, direct aan de Maas, de Asseltse Plassen en met een sfeervolle haven en aanlegsteiger voor de deur. Aan de rustige Eindweg staat dit charmante boerenwoonhuis op maar liefst 540 m² eigen grond. Een karaktervolle woning die met veel liefde en oog voor detail volledig is gerenoveerd, waarbij authentieke elementen zorgvuldig zijn behouden. Het resultaat is een warm en sfeervol familiehuis waar rust, ruimte en het buitenleven centraal staan.

Met drie slaapkamers, een royale woon-/eetkamer, een multifunctionele garage/schuur en een prachtige tuin biedt deze woning verrassend veel leefruimte. Daarbij zorgen de ligging aan het water en de directe toegang tot de Maasplassen voor een unieke woonbeleving die je zelden tegenkomt.

Het bouwjaar is 1870, de perceeloppervlakte bedraagt 540 m² en de inhoud circa 705 m³.

Swalmen ligt op slechts 5 tot 10 minuten fietsen, het NS-station bevindt zich op circa 2 kilometer afstand en Leeuwen ligt op ongeveer 3 kilometer. Ook de Designer Outlet Roermond en de historische binnenstad van Roermond zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Hier woon je midden in het Limburgse landschap, omringd door natuur, water en recreatie-mogelijkheden, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn.



Soort woning	Woonboerderij
Bouwjaar	1870
Inhoud	705 m³
Woonoppervlakte	155 m²
Perceeloppervlakte	540 m²
Verwarming	Cv-ketel, vloerverwarming en airco
Vloerverwarming	Keuken
Isolatie	Dubbel glas
Zonnepanelen	5 stuks, eigendom
Airco	1, slaapkamer (warm/koud)
Cv-ketel	Nefit, 2017, eigendom

Algemeen

- Een huis met sfeer, karakter en verrassend veel ruimte
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- 3 slaapkamers
- Ruime uitbouw
- Uitzicht op het water vanuit de eetkamer
- Houten fietsenschuur op de oprit ca. 10 m²
- Multifunctionele schuur/garage met mogelijkheden voor B&B, gastenverblijf of levensloopbestendig wonen
- Gelegen nabij Maas, Asseltse Plassen, sfeervolle haven en aanlegsteiger



Ontvangsthal

Donkere houten kozijnen en robuuste gevels bepalen direct de landelijke uitstraling van deze karaktervolle woning. Achter de donkergrijze voordeur bevindt zich de ruime ontvangsthal met de trap naar de eerste verdieping en toegang tot de wijn-/provisie-kelder. Authentieke binnendeuren, een fraaie tegelvloer en het hoge plafond zorgen direct voor een warme en sfeervolle eerste indruk.







Woonkamer

De woonkamer is een royale L-vormige leefruimte waar karakter en comfort samenkomen. De prachtige vloer, de houtkachel en de stijlvolle afwerking creëren een aangename sfeer. Vanuit het eetgedeelte is er een mooi zicht richting de Asseltse Plassen, terwijl de grote pui met dubbele deuren bij het zitgedeelte zorgt voor een optimale verbinding met de tuin en het omliggende groen.

Keuken

Aan de andere zijde van de hal bevindt zich de landelijke keuken, die perfect aansluit bij de stijl van de woning. De keuken beschikt over een praktische L-opstelling met een apart kookgedeelte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een afzuigkap, vaatwasser en koelkast.

Aansluitend ligt de bijkeuken met toegang tot de wasruimte, toiletruimte en de ruime schuur/hobbyruimte van circa 23,5 m². Deze multifunctionele ruimte beschikt over een eigen toegang aan zowel de voor- als achterzijde en biedt volop mogelijkheden. Naast opslag voor tuin- of klusgereedschap is deze ruimte uitstekend geschikt om, indien gewenst en afhankelijk van de mogelijkheden, te transformeren tot een gastenverblijf, Bed & Breakfast, praktijkruimte aan huis of een levensloopbestendige woonvoorziening.



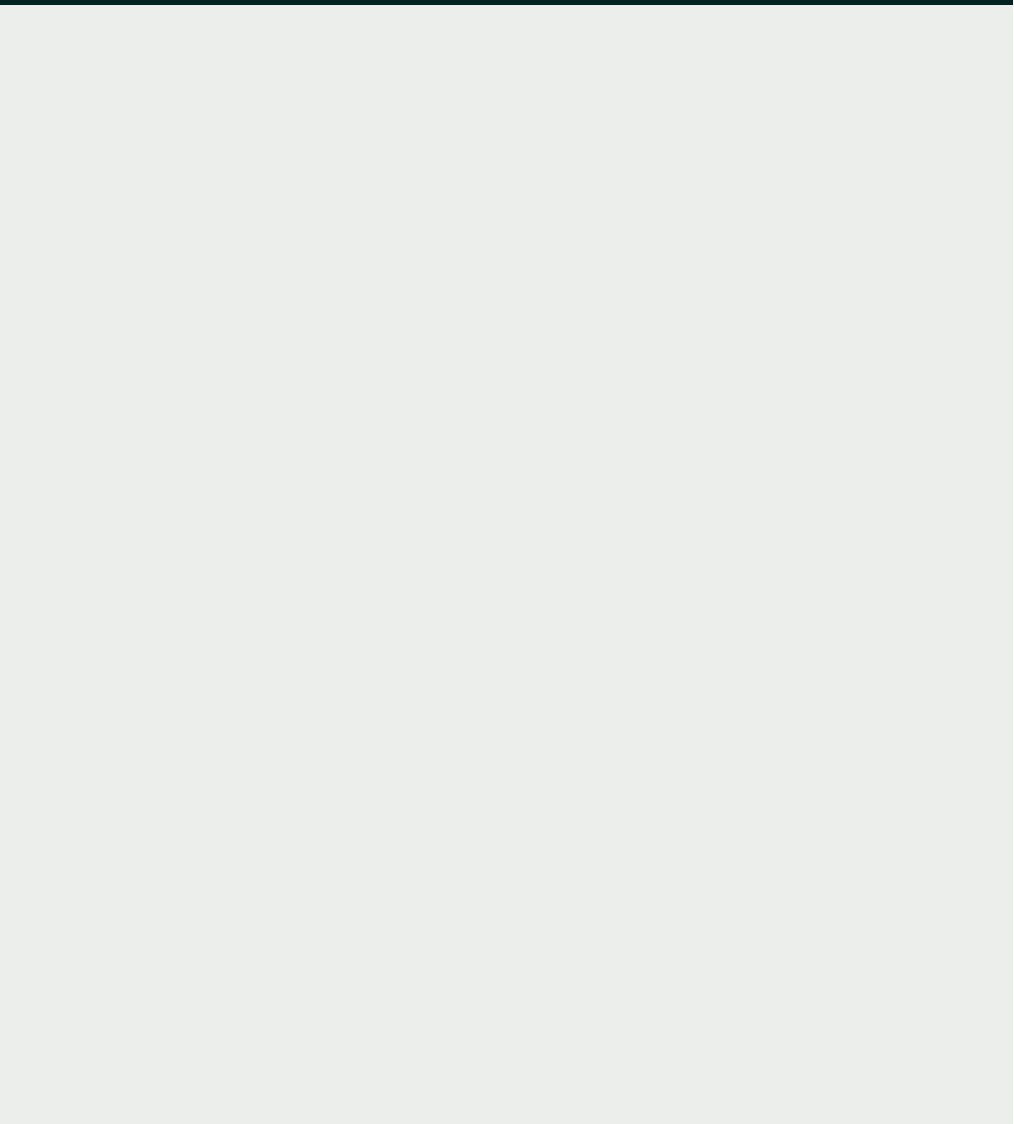
Eerste verdieping

Boven aan de trap bevindt zich een ruime overloop die tevens dienst kan doen als multifunctionele ruimte. De zichtbare houten gebintconstructie, de houten vloer, de gemetselde schouw en de charmante raamluiken bij het dakraam versterken de authentieke sfeer van de woning.

Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers bereikbaar, ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer. Aan de andere zijde bevindt zich een tussenhal/kleedruimte die toegang geeft tot de badkamer en de royale master bedroom.







Badkamer

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, aparte douche, toilet en wastafelmeubel.







Tuin

Wat aan de voorzijde nauwelijks zichtbaar is, is de verrassend ruime achtertuin met meerdere terrassen. Omringd door groen geniet je hier van optimale privacy, zonnige plekken en aangename schaduwrijke hoekjes. Het is een tuin waar je volledig tot rust komt en waar ieder seizoen zijn eigen charme heeft.

De ligging maakt deze buitenruimte extra bijzonder. Met de Maas, de Asseltse Plassen, een knusse haven en een aanlegsteiger op korte afstand ervaar je hier dagelijks het ultieme gevoel van vrijheid. Voor liefhebbers van varen, suppen, vissen, wandelen of fietsen vormt deze omgeving een waar paradijs.



Begange grond



Begane grond

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

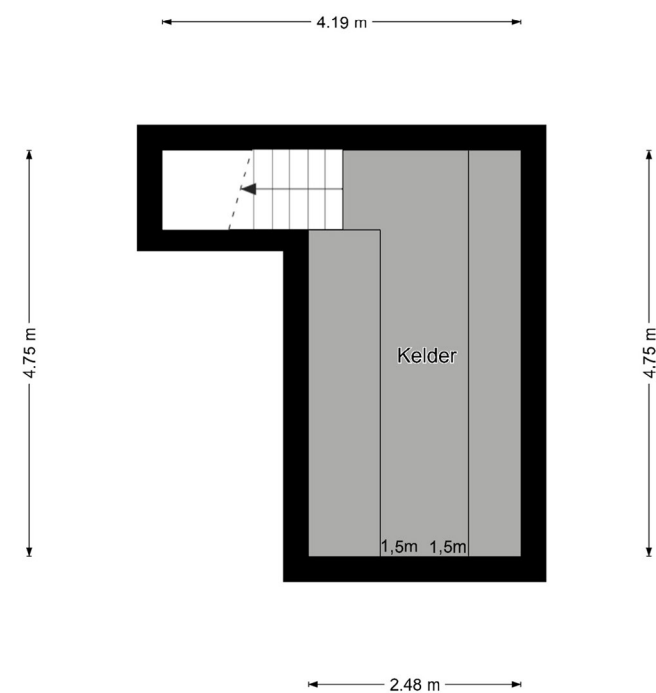
Verdieping



Eerste verdieping

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

Kelder



Kelder

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



Eindweg 16, Swalmen

www.eindweg16.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 bidders 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.

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.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, 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.

Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

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.

Minderbroederssingel 669
6041 KH Roermond
(0475) 33 35 33