



WONEN

- op maat -



Kroppestraat 67
Swalmen





Swalmen

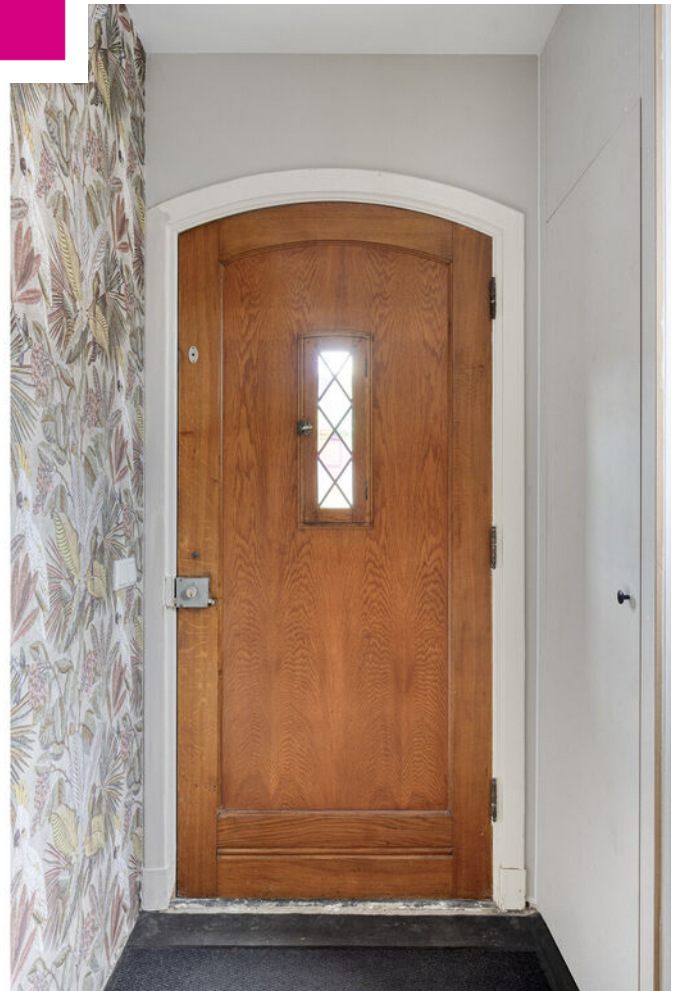
Kroppestraat 67

Aan de Kroppestraat 67 in Swalmen staat deze sfeervolle vrijstaande karakteristieke woning uit de jaren '50. De woning combineert authentieke charme met hedendaags wooncomfort en is de afgelopen jaren grotendeels gemoderniseerd. Met een woonoppervlakte van circa 111 m², gelegen op een perceel van 325 m², biedt deze woning verrassend veel ruimte voor zowel gezinnen als stellen.

In 2023 is de woning vrijwel volledig gemoderniseerd en instapklaar gemaakt. Enkel de badkamer dient nog naar eigen smaak en wensen afgewerkt te worden, waardoor de nieuwe eigenaar hier nog geheel zijn of haar eigen invulling aan kan geven. Een unieke kans om te wonen in een karakteristieke woning met de gemakken van nu.

De woning is gelegen in een groene en rustige woonomgeving omringd door uitgestrekte bossen en natuurgebieden. Tegelijkertijd bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. Het gezellige centrum van Swalmen beschikt over diverse winkels, supermarkten, horecagelegenheden, scholen en sportvoorzieningen. Daarnaast beschikt Swalmen over een eigen treinstation met een uitstekende verbinding richting onder andere Roermond en Venlo.

Inhoud	451 m ³
Woonoppervlakte	111 m ²
Overige inpandige ruimte	11 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	7 m ²
Externe bergruimte	29 m ²
Perceelgrootte	325 m ²
Bouwjaar	1950
Energie label	D
Vraagprijs	€ 479.000,- k.k.





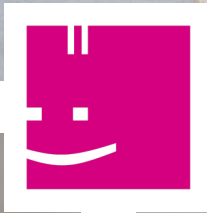
Begane grond

Entree / hal / woonkamer

Via de entree betreedt u de hal, waar de authentieke glas-in-loodramen en -deuren direct de karakteristieke sfeer van deze woning benadrukken. Tevens bevindt zich hier de vernieuwde meterkast.

De royale woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning. De begane grond is in 2023 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd, waarbij comfort en uitstraling perfect samenkomen. De ruimte is voorzien van een fraaie pvc-vloer met vloerverwarming, strak stucwerk, hardhouten kozijnen met HR++ beglazing en biedt dankzij de royale afmetingen volop leefruimte.





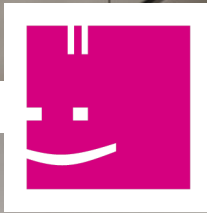


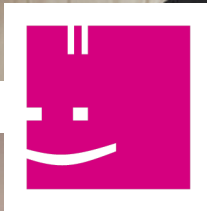
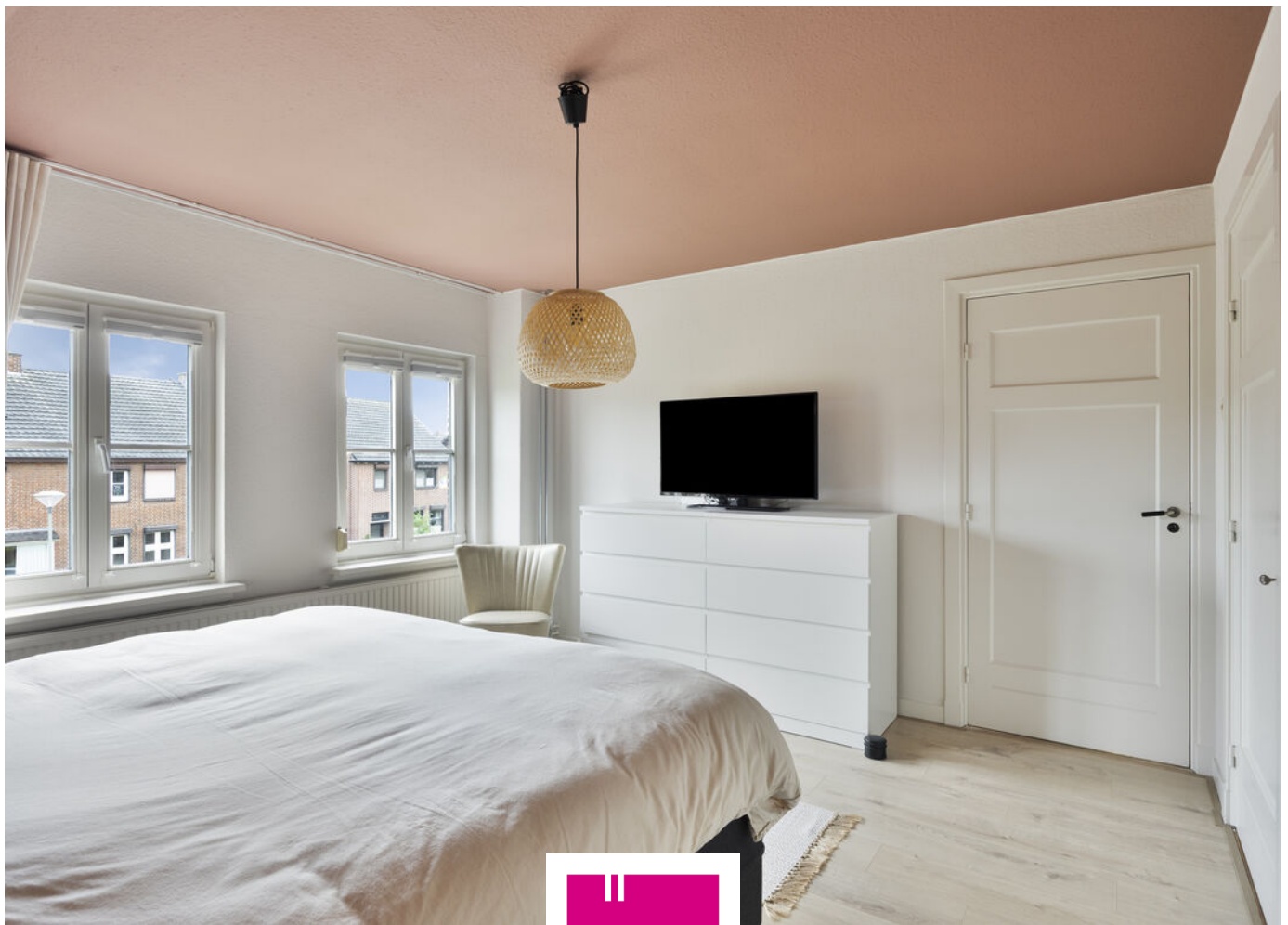
Keuken / bijkeuken

De moderne keuken is ruim van opzet en beschikt over veel bergruimte, een praktisch schiereiland en een hoogwaardig keramisch werkblad. Uiteraard is de keuken voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat met geïntegreerde Bora-afzuiging, combi-oven en koelkast. Vanuit de woonkamer zorgen openslaande deuren voor een directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor het witgoed. Tevens treft u hier het vernieuwde gastentoilet aan. Vanuit de bijkeuken is eveneens de achtertuin bereikbaar.





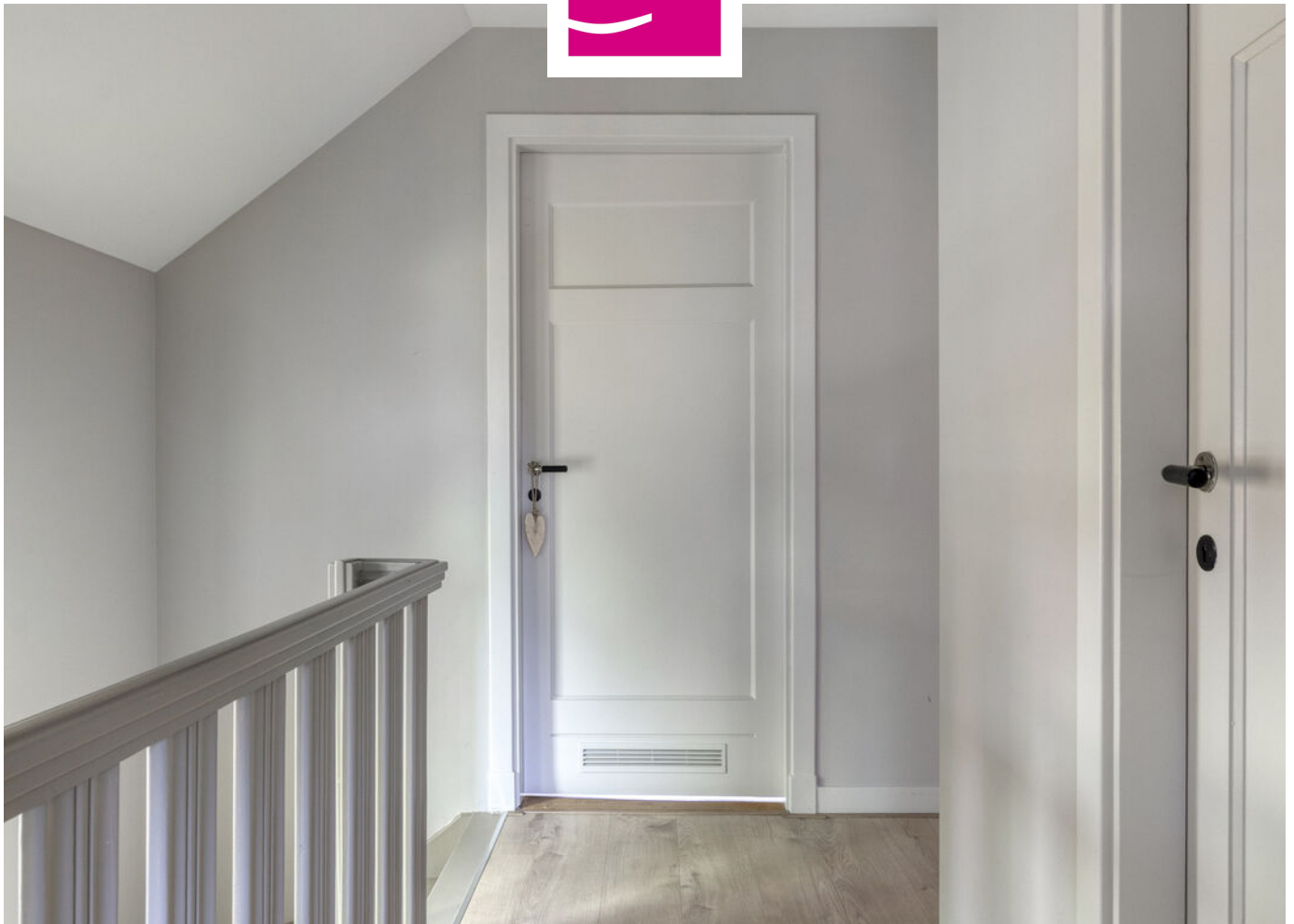


Eerste verdieping

Via de overloop bereikt u de eerste verdieping. Ook deze verdieping is keurig afgewerkt en voorzien van fraaie nieuwe laminaatvloeren en strak schilderwerk, waardoor de woning direct instapklaar is. Daarnaast beschikt de verdieping, net als de begane grond, over hardhouten kozijnen met HR++ beglazing en screens met uitzondering van de achterzijde.

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers van respectievelijk circa 15 m², 11 m² en 6 m². De twee grootste slaapkamers zijn bovendien voorzien van praktische vaste kasten, wat zorgt voor extra bergruimte. De badkamer is functioneel maar gedateerd uitgevoerd, waardoor deze geheel naar eigen smaak en wensen gemoderniseerd kan worden. Momenteel is de badkamer voorzien van een wastafel, toilet en ligbad.









Zolder

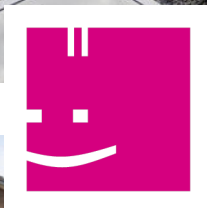
Middels een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze ruimte biedt volop opslagmogelijkheden. Tevens bevindt zich hier de opstelplaats van de cv-installatie (2023). Bij de vervanging van de cv-ketel is direct het leidingwerk vernieuwd en zijn voorbereidingen getroffen voor de toekomstige aansluiting van een hybride warmtepomp.

Kelder

Praktische provisiekelder, ideaal voor het opslaan van voorraad en het creëren van extra bergruimte.







Tuin

De voortuin is keurig aangelegd en verzorgd onderhouden. De fraaie blauwe regen tegen de voorgevel zorgt in het bloeiseizoen voor extra sfeer en benadrukt het karakter van de woning. Naast de woning bevindt zich een ruime oprit met plaats voor meerdere voertuigen op eigen terrein. Bovendien is de achtertuin via een praktische achterom bereikbaar. Op het perceel staat een garage met daarnaast twee separate bergingen.

De achtertuin is momenteel onderhoudsvriendelijk aangelegd. Direct aan de woning bevindt zich een terras waar het heerlijk vertoeven is.

De tuin is volledig omheind, wat zorgt voor veel privacy. Dankzij de ligging op het noorden profiteer je bovendien van een prettige afwisseling tussen zon- en schaduwplekken gedurende de dag.





Algemeen

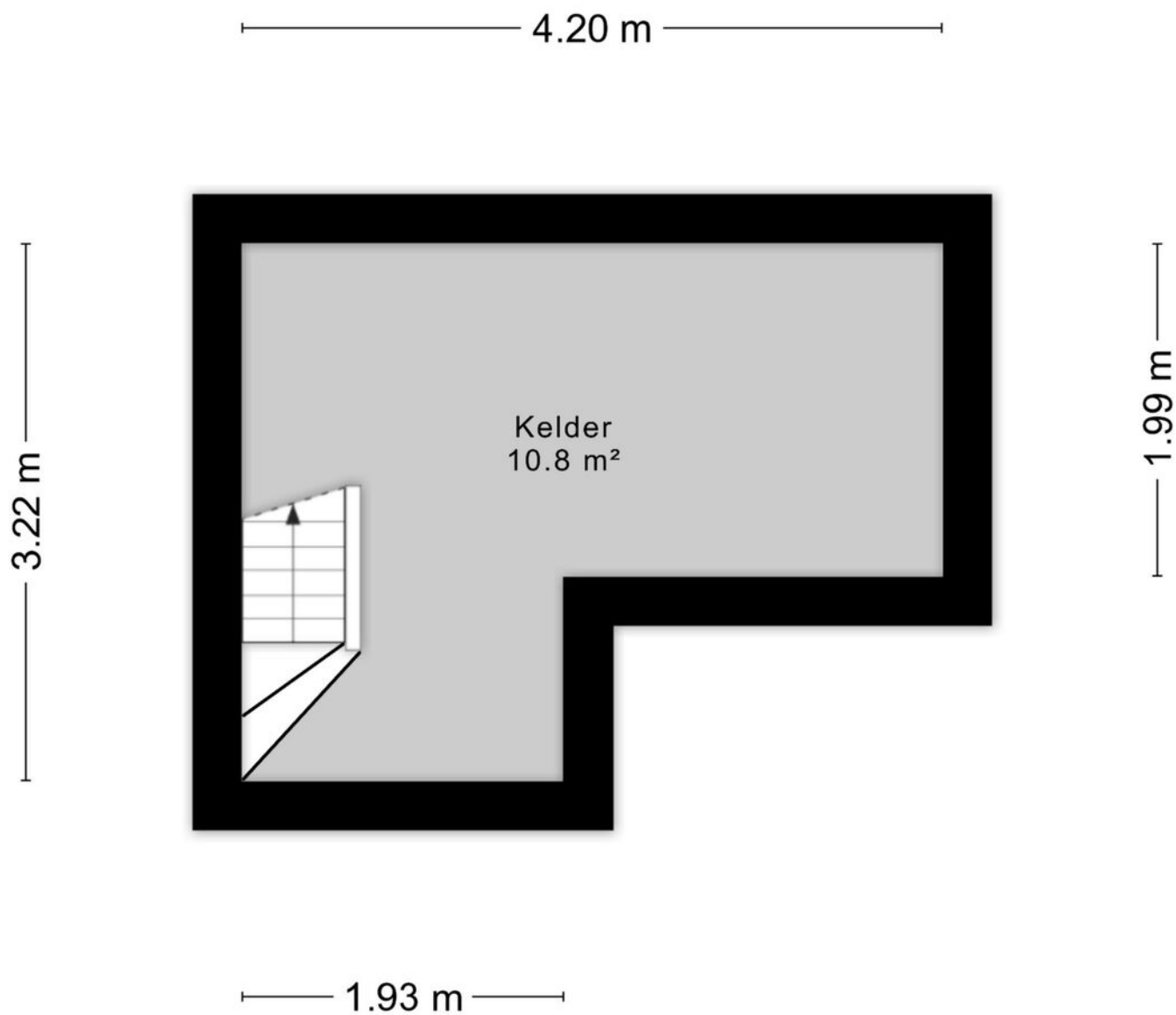
De woning is de afgelopen jaren niet alleen gemoderniseerd, maar ook aanzienlijk verduurzaamd. Zo is de woning voorzien van spouwmuurisolatie, vloerisolatie op zowel de begane grond als de eerste verdieping en dakisolatie. Daarnaast is het platte dak in 2024 vernieuwd.

Ook de volledige begane grondvloer is vernieuwd en uitgevoerd in beton, inclusief comfortabele vloerverwarming. Dankzij deze investeringen voldoet de woning aan de woonwensen van deze tijd en profiteert de nieuwe eigenaar van extra wooncomfort en een lager energieverbruik.

Kadastrale kaart



Plattegrond - Kelder



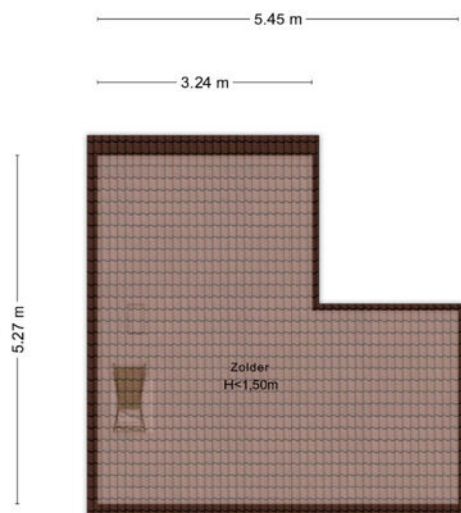
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - Begane grond

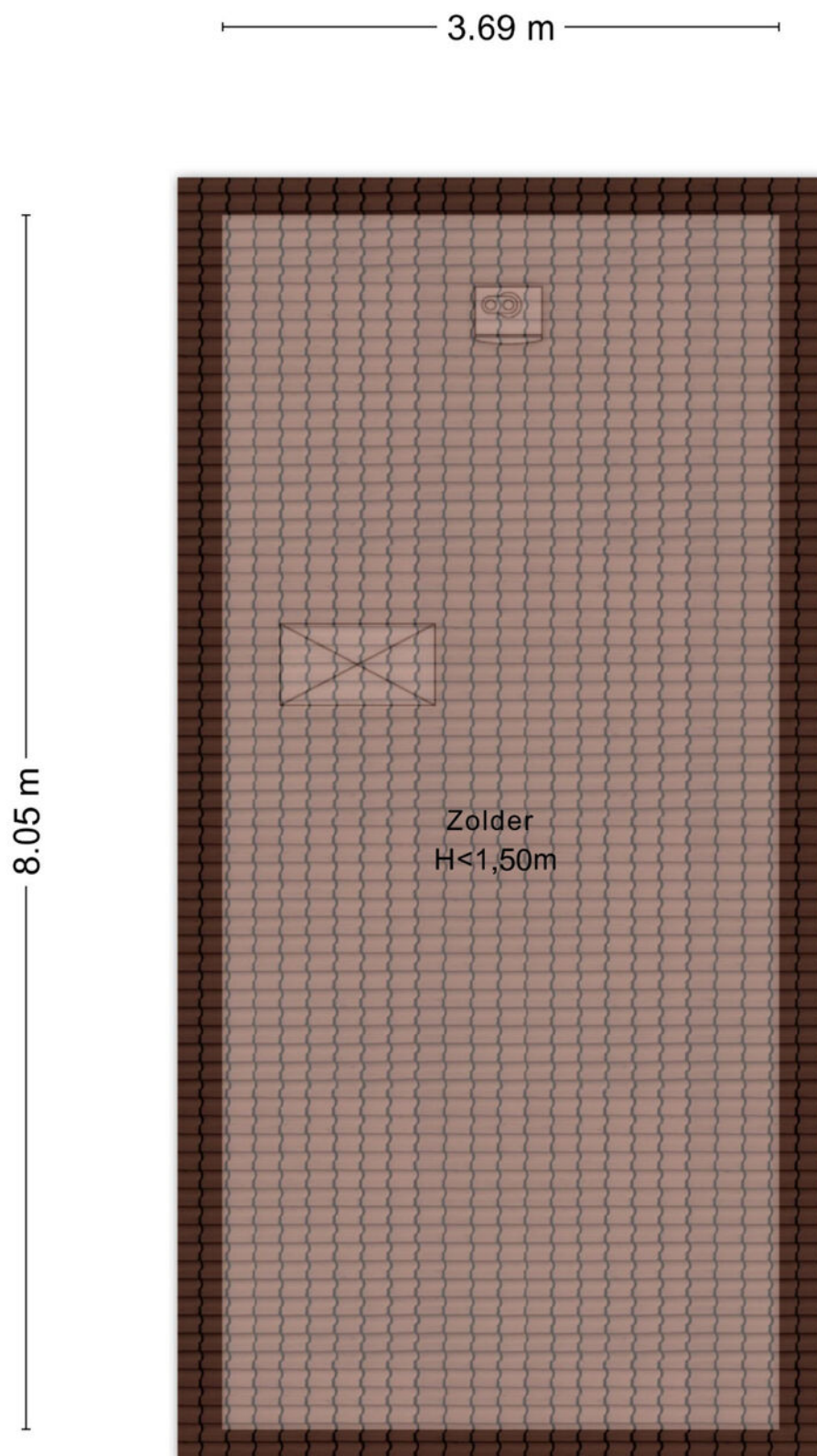


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - Eerste verdieping



Plattegrond - Zolder





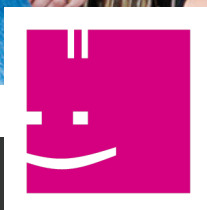
Wonen in **Swalmen**

Het grondgebied van de voormalige gemeente Swalmen, waartoe ook de kernen Asselt en Boukoul behoren, maakt sinds 2007 deel uit van de gemeente Roermond.

Ondanks de samenvoeging met Roermond heeft Swalmen nog een authentiek dorps karakter. Bovendien heeft het grensdorp een aantal voorzieningen om trots op te zijn. Zo beschikt Swalmen over moderne in- en outdoor sportfaciliteiten, kartbaan, NS-station, zwembad, winkelcentrum, onderwijsinstellingen en tal van horecagelegenheden.

Dankzij de nabijheid van de rustieke Maasoever, het Swalmdal en het nabijgelegen, grensoverschrijdende Meinweggebied, is Swalmen een zeer water- en natuurrijke woonlocatie. Swalmen, Asselt en Boukoul kennen bovendien een rijk verenigingsleven.





Maat Makelaars

Welkom bij Maat Makelaars, de makelaars en adviseurs die naast de ruime kennis van onroerend goed en jarenlange ervaring, erg veel waarde hechten aan een persoonlijke benadering.

U kunt te allen tijde bij ons terecht voor de aankoop, verkoop of huur van een woning of bedrijfspand, maar ook voor een taxatie, hulp bij het regelen van een hypotheek of velerlei adviezen m.b.t. vastgoed.

We staan u persoonlijk en gericht bij, bij het veranderen van woning of bedrijfspand. Dit doet u natuurlijk niet elke dag. U kunt rekenen op onze tijd en aandacht die dit traject met zich meebrengt. Dit nemen we mee in een advies op Maat!



Veel gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. 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 – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.

In deze procedure 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.

6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

7. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

8. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

9. Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis.

Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

10. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning

of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet meegemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m² worden genegeerd. Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

Documentatie Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Informatie Tenslotte, een woning koopt u maar een paar keer in uw leven; wij willen u daaro graag deskundig adviseren.

Voor meer informatie en/of het maken van een

**Heeft u nog
meer vragen?
Wij staan voor
u klaar!**

MAAT MAKELAARS
Minderbroederssingel 19
6041 KH Roermond
T 0475 - 35 19 70
info@maatmakelaars.nl
www.maatmakelaars.nl

VERKOOP VERHUUR AANKOOPBEGELEIDING TAXATIE



MAAT MAKELAARS

