

# Swalmen

## Leenakker 4

Vraagprijs € 325.000 k.k.



*welkom*  
**Uw nieuwe  
woning?**



**JACK FRENKEN**

makelaars & adviseurs

# Leenakker 4

Swalmen / Vraagprijs € 325.000 k.k.

## Kenmerken

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	76 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	258 m <sup>2</sup>
Inhoud	734 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1992
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Garage	Aangebouwd steen
Soort tuin	Achtertuintuin, voortuin
Verwarming	C.v.-ketel
CV ketel	Nefit proline nxt 24/cw4 2022
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	A





**Ruime twee-onder-een-kapwoning**  
**Met garage en diepe tuin**  
*Fijne woonomgeving*  
Alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik



## *Entree*



Aan de rustige en geliefde Leenakker in Swalmen ligt deze ruime twee-onder-een-kapwoning met garage en een diepe privacyvolle achtertuin. Een gezinswoning waar comfort, ruimte en een fijne woonomgeving perfect samenkomen. De woning is gelegen aan een verkeersluwe straat met uitsluitend bestemmingsverkeer, waardoor je hier geniet van rust en een prettige woonomgeving.

Bij binnenkomst tref je de hal met meterkast en toilet met fonteintje.







De woonkamer is voorzien van grote raampartijen. De trapkast biedt extra opbergmogelijkheden.





De open keuken is gelegen aan de achterkant van de woning en beschikt over diverse inbouwapparatuur.

Vanuit de keuken betreedt je de ruime achtertuin met overkapping en is er toegang tot de garage. Hier bevinden zich tevens de witgoedaansluitingen.



Een groot pluspunt van deze woning is de volledig geïsoleerde garage. Dankzij de aanwezige verwarming, elektra- en wateraansluitingen biedt deze ruimte volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor het realiseren van een slaap- en badkamer op de begane grond. Hierdoor is de woning ook zeer geschikt te maken voor levensloopbestendig wonen.





De badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, wastafel en toilet.





Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en een extra kamer die uitstekend dienst kan doen als kinder-, werk- of hobbykamer.





Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder, waar recent een nieuw Velux dakraam is geplaatst – ideaal als praktische opslagruimte.



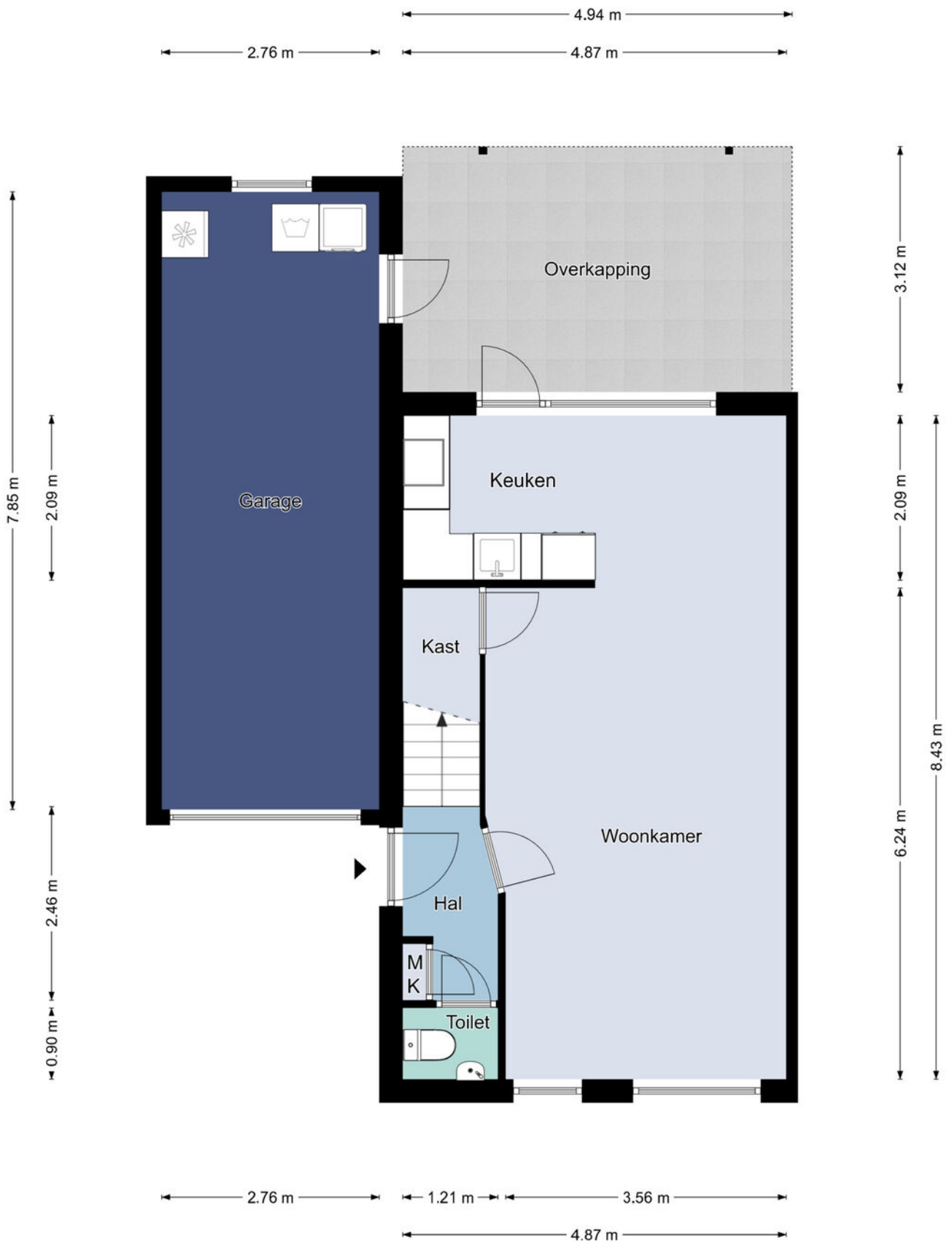


De achtertuin is een absolute verrassing. Met een diepte van circa 15 meter en een breedte van ongeveer 10 meter biedt deze tuin volop privacy en meerdere fijne zitplekken in zowel de zon als de schaduw. De tuin is verzorgd aangelegd met groen en terrasruimte en bovendien eenvoudig te onderhouden. Dankzij de aanwezige grondwaterpomp is het besproeien van de tuin extra praktisch.



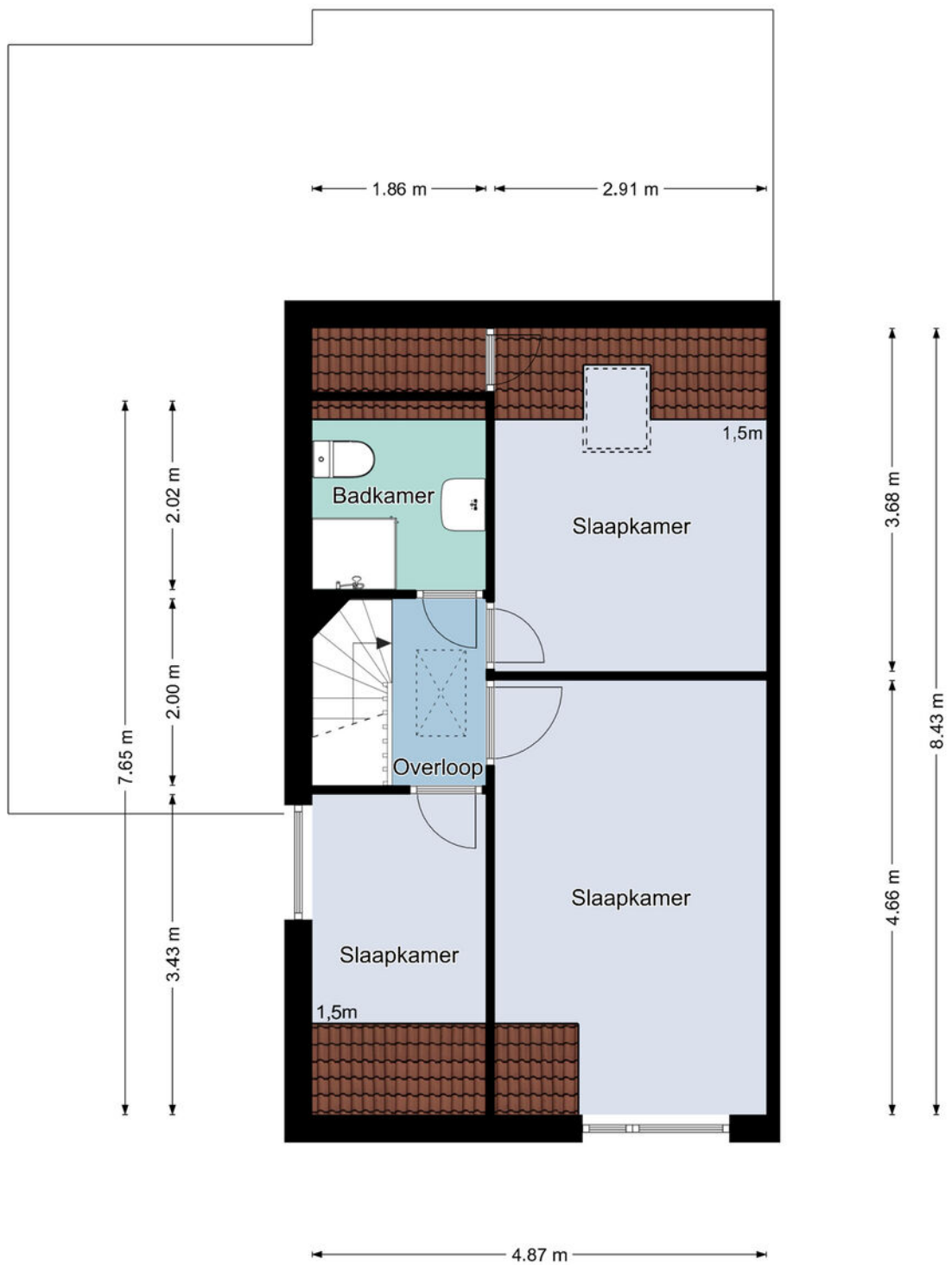


De ligging maakt het geheel compleet: rustig wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Supermarkt, winkels, horeca en het centrum van Swalmen bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de N280 en A73 snel en eenvoudig bereikbaar. Een comfortabele woning met verrassend veel mogelijkheden op een fijne locatie in Swalmen.



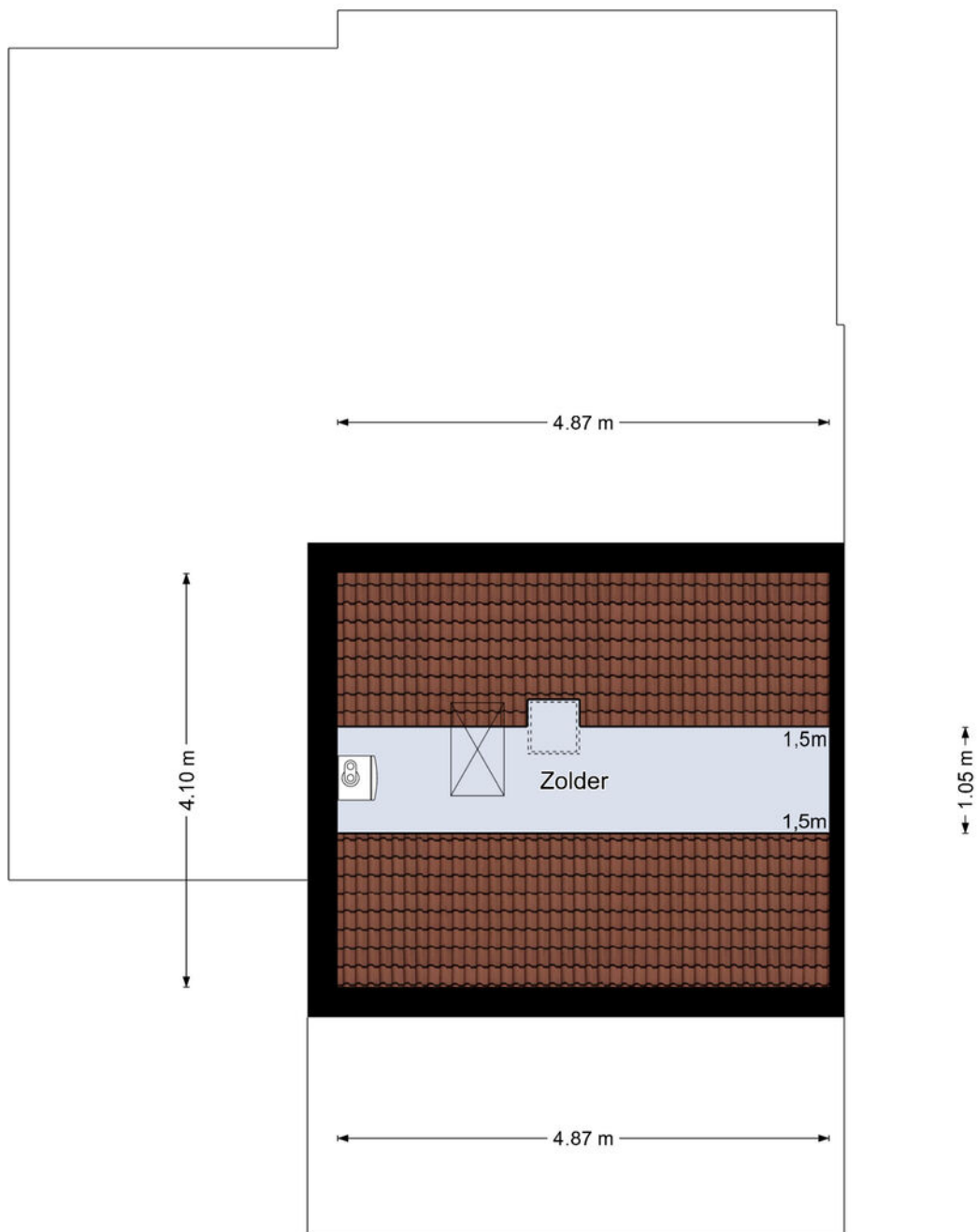
## Begane grond

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



## 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



## Aanvullende informatie bij de koop van een woning

### **BIEDEN EN ONDERHANDELEN**

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijzen nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen ook al bent u partij die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij tegelijk onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan vooraf 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.

### **HET TOT STAND KOMEN VAN EEN KOOP**

Tijdens het onderhandelingsproces worden de prijs en overige voorwaarden met partijen besproken. Zodra een akkoord is bereikt, dienen de afspraken schriftelijk te worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze wordt opgesteld volgens de model-koopakte van de NVM. Deze koopakte is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst van een woning stelt. Aanvullende afspraken worden eveneens in deze akte opgenomen. De koop is wettelijk pas gesloten nadat koper én verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.

### **WAARBORG SOM/BANKGARANTIE**

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst door koper gestort te worden op de derdenrekening van een door de koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10 % van de koopsom. Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld. Bespreekt u dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank.

### **BEDENKTIJD KOPER**

De koper die handelt als natuurlijk persoon en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft na het tekenen van de overeenkomst een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag na het ondertekenen van de overeenkomst als koper op die dag een afschrift van de overeenkomst ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

### **ONDERZOEKPLICHT KOPER**

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

### **OPTIE**

Het begrip 'optie' wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het vastleggen van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

### **C.V. KETEL**

Een woning beschikt normaliter over een c.v.-ketel. De ketel kan eigendom zijn van de verkoper. Bij de levering van de woning wordt u dan eigenaar van de c.v.-ketel die in de woning aanwezig is. In sommige gevallen heeft de verkoper de c.v.-ketel gehuurd van een derde partij (bijvoorbeeld Volta of Feenstra). De c.v.-ketel wordt bij levering van de woning dan niet in eigendom overgedragen! De koper neemt de contractuele verplichtingen incl. de betaling van de huur van verkoper over. Indien u de c.v.-ketel in eigendom wenst te krijgen of u wenst dat de gehuurde ketel verwijderd wordt dan dient u dit duidelijk vooraf bij het doen van een bod als randvoorwaarden kenbaar te maken.





Tekst