



WONEN

- op maat -



Bosstraat 54 A

Swalmen





Swalmen

Bosstraat 54 A

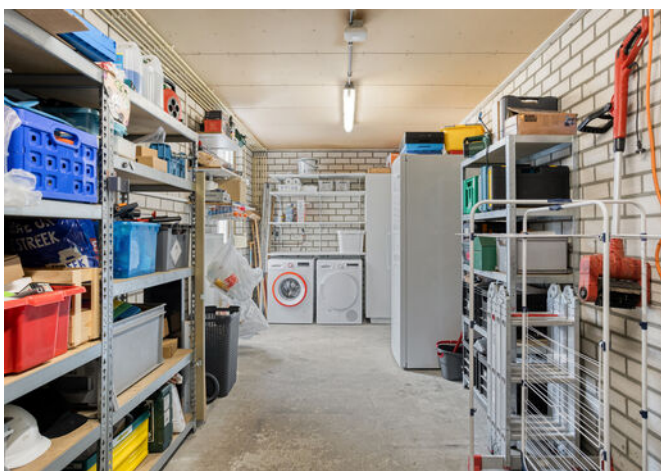
Deze ruime vrijstaand geschakelde woning met inpandig bereikbare garage, serre, een zonnige tuin op het zuiden biedt verrassend veel ruimte voor het hele gezin. Met maar liefst vijf slaapkamers, drie airco-units, 13 zonnepanelen en een multifunctionele werkruimte in de tuin is dit een woning die volledig aansluit bij de woonwensen van vandaag.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen en diverse natuur- en recreatiegebieden. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A73 zijn steden als Roermond, Venlo, Nijmegen, Maastricht, Eindhoven en Düsseldorf uitstekend bereikbaar.

Kenmerken

- Vrijstaand geschakelde gezinswoning met inpandige garage;
- Maar liefst 5 slaapkamers en een praktische indeling over 3 woonlagen;
- Moderne leefkeuken (2020) met Bora-inductie en Siemens inbouwapparatuur;
- Serre als volwaardige verlenging van de leefruimte met binnen-buiten verbinding;
- 3 airco-units voor optimaal wooncomfort op elke verdieping waarbij de woning voorzien is van een energielabel A;
- Multifunctionele kantoorruimte in de tuin, ideaal voor thuiswerken of praktijk aan huis.

Inhoud	527 m ³
Woonoppervlakte	130 m ²
Overige inpandige ruimte	19 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	30 m ²
Externe bergruimte	13 m ²
Perceelgrootte	240 m ²
Bouwjaar	1997
Energielabel	A
Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.



Begane grond

Overdekte entree naar de ontvangthal met meterkast, toilet met fonteintje en trapgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal is tevens de inpandig garage bereikbaar. De garage is voorzien van een kantelpoort, loopdeur, radiator en witgoedaansluiting. Voor de garage bevindt zich een eigen oprit.

De woonkamer heeft een fijne indeling met het eetgedeelte aan de voorzijde en het zitgedeelte aan de achterzijde.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne leefkeuken, die in 2020 volledig is vernieuwd.





De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. Het geheel beschikt over een Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, terwijl de overige apparatuur van Siemens is uitgevoerd, waaronder een vaatwasser, combi-oven en een grote koelkast. Daarnaast is een Quooker aanwezig. Het zijraam en het karakteristieke ronde raam aan de voorzijde zorgen voor een aangename natuurlijke lichtinval.





Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het zitgedeelte, waar grote raampartijen zorgen voor een aangenaam tuincontact en veel daglicht. Deze ruimte is voorzien van een airco (2019) en biedt een directe doorloop naar de serre. Deze vormt een fraaie verlenging van de leefruimte en is voorzien van verlichting, een wateraansluiting en schuifpanelen. Hierdoor kan vrijwel het hele jaar door comfortabel van deze ruimte worden genoten. Vanuit de serre bestaat zowel toegang tot de achtertuin als tot de garage.







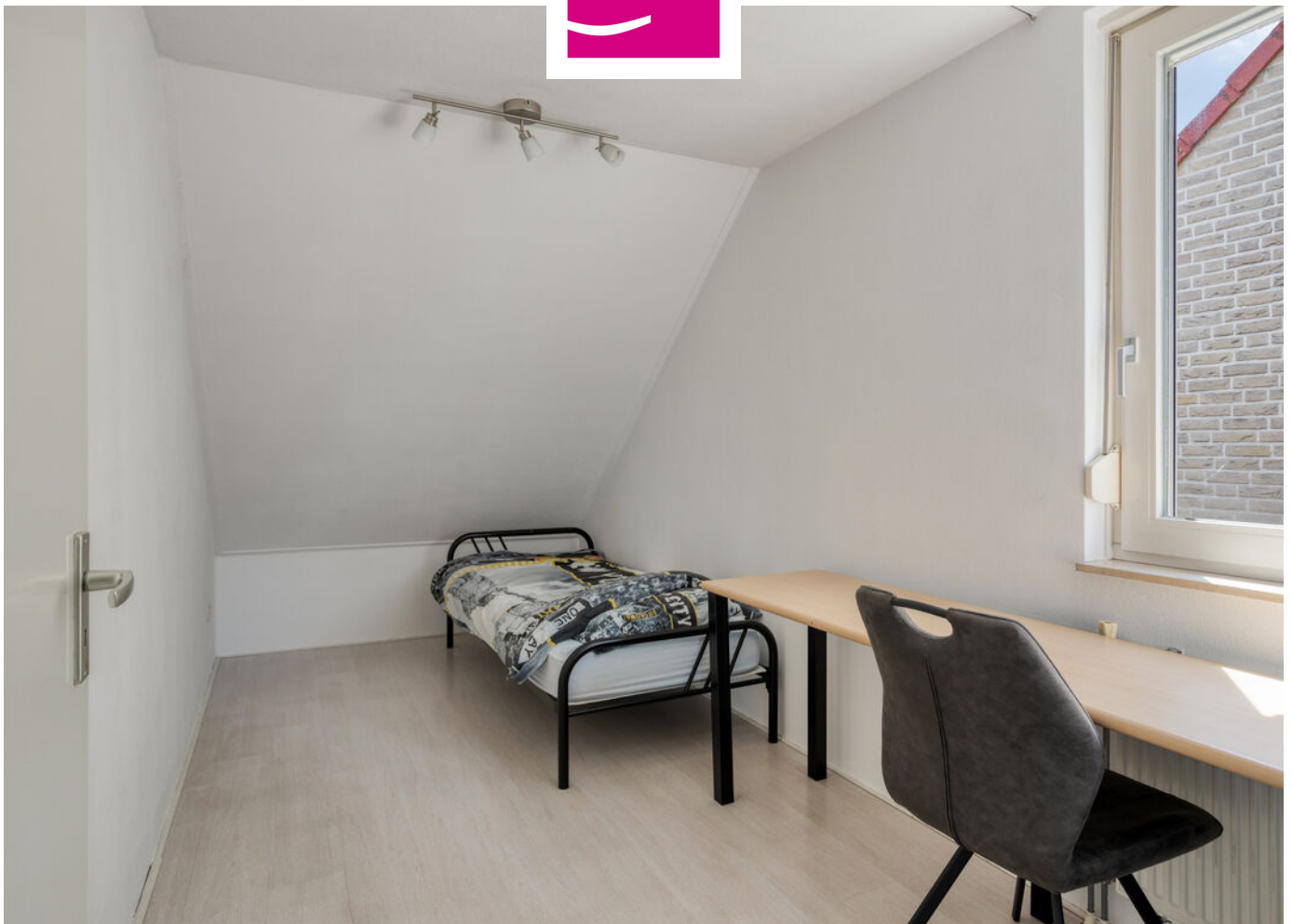
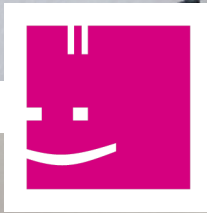
Eerste verdieping

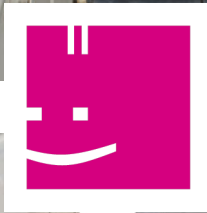
De overloop biedt toegang tot vier keurige slaapkamers en de badkamer. Op de overloop is een airco-unit geplaatst die zorgt voor een aangenaam binnenklimaat op deze verdieping.

De volledig betegelde badkamer is ingericht met een douche, een badmeubel met dubbele wastafel en een toilet. Met uitzondering van de badkamer is de gehele verdieping afgewerkt met een fraaie doorlopende laminaatvloer.











Tweede verdieping

Middels een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. De overloop geeft toegang tot een royale vijfde slaapkamer en twee praktische bergruimtes. Op de overloop bevindt zich tevens een derde airco-unit.

De vijfde slaapkamer is keurig afgewerkt en voorzien van een laminaatvloer, praktische bergruimte onder de schuine kapvlakken en een Velux-dakraam. Dankzij de royale afmetingen is deze ruimte uitstekend geschikt als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Verder zijn er op deze verdieping nog twee bergruimtes. Eén bergruimte beschikt over een dakraam en de unit voor de WTW installatie. In de tweede bergruimte bevindt zich de cv-installatie (Intergas 2019) en de omvormer van de zonnepanelen.



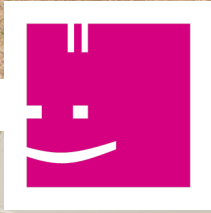




Tuin

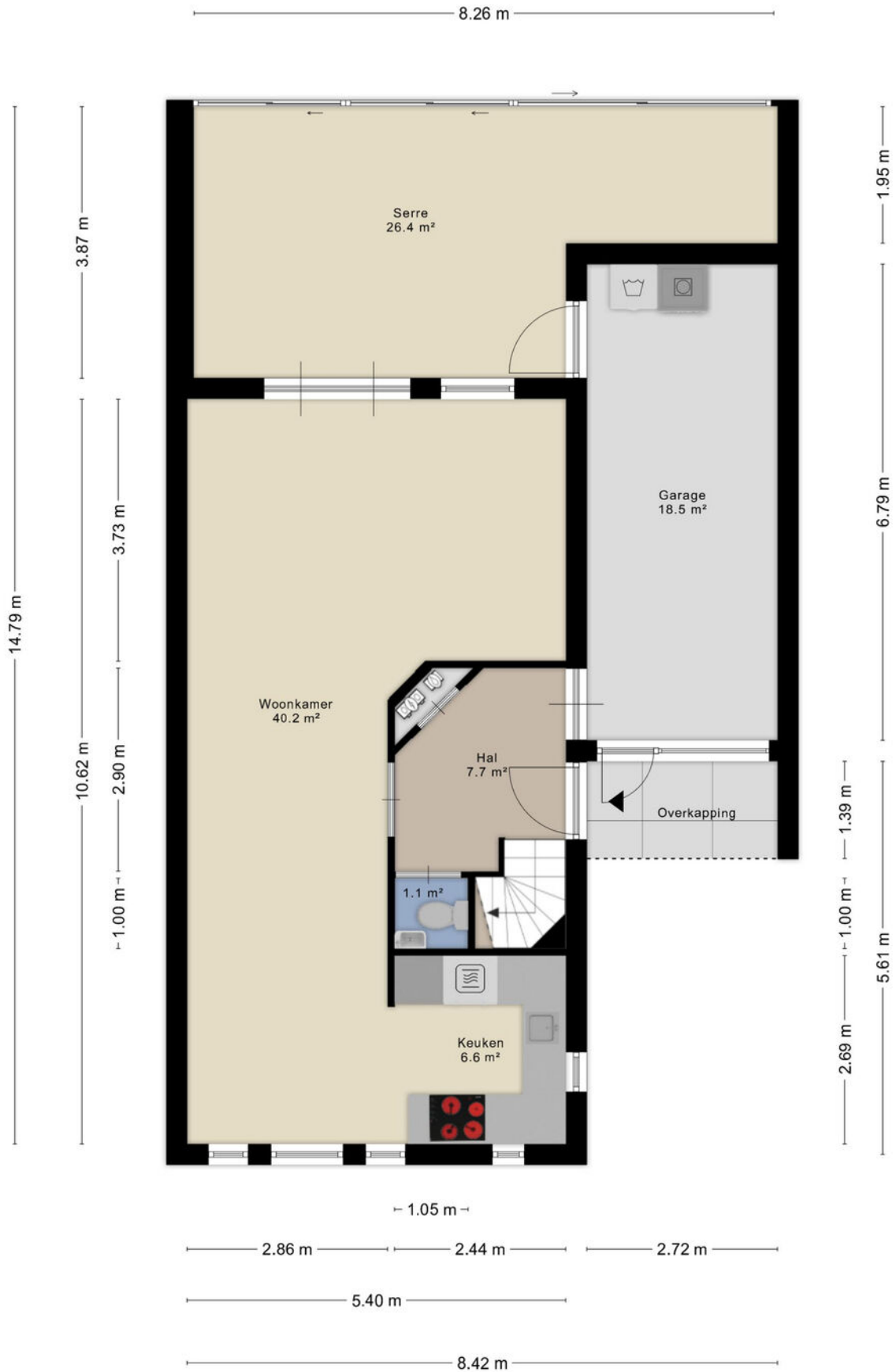
De verzorgde achtertuin is gunstig gesitueerd op het zuiden en biedt volop privacy. De tuin is volledig omsloten, achterom bereikbaar en aangelegd met een royaal terras en plantenborders.

Een bijzonder pluspunt vormt de vrijstaande kantoormuimte. Deze multifunctionele ruimte is uitermate geschikt als thuiswerkplek, praktijkruimte aan huis, speelkamer, atelier of hobbyruimte en maakt deze woning extra aantrekkelijk voor gezinnen die behoefte hebben aan ruimte en flexibiliteit.





Plattegrond - Begane grond



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

Plattegrond - Eerste verdieping



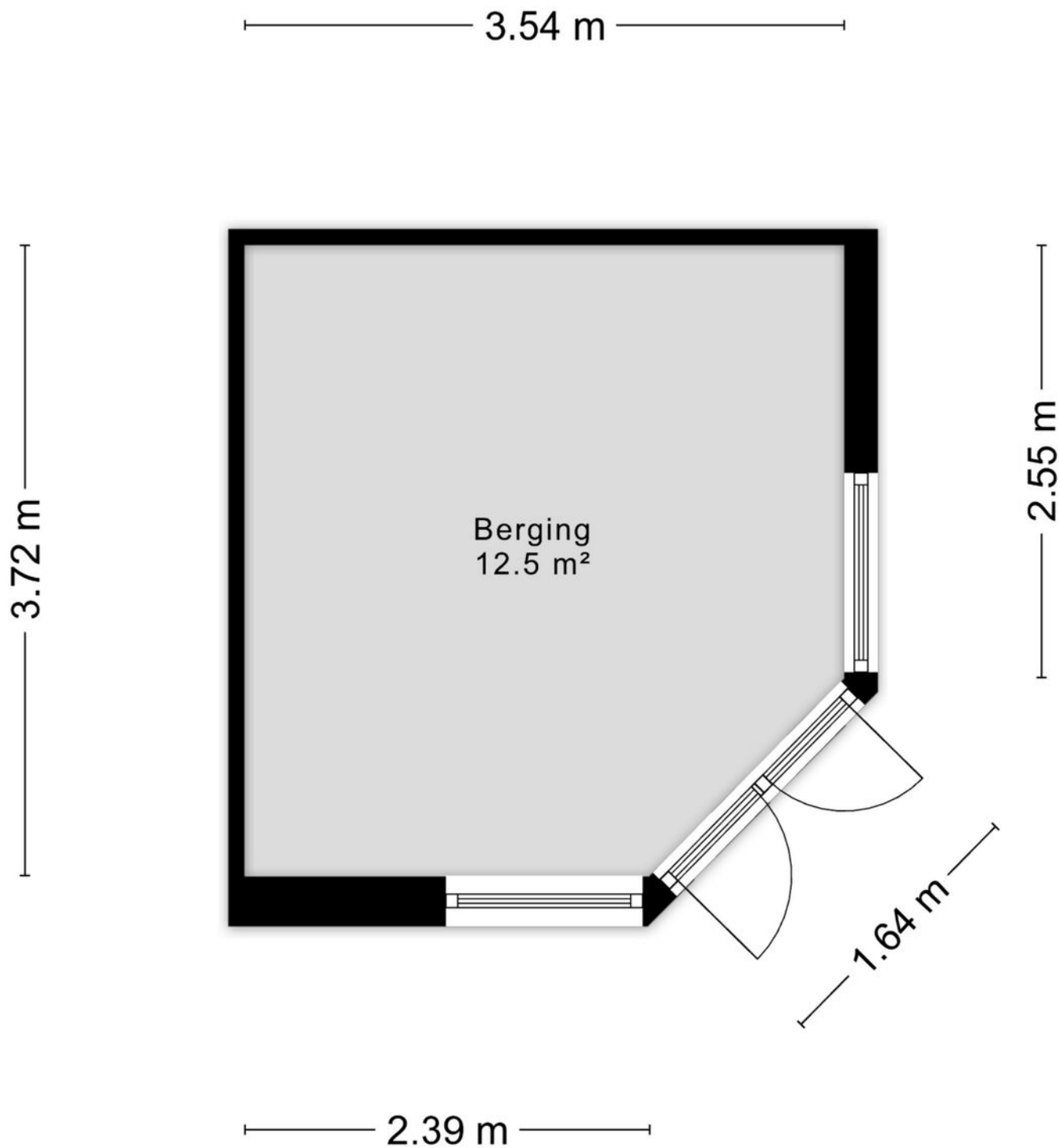
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - Tweede verdieping



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

Plattegrond - Berging



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



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:

- Een tegenbod te doen.
- 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 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.

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:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- 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

