

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Roermond

Swalmerstraat 50

Vraagprijs € 485.000 k.k.


DAMEN



Kantoor Roermond
Roerderweg 24
6041 NS Roermond

0475 577111
info@damen-og.nl

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag:
09.00 - 17.30 uur

www.damen-og.nl

**Volg ons ook op
Facebook & Instagram**

Het laatste nieuws, leuke
weetjes en de mooiste woningen!



Welkom

bij Damen Makelaardij

Wij vinden dat je huis een thuis moet zijn. Een fijne plek waar je graag bent. Waar je comfortabel woont en je je thuis voelt. Bij Damen helpen wij mensen graag om zo'n thuis te vinden. Een persoonlijke benadering staat daarbij centraal. Onze makelaars werken daarom met een klein team in jouw gebied. Dat maakt het mogelijk om actief te makelen. Om contact te houden met de klant, de geïnteresseerden én met elkaar. Deze korte lijnen zorgen ervoor dat we steeds de juiste kandidaat bij de juiste

woning vinden. Wij geloven dat wonen veel meer is dan alleen aan- en verkoop. Daarom begeleiden wij onze klanten van A tot Z en hebben we een fullservice dienstenpakket waarmee jij écht zorgeloos kunt genieten van jouw nieuwe thuis. Altijd persoonlijk, altijd betrokken, altijd met de aandacht die jij verdient. Met vestigingen in Maastricht, Heerlen, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!



Jouw makelaar
Gina Gijsbers

g.gijsbers@damen-og.nl
0475-577111
06-11690593

FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 485.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1850
Isolatievormen	-

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	0 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	134 m ²
Inhoud	545 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	-
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	-

Indeling

Aantal bouwlagen	
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)

Locatie

Ligging	In centrum
---------	------------

Tuin

Type	Patio/atrium
Hoofdtuin	
Tuin oppervlakte	30 m ²
Oriëntering	
Heeft een achterom	Nee

Energieverbruik

Energielabel	D
Verwarming	Blokverwarming
Warm water	Elektrische boiler
Eigendom	Ja
Warm water	Elektrische boiler eigendom
Verwarmingssysteem	Blokverwarming
Heeft schuur/berging	

Kadastrale gegevens

Eigendom	Volle eigendom, volle eigendom, volle eigendom
----------	--

OMSCHRIJVING

van de woning

Sommige woningen bieden meer dan alleen een plek om te wonen. Ze vertellen een verhaal. Aan Swalmerstraat 50 woon je op een van de meest karaktervolle locaties van de historische binnenstad van Roermond, waar monumentale architectuur, sfeervolle pleinen en levendige terrassen samenkomen. Hier begint iedere dag met de charme van de stad aan je voeten, terwijl je thuis geniet van rust, ruimte en een bijzonder gevoel van exclusiviteit.

Op de markante hoek van de Swalmerstraat en de Bethlehemstraat is dit indrukwekkend Rijksmonument met uitzonderlijke zorg en oog voor detail getransformeerd tot een kleinschalig appartementencomplex met vijf unieke loftappartementen. Authentieke details zoals sierlijke ornamentenplafonds, originele paneeldeuren, houten balken, schouwen en karakteristieke plankenvloeren herinneren aan het rijke verleden, terwijl de woning volledig is voorbereid op het comfort van vandaag.

Indeling:

Met een royale woonoppervlakte biedt dit gelijkvloerse appartement een uitzonderlijk gevoel van ruimte. De indrukwekkende plafondhoogtes en royale raampartijen laten het daglicht rijkelijk binnenvallen en geven iedere ruimte een lichte, open sfeer. De royale woonkamer vormt samen met de leefkeuken het natuurlijke middelpunt van de woning. De keuken is momenteel als proefopstelling geplaatst, zodat je deze, indien gewenst, geheel naar eigen smaak en stijl kunt laten realiseren.

Ook de slaapkamer is royaal opgezet en bieden alle comfort voor gelijkvloers wonen. Vanuit de slaapkamer is de badkamer bereikbaar, welke is voorzien van: een douche, toilet en wastafel. Daarnaast beschikt het appartement over een separaat gelegen multifunctioneel vertrek dat zich uitstekend leent als exclusieve thuiswerkplek, atelier, praktijkruimte, logeersuite of hobbykamer. Een veelzijdige extra ruimte die het wooncomfort verder vergroot.

Aan de achterzijde wacht een beschutte patiotuin. Een plek waar stilte en privacy de boventoon voeren. Terwijl de dynamiek van de binnenstad zich op slechts enkele stappen bevindt, geniet je hier van een verrassend rustige buitenruimte die zelden voorkomt op deze locatie.

Het appartement beschikt bovendien over een ruime privéberging in het souterrain en de mogelijkheid voor een eigen parkeerplaats in een afgesloten parkeergarage op circa 250 meter afstand.

Omgeving:

Juist die ligging maakt dit appartement zo bijzonder. Zodra je de voordeur achter je sluit, wandel je rechtstreeks het historische centrum van Roermond in. De Markt, het Munsterplein en de sfeervolle Roerkade liggen letterlijk om de hoek. Hier wisselen gezellige terrassen, uitstekende restaurants, exclusieve boetieks en culturele hotspots elkaar moeiteloos af. Ook het NS-station bereik je binnen enkele minuten te voet, terwijl de N280 en A73 zorgen voor uitstekende verbindingen richting Maastricht, Eindhoven en Venlo. Het is een locatie waar de levendigheid van de stad en het comfort van thuis elkaar dagelijks versterken.

Dit is een appartement voor liefhebbers van karakter, historie en verfijnd wonen. Een zeldzame kans om monumentale grandeur, hedendaagse luxe en een absolute toplocatie in het hart van Roermond samen te brengen.

VvE en servicekosten:

In mei 2025 is de Vereniging van Eigenaars (VvE) opgericht. Bij oplevering en verkoop zal deze verder vormgegeven worden. Iedere eigenaar heeft een aandeel en dus ook stemrecht in de VvE. De maandelijkse VVE- bijdragen liggen tussen de circa € 95,- en € 150,- en zijn bestemd voor o.a. gebouwverzekering, schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten, nutsvoorzieningen algemene ruimten en reserveringen voor onderhoud. Dit is exclusief de Nuts-kosten voor gas, elektra en water van de individuele appartementen. De VvE is allrisk verzekerd (allrisk incl glas, aansprakelijkheid VvE, milieuschade, bestuurdersaansprakelijkheid, rechtsbijstand en collectieve ongevallen).

Daarnaast zal de verkoper/ontwikkelaar na verkoop van het laatste appartement een eenmalige storting doen in het Reservefonds van de VvE.

Kosten koper en Projectnotaris:

De appartementen worden K.K = Kosten Koper aangeboden. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting, de notariskosten levering en de evt. financieringskosten voor koper zijn.

Voor deze verkoop geldt een projectnotaris: Team Notarissen met kantoor Avenue Ceramique 105, 6221 KV Maastricht; website: <https://teamnotarissen.nl/>.

Deze notaris uit Maastricht is op uitdrukkelijk verzoek van de verkoper gekozen, vanwege diens kennis en kunde over de splitsing van dit bijzondere object.

WONING

in beeld













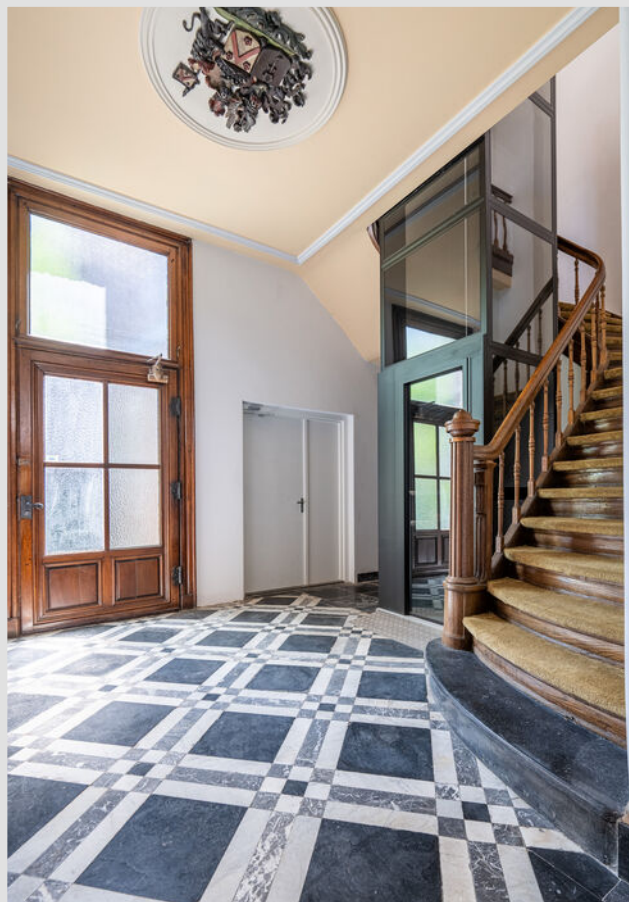






IMPRESSIE













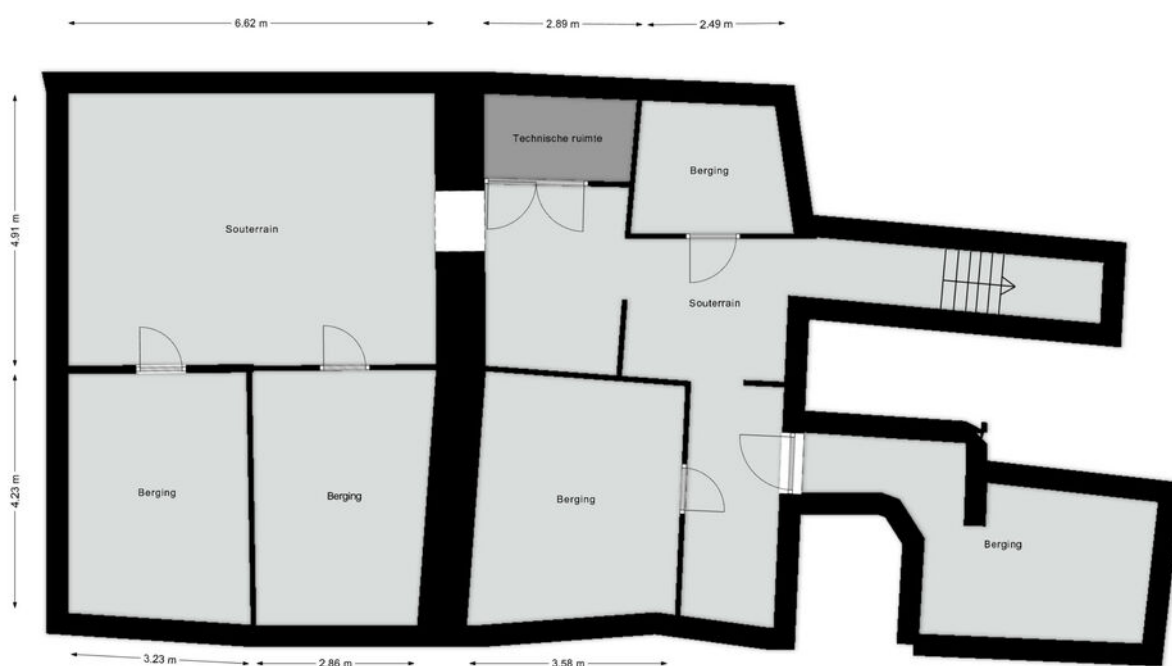
PLATTEGROND

Appartement



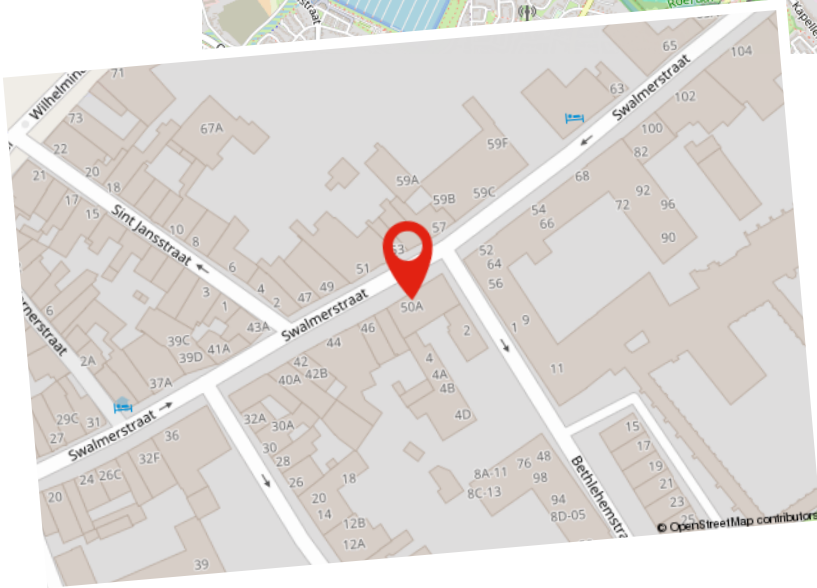
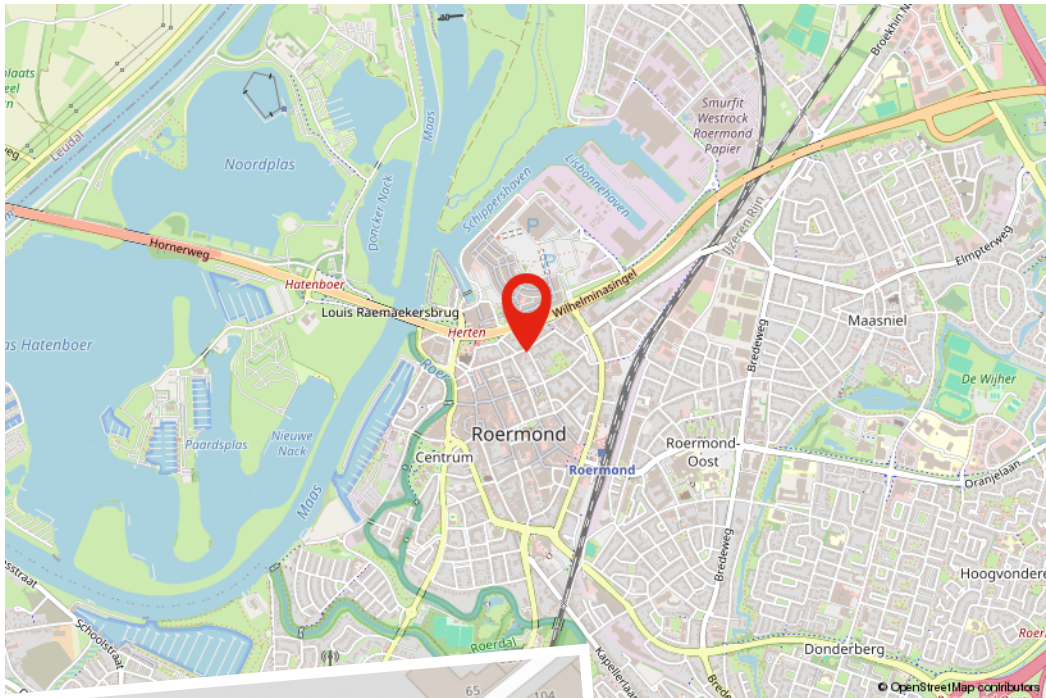
PLATTEGROND

Souterrain



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Roermond	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie D	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 5279	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juni 2026
De Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Hypotheek

De beste hypotheek voor jou!

Het kopen van een woning is waarschijnlijk de grootste uitgave die je in je leven zult doen. Daar kun je dus wel wat onafhankelijk advies bij gebruiken. Je hebt je droomhuis gevonden! Nu wil je maar één ding weten; is deze woning voor jou financieel haalbaar? Bij Damen helpen we je graag deze vraag te beantwoorden. Daarom is ons hypotheekadvies een wezenlijk onderdeel van jouw zoektocht naar je droomhuis.

Er komt veel kijken bij een hypotheekaanvraag en banken zijn aan de wetgeving gebonden. Als je een realistisch beeld wilt krijgen van de mogelijkheden kun je beter aan tafel gaan zitten met een professionele, onafhankelijke financieel adviseur. De adviseur van Damen bekijkt het totaalplaatje en brengt alle financiële risico's in kaart, zodat jouw aankoop uiteindelijk past binnen jouw financiële situatie. Niet alleen wordt er rekening gehouden met zaken waar jezelf misschien nog niet aan had gedacht, maar het scheelt je ook een hoop tijd en onzekerheid.

Kan ik de woning die ik op het oog heb betalen?

Wij gaan op zoek naar de meest voordelige en meest geschikte hypotheek die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheek aanbieden. Denk aan de bekende handelsbanken zoals ABN Amro, ING en Rabobank, maar ook bijvoorbeeld aan andere geldverstrekkers, zoals BLG, Florius, NIBC, Obvion of de grote verzekeraars zoals Aegon, ASR of Nationale Nederlanden. Vervolgens loodsen wij je door de stapels papierwerk die komen kijken bij de aanvraag van een hypotheek. Dankzij onze zorgplicht én onze oprechte interesse, ben je er te allen tijde van verzekerd dat jouw belang voorop staat. Uiteindelijk moet het huis van jouw keuze, jouw thuis worden, verantwoord en zonder zorgen.

Onze adviseurs:

- Komen bij je thuis of bij ons op kantoor om alles rustig uit te leggen
- Kijken naar jouw situatie én je toekomstplannen
- Geven onafhankelijk en objectief advies
- Gaan op zoek naar de scherpste rente met best passende voorwaarden
- Werken samen met bijna alle hypotheekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypotheek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypotheek voor een verbouwing of je hypotheek tussentijds wilt oversluiten voor lagere maandlasten, wij maken ingewikkelde financiële kwesties helder, concreet en passend voor jouw situatie.

Interesse in een vrijblijvend gesprek? Dat kan op ieder gewenst tijdstip.

Gratis

Waardebepaling

Heb je plannen om je woning te verkopen? Staat je huis al lang te koop en wil je graag een second opinion? Of ben je gewoon nieuwsgierig naar de actuele waarde van je woning? Maak dan een afspraak voor een GRATIS WAARDEBEPALING zonder verplichtingen.

Grootte, afwerking, ligging, omgeving, duurzaamheid, bouwjaar; het zijn allemaal factoren die invloed hebben op de waarde van je woning. Onze makelaars vertellen je tijdens een persoonlijke toelichting hoe de waarde van je woning tot stand komt. Heb je concrete verkoopplannen, dan kan bijvoorbeeld ook de snelheid waarmee je je huis wilt verkopen een rol spelen. Een woning verkopen is immers altijd maatwerk. Onze makelaars geven je graag inzicht in een reële verkoopprijs. Zo weet je precies waar je aan toe bent!

Verkoop van A tot Z

Daarom Damen!

- **Uitgebreide woningbrochure van de woning;** voorzien van een professionele fotoreportage en plattegronden
- **Fullservice verkoopbegeleiding;** we ontzorgen je gedurende het hele traject
- **6 Vestigingen** verspreid over Limburg; altijd een kantoor bij jou om de hoek en met het grootste aanbod
- **Eén vast verkoopteam voor jou;** korte lijntjes met jouw makelaar en binnendienstmedewerker die jouw dossier van binnen en buiten kennen
- **Professionele fotografie in huis;** snel kunnen schakelen met 2 professionele fotografen in huis
- **Wij geven kopers tijd en aandacht;** door de tijd te nemen voor jouw kopers zorgen wij voor een goed verkoopresultaat
- **Groot klantenbestand** van potentiële kopers door heel Limburg zodat we vaak een passende match hebben
- **Vrijblijvend hypotheekadvies** met een van onze financiële adviseurs



AANVULLENDE

Informatie

Deze brochure is door ons met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij kunnen geen garanties verstrekken, of eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Bijgevoegde plattegronden zijn ter indicatie.

AVG/WWFT

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Voor ons Privacystatement verwijzen wij u naar onze website www.damen-og.nl

Kosten Koper

De kosten koper, vaak afgekort als k.k., zijn de kosten die je betaalt bij het kopen van een huis. Onder de kosten koper vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten van het kadaster. De overdrachtsbelasting kent per 2026 4 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen, 8% voor woningen niet zijnde de hoofdwoning en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een stuk grond of garagebox.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt mogelijk optie 4: zij hoeven geen overdrachtsbelasting te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs bij notarieel transport niet hoger is dan €555.000,- en dat men nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze regeling. Kopers vanaf 35 jaar blijven overdrachtsbelasting betalen.

Energielabel

Het energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning en is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar i.c.m. isolatie, zonnepanelen etc. Bij monumenten hoeft er geen energielabel aangeleverd te worden. Een woning mag wettelijk niet in de verkoop worden gezet als er geen energielabel voorhanden is en dient dus tijdig door de verkoper aangevraagd te worden.

NVM STAAT VOOR NEDERLANDSE VERENIGING VOOR MAKELAARS.

De NVM is een netwerk van makelaars welke voldoen aan strenge opleiding- en kwaliteitseisen. Dit betekent dat wanneer u als verkoper een NVM-makelaar inschakelt, kwaliteit is gegarandeerd. Onze klanten ervaren deze kwaliteit gedurende het gehele verkoop- en aankoopproces van hun woning.

WAT ZIJN HIERBIJ DE VOORDELEN?

1. Deskundigheid

Onze NVM makelaars zijn goed opgeleid en zijn verplicht jaarlijks hun kennis op peil te houden. Onze makelaars kennen de markt en geven hierdoor uitstekend advies.

2. Betrouwbaarheid

Onze NVM makelaars moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat onze makelaars alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant altijd vooropstellen

3. Zekerheid

Bij het inschakelen van een van onze NVM makelaars kiest voor zekerheid. U kunt bij de NVM ook terecht voor klachten/geschillen. Daarbij zijn wij als NVM makelaar ook verzekerd tegen beroepsaansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.

Kortom...

Bij ons kunt je rekenen op uitstekende begeleiding van een erkende NVM makelaar.

WONING GEVONDEN,

Wat nu?

Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegenover dat de verkoper een mededelingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

Onderhandelen

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen. De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs 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 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.

Mondelinge overeenstemming

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

Bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in de bouwkundige staat van de woning.

Koopovereenkomst

De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgave van reden de koop kan ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clause. (Voorbehoud verkoop eigen woning)

Verkocht onder voorbehoud / Verkocht

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud. Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig heeft, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag.

Bankgarantie / Waarborgsom

Nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Eindinspectie

Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

Overdracht notaris

Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.

ONZE KANTOREN

Bij jou om de hoek



Kantoor Roermond

Roerderweg 24
6041 NS Roermond
0475 - 577111

Kantoor Stein

Mauritsweg 90-A
6171 AJ Stein
046 - 2048890

Kantoor Susteren/Sittard

Raadhuisplein 2
6114 JH Susteren
046 - 2048890

Kantoor Maastricht

Ambyerstraat Noord 72
6225 EG Maastricht
043 - 3479090

Kantoor Heerlen

Akerstraat 112
6417 BN Heerlen
045 - 5712255

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 0475 577111