



Sint Jozefstraat 9, 6071 VL Swalmen

Vraagprijs € 315.000,- k.k.



Omschrijving

Swalmen, Sint Jozefstraat 9

Op een uitstekende locatie in Swalmen, direct aan een groenvoorziening, ligt deze fraaie en energiezuinige hoekwoning met achteruitbouw, overdekt terras, ruime tuin en een vrijstaande garage met eigen oprit.

Deze prima energiezuinige hoekwoning met energielabel A ! , is vanaf 2024 deels gemoderniseerd en heeft o.a. een sfeervolle L- woonkamer met eetkamer, een aparte uitbouw met een woonkeuken (ca. 10m²) met directe toegang tot het overdekte terras en tuin en op de 1e verdieping 3 slaapkamers voorzien van nieuwe pvc vloeren en op de 2e verdieping een ruime zolder.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allemaal voorzien van een nieuwe pvc-vloer. De tweede verdieping biedt een ruime bergzolder met de C.V.-opstelling.

Pluspunten van deze woning;

- Uitstekende hoekligging aan een groenvoorziening in Swalmen.
- Grotendeels gemoderniseerd in 2024.
- **Energielabel A.**
- Drie slaapkamers voorzien van nieuwe pvc-vloeren (2024).
- Volledig voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met HR++-beglazing (2024).
- Nieuwe Nefit HR-combiketel (2024, eigendom).
- Nieuwe meterkast (2024).
- 10 zonnepanelen (2024, eigendom).
- Vrijstaande garage met eigen oprit.
- Ruime tuin met overdekt terras.

De badkamer en de keuken bieden de koper nog de mogelijkheid om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren. Na deze laatste aanpassingen is de woning volledig instapklaar.

Bent u op zoek naar een energiezuinige hoekwoning op een uitstekende locatie, met veel leefruimte, een ruime tuin en een garage? Dan is deze woning absoluut een bezichtiging waard.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door de ruimte, de ligging en de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.



Indeling:

Begane grond:

Entree/hal voorzien van tegelvloer met de meterkast, toilet met fonteintje, toegang naar de sfeervolle L-woonkamer (ca. 34m²) met eetkamer voorzien van een massieve sfeervolle parketvloer, provisiekast, toegang naar de aparte woonkeuken (ca. 10m²) voorzien van tegelvoer met een degelijke eiken aanbouwkeuken voorzien van inbouwapparatuur (gaskookplaat, oven, koelkast, afzuigkap). In de keuken bevindt zich tevens de achteringang met toegang naar het overdekte terras en de tuin.

Verdieping:

1e verdieping:

Via vaste trap bereikbaar overloop op de 1e verdieping met toegang tot de 3 slaapkamers van respectievelijk 14m², 9m² en 9m² (zie ook tekeningen afmetingen), voorzien van nieuwe pvc-vloeren (2024); Te moderniseren standaard badkamer met douche en vaste wastafel.

2e verdieping:

Via vlizotrap naar zolder-/berging met de C.V.-opstelling (Nefit, nieuwe H.R.-combiketel, bj. 2024, eigendom).

Omgeving

Deze prima hoekwoning is gelegen op een centrale locatie in Swalmen, op loopafstand van de basisschool De Octopus, nabij voorzieningen en de dorpskern, en op een steenworp afstand van Roermond en de autosnelweg A73.

Swalmen zelf heeft een compleet voorzieningenniveau (dit is op loopafstand bereikbaar), met diverse winkels en een treinstation. Maar de woning ligt tevens ideaal om Roermond te bereiken. Zo is het Retailpark van Roermond (met AH XL, Mediamarkt en diverse andere winkels) op 5 autominuten gelegen en is de rest van de Roermondse binnenstad, inclusief uitvalswegen, eveneens eenvoudig bereikbaar.

**Algemeen / bijzonderheden:**

- bouwjaar ca. 1971;
- **energielabel A**;
- voorzien van 10 zonnepanelen (2024, eigendom);
- voorzien van dakisolatie, vloerisolatie en spouwmuurisolatie;
- geheel voorzien van nieuwe kunststof kozijnen (2024) met H.R.++ beglazing;
- nieuwe H.R.-Nefit C.V.-combiketel (Nefit, bj. 2024, eigendom);
- met uitbouw woonkeuken en een overdekt terras;
- ruime tuin met uitbouw mogelijkheden;
- voorzien van een vrijstaande garage (ca. 19m²) met eigen oprit aan de achterzijde van de woning;

- Inhoud: ca. 360m³
- Woonoppervlakte: ca. 95 m².
- Perceeloppervlakte: 315 m².
- Gelegen in een rustige, verkeersluwe en kindvriendelijke woonomgeving.

Vraagprijs: € 315.000,- k.k.
Aanvaarding: in overleg.

VIRTUEEL RONDLOPEN IN 3D?

BEKIJK OOK DE WONINGPRESENTATIE VIRTUEEL DOOR ONDERSTAANDE LINK TE KOPIËREN IN UW BROWSER

<https://new.virres.com/view/e3ba90633f8eb>

De virtuele tour laat zien hoe je door de woning kunt lopen en alle ruimtes en kamers kunt zien, alsof je er zelf bent en doorheen loopt!



Kenmerken

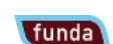
Vraagprijs	: € 315.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 360 m ³
Perceel oppervlakte	: 315 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 95 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1971
Ligging	: In woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 100 m ²
Garage	: Vrijstaand steen 19 m ² (650 bij 295 cm)
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, radiatoren
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: C.V. H.R.- Nefit- combi ketel (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

Sint Jozefstraat 9
6071 VL SWALMEN



Wij Makelaars Roermond
Godsweerderesingel 1d
6041 G.J. Roermond
Tel: 0475- 318 788 / tel: 088-205 76 00
E-mail: info@wijmakelaars.nl
www.wijmakelaars.nl



Foto's



Foto's



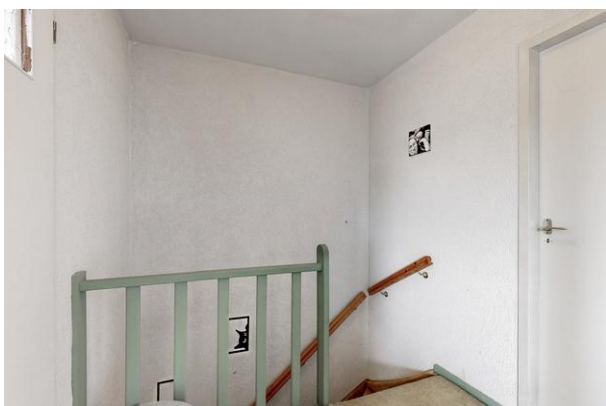
Foto's



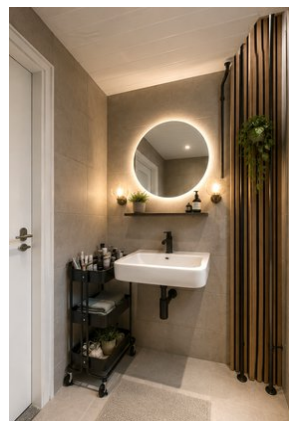
Foto's



Artist impression keuken



Foto's



Artist impression badkamer

Foto's



Plattegrond totaal



Plattegrond begane grond

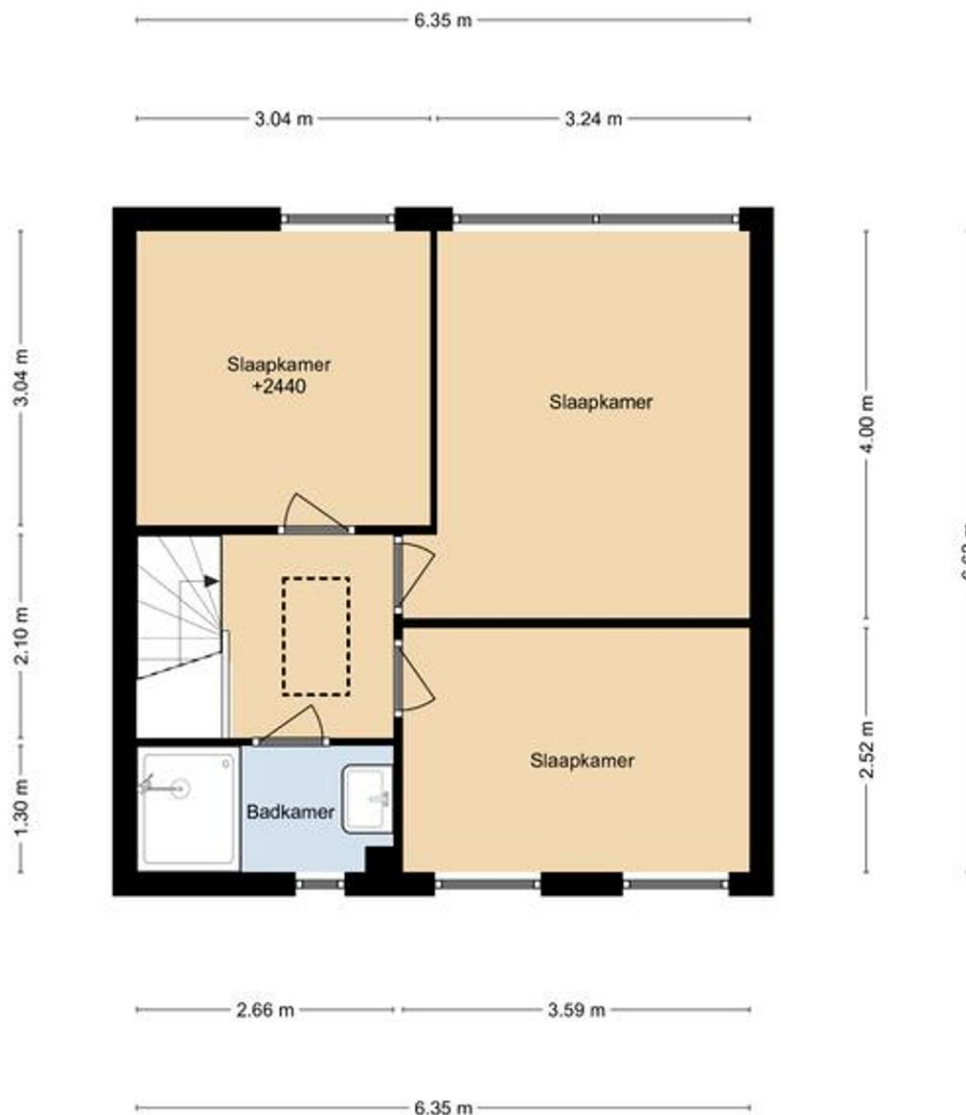
SINT JOZEFSTRAAT 9 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond 1e verdieping

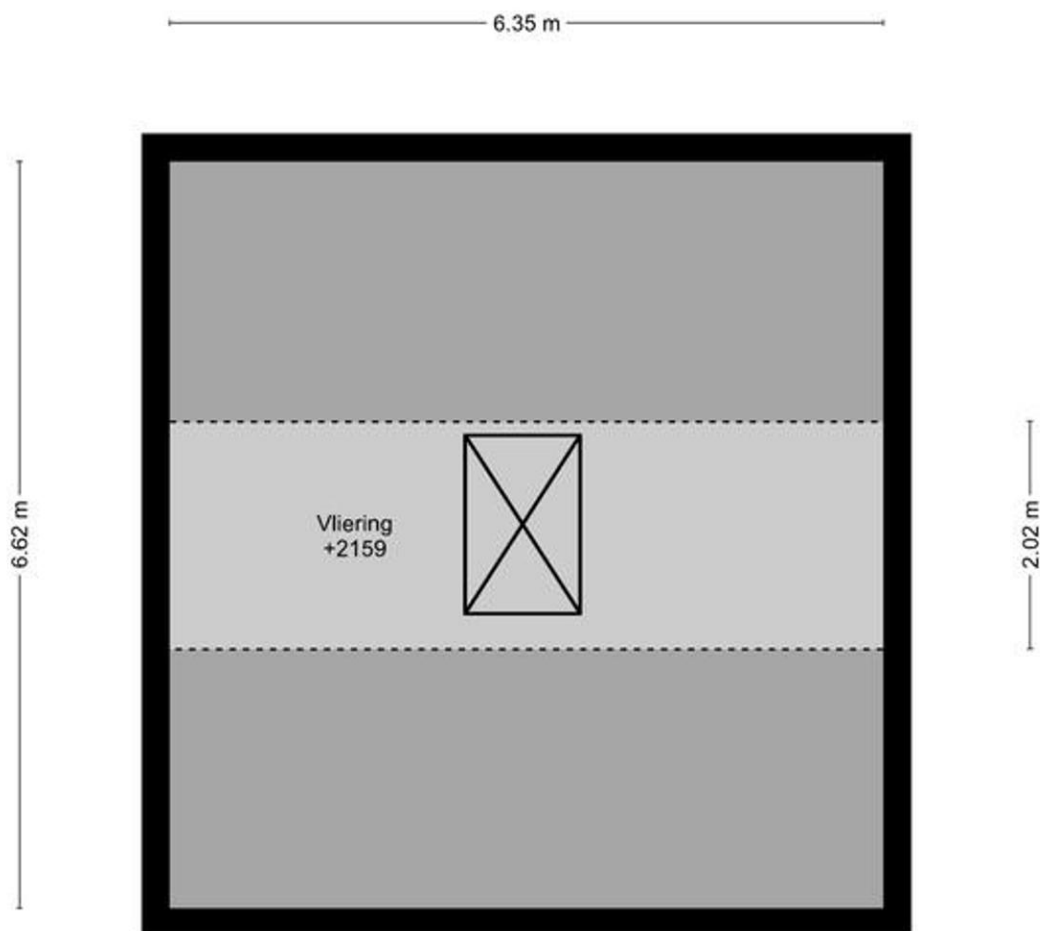
SINT JOZEFSTRAAT 9
1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Plattegrond zolder (2e verdieping)

SINT JOZEFSTRAAT 9 VLIERING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

Adres te verkopen woning: Sint Jozefstraat 9, 6071 VL Swalmen

Datum: 22-07-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
- Pvc vloeren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel, gaskachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstels	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☒	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☒	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Badkamer met de volgende toebehoren:

- Ligbad	☐	☐	☐	☒
----------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
- Niet van toepassing.	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-
- Niet van toepassing.

Wij Makelaars Roermond

Wij Makelaars is een erkend makelaarskantoor met een nieuwe naam maar met een rijke ervaring en historie welke is ontstaan uit een samensmelting van onze eigen makelaarskantoren & leven makelaars & Dohmen makelaardij. Bekende namen in de onroerend goed wereld, waarvan sommige reeds al meer dan 30 jaar erkend en actief zijn in de regio's Zuid- / Midden- en Noord Limburg.

Wij makelaars “Een eerlijk, betrokken en deskundig advies”

Uw huis verkopen vraagt om een strategische aanpak. Dit begint met een kennismakingsgesprek waarbij een uitvoerige opname van uw woning wordt gemaakt. Hierop volgend maken wij een plan van aanpak, waarbij we voor uw woning een complete analyse van de markt maken. U kunt uw huis maar één keer te koop zetten en dat moet optimaal gebeuren zodat een maximaal resultaat gegarandeerd is.

Wij bespreken onder meer welke doelgroep we kunnen benaderen en op welke manier we deze doelgroep kunnen bereiken. Vaststellen van de vraagprijs op basis van daadwerkelijk gerealiseerde transacties in de buurt en onze kennis en ervaring, hierbij strevend naar een maximale marktconforme vraagprijs zonder dat uw huis meteen uit de markt wordt geprijsd.

Professionele en deskundige dienstverlening

In onze professionele en deskundige dienstverlening nemen Wij voor u al het werk uit handen. Hiermee is o.a. inbegrepen de bezichtigingen met potentiële kopers, de verkoopbegeleiding- en advisering, onderhandelingen met kopers en makelaars, opstellen van de model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2018) vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO en de VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis, de contractafhandelingen, inclusief aansprakelijkheidsclausules en waarborging en inclusief de oplevering van de woning t/m de begeleiding naar de notaris.

Wij verzorgen een uitgebreide informatiebrochure waarin uw woning aantrekkelijk en duidelijk wordt gepresenteerd en plaatsing op de belangrijkste internetsite Funda en natuurlijk op onze eigen goed bezochte internetsite www.Wijmakelaars.nl en de presentatie op de mobiele websites. Het aanschrijven van ons uitgebreide bestand met aspirant kopers. Persoonlijke, enthousiaste en deskundige begeleiding tijdens en buiten kantooruren.

Kijk ook eens op onze Facebook pagina www.facebook.com/Wijmakelaars en stel hier gerust uw vraag.

** Deze informatiebrochure is met zorg samengesteld. Aan eventuele fouten, onvolledige of onjuiste informatie kunnen echter geen rechten worden ontleend. De verkopend makelaar aanvaardt echter geen aansprakelijkheid wegens eventuele fouten en onjuistheden. De verstrekte informatie is indicatief. Een bezichtiging van de woning of onroerende zaak geeft de beste indruk en kijk op zaken. U krijgt de gelegenheid om de te koop staande onroerende zaak te bezichtigen, te beoordelen en te onderzoeken zodat u zich zelf kan overtuigen.*