



WONEN

- op maat -



Pater Geraedtsstraat 18
Swalmen





Swalmen

Pater Geraedtsstraat 18

Op zoek naar een ruime en instapklare twee-onder-een-kapwoning met volop leefruimte én een heerlijke, diepe tuin?

Aan de Pater Geraedtsstraat 18 in Swalmen vind je het allemaal! Deze uitstekend onderhouden woning is aan de achterzijde uitgebouwd en biedt met circa 133 m² woonoppervlakte verrassend veel ruimte. Het geheel staat op een royaal perceel van 318 m² en beschikt over een eigen oprit en een maar liefst circa 16 meter diepe achtertuin met veel privacy.

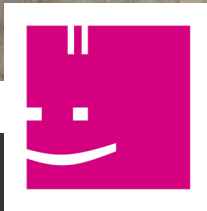
De woning is in de laatste jaren ook nog op diverse punten verduurzaamd, denk hierbij aan muurisolatie, vloerisolatie en overal Hr of HR++ glas.

De Pater Geraedtsstraat ligt op een prettige en centrale locatie in Swalmen. Vanuit de woning zijn diverse voorzieningen uitstekend bereikbaar. Zo bevindt de basisschool zich op loopafstand, ideaal voor gezinnen met jonge kinderen.

Ook het gezellige en complete centrum van Swalmen ligt dichtbij, met onder andere winkels, supermarkten, horeca en diverse dagelijkse voorzieningen.

Tegelijkertijd woon je hier heerlijk groen. Vanuit de woning ben je zo in de omliggende natuur en het buitengebied van Swalmen, waardoor je eenvoudig de rust en ruimte van de omgeving opzoekt.

Inhoud	527 m ³
Woonoppervlakte	133 m ²
Overige inpandige ruimte	16 m ²
Perceelgrootte	318 m ²
Bouwjaar	1972
Energie label	C
Vraagprijs	€ 365.000,- k.k.

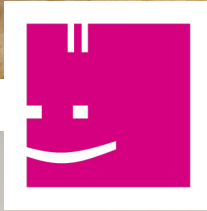


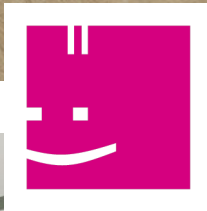
Entree / woonkamer

Via de hal aan de voorzijde van de woning kom je binnen. Hier bevinden zich een modern toilet met fonteintje, de vernieuwde meterkast, een praktische trapkast en de toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk ruim en sfeervol. De elektrische haard zorgt hierbij voor extra sfeer en gezelligheid. Vanuit de woonkamer loopt de ruimte mooi door naar de royale aanbouw, waar een heerlijke leefkeuken is gerealiseerd. De keuken is in 2017 geplaatst en vormt met het kookeiland, de ruimte voor een grote eettafel en het directe contact met de tuin een fijne plek om samen te komen. Via de openslaande deuren staat de keuken bovendien in directe verbinding met de achtertuin.

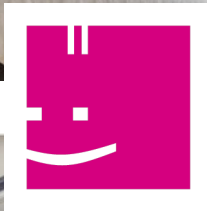
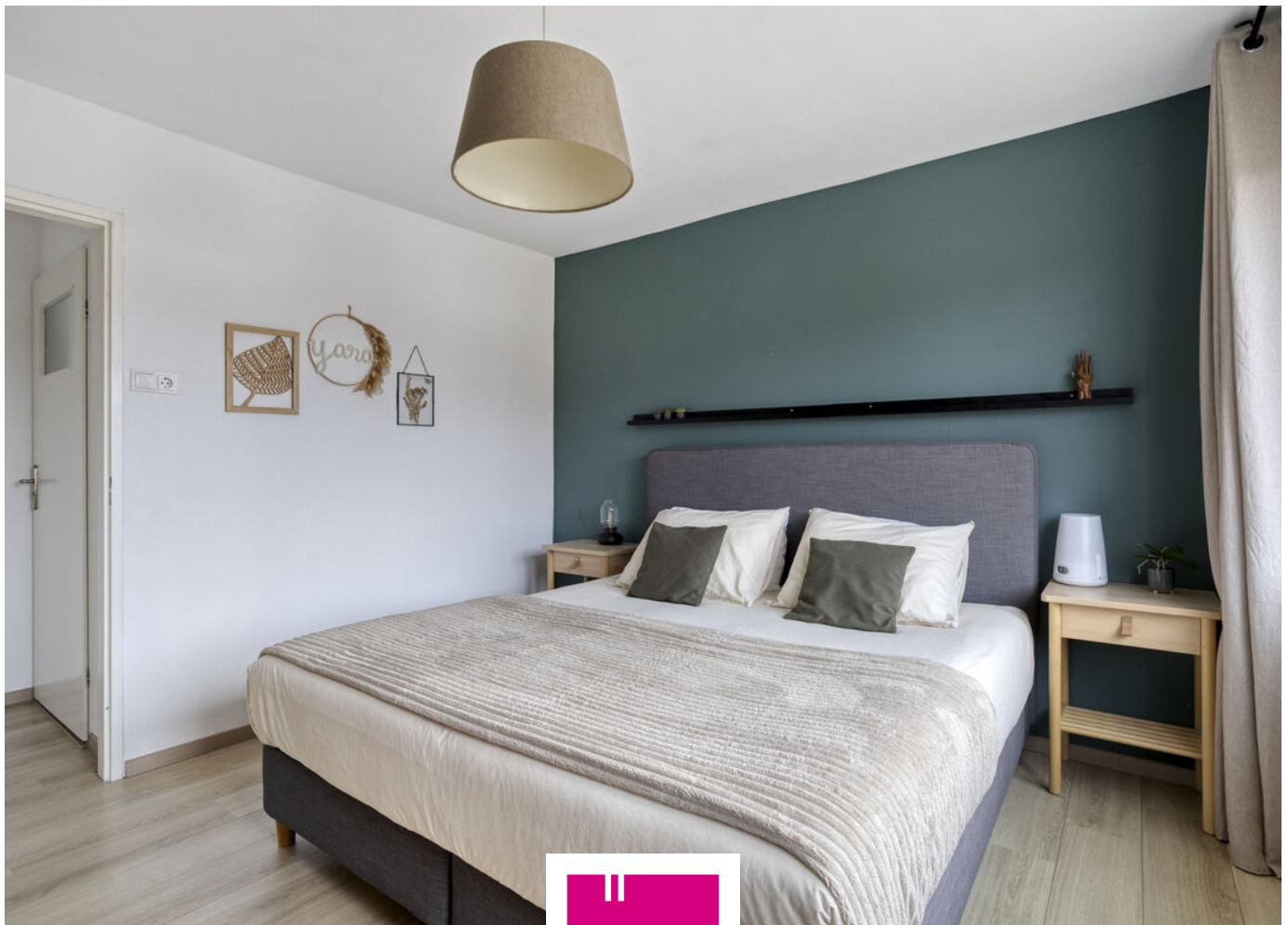






Keuken

De keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast met vriezer en vaatwasser. Een praktische ruimte die zowel voor dagelijks gebruik als voor gezellige etentjes uitstekend tot zijn recht komt. Aansluitend is er toegang tot de praktische berging/bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed. Vanuit deze ruimte is er een loopdeur naar de oprit aan de voorzijde én een deur naar de achtertuin, waardoor deze ruimte bijzonder praktisch is in het dagelijks gebruik. De gehele begane grond is afgewerkt met strak stucwerk en een fraaie PVC-vloer. Daarnaast is de volledige begane grond voorzien van comfortabele vloerverwarming. De kozijnen met HR++ beglazing dragen bij aan het wooncomfort en de energiezuinigheid van de woning.



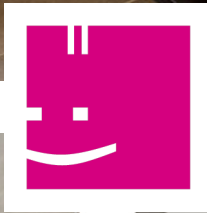
1e verdieping / zolder

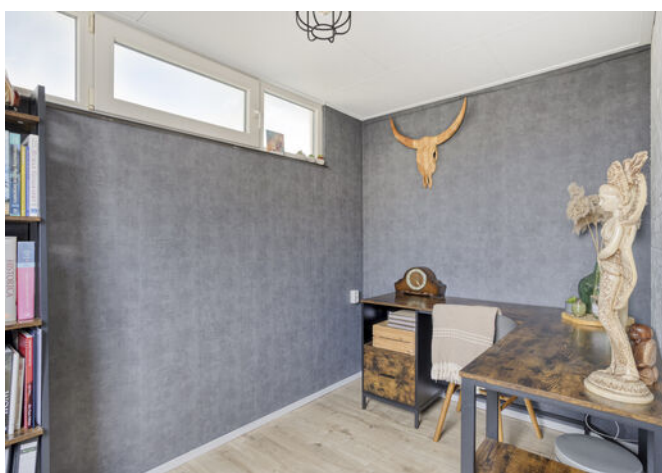
De eerste verdieping biedt ruimte aan drie slaapkamers (circa 12, 9 en 6 m²). De middelste slaapkamer beschikt over een praktische vaste kast. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer en gestucte wanden. De kunststof kozijnen zijn voorzien van HR-beglazing en rolluiken, wat zorgt voor extra comfort en een goede mogelijkheid om de kamers te verduisteren.

De badkamer is in 2016 vernieuwd en is compleet ingericht met een ligbad, separate douche, vaste wastafel met meubel en een toilet.

Zolder

Via een vlizotrap is de zolderverdieping bereikbaar. Hier bevindt zich de opstelling van de CV-ketel, vernieuwd in 2025. Daarnaast biedt de zolder volop praktische bergruimte.

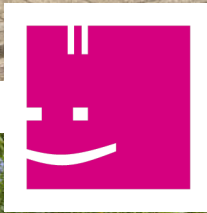




Buitenruimte

Aan de voorzijde beschikt de woning over een keurig aangelegde voortuin. De eigen oprit, gelegen naast de woning, biedt een praktische plek voor het parkeren van de auto. De achtertuin is met een diepte van circa 16 meter verrassend ruim en biedt volop privacy. De tuin is ingericht met een terras, gazon en diverse borders met volwassen beplanting. Een fijne buitenruimte met volop mogelijkheden om heerlijk te genieten van het buitenleven. Een leuke verrassing bevindt zich achter de berging. Hier is nog een separate, geïsoleerde ruimte aanwezig die voor verschillende doeleinden gebruikt kan worden. Denk bijvoorbeeld aan een rustige thuiswerkplek, hobbyruimte of speelruimte. Een praktische extra die deze woning nét dat beetje meer biedt.

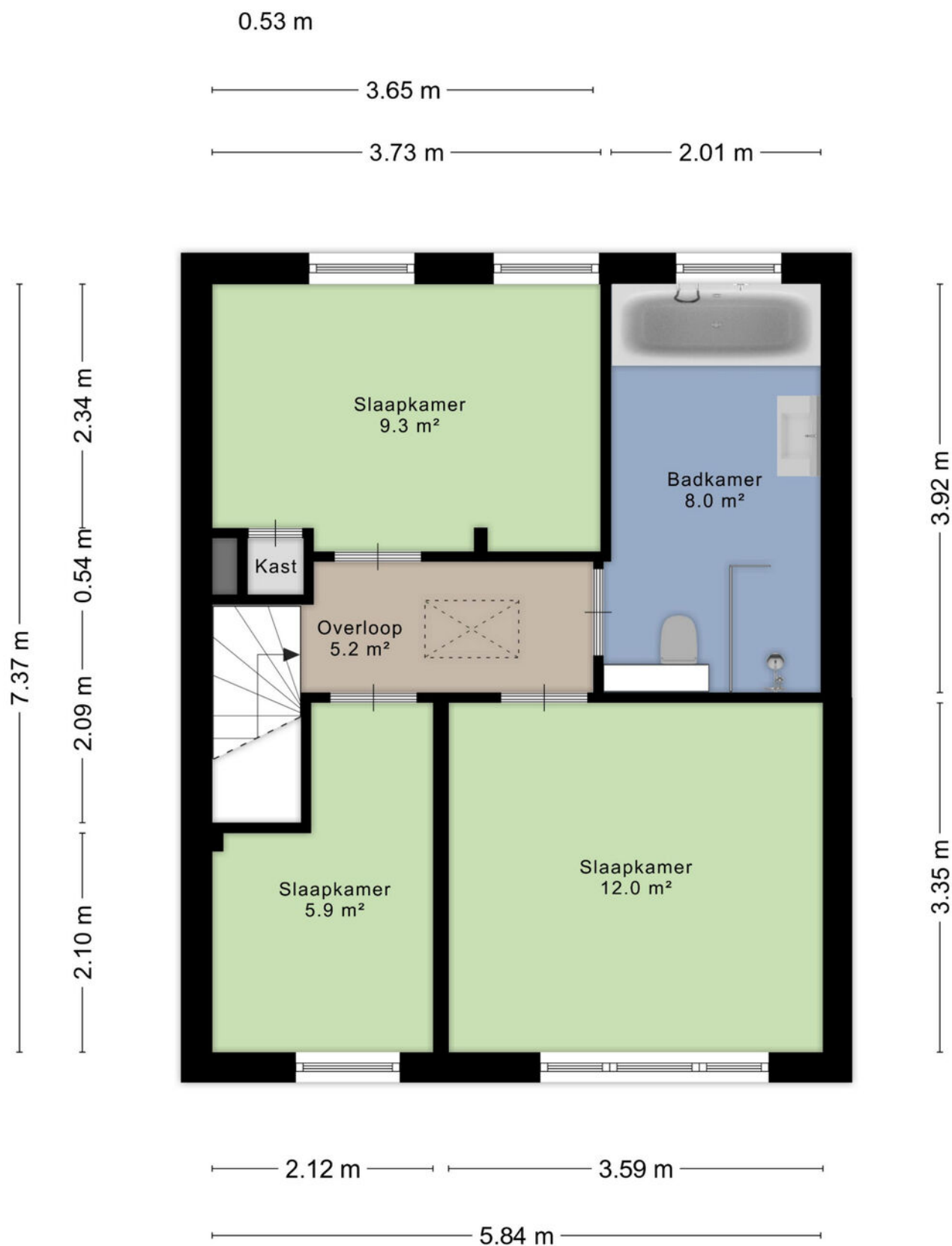




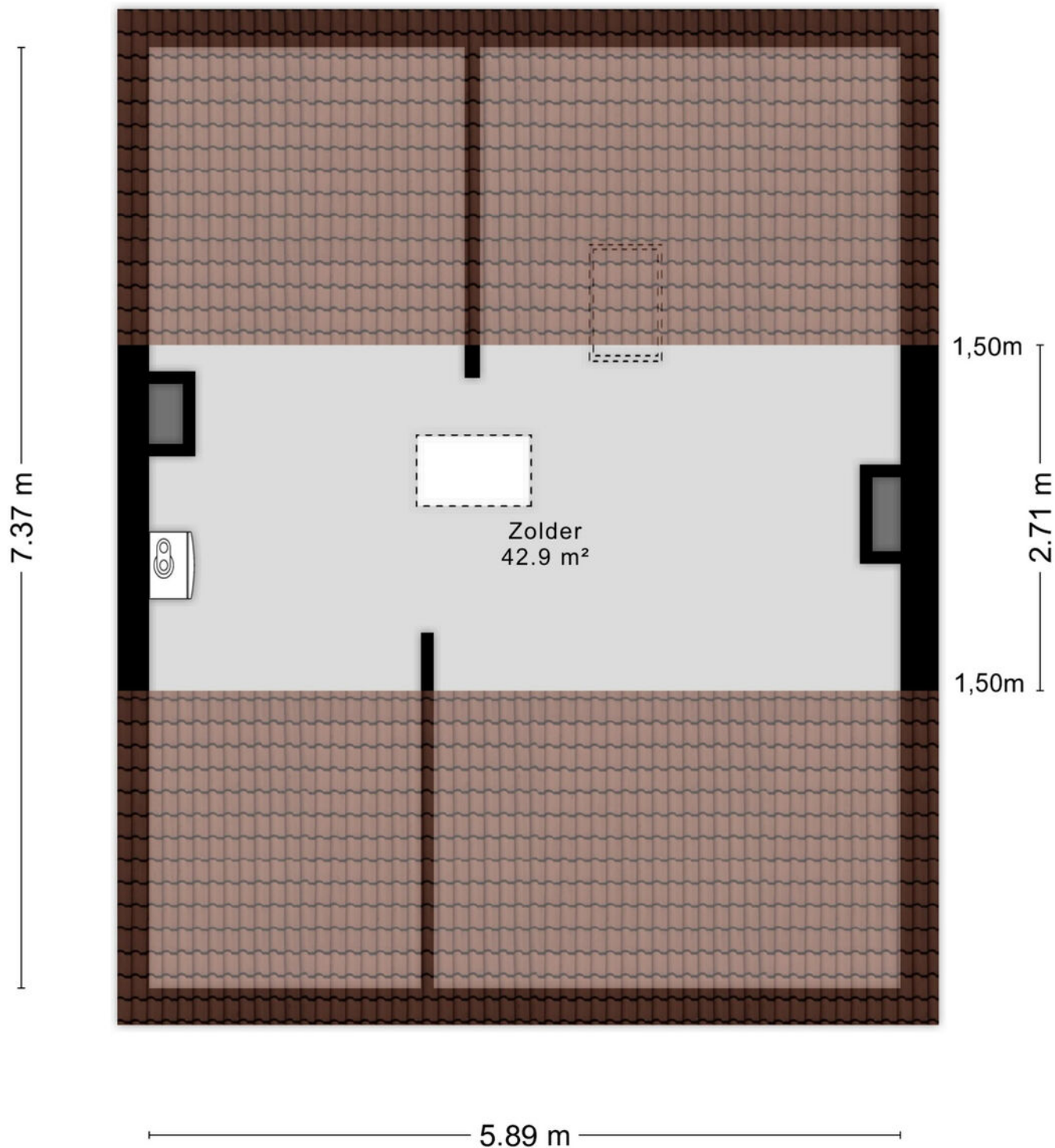
Plattegrond - **begane grond**



Plattegrond - eerste verdieping



Plattegrond - zolder



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

Kadastrale kaart





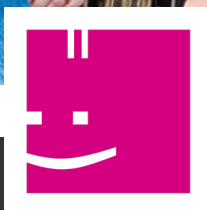
Wonen in **Swalmen**

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 daarom graag deskundig adviseren.

Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact met ons opnemen!

**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

