



WONEN

- op maat -



Molenstraat 7
Swalmen





Swalmen

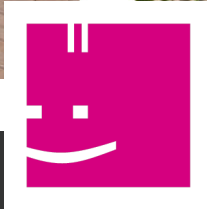
Molenstraat 7

Op een geliefde plek in Swalmen staat deze karakteristieke vrijstaande woning. Een woning met een eigen uitstraling, veel ruimte en een prettige combinatie van karakter, comfort en een mooie aangelegde groene tuin. De vrijstaande opzet, de ruime oprit en de aanwezigheid van maar liefst twee garages maken dit tot een bijzonder object voor wie op zoek is naar ruimte, sfeer en volop gebruiksmogelijkheden. De woning is gelegen op een aantrekkelijke locatie in Swalmen, waarbij zowel de dorpskern als het groene buitengebied binnen handbereik liggen. De rustige ligging zorgt voor een aangename woonomgeving, terwijl diverse voorzieningen en uitvalswegen vanuit de woning goed bereikbaar zijn.

Ook de prachtige natuur rondom Swalmen, de Maasplassen en de nabijgelegen bosgebieden zijn eenvoudig bereikbaar. De historische binnenstad van Roermond, het Retailpark en de autosnelweg A73 bevinden zich op korte afstand.

Bij aankomst valt direct de karakteristieke uitstraling van de woning op. Via de ruime oprit wordt de vrijstaande woning en vrijstaande garage bereikt. De woning beschikt over verschillende sfeervolle details, waaronder glas-in-loodramen, een karakteristieke erker, een authentieke trapopgang en houten openslaande deuren bij de garages.

Inhoud	657 m ³
Woonoppervlakte	143 m ²
Overige inpandige ruimte	34 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	11 m ²
Externe bergruimte	18 m ²
Perceelgrootte	480 m ²
Bouwjaar	1956
Energie label	F
Vraagprijs	€ 545.000,- k.k.

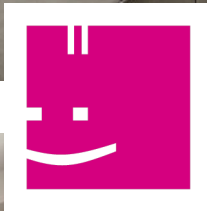
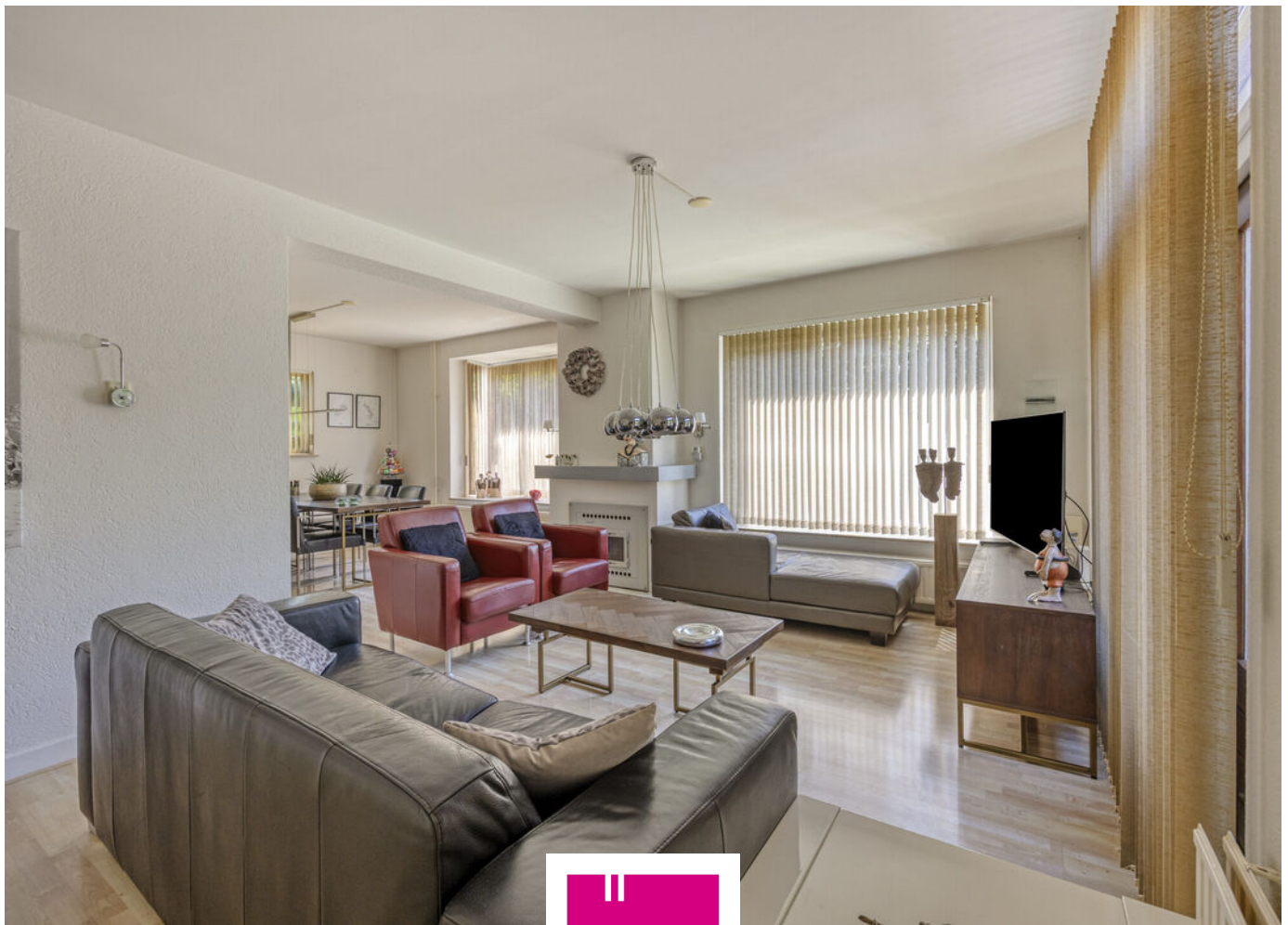


Begane grond

Via de ruime oprit wordt de woning bereikt. Aan de voorzijde bevinden zich twee trapjes die toegang geven tot de entree. De centraal gelegen hal vormt het hart van de begane grond en is voorzien van een meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en een volledig betegelde toiletruimte met fonteintje. Een karakteristiek glas-in-loodraampje zorgt hier voor een sfeervol detail en extra daglicht.

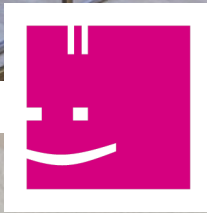
De hal biedt toegang tot zowel de woonkamer als de apart gelegen keuken. De hal is voorzien van een witte tegelvloer, welke doorloopt in de keuken en zorgt voor een rustige basis.

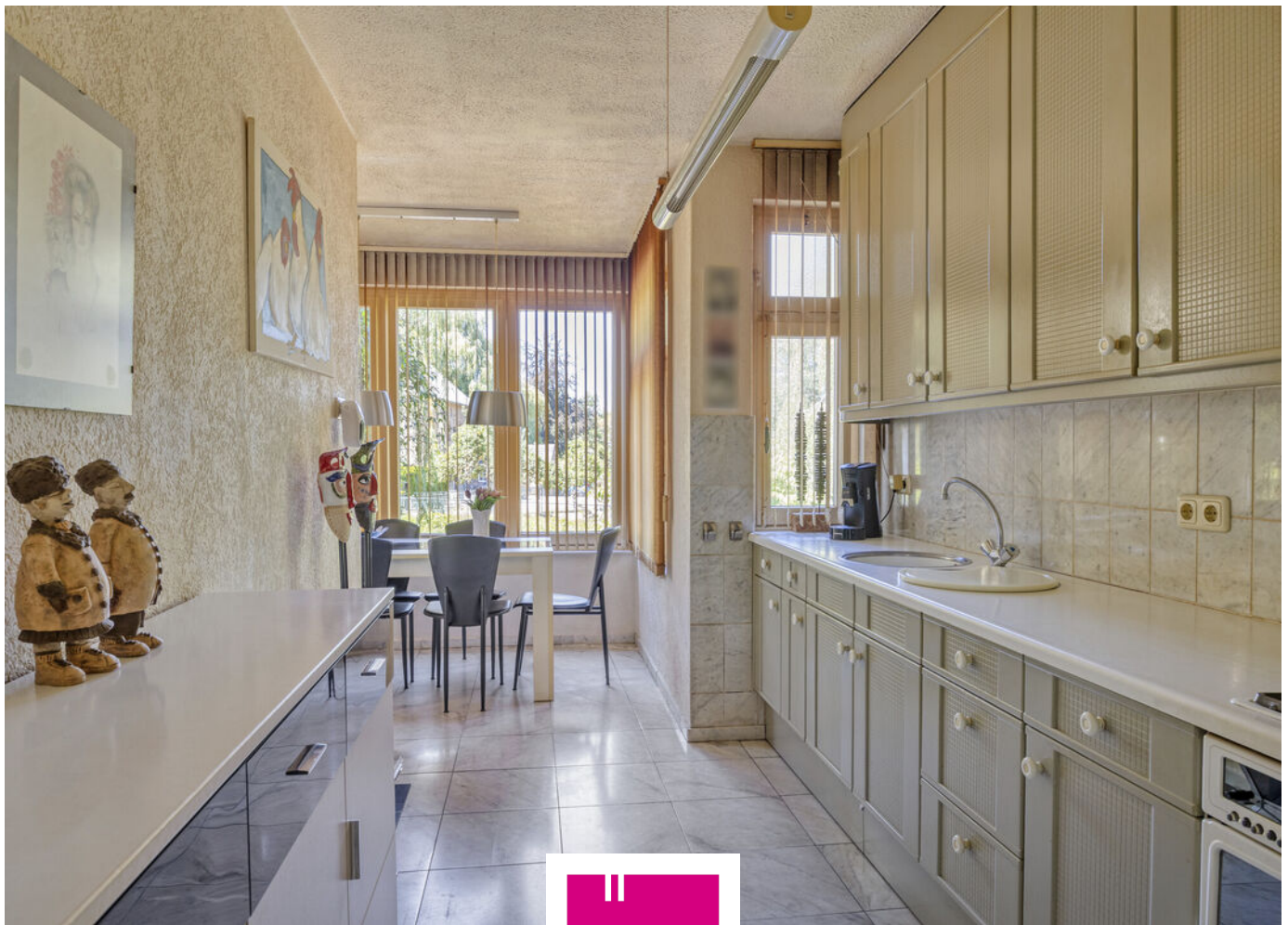




Woonkamer

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en vormt met een oppervlakte van circa 38,5 m² een royale leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich een karakteristieke erker met twee grote raampartijen. De erker geeft de ruimte extra karakter en sluit mooi aan bij de uitstraling van de woning. Aan de zijkant van de woonkamer bevinden zich openslaande deuren naar de zijtuin. Deze deuren bieden toegang tot een afzonderlijk terras dat verscholen ligt tussen het groen en zorgen voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten. De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer en biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel. Een sfeervol element wordt gevormd door de schouw met ingebouwde allesbrander.





Keuken

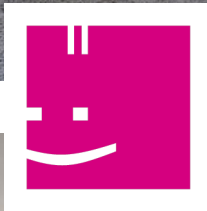
Via de hal is de apart gelegen keuken bereikbaar. Met een oppervlakte van circa 15 m² betreft dit een ruime en lichte ruimte. De keuken is voorzien van een tegelvloer en biedt voldoende plaats voor een eettafel, waardoor hier ook een gezellige plek voor het dagelijks ontbijt of een informele maaltijd kan worden gecreëerd. Dankzij de aanwezige ramen geniet de keuken van veel natuurlijke lichtinval en is er uitzicht op de tuin. De keuken is uitgerust met een dubbele spoelbak, 4-pits gasfornuis, oven, koelkast en een opbergkast. Vanuit de keuken zijn tevens de trapopgang naar het souterrain en de toegang tot de bijkeuken bereikbaar.



overige ruimten

De ruime bijkeuken van circa 8,5 m² vormt een fijne aanvulling op de keuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de was- en droogcombinatie en is volop ruimte voor het opbergen van spullen. Vanuit de bijkeuken zijn zowel de inpandige garage als de achtertuin bereikbaar. Een loopdeur geeft direct toegang tot de tuin. De inpandige garage heeft een oppervlakte van circa 11 m² en beschikt over water, elektra en ramen. Aan de voorzijde bevinden zich karakteristieke houten openslaande deuren. Vanuit de keuken voert een trap naar het souterrain. Hier bevinden zich twee kelderruimtes van circa 8,8 m² en 6,5 m². Eén van de ruimtes beschikt over de opstelling van de cv-ketel. De andere ruimte is uitstekend geschikt als provisie- en bergruimte.





Eerste verdieping

Via de authentieke trapopgang wordt de ruime overloop op de eerste verdieping bereikt. Een karakteristiek glas-in-loodraam zorgt hier voor een sfeervol detail. Vanaf de overloop zijn vier ruime slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 11 m², 10 m², 15 m² en 12 m² en zijn allen voorzien van vloerbedekking. De ouderslaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en beschikt over openslaande deuren naar het balkon. Twee van de slaapkamers zijn voorzien van een inbouwkast. Ook op de overloop bevindt zich een inbouwkast. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een eigen wastafel en biedt daarmee extra comfort en gebruiksgemak.



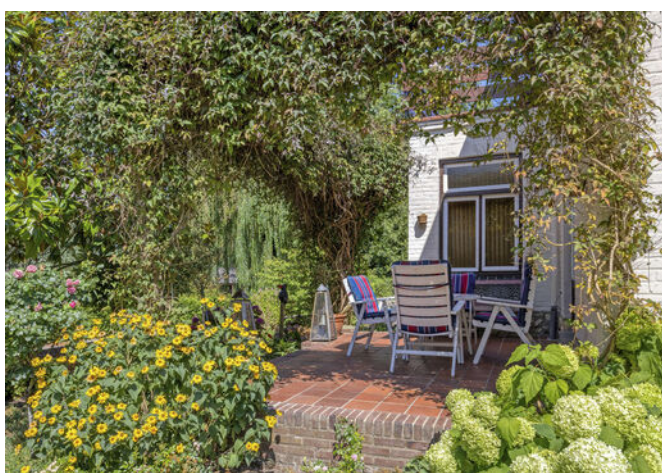
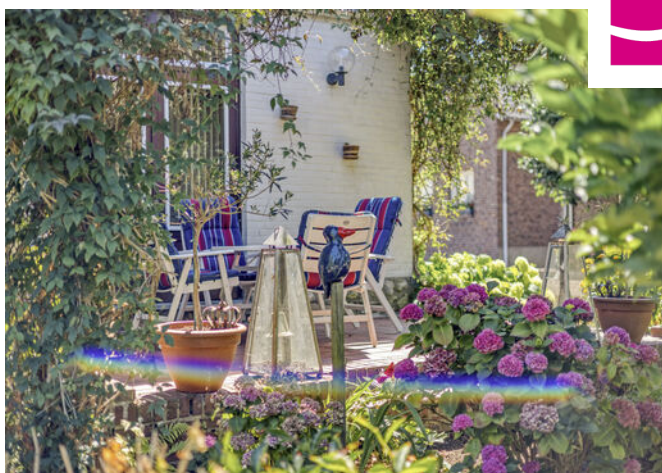


Badkamer

De ruime, geheel betegelde badkamer heeft een oppervlakte van circa 7,6 m² en is voorzien van een vaste wastafel, toilet, ligbad en separate douche. Vanuit de badkamer is middels een deur eveneens het balkon bereikbaar.

Via een vlizotrap op de overloop is de bergzolder bereikbaar. Deze ruimte biedt extra mogelijkheden voor het opbergen van spullen die niet dagelijks nodig zijn.





Zij-tuin

De tuin rondom de woning vormt een sfeervol en groen geheel. De voor- en zijtuin zijn fraai aangelegd met prachtige borders, waarin veel bloemen en groen zorgen voor een kleurrijk en sfeervol geheel. De volwassen beplanting geeft de tuin een natuurlijke uitstraling en draagt bij aan de privacy rondom de woning. De openslaande deuren vanuit de woonkamer komen uit op de zijtuin en geven toegang tot een afzonderlijk terras dat verscholen ligt tussen het groen. Hierdoor ontstaat een beschutte en privacy volle plek om buiten te zitten en te genieten van de groene omgeving.



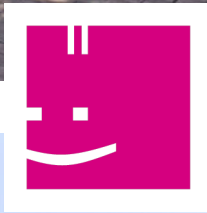


Achtertuintuin

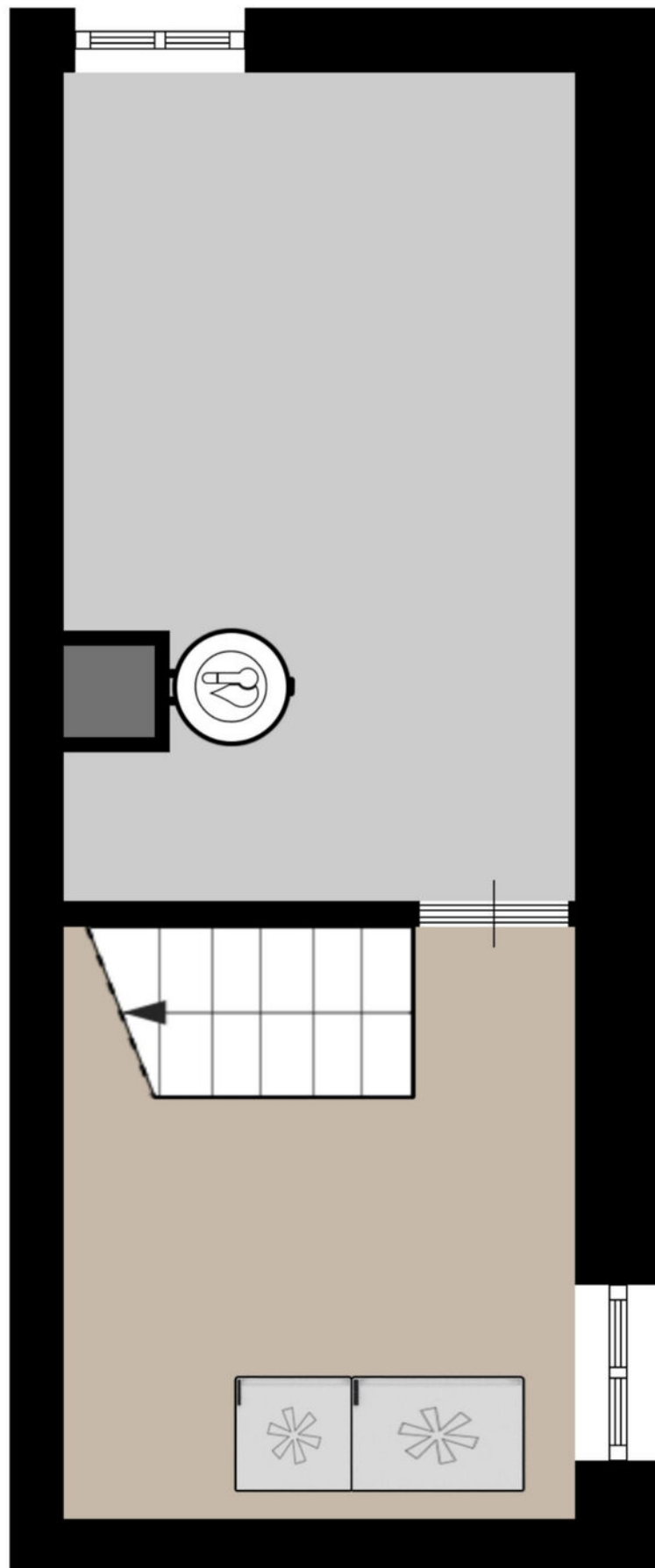
De achtertuin is bereikbaar via de loopdeur vanuit de bijkeuken. Daarnaast is de achtertuin toegankelijk via een poort tussen de woning en de vrijstaande garage. De tuin is netjes aangelegd en beschikt over een verzorgd gazon en een ruim terras direct aan de woning. De vrijstaande garage heeft een oppervlakte van circa 18,3 m² en beschikt over een entresol, waardoor extra bergruimte beschikbaar is. De garage is vanaf de voorzijde bereikbaar via de ruime oprit en de karakteristieke houten openslaande deuren. Daarnaast is de garage ook vanuit de achtertuin bereikbaar via een zijdeur. De combinatie van de groene borders, verschillende terrassen, het gazon, 2 opritten en de twee garages maakt het geheel niet alleen sfeervol, maar ook veelzijdig.







Plattegrond - **kelder**



Plattegrond - **begane grond**



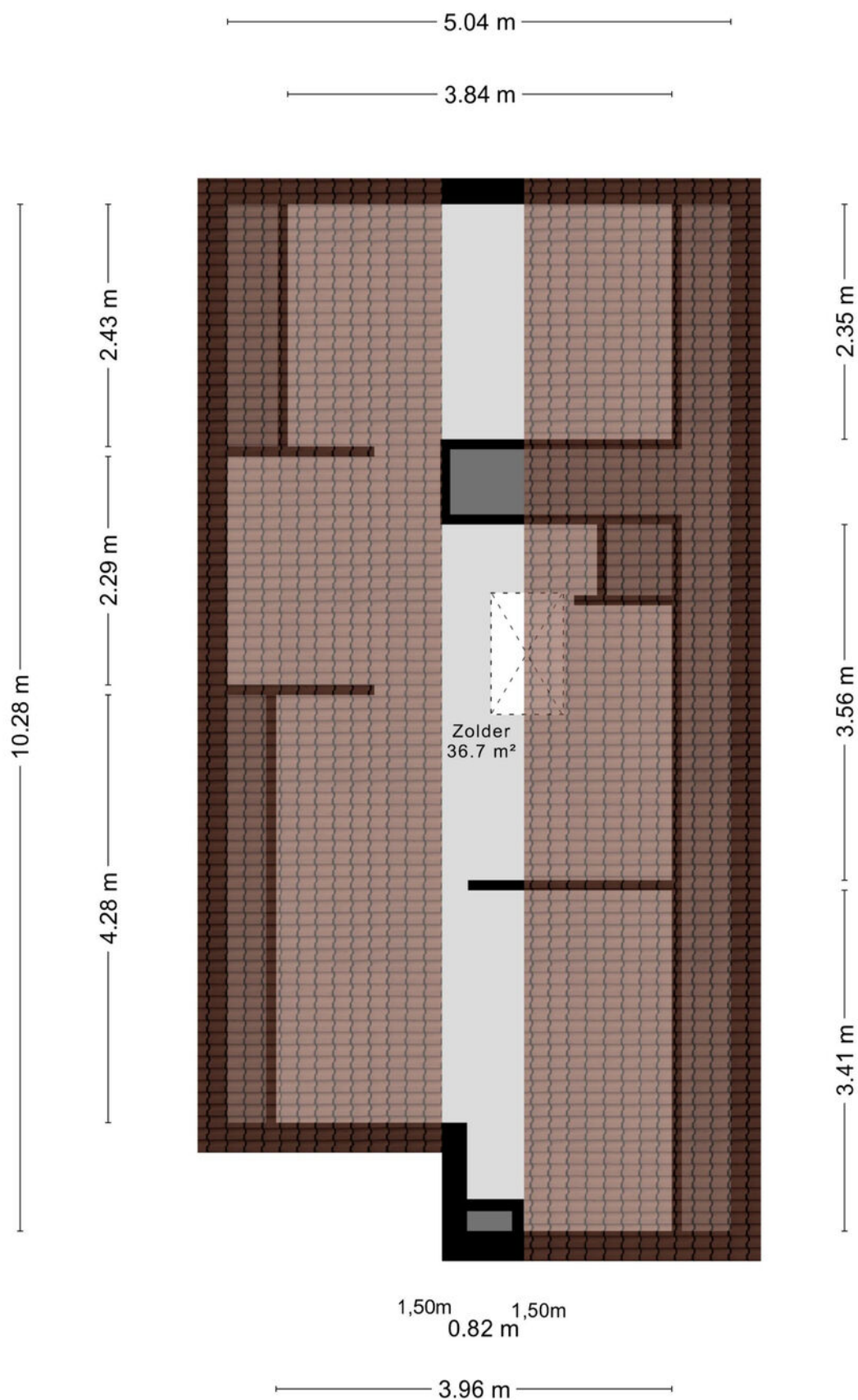
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - eerste verdieping

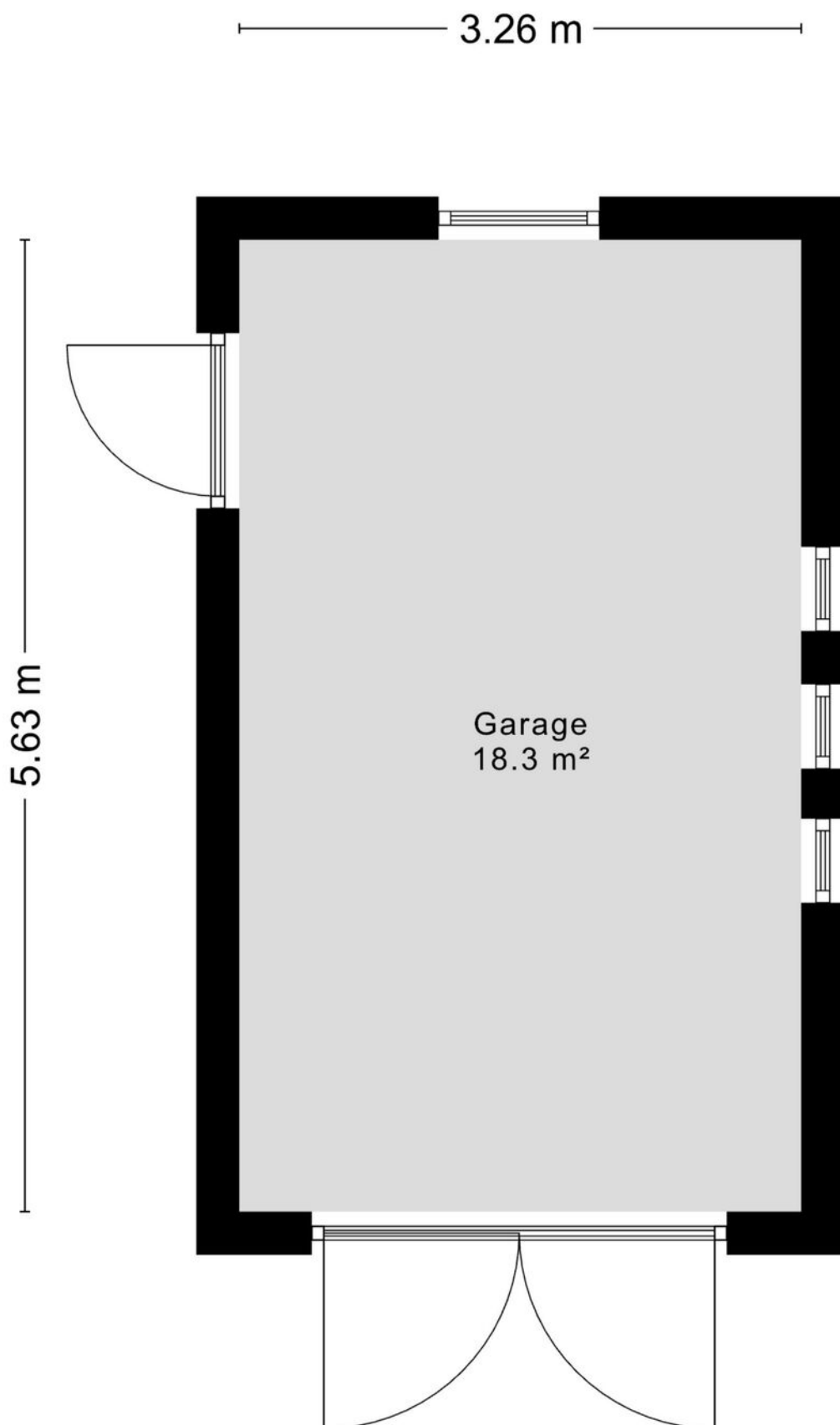


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - zolder

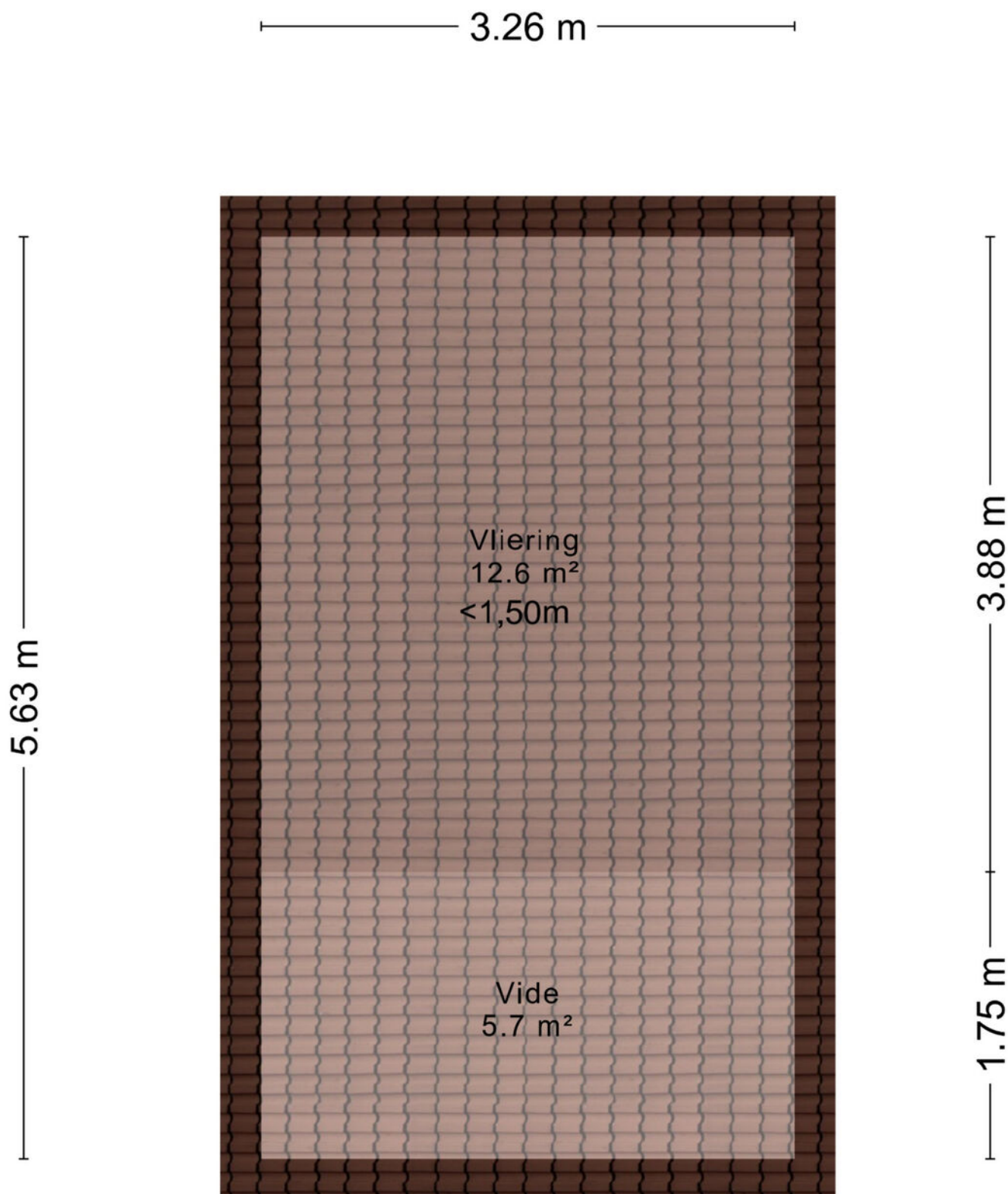


Plattegrond - vrijstaande garage



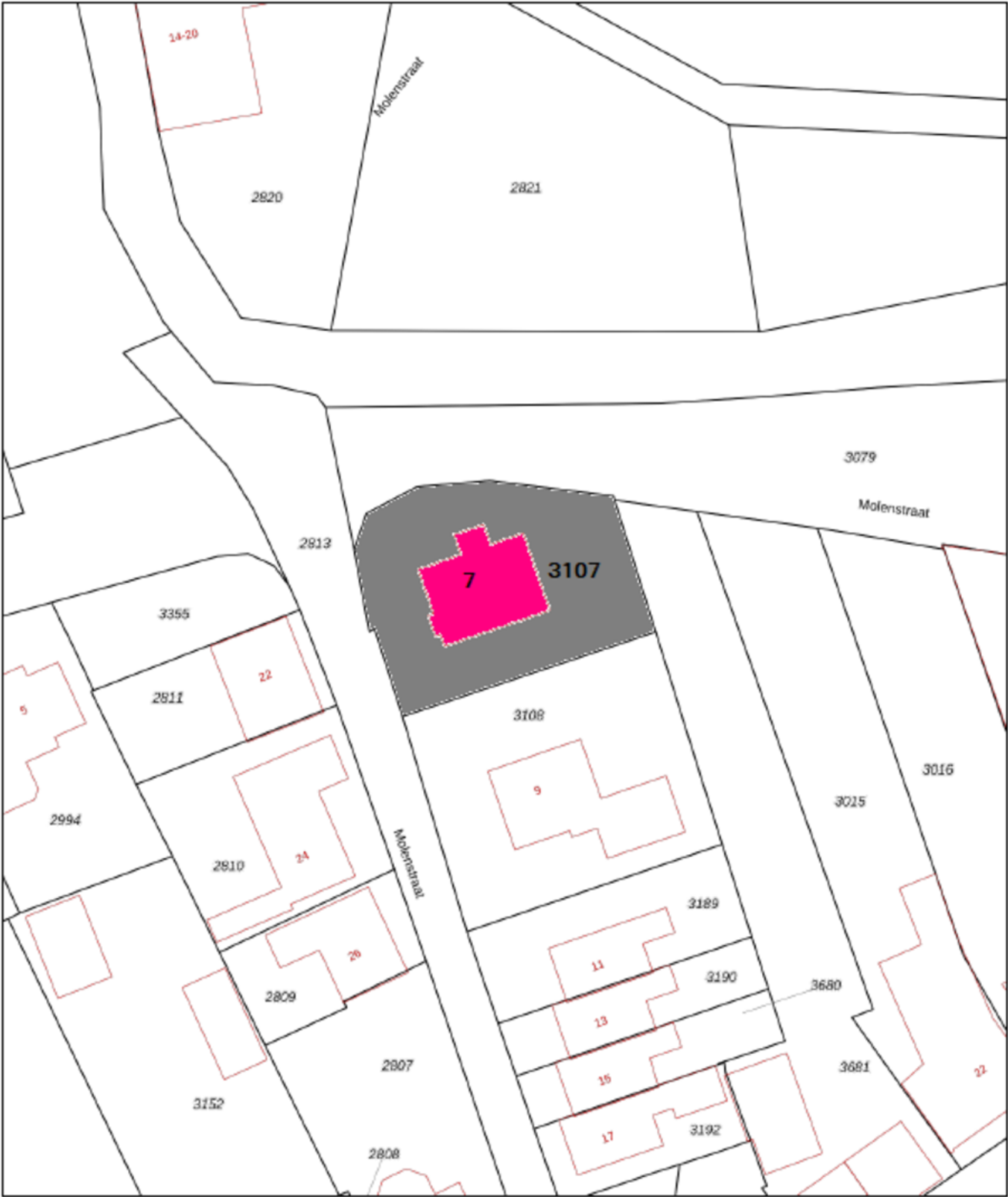
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - vloering vrijstaande garage



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

Kadastrale kaart





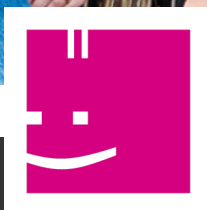
Wonen in **Swalmen**

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

