



# Zwanenzetel 6 Roermond

€ 595.000,- k.k

Royaal en levensloopbestendig wonen op een A-locatie aan de rand van Roer-Zuid



# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE

**190 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE

**515 m<sup>2</sup>**

INHOUD

**740 m<sup>3</sup>**

AANTAL KAMERS

**9 (5 slaapkamers)**

BOUWJAAR

**1973**

VRAAGPRIJS

**€ 595.000 k.k.**



## Bijzonderheden

- Gelegen op een zeer gewilde A-locatie tegen Roer-Zuid
- Royale, lichte living met open haard en schuifpui
- Prachtig tuincontact en directe verbinding met de achtertuin
- Slaapkamer én badkamer op de begane grond
- In totaal 5 slaapkamers en 2 badkamers
- Inpandige garage met verwarming, sectionaalpoort en witgoedaansluitingen
- Direct grenzend aan een bosstrook/park
- Veel privacy en rust



# Omschrijving

## Royaal en levensloopbestendig wonen op een A-locatie aan de rand van Roer-Zuid

Wonen met het gevoel van buiten, met alle voorzieningen van de stad binnen handbereik

Op een bijzonder fraaie en gewilde locatie, direct grenzend aan de bosrijke omgeving van de geliefde wijk Roer-Zuid, ligt dit opvallend ruime en veelzijdige landhuis. Zwanenzetel 6 combineert een royale woonoppervlakte met een uitstekende indeling, een inpandige garage, maar liefst vijf slaapkamers en twee badkamers, waarvan één slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Een woning die daarmee uitstekend aansluit bij uiteenlopende woonwensen: van gezinnen die behoefte hebben aan volop ruimte tot kandidaten die comfortabel en toekomstgericht, levensloopbestendig, willen wonen.

De ligging is zonder meer bijzonder. Vanuit de woning en tuin ervaart u volop rust, groen en privacy, terwijl het centrum van Roermond en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Hier woont u met een heerlijk bosgevoel, zonder afstand te doen van het gemak van de stad.

### Belangrijkste kenmerken

- Vraagprijs € 595.000,- k.k.
- Gelegen op een zeer gewilde A-locatie tegen Roer-Zuid
- Perceeloppervlakte circa 515 m<sup>2</sup>
- Royale, lichte living met open haard en schuifpui
- Prachtig tuincontact en directe verbinding met de achtertuin
- Slaapkamer én badkamer op de begane grond
- In totaal 5 slaapkamers
- 2 badkamers
- Royale eiken leefkeuken
- Inpandige garage met verwarming, sectionaalpoort en witgoedaansluitingen
- Achtertuin op het zuidwesten
- Direct grenzend aan een bosstrook/park
- Veel privacy en rust

# Omschrijving

- Energielabel C
- 12 zonnepanelen
- Spouwisolatie, deels dakisolatie en isolerende beglazing
- Bouwjaar circa 1974, tussentijds deels gemoderniseerd

## EEN BIJZONDERE WOONLOCATIE

Zwanenzetel 6 ligt aan de rand van de geliefde woonomgeving Roer-Zuid, op een plek waar groen, rust en stedelijke voorzieningen op een prettige manier samenkomen.

De woning grenst aan een bosstrook en de fraai aangelegde achtertuin sluit hier naadloos op aan. Vanuit de woonkamer en tuin geniet u van een groene omgeving, optimale privacy en een heerlijk gevoel van vrijheid.

Tegelijkertijd bevinden het centrum van Roermond, winkels, horeca, scholen, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand.

Een locatie voor wie graag rustig en groen woont, maar de stad dichtbij wil houden.

## ROYALE LIVING MET OPTIMAAL TUINCONTACT

Via de entree bereikt u de royale hal met garderobe. Vanuit hier komt u in de bijzonder ruime en lichte living.

De woonkamer vormt het hart van het huis en biedt volop ruimte voor verschillende zit- en leefgedeelten. De aanwezige open haard zorgt voor sfeer en warmte, terwijl de airconditioning bij warmere dagen voor extra comfort zorgt.

Een groot pluspunt is de schuifpui naar de achtertuin. Hierdoor staat de woonkamer letterlijk in verbinding met buiten en kunt u optimaal genieten van de groene omgeving.

Het uitzicht en de directe relatie met de tuin versterken het gevoel van ruimte en rust.

In de woonkamer bevindt zich tevens het trappenhuis naar de eerste verdieping.

## ROYALE EIKEN LEEFKKEUKEN

Aansluitend aan de living bevindt zich de ruime eiken leefkeuken. Een fijne plek voor het dagelijkse gezinsleven, uitgebreid koken en gezellig tafelen.



# Omschrijving

De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder:

- vaatwasser;
- koelkast;
- diepvries;
- oven;
- inductiekookplaat.

De royale opzet biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel en maakt de keuken tot een echte leefruimte.

Via een ruim tussenportaal bereikt u onder andere het gemoderniseerde toilet, de meterkast en het slaapgedeelte op de begane grond.

## LEVENSLLOOPBESTENDIG WONEN

Een van de meest onderscheidende kwaliteiten van deze woning is de aanwezigheid van een volwaardig slaap- en badkamerprogramma op de begane grond.

De ruime (ouder)slaapkamer is voorzien van een airconditioning en een fraaie laminaatparketvloer.

Direct aangrenzend bevindt zich de gemoderniseerde badkamer.

Deze badkamer is ingericht met:

- ligbad;
- wastafel;
- inloofdouche.

De combinatie van slaapkamer en badkamer op de begane grond maakt de woning bijzonder geschikt voor mensen die met het oog op de toekomst comfortabel en gelijkvloers willen kunnen wonen, maar ook voor gezinnen die een ruime ouderlijke suite op de begane grond waarderen.

# Omschrijving

## INPANDIGE GARAGE

Vanuit de woning is de ruime inpandige garage bereikbaar.

De garage beschikt over een verwarmingsmogelijkheid, een praktische sectionaalpoort en aansluitingen voor witgoed.

De ruimte biedt niet alleen plaats aan een auto, maar kan tevens uitstekend worden benut voor fietsen, opslag, hobby's of andere praktische doeleinden.

## EERSTE VERDIEPING

De royale overloop vormt de verbinding met de slaapvertrekken op de verdieping. Dankzij de vide ontstaat hier een ruimtelijk en open gevoel.

Op deze verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers, alle voorzien van een laminaatparketvloer. Diverse slaapkamers beschikken bovendien over extra muurkasten, waardoor er volop praktische bergruimte aanwezig is. De grootste slaapkamer beschikt over airconditioning. Een van de slaapkamers beschikt over een schuifpui naar het balkon. Vanaf hier heeft u een fraai uitzicht over de achtertuin en de groene omgeving.

Tweede badkamer

Op de verdieping bevindt zich een tweede badkamer, uitgerust met:

- douche;
- vaste wastafel;
- toilet.

Daarnaast is er een afzonderlijke cv-ruimte met de HR-combiketel.

## GROENE, ZONNIGE EN PRIVÉ ACHTERTUIN

De achtertuin is een van de absolute pluspunten van deze woning.

De tuin is uitstekend onderhouden, ligt op het zuidwesten en grenst direct aan een park/bosstrook. Hierdoor ervaart u niet alleen veel groen, maar ook een grote mate van privacy. De combinatie van de zonnige ligging, het volwassen groen en de directe aansluiting op de natuurlijke omgeving maakt dit een heerlijke plek om buiten te zijn.



# Omschrijving

Van een kop koffie in de ochtend tot lange zomeravonden met familie en vrienden: de tuin biedt volop mogelijkheden. Hier ervaart u daadwerkelijk het gevoel van wonen aan het groen.

## ENERGIE EN COMFORT

De woning beschikt over energielabel C en is in de loop der jaren op diverse onderdelen verbeterd.

Er is onder andere sprake van:

- spouwisolatie;
- gedeeltelijke dakisolatie;
- isolerende beglazing;
- 12 zonnepanelen;
- airconditioning in de living;
- airconditioning in de slaapkamer op de begane grond.

Daarmee beschikt de woning over een combinatie van karakter, ruimte en hedendaags comfort.

## EEN WONING VOOR DE TOEKOMST

Zwanenzetel 6 is meer dan een royaal familiehuis. De woning biedt een bijzondere combinatie van eigenschappen die maar zelden zo vanzelfsprekend samenkomen:

ruimte voor een gezin, comfort voor nu én mogelijkheden voor later.

Met vijf slaapkamers, twee badkamers, een ruime living, leefkeuken, inpandige garage en een complete slaap- en badkamerfunctie op de begane grond is het huis geschikt voor verschillende levensfasen.

Kinderen kunnen beschikken over hun eigen slaapkamers en speel-/leefruimte, terwijl ouders of bewoners die gelijkvloers willen wonen gebruik kunnen maken van de voorzieningen op de begane grond.

# Omschrijving

## HIGHLIGHTS OP EEN RIJ

Wonen aan het groen | Roer-Zuid | 515 m<sup>2</sup> perceel | 5 slaapkamers | 2 badkamers | Slaapkamer en badkamer begane grond | Royale living | Open haard | Eiken leefkeuken | Inpandige garage | Zuidwestelijke achtertuin | Direct aan bos/park | Veel privacy | 12 zonnepanelen | Energielabel C | Levensloopbestendig

## UW NIEUWE THUIS IN ROERMOND?

Bent u op zoek naar een royaal woonhuis op een bijzonder groene en gewilde locatie, waarbij u ruimte wilt combineren met comfort en toekomstbestendigheid?

Dan verdient Zwanenzetel 6 absoluut uw aandacht.

Een karaktervol en ruim opgezet landhuis waar u geniet van rust, groen en privacy, terwijl het centrum van Roermond binnen handbereik blijft.

Ruimte voor vandaag. Comfort voor morgen. En een locatie om iedere dag van te genieten.





















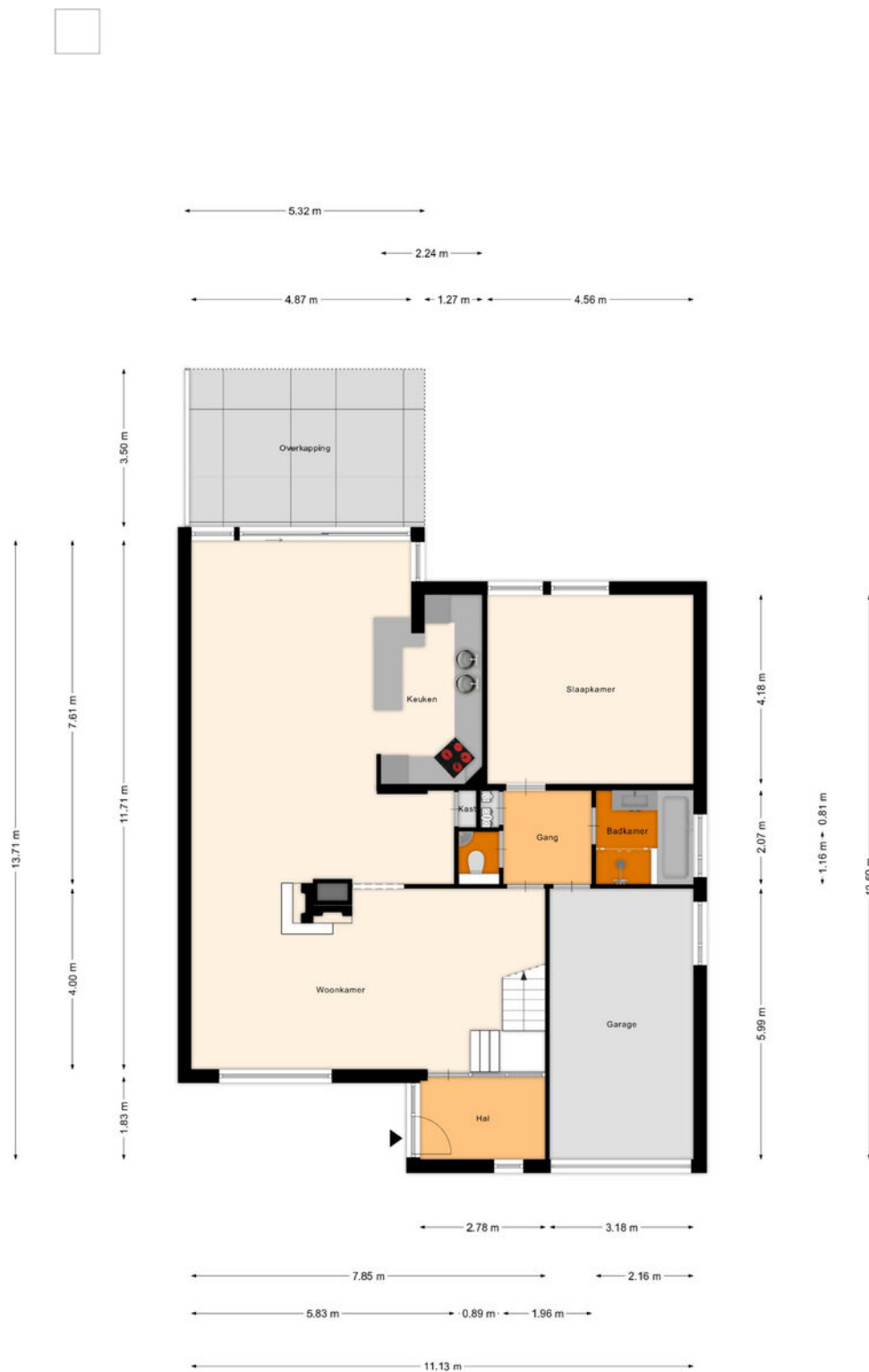








# Plattegrond Begane grond



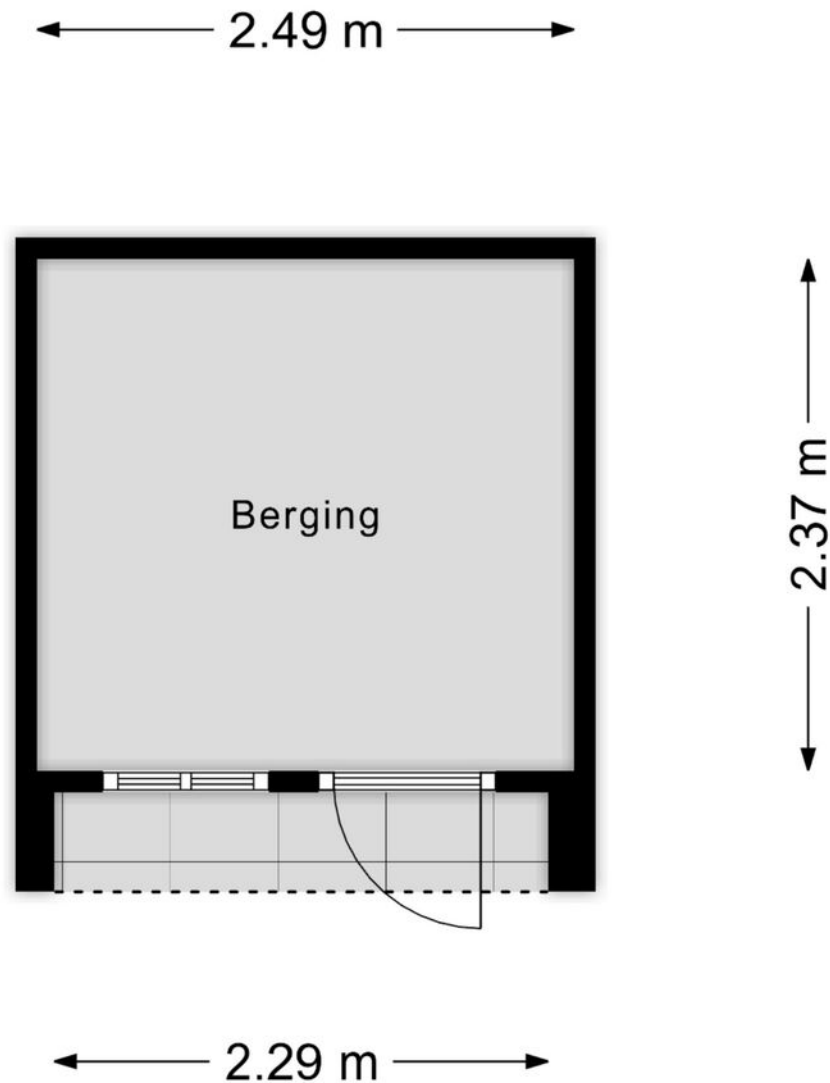
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond Eerste verdieping



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

# Plattegrond Berging

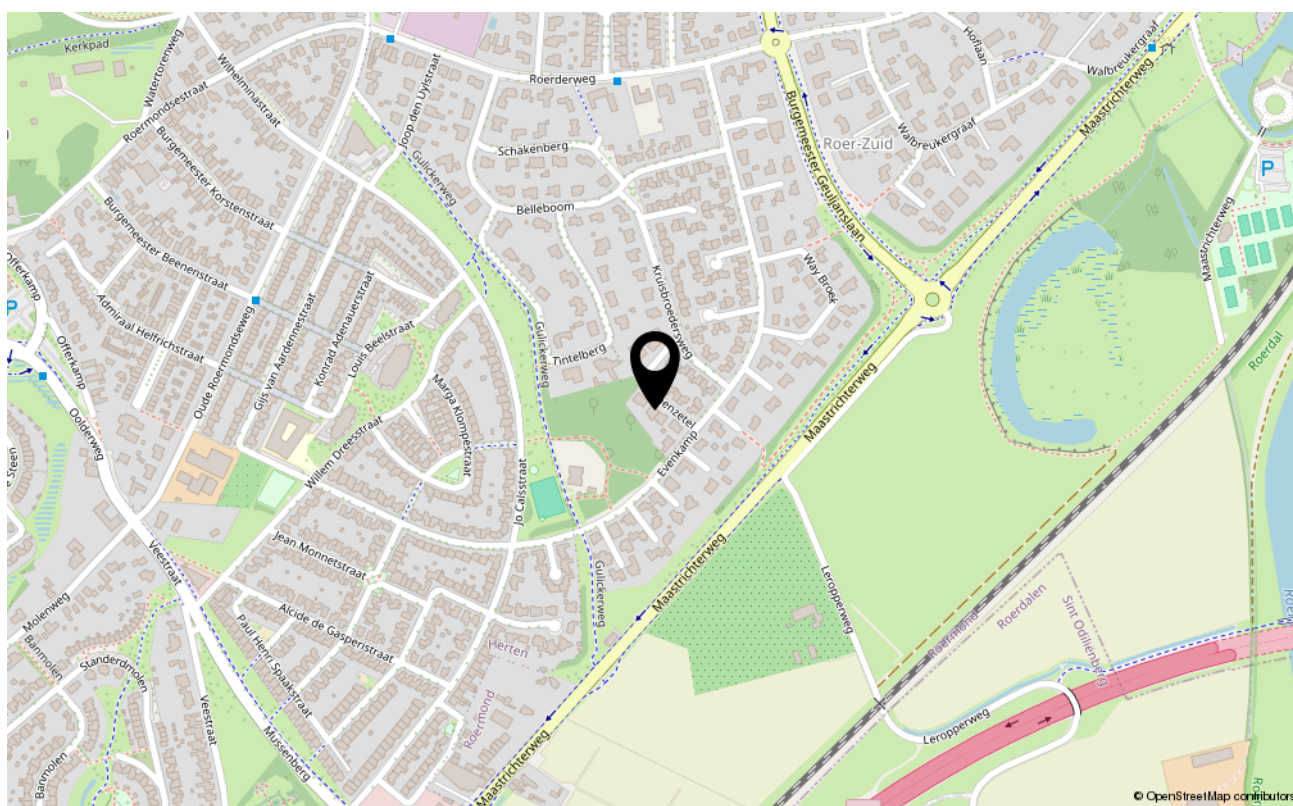
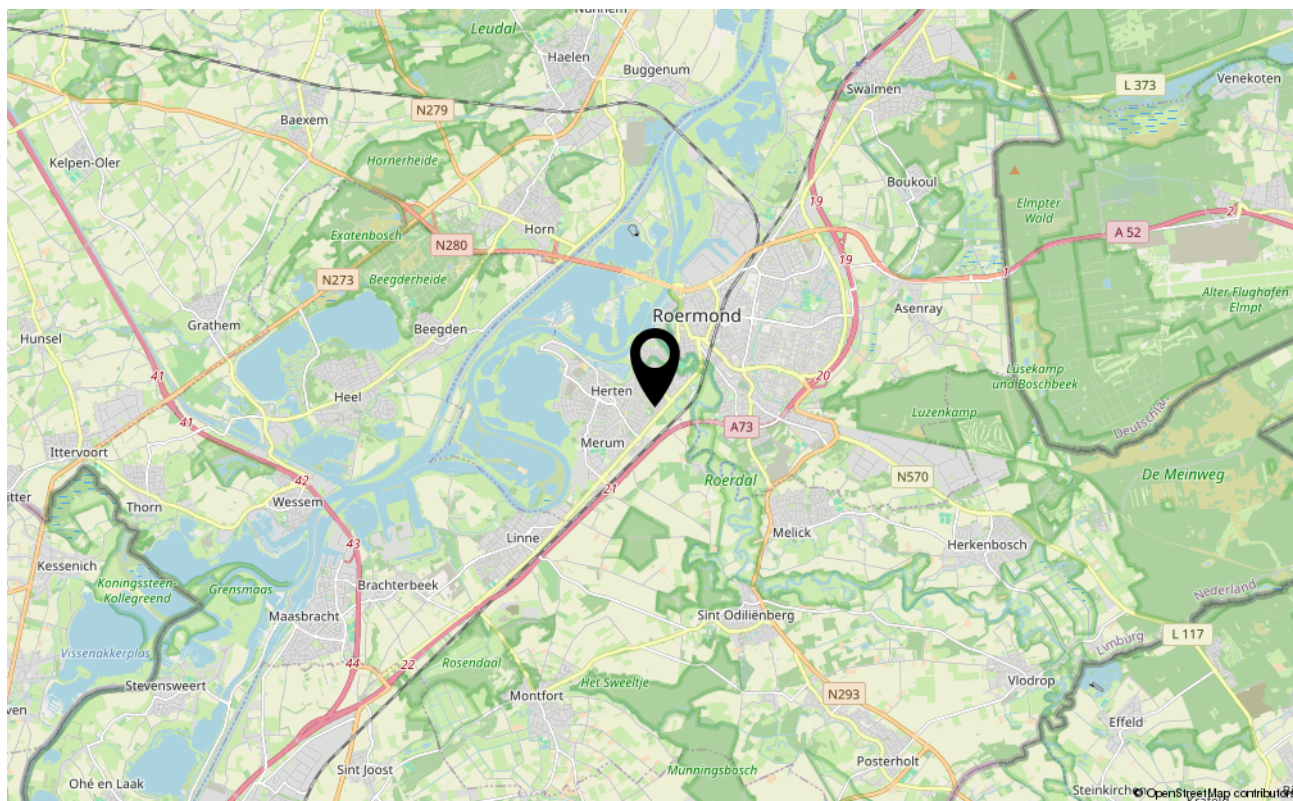


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



# Wonen in de regio Midden Limburg



Lekker over de markt struinen, verborgen schatten ontdekken of gewoon opzoek naar bijzondere cadeautjes of smakelijke streekproducten? In Roermond zijn er 2 weekmarkten op de woensdag en zaterdag. Verder is de binnenstad van Roermond gelegen op loopafstand van het bekende Designer Outlet Roermond met ruim 200 winkels en 25 horecagelegenheden. Midden Limburg heeft met de

Maas en de Maasplassen een juweel van een waterrecreatiegebied in huis met diverse pittoreske Maasdorpen als Kessel, Thorn en Stevensweert. Midden Limburg kent ook grenzeloos groen met verschillende natuurgebieden. Van kleine strookjes tot 6 grote natuurgebieden, waarvan Nationaal Park de Meinweg centraal is gelegen. In natuurgebied het Leudal zijn tal van wandel en fietsroutes.



# Ons team

**M3 MAKELAARS & TAXATEURS** Al 20 jaar een gedreven team van enthousiaste mensen met hart voor het makelaarsvak. Onze visie is "kwaliteit leven": Mensen laten wonen, werken en leven in een prettige omgeving, waar ze zich thuis voelen, zodat ze optimaal kunnen genieten van de mooie, kleine dingen van het leven. Dat doen we door persoonlijke aandacht te bieden voor uw woon- en leefwensen. Een professionele aanpak staat hierbij voorop. Wij verzorgen de verkoop- en aankoopbegeleiding, taxaties en hypotheek van bestaande woningen en nieuwbouw. Wij zijn aangesloten bij de NVM, daardoor kunnen we nog meer expertise bieden en hebben we meer overzicht en verkoopkracht op de lokale woningmarkt, zodat wij u nog beter van dienst kunnen zijn. Wij geven inhoud aan woonwensen!

## ■ ONDERSCHIEDEND

Altijd fris en vernieuwend. Onze naam M3 staat voor, inhoud geven aan woonwensen. Onze kleur oranje en onze tuinborden zijn opvallende bakens in de straat. Door dingen net wat anders te doen, een fris accentje te geven en de puntjes op de "i" te zetten willen wij onderscheidend zijn.

## ■ THUIS IN DE REGIO

Wij weten als geen ander wat speelt in de regio, zijn betrokken en actief in lokale netwerken. M3 is al sinds 2005 een bekend en vertrouwd merk voor al uw woonwensen.

## ■ PERSOONLIJKE AANDACHT

Wij adviseren en begeleiden onze klanten met zorg, hart en ziel. Een persoonlijke en mensgerichte aanpak staat voorop.

## ■ KWALITEIT & PROFESSIONALITEIT

Door onze mensgerichte aanpak te verbinden met deskundigheid bieden we een hoog kwaliteitsniveau van dienstverlening. Ons hoge opleidingsniveau, onze jarenlange ervaring en ons kwaliteitslabel NVM zijn hierbij ook onderscheidend. Eind 2024 vierden Roger en Nick hun 25-jarig jubileum als beëdigd NVM makelaar en taxateur.

## ■ DUIDELIJKE TAAL

■ Wij zijn toegankelijk, informeel en makkelijk bereikbaar. We houden van een no-nonsense werkwijze en omgang met onze klanten. We zeggen wat we doen en doen wat we zeggen.



# M3 Makelaars & Taxateurs

## Visie M3 Makelaars & Taxateurs

Onze visie is "kwaliteit leven": wonen, werken en leven in een prettige omgeving, waar mensen zich thuis voelen. Naast de dagelijkse hectiek op zijn tijd genieten van de mooie, kleine dingen van het leven. Daarom investeren wij in persoonlijke aandacht voor uw wensen om lekker te wonen en te leven. Een professionele aanpak staat hierbij voorop. Wij zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), zodat wij u nog beter van dienst kunnen zijn.

De markt waarin wij opereren is zeer divers. Wij verzorgen de verkoop -en aankoopbegeleiding van bestaande woningen en nieuwbouw, taxaties en hypotheek.

## Huis verkopen

M3 Makelaars & Taxateurs begeleidt u graag bij de verkoop van uw huidige woning. U maakt een vrijblijvende afspraak met ons voor advies en een waardebepaling van uw eigen woning. Wij onderscheiden ons door een klantgerichte, actieve en enthousiaste benadering en persoonlijke aandacht. We hebben een duidelijke aanpak van de verkoop van uw woning via diverse kanalen; waaronder ons uitgebreid woningzoekendenbestand voor de gehele regio Midden Limburg, alsmede uitgebreide advertenties op alle gerenommeerde huizensites (waaronder Funda en M3 Makelaardij), woonkrant en verkoopbord. Al onze makelaars zijn professioneel opgeleid en beëdigd alsmede gecertificeerd volgens de laatste normen van het NVM, Vastgoedcert en NRVt.

## Hypotheek en financiering

Weet u al wat u kunt lenen en welke mogelijkheden er zijn? U kunt altijd geheel vrijblijvend een financiële berekening laten maken door een van onze adviseurs.

Neem vrij-blijvend contact op voor een adviesgesprek bij u thuis of op kantoor.

## M3 inschrijfservice

M3 Makelaars & Taxateurs houdt u graag gratis en vrijblijvend op de hoogte van ons actuele aanbod. U kunt zich eenvoudig en makkelijk inschrijven via onze website en download onze gratis M3-app in de appstore.

## M3 aankoopmakelaar

Een woning kopen is een ingrijpende gebeurtenis waar heel wat wikken en wegen aan vooraf gaat. Welke woning moet het worden, een appartement of eengezinswoning? Bestaande bouw of nieuwbouw? Wat zijn de wensen ten aanzien van ligging en omgeving? Staat de vraagprijs in verhouding tot de locatie en de staat van onderhoud van het pand? Hoeveel reikt het budget en wat worden de maandlasten?

Met de M3 aankoopmakelaar bent u ervan verzekerd op alle vragen een deskundig antwoord te krijgen en een persoonlijke professionele begeleiding.

Staat uw droomhuis bij M3 Makelaars & Taxateurs in de verkoop en wilt u zich laten begeleiden door een erkend NVM-aankoopmakelaar? Neem dan contact met ons op zodat wij u in contact kunnen brengen met een erkend NVM- aankoopmakelaar.

Bezoek ons kantoor aan de Godswaersingel 33 te Roermond. Loop gerust eens binnen en maak kennis met Roger Nelissen, Nick Schmitz, Joyce Wiertz, Simone Gubbels en Emmy Slabbers. Wij zijn altijd in de buurt.



# Aanvullende informatie bij de koop van een woning

U heeft besloten een woning te gaan bekijken en kopen. Welke stappen neemt u vervolgens voordat u eindelijk de sleutel van uw nieuwe woning krijgt? Onderstaand een toelichting op een aantal belangrijke aandachtspunten.

## Verantwoording

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

## Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

## Bezichtiging

U maakt vrijblijvend een afspraak voor het bezichtigen van de woning. Deze bezichtiging is geheel vrijblijvend en vindt plaats na afspraak met ons kantoor.

## Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen ook al bent u de partij die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij tegelijk onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is niet toegestaan mits de makelaar u hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

## Overeenkomst

Zodra koper en verkoper overeenstemming hebben bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, wordt door de makelaar een koopovereenkomst opgemaakt, geheel conform het NVM-model. Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich, totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen, alle rechten voor.

## Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopakte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

## Waarborgsom/Bankgarantie

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen uiterlijk 1 week na aflopen voorbehoud financiering tot het stellen van een bankgarantie/ waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.

## Onderzoekplicht koper

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige). De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties.

## Optie

Het begrip "optie" wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het vastleggen van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie op een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan niet bekend.



### **C.V.-ketel**

Een woning beschikt normaliter over een C.V.-ketel. De ketel kan eigendom zijn van de verkoper. Bij de levering van de woning wordt u dan eigenaar van de C.V.-ketel die in de woning aanwezig is. In sommige gevallen heeft de verkoper de C.V.-ketel gehuurd van een derde partij (bijvoorbeeld Volta, Nuon, Feenstra). De C.V.-ketel wordt bij levering van de woning dan niet in eigendom overgedragen! De koper neemt de contractuele verplichtingen inclusief de betaling van de huur van de verkoper over. Indien u de C.V.-ketel in eigendom wenst te krijgen of u wenst dat de gehuurde ketel verwijderd wordt, dan dient u dit duidelijk vooraf bij het doen van een bod als randvoorwaarden kenbaar te maken.

### **Notaris**

Bij de notaris ondertekend u de transportakte (= akte van levering) en de hypotheekakte. Als u een notaris heeft gekozen, komt alles in een stroomversnelling. De originele NVM-koopovereenkomst en kopieën van uw paspoort of identiteitskaart gaan vervolgens naar deze notaris met het verzoek de eigendomsoverdracht voor te bereiden.

### **Oplevering**

Zodra de datum en het tijdstip bekend zijn van de eigendomsoverdracht bij de notaris, zal er voor de overdracht een laatste inspectie worden afgesproken. Bij deze laatste inspectie zult u tezamen met de verkoper en makelaar de woning bezichtigen, mede om te controleren of de woning wordt afgeleverd zoals is overeengekomen. Tevens zullen gezamenlijk de meterstanden worden genoteerd voor de nutsbedrijven.

### **Tenslotte**

De verkopers van de woning die u heeft bezichtigd zijn uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie en bevindingen. Laat daarom na een bezichtiging altijd wat van u horen. Een kleine moeite, maar waardevol voor onze opdrachtgever en ons. Een telefoontje of mailtje hierover stellen wij zeer op prijs. Indien de woning niet aan uw wensen voldoet, kunt u vrijblijvend gebruik maken van onze gratis inschrijfservice; U kunt uw woonwensen aan ons doorgeven en houden we u geheel vrijblijvend per mail op de hoogte van ons aanbod. Ook aankoopbegeleiding behoort tot de mogelijkheden.



**M3 Makelaars & Taxateurs  
geeft inhoud aan woonwensen.**

# Inhoud geven aan woonwensen.

**M3 Makelaars & Taxateurs**

Godsweetersingel 33  
6041 GK Roermond

0475-330051

info@m3makelaardij.nl  
m3makelaardij.nl

