



WONEN

- op maat -



De Leucker 22

Swalmen





Swalmen

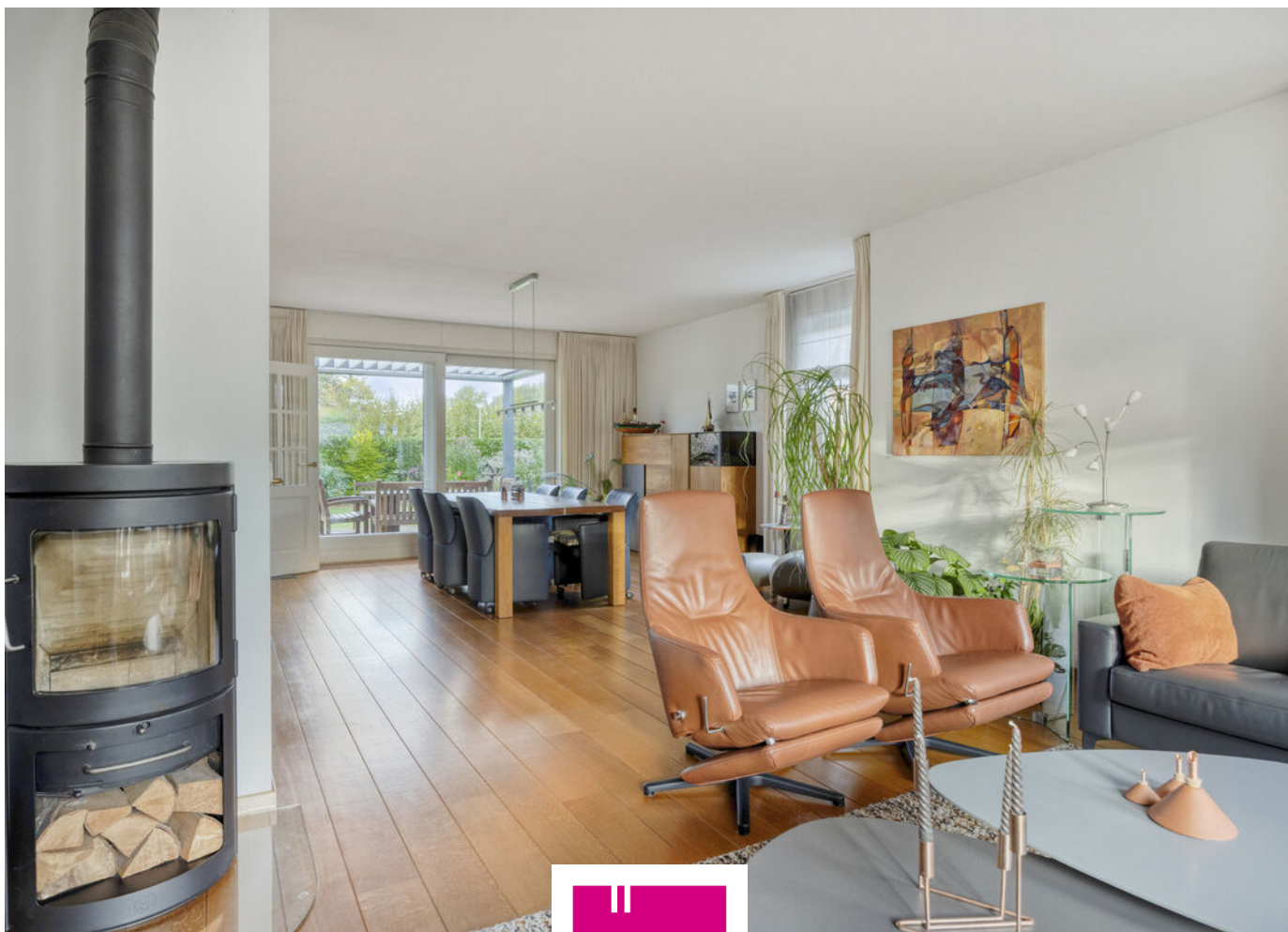
De Leucker 22

Op een rustige en groene locatie in Swalmen staat deze royale vrijstaande woning met maar liefst ruim 200 m² woonoppervlak. Een heerlijk ruim familiehuis met volop mogelijkheden voor gezinnen die behoefte hebben aan leefruimte, slaapkamers én bijvoorbeeld ruimte om thuis te werken

De woning staat op een royaal perceel van maar liefst 875 m² en biedt daarmee volop ruimte rondom het huis. De ligging is bijzonder prettig: aan een rustige straat waar uitsluitend bestemmingsverkeer komt. Swalmen is een sfeervol en groen dorp met een compleet aanbod aan voorzieningen. Op korte afstand vindt u onder andere winkels, supermarkten, horecagelegenheden, basisscholen en sportvoorzieningen. Het centrum is vanuit de woning gemakkelijk te voet bereikbaar, terwijl de prachtige natuur rondom Swalmen uitnodigt tot wandelen, fietsen en ontspannen in de buitenlucht.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Swalmen beschikt over een eigen treinstation, waardoor Roermond en andere plaatsen in de regio eenvoudig per trein bereikbaar zijn. Met de auto zijn de uitvalswegen richting Roermond, Venlo en de A73 eveneens snel bereikbaar. Zo woont u heerlijk rustig en groen, maar bent u tegelijkertijd goed verbonden met de omliggende steden en dorpen.

Inhoud	947 m ³
Woonoppervlakte	202 m ²
Overige inpandige ruimte	53 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	12 m ²
Externe bergruimte	22 m ²
Perceelgrootte	875 m ²
Bouwjaar	1995
Energie label	A
Vraagprijs	€ 750.000,- k.k.



Kelder/woonkamer

Kelder

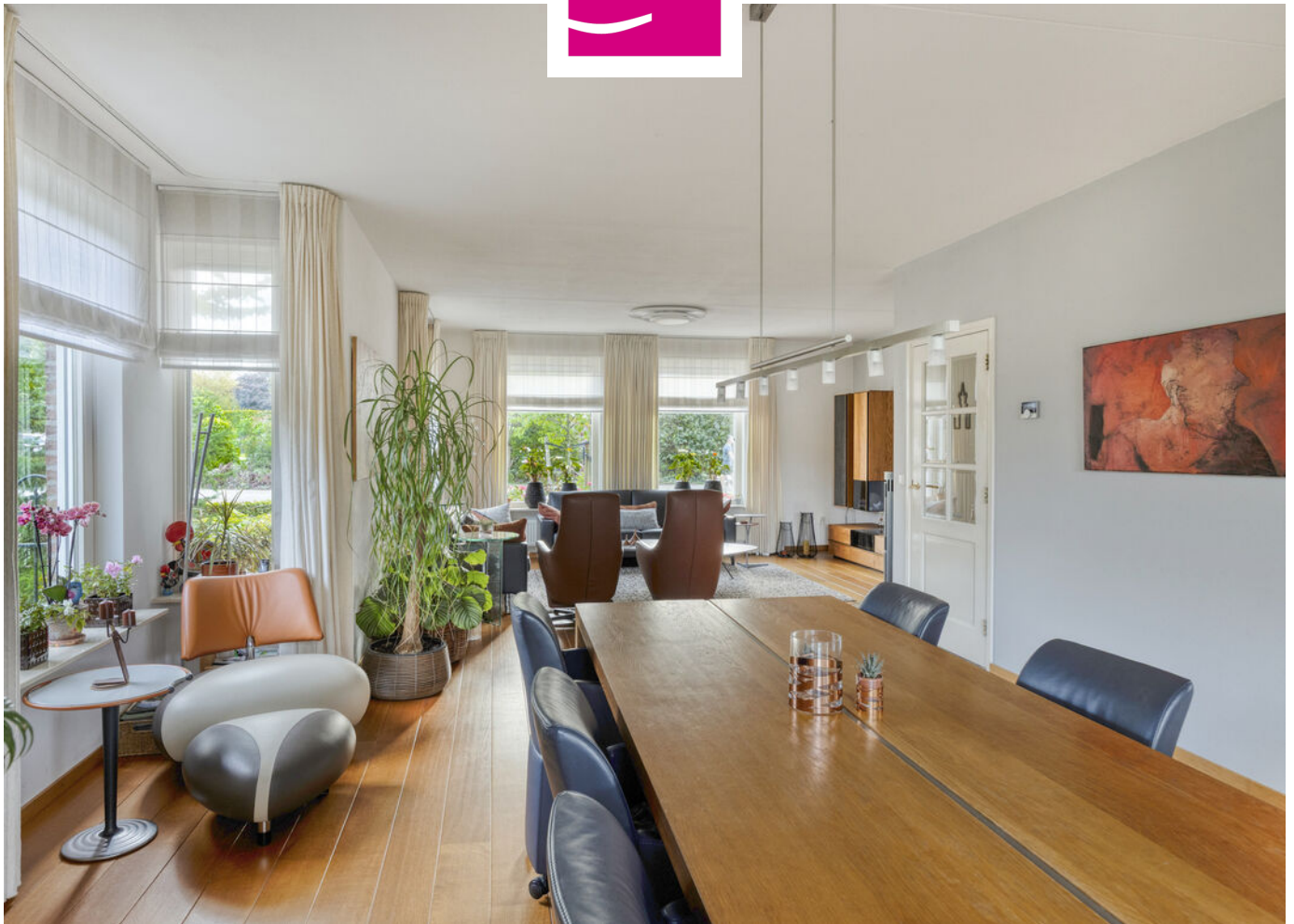
Via de bijkeuken is de kelder bereikbaar. Deze praktische ruimte biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van voorraad of seizoensspullen

Begane grond

U komt binnen in een ruime entreehal. Hier bevinden zich de meterkast en een toiletruimte. Vanuit de hal komt u in de bijzonder ruime woonkamer van circa 46 m². De vele raampartijen zorgen hier voor een aangename hoeveelheid daglicht en een prettig ruimtelijk gevoel. De woonkamer is keurig afgewerkt met een mooie parketvloer en beschikt over een sfeervolle houtkachel. Een echte eyecatcher is de grote schuifpui aan de achterzijde. Hierdoor kunt u binnen en buiten op een fijne manier met elkaar verbinden.



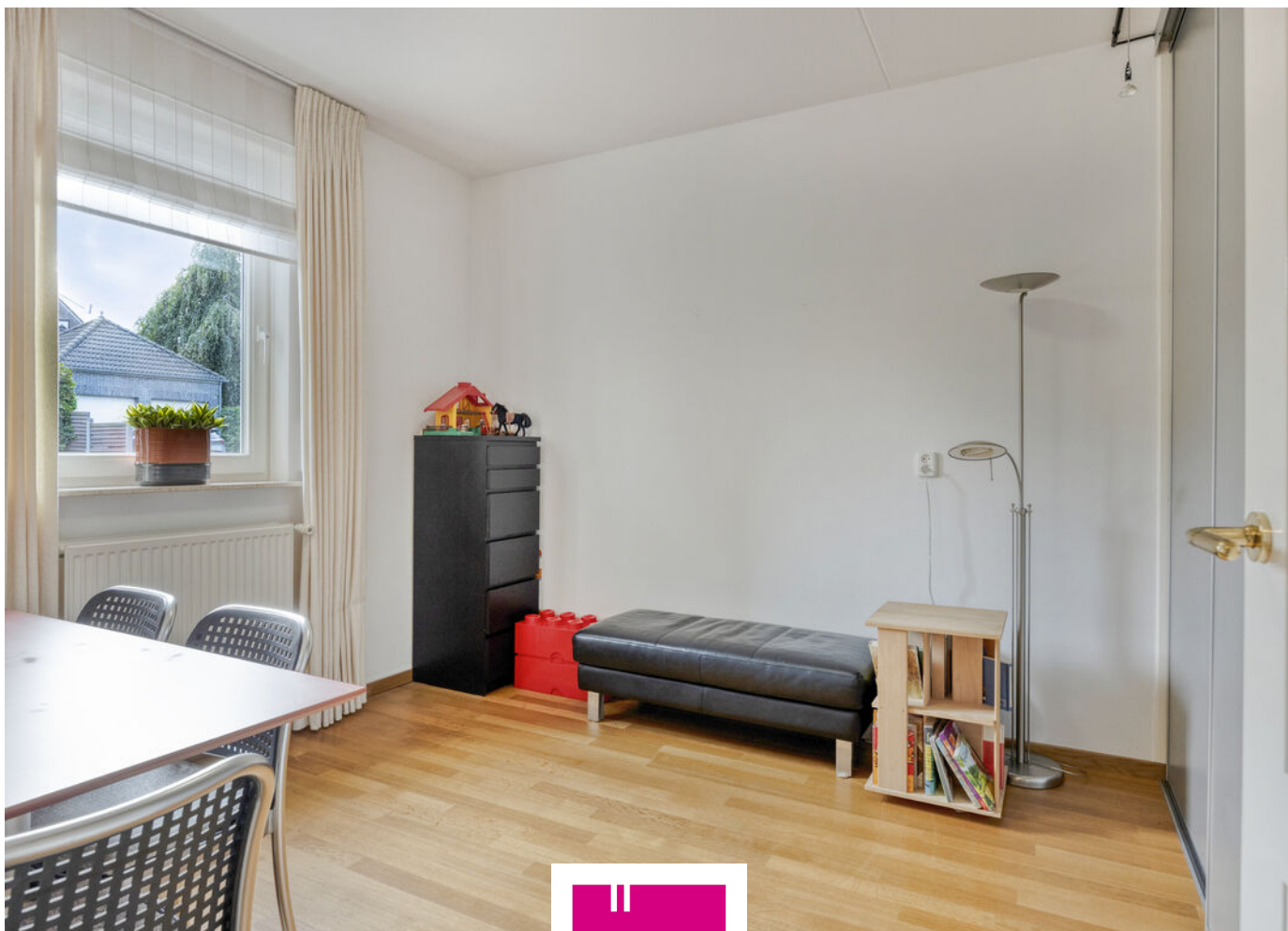






Keuken

Deze is uitgevoerd met een royale keukenopstelling en voorzien van de benodigde inbouwapparatuur. Dankzij de ligging aan de achterzijde kijkt u vanuit de keuken mooi uit over de tuin. Er is bovendien voldoende ruimte om een eettafel te plaatsen, waardoor dit een prettige plek is voor het dagelijkse ontbijt, een kop koffie of een gezellig diner. Via de keuken bereikt u de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor het witgoed en is er volop ruimte voor extra bergruimte. Vanuit de bijkeuken is tevens de tuin bereikbaar.

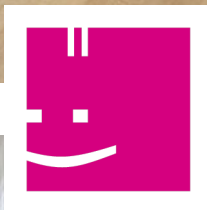


Garage/werkkamer

De woning beschikt daarnaast over een inpandige garage met een elektrische sectionaalpoort. De garage is voorzien van water en diverse elektrapunten. De keuken, bijkeuken en garage zijn voorzien van vloerverwarming.

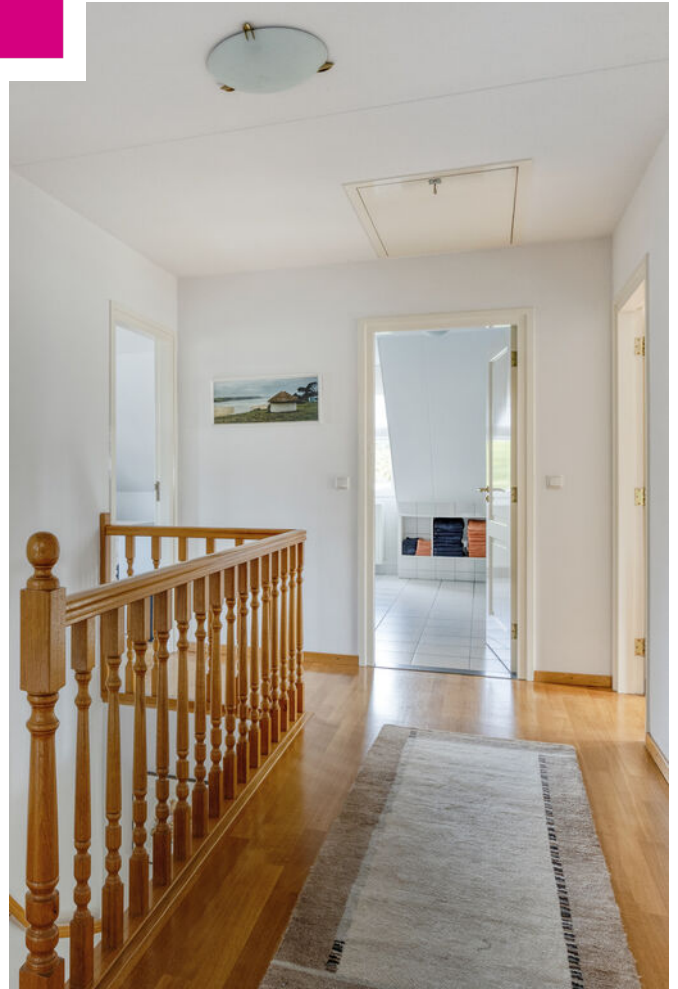
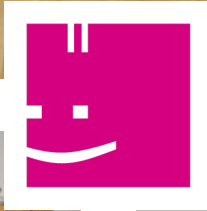
Tot slot bevindt zich op de begane grond een praktische werk-/slaapkamer van circa 10 m², gelegen aan de voorzijde van de woning. De kamer beschikt over een vaste kast en is dankzij de ligging en afmeting uitstekend te gebruiken als thuishkantoor, hobbyruimte, speel- of slaapkamer. Daarmee biedt deze woning ook voor thuiswerkers of mensen die graag een slaapkamer op de begane grond willen, volop mogelijkheden.

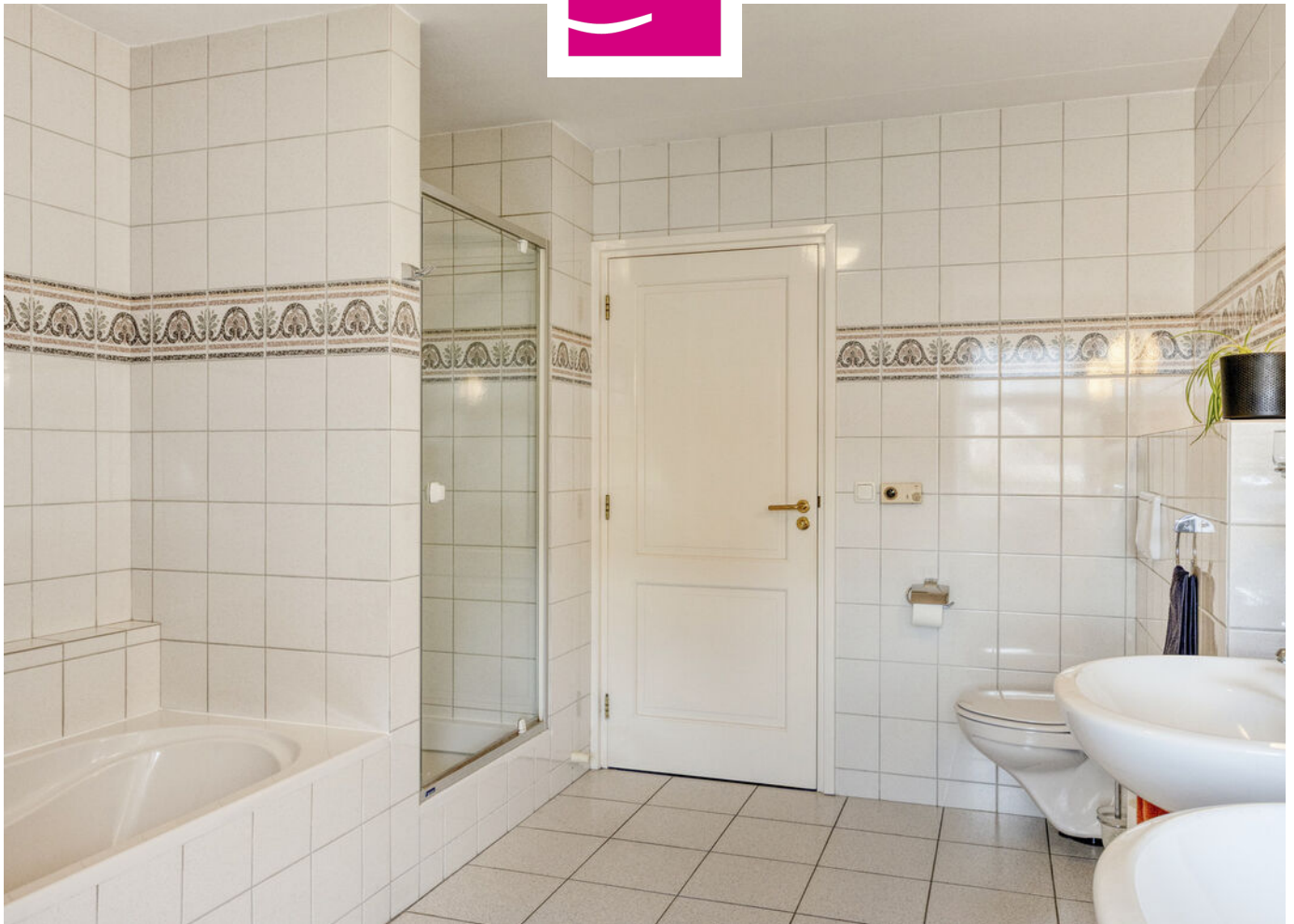
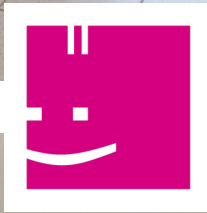




Verdiepingen

De ruime overloop geeft toegang tot maar liefst vier slaapkamers en de badkamer. Tevens bevindt zich op de overloop een inloopkast. De slaapkamers zijn met circa 20, 19, 15 en 14 m² stuk voor stuk royaal te noemen. De twee grootste slaapkamers zijn voorzien van een mooie parketvloer en beschikken beide over een vaste kast. De overige slaapkamers zijn afgewerkt met linoleum. Alle slaapkamers en de badkamer zijn voorzien van rolluiken. De badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over elektrische vloerverwarming, een ligbad, separate douche, dubbele wastafel en toilet, kortom alles wat u als gezin nodig heeft. Via een vlizotrap is de zolderverdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een ruime hoeveelheid extra bergruimte. Tevens is hier de cv-ketel uit 2019 (HR-107) opgesteld.





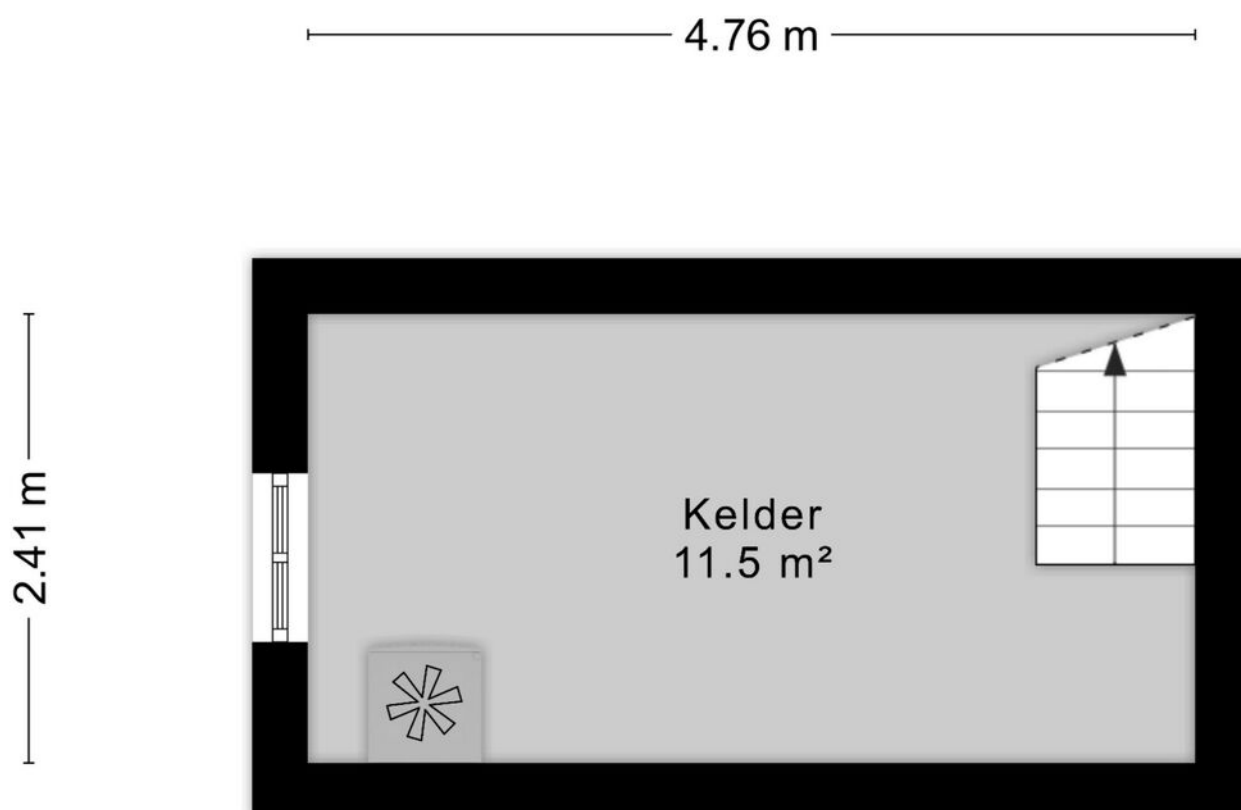


Tuin

De tuin is rondom de woning aangelegd en biedt een mooie combinatie van gazon, borders en volwassen beplanting. Hier is volop gelegenheid om heerlijk buiten te zijn. De woning is aan beide zijden van het perceel bereikbaar via afsluitbare poorten. Direct aan de woning bevindt zich een heerlijk terras, waar binnen en buiten op een natuurlijke manier samenkomen. Het terras is voorzien van een luxe lamellenoverkapping met geïntegreerde verlichting en screens. Daarmee is dit een comfortabele plek om al vroeg in het voorjaar tot ver in het najaar buiten te zitten, zowel op zonnige als wat minder warme dagen. Achter in de tuin staat bovendien een ruim tuinhuis, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen en andere spullen.



Plattegrond - Kelder



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

Plattegrond - Begane grond

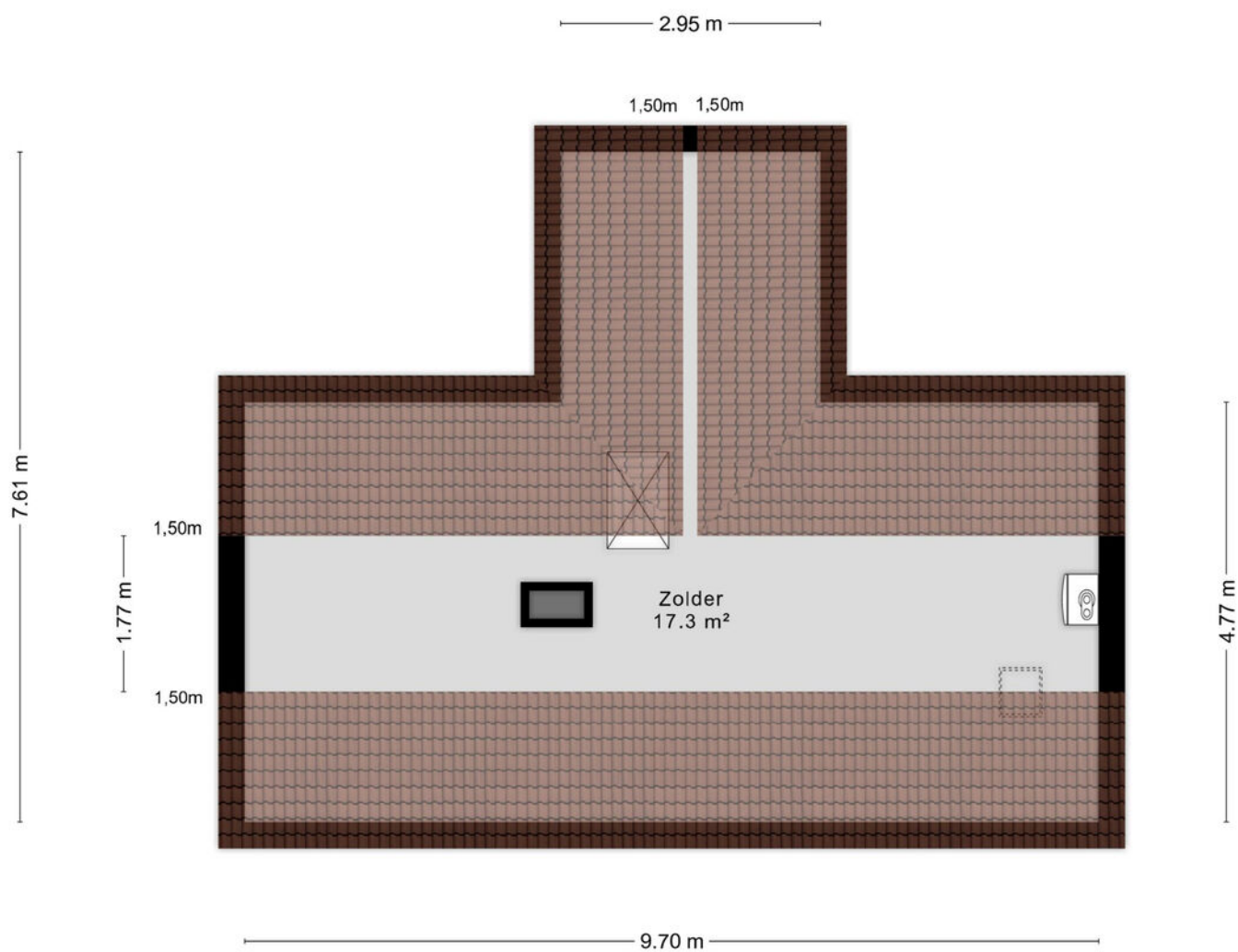


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - Eerste verdieping

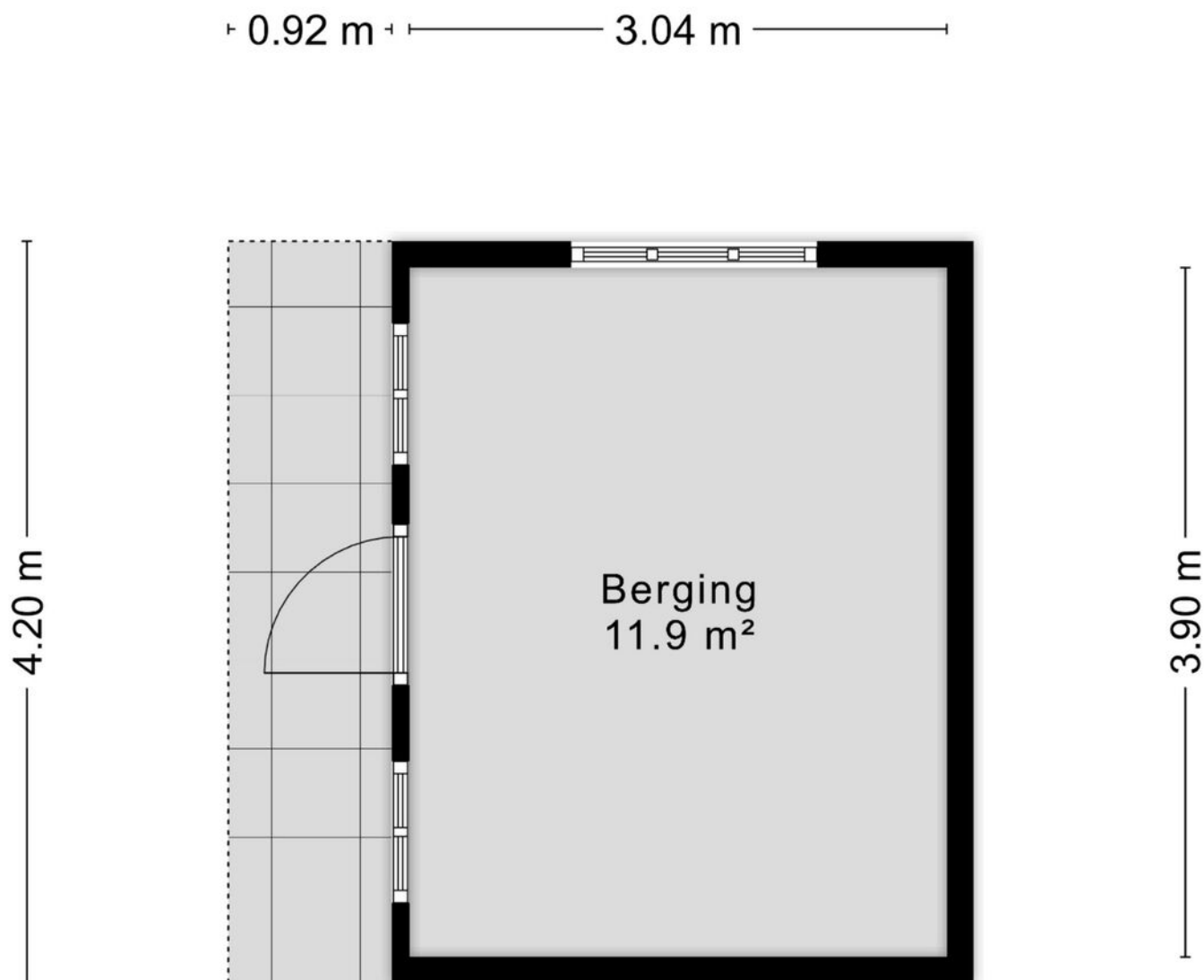


Plattegrond - Zolder



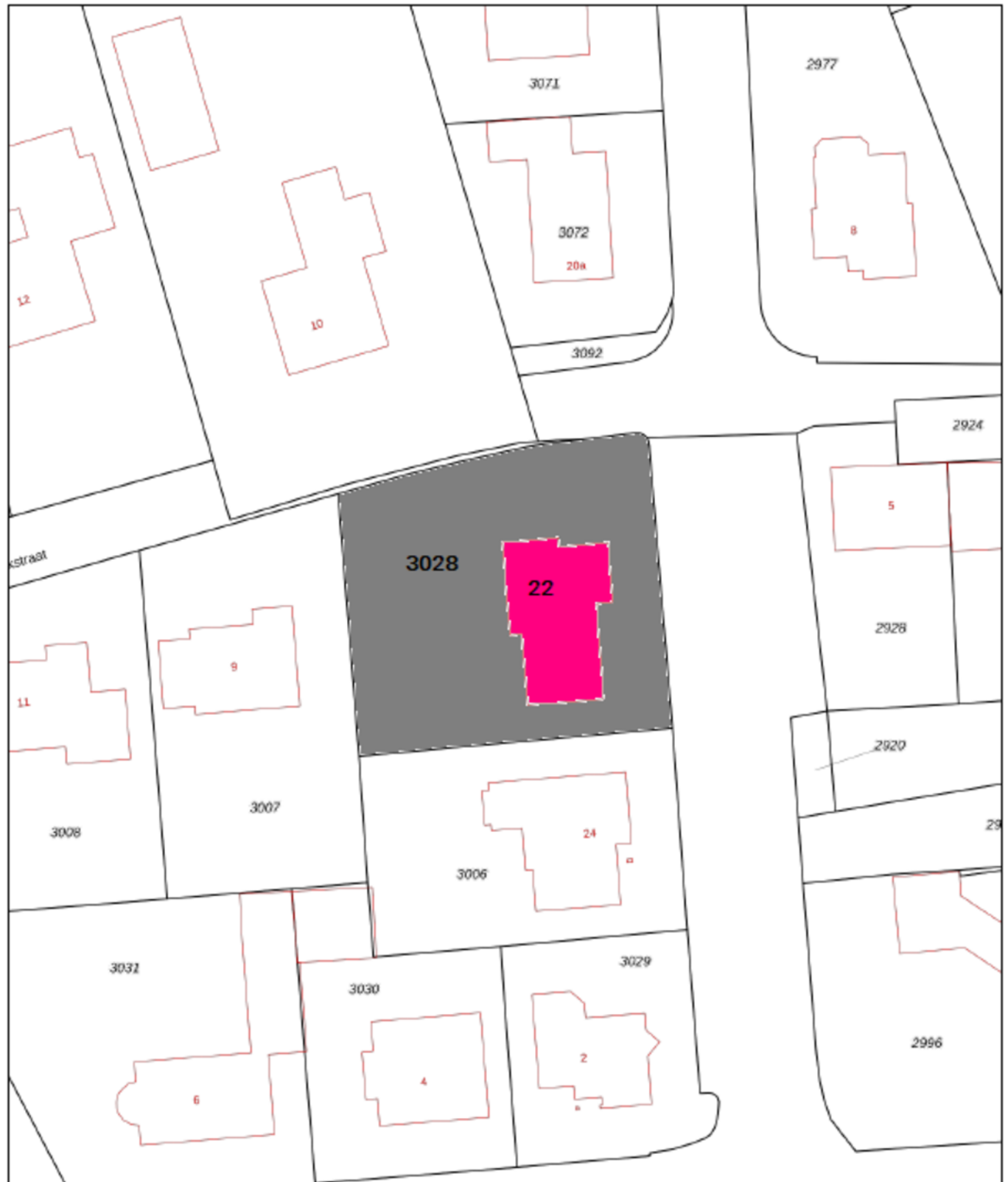
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - **Berging**



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

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

