WONEN

- op maat -



IJsvogelpad 10

SWALMEN

0475 - 35 19 70 • info@maatmakelaars.nl • www.maatmakelaars.nl

NVM





SWALMEN

IJsvogelpad 10

Een woning die je niet iedere dag tegenkomt! Verrassend ruim, vijf slaapkamers én een zonnige tuin op het zuiden!
Met een woonoppervlakte van maar liefst 157 m², vijf slaapkamers en een inpandig bereikbare garage biedt deze woning volop ruimte en mogelijkheden. De royale woonkamer met sfeervolle erker, de praktische keuken aan de tuinzijde en de verrassend ruime tweede verdieping maken het geheel compleet. Ook aan comfort en duurzaamheid is gedacht: de woning beschikt over energielabel A, is volledig geïsoleerd en voorzien van 10 zonnepanelen. Tel daar de zonnige tuin op het zuiden, de ruime oprit en de kindvriendelijke woonomgeving bij op en je hebt een heerlijke plek om thuis te komen!
De woning is gelegen in een jonge, kindvriendelijke en verkeersluwe woonwijk in Swalmen, met een gevarieerd aanbod aan woningtypes. In de directe omgeving ligt het bosrijke wandelgebied Swalmdal.Ook aan speelgelegenheid is geen gebrek: de wijk beschikt over meerdere speeltuinen en speelvelden. Swalmen heeft een uitgebreid voorzieningenaanbod met onder andere scholen, winkels en diverse sportverenigingen. Bovendien beschikt het dorp over een eigen treinstation. Het centrum van Roermond bereik je binnen circa 15 autominuten. .

Inhoud	671 m³
Woonoppervlakte	157 m²
Overige inpandige ruimte	24 m²
Perceelgrootte	235 m²
Bouwjaar	1998
Energielabel	A
Vraagprijs	€ 489.000,- k.k.



Begane grond

Via de entree kom je in de hal. Hier bevinden zich de vernieuwde meterkast, het toilet met fonteintje en de toegang tot de woonkamer en de verdieping. De woonkamer is met circa 38 m² heerlijk ruim en sfeervol ingericht. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken in een praktische U-opstelling, waardoor er volop werk- en bergruimte aanwezig is. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, (stoom)oven, vaatwasser en koelkast. Via de openslaande deuren loop je zo de achtertuin in. Aansluitend aan de keuken bevindt zich een extra aangebouwd tussenportaal, dat zorgt voor een praktische inpandige verbinding met de garage. De garage heeft een oppervlakte van circa 24 m² en beschikt over kunststof openslaande deuren en water- en elektra-aansluitingen.

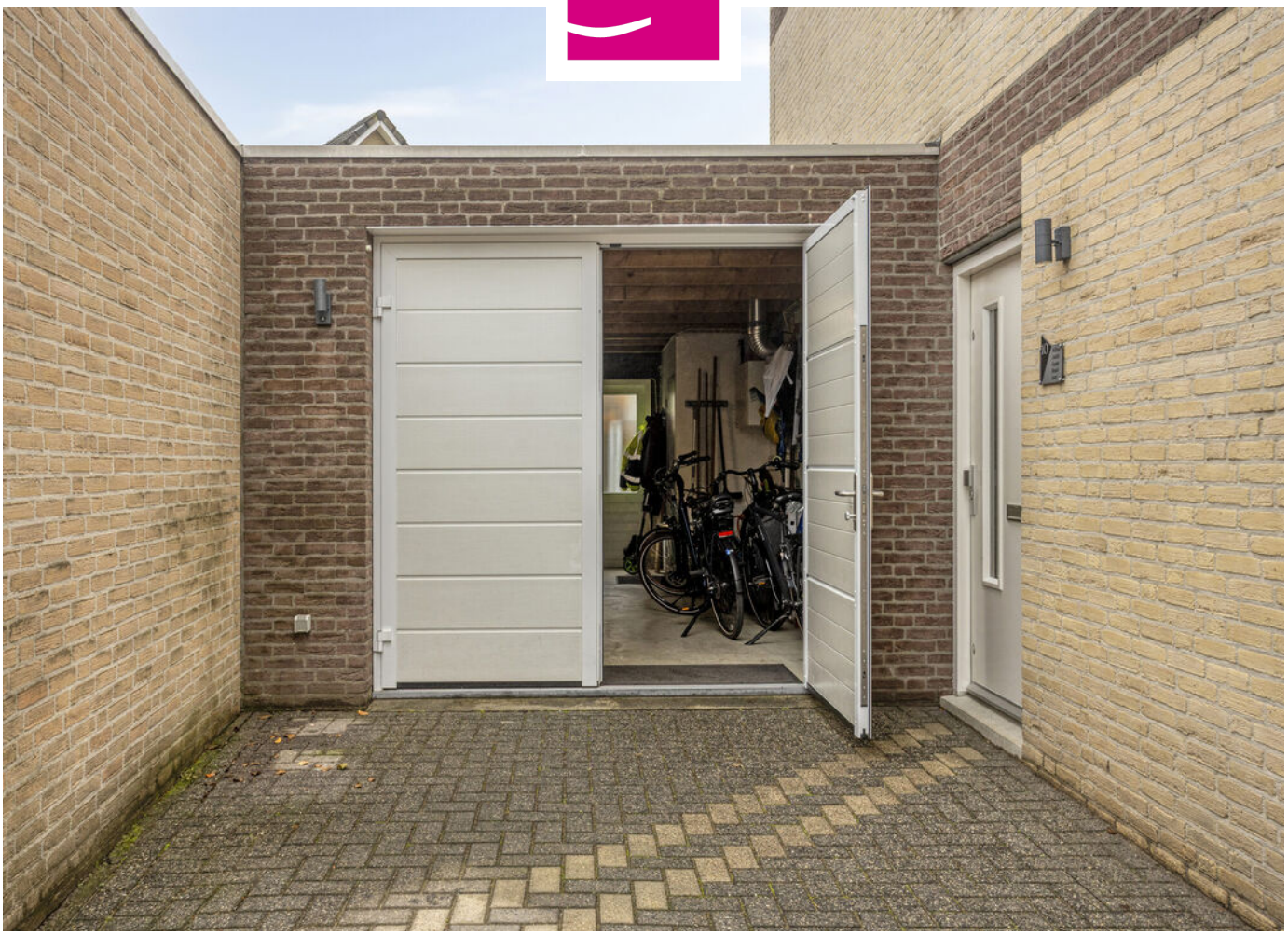


















Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers van circa 8, 11 en 17 m². Alle kamers zijn voorzien van een laminaatvloer. De twee slaapkamers aan de achterzijde beschikken bovendien over airconditioning en rolluiken.

De badkamer is verzorgd uitgevoerd en voorzien van een ligbad, douche en wastafelmeubel. Op de overloop bevindt zich daarnaast een separaat toilet.


BELIEVE IN
UNICORNS













Tweede verdieping

Een aangename verrassing! Deze verdieping is in 2024 volledig ingericht en biedt dankzij de royale overloop en twee extra kamers bijzonder veel mogelijkheden. De kamers zijn uitstekend geschikt als extra slaapkamers, werkruimte of hobbykamer. Door de dakramen is er in beide kamers prettig veel daglicht. Een van de slaapkamers beschikt bovendien over airconditioning. Op de ruime overloop bevinden zich de witgoedaansluitingen en de in 2025 vernieuwde cv-ketel. Daarnaast is er voldoende plek voor bijvoorbeeld een wasrek en extra bergruimte. Een volwaardige verdieping die deze woning met maar liefst vijf slaapkamers bijzonder geschikt maakt voor een groter gezin of voor wie graag wat extra ruimte heeft!







Tuin

Ook buiten is het prettig wonen! Aan de voorzijde beschikt de woning over een onderhoudsvriendelijke voortuin en een royale oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's.

De achtertuin is bereikbaar via de openslaande deuren in de woonkamer maar ook handig via een loopdeur vanuit de bijkeuken en de garage. De achtertuin is volledig omheind en praktisch aangelegd met kunstgras, een ruim terras en diverse borders met beplanting. Door de ligging op het zuiden kun je hier heerlijk van de zon genieten. Een fijne buitenruimte met volop mogelijkheden voor het hele gezin!





Plattegrond - Begane grond



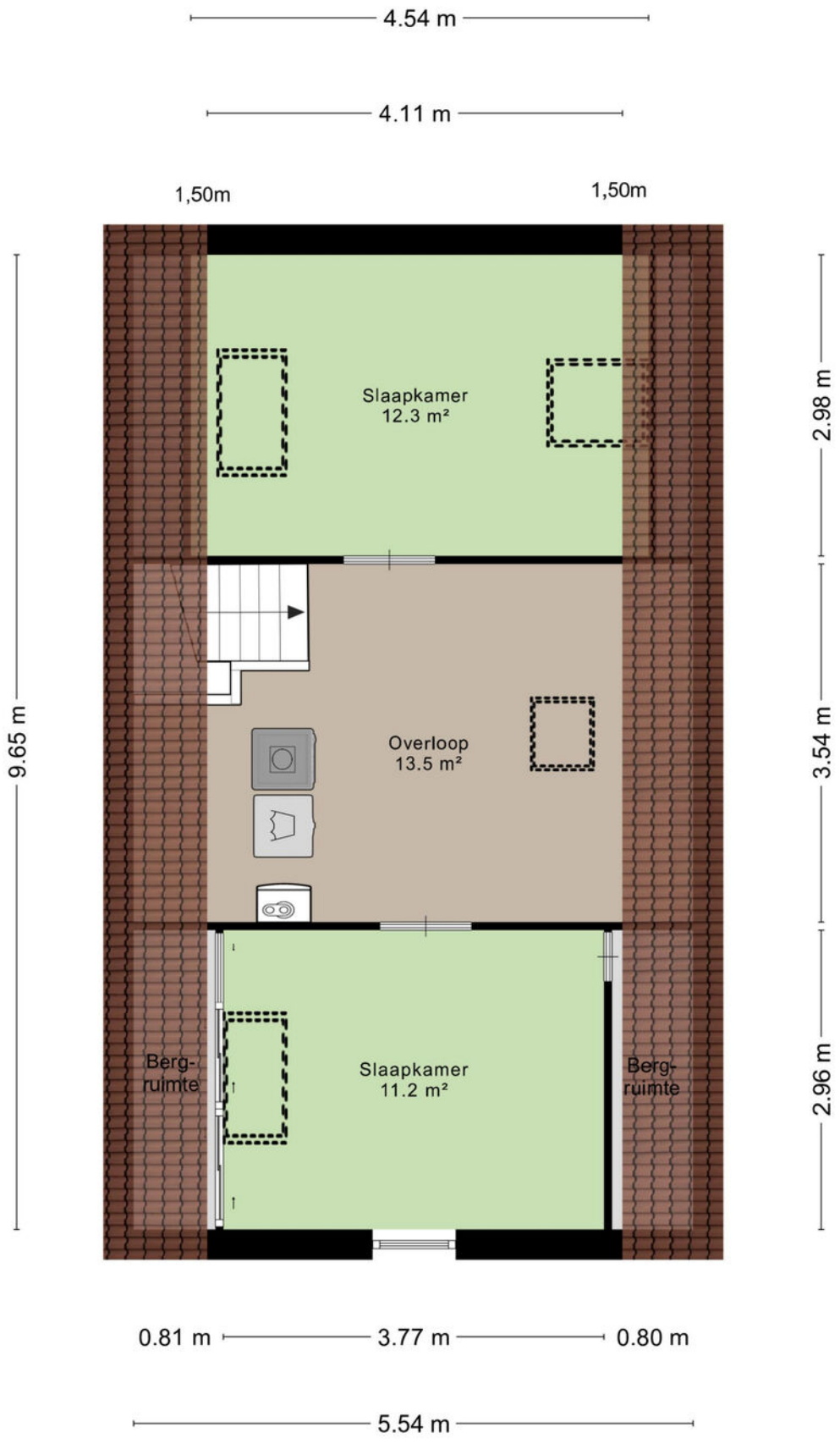
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - Eerste verdieping



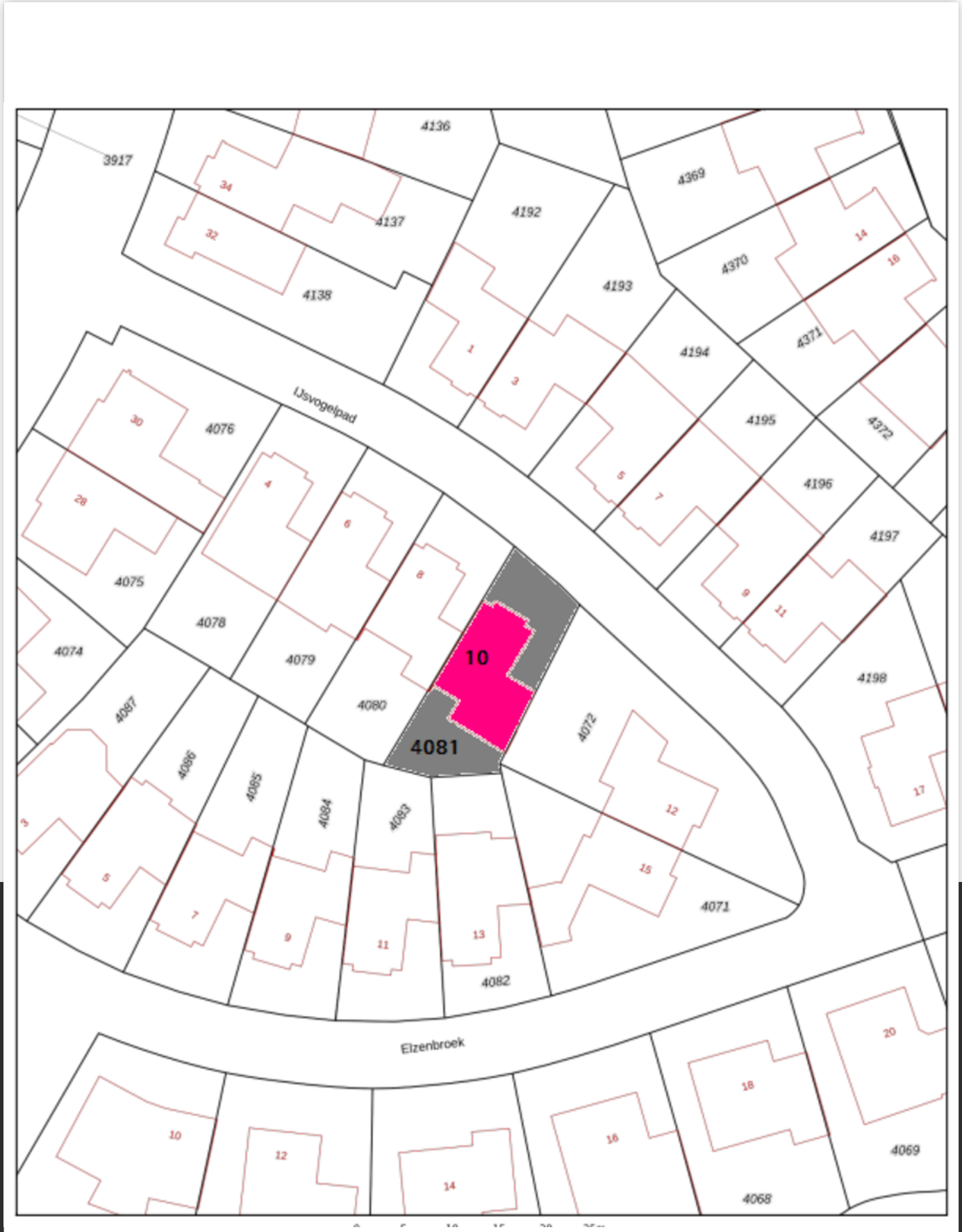
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond - Tweede verdieping



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.





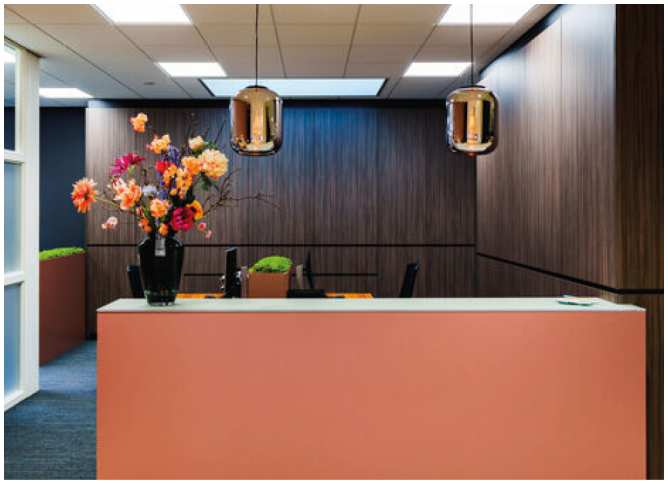
Maat Makelaars

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 bieders 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 clausule.

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 clausule?

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 clausule dan kunt u die overstap vaak wel maken.
De NVM No-Risk clausule 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 clausule 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 clausule, 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

NVM funda