



Pastoor Zandersstraat 40 // Swalmen

Vraagprijs € 345.000 k.k.



VAN CROMVOIRT

MAKELAARS



Wij realiseren **woonwensen** - al 40 jaar!

- ✓ **Individueel maatwerk** op basis van uw persoonlijke wensen.
- ✓ Een **intensieve informatievoorziening** tijdens het gehele verkoopproces.
- ✓ Het behalen van een **maximale verkoopprijs** door uitgebereide marktkennis én expertise in de juiste onderhandelings technieken.
- ✓ **Optimale benutting van alle kansen** omdat we elke bezichtiging professioneel begeleiden en er alle tijd voor vrijmaken.
- ✓ Een **deskundig en betrokken team**.
- ✓ Inzet van een breed **netwerk**, zowel in de **woningmarkt** als in het **Bedrijfs Onroerend Goed**.
- ✓ Een optimale **woningpresentatie** en doelgerichte inzet van
- ✓ **Funda én social media**.
- ✓ Een team van **gecertificeerde, beëdigde én onafhankelijke makelaars en taxateurs**, allen met een afgeronde HBO-opleiding.
- ✓ Van Cromvoirt Makelaars is ingeschreven bij de NRVT en het NWWI en is het oudste(!) Roermondse lid van de NVM.
- ✓ Als enige en exclusieve **Qualis-Makelaar** van regio Roermond bieden wij eigenaren van onroerend goed in het hogere marktsegment talloze extra's.
- ✓ Met als eindresultaat: een **snellere verkoop** van uw woning!

Van Cromvoirt Makelaars... gewoongood

Pastoor Zandersstraat 40 // Swalmen

Vraagprijs € 345.000 k.k.

Wat een pareltje!

Een huis met verrassend veel ruimte dat zó af is, kom je maar zelden tegen. Werkelijk alles is al voor je gedaan in deze woning: de keuken met kookeiland, de badkamer met inloopdouche en zelfs de tuin hoef je helemaal niets meer aan te doen.

Wij zeggen: koffers inpakken en op naar de Pastoor Zandersstraat!

Natuurlijk is het wel verstandig om eerst via ons kantoor een bezichtiging in te plannen. Wij leiden je graag rond in dit huis (van je dromen).

Kenmerken

Soort	: eengezinswoning	Type	: hoekwoning
Inhoud	: 421 m ³	Bouwjaar/-periode	: 1970
Perceeloppervlakte	: 288 m ²	Ligging	: in woonwijk
Woonoppervlakte	: 121 m ²	Aantal kamers	: 6 (4 slaapkamers)
Tuin	: Voor-, zij- en achtertuin (noordoost)	Parkeren	: openbaar parkeren
Isolatie	: Dakisolatie, gevelisolatie (zie vragenlijst)	Verwarming	: c.v.-ketel (bouwjaar 2004)

ALGEMEEN

- Leuke gezinswoning met 4 slaapkamers, berging en overkapping;
- Geheel omheinde, onderhoudsarme tuin, met vrije achterom en 2 bergingen;
- Compleet instapklaar;
- Voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken;
- Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk, nabij alle dagelijkse voorzieningen, basisschool en kinderopvang;
- Nabij bosrijke omgeving;
- Treinstation op 1,5 km afstand en goede bereikbaarheid vanuit de A73.

WONEN

Het is hier heerlijk thuiskomen na een drukke dag op het werk. Kachel aan, kop thee uit de Quooker erbij en heerlijk afschakelen op de bank. Bij de letterlijke en figuurlijke warmte die de haard uitstraalt, voel je direct de drukte van de dag van je afglijden. Alles in huis is tot in de puntjes netjes afgewerkt, zelfs de trap naar boven is in 2019 opnieuw bekleed. Alleen nog meubels neerzetten en het genieten kan beginnen!





KOKEN

In deze keuken uit 2020 sta je gegarandeerd fluitend te koken. Je tovert namelijk niet alleen een heerlijk diner op tafel, maar zet voor daarna ook een heerlijke kop koffie of cappuccino met het inbouw koffieapparaat. En dat allemaal terwijl je gezellig kunt kletsen met je gasten of met de rest van het gezin dat aan tafel zit te wachten. Dankzij de kastenwand en het kookeiland, is er veel opbergruimte voor alle servies, pannen en voorraad.









SLAPEN EN BADEN

Heb je een gezin met kinderen? Met 4 slaapkamers is er voldoende ruimte voor jullie allemaal. Zijn er geen kinderen, dan richt je de extra slaapkamers natuurlijk ideaal in als werkkamer of logeerkamer.

Een kledingkamer hoeft niet, want deze is er al!

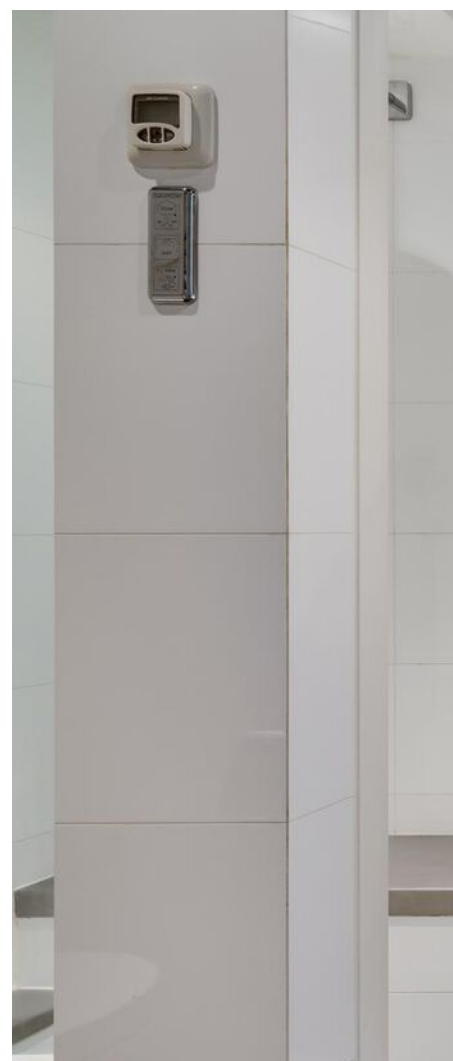
Grenzend aan de master bedroom is namelijk een ruime walk-in closet gecreëerd, wie droomt daar nu niet van!

De badkamer is al helemaal klaar voor de ontspannen momenten die iedereen wel eens nodig heeft.

De ruime inlopdouche is zelfs voorzien van een stoomfunctie, waardoor dit misschien wel jouw favoriete ruimte in het huis gaat worden!

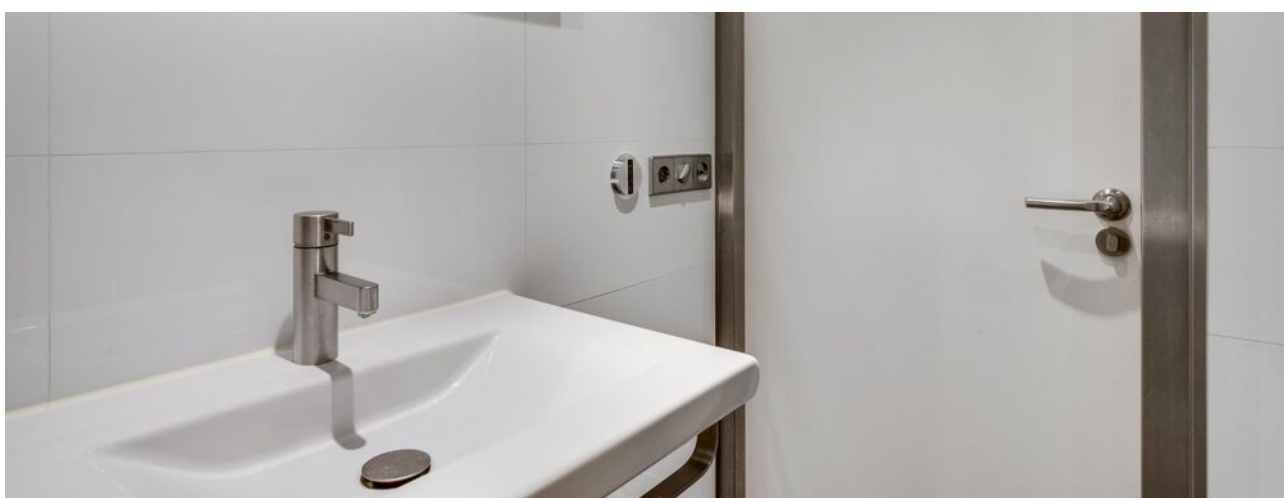
Zowel de badkamer als de grote slaapkamer zijn voorzien van speakers, zodat je tijdens het douchen of het wakker worden naar je favoriete muziek kunt luisteren.

Dankzij de airconditioning op de overloop, is de temperatuur op de gehele eerste verdieping altijd naar jouw wens.









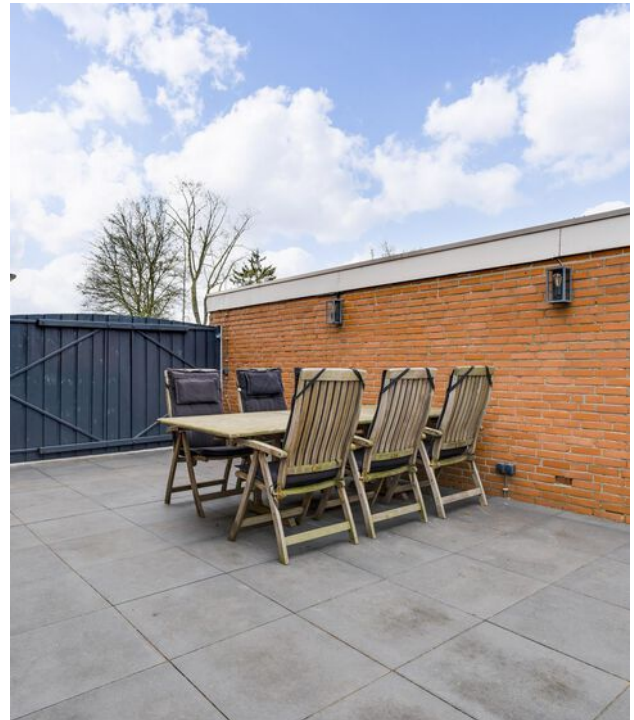


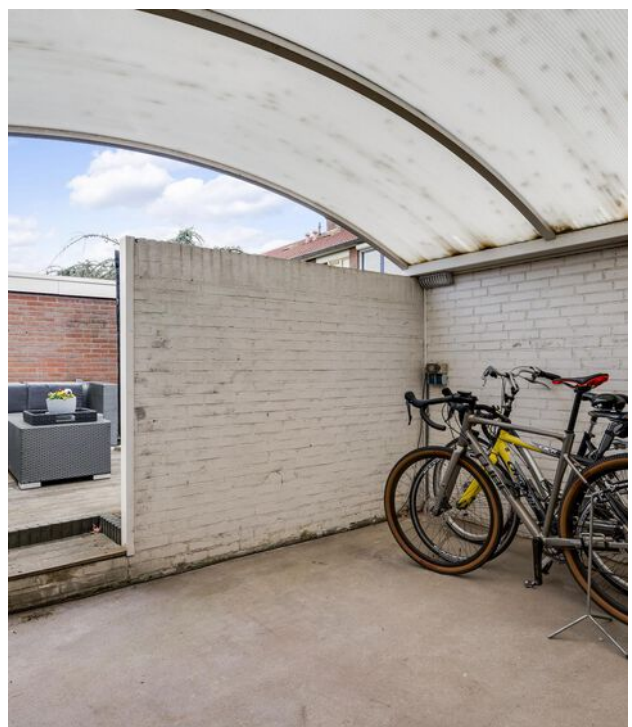
BUITENLEVEN

Wat een heerlijke tuin! Netjes afgewerkt, veel privacy en met een eigen achterom via de oprit.

Je kunt hier op meerdere plaatsen een zithoek of tafel met stoelen neerzetten. Eigenlijk is dat ook gelijk het enige wat je hoeft te kunnen doen om vervolgens heerlijk van het buitenleven te genieten. Met zoveel mogelijkheden om te gaan zitten, heb je ieder moment van de dag een plek om heerlijk in de zon te zitten.

Door de sfeerverlichting kun je in de warme maanden ook 's avonds heerlijk in de tuin zitten. Dankzij de overkapping zou het zelfs mogelijk zijn om een buitenkeuken te creëren!







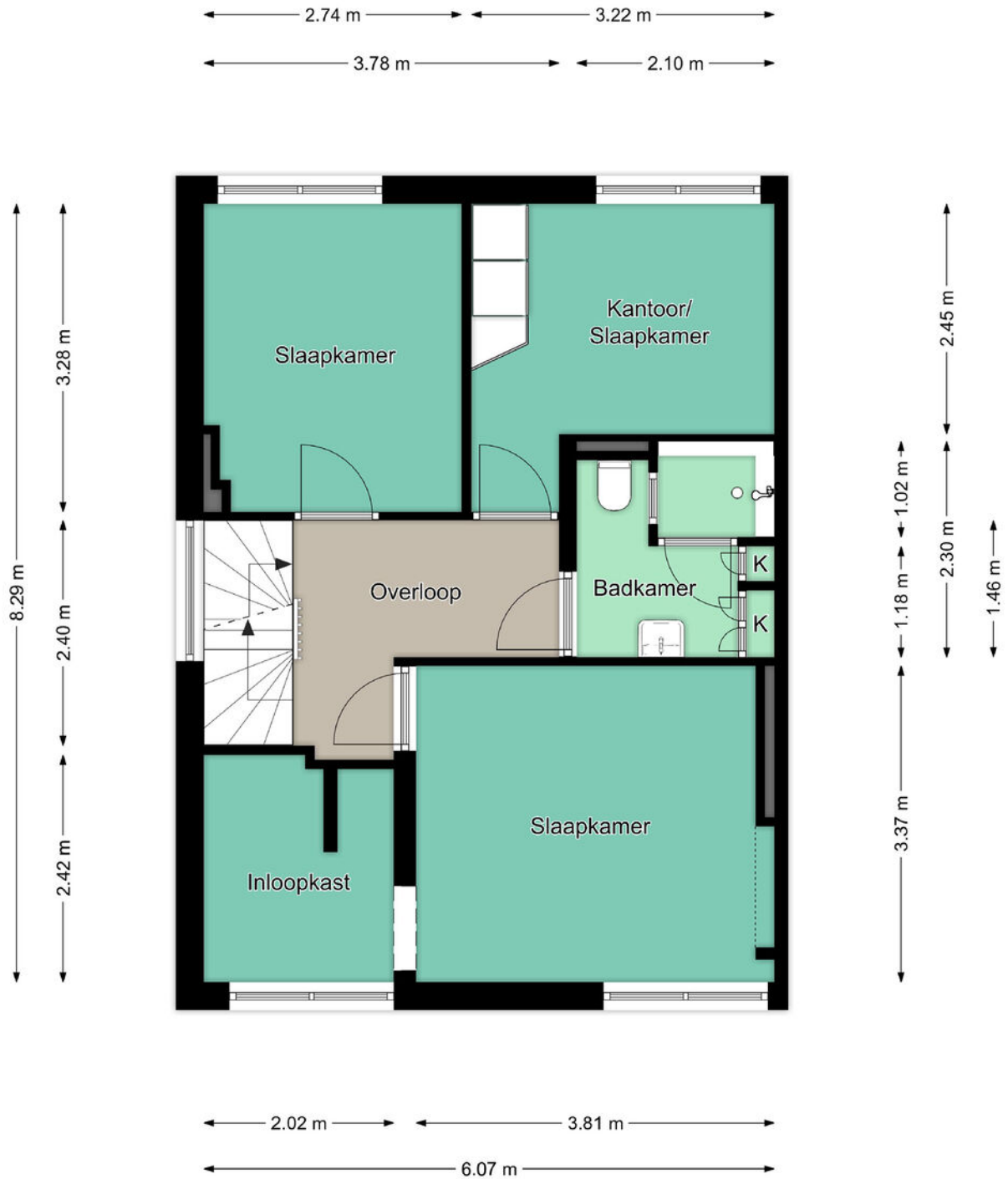
Plattegrond



Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

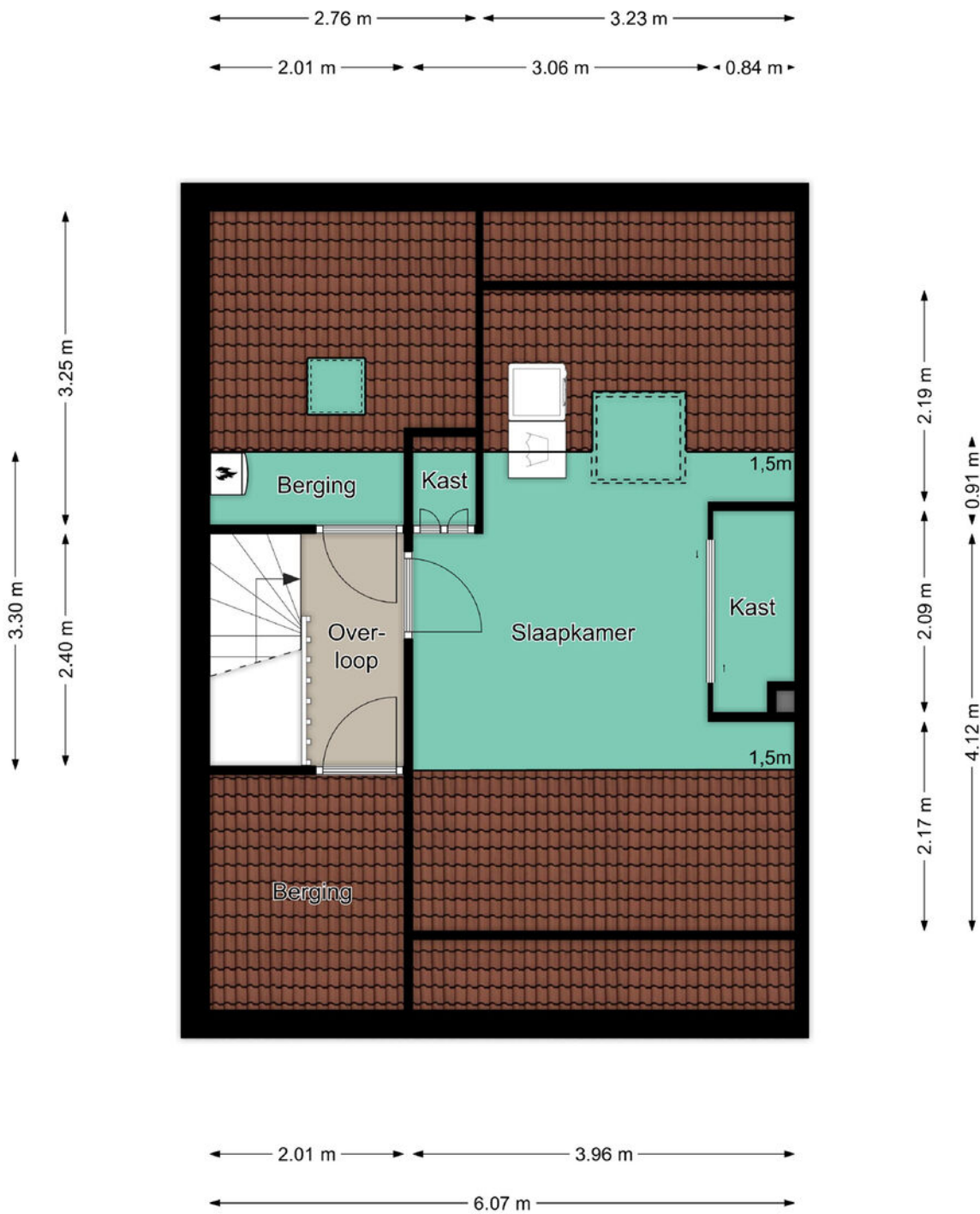
Plattegrond



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Plattegrond



Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Brochure

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

De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Onderzoeksplicht

Hoewel er gestreefd wordt naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de verstrekte gegevens (brochure) echter indicatief zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen of had behoren waar te nemen of die kenbaar waren via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een aankoopmakelaar of bouwkundige).

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar.

Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper/verhuurder een spannende aangelegenheid.

Wij stellen het daarom, mede namens de verkoper, zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Het kopen of verkopen van een woning is voor beide partijen een serieuze aangelegenheid, waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden.

Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen/ bezichtigd of bent u de eerste partij die reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen, hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. 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.

Procedure bij bieding

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs tussentijds te verhogen of te verlagen. 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 – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving. Bij een inschrijving 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.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de koopovereenkomst door beide partijen is getekend. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de model koopovereenkomst.

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model koopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentebond en Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. De koop komt pas definitief tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen 1 week na het verlopen van alle ontbindende voorwaarden van de koper zoals gesteld in de getekende koopovereenkomst tot het stellen van een bankgarantie/waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.

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 is gesteld. 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. Na deze bedenktijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend/verhuurend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper/verhuurder. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

NVM

Van Cromvoirt Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM).



Van Cromvoirt Makelaars
Minderbroederssingel 669
6041 KH Roermond

(0475) 33 35 33
info@vancromvoirt.nl
www.vancromvoirt.nl


VAN CROMVOIRT
MAKELAARS