



## Swalmerstraat 47 // Roermond

Vraagprijs € 565.000 k.k.



VAN CROMVOIRT

MAKELAARS



Mariska Dirkx  
Beeldentuin →

Het Arresthuis ←

Prinsenhof  
/ RCG ←

A

# Swalmerstraat 47 // Roermond

## Vraagprijs € 565.000 k.k.

Aan de Swalmerstraat, boordevol historie, staat dit prachtige herenhuis uit het begin van de vorige eeuw. Met maar liefst drie etages, vijf slaapkamers en twee badkamers is dit een fantastisch huis voor een gezin, om wonen met werken te combineren en waar je familie of vrienden kan laten overnachten. De kelder is, net als de achtertuin met twee terrassen, verrassend ruim. In het huis zijn veel originele elementen behouden, die zorgen voor sfeer en karakter. Het bouwjaar is ca. 1900, de perceeloppervlakte meet 171 m<sup>2</sup> en de inhoud bedraagt 1.165 m<sup>3</sup>.

Als je in de historie zoekt, lees je dat in de jaren 30 van de vorige eeuw kleermaker Janssens in dit prachtige herenhuis woonde. Of hij er ook werkte, is niet zeker maar gezien de ruimte goed mogelijk. Het Stadspark, de Markt, winkels, restaurants en andere voorzieningen in het centrum bevinden zich op een paar minuten lopen. Ook de jachthavens, de Designer Outlet en het treinstation bevinden zich in de nabijheid.

## Kenmerken

|                           |   |                          |  |
|---------------------------|---|--------------------------|--|
| <b>Soort</b>              | : herenhuis   | <b>Type</b>              | : tussenwoning   |
| <b>Inhoud</b>             | : 1165 m <sup>3</sup>   | <b>Bouwjaar/-periode</b> | : 1900   |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | : 171 m <sup>2</sup>  | <b>Ligging</b>           | : in centrum   |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | : 293 m <sup>2</sup>  | <b>Aantal kamers</b>     | : 8 (5 slaapkamers)  |
| <b>Tuin</b>               | : achtertuin  | <b>Parkeren</b>          | : parkeervergunning,<br>fietsenstalling (€ 50,- per maand) |
| <b>Isolatie</b>           | : dakisolatie, dubbel glas (HR++) m.u.v. raam in tussenkamer (glas in lood) |                          |  |

### ALGEMEEN

Bijzonderheden:

- Bouwjaar voor 1900 en gerenoveerd in 2000 (inclusief vernieuwen dak)
- Verwarming via een HR-ketel (Vaillant, 2023, eigendom) en 6 airco-units
- Warm water via een zonneboiler en cv-ketel
- Kunststof kozijnen (m.u.v. voordeur en dakraam), voorzien van HR++ glas en deels rolluiken
- 13 zonnepanelen van 450 Wp
- 6 slaapkamers en 2 badkamers
- Mooi aangelegde, verrassend ruime tuin met twee terrassen
- Energielabel D







### Begane grond

Bewonder de prachtige voorgevel met de fraaie entree, die het herenhuis een fantastische uitstraling geven. De hal met een hoog plafond is een stijlvolle ontvangstruimte met een fraaie tegelvloer, de originele binnendeuren en sierlijke glas in loodramen. In het tweede deel van de hal zijn de klassieke toiletruimte met fonteintje, de trap naar de eerste verdieping en een trap naar de kelder.

De woonkamer met een fraaie en suite verdeling is het toppunt van karakter en sfeer. Mooie elementen zijn de schuifdeuren, glas in loodramen, de hoge plafonds en de eikenhouten vloer. Doordat de eettafel in de keuken staat, kan de woonkamer worden ingedeeld als zit- en tv-kamer.

Aan de tuinzijde zijn de ruime eetkeuken en bijkeuken gesitueerd. In de keuken, kan een grote eettafel staan en de hoekopstelling is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een combimagnetron. Opvallende details in de keuken zijn het hoge plafond en de openslaande deuren naar de tuin. In de aansluitende bijkeuken, met een deur naar de tuin, is onder andere ruimte voor de wasmachine en droger.





















### Eerste verdieping

Stijl, ruimte en sfeer zijn ook volop aanwezig op de eerste verdieping. Zo zie je de originele binnendeuren, hoge plafonds, grote ramen en eikenhouten vloeren.

Aan de ruime overloop grenzen drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde is de ruim 23 m<sup>2</sup> grote master bedroom en aan de voorzijde zijn twee speels vormgegeven slaapkamers, met mooi uitzicht naar de Swalmerstraat.

Vanuit een van de slaapkamers en vanaf de overloop is de badkamer te bereiken. Deze ruimte is fraai ingedeeld met een ligbad, aparte douche, wandcloset en een dubbel wastafelmeubel. In de hoek, naast het toilet, is een deur naar de cv-ruimte.











### Tweede verdieping

De vaste, originele trap gaat verder naar de tweede verdieping. Aan de overloop met dakraam grenzen twee slaapkamers, de tweede badkamer en een grote zolderruimte. Deze laatste ruimte, met een groot dakraam, biedt fraai uitzicht naar de houten dakconstructie.

Beide slaapkamers zijn aan de voorzijde en qua grootte te vergelijken met de eerste verdieping. De badkamer is ingedeeld met een douche, toilet en wastafel. Hiermee is dit een fantastisch huis voor een gezin en om vrienden of familie, die op bezoek komen, te laten overnachten.









### Tuin

Dit fraaie herenhuis heeft een mooi aangelegde, onderhoudsvriendelijke stadstuin op het noordwesten. Het grote, overdekte terras grenst aan de keuken en bijkeuken. Een brede trap van enkele treden geeft toegang tot het tweede terras, met een overkapping en een uitstekende zonligging. Deze tuin biedt verrassend veel ruimte en heeft een fraaie indeling, waar veel gebruik is gemaakt van natuursteen.











### Kelder

Achter een van de deuren in de hal is een trap naar het souterrain. Hier zijn drie gewelfde kelderruimtes, variërend van 2.05 tot 2.14 meter hoog. Op de vloer liggen witte plavuizen en voorzieningen als verwarming, elektra en verlichting zijn aanwezig. De totale vloeroppervlakte van het souterrain bedraagt ca. 60 m<sup>2</sup>, waarvan ca. 42 m<sup>2</sup> als gebruiksoppervlakte wonen is aangemerkt.





# Kadastrale kaart



|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 2024<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Roermond</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2327</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p> |  |
|--|--|--|

# Begane grond



## Begane grond

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

# Eerste verdieping



## Eerste verdieping

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

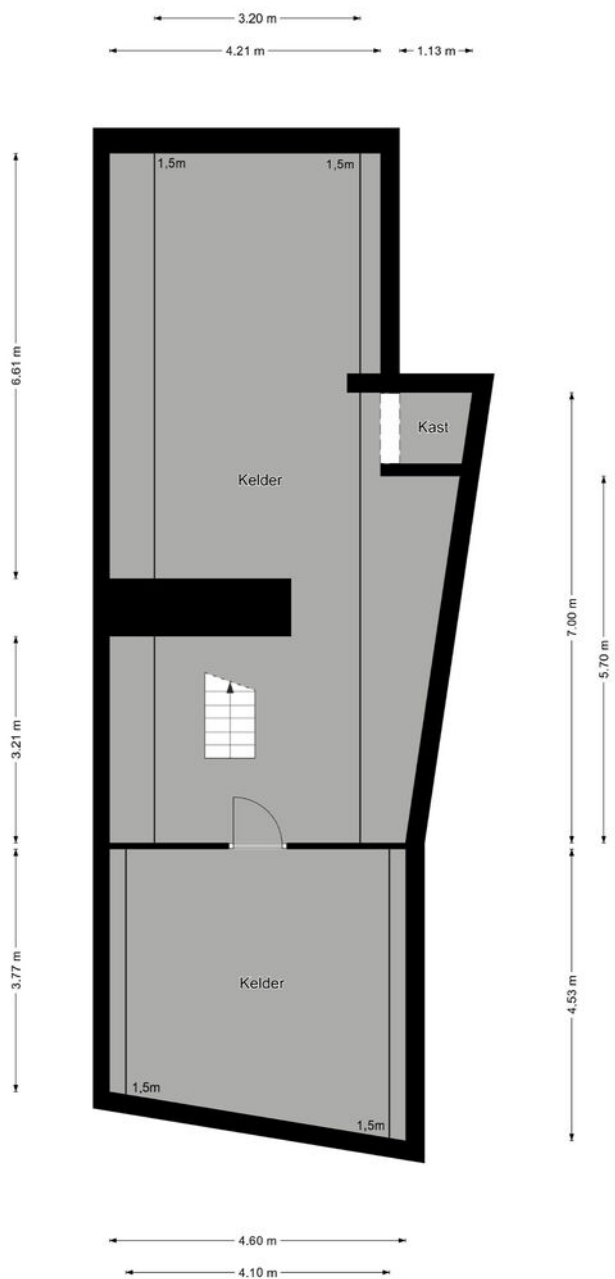
# Tweede verdieping



## Tweede verdieping

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

# Kelder



## Kelder

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



BEKIJK DEZE  
WONING ONLINE!

[www.swalmerstraat47.nl](http://www.swalmerstraat47.nl)

VAN CROMVOIRT  
REEL.COM

Swalmerstraat 47, Roermond





## Wij realiseren woonwensen - al meer dan 40 jaar!

- Individueel maatwerk op basis van uw persoonlijke wensen.
- Een intensieve informatievoorziening tijdens het gehele verkoopproces.
- Het behalen van een maximale verkoopprijs door uitgebreide 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.
- Een optimale woningpresentatie en doelgerichte inzet van Funda én socials.
- Een team van gecertificeerde, beëdigde én onafhankelijke makelaars en taxateurs.
- Van Cromvoirt Makelaars is ingeschreven bij de NRVT en het NWWI en is het oudste(!) Roermondse lid van de NVM.
- Met als eindresultaat: een snellere verkoop van uw woning!
- Inzet van een breed netwerk.

Van Cromvoirt Makelaars... gewoongood

### Brochure

Hoewel de 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 Consumentenbond 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/verhurend 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