



Dionysiusstraat 7 // Swalmen

Vraagprijs € 350.000 k.k.



VAN CROMVOIRT

MAKELAARS

Dionysiusstraat 7 // Swalmen

Vraagprijs € 350.000 k.k.

Deze vrijstaande jaren 60 woning met een garage, dubbele oprit en meerdere bijgebouwen vormt een goede basis om jouw droomwoning te realiseren. Verrassen is de zeer ruime tuin met de mogelijkheid om een moestuin, siertuin en een speelplek voor de kinderen te realiseren. De woning heeft drie slaapkamers, een werkkamer, lichte serre en een dichte keuken met bijkeuken. In de woonkamer zie je de originele schuifdeuren naar de eetkamer en ook in andere ruimtes is de sfeer van de jaren 60 nog aanwezig. Het bouwjaar is 1960, de perceeloppervlakte meet 825 m² en de inhoud bedraagt 701 m³.

Welkom in Swalmen, fraai gelegen tussen Roermond en Venlo. Het dorp heeft een uitstekende ligging ten opzichte van de snelweg A73, de Maasplassen en een landelijk buitengebied met uitstekende wandel- en fietsmogelijkheden. Deze woning staat op loopafstand van het treinstation, de supermarkt en het gezellige dorpscentrum. Swalmen heeft goede scholen, sportvoorzieningen en een rijk verenigingsleven.

Kenmerken

Soort	: eengezinswoning	Type	: vrijstaande woning
Inhoud	: 701 m ³	Bouwjaar/-periode	: 1960
Perceeloppervlakte	: 825 m ²	Ligging	: in woonwijk
Woonoppervlakte	: 115 m ²	Aantal kamers	: 8 (4 slaapkamers)
Tuin	: voor- en achtertuin	Parkeren	: op eigen terrein
Isolatie	: dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas	Verwarming	: c.v.-ketel, huur (2012)

ALGEMEEN

- Parkeergelegenheid op eigen terrein (dubbele oprit)
- Garage met een dubbele berging/hobbyruimte
- Meerdere bijgebouwen in de tuin
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (AWB, 2012, huur)
- Merendeels kunststof kozijnen met HR+ glas
- Dak- en spouwmuurisolatie
- Lichte serre met mooi uitzicht naar de tuin
- Zeer ruim perceel van 825 m²
- Energielabel C





Begane grond

Via de voordeur is de hal te bereiken, met de trapopgang en toiletruimte aan de rechterzijde. Hier zie je de originele tegelvloer en de lambrisering van stucwerk. Achter de bruine deuren in de hal zijn de woonkamer en keuken gesitueerd.







De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde, met leuk uitzicht naar de tuin en de rustige straat. Achter de originele schuifdeuren is de eetkamer, met uitzicht naar de serre. De totale oppervlakte van de woonkamer en eetkamer is ca. 30 m² en de serre, met uitzicht naar de tuin, is ca. 16 m² groot.

In de dichte keuken is de jaren 60 sfeer nog volop aanwezig, met bruin gemêleerde vloertegels en wandtegels waarvan een deel met oranje bloempatroon. De wandopstelling is voorzien van een ingebouwde kookplaat, afzuigkap en een koelkast. Achter een van de deuren is de trap naar een wijn-/provisiekelder. In de aangrenzende bijkeuken hangt de HR-ketel en is de aansluiting voor de wasmachine. Met het samenvoegen van de keuken en bijkeuken ontstaat er een ruime leefkeuken van ca. 18.5 m².











Aan de linkerkzijde van de woning staan de garage (ca. 13.6 m²) en twee bergingen (ca. 9.5 en 11.1 m²), die ook als hobbyruimte gebruikt kunnen worden.





Eerste verdieping

Dankzij het raam in de zijgevel zijn de trapopgang en overloop heel licht. Er zijn drie slaapkamers, een werkkamer en een badkamer op deze verdieping. Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers van ca. 12.4 en 10.3 m², waarvan een met een deur naar het dakterras. De derde slaapkamer (ca. 9.8 m²) en de werkkamer (ca. 7.1 m²) met vaste trap naar de tweede verdieping zijn aan de voorzijde.







De badkamer (ca. 4.5 m²) is ingedeeld met een ruime douche, tweede toilet en een wastafel. Het samenvoegen van de badkamer met de werkkamer zorgt voor een extra ruime badkamer.

Zolder

Een vaste trap geeft toegang tot de zolder, met een nokhoogte van ca. 1.80 meter.





Tuin en oprit

Deze woning heeft een oprit aan de linkerkzijde, naar de garage, en een tweede oprit aan de rechterzijde. Zo kunnen er in totaal drie auto's op eigen terrein staan.

De voortuin is ingedeeld met gevarieerde beplanting en bij de oprit aan de rechterzijde is een poort naar de zeer ruime achtertuin. In de achtertuin staan meerdere bijgebouwen en de rest van de tuin biedt volop ruimte om al je wensen op tuingebied werkelijkheid te laten worden.

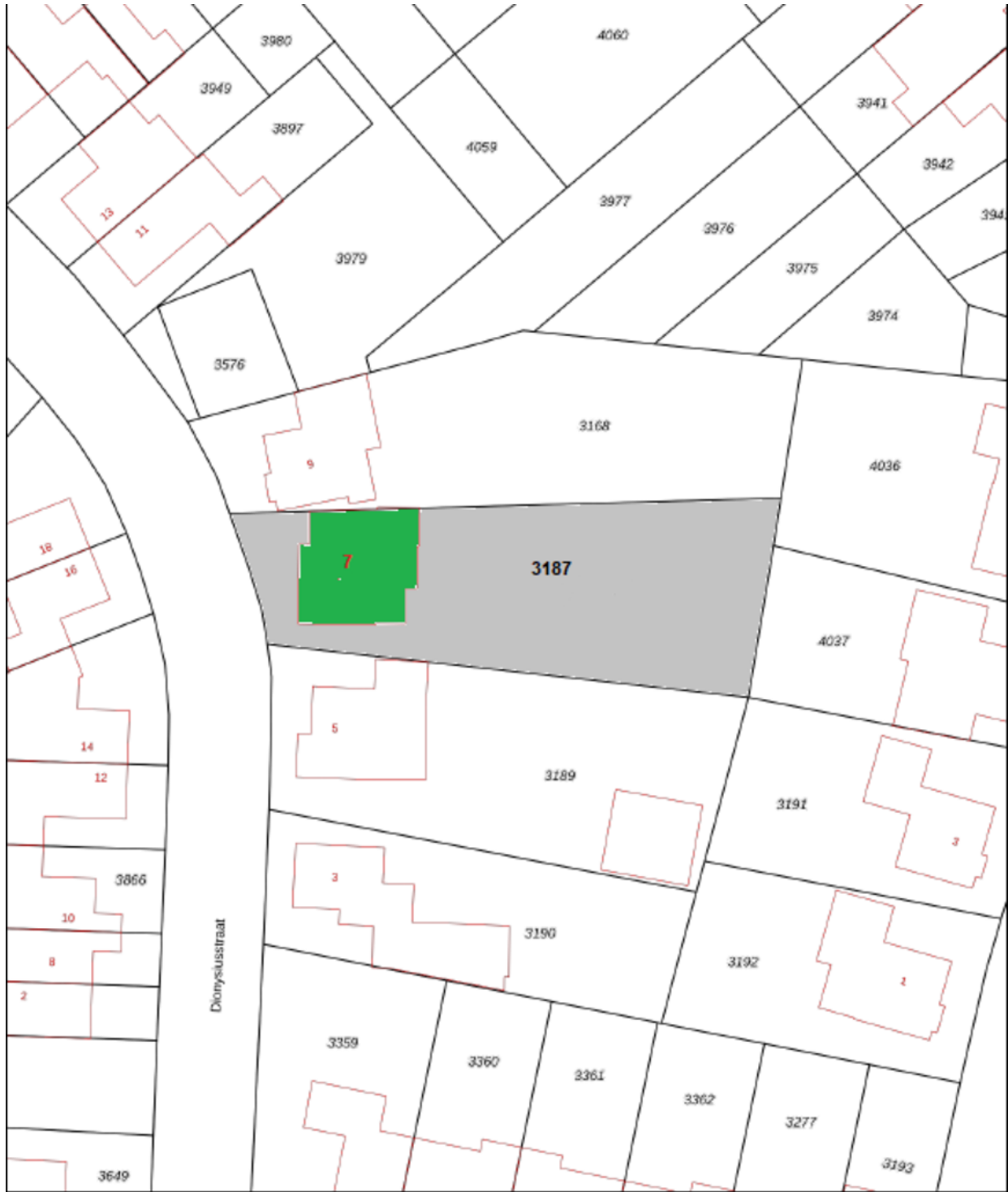











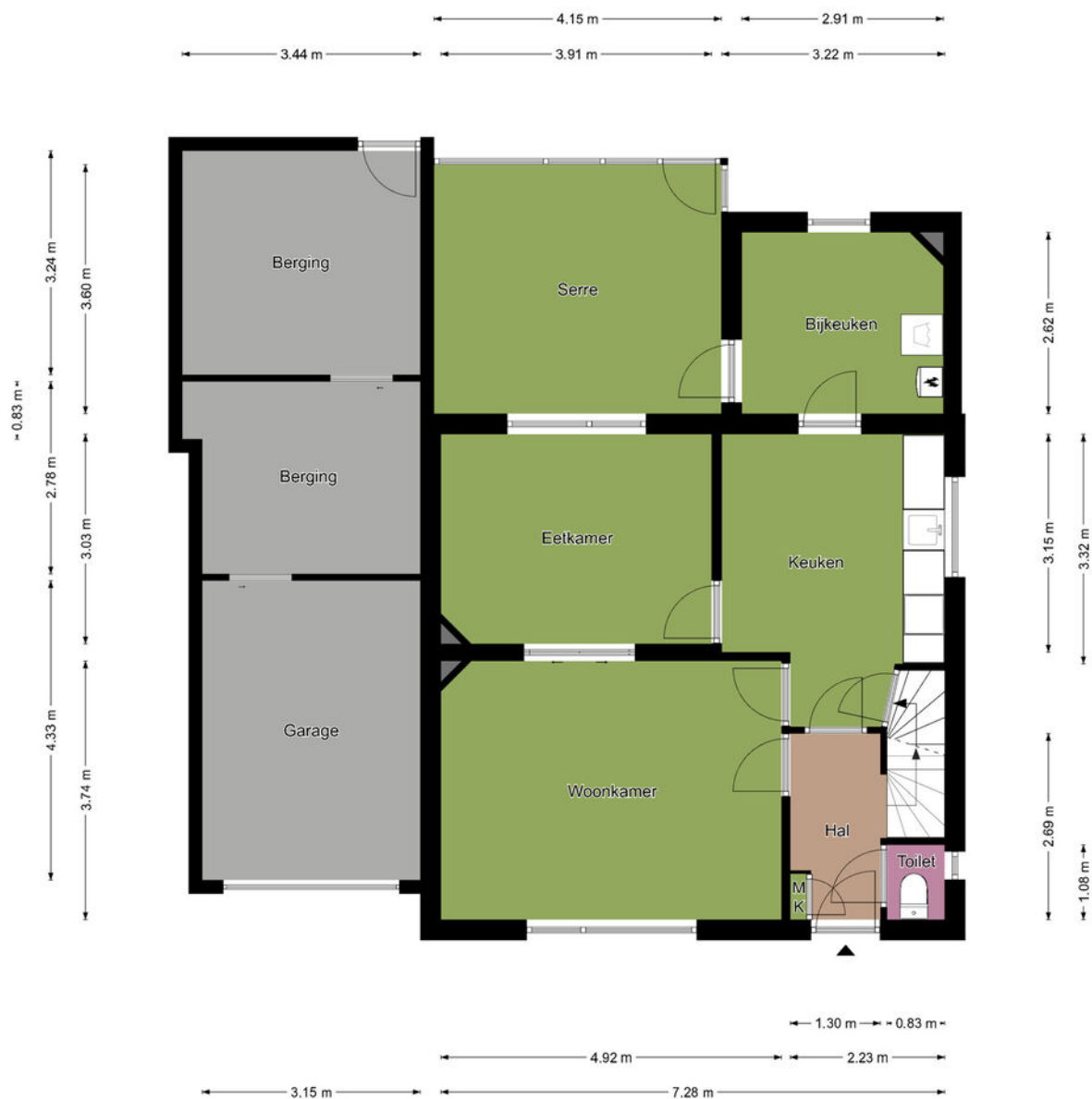


Kadastrale kaart



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Swalmen Sectie A Perceel 3187	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	

Begane grond



Begane grond

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

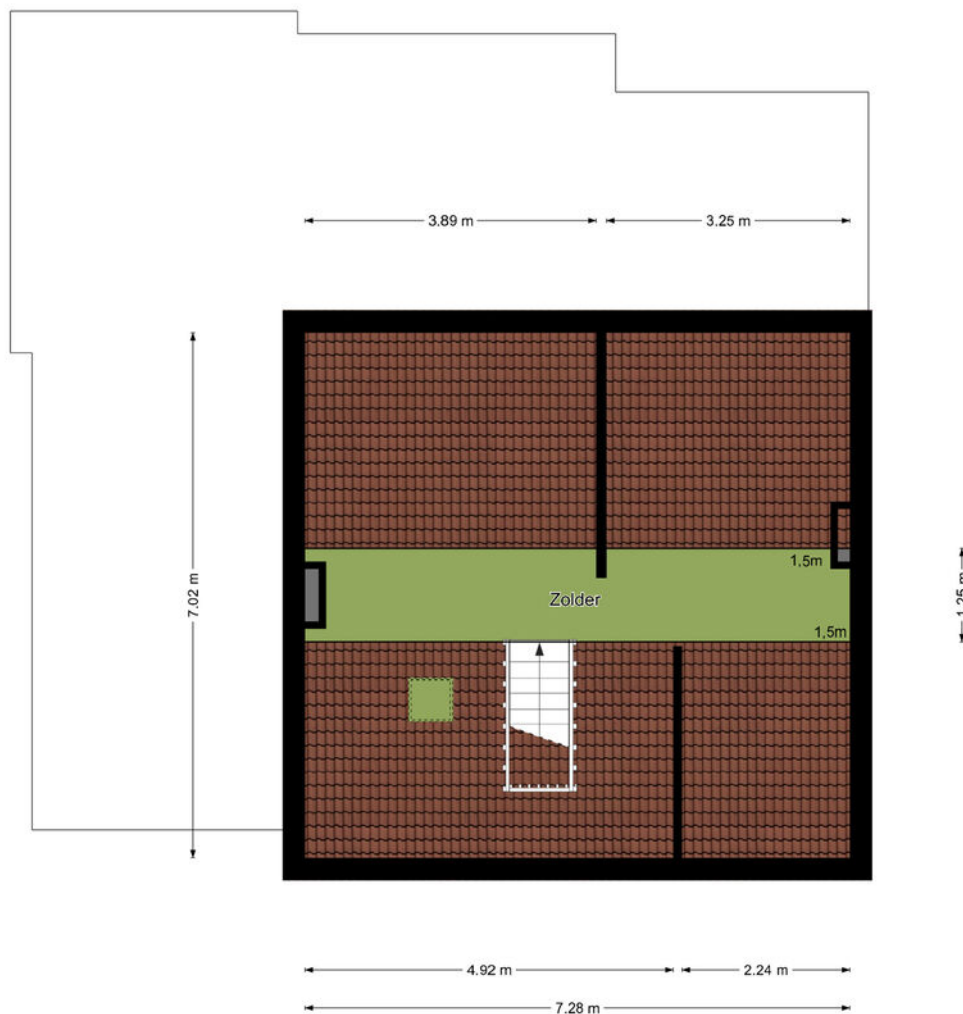
Verdieping



Eerste verdieping

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

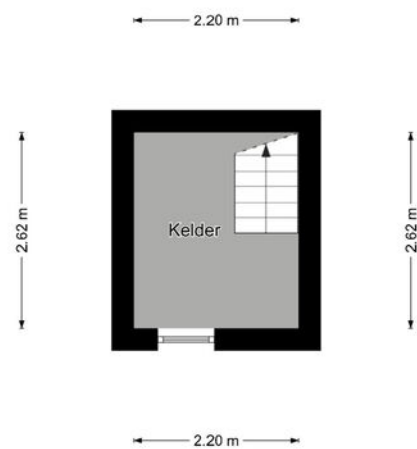
Zolder



Tweede verdieping

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

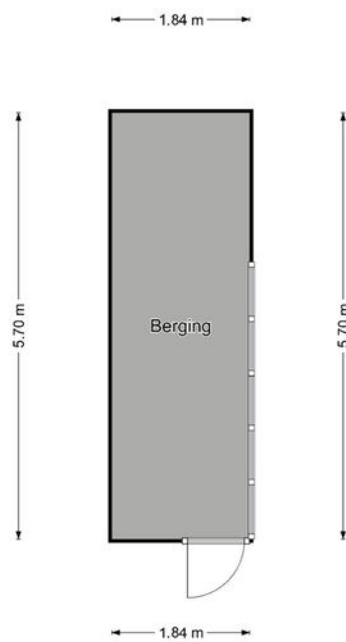
Kelder



Kelder

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

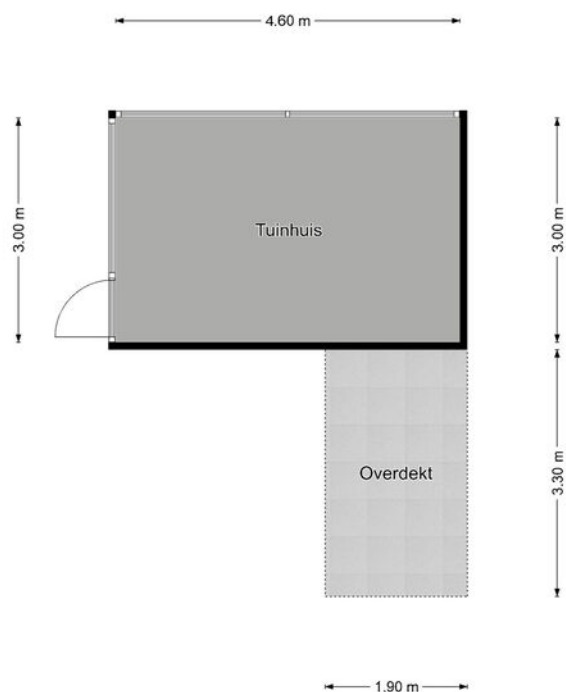
Berging



Berging

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

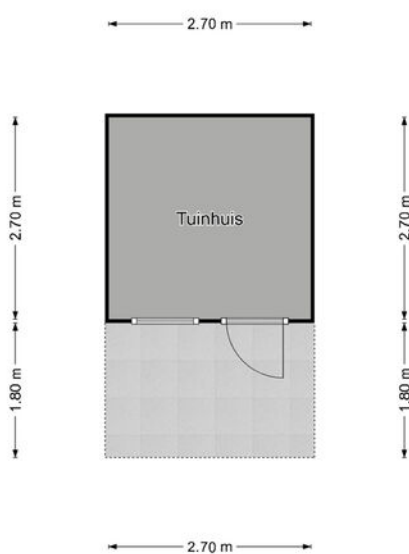
Tuinhuis 1



Tuinhuis

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

Tuinhuis 2

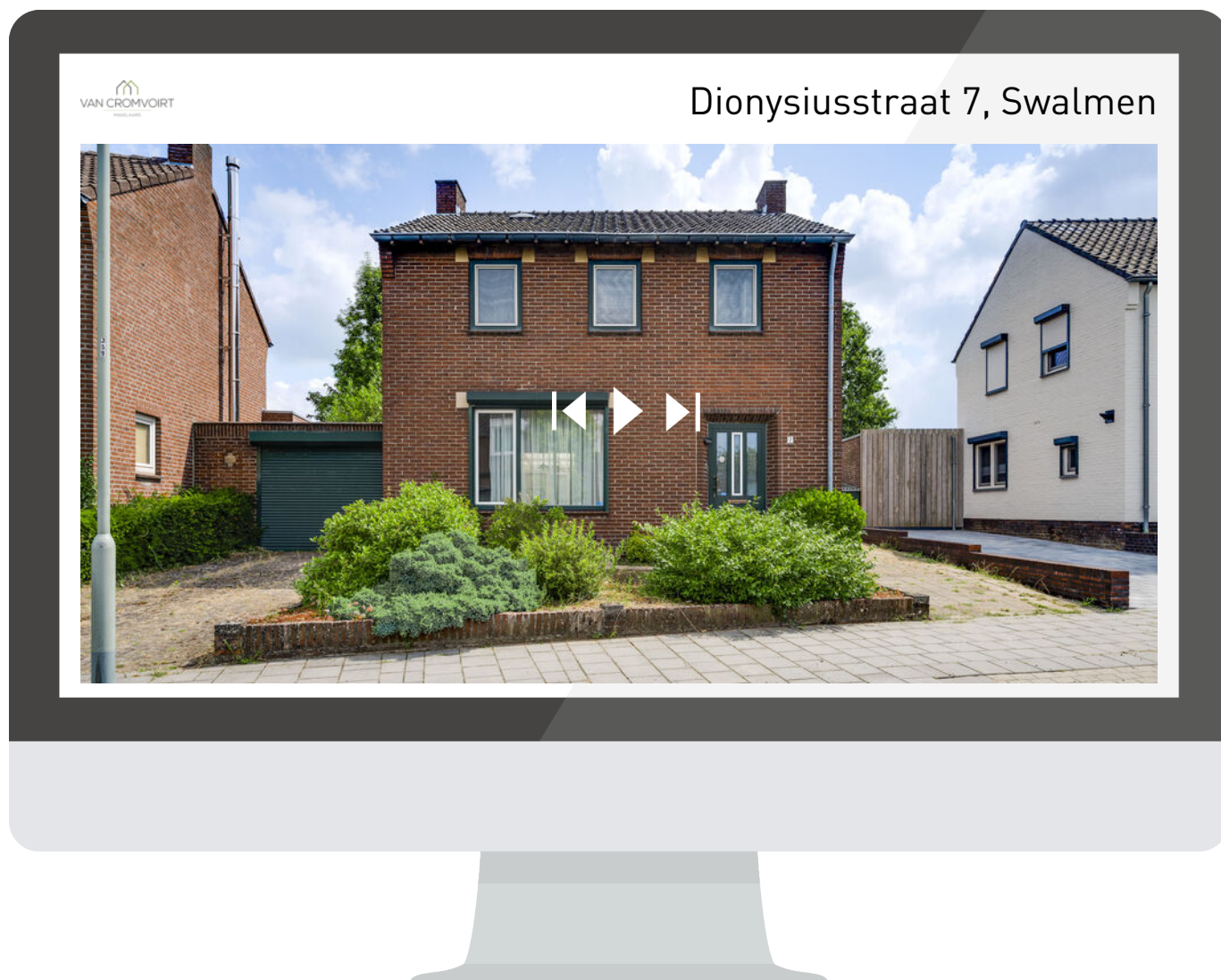


Tuinhuis

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.dionysiusstraat7.nl



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 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/verhuurder 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