



Oudeweg 89 // Swalmen

Vraagprijs € 375.000 k.k.



VAN CROMVOIRT

MAKELAARS

Oudeweg 89 // Swalmen

Vraagprijs € 375.000 k.k.

Bijna aan het einde van de Oudeweg staat deze bijna 100 jaar oude, vrijstaande woning met een vrijstaande garage/hobbyruimte, een oprit voor meerdere auto's en een zeer ruime tuin. In totaal zijn er vier (mogelijk vijf) slaapkamers met de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen. Verder zijn er een dubbele woonkamer, tuinkamer en een keuken op de begane grond waardoor er meer ruimte is dan de buitenzijde doet vermoeden. Het bouwjaar is 1929, de perceeloppervlakte meet 885 m² en de inhoud bedraagt 685 m³.

Vanuit de woning kijk je aan de voorzijde naar een groenstrook, een rustige parallelweg en de Rijksweg Noord op ruime afstand. Na een korte wandeling sta je in het buitengebied, richting de Teutebeek en natuurgebied Beesels Broek. Swalmen heeft een uitstekende ligging ten opzichte van de snelweg A73, de Maasplassen en het landelijke buitengebied met goede wandel- en fietsmogelijkheden. Er zijn diverse voorzieningen zoals een supermarkt, diverse winkels, een gemeenschapshuis en een sportcentrum. Het treinstation is op fietsafstand, net als Roermond. Steden als Roermond en Venlo zijn met de auto goed bereikbaar, net als Reuver en het Duitse Brüggen.

Kenmerken

Soort	: eengezinswoning	Type	: vrijstaande woning
Inhoud	: 685 m ³	Bouwjaar/-periode	: 1929
Perceeloppervlakte	: 885 m ²	Ligging	: in woonwijk
Woonoppervlakte	: 169 m ²	Aantal kamers	: 9 (5 slaapkamers)
Tuin	: Voor- achter- en zijtuin	Parkeren	: op eigen terrein
		Verwarming	: gaskachel, geiser (warm water)

ALGEMEEN

- Verwarming via een HR-ketel (Nefit Topline, 2012, eigendom) en een houtkachel
- Warm water via een geiser.
- Hardhouten kozijnen met HR-glas (2 kozijnen met voorzetramen)
- De dakbedekking van de overkapping is in 2022 vernieuwd
- Gelijkvloers wonen dankzij de slaap- en badkamer op de begane grond
- Drie (mogelijk vier) slaapkamers op de eerste verdieping
- Grote garage/hobbyruimte met oprit voor meerdere auto's
- Energielabel G
- De meeste ramen zijn voorzien van rolluiken, waarvan er 4 elektrisch bedienbaar zijn (beganegrond).



In het midden van de karakteristieke voorgevel is de voordeur, die toegang geeft tot de hal. Wat direct opvalt zijn de mooie, originele trap en de houten betimmering op de wanden. Vanuit de hal zijn de woonkamer, eetkamer, slaapkamer en de wijn-/provisiekelder te bereiken.





Verrassend is de indeling van de leefruimte, met een dubbele woon-/eetkamer van totaal 47 m². Op de vloeren ligt laminaat en verder zie je balkenplafonds, houten wandbetimmering en een houtkachel in een van de leefruimtes.

In de aanbouw zijn een lichte tuinkamer met gaskachel, de keuken, toiletruimte en badkamer. De keuken is ingedeeld met een eenvoudige hoekopstelling en in de badkamer zie je een douche, wastafelmeubel en een spiegelkast.

Gelijkvloers wonen is mogelijk dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond. De slaapkamer met vaste kastenwand is ook als werkkamer of kantoor/ praktijk aan huis te gebruiken.

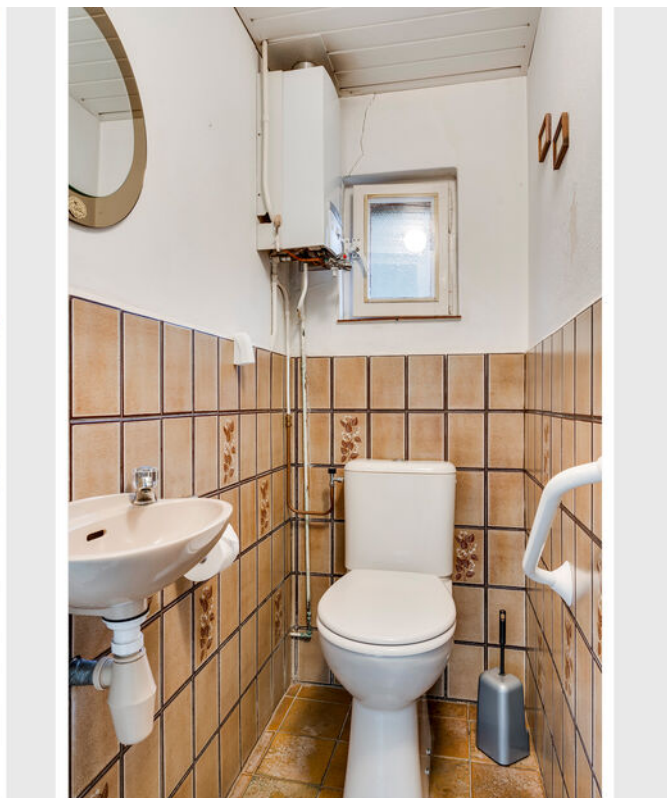














Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers met een inbouwkast. Aan de voorzijde is de grootste slaapkamer en vanuit een van de kamers aan de achterzijde loop je een ruime berging in, met de opstelling van de HR-ketel. De berging biedt de mogelijkheid om een extra (slaap)kamer te realiseren en ook een badkamer op deze verdieping behoort, gezien de ruimte, tot de mogelijkheden.









Tuin

Het perceel is maar liefst 885 m² groot, wat betekent dat deze woning een zeer ruime tuin heeft. De oprit biedt ruime parkeergelegenheid en aan twee kanten is een eigen achterom. In de achtertuin valt je oog op het grote, overdekte terras.

Schuin achter de woning staat een ruime garage/hobbyruimte met een houten schuifpoort aan de voorzijde. Met een auto, aanhanger, vouwwagen en andere voertuigen kun je zo vanaf de oprit naar binnen. Erg handig is de bergzolder, te bereiken via een luik.













Kadastrale kaart



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Swalmen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4484</p> <p>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.</p>	
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 september 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

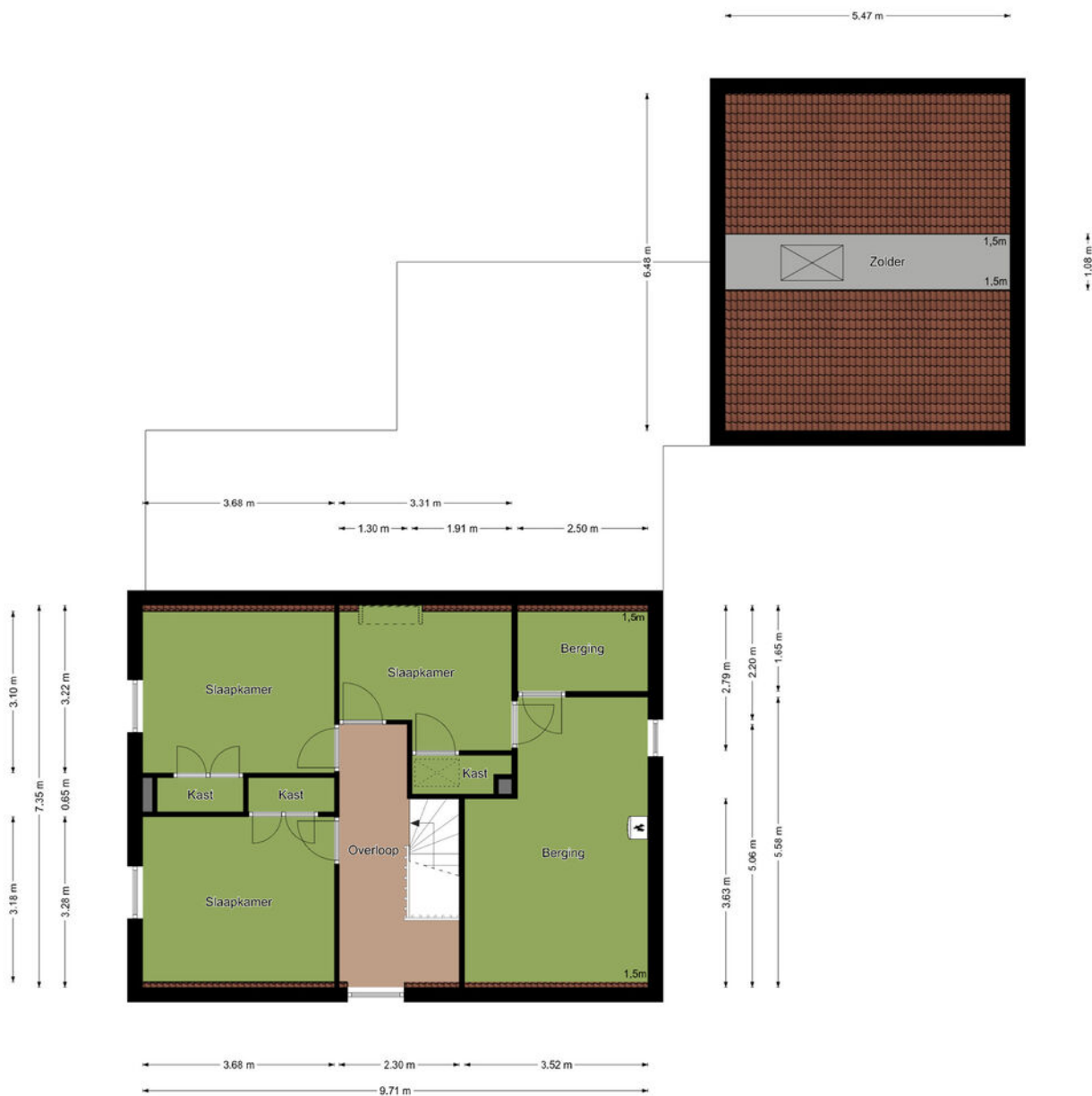
Plattegrond



Begane grond

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

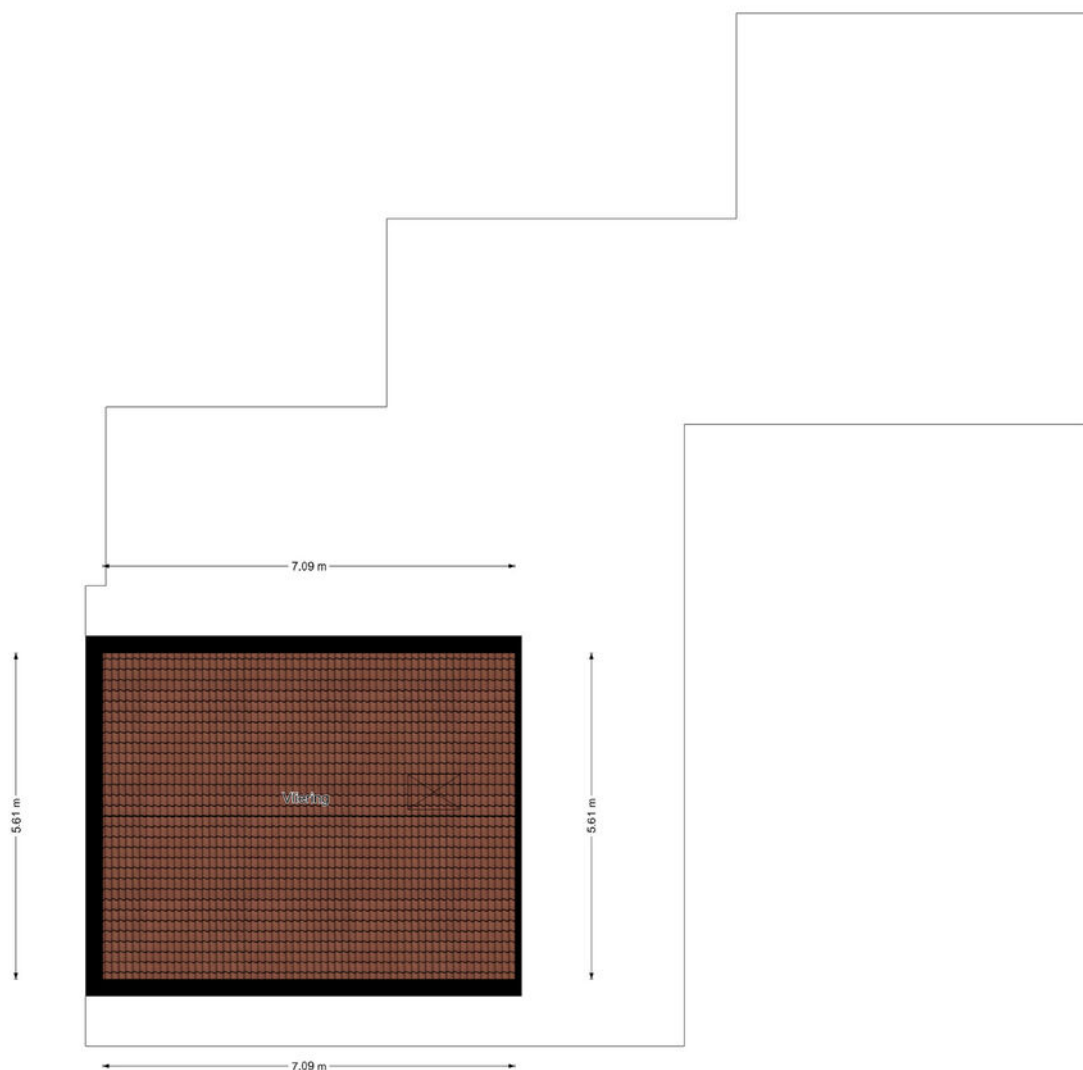
Plattegrond



Eerste verdieping

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

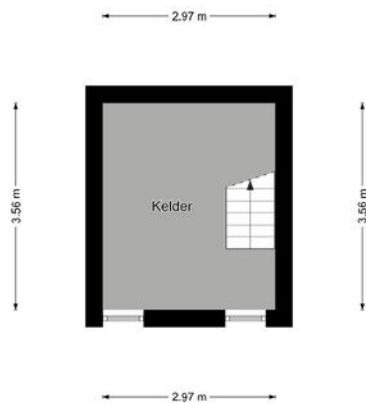
Plattegrond



Tweede verdieping

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

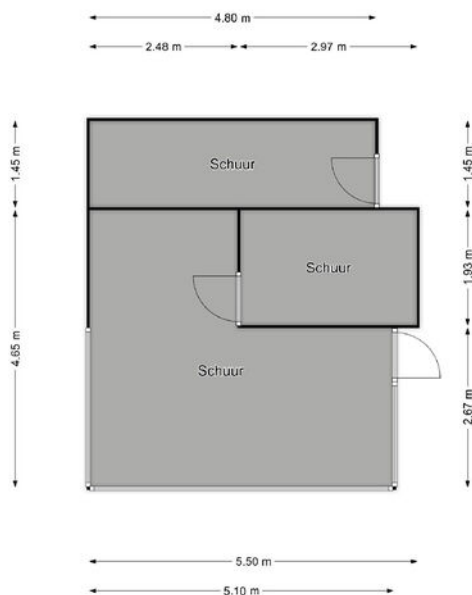
Plattegrond



Kelder

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

Plattegrond



Schoor

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.oudeweg89.nl


VAN CROMVOIRT
REEL.nl

Oudeweg 89, Swalmen



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/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