

www.arvalismakelaars.nl

BuitenGewoon

Karakteristieke woning op ruim perceel



Swalmen

Beeselseweg 22

Vraagprijs:

€ 350.000 k.k.

arvalis



+31 (0)475 355 700

info@arvalismakelaars.nl



Heerlijk wonen aan de rand van het dorp

Wilt u heerlijk wonen aan de rand van Swalmen, dan is deze karakteristieke jaren 30 hoekwoning met dubbele garage op een ruim perceel van maar liefst 1.362 m² misschien iets voor u.

De woning is nog net gelegen in de bebouwde kom, maar eigenlijk kunt u deze locatie al bestempelen als het buitengebied. Prachtig gelegen met aan de voorzijde uitzicht op uitgestrekte landerijen. En toch liggen het OV-station van Swalmen en het winkelcentrum letterlijk om de hoek.

De woning is ruim van opzet en heeft een ruime oprit zodat u gemakkelijk achterom kunt rijden.



Kenmerken

Overdracht: Vraagprijs Aanvaarding	€ 350.000 k.k. in overleg
Bouw: Type object Bouwjaar Isolatie	hoekwoning 1938 gedeeltelijk dubbel glas
Oppervlaktes en inhoud: Perceeloppervlakte Woonoppervlakte Oppervlakte externe bergruimte Oppervlakte overige inpandige ruimte Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte Inhoud	1362 m ² 143 m ² 64 m ² 11 m ² 1 m ² 585 m ³
Indeling: Aantal bouwlagen Aantal kamers Aantal slaapkamers	3 8 3
Locatie: Ligging	vrij uitzicht, landelijk gelegen
Tuin: Type tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Onderhoud: Binnen Buiten	redelijk redelijk tot goed
Uitrusting: Warmtebron Ketel eigendom Parkeergelegenheid heeft een rookkanaal Glasvezel aanwezig Heeft een garage Heeft rolluiken	Nefit HR Combi ketel Ja diverse auto's op eigen terrein Ja Ja vrijstaand steen Ja



*"fraaie
halpartij"*



Entree

Bent u eenmaal geparkeerd op de eigen oprit dan komt u de woning binnen via de mooie entree / hal. De mooie glas-in-lood partij en de bijzonder mooie originele tegelvloer zijn een echte blikvanger.

Verder is in de hal de toegang naar kelder en de meterkast (met krachtstroom en glasvezel) voorzien.

Vanuit de hal komt u in de L-vormige woonkamer met een oppervlakte van 37 m². De kamer is voorzien van een parketvloer, open haard en via de kamer heeft u toegang naar de tuin.

Verder geeft de grote raampartij aan de voorzijde een weids uitzicht over de landerijen.





Keuken

In de achterbouw treft u de leefkeuken aan. De keukeninrichting is vrij eenvoudig van opzet, verder is er een tuindeur aanwezig.





Bijkeuken, toilet met douche

Via de achterzijde van de woning komt u in de bijkeuken terecht. Hier bevinden zich alle witgoed aansluitingen, ook is hier de nefit Hr CV ketel geplaatst en is er een wastafel. Daarnaast is er een toiletruimte met douche voorzien.





Verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De ouderslaapkamer is van voldoende afmeting en is met 12 m² ruim te noemen. Verder is de kamer voorzien van houten plafond en zijn er 2 ramen zodat er voldoende daglicht aanwezig is.





De overige 2 slaapkamers zijn respectievelijk 11.7 en 8.8 m² groot. De kamers zijn ook voorzien van een raampartij en verder zijn ze vrij eenvoudig van opzet.





De gedateerde badkamer is voorzien van een ligbad, vaste wastafel en toilet. De badkamer is met 7.6 m² vloeroppervlakte ruim te noemen.

Er is dus voldoende ruimte voor het plaatsen van een bad, douche, wastafel en toilet.





Zolderruimte

Via een vaste trap bereikt u de royale zolderverdieping. De ruimte is groot en de originele kapconstructie Ziet er werkelijk prachtig uit. De royale afmeting (ca25 m²) biedt u de mogelijkheid om een schitterende slaapkamer met Walk-in closet te realiseren.

Ook kunnen er 2 aparte slaapkamers gemaakt worden.

Genoeg mogelijkheden om uw eigen droomplekje te creëren.



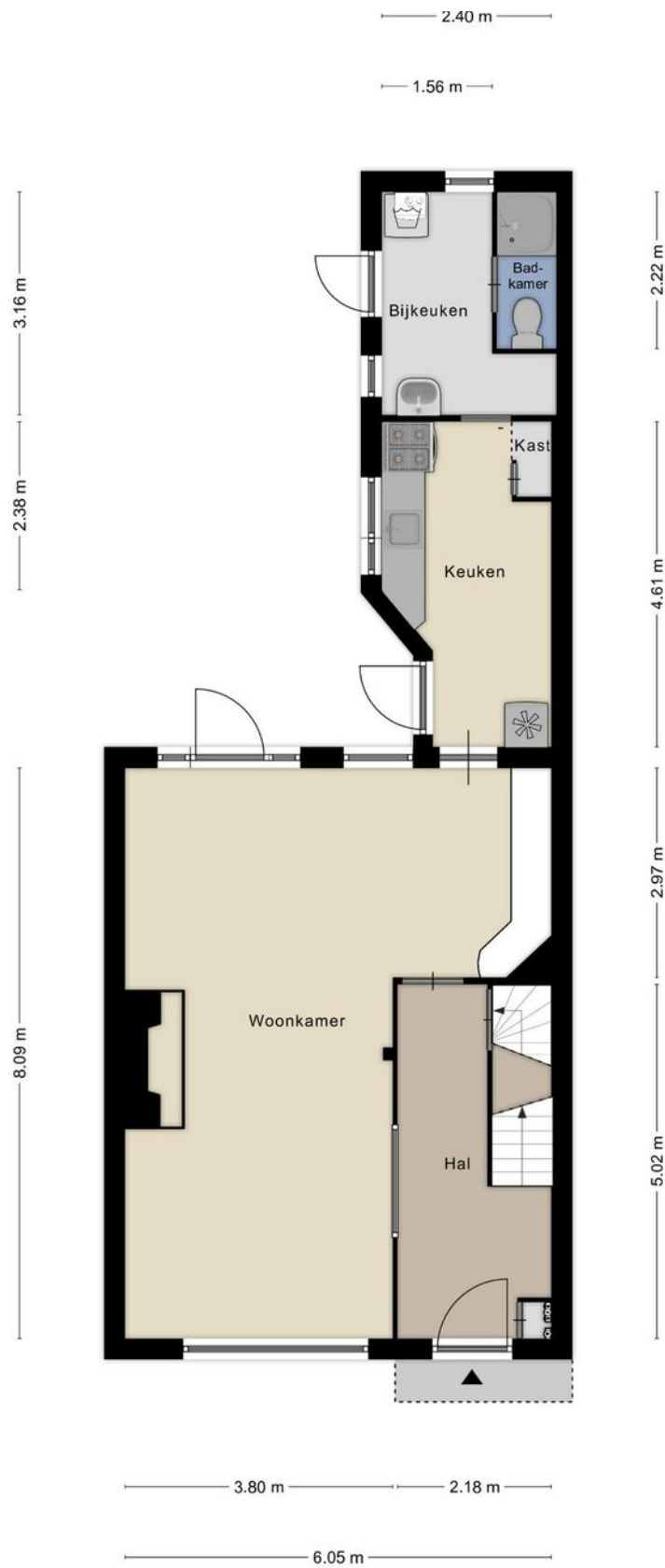
Tuin

Vanuit de brede beklinkerde oprit bereikt u de dubbele garage. Aansluitend treft u de grote diepe tuin aan welk omringd is door een hoge heg, hierdoor biedt deze een grote mate van privacy.

Naast de woning ligt aangrenzend nog een ruim perceel. Ideaal voor het hobbymatig houden van dieren of gewoon, omdat u veel ruimte wenst. De overkappingen aan de garage bieden genoeg plek om materiaal of tuinmeubels onder te plaatsen.

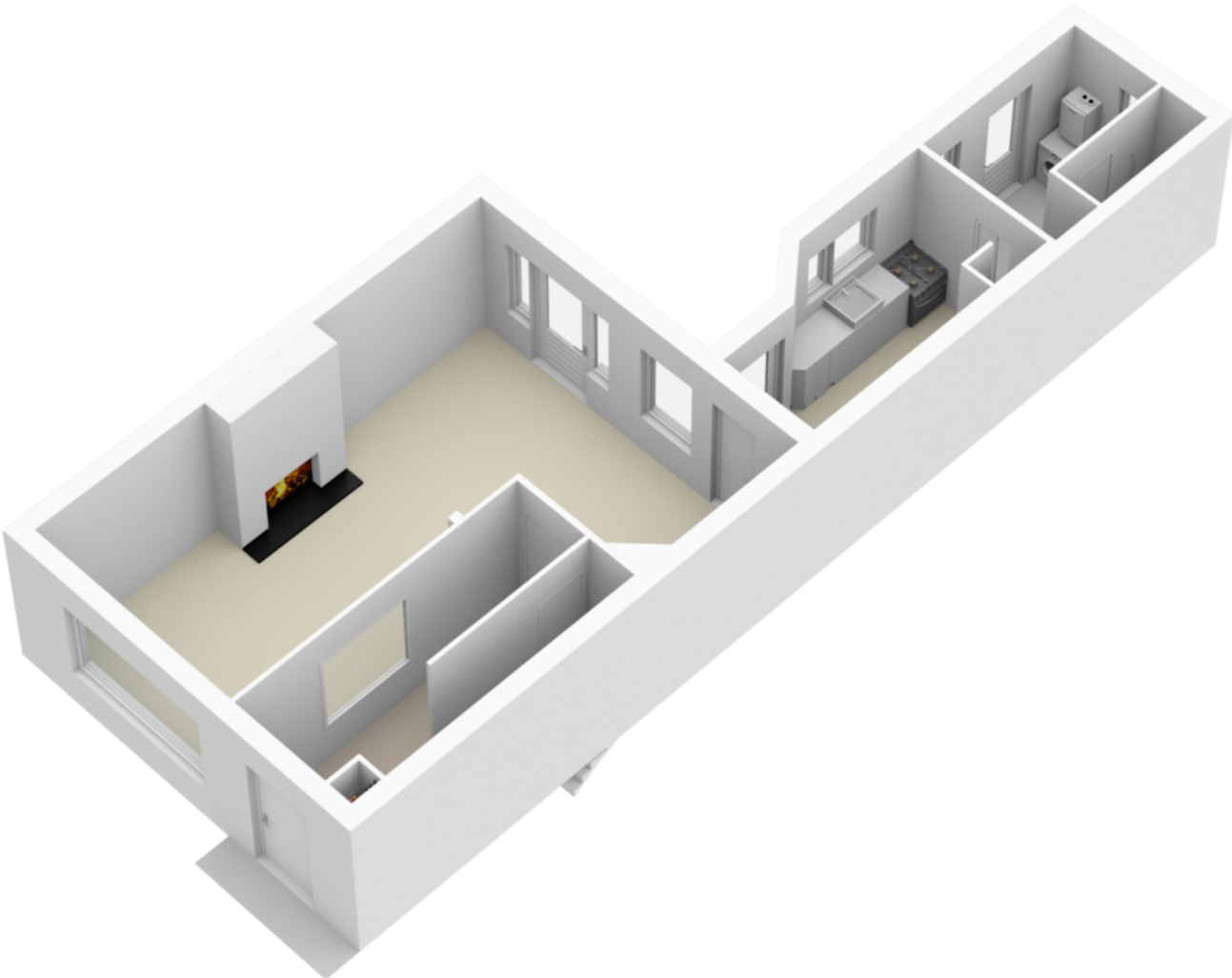


Plattegrond

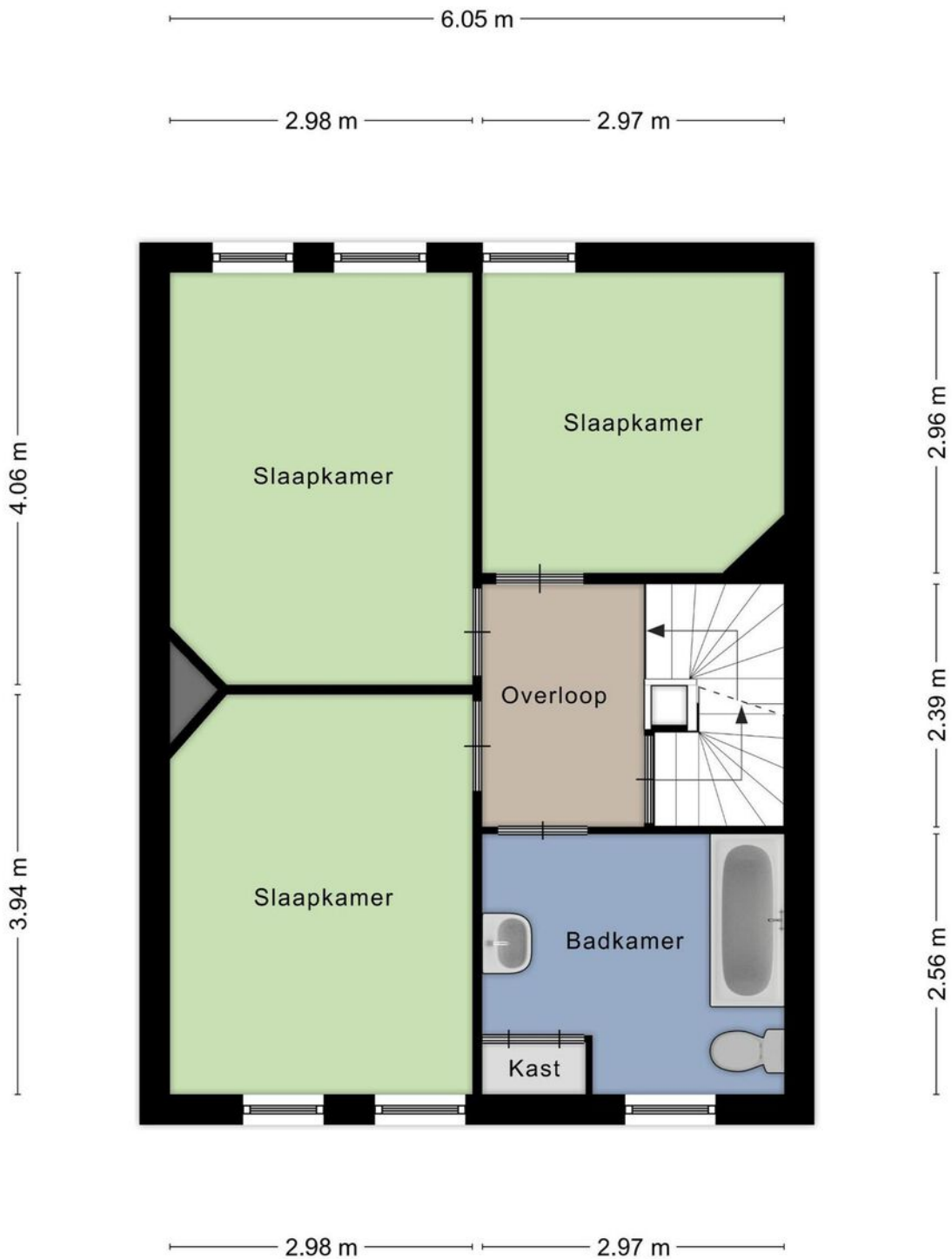


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

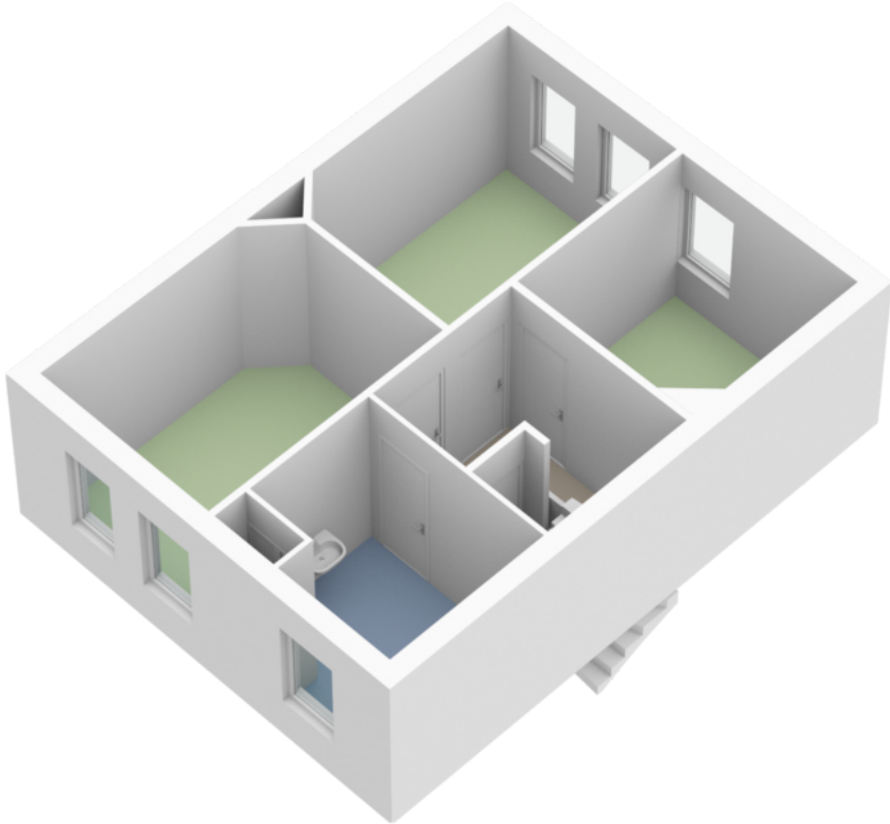


Plattegrond

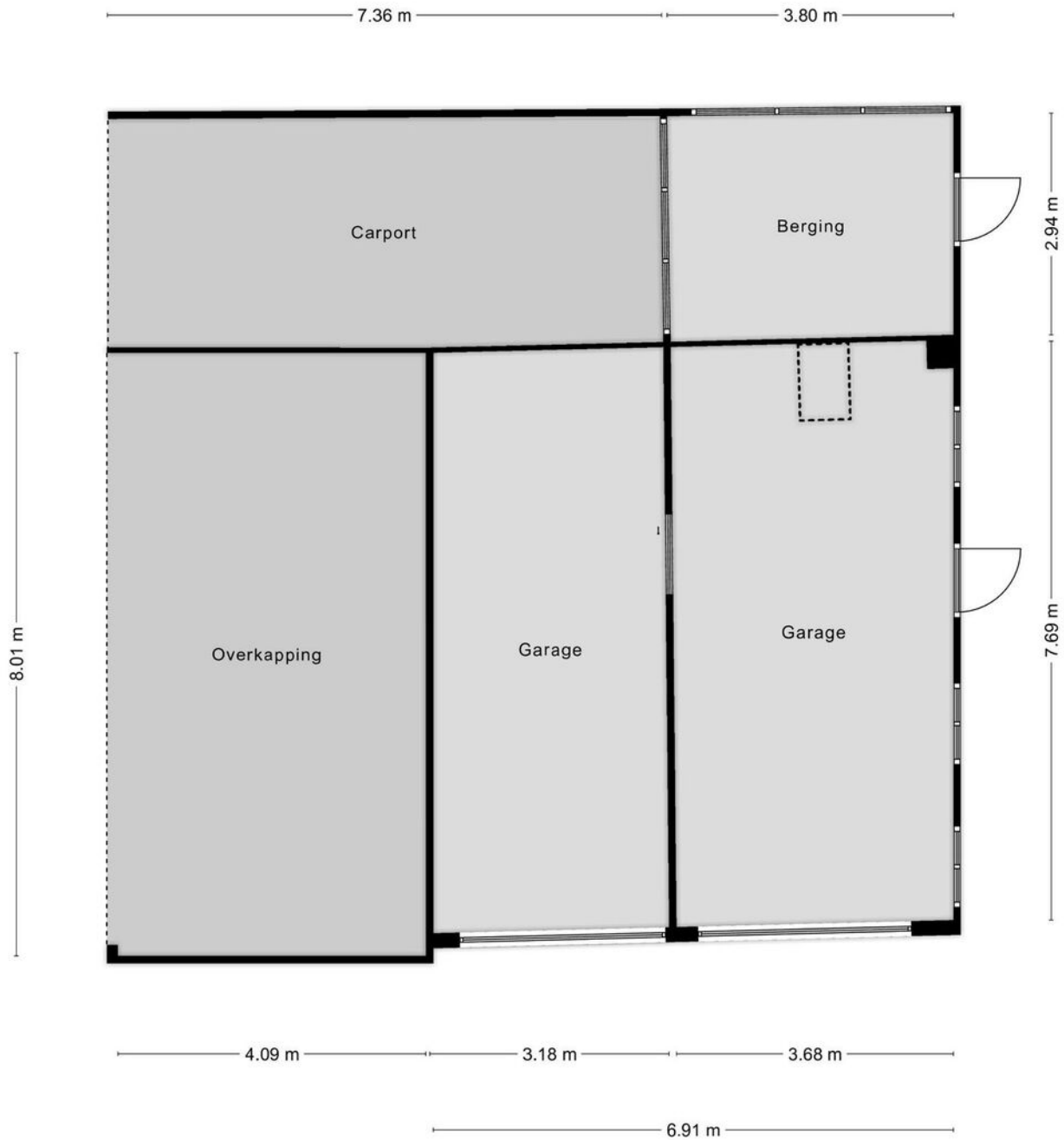


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

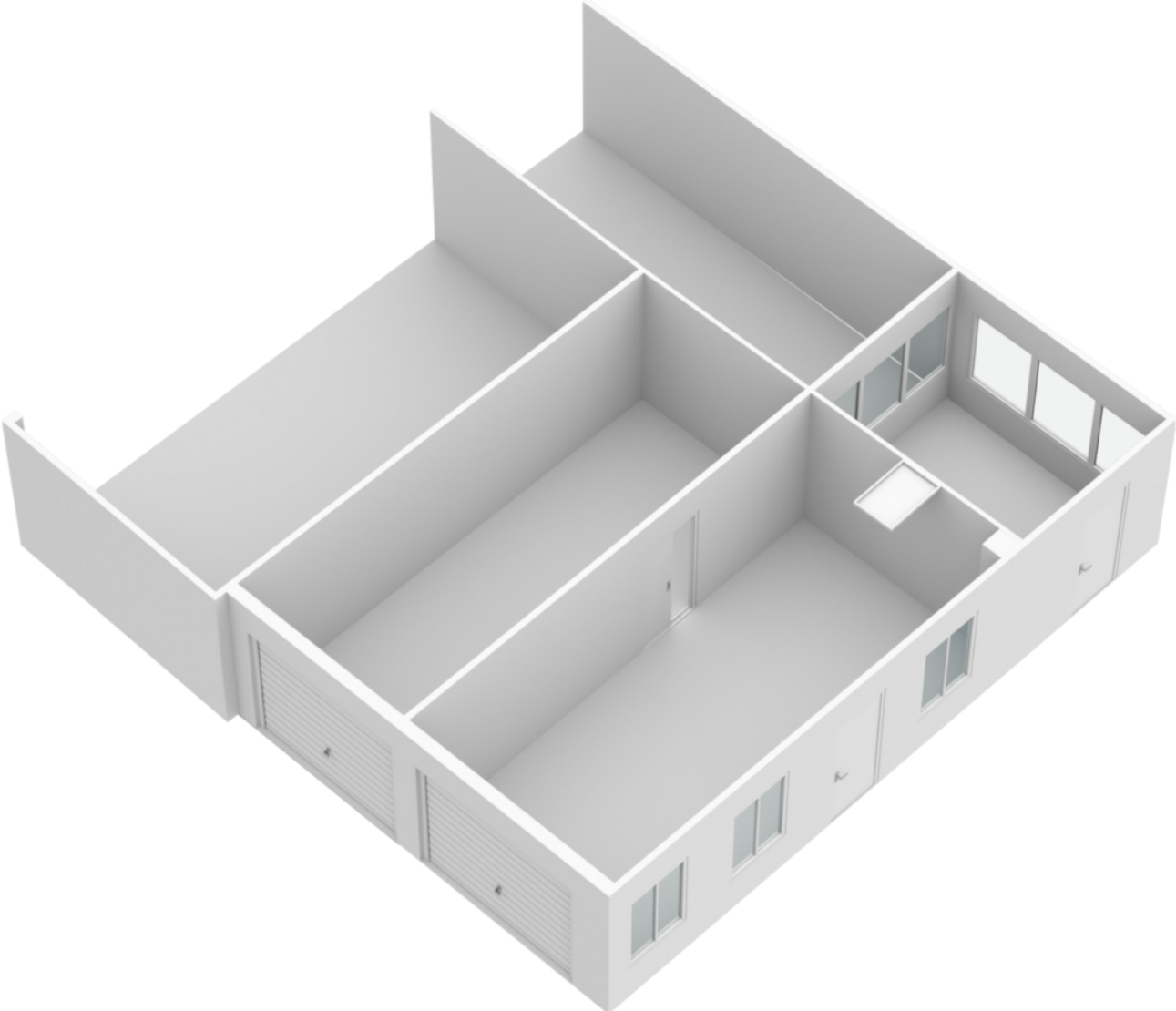


Plattegrond

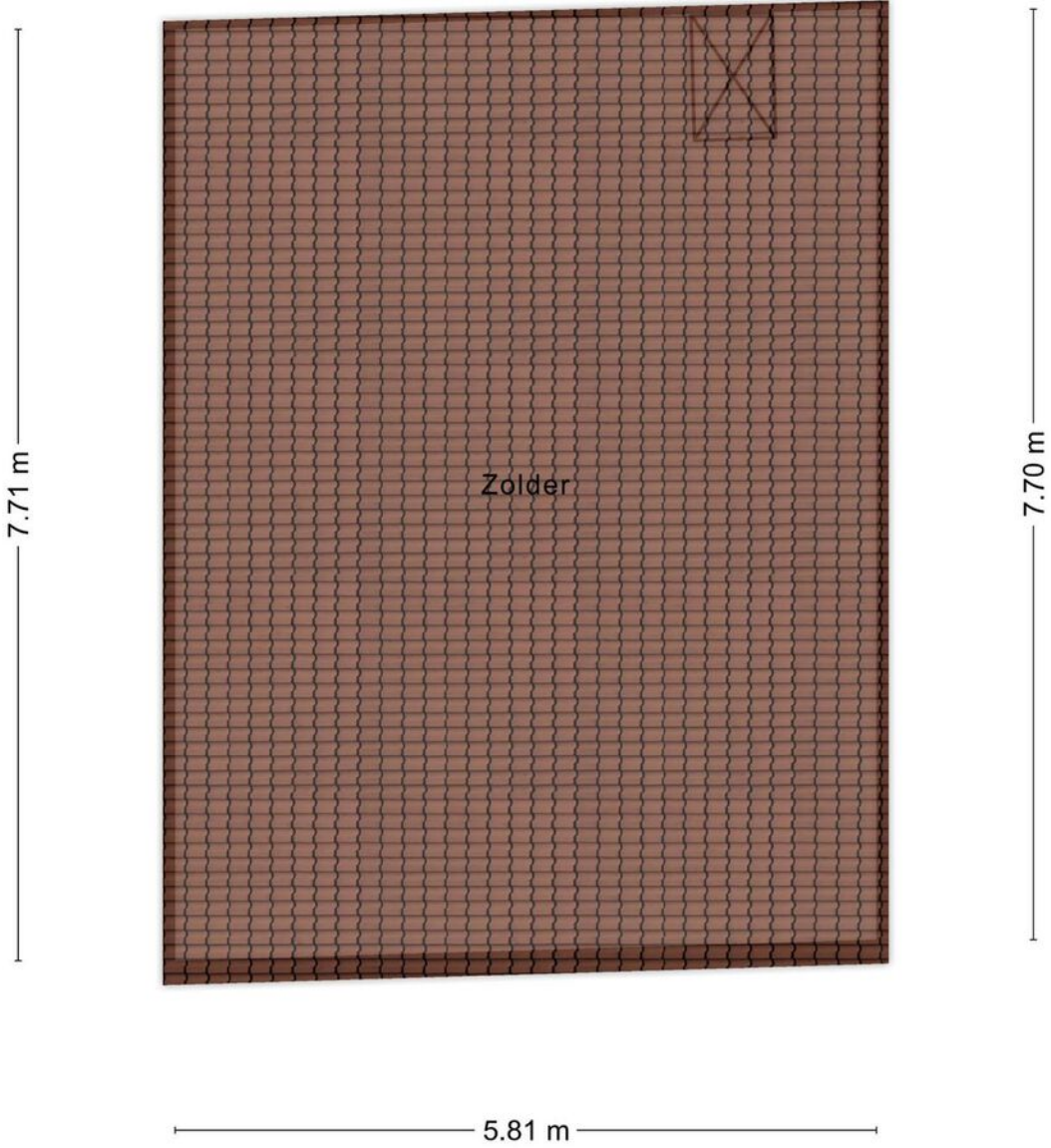


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

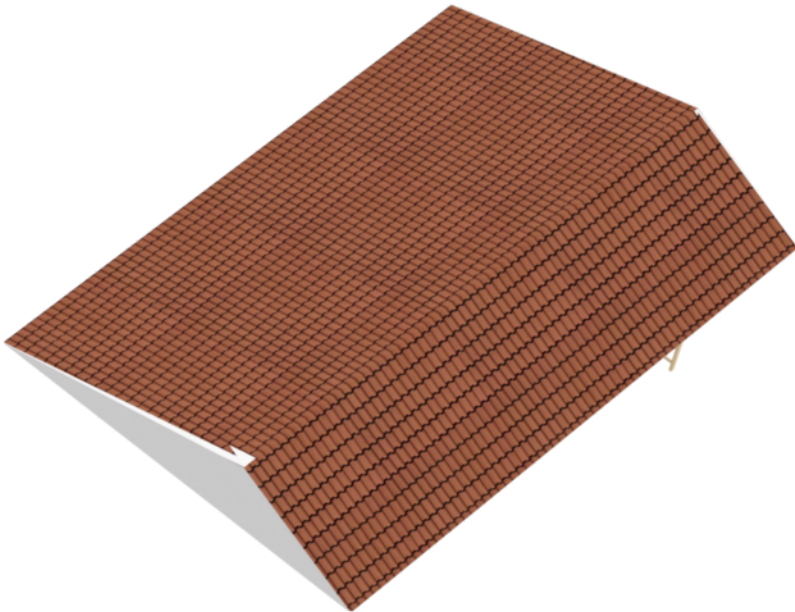


Plattegrond

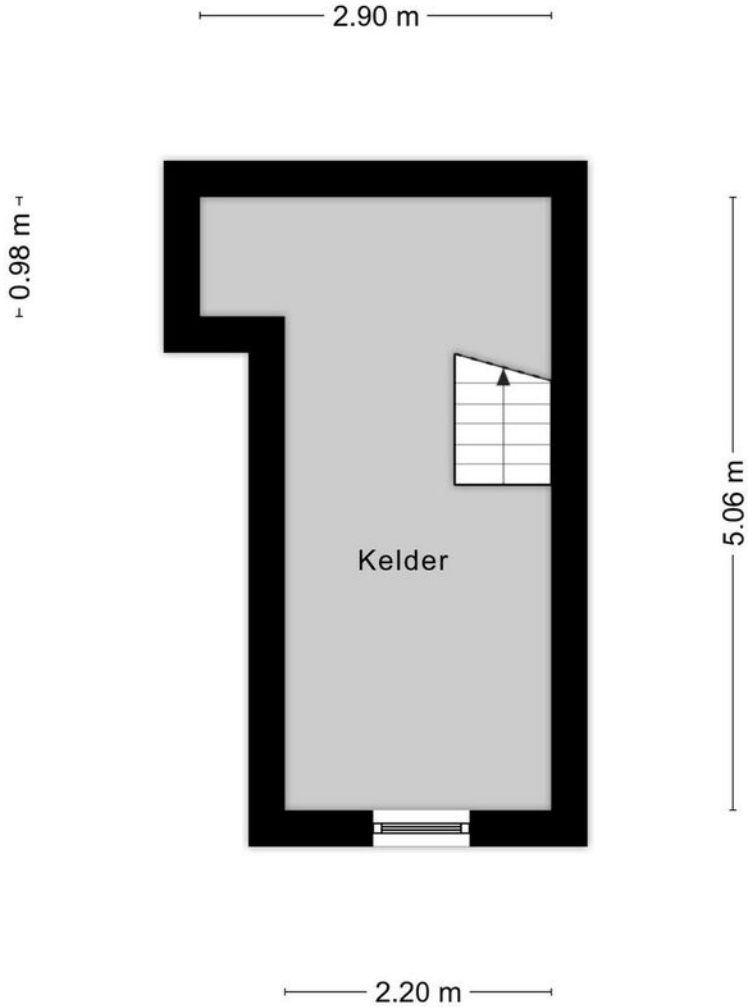


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

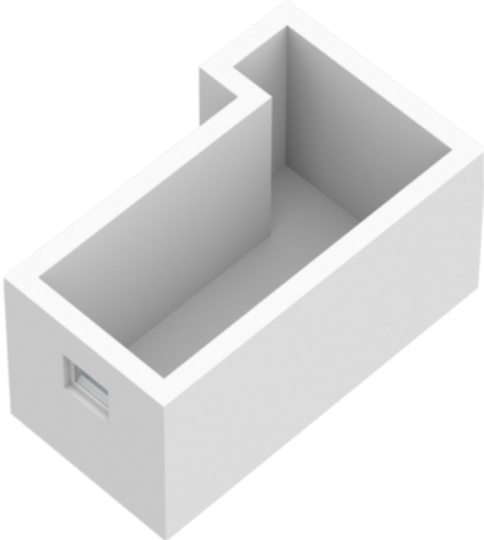


Plattegrond

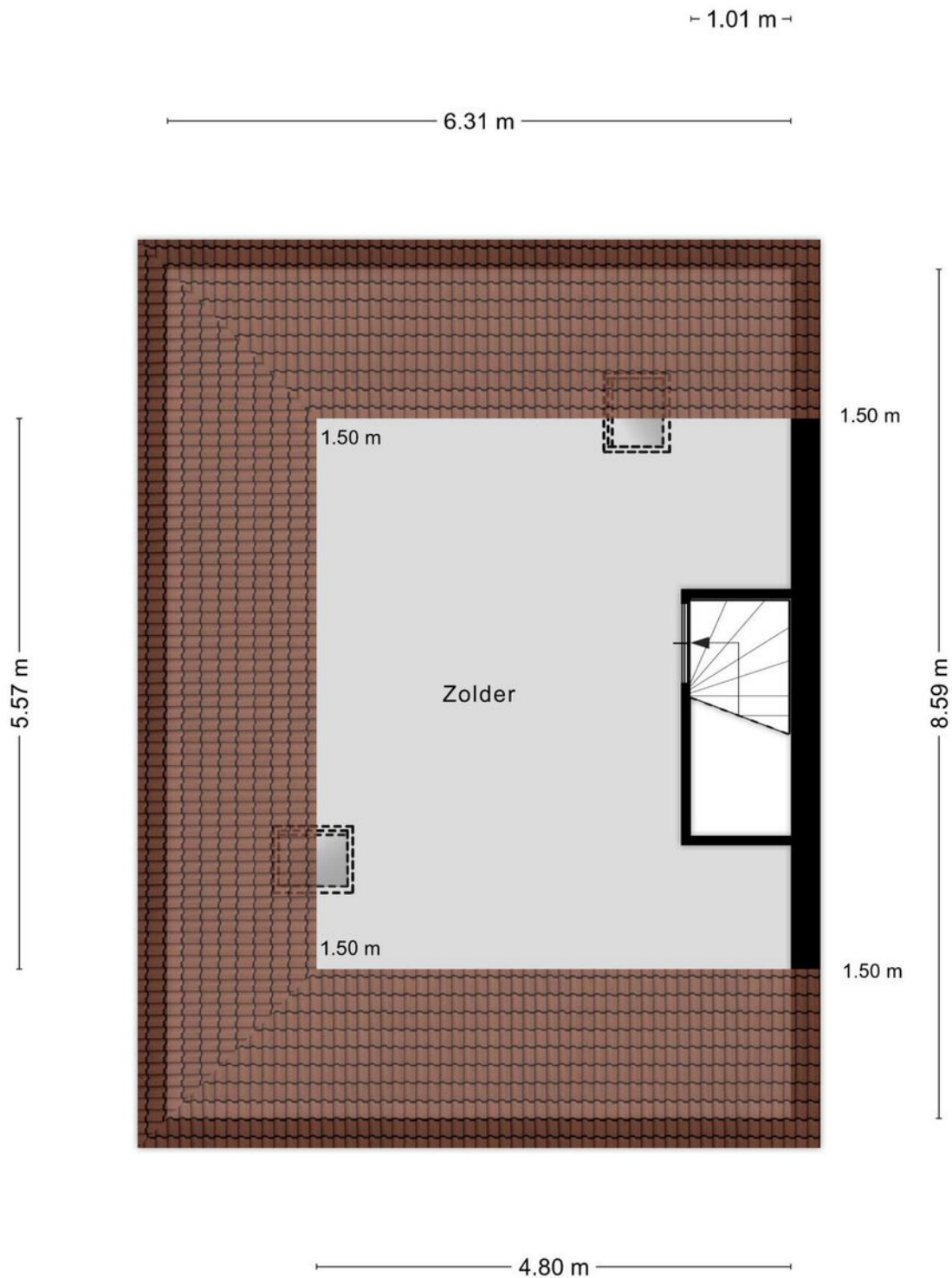


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

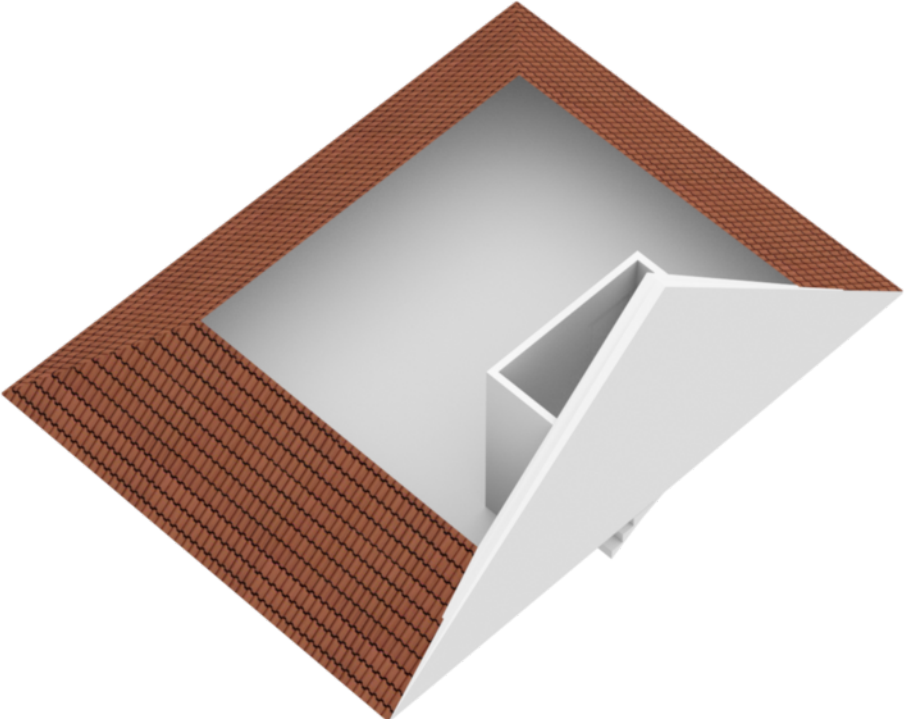


Plattegrond



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

Plattegrond





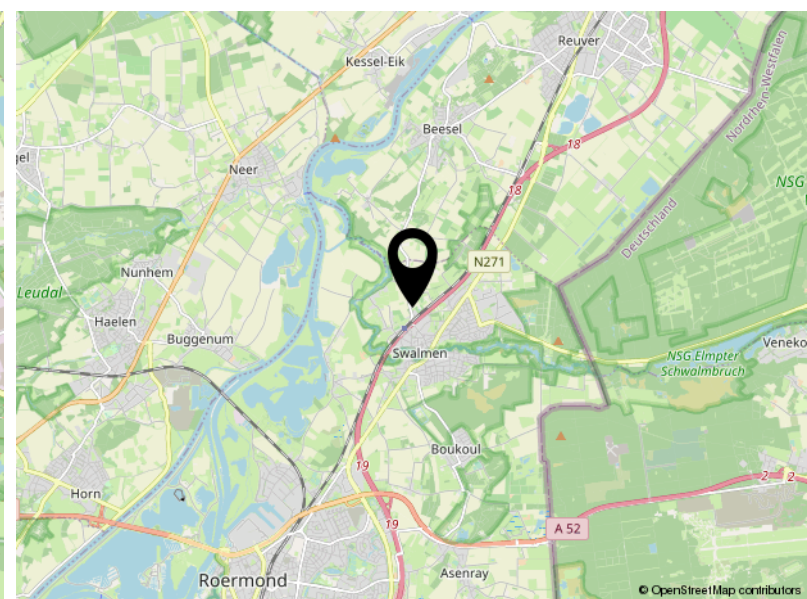
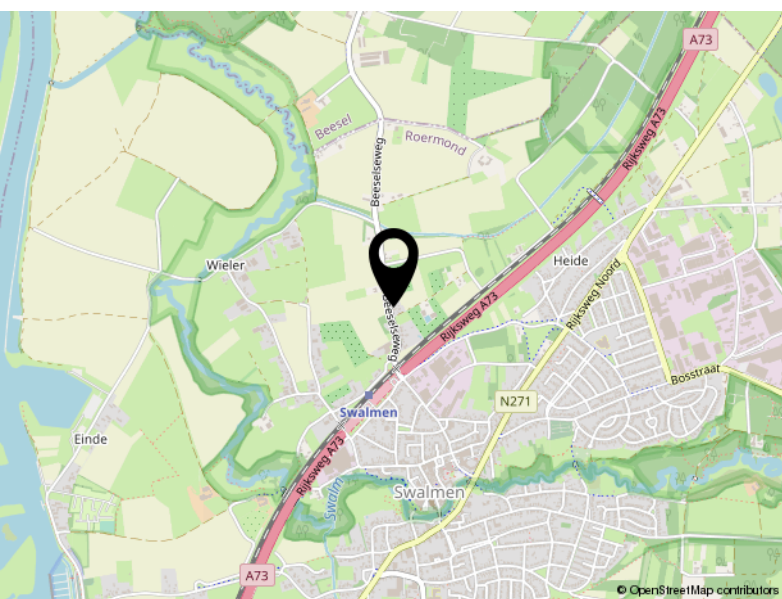
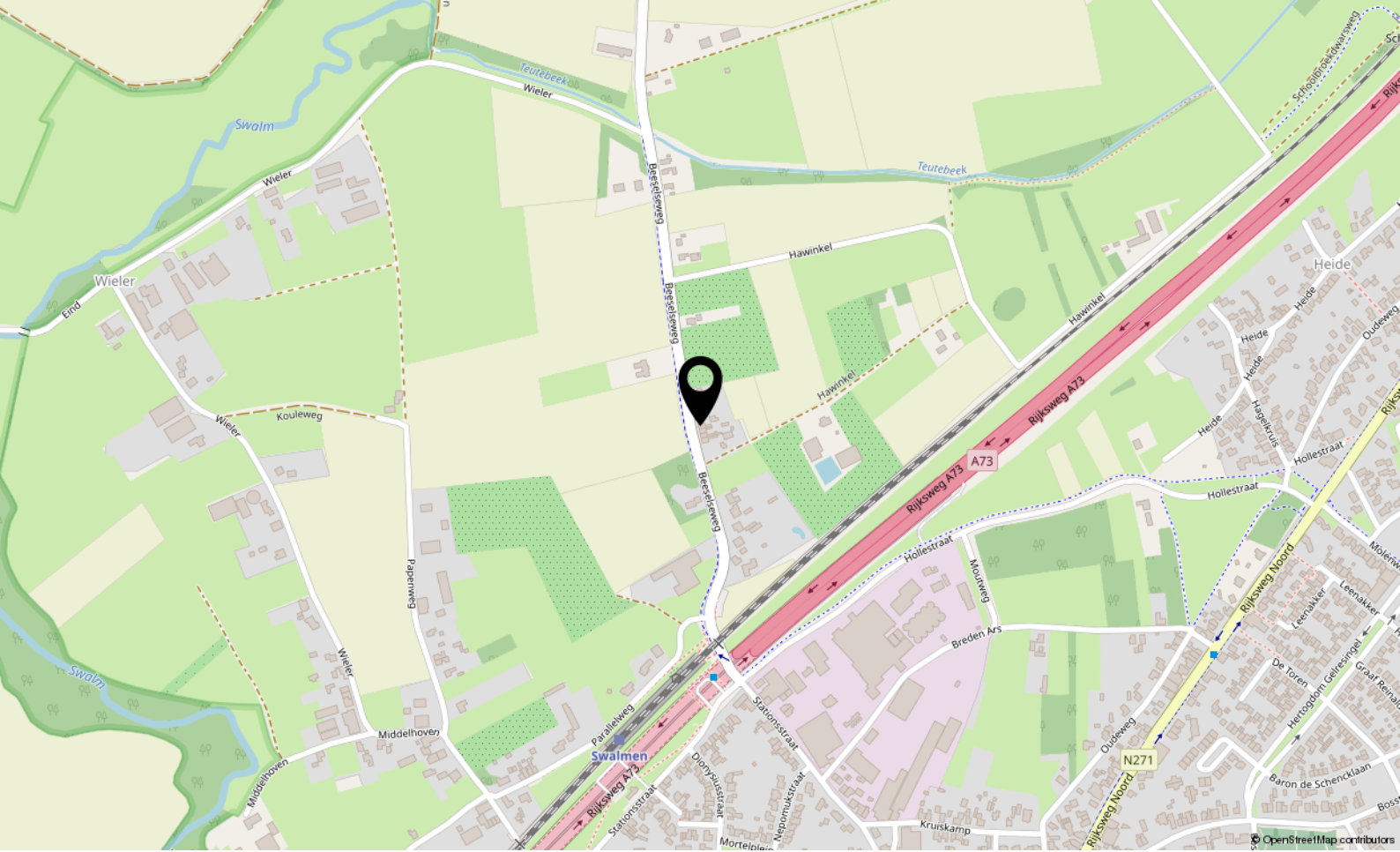
Omgeving

De woning is gelegen aan de rand van het gezellige plaatsje Swalmen. Het station ligt letterlijk om de hoek en de ontsluitingen met autosnelwegen zijn prima.

Verder bevinden de Asselse plassen en de Maasplassen zich in de nabije omgeving zodat u heerlijk kunt genieten van de natuur..

Het is hier heerlijk wonen in een rustige omgeving!





Locatie

BEEELSEWEG 22

Swalmen

Kadaster



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 7 juli 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Swalmen Sectie A Perceel 4011</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>	
--	---	---

Vraagprijs

Vraagprijs:

€ 350.000 k.k.

Zegge:

Driehonderdvijftigduizend euro kosten koper

Team

Arvalis is een agrarisch adviesbedrijf, ontstaan vanuit de Limburgse Land- en Tuinbouwbond (LLTB) in augustus 2006. Sinds die tijd heeft ze zich vanuit de thuisbasis Limburg weten te positioneren als marktleider in agrarisch advies. Inmiddels werken de adviseurs van Arvalis vanuit vier vestigingen dagelijks aan het realiseren van de ambities van ondernemers in de agrarische sector. Sinds november 2016 is ROBA Advies uit Deurne een 100% dochter van Arvalis en wordt van daaruit ook Zuidoost-Brabant bediend.



De makelaars van Arvalis

Deskundig, eerlijk en resultaatgericht. Daarmee onderscheiden de makelaars van Arvalis zich in de markt. Ze bieden maatwerk, geven een eerlijk advies, gaan voor maximale waardevermeerdering en ontzorgen. Van een bespreking bij je thuis, een goede inspectie, een reële waardebepaling waarbij mogelijkheden tot waardevermeerdering maximaal benut worden, advies over presentatiemiddelen en het inzetten van marketingmiddelen tot het onderzoeken van de bouwkundige en juridische aspecten en waar nodig de inzet van een verkoopstylist.

Wij houden van persoonlijk contact met korte lijnen, bieden een aantrekkelijk courtage, leveren professionele presentaties, gaan resultaatgericht te werk en ontzorgen gedurende het hele traject.

De makelaars van Arvalis maken BuitenGewoon wonen en werken in het buitengebied mogelijk in heel Zuidoost-Nederland. Iedere makelaar heeft zijn eigen kennis, ervaring en netwerk. Samen met de andere makelaars en de adviseurs van Arvalis wordt het maximale resultaat bereikt.

Uw makelaar

Kevin Achten

0475-355700

kachten@arvalis.nl



De meest gestelde vragen bij het aankopen van een woning

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag de makelaar 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 makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De 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 jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je 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 heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een makelaar 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 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.

6. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelings-proces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de makelaar of dergelijke opties worden gegeven.



Arvalis Makelaars, Buitengewoon Goed in onroerend goed

Een woning verkopen is voor de meeste mensen geen dagelijkse kost. Dus als het eens voorkomt, ontbreekt vaak de noodzakelijke kennis en ervaring.

Arvalis makelaardij is Buitengewoon goed in onroerend goed en gespecialiseerd in de verkoopbegeleiding van woningen in het dorp en buitengebied.

Of het nu gaat om een woning die gelegen is in de kern of buiten de bebouwde kom, Arvalis is van alle markten thuis. Wij spreken uw taal en weten precies wat uw locatie nodig heeft voor een succesvolle verkoop.

De grote meerwaarde van Arvalis zit in de brede dienstenportefeuille. Zo hebben wij naast makelaars ook juristen, bouwkundigen en specialisten ruimtelijke ordening tot de beschikking die snel kunnen toetsen welke extra mogelijkheden of meerwaarde wij voor een locatie kunnen realiseren. Denk hierbij aan herbestemming, woningsplitsing, de realisatie van een extra bouwkael en bouwkundig tekenwerk.

Kortom, zaken doen met Arvalis betekent ontzorgen van A tot Z

Arvalis Roermond

Stegstraat 5
6041 EA Roermond
+31 (0)475 355 700
info@arvalismakelaars.nl

Arvalis Venlo

Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo
+31 (0)478 578 257
info@arvalismakelaars.nl

Arvalis Nuth

Mauritsstraat 11
6361 AV Nuth
+31 (0)43 450 5100
info@arvalismakelaars.nl

Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne
+31 (0)493 242 133
info@arvalismakelaars.nl

7. 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.

8. 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 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 van de koopovereenkomst. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. 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. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je 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 makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

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 jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende makelaar in te schakelen.

11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?

De 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) Gebouwbonden 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.

Heeft u andere vragen die te maken hebben met de aan- en/of verkoop van uw woning? Neem dan geheel vrijblijvend contact op met een van onze makelaars.

We helpen u graag!

Disclaimer

Wij stellen het op prijs als u ons naar aanleiding van de brochure en bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen zodat wij onze opdrachtgever kunnen informeren.

Deze brochure geeft u een indruk van het object en vormt slechts de uitnodiging tot het doen van een bieding.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over dit object. Echter als koper heeft u op grond van het burgerlijk wetboek bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

Indien er met betrekking tot dit object onderhandelingen optreden die leiden tot een koopovereenkomst, zal door Arvalis een koopakte worden opgesteld overeenkomstig het laatst uitgegeven model vastgesteld door VastgoedPRO. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

Tot zekerheid van de nakoming door koper zal in de koopovereenkomst standaard worden opgenomen dat koper een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom verschuldigd is. De waarborgsom wordt gestort c.q. de bankgarantie wordt gesteld bij de notaris.

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor aankoop te laten keuren door een erkend bouwkundige. De kosten hiervan zijn voor rekening van koper.

In de koopakte worden, indien van toepassing, standaard de navolgende clausules opgenomen:

Ouderdomsclausule (meer dan 25 jaar oud):

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.



Stegstraat 5
6041 EA Roermond

+31 (0)475 355 700
info@arvalismakelaars.nl
www.arvalismakelaars.nl