

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

*BuitenGewoon*

mooi en landelijk gelegen!



**Swolgen**

**Gen. Dempsystraat 28**

Vraagprijs:

€ 349.000 k.k.

**arvalis**



+31 (0)478 578 257

[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)





## Landelijk wonen in alle vrijheid!

Wat een uitzicht! Tussen de landerijen, direct buiten de bebouwde kom van Swolgen, ligt deze woonboerderij uit 1945. Bent u een echte natuurliefhebber? Dan is deze woonboerderij ideaal gelegen en grotendeels omgeven door landerijen.

U heeft op deze locatie van circa 1.700m<sup>2</sup> alle mogelijkheden om te genieten.

De woonboerderij met in de woonvertrekken nog de zo authentieke kenmerken van destijds is ingedeeld met een sfeervolle living, een ruime leefkeuken met kelder en de master bedroom samen met de badkamer.

Boven bevinden zich nog twee slaapkamers en een ruime overloop en zolder. De aangrenzende schuur van maar liefst 100m<sup>2</sup> is inpandig bereikbaar, Hier bevindt zich de achterom met bijkeuken, een garage met zoldergedeelte en een groot ruim schuurgedeelte met vide tot in de nok van het dak.

De woonboerderij (met name het dak) dient gerenoveerd en verduurzaamd te worden maar de sfeer en ligging maakt dit meer dan waard.

Nieuwsgierig geworden? We ontvangen u graag voor een bezichtiging!







## Bijzonderheden



### Bestemmingsplan

De locatie valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Horst aan de Maas'. De woning met opstallen en tuin heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De locatie beschikt over een omgevingsvergunning 'Plattelandswoning' wat de mogelijkheid voor particuliere bewoning toestaat.

- ✓ Unieke ligging in een natuurrijke omgeving
- ✓ Royale kavel van circa 1.700 m<sup>2</sup>
- ✓ Karakteristieke woonboerderij met mansardekap
- ✓ Grote schuur, geschikt te maken voor bijv. mantelzorg, hobby-praktijkruimte of B&B



# Kenmerken

<b>Overdracht:</b> Vraagprijs Aanvaarding	€ 349.000 k.k. in overleg
<b>Bouw:</b> Type object Bouwjaar Isolatie	vrijstaande woning 1945 geen isolatie
<b>Oppervlaktes en inhoud:</b> Perceeloppervlakte Woonoppervlakte Oppervlakte externe bergruimte Oppervlakte overige inpandige ruimte Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte Inhoud	ca. 1.700 m <sup>2</sup> 135 m <sup>2</sup> - 167 m <sup>2</sup> - 1311 m <sup>3</sup>
<b>Indeling:</b> Aantal bouwlagen Aantal kamers Aantal slaapkamers	2 6 3
<b>Locatie:</b> Ligging	Landelijk gelegen, rustige weg, open ligging,
<b>Tuin:</b> Type tuin Oriëntatie Staat	achtertuin, zijtuin oost normaal
<b>Onderhoud:</b> Binnen Buiten	redelijk matig tot redelijk
<b>Energieverbruik:</b> Energielabel	G
<b>Uitrusting:</b> Warmtebron Ketel eigendom Parkeergelegenheid Heeft een rookkanaal Glasvezel aanwezig Nutsvoorzieningen  Heeft rolluiken	hr-ketel eigendom op eigen terrein Ja Nee Gas, Water, Elektra, Openbaar riool (via septictank) deels, op verdieping





Aan de voorzijde van de boerderij bevindt zich de entree, een kleine hal met aan de ene zijde de woonkamer en aan de andere zijde de leefkeuken.

De sfeervolle living is afgewerkt met een authentiek balkenplafond, een massieve eikenparketvloer, de muren zijn gestuct en deels schoon metselwerk getext.





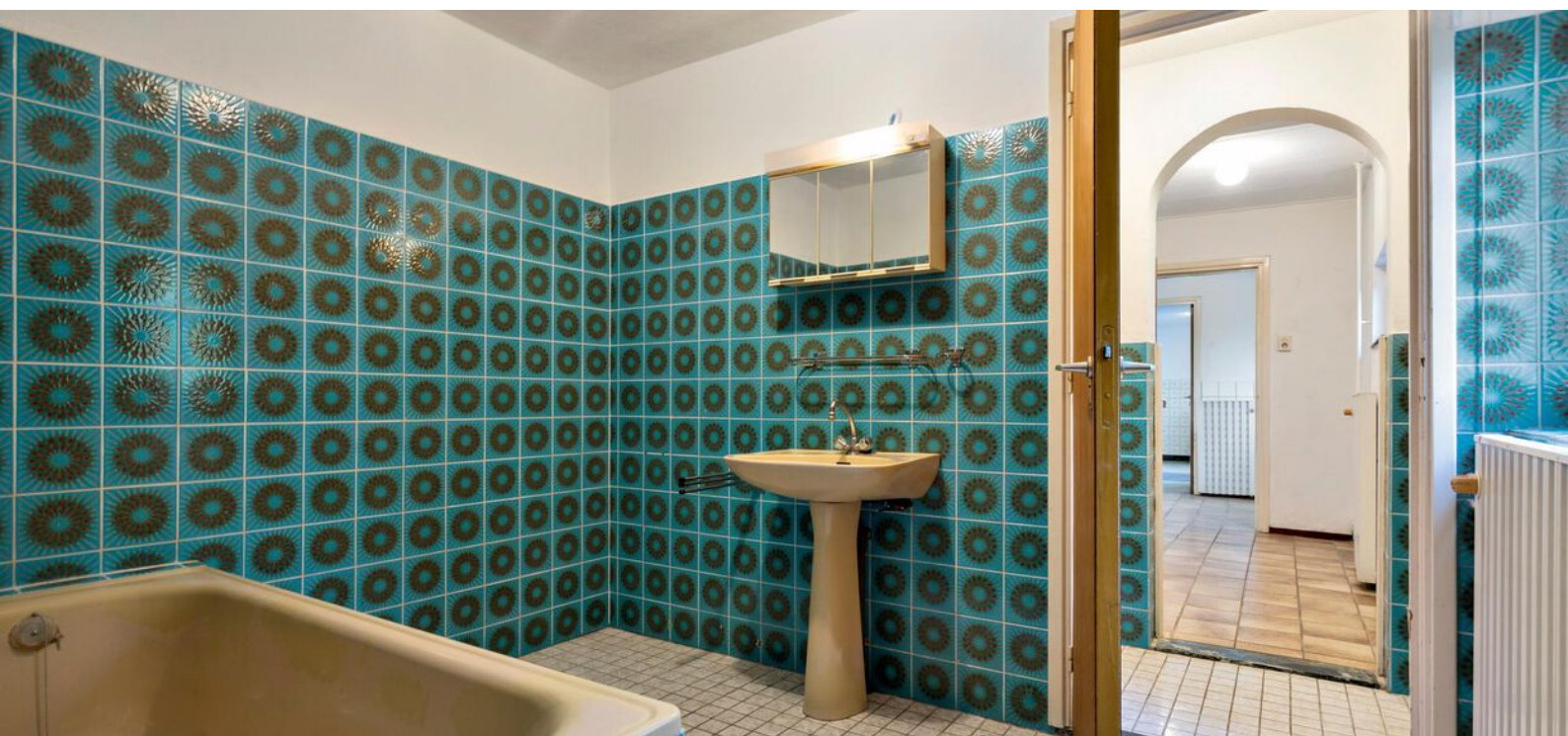
De leefkeuken is bereikbaar vanuit de hal en vanuit de bijkeuken. Van hieruit is tevens de trapgang naar de verdieping, de kelder en het portaal naar de slaapkamer en de badkamer toegankelijk. De keukenopstelling is eenvoudig en beschikt over een kunststof aanrechtblad met spoelbak, een 4-pits gasfornuis met oven een ingebouwde koelkast en een vaatwasser. De keuken is ingericht met een tegelvloer en een schroten plafond. De wanden zijn deels gestuct en deels betegeld.





Een portaaltje aan de achterzijde van de woning geeft toegang tot het toilet (deels betegeld en voorzien van een staand closet) en de geheel betegelde badkamer. De badkamer is ingericht met een ligbad en wastafel met spiegel.

De slaapkamer bevindt zich aan de tuinzijde en is afgewerkt met een laminaat vloer, gestucte wanden en plafond.







Vanuit de keuken bereik je de verdieping. Via de overloop zijn de beide slaapkamers en de zolderverdieping bereikbaar. De beide slaapkamers beschikken over ingebouwde muurkast en zijn afgewerkt met een laminaat vloer., Het plafond is afgewerkt met kunststof schroten. De houten gevel vensters zijn voorzien van enkele beglazing en rolluiken.







De overloop en de zolder beschikken over een houten dek, zijn eenvoudig afgewerkt en de mansardekap is betimmerd met houten hardboardplaten. Het dak is niet beschoten, en plaatselijk zijn de dakpannen in het zicht.



Een verduurzaming en renovatie van het dak is direct noodzakelijk.

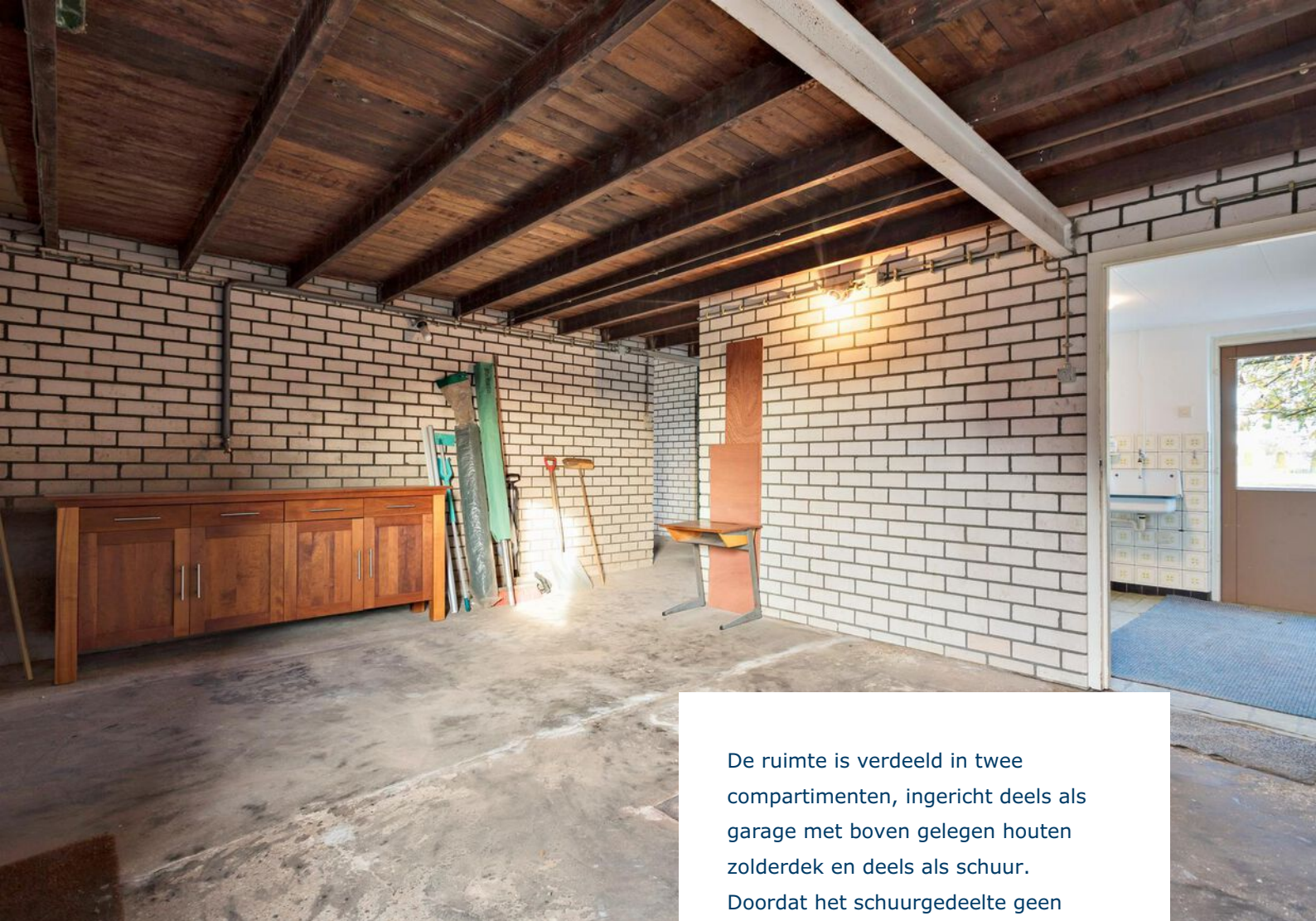


## Schuur

Grote houten schuurdeuren aan de voorzijde en een stalen kanteldeur aan kopgevel verschaffen toegang tot de boerenschuur. De schuur beschikt over een spouwmuur en een beschoten zadeldak met houten spanten.







De ruimte is verdeeld in twee compartimenten, ingericht deels als garage met boven gelegen houten zolderdek en deels als schuur. Doordat het schuurgedeelte geen verdieping heeft biedt dit voldoende ruimte om een mantelzorgwoning, Bed&Breakfast of praktijkruimte in te maken, of gewoon als hobbyruimte natuurlijk.







In het schuurgedeelte bevindt zich de bijkeuken met de aansluitingen van het witgoed. De bijkeuken staat in directe verbinding met de achterom. Vanuit hier is ook de leefkeuken bereikbaar.



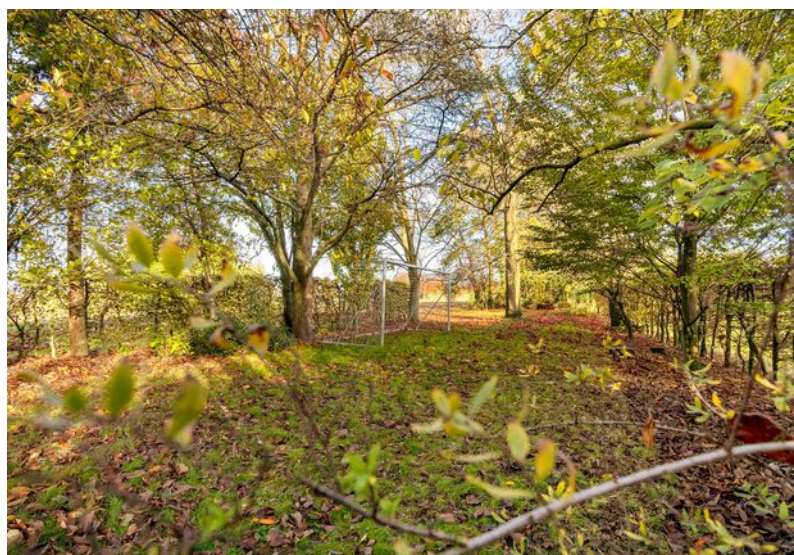
Het schuurgedeelte beschikt over een tweede toilet.





## Tuin

De boerderij ligt vrij dicht op de straat, kenmerkend voor die tijd, de tuin concentreert zich daarom voornamelijk aan de achterzijde. Vanaf het terras aan de achterzijde overzie je de natuurlijk aangelegde tuin. De tuin is begroeid met oude kersenbomen, kastanje- en notenbomen, maar er is nog plaats genoeg voor een eigen groentetuin.













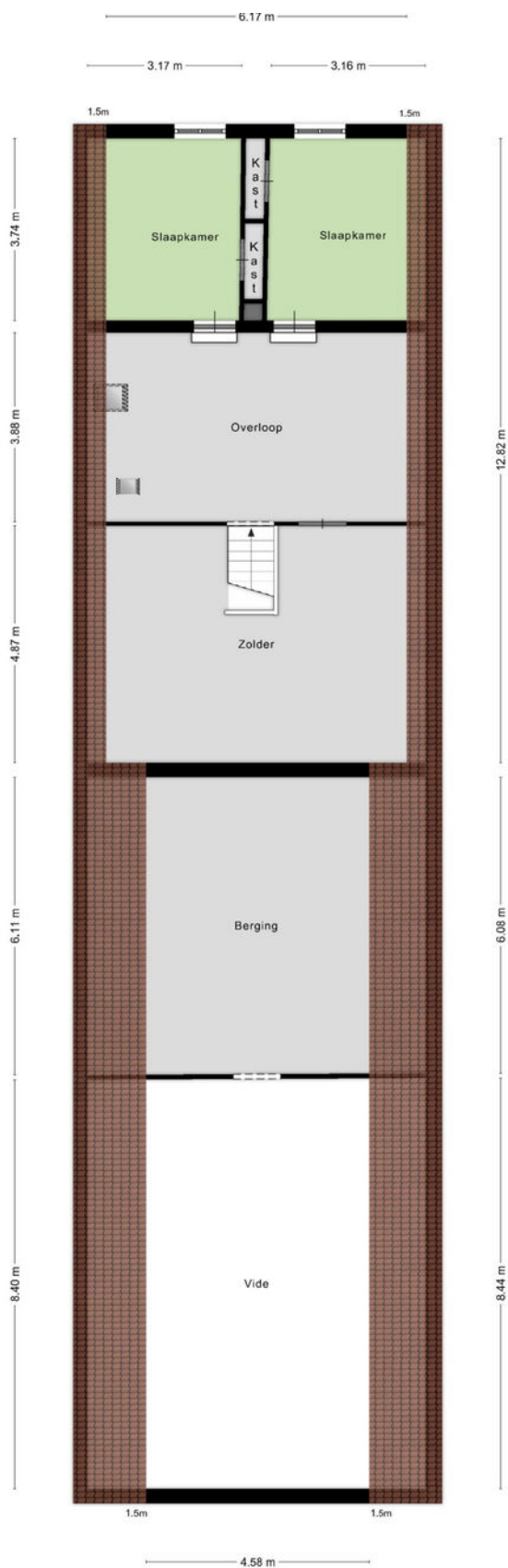
# Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2018 www.vihhar.nl



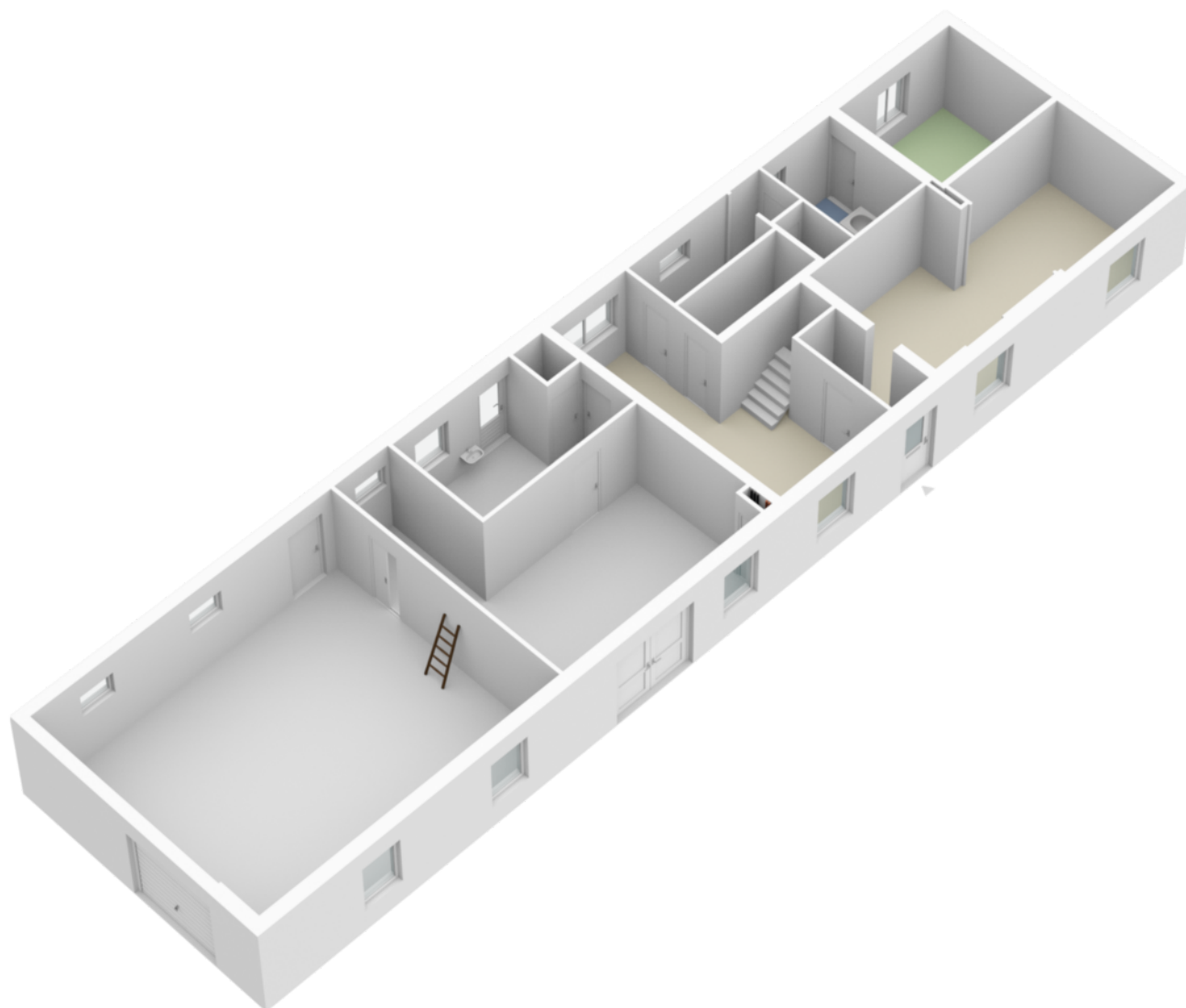
# Plattegrond verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibbar www.zibbar.nl

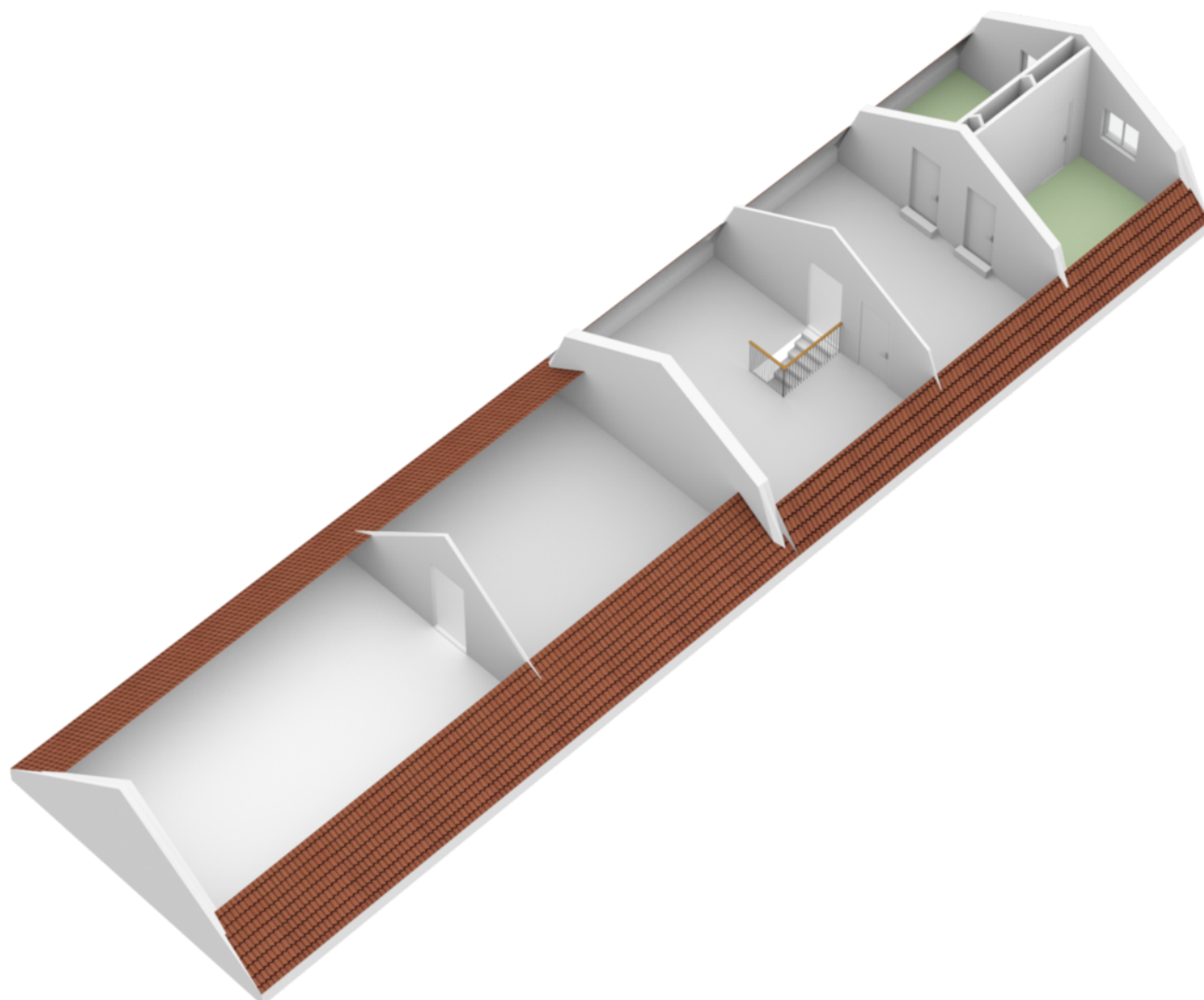


## 3D Plattegrond begane grond





## 3D Plattegrond verdieping







## Omgeving

De woonboerderij is prachtig gelegen nabij het natuurgebied 't Sohr' en 'Schuitwater'. Er zijn volop mogelijkheden voor recreatie met wandelen, fietsen, paardrijden, etc.

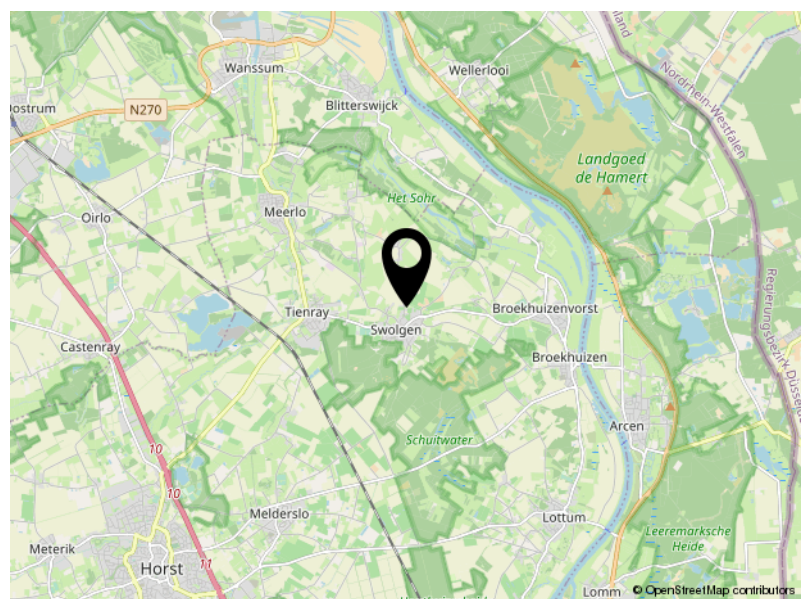
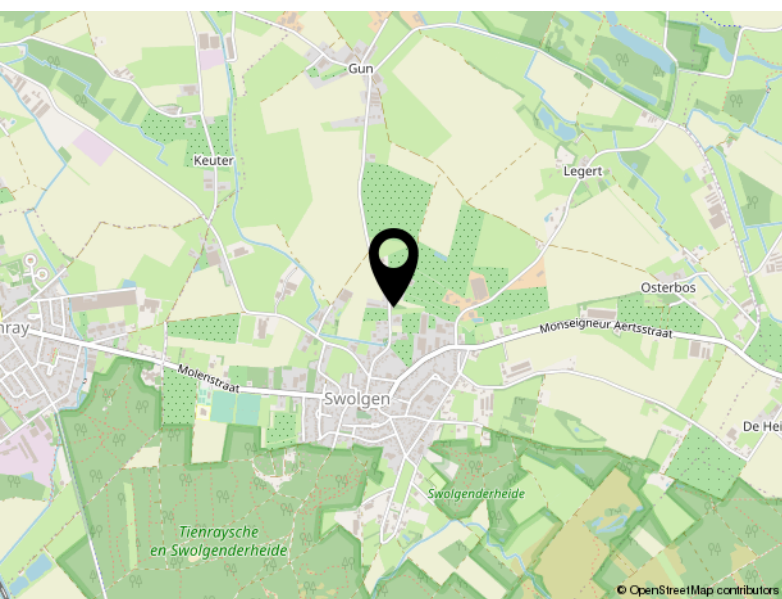
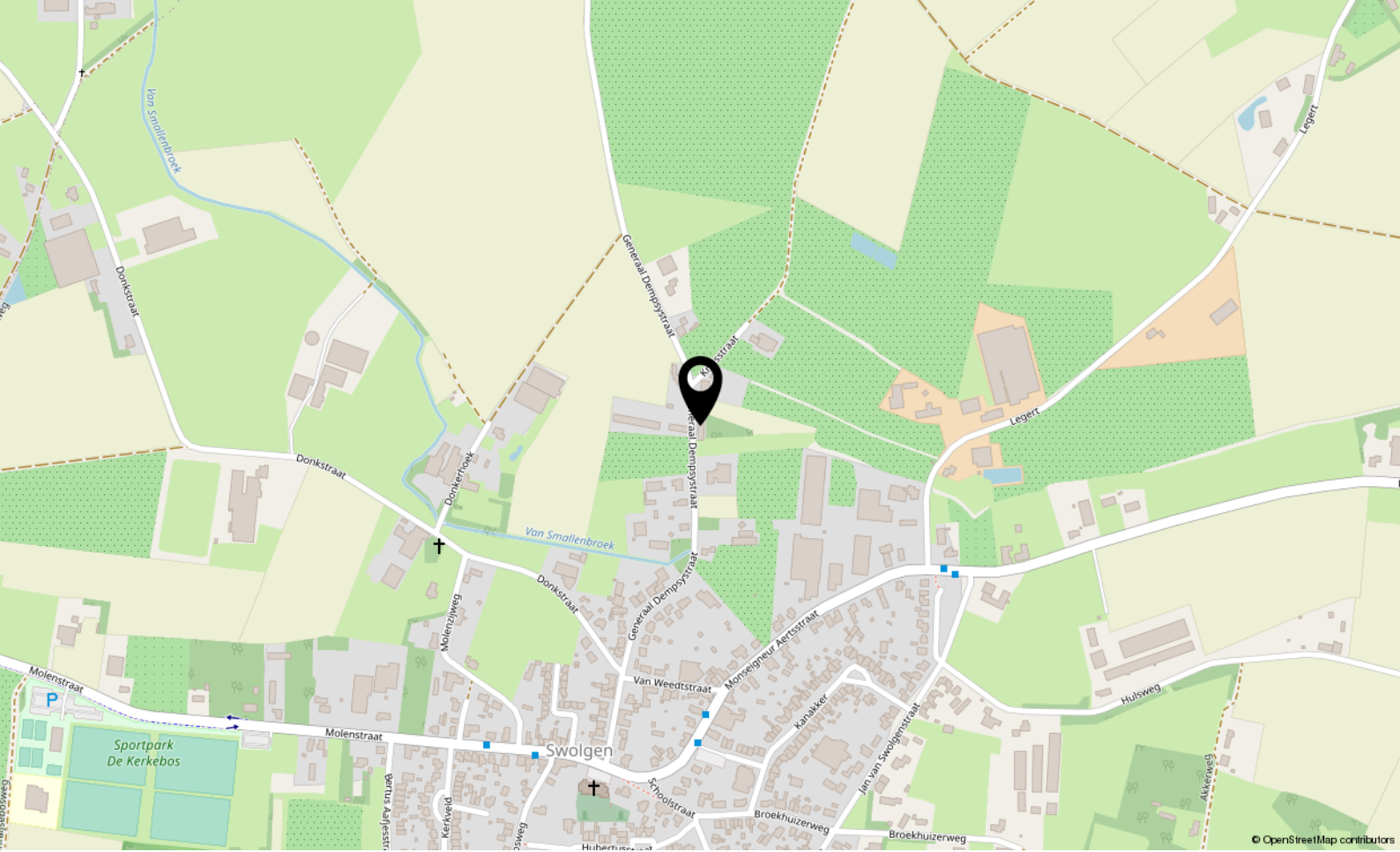
Swolgen telt momenteel circa 1.300 inwoners. Het beschikt over een basisschool en kent een rijk verenigingsleven. In Swolgen zijn verschillende kleinschalige ondernemers gevestigd. Een grote supermarkt is er op 3 km afstand en op ca. 2,5 km is er een sportcomplex.

Voor de ruimere voorzieningen is Swolgen aangewezen op het op circa 8 kilometer afstand gelegen dorp Horst. Horst telt circa 12.000 inwoners en vervult een regiofunctie voor wat betreft voorzieningen.

Op circa 13 km is de oprit naar de A73 (Venlo-Nijmegen) en het NS station in Horst gelegen.







## Locatie

GENERAAL DEMPSYSTRAAT 28

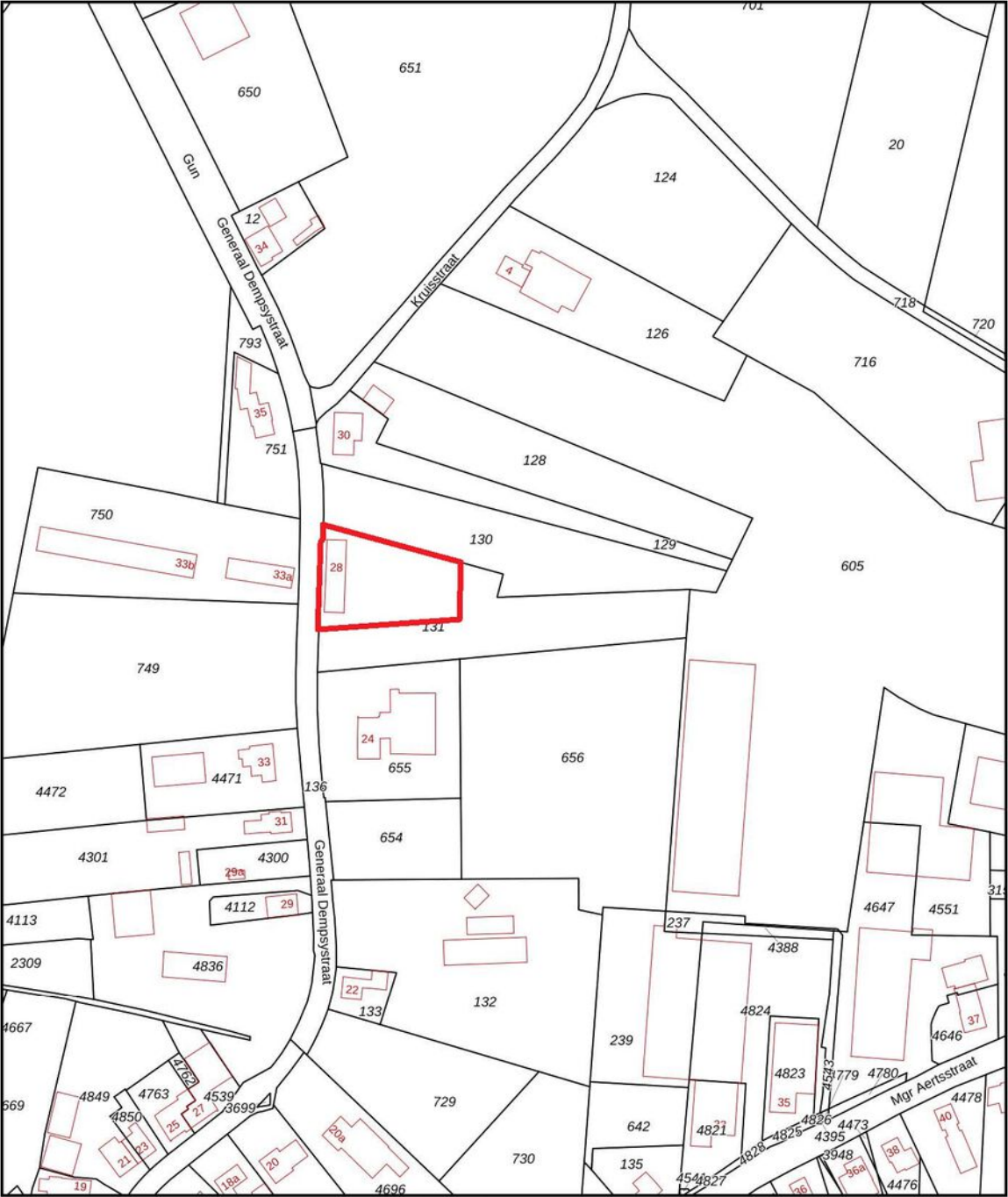
Swolgen



# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: venlo FS



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Meerlo

Sectie K

Perceel 131

kadaster

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 databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





### 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

Frank Sijbers

06 2052 2634

[fsijbers@arvalis.nl](mailto:fsijbers@arvalis.nl)







## **Arvalis Makelaars, BuitenGewoon Goed in onroerend goed**

In de regio Zuidoost-Nederland doen we als Arvalis Makelaars al meer dan 15 jaar waar we goed in zijn: wonen en werken in het buitengebied mogelijk maken.

Ben jij op zoek naar een landelijke woning? Arvalis heeft het grootste aanbod in de regio. Heb je de woning van je dromen gevonden maar moet er nog het een en ander aan gebeuren? Dan helpen de collega's van ontwerp- en bouwadvies je graag verder.

Heb jij een woning in het buitengebied en ben je op zoek naar iets kleineres? Arvalis realiseert maximale waardevermeerdering bij verkoop door bijvoorbeeld de bestemming te wijzigen, de woning te splitsen of door een extra bouwkvael te realiseren. Door onze uitgebreide database met woningzoekenden weten wij bovendien welke woningen op korte termijn beschikbaar komen.

Ben jij (agrarisch) ondernemer en klaar voor de volgende stap in je ondernemerschap? Arvalis helpt je graag bij het aankopen van een nieuwe locatie of het verkopen van je huidige locatie. Onze makelaars hebben de kennis en ervaring in huis die nodig is om dit soort complexe processen tot een goed einde te brengen.

### **Arvalis Roermond**

Steegstraat 5  
6041 EA Roermond  
+31 (0)475 355 700  
[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)

### **Arvalis Venlo**

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

### **Arvalis Nuth**

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

### **Arvalis Deurne**

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



### **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) Gebouwgebonden 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 m<sup>2</sup> 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.



## Disclaimer

### **Niet zelf bewoningsclausule:**

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico voor koper te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Hiervan heeft koper wel/geen gebruik van gemaakt.

### **Asbestclausule (bouwjaar vóór 1993):**

Aan koper is bekend dat in de onroerende zaak welke gebouwd is vóór 1993 asbest verwerkt kan zijn. In de tijd waarin het verkochte werd vervaardigd was het te doen gebruikelijk om asbest te verwerken. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het verkochte kan voortvloeien.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





Villafloraweg 1  
5928 SZ Venlo

+31 (0)478 578 257  
[info@arvalismakelaars.nl](mailto:info@arvalismakelaars.nl)  
[www.arvalismakelaars.nl](http://www.arvalismakelaars.nl)