

TE KOOP



Graaf Gerardstraat 15, Swalmen

Vraagprijs € 265.000 K.K.

Lassoo Makelaars
Mauritslaan 4A
6161 HV Geleen

085 - 020 7777
info@lassoo.nl
www.lassoo.nl


LASSOO
makelaars en taxateurs



Kenmerken

Bouwjaar

1965

Woonoppervlakte

95m²

Perceeloppervlakte

135m²

Inhoud

420m³

Aantal Slaapkamers

3

Verkoopprijs

Vraagprijs € 265.000 K.K.

Energie label

E

Over deze woning

Welkom bij Graaf Gerardstraat 15!

Starters opgelet! Ben je op zoek naar een woning met ruimte, een fijne ligging én volop mogelijkheden om er helemaal jouw eigen plek van te maken? Dan is Graaf Gerardstraat 15 zeker een kijkje waard!

Deze leuke hoekwoning beschikt over maar liefst drie slaapkamers, een ruime keuken, praktische bijkeuken/berging, een garage én een eigen achterom. De woning is op verschillende punten gedateerd, maar biedt juist daardoor volop mogelijkheden om de woning geheel naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren.

Een ideale kans voor starters die graag de handen uit de mouwen steken en op zoek zijn naar een woning met potentie!

LET OP PROJECTNOTARIS: DWR NOTARISSEN TE ZUTPHEN.

Leuk om te weten:

- Bouwjaar: 1968 (conform BAG);
- Woonoppervlakte: ca. 97 m²;
- Perceeloppervlakte: 135 m² (conform kadaster);
- Ideale woning voor starters;
- Drie volwaardige slaapkamers;
- Mogelijkheid voor een vierde slaapkamer op zolder;
- Energielabel E;
- Kunststof kozijnen en dubbele beglazing;
- Praktische inpandige bijkeuken/berging;
- Garage én eigen achterom;
- CV-installatie: Nefit, 2017, eigendom;
- Achtertuin op het zuidwesten;
- Volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren;
- Aanvaarding in overleg.



Indeling

Souterrain:

Praktische provisiekelder, ideaal voor het bewaren van voorraad, huishoudelijke spullen of andere zaken die je graag uit het zicht houdt.

Begane grond:

Je komt binnen in de hal, die toegang biedt tot de toiletruimte, meterkast, woonkamer, keuken en de eerste verdieping.

De doorzonwoonkamer vormt een prettige basis voor een sfeervolle woon- en eetkamer. Dankzij de grote raampartijen valt er volop daglicht naar binnen en zorgt de houten vloer voor een warme uitstraling. De ruimte biedt bovendien diverse mogelijkheden om naar eigen wens in te richten.

De separate keuken is ruim van opzet en beschikt over een dubbel aanrechtblad, houten fronten en diverse inbouwapparatuur. Zo zijn er onder andere een gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast aanwezig.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken/inpandige berging. Hier is een extra aanrechtblok geplaatst en zijn de aansluitingen voor het witgoed aanwezig. Een ideale plek voor bijvoorbeeld de wasmachine en droger, maar ook uitstekend te gebruiken als extra bergruimte.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

- slaapkamer 1: ca. 12 m²;

- slaapkamer 2: ca. 10 m²;

- slaapkamer 3: ca. 7 m².

Met drie slaapkamers biedt deze verdieping voldoende ruimte voor een gezin, logeerkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad en vaste wastafel. De badkamer is gedateerd, maar biedt een mooie mogelijkheid om hier in de toekomst een eigentijdse badkamer naar eigen smaak te realiseren.

Zolder

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Deze ruimte biedt verrassend veel mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van een vierde slaapkamer, een fijne thuiswerkplek of een hobbyruimte.

Daarnaast bevindt zich hier de CV-installatie (Nefit, 2017, eigendom).

Buiten

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en profiteert hierdoor van een prettige hoeveelheid middag- en avondzon. De tuin beschikt over een eigen achterom en biedt volop mogelijkheden om naar eigen inzicht een fijne buitenruimte te creëren.

De tuin dient nog aangepakt te worden, maar juist hier ligt een mooie kans om met een frisse blik een heerlijke plek te maken om te ontspannen, te borrelen of te genieten van zonnige dagen.



Parkeren

De garage(box) is via de achterom bereikbaar. Deze biedt niet alleen een praktische parkeer- of stallingsmogelijkheid, maar ook extra ruimte voor fietsen, gereedschap en overige spullen.

Schriftelijkheidsvereiste

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechts- geldig.

De gebruikelijke waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze, indien de verkoper en koper dit overeenkomen, binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als ook verkoper wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend (schriftelijkheids vereiste).

Disclaimer

Alle door ons kantoor verstrekke informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Alle vermelde maten en afmetingen zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Indien in enige documentatie of op enige website informatie staat die niet overeenkomt met de werkelijkheid, dan geldt de feitelijke situatie waarin de woning zich bevindt, zoals koper deze tijdens de bezichtiging heeft kunnen waarnemen, en wordt de woning in deze feitelijke situatie/staat verkocht. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.

Uw makelaar Ray van der Venne nodigt u graag uit voor een bezichtiging.

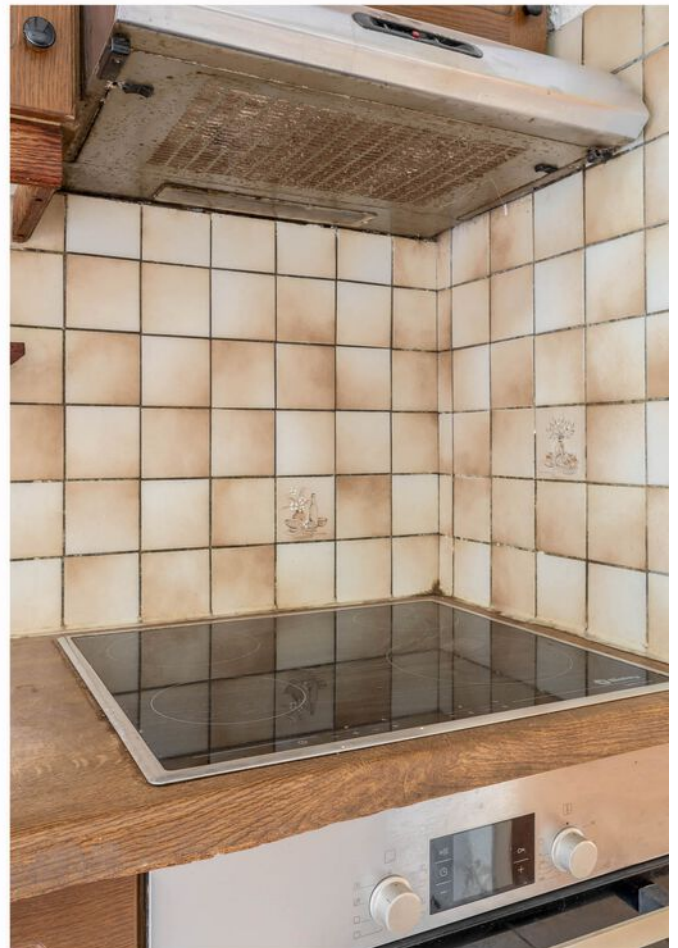




































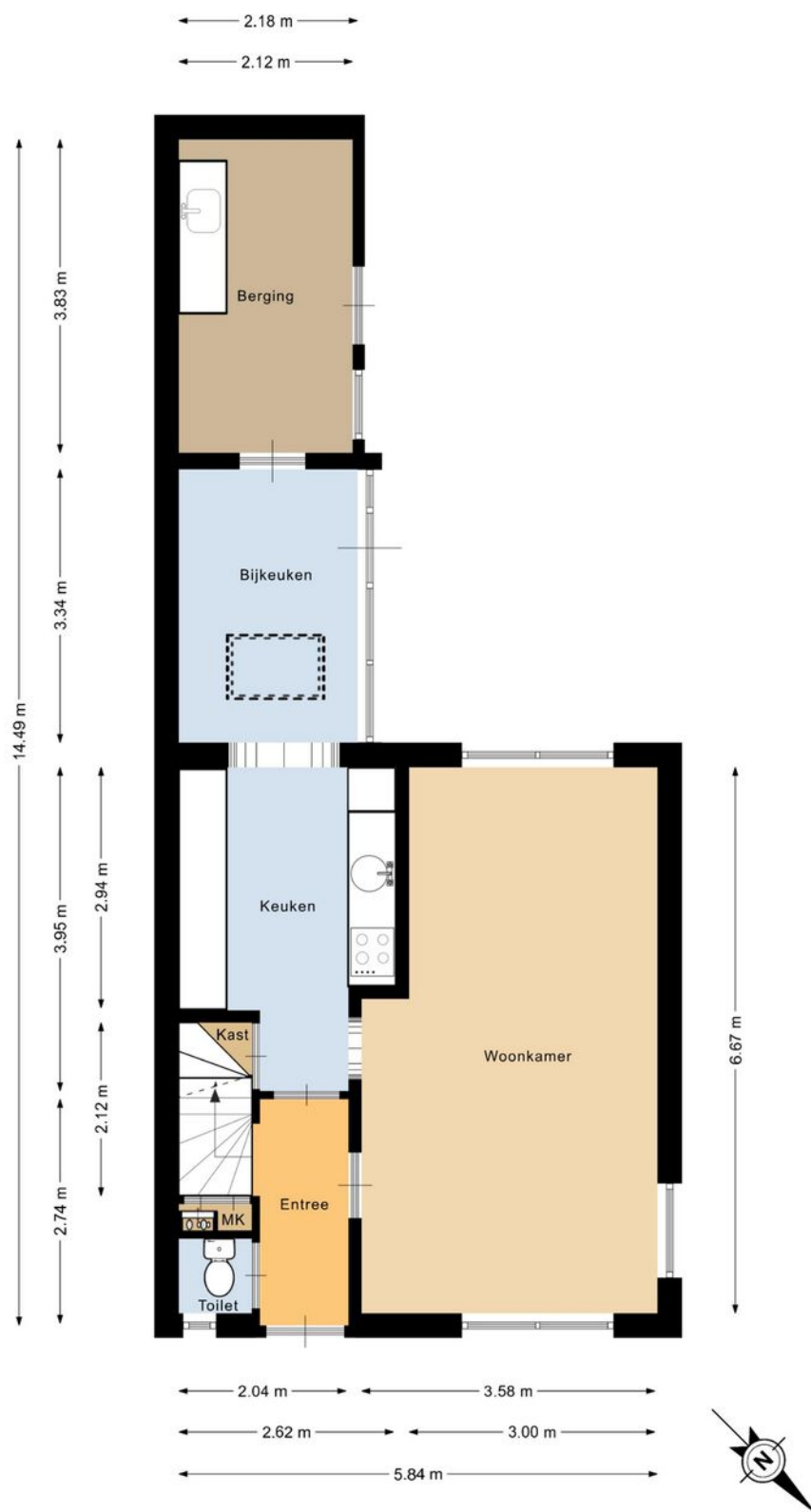






Plattegrond

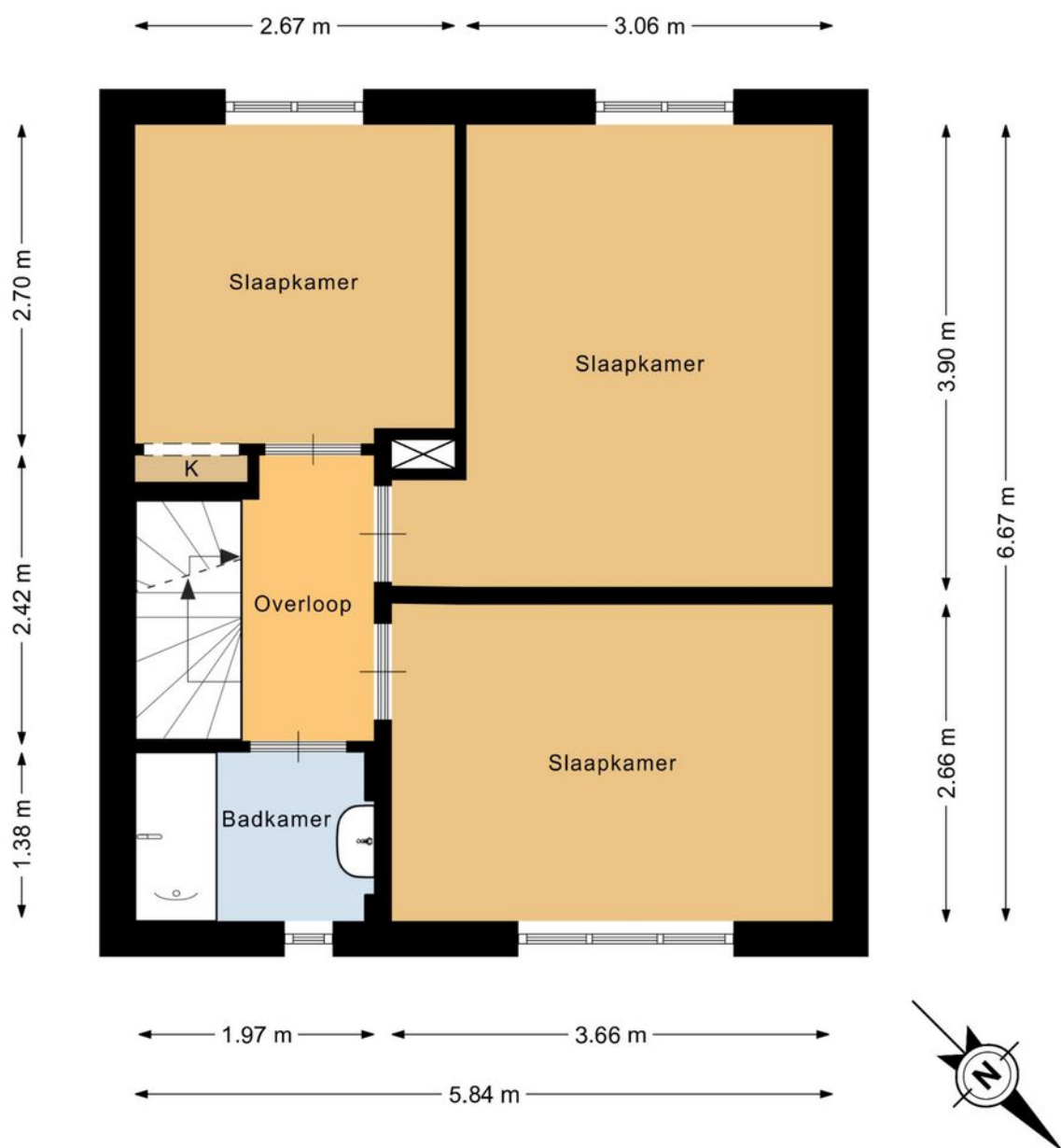
Bekijk hieronder de plattegrond van de begane grond



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

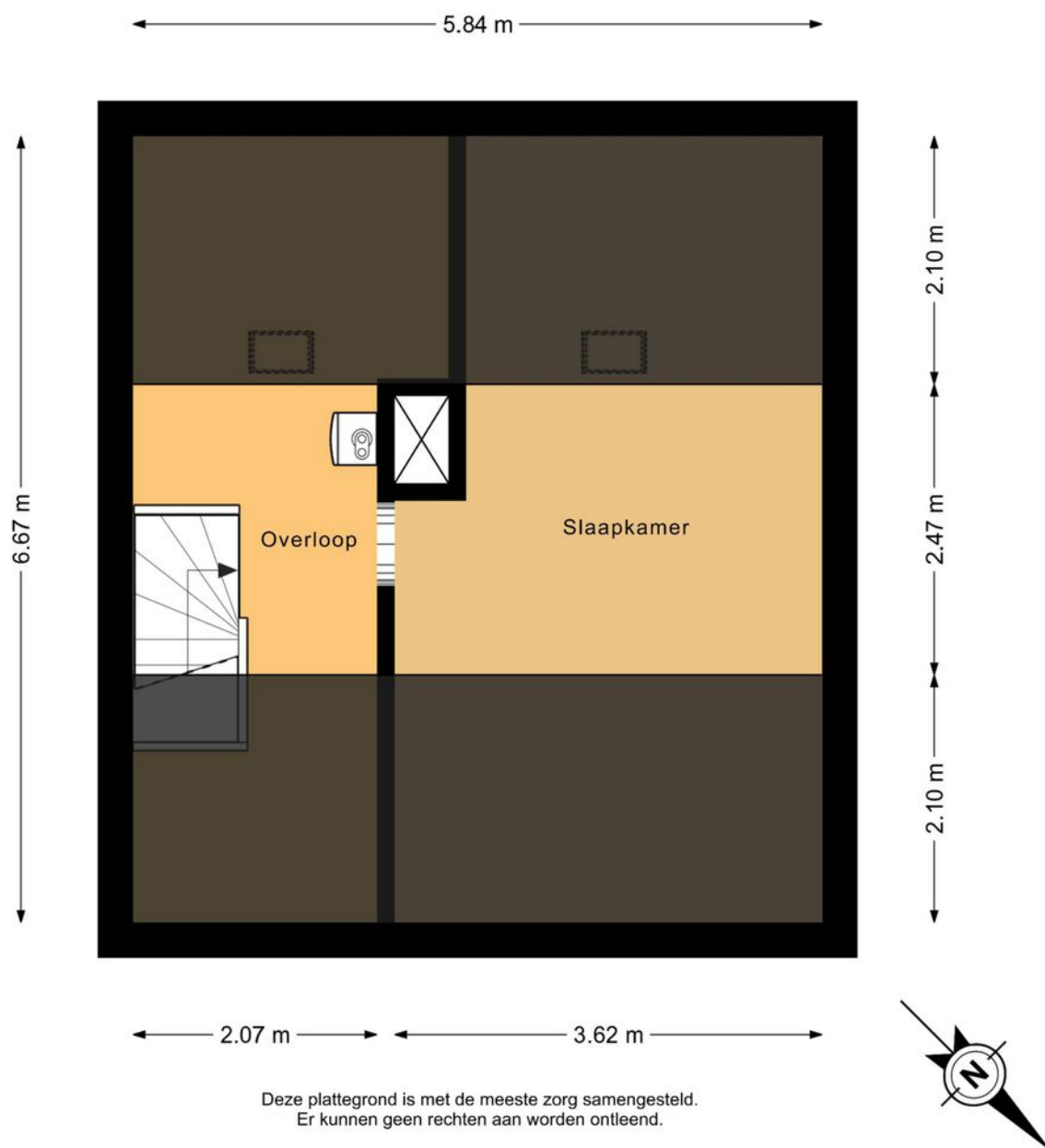
Bekijk hieronder de plattegrond van de 1e verdieping



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

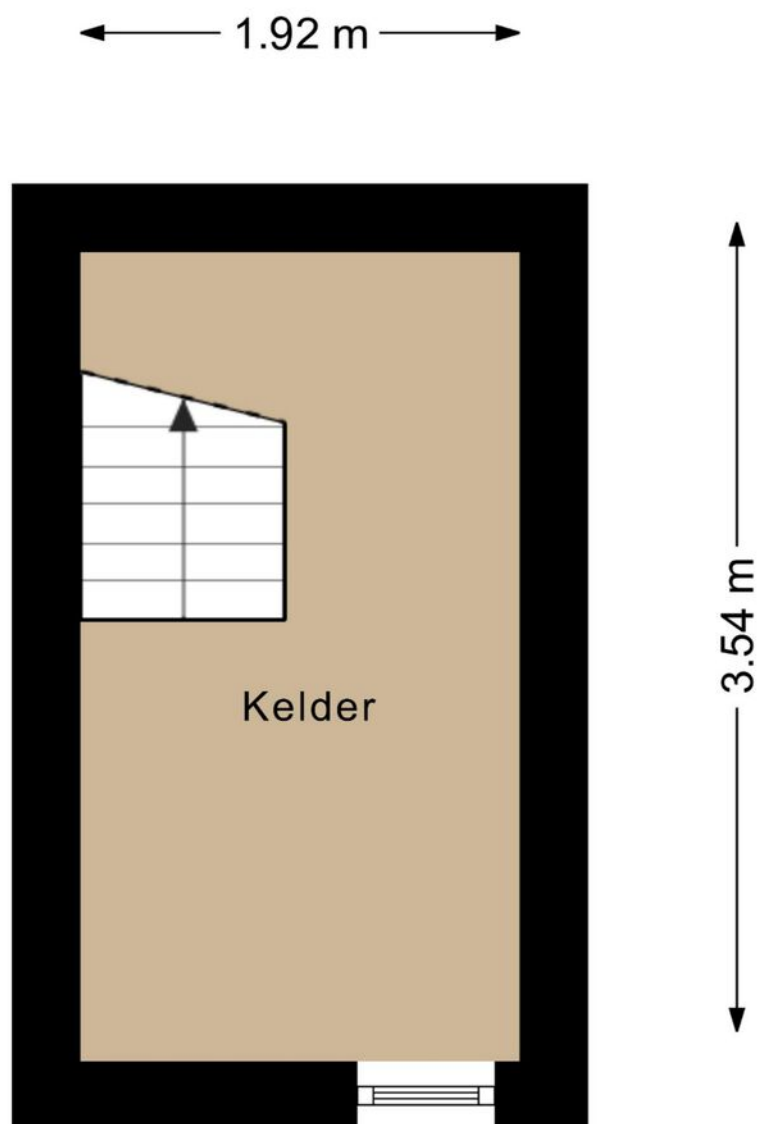
Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de zolder

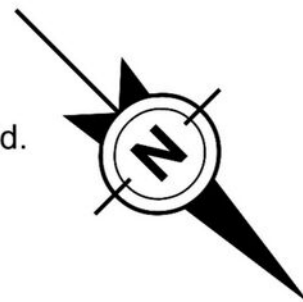


Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de kelder



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van het perceel



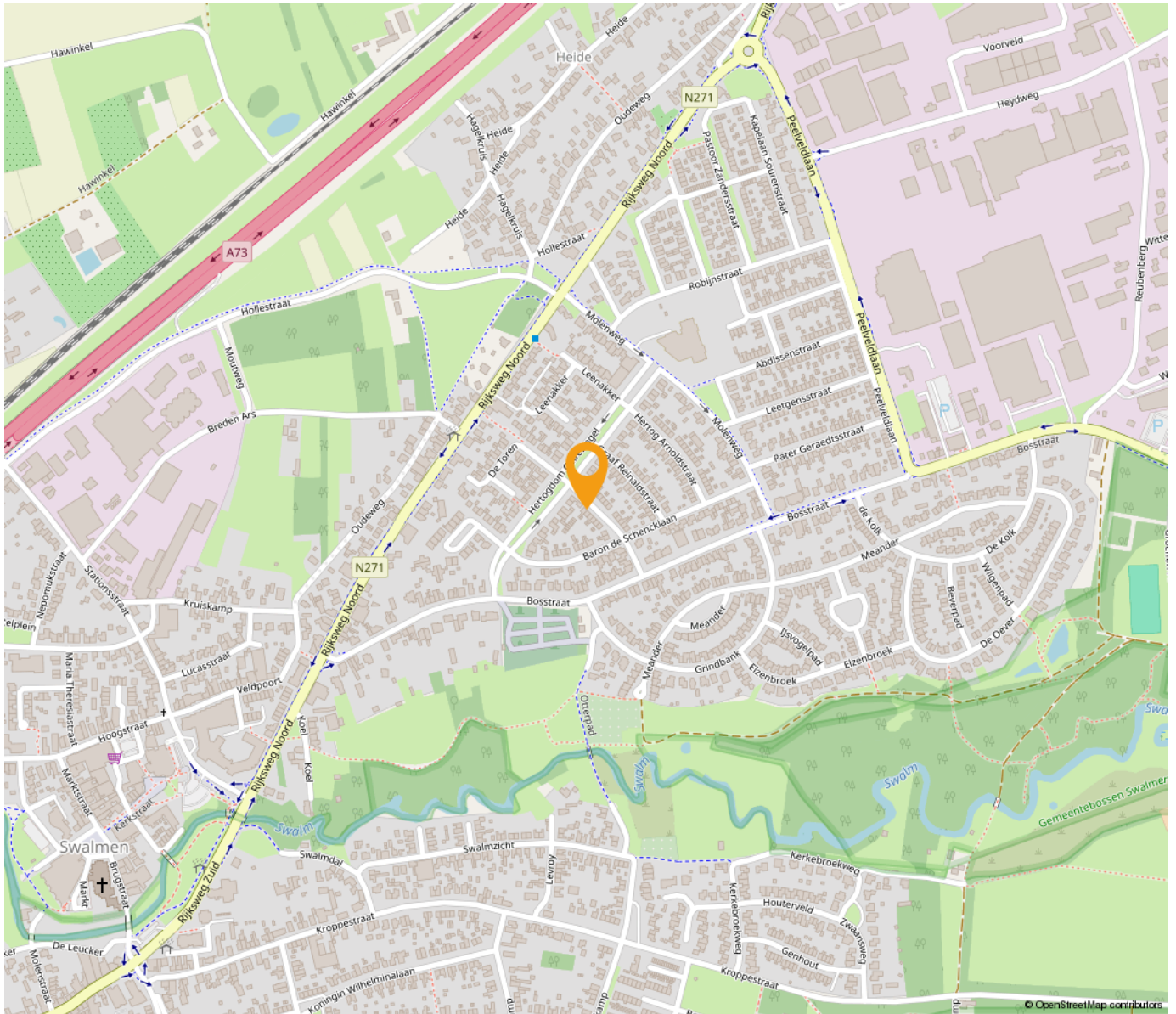
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



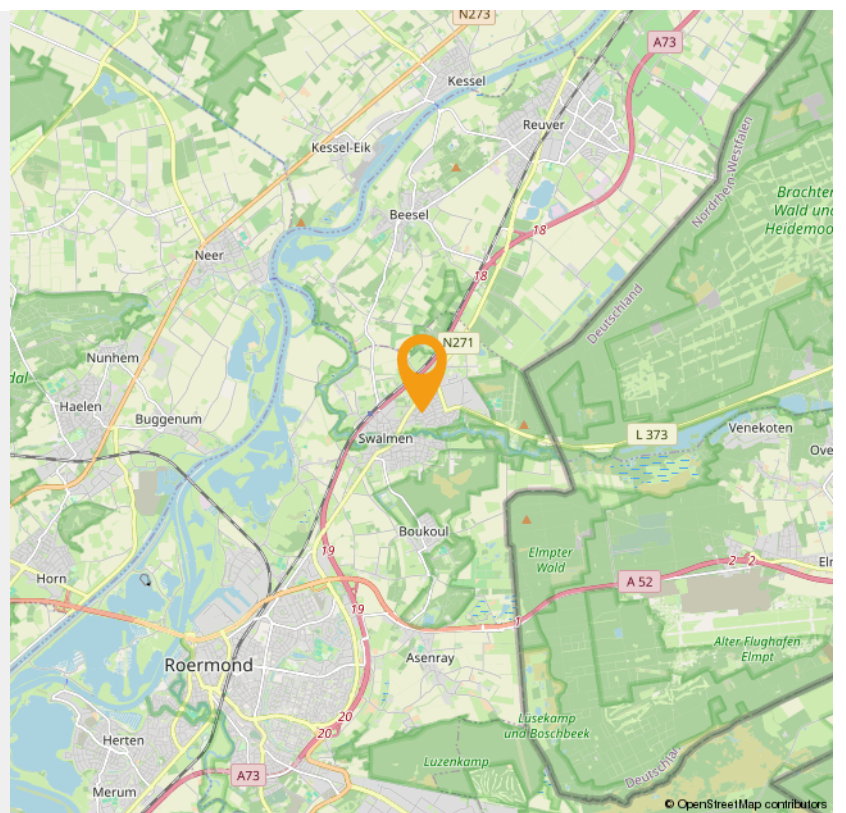
Kadaster

Bekijk hieronder de kadastrale kaart van **Graaf Gerardstraat 15**





*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



INTERESSE

in deze woning in Swalmen?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder. Bel ons kantoor op 085 - 020 7777

Lassoo Makelaars
Mauritslaan 4A
6161 HV Geleen

085 - 020 7777
info@lassoo.nl
www.lassoo.nl


LASSOO
makelaars en taxateurs