

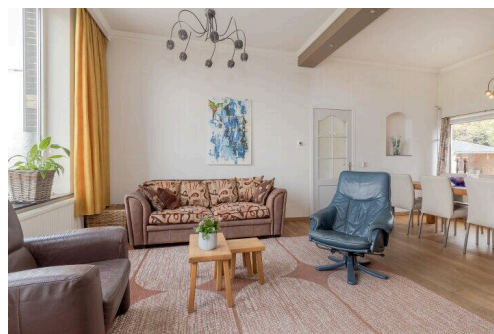
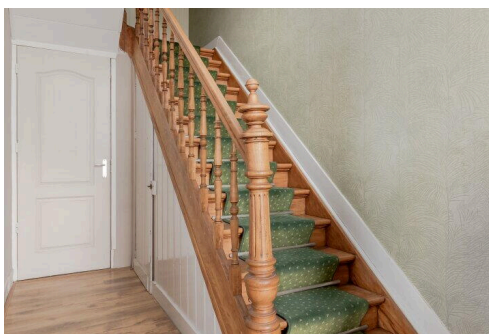
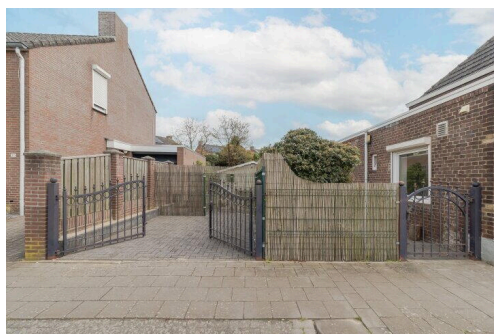
Swalmen

Stationsstraat 28 | Vraagprijs € 265.000 k.k.



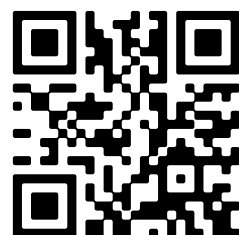
BESCHIKBAAR

WWW.STATIONSSTRAAT-28.NL



- Type object:** 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar: 1907
Woonoppervlakte: 120 m²
Perceeloppervlakte: 265 m²
Inhoud: 577 m³
Aantal kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)
Website: www.stationsstraat-28.nl

**Maison**
MAKELAARS



Omschrijving

Stationsstraat 28, 6071 KC Swalmen

Sfeer, ruimte, karakter én een geweldige ligging. Deze gezellige half vrijstaande stadswoning uit 1907 in Swalmen heeft het allemaal. Met een sfeervolle woonkamer, een knusse keuken, 3 fijne slaapkamers en een badkamer op de begane grond voel je je hier meteen thuis. De woning is ruim en goed onderhouden en biedt veel mogelijkheden om er je eigen plek van te maken.

De woning heeft een rijke geschiedenis, het is een voormalig café, echter gebouwd voor de spoorwegen als woning voor spoorwegmedewerkers.

>> Wordt dit jouw nieuwe thuis? <<

ALGEMEEN:

Het huis ligt op Stationsstraat 28, heerlijk aan de rand van het centrum van Swalmen.

Je woont in een dorp met de stad Roermond fijn dichtbij.

Genieten van terrasjes op de markt of lekker wandelen door bos en heide? Alles ligt binnen handbereik.

Hou je van shoppen? Dan heb je geluk. Want je bent zo in de binnenstad van Roermond en in het Designer Outlet Roermond.

De Maasplassen zijn vlakbij. Watersporten, wandelen, fietsen, zonnen: het kan allemaal.

Dit watersportgebied heeft moderne jachthavens, dagstranden en uitstekende plekken om te vissen. Het is hier een paradijs als je houdt van water, sporten en vissen.

De verbindingswegen zoals de A2 en A73 zijn dichtbij. Binnen no-time sta je in Venlo, Maastricht of zelfs in Duitsland.

Je woont hier landelijk én centraal.

BEGANE GROND:

Kom je in de ruime hal dan ben je al meteen verkocht. Het hoge plafond en de mooie trapopgang zorgen namelijk voor een sfeervolle binnenkomst.

Naast de trap ligt het toilet. Deze ruimte wordt nu als bergruimte gebruikt, omdat het toilet niet werkt. Dit kan waarschijnlijk hersteld worden.

Onder de trap vind je de ingang naar een royale provisiekelder. Superhandig om je voorraad in te bewaren.

Het hoge plafond, grote raampartijen en een warme eiken vloer maken de woonkamer tot een fijne, sfeervolle leefruimte.

Je hebt vanuit de woonkamer een prachtig uitzicht over een blijvend vrije grasvlakte: het dak van de Roertunnel. Dus gegarandeerd geen inkijk, wél veel privacy.

De keuken is praktisch en staat in een hoekopstelling. Je bereikt de keuken via de woonkamer. Eerlijk is eerlijk, de keuken is aan vervanging toe. Wat veel goedmaakt is de mooie blik op de tuin vanuit het keukenraam.

In de keuken vind je de volgende apparatuur:

- Oven
- Keramische kookplaat
- Vaatwasser

In een grote schuifkast in de keuken zit de CV-installatie (eigendom) (bouwjaar 2024).

Via de kleine hal achter de keuken bereik je de badkamer, het terras en de tuin.

VERDIEPING:

De eerste verdieping bereik je via de mooie, houten trap.

Hier liggen 3 slaapkamers met lichte laminaatvloeren. Op de muren zit behang.

Je hebt hier 2 ruime slaapkamers en een derde, kleinere kamer die ideaal is als werkplek, kleedkamer of hobbyruimte.

ZOLDER

Via de vlizotrap in de grote slaapkamer kom je op de zolder.

Hier heb je veel bergruimte voor koffers, seizoensspullen en nog veel meer.

TUIN:

De zonnige tuin is de perfecte plek om te ontspannen. Met een goed boek en een glaasje wijn.

Je hebt er een mooie vijver, veel privacy en volop ruimte om te genieten van de zon.

De witte berging is praktisch ingedeeld met een opbergruimte en een gezellige overkapping om heerlijk onder te loungen.

Een echte tuin om in te leven, niet om hard in te werken.

OVERIGE INFORMATIE:

AANVAARDING & VOORWAARDEN BIJ VERKOOP:

De aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Financieringsvoorbehoud : 6 weken

Bankgarantie of waarborgsom : vereist

ENERGIELABEL:

Verkoper beschikt over een definitief energielabel F.

STAAT VAN ONDERHOUD:

Goed

CV KETEL : BOUWJAAR 2024

LIGGING:

Nabij het centrum, nabij het trein station.

LIJST ROERENDE ZAKEN & VRAGENLIJST WETTELIJKE INFORMATIEPLICHT:

De lijst van roerende zaken en de vragenlijst wettelijke informatieplicht verkoper(s) is digitaal bij ons aanwezig en is op aanvraag verkrijgbaar.

BOUWTEKENINGEN:

Van deze woning zijn geen bouwtekeningen beschikbaar

BOUWKUNDIG ADVIES:

Maison Makelaars adviseert u altijd bij de aankoop van een woning een onafhankelijk bouwkundig onderzoek in te stellen.

MAATGEVING:

Alle maten in de brochure en van alle plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten ontleend worden. Alle informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor de brochure tekst, de plattegronden en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM DAN CONTACT MET ONS OP: 0475-475831

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 265.000 k.k.
Aanvaarding:	Beschikbaar per 01-07-2025

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1907
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	120 m²
Perceeloppervlakte:	265 m²
Inhoud:	577 m³
Externe bergruimte:	15 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Aantal woonlagen:	2 woonlagen en een vliering

Energie

Energie label:	F
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	- (gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg
Tuin:	Achtertuin
Achtertuin:	77 m² (11,00 meter diep en 7,00 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidoosten bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
-----------------	----------------------------

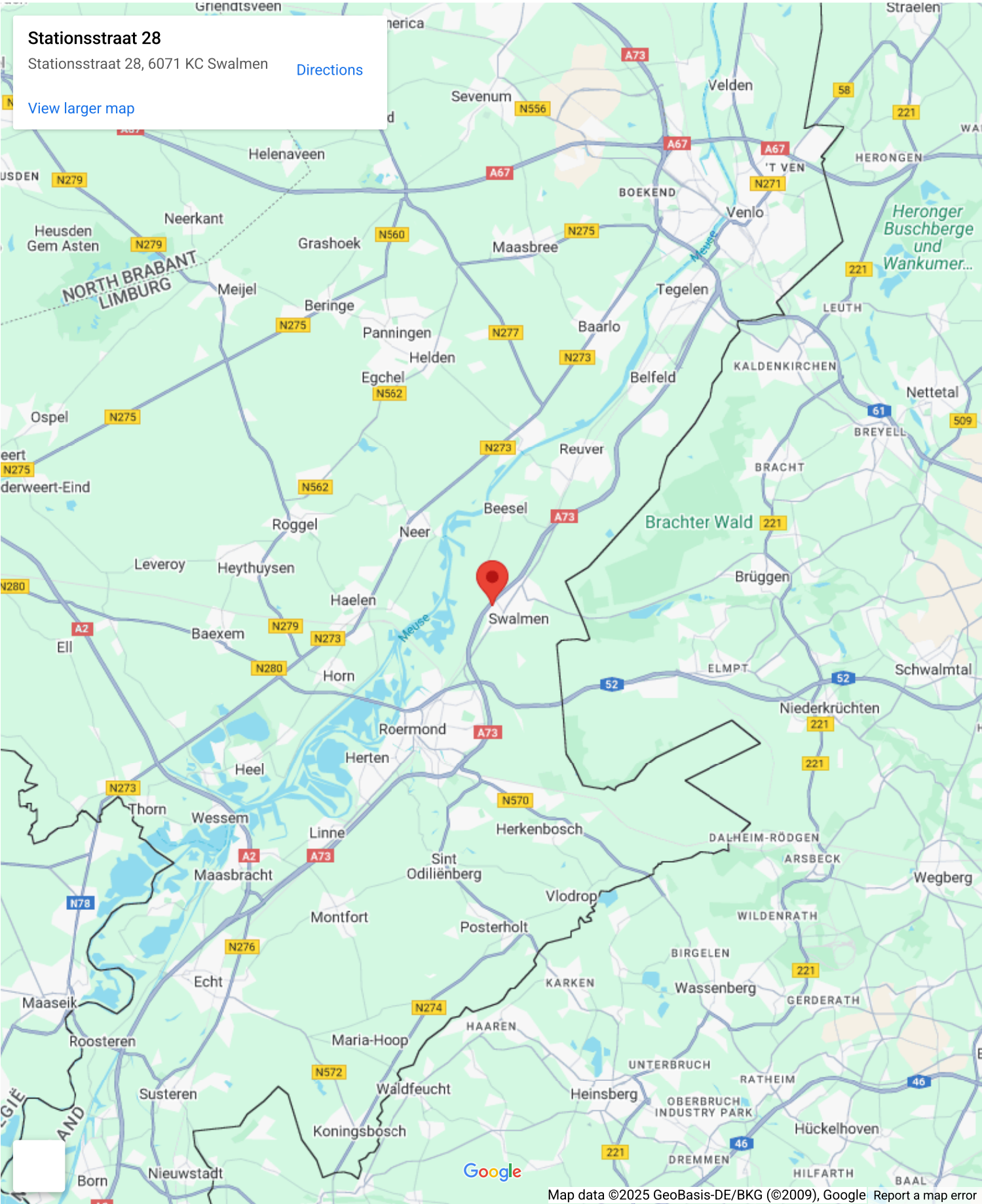
Soort parkeergelegenheid:

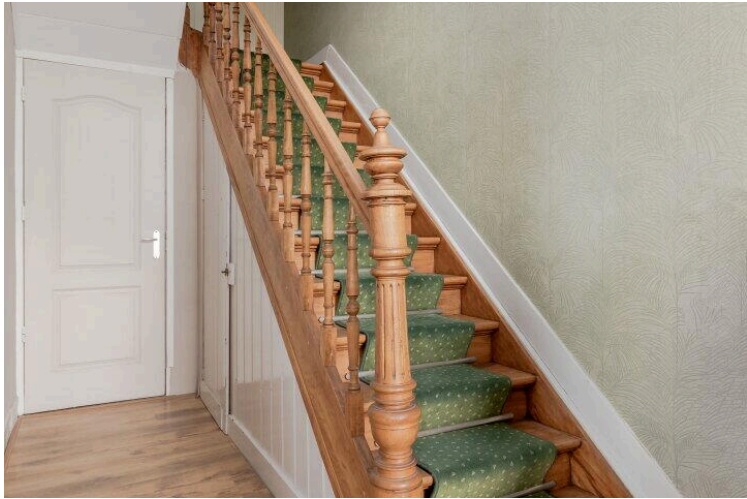
Op eigen terrein en openbaar parkeren

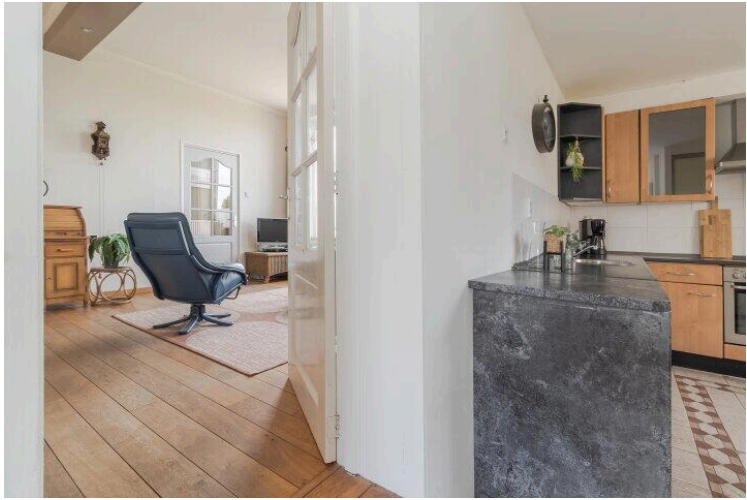
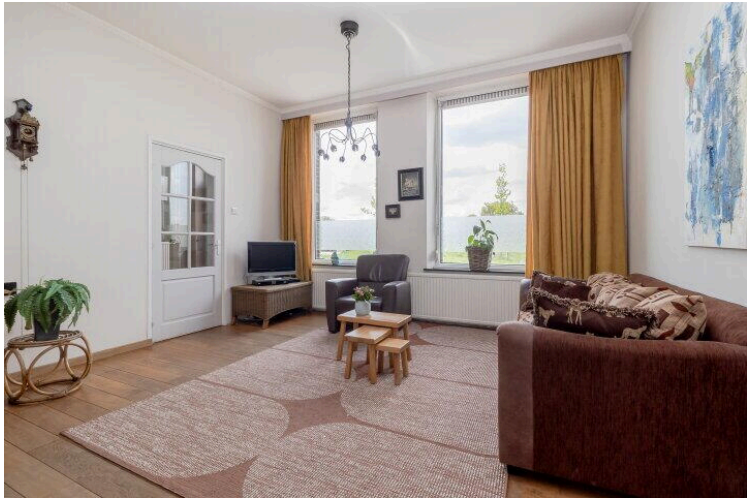
Op de kaart

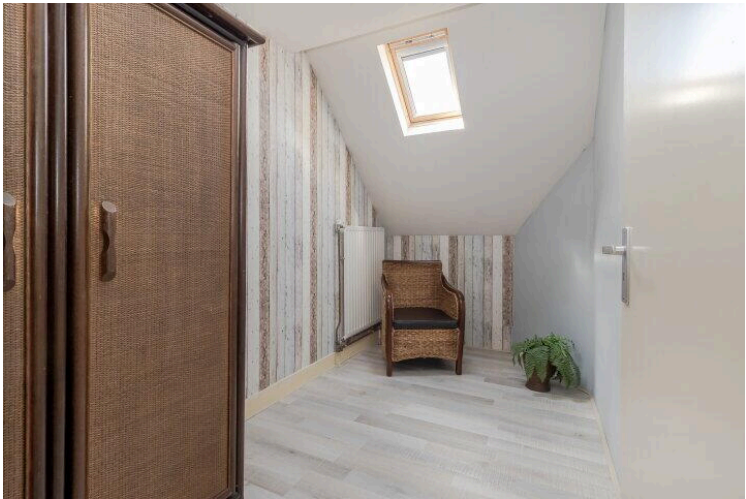
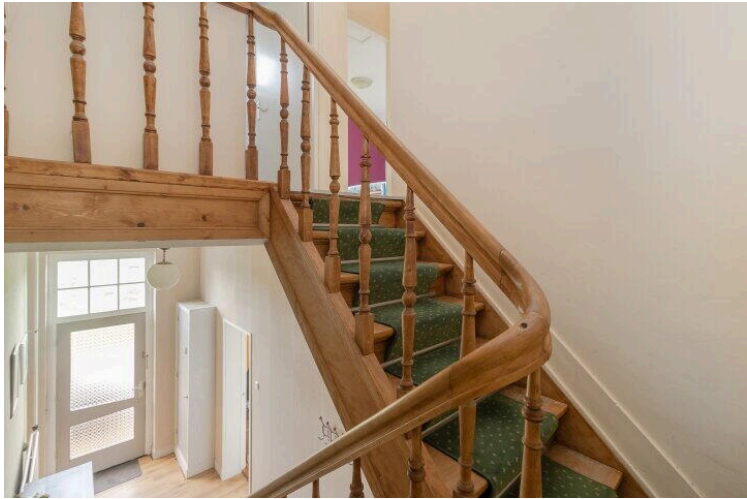


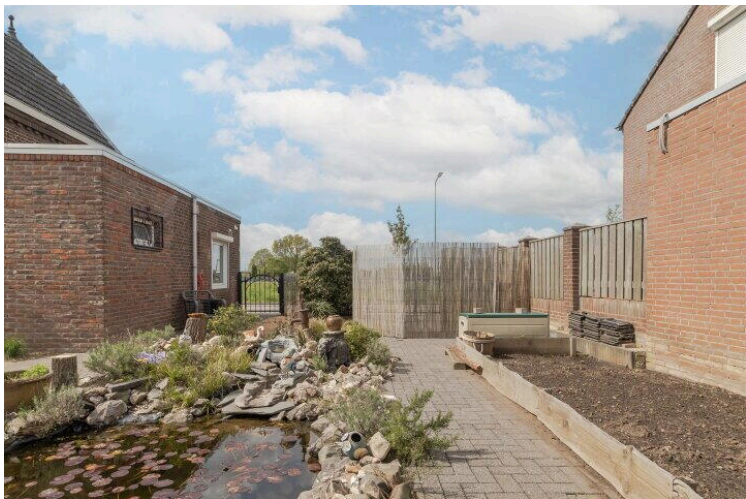
Op de kaart









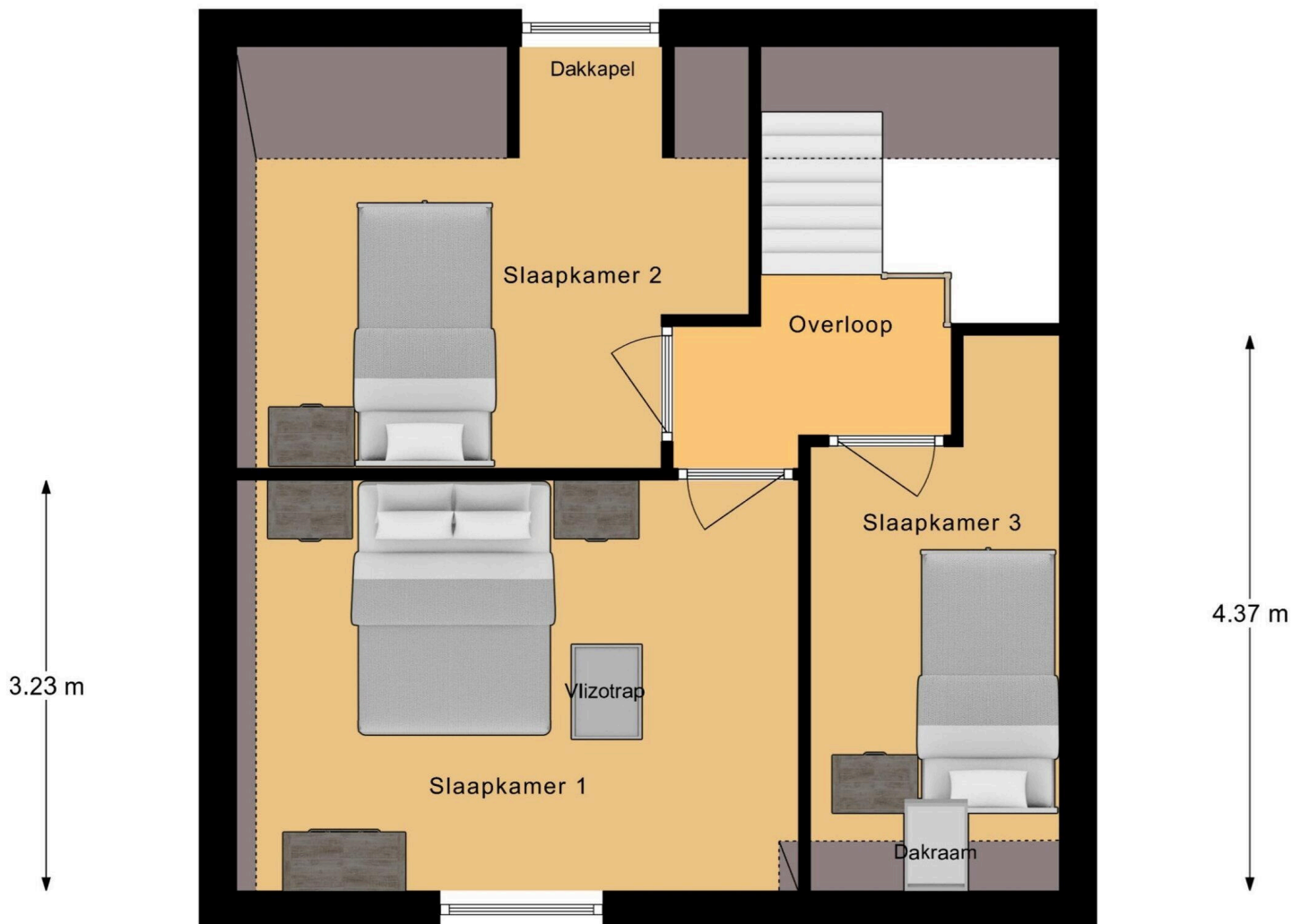






Begane Grond

4.02 m

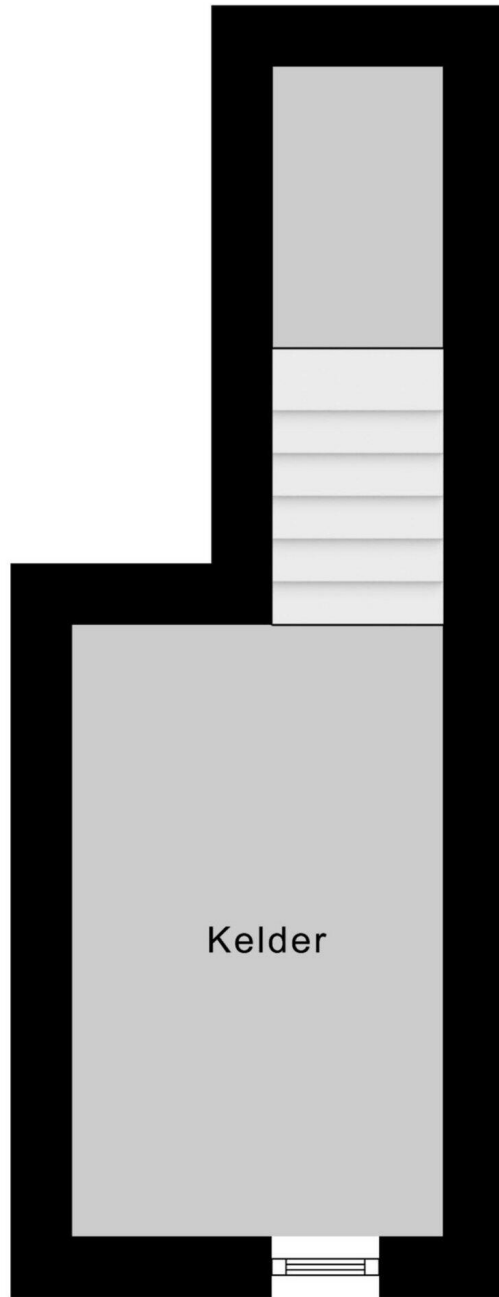


1e Verdieping

◀ 0.83 m ▶

2.73 m

2.99 m

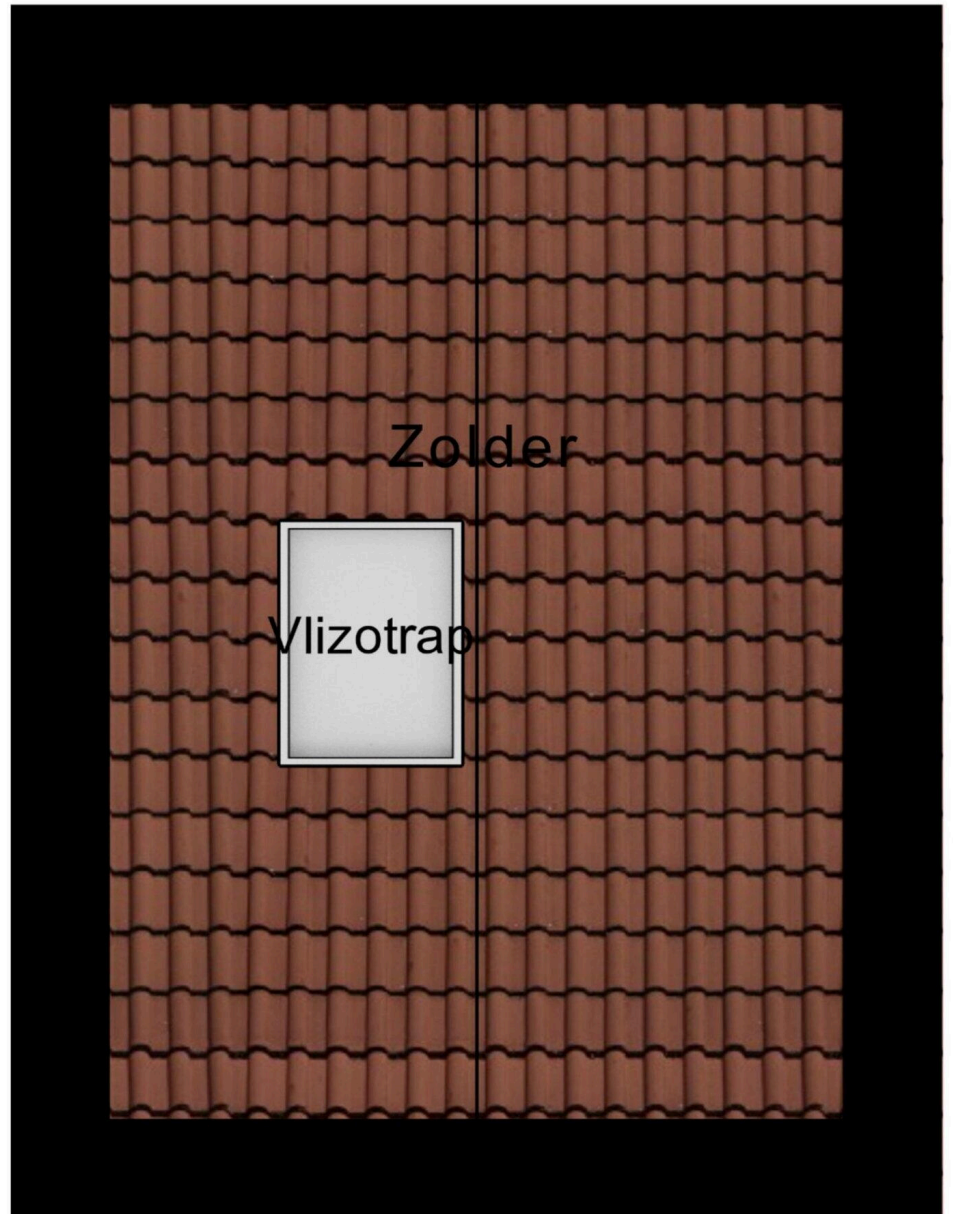


◀ 1.81 m ▶

Kelder

← 2.22 m →

↑
3.08 m
↓

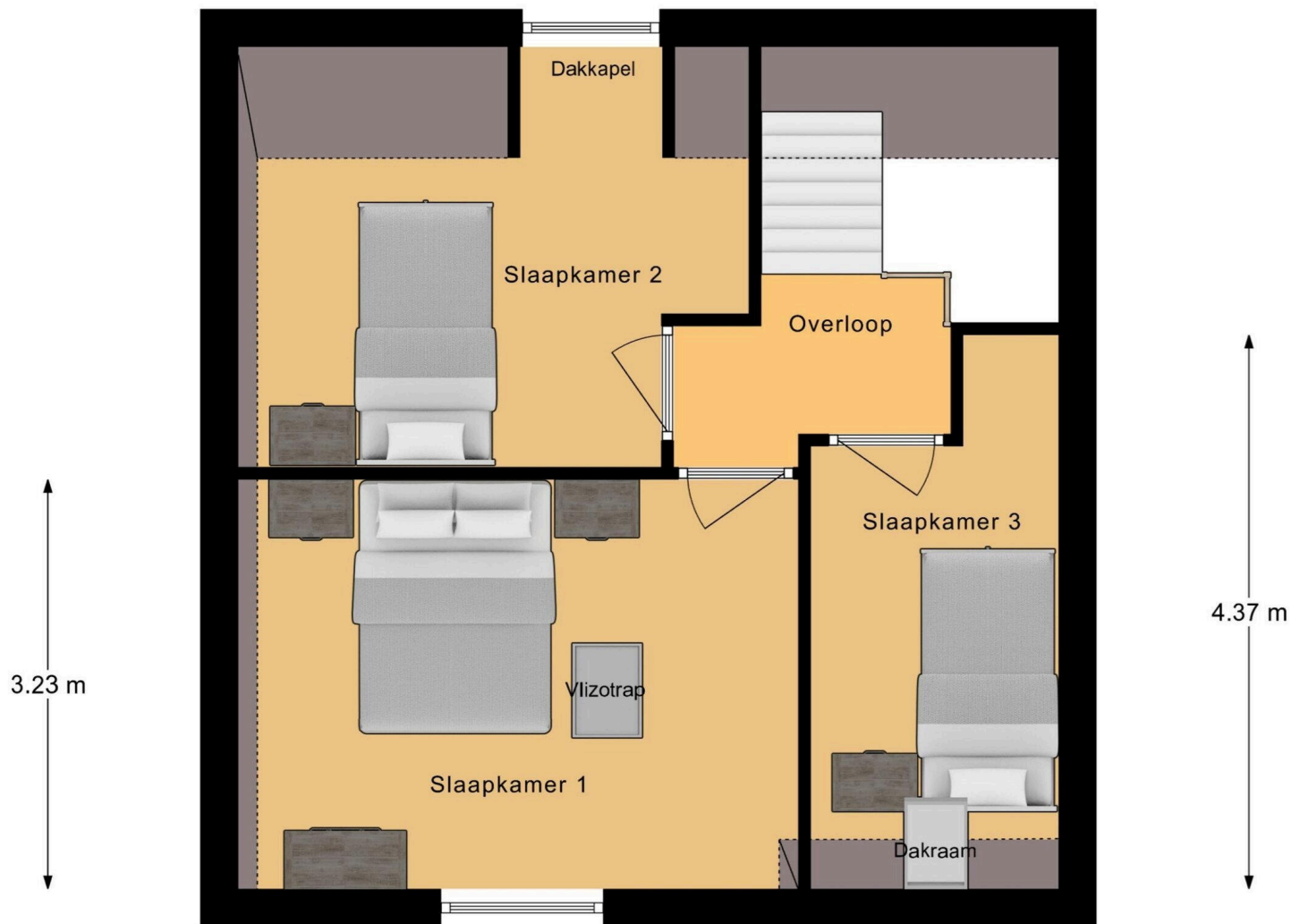


Zolder



Begane Grond

4.02 m



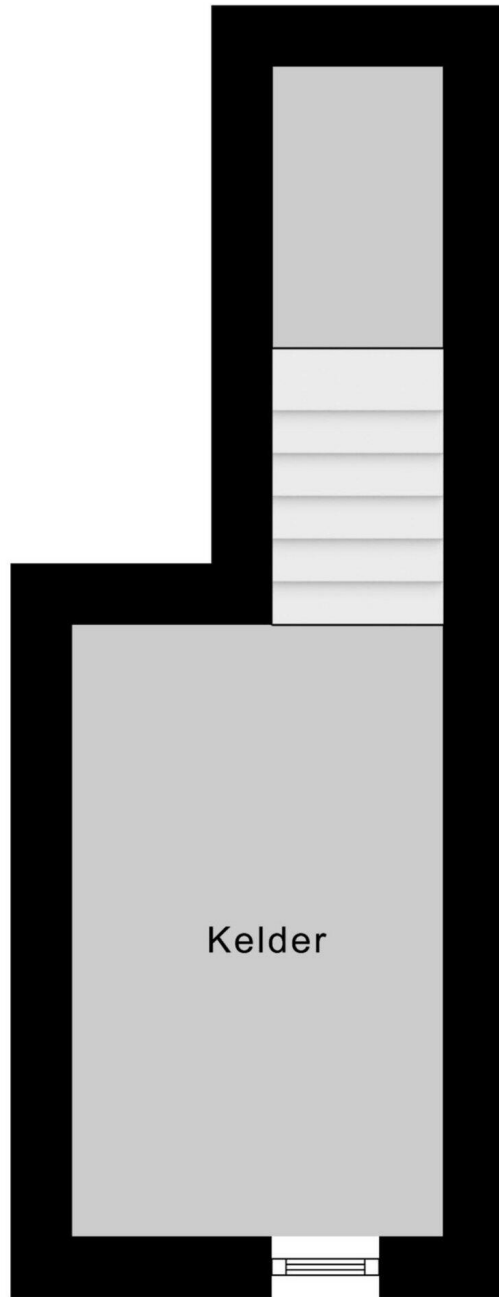
1e Verdieping



◀ 0.83 m ▶

2.73 m

2.99 m

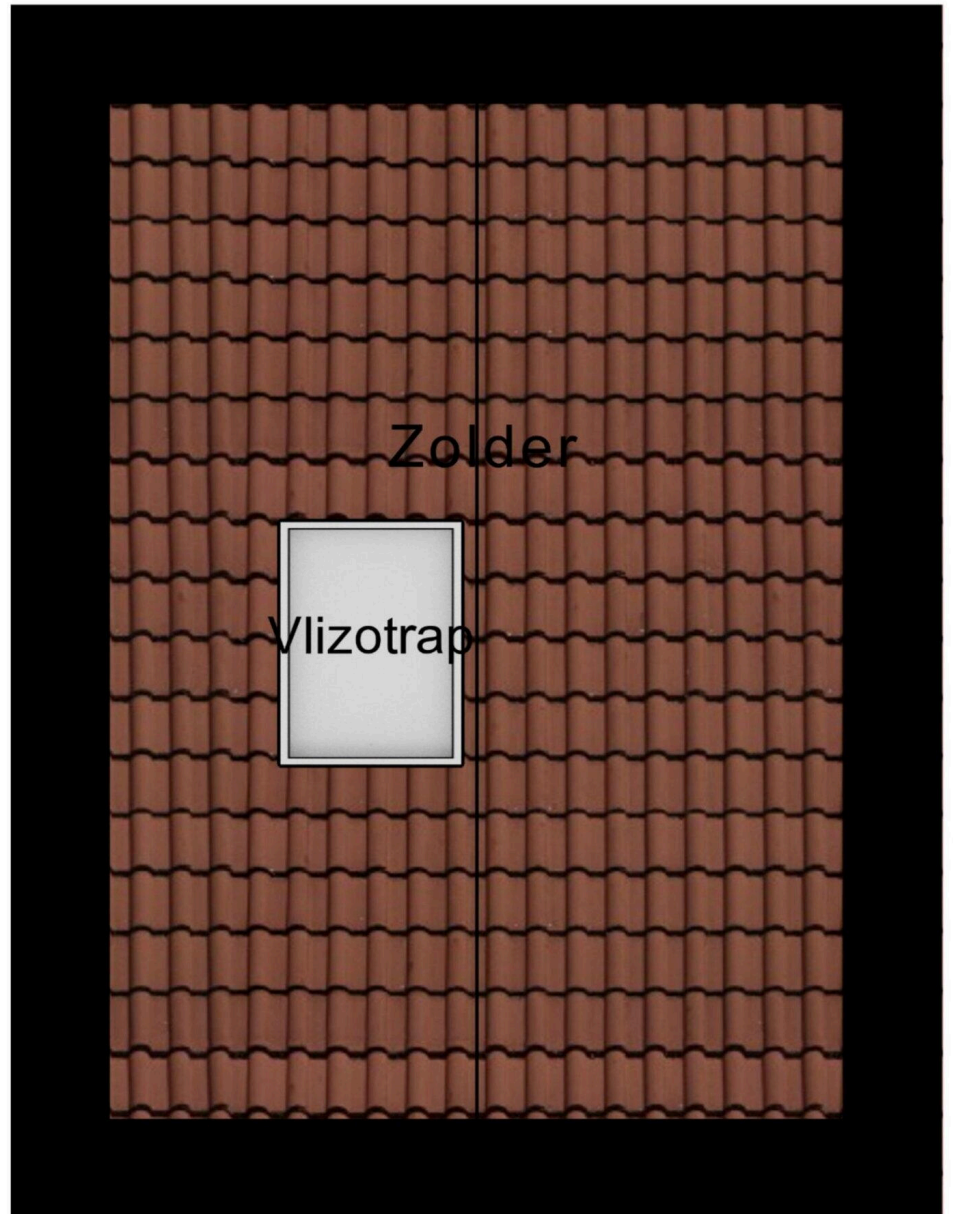


◀ 1.81 m ▶

Kelder

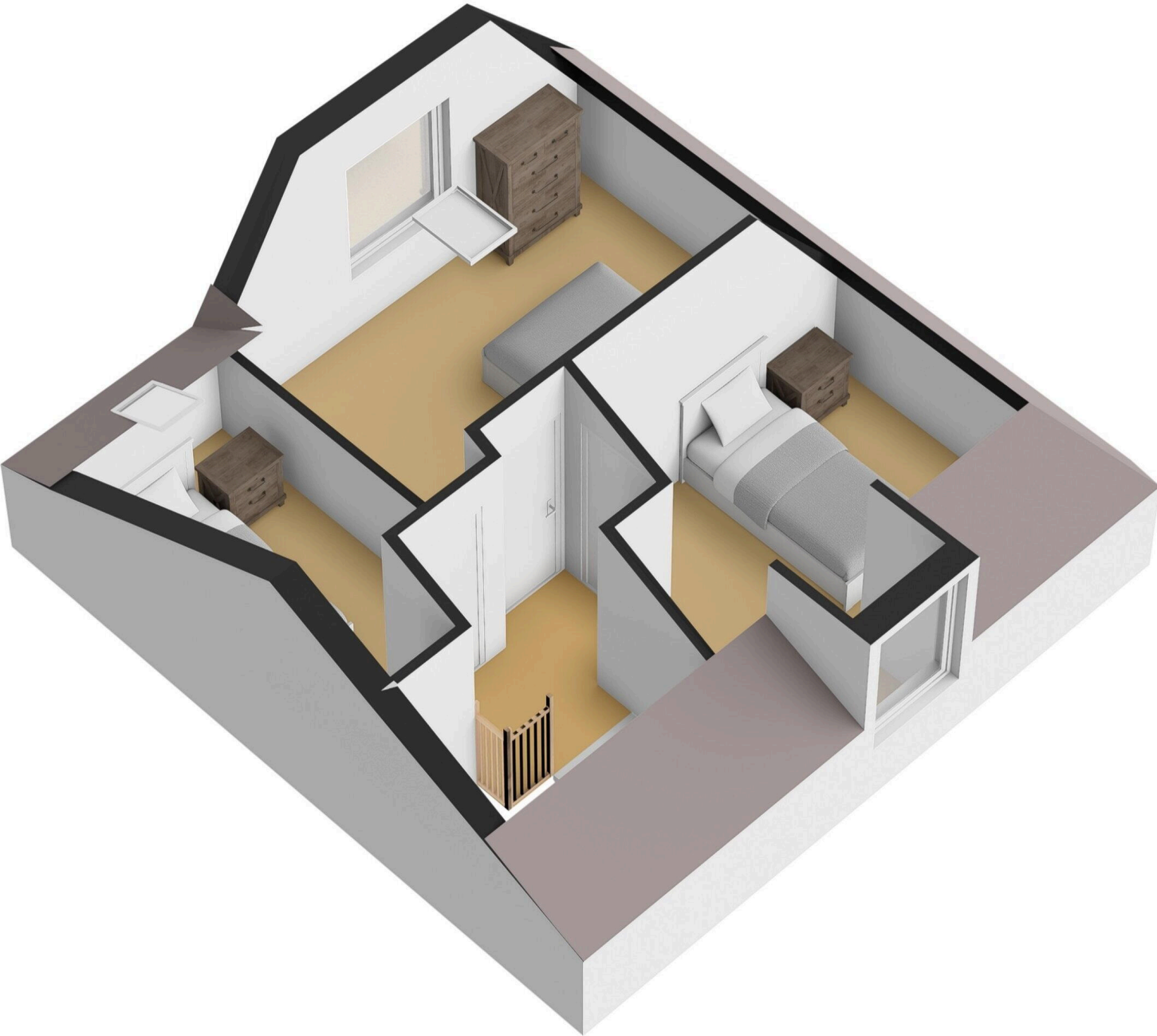
← 2.22 m →

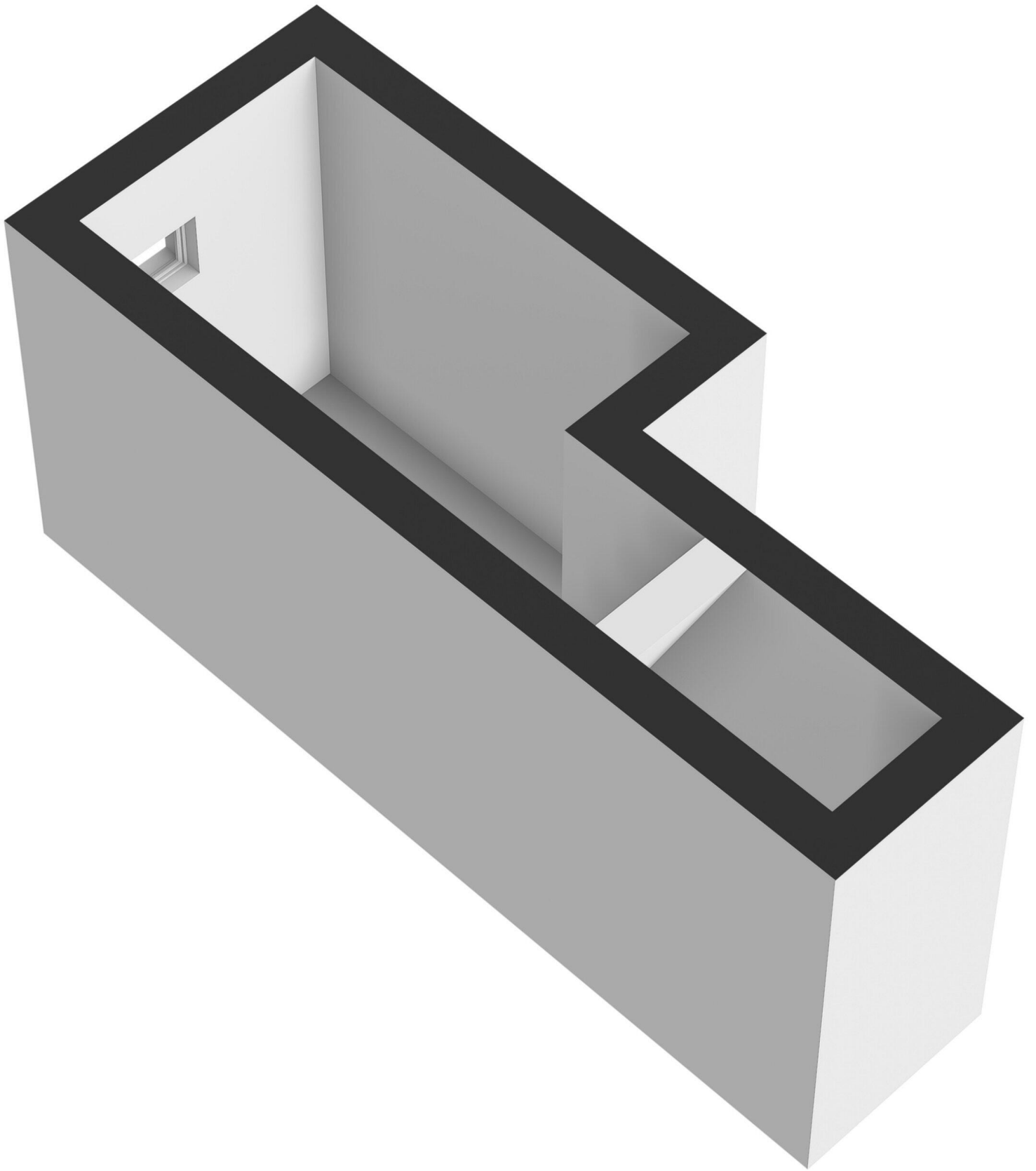
↑
3.08 m
↓

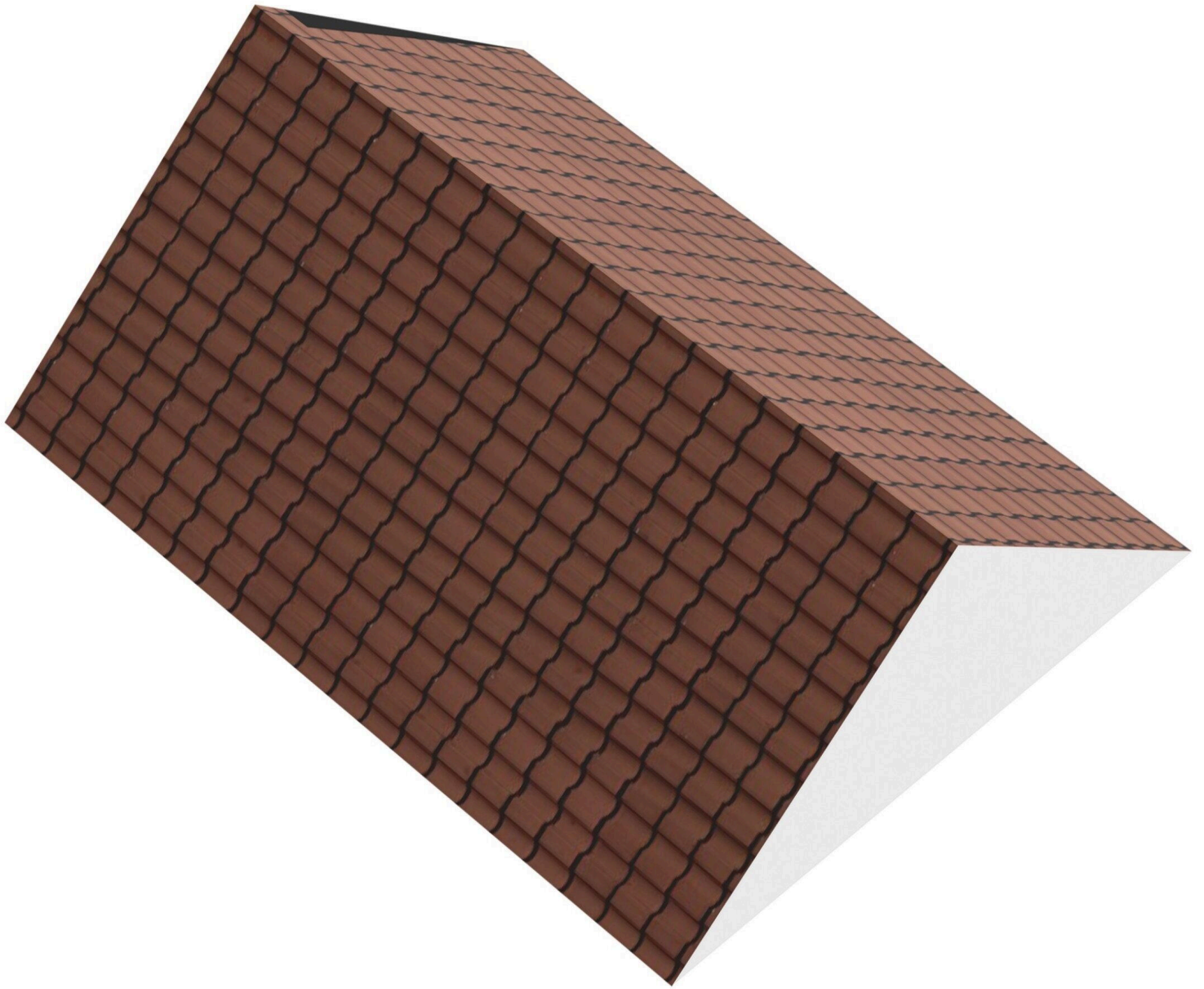


Zolder









Stationsstraat 28

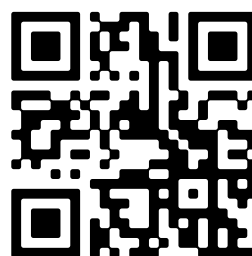
www.stationsstraat-28.nl



Maison Makelaars RMRE

Willem II Singel 35
6041 HP, Roermond

www.maisonmakelaars.nl/rmre
0475 475 831



📱 Scan Mij!