



**LAENEN**  
MAKELAARDIJ



**LAENEN**  
MAKELAARDIJ

0495 450 680  
info@laenen.nl  
www.laenen.nl

## Leetgensstraat 17 Swalmen

Vraagprijs € 237.500 K.K.

Fijne hoekwoning met veel potentie gelegen in  
Swalmen



# Kenmerken

Overdracht:	
Vraagprijs	€ 237.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Eigendomsrechten	Volle eigendom bij verkoop
Bouw:	
Type object	Hoekwoning
Bouwperiode	1965
Isolatie	Grotendeels dubbelglas, HR glas
Oppervlaktes en inhoud:	
Perceeloppervlakte	182 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	82 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	18 m <sup>2</sup>
Oppervlakte overige in pandige ruimte	24 m <sup>2</sup>
Inhoud	378 m <sup>33</sup>
Indeling:	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5
Locatie:	
Ligging	In woonwijk, aan rustige straat
Tuin:	
Type tuin	Achtertuint
Oriëntatie	Noordwest
Staat	Normaal
Onderhoud:	
Binnen	Redelijk
Buiten	Redelijk
Energieverbruik:	
Energie label	D
Uitrusting:	
Verwarmingssysteem	Cv ketel
Warmtebron	Gas
Bouwjaar CV ketel	2006
Ketel eigendom	Ja
Parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
Heeft Airco	Ja
Glasvezel aanwezig	Ja
Heeft een berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja



## Leetgensstraat 17 - Swalmen

Op zoek naar een fijne starterswoning in Swalmen?

Deze hoekwoning met luxe overkapping en berging is centraal gelegen in Swalmen nabij verschillende voorzieningen.

De woning is gebouwd in 1965 met een praktische indeling. Een fijne woonkamer, keuken, 3 slaapkamers en een badkamer. De woning is grotendeels voorzien van HR++ glas!

Benieuwd naar de mogelijkheden?



# Indeling

## Begane grond

Via de entree bereik je de hal met het toilet, de trap naar de eerste verdieping, garderobe en meterkast. De hal is afgewerkt met een laminaatvloer en lichte wanden. De hal biedt toegang tot de keuken.

De keuken heeft veel kastruimte en is uitgevoerd met een afzuigkap, 4-pits gasfornuis, vaatwasser, koelkast en combi-oven (de combi-oven functioneert niet goed). In de keuken is er toegang tot de praktische kelder en de woonkamer

De woonkamer is voorzien van een mooie laminaatvloer en lichte wandafwerking. Er zitten twee grote raampartijen aan de voor- en achterzijde die zorgen voor veel daglicht. In de woonkamer hangt een airco systeem.

## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers met een goede maatvoering. Een slaapkamer is voorzien van een inbouwkast. De badkamer is ingedeeld met een douche, wastafel en toilet. De vloer en muren zijn betegeld.

## Tweede verdieping

Middels een vlizo trap bereik je de zolderverdieping. Hier bevindt zich de Cv-ketel, een Nefit HR Ecoline HR uit 2006.

## Buitenruimte

De woning beschikt over een voortuin en achtertuin. De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het noordwesten en is nagenoeg volledig betegeld. Een aantal jaar geleden is de overkapping geplaatst. Deze is ook geïsoleerd en dus in de zomer heerlijk koel. Er zijn twee bergingen aanwezig in de tuin. Deze zijn voorzien van stroom.

Note: momenteel is er sprake van erfpacht van de grond. Deze wordt door de huidige eigenaar afgekocht en zodoende wordt er in volle eigendom geleverd bij de notaris.

Ben je op zoek naar een mooi gelegen starterswoning en heb je zin om de handen uit de mouwen te steken? Dan is dit je kans!

























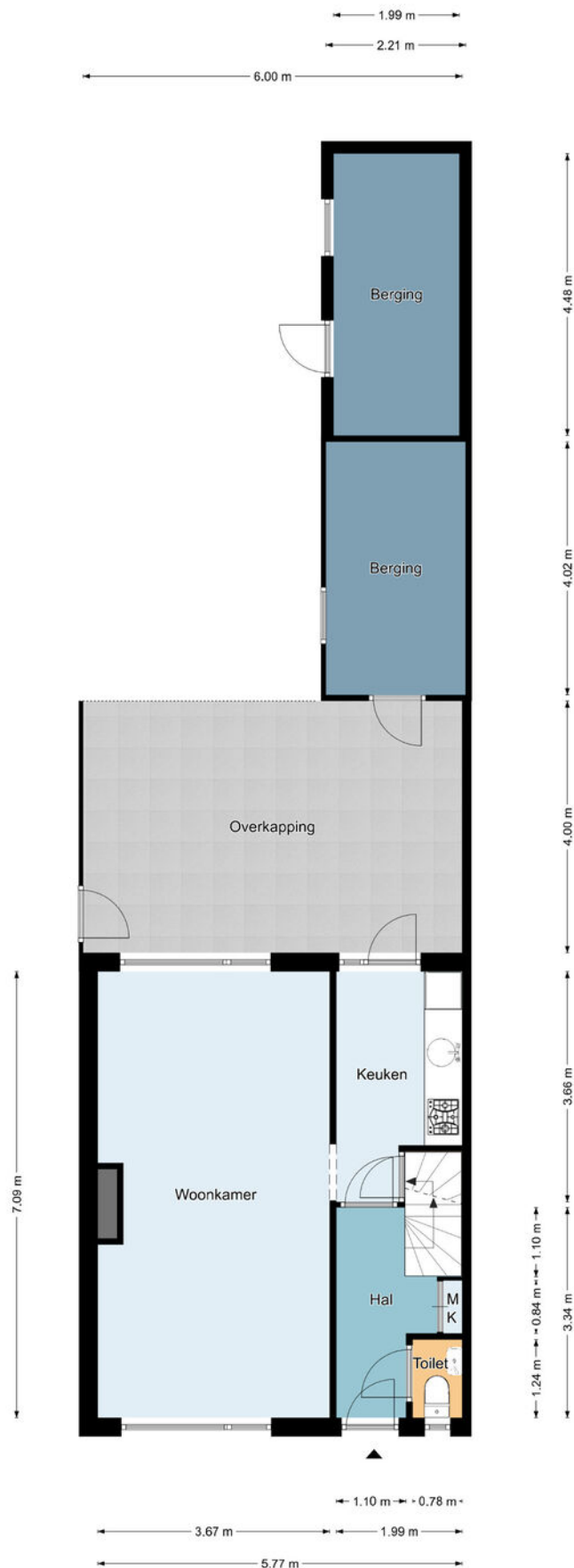




## Kenmerken van deze woning:

- Ruime hoekwoning
- Mooie doorzonwoonkamer
- 3 Slaapkamers van goed formaat
- Grotendeels HR++ glas
- Twee aparte bergingen voorzien van stroom
- Onderhoudsvriendelijke tuin op het noordwesten
- Nabij wijkvoorzieningen

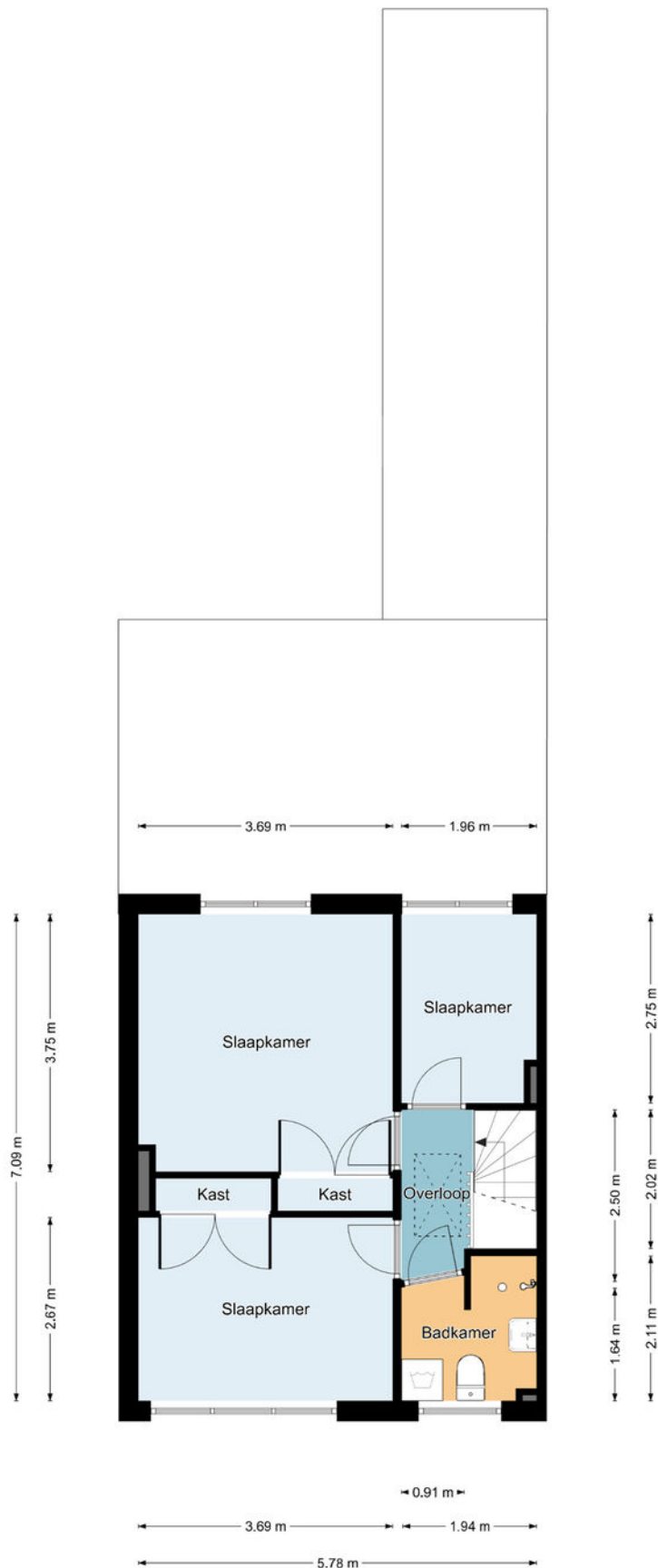
# Plattegrond



## Begane grond

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

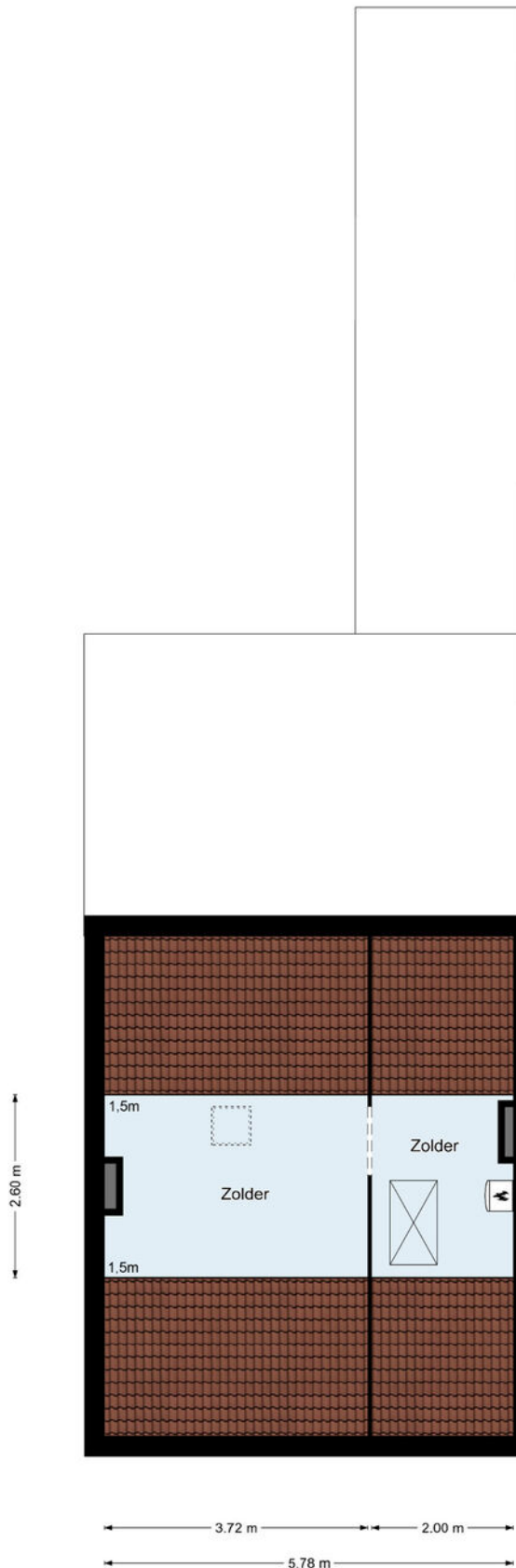
# Plattegrond



## Eerste verdieping

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

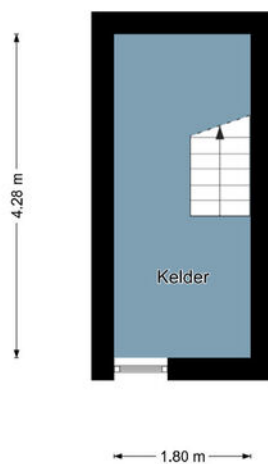
# Plattegrond



## Tweede verdieping

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

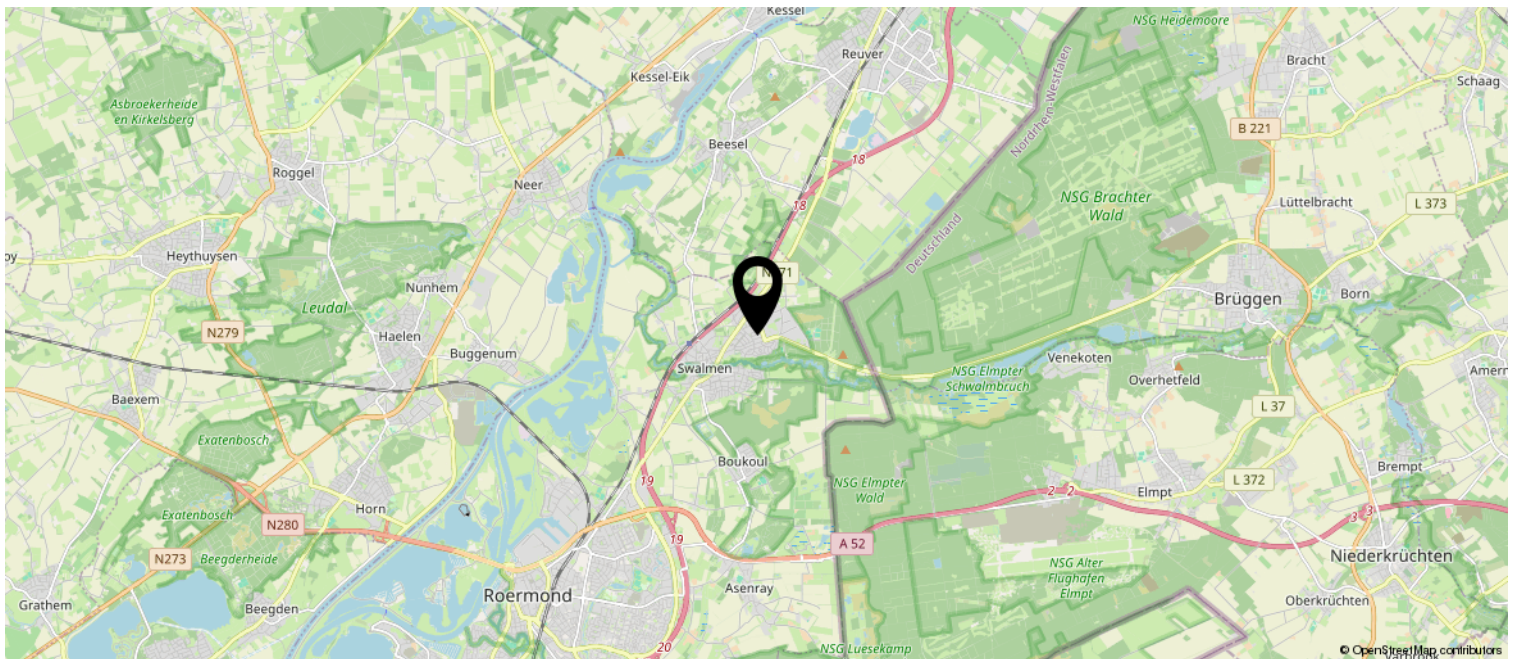
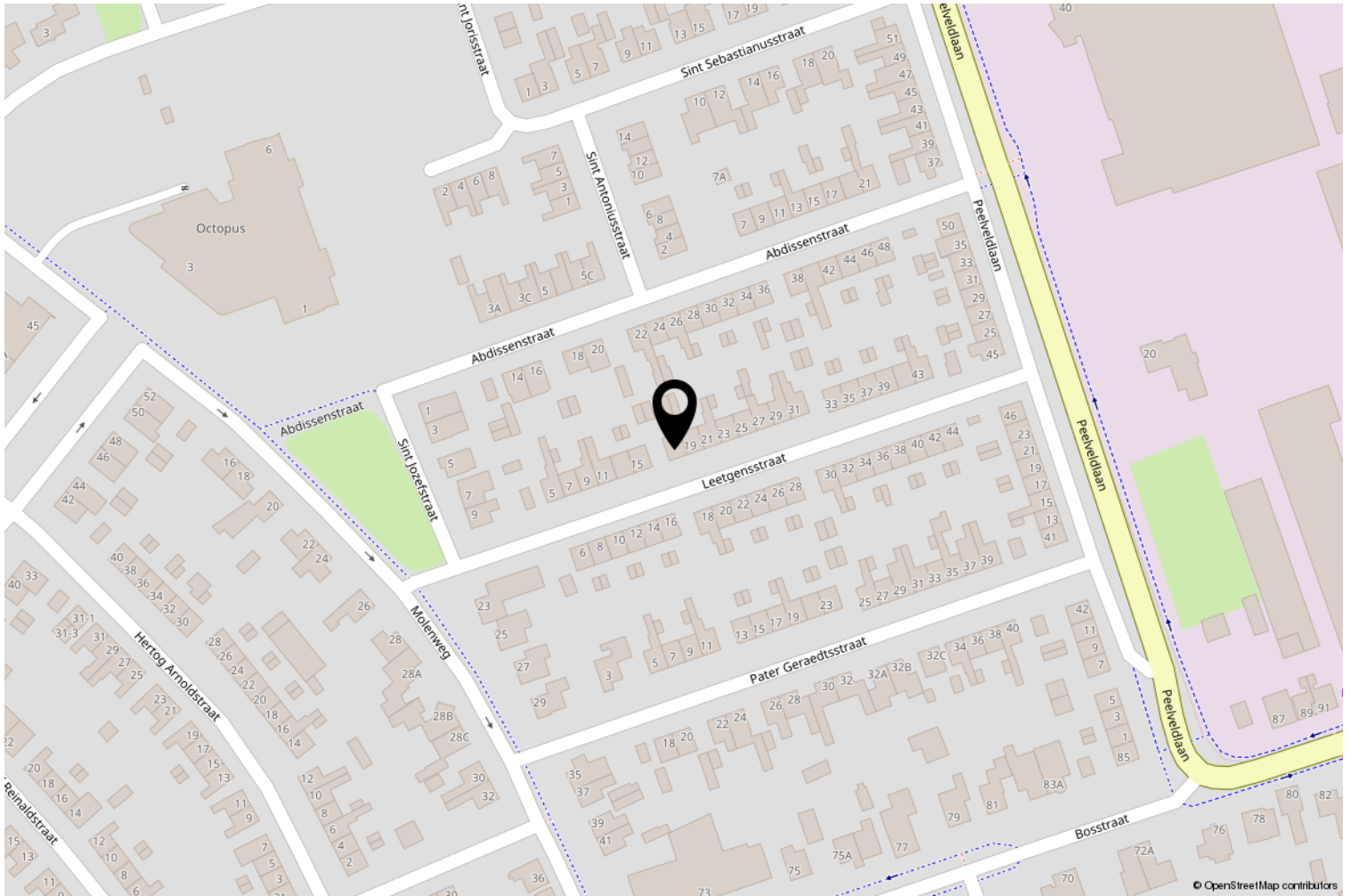
# Plattegrond



## Kelder

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

# Locatie op de kaart





# Wetenswaardigheden

## - Kosten verkopend makelaar

De eigenaar van dit object heeft ons, als deskundige partij, opdracht gegeven om de verkoop van zijn woning voor te bereiden en te realiseren. Voor de koper heeft dit uiteraard geen financiële consequenties. U als kandidaat koper bent vrij om zo nodig of indien door u gewenst een eigen deskundige in te schakelen.

## - Mondelinge overeenkomst

Koper en verkoper kunnen aan een mondelinge koopovereenkomst geen rechten ontleen. Verkoper behoudt zich het recht het woonhuis te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Koper en verkoper zijn gehouden aan deze koopovereenkomst nadat deze door beide partijen is ondertekend en ter hand is gesteld.

## - Bedenktijd

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 koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. 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 geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Indien koopovereenkomst aan koper ter hand gesteld is op:

eindigt de bedenktijd op:

Maandag  
Dinsdag  
Woensdag  
Donderdag  
Vrijdag  
Zaterdag  
Zondag

Donderdag 24.00 uur  
Vrijdag 24.00 uur  
Maandag 24.00 uur  
Maandag 24.00 uur  
Dinsdag 24.00 uur  
Dinsdag 24.00 uur  
Woensdag 24.00 uur

## - Bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de kopende partij, binnen zes weken na het bereiken van de schriftelijk bevestigde overeenstemming, een harde bankgarantie te doen stellen in handen van de notaris, groot 10% van de koopsom.

## - Verantwoording

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze brochure, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid jegens ongeacht wie voor eventuele onjuistheden in deze brochure. Alle gegevens en eventuele plattegronden in deze brochure zijn zo correct mogelijk weergegeven zodat kandidaten zich kunnen oriënteren op het betreffende woonhuis. Voor de juistheid van de maatvoering kan desondanks niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens bouw of verbouw is afgeweken van bouwtekeningen die ons ter beschikking zijn gesteld. Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van beschikbare gegevens, moet ervan worden uitgegaan dat brochures indicatief zijn. Kandidaat koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn, en kan zich nimmer beroepen op feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren vanuit de openbare registers.



## OVER ONS

**LAENEN MAKELAARDIJ** is een betrokken makelaarsteam met ruim 25 jaar ervaring in de woningsmarkt. Wij bieden niet alleen de standaard dienstverlening die u van een makelaar mag verwachten, wij bieden een concept, exact aangepast aan uw situatie en mogelijkheden. Elke opdrachtgever is uniek, zo ook is elke woning en elke situatie. Wij zijn **FLEXIBEL**, doen graag dat beetje éxtra en zijn **BETROKKEN** met onze opdrachtgevers.

Door onze jarenlange ervaring kennen wij de woningmarkt als geen ander. Wij maken waar wat wij beloven door **DAADKRACHTIG** te zijn. Daarnaast begeleiden en ontzorgen wij je, zodat u na afloop terug kunt kijken op een fijne periode.

Binnen ons kleine en hechte team vind je alles onder één dak: of het nu gaat om de verkoop van je woning of de aankoop van uw nieuwe huis, om een (NWWI) taxatie, fotografie of om advies over de juiste te nemen stappen - wij nemen de tijd je uitvoerig te informeren en te adviseren, wij zijn graag **DUIDELIJK**.

Dat wij juist dat beetje éxtra doen, is voor ons vanzelfsprekend. Wij denken met je mee en zijn **BETROKKEN**. Heb je problemen met het invullen van de nodige documenten? Dan doen wij dit samen met een kopje koffie erbij. En wanneer je zover bent om te gaan inpakken voor de verhuizing, dan bieden wij je onze verhuisdozenservice aan. Want wij denken graag mee om het je gemakkelijk en comfortabel te maken.

Daarnaast zijn wij niet alleen bereikbaar op kantooruren, maar ook in de avonden en op zaterdag staan wij voor u klaar. Wij zijn **BEREIKBAAR**. Juist vanwege ons hechte team zijn de lijnen kort en weten wij exact wat er speelt bij onze opdrachtgevers. Geen eindeloos doorverbinden, maar direct de juiste persoon die u verder helpt.

Laenen Makelaardij:

**DUIDELIJK – FLEXIBEL – BETROKKEN – DAADKRACHTIG – BEREIKBAAR!**



## ONS TEAM

### Stephan Laenen



VBO Makelaar, SCVM  
Register Makelaar/Taxateur

stephan@laenen.nl  
0495 450 680  
06 5378 0641

### Marlies Laenen



Vakfotograaf,  
Vastgoedstylist

marlies@laenen.nl  
0495 450680  
06 5397 7438

### Catherine Barker



Assistent Makelaar

info@laenen.nl  
0495 450 680  
06 1365 4973

Laenen Makelaardij is aangesloten bij de branchevereniging VBO; de meest actieve en consumentvriendelijke branchevereniging voor woningmakelaars en taxateurs in onroerend goed. Makelaars aangesloten bij VBO stellen de consument centraal en staan voor kwaliteit en betrouwbaarheid, en dat is nou exact wat binnen onze denk- en werkwijze past!





**VBO** Vereniging van  
makelaars en taxateurs

Molenweg 19A  
6039 RG Stramproy

0495 450 680 | [info@laenen.nl](mailto:info@laenen.nl)  
[www.laenen.nl](http://www.laenen.nl)