

Eigentijds wonen



SWALMEN | Graeterhofweg 9

Vraagprijs € 489.000 K.K.



0475485006 | info@biermansmakelaardij.nl
biermansmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1935
Soort:	vrijstaande woning
Inhoud:	534m ³
Woonoppervlakte:	123m ²
Perceeloppervlakte:	285m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming
Isolatie:	dakisolatie, dubbelglas,
Energielabel:	E

Omschrijving

Welkom op Graeterhofweg 9, een sfeervolle vrijstaande jaren 30-woning die helemaal voldoet aan de moderne eisen van comfort en stijl. Gelegen in het hart van Boukoul temidden van landerijen, bos en natuur is dit de ideale woning voor mensen die op zoek zijn naar comfort en gemak in een schitterende omgeving.

Met een slaapkamer op de begane grond is de woning levensloopbestendig te gebruiken maar daarmee is dit huis ook perfect voor gezinnen met opgroeiende kinderen en doorstromers die op zoek zijn naar comfort en gemak. Met een woonoppervlakte van 123 m² biedt deze woning voldoende ruimte voor het hele gezin.

Het perceel heeft een oppervlakte van 285 m² en het grootste gedeelte van de tuin is gelegen op het Westen. Hier kun je volop genieten van het buitenleven en heerlijk ontspannen in de middag- en avond zon. De oprit biedt parkeergelegenheid op eigen terrein.

Klaar om jouw nieuwe droomhuis te vinden? Deze prachtige en kleurrijke woning in Boukoul wacht op jou! Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en wie weet wordt dit binnenkort wel jouw nieuwe thuis.

Indeling:

Kelder:

Praktische provisieruimte;

Begane grond:

De overdekte entree geeft toegang tot de voordeur en de hal. Vanuit de hal met meterkast en trap naar de 1e verdieping zijn de kelder en de keuken bereikbaar. De open keuken beschikt over veel lichtinval door de fijne raampartij met zicht op de tuin. De keuken is voorzien van een moderne keukenopstelling met apparatuur (inductiekookplaat met afzuiging, oven, vaatwasser, koelkast) en voldoende werk- en kastruimte. De fraaie woonkamer is ruim van opzet (ca. 35 m²) en heeft veel lichtinval door de raam aan de voorzijde en de openslaande deuren aan de achterzijde naar de tuin. In de praktische bijkeuken bevinden zich de witgoedaansluitingen, de toiletruimte en een deur naar de tuin. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset met fonteintje. De slaapkamer op de begane grond is voorzien van een laminaatvloer en hoog plafond en een deur met toegang naar de tuin.

De begane grond is, met uitzondering van de slaapkamer, voorzien van een gietvloer met vloerwarming.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich de fraaie overloop, 2 slaapkamers en de moderne badkamer. De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een plankenvloer en de slaapkamers zijn respectievelijk circa 12 en 11 m² groot. De moderne en complete badkamer (ca. 8 m²) is voorzien van een ligbad, grote inloofdouche, badkamermeubel met twee wastafels, wandcloset en een designradiator.

2e verdieping:

Middels een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar welke in gebruik is als bergzolder. De zolder is voorzien van twee fijne dakramen en hier is ook de opstelplaats van de c.v.-ketel.

Tuin:

Het grootste gedeelte van de tuin is gelegen op het westen waardoor je hier heerlijk kunt genieten van de middag- en avond zon. De tuin is voorzien van gazon, bestrating en een houten tuinberging met overkapping. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de bestrate en geheel omheinde patiotuin welke gelegen is achter de woning.

Algemeen:

Deze sfeervolle en kleurrijke jaren 30-woning is vanaf 2018 gemoderniseerd, verkeert in een prima staat van onderhoud en is gelegen in een fijne en rustige woonomgeving. De woning is voorzien van dakisolatie, houten kozijnen met HR++ beglazing, een HR combiketel (2018), 6 zonnepanelen en heeft een energielabel .

Het woonoppervlak bedraagt ca. 123 m², de overige inpandige ruimte ca. 21 m², de inhoud ca. 534 m³ en het perceeloppervlak bedraagt 285 m².

Omgeving:

Deze woning is gelegen in het pittoreske Boukoul, een sfeervol kerkdorp met een eigen basisschool, omgeven door prachtige natuur en op korte afstand van Swalmen en Roermond. De omgeving biedt tal van mogelijkheden voor wandel- en fietsliefhebbers, terwijl u binnen enkele minuten de levendige stad Roermond bereikt, met zijn uitgebreide winkel- en horeca-aanbod. Swalmen zelf biedt alle dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten, scholen en sportfaciliteiten. De A73 is binnen enkele autominuten bereikbaar.



























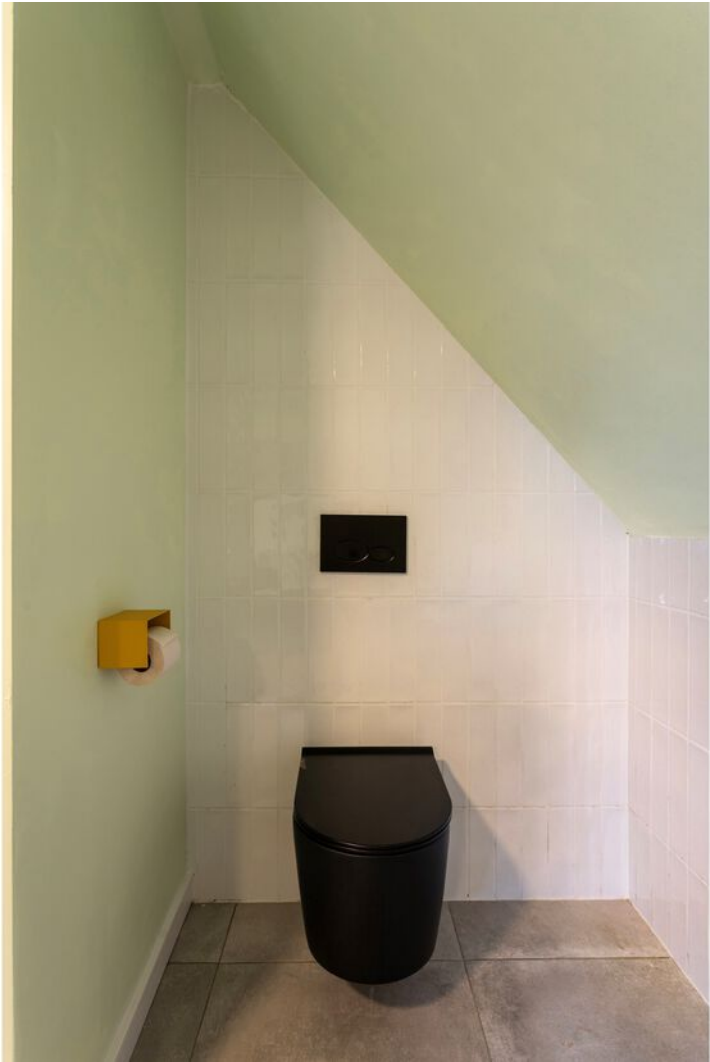






















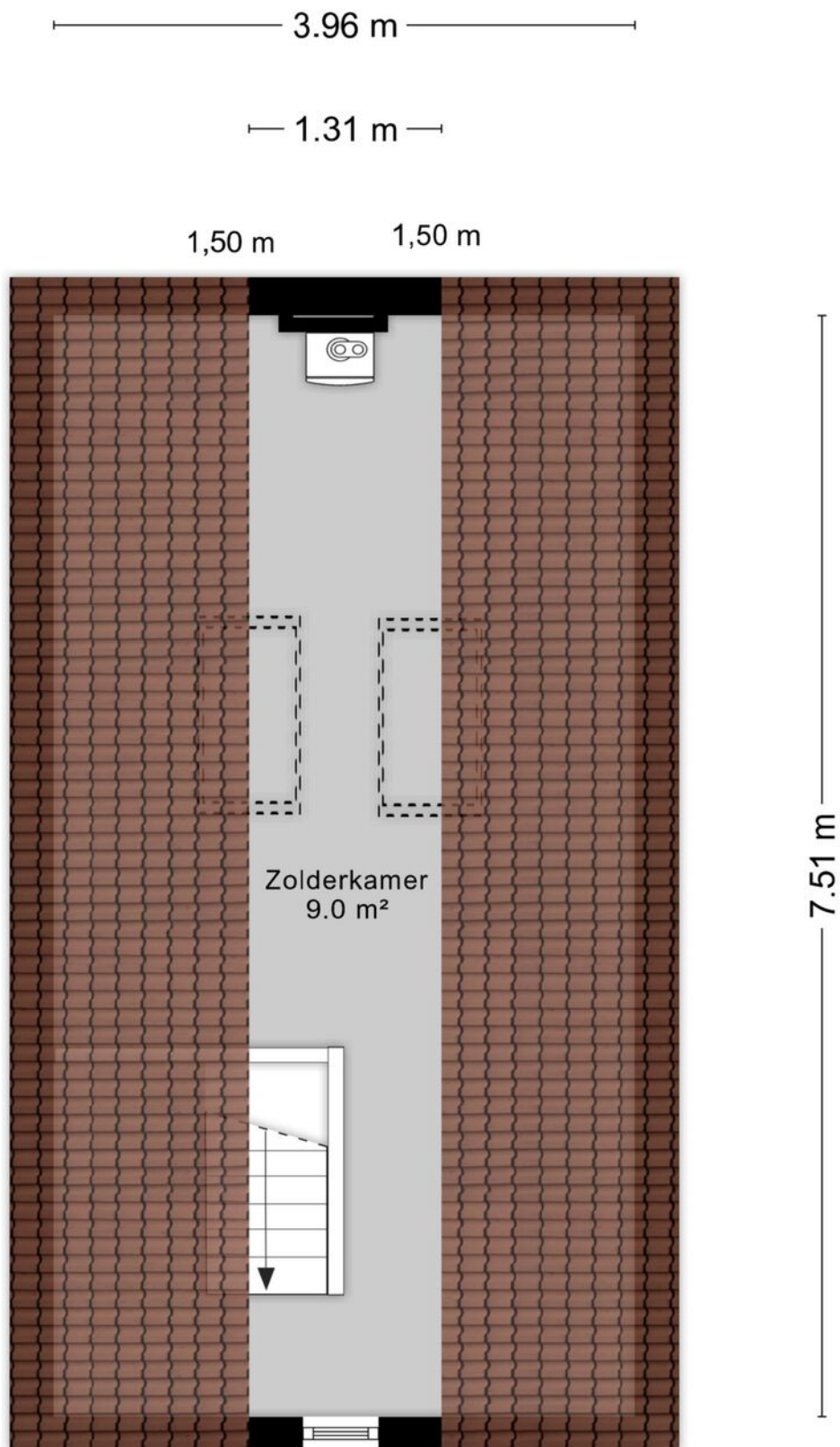
Plattegrond



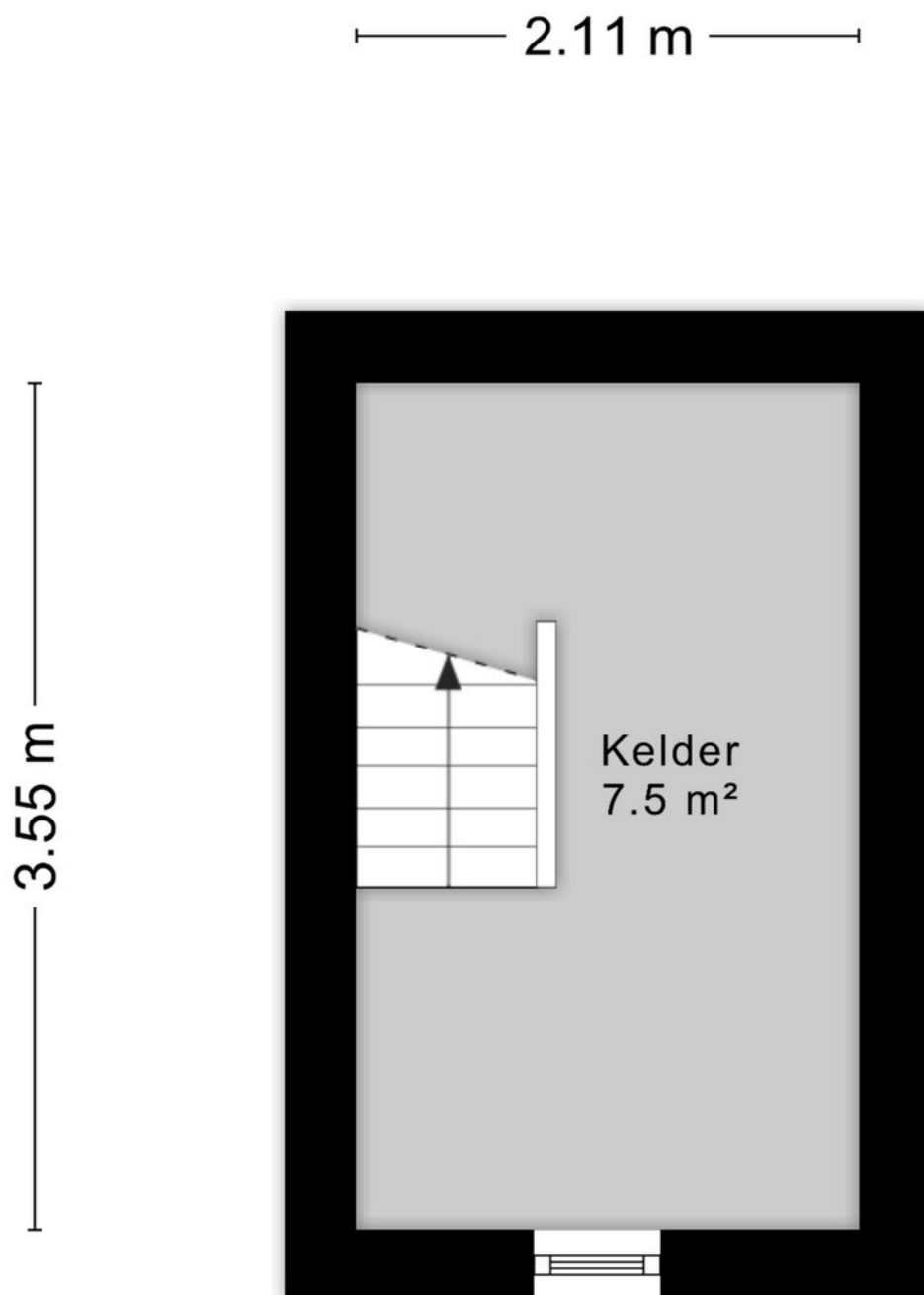
Plattegrond



Plattegrond

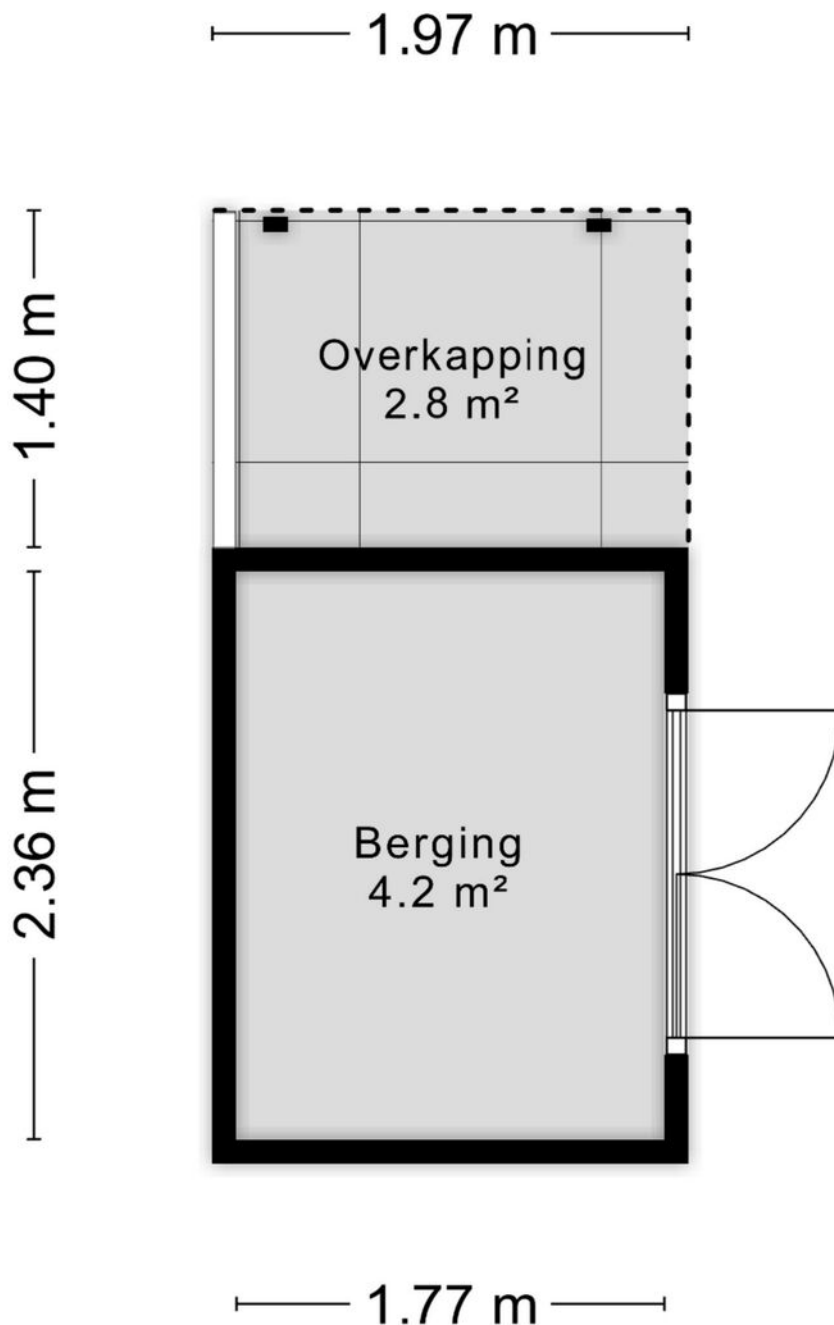


Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: graeterhofweg9



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

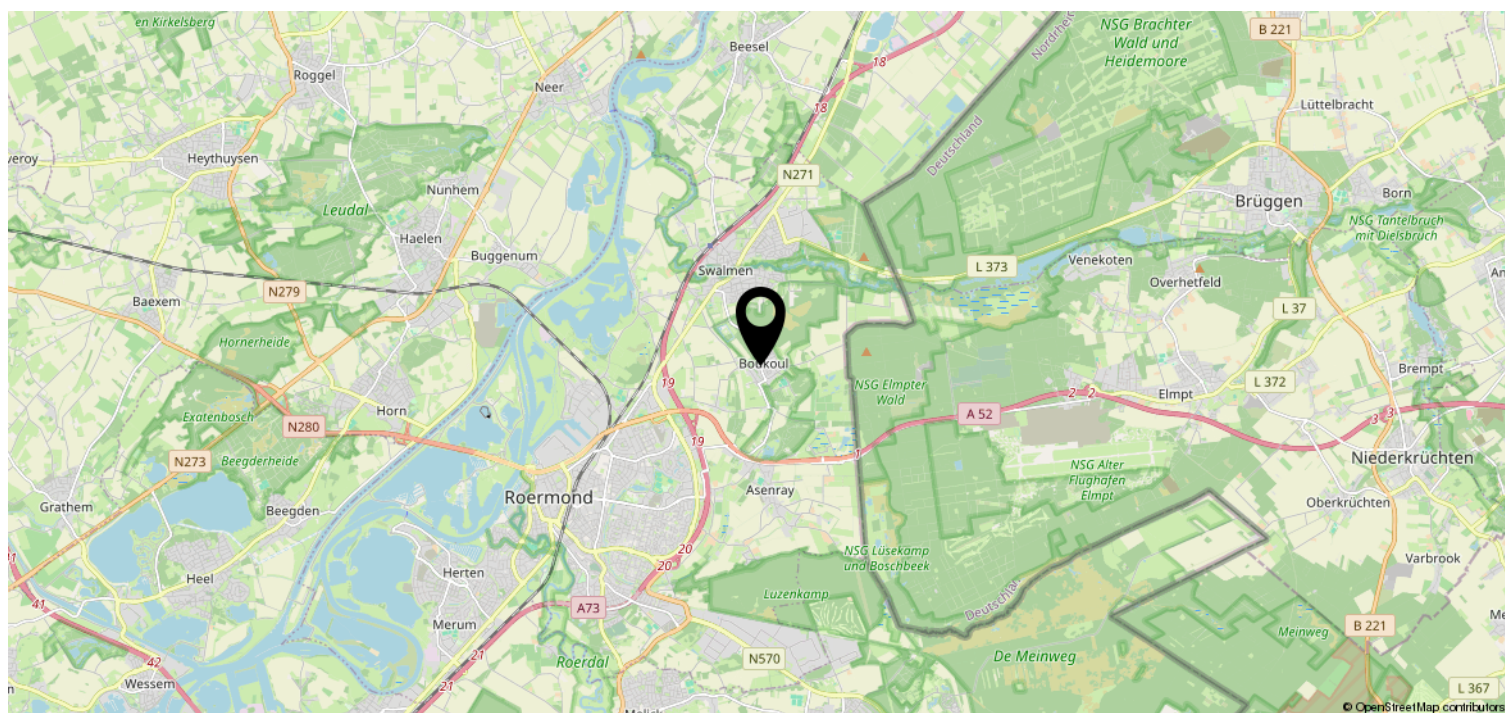
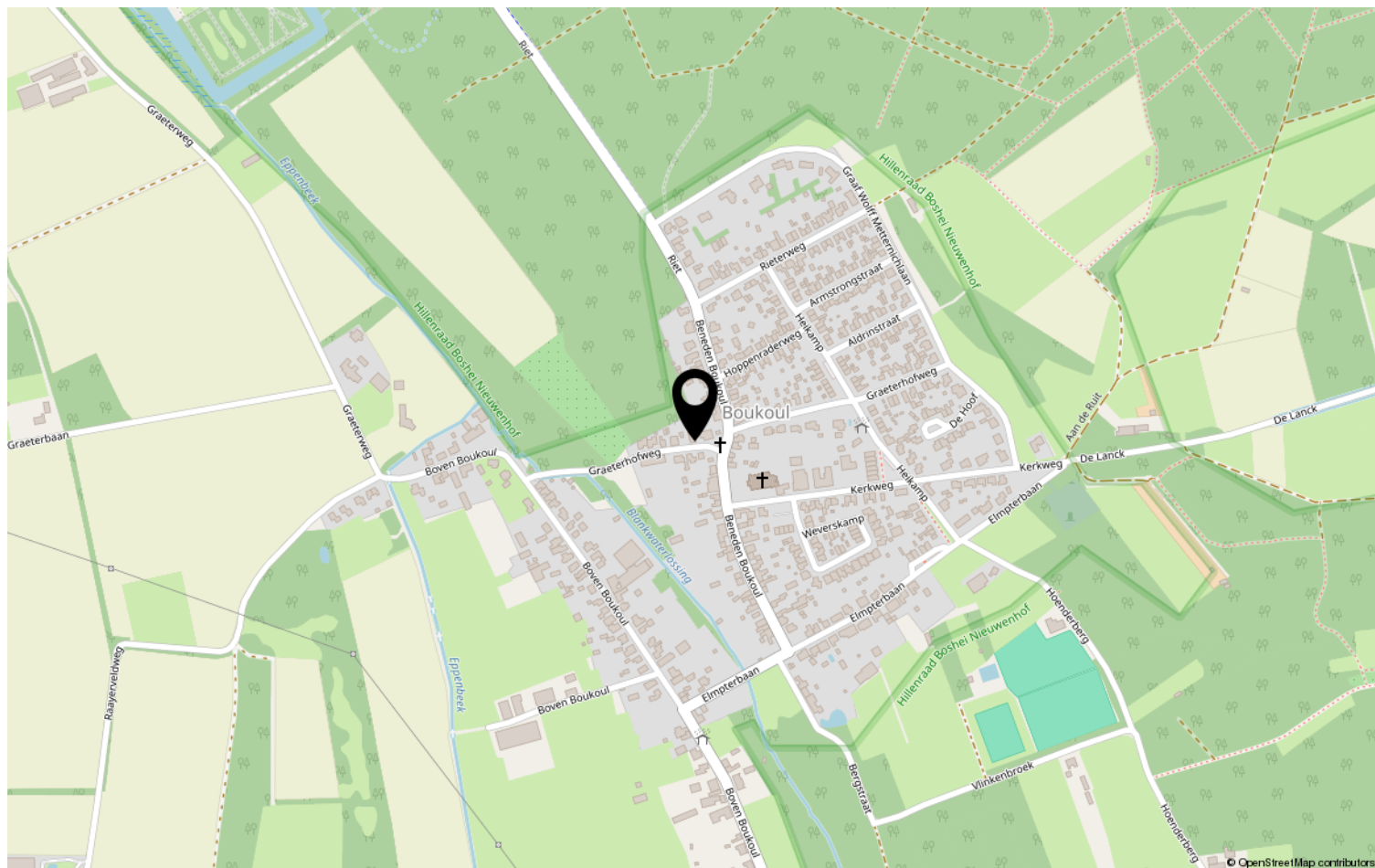
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Swalmen
Sectie H
Perceel 54

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.

kadaster

Locatie op de kaart



Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 489.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1935
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	285 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	123 m ²
Inhoud	534 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	21 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	4,2 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	3,5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg
---------	-----------------

Tuin

Type	Zijtuin
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Afgesloten tuin

Kenmerken & specificaties

Tuin 2 - Oriëntering

Noorden

Tuin 2 - Staat

Normaal

Energieverbruik

Energielabel

E

CV ketel

CV ketel

Nefit Trendline HRC 25

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2018

Combiketel

Ja

Eigendom

Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen

2

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming
Vloerverwarming (gedeeltelijk)

Tuin aanwezig

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

Heeft u interesse?

Neem gerust contact op; wij vertellen u graag alles over Graeterhofweg 9. Hier voelt iedere dag al snel als thuiskomen!

We helpen u graag verder.

We zijn al 45 jaar actief op de Midden-Limburgse woningmarkt en werken met een klein team, wat resulteert in korte lijnen en een vertrouwde persoonlijke relatie. Met Vlodrop als standplaats bedienen we de regio Midden-Limburg. Wilt u een huis kopen of verkopen en bent u op zoek naar de juiste makelaar? Uw (beoogde) woning is bij ons in goede handen. Wij ontzorgen u volledig en gaan altijd voor het beste resultaat.



Angsterweg 1
6063 AT Vlodrop

0475485006 | info@biermansmakelaardij.nl
biermansmakelaardij.nl