



# SCHOOLSTRAAT SWOLGEN

**Vraagprijs € 449.000,- k.k.**

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com) - [www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)



*Luisteren, Verbinden, Resultaat!*



## KENMERKEN

Bouwjaar  
1932

Perceeloppervlakte  
700 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
171 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte  
76 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte  
43 m<sup>2</sup>

Inhoud  
842 m<sup>3</sup>

Energie label  
F

## IN HET KORT...

Sommige woningen hebben iets speciaals: een gevoel van warmte, karakter en eindeloze mogelijkheden. Deze vrijstaande woning is daar een perfect voorbeeld van! Met meerdere indelingsmogelijkheden, rondom gelegen zonnige tuin én een achterbouw met verrassend ruime bergzolder is dit een huis waar je dromen werkelijkheid kunnen worden. Laat je de woning in haar huidige karakteristieke staat, breng je de woning naar de woonstandaard van 2025, of vindt je een middenweg? De mogelijkheden zijn eindeloos!

Op zoek naar een ruime gezinswoning met sfeer? Of wil je wonen en werken combineren? Misschien droom je van het voortzetten van een B&B of een fijne plek voor een inwonende ouder of kind? Dit huis biedt met zoveel ruimte alle indelingsmogelijkheden! En dat allemaal midden in de kern van Swolgen,

Swolgen is een kerkdorp van de gemeente Horst aan de Maas en is omgeven door landerijen en een uitgestrekt natuurgebied met bossen, heidevelden en stuifduinen. Aan voorzieningen heeft Swolgen een basisschool, horecagelegenheden en verschillende (sport-) verenigingen. Voor de ruimere voorzieningen is Swolgen aangewezen op het op circa 8 kilometer afstand gelegen plaats Horst. In de naast gelegen plaats Tienray is een grote supermarkt. De uitvalswegen A73 Nijmegen-Venlo en A67 Eindhoven-Venlo zijn vanuit Horst direct bereikbaar.





Zodra je deze woning nadert, valt direct het karakter op – de mansarde kap met rode pannen, metselverbanden en authentieke raamdorpels zorgen voor een vleugje nostalgie. Bij binnenkomst voel je de geschiedenis middels de hoge plafonds, houten kozijnen met vlakverdeling, sierlijsten en de mooie paneeldeuren met architraven. Ze voegen diepte en karakter toe aan de kamers en creëren een sfeer van tijdloze klasse.

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een hal met garderobemogelijkheid. De hal loopt op een speelse manier in een hoek langs de werkkamer, meterkast, woonkamer en het toilet. Een efficiënte indeling! Aan de voorzijde van de woning bevindt zich dus een prachtige, lichte werkkamer. Deze ruimte biedt talloze mogelijkheden en kan volledig naar jouw wensen worden ingevuld. Werk je veel thuis? Dan is dit de ideale plek voor een rustige en productieve thuiswerkplek. Maar ook als hobbyruimte, speelkamer voor de kinderen, of zelfs als praktijkruimte aan huis leent deze kamer zich perfect zo dichtbij de entree. Helemaal aan het eind van de hal, in de hoek vind je een ruim toilet, voorzien van een stand closet en een handwasbakje.

In een rechte lijn met de voordeur loop je de woonkamer in. De woonkamer is het kloppend hart van deze woning. Hier kan je ontspannen, drink je samen een borrel of speel je een spelletje. Met ruimte voor zowel een zit- als eethoek kom je hier gewoon gezellig samen. De grote raampartijen zorgen dat de zonnestralen heerlijk binnenvallen, en dankzij de hoekligging heb je een dynamische verbinding met buiten. Vanuit deze centraal gelegen ruimte zijn alle overige vertrekken gemakkelijk toegankelijk, wat zorgt voor een praktische en vloeiende indeling van de woning. Zo bereik je vanuit de woonkamer de multifunctionele speel-/werkkamer met vaste kastenwand. Deze ruimte biedt talloze mogelijkheden: van een gezellige speelplek voor de kinderen tot een rustige thuiswerkplek of een creatieve hobbyruimte. Wat je wensen ook zijn, deze kamer past zich moeiteloos aan.











Ook vind je achter een deur in de woonkamer de trap naar boven, waardoor de bovenverdieping discreet bereikbaar is zonder in te boeten aan rust en privacy. Daarnaast leidt een andere trap je naar de royale provisiekelder. Deze grote, maar iets lager uitgevoerde kelder is perfect voor al je opslagbehoeften – van voorraad en voedsel, huishoudelijke apparaten tot overige opslag.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de functioneel ingerichte keuken in hoekopstelling. Voorzien van alle benodigde apparatuur – keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combimagnetron – is deze keuken ideaal voor zowel de dagelijkse maaltijden als uitgebreide diners. Er is tevens voldoende ruimte voor een gezellige eettafel, zodat koken en tafelen naadloos in elkaar overlopen.

Naast de keuken ligt de praktische, betegelde wasruimte, compleet met witgoed aansluitingen en ruimte voor extra apparatuur. Zo wordt het huishouden een stuk gemakkelijker.

Deze woning biedt met zijn doordachte indeling en veelzijdige ruimtes alle mogelijkheden om jouw woonwensen te vervullen!





# ACHTERBOUW

Wat deze woning écht bijzonder maakt, is de verrassend ruime achterbouw met een eigen entree. Deze achterbouw biedt een ongekende veelzijdigheid en creëert talloze mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen.

De entree van de achterbouw bevindt zich in het royale tussenportaal, dat fungeert als een praktische verbinding tussen de hoofdbouw (het woonhuis) en de berging/garage aan de achterzijde.

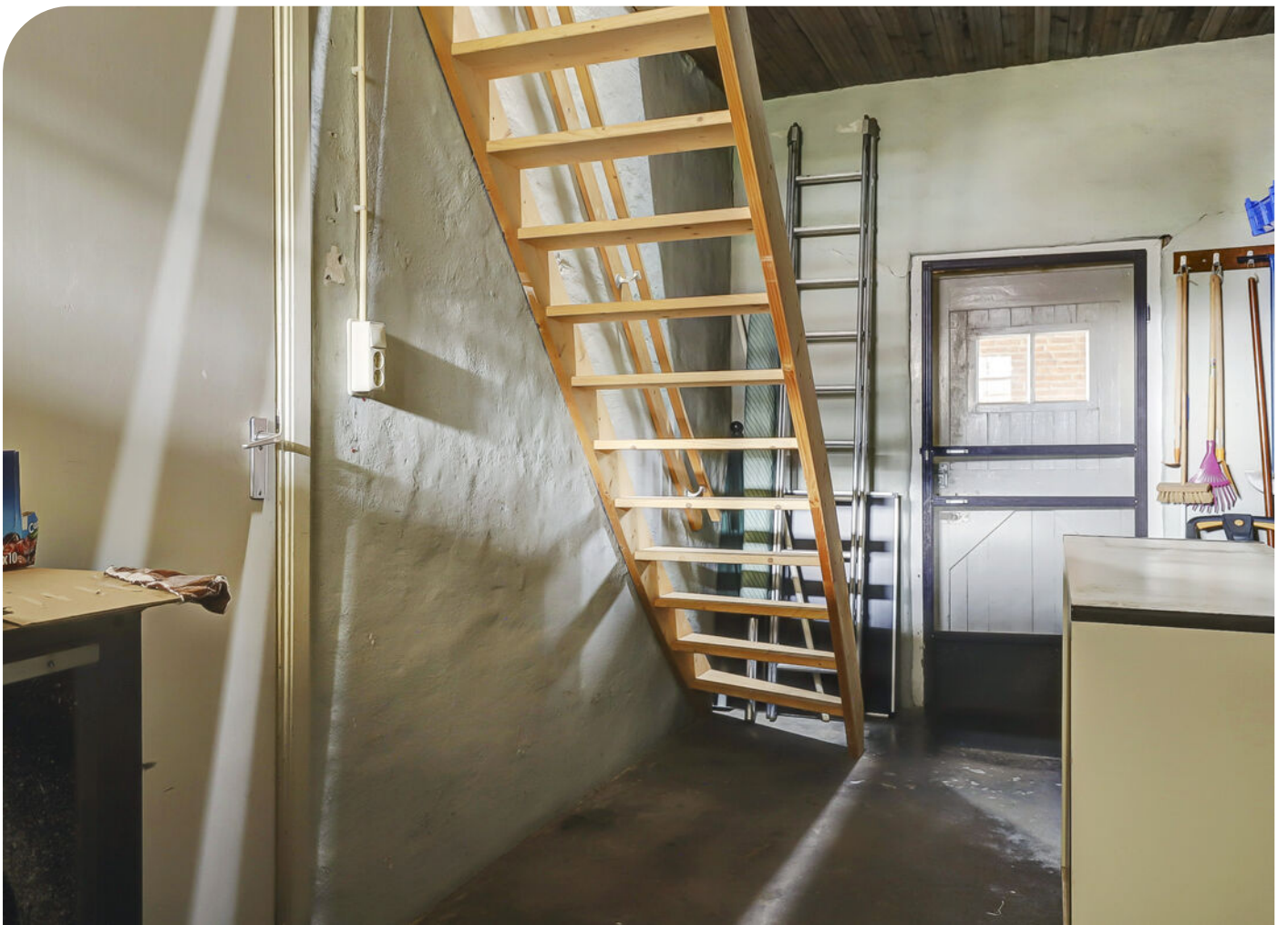
Het tussenportaal is op verschillende manieren te bereiken. Vanuit de keuken stap je er zo in, ideaal voor dagelijks gebruik en het praktische gemak van in pandige toegang. Maar er is meer. Een tuindeur leidt je naar de terrasoverkapping in de achtertuin. Hier zie je jezelf al zitten, genietend van lange zomeravonden of juist knus onder een plaid in het najaar. Aan de andere kant van het tussenportaal bevindt zich een tweede tuindeur die uitkomt op de oprit. Deze aparte opgang maakt de achterbouw volledig zelfstandig toegankelijk – een unieke kans voor wie privacy en flexibiliteit zoekt.

Dan is er nog de toegang tot de royale berging aan de achterzijde met eveneens een tuindeur vanuit de oprit onder de carport. Met voldoende ruimte voor opslag, fietsen of zelfs een kleine werkplaats, is dit een plek die zich moeiteloos aanpast aan jouw wensen en behoeften.

Maar het echte geheim van deze woning ontdek je als je de vaste trap vanuit de berging volgt naar boven. Hier wacht een grote open ruimte op jou – een plek vol potentie en vrijheid. De hoge noklijnen en de houten spanten en balken geven karakter, terwijl het natuurlijke licht door het dakraam binnenvalt. De cv-ruimte is dichtgemaakt en een praktische ruimte op zichzelf.

Dankzij de eigen opgang via de oprit is deze verdieping volledig zelfstandig te gebruiken. Of je nu wilt ondernemen vanuit huis, ruimte zoekt voor hobby's, gasten wilt ontvangen of wilt zorgen voor een naaste – de mogelijkheden zijn eindeloos. Met deze achterbouw is deze woning aanpasbaar aan elke woonbehoefte. Laat jouw creativiteit de vrije loop en ontdek de potentie van deze bijzondere ruimte!







# VERDIEPING

De afsluitbare trap in de woonkamer leidt je naar de eerste verdieping van deze karakteristieke jaren 30-woning. Bovenaan de trap kom je uit op een ruime overloop, die als centraal vertrekpunt fungeert naar de drie slaapkamers en badkamer op deze verdieping.

De slaapkamers zijn ruim van opzet en ademen de nostalgische sfeer van de woning, met klassieke paneeldeuren en de draairamen met espagnolet sluiting. De raampartijen zijn ook allemaal uitgerust met rolluiken wat zorgt voor privacy en comfort. Twee kamers zijn daarnaast voorzien van vaste muurkasten, een praktisch kenmerk dat kenmerkend is voor de bouwstijl uit deze periode, en bieden daarmee volop opbergruimte zonder dat het ten koste gaat van de leefruimte. De afwerkingen zijn eenvoudig en netjes, passend bij de tijdloze uitstraling van het huis.

De badkamer is ruim en praktisch ingericht, in lijn met de functionele stijl van de jaren 30. Er is een douchecabine voor een snelle opfrissing, een comfortabel ligbad om heerlijk te ontspannen, een toilet en een wastafel. Daarnaast is er extra bergruimte voor handdoeken en toiletartikelen, zodat alles netjes opgeruimd blijft. De eenvoudige afwerking zorgt voor een rustige en frisse uitstraling, maar biedt ook alle mogelijkheden voor een moderne upgrade.













Buiten is het minstens zo genieten als binnen. De zonnige tuin biedt goede privacy en is een heerlijke plek om tot rust te komen. Doordat de woning op een hoekperceel ligt vouwt de tuin zich mooi rondom de woning. Dit zorgt voor ruimte, privacy en mogelijkheden voor een heerlijk buitenleven.

De tuin rondom de woning biedt eindeloze mogelijkheden voor zowel ontspanning als vermaak. Van een rustige zithoek in de zon, tot een speelse plek voor kinderen, of misschien zelfs een groentetuin of bloemenperken – deze tuin heeft de ruimte voor alles wat je wenst.

Direct aan de rechterzijde van de woning bevindt zich een gezellige terrasoverkapping. Dit is de ideale plek om het hele jaar door van het buitenleven te genieten, ongeacht het weer.

Aan de linkerzijde van de woning vind je een diepe oprit die niet alleen zorgt voor praktische parkeerruimte, maar ook de toegang biedt tot een ruime carport. Of je nu een auto, motor of zelfs een caravan hebt, hier is volop ruimte om veilig te parkeren. De carport is niet alleen functioneel, maar biedt ook extra bescherming tegen de elementen.

Een bijzonder detail van de carport is de toegangspoort in de achterwand die naar de tuin leidt. Deze handige doorgang maakt het eenvoudig om met tuinmeubelen, gereedschap of andere benodigdheden de tuin in te komen, zonder door het huis te hoeven lopen. Zo houd je alles netjes en georganiseerd!

Of je nu van tuinieren houdt, van buiten eten, of simpelweg van de ruimte wilt genieten, deze woning biedt je het perfecte canvas voor het creëren van je ideale buitenleven. De combinatie van de praktische oprit, de grote carport, de groene beplanting en de charmante terrasoverkapping maken van deze woning een plek die je keer op keer zal verrassen met zijn veelzijdigheid en charme.







## ZOMER IMPRESSIE



## STRAATBEELD

## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1932.
Verbouwingen	carport in 1987. overkapping in 2006.
Vloeren	deels beton- en deels houten vloeren.
Gevels	steens muren met metselwerk verbanden.
Dak	mansarde kap bedekt met pannen. Houtwerk daken en vloeren van de bergzolder zijn in 1991 bewerkt tegen houtworm. Alle daken zijn beschoten in 2003.
Kozijnen	houten kozijnen.
Overige voorzieningen	het raam in de keuken en alle ramen boven zijn voorzien van handmatig bedienbare (opbouw) rolluiken. De werkkamer, woonkamer en speelkamer hebben geïntegreerde rolluiken, eveneens handmatig bedienbaar.
Isolatie	de vliering vloer is voorzien van enkele cm isolatie. Verder is er geen isolatie toegepast.
Centrale verwarming	middels de Nefit Ecomline HR30 cv-ketel uit 2003.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel de keuken als de badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv ketel.
Ventilatiesysteem	geen dus natuurlijke ventilatie.

## OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	rondom gelegen tuin, de hoofdtuin ligt op het zuiden.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend, gezien bouwjaar wel mogelijk.
Meterkast	9 groepen en 2 aardlekschakelaars. In 1984 is alle elektra vernieuwd.
Glasvezel	is naar binnengebracht, achter de televisie aanwezig.

## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 443,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 482,- per maand. verbruik gas: 2512 m <sup>3</sup> per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik elektra: 5111 kWh per jaar.

# ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Meerlo</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4082</p> <p>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.</p>	
---	--	---

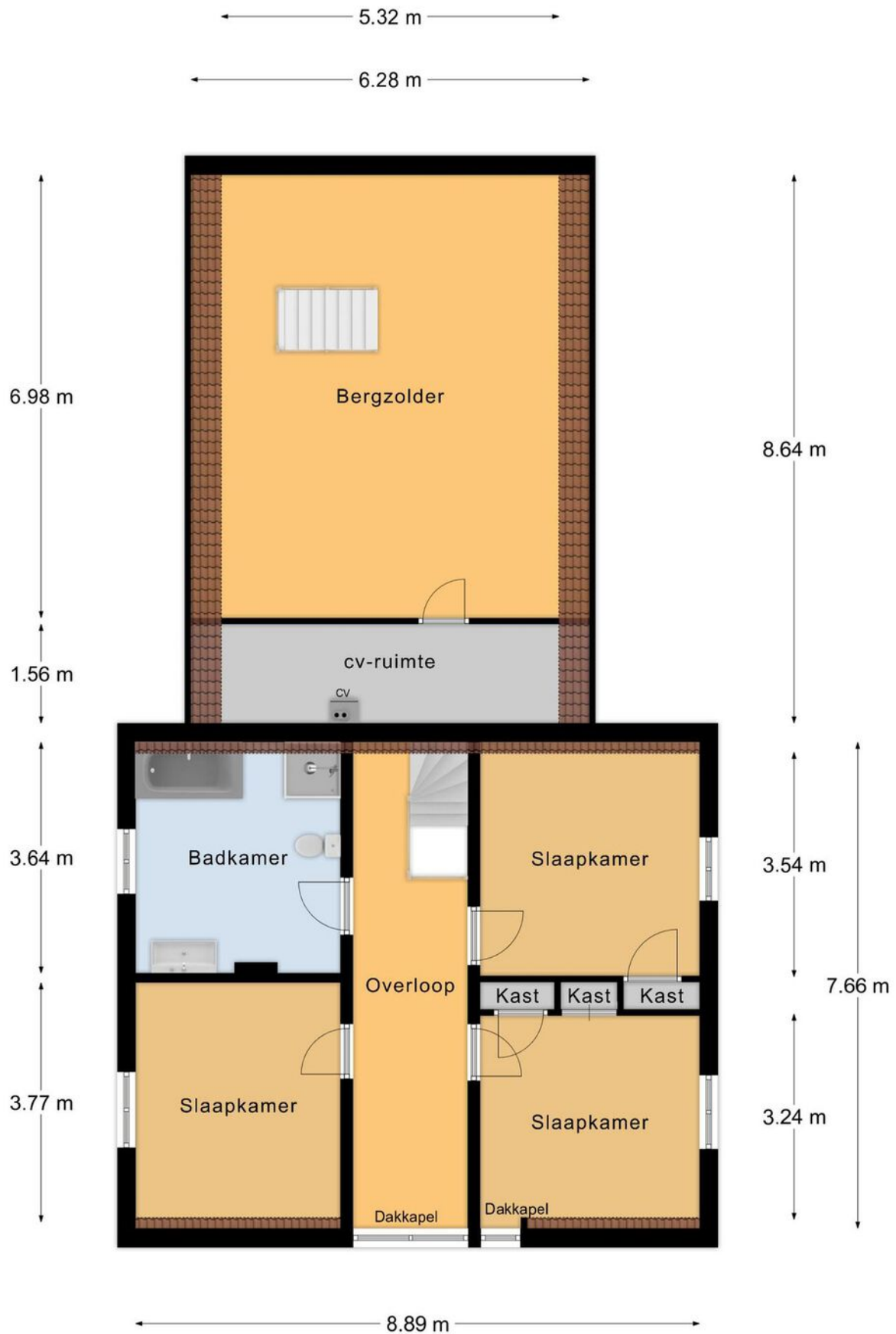
# KADASTRALE KAART



# PLATTEGROND

\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.





1e Verdieping

# PLATTEGROND

\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

← 4.45 m →

↑  
3.43 m  
↓



Kelder

# PLATTEGROND

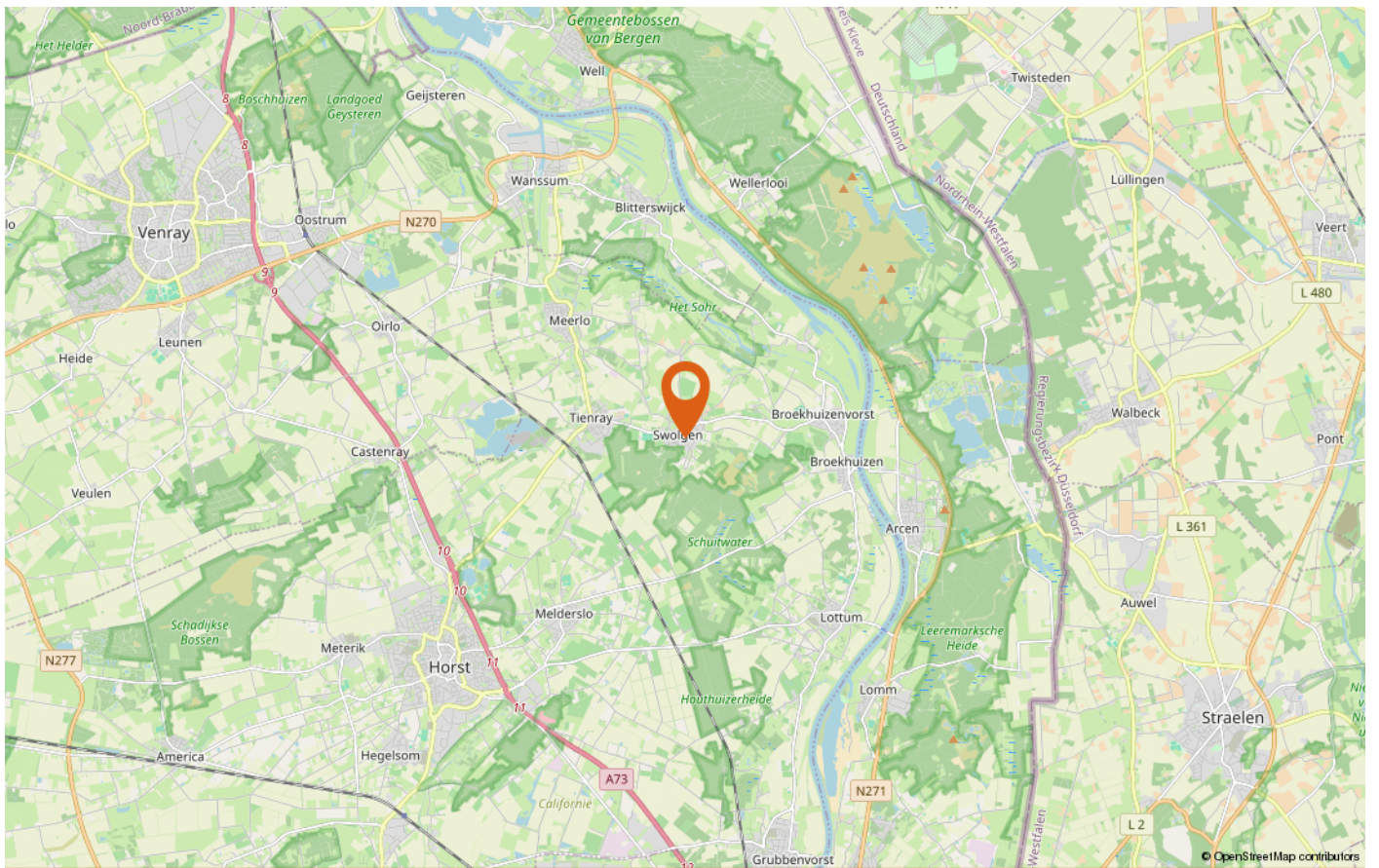
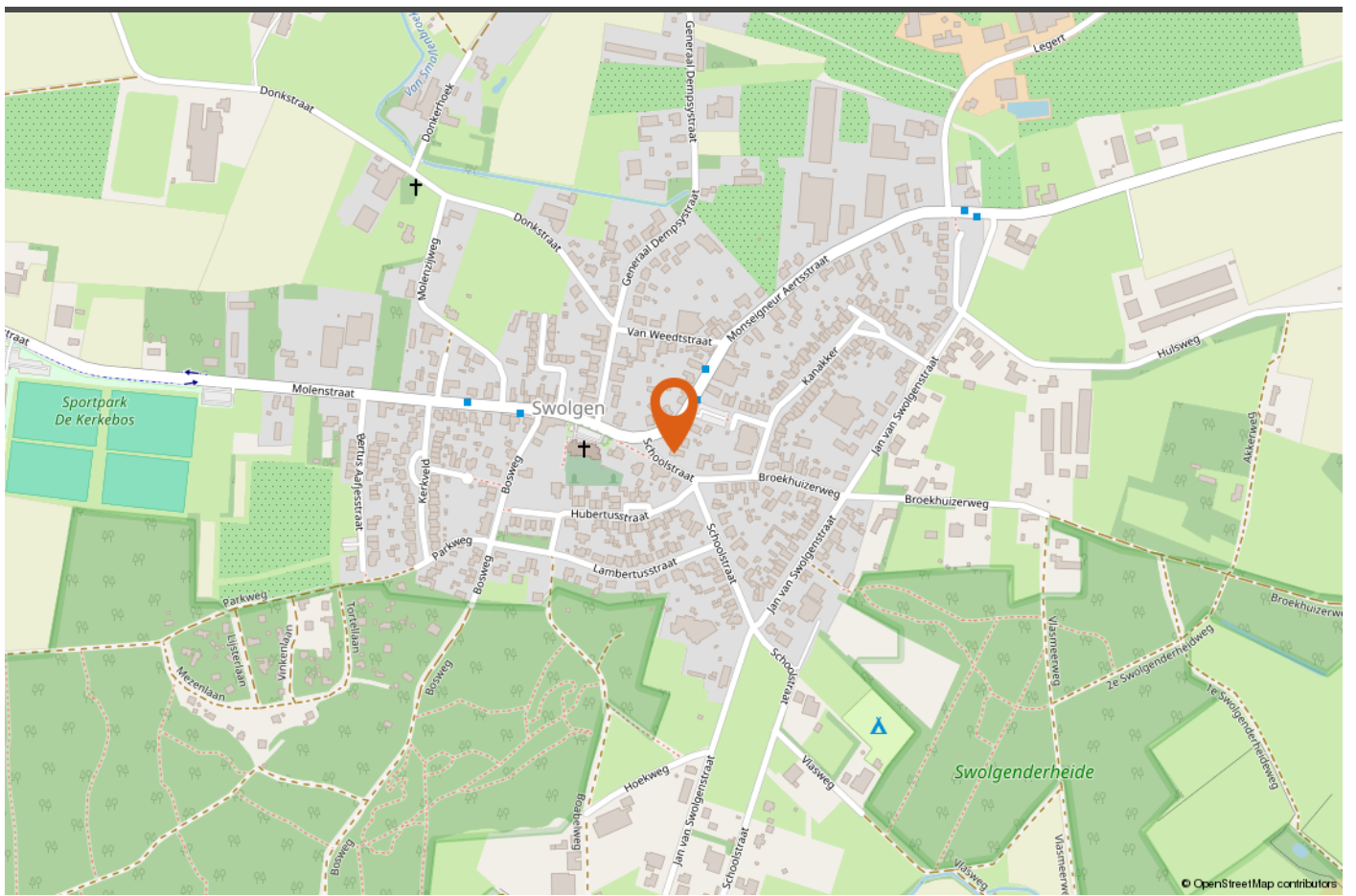
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# LIJST VAN ZAKEN



# LOCATIE OP DE KAART







## INTERESSE IN DEZE WONING?

*Neem vrijblijvend contact met ons op!*

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

Peelrand Makelaardij Bergen  
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen  
(0485) 748008 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

