

# Kerkhofweg 51

Venlo

Vraagprijs

€ 475.000

k.k.



# Kenmerken

Bouwjaar:	1997
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	561 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	136 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	303 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	18 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dubbel glas, volledig geïsoleerd

# Omschrijving

In de geliefde woonwijk Venlo-Zuid is deze verrassend ruime vrijstaand-geschakelde woning gelegen. Deze woning met inpandige garage en eigen oprit heeft o.a. een lichte woonkamer met erker en open keuken, een bijkeuken, 3 slaapkamers, 2 toiletruimtes en een badkamer met ligbad. De woning heeft energielabel A en is voorzien van airconditioning en 9 zonnepanelen. De sfeervol aangelegde tuin is gelegen op het oosten en is te bereiken middels een vrije achterom en via de garage. Op loopafstand bevindt zich een basisschool en speeltuin Hagerweike. Het centrum van Venlo en winkelvoorzieningen bevinden zich eveneens op korte afstand. De uitvalswegen A67/A73, de Duitse grens en het ziekenhuis bevinden zich op slechts 5 autominuten.

## Indeling:

### Begane grond:

Vanuit de eigen oprit is de entree tot de woning te bereiken. De entree/ hal geeft toegang tot de toiletruimte, de meterkast, de trapopgang naar de 1e verdieping en de woonkamer. De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend closet en fonteintje. De ruime lichte woonkamer (ca. 46m<sup>2</sup>) is voorzien van een parketvloer. De woonkamer heeft verder een erker aan de zijkant van de woning en een houtkachel. Middels openslaande tuindeuren is er toegang tot het aan de woning grenzende terras. De open keuken (ca. 4,5m<sup>2</sup>) is ingericht met een 5-pitsgasfornuis, afzuigkap, vaatwasser en een combi-oven. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken. De bijkeuken is voorzien van een tegelvloer en de witgoed aansluitingen. Vanuit de bijkeuken (ca. 5m<sup>2</sup>) is er toegang tot de tuin en de inpandige garage. De garage (ca. 17,5m<sup>2</sup>) is ruim van opzet en heeft eveneens een loopdeur naar de tuin.

Middels openslaande deuren is er toegang tot de oprit.

### 1e verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot 2 slaapkamers (ca. 18m<sup>2</sup> en 20m<sup>2</sup>), de badkamer, de aparte toiletruimte en de trapopgang naar de 2e verdieping. De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. Beide slaapkamers zijn ruim van opzet. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een vaste schuifkast. De geheel betegelde badkamer (ca. 5,5m<sup>2</sup>) is ingericht met een ligbad, aparte douchecabine en een vaste wastafel met spiegel met verlichting. De aparte toiletruimte is voorzien van een zwevend closet en fonteintje.

### 2e verdieping:

Middels een vaste trapopgang is de overloop van de 2e verdieping te bereiken. De overloop geeft toegang tot de stookruimte, bergruimte achter schuifdeuren en de 3e slaapkamer (ca. 16,5m<sup>2</sup>). De gehele 3e verdieping is voorzien van een laminaatvloer. De slaapkamer heeft een groot dakraam en een eigen wastafel. In de stookruimte (ca. 4,5m<sup>2</sup>) bevindt zich de mechanische ventilatie unit en de combi CV-ketel (Remeha 2011).

### Tuin:

De verzorgd aangelegde tuin heeft een terras direct aan de woning. Dit terras is voorzien van een antracietkleurig zonnescherm (maart 2023). Achter in de tuin is een 2e terras gerealiseerd. Verder is de tuin voorzien van een gazon en borders met beplanting. De tuin is gelegen op het oosten en is te bereiken middels een vrije achterom aan de zijkant van de woning en een achterom via de garage.

# Omschrijving

## Algemeen:

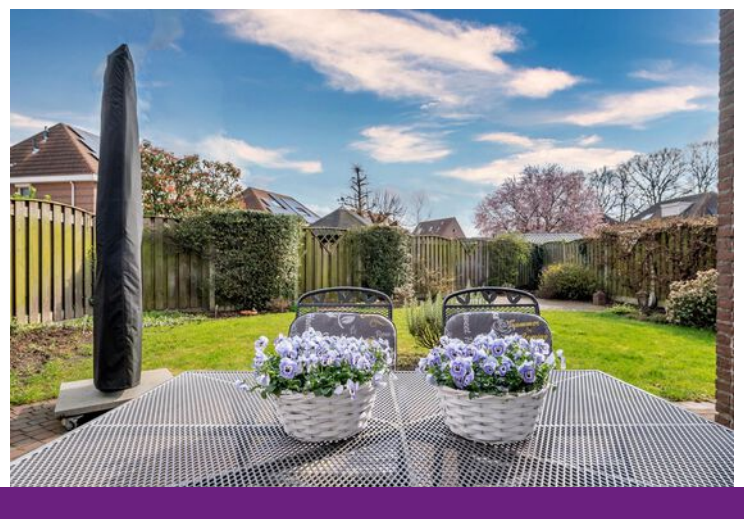
Bouwjaar 1997, inhoud ca. 561 m<sup>3</sup>,  
gebruiksoppervlakte wonen ca. 136 m<sup>2</sup>,  
overig inpandige ruimten ca. 18m<sup>2</sup>,  
perceelsoppervlakte 303 m<sup>2</sup>.

Onderhoudsstaat is zowel binnen als  
buiten goed. De gehele woning is voorzien  
van houten kozijnen met dubbelglas. De  
woning is volledig geïsoleerd en heeft  
energielabel A. Verder heeft de woning 9  
zonnepanelen (2012) en airconditioning in  
de woonkamer en de masterbedroom  
(2022). De woning is gelegen aan een  
rustige straat in de geliefde  
woonomgeving van Venlo-Zuid. Op  
loopafstand bevindt zich een basisschool  
en speeltuin Hagerweike. Het centrum van  
Venlo en winkelvoorzieningen bevinden  
zich eveneens op korte afstand. De  
uitvalswegen A67/A73, de Duitse grens  
en het ziekenhuis bevinden zich op  
slechts 5 autominuten.

In verband met privacy zijn er geen  
binnenfoto's geplaatst.

Vraagprijs: € 475.000,- k.k.





















# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond



# Plattegrond

Kerkhofweg 51 - Venlo  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

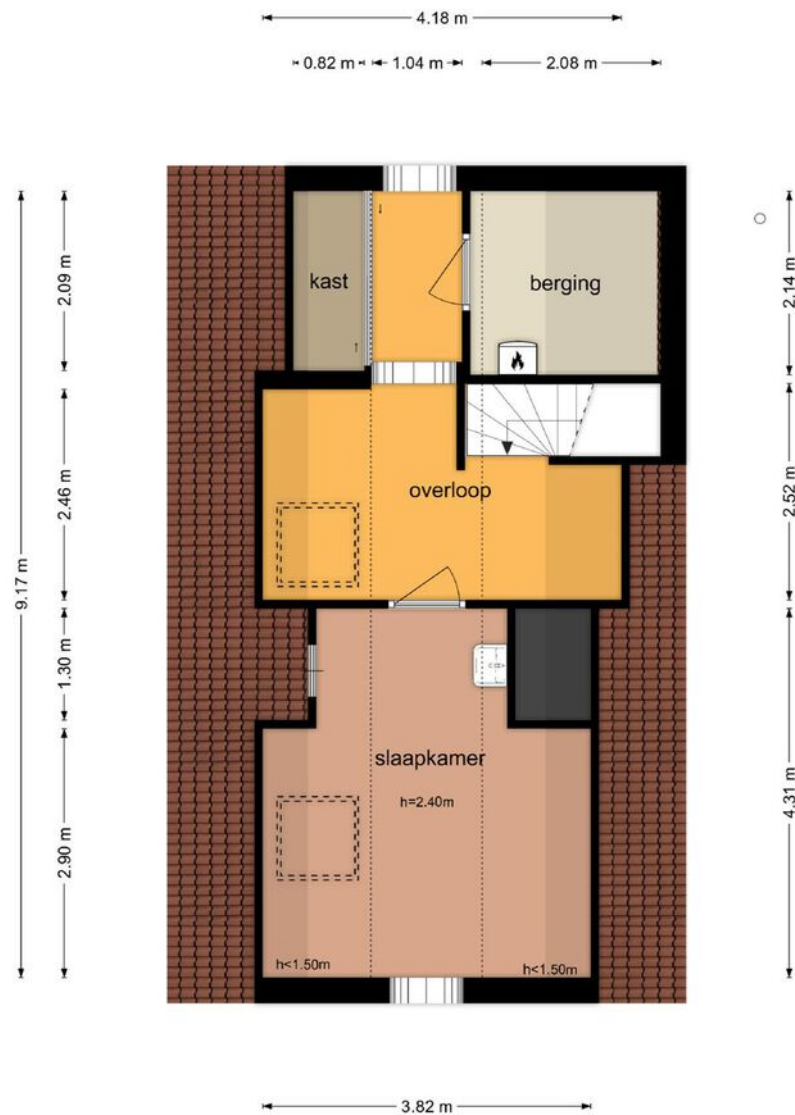


# Plattegrond



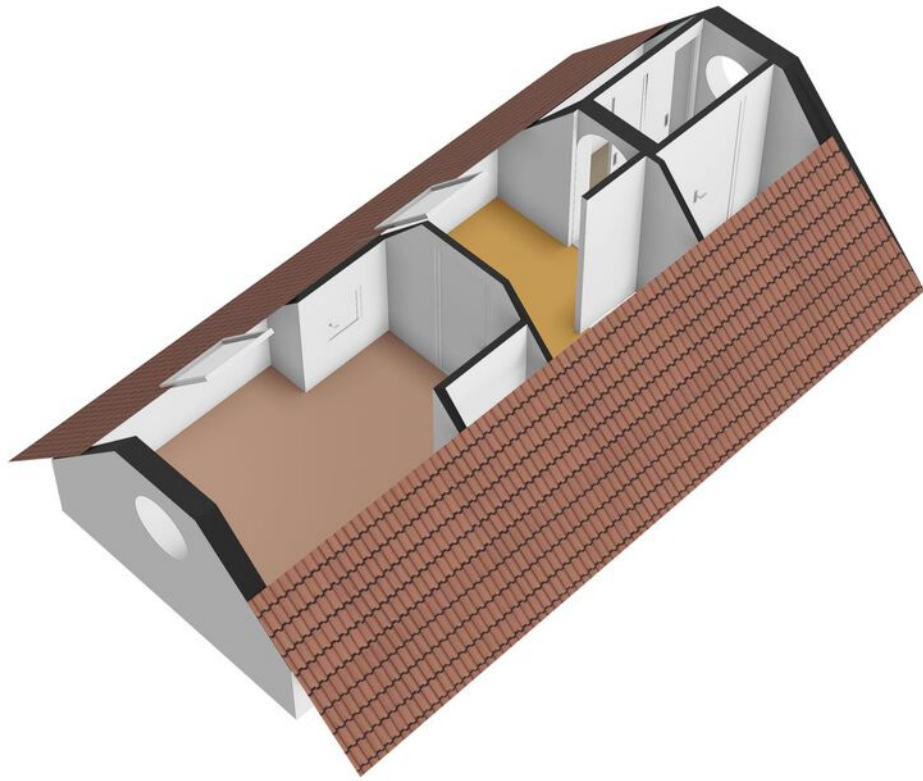
# Plattegrond

Kerkhofweg 51 - Venlo  
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

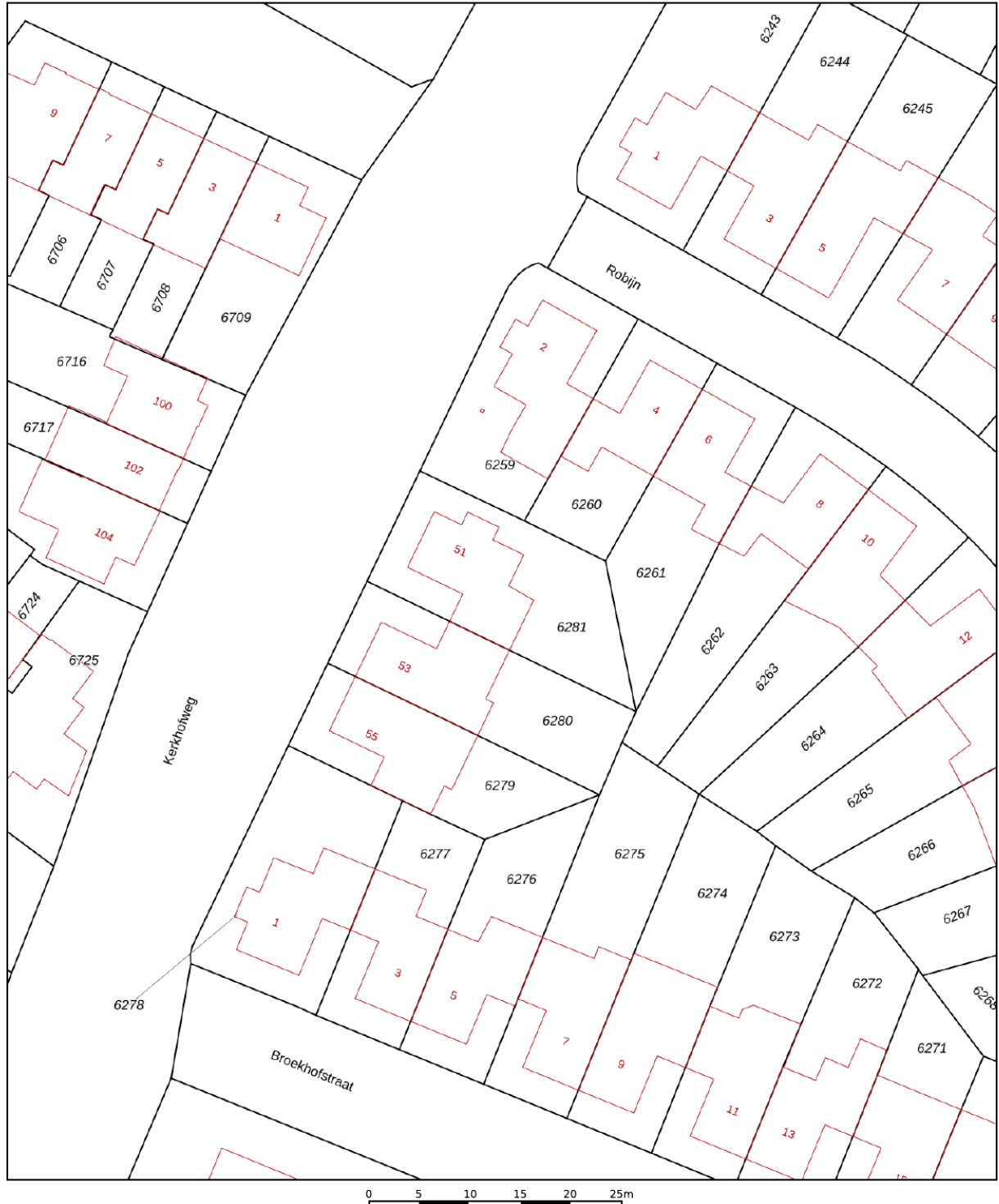
# Plattegrond




# Kadastrale kaart

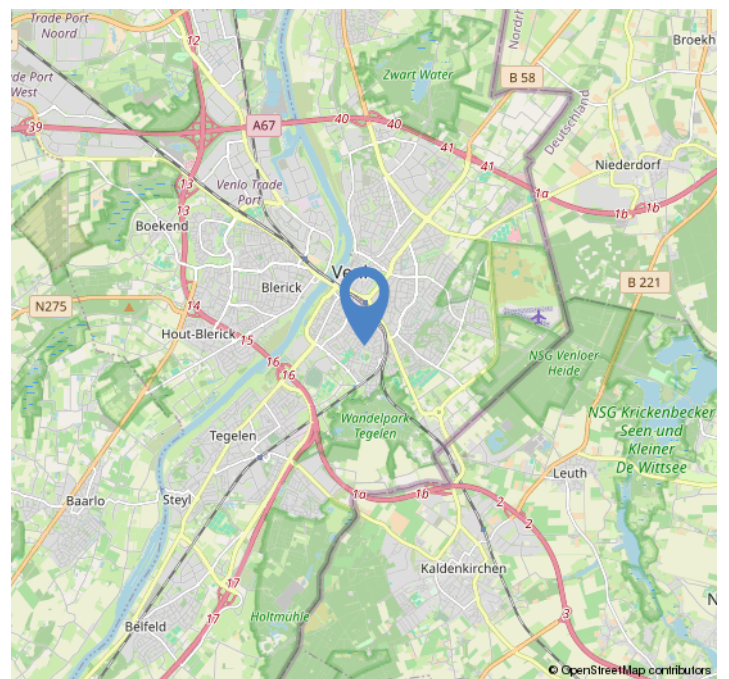
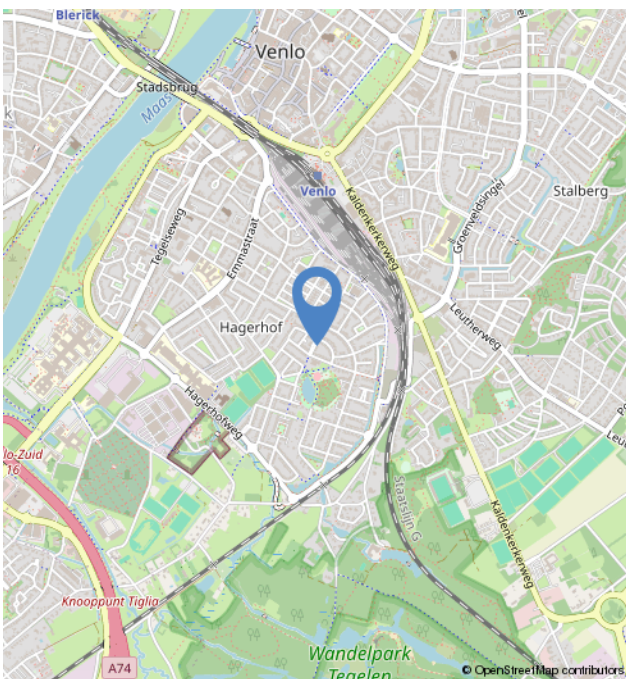
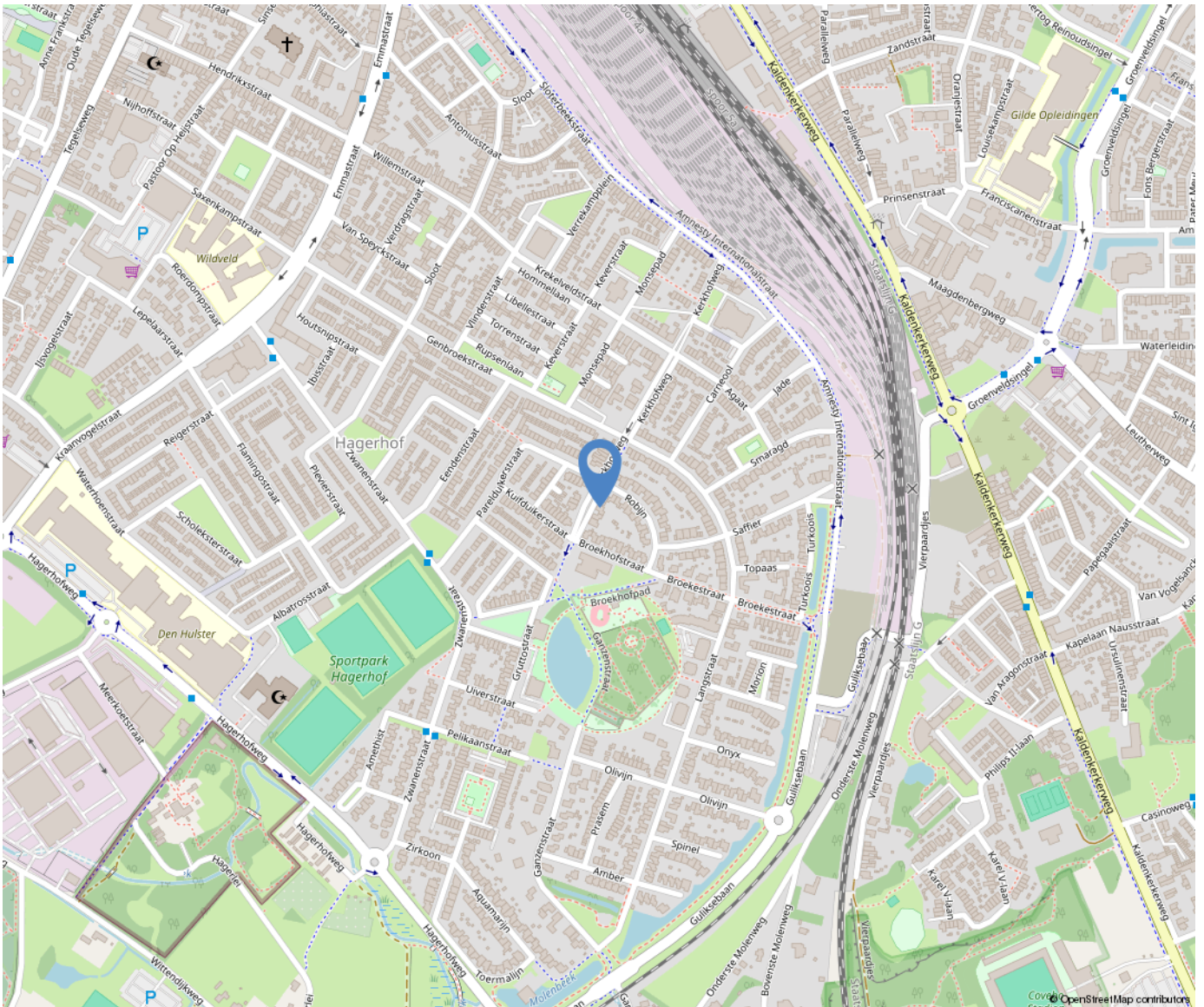
Kadastrale kaart

Uw referentie: Poels



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	<p>Kadastrale gemeente Venlo Sectie H Perceel 6281</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>		

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- designlamp eettafel			X
- tv meubel woonkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- witte kast (4-deurs, hoogglans) slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Bandalux ramen bovenverdieping	X		
- aluminium jaloezieën badkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegel met verlichting badkamer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koelkast (met vriesvak) garage			X
- losse kast bijkeuken (vitrinekast)	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- hangrek	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
-	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	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			
- aardewerk sierpotten	X		



# Over ons



Poels Makelaars is een dynamisch, actief en regionaal opererend full service makelaarskantoor naar de wens van de klant anno nu.

Ons team van 9 deskundige en enthousiaste specialisten staat garant voor een full service dienstverlening. Ons werkgebied bestaat voornamelijk uit de regio's: Venlo, Horst aan de Maas en de gemeente Peel en Maas.

Bezoekadres:

Hertog Reinoudsingel 160

5913 XH Venlo

T: 077-3101039

E: [info@poelsmakelaars.nl](mailto:info@poelsmakelaars.nl)

Openingstijden:

Maandag 09.00 - 17.30 uur

Dinsdag 09.00 - 17.30 uur

Woensdag 09.00 - 17.30 uur

Donderdag 09.00 - 17.30 uur

Vrijdag 09.00 - 17.30 uur

Zaterdag Gesloten\*

Zondag Gesloten

Poels  
makelaars 

# Wonen in Venlo



Venlo is de grootste gemeente in Noord-Limburg en na Maastricht, qua inwonertal de tweede van de Nederlandse provincie Limburg. De gemeente omvat meerdere stadsdelen, zoals in het westen aan de overkant van de rivier de Maas Blerick en in het zuiden Tegelen en Belfeld en in het noorden de dorpen Arcen, Lomm en Velden. Ook is hier de grootste hockeyclub van Limburg te vinden genaamd Delta Venlo en de voetbalclub VVV-Venlo.



# Onze diensten

## Verkoop

In een persoonlijk gesprek stellen wij ons graag aan u voor, luisteren naar uw wensen en beantwoorden uw vragen. Uiteraard vertellen wij, hoe wij u van dienst kunnen zijn, wat onze werkwijze inhoudt, wat onze toegevoegde waarde is en waaruit onze voorwaarden bestaan. We zorgen voor een optimale verkoopstrategie en woningpresentatie om voor u als verkoper het hoogst haalbare resultaat te behandelen, waarbij de koper zo juist en zo volledig mogelijk geïnformeerd wordt.

## Aankoop

Bij de aankoop van een woning kan de deskundigheid en ervaring van een makelaar van onschatbare waarde zijn. Naast dat de makelaar ervaren is in het onderhandelen over de prijs en de voorwaarden, kent de makelaar de ontwikkelingen in de lokale markt en bekijkt hij de woning objectief. Na overeenstemming controleert de aankoopmakelaar de koopovereenkomst. Voorafgaand aan de notariële overdracht begeleidt de aankoopmakelaar u als koper bij de inspectie van de woning.

## Taxaties

U wilt een objectieve waarde weten van een bedrijfspand, woning, appartement, bovenwoning, recreatiewoning? Een taxatierapport geeft hier antwoord op. Wij geven een 100% garantie dat het taxatierapport wordt geaccepteerd door alle geldverstrekkers in Nederland. Poels makelaars is aangesloten bij het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Een NWWI taxatie is vereist door de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Geldverstrekkers, intermediairs en consumenten krijgen zo heldere, objectieve en betrouwbare woningtaxaties die inzicht geven in de wijze waarop de getaxeerde waarde tot stand is gekomen.

Alleen taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen, kunnen zich bij het NWWI aanmelden.

## Bedrijfsmakelaardij

Naast de woningmakelaardij zijn wij ook actief op het gebied van de bedrijfsmakelaardij. Wij adviseren u graag bij aanhuur- of aankoopbegeleiding of verhuur- of verkoopbegeleiding. Onze bedrijfsmakelaar is tevens gecertificeerd bedrijfstaxateur.

## Huur-, verhuur- en aanhuurbemiddeling

Wij hebben ervaring met alle soorten verhuur en kunnen u van gedegen advies voorzien. Verhuur voor onbepaalde tijd of van tijdelijke duur, gemeubileerd of ongemeubileerd. Uw woning kan binnen de kortste keren worden verhuurd. Uiteraard is het van belang om de juiste huurder te vinden! Wij zoeken voor u een geschikte huurder en zorgen ervoor dat alle zaken omtrent de verhuur van uw koopwoning op orde zijn. Ook als u wilt gaan huren en u zoekt een specialist die u helpt bij de aanhuur, staan we u graag ter zijde.

## Hypotheken

Het vinden van de juiste hypotheek met een goed advies, de beste voorwaarden en een scherpe rente wordt ervaren als een enorme last. Hoe regelt u een hypotheek? Waar moet u opletten? De do's en don'ts van een hypotheekadvies? Met de ervaren financiële mensen op ons kantoor, kunnen wij u helpen en adviseren, waarop te letten en hoe te komen tot de beste deal bij het afsluiten van uw hypotheek. Door onze samenwerking met de grootste regionale hypotheekadvieskantoren kunnen wij u snel op weg helpen met het vinden van de juiste hypotheek, tegen de meest gunstige rente en hypotheekvoorwaarden.





Poels  
makelaars 