

# Donkesven 45

Tegelen

Vraagprijs

€ 310.000

k.k.



# Kenmerken

Bouwjaar:	1981
Soort:	eengezinswoning
Slaapkamers:	3
Inhoud:	475 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	113 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	175 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	18 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	14 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas

# Omschrijving

Recent gerenoveerde uitgebouwde geschakelde tussenwoning met ruime oprit, 3 slaapkamers (mogelijk 4) en een onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping. De woning is gelegen aan een bosrand in een kindvriendelijke doch rustige omgeving met scholen, winkels en speelgelegenheden in de buurt.

## Begane grond:

De beklinkerde oprit aan de voorzijde van de woning biedt plaats aan meerdere voertuigen. De oprit wordt gescheiden van de burens middels een bloembak met sierboompje. De entree geeft toegang tot de hal ontvangsthal met garderobe, trapopgang 1e verdieping, muurkast, meterkast, toegang tot de geheel vernieuwde betegelde toiletruimte met zwevend closet, fontein, plafondspots en afzuiging, de voormalige garage omgebouwd tot een hobbyruimte/kantoor en toegang tot de woonkamer. De woonkamer (ca. 43m<sup>2</sup>) is voorzien van een TV-wall met elektrische haard. Aan de voorzijde is er zicht op de oprit en entree. Aan de achterzijde is de woning over de gehele breedte uitgebouwd, hier bevindt zich de keuken. De woonkamer en keuken wordt gescheiden middels een eetbar met natuurstenen blad. De keuken (ca. 6m<sup>2</sup>) in hoekopstelling is ingericht met een 4-zone inductie, afzuigkap, oven en koelkast. Vanuit de keuken geeft een loopdeur toegang tot de aangebouwde serre/wintertuin (ca. 9m<sup>2</sup>). De serre is afsluitbaar middels schuifbare glazen panelen. De keuken, serre en hal zijn voorzien van een moderne tegelvloer. De woonkamer is voorzien van tapijt.

## 1e verdieping:

De overloop geeft toegang tot 3 ruime slaapkamers (ca. 6m<sup>2</sup>, 7m<sup>2</sup>, 13m<sup>2</sup>). De masterbedroom is voorzien van airco, de middelste kamer is voorzien van een loopdeur naar het dak en een vaste kastenwand. De ruime badkamer (ca. 7m<sup>2</sup>)

is dit jaar (2024) volledig vernieuwd en voorzien van een inloopdouche, elektrische radiator, zwevend toilet, wastafel en verwarmde spiegel. Verder heeft de badkamer elektrische vloerverwarming. De badkamer is geheel betegeld. De gehele verdieping is voorzien van tapijt.

## 2e verdieping:

De zolderverdieping is toegankelijk middels een vlizotrap. De ruime zolder (ca. 25m<sup>2</sup>) is voorzien van de CV-opstelling, de unit voor de centrale afzuiging en er is voldoende bergruimte. Met een kleine aanpassing kan hier een extra kamer gemaakt worden. Een vaste trap is mogelijk.

## Tuin:

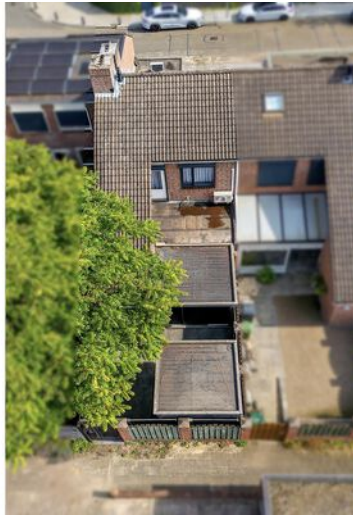
De voortuin bestaat uit een beklinkerde oprit en een bloembak met sierboompje. Voor de containers is een voorziening getroffen. De achtertuin is geheel voorzien van een keramische tegel, een houten overkapping een extra schuurtje voor het stallen van de fietsen en een vrije achterom. De tuin is geheel omheind.

## Algemeen:

Bouwjaar 1981, inhoud ca. 475m<sup>3</sup>, woonoppervlakte ca. 113m<sup>2</sup>, overig inpandige ruimte ca. 18m<sup>2</sup>, perceeloppervlakte 175m<sup>2</sup>. De woning is recentelijk geheel gerenoveerd. De garage is omgebouwd tot een kantoorruimte/hobbyruimte/ wasruimte. De toiletruimte, meterkast, vloeren en wanden zijn vernieuwd. De tuin aan de voor- en achterzijde zijn opnieuw aangelegd en er is een extra schuur gerealiseerd. Alle plafonds zijn voorzien van strakke sierlijsten rondom. Alle ramen zijn voorzien van rolluiken. De badkamer (2024) is volledig gerenoveerd. De CV-Ketel is eigendom.

Vraagprijs: € 310.000,- k.k.



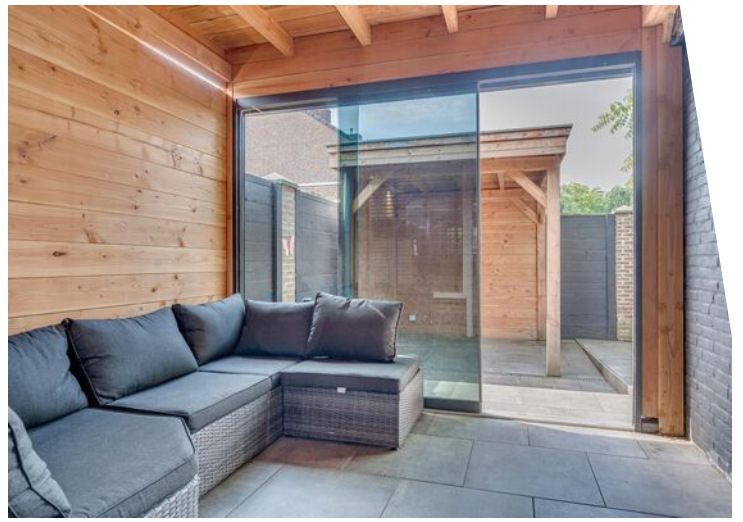


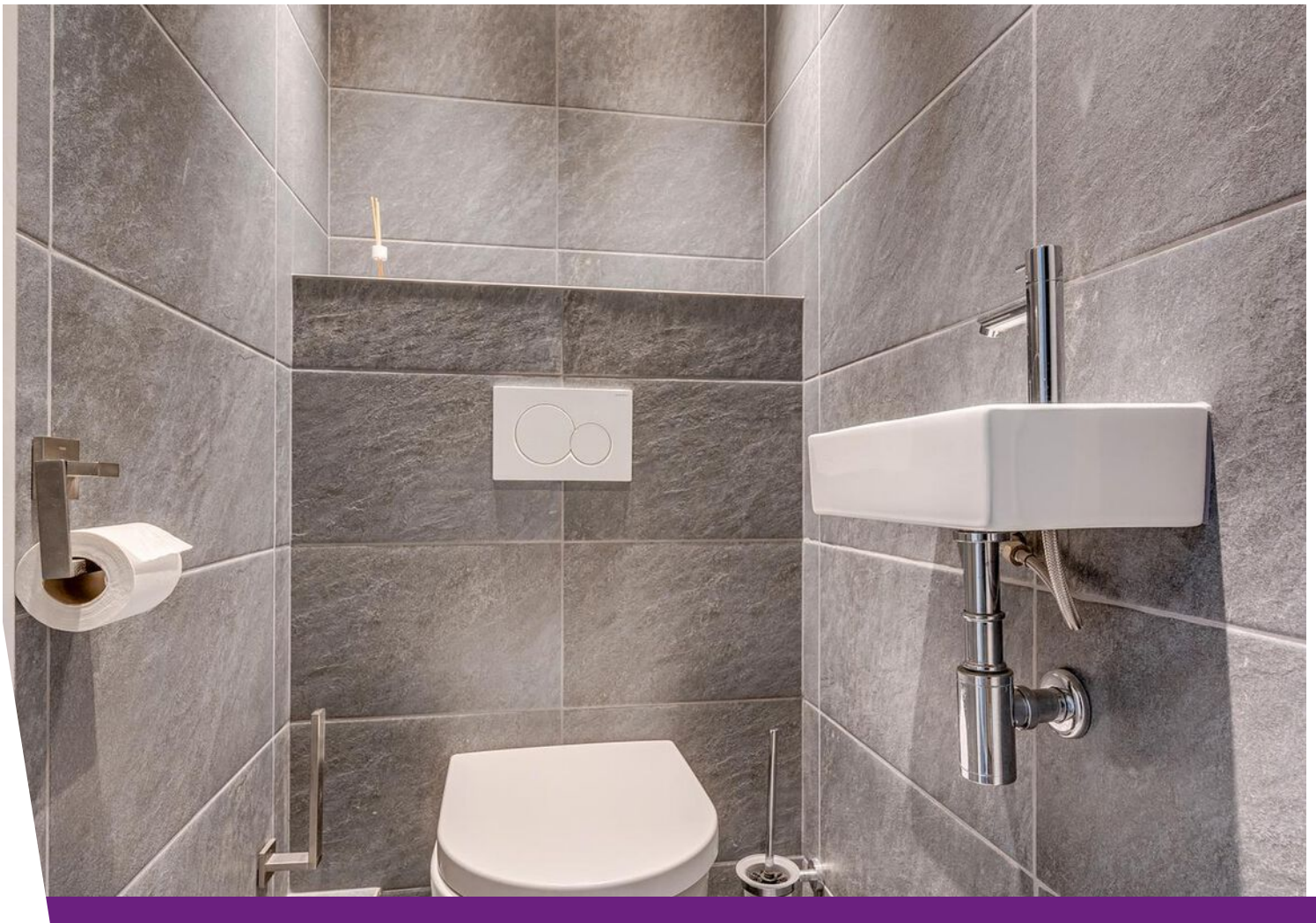




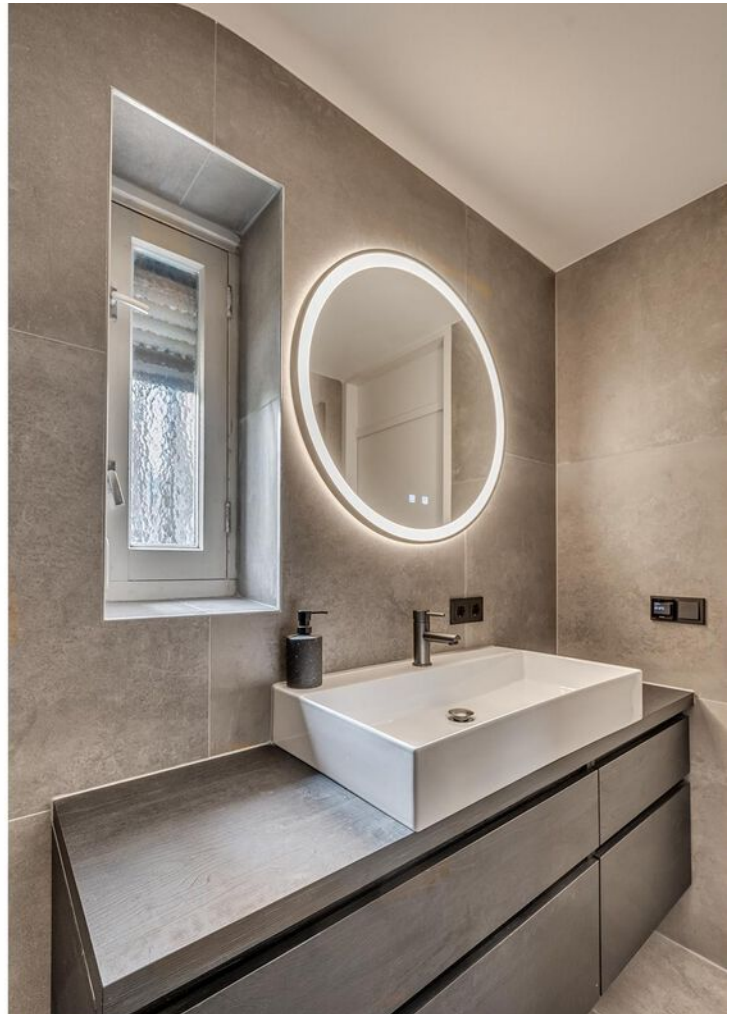










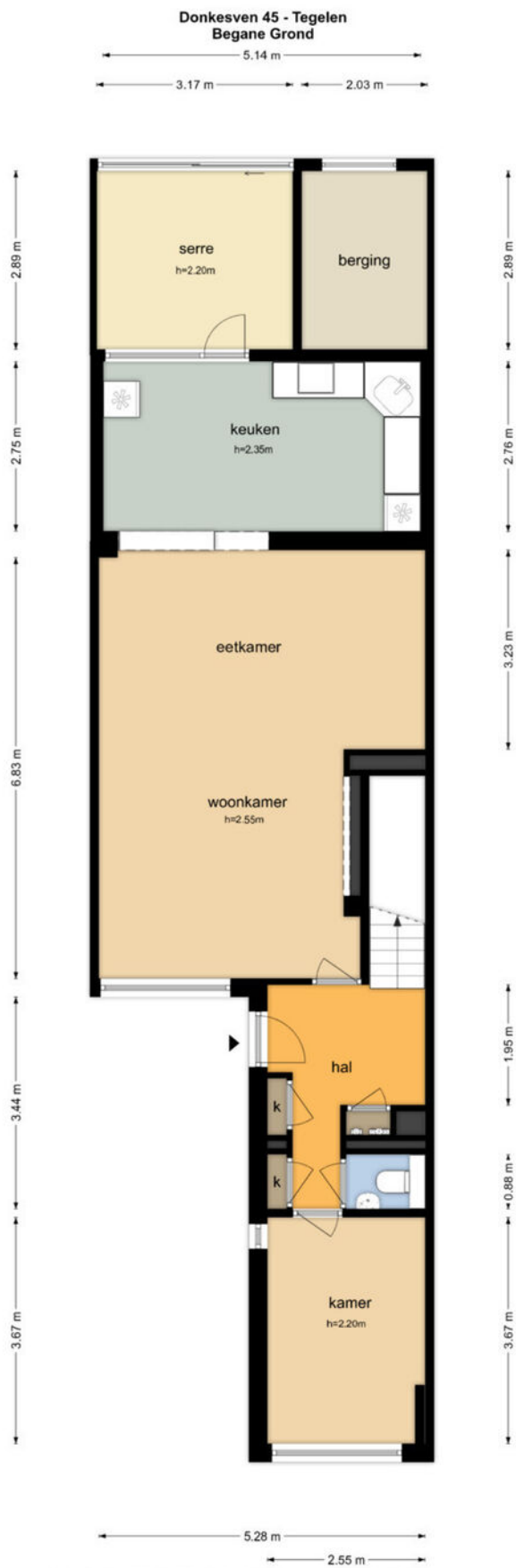








# Begane grond



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

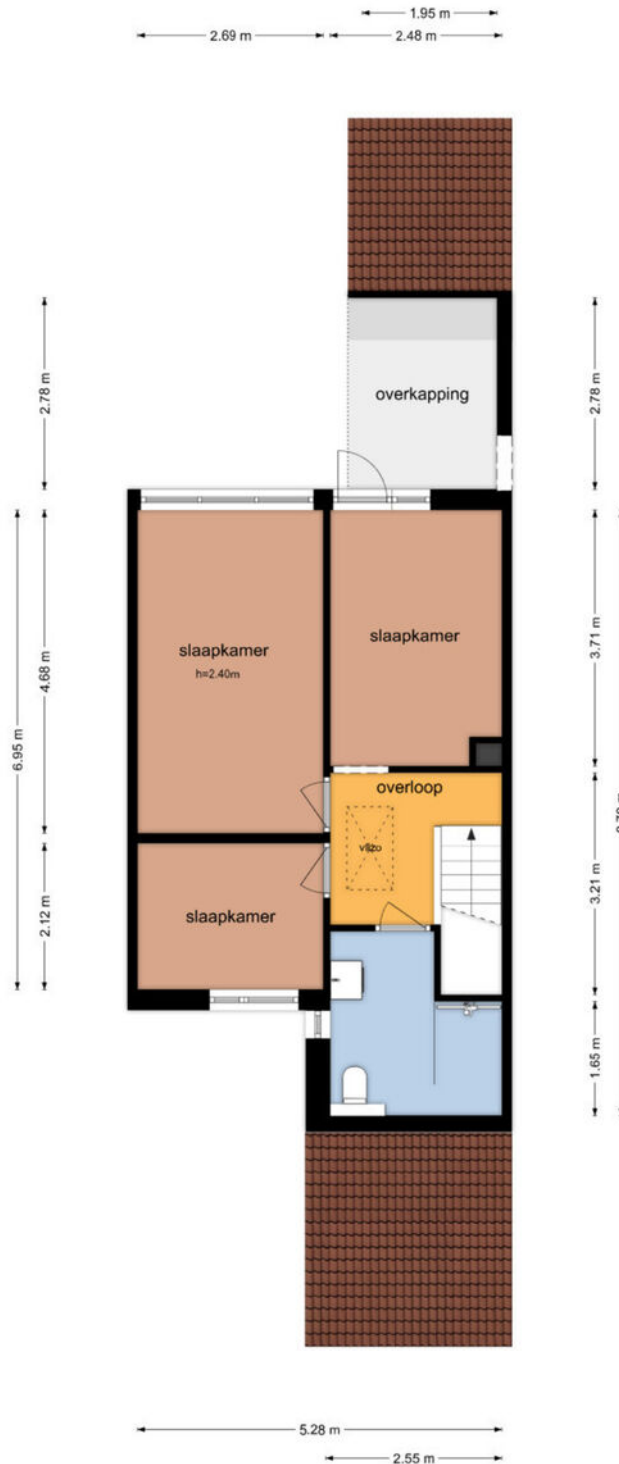


# Begane grond 3D



# 1e verdieping

Donkesven 45 - Tegelen  
Eerste Verdieping



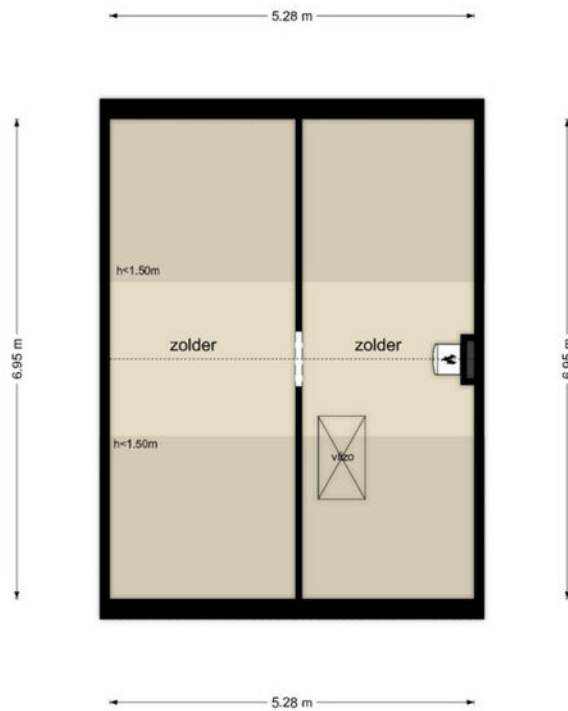
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# 1e verdieping 3D



# 2e verdieping

Donkesven 45 - Tegelen  
Tweede Verdieping



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

# 2e verdieping 3D




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Poels



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tegelen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1536</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juni 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# 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.



