

# Boenerstraat 1

Venlo

Vraagprijs

€ 305.000

k.k.



# Kenmerken

|                                |                                        |
|--------------------------------|----------------------------------------|
| Bouwjaar:                      | 1959                                   |
| Soort:                         | eengezinswoning                        |
| Slaapkamers:                   | 3 mogelijk 4                           |
| Inhoud:                        | 402 m <sup>3</sup>                     |
| Woonoppervlakte:               | 99 m <sup>2</sup>                      |
| Perceeloppervlakte:            | 249 m <sup>2</sup>                     |
| Overige inpandige ruimte:      | 10 m <sup>2</sup>                      |
| Gebouw gebonden buiten ruimte: | 1 m <sup>2</sup>                       |
| Externe bergruimte:            | 12 m <sup>2</sup>                      |
| Verwarming:                    | c.v.-ketel Remeha 2023                 |
| Isolatie:                      | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |

# Omschrijving

Keurige half vrijstaande woning met 3 (mogelijk 4) slaapkamers en een royale uitgebouwde keuken. De woning heeft een nieuwe moderne badkamer en is aan de buitenzijde voorzien van rolluiken. Verder is de woning voorzien van een onderhoudsvrije achtertuin met ruime berging en een vrije achterom.

Indeling:

Kelder:

De provisiekelder is voorzien van schappen. In de kelder bevinden zich de unit voor de vloerverwarming, gasmeter en de watermeter.

Begane grond:

Een beklinderd looppad aan de zijkant van de woning geeft toegang tot de entree. De hal geeft toegang tot de garderobe, trapopgang naar de 1e verdieping, de deur naar de kelder, meterkast, woonkamer, keuken en de half betegelde toiletruimte voorzien van staand toilet, fontein en buitenraam. De hal is voorzien van een pvc tegelvloer. De gezellige woonkamer (ca. 22,5m<sup>2</sup>) is voorzien van een lichte laminaatvloer. De royale uitgebouwde keuken (ca. 18m<sup>2</sup>) is voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, spoelbak en warmwaterboiler. In de uitgebouwde keuken bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en er is een ruime inbouwkast voor extra opbergruimte. Vanuit de keuken is er optimaal tuincontact door de grote raampartijen aan de tuinzijde. Een loopdeur geeft toegang tot de tuin. De keuken is voorzien van een pvc tegelvloer met vloerverwarming.

1e verdieping:

Een beklede trap geeft toegang tot de overloop met daglichttoetreding. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers (ca. 7,5m<sup>2</sup>, 8m<sup>2</sup> en 14,5m<sup>2</sup>) waarvan, een inbouwkast en de badkamer. 1

slaapkamer geeft toegang tot een plat dak en 1 slaapkamer geeft toegang tot een balkon en is voorzien van een inbouwkast. De moderne geheel betegelde badkamer (ca. 3m<sup>2</sup>) (2017) heeft een zwevend closet, een wastafel met meubel, een inloofdouche met mengkraan en glazen cabine, designradiator, afzuiging, inbouwspots en buitenraam. De overloop is voorzien van vloerbedekking, 3 kamers zijn voorzien van een Novilon vloer.

2e verdieping:

Een vlizotrap geeft toegang tot de zolderverdieping. Hier bevindt zich de C.V. installatie. Er bestaat een mogelijkheid hier een 4e slaapkamer te realiseren.

Tuin:

De voortuin is deels beplant en voorzien van een kiezelgazon. Via de zijkant komt men bij de vrije achterom. De achtertuin is onderhoudsvrij, geheel beklinderd, heeft een vrije achterom en is geheel omheind. Er is vanuit de tuin toegang tot een ruime berging (ca. 7,5m<sup>2</sup>) voor het stallen van de fietsen. Een grote L vormige overkapping biedt voldoende zitruimte en opbergmogelijkheden.

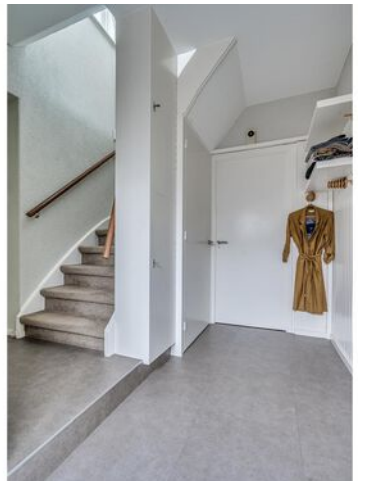
# Omschrijving

## Algemeen:

Bouwjaar 1959, inhoud ca. 402m<sup>3</sup>, woonoppervlakte ca. 99m<sup>2</sup>, perceeloppervlakte 249m<sup>2</sup>. De woning heeft 3 slaapkamers (mogelijk 4). Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd. De woning bestaat deels uit houten en deels uit aluminium kozijnen en is voorzien van rolluiken. De C.V. ketel is van het merk Remeha met bouwjaar 2023. Het keukenblok en badkamer zijn in 2017 vernieuwd. De muren zijn in 2008 na geïsoleerd. De keuken een aanbouw zijn voorzien van vloerbedekking. En de platdakbedekking is in 2015 vernieuwd. De woning is gelegen in een van de meest gewilde buurten van Venlo Oost met alle voorzieningen op loop- of fietsafstand zoals scholen, winkels en het centrum van Venlo.

Vraagprijs: € 305.000,- k.k.









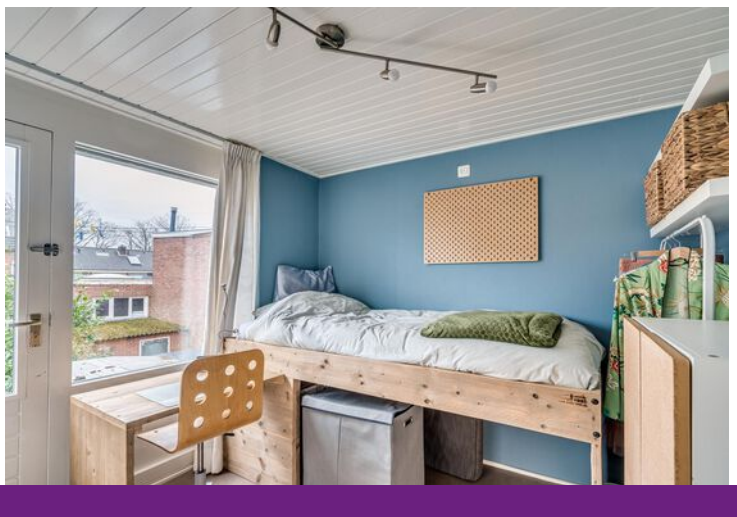
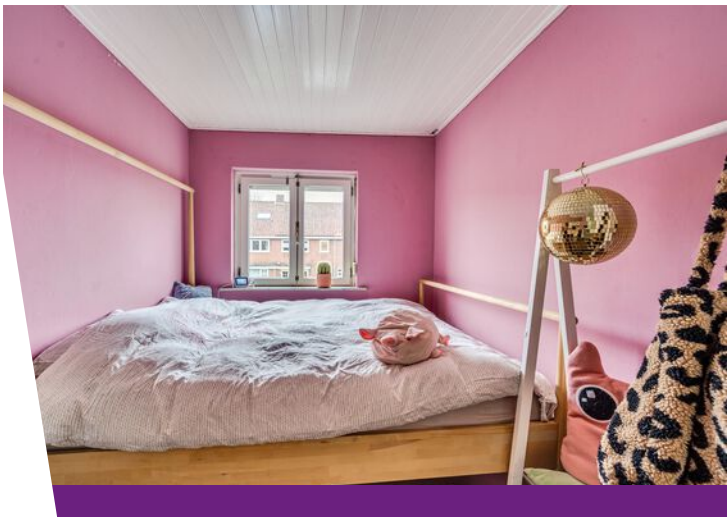




















# Begane grond

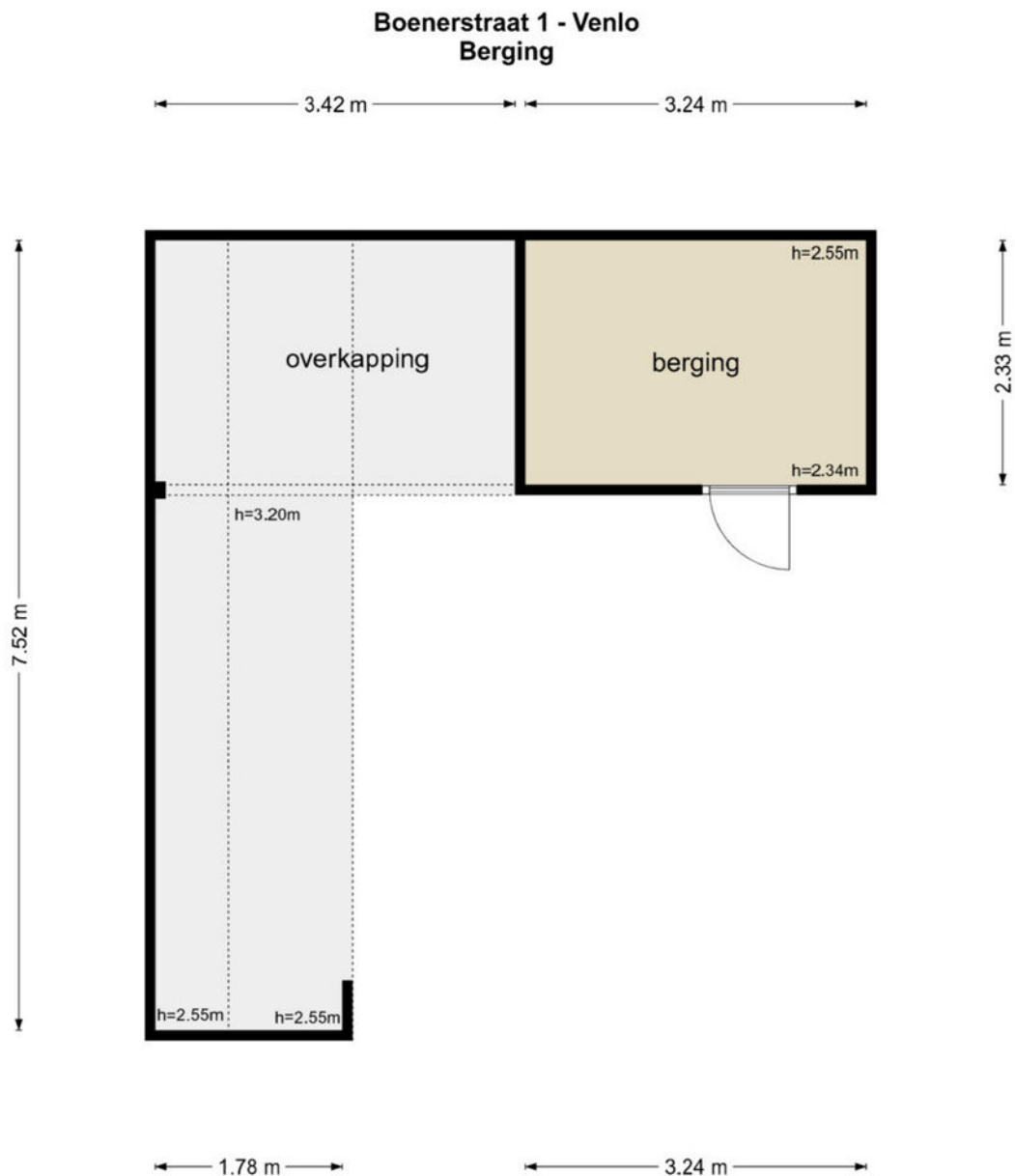


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Begane grond 3D

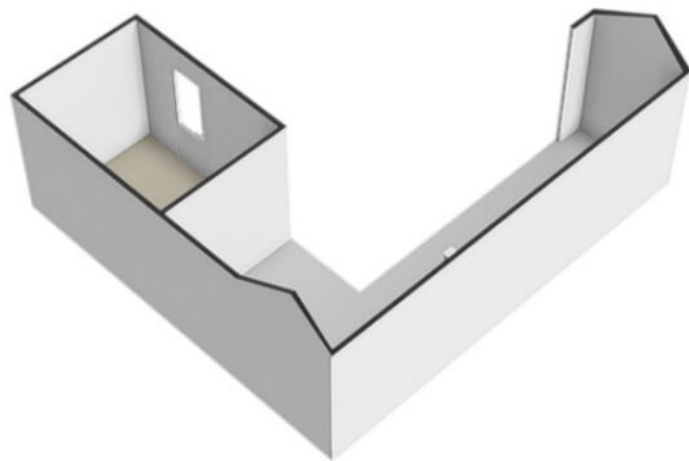


# Berging (buiten)



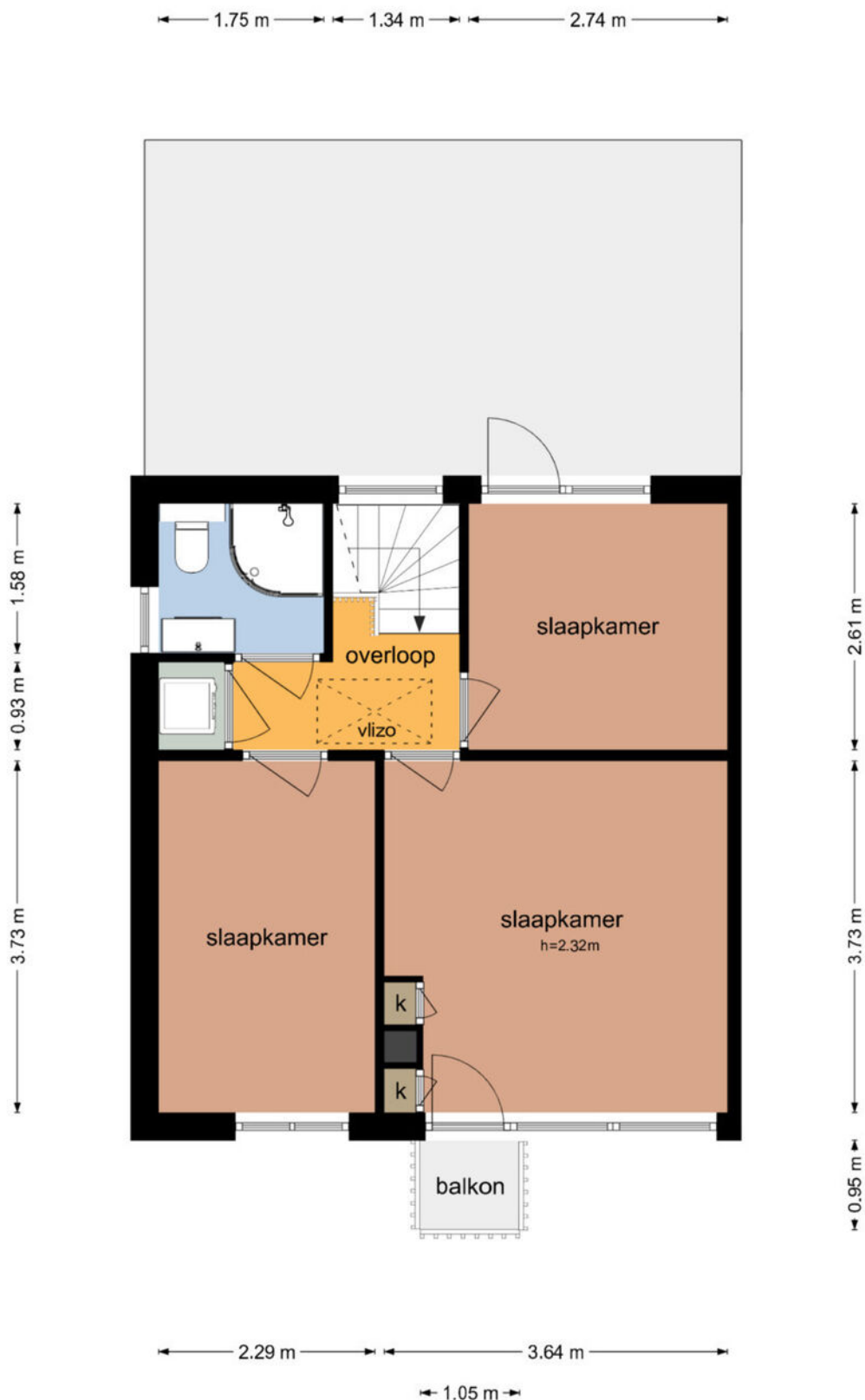
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Berging 3D (buiten)



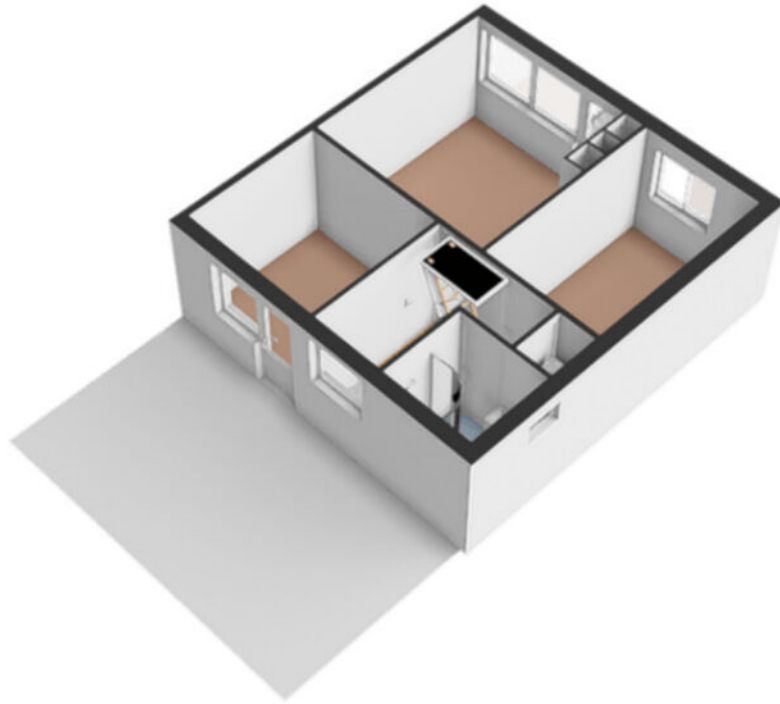
# 1e verdieping

## Boenerstraat 1 - Venlo Eerste Verdieping



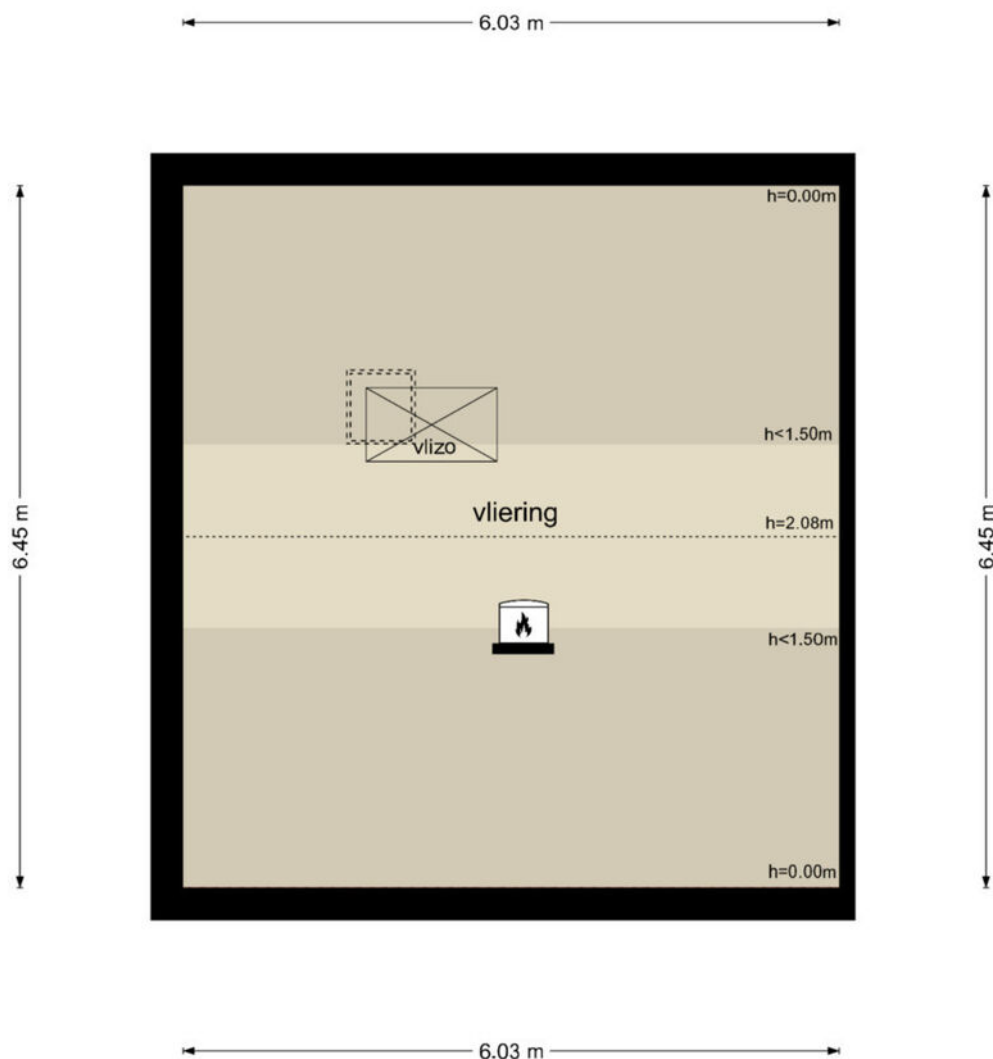
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# 1e verdieping 3D



# 2e verdieping

## Boenerstraat 1 - Venlo 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



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Venlo

Sectie D

Perceel 4271

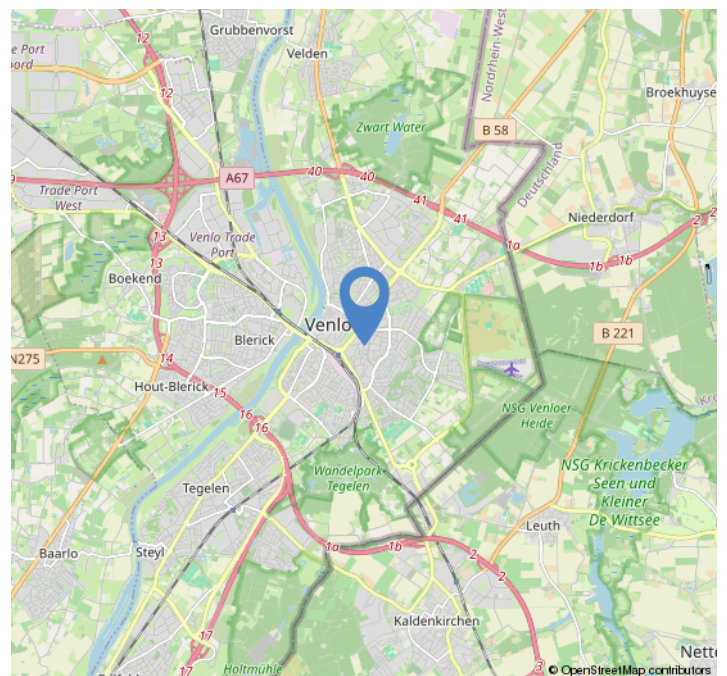
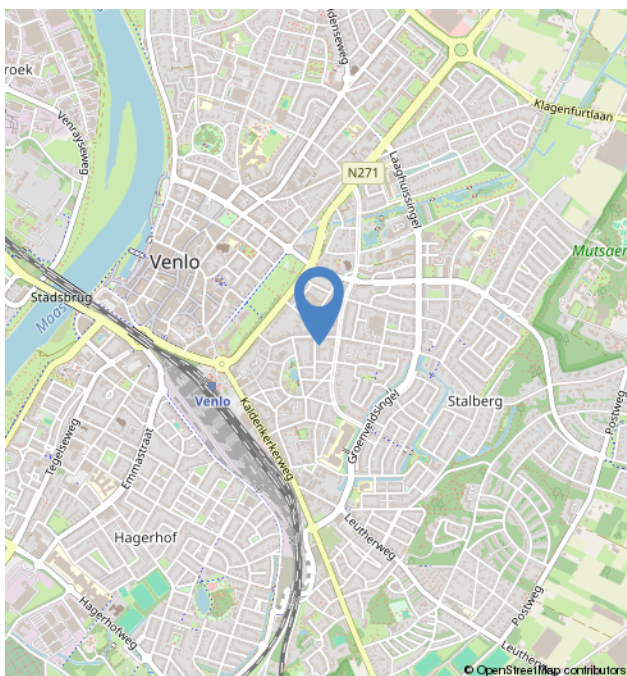
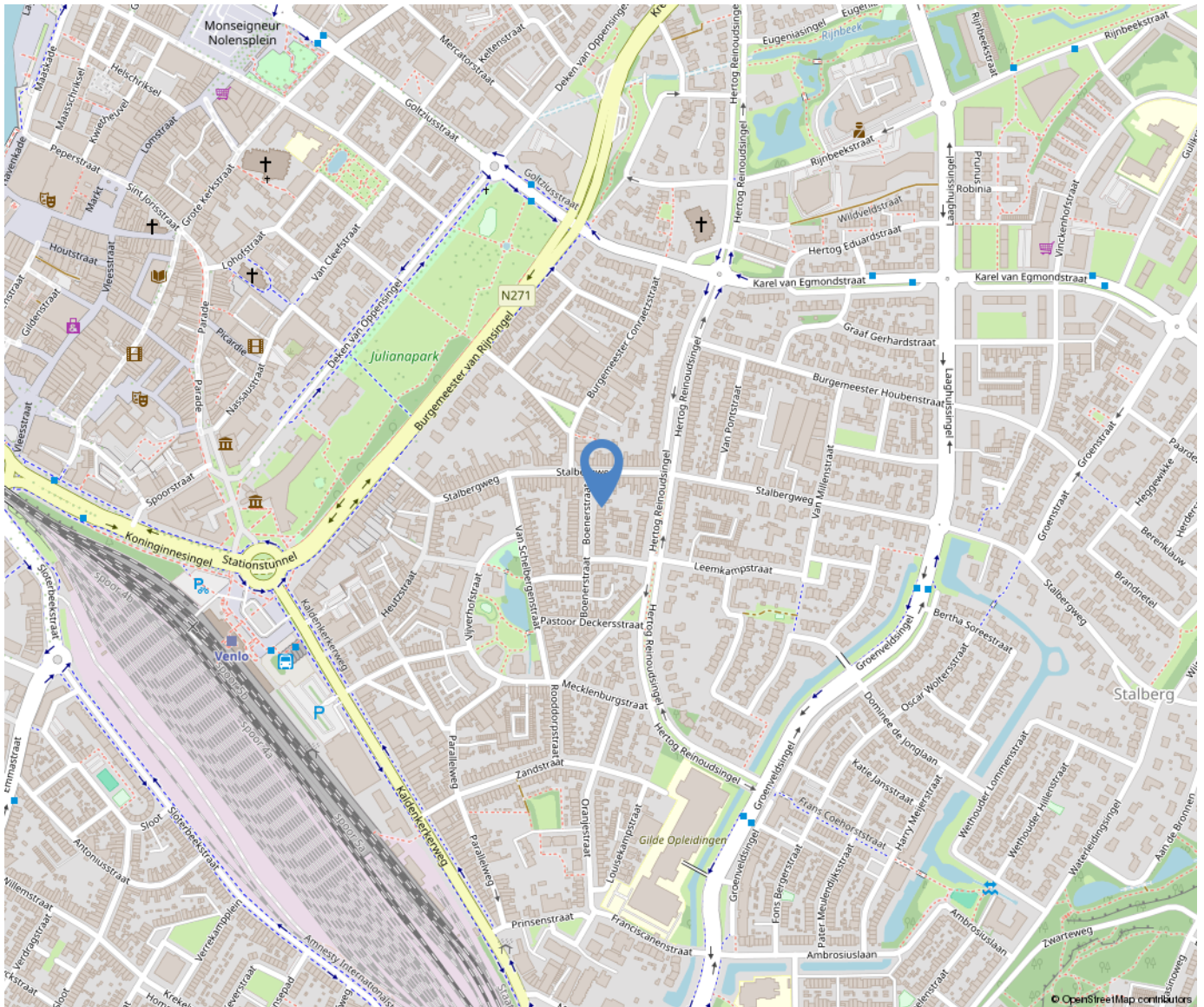
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2025  
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.

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname

# 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          |



# Wonen in Venlo

Tekst over 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.

# Aantekeningen

[illegible]

