

Gebr. Wienerstraat 9

Venlo

Vraagprijs

€ 485.000

k.k.



Kenmerken

Bouwjaar:	1972
Soort:	eengezinswoning
Slaapkamers:	4
Inhoud:	483 m ³
Woonoppervlakte:	139 m ²
Perceeloppervlakte:	265 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	25 m ²
Externe bergruimte:	17 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel

Omschrijving

In een aantrekkelijke en kindvriendelijke woonbuurt gelegen zeer ruim opgezette halfvrijstaande woning. Deze woning heeft o.a. een grote woonkamer, 4 slaapkamers, open keuken met eetkamer, ruime badkamer met dubbele wastafel. De tuin is gelegen op het Noordwesten en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Deze moderne, gerenoveerde woning is gelegen in een kindvriendelijke buurt nabij het Bergerpark, winkels, scholen en het centrum van Venlo.

Indeling:

Begane grond:

Vanuit de oprit, welke plek biedt aan 3 auto's, is de entree van de woning, garage en vrije achterom te bereiken. De hal geeft toegang tot de toiletruimte, woonkamer en trapopgang naar de 1e verdieping. De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet, fontein en buitenraam. De U-vormige woonkamer is voorzien van een eikenhouten plankenvloer. Aan de voorzijde is de tv hoek gepositioneerd met openhaard. Aan de achterzijde is de open keuken met eetgedeelte te vinden. De open keuken is voorzien van een 4-pits gasfornuis met wokbrander, koelkast met vriesvak, combi oven- magnetron (2024), afzuigkap, vaatwasmachine (2023). De keuken heeft verder een loopdeur naar de tuin en is er een schuifpui aanwezig.

1ste verdieping:

Middels een vaste trapopgang bereikt men de overloop. De overloop geeft toegang tot de 2 mogelijk 3 slaapkamers, badkamer en trapopgang naar de 2e verdieping. De 2 slaapkamers zijn ca. 21m² en 12m². De masterbedroom aan de voorzijde heeft een inloopkast. Het is mogelijk om van de inloopkast een 3e slaapkamer te maken op de verdieping. De ruime badkamer ca. 8m² is voorzien van een dubbele wastafel, douche,

designradiator, buitenraam en mechanische ventilatie. Alle ramen op de verdieping zijn in het bezit van rolluiken.

2e verdieping:

Via de vaste trap is de riante 2e verdieping te bereiken. Hier is een ruime slaapkamer gerealiseerd, wasruimte en kastenruimte met CV-ketel. De overloop geeft toegang tot de slaapkamer van ca. 18m² beschikt over een lichte laminaatvloer en dakkapel. In de wasruimte zijn de witgoed aansluitingen gepositioneerd. De CV-ketel (Nefit 2011) hangt in de bergruimte.

Tuin:

De onderhoudsvrije achtertuin is geheel omheind. De tuin is beklinterd en voorzien van groen. Er is een terrasoverkapping en een zonnenscherm. De voortuin is voorzien van groen. De carport aan de zijkant van de woning biedt plaats voor 2 auto's.

Algemeen:

Bouwjaar 1972, perceeloppervlakte 139m², inhoud ca. 483m³, woonoppervlakte ca. 265m².

Onderhoudsstaat is zowel binnen als buiten uitstekend. De gehele woning is voorzien van rolluiken. De CV ketel dateert van 2011 en is van het merk Nefit. De woning beschikt over een zeer ruime en lichte woonkamer en heeft een vaste trap naar de 2e verdieping, 3 mogelijk 4 slaapkamers. De woning is gelegen op 5 minuten rijden van het centrum en van de verbindingswegen A67, A73 en de Duitse grens.

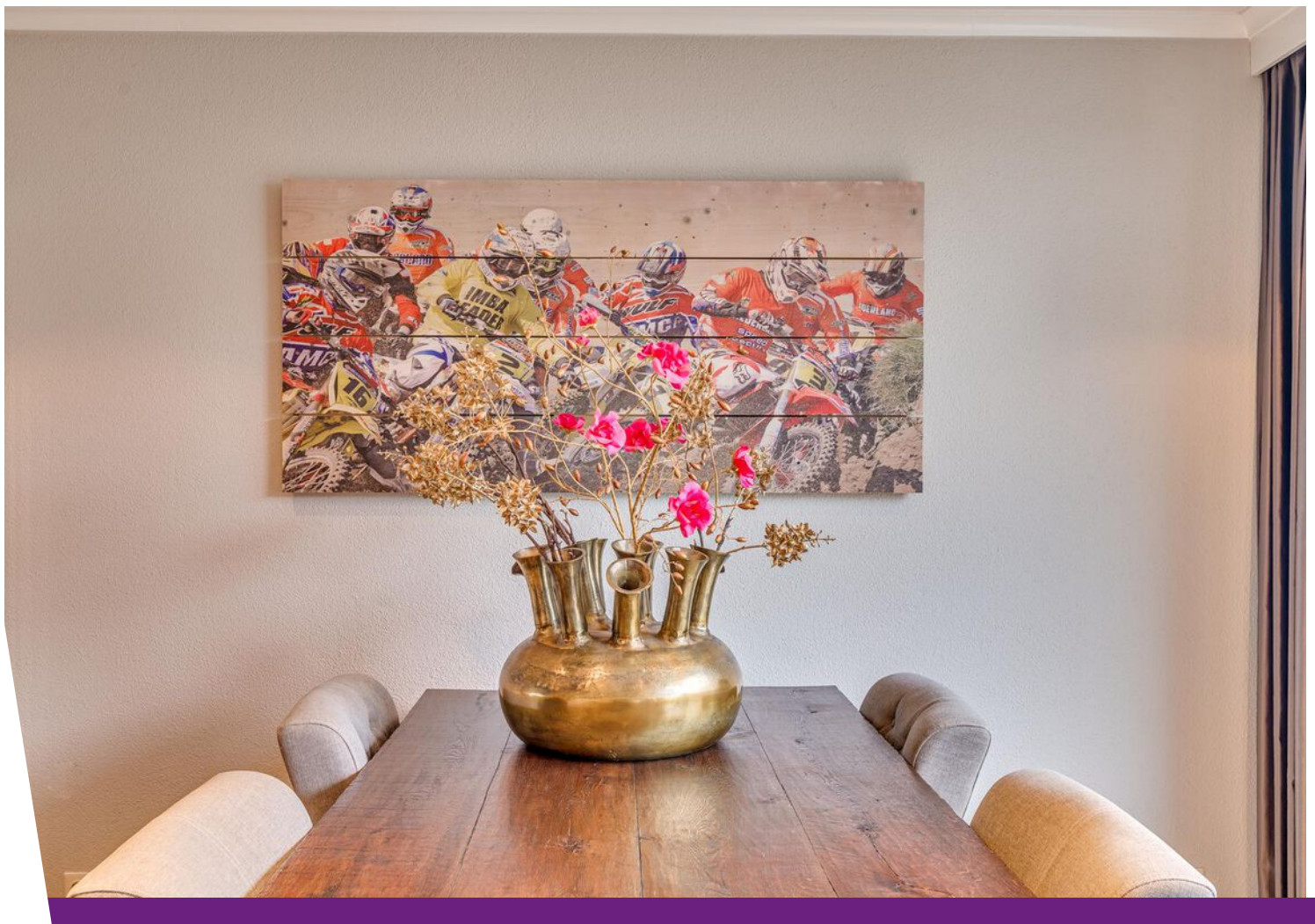
Vraagprijs: €485.000,- k.k.

























Begane grond



Begane grond 3D



1e verdieping

Gebroeders Wienerstraat 9 - Venlo
Eerste Verdieping



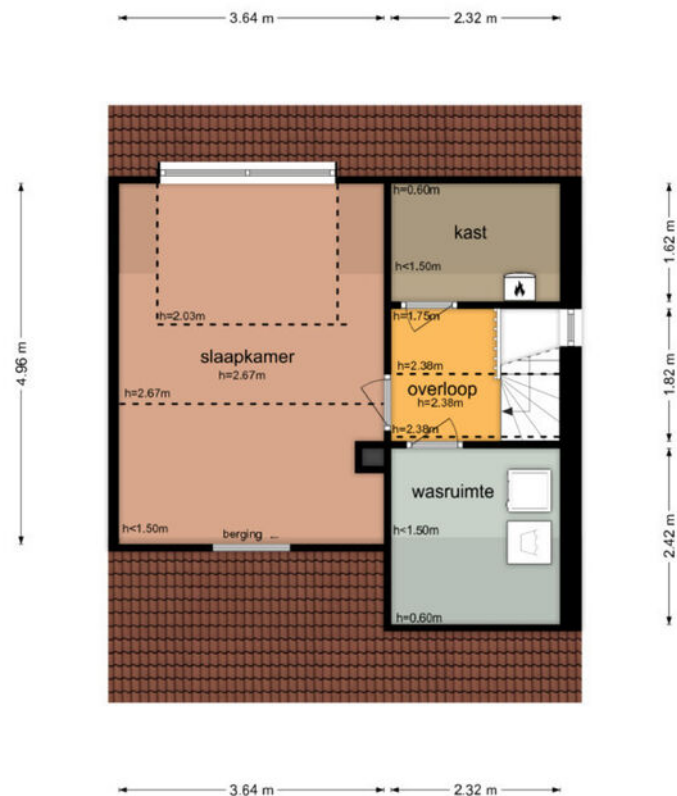
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

1e verdieping 3D



2e verdieping

**Gebroeders Wienerstraat 9 - 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

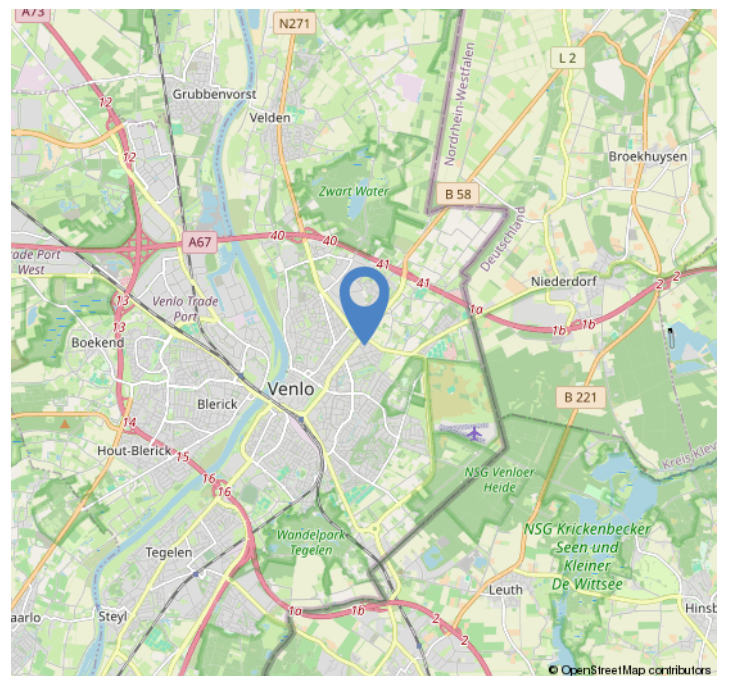
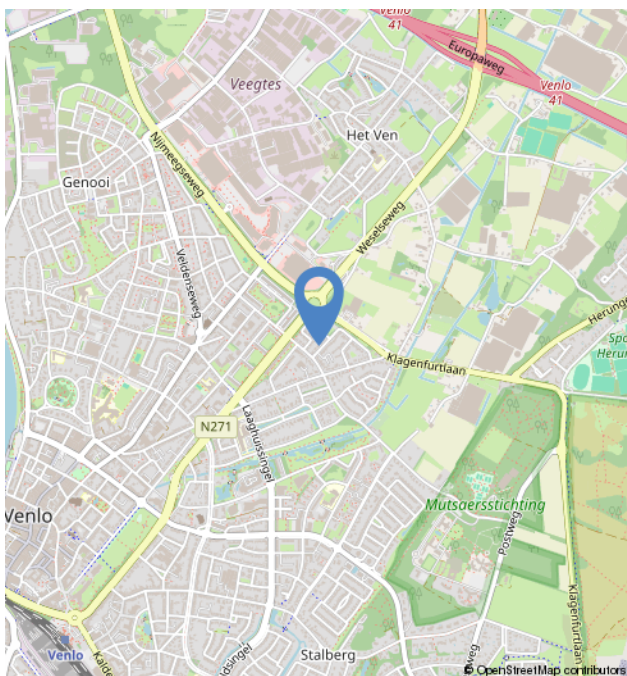
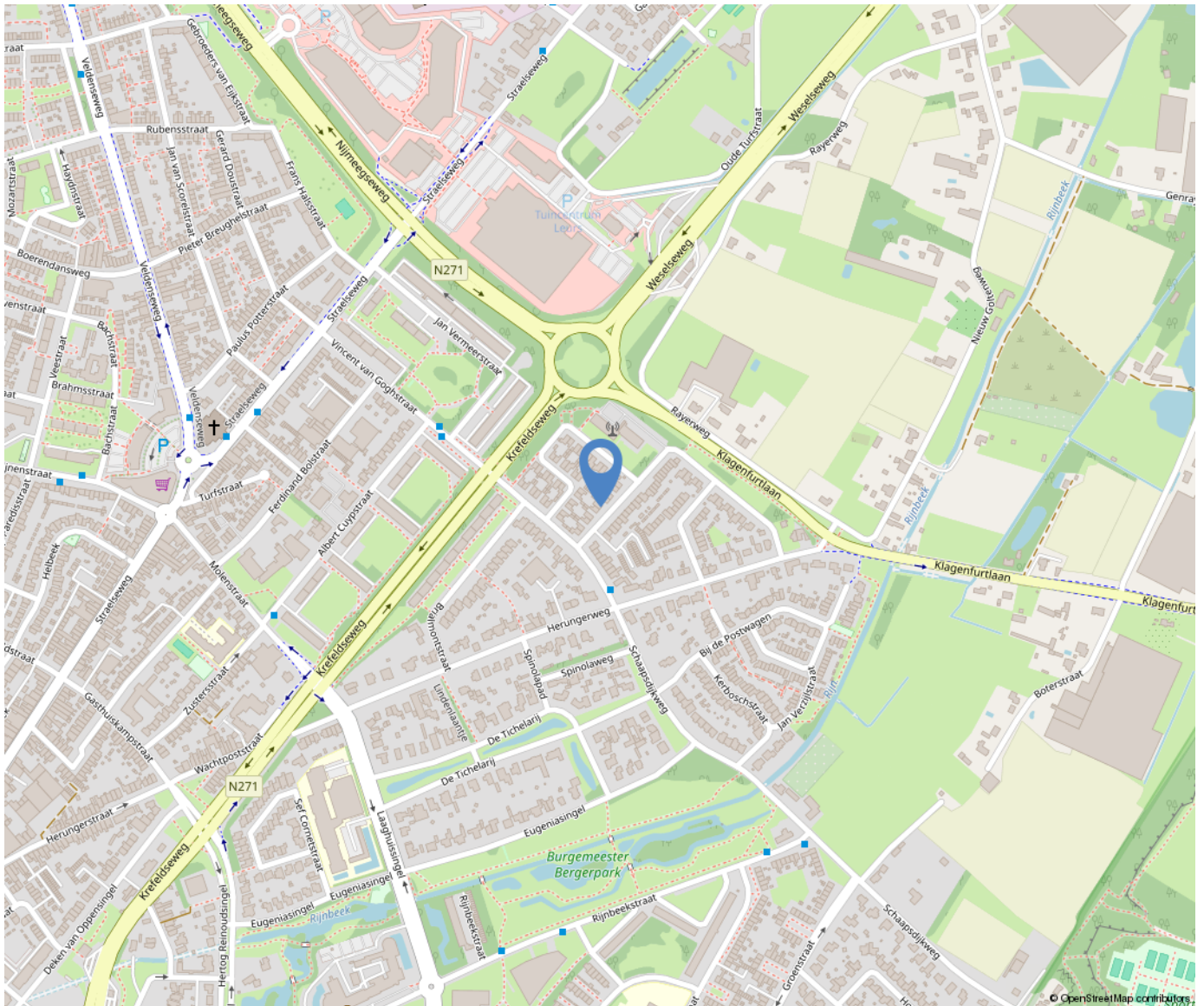


12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel Venlo C 3559	kadaster 
---	---	---

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



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

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



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.

Aantekeningen

[illegible]

