

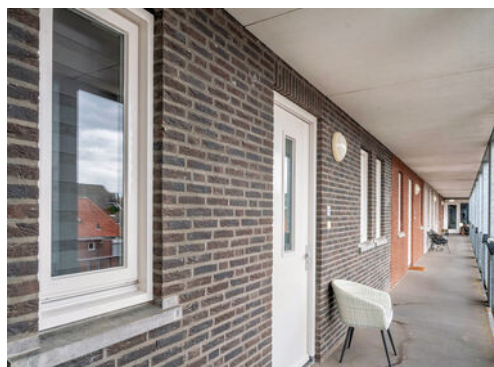
Kolenstraat 42

Venlo

Vraagprijs

€ 350.000

k.k.



Kenmerken

Bouwjaar:	2009
Soort:	galerijflat
Kamers:	3
Inhoud:	378 m ³
Woonoppervlakte:	95 m ²
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Overige inpandige ruimte:	11 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Omschrijving

Midden in centrum Venlo en op 150 meter afstand van de gezellige oude markt en de maasboulevard aan rivier de Maas, ligt in complex "De Stadwaker" dit moderne en in uitstekende staat (2024 geheel geschilderd, gestukt) verkerend appartement (maisonnette). Het appartement bestaat uit 2 woonlagen (3e en 4e) en een extra zolderverdieping. Het appartement heeft o.a. een mooie lichte woonkamer, open keuken met kookeiland, 2 slaapkamers en een moderne badkamer. Het complex is verder voorzien van een liftinstallatie en een centrale fietsenberging.

Indeling:

Kelder:

Op - 2 bevindt zich de centrale fietsenberging met oplaadmogelijkheid.

Begane grond:

Aan de buitenzijde van de entree bevindt zich een bellentableau en de brievenbussen. Zowel een trapopgang als een liftinstallatie geven toegang tot de verdiepingen.

3e verdieping:

Via een galerij is er toegang tot het appartement. De ontvangsthall (ca. 5m²) geeft toegang tot de garderobe, een muurkast met bergruimte, de ruime moderne deels betegelde toiletruimte met zwevend closet, fontein met waskom en eiken planchet en mechanische afzuiging en toegang tot de woonkamer. Middels een stalendeur is de ruime lichte woonkamer (ca. 33,5m²) bereikbaar welke is voorzien van grote openslaande raampartijen tot op de vloer met aan de buitenzijde een Frans balkon. De aangrenzende keuken (ca. 9m²) is gescheiden van de woonkamer middels een kookeiland. De keuken bestaat uit een spoelgedeelte met uitzicht over de galerij en de achterzijde van het gebouw. Het

kookeiland is ingericht met een inductiekookplaat, glazen afzuigkap, een eetgedeelte met 2 zitplaatsen en veel bergruimte. Het spoelgedeelte heeft een vaatwasser en een vaste kastenwand met koelkast, diepvries en combi oven-magnetron. De keuken heeft een soft-close systeem en een composieten werkblad. Het plafond is voorzien van inbouwspots. De gehele verdieping heeft een eikenhouten vloer met vloerverwarming.

4e verdieping:

Een open trapopgang in de woonkamer geeft toegang tot de 4e verdieping. Via de overloop bereikt men 2 slaapkamers, de badkamer, een multifunctionele ruimte (ca. 7,5m²) met wasmachine en droger aansluiting, vaste kasten/inloopkast en CV-opstelling, en de badkamer. De slaapkamers (ca. 10m² en 16,5m²) zijn beide voorzien van openslaande raampartijen tot op de vloer met aan de buitenzijde Franse balkons. De masterbedroom is tevens voorzien van airco. De moderne geheel betegelde badkamer (ca. 11m²) heeft een ruime makkelijke inloopdouche met inbouwkransen en regendouche, een grote wastafel met ladenkast en spiegel, designradiator en mechanische afzuiging.

Zolder:

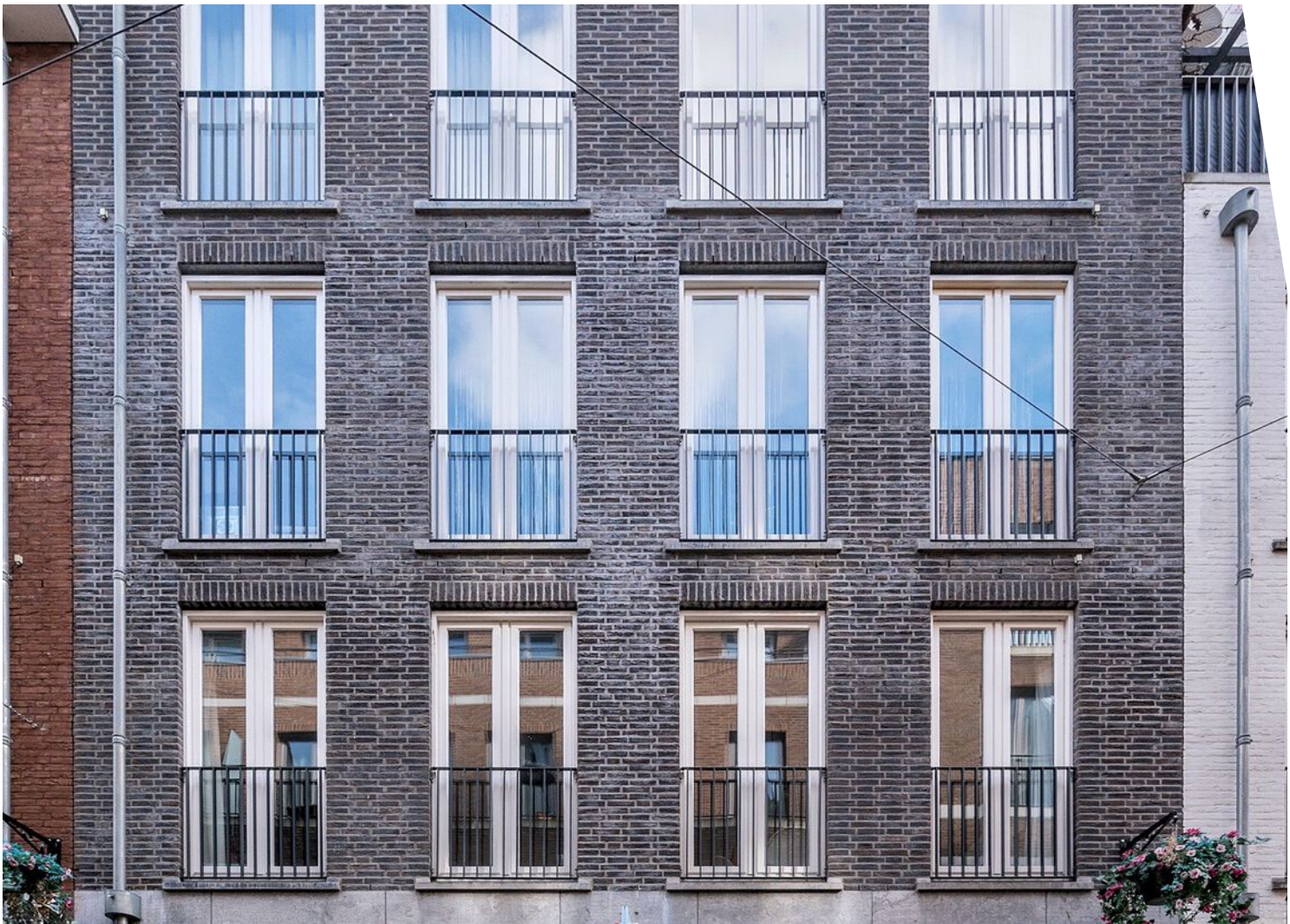
Middels een vlizotrap is er toegang tot de ruime zolderverdieping (ca. 28m²) met veel bergruimte en daglicht toetreding middels de grote dakraam.

Omschrijving

Algemeen:

Bouwjaar 2009, inhoud ca. 378m³, woonoppervlakte ca. 95m². De CV-opstelling voorzien van een koelunit is van het merk Daalderop 2010. Het moderne complex is top geïsoleerd en voorzien van hardhouten kozijnen met dubbelglas. De servicekosten bedragen € 214,- per maand en deze zijn inclusief opstalverzekering, glasverzekering, onderhoud gezamenlijke ruimtes en liftinstallatie en reservering onderhoud gebouwen. Het appartement Kolenstraat is gelegen aan de Maasboulevard en heeft zijn parkeergelegenheid in de parkeergarage Roermondsepoort. 1 straat verderop is het heerlijk vertoeven aan de Maas. Alle benodigde voorzieningen liggen op loopafstand van het appartement.

Vraagprijs €350.000 k.k.









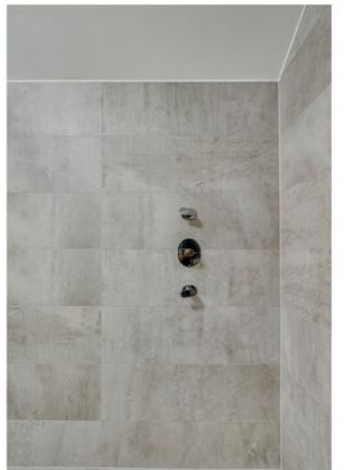


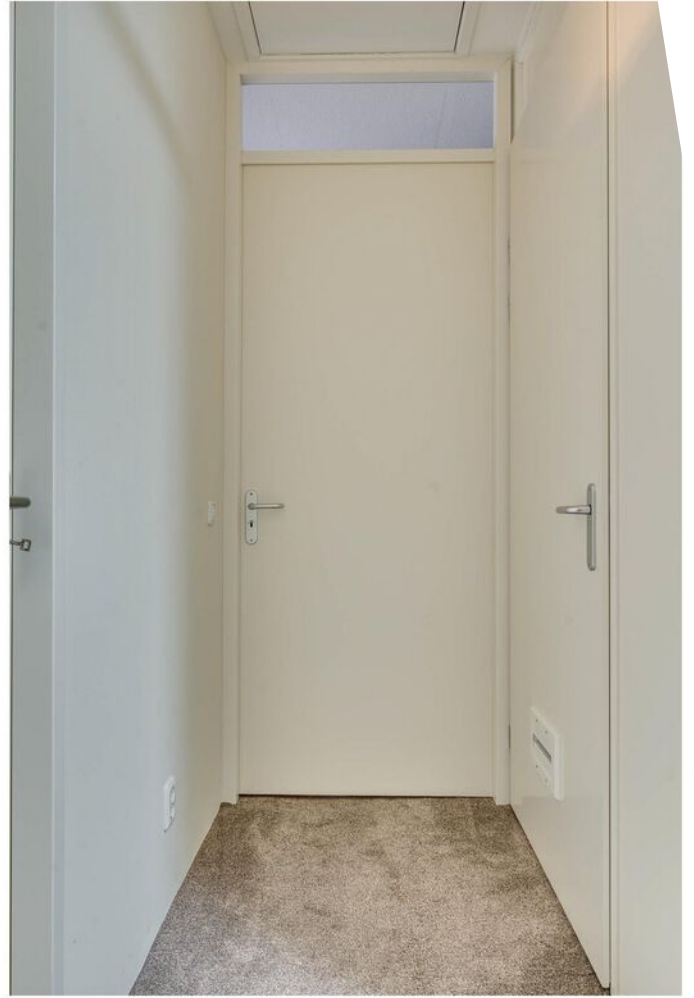




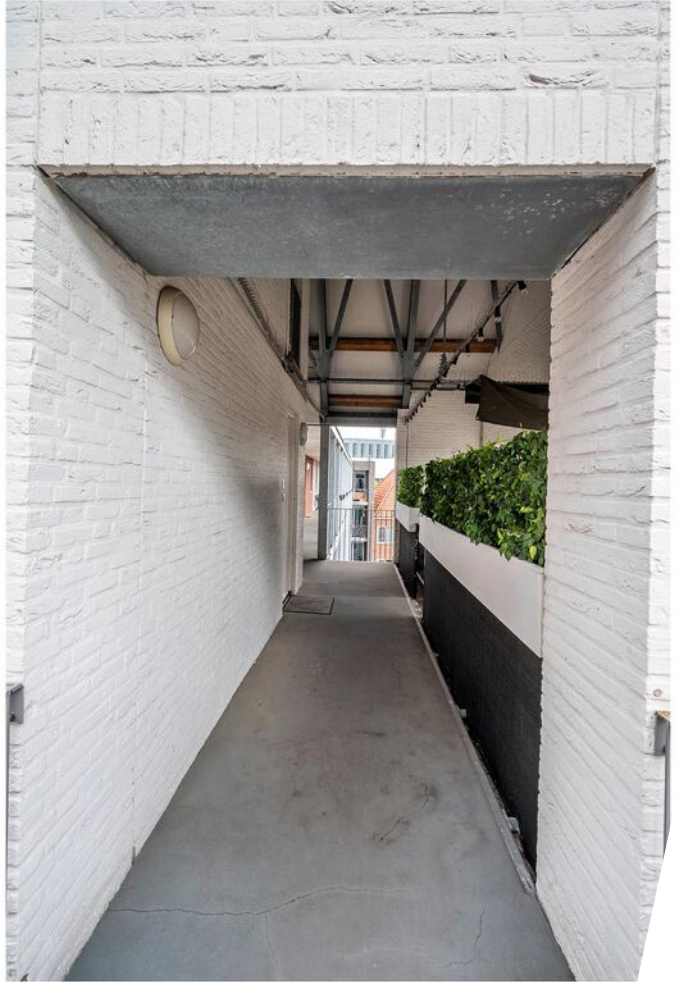














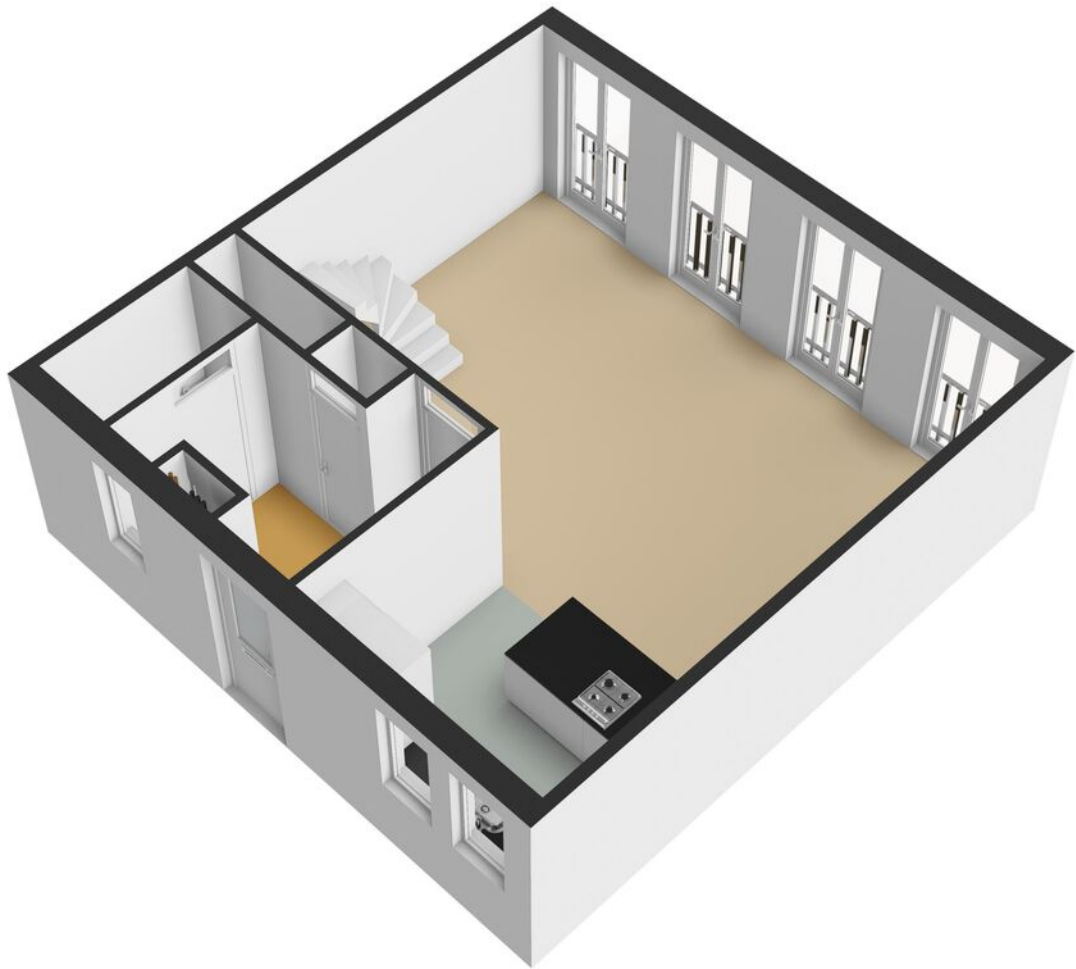
Plattegrond

Kolenstraat 42 - Venlo
Derde Verdieping



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

Plattegrond



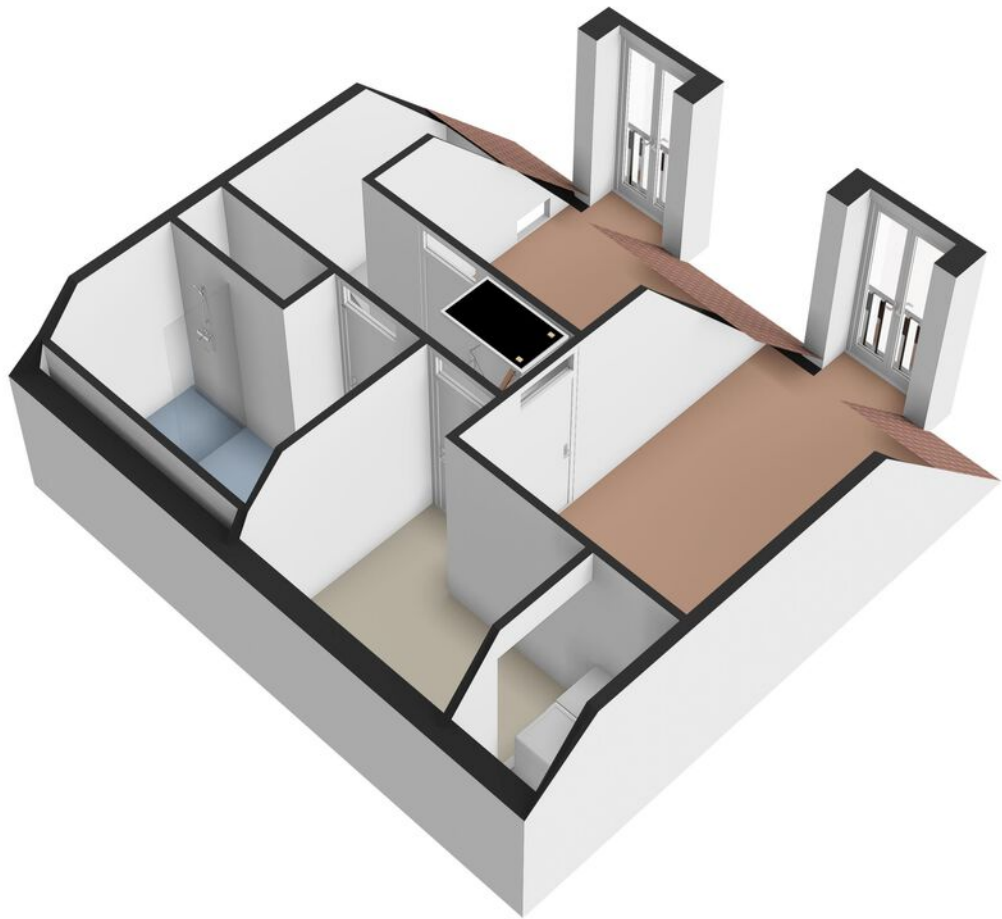
Plattegrond

Kolenstraat 42 - Venlo Vierde Verdieping



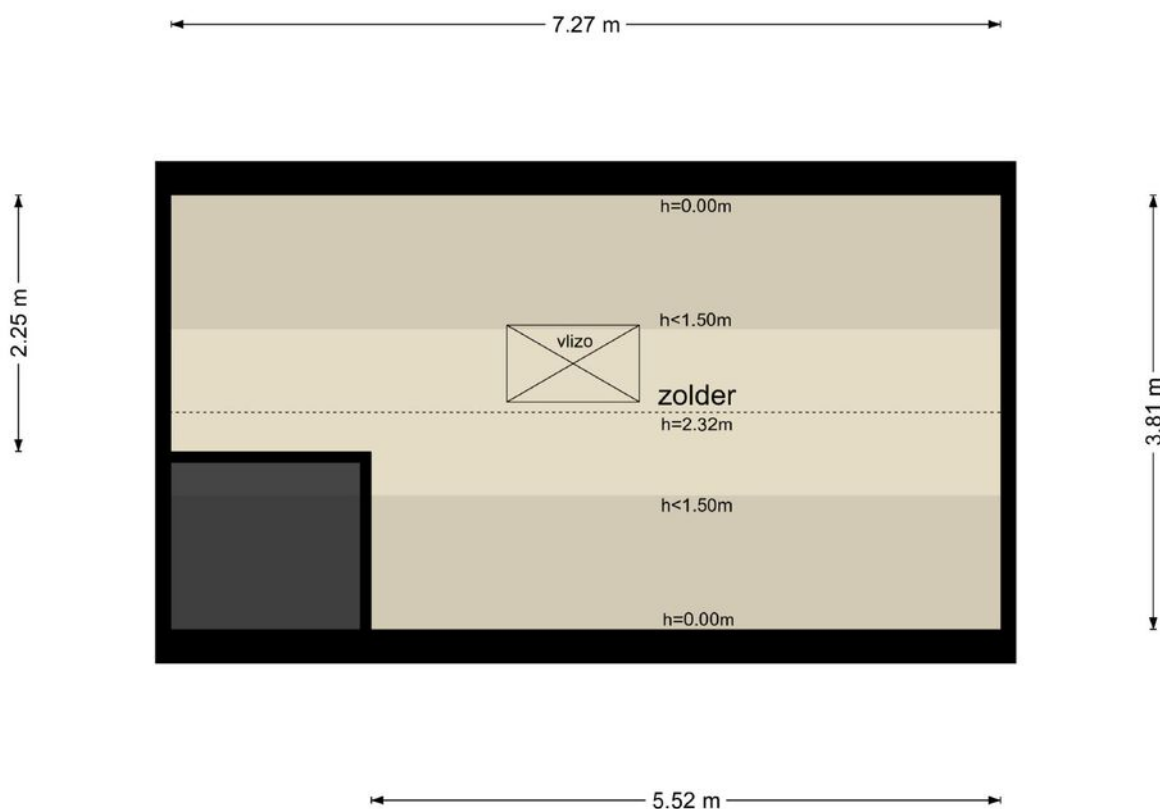
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



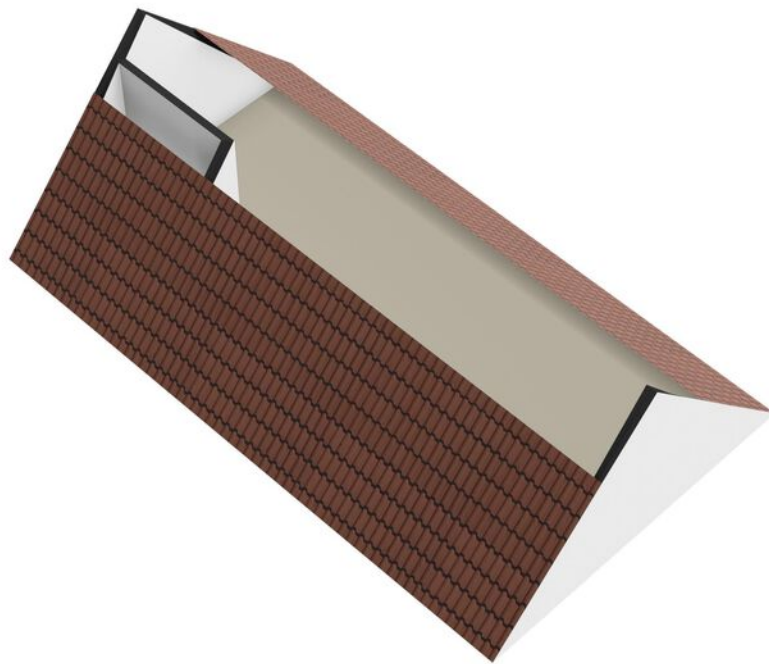
Plattegrond

Kolenstraat 42 - Venlo
Vijfde 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

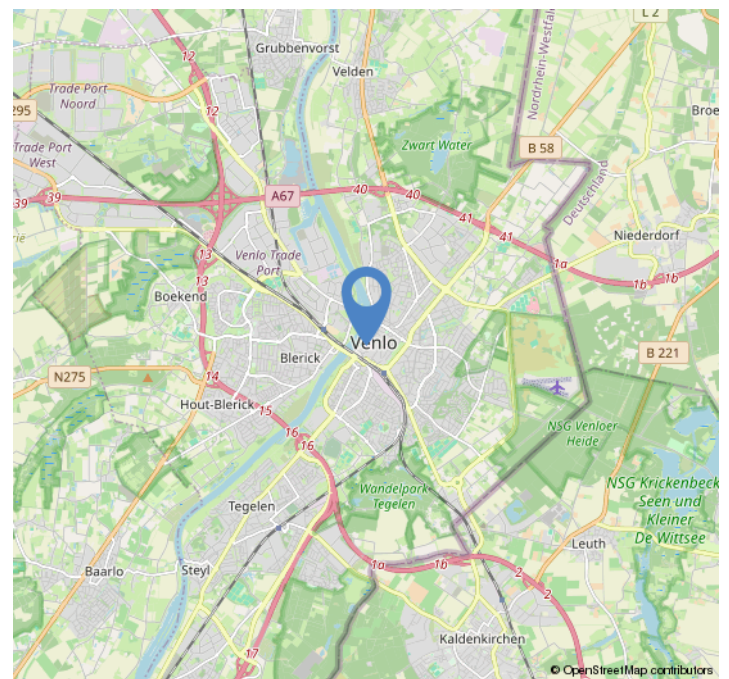
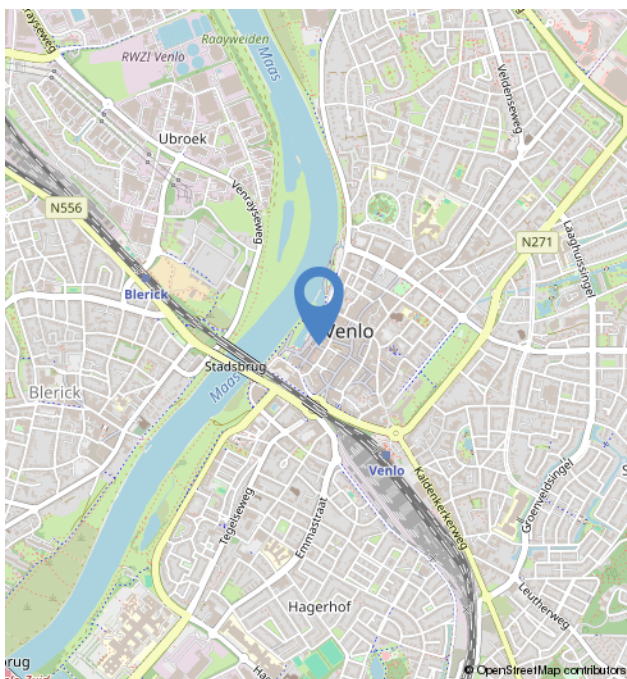
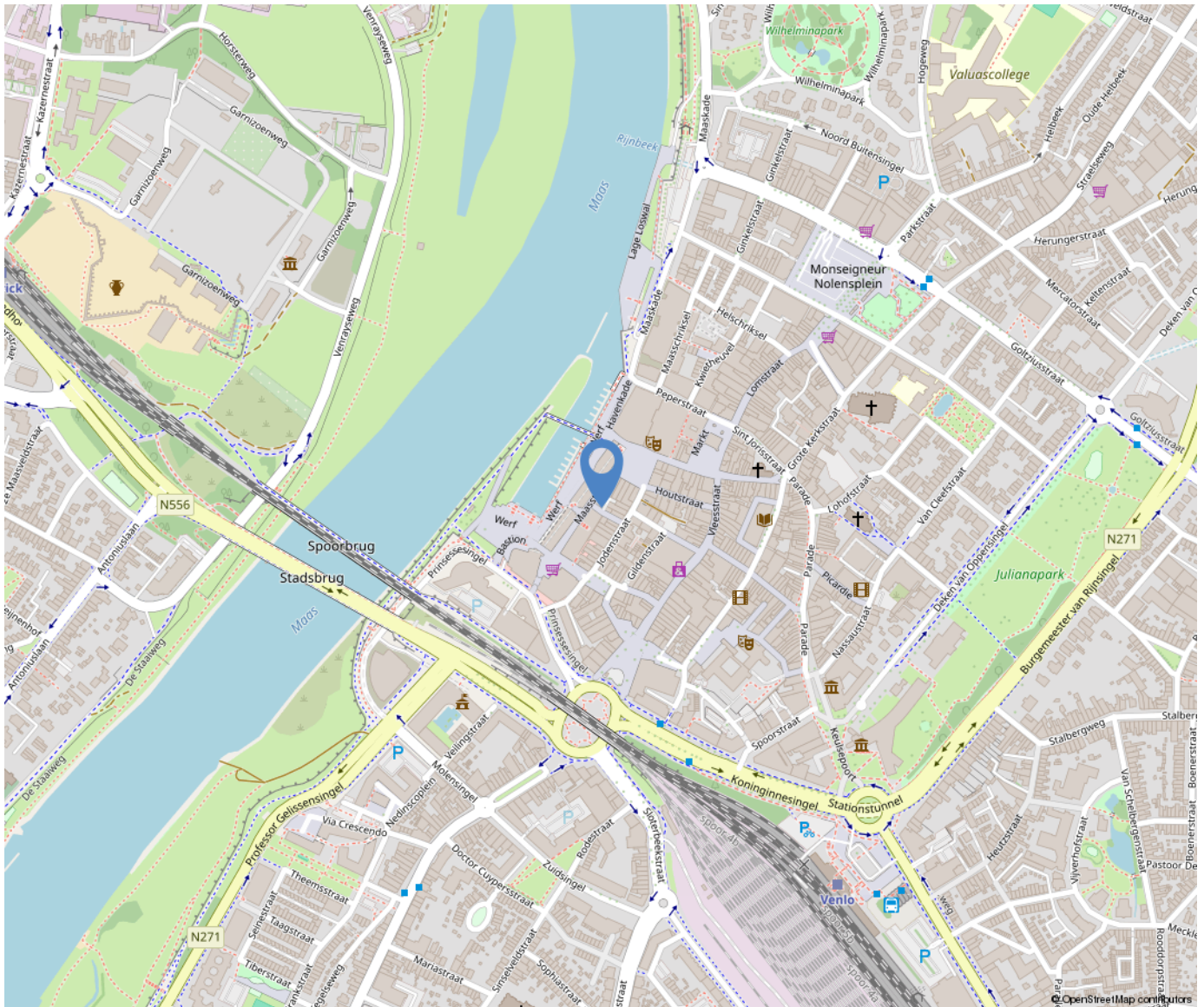


12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Venlo Sectie I Perceel 7013	kadaster 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 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]

