



Koelderstraat 21

Venlo



Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Venlo.
Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of
wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Bart van den Berg
NVM Register Makelaar &
Taxateur

bvandenberga@aelmnans.com
+(0)6 53 54 86 52



Adres:

- Koelderstraat 21, 5916 NH

Venlo

Kenmerken:

- Vraagprijs: € 1.875.000,- k.k.
- Bouwjaar: 1821
- Woonoppervlakte: 522 m²
- Externe bergruimte: 32 m²
- Perceeloppervlakte: 20849 m²

Energie:

- Energielabel C
- Verwarming: Hete lucht verwarming, open haard
- Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
- Overig Monument

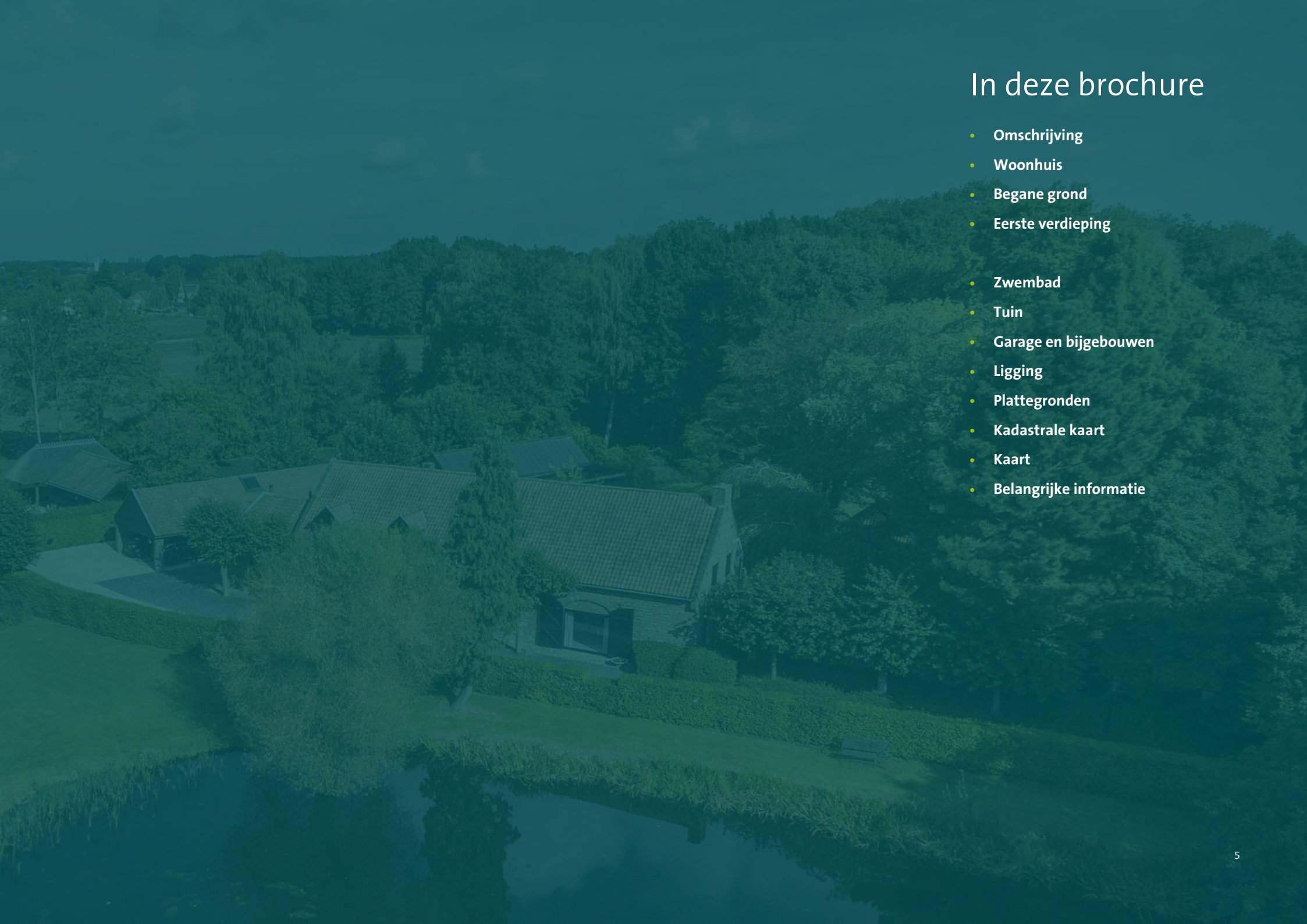
Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.

Het bij elkaar
brengen van vraag en
aanbod. Dat is waar het
om draait.



In deze brochure

- Omschrijving
- Woonhuis
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Zwembad
- Tuin
- Garage en bijgebouwen
- Ligging
- Plattegronden
- Kadastrale kaart
- Kaart
- Belangrijke informatie

Unieke kans

Hoeve 'Koelderhof' - wonen op een uniek landgoed in Venlo!

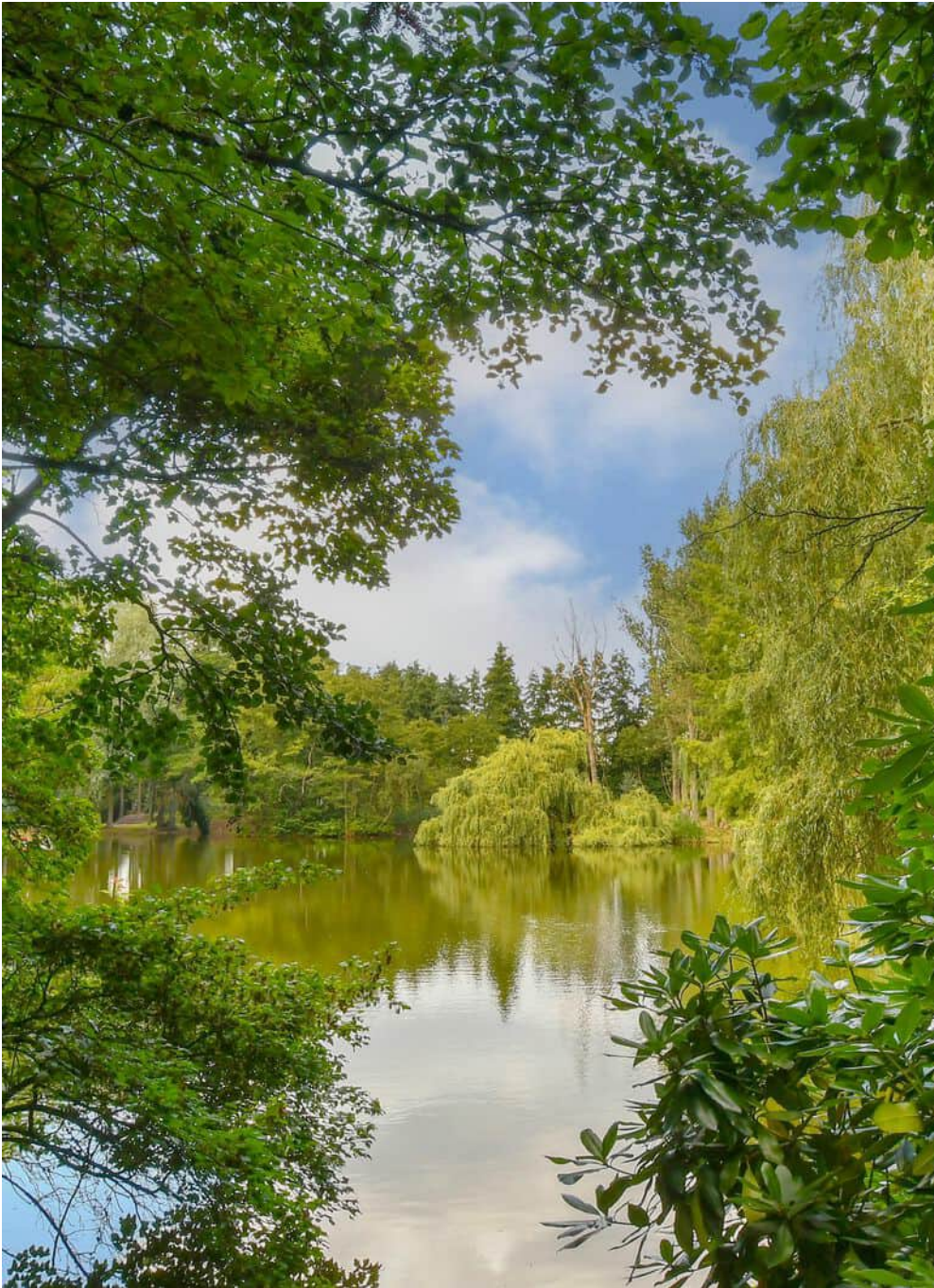
Te midden van een prachtig stukje natuur, op slechts tien minuten van het centrum van Venlo, bevindt zich deze karakteristieke, monumentale en grotendeels gerenoveerde hoeve. Een stijlvol object dat rust en ruimte biedt, met een adembenemende parktuin, een eigen natuurvijver en uitzicht op de 'Venkoelen'. Ondanks de landelijke ligging zijn alle voorzieningen – zoals uitvalswegen, sportparken, supermarkten, scholen, openbaar vervoer en natuurgebied De Grote Heide – in de directe omgeving te vinden.

De toegang tot het perceel van ruim twee hectare verloopt via een lange, statige oprijlaan met een verlichte toegangspoort. Er is tevens een verlichte zijinrit die bereikbaar is via een natuurlijke rondweg.

Deze hoeve verkeert in uitstekende staat van onderhoud. Oorspronkelijk gebouwd in 1821, is de woning in 1975 herbouwd en daarna grotendeels gerenoveerd. In april 2021 zijn hoogwaardige aluminium kozijnen met horren geplaatst. De totale perceeloppervlakte bedraagt circa 20.849 vierkante meter. De inhoud van het woonhuis bedraagt ongeveer 1.133 kubieke meter en de totale woonoppervlakte circa 522 vierkante meter, inclusief het zwembadgedeelte. Er is een alarminstallatie en videobewaking aanwezig. Tevens beschikt het object over maar liefst 45 zonnepanelen mét een opslagbatterij.







De indeling

Begane grond

De hoeve zelf is eveneens royaal van opzet. De begane grond biedt een gastvrije entree van circa 35 vierkante meter, voorzien van garderobe, toilet en een sfeervolle inbouwhaard. De gehele benedenverdieping, met uitzondering van de woonkamer, is afgewerkt met antieke Franse kerkdallen. Vanuit de entree is links een extra zij-ingang naar de keuken bereikbaar.

De leefkeuken, met een oppervlakte van circa 30 vierkante meter, is uitgerust met een luxe Bulthaup inbouwkeuken met twee inductiekookplaten (tien pits), een grote verlichte afzuigkap, een vaatwasser, een combimagnetron, een stoom-/heteluchtoven, een koelkast en een natuurstenen werkblad met Quooker. Naast de keuken biedt een tweede hal toegang tot een praktische bijkeuken van circa zeven vierkante meter met nieuwe opbergkasten, aansluitingen voor witgoed,

een spoelbak en een trap naar de recent geïsoleerde zolder, waar zich ook de cv-installatie en boiler bevinden.

De kelder omvat een wijnkelder en ketelruimte van circa twaalf vierkante meter en is voorzien van een hybride verwarmingssysteem met twee Brink hete-/koudeluchtketels en twee warmtepompen, alle geïnstalleerd in augustus 2022.

Rechts van de entree is via een paar traptreden een sfeervolle opkamer van circa vijftien vierkante meter bereikbaar, momenteel ingericht als tv-kamer met uitzicht op het prieeltje aan het water.

De ruime woonkamer van maar liefst zeventig vierkante meter ademt karakter, met een grote schouw met inbouwhaard, een prachtige vloer en markante eikenhouten balkenplafonds. Vanuit de bijkeuken en het overdekte terras is het bijgebouw met de multifunctionele ruimte, thuisbioscoop, salon en het zwempaviljoen bereikbaar. Het zwembad biedt dankzij grote glazen schuifpuien een fantastisch uitzicht op de tuin, het water en het prieeltje, en beschikt over luchtbehandelingstechniek, vloerverwarming, een keuken, toilet- en doucheruimte en aansluitingen voor tv en audio. Onder dit paviljoen bevindt zich een kelder met installaties voor het zwembad, een aparte Nefit cv-ketel met boiler (2012) en een moderne luchtbehandelingsinstallatie uit augustus 2022.















De indeling

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop met toegang tot de masterbedroom van circa veertig vierkante meter. Deze kamer is uitgerust met airconditioning, een grote kleedruimte met maatwerkkasten en een privébadkamer met bubbelbad, douche, dubbele wastafel, toilet en bidet. Daarnaast zijn er drie ruime slaapkamers met elk een eigen airco en een tweede badkamer met douche, toilet en dubbele wastafel.

De tweede verdieping bestaat uit een grote, recent volledig geïsoleerde vliering die als opbergruimte dient.













Bijgebouwen

Het landgoed beschikt over een onder architectuur
gebouwd zwempaviljoen met een groot verwarmd
binnenzwembad van circa 200 vierkante meter.







De indeling

Tuin

De tuin vormt een waar paradijs, met een eigen “Venkoel” van ongeveer vierduizend vierkante meter, een brug en een rondweg die bijdragen aan een rijke flora en fauna. Over het hele terrein is in augustus 2022 een computergestuurd beregeningssysteem aangelegd. Er is een tuinpaviljoen met wifi, waar men in alle rust van het uitzicht kan genieten, en een overdekt terras met een comfortabele Barbas inbouwhaard uit 2023, ideaal voor elk seizoen. De oprijlaan met historische poort wordt gedeeld met de naastgelegen monumentale woning. Verder bevinden zich op het terrein twee garageboxen, diverse stallingruimtes en een groot tuinhuis.





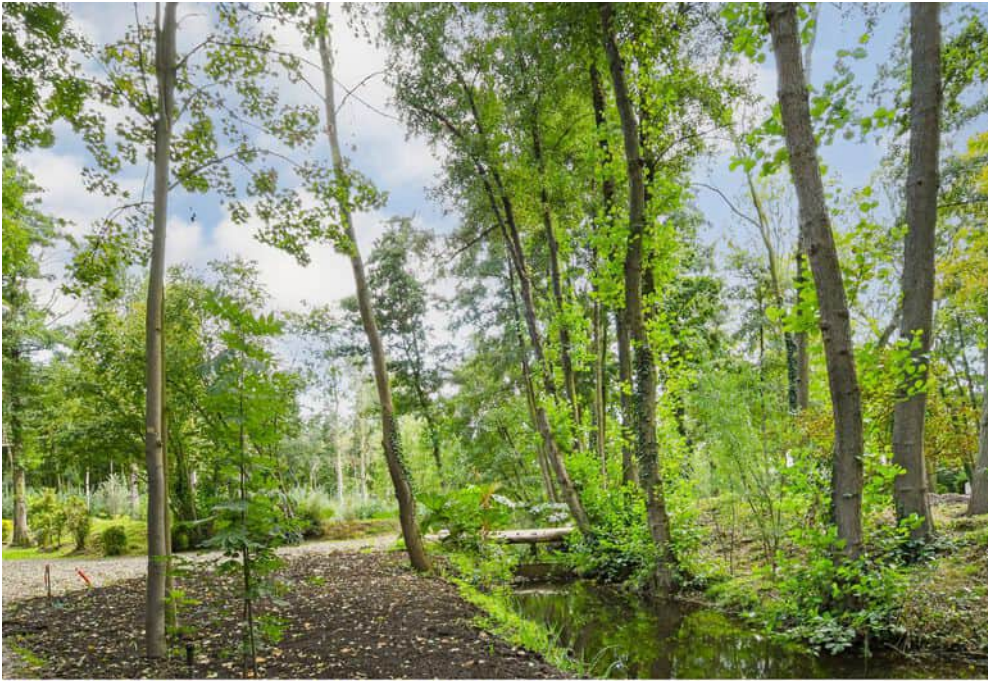




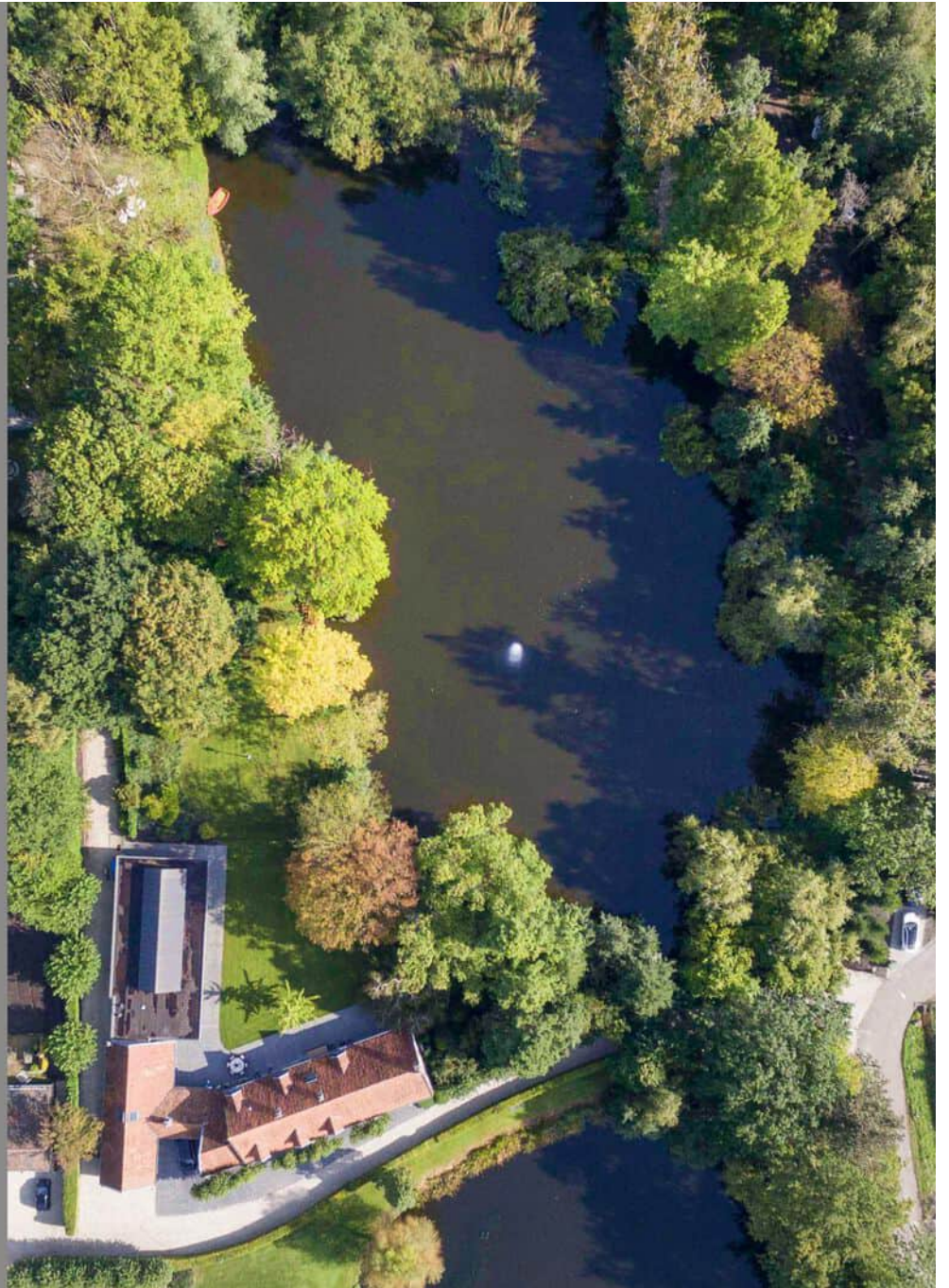












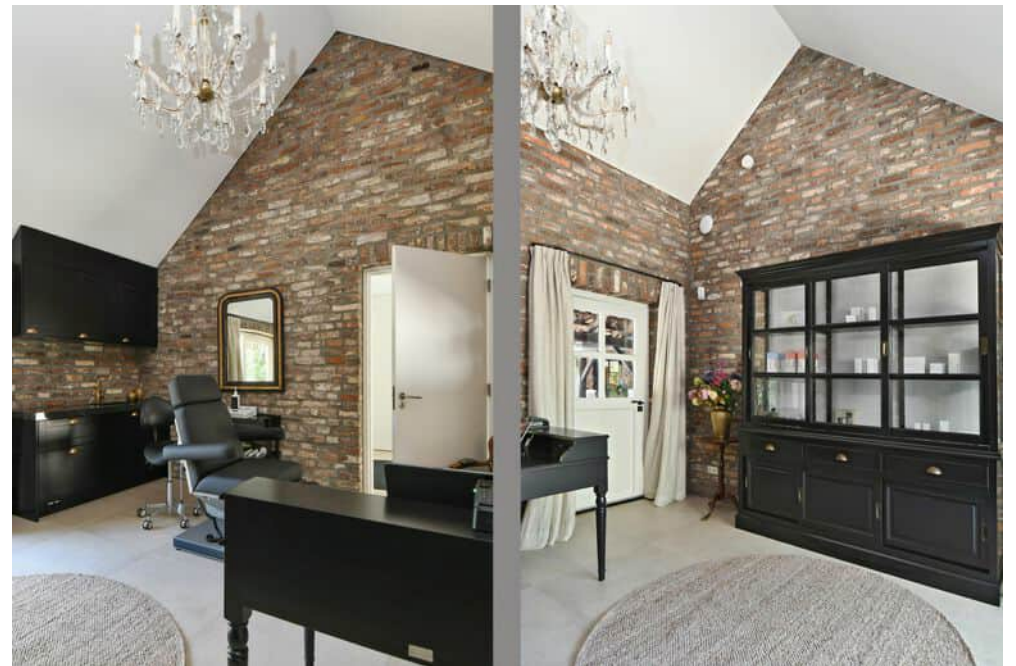


De indeling

Bijgebouwen

Op het terrein zijn verschillende bijgebouwen en luxe voorzieningen aanwezig, zoals een hoogwaardige multifunctionele ruimte met hondendouche en toilet, een professionele thuisbioscoop op de verdieping en een luxe salon met eigen entree. Alle ruimten zijn voorzien van airconditioning en kunnen desgewenst worden omgevormd tot een extra appartement of mantelzorgwoning. Verder beschikt het landgoed ook over een carport voor twee auto's.

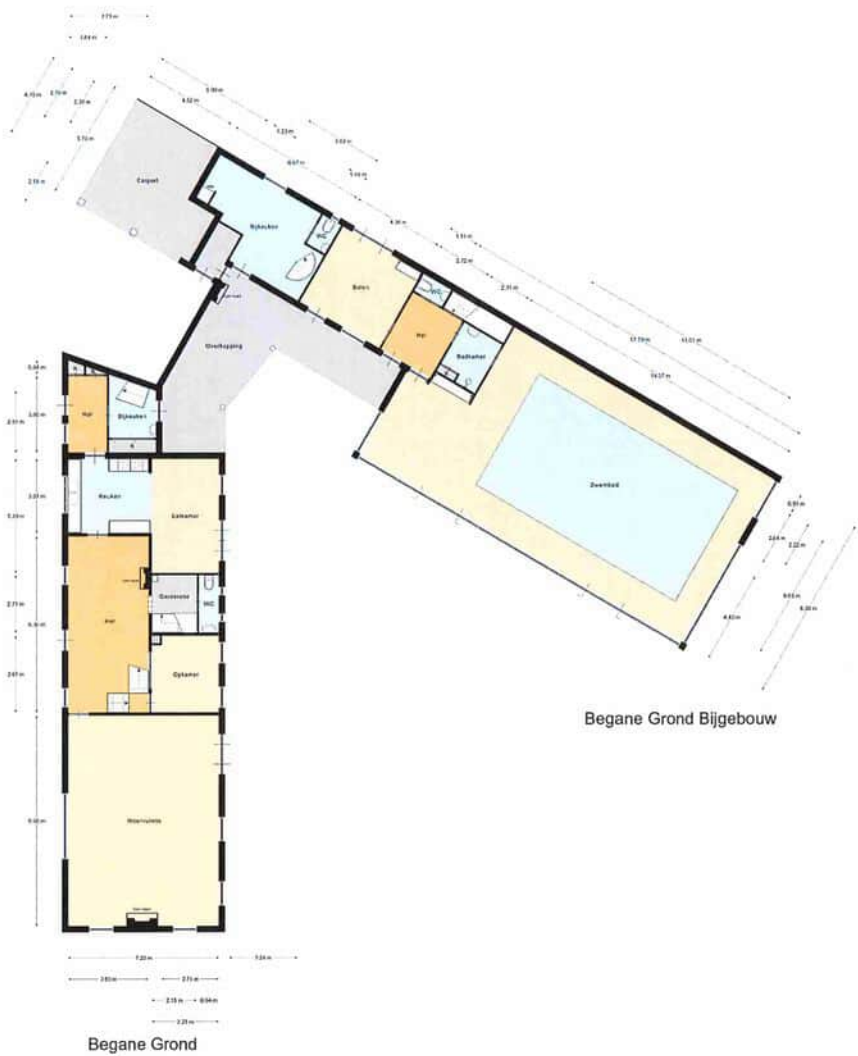








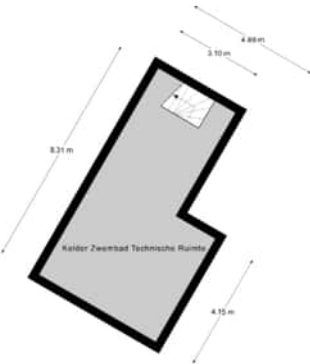
Begane grond



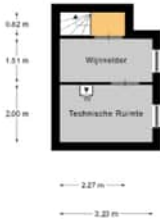
1e verdieping



Kelder

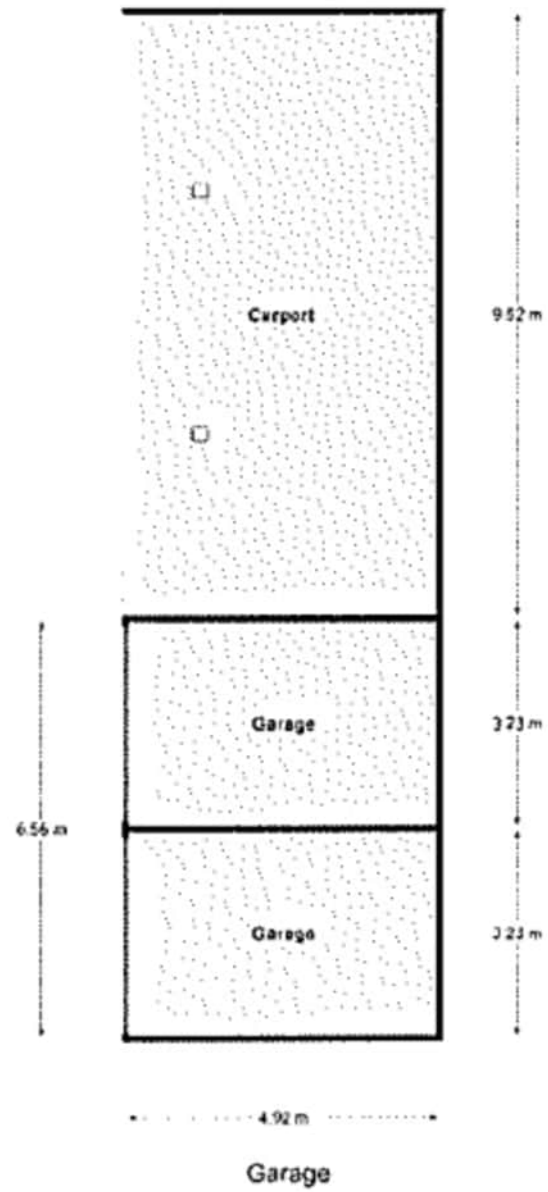


Kelder Bijgebouw

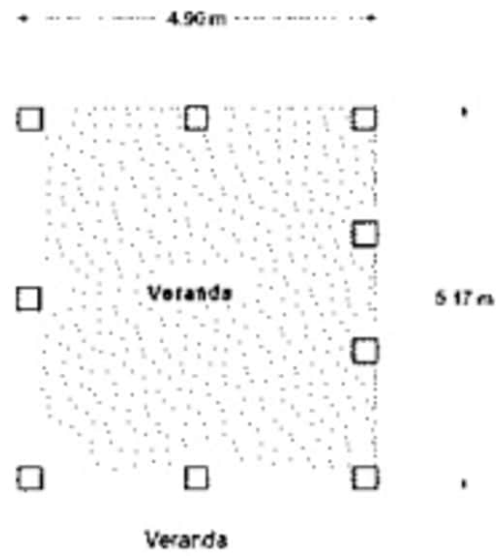


Kelder

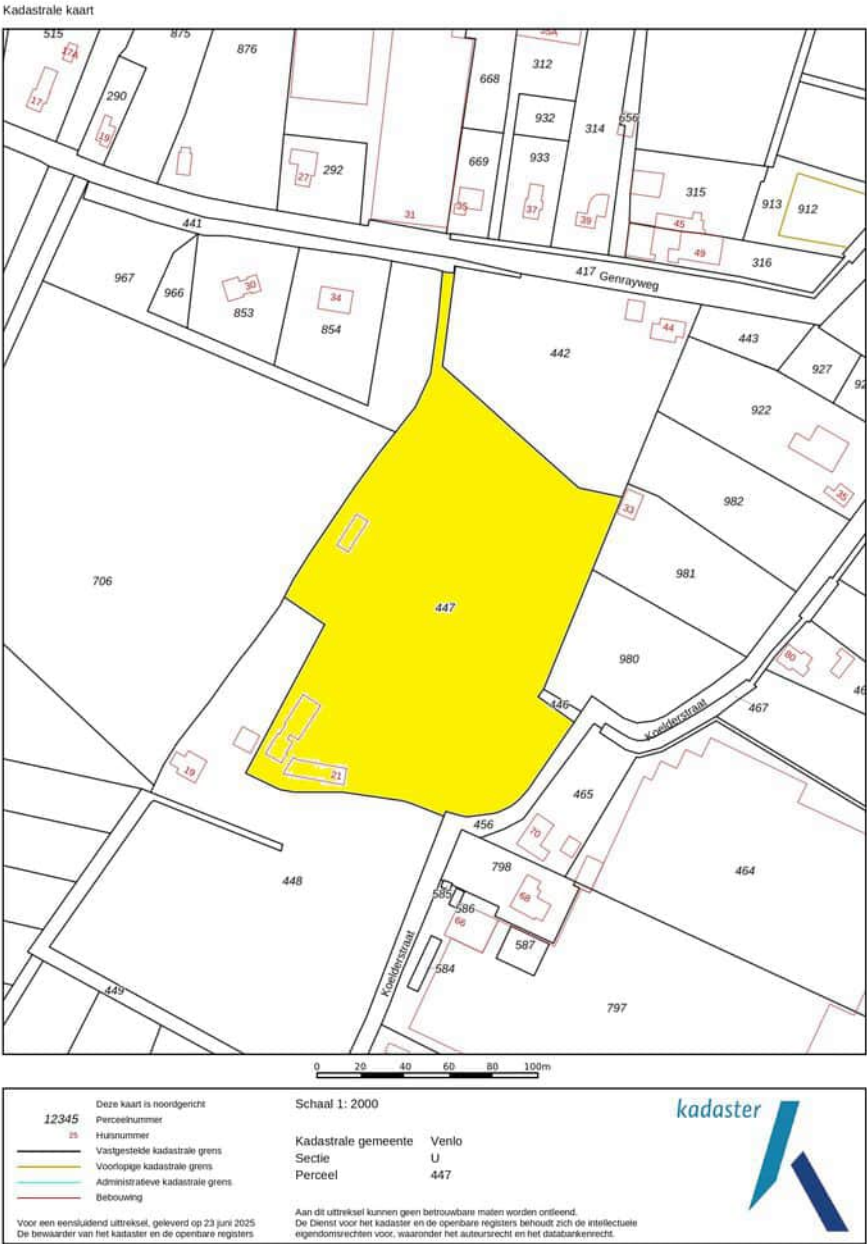
Garage



Veranda



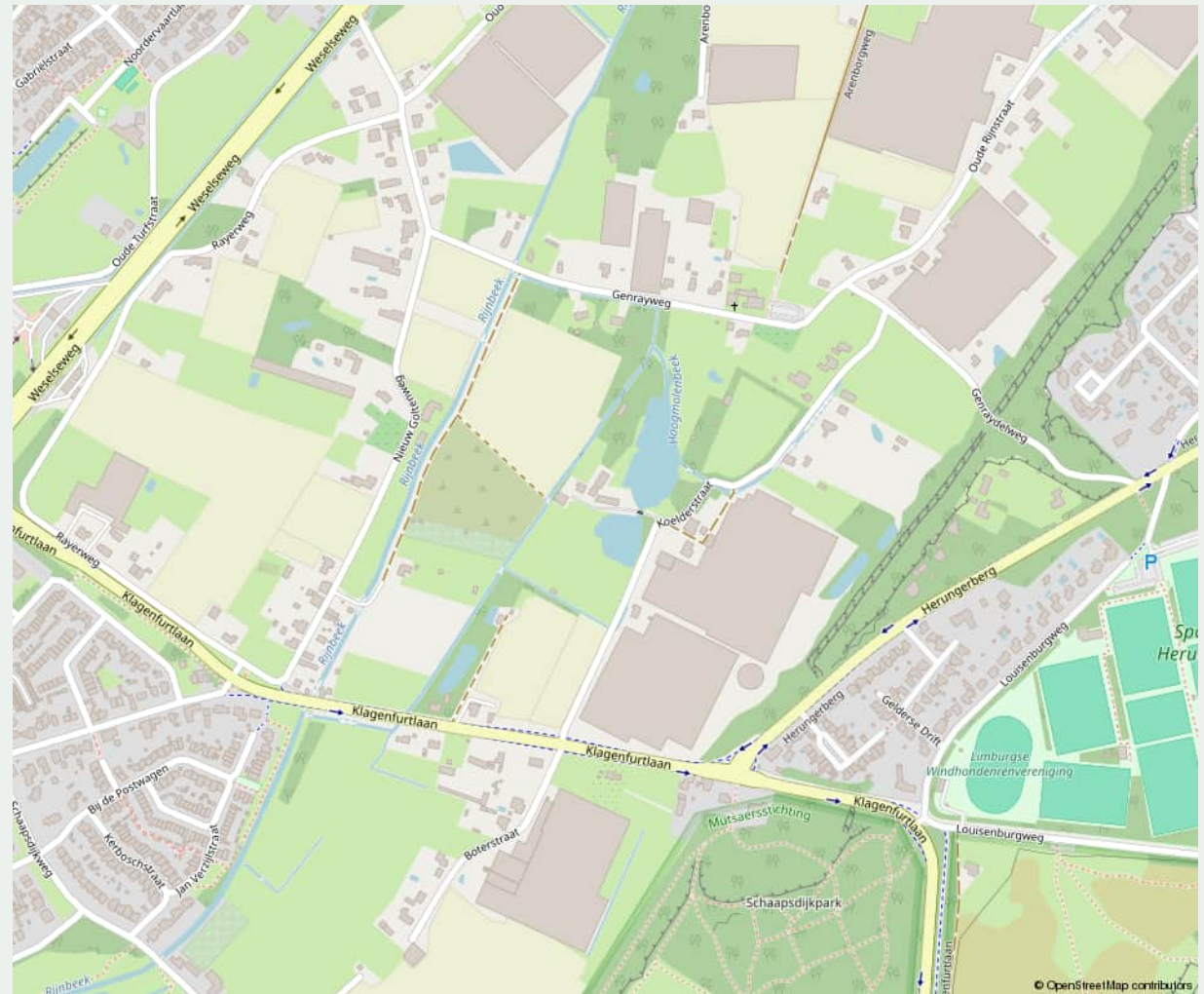
Kadastrale kaart

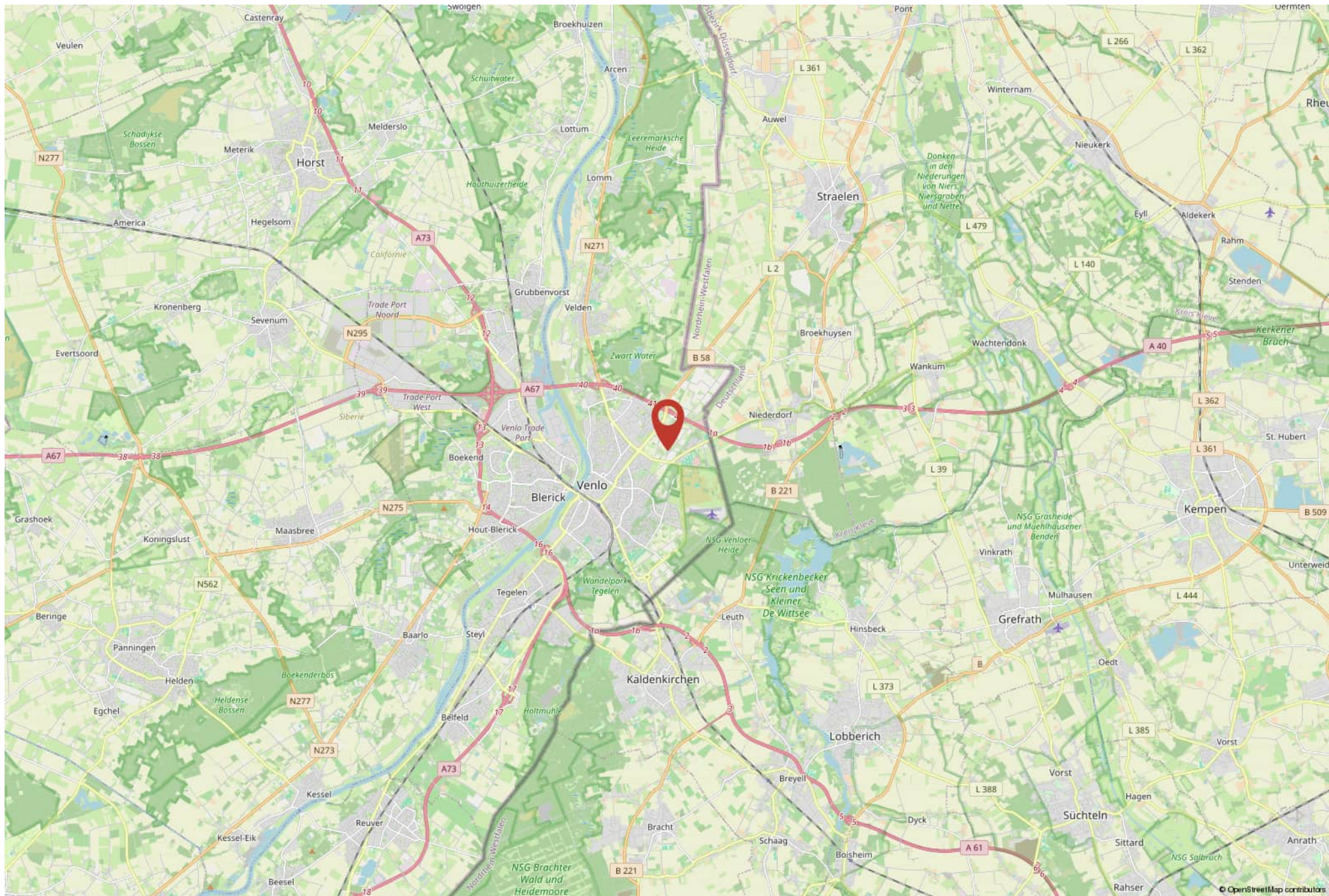


De ligging

Gelegen in buurtschap 't Ven biedt dit landgoed een unieke woonbeleving met rust, natuur en comfort in overvloed, terwijl de bereikbaarheid uitstekend is dankzij goede verbindingen met Nederlandse en Duitse snelwegen en drie nabijgelegen vliegvelden.

Wonen op Hoeve 'Koelderhof', is wonen in een buitengewone leefomgeving in een van de mooiste stukken natuur van Noord-Limburg.





Belangrijke informatie voor u

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
- de gewenste datum van aanvaarding;
- laten uitvoeren van bodemonderzoek;
- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden.

Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenboden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.



Over Christie's

Als enige makelaarskantoor in Limburg is Aelmans partner van R365 | Christie's International Real Estate. Van statig landgoed tot historisch pand en van modern penthouse tot idyllisch vakantiehuis: wij geven uw exclusief vastgoed de maximale zichtbaarheid in het hogere segment.

Het aantal internationale kopers dat in Nederland koopt, stijgt voortdurend (tot wel 27%). Uw exclusief vastgoed brengen we daarom onder de aandacht van het netwerk van Christie's Real Estate. Dat doen we middels tal van (internationale) kanalen.

De voordelen van onze samenwerking met Christie's:

- Gespecialiseerd in de top van de woningmarkt, vanaf € 1.000.000
- We combineren onze lokale expertise met internationale verkoopkracht
- Mogelijkheid tot Virtual Tours waarmee kopers op afstand een hoogwaardige
- Ook stille verkoop mogelijk
- Grootste makelaar van Nederland op social media



Interesse in deze woning?

Neem contact op

+31 (0)77 208 3166
panningen@aelmans.com

Schoolstraat 50B
5981 AJ Panningen



Bekijk deze woning en ons
overige Christie's-aanbod op
aelmans.com/christies.

