# **VENLO**, Excelsiorstraat 3

uitingmakelaars

NVM

# Omschrijving

Aan een rustige straat, in nieuwbouwwijk 't Hof van Blerick' gelegen vrijstaande woning.
De ruime, moderne woning is goed onderhouden, volledig geïsoleerd (energielabel A) en o.a. voorzien van een grote woonkamer met een luxe keukenopstelling, 4 ruime slaapkamers, een luxe badkamer met een stoom-/massage douche, meer dan voldoende bergruimte en een fraaie tuin met een oprit, een terrasoverkapping en een vrije achterom op eigen grond. Het trein- en busstation is op loopafstand gelegen. Diverse andere voorzieningen, de centra van Blerick en Venlo en de aansluiting op het autosnelwegen netwerk zijn op korte afstand gelegen.

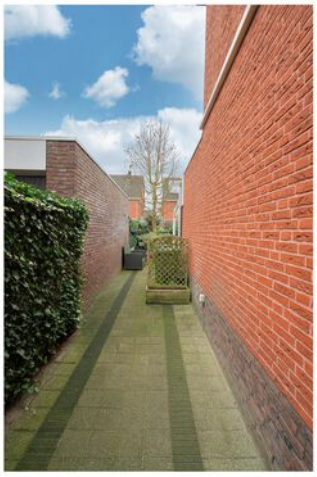
Begane grond:
Entree, de hal voorzien van de meterkast, het geheel betegelde, luxe toilet met een fonteintje, de trapopgang naar de 1e verdieping en de doorgang naar de woonkamer. De grote woonkamer (ca. 57 m2) is voorzien van een praktische trapkast, aangename airconditioning (2023), openslaande deuren naar de tuin en een luxe keukenopstelling met een inductiekookplaat, een afzuigkap, een combi-oven met magnetronfunctie, een vaatwasser, koelkast en een spoelbak. In de keuken is tevens een deur naar de tuin. De gehele begane grond is voorzien van een moderne tegelvloer met aangename vloerverwarming.

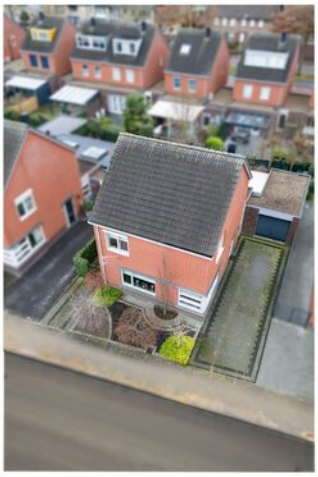
1e Verdieping:
Overloop voorzien van de trapopgang naar de 2e verdieping, 3 ruime slaapkamers en de geheel betegelde, luxe badkamer met een stoom-/massage douche, een dubbele wastafel met een wastafelmeubel, een toilet, een designradiator en een elektrische vloerverwarming. De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van laminaat. De grootste slaapkamer is in 2023 tevens voorzien van airconditioning.

2e Verdieping:
Overloop voorzien van de wasmachine aansluiting, slaapkamer 4 en de zolderruimte. De zolderruimte is voorzien van de 'Nefit' HR-combi c.v.-installatie (2015, onderhoud 2025), de W.T.W.-installatie. De overloop en de slaapkamer zijn voorzien van laminaat.

Tuin:
De woning is voorzien van een fraaie tuin met een oprit aan de voorzijde. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en voorzien van een terras met een terrasoverkapping (31 m2), kunstgras, borders, een garage en een vrije achterom op eigen grond. De garage (ca. 20 m2) is voorzien van een deur naar de tuin en een stalen kantelpoort naar de oprit.

Algemeen:
Bouwjaar: 2008, perceel oppervlakte: 293 m2, inhoud: ca. 568 m3, gebruiksoppervlakte wonen: ca. 145 m2, overige inpandige ruimte ca. 20 m2. De ruime, vrijstaande woning is goed onderhouden, volledig geïsoleerd en voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing (HR++) en rolluiken. Op het dak zijn 14 zonnepanelen geplaatst. Het trein- en busstation is op loopafstand gelegen. Diverse andere voorzieningen, de centra van Blerick en Venlo en de aansluiting op het autosnelwegen netwerk zijn op korte afstand gelegen.





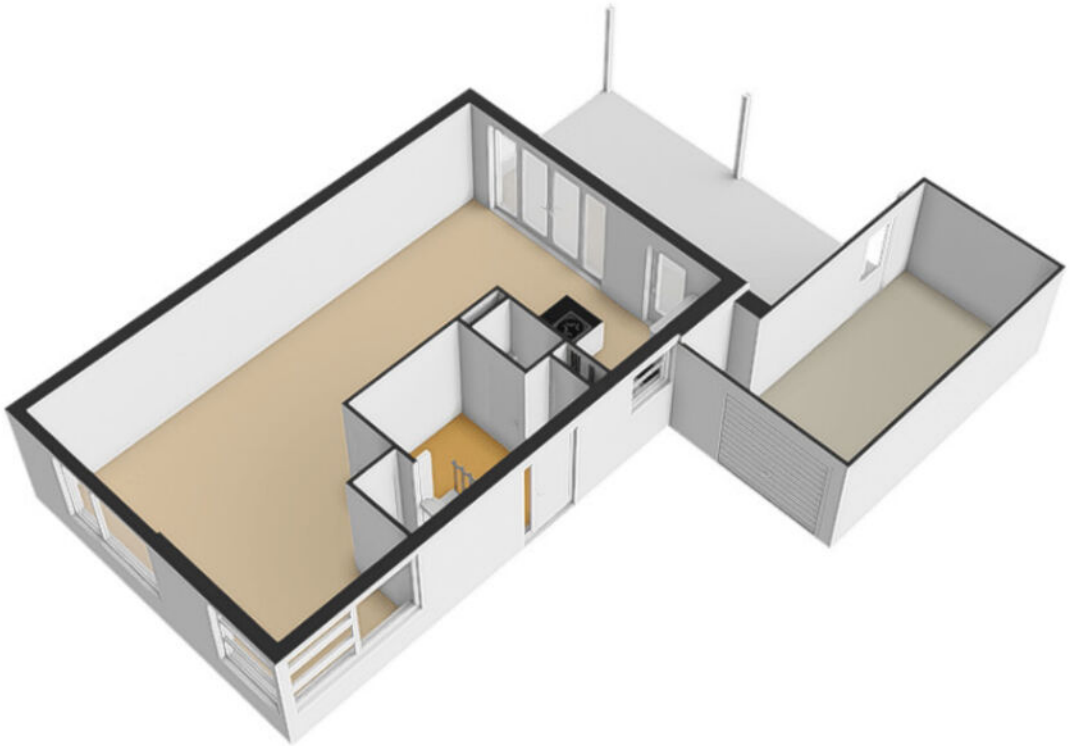
# Plattegronden

**Excelsiorstraat 3 - Blerick**
**Begane Grond**

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

# Plattegronden

# Plattegronden

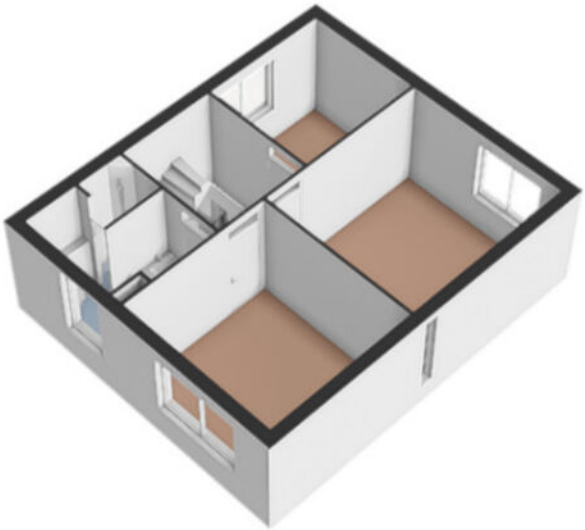


# Plattegronden

**Excelsiorstraat 3 - Blerick**
**Eerste Verdieping**

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

# Plattegronden



# Plattegronden

# Plattegronden

**Excelsiorstraat 3 - Blerick**
**Tweede Verdieping**

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

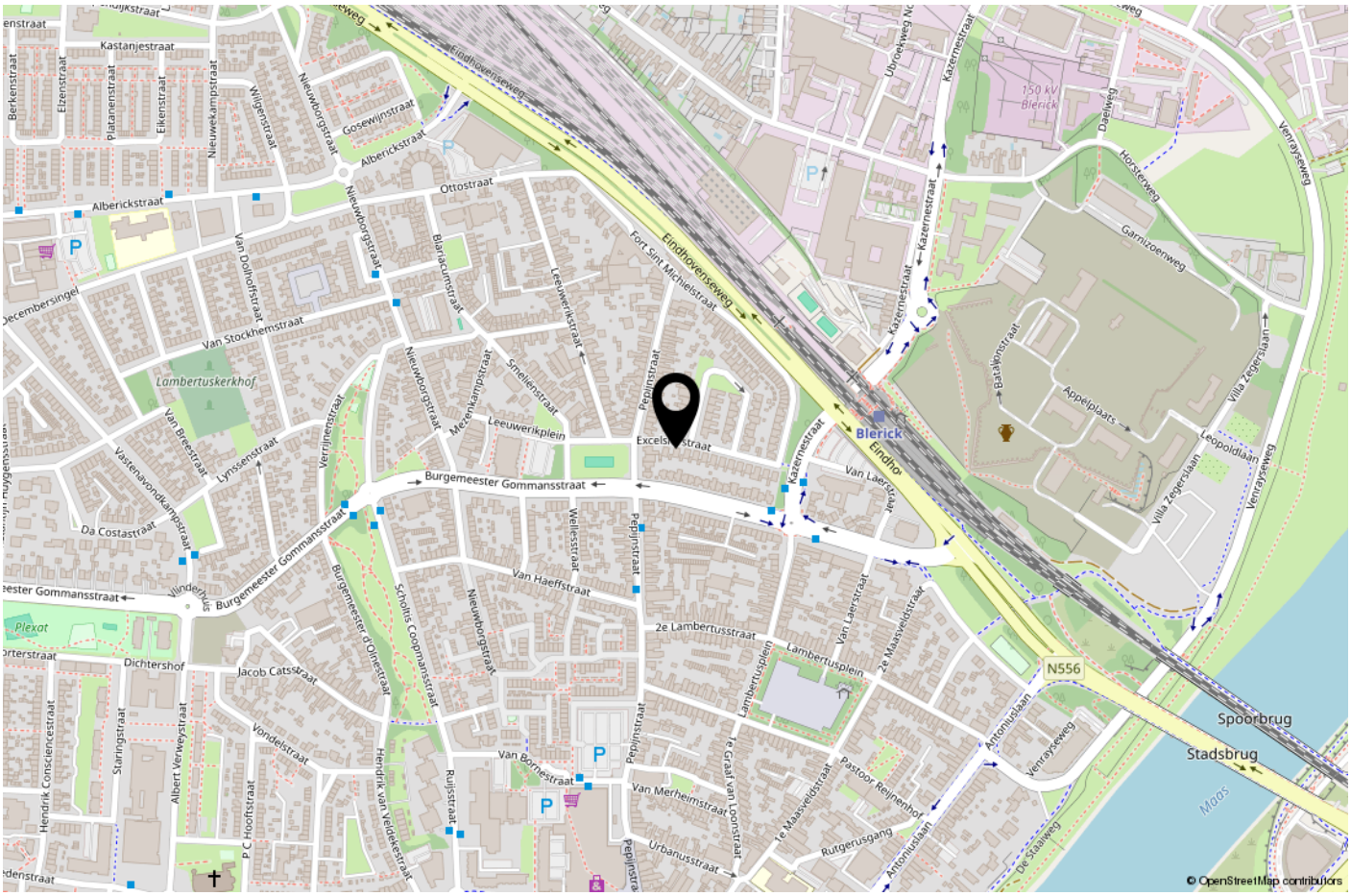
# Plattegronden

# Plattegronden

# Kadastrale kaart

**Gemeente:** Venlo
**Kadastraal perceel:** 7545
**Kadastraal sectie:** M

# Locatie op kaart



# Lijst van roerende zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | | | | X |
| Allesbrander | | | | X |
| Houtkachel | | | | X |
| (Gas)kachels | | | | X |
| Designradiator(en) | X | | | |
| Radiatorafwerking | X | | | |
| Verlichting, te weten | | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | | |
| - losse (hang)lampen | | X | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - Legplanken garage | X | | | |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | X | | | |
| - gordijnen | | | | X |
| - overgordijnen | | | | X |
| - vitrages | | | | X |
| - rolgordijnen | X | | | |
| - lamellen | | | | X |
| - jaloezieën | | | | X |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| - vloerbedekking | | | | X |
| - parketvloer | | | | X |
| - houten vloer(delen) | | | | X |
| - laminaat | X | | | |
| - plavuizen | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Overig, te weten | | | | |
| - spiegelwanden | | | | X |

# Lijst van roerende zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| - schilderij ophangsysteem | | X | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Woning - Keuken** | | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | | |
| - kookplaat | X | | | |
| - (gas)fornuis | | | | X |
| - afzuigkap | X | | | |
| - magnetron | | | | X |
| - oven | | | | X |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | | |
| - koelkast | X | | | |
| - vriezer | | | | X |
| - koel-vriescombinatie | | | | X |
| - vaatwasser | X | | | |
| - Quooker | | | | X |
| - koffiezetapparaat | | X | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | | |
| Sauna met toebehoren | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |

# Lijst van roerende zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| - toiletborstel(houder) | X | | | |
| - fontein | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | |
| - ligbad | | | | X |
| - jacuzzi/whirlpool | | | | X |
| - douche (cabine/scherm) | | | | X |
| - stoomdouche (cabine) | X | | | |
| - wastafel | X | | | |
| - wastafelmeubel | X | | | |
| - planchet | | | | X |
| - toiletkast | X | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | | |
| Schotel/antenne | | | | X |
| Brievenbus | | | | X |
| Kluis | | | | X |
| (Voordeur)bel | X | | | |
| Alarminstallatie | X | | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | | | | X |
| Rookmelders | X | | | |
| (Klok)thermostaat | X | | | |
| Airconditioning | X | | | |
| Screens | | | | X |
| Rolluiken | X | | | |
| Zonwering buiten | | | | X |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | | | X |
| Waterslot wasautomaat | | X | | |
| Zonnepanelen | X | | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |

# Lijst van roerende zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | X | | | |
| - boiler | | | | X |
| - geiser | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | |
| Beplanting | X | | | |
| | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | | |
| Buitenverlichting | | | | X |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | | | | X |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | | | X |
| (Broei)kas | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Overig** | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | X | | | |
| - vlaggenmast(houder) | | X | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Overig - Contracten** | | | | |

# Lijst van roerende zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| CV: Nee | | | | |
| Boiler: Nee | | | | |
| Zonnepanelen: Nee | | | | |

uitingmakelaars

# Wat u nog moet weten

**Brochure**
De verkoper is verplicht uitvoerig informatie te verstrekken over de woning. Deze vrijblijvende brochure is dan ook namens de verkoper met de grootste zorgvuldigheid samengesteld. Ten aanzien van de juistheid en volledigheid van de informatie kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden.

**Onderzoekplicht koper**
U heeft als koper uw eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor u van belang kunnen zijn.
U kunt zich nimmer beroepen op de onbekendheid van feiten die u zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar zijn uit bijvoorbeeld de openbare registers, zoals het Kadaster of andere openbare instanties, zoals de gemeente.

**Bouwkundige keuring**
U wordt te allen tijde in de gelegenheid gesteld om op eigen kosten een bouwkundige keuring van de woning te laten verrichten. Een eventueel gewenste bouwkundige keuring kan uitgevoerd worden vóór de start van de onderhandeling of na het afronden daarvan. Wij vragen u de bouwkundige keuring in ieder geval vóór het ondertekenen van de koopovereenkomst te laten verrichten.

**Onderhandeling**
Deze brochure met de daarin opgenomen informatie en de vermelde vraagprijs van de woning dienen te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.
De verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen een bieding ontvangen. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Bij het uitbrengen van uw bod is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast uw financiële bod zijn eveneens de gewenste transportdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele aanvullende voorwaarden van belang.
De verkoper heeft het recht van gunning. Dit betekent dat de verkoper zelf mag bepalen of de combinatie van de geboden prijs en eventuele (ont)bindende voorwaarden voldoende zijn om aan u te verkopen.

**Koopovereenkomst**
Als de onderhandeling is afgerond en u met de verkoper tot een mondelinge overeenkomst bent gekomen, dienen de gemaakte afspraken schriftelijk te worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze wordt afgeleid van de model koopovereenkomst vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundige (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De koop is pas wettelijk gesloten nadat u én de verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. De verkoper behoudt zich, totdat de koopovereenkomst door beiden partijen is ondertekend, alle rechten voor. Aan een mondelinge overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend.

**Bedenktijd**
Als u handelt als natuurlijke persoon en dus niet in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft u na het ondertekenen van de koopovereenkomst een wettelijke bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag ná het ondertekenen van de koopovereenkomst als u op die dag een afschrift van de koopovereenkomst ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemene erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is.

**Bankgarantie/waarborgsom**
Tot zekerheid voor de nakoming van uw verplichtingen wordt door de verkoper, na het verstrijken van eventuele ontbindende voorwaarden een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom verlangd. De bankgarantie dient te worden afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling. Wij adviseren u uw hypotheekverstrekker hierover tijdig te informeren.

**Oplevering**
Op de dag van sleuteloverdracht zullen wij samen met de verkoper de woning aan u opleveren. U heeft het recht om de woning van binnen en van buiten te inspecteren. Houd er rekening mee dat u zelf verantwoordelijk bent voor doorgeven van de meterstanden aan een energiebedrijf naar keuze.

**Meer informatie?**
Wij trachten u, als NVM-makelaar zo uitvoerig mogelijk te informeren. Mocht u echter nog vragen hebben dan verzoeken wij u contact met ons op te nemen. Wij zijn bereikbaar op:
077 – 8880880 of via: info@uitingmakelaars.nl.

# Een nieuw thuis? Uiting Makelaars!

## Dé NVM-makelaar van Venlo e.o.

Met ruim 20 jaar ervaring in de makelaardij zijn wij er voor u en uw nieuwe thuis. Een nieuw thuis is altijd een scharnierpunt in het leven: u gaat starten op de woningmarkt, samen of alleen. U wilt kleiner gaan wonen of groter vanwege gezinsuitbreiding. Wij willen graag een belangrijke bijdrage leveren aan zowel de verkoop van uw huidige woning, alsook de aankoop van uw nieuwe thuis. Daarnaast verzorgen wij als register-taxateur een gevalideerd taxatierapport van uw woning. Onafhankelijk financieel advies?
Ook daarvoor kunt u bij ons terecht.

Wij zijn lid van de NVM, de grootste Nederlandse vereniging voor makelaars, taxateurs en vastgoeddeskundigen en staan voor ervaring, deskundigheid, een full-service en proactieve manier van werken en open communicatie.

**Succesvolle verkoop van uw (t)huis?**
Wij zijn ervan overtuigd dat een actieve samenwerking de verkoop van uw woning stimuleert. Hoe is de markt? Dat zijn de feiten, maar wat zegt uw gevoel? Waarom was dit jarenlang uw ideale woning? Wat spreekt u zo aan in de buurt? Wat zijn uw toekomstplannen? U bent bij uitstek de deskundige als het gaat om uw eigen woning. Samen met onze ervaring en deskundigheid als makelaar vormen wij samen met u een team. Wij zijn ervan overtuigd dat een actieve samenwerking de verkoop van uw woning stimuleert.

Naast een actieve samenwerking bieden wij u een scala aan mogelijkheden om uw woning bij de juiste koper onder de aandacht te brengen. Uw woning wordt gepresenteerd op alle, grote websites op het gebied van onroerend goed. Wij presenteren uw woning zo optimaal en uitgebreid mogelijk op Funda, dé nummer 1 website op het gebied van de woningmarkt.

Wij werken full-service voor u en begeleiden u door het volledige verkoopproces. Een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de verkoop van uw (t)huis, daar gaat het ons om.

**Hulp nodig bij de aankoop van uw nieuwe thuis?**
Wij zijn als uw aankoopmakelaar uw adviseur en letten daarom specifiek op uw belangen. U kunt het aankoopproces van het begin tot aan het einde door ons laten regelen. Ook kunt u kiezen voor bepaalde onderdelen van onze complete dienstverlening.
Onze aankoopbegeleiding verdient zich altijd terug! Wij kopen uw nieuwe thuis zo scherp mogelijk aan, maar wijzen u daarnaast ook op een aantal praktische zaken, zoals: Is een bouwkundige keuring wel of niet noodzakelijk? Bent u bekend met de buurt en eventuele (bouw)-ontwikkelingen in de directe omgeving? Tekent u de juiste koopovereenkomst? Wordt uw nieuwe thuis volgens afspraak opgeleverd? Wij zorgen ervoor dat u uw nieuwe thuis met een goed gevoel aankoopt.

**Een gevalideerd taxatierapport van uw thuis?**
Bij het taxeren van uw thuis is snelheid, een objectief oordeel en deskundigheid vereist. Wij zijn ruim 16 jaar actief als register-taxateur in Venlo en omgeving. Wij zijn deskundig opgeleid en gecertificeerd specialist op het gebied van het taxeren van uw thuis. Wij leggen onze bevindingen vast in een onderbouwd taxatierapport. De meeste geldverstrekkers stellen tegenwoordig een validatie van het taxatierapport verplicht. Indien gewenst zorgen wij voor deze extra zekerheid en laten het taxatierapport valideren bij het NWWI, het Nederlandse Woning Waarde Instituut.
Een juiste waarde van uw thuis dat is waar wij voor staan.

**Onafhankelijk financieel advies?**
Bij de aankoop van uw nieuwe thuis gaat u vaak een langdurige financiële verplichting aan. Daar komt veel bij kijken. Daarom brengen wij u graag in contact met onze onafhankelijke en erkende hypotheekadviseurs. Zij adviseren u en begeleiden u door het gehele financierings- traject. Een passende hypotheek dat is wat telt.

Plannen om uw woning te gaan verkopen? Hulp nodig bij de aankoop van uw nieuwe thuis? Op zoek naar een register-taxateur? Of behoefte aan onafhankelijk financieel advies? Laat u gratis en vrijblijvend informeren en ervaar onze deskundigheid, full-service en proactieve manier van werken, onze open communicatie en bovenal de drive om een belangrijke bijdrage te kunnen leveren aan de aankoop, verkoop, taxatie of financiering van uw thuis.

Bel voor een gratis en vrijblijvende afspraak:
077-8880880.

# Aantekeningen

# Aantekeningen

Uiting Makelaars B.V. | Nedinscoplein 7 B | 5912 AP Venlo
077-8880880 | info@uitingmakelaars.nl | www.uitingmakelaars.nl