

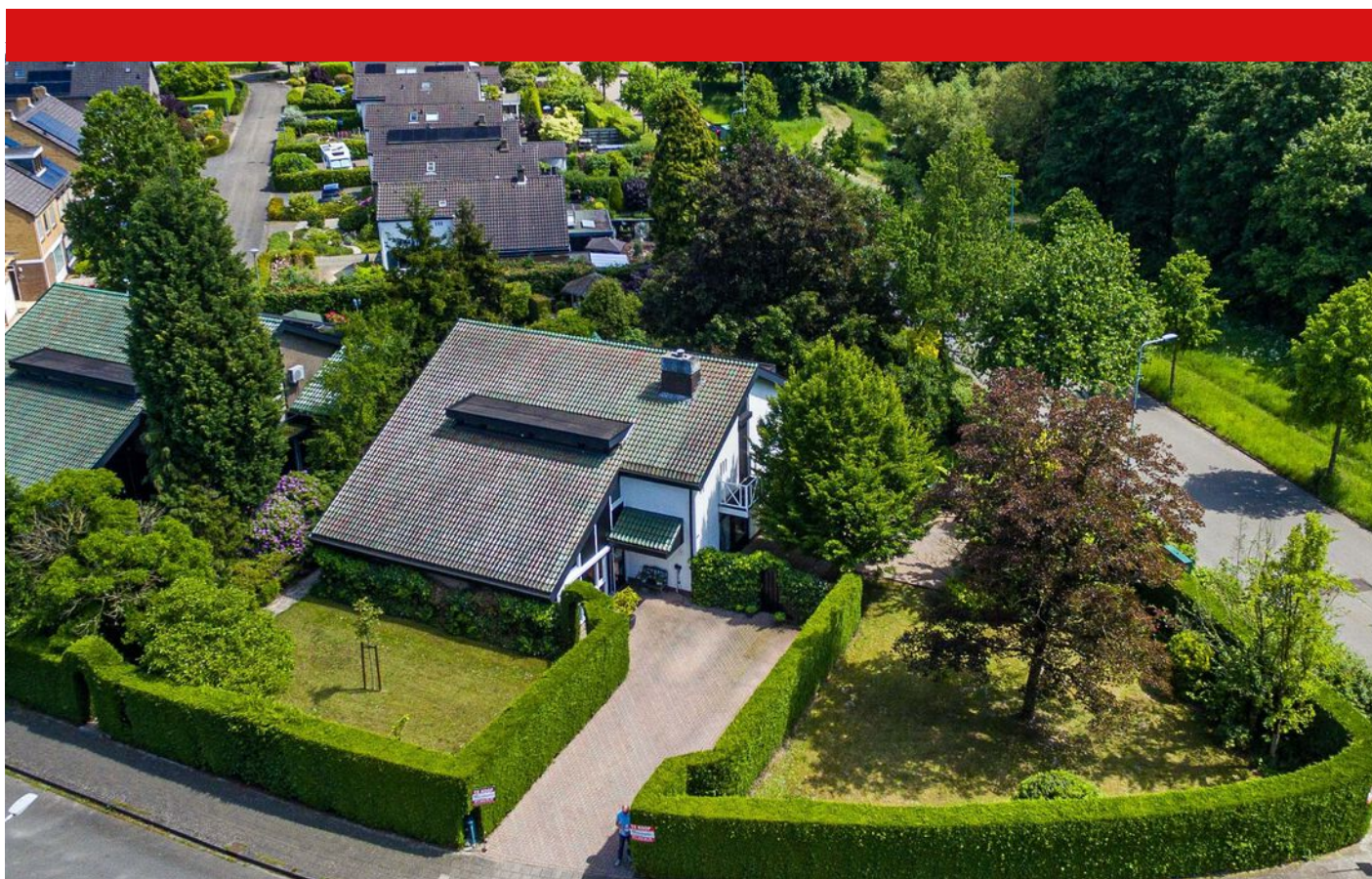


Vraagprijs  
**€ 895.000,-**  
**k.k.**

# KASTEELLAAN 22

## TEGELEN

# KENMERKEN



**WOONOPPERVLAKTE**  
288 m<sup>2</sup>

**PERCEELOPPERVLAKTE**  
1315 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
1185 m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR**  
1971

**ENERGIELABEL**  
C



# KENMERKEN

Bouwjaar:	1971
Soort:	villa
Kamers:	5
Inhoud:	1185 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	288 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	1315 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	8 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	24 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	40 m <sup>2</sup>
Verwarming:	Remeha c.v.-ketel, 2020
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel:	C

# OMSCHRIJVING

Aan een rustige en groene laan, nabij Chateau Holtmühle, ligt deze vrijstaande woning waar ruimte, comfort en veelzijdigheid op harmonieuze wijze samenkomen. Kasteellaan 22 biedt een zeldzame combinatie van royaal wonen, werken aan huis en volop privacy op een perceel van maar liefst 1.315 m<sup>2</sup>.

De woning wordt omringd door een fraaie tuin met meerdere zonliggingen en beschikt over een zonwering en buitenverlichting. De achtertuin is gesitueerd op het zuidoosten, terwijl de tuin aan de rechterzijde van de woning optimaal profiteert van de middag- en avondzon omdat deze ligt op het zuidwesten. In de nabije omgeving bevinden zich scholen, het ziekenhuis, winkels, restaurants, station en uitvalswegen richting Venlo, Roermond en Duitsland.

## Indeling:

Via het tochtportaal en de hal ontvouwt zich een woning die direct een gevoel van ruimte en comfort uitstraalt. Op de begane grond bevinden zich de woonkamer, serre, leefkeuken, bijkeuken, kantoor-tje, interne berging en de ruime kantoor-/praktijkruimte met eigen ingang.

De woonkamer vormt het sfeervolle hart van de woning en is afgewerkt met strak stucwerk, een eiken parketvloer en een houtkachel. De ruime woonkamer beschikt over een schuifpui welke toegang biedt tot de grote serre. De verwarmde kunststof serre met tegelvloer is een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten van rust met zicht over de tuin welke toegankelijk is middels diverse schuifpuien.

De ruime leefkeuken met apothekerskast vele bergkasten en schiereiland is het centrale ontmoetingspunt van de woning. Een plek waar koken, samenzijn en uitgebreid tafelen samenkomen. De keuken is voorzien van een designradiator, 2,5 spoelbak, granieten vloer en granieten aanrechtblad. De keukenopstelling beschikt over moderne apparatuur, waaronder; koelkast met diepvriesvak, afzuigkap, vaatwasser,

combi-oven, keukenboiler, kookplaat welke is voorzien van vijf inductiezones (90cm breed) en twee aparte gaspitten. Grenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met extra keukenblok, muurkast en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Via de bijkeuken komt u in de in pandige berging waar u middels een trap naar beneden de wijnkelder kunt bereiken of met een vaste trap naar boven de bergzolder kunt benaderen. Vanuit deze berging kunt u ook intern de ruime kantoor-/praktijkruimte op de begane grond bereiken.

## Eerste verdieping:

Ruime overloop met aangrenzend de toiletruimte en de 4 aangrenzende slaapkamers met ieder hun eigen natte ruimte. De hoofdslaapkamer is voorzien van een inloopkast aangrenzend balkon en en-suite de badkamer welke is voorzien van ligbad, dubbele wastafel met meubel en designradiator welke zowel via cv-installatie als elektrisch verwarmd kan worden. Slaapkamers 2 en slaapkamer 3 beschikken over een eigen aangrenzend balkon met ieder hun eigen douche en wastafel. Slaapkamer 4 beschikt over 2 balkons en een eigen aangrenzende badkamer met douche en wastafel. Aangrenzend aan deze laatst genoemde badkamer bevindt zich de technische ruimte met Cv-ketel (Remeha uit omstreeks 2020)

# OMSCHRIJVING



## BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar: 1971
- Perceeloppervlakte: 1.315 m<sup>2</sup>
- Vrijstaande woning met kantoor-/praktijkruimte en eigen ingang
- 16 zonnepanelen geplaatst in 2023
- De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing op begane grond en grotendeels op de eerste verdieping (m.u.z. van de serre deze is van kunststof kozijnen met dubbelglas)
- Op de begane grond en eerste verdieping bevinden zich enkele hand te bedienen rolluiken
- Woning is voorzien van spouw en dakisolatie
- Remeha HR-combiketel uit omstreeks 2020 (eigendom)
- Elektrische installatie met dubbele krachtstroomgroep is in 2023 vernieuwd
- Woning is voorzien van een geglazuurde dakpan en zinken goten
- EV Oplaadpunt
- Grondwaterpomp met beregeningsinstallatie

Aanvaarding in overleg

Kortom: een royale en veelzijdige woning waar comfortabel wonen, werken aan huis en genieten van rust en ruimte op harmonieuze wijze samenkomen.

Vraagprijs €895.000,- k.k.

# Hal



# Kantoor



## Bijkeuken



## Keuken



## Keuken



## Woonkamer



# Woonkamer



## Woonkamer



## Serre



# Serre



# Tuin



# Tuin



# Tuin



# Hal



# Overloop



# Slaapkamer 1



## Badkamer 1



## Toilet



## Slaapkamer 2



## Slaapkamer 3

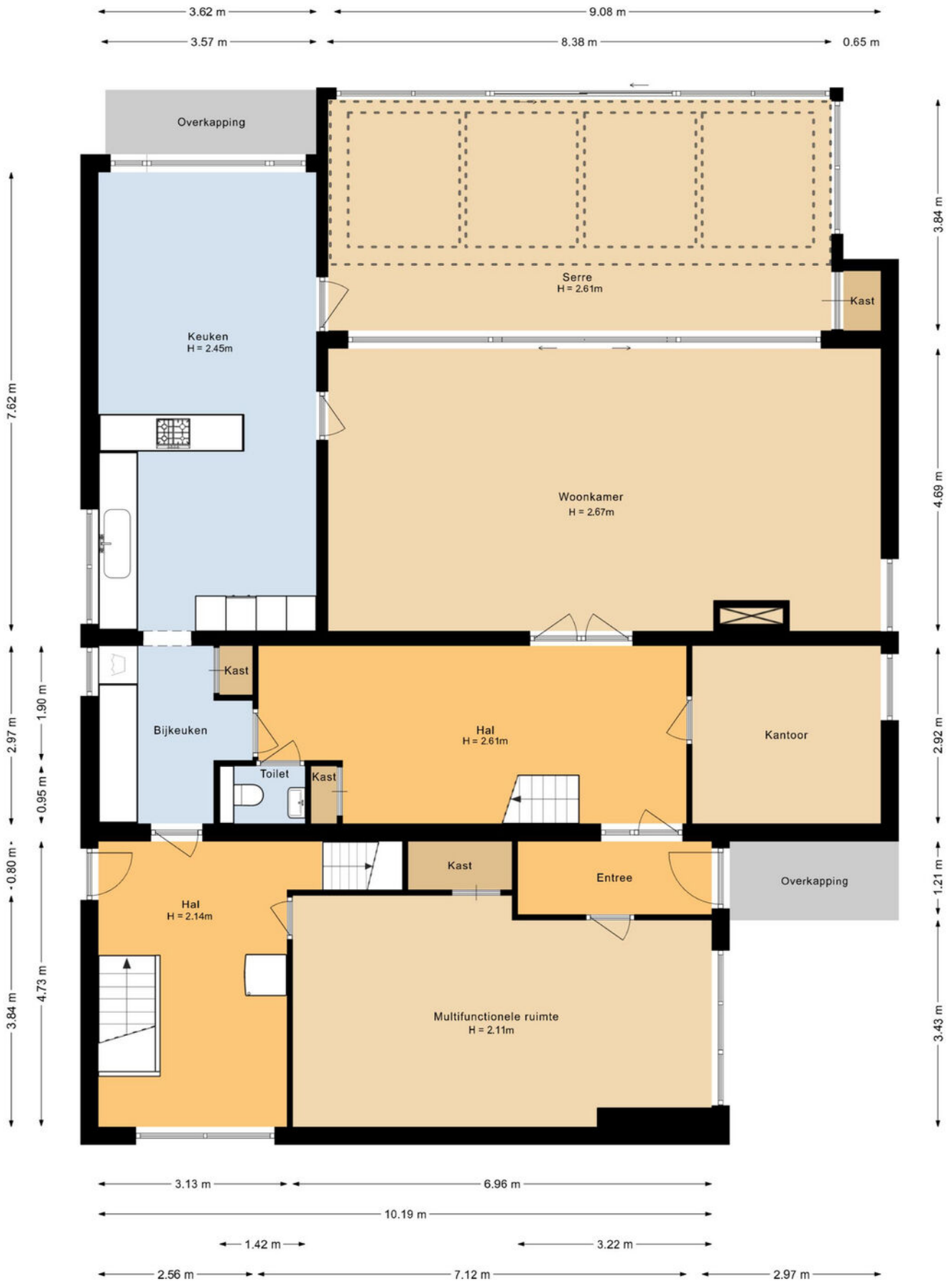


## Slaapkamer4



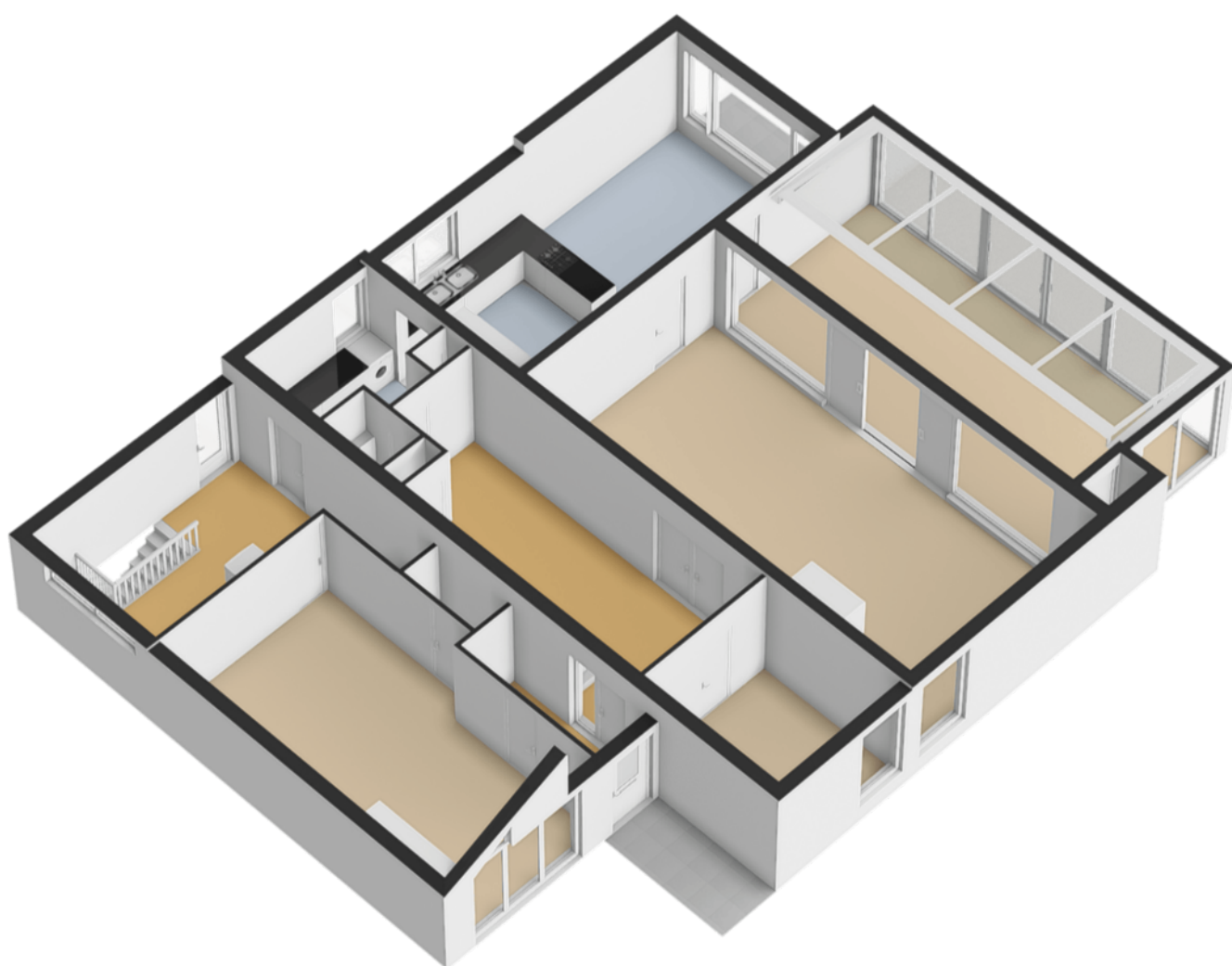
## Badkamer 2





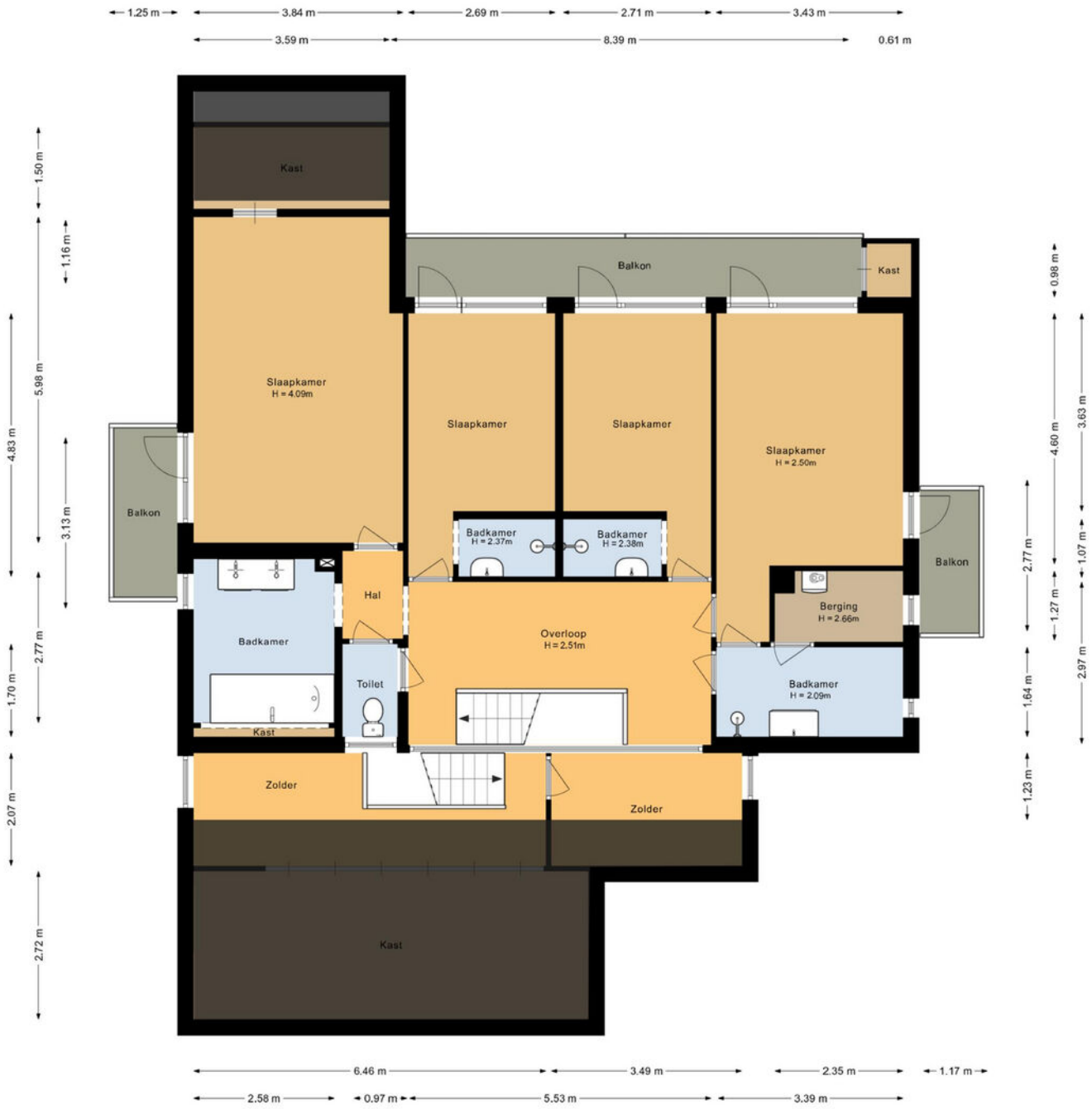
# PLATTEGROND

Begane grond -2D



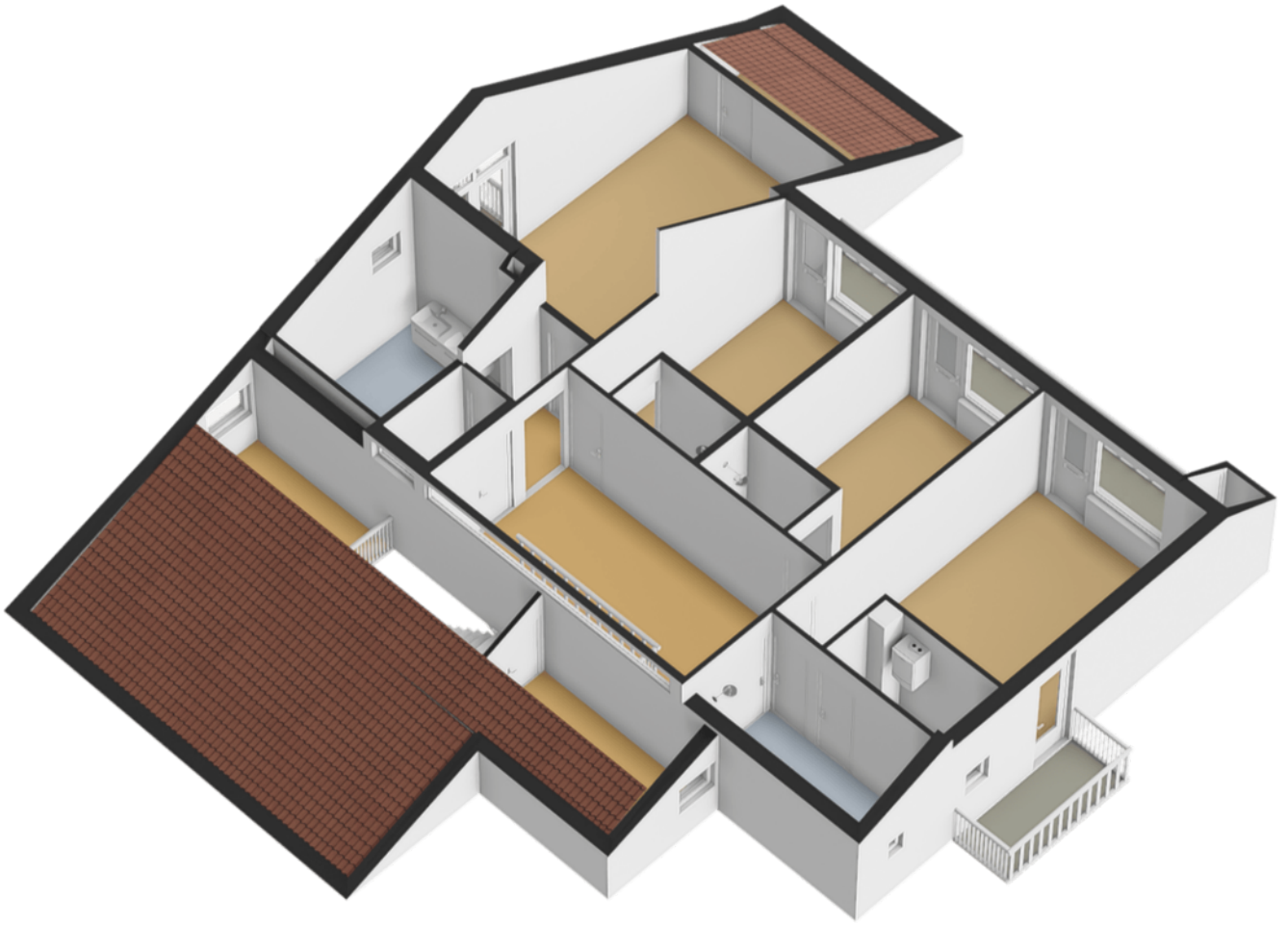
# PLATTEGROND

Begane grond -3D



# PLATTEGROND

Eerste verdieping -2D

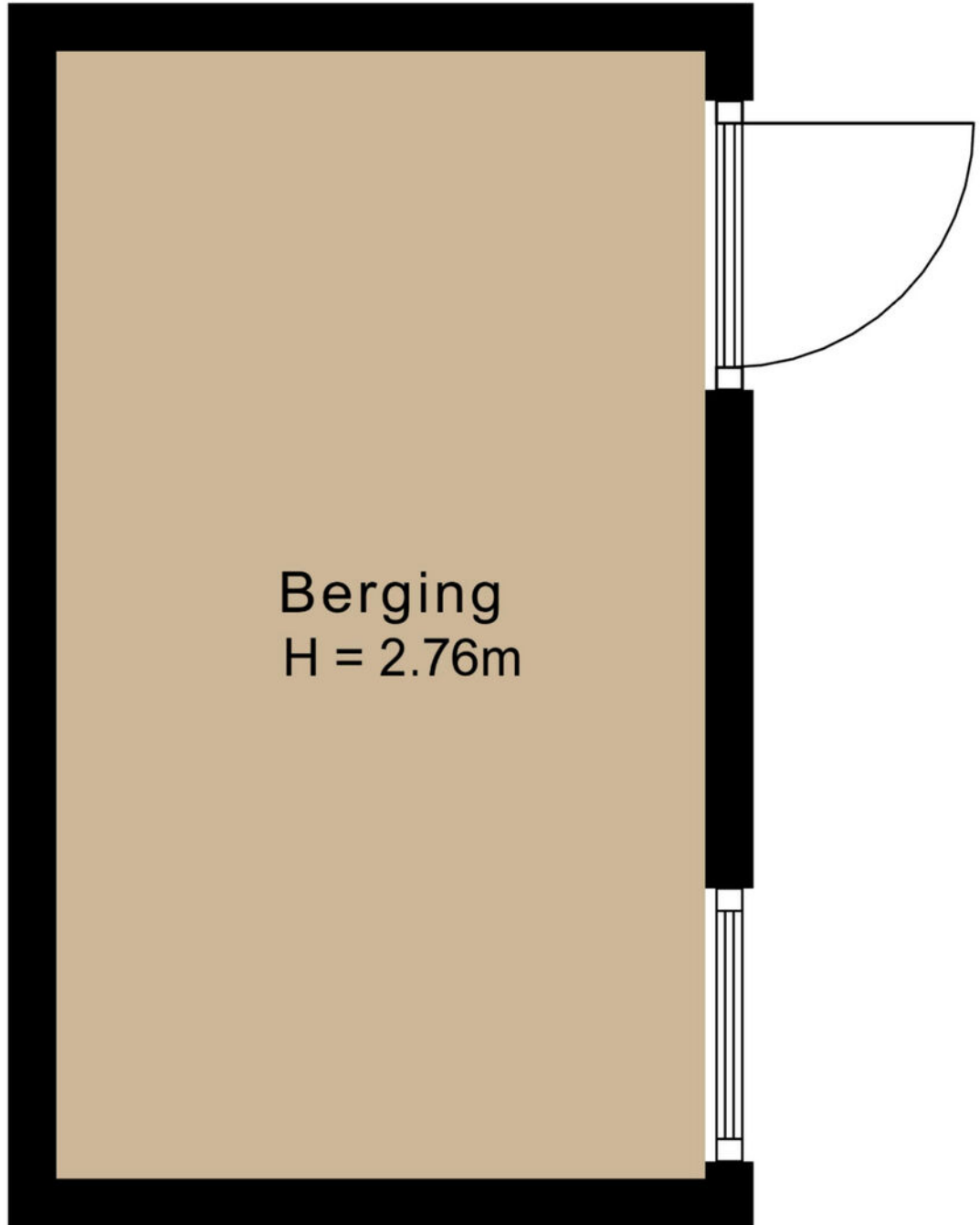


# PLATTEGROND

Eerste verdieping -3D

← 2.02 m →

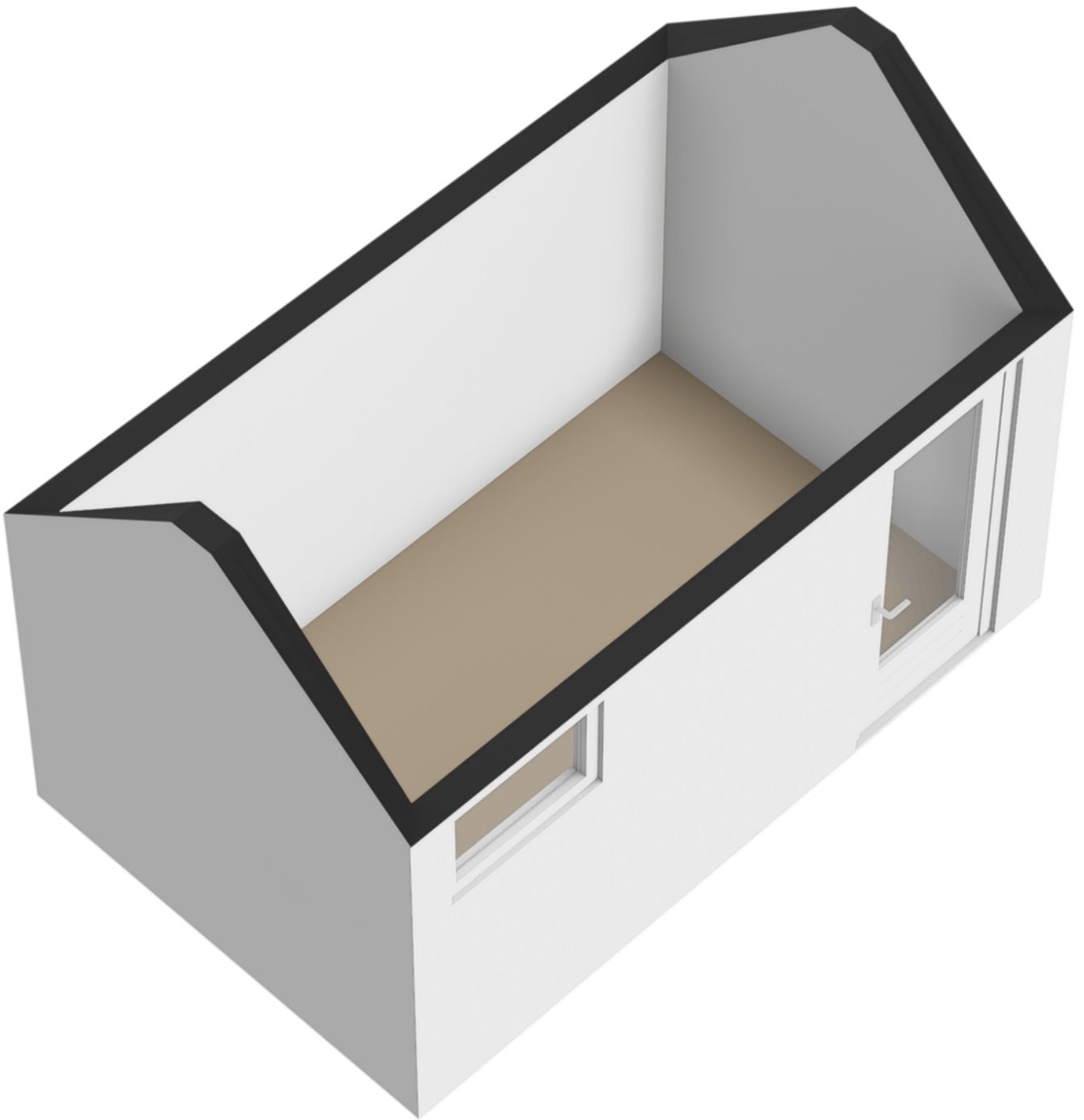
↑ 3.51 m ↓



Berging  
H = 2.76m

# PLATTEGROND

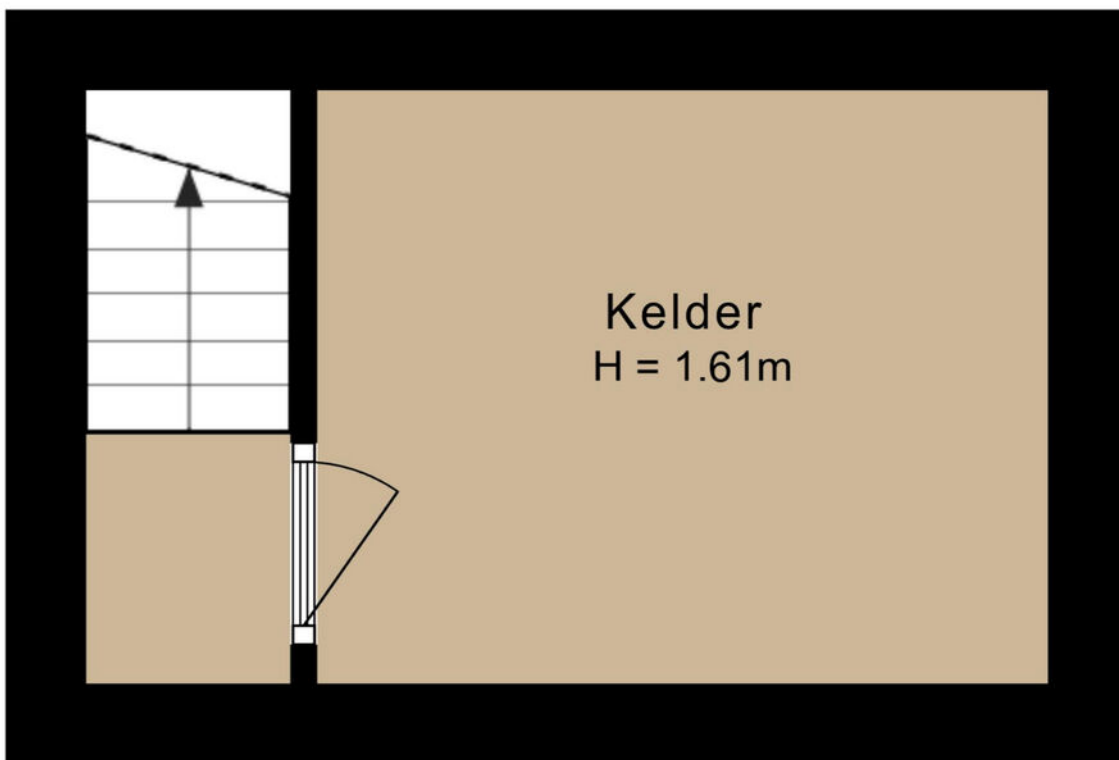
Berging -2D



# PLATTEGROND

Berging -3D

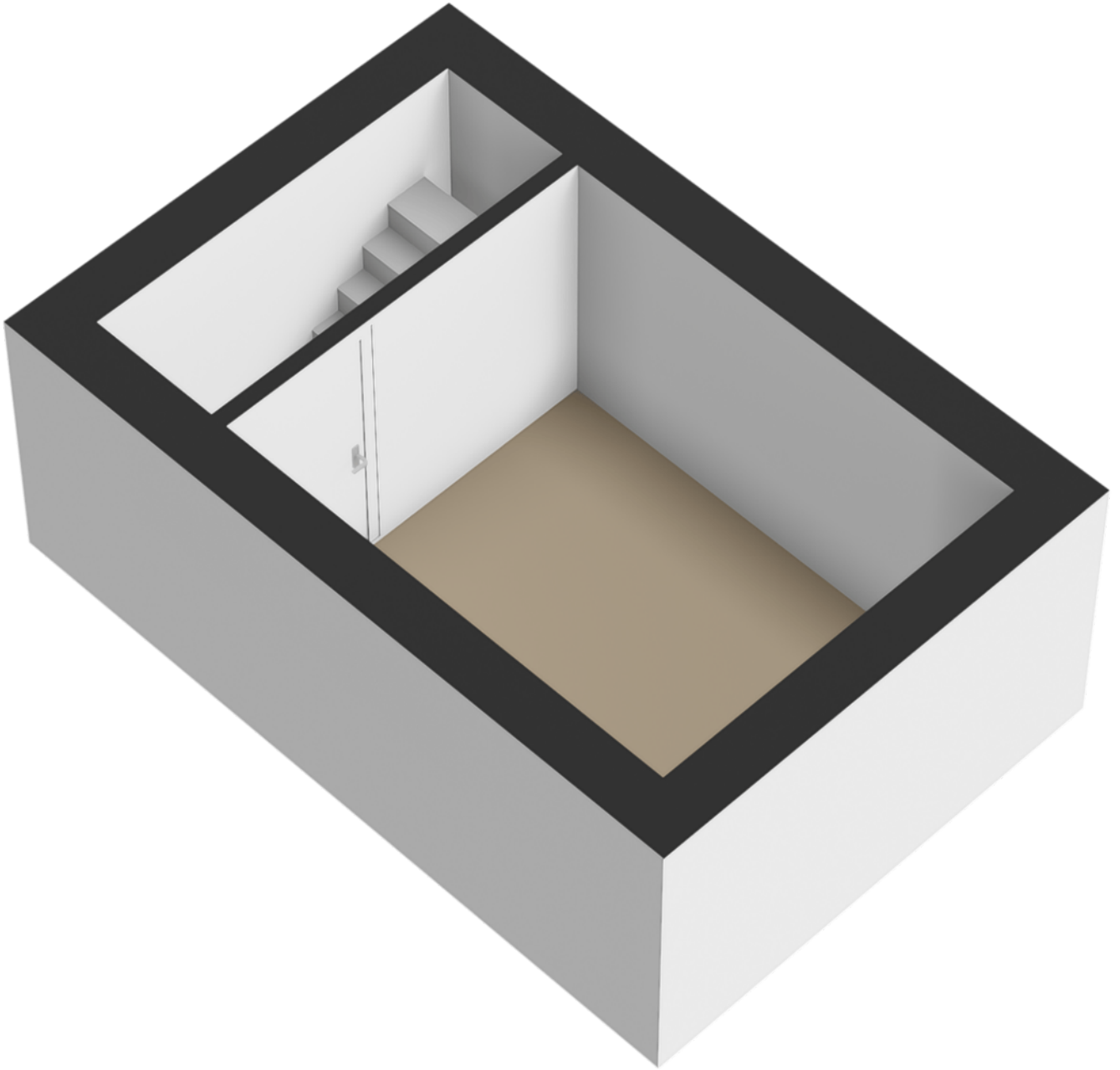
· 0.76 m · ← 2.72 m →



↑ 2.21 m ↓

# PLATTEGROND

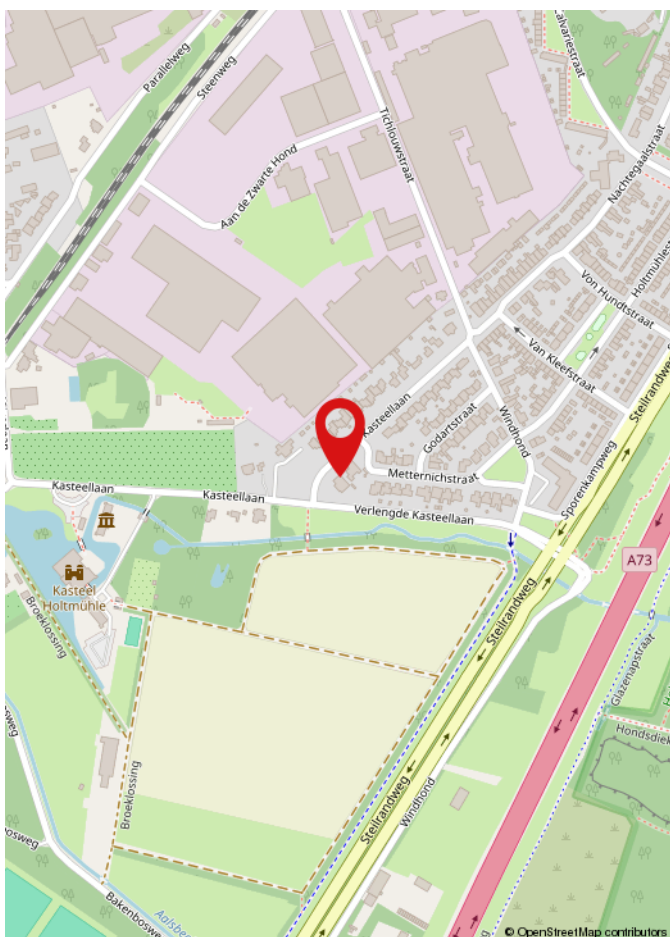
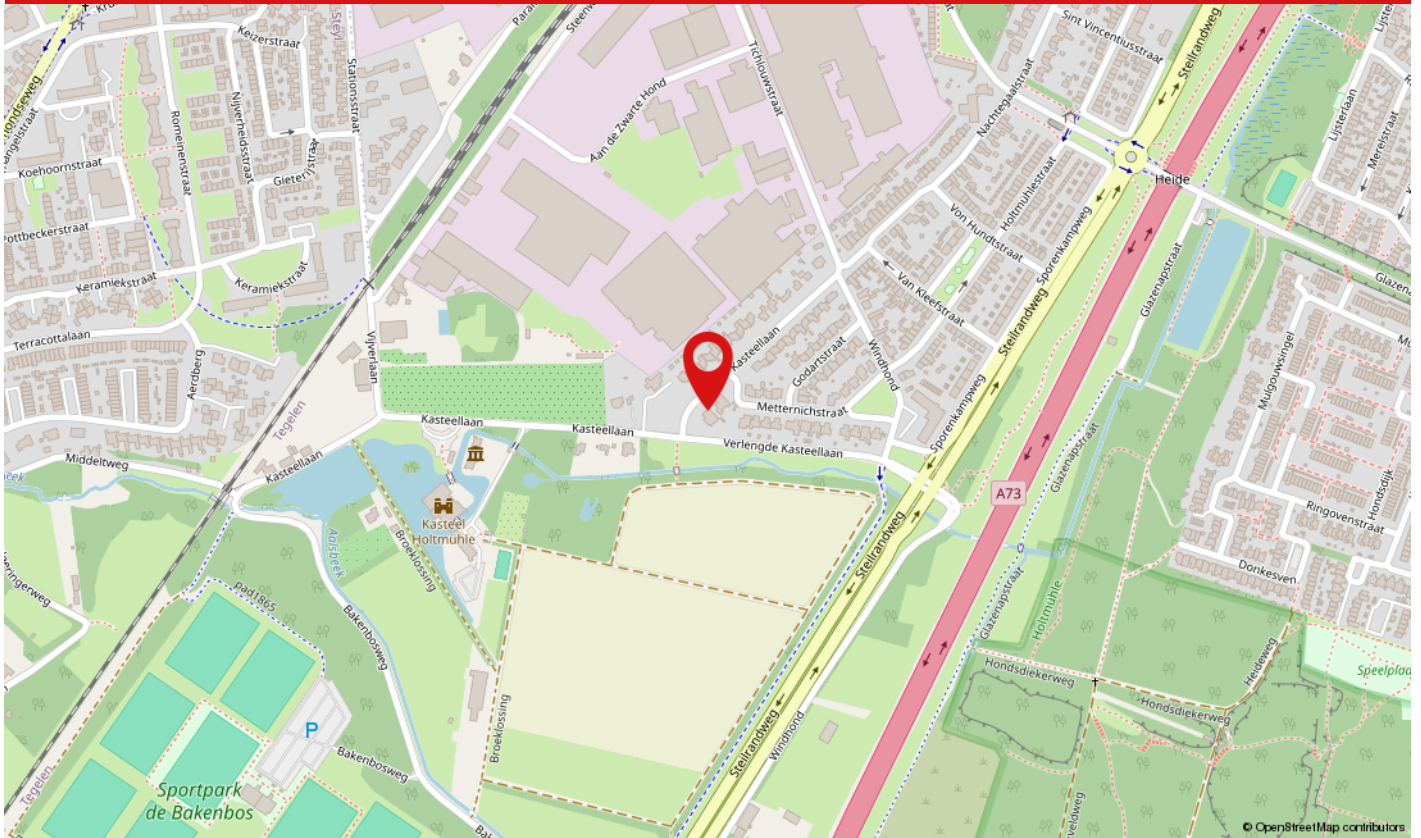
Kelder -2D



# PLATTEGROND


Kelder -3D

# LOCATIE OP DE KAART



Kasteellaan 22 is gelegen op een aantrekkelijke locatie in het groene en karaktervolle Tegelen. De omgeving kenmerkt zich door een rustige woonsetting met veel natuur, fraaie wandel- en fietsmogelijkheden en de nabijheid van het prachtige landgoed rondom Kasteel Holtmühle. Daarnaast bevinden winkels, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen richting Venlo en Duitsland zich op korte afstand. Een ideale woonomgeving voor wie comfortabel wil wonen met rust, ruimte en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tegelen Sectie D Perceel 875</p> <p>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 databankrecht.</p>	
---	--	---

# KADASTRALE KAART

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(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				
-				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

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
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

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessories, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# WAAROM MAKELAARSKANTOOR PAUL SCHREINEMACHERS?



- ✓ Gratis waardebeoordeling
- ✓ Geen opstartkosten
- ✓ Geen verkoop, geen kosten
- ✓ Zeer scherpe courtage
- ✓ Professionele fotograaf, plattegronden en brochure
- ✓ Groot netwerk van woningzoekende
- ✓ Prominente vermelding op Funda
- ✓ Groot aantal volgers op Facebook, X en Instagram
- ✓ Narrowcasting in het centrum van Venlo
- ✓ Beoordeeld met een 9,5 op Wie Is De Beste Makelaar

## 50 JAAR UW MAKELAAR IN VENLO & OMGEVING!

### Openingstijden

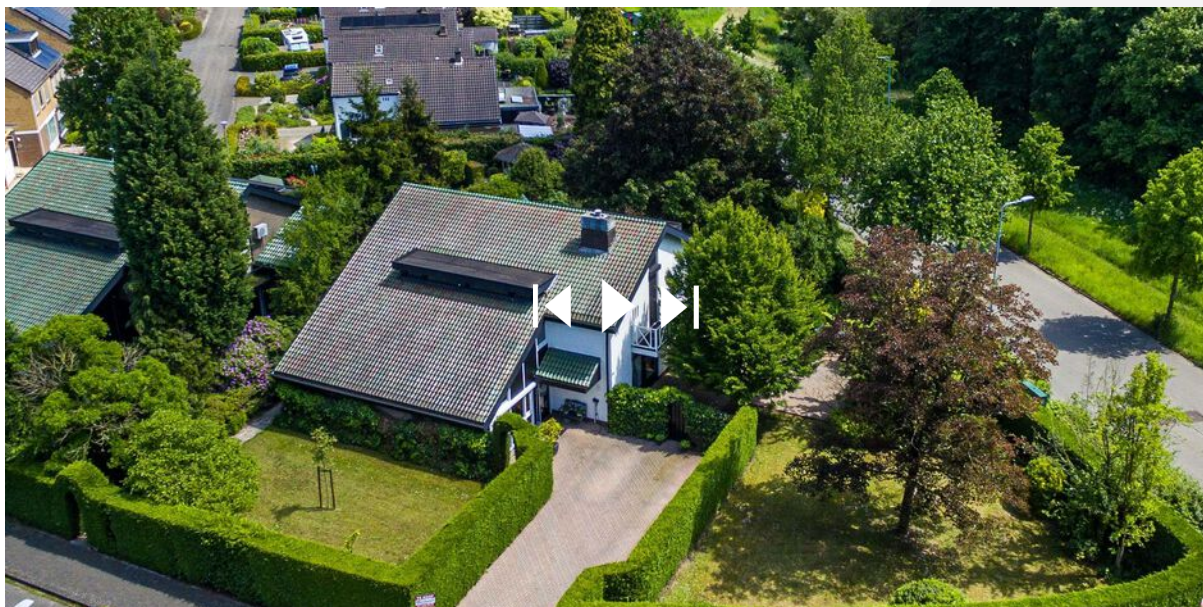
Maandag tot en met vrijdag: van 08:30 tot 17:00 uur  
Zaterdag: Telefonisch bereikbaar op 06 15 09 10 44  
Zondag: Gesloten



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

paul  
schreinemachers  
MAKELAARSKANTOOR O.Z.

Kasteellaan 22, Tegelen



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!

## HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

**PAUL SCHREINEMACHERS**  
Nassastraat 1  
5911 BS, Venlo

(077) 354 29 29  
info@schreinemachers.nl  
www.schreinemachers.nl