

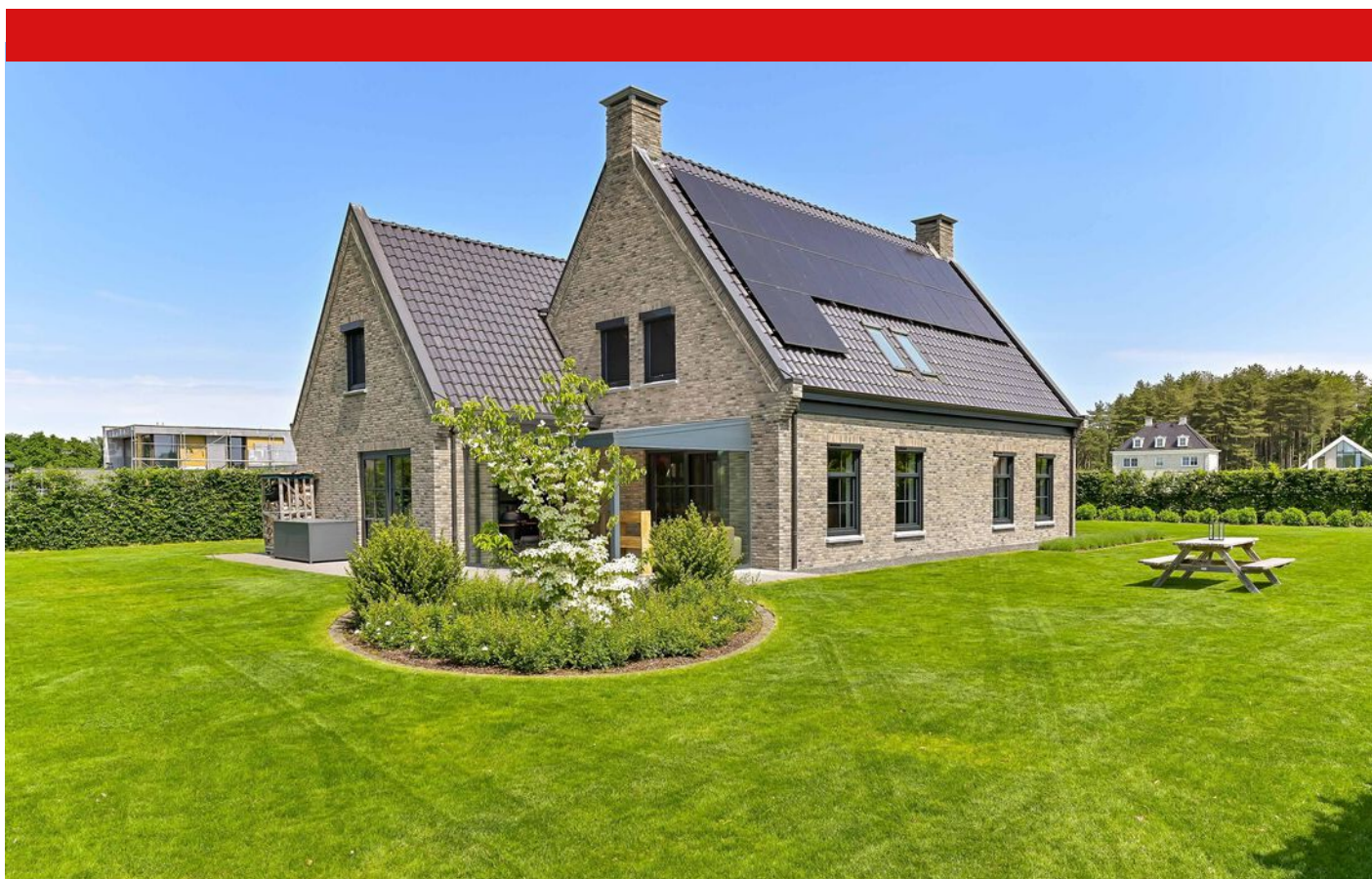


Vraagprijs  
**€ 1.325.000,-**  
**k.k.**

# KLEIJNVENKE 2

## ARCEN

# KENMERKEN



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

**PERCEELOPPERVLAKTE**  
2127 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
1077 m<sup>3</sup>

**BOUWJAAR**  
2022



# KENMERKEN

Bouwjaar:	2022
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	1113 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	265 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	2127 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	24 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	18 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	0 m <sup>2</sup>
Verwarming:	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

# OMSCHRIJVING

Exclusief wonen waar iedere dag voelt als een vakantie.

Wakker worden met uitzicht op het water, een ochtendwandeling maken door Nationaal Park De Maasduinen en de dag afsluiten bij de buitenhaard onder uw eigen veranda. Aan de Kleijnvenke 2 in Arcen wordt dagelijks genieten een vanzelfsprekendheid.

Deze exclusieve, in 2022 gebouwde villa is gelegen in het geliefde Villapark Arcen en biedt een unieke combinatie van rust, natuur, privacy en eigentijds wooncomfort. De charmante woning is uitgevoerd in stijlvolle notarisarchitectuur en kenmerkt zich door authentieke Amsterdamse kozijnen en elegante zinken hemelwaterafvoeren. Deze verfijnde details geven de villa een tijdloze uitstraling en onderstrepen het hoogwaardige karakter van het geheel.

Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 2.127 m<sup>2</sup>, direct grenzend aan een watergang en op slechts 200 meter loopafstand van Nationaal Park De Maasduinen, biedt deze woning een woonomgeving die zelden beschikbaar komt. De combinatie van recente bouw, energielabel A+++; duurzame voorzieningen, een uitzonderlijke ligging en hoogwaardige afwerking maakt deze villa tot een uniek aanbod binnen het hogere segment.

Wonen in Arcen – natuur, ontspanning en bereikbaarheid

Villapark Arcen staat bekend om zijn groene, ruim opgezette karakter, waar rust en privacy hand in hand gaan met een uitstekende bereikbaarheid. Terwijl u woont in een exclusieve en waterrijke omgeving, bevinden Venlo, Nijmegen, Eindhoven en Maastricht zich binnen comfortabele reisafstand. Ook diverse Duitse steden, waaronder Düsseldorf, Mönchengladbach en Keulen, zijn uitstekend bereikbaar. Voor frequente reizigers vormen Eindhoven Airport, Düsseldorf Airport, Weeze

Airport en Köln Bonn Airport een waardevolle aanvulling. Hier ervaart u het beste van twee werelden: wonen in een natuurlijke omgeving met alle (inter)nationale verbindingen binnen handbereik.

Arcen behoort tot één van de meest geliefde woonlocaties van Noord-Limburg. Het sfeervolle Maasdorp staat bekend om zijn bourgondische karakter, gastvrijheid en veelzijdige recreatiemogelijkheden. Op korte afstand bevinden zich de Thermaalbaden Arcen en de beroemde Kasteeltuinen Arcen. In het gezellige dorpscentrum vindt u diverse restaurants en terrassen waar u kunt genieten van de Limburgse gastvrijheid en culinaire verrassingen.

De Maas en de omliggende waterpartijen dragen eveneens bij aan de bijzondere woonbeleving. Wandelen, fietsen, varen of ontspannen aan één van de nabijgelegen recreatieplassen; de mogelijkheden zijn eindeloos.

Een buitenruimte om van te genieten

De fraai aangelegde, onderhoudsarme tuin vormt een waar verlengstuk van de woning. Sfeervolle bloemperken met lavendel, rozen en hortensia's zorgen gedurende het seizoen voor kleur en karakter. Dankzij het computergestuurde beregeningssysteem en de robotmaaier blijft de tuin met minimale inspanning in optimale conditie.

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een sfeervolle overkapping aan het water en een gezellige veranda met buitenhaard en shutters. Hier geniet u in alle privacy van lange zomeravonden met familie en vrienden, terwijl de rustgevende aanwezigheid van het water een permanent vakantiegevoel creëert. De nabijgelegen waterplas biedt bovendien volop recreatiemogelijkheden gedurende alle seizoenen.

# OMSCHRIJVING

Via de eigen oprijlaan, afgesloten met een dubbele draaiport en separate loopport met intercom en smartphonebesturing, bereikt u de woning. De hoogwaardige cobblestone bestrating rondom de villa, de parkeergelegenheid voor drie auto's op basalt split en de aanwezige laadpaal dragen bij aan het exclusieve en toekomstbestendige karakter van deze bijzondere woonplek.

Duurzaam wonen met maximaal comfort

Deze villa is gebouwd volgens de nieuwste inzichten op het gebied van duurzaamheid en wooncomfort en beschikt over het uitstekende energielabel A+++ . De woning is uitgerust met een lucht/water-warmtepomp, vloerverwarming én vloerkoeling, een WTW-installatie, een boiler van 500 liter en maar liefst 24 zonnepanelen. Hierdoor geniet u het hele jaar door van een aangenaam binnenklimaat, gecombineerd met lage energielasten en een toekomstgerichte woonbeleving.

Indeling

Begane grond

De royale entree met garderobe, meterkast en modern toilet vormt een stijlvolle ontvangst. Vanuit de hal bereikt u de indrukwekkende Z-vormige woonkamer, waar ruimte, licht en comfort centraal staan. Grote raampartijen en meerdere schuifpuien zorgen voor een optimale verbinding met buiten en bieden toegang tot het overdekte terras met glazen schuifwanden.

De luxe leefkeuken van ASWA Keukens vormt het hart van de woning. Het royale kookeiland met RVS-werkblad en spoelbak beschikt over diverse praktische opbergsystemen en nodigt uit tot uitgebreid koken en samenzijn. De keuken is voorzien van hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, waaronder een Quooker, Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, oven, combi-stoomoven,

koelkast en diepvries.

Daarnaast beschikt de begane grond over een multifunctionele ruimte die uitstekend geschikt is als thuiswerkplek, speelkamer, hobbyruimte of slaapkamer. De inbandige garage biedt plaats aan de technische installaties, witgoed aansluitingen en een fitnessruimte. Bovendien zijn hier reeds voorzieningen getroffen voor de realisatie van een derde badkamer, waardoor de woning eenvoudig levensloopbestendig kan worden ingericht.

De gehele begane grond is voorzien van een hoogwaardige PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming en vloerkoeling, gecombineerd met strak gestucte wanden en plafonds. Voor extra comfort zijn de ramen uitgerust met screens op zonne-energie, welke tevens via smartphone bedienbaar zijn.

Eerste verdieping

De ruime overloop biedt toegang tot vier volwaardige slaapkamers, een separate toiletruimte en twee luxe badkamers. Diverse slaapkamers beschikken over maatwerkkasten, terwijl de royale hoofdslaapkamer is voorzien van een zeer ruime inloopkast.

De stijlvolle hoofdbadkamer is uitgerust met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, designradiator en een verlichte spiegel. De tweede badkamer, en-suite gelegen, beschikt over een inloopdouche, zwevend toilet, wastafelmeubel, spiegel met verlichting en een designradiator.

Alle slaapkamers zijn voorzien van vliegenhorren en rolluiken, waarmee optimaal comfort en gebruiksgemak zijn gewaarborgd. Ook deze verdieping beschikt over vloerverwarming en vloerkoeling, gecombineerd met hoogwaardige PVC-vloeren en strak afgewerkte wanden en plafonds.

# OMSCHRIJVING

Via een vlizotrap bereikt u de praktische zolderruimte waar zich onder meer de WTW-installatie bevindt.

Rust en ruimte, met de wereld binnen handbereik

De ligging van deze villa is zonder meer bijzonder. Aan de ene kant woont u in een exclusieve, groene woonomgeving met Nationaal Park De Maasduinen op slechts 200 meter afstand en diverse recreatiemogelijkheden direct in de omgeving. Aan de andere kant profiteert u van uitstekende verbindingen naar zowel Nederlandse als Duitse steden en internationale luchthavens.

- Venlo: circa 20 minuten;
- Nijmegen: circa 50 minuten;
- Eindhoven: circa 60 minuten;
- Maastricht: circa 60 minuten;
- Düsseldorf: circa 45 minuten;
- Mönchengladbach: circa 45 minuten;
- Keulen: circa 75 minuten;
- Eindhoven Airport: circa 50 minuten;
- Düsseldorf Airport: circa 45 minuten;
- Köln Bonn Airport: circa 75 minuten.
- Weeze Airport: circa 25 minuten

Een ideale uitvalsbasis voor wie waarde hecht aan zowel ontspanning als mobiliteit.

## Bijzonderheden

- Vrijstaande villa in karaktervolle notarisstijl;
- Bouwjaar: 2022;
- Energielabel: A+++;
- Gelegen in het exclusieve Villapark Arcen;
- Nationaal Park De Maasduinen op circa 200 meter loopafstand;
- Perceeloppervlakte: 2.127 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlakte: circa 265 m<sup>2</sup>;
- Overige inpandige ruimte: circa 24 m<sup>2</sup>;
- Gebouwgebonden buitenruimte: circa 18 m<sup>2</sup>;
- Inhoud woning: circa 1.113 m<sup>3</sup>;
- Onderhoudsarme tuin met lavendel, rozen en hortensia's;
- Robotmaaier en computergestuurd

berekeningssysteem;

- Aluminium veranda met glazen schuifwanden aan de woning en overkapping met buitenhaard aan het water;
- Waterplas met recreatiemogelijkheden in zomer en winter;
- Dubbele draaipoort en looppoort met intercom en smartphonebesturing;
- Cobblestone bestrating rondom de woning;
- Parkeergelegenheid voor drie auto's op basalt split;
- Eigen laadpaal;
- Lucht/water-warmtepomp (2022);
- Vloerverwarming én vloerkoeling;
- WTW-installatie (2022);
- Boiler van 500 liter (2022);
- 24 zonnepanelen (2022);
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing HR++;
- Screens op zonne-energie op de begane grond;
- Rolluiken en vliegenhorren bij de slaapkamers;
- Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen;
- Jaarlijkse parkkosten: € 600,-;
- Aanvaarding in overleg.

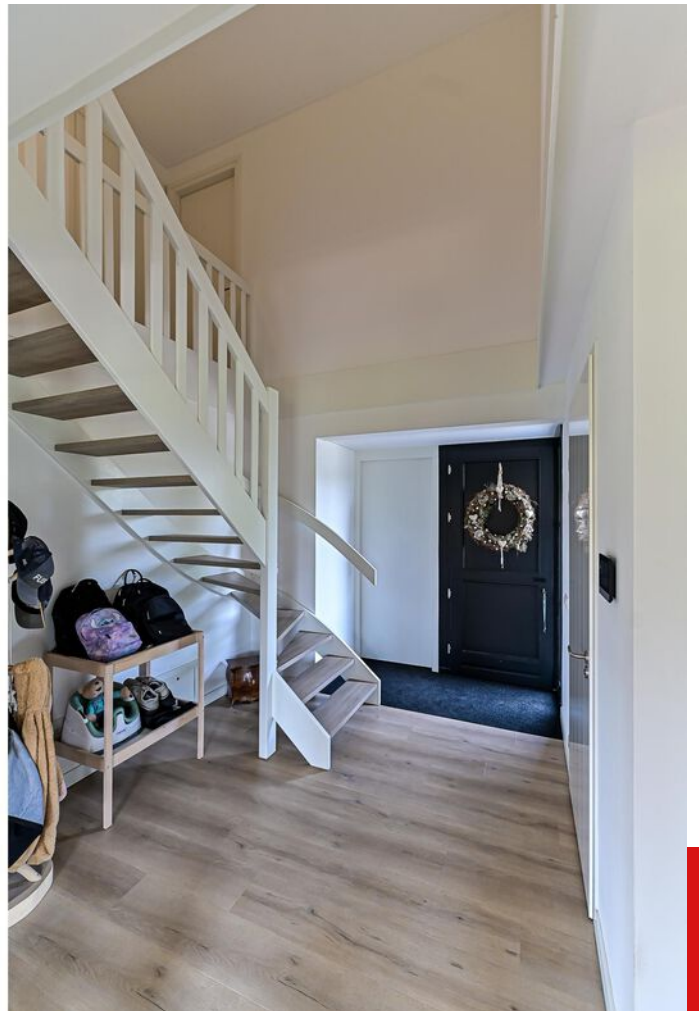
## Kortom

Een villa waar architectuur, natuur en modern wooncomfort op harmonieuze wijze samenkomen. De combinatie van een recente bouw, energielabel A+++ , een royaal perceel aan het water, hoogwaardige duurzaamheid, levensloopbestendige mogelijkheden en de unieke ligging nabij Nationaal Park De Maasduinen maakt deze woning tot een zeldzame kans binnen het exclusieve woonsegment.

Hier woont u op een plek waar iedere dag voelt als een vakantie, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid en internationale verbindingen. Een thuis waar rust, ruimte en exclusiviteit samengaan met toekomstbestendig wooncomfort en de vrijheid om binnen afzienbare tijd in Venlo, Eindhoven, Maastricht, Düsseldorf of Keulen te zijn.

Een unieke woonbeleving voor wie het allerbeste van twee werelden zoekt.

# Inkom



## Garage berging / Fitness



## Werkkamer



# Woonkamer



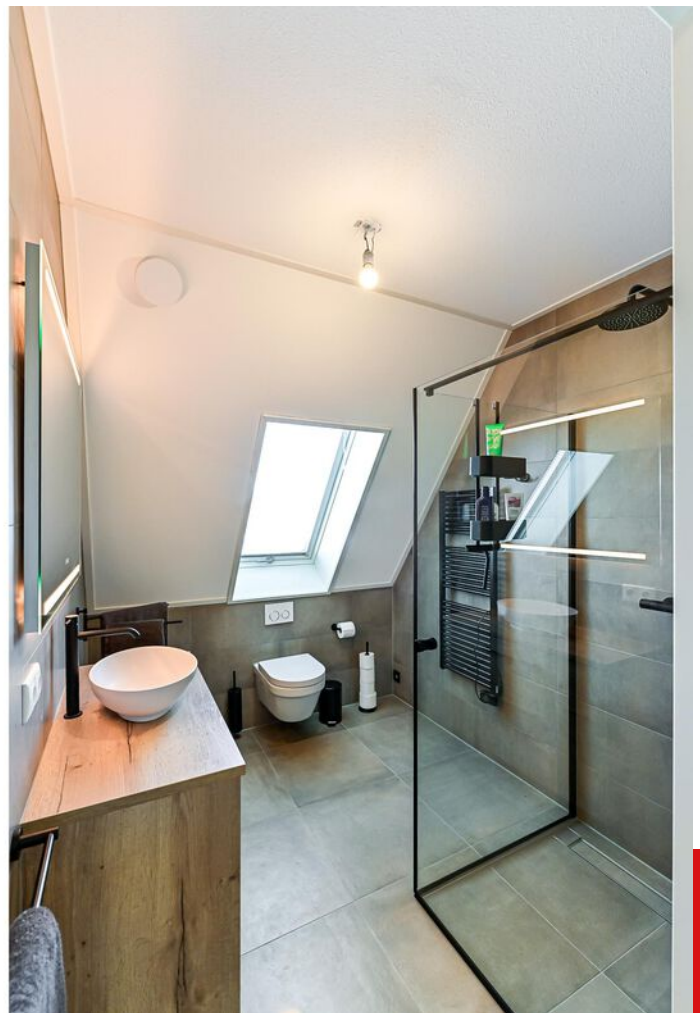
# Woonkamer



# Keuken



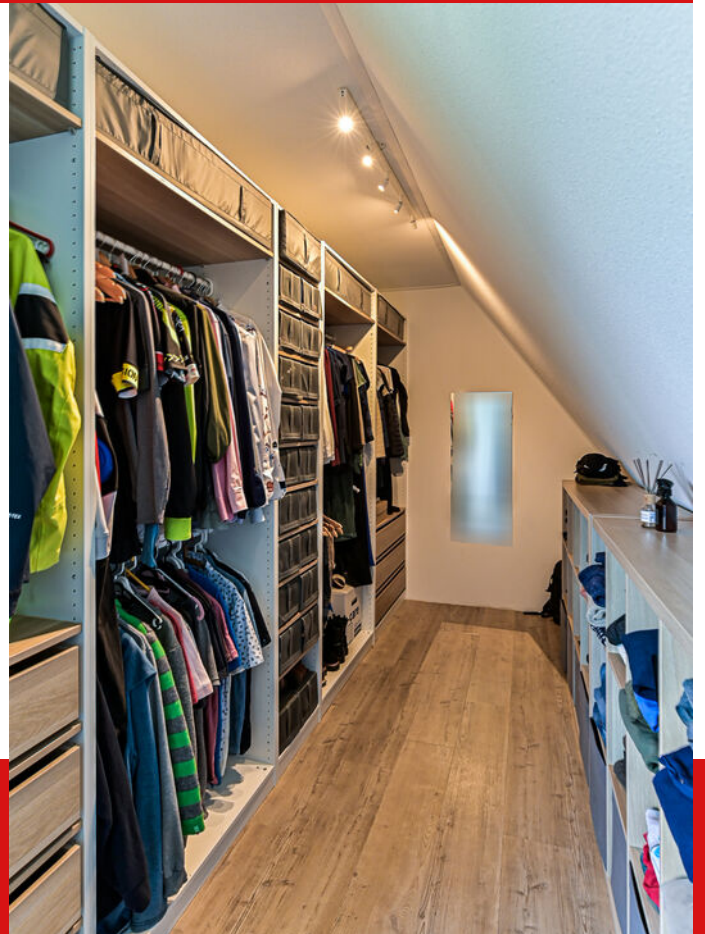
# En-suite slaapkamer



## Masterbedroom



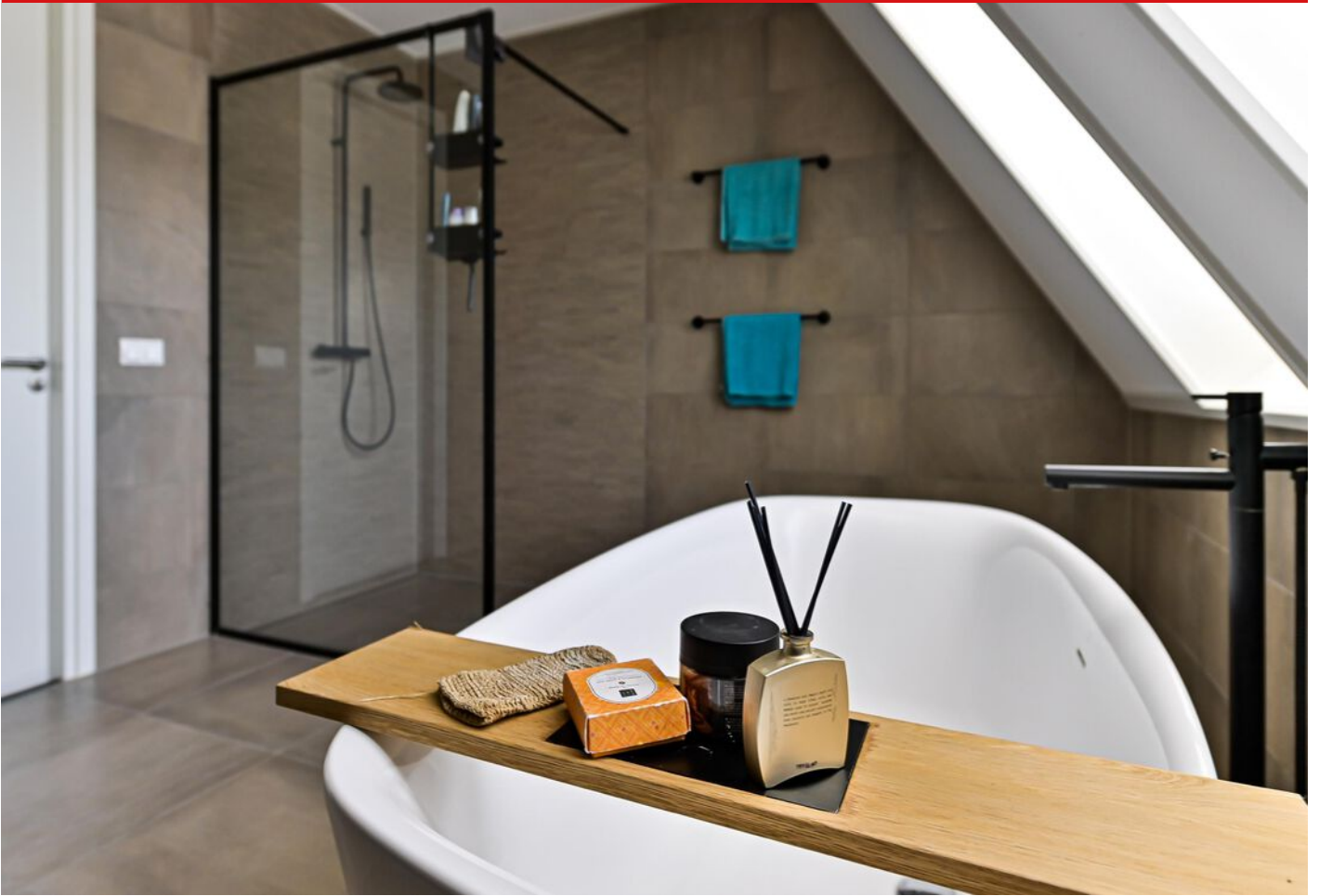
## Inloopkast



# Master badkamer



## Master badkamer



## Slaapkamer 3



## Slaapkamer 4 / Kantoorruimte



## Tuin, Veranda en overkapping aan het water















# PLATTEGROND

Begane grond - 2D



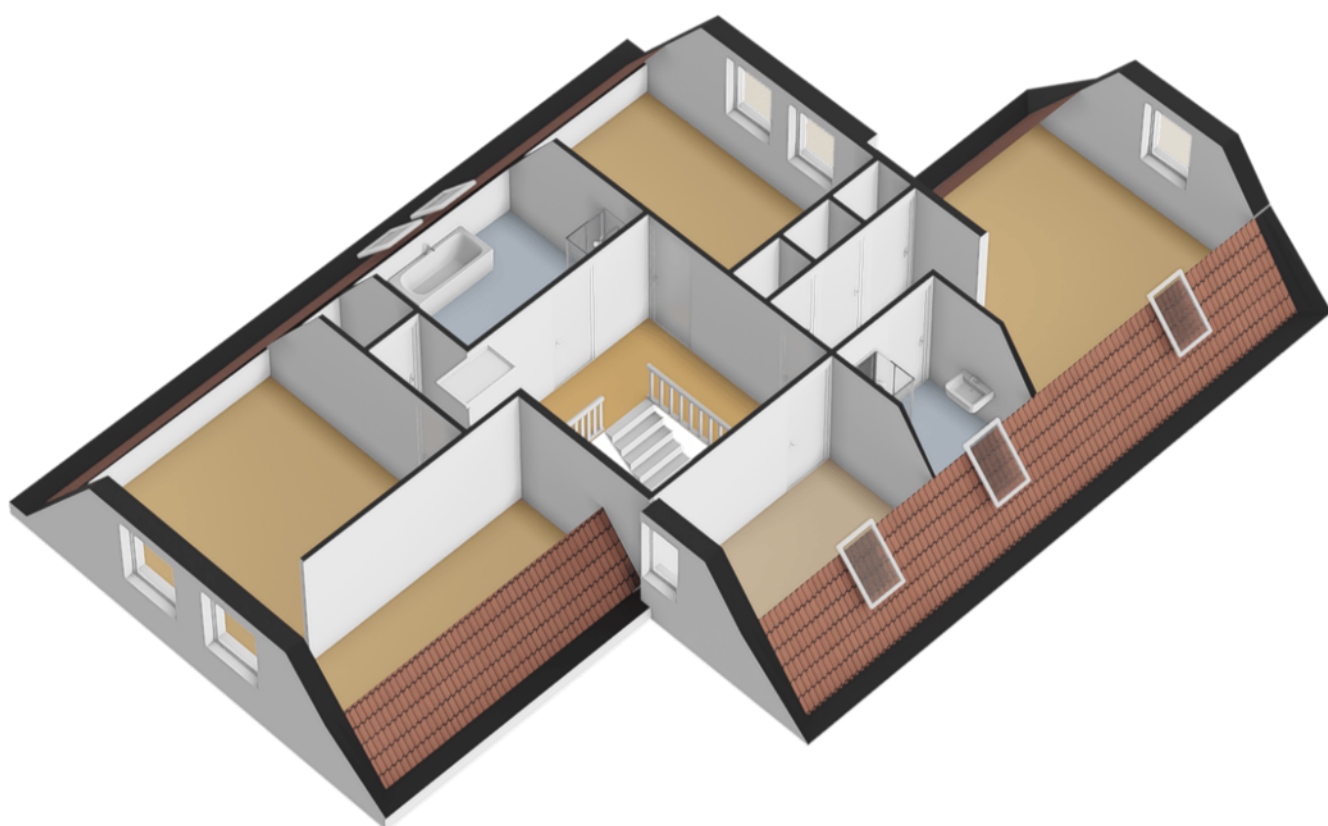
# PLATTEGROND

Begane grond - 3D



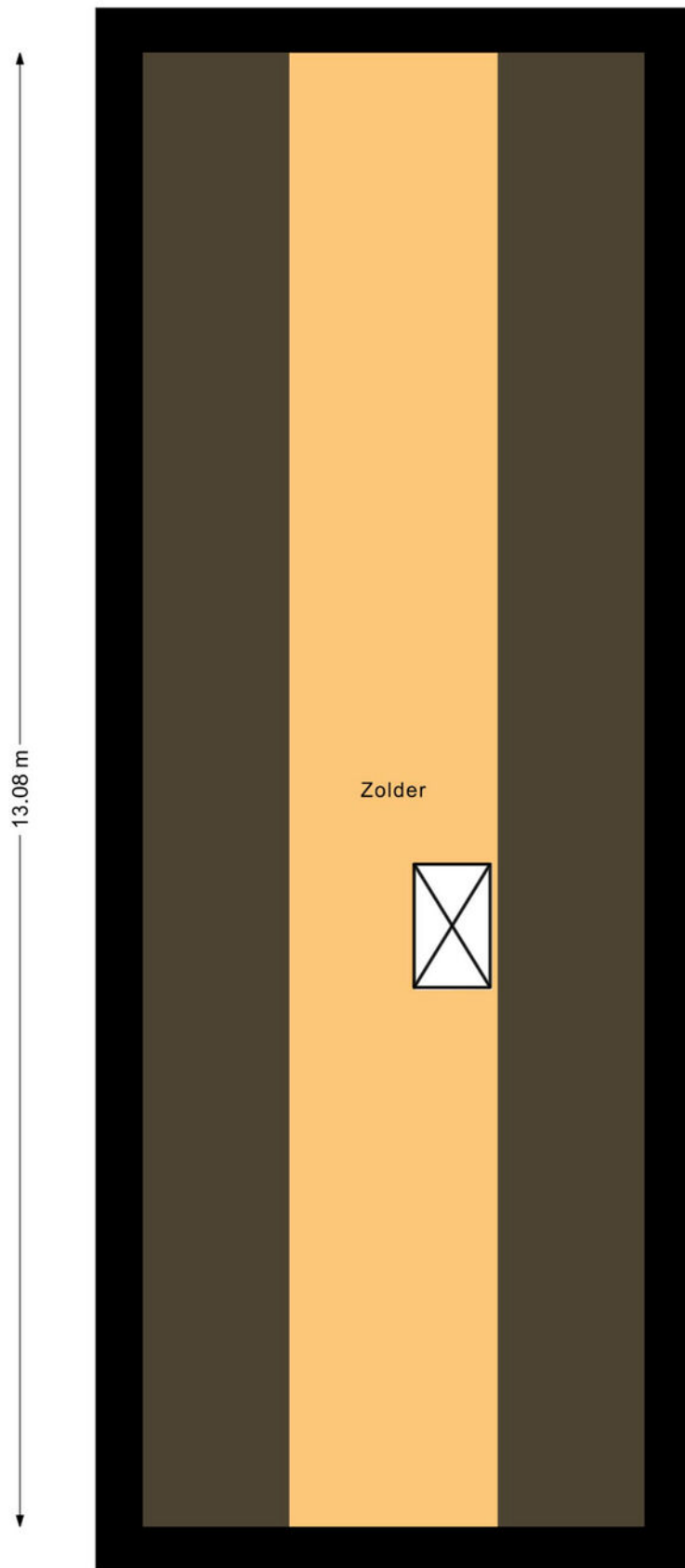
# PLATTEGROND

Eerste verdieping - 2D



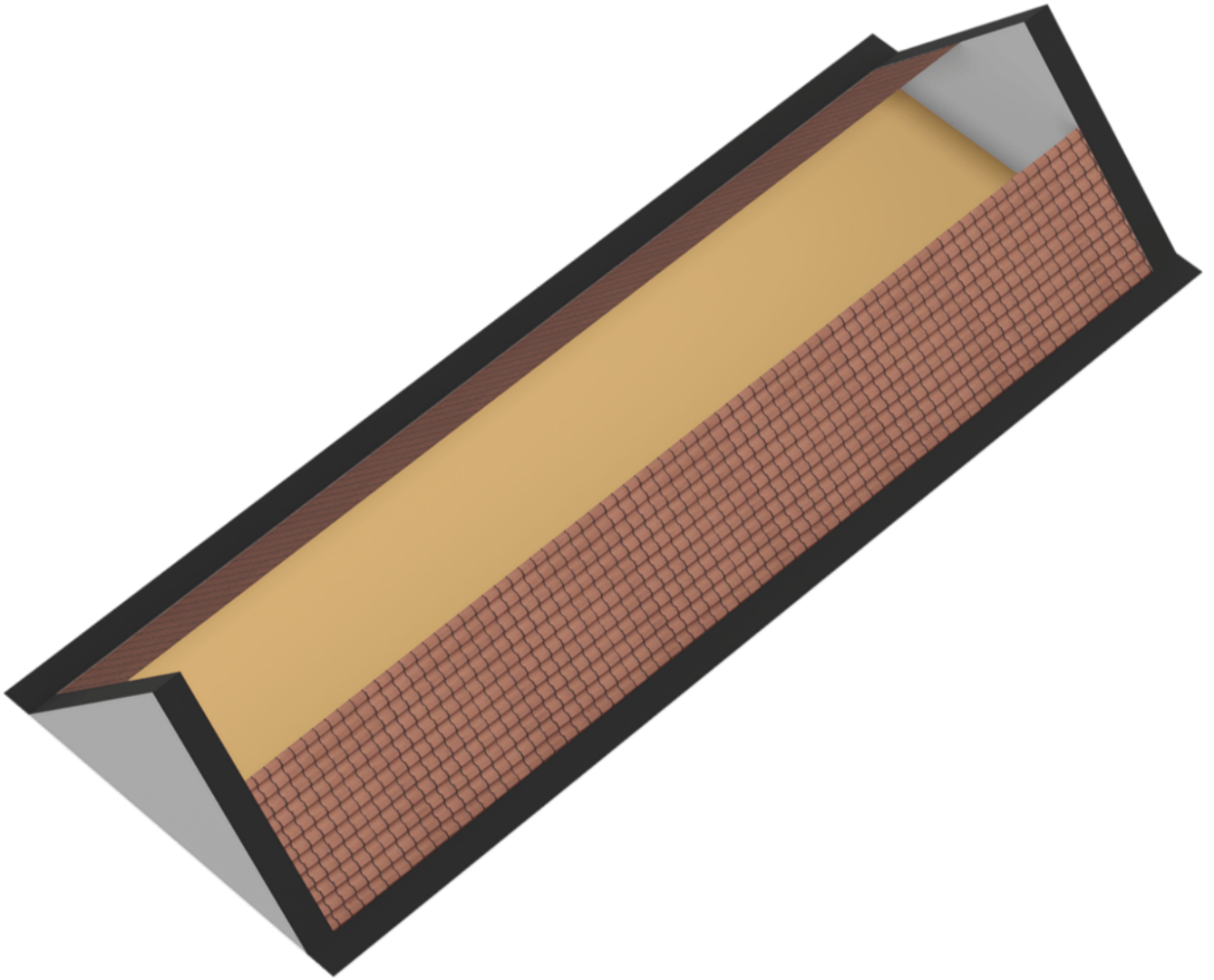
# PLATTEGROND

Eerste verdieping - 3D



# PLATTEGROND

Zolder - 2D



# PLATTEGROND

Zolder - 3D

4.82 m



# PLATTEGROND

Overkapping - 2D



0 10 20 30 40 50m

- 12345  
25
- Vastgestelde kadastrale grens
  - Voorlopige kadastrale grens
  - Administratieve kadastrale grens
  - Bebouwing

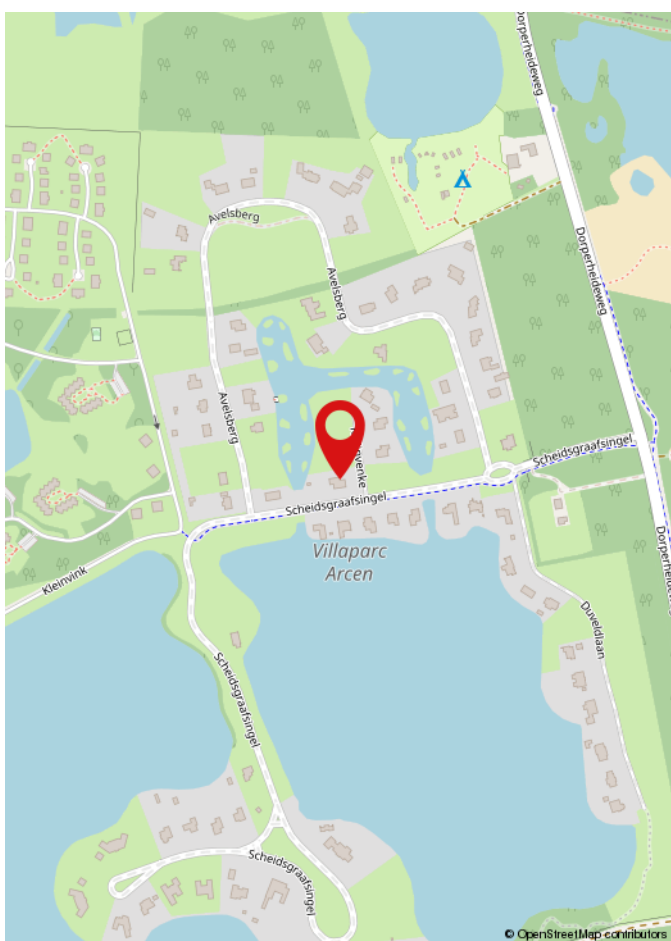
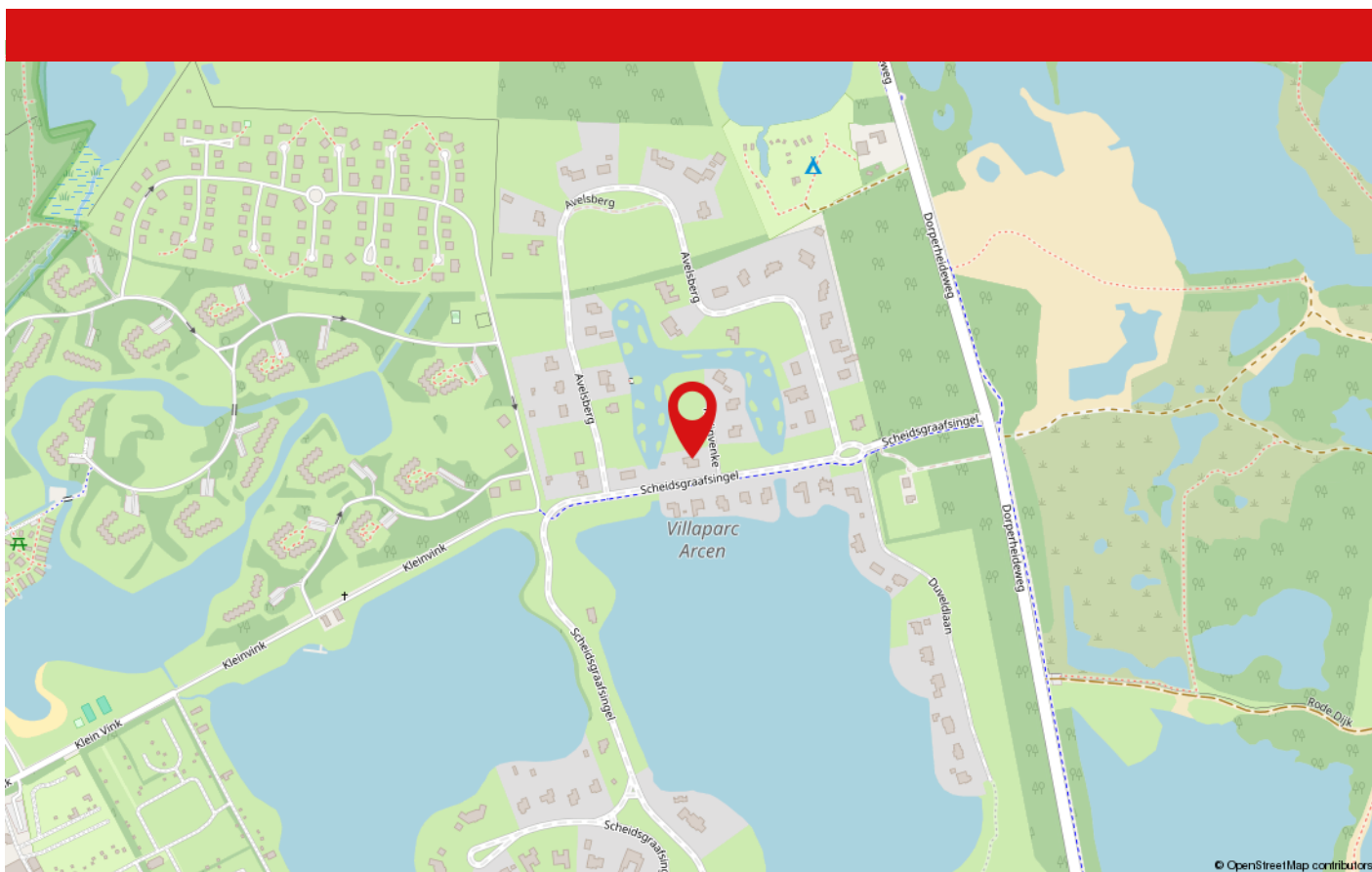
Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Arcen en Velden  
Sectie A  
Perceel 6312



# KADASTRALE KAART

# LOCATIE OP DE KAART



Kleijnvenke 2 is gelegen op een rustige en groene locatie aan de rand van het sfeervolle dorp Arcen. De woning bevindt zich in een kleinschalige woonomgeving met vrijstaande woningen, omringd door natuur en volop privacy. Vanuit de woning zijn prachtige wandel- en fietsroutes door de Maasduinen en het Limburgse landschap binnen handbereik.

Het gezellige dorpscentrum van Arcen ligt op korte afstand en biedt diverse voorzieningen zoals winkels, horeca en recreatiemogelijkheden. Daarnaast staat Arcen bekend om haar kasteeltuinen, thermale baden en de prachtige ligging aan de Maas. Dankzij de goede verbindingen zijn zowel Venlo als de Duitse grens eenvoudig bereikbaar. Hier woont u in alle rust, met natuur, recreatie en dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

# 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			
- PVC vloer	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel	X			
- Sierhaard			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
- Combi stoomoven	X			
-				X
Keukenaccessoires, 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
- Overkapping aan het water	X			
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# WAAROM MAKELAARSKANTOOR PAUL SCHREINEMACHERS?



- ✓ Gratis waardebepaling
- ✓ 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.

Kleijnvenke 2, Arcen



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