

TE KOOP



Framboosstraat 30
Venlo

VRAAGPRIJS € 300.000,- K.K.



www.kierkels-hensen.nl **MAKELAARS**
WONINGMAKELAARDIJ



Op zoek naar een ruime starterswoning met de mogelijkheid tot vijf slaapkamers?

Deze verrassend grote tussenwoning biedt veel meer ruimte dan je vanaf de voorzijde zou verwachten en is daardoor ideaal voor een meerpersoons huishouden of een groeiend gezin.

Hal met toilet en meterkast. Ruime woonkamer met open trap naar de verdieping. Open keuken in rechte opstelling, voorzien van vaatwasser, combimagnetron, koelkast, 5-pits gasfornuis, afzuigkap en plintboiler. Vanuit de keuken toegang tot het terras en de tuin met zonneterras, buitenberging en vrije achterom.

Gesloten overloop op eerste verdieping met toegang naar 3 slaapkamers en de moderne badkamer. Tweede verdieping beschikt over een grote zolderkamer die eenvoudig is op te splitsen in twee volwaardige slaapkamers, waardoor een totaal van vijf slaapkamers mogelijk is.

Binnen 9 autominuten ben je in het centrum van Venlo. De opritten naar de A73 en A67 zijn binnen 1 minuut bereikbaar. Snelle verbinding richting Eindhoven of richting Duitsland.

Een ideale woning voor wie veel ruimte zoekt op een praktische, goed bereikbare locatie.





In het kort: een verzorgde en instapklare woning met een praktische indeling en moderne voorzieningen. Ideaal voor wie op zoek is naar een comfortabel thuis met een frisse uitstraling.

De begane grond is grotendeels voorzien van een moderne laminaatvloer, die niet alleen onderhoudsvriendelijk is maar ook zorgt voor een warme uitstraling. Alleen het toilet en een deel van de hal zijn hiervan uitgezonderd.

De hal vormt het centrale punt van de woning en biedt toegang tot de woonkamer, het toilet en de meterkast. In de hal bevindt zich tevens het vloerluik naar de kruipruimte, ideaal voor o.a. leidingwerk.

De meterkast is uitgerust met een groepenkast met 6 groepen, aardlekschakelaars en slimme meters. Daarnaast is de glasvezelaansluiting al aanwezig, wat zorgt voor razendsnel en stabiel internet, perfect voor thuiswerken, streamen of gamen.

Het toilet is in 2023 geheel vernieuwd, modern afgewerkt en voorzien van een zwevend closet met softclose zitting, een duo Geberit inbouwreservoir en een fonteintje. Dankzij de natuurlijke ventilatie blijft de ruimte fris.





De woonkamer is licht en sfeervol dankzij de open trap naar de eerste verdieping en de vele raampartijen. Aan de voorzijde bevindt zich het comfortabele zitgedeelte, terwijl aan de achterzijde ruimte is voor een royale eethoek met uitzicht op de tuin.

De open keuken (vernieuwd in 2020) sluit naadloos aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een rechte opstelling met een onderhoudsvriendelijk kunststof aanrechtblad. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een combimagnetron, vaatwasser, koelkast, 4-pits gasfornuis en afzuigkap. Daarnaast zorgt de aanwezige plintboiler voor direct warm water bij de keukenkraan.

Via de praktische kunststoffen loopdeur (vernieuwd in 2020) in de keuken stap je direct het terras en de achtertuin in, ideaal voor wie graag binnen en buiten met elkaar verbindt.









Vanuit de keuken heb je direct toegang tot het terras en de achtertuin. De tuin is gelegen op het zuidoosten, waardoor je vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. Dankzij de meerdere terrassen kun je op elk moment een fijne plek kiezen om te ontspannen.

De achtertuin heeft een diepte van circa 14 meter en biedt daardoor volop privacy en gebruiksmogelijkheden. Verder vind je hier een afsluitbare berging en een praktische poort die toegang geeft tot de vrije achterom via de brandgang.







Via de open trap in de woonkamer bereik je de afgesloten overloop. Vanuit hier heb je toegang tot de moderne badkamer, drie ruime slaapkamers en de vaste trap naar de tweede verdieping. De gehele eerste verdieping, met uitzondering van de badkamer, is voorzien van een stijlvolle laminaatvloer.

De luxe, in 2020 vernieuwde badkamer is compleet uitgerust met een douche voorzien van een glazen wand en deur, een vaste wastafel met bijpassend meubel, een zwevend toilet met softclose zitting, een duo Geberit inbouwreservoir en een designradiator. De vloer en wanden zijn volledig betegeld, wat zorgt voor een strakke en onderhoudsvriendelijke afwerking. Dankzij het geblindeerde dakraam geniet de ruimte van natuurlijke ventilatie en blijft het er altijd fris en licht.





Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers.

De slaapkamer gelegen aan de linker voorzijde is voorzien van een dakkapel en biedt met circa 12,5 m² een royale ruimte. De tweede slaapkamer, gelegen aan de rechter achterzijde, heeft een oppervlakte van circa 6 m² en is ideaal als kinder- of werkkamer. Aan de linker achterzijde ligt de derde, eveneens ruime slaapkamer van circa 11,5 m².

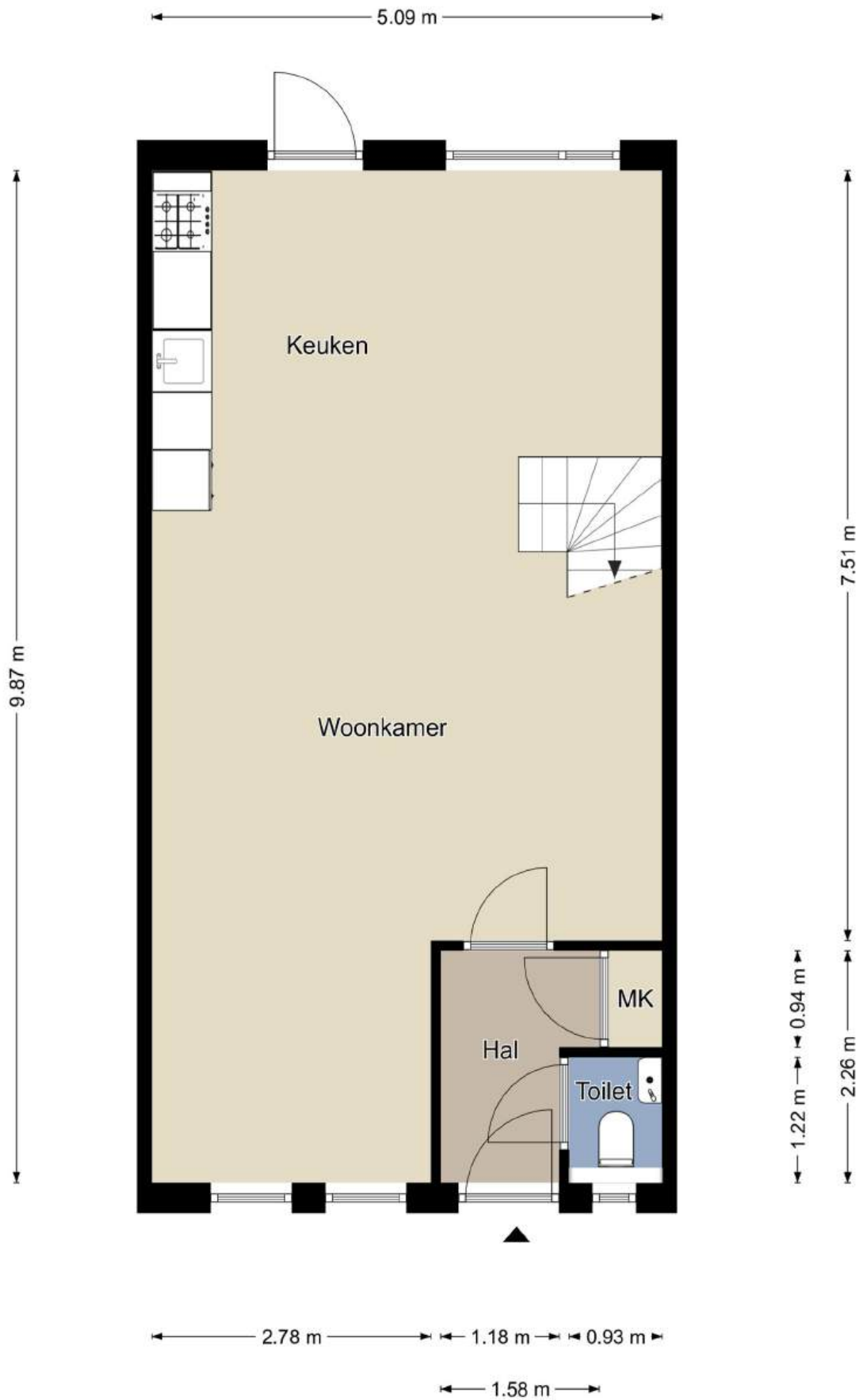
Alle slaapkamers zijn uitgerust met rolluiken, wat zorgt voor optimale verduistering, privacy en een aangenaam binnenklimaat.

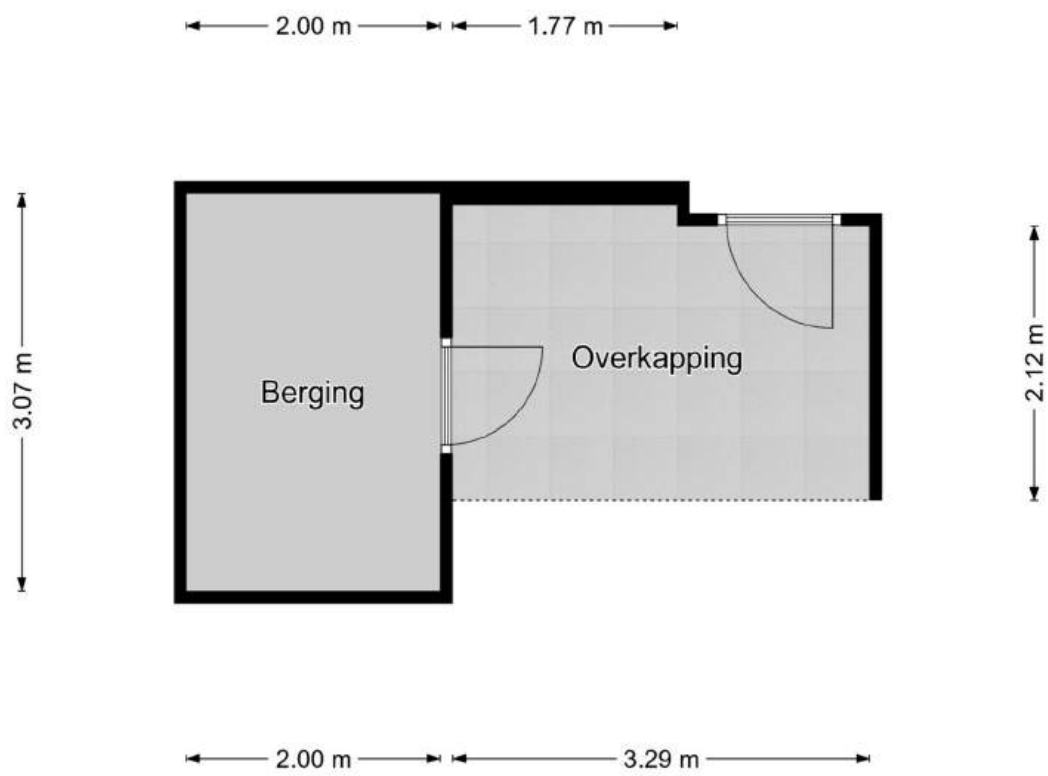


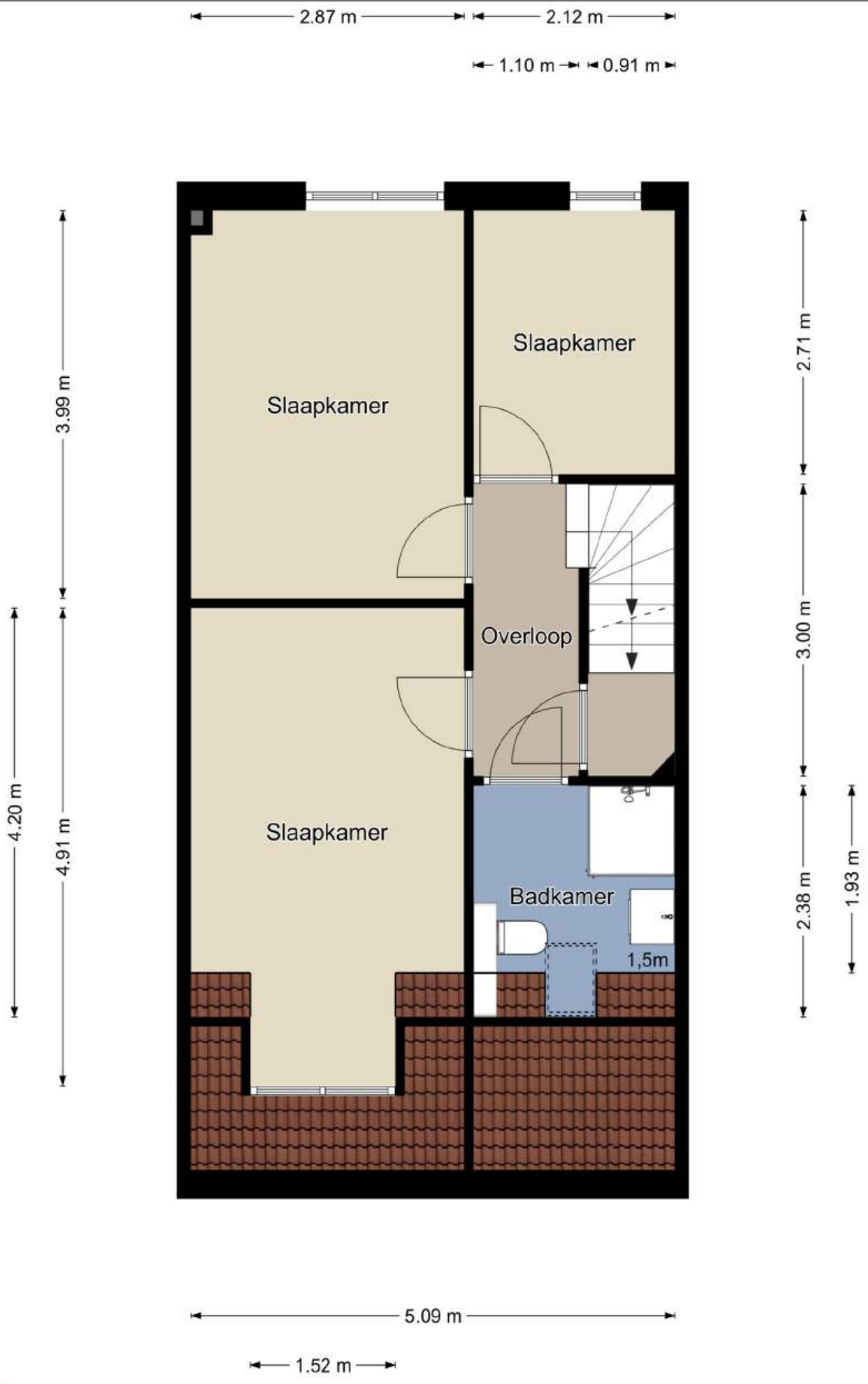


De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op de overloop bevinden zich de cv ketel en de aansluitingen voor zowel wasmachine als droger.

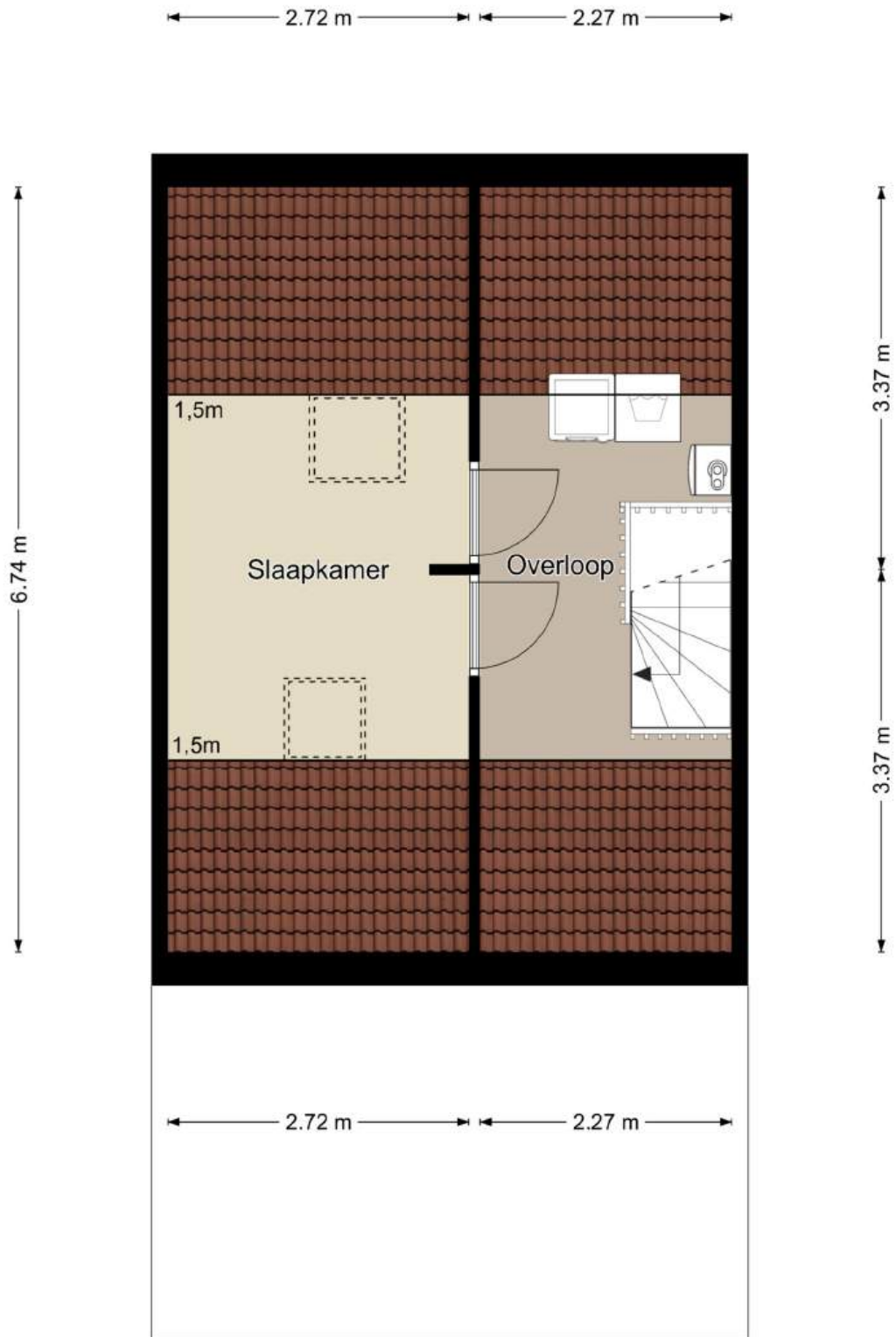
De royale zolderverdieping was voorheen ingedeeld als twee slaapkamers, elk uitgerust met Velux dakramen met verduisterende voorzieningen. Momenteel is het één ruime, lichte kamer, maar deze is desgewenst eenvoudig weer op te splitsen in twee volwaardige slaapkamers. Dit biedt volop flexibiliteit voor gezinnen, thuiswerkers of logees.

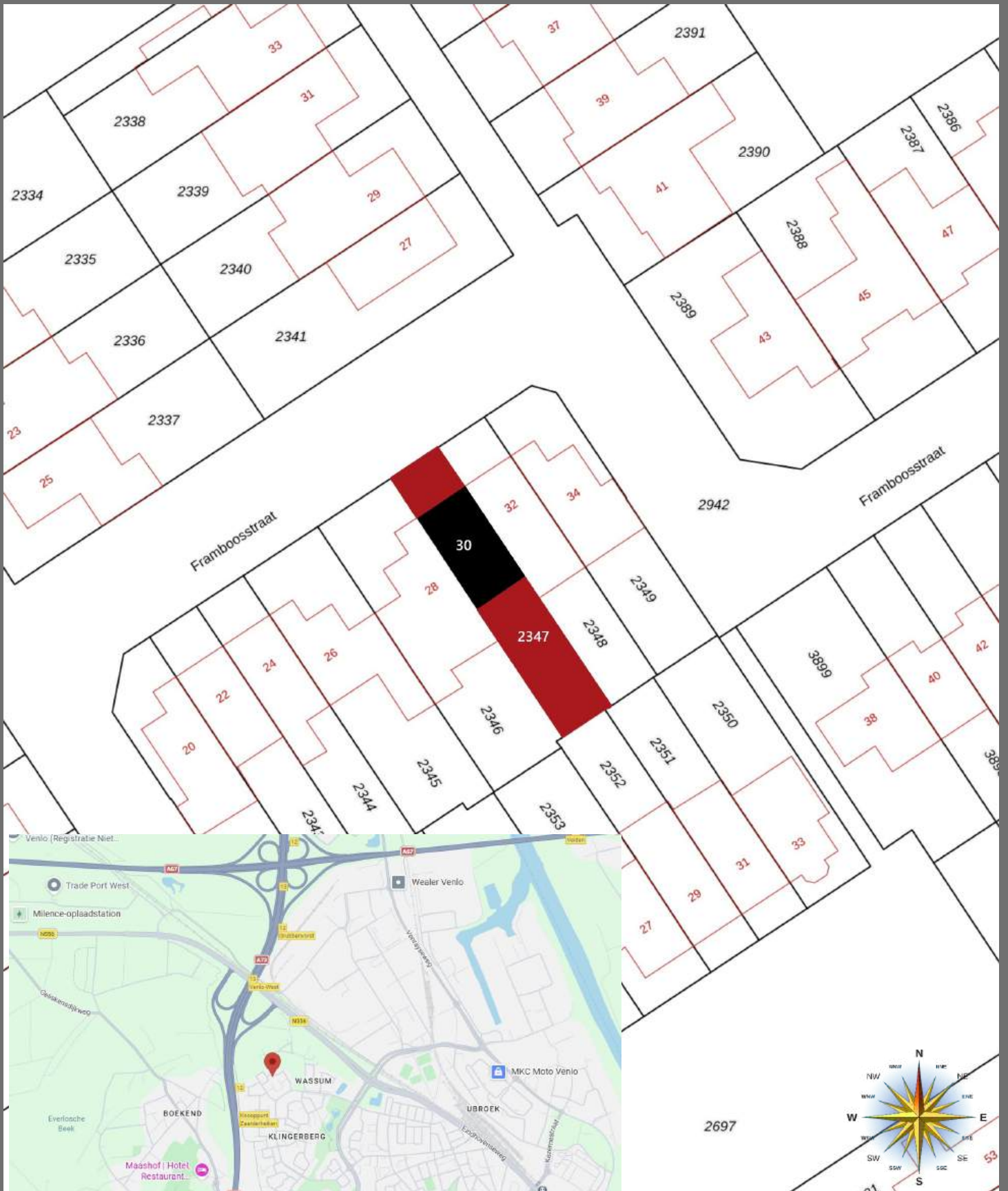






Eerste verdieping






LIGGING WONING

- Bouwjaar: 1987
- Isolatie: dak-, muur- en vloerisolatie
- Energielabel: C
- Beglazing: gedeeltelijk dubbel glas
- Kozijnen: hout en kunststof deur naar tuin
- Rolluiken: aanwezig
- CV-ketel: Nefit Trendline HRC 30 CW 5 uit 2013
- Onderhoudstoestand: goed
- Aanvaarding: in overleg

Maten:


- Gebruiksoppervlakte wonen: 108,20 m²
- Externe bergruimte: 6,20 m²
- Inhoud woning: 388,86 m³
- Perceel oppervlakte: 160,00 m²

 Rijksoverheid

Energielabel woning

Framboosstraat 30
5925HH Venlo

BAG-ID: 098301000026316




Energielabel C

Registratienummer: 495735504
Datum van registratie: 10-03-2020
Geldig tot: 10-03-2030

Veel besparingsmogelijkheden (top left)
Weinig besparingsmogelijkheden (bottom right)

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Rijwoning niet op een hoek	
Bouwperiode	1983 t/m 1987	
Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²	
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
Glas slaapruiimte(s)	Enkel glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonnepaneel	
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een zonnepaneel voor het verwarmen van uw tapwater	HR++ glas in de slaapruiimte(s)
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen nodig om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Gerard Wejnans	Algegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD
Examennummer	00007506	
KvK nummer	62068865	

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd bekijken op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kostenefficiënt zijn of die naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Algemeen

De verkopers van deze woning hebben ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt. Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de woning en over de mogelijkheden van de verkoop van uw eigen woning. Wij stellen het zeer op prijs om binnen enkele dagen na de bezichtiging van u een reactie te mogen ontvangen, zodat wij de verkopers over uw bevindingen en beleving kunnen informeren.

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Verkoop voorwaarden

Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen/bezichtigd of bent u de eerste partij die reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij gelijktijdig onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen, hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs of meer. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

Het tot stand komen van een koop

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Ook wanneer er een mondelinge overeenstemming is bereikt met een professionele partij, wordt vastgehouden aan het schriftelijkheidsvereiste.

Waarborgsom/bankgarantie

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst door koper gestort te worden op de derdengeldenrekening van een door koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld. Bespreek dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank

Drie dagen bedenktijd

Met het invoeren van een bedenktijd van drie dagen heeft de wetgever beoogd te voorkomen dat men overhaaste besluiten zou nemen waar het gaat om het nemen van een zeer belangrijke beslissing, namelijk het aankopen van een woning. De koper (consument) heeft het recht binnen drie dagen nadat hij de koopakte heeft ontvangen de koop te ontbinden zonder opgave van redenen en zonder dat de koper een vergoeding behoeft te betalen aan de verkoper.

De drie dagen bedenktijd gaat in nadat de koopakte door beide partijen is ondertekend en nadat een kopie van deze koopakte aan koper is overhandigd.

In de drie dagen termijn moeten tenminste twee werkdagen aanwezig zijn. De Algemene Termijnenwet is op de drie dagen regeling van toepassing.

Het is mogelijk om een langere bedenktijd dan drie dagen overeen te komen, het is niet mogelijk om een kortere bedenktijd dan drie dagen overeen te komen. De verkoper heeft geen bedenktijd. De bedenktijd eindigt in beginsel de derde dag om 24.00 uur.

Onderzoeksplicht koper

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoeksplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

Optie

Het begrip "optie" wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het afspreken van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop.

Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

Maten

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 rapport. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Ouderdomsclausule

Een zgn. ouderdomsclausule m.b.t. het bouwjaar van de woning zal worden opgenomen in de koopovereenkomst.

Wettelijk verplicht gebruik biedlogboek:

Vanaf 1 januari 2023 wordt het gebruik van een biedlogboek ook bij ons kantoor verplicht volgens de dan geldende wetgeving. In dat logboek moet komen te staan wanneer er hoeveel is geboden op een woning, wat de eventuele voorbehouden waren, zoals een voorbehoud van financiering, en het gewenste moment van de sleuteloverdracht.

Het logboek moet het verkoopproces van huizen transparanter maken.

Kandidaat kopers kunnen het logboek wel pas achteraf inzien, na het verstrijken van de bedenktijd en eventuele ontbindende voorwaarden van het winnende bod. Vanwege de privacy staat er niet in wie geboden heeft.



MAKELAARS
WONINGMAKELAARDIJ

Kierkels en Hensen Vastgoed • Groenewoudstraat 36 • 6093 PT Heythuysen
Tel. 0475-491915 • info@kierkels-hensen.nl

www.kierkels-hensen.nl

