



Kolenstraat 49

5911 HL, Venlo

Vraagprijs € 497.000 k.k.

Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.
venlo@ovida.com | 077 398 12 60



Omschrijving

Midden in het bruisende centrum van Venlo, in het moderne appartementencomplex 'Stadwaker', ligt deze instapklare en uitstekend onderhouden maisonnette. Een unieke woning verdeeld over maar liefst drie woonlagen, waar luxe, ruimte en comfort samenkomen. Met een royaal dakterras, hoogwaardige afwerking en energielabel A biedt deze woning alles wat je zoekt voor zorgeloos wonen in de binnenstad. Goed om te weten

Goed om te weten

- Energielabel A.
- Voorzien van een warmtepomp/cv installatie (Nefit HR ketel 2024).
- Een van de slaapkamers is voorzien van airconditioning.
- Hardhouten kozijnen voorzien van HR++-beglazing.
- VVE: de maandelijkse bijdrage bedraagt: €281,-
- Gezonde en actieve Vereniging van Eigenaren.
- Eigen berging en gezamenlijke fietsenberging aanwezig.

Waarom je hier wilt wonen

- Gelegen midden in het centrum van Venlo.
- Winkels, horeca en de stadshaven letterlijk om de hoek.
- Station, uitvalswegen en sportvoorzieningen op korte afstand.
- Comfortabel en energiezuinig wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.
- Unieke combinatie van stadsleven, ruimte en privacy.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 497.000 k.k.	Tuin	geen tuin
Soort	maisonnette	Garage	geen garage
Type	appartement	Verwarming	c.v.-ketel, warmtepomp
Kamers	4	Isolatie	-
Slaapkamers	3	Woonoppervlakte	125 m ²
Bouwjaar	2009	Perceeloppervlakte	0 m ²
Overige inpandige ruimte	12 m ²	Inhoud	525 m ³



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Verkoop



Deze kaart is noordgericht

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Venlo
Sectie	I
Perceel	7013

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 databankenrecht.

kadaster



Adres:
Kolenstraat 49

Gemeente:
Venlo, Venlo

Soort:
maisonnette

Postcode / Plaats:
5911 HL, Venlo

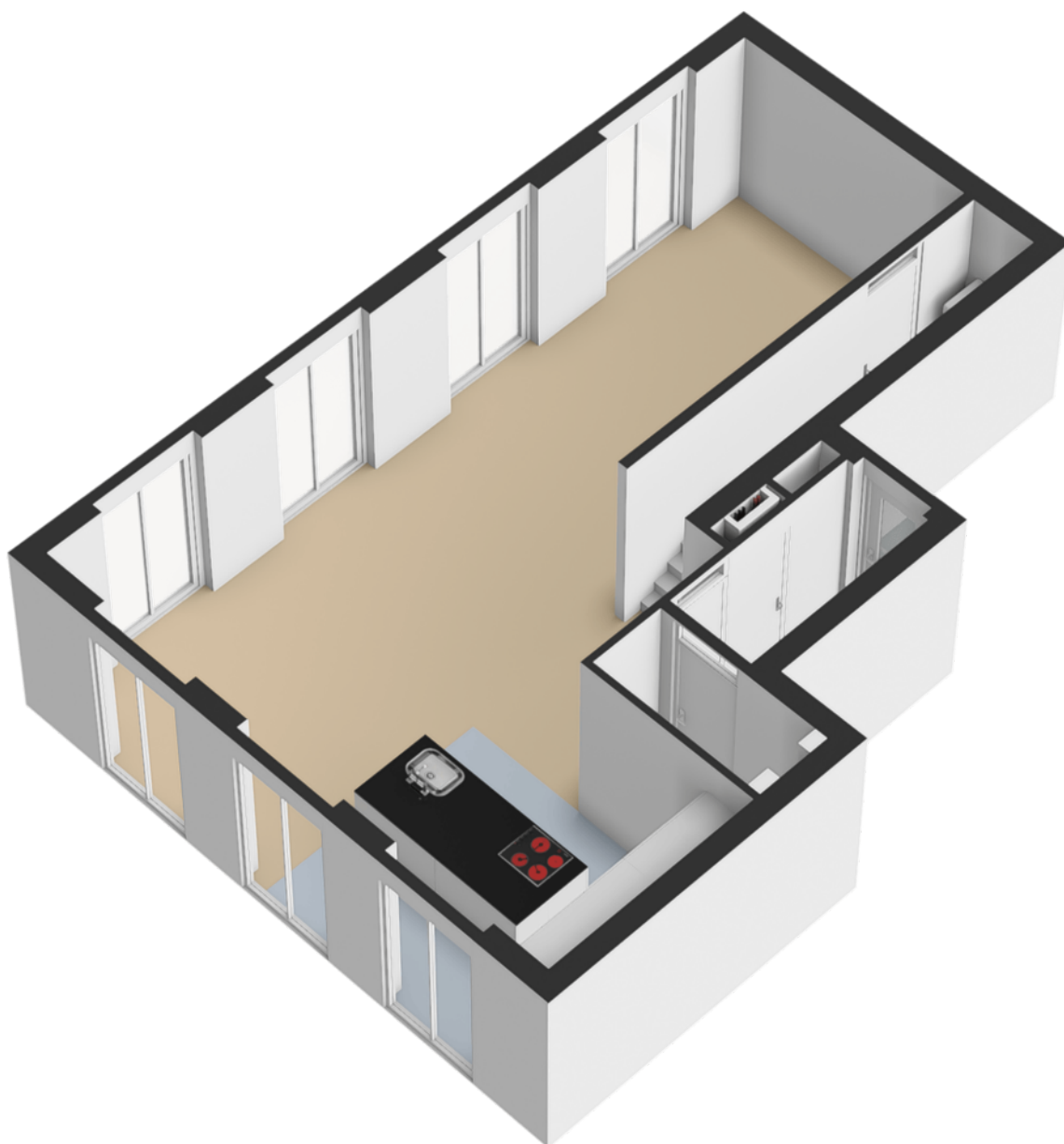
Perceelgrootte
0 m²

Plattegronden

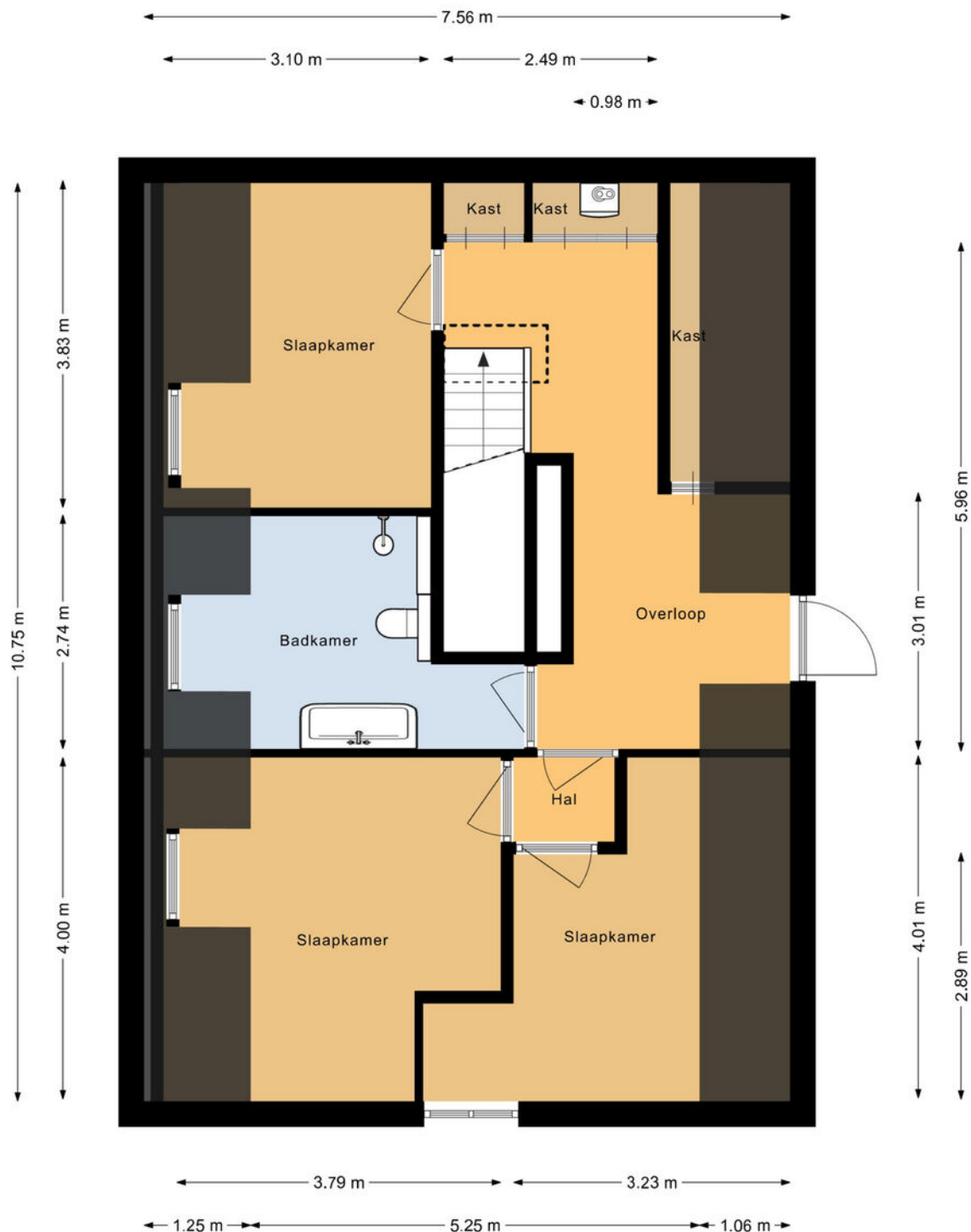


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
@realstatemedia

Plattegronden

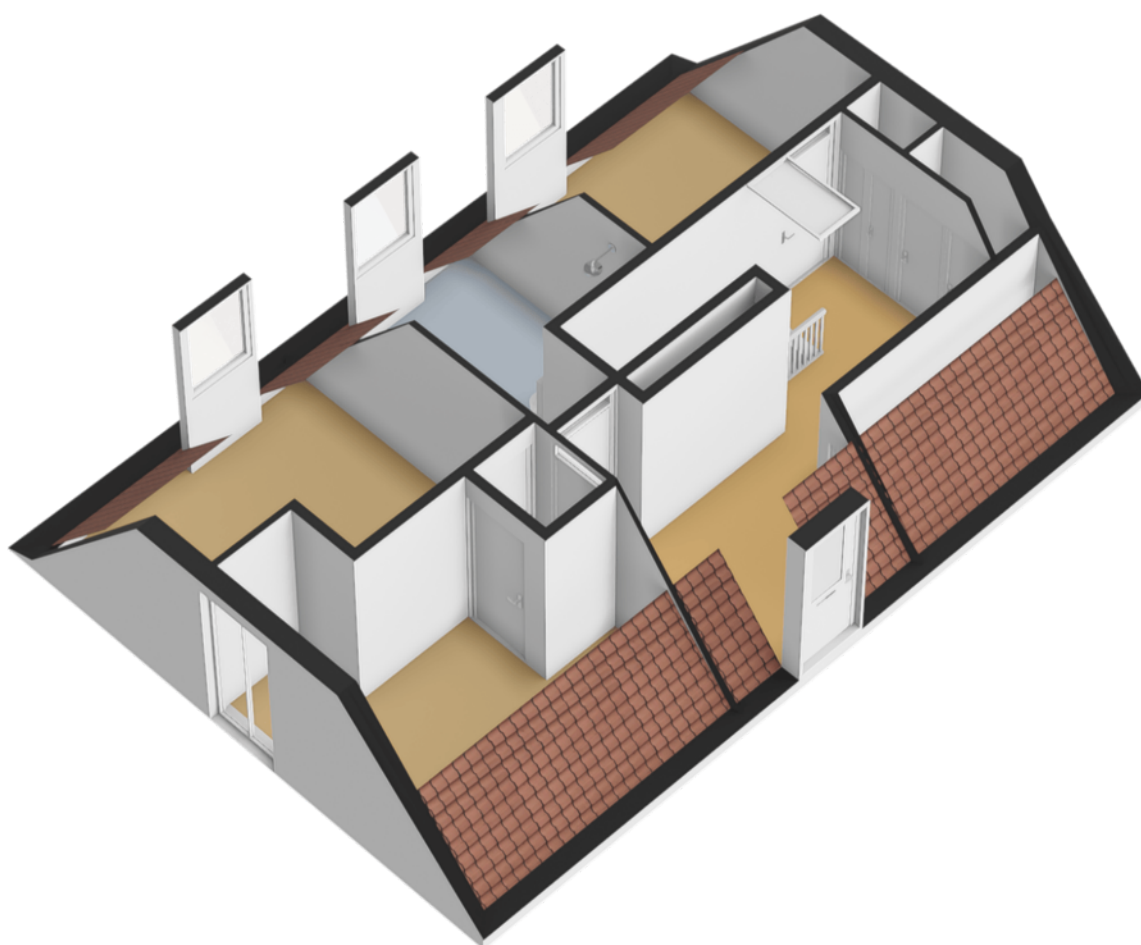


Plattegronden

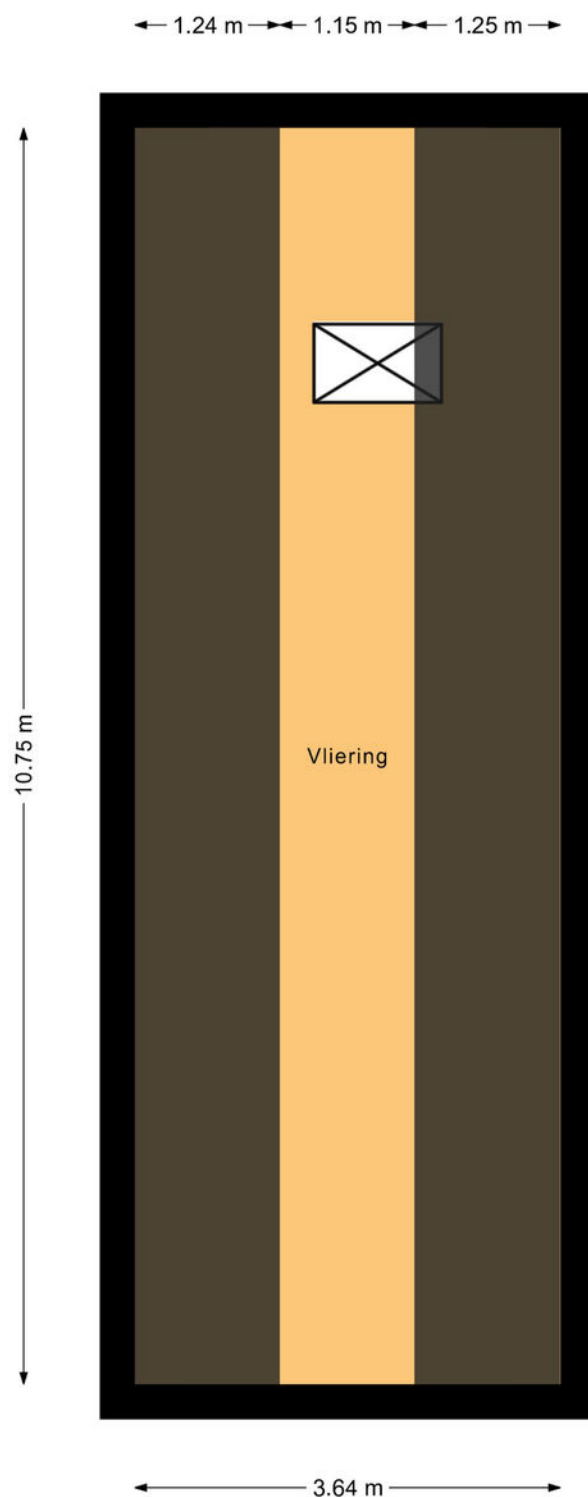


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
@realstatemedia

Plattegronden

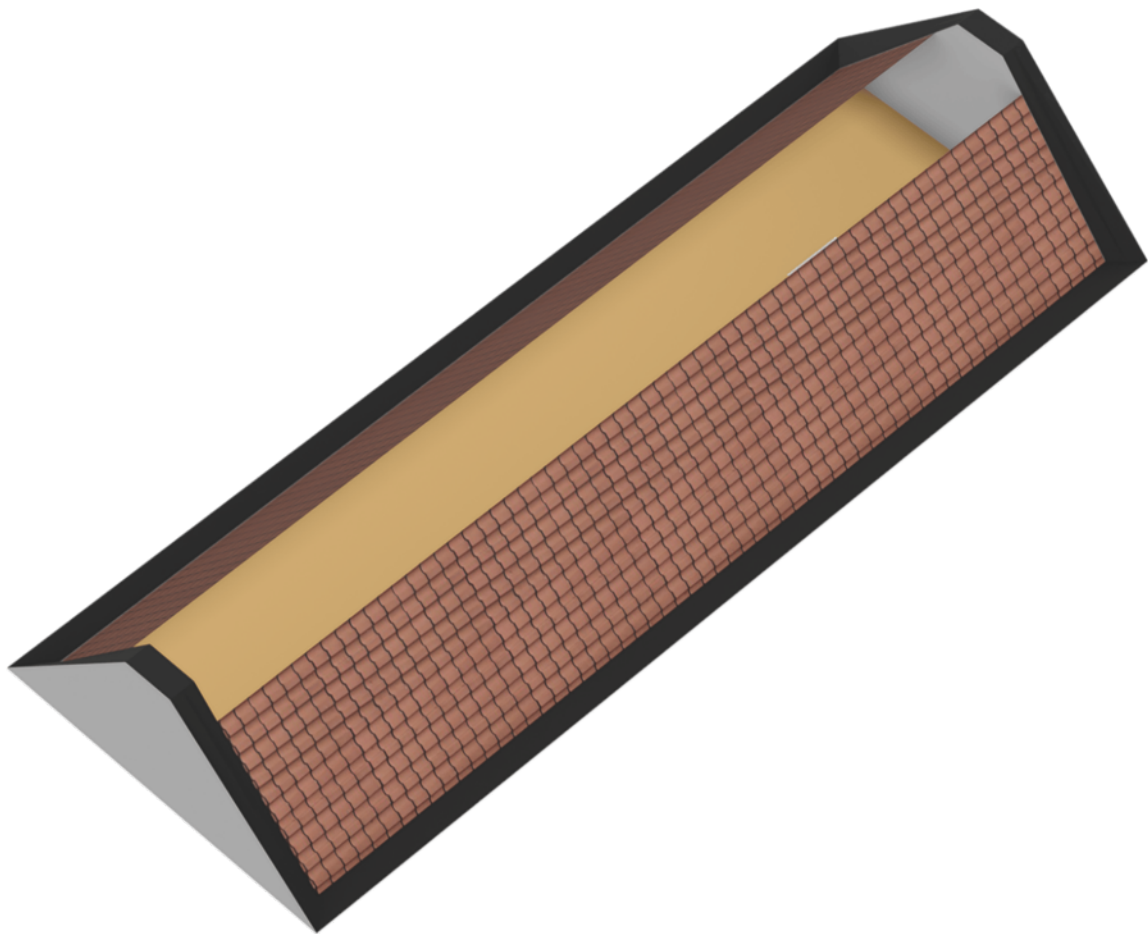


Plattegronden

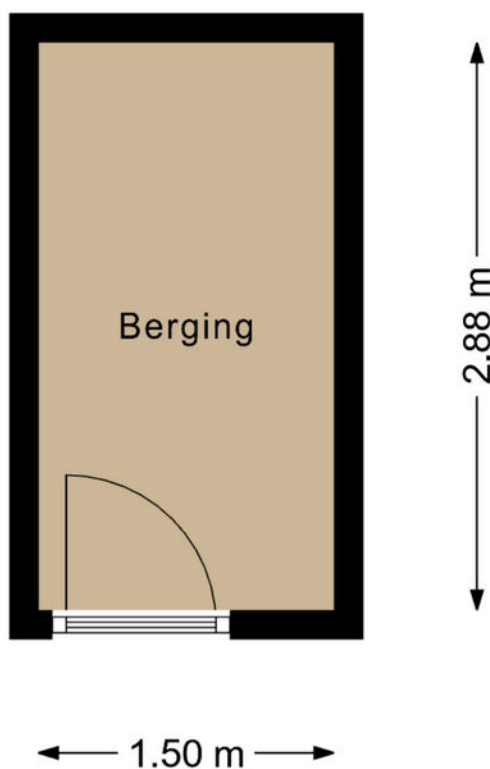


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
@realstatemedia

Plattegronden

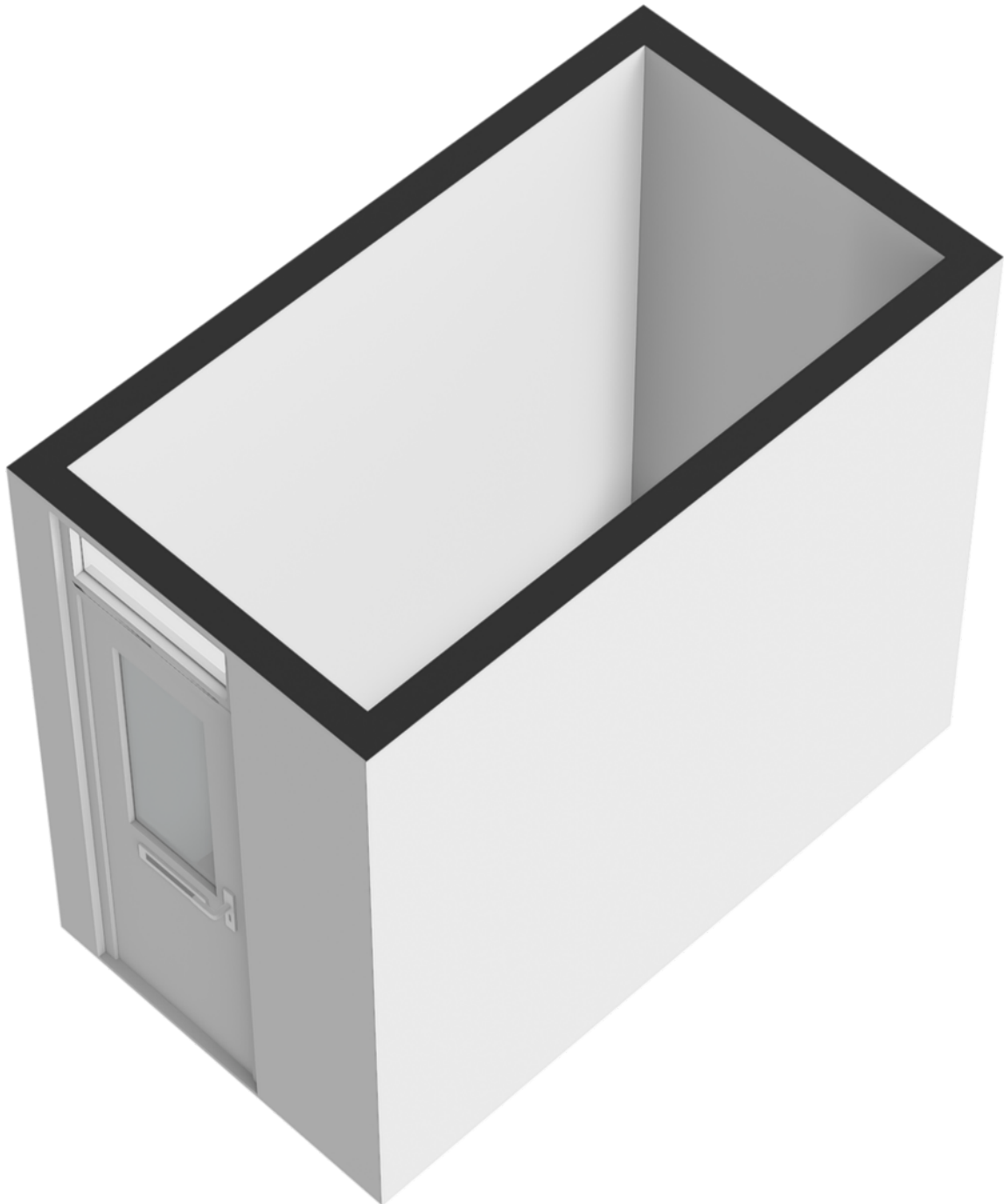


Plattegronden



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
@realstatemedia

Plattegronden



Indeling

Entree

- Via de Kolenstraat bereik je de representatieve centrale entree van het complex.
- Hier bevinden zich de brievenbussen, het bellentableau, de liftinstallatie en het trappenhuis.

Souterrain

- In het souterrain bevinden zich de gezamenlijke fietsenberging en een eigen afgesloten berging (ca. 4 m).
- Vanuit hier is tevens directe toegang tot de parkeergarage van Q-Park.

Eerste verdieping

- Op de eerste verdieping ligt de gezamenlijke binnentuin van het complex.
- Via deze verzorgde binnentuin bereik je een tweede lift en trappenhuis dat toegang biedt tot het appartement.

Derde verdieping

- Binnenkomst in de ruime hal met videofooninstallatie, meterkast en een royale toiletruimte voorzien van een hangend closet en fonteintje.
- De woonkamer en open leefkeuken vormen samen een indrukwekkende leefruimte van circa 57,5 m .
- Dankzij maar liefst zeven openslaande deuren met Franse balkons geniet je hier van een prachtige lichtinval en een levendig uitzicht over de binnenstad van Venlo.
- De luxe keuken is vernieuwd in 2019 en beschikt over een kastenwand met inbouwapparatuur en een royaal kook- en spoeliland met baropstelling.
- De keuken is compleet uitgerust met een 5-pits inductiekookplaat, plafondafzuiging, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, inbouw koffiezetapparaat, combi-oven, separate oven en keukenboiler.
- Onder de trap bevindt zich een praktische berging voor extra opslagruimte.
- Vanuit de woonkamer leidt een vaste trap naar de slaapverdieping.

Vierde verdieping

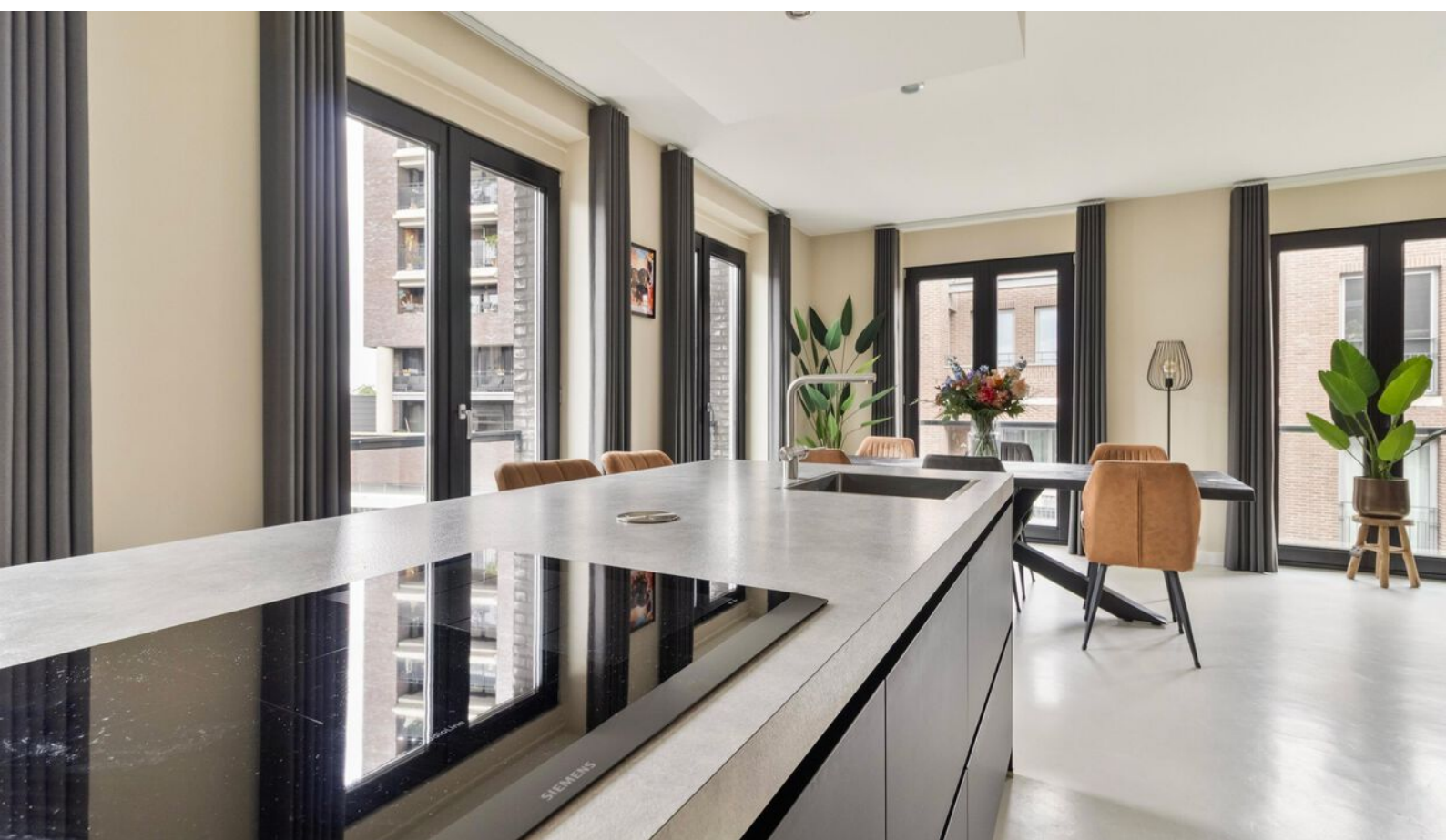
- Royale overloop met separate technische ruimte voorzien van de cv-opstelling, hybride warmtepomp en witgoed aansluitingen.
- Drie comfortabele slaapkamers van circa 11 m , 14 m en 12 m , beide voorzien van dakkapellen.
- Een van de slaapkamers beschikt daarnaast over airconditioning.
- Luxe, volledig betegelde badkamer van circa 10 m met een royale inloopdouche voorzien van regen- en handdouche, wastafelmeubel, tweede hangcloset, designradiator en hoogwaardige afwerking.

Dakterras

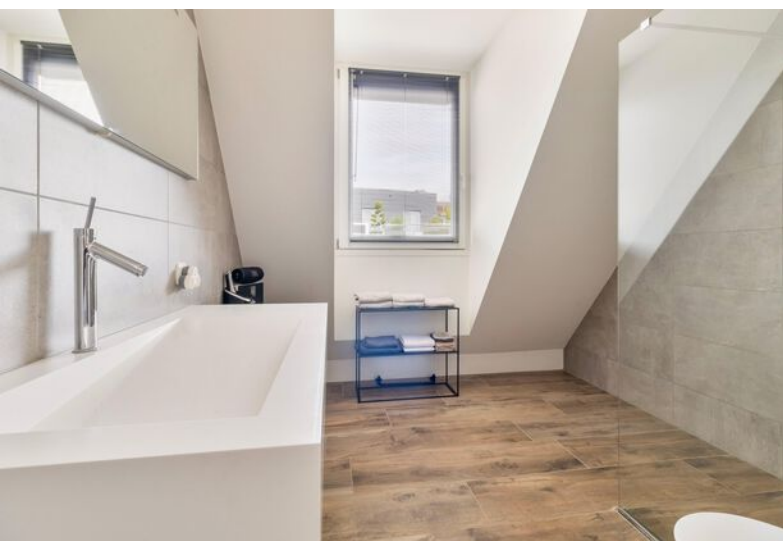
- Vanuit de overloop is het royale dakterras van circa 22 m bereikbaar.
- Hier geniet je van een prachtig uitzicht over de binnenstad van Venlo met zicht op onder andere het historische stadhuis en de Martinustoren.
- Dankzij de gunstige ligging biedt het terras veel privacy en volop ruimte voor een comfortabele lounge- en zithoek.

Vijfde verdieping

- Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder van circa 20 m .
- Momenteel in gebruik als opslagruimte, maar met mogelijkheden om deze verdieping verder bij de woning te betrekken door het realiseren van een vaste trap.













Gemeente Venlo

Venlo is de grootste gemeente in Noord-Limburg en heeft in totaal 104.201 inwoners. De gemeente omvat meerdere stadsdelen en dorpen die na diverse fusies tot stand kwam.

Dankzij de gunstige ligging nabij de Duitse grens en goede verbindingen via weg en spoor is Venlo een aantrekkelijke plek om te wonen en werken.



Venlo is van alle markten thuis

Gelegen in het noorden van Limburg is Venlo een levendige gemeente met een rijke historie en een moderne uitstraling. De sfeervolle binnenstad aan de Maas biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en culturele voorzieningen. Venlo staat bekend om haar Bourgondische karakter, met gezellige terrassen en jaarlijkse evenementen die bezoekers uit de hele regio trekken.



Even voorstellen

Uw makelaar in Limburg

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 50 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

Full-service

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

Partner in Dynamis

Dynamis is een samenwerkingsverband van 14 regionale makelaars met 52 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



Waarom Ovida makelaars?



Gratis waardebeoordeling van de huidige woning.



Ovida makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Ovida makelaars begeleid je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Ovida makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Ovida financieel adviseurs helpt je graag bij een eventuele hypotheek.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

9,6

Op basis van **142** beoordelingen.

Je huis verkopen met Ovida makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (6 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

Uw makelaar in Limburg!



OVIDA

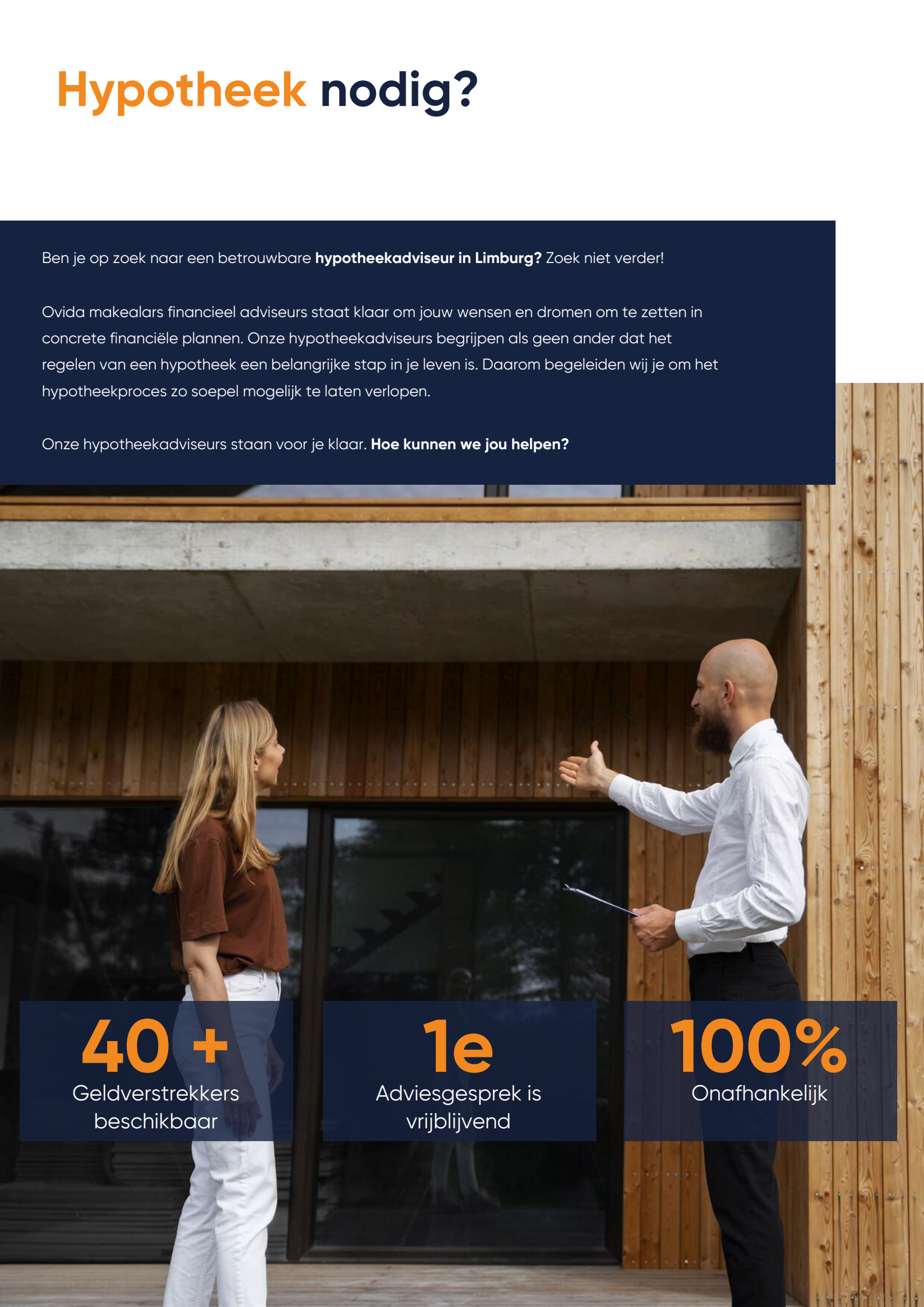
Uw woning verkopen?
Vraag een vrijblijvend kennismakingsgesprek aan!

Hypotheek nodig?

Ben je op zoek naar een betrouwbare **hypotheekadviseur in Limburg**? Zoek niet verder!

Ovida makealars financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypotheekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypotheek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypotheekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypotheekadviseurs staan voor je klaar. **Hoe kunnen we jou helpen?**



40 +

Geldverstrekkers
beschikbaar

1e

Adviesgesprek is
vrijblijvend

100%

Onafhankelijk

Interesse of meer informatie?

Heeft deze woning je interesse gewekt?

Wij hopen dat deze prachtige woning je net zo enthousiast heeft gemaakt als wij zijn! Stel je voor hoe het zou zijn om hier je nieuwe thuis te maken – een plek waar je kan genieten van comfort, stijl en een geweldige locatie.

Laat deze kans niet aan je voorbijgaan!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Onze makelaar staat klaar om alle vragen te beantwoorden en je te helpen bij elke stap van het proces. Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen en je de woning van jouw dromen te laten zien!



Jouw Makelaar

Ron van Loenen

ronvanloenen@ovida.com

06-43 24 40 55

Vastgoedadviseur | Partner

Meest gestelde vragen...

Over het kopen en verkopen van een woning

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de kopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop binnen deze 3 dagen kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de, door koper, getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat we graag willen weten of er meer belangstelling is. Dat is zinvol voor de onderhandelingen.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden. Wij vertellen de belangstellenden dan dat de woning, 'onder bod' is.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de courtage zit er niet in. Onder 'Kosten Koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig en hoe vraag ik deze aan?

Ja, deze is nodig voor de verkoop van de woning. Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel kan je eenvoudig aanvragen via www.energielabelvoorwoningen.nl

Wanneer de vraagprijs geboden wordt, moet ik de woning dan verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als de vraagprijs geboden wordt, kan je als verkoper dus nog beslissen of je het bod aanvaardt of niet, of dat je makelaar een tegenbod moet doen.

Meer informatie?

Vraag je Ovida makelaar!

Notities



Disclaimer

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud.

ovida.com

Ovida makelaars Venray

Poststraat 9
5801 BC Venray
0478 63 69 22
venray@ovida.com

Ovida makelaars Venlo

Noorderpoort 43
5916 PJ Venlo
077 398 12 60
venlo@ovida.com

Ovida makelaars Sittard

Paardestraat 67
6131 HB Sittard
046 420 44 00
sittard@ovida.com

Ovida makelaars Heerlen

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
heerlen@ovida.com

Ovida makelaars Maastricht

Scharnerweg 116B
6224 JK Maastricht
043 367 15 22
maastricht@ovida.com

Ovida makelaars Valkenburg

Geneindestraat 7
6301 HC Valkenburg aan de Geul
043 601 40 10
valkenburg@ovida.com