

Venlo
Ganzenstraat 64
Vraagprijs € 850.000,- k.k.



Vrijstaande vooroorlogse en karakteristieke woning op prachtig aangelegd perceel van 1580 m². Deze woning biedt veel ruimte, sfeer en mogelijkheden.

Team Hauzer & Partners:



Op een prachtig aangelegd perceel van maar liefst 1.580 m² ligt deze sfeervolle vrijstaande woning vol karakter en ruimte. Authentieke details zoals glas-in-loodramen, paneeldeuren en fraaie tegelvloeren worden perfect gecombineerd met hedendaags wooncomfort. De royale woonkamer, gezellige leefkeuken met kookeiland en openslaande deuren naar het terras zorgen voor een heerlijke leefomgeving.

Met vijf ruime slaapkamers, drie badkamers en een multifunctioneel bijgebouw met eigen entree biedt deze woning volop mogelijkheden voor werken aan huis, gastenverblijf of B&B. De grote tuin met diverse terrassen, moestuin, hobbykas en volop privacy maakt het plaatje compleet.

Rustig gelegen nabij natuurgebied 't Jaomerdal, scholen, winkels, het centrum van Venlo, ziekenhuis en uitvalswegen binnen handbereik zijn. Een uniek familiehuis waar sfeer, ruimte en genieten samenkomen.

Wil je ook elke dag omarmd worden door dit mooi huis en perceel, maak dan een afspraak voor een bezichtiging.

Kelder:

Provisie kelder, voorzien van groepenkast met 3 x 25 Ampere aansluiting. De kelder is nog in originele staat en is nog in eigen zicht te verfraaien.

Begane grond:

Via de karaktervolle entree met authentieke tegelvloer, glas-in-loodramen en het originele trappenhuis ervaar je direct de warme sfeer van deze bijzondere jaren '30 woning. De royale woonkamer met massief houten vloerdelen, sfeervolle erker en openslaande deuren naar de tuin biedt een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het uitzicht op het groen. Aansluitend bevindt zich de ruime leefkeuken, het hart van het huis, waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen dankzij de openslaande deuren naar het zonnige terras. De keuken is voorzien van een kookeiland, robuuste betonnen werkbladen, vloerverwarming en complete inbouwapparatuur. De stijlvolle houthaard (Kalfire) zorgt daarbij voor extra sfeer en comfort. De voormalige schuur is volledig verbouwd tot een multifunctionele ruimte met eigen entree, hal, douche, toilet en bijkeuken. De verdieping van de voormalige schuur biedt talloze mogelijkheden als gastenverblijf/B&B, kantoor/praktijk aan huis, atelier, speelkamer of extra slaapkamer met een interne opbergruimte.

1e Verdieping:

Via het fraaie originele trappenhuis bereik je de eerste verdieping, waar ruimte en comfort centraal staan. Hier bevinden zich drie royale slaapkamers, elk met een eigen karakter en voorzien van praktische vaste kastruimte. Dankzij de royale afmetingen bieden de kamers volop mogelijkheden voor een gezin, logeerkamer of thuiswerkplek. De stijlvolle badkamer is compleet uitgevoerd met een dubbele wastafel, douche en toilet. De elektrische vloerverwarming zorgt daarbij voor extra comfort en een aangename start van iedere dag. Een verdieping die perfect aansluit bij het karakter en de uitstraling van deze bijzondere woning.

2e Verdieping:

De tweede verdieping verrast met een heerlijke combinatie van ruimte, sfeer en karakter. De fraaie houten balkenconstructie geeft deze verdieping een warme, authentieke uitstraling en vormt een prachtig accent in de royale slaapkamers. Hier bevinden zich twee ruime kamers die dankzij hun formaat, indeling en dakkapellen ideaal zijn als slaapkamer, logeerkamer of hobbyruimte. De tweede badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, dubbele wastafel en toilet, waardoor deze verdieping zich uitstekend leent als comfortabele slaapverdieping voor kinderen of gasten. De elektrische vloerverwarming zorgt daarbij voor extra comfort. Een sfeervolle verdieping waar de charme van het jaren '30 karakter op prachtige wijze samenkomt met hedendaags woongemak.

3e verdieping:

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder, een ideale ruimte voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en andere zaken die je graag uit het zicht houdt, maar toch binnen handbereik wilt hebben. Hier bevinden zich tevens de HR-combiketel met boiler en de omvormer van de zonnepanelen. Dankzij deze extra bergruimte blijft de rest van de woning overzichtelijk en optimaal benut. Een waardevolle aanvulling op het royale woonprogramma van deze karakteristieke woning.

Via een vlizo trap is de bergzolder bereikbaar. Hier is de HR CV ketel met boiler geplaatst (2006) en is de omvormer van de zonnepanelen aanwezig.

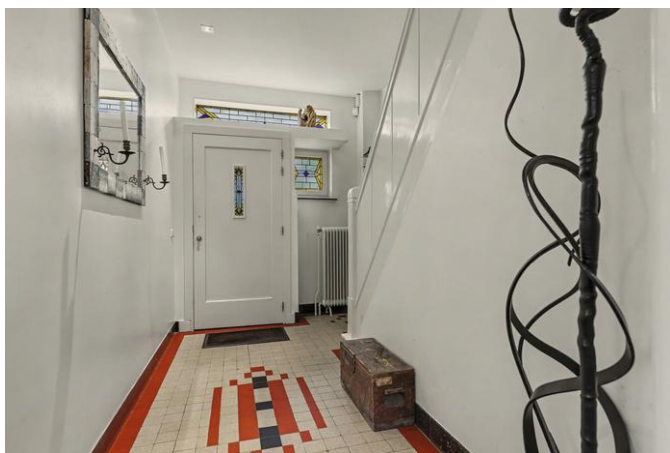
Tuin:

De tuin is een waar paradijs voor liefhebbers van rust, groen en buitenleven. Op het royale perceel van maar liefst 1.580 m² geniet je van een prachtig aangelegde buitenruimte met een perfecte balans tussen openheid en privacy. Volwassen bomen, kleurrijke beplanting, fraaie hagen en meerdere terrassen creëren het hele jaar door een sfeervolle omgeving. Of je nu wilt ontspannen in de zon, gezellig wilt tafelen met familie en vrienden of juist een rustige plek zoekt om te genieten van de natuur, hier is altijd een favoriete plek te vinden. De aanwezigheid van een moestuin, kruidentuin en hobbykas maakt de tuin extra aantrekkelijk voor tuinliefhebbers. Bovendien biedt het ruime gazon volop speelruimte voor kinderen en is er dankzij de eigen oprit voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Een unieke tuin die perfect aansluit bij het karakter en de uitstraling van deze bijzondere woning.

Algemeen:

Deze uitstekend onderhouden jaren '30 woning combineert authentieke charme met hedendaags wooncomfort. De karakteristieke uitstraling wordt versterkt door fraaie originele details, terwijl goede isolatievoorzieningen, grotendeels HR++ beglazing, zonnepanelen en moderne installaties zorgen voor comfortabel en energiezuinig wonen. De woning beschikt over een alarminstallatie, screens op de begane grond en voorbereidingen voor screens op de verdieping. Dankzij de royale woonoppervlakte, het multifunctionele bijgebouw en het prachtige perceel biedt deze woning volop mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerken of het combineren van wonen en ondernemen. De ligging is bovendien ideaal: rustig en groen, op korte afstand van natuurgebied 't Jaomerdal, en algemene voorzieningen zijn op loop en fietsafstand. Een unieke woning waar karakter, ruimte, comfort op een prachtige locatie samenkomen.

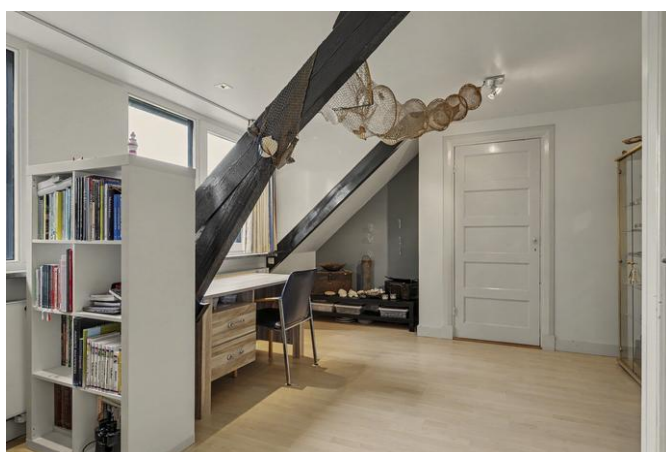
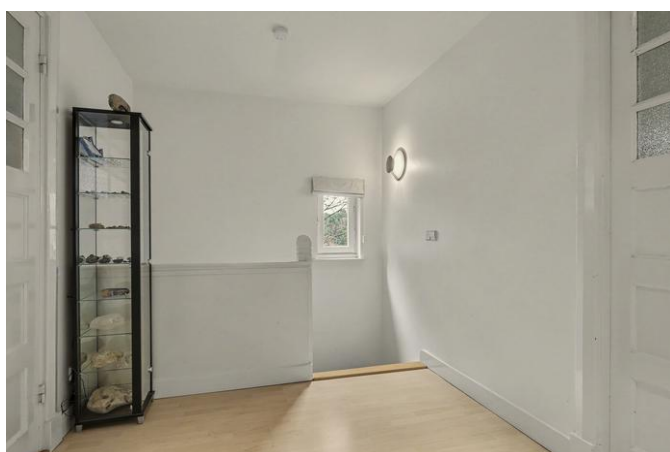
- Bouwjaar: 1930
- Perceeloppervlakte: ca. 1580 m²
- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 219 m²
- Oppervlakte overige inpandige ruimte: ca. 16 m²
- Oppervlakte gebouw gebonden buitenruimte: ca. 2 m²
- Inhoud: ca. 884 m³
- Energielabel: C









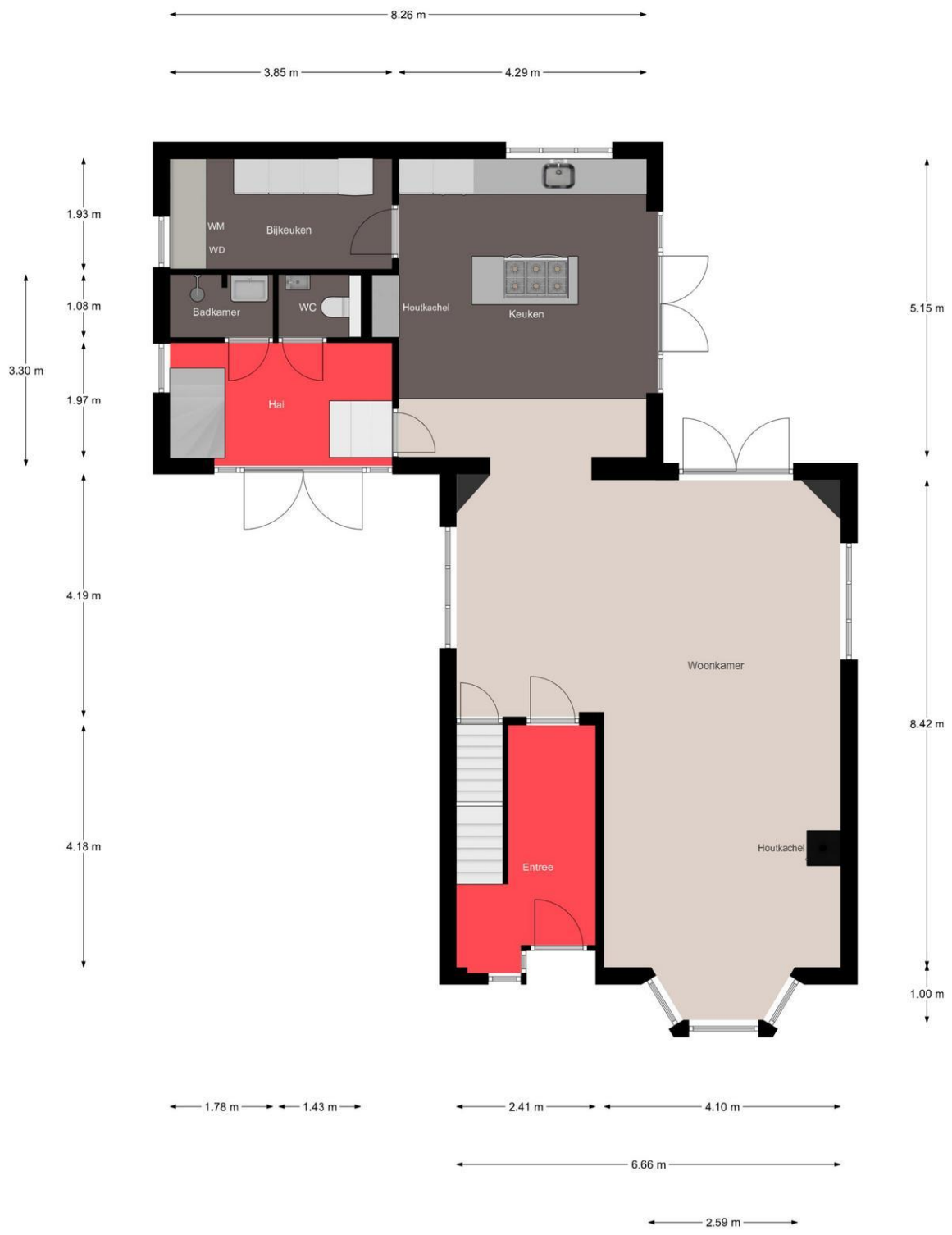








Plattegronden



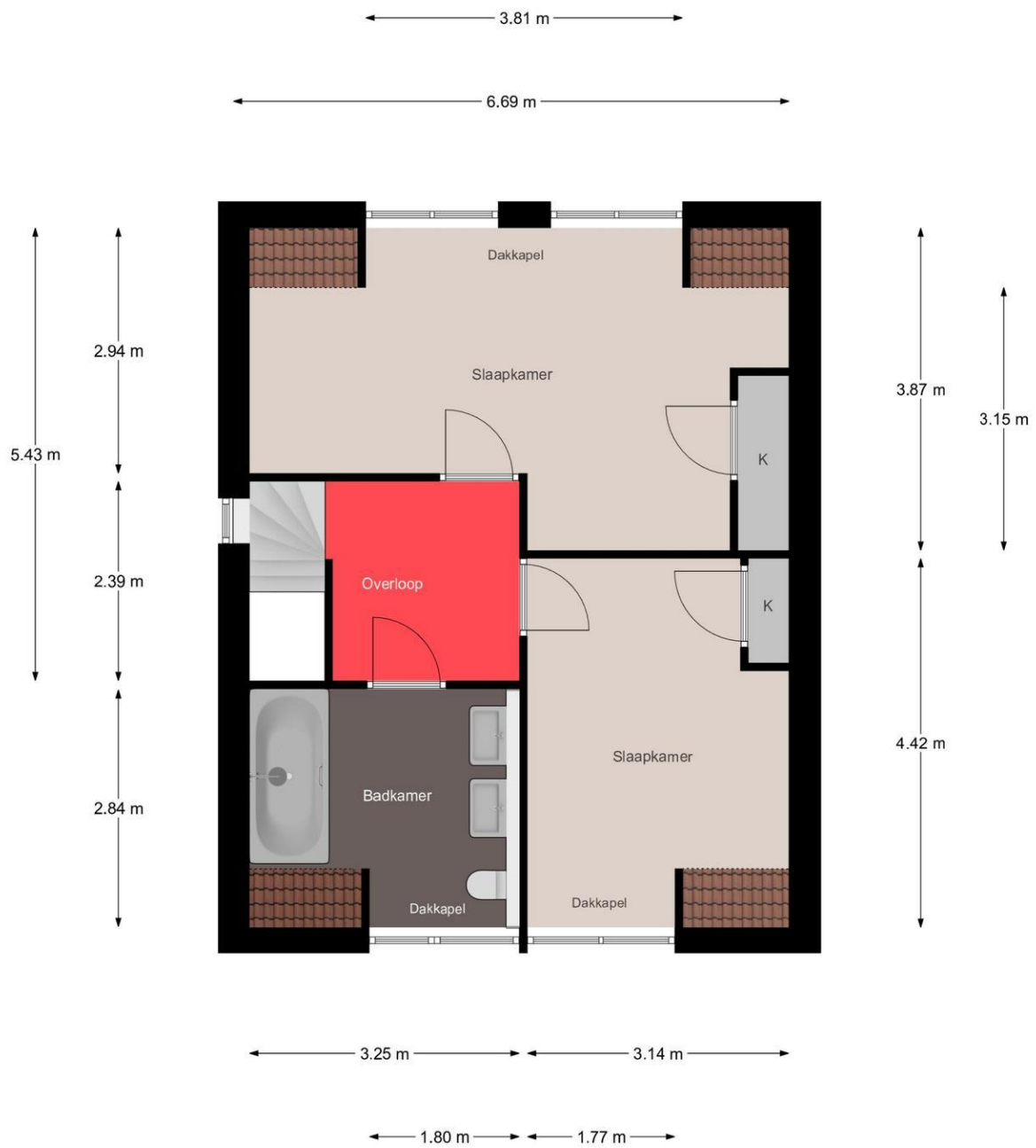
Begane Grond

Plattegronden



1e Verdieping

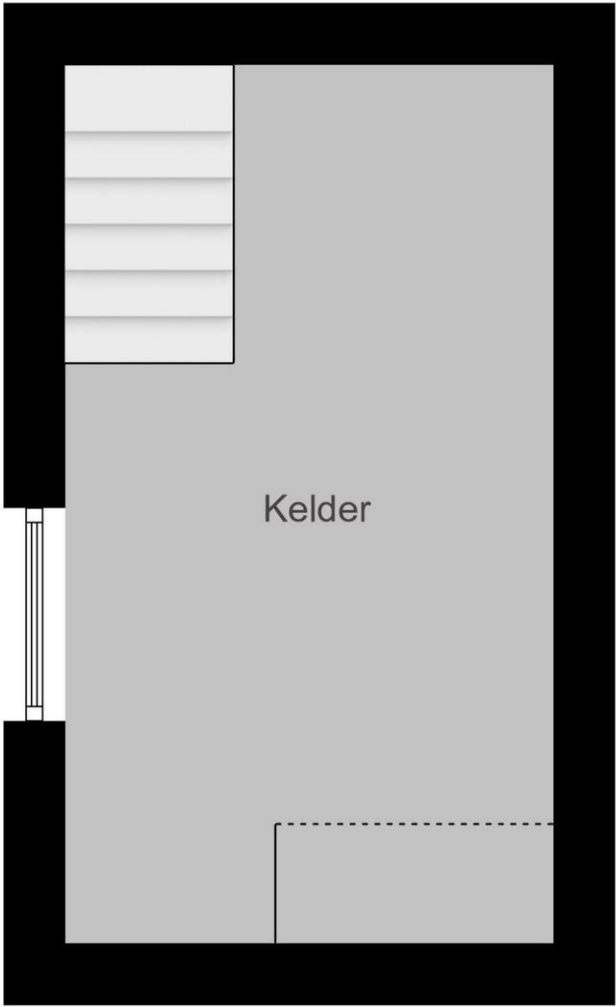
Plattegronden



2e Verdieping

Plattegronden

← 2.37 m →

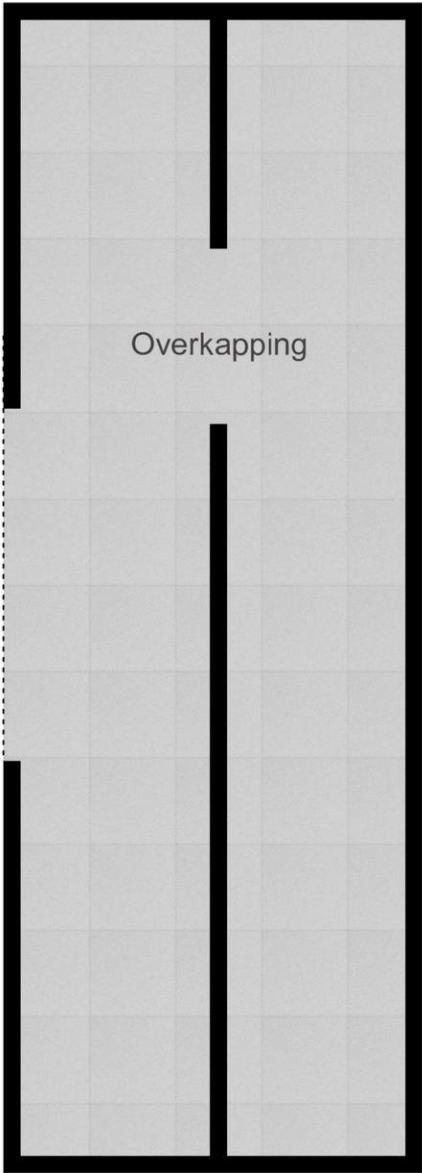


↑
4.25 m
↓

Kelder

Plattegronden

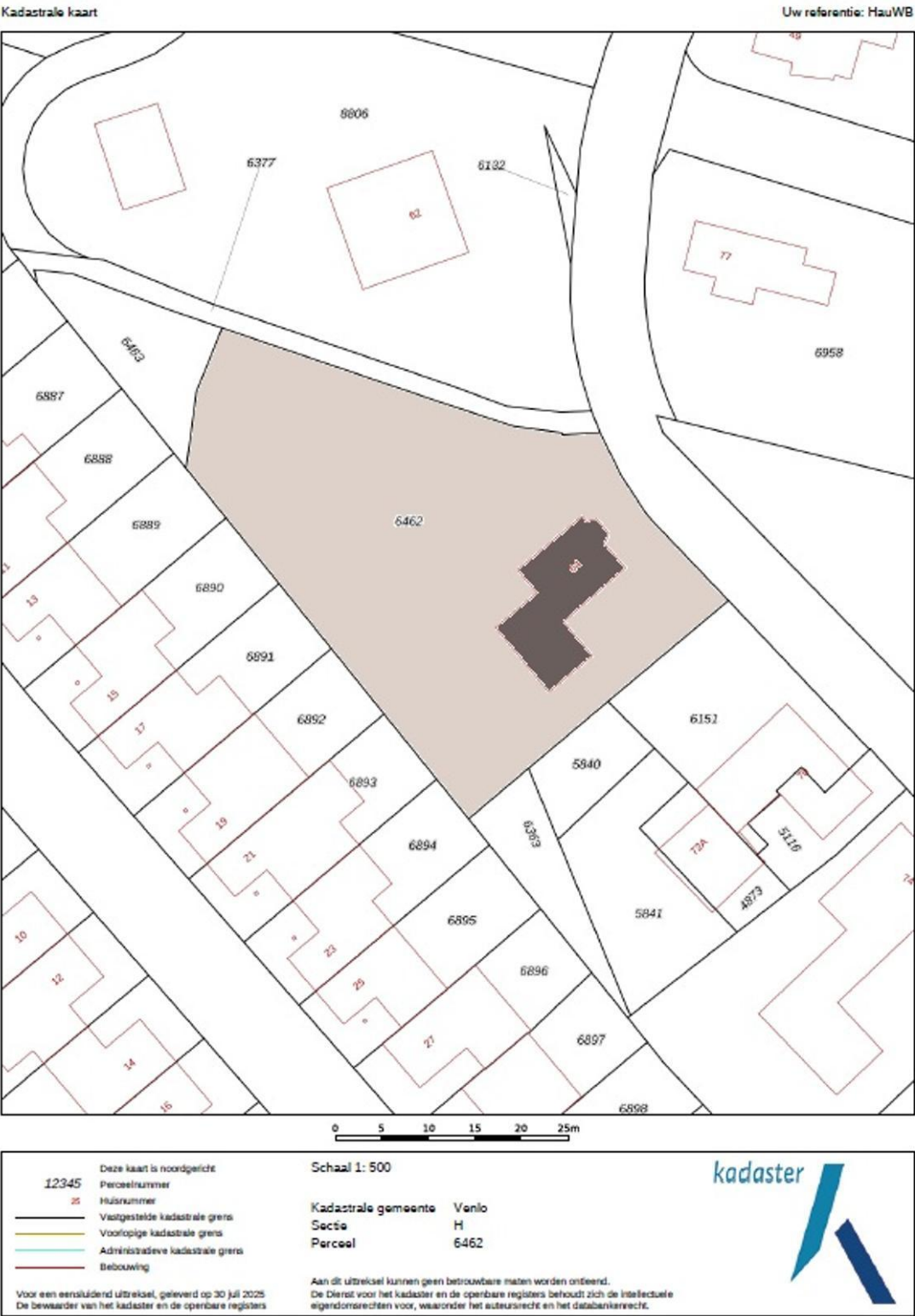
← 2.26 m →



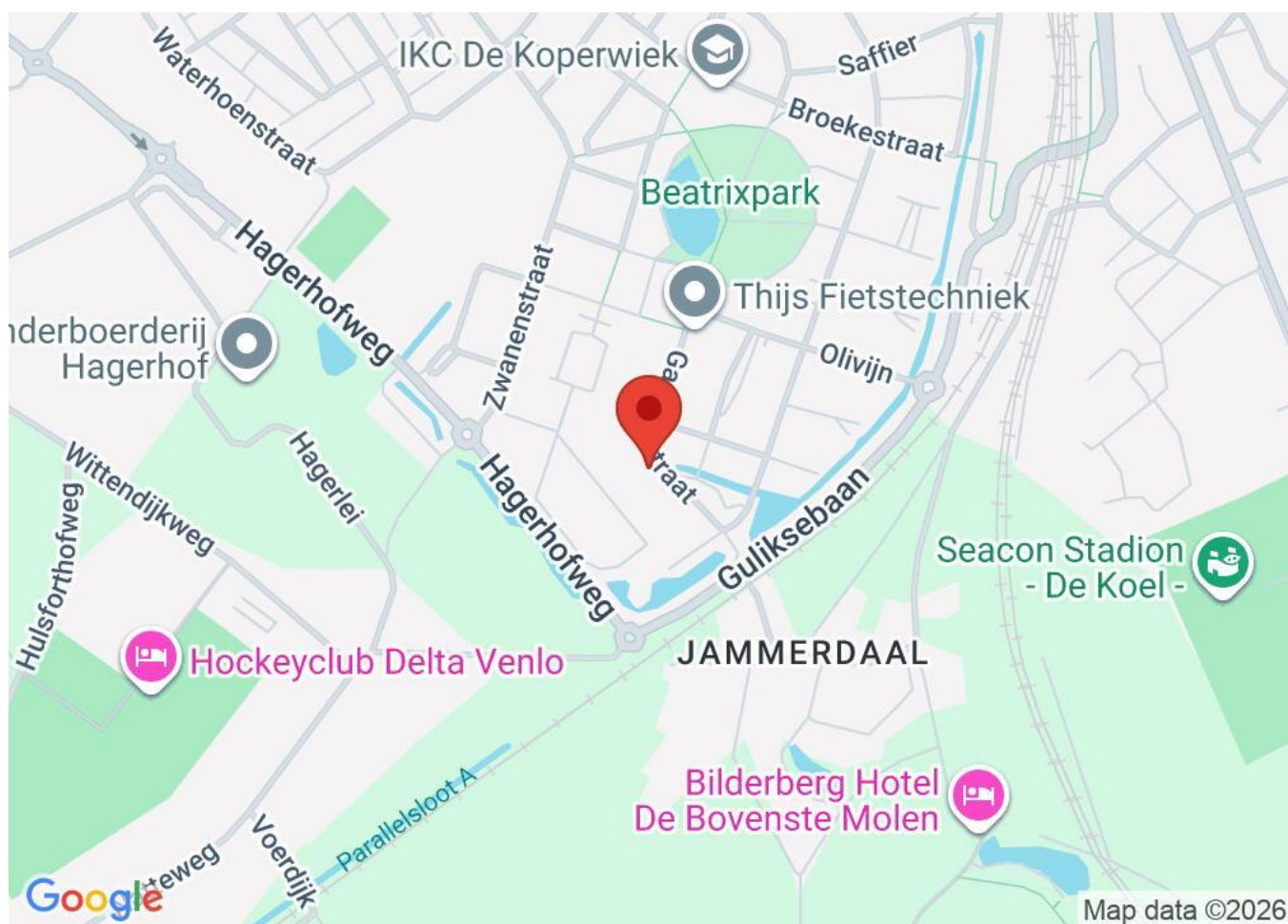
↑
6.57 m
↓

Overkapping

Kadastrale kaart



Omgevingskaart



Aan de inhoud van deze brochure (presentatie) kan geen enkele aansprakelijkheid worden ontleend. De presentatie wordt enkel afgedrukt als hulpmiddel, uitsluitend zodat u zich zo goed mogelijk kunt oriënteren omtrent de indeling, maar niet over de afwerking etc. De gegevens zijn in de meeste gevallen afkomstig van een aan ons ter hand gestelde tekening. De mogelijkheid blijft aanwezig dat er wijzigingen zijn geweest tijdens de bouw of daarna, of dat er bouwtechnisch is afgeweken van de tekening (ook qua maten). Bij de bezichtiging ziet u de werkelijkheid waarvan u bij eventuele koop uitgaat. Daar is uiteindelijk de bezichtiging voor, die wij graag voor u regelen.

DE HYPOTHEEKPLANNERS

Een unieke combi tussen hypotheekadvies en financiële planning!

Bij Hauzer & Partners vind je alles onder één dak. Je wist misschien al van ons uitstekende hypotheekadvies, de HypotheekPlanners trekken de mogelijkheden nog een stuk breder. Door de combinatie met financiële planning te maken, kun je hier terecht met nog veel meer vragen! Bekijk onze website of vraag de makelaar wat De Hypotheekplanners voor jou kunnen betekenen!

Je eerste eigen woning: wat komt er allemaal bij kijken?

Je bent klaar om je vleugels uit te slaan en je wil graag op jezelf gaan wonen. Doe je dit alleen of met je partner? Ga je eerst huren en dan pas kopen? Krijg je een starterslening? En hoe werkt een bouwdepot?

Allemaal vragen waar wij je in duidelijke taal uitleg over kunnen geven. We nemen je "financieel gezien" aan de hand bij je eerste bezichtiging. Ook als het niet direct lukt blijven we je bijstaan in je zoektocht.

Wij helpen je graag deze eerste stappen te nemen!



Doorstromen naar een nieuwe woning: wat mag wel en wat juist niet?

Stel: je woont leuk, maar je wil graag een grotere tuin. Misschien is je huidige woning te groot en ben je op zoek naar een levensloopbestendige woning. De hypotheekregels veranderen constant, dus wat toen mocht, mag misschien nu niet meer. Hoe werkt een overbrugging en wat kan er met de overwaarde? Moeten we meer of minder gaan aflossen? Op al deze vragen hebben wij een duidelijk antwoord.



Wat kun je allemaal met een verhuurhypotheek?

Heb je spaargeld en is beleggen in aandelen niet jouw ding? Een woning voor de verhuur kan ook een leuk rendement opleveren. Als je nog geen spaargeld hebt, maar wel overwaarde, zijn er ook mogelijkheden.

De Hypotheekplanners kunnen je goed voorlichten over de Do's & Dont's van verhuur.

DE HYPOTHEEKPLANNERS

Noorderpoort 11a

5916 PJ Venlo

dehypotheekplannersvenlo.nl

077- 321 91 20

de
Hypotheek
plann€rs

dehypotheekplannersvenlo.nl

Een initiatief van Hauzer & Partners

Algemene voorwaarden en informatie

Het kopen van een huis is voor u wellicht geen alledaagse bezigheid en roept vast allerlei vragen op. Graag lichten wij hier kort toe hoe het aankoopproces verloopt zodat u voor zo min mogelijk verrassingen komt te staan.

Informatie in deze brochure

De beschrijvingen op funda, onze website en informatie in deze brochure zijn met de grootste zorg samengesteld. De aanbieding van deze woning dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot onderhandelen. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. Dit geldt met name voor de maten, oppervlaktes en bouwjaren. Tijdens bezichtigingen kunt u een object in de werkelijkheid waarnemen. Met betrekking tot de woninggegevens en -kenmerken heeft u als koper een onderzoekplicht (waarnemen) en de verkoper heeft een meldplicht.

Toelichting meetinstructie NEN2580 norm

Voor NVM leden geldt een meetinstructie. Deze branche brede meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten en is gebaseerd op de NEN2580 norm. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Onderhandeling

Indien u besluit een bod uit te brengen dan zal de verkoper uw bod accepteren, afwijzen of een tegenbod uitbrengen. U bent in onderhandeling zodra de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod uit te brengen. U bent nog niet in onderhandeling als de verkopend makelaar uw bod aanneemt en aangeeft het bod te bespreken met de verkoper.

Wijziging verkoopprocedure

De makelaar bepaalt, in overleg met de verkoper, de verkoopprocedure. Bij veel biedingen is het soms lastig om in te schatten wie de beste koper is. In dat geval kan de makelaar de biedprocedure wijzigen door bijvoorbeeld een inschrijfprocedure op te starten. Zo hebben alle bidders gelijke kansen om een hoogste bod en hun eventuele voorwaarden te communiceren.

Gunning

Verkoper houdt het recht om de woning te gunnen aan de koper van zijn keuze, ongeacht de prijs en voorwaarden die zijn geboden.

Overeenkomst

Aan een mondelinge overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend. Een verkoper is pas gebonden aan de overeenkomst zodra deze door alle partijen is getekend. Bij overeenstemming wordt de modelovereenkomst van de NVM gehanteerd.

Waarborgsom/bankgarantie

Koper verplicht zich bij het sluiten van een koopovereenkomst tot het stellen van een waarborgsom/bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom.

Bedenktijd

Enkel de koper die handelt als een natuurlijk persoon heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur op de dag die volgt op de dag waarop de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper is overhandigd. De bedenktijd wordt met zoveel dagen verlengd dat in die periode tenminste twee dagen voorkomen die geen zaterdag, zondag of erkende feestdag zijn.

Kosten koper

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die (door de overheid) gekoppeld zijn aan de overdracht van een woning. Onder kosten koper vallen de overdrachtsbelasting over de koopsom van een woning en de notariskosten. Deze kosten zijn dus voor rekening van de koper.

De notaris rekent kosten voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven in de registers. Indien een koper een hypotheek afsluit, zijn er bijkomende notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte en de inschrijving van die akte in de registers. Daarnaast zijn er taxatiekosten en kosten voor de hypotheekadvisering.

Aankoopmakelaar

Als verkopend makelaar behartigen we de belangen van de verkopende partij. Indien u begeleiding wenst in het aankoopproces dan kan het verstandig zijn om een NVM aankoopmakelaar in te schakelen die uw belangen behartigt.

Bouwtechnische keuring

U bent als koper vrij om op eigen kosten een bouwtechnische keuring te laten uitvoeren. Informeer de makelaar hierover voordat u een bod uit gaat brengen.

Asbestclausule

In alle onroerende zaken die vóór 1993 gebouwd zijn kunnen asbesthoudende materialen/stoffen aanwezig zijn. In sommige gevallen dient de asbest verwijderd te worden. Koper dient in dat geval de saneringsmaatregelen te treffen die de wet voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbest voortvloeit.

Ouderdomsclausule

Deze clausule wordt gehanteerd bij alle woningen die ouder zijn dan ca. 15 jaar. Met deze clausule wordt de koper erop gewezen dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen.

Energielabel

Vanaf januari 2015 is de verkoper verplicht om bij woningtransacties een definitief energielabel te verstrekken aan koper.

Financiering en voorbehoud

Veel kopers vragen een hypotheek aan voor de aankoop van een woning. Het is raadzaam om de financiële haalbaarheid van een aankoop te onderzoeken voordat er een bod wordt uitgebracht. Een berekening invullen op internet geeft meestal onvoldoende inzicht. Laat u goed informeren door een erkend hypotheekadviseur. Dit om teleurstellingen (voor u en verkoper) te voorkomen.

Er kan in de onderhandeling een financieringsvoorbehoud worden opgenomen. Dit betekent dat koper na het ondertekenen van de koopovereenkomst 6 tot 8 weken de tijd krijgt om de financiering met een geldverstrekker te regelen. Verkrijgt koper geen lening, dan kan koper, onder vormvereiste de koopovereenkomst ontbinden.

Overbruggingshypotheek en/of voorbehoud verkoop eigen woning

U heeft uw droomhuis gevonden! Echter wilt of dient u eerst nog uw eigen woning (definitief) te verkopen voordat de aankoop van het nieuwe huis door kan gaan. Vaak is hierin de oplossing te vinden met een overbruggingshypotheek. Deze biedt uitkomst als uw woning bijvoorbeeld nog niet onherroepelijk verkocht is en/of als uw woning nog onder andere lopende voorbehouden verkocht dient te worden. Informeer bij uw hypotheekadviseur naar de mogelijkheden van een overbruggingshypotheek.

Indien u uw eigen woning nog dient te verkopen dan zijn er soms mogelijkheden om uw droomhuis aan te kopen *onder voorbehoud van verkoop van de eigen woning*. U sluit en tekent dan met de verkopende partij een overeenkomst die van kracht wordt bij definitieve verkoop van uw woning. Dit voorbehoud gaat bijna altijd gepaard met de *no-risk clausule* ofwel *48-uurs clausule*. Verkoper blijft in dit geval de woning te koop aanbieden. Indien de verkoper tegen gunstigere voorwaarden en/of prijs verkoopt, dan stelt hij de eerste koper voor de keuze: de transactie doorzetten tegen de gemaakte afspraken of ontbinden. Koper heeft dan 48 uur om de overeenkomst onvoorwaardelijk te maken. De afspraken uit de reeds getekende overeenkomst worden direct van kracht. Indien de koper niet kiest voor het onvoorwaardelijk maken van de overeenkomst dan wordt deze ontbonden. In dat geval wordt de woning aan de tweede koper verkocht.

Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Zoek je een huis? Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar. Hij heeft namelijk een goed overzicht van de lokale woningmarkt en weet als geen ander welke huizen er op de markt komen. Daarnaast heeft hij meer kennis van belangrijke bouwkundige en juridische zaken. Moeilijke aktes, notulen en contracten: hij regelt het allemaal voor je. En ook in het onderhandelen, is hij zeer bevlogen. Dat geeft een heel goed gevoel, want zo ben je zeker van de beste prijs voor je droomhuis.

Je krijgt méér voor elkaar met een NVM-makelaar!

De NVM-aankoopmakelaars in de Regio Venlo zijn:

intermakelaars
DE VERTROUWDE SPECIALIST IN HUIS

intermakelaars.com

Boek & Offermans
DYNAMIS Makelaars

boek-offermans.nl

makelaardij Ankie!
Ankie Spee-Hegger
laat u goed wonen

makelaardijankie.nl

SANNEN
Adviseurs
De Nieuw-Venlose
Woningmarkt

sannen.nl

uitingmakelaars
U

uitingmakelaars.nl

Boonen
makelaardij
Wij doen ons huiswerk goed voor u!

boonenmakelaardij.nl

HAUZER & PARTNERS

hauzerenpartners.com