



## Mariastraat 32

5912 CD, Venlo

**Vraagprijs € 365.000 k.k.**

**Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.**  
heerlen@ovida.com | 045 574 32 33



# Omschrijving

## Algemeen

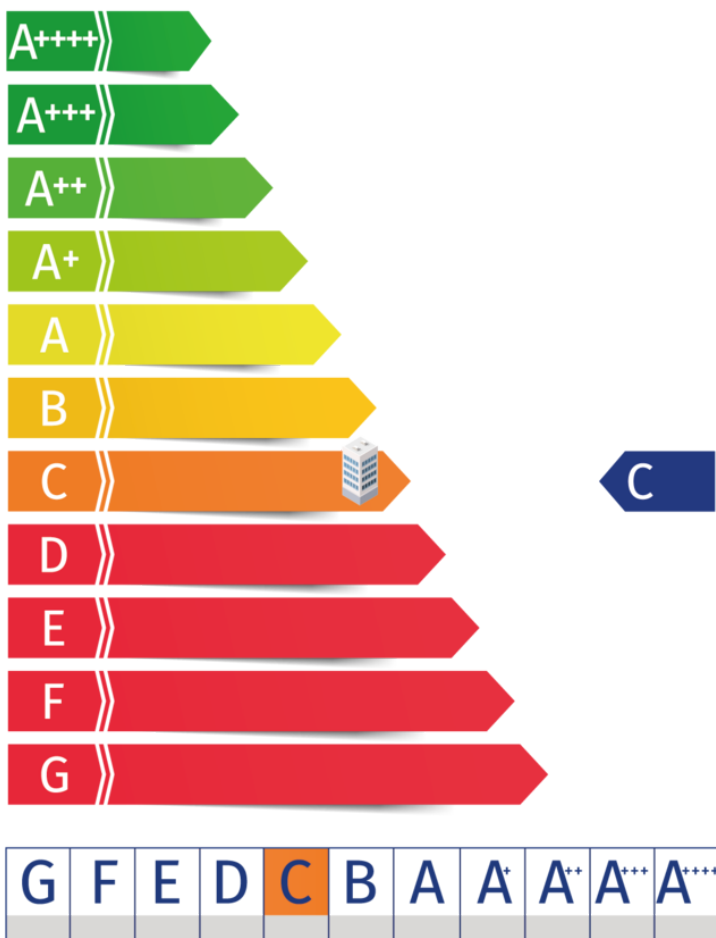
Dit ruime herenhuis op loopafstand van Venlo komt nu voor jou beschikbaar! Kom een kijkje nemen en laat je verrassen door de ruimte die dit mooie huis te bieden heeft. Het is een sfeervol familiehuis (ca. 145 m<sup>2</sup>) met nog authentieke details, 5 slaapkamers en zonnige tuin op het zuiden. Aan de voorzijde is de woning blijvend vrij gelegen omdat er geen bebouwing tegenover aanwezig is. Ook de achtertuin biedt veel privacy omdat de achterliggende bebouwing op een grote afstand is gelegen.

In deze geliefde en rustige straat in Venlo-Zuid, op loopafstand van het centrum en het NS-station, ligt dit royale familiehuis met een woonoppervlakte van circa 145 m<sup>2</sup>. U woont hier in een oase van rust, terwijl de stad letterlijk om de hoek ligt. De woning is perfect voor een gezin en beschikt over maar liefst vijf slaapkamers, drie toiletten, een kelder en een sfeervolle achtertuin op het zuiden. Voorzieningen zoals winkels, scholen, openbaar vervoer, de Maas en uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Ook het prachtige natuurgebied 't Jaomerdal en de Duitse bossen bereikt u binnen enkele minuten fietsen.

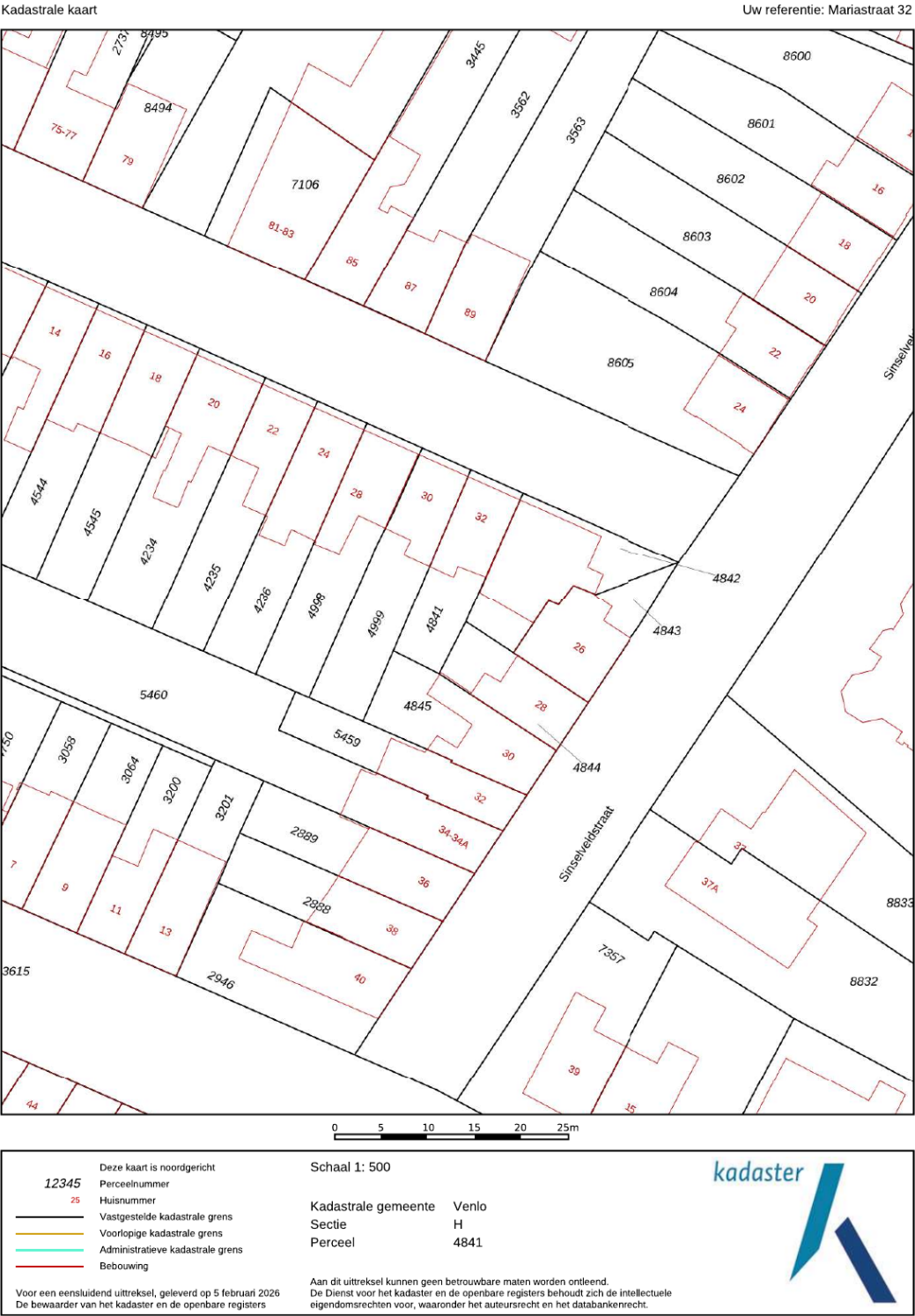
Deze goed onderhouden woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. In december 2025 is de gehele achterzijde nog voorzien van nieuwe kunststof kozijnen (HR++). De HR cv-ketel is eveneens recent vernieuwd in oktober 2024.

# Kenmerken

|                          |                   |                    |                          |
|--------------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|
| Vraagprijs               | € 365.000 k.k.    | Tuin               | achtertuin               |
| Soort                    | eengezinswoning   | Garage             | geen garage              |
| Type                     | tussenwoning      | Verwarming         | c.v.-ketel               |
| Kamers                   | 6                 | Isolatie           | dakisolatie, dubbel glas |
| Slaapkamers              | 5                 | Woonoppervlakte    | 136 m <sup>2</sup>       |
| Bouwjaar                 | 1915              | Perceeloppervlakte | 130 m <sup>2</sup>       |
| Overige inpandige ruimte | 19 m <sup>2</sup> | Inhoud             | 556 m <sup>3</sup>       |



# Kadaster



**Adres:**  
Mariastraat 32

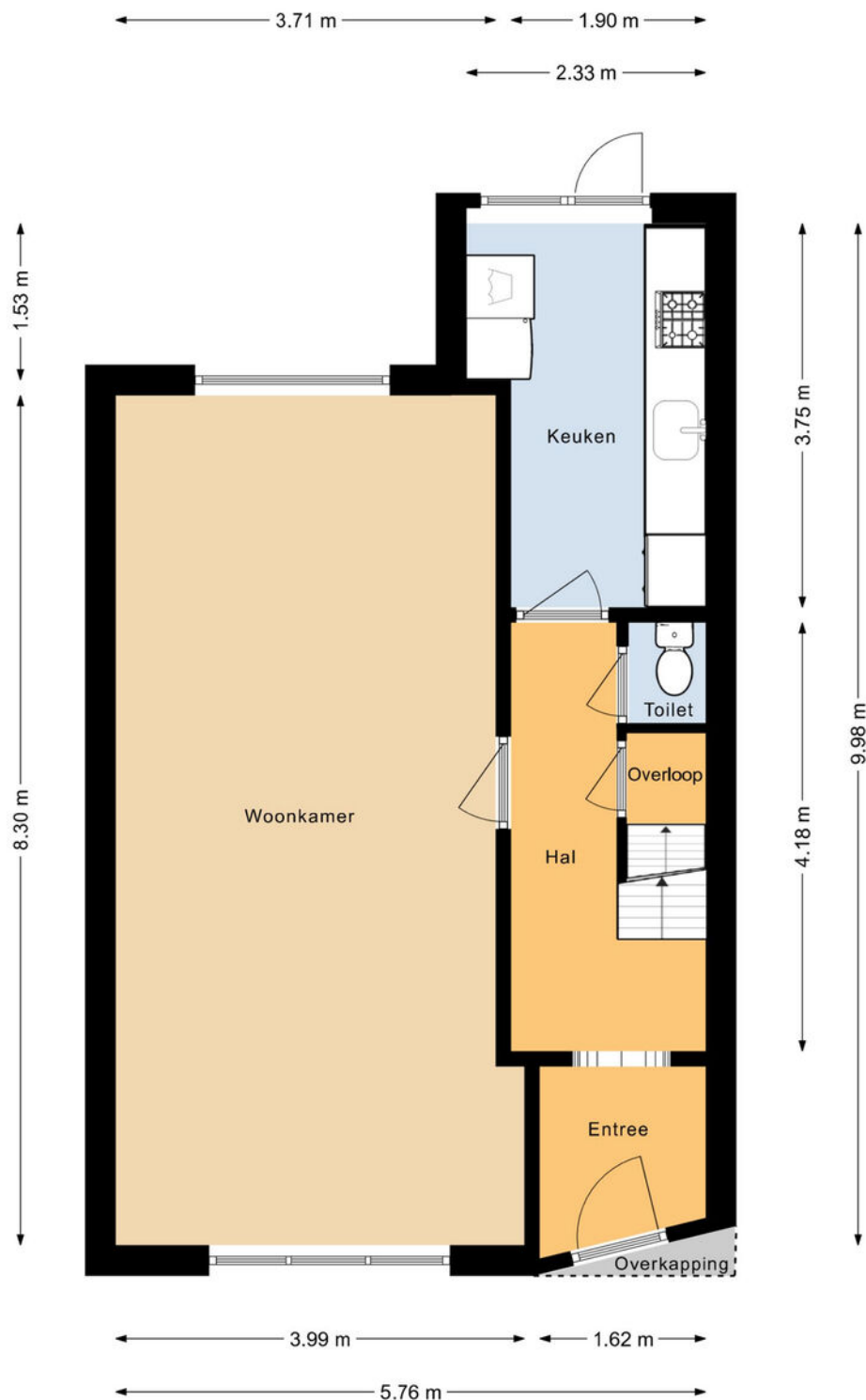
**Gemeente:**  
Venlo

**Soort:**  
eengezinswoning

**Postcode / Plaats:**  
5912 CD, Venlo

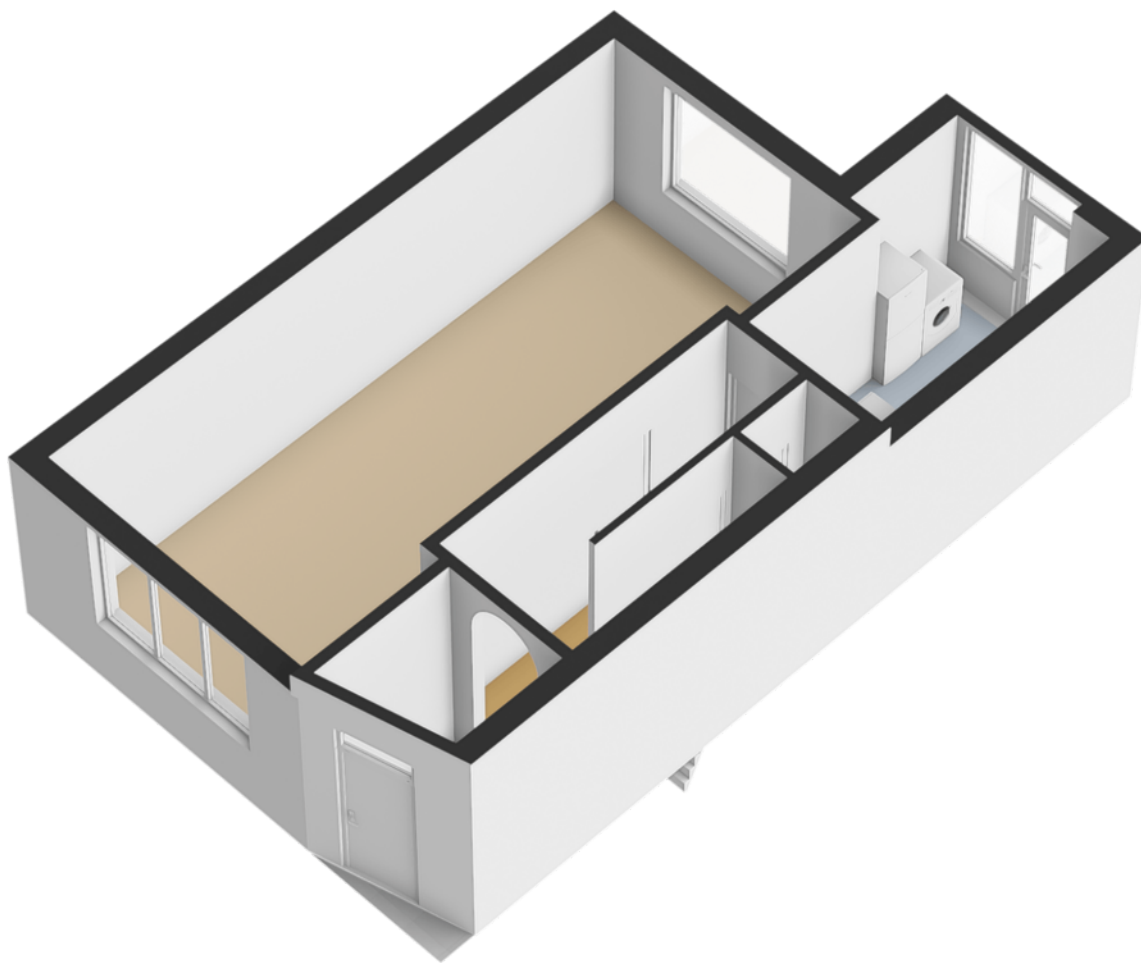
**Perceelgrootte**  
130 m<sup>2</sup>

# Plattegronden – Begane grond

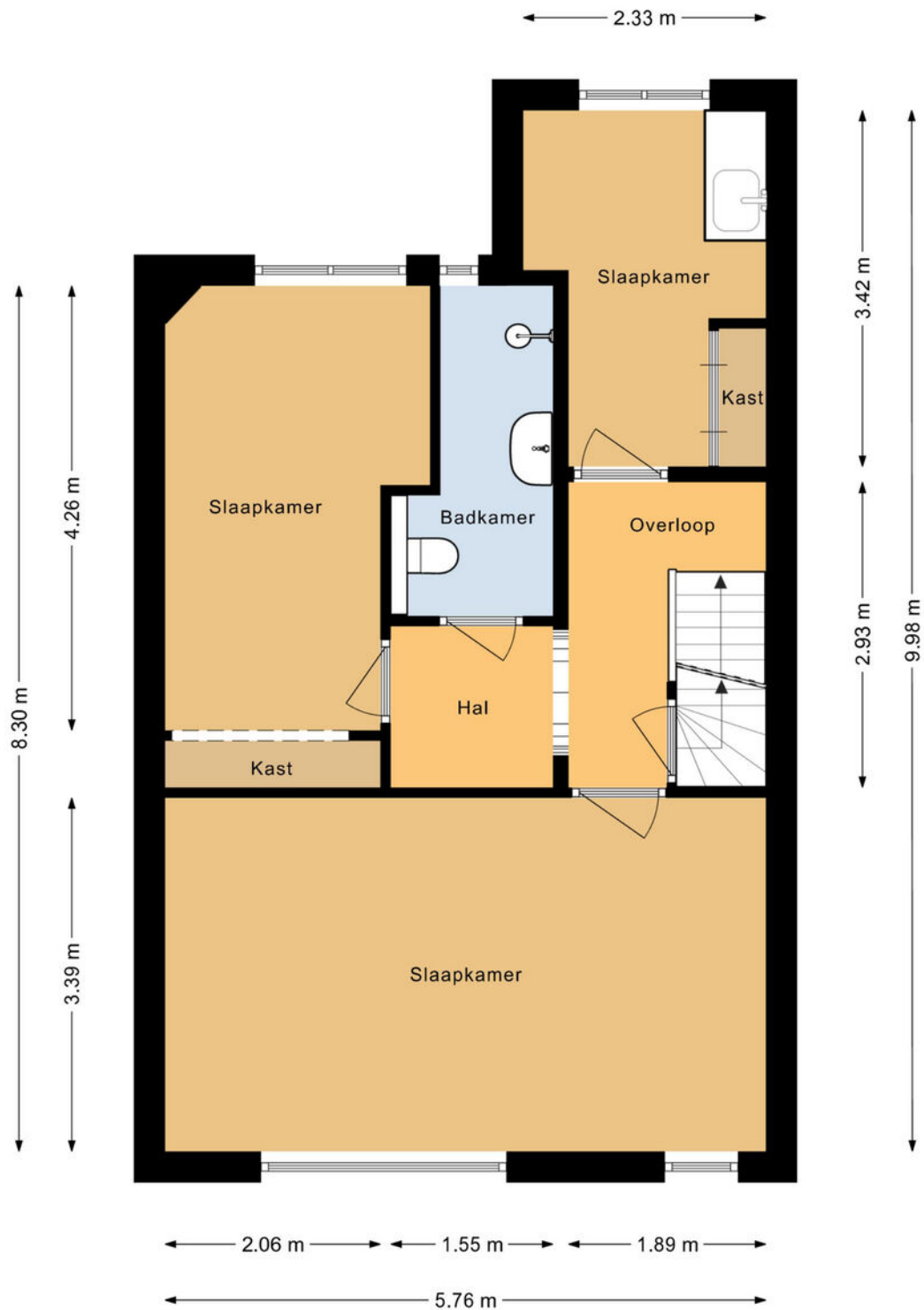


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
@realstatemedia

# Plattegronden – Begane grond 3D

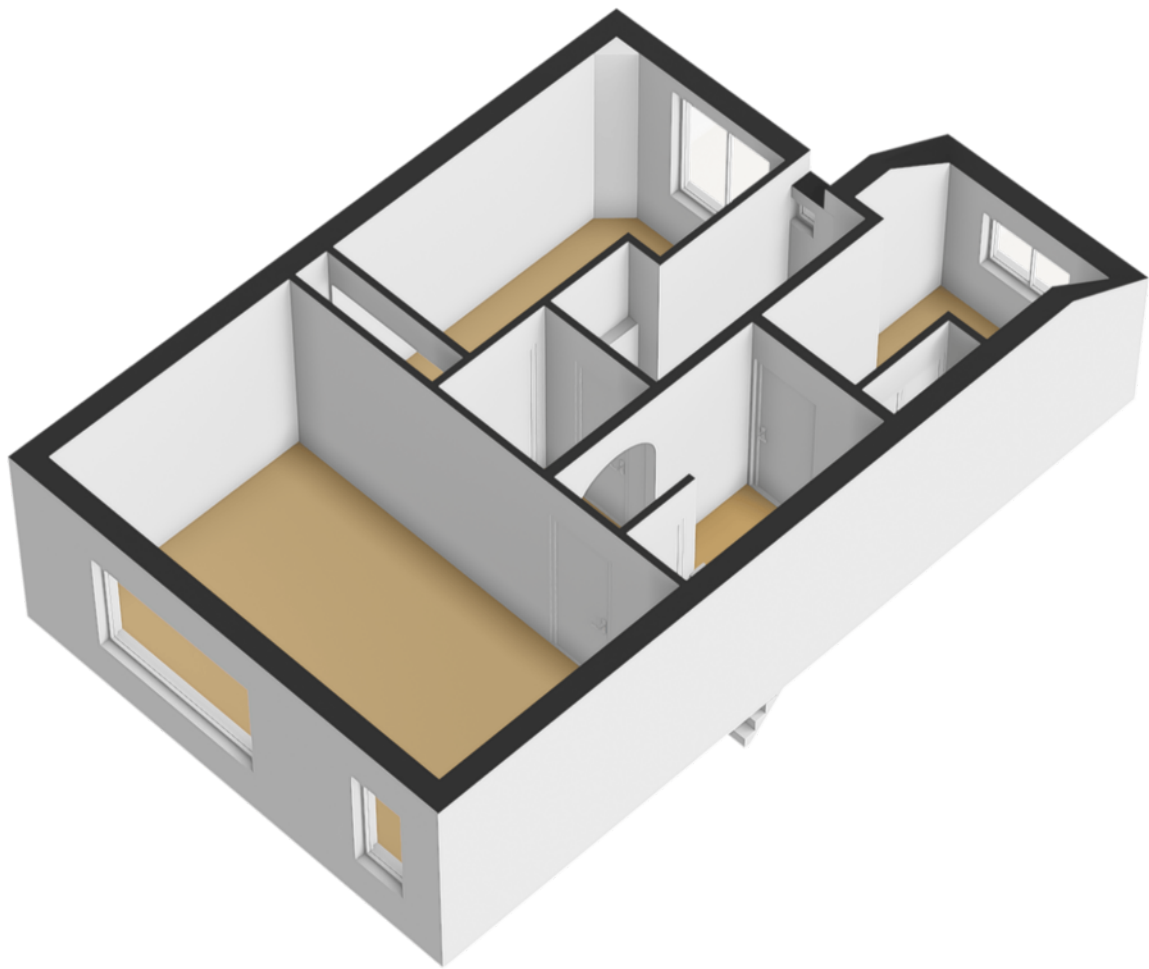


# Plattegronden - Eerste verdieping

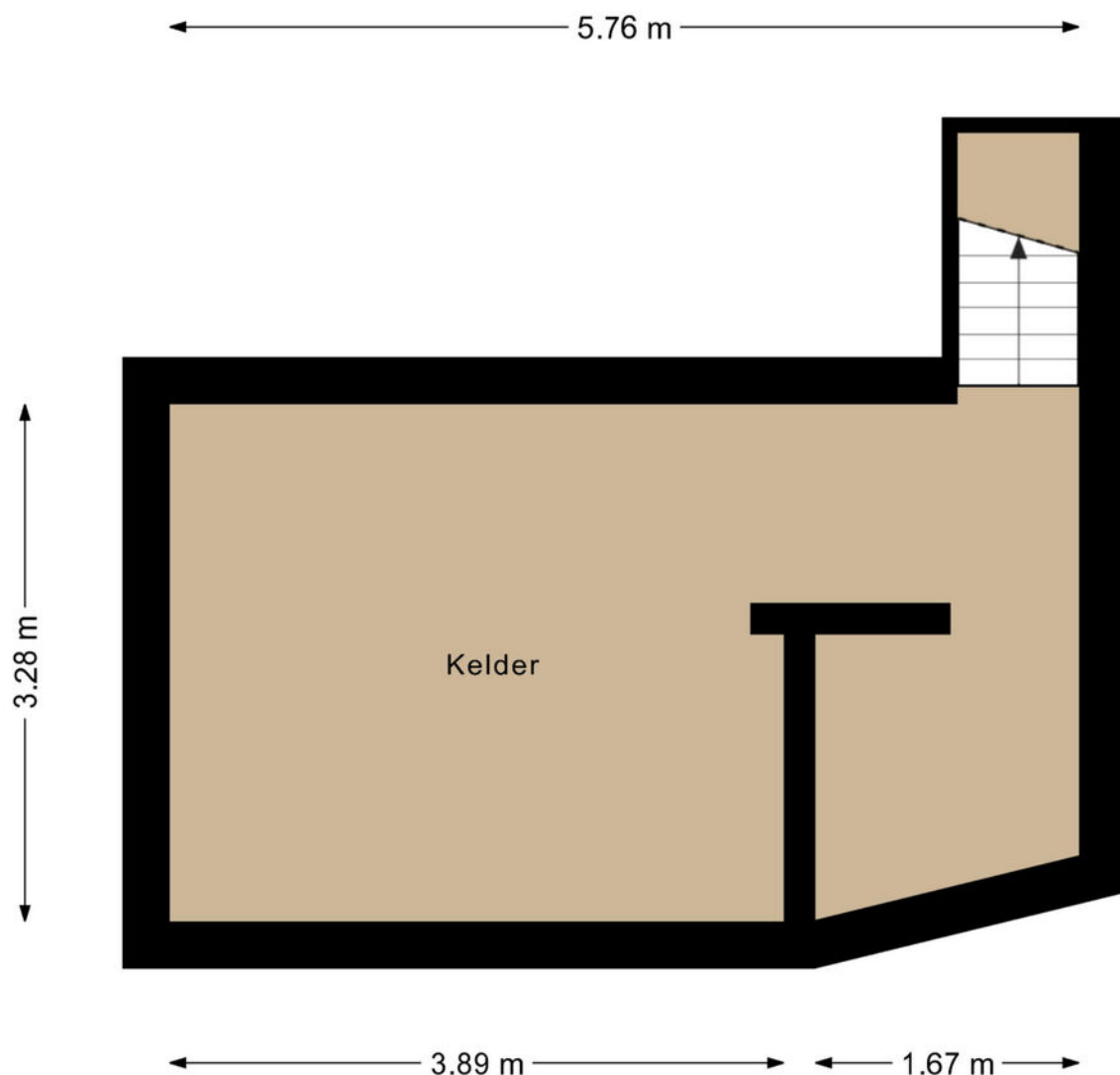


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
@realstatemedia

# Plattegronden – Eerste verdieping 3D

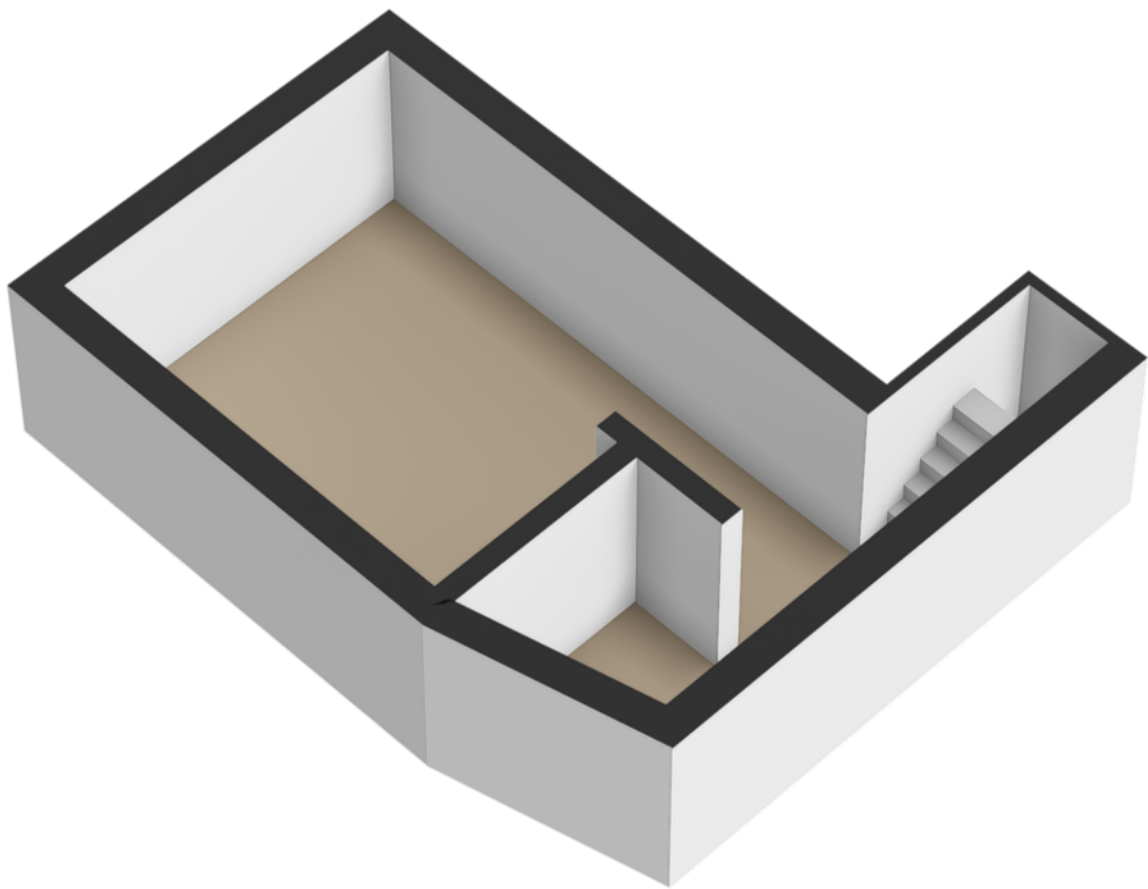


# Plattegronden – Kelder

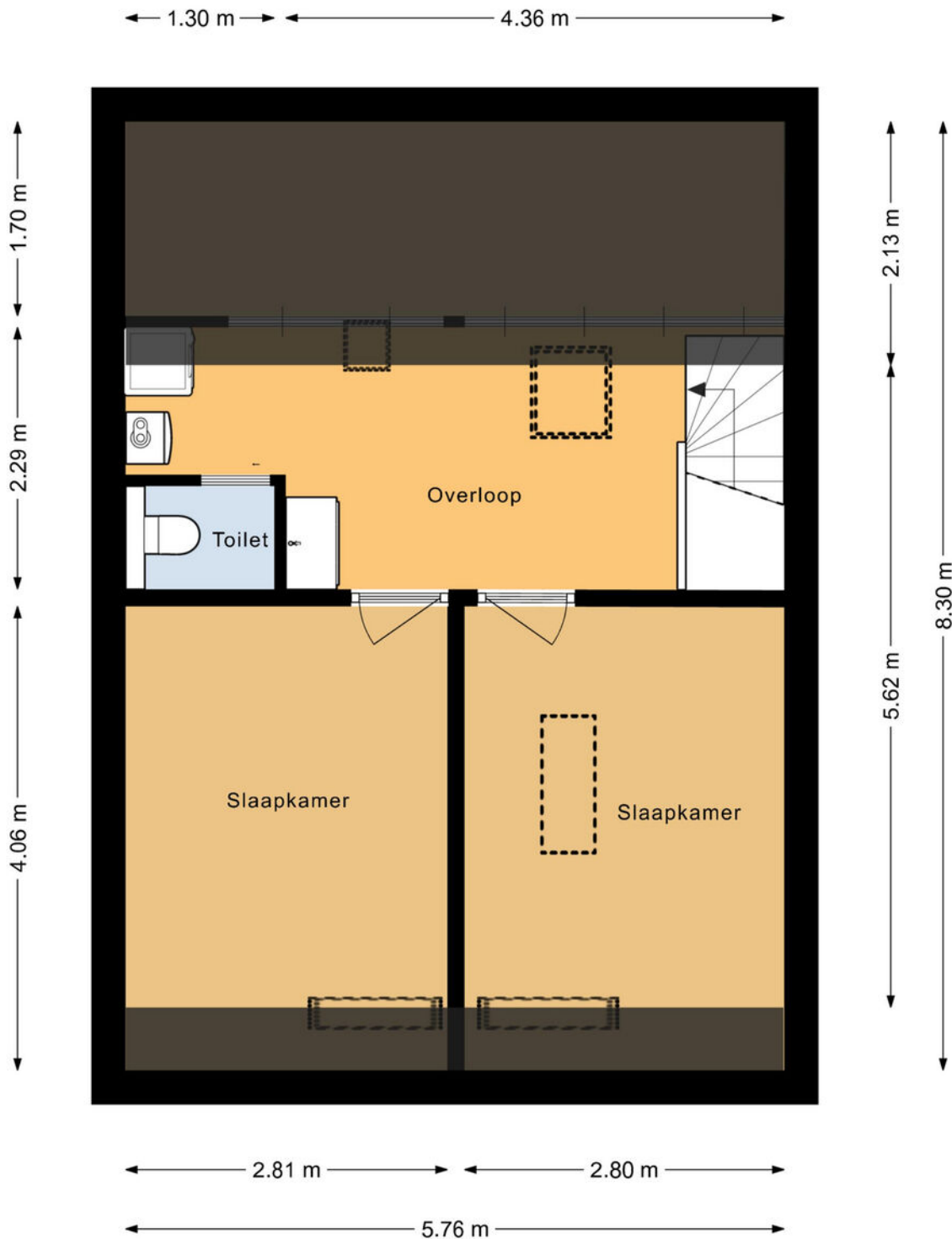


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
@realstatemedia

# Plattegronden – Kelder 3D

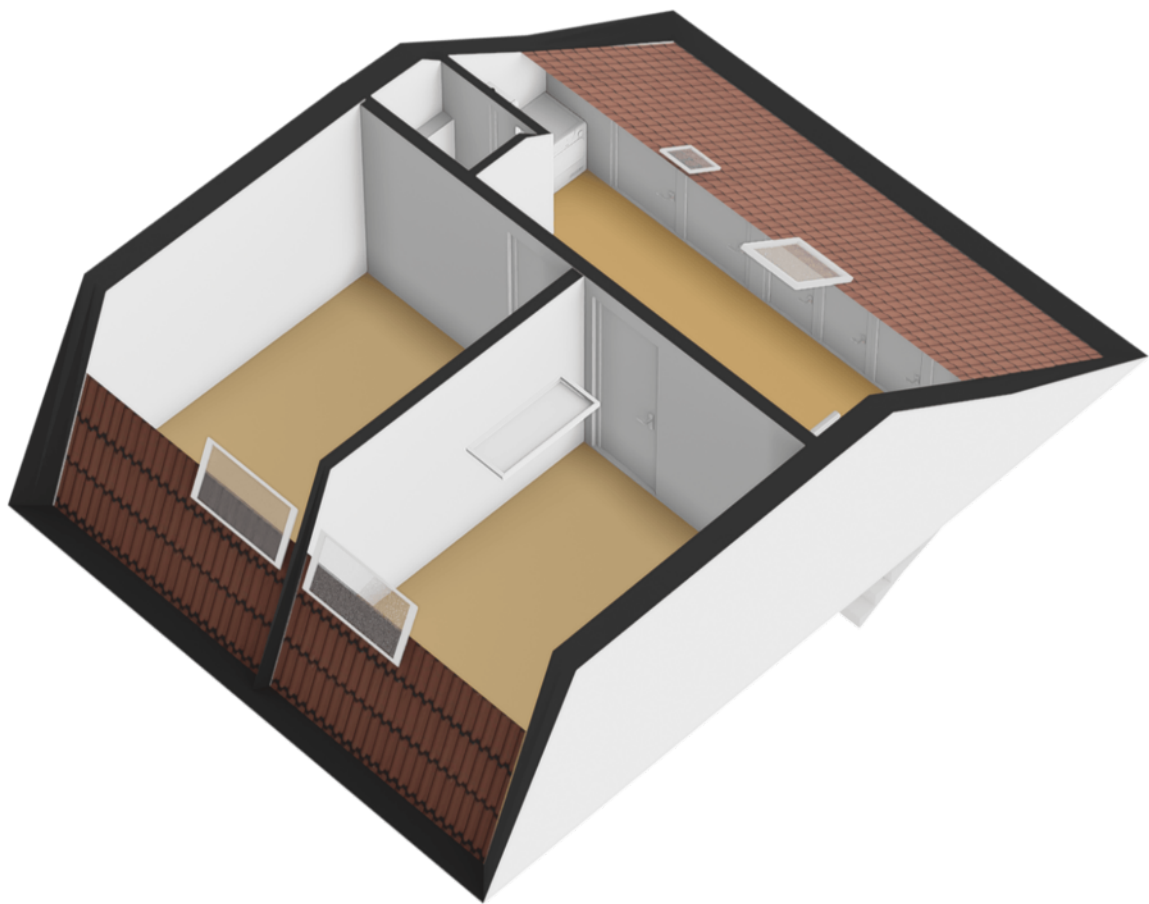


# Plattegronden - Tweede verdieping

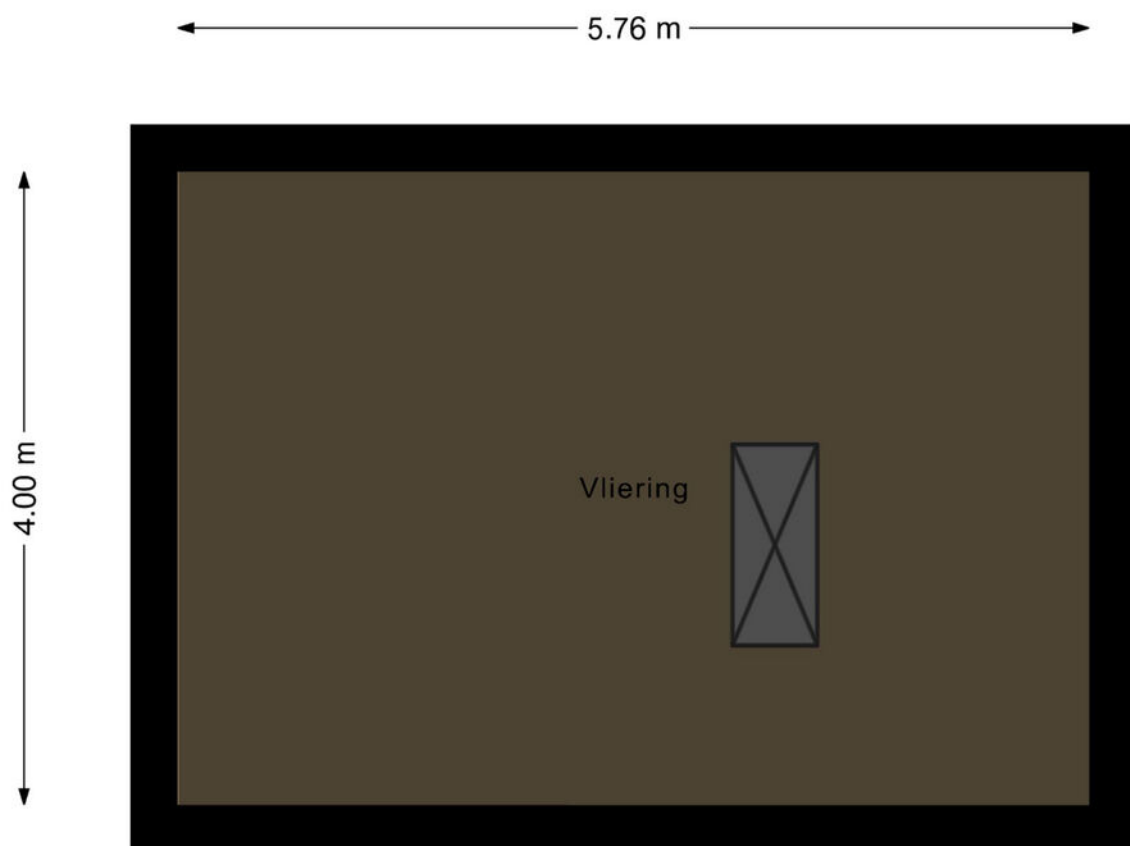


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
@realstatemedia

# Plattegronden – Tweede verdieping 3D

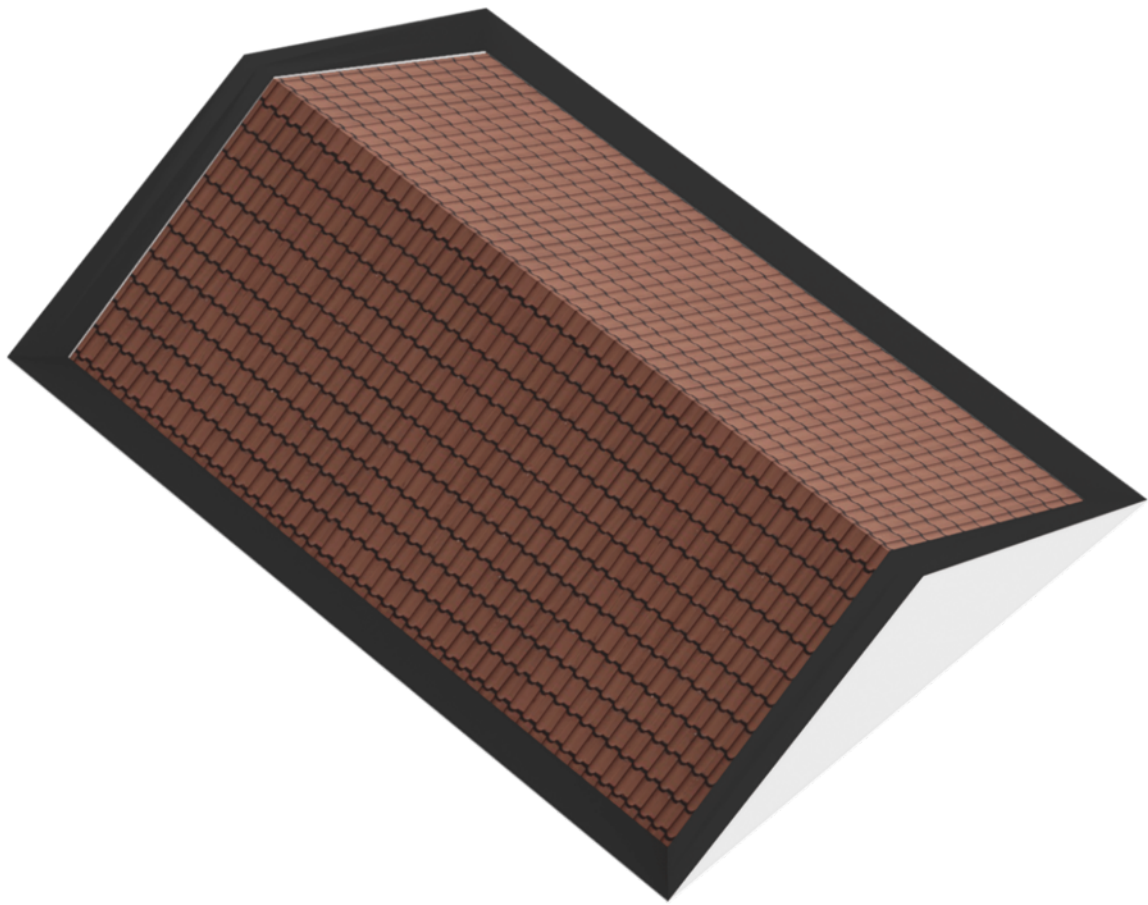


# Plattegronden – Vliering



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

# Plattegronden – Vliering 3D



# Indeling

## Kelder

Onder de woning bevindt zich een ruime provisiekelder (16 m ), ideaal voor uw voorraad en extra opslag.

## Begane grond

Via de karakteristieke voordeur komt u in de hal, waar een sfeervolle toog direct in het oog springt. Vanuit de hal heeft u toegang tot het toilet en de kelder. De doorzonwoonkamer is opvallend ruim en biedt heerlijk veel daglicht. De aanwezige open haard en de wand van schoon metselwerk zorgen hier voor extra warmte en sfeer, terwijl de grote raampartijen een fijn zicht op de tuin bieden. Aan zowel de voor- als achterzijde zijn rolluiken aanwezig.

Via de hal bereikt u de keuken. Deze is functioneel uitgevoerd en netjes ingericht met een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, magnetron en vaatwasser. Vanuit de keuken heeft u directe toegang tot het terras. Tevens bevindt zich in de keuken een witgoedaansluiting.

De sfeervolle stadstuin is gelegen op het zonnige zuiden en is voorzien van natuurstenen bestrating en een eigen achterom met overkapping voor de fietsen. De prachtige parasol moerbeibomen geven de tuin een groene uitstraling, bieden optimale privacy en zorgen in de zomer voor een heerlijk, natuurlijk schaduw dak.

## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich de royale master bedroom (ca. 21 m ) met bijzonder veel lichtinval en een praktisch rolluik. Aan de achterzijde ligt een unieke kamer, ideaal voor jonge gezinnen: deze is voorzien van een vast meubel met wastafel en een ingebouwd babybadje, compleet met warm water en afvoer. Ook de derde slaapkamer is ruim van opzet. Alle kamers beschikken over onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met dubbele beglazing. De badkamer is volledig betegeld en praktisch ingericht met een douche, wastafel en een tweede (hangend) toilet.

## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de heerlijk ruime en karakteristieke tweede verdieping, waar de authentieke houten dakspanten direct sfeer geven. Hier bevindt zich een overloop die slim is ingericht als pantry met wastafel en extra bergruimte. Tevens is hier de tweede witgoedaansluiting gesitueerd. Op deze verdieping zijn nog eens twee fijne en grote slaapkamers aanwezig. Daarnaast is er een separate afgesloten ruimte met een derde (hangend) toilet. Dit maakt de etage perfect als zelfstandig domein voor een tiener of voor logees.

## Derde verdieping

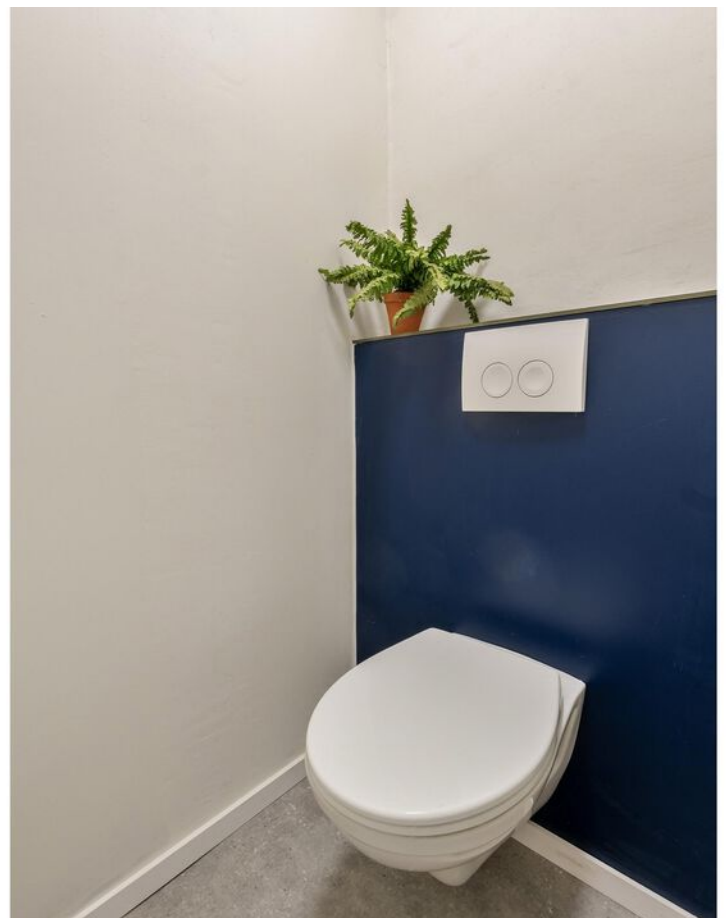
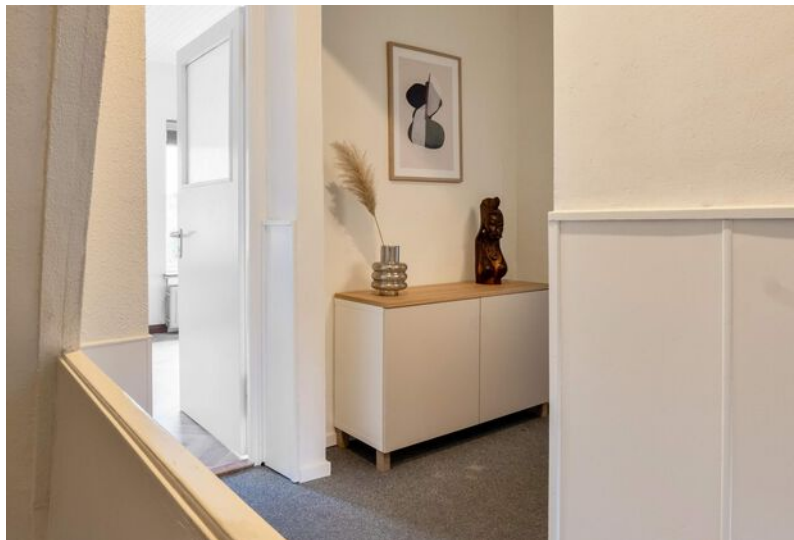
Via een vlizotrap bereikt u de ruime bergzolder (ca. 15 m ), welke volop aanvullende bergruimte biedt.

## Hoogtepunten:

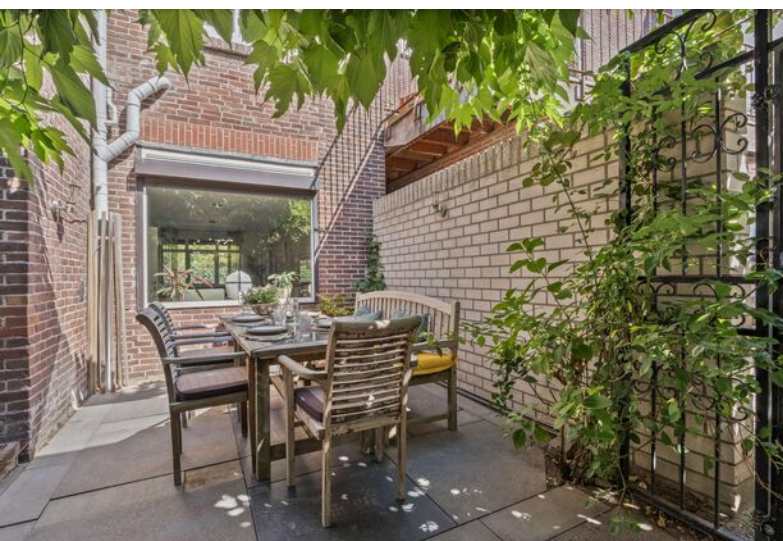
- Woonoppervlakte circa 145 m
- Vijf slaapkamers en drie toiletten (op elke woonlaag één)
- Royale master bedroom van circa 21 m (voorzien van rolluik)
- Sfeervolle details: toog in de hal en authentieke houten spanten in het zicht
- Privacy-volle stadstuin op het zuiden met parasol moerbeibomen en eigen achterom
- Provisiekelder voor extra opslag
- Lichte woonkamer met open haard en schoon metselwerk
- Grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing (deels voorzien van rolluiken)
- Achterzijde volledig voorzien van nieuwe kunststof kozijnen (dec. 2025)
- HR cv-ketel vernieuwd in oktober 2024
- Toplocatie: rustig gelegen nabij het centrum, met natuurgebied 't Jaomerdal op fietsafstand















## 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**

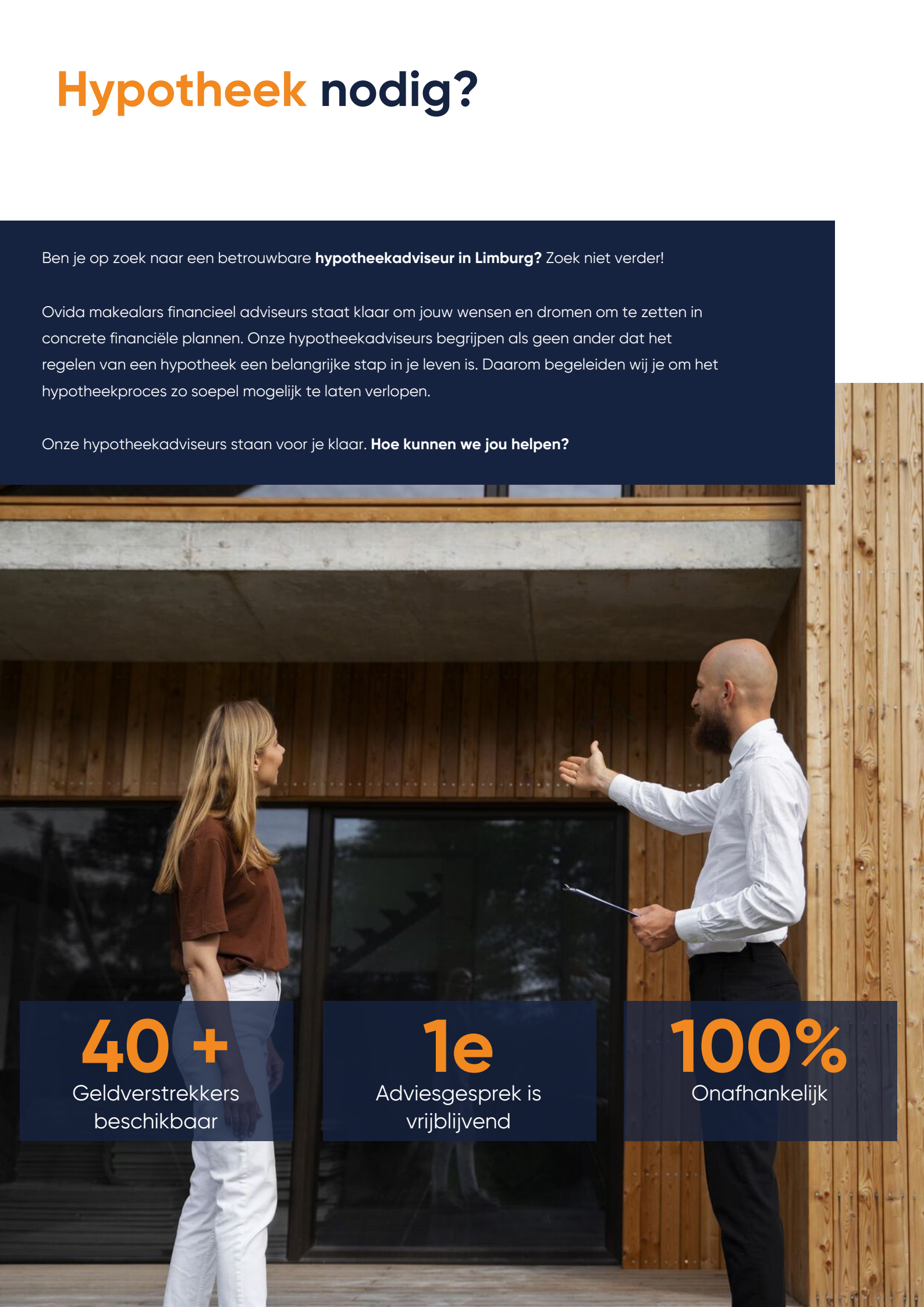
**Uw woning verkopen?**  
Vraag een vrijblijvend kennismakingsgesprek aan!

# 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

### Theo Brouwer RT

[theobrouwer@ovida.com](mailto:theobrouwer@ovida.com)

06 15 09 14 74 | 077 398 12 60

Vastgoedadviseur | Taxateur

# 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](http://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