Tegelen
Kaldenkerkerweg 73
Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.



Prachtig rijksmonument 'Villa Maria' met woon- en werk combinatie, riant perceel (5.085 m²), garage en parkeerhaven gelegen aan de rand van Tegelen.

Team Hauzer & Partners:



NVM

HAUZER & PARTNERS

‘Villa Maria’ (ca. 1895) biedt royaal wonen en kantoor aan huis onder karakteristieke, eigentijdse sferen met het wooncomfort anno nu!
Een echte eye-catcher! Een Rijksmonument met statig aanzicht, fraaie detaillering zoals vergulden koperen piron (windwijzer), klokkentoren met vergulde piron en sierbekroning, gevels in geglazuurde steen in kruisverband en een rijke historie. De woning met voormalig aansluitend Laboratorium werd gebouwd in opdracht van kleiwarenfabrikant Alfred Russel. In 1997 is het laboratorium verbouwd tot kantoor en is de garage op het achtererf gesitueerd. Het monument is sindsdien in gebruik als woonhuis met kantoorruimte (ca. 110m²) en parkeerhaven (11 parkeervakken).

Het woonhuis beschikt over meerdere leefruimtes op de begane grond; eetkamer, woonkamer, studeerkamer, tv-kamer en aparte keuken. Op de verdiepingen zijn o.a. 5 slaapkamers, nieuwe badkamer, wasruimte en er is een royale zolder. Royaal terras (ca. 195m²) met uitzicht op de tuin, grote garage (’96) met ruimte voor 3 auto’s en royale tuin met gazon en terp.

Het kantoorgedeelte (’96) is voorzien van vergader- en kantoorruimte met pantry, apart toilet en gang voor inpandig bereik van het woonhuis. Het kantoorgedeelte is geheel geïsoleerd en beschikt over vloerverwarming. De kantoorruimte heeft een aparte ingang en 11 parkeerplaatsen.

Villa Maria is gelegen op 1500 m afstand van het centrum van Tegelen met goed bereik op het Nederlandse en Duitse autosnelwegennetwerk.

Kelder:
Meterkast, brandkast, 4 kelderruimtes; waarvan een wijnkelder en bergruimtes met een waterdrukpomp.

Begane grond:
Statige entree met houten deur, met plafondhoge ramen, originele ornamenten, vloeren van marmer en de wanden met Hollands marmer. Hal met trappenhuis en apart toilet (’21) voorzien van luxe ‘labrador’ graniet en fonteintje in hal.
Aan de voorzijde van het woonhuis royale eetkamer met ensuite studeerkamer.
De woonkamer (ca. 38m²) aan de achterzijde waarborgt de karakteristieken uit haar tijd; hoog plafond (ca. 3,95m) met originele ornamenten en plafondschilderingen. Deze heeft de huidige bewoner in 1997 laten restaureren. Openslaande deuren naar het terras en de tuin. De lichte woon- en tv kamer zijn voorzien van granieten vloer met vloerverwarming.
De gesloten keuken (’97) vormt een modern geheel en is voorzien van granieten werkblad en design-eiland met complete inbouwapparatuur met eethoek. Er is een ruime bergkast voor provisie. Via de keuken is het achter portaal te bereiken met toegang tot de kelders en loopdeur naar de achtertuin.

1e Verdieping:
Lichte en ruime overloop, trappenhuis met bordes en fraai beschilderd raam. 3 royale slaapkamers (ca. 38, 28 en 16 m²) allen voorzien van airco en wastafel en deels elektrische screens. De masterbed is onder architectuur aangelegd met dressingroom.
Via de overloop te bereiken aparte waskamer met wasmachine en -droger aansluiting.
De badkamer (ca. 16 m²) is royaal opgezet met luxe regendouche en 7 sproeikoppen, ligbad met whirlpoolfunctie, toilet en dubbele wastafel. Moderne gietvloer met vloerverwarming en luxe afwerking met Labrador graniet.

2e Verdieping:
Overloop, 2 slaapkamers (ca. 28 en 24 m²) waarvan 1 kamer voorzien van wastafel en airco. Royale zolderruimte met prachtige houten spanten (ca. 64m²); multifunctionele ruimte! Extra slaapkamers, atelier, relaxruimte. Goed geïsoleerde ruimte (extra vloerisolatie 23cm steenwol).
HR cv-ketel (Nefit, 2016, eigendom) en toegang tot tweede zolder boven de kamers via luik.

Tuin:
Royaal perceel rondom de woning. Voortuin met hekwerk, ruim gazon, volwassen aanplanting en fraaie gevelbelichting. Naastgelegen beklinkerd parkeerterrein met 11 plekken en beklinkerd pad naar de achtertuin en garage. Ruime garage (1996, ca. 64m²) met ruimte voor eventueel 3 auto's, elektrische poort, geïsoleerd en voorzien van krachtstroom (380v).
De achtertuin is ruim bemeten met gazon, plantborders, bomen en terp. Het terras (ca. 195m²) ligt iets verhoogd en vormt een heerlijke plek om van de tuin te genieten! Automatisch irrigatiesysteem aanwezig met eigen grondwaterpomp en filtersysteem.

Algemeen:
Het gehele object is in 1997 gerenoveerd. Het dak is vervangen en volledig geïsoleerd, de gevels zijn voorzien van spouwmuren, de vloeren zijn ter plaatse van de vloerverwarming geïsoleerd en alle kozijnen zijn van hardhout met isolatieglas.
Zeer goed gerenoveerd en onderhouden object! Bouwkundig rapport, brandveiligheidscertificaat en inspectierapport van de elektra installatie aanwezig.

- Bouwjaar: 1895 (rijksmonument)
- Perceeloppervlakte: ca. 5.085 m²
- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 483 m²
- Oppervlakte overige inpandige ruimte: ca. 135 m²
- Oppervlakte externe bergruimte: ca. 64 m²
- Netto inhoud villa: ca. 1.990 m³
- Netto inhoud garage: ca. 200 m3
- Definitief energielabel: n.v.t. i.v.m. Rijksmonument





































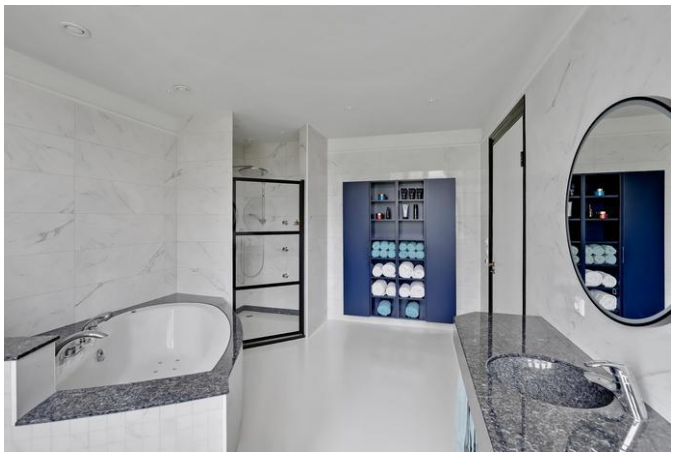






















































NVM

HAUZER & PARTNERS













NVM

HAUZER & PARTNERS


VILLA
MARIA









Plattegronden



Begane Grond

Plattegronden



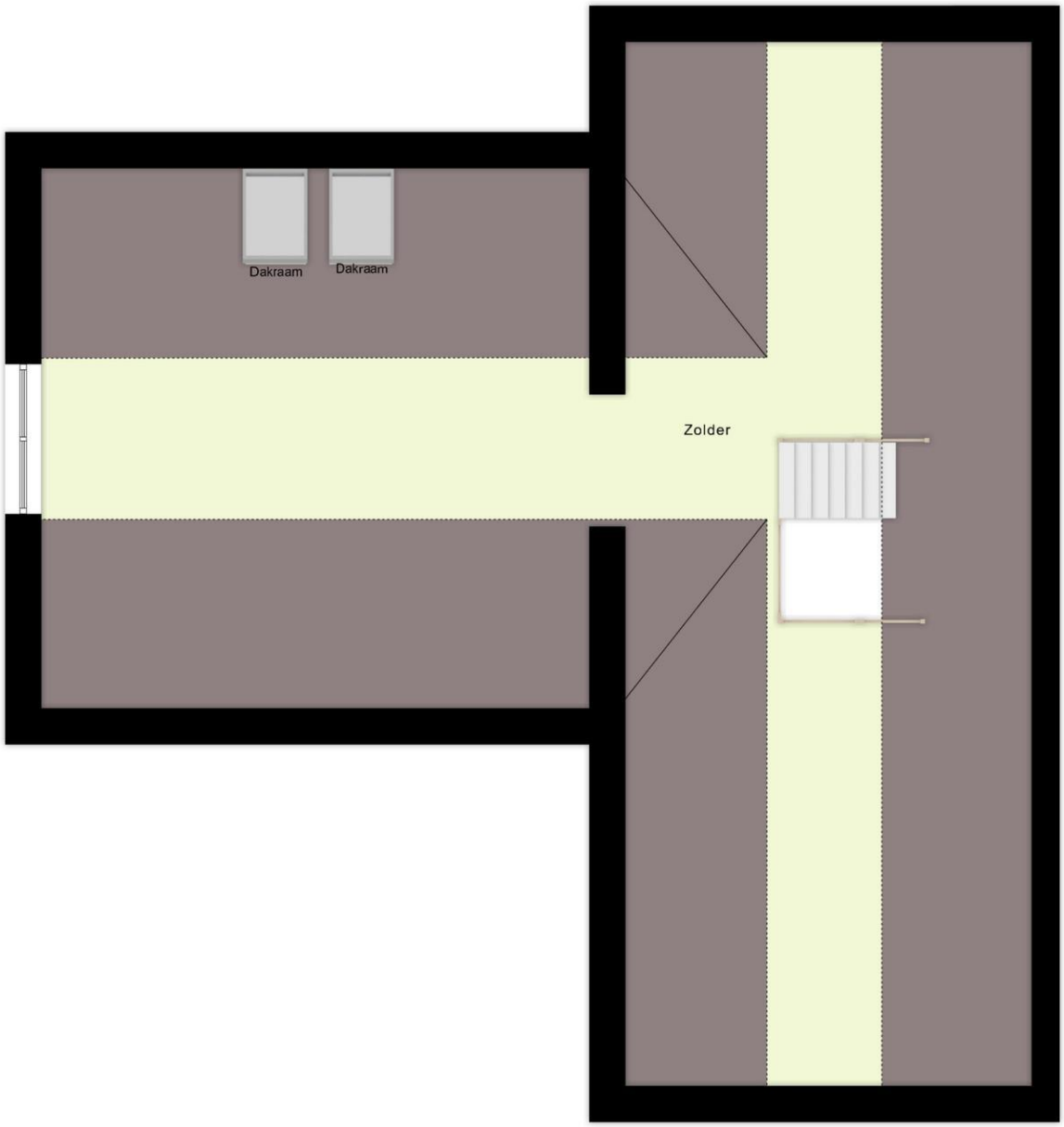
1e Verdieping

Plattegronden



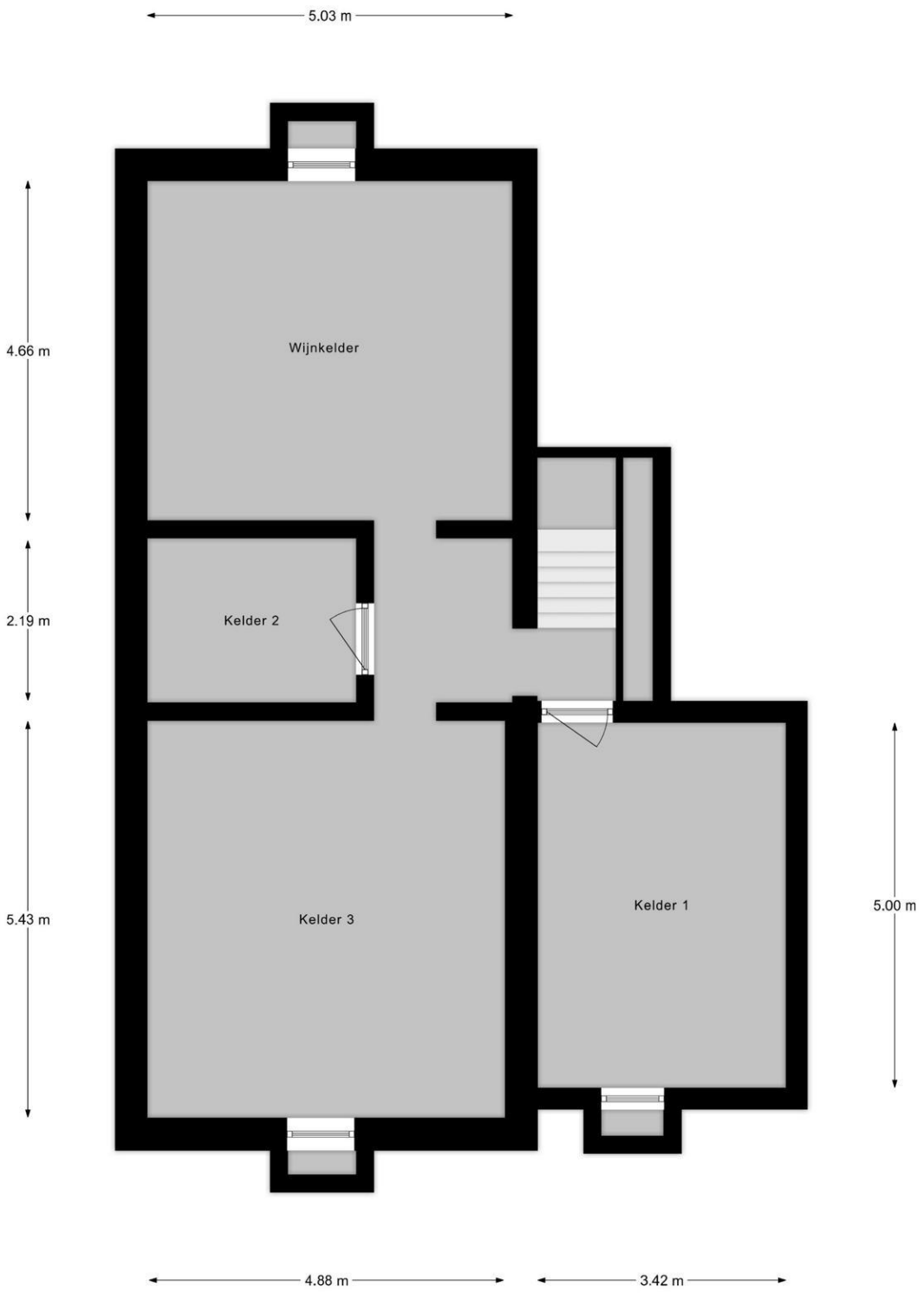
2e Verdieping

Plattegronden



Zolder

Plattegronden



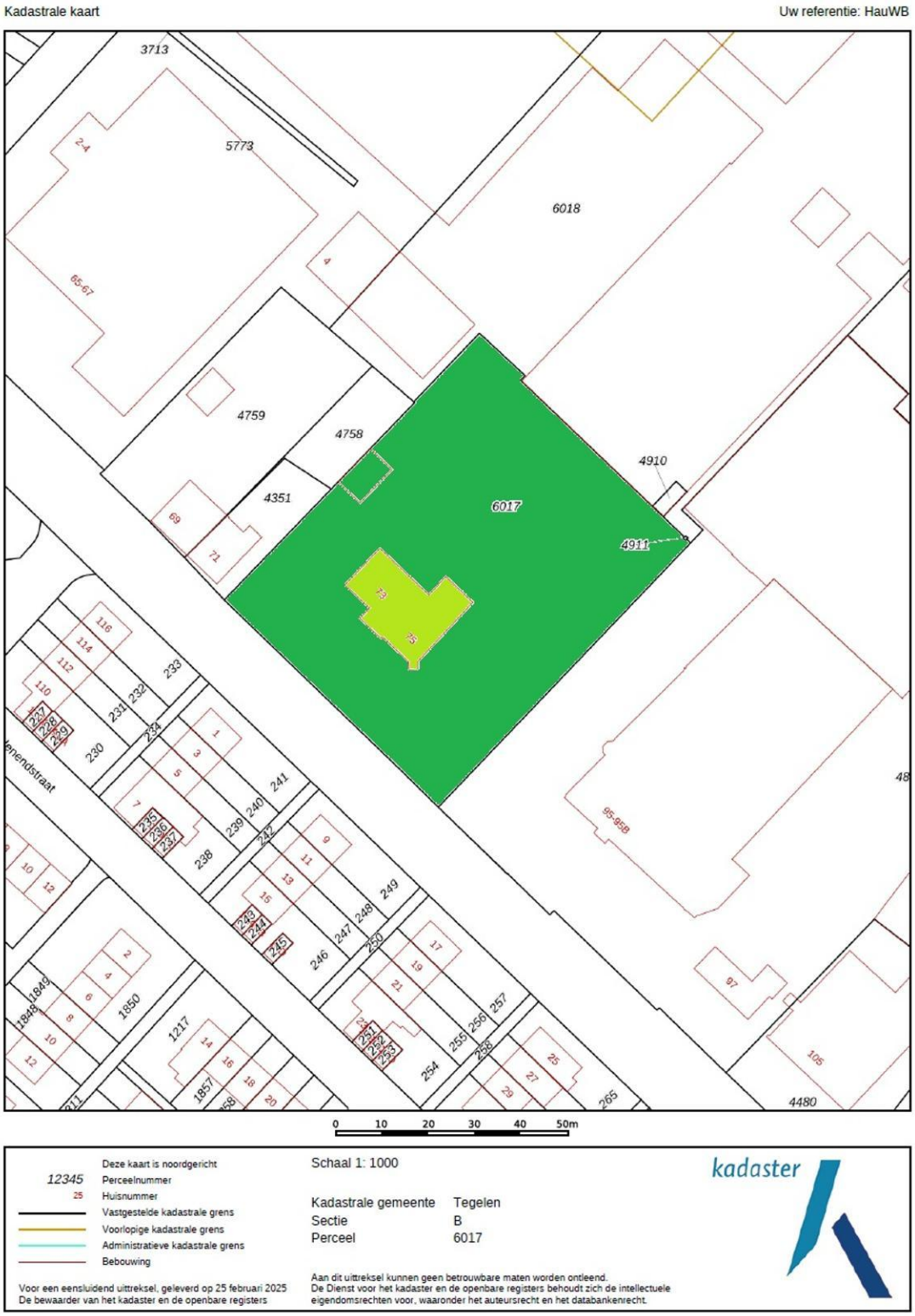
Kelder

Plattegronden



Garage

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 planners
dehypotheekplannersvenlo.nl
Een initiatief van Hauzer & Partners

NVM

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 bieders 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

NVM
Kies een bevlogen