

te koop



Kaldenkerkerweg 42

Venlo

Vraagprijs € 675.000 K.K.

ABVO

Assurantiën en Onroerende Zaken

\\ Keulseweg 9, 5953 HD Reuver \\ 077-4748606 \\ info@abvo.nl \\ abvo.nl \\

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 675.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1901
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	200 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	292 m ²
Inhoud	1.373 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	79 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	36 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	5
Aantal kamers	9 (waarvan 7 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan drukke weg In centrum Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij treinstation
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Oosten
Staat	Normaal

Kenmerken

Energieverbruik

Energietabel	B
--------------	---

CV ketel

Warmtebron	Gas
------------	-----

Bouwjaar	2014
----------	------

Combiketel	Ja
------------	----

Eigendom	Eigendom
----------	----------

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel Vloerverwarming (gedeeltelijk)
--------------------	---

Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
--------------------	---------------------------

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Heeft een garage	Ja
------------------	----

Heeft een dakraam	Ja
-------------------	----



Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE
292m²

PERCEELOPPERVLAKE
200m²

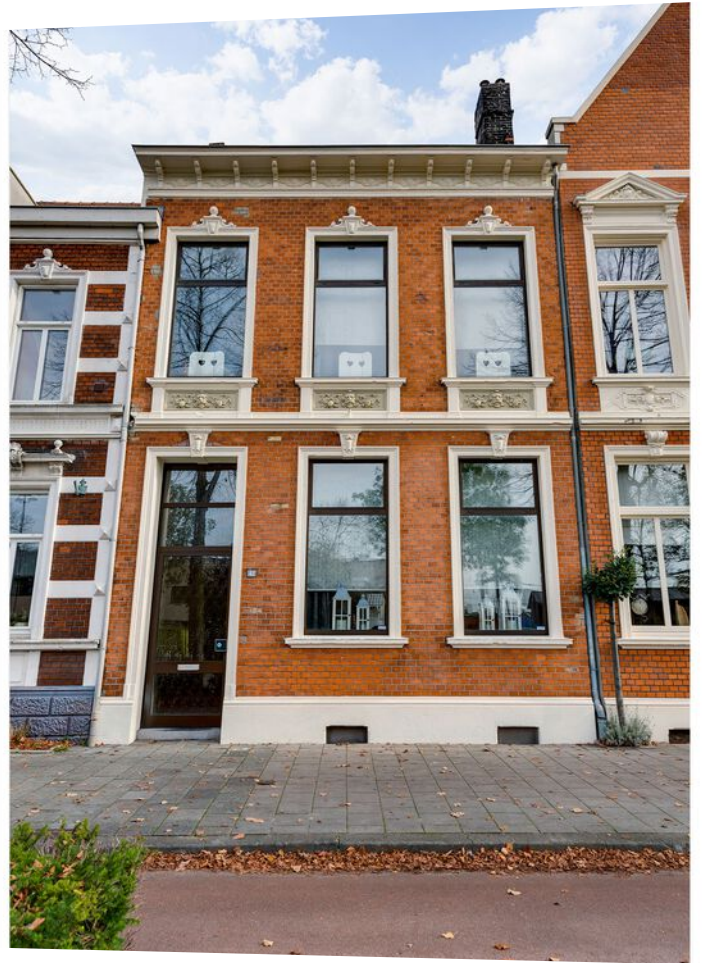
INHOUD
1373m³

AANTAL SLAAPKAMERS
7

BOUWJAAR
1901

ENERGIELABEL
B





Omschrijving

Nabij het bruisende centrum van Venlo ontvouwt zich dit riante herenhuis, oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1901, waar een combinatie van historische grandeur en hedendaags wooncomfort is samengebracht. De woning kenmerkt zich door een royale maatvoering en beschikt over twee garages en een unieke indeling, waardoor uiteenlopende gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden ontstaan, passend bij diverse woon- en werkwensen.

Het object is rijk aan authentieke stijlelementen, zoals originele terrazzovloeren, paneeldeuren, hoge overhoekplafonds, verfijnde ornamenten en een karakteristieke trappenpartij. In de afgelopen jaren is de woning deels gemoderniseerd, met respect voor het monumentale karakter en met investeringen in comfort, installaties en afwerking. Een nieuwe eigenaar heeft daarbij nog alle ruimte om de woning verder naar eigen inzicht te verfijnen en te perfectioneren.

Indeling

Begane grond

Via de statige entree betreedt men de royale ontvangsthal, waar authentieke elementen zoals hoge plafonds, terrazzovloeren en ornamenten direct de toon zetten. In combinatie met de royale vloeroppervlakten resulteert dit in een zeer ruimtelijke en representatieve beleving. Vanuit de hal zijn de riante woonkamer, keuken en de eerste verdieping toegankelijk.

De woonkamer en-suite heeft een oppervlakte van maar liefst 49 m² en biedt, mede dankzij de hoge plafonds en brede maatvoering, uitstekende flexibiliteit in indeling en meubelopstelling. De ruimte is afgewerkt met een nette laminaatvloer en beschikt over originele schuifdeuren, inbouwkasten en een sfeervolle houtkachel, die bijdragen aan zowel het comfort als het warme karakter van de woning.

De open woonkeuken van circa 21 m² is aan de achterzijde van de woning gesitueerd en staat via openslaande deuren in directe verbinding met de tuin. Dankzij de grote raampartijen geniet de ruimte van een prettige lichtinval. De huidige keukenopstelling is uitgevoerd met een granieten werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur, verdeeld over een wandopstelling en een kook/-spoeleiland, waaronder een combimagnetron, koffiezetapparaat, combi-steamer, koelkast, 6-pits gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Aansluitend bevindt zich een portaal met toegang tot de tuin, een modern toilet met fonteintje en een praktische bijkeuken.

Eerste verdieping

De riante splitleveloverloop vormt het centrale punt van deze etage. De indeling leent zich uitstekend voor uiteenlopende gebruiksmogelijkheden, zoals het ontvangen van logees, het uitoefenen van hobbymatige activiteiten of het creëren van een fijne woon-, studie- of werkplekcombinatie.

Omschrijving

Aan de achterzijde ligt de eerste slaapkamer van circa 16 m², prettig van formaat en eenvoudig naar wens in te richten. Op dit niveau bevinden zich tevens een separate toiletruimte met hangcloset en fonteintje, evenals een praktische opbergkast.

Een niveau hoger komt u aan de voorzijde van de woning. Hier bevindt zich een bijzonder ruime slaapkamer met een volwaardige inloopkast en ensuite badkamer. De hoofdslaapkamer beslaat circa 24 m² en beschikt over een inloopkast/kleedkamer van 7 m², wat zorgt voor veel opberg- en indelingsmogelijkheden. De ensuite badkamer is eveneens royaal opgezet (circa 24 m²) en voorzien van een tegelvloer, inloopdouche, hoekbad met whirlpoolfunctie, dubbele wastafel met meubel en toilet.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is, evenals de eerste verdieping, verdeeld over twee niveaus en omvat twee slaapkamers, een tweede badkamer (momenteel in gebruik als wasruimte) en twee bergruimtes. Ook deze etage biedt volop mogelijkheden voor dezelfde uiteenlopende gebruiksmogelijkheden als op de eerste etage.

Aan de achterzijde bevindt zich een slaapkamer van circa 14 m², afgewerkt met een laminaatvloer. Aangrenzend ligt een eenvoudige tweede badkamer, voorzien van een toilet, aansluitingen voor witgoed, een douche en een wastafel. Een level hoger, aan de voorzijde, treft u een riante slaapkamer van circa 31 m². Deze ruimte beschikt over een inloop kledingkamer en biedt via een vlizotrap toegang tot de zolder. De verdieping kan geheel naar eigen inzicht worden ingericht en deed voorheen dienst als kantoorruimte.

Zolder

Via een vlizotrap bereikbare zolderverdieping van circa 19 m². Momenteel ingericht als praktische bergruimte, maar dankzij de volwaardige maatvoering biedt deze verdieping uitstekende mogelijkheden om in de toekomst te transformeren tot extra woonruimte, zoals een slaap-, werk- of hobbykamer.

Buitenruimte

De besloten stadstuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een net terras met een oostelijke zonligging. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een dubbele garage (circa 36 m²), bereikbaar via de Parallelweg, wat binnen deze stedelijke omgeving als een duidelijke meerwaarde kan worden aangemerkt.

Kelder

Vanuit de keuken is de royale kelder (60 m²) toegankelijk, verdeeld in drie compartimenten, ideaal als opslag, wijnkelder of provisieruimte.

Omschrijving

Conclusie

Een royaal en karakteristiek herenhuis met hoge ruimtelijke kwaliteit, flexibele indelingsmogelijkheden en een uitstekende ligging, geschikt voor een brede doelgroep die waarde hecht aan ruimte, authenticiteit en comfort, en die het niet schuwt om zelf nog wat werk te verrichten om het geheel volledig naar eigen hand te zetten.

Bijzonderheden

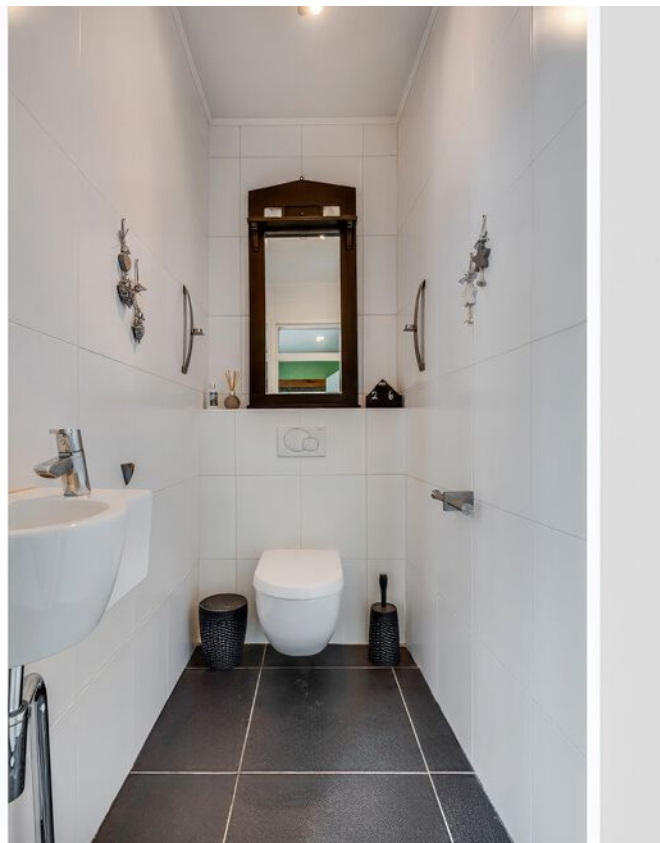
- Het platte dak is vernieuwd in 2010/2011
- De ligging is bijzonder gunstig te noemen, op loopafstand van het centrum van Venlo, het NS-station, scholen en overige dagelijkse voorzieningen.
- Energielabel B (vloer- en dakisolatie alsmede dubbel glas)
- Gebruiksoppervlakten wonen ca. 292 m²
- Perceeloppervlakte 200 m²

Belangrijke informatie

* Deze informatie is met de grootste zorg samengesteld en deels gebaseerd op gegevens die wij van derden hebben ontvangen. Ondanks deze zorgvuldigheid kunnen aan eventuele fouten, onvolkomenheden of onjuistheden in de verstrekte informatie geen rechten worden ontleend. De verkopend makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onjuistheden of de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij adviseren u om informatie die voor u van wezenlijk belang is, zelfstandig te controleren. Een bezichtiging van de woning of onroerende zaak biedt de beste indruk en geeft u de mogelijkheid om het object te beoordelen en te onderzoeken, zodat u zich volledig kunt overtuigen van de staat en eigenschappen ervan;

* Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud of andere aspecten van de onroerende zaak. Koper dient bij het doen van een bod wel direct aan te geven of hij een dergelijk onderzoek wenst.











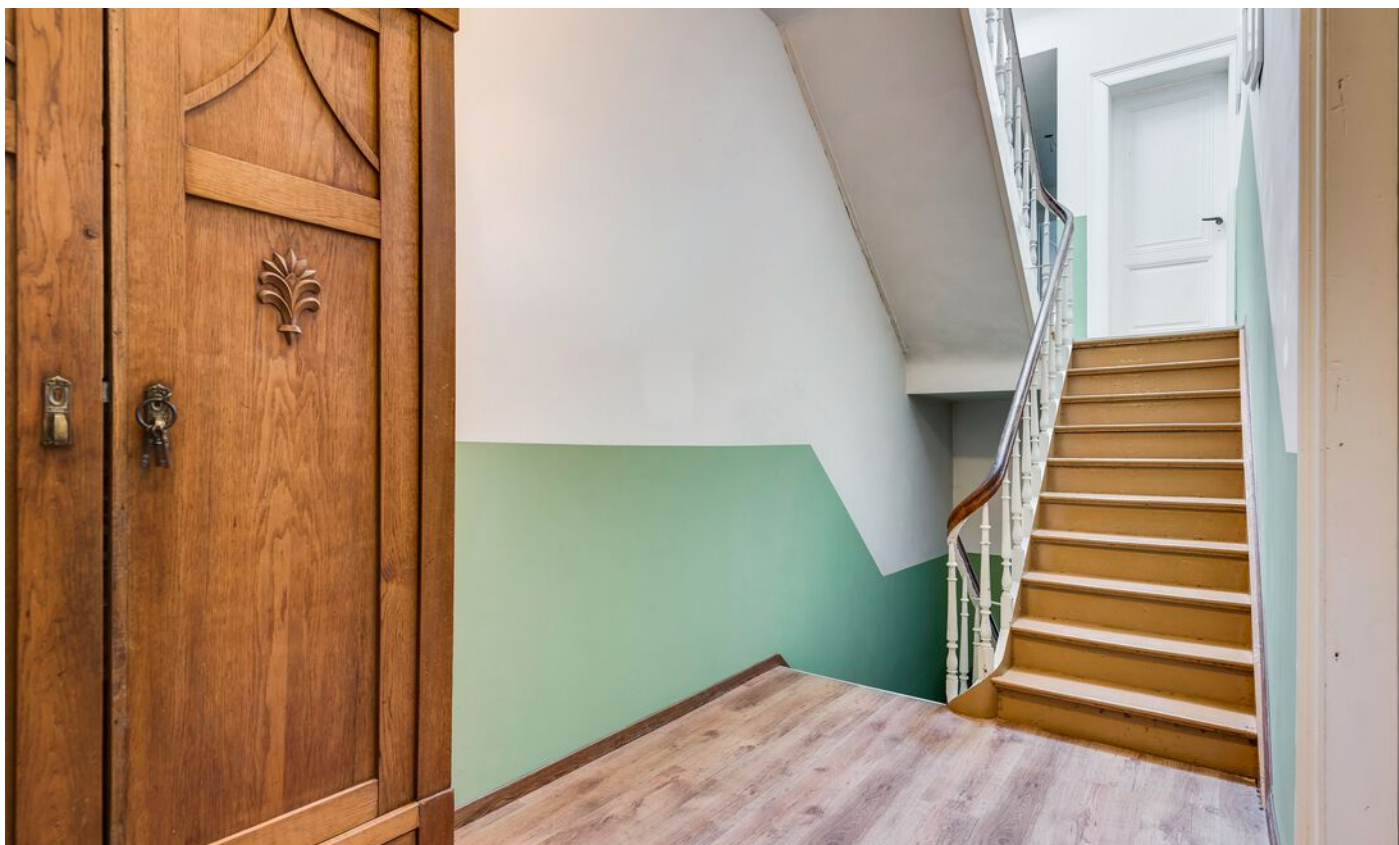
































Plattegrond



Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Plattegrond



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

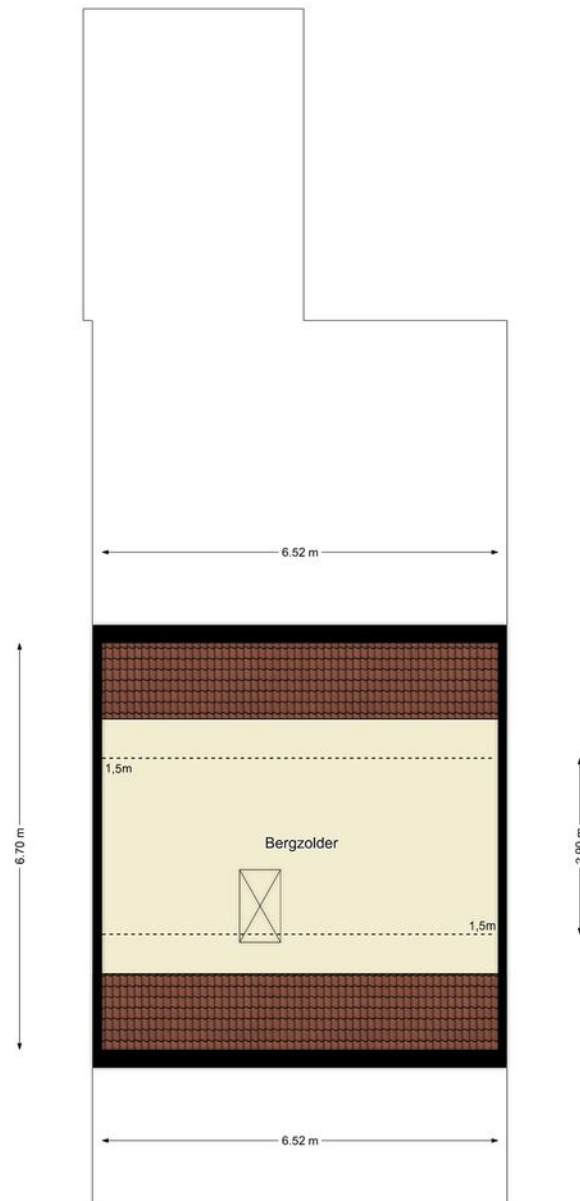
Plattegrond



Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Plattegrond



Derde verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

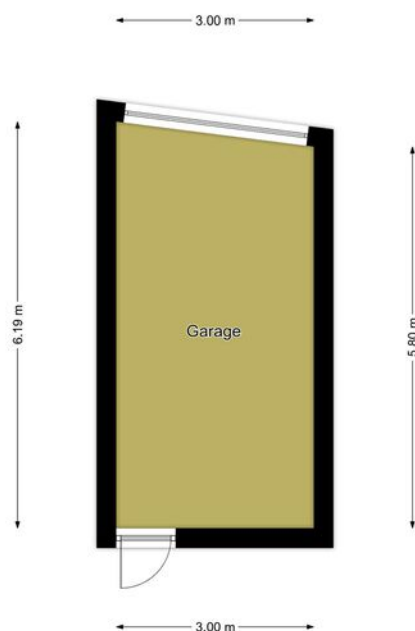
Plattegrond



Kelder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Plattegrond



Garage

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ABVO



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Venlo

Sectie

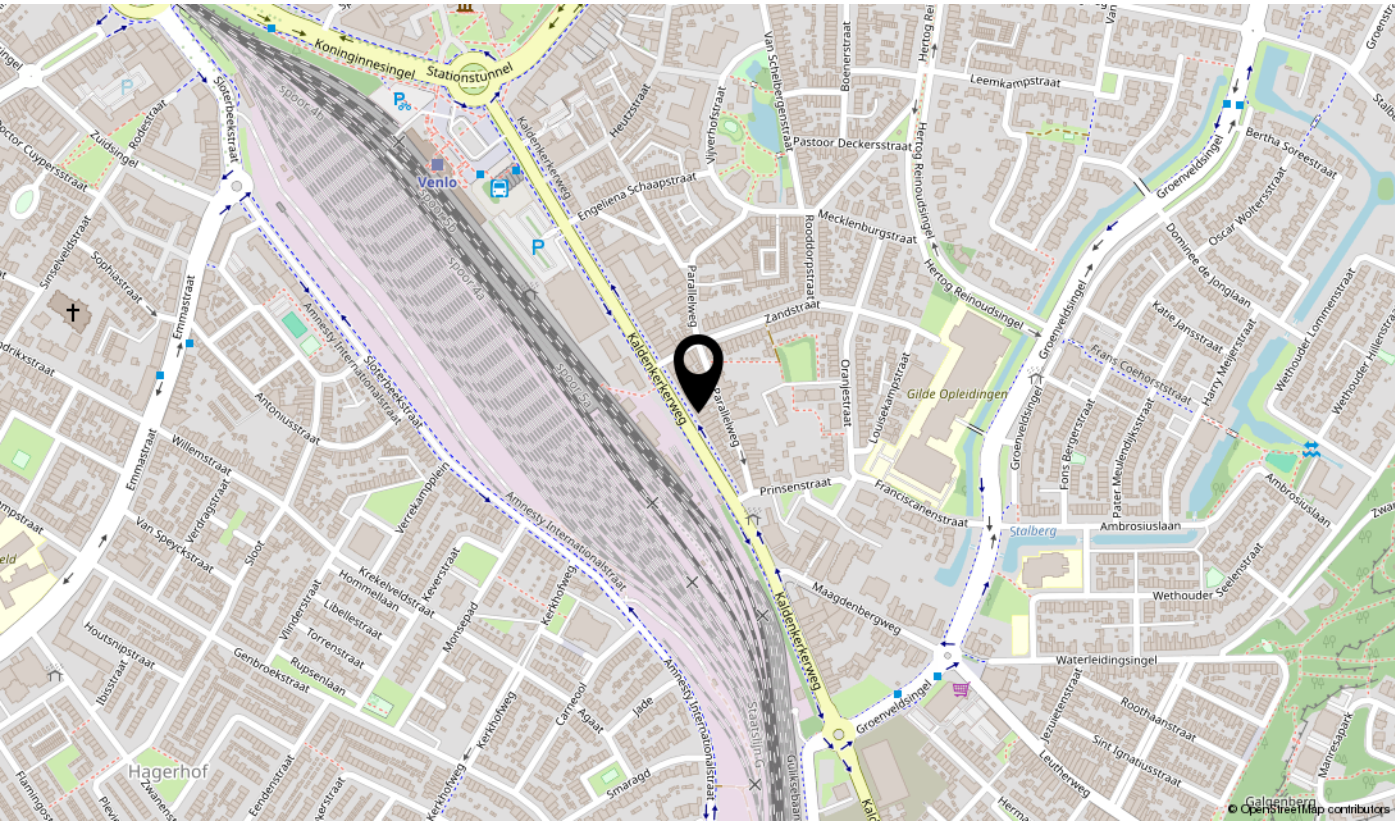
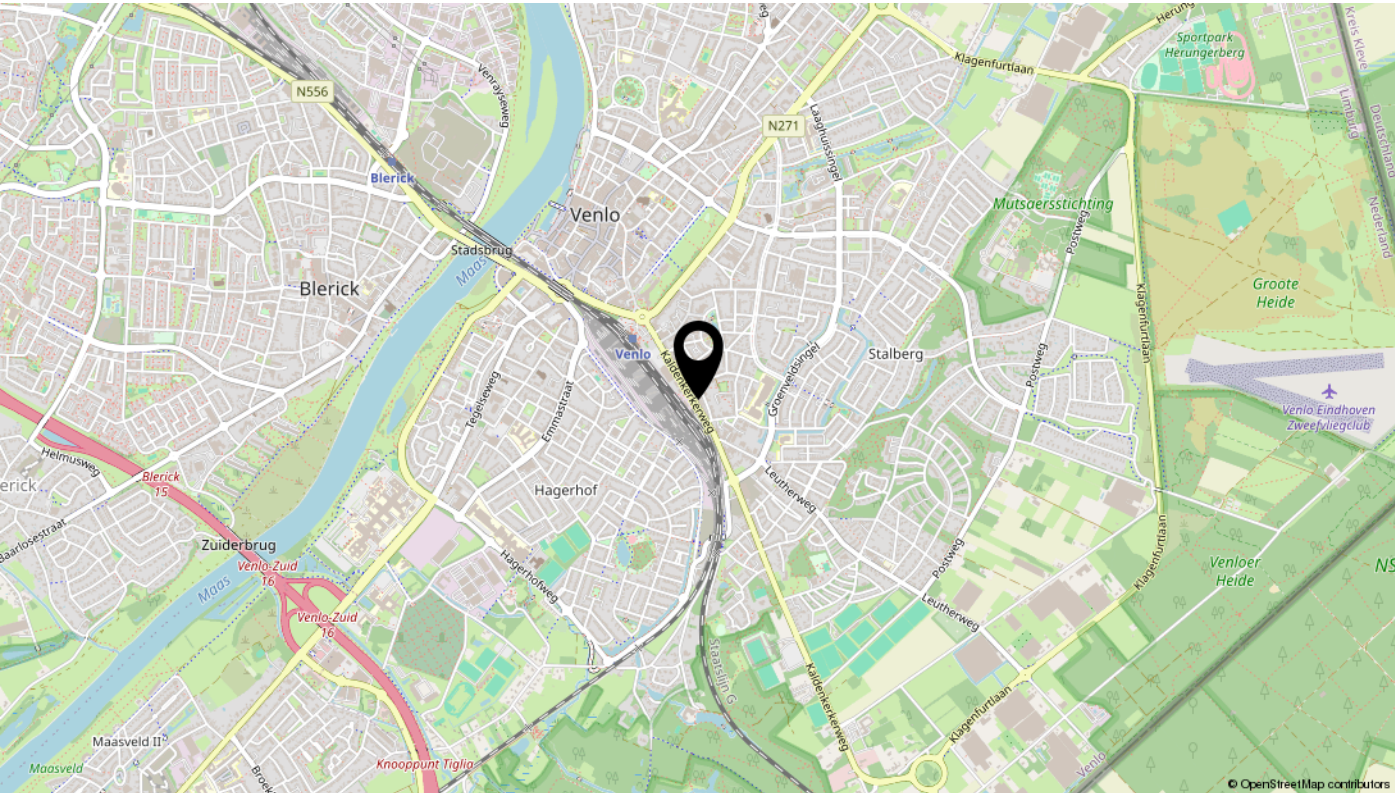
Perceel	3563
---------	------

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



Locatie



Bekijk deze woning online!

www.abvo.nl

ABVO
Assurantie en Ondernemende Zaken

Kaldenkerkerweg 42, Venlo



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



interesse

in deze mooie woning?



ABVO

Assurantiën en Onroerende Zaken