

Venlo
Caspar Franssenlaan 11
Vraagprijs € 835.000,- k.k.



Op sublieme locatie gelegen vrijstaande villa met zwembad en inpandige garages. Top materiaalgebruik en een uitstekend afwerkingsniveau!

Uw makelaars:



Frank Blok - Patty Hauzer - Bas van der Zanden

Deze onder architectuur gebouwde villa ligt op een sublieme locatie met blijvend vrij uitzicht over het groen! Het afwerkingsniveau is zeer hoogwaardig. De begane grond omvat een grote living met hoog plafond (3.30 m) en een grote leefkeuken met kookeiland. Souterrain met o.a. dubbele garage en ontspanningsruimte. 4 slaapkamers en 2 badkamers op de verdiepingen. Mooi onder architectuur aangelegde tuin met zwembad.

Souterrain:

In de garage kun je met gemak 2 auto's parkeren, ook kunnen de fietsen gestald worden in de aparte fietsenberging. De dubbele sectionaalpoort is op afstand bedienbaar. In de garage is een spoelbak en wateraansluiting. Voorts omvat het souterrain nog: provisie kelder, aansluiting sauna, techniekruimte met c.v installatie en witgoed aansluitingen en een multifunctionele ruimte van ca. 44 m² met daglichttoetreding. In deze ruimte is een op maat gemaakte wijnkast en hangend wandmeubel gemaakt (beide ter overname). Verder is hier tv- en internetaansluiting aanwezig en een ringleiding t.b.v. luidsprekers. Het souterrain is verwarmd en is voorzien van alarm en aparte thermostaat. De vloeren en wanden in het souterrain prima afgewerkt.

Begane grond:

De begane grond is toegankelijk vanuit het souterrain via een mooie rechte trap. De dubbele voordeur is gemakkelijk bereikbaar via de loopbrug. De hal is een "echte binnenkamer". Er is veel ruimte en licht en de trap naar de eerste verdieping is een echte blikvanger. De garderobe is voorzien van mooi interieur maatwerk. Het toilet is voorzien van Philippe Starck sanitair en een maatwerkmeubel. De garderobe en toilet zijn afgescheiden van de hal en bereikbaar via een verzonken deur. Via dubbele taatsdeuren kom je in de woonkamer, er is veel lichtinval. Aan de voorzijde is er mooi vrijblijvend zicht op de uitgestrekte groenvoorziening en aan de achterzijde is er zicht op het terras, zwembad en achtertuin. De woonkamer is lekker ruim (47 m²) en heeft deels een hoogte van maar liefst 330 cm hierdoor ontstaat een modern karakter. De dimbare inbouwspots zorgen voor een mooie sfeer. De strak ingebouwde gashaard geeft een warm en eigentijdse look. Het terras is via de schuifpui toegankelijk. De leefkeuken is via de hal maar ook via de woonkamer middels een glazen schuifdeur bereikbaar. De keuken van ruim 46 m² kan met recht als woonkeuken bestempeld worden. De inbouwkeuken is op maat gemaakt en voorzien van een kookeiland met RVS aanrechtblad (380 x 120 cm) waarbij de afzuig-unit verzonken is in het aanrechtblad en automatisch bedienbaar is. De keuken is vanzelfsprekend van alle gemakken voorzien: inbouw koffie zet apparaat, warmhoudlade, combimagnetron, hete lucht stoomoven, vaatwasser (op werkhoogte), apothekerskast, koelkast en Amerikaanse koelkast met vriezer en wateraftappunt. In de keuken is aansluiting voor een tv en er zijn dimbare inbouwspots. Een deel van de keukenkastjes is recent voorzien van nieuwe fronten echter de witte fronten zijn ook nog beschikbaar. Via de glazen schuifpuien is er een mooie lichtinval en tuincontact. Een speciaal en ruimtelijk effect geeft het hoekraam waarbij het glas "koud" tegen elkaar is gemonteerd (zonder kozijn). De begane grond is voorzien van een mooie natuurstenen tegelvoer (80 x 80) met vloerverwarming.

1e Verdieping:

Via een strakke trappartij kom je op de eerste verdieping. Ook op de overloop is veel lichtinval. Ouderslaapkamer (19 m²) met geïntegreerde kledingkasten over gehele breedte van ca. 5 meter en een aparte trapkast voor extra opbergruimte. Deze slaapkamer is gecombineerd met een eigen badkamer met ruime inloepdouche met regendouche en aparte handdouche, Philippe Starck ligbad en op maat gemaakt wastafelmeubel. De airco zorgt voor een aangenaam klimaat. Voorts zijn er 2 slaapkamers van ca. 15 en 16 m² die ook voorzien zijn van airco en bekabelde internet aansluitingen. Er is een 2e badkamer met inloepdouche en wastafel. Apart toilet. De natte ruimtes zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming.

2e Verdieping:

Op de 2e verdieping bevindt zich een grote ruimte van 21 m². Deze ruimte kan voor diverse doeleinden gebruikt worden: 4e slaapkamer, kantoor of hobbyruimte. Er is een geïntegreerde boekenkast. Een schuifpui geeft toegang tot het plat dak. Ook deze verdieping heeft een bekabelde internetaansluiting.

Tuin:

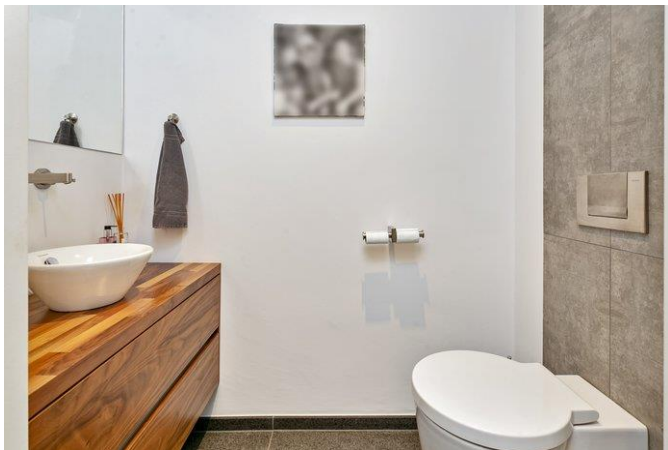
De tuin is onder architectuur aangelegd. Voortuin met strak vormgegeven vijver, gazon en mooi aangelichte boom die 's avonds een mooie sfeer geeft. De inrit naar de garage is geheel beklemd en er is ruimte om 2 auto's te parkeren. De inrit wordt gemarkeerd door 2 pilaren met verlichte Corten stalen afwerkingen en geïntegreerde brievenbus. Achtertuin: In het oog springend is het terras dat naadloos overloopt vanuit keuken en woonkamer. Binnen en buiten zijn dezelfde natuurstenen vloertegels aanwezig, dit versterkt het binnen/buiten gevoel. Er is meer dan voldoende ruimte op het terras (44 m²) om lekker buiten te zitten. Aansluitend ligt het zwembad dat middels warmtepomp en/of automatisch bedienbaar solardeck (vernieuwd in 2018) verwarmd wordt. Door het elektrisch bedienbaar uitrolscherm ontstaat er in een handomdraai een overdekt terras. De onbehandelde houten balken geven een robuust en stoer uiterlijk. De heaters en speakers maken het buitenleven extra leuk. Er is veel privacy en de tuin is geheel voorzien van hekwerk. De tuinverlichting verlicht de tuin op subtiele wijze. 2e terras achter in de tuin. Eigen waterput met pomp (pomp is vervangen in 2017) en automatische beregeningsinstallatie in voor- en achtertuin. Groot tuinhuis met zwembad installatie, apart toilet en douche.

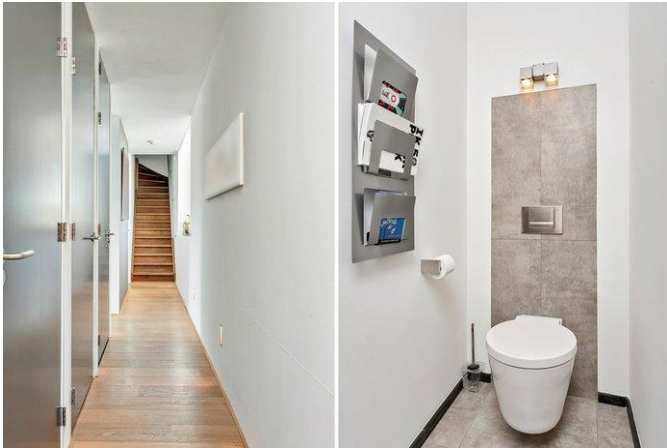
Algemeen:

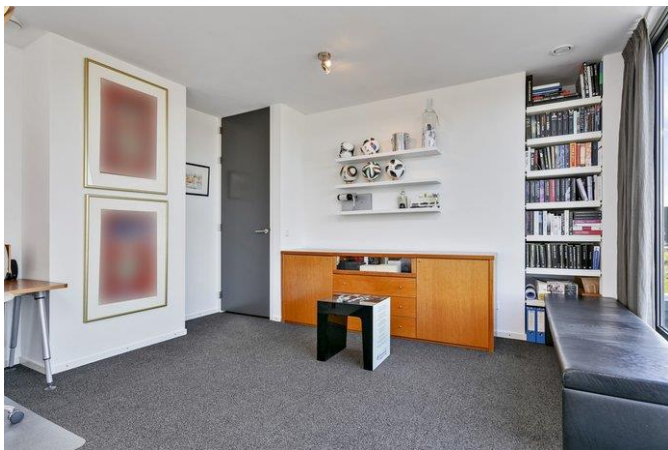
Bouwjaar: 2007 , perceeloppervlakte: ca. 912 m², woonoppervlakte: ca. 280 m² overige inpandige ruimte ca. 69 m², inhoud: ca. 1.299 m³, definitief energielabel: A. Hoogwaardige gevelstenen (Vogelensangh) in 2 afmetingen zorgen voor een specifiek gevelbeeld. Regenpijpen zijn geïntegreerd in gevel waardoor strak uiterlijk verstrekt wordt. De 37 zonnepanelen hebben een capaciteit van ca. 10.000 KWH. Diverse bewegingssensoren waardoor lampen automatisch aangaan, energie zuinige WTW installatie, bekabelde aansluitingen internet in elke woon-/slaapruimte, alarminstallatie, buitenschilderwerk 2016, binnenzijde getext in 2017/2018, B&O audio en video installatie ter overname, elektrisch bedienbare buitenjaloezieën aan voorzijde woonkamer. Dit huis is in topconditie en biedt heel veel comfort!















Lijst van zaken

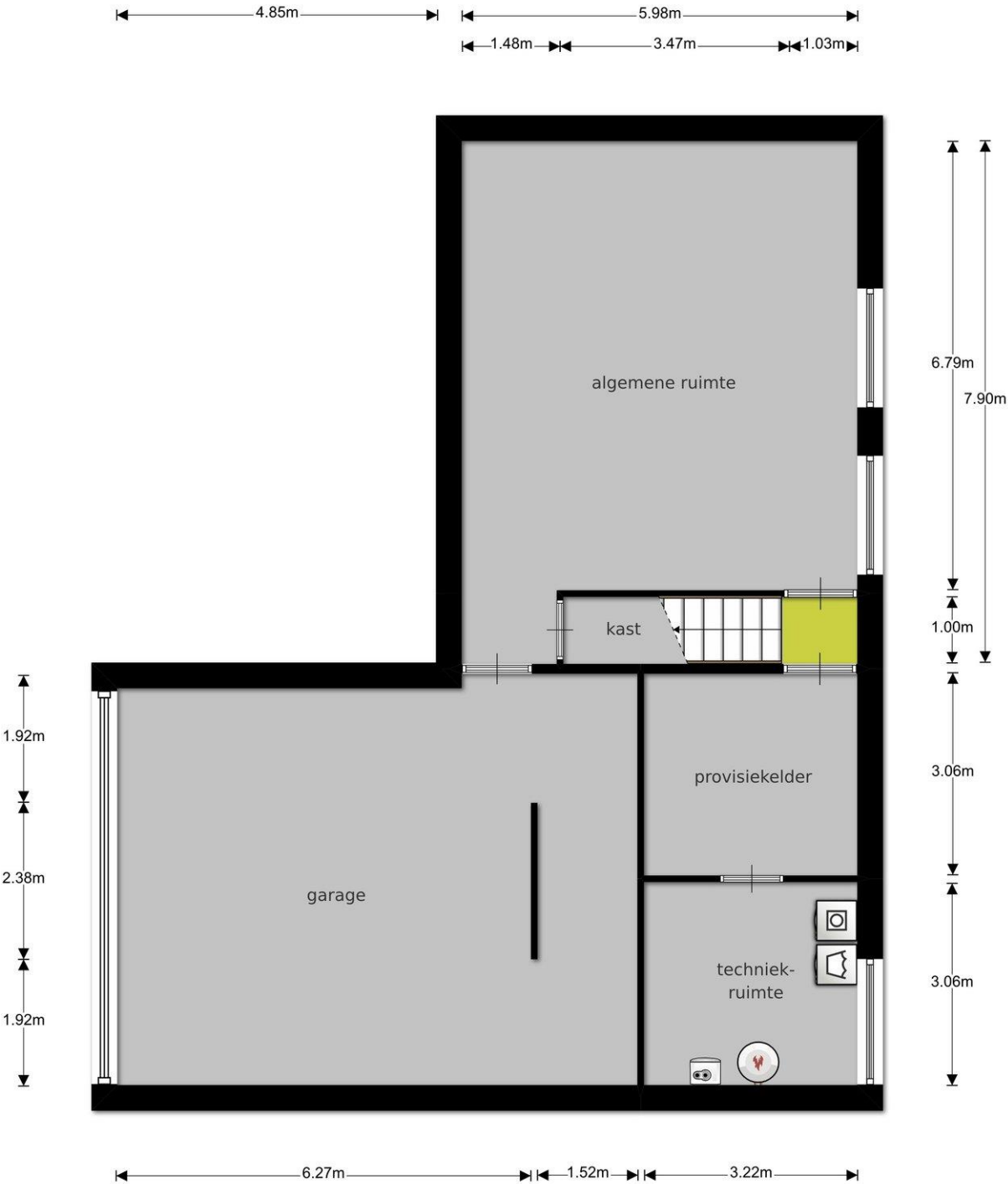
Betreffende het object: **Caspar Franssenlaan 11 te Venlo**

De aangekruiste zaken in de kolom "blijft achter" zijn in de koopprijs inbegrepen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemersschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
Overige tuin, te weten:				
- Eigen waterput + pomp + sproeinstallatie (2017)	☒	☐	☐	☐
- Tuinverlichting apart schakelbaar	☒	☐	☐	☐
- Diverse terrassen	☒	☐	☐	☐
Woning				
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Rolluiken/zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen/vitrages	☐	☐	☒	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
- losse horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
- Natuurstenenvloer 80x80 cm	☒	☐	☐	☐
Warmtevoorziening, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
- Circulatiepomp voor "instant" warmwater	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) open haard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐	☐
(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Uitneembare horren slaapkamers	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Schilderijophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keukenblok met bovenkasten	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Afzuigunit Gutmann	☒	☐	☐	☐
- Combimagnetron + combi stoomoven	☒	☐	☐	☐
- Amerikaanse koelkast	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires				
- Wokbrander	☒	☐	☐	☐
- Inductiekookunit	☒	☐	☐	☐
- Warmhoudlade	☒	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	Niet van toepassing
- Inbouwspots	☒	☐	☐	☐
- Dimmer(s)	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- Vrijstaande kasten	☐	☐	☒	☐
- Schappen trapkast	☒	☐	☐	☐
- Geïntegreerde boekenkast studio	☒	☐	☐	☐
Vast bureau	☐	☐	☐	☒
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires				
- Garnituur RVS	☒	☐	☐	☐
- Spiegel(s)	☒	☐	☐	☐
- Hangend wastafelmeubel (maatwerk)	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires				
- Hangend wastafelmeubel (maatwerk)	☒	☐	☐	☐
- Spiegel(s)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Overige				
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
- B&O audiovisueel systeem	☐	☐	☒	☐
- Buitenspeakers (Bowers&Wilkinson)	☐	☐	☒	☐
- Hangend dressoir woonkamer (maatwerk)	☐	☐	☒	☐
- Hangend wandmeubel souterrain (maatwerk)	☐	☐	☒	☐
- Wijnvoorraadkast souterrain (maatwerk)	☐	☐	☒	☐
- Hangend dressoir masterbedroom (maatwerk)	☐	☐	☒	☐
- Vaste kast masterbedroom	☒	☐	☐	☐
Opmerkingen				
Garderobe begane grond kast (maatwerk) - Blijft achter				

Plattegronden



Souterrain

Plattegronden



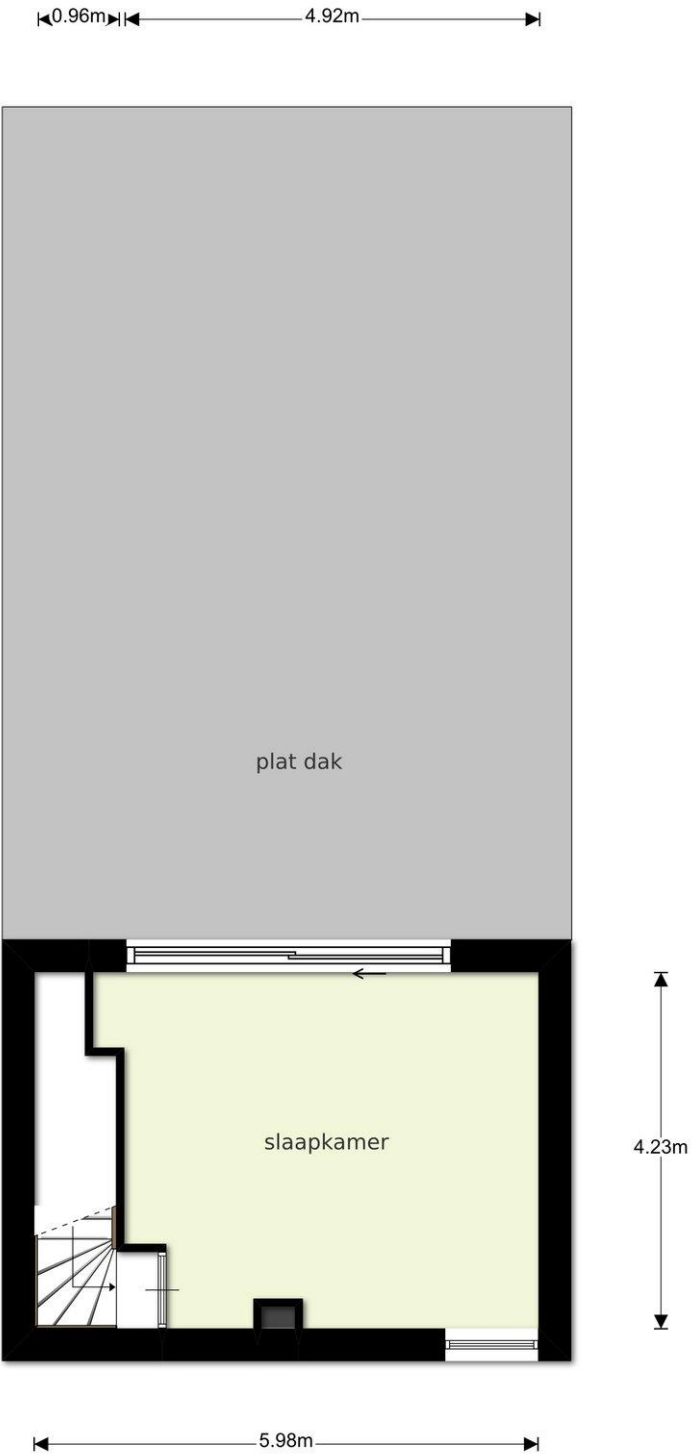
Begane Grond

Plattegronden



Eerste Verdieping

Plattegronden

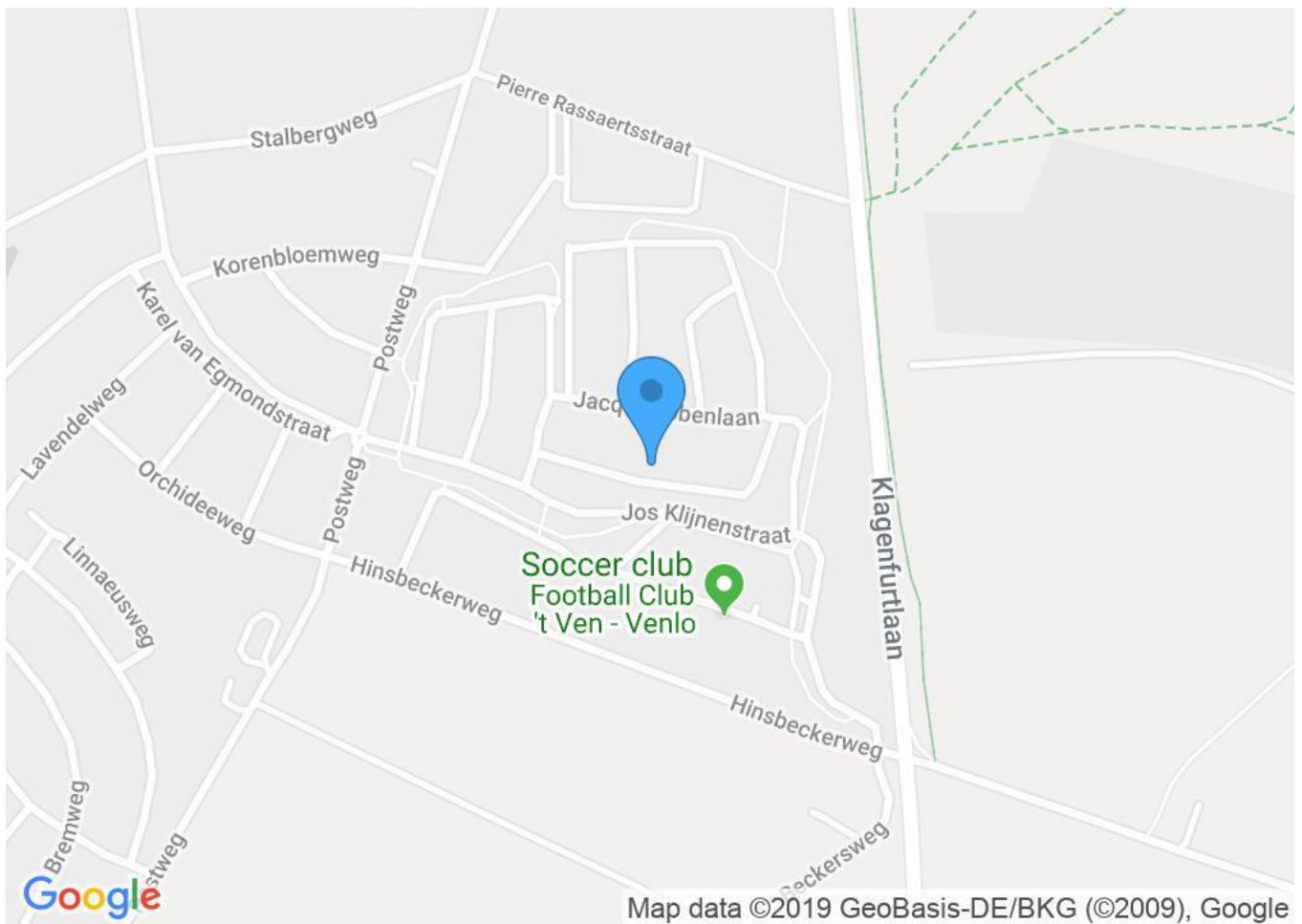


Tweede Verdieping

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.

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 2% 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 bouwkwiteit 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.