

LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN



Vraagprijs  
€ 385.000 K.K.

46

PASTOOR PRICKAERTSSTRAAT

VAALS

043-2066002  
info@laan20.nl  
laan20.nl

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs	€ 385.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning, driveinwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1991
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	211 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	108 m <sup>2</sup>
Inhoud	570 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige in pandige ruimten	55 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	20 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

## Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden

# KENMERKEN

Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
<b>Energieverbruik</b>	
Energielabel	B
<b>CV ketel</b>	
CV ketel	Vaillant
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
<b>Uitrusting</b>	
Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Heeft een balkon	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
<b>Kadastrale gegevens</b>	
Eigendom	Eigen grond



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
DRIVE-IN WONING

**ENERGIELABEL:**  
B

**BOUWJAAR:**  
1991

**WOONOPPERVLAKTE:**  
108m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
570m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKTE:**  
211m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

In een rustige en geliefde woonwijk van Vaals ligt deze goed onderhouden drive-in woning met energielabel B. De woning beschikt over twee slaapkamers (met de mogelijkheid tot een derde slaapkamer), 9 zonnepanelen, een ruime inpandige garage en een zonnige buitenruimte. Een comfortabele woning die ruimte, duurzaamheid en een prettige woonomgeving combineert.

## Globale indeling

### Begane grond (straatniveau)

Via de entree bereik je de hal met meterkast, een verzorgd toilet met fonteintje en de trap naar de woonverdieping.

Vanuit de hal is tevens de ruime inpandige garage bereikbaar (42m<sup>2</sup>). Deze ruimte biedt plaats aan twee auto's en beschikt daarnaast over praktische witgoed aansluitingen en extra bergruimte.

### Eerste verdieping (tuinniveau)

Via de trap bereik je de woonverdieping. Hier bevindt zich de lichte en sfeervolle woonkamer (34 m<sup>2</sup>). Dankzij de raampartijen geniet je hier van een prettige natuurlijke lichtinval. De fraaie parketvloer draagt bij aan de warme uitstraling van deze verdieping.

Voor extra comfort is de woonkamer voorzien van een sfeervolle speksteenkachel en een energiezuinig infraroodpaneel. Hierdoor kan deze verdieping op een aangename en duurzame manier worden verwarmd.

De halfopen keuken (21 m<sup>2</sup>) is uitgerust met recent vernieuwde inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, combi-oven en inductiekookplaat. Aan de voorzijde bevindt zich een balkon dat direct grenst aan de keuken. Via de schuifpui in de woonkamer heb je toegang tot de zonnige achtertuin.

### Tweede verdieping

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers (20 m<sup>2</sup> en 10 m<sup>2</sup>) en de badkamer.

De grootste slaapkamer kan eenvoudig weer worden opgesplitst, waardoor een derde slaapkamer gerealiseerd kan worden.

De complete badkamer (7 m<sup>2</sup>) beschikt over een wastafel, douche, ligbad en een toilet.

### Zolder

Via een vlizotrap bereik je de zolderverdieping.

Deze is verdeeld in twee ruimtes.

In de technische ruimte bevindt zich de opstelling van de HR-combiketel (Vaillant, 2016, eigendom). Daarnaast is er een tweede ruimte met dakraam die gebruikt wordt als hobbyruimte/werkplek en berging.

### Extern

De woning beschikt over een balkon aan de voorzijde en een heerlijke achtertuin rondom de woning. De tuin ligt gunstig op het zuiden en biedt volop zon. De tuin is voorzien van een overkapping met elektrisch zonnescherm.

Verder beschikt de tuin over een terras, gazon, tuinhuisje en een praktische achterom.

### Omgeving

De woning is gelegen in een rustige en prettige woonwijk in Vaals. De straat is doodlopend, wat zorgt voor weinig verkeer en een fijne, ontspannen woonbeleving. In de directe omgeving bevindt zich volop groen, met diverse wandel- en fietsroutes die het Zuid-Limburgse heuvellandschap kenmerken.

Dankzij de gunstige ligging zijn uitvalswegen eenvoudig bereikbaar. Binnen korte tijd ben je op een rondweg of doorgaande route richting onder andere Heerlen, Maastricht, Aken en Luik. Hierdoor combineert deze locatie het rustige wonen met een goede bereikbaarheid.

#### Relevante kenmerken en cijfers

- Bouwjaar 1991
- Energielabel B
- Goed onderhouden drive-in woning
- Twee slaapkamers, met mogelijkheid tot drie slaapkamers
- Ruime inpandige garage met plaats voor twee auto's
- Houten kozijnen met dubbele beglazing
- Dak- en spouwmuurisolatie
- HR-combiketel (Vaillant, 2016, eigendom)
- 9 zonnepanelen (2020, eigendom)
- Speksteenkachel en infraroodpaneel voor extra comfort
- Volledig voorzien van rolluiken
- Zonnige tuin op het zuiden, balkon aan de voorzijde
- Aanvaarding in overleg

Perceeloppervlakte 211 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte 108 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte 55 m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden buitenruimte 20 m<sup>2</sup>

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woning informatie. Alle maten zijn circa maten.

Ter bescherming van de belangen van zowel kopers als ook verkopers wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat kopers en verkopers de koopovereenkomst hebben getekend (schriftelijkheidsvereiste).



Comfortabel  
wonen op  
een fijne  
locatie











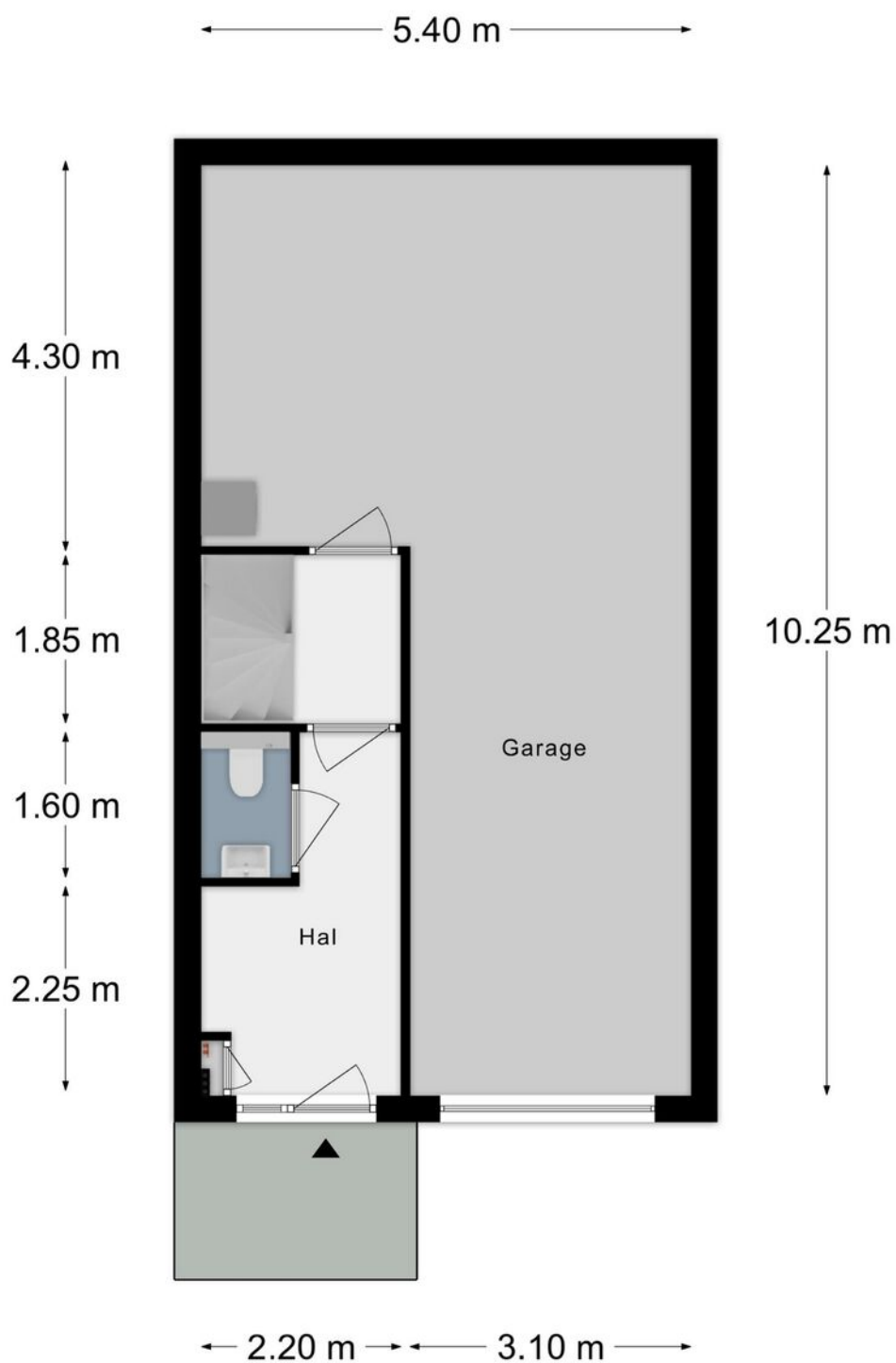




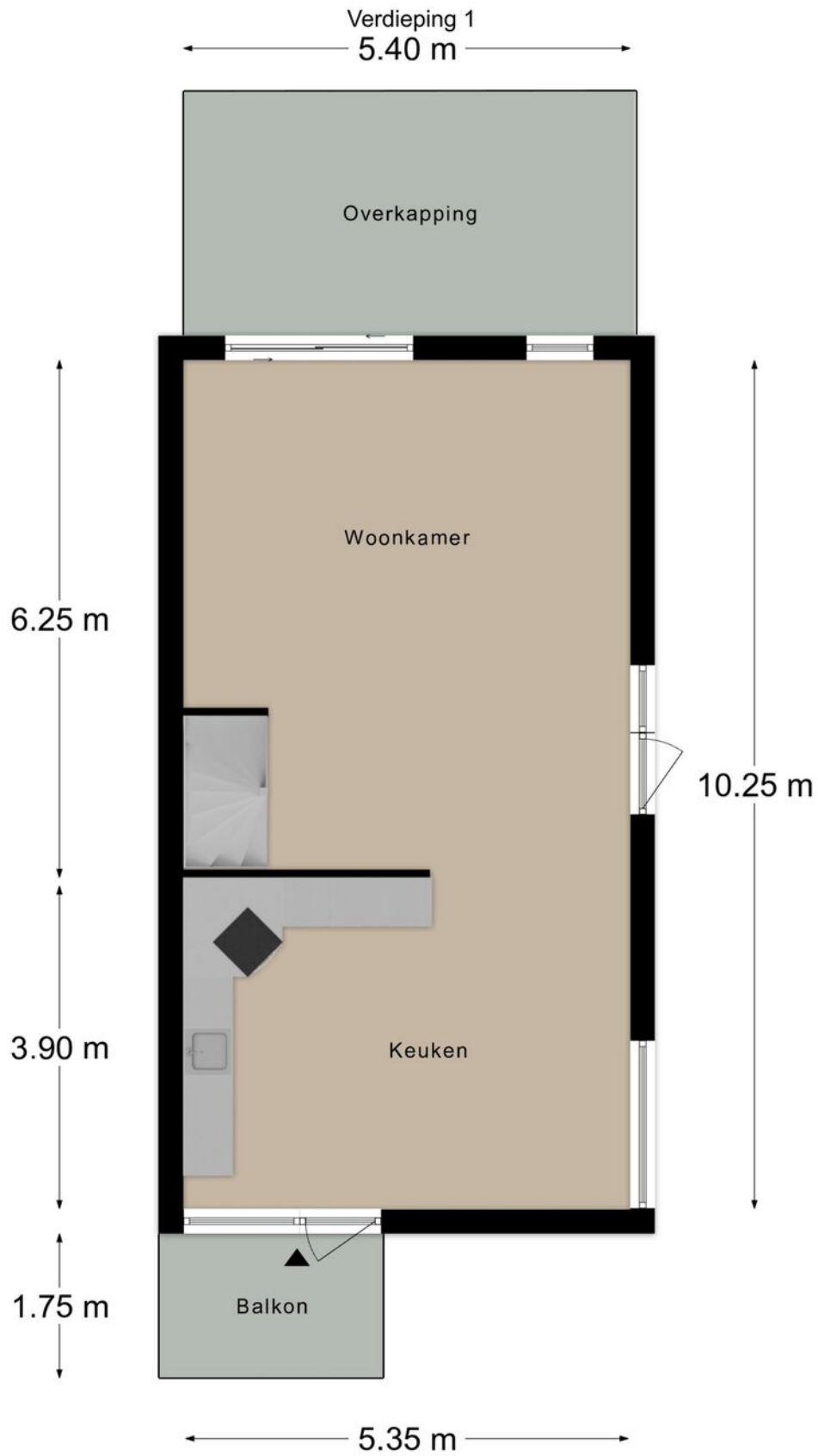


# PLATTEGROND

Begane grond

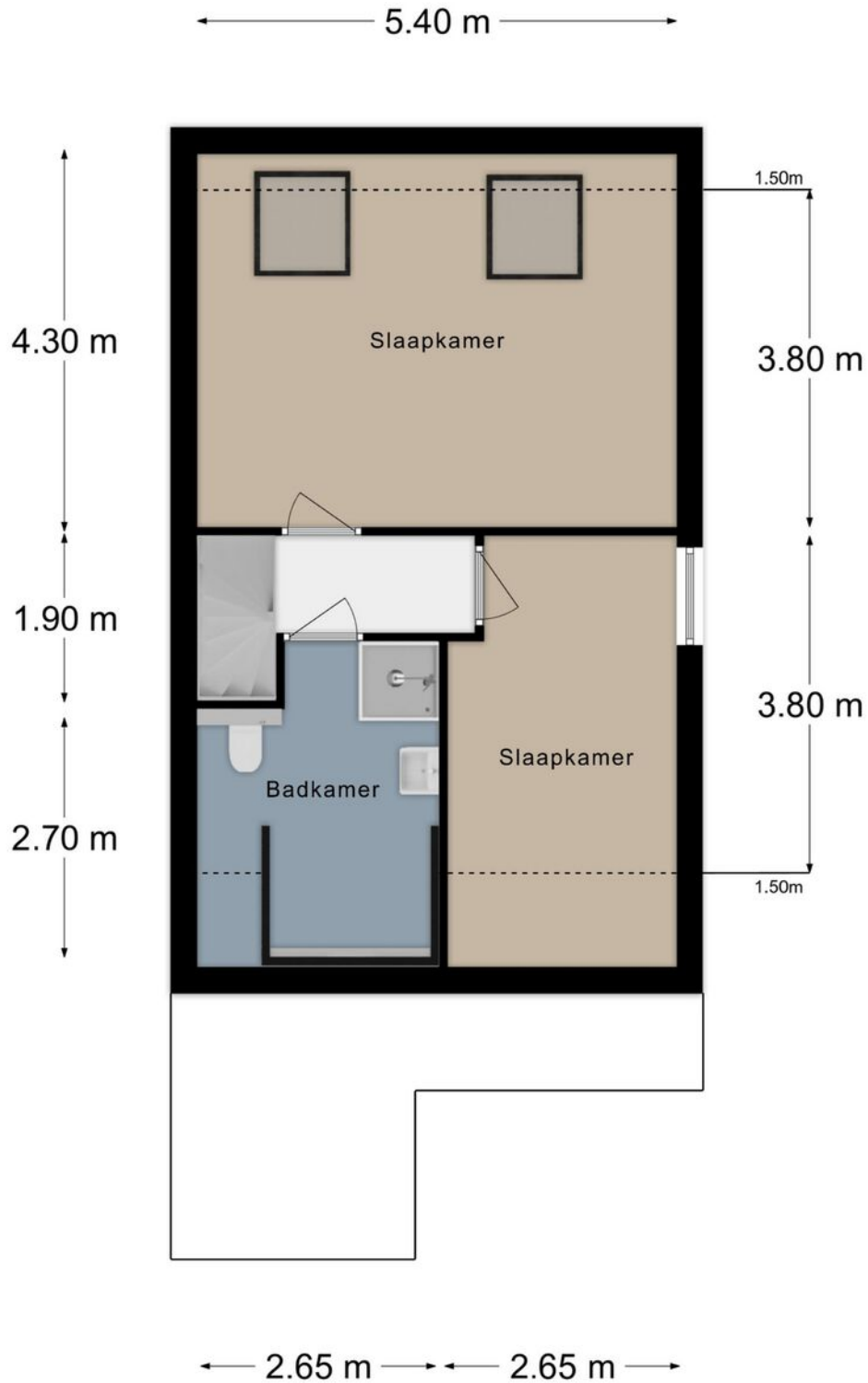


# PLATTEGROND



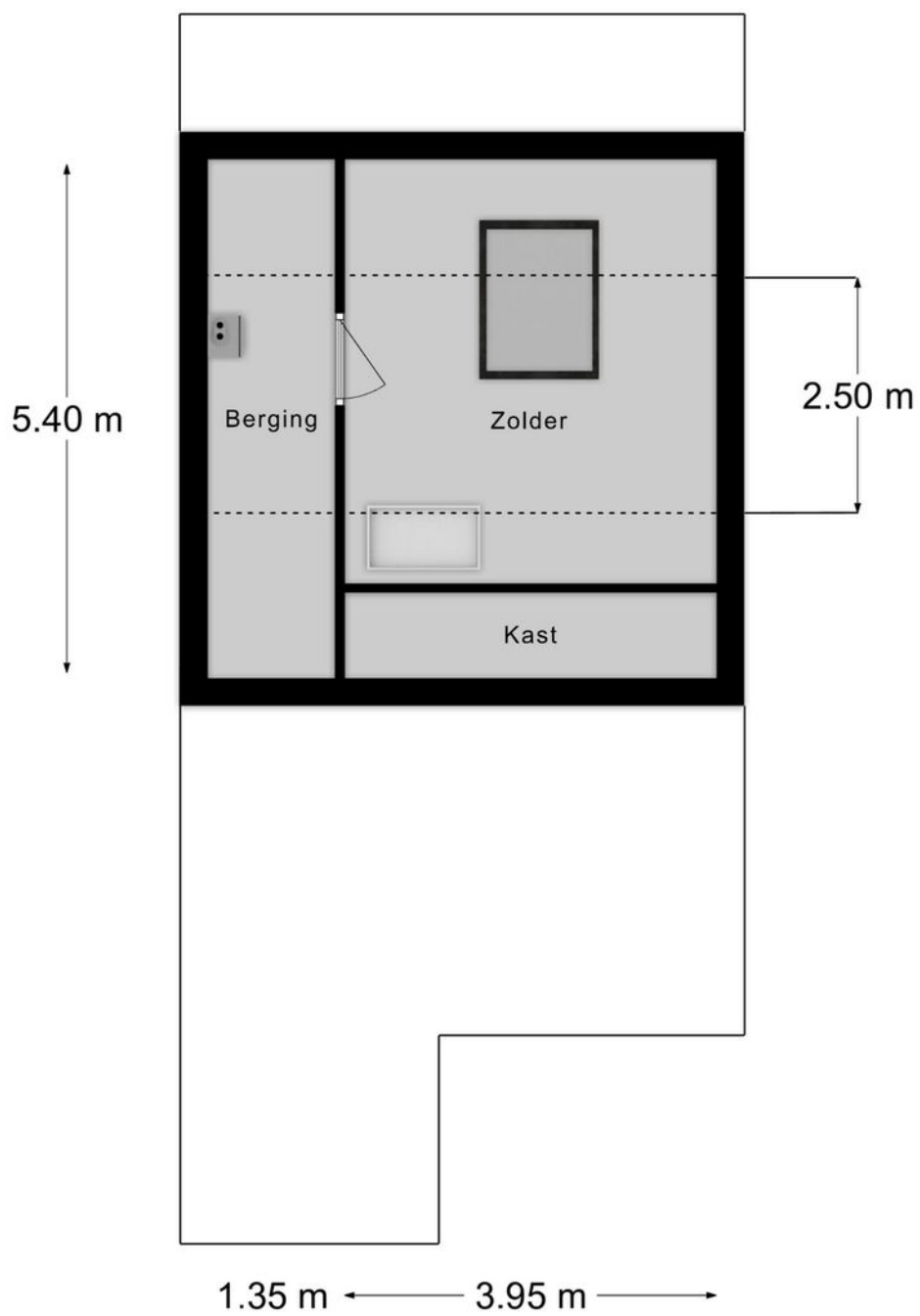
# PLATTEGROND

Verdieping 2



# PLATTEGROND

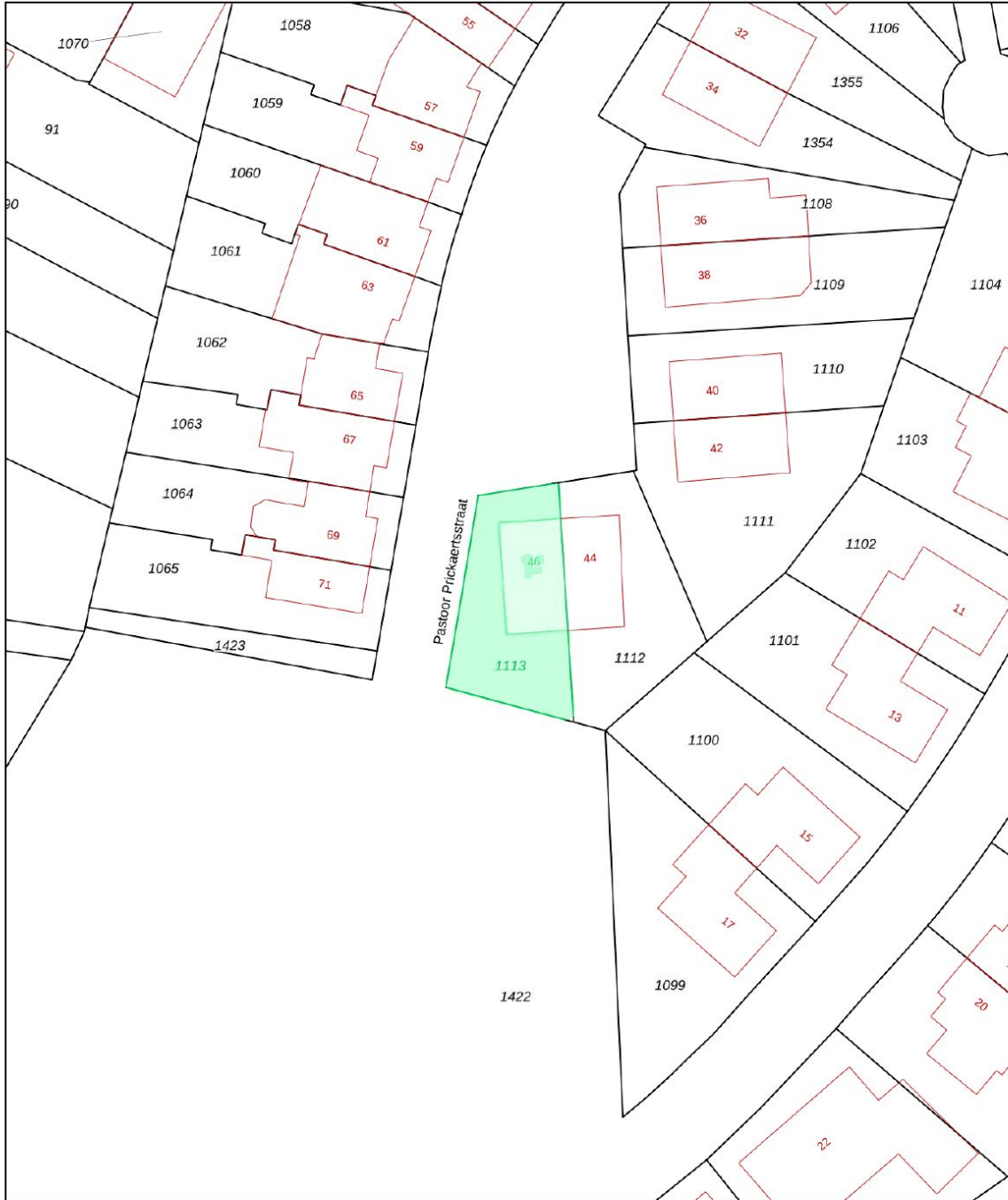
Verdieping 3



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Past. Prickaerts 46



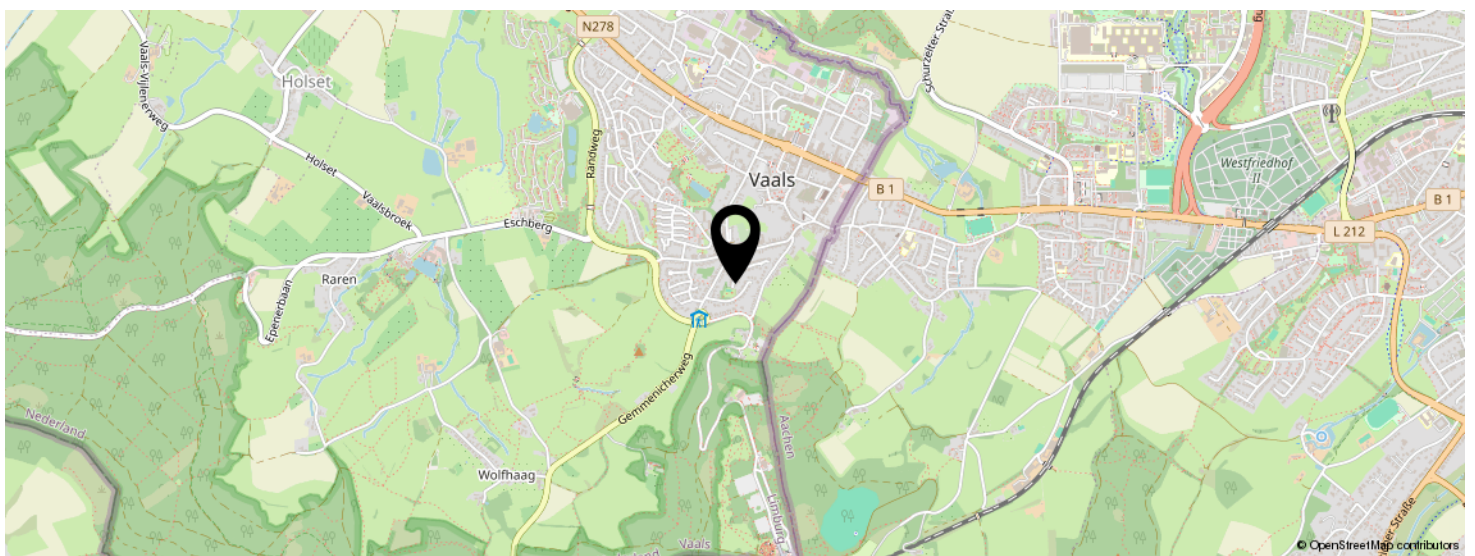
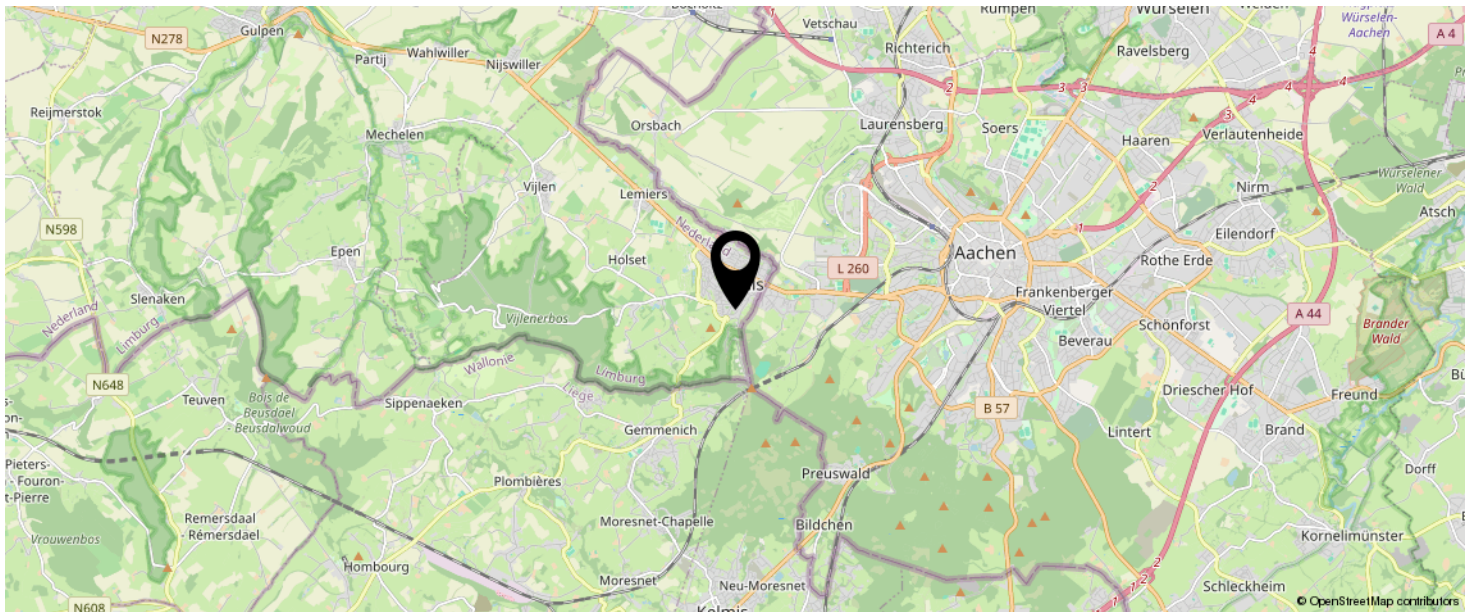
0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Vaals	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1113	
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juni 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**



# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

## Laan20 Makelaars

Maastrichterlaan 113 A  
6291 EM, Vaals  
043-2066002  
info@laan20.nl  
laan20.nl



## LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN