

LAAN 20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN



Vraagprijs
€ 375.000 K.K.

8

BOSSTRAAT 8 & 8A

VAALS

043-2066002
info@laan20.nl
laan20.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 375.000,- k.k.
Aanvaarding	Direct

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1959
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	122 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	182 m ²
Inhoud	707 m ³
Oppervlakte overige inpanlige ruimten	20 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	32 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Tuin

Type	Afgesloten tuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Oosten
Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	E
--------------	---

KENMERKEN

CV ketel

CV ketel	VR ketels
Warmtebron	Gas
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel Gasboiler Geiser
Verwarmingssysteem	Open haard
Heeft een open haard	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft rolluiken	Ja



KENMERKEN

SOORT WONING:
EENGEZINSWONING/
DUBBELE BEWONING

ENERGIELABEL:
E

BOUWJAAR:
1959

WOONOPPERVLAKTE:
182m²

INHOUD:
707m³

PERCELOPPERVLAKE:
122m²



OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een woning met volop ruimte, flexibiliteit en mogelijkheden? Dan is Bosstraat 8 en 8a in Vaals absoluut een bezichtiging waard. Dit bijzondere object bestaat uit een appartement op de begane grond én een royale bovenwoning, samen goed voor maar liefst 182 m² woonoppervlakte.

De combinatie van twee zelfstandige wooneenheden maakt dit pand uitermate geschikt voor dubbele bewoning, mantelzorg of het combineren van wonen en werken aan huis. Gelegen in het centrum van Vaals, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik én uitstekende verbindingen naar Nederland, België en Duitsland.

Interesse? Neem contact op via info@laan20.nl voor het plannen van een bezichtiging.

Globale indeling

Souterrain

Via de hal van Bosstraat 8a is de kelder bereikbaar. Deze beschikt over circa 20 m² bergruimte. Hier bevinden zich tevens twee verouderde cv-ketels (die op termijn) vervangen dienen te worden.

Bosstraat 8 - Appartement begane grond

Het appartement beschikt over een eigen entree en een gezellige patio'tuin.

Entree met toegang tot de woonkamer en toiletruimte.

Nette, eenvoudige toiletruimte met toilet en fonteintje.

Ruime woonkamer met open keuken van circa 35 m².

Nette hoekkeuken voorzien van gaskookplaat, afzuigkap en koelkast.

Hal met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I (circa 14 m²) en slaapkamer II (circa 7,5 m²), met toegang tot de patio'tuin.

Badkamer van circa 5,4 m² voorzien van ligbad, wastafel en tweede toilet.

Bosstraat 8a - Bovenwoning

De bovenwoning biedt verrassend veel leefruimte verdeeld over twee verdiepingen.

Eerste verdieping

Overloop met vaste trap naar de tweede verdieping.

Gesloten keuken van circa 7 m² met keukenblok voorzien van koelkast, gaskookplaat en oven.

Royale woonkamer van circa 36 m² met sfeervolle open haard.

Mogelijkheid tot het realiseren van openslaande deuren naar het aanwezige dakterras van circa 32 m², waardoor een prachtige buitenruimte ontstaat.

Tweede verdieping

Overloop met toegang naar twee slaapkamers, de badkamer en toilet/berging.

Slaapkamer I van circa 20 m² met praktische inbouwkasten.

Slaapkamer II van circa 12,3 m².

Badkamer van circa 5,5 m² voorzien van douche en wastafel. Berging/toiletruimte met toilet, geiser en aansluiting voor wasmachine.

Extern

De woning beschikt over een gezellige patio'tuin bij het appartement en een dakterras bij de bovenwoning. Hierdoor genieten beide wooneenheden van een eigen buitenruimte.

Omgeving

De woning is gelegen op een uitstekende locatie in het centrum van Vaals. Supermarkten, winkels, scholen en openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand. Ook de verbindingen richting Duitsland en België zijn uitstekend; de internationale busverbindingen zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Daarnaast bevindt u zich hier aan de rand van prachtige natuurgebieden met tal van wandel- en fietsroutes. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn steden als Heerlen, Maastricht, Aken en Luik snel bereikbaar.

Relevante cijfers en informatie

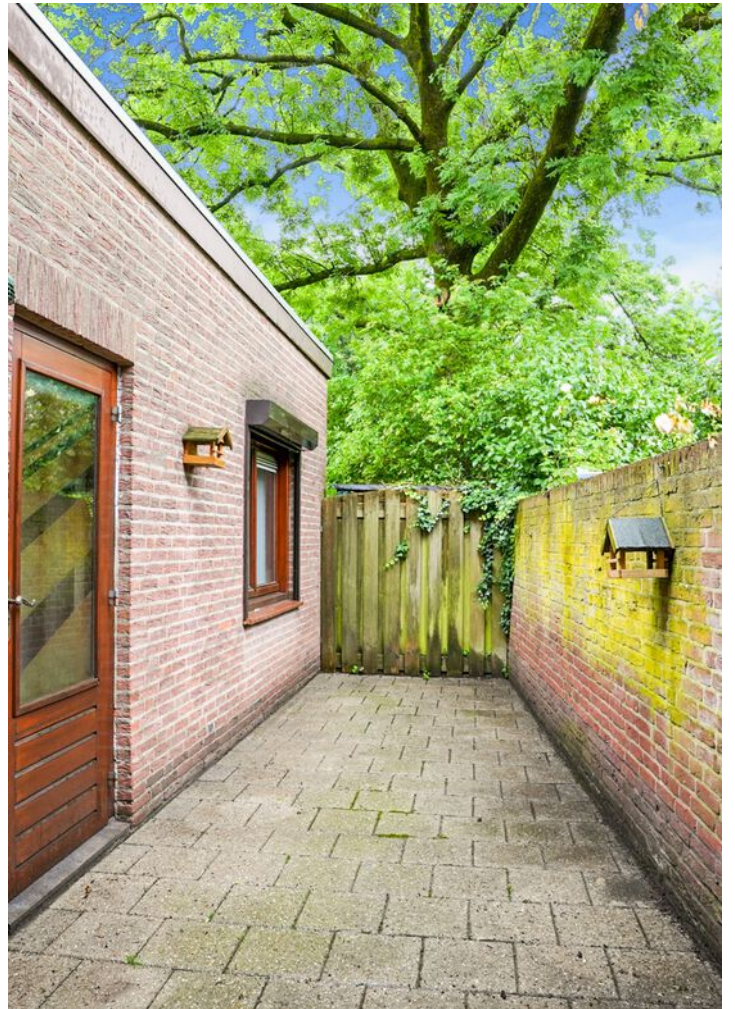
- Bouwjaar: 1959
- Perceeloppervlakte: 122 m²
- Woonoppervlakte: circa 182 m²
- Overige inpandige ruimte (kelder): circa 20 m²
- Dakterras: circa 32 m²
- Twee zelfstandige wooneenheden
- Ideaal voor dubbele bewoning, mantelzorg of werken aan huis
- Beide woningen beschikken over energielabel E
- Cv-ketels zijn verouderd en dienen vervangen te worden
- Begane grond voorzien van boiler, bovenwoning voorzien van twee geisers
- Eén gezamenlijke watermeter aanwezig
- Screens aan de westzijde van de woning
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Deels voorzien van houten kozijnen met dubbele of enkele beglazing
- Aanvaarding op korte termijn mogelijk
- Aanvaarding per direct mogelijk.

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).



**Dubbele
bewoning
of werk aan
huis?**







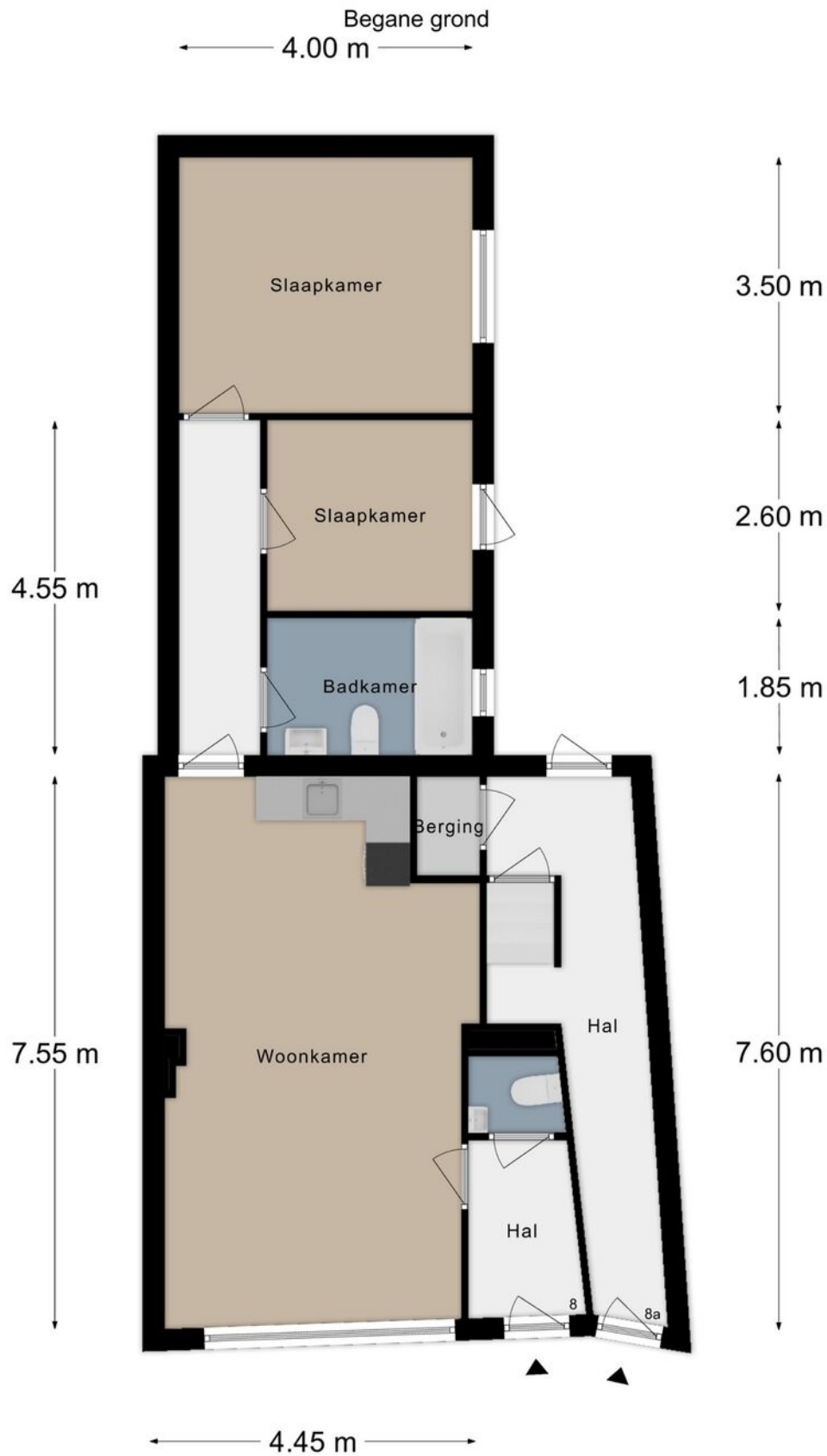






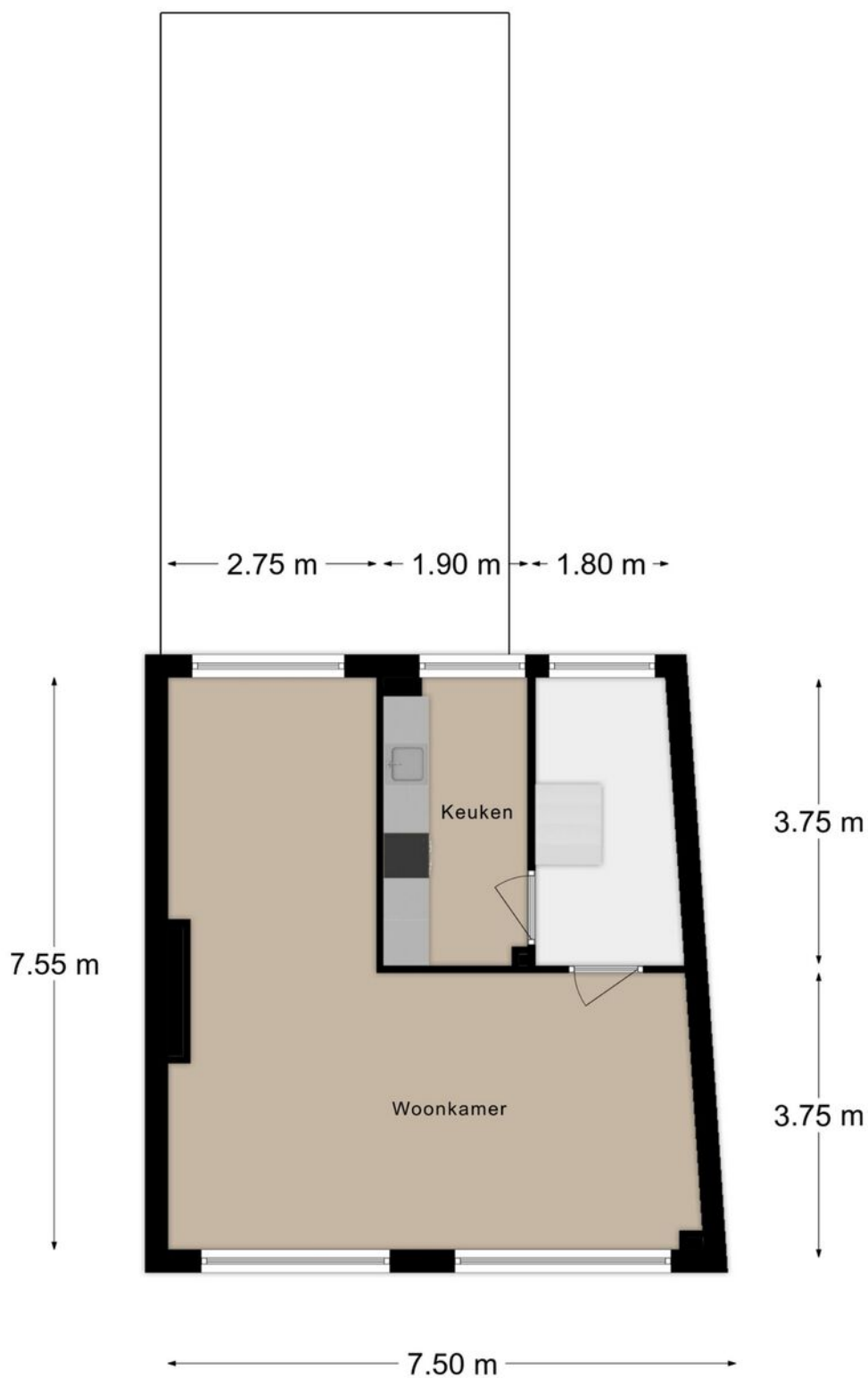


PLATTEGROND



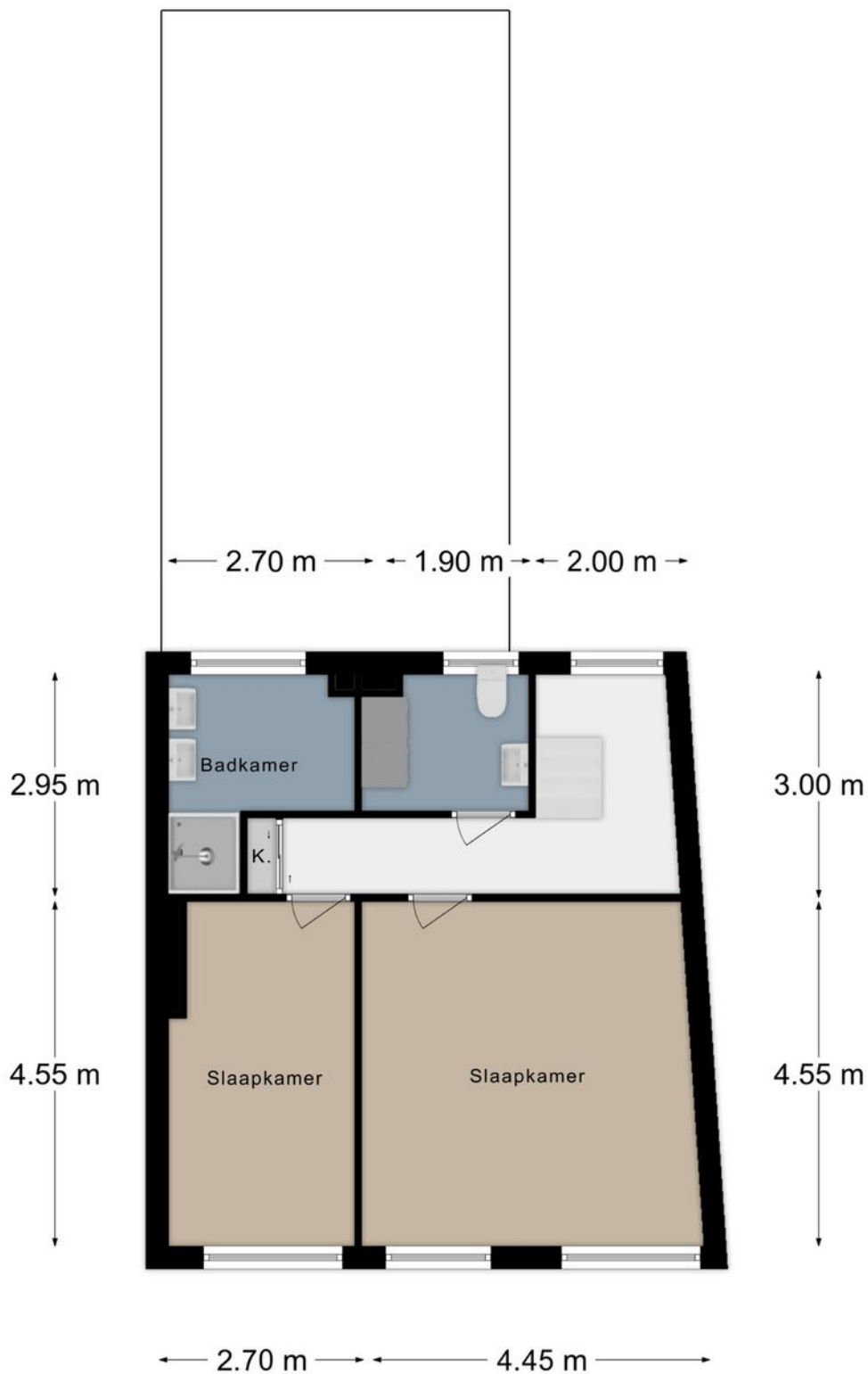
PLATTEGROND

Verdieping 1

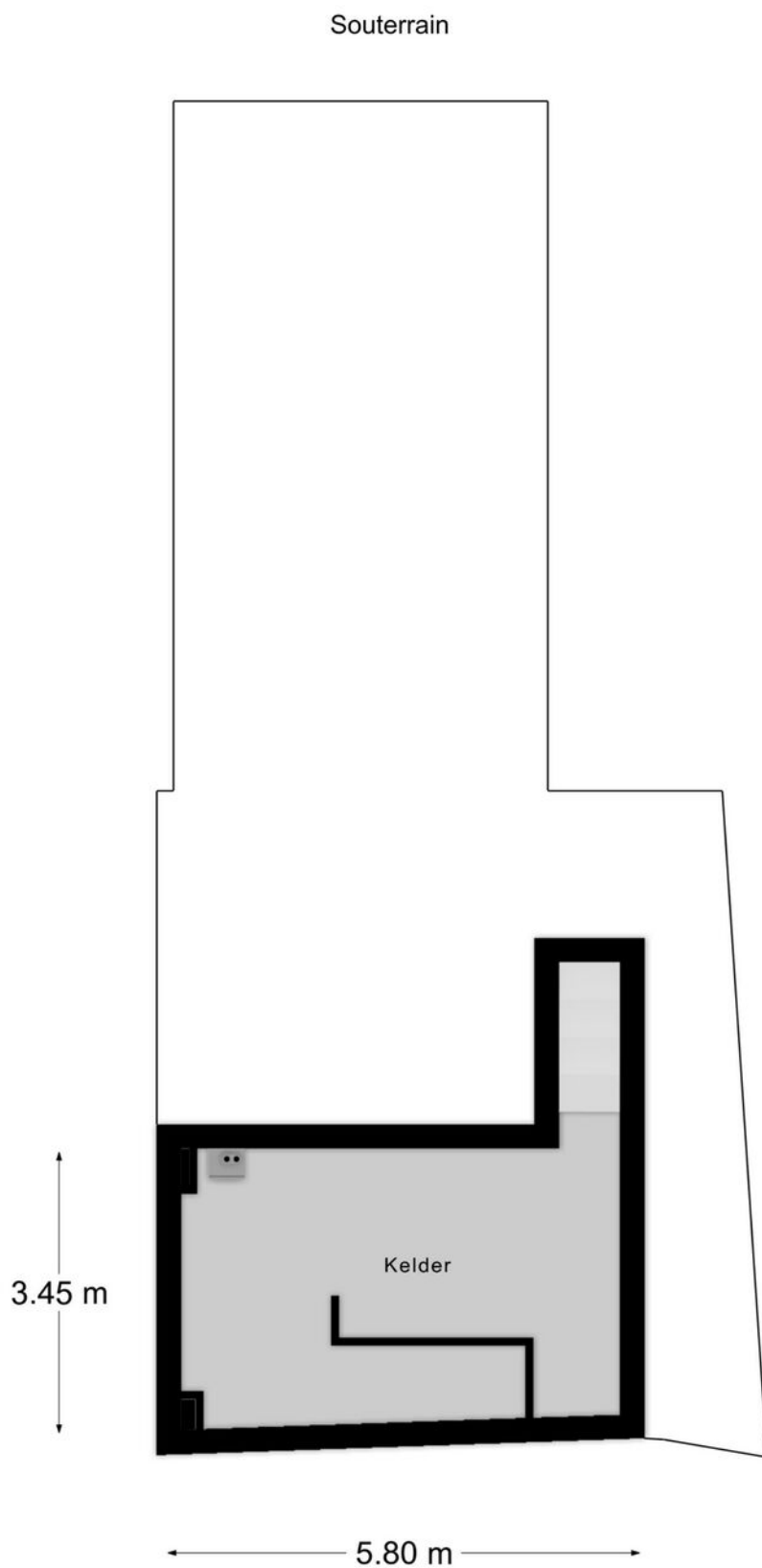


PLATTEGROND

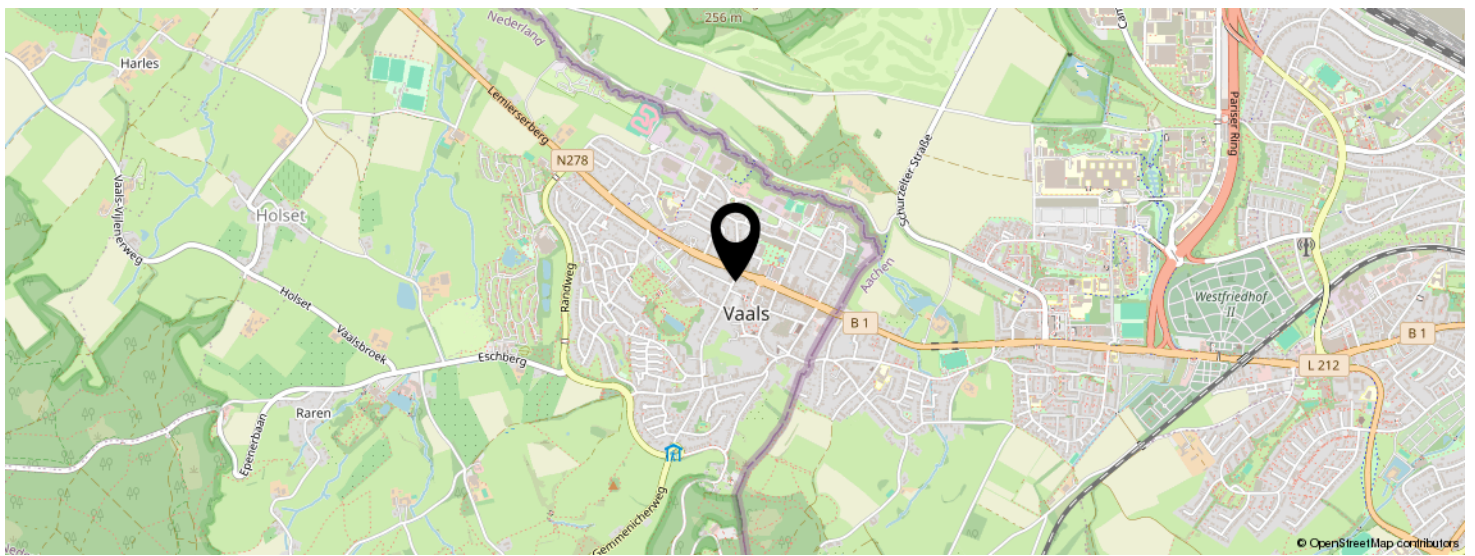
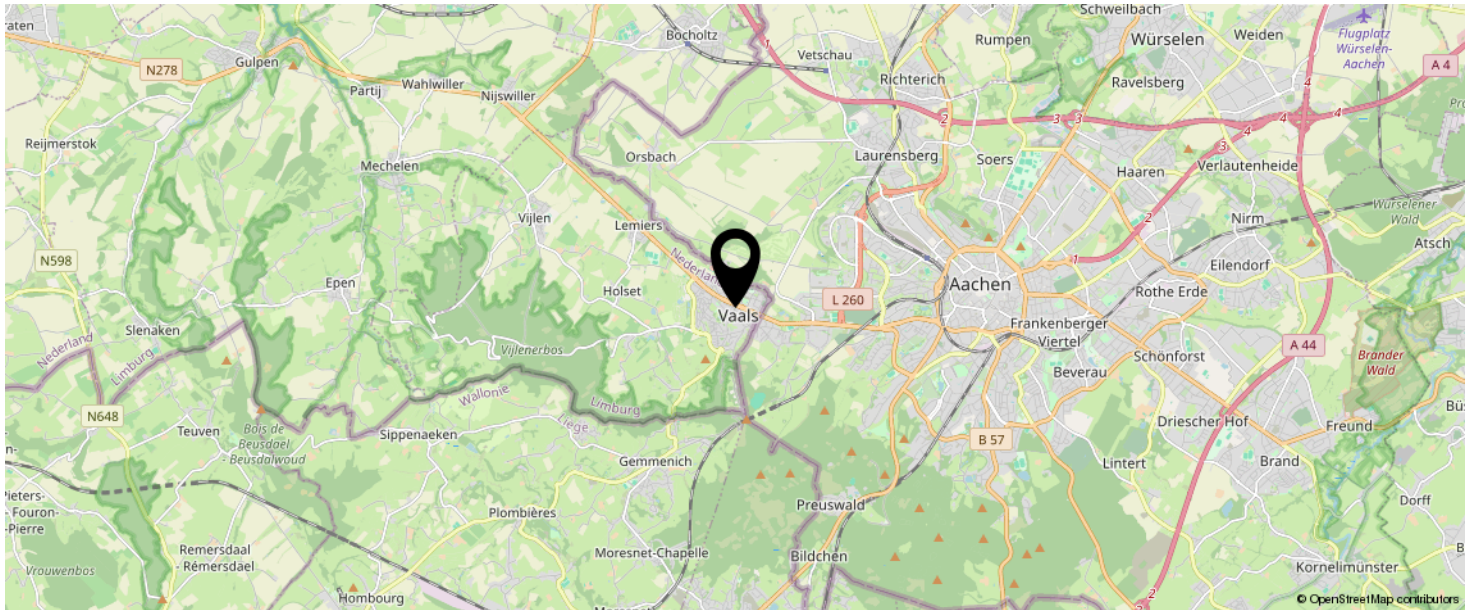
Verdieping 2



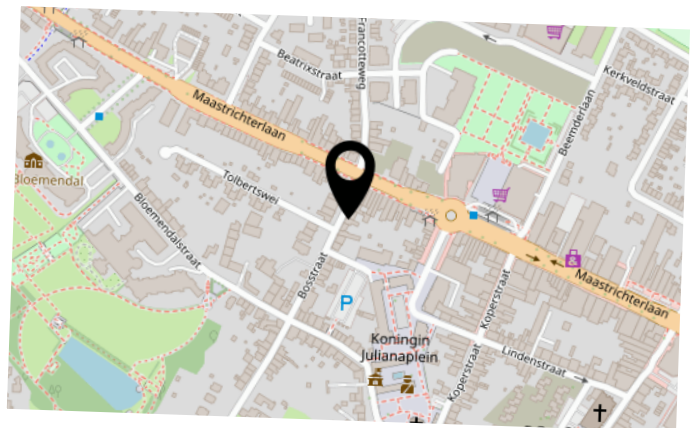
PLATTEGROND



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