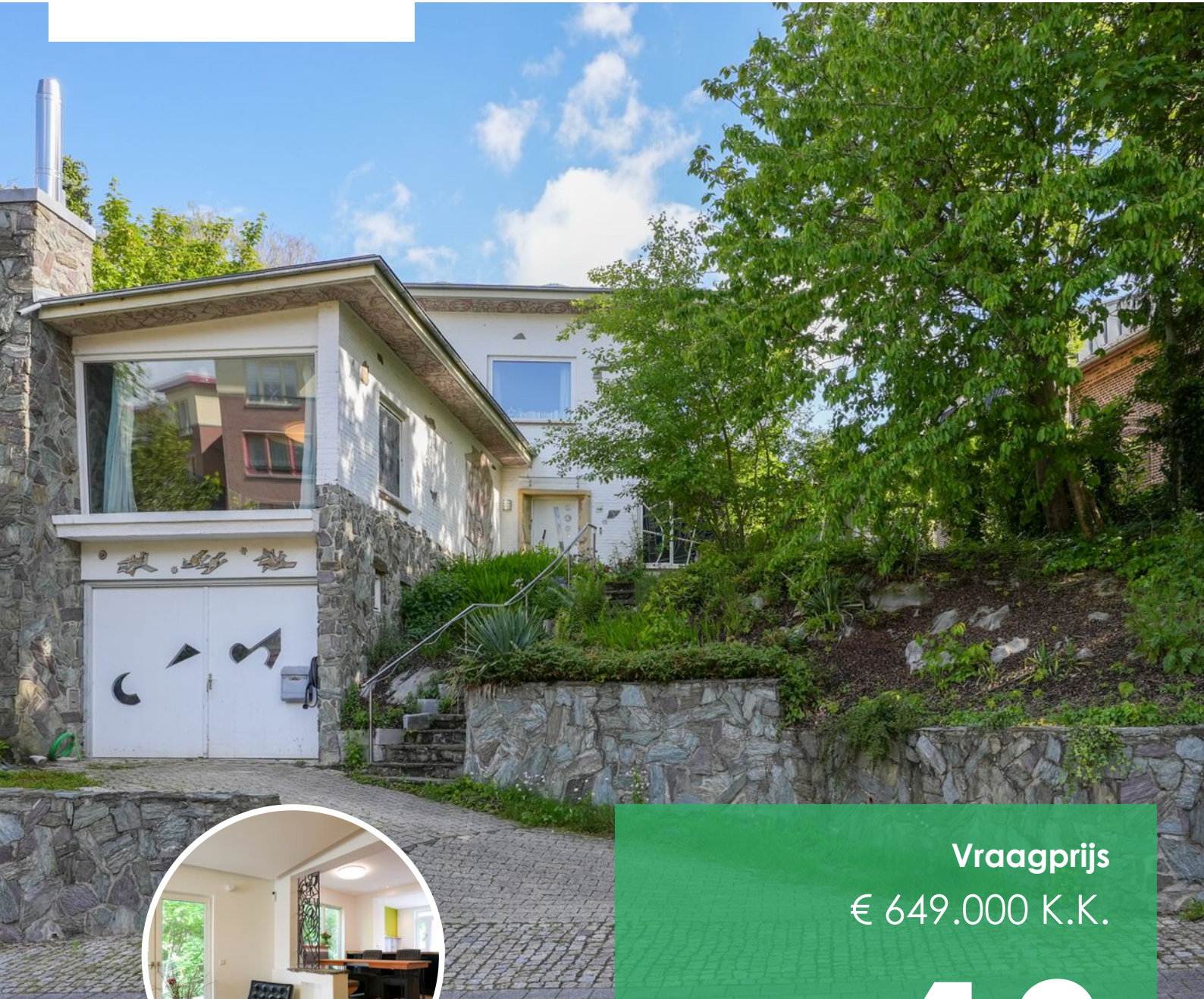


LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN



Vraagprijs
€ 649.000 K.K.

13

BLOEMENDALSTRAAT

VAALS

043-2066002
info@laan20.nl
laan20.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 649.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1953

Dakbedekking Bitumen

Type dak Platdak

Isolatievormen Dakisolatie
Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 760 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 163 m²

Inhoud 840 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 76 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 6 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

Tuin

Type Tuin rondom

Staat Normaal

Energieverbruik

Energielabel C

CV ketel

KENMERKEN

CV ketel	Remeha Calenta CWS
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2014
Combiketel	Ja
Eigendom	Huur

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja



KENMERKEN

SOORT WONING:
VRIJSTAANDE WONING

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1953

WOONOPPERVLAKTE:
163m²

INHOUD:
840m³

PERCELOPPERVLAKE:
760m²



OMSCHRIJVING

Karaktervolle vrijstaande villa tegenover het Bloemendalpark – ruimte, comfort en duurzaamheid op een toplocatie

Aan de rand van het geliefde Bloemendalpark, op loopafstand van het centrum van Vaals, ligt deze bijzondere vrijstaande villa met royale tuin, vijf slaapkamers, twee badkamers en een inpandige dubbele garage. Een woning die niet alleen uitblinkt in ruimte en comfort, maar ook een uniek verhaal vertelt.

Deze karakteristieke woning was jarenlang het thuis van de bekende Vaalser kunstenaar Griesenbrock. Zijn creatieve signatuur is nog altijd zichtbaar in diverse architectonische details die de woning een geheel eigen uitstraling geven. Sinds 2021 is de woning bovendien op tal van punten gemoderniseerd en verduurzaamd, waardoor authentieke charme en hedendaags wooncomfort hier perfect samenkomen.

Interesse in deze woning? Stuur een mail naar info@laan20.nl en we plannen graag een bezichtiging voor je in.

Globale indeling

Souterrain

Via de centrale gang bereik je de inpandige garage, twee praktische kelderruimtes en de wasruimte.

De verwarmde inpandige garage van circa 33,4 m² biedt plaats aan twee auto's. Daarnaast beschik je over een ruime oprit met extra parkeergelegenheden.

Verder vind je in het souterrain twee multifunctionele kelderruimtes van respectievelijk circa 14,5 m² en 9 m².

De wasruimte van circa 10 m² is voorzien van witgoed aansluitingen, een douche en een toilet.

Begane grond (tuinniveau)

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een royale ontvangsthall met grote raampartijen die zorgen

voor een prachtige lichtinval.

Vanuit hier heb je toegang tot zowel de eerste verdieping als het souterrain.

Ook bevindt zich hier een modern gastentoilet met zwevend toilet en fonteintje.

De sfeervolle woonkamer van circa 35 m² beschikt over een fraaie parketvloer, een gezellige open haard en openslaande deuren naar de zijtuin.

Aansluitend ligt de ruime leefkeuken, uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur. Het kookeiland is voorzien van een inductiekookplaat met Bora downdraft-afzuigstelsel. Daarnaast beschikt de keuken over een combimagnetron, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. Vanuit de keuken loop je zo de tuin in.

Op de begane grond bevindt zich tevens slaapkamer I van circa 23 m² met een badkamer en suite.

Dankzij de openslaande deuren heb je direct toegang tot de achtertuin. Deze indeling maakt gelijkvloers wonen mogelijk.

De in 2021 volledig vernieuwde badkamer van circa 12 m² is voorzien van een ruime inloopdouche, een vrijstaand ligbad, een dubbele wastafel en een zwevend toilet. Daarnaast is er een klederkamer van circa 10 m². Dankzij de hoogwaardige vaste kasten is dit een praktische ruimte die zich ook uitstekend leent als thuiswerkplek.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de tweede badkamer.

De grootste slaapkamer van circa 21 m² bestond oorspronkelijk uit twee slaapkamers en biedt daardoor extra ruimte en flexibiliteit.

Daarnaast zijn er nog twee slaapkamers van circa 10 m² en 7 m².

De tweede badkamer (7,2 m²) is in 2021 vernieuwd en voorzien van een inloopdouche, wastafel en zwevend toilet.

Tuin

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin, waardoor je altijd wel een fijne plek vindt om van de zon of juist de schaduw te genieten.

De royale achtertuin is op het noorden georiënteerd en beschikt over een ruim terras met een sfeervolle gemetselde barbecue. Het gazon en de beplanting zorgen voor een groene, rustige omgeving met volop privacy.

Omgeving

Wonen op deze locatie betekent genieten van rust, groen en alle voorzieningen binnen handbereik. De woning ligt direct tegenover het Bloemendalpark en op korte loopafstand van het gezellige centrum van Vaals. Hier vind je onder andere supermarkten, winkels, scholen en openbaar vervoer.

Dankzij de unieke ligging in het Drielandenpuntgebied bereik je binnen enkele minuten zowel Duitsland als België. Ook steden als Maastricht, Heerlen, Aken en Luik zijn uitstekend bereikbaar via de nabijgelegen uitvalswegen.

Houd je van wandelen of fietsen? Dan zit je hier helemaal op je plek. Vanuit de woning wandel of fiets je direct het prachtige Zuid-Limburgse heuvellandschap in, met talloze routes en natuurgebieden in de directe omgeving.

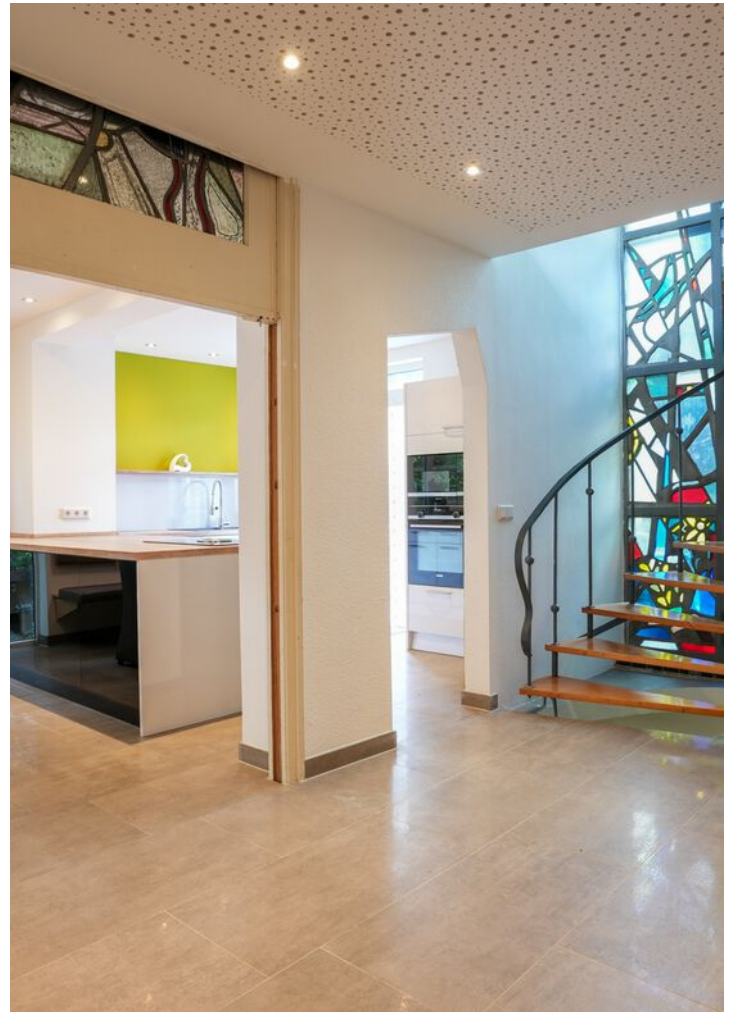
Relevante cijfers en informatie

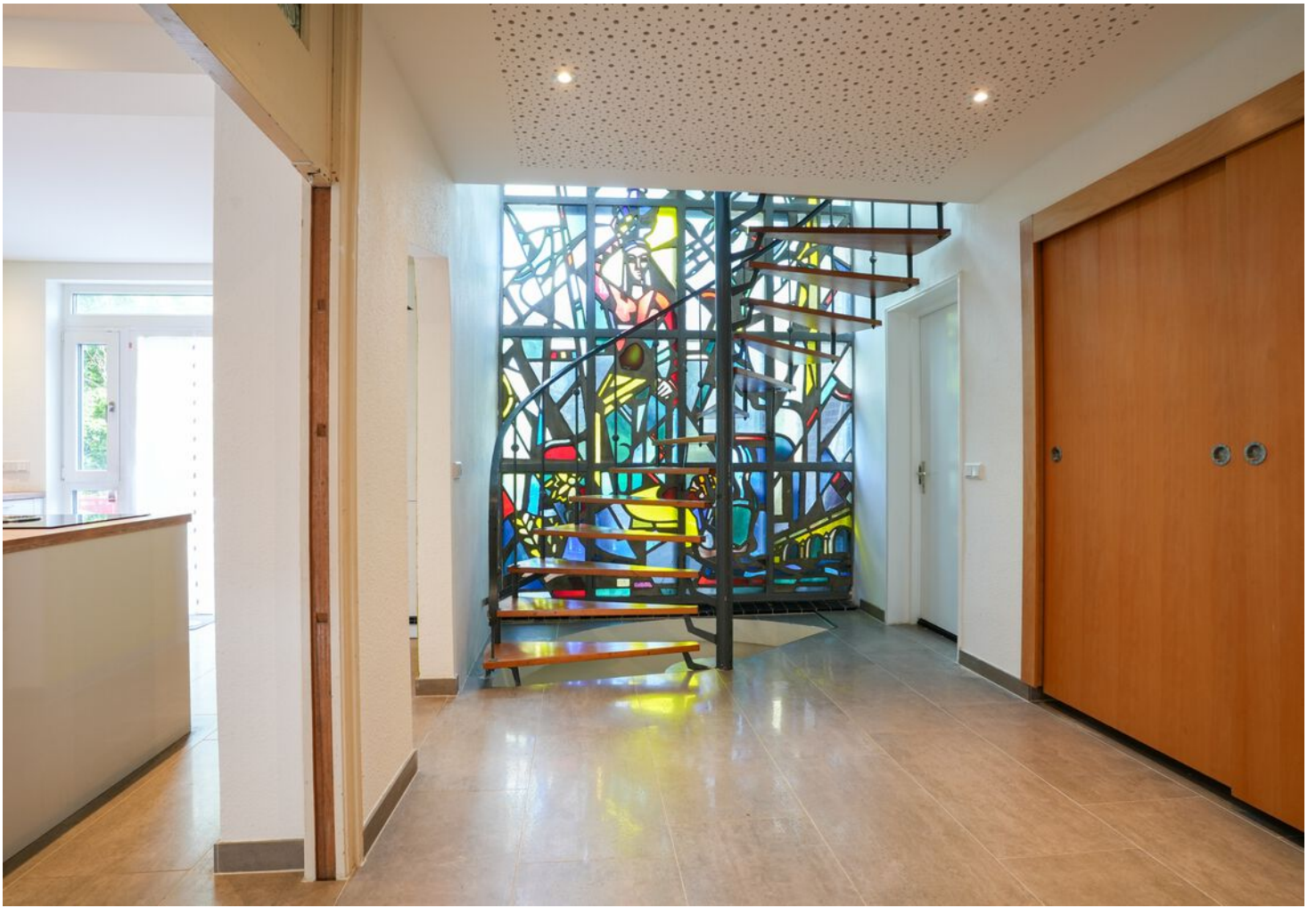
- Bouwjaar: 1958
- Energielabel C
- Voorzien van 18 zonnepanelen (eigendom, geplaatst in 2023)
- Dak vernieuwd en geïsoleerd
- Deels voorzien van spouwmuurisolatie
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met triple glas, deels van hout met dubbel glas.
- Elektrische installatie vanaf 2021 volledig vernieuwd
- Laadpaal aanwezig
- Smart Home-systeem aanwezig (dient nog te worden aangesloten)
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer op de eerste verdieping
- Aanvaarding in overleg

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).

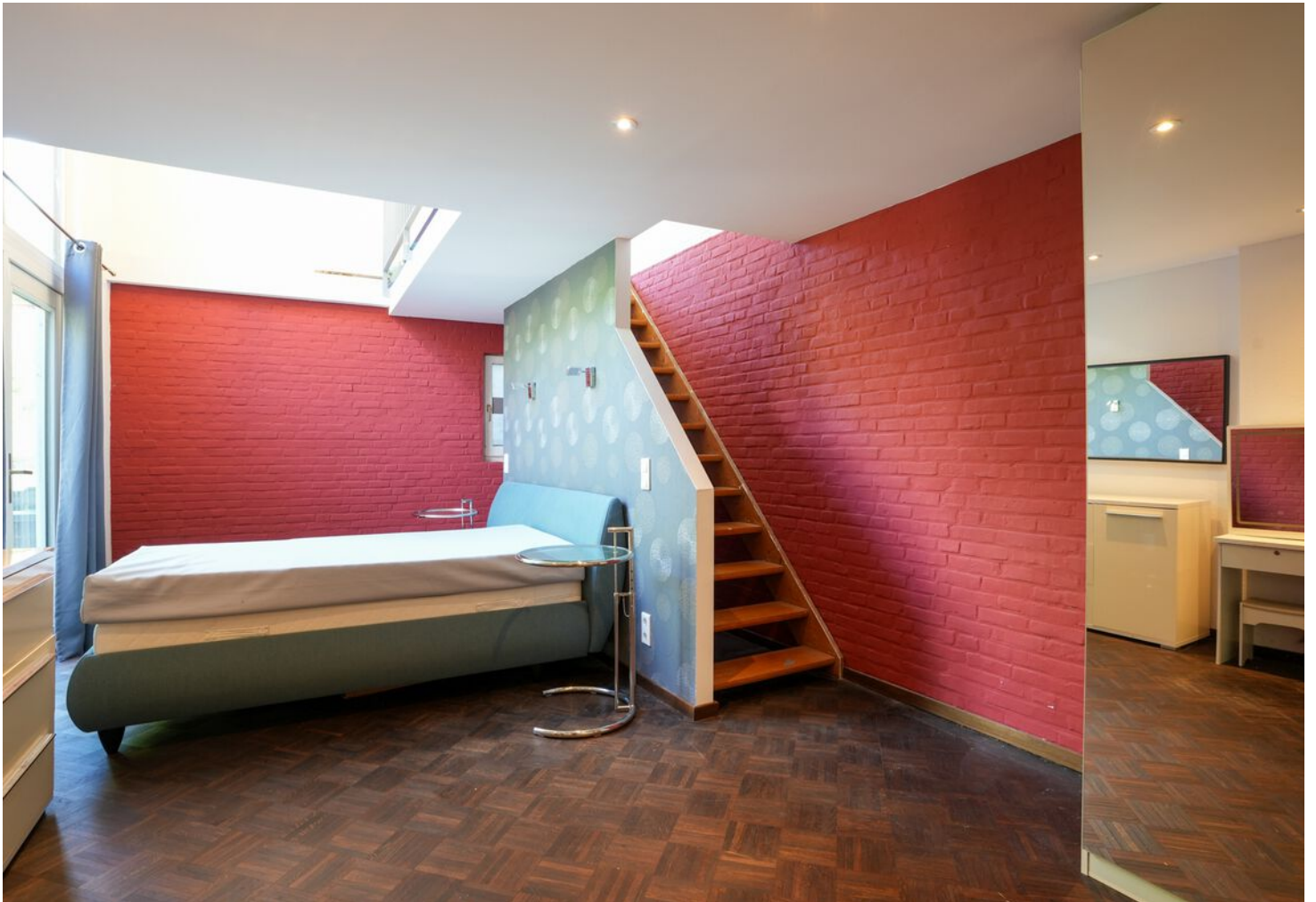


**Vrijstaand
wonen met
sfeer**

























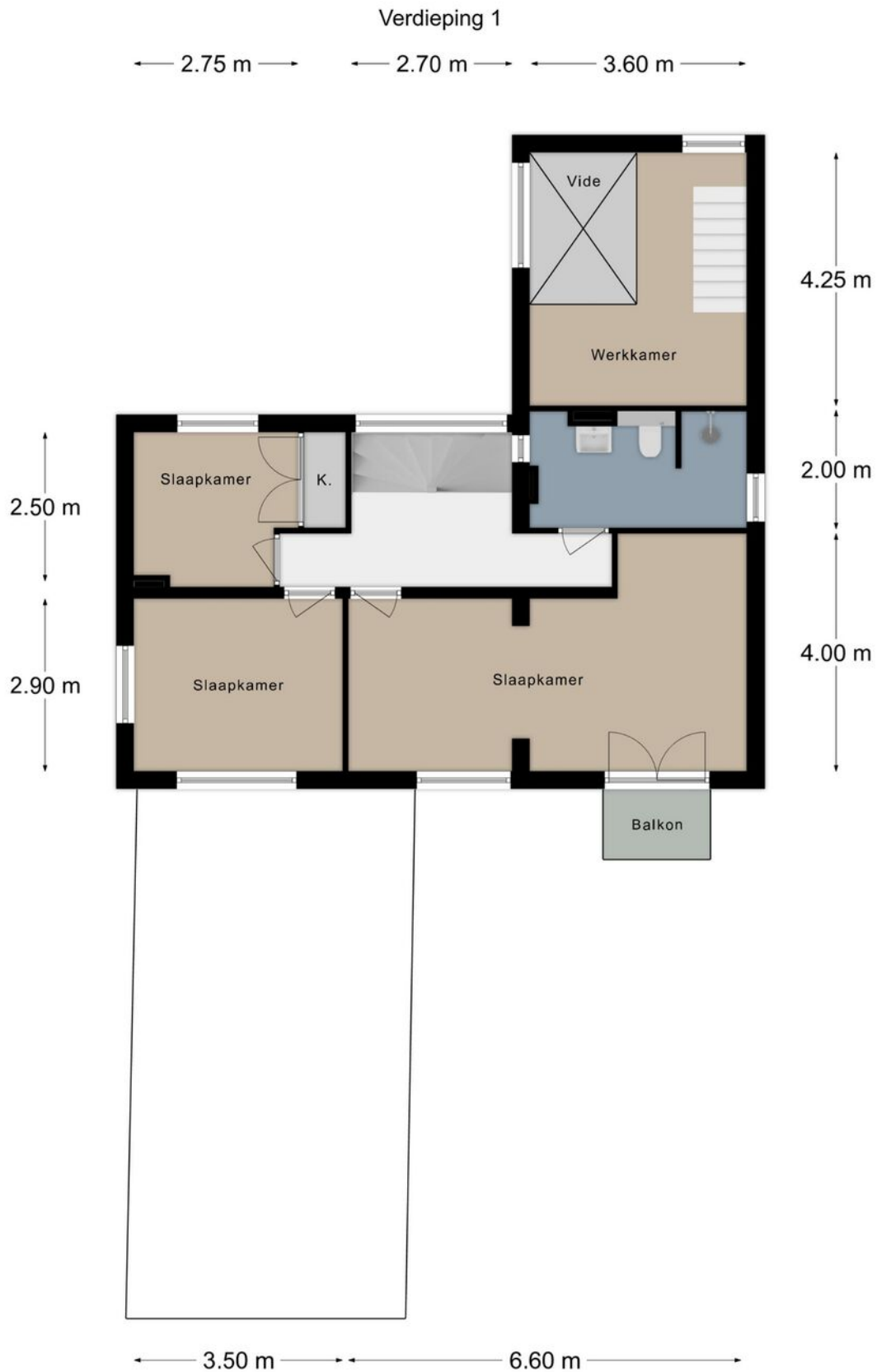




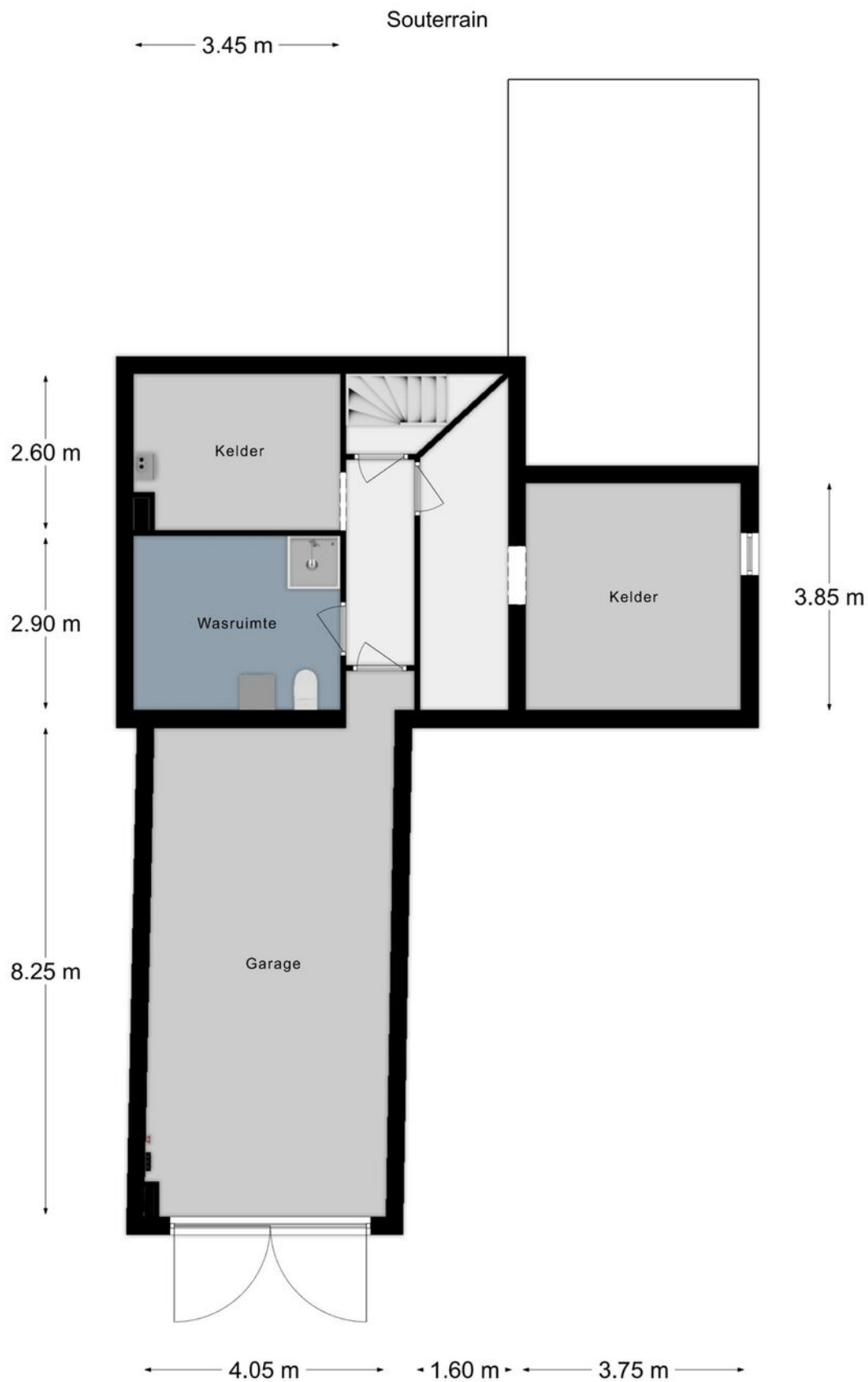
PLATTEGROND



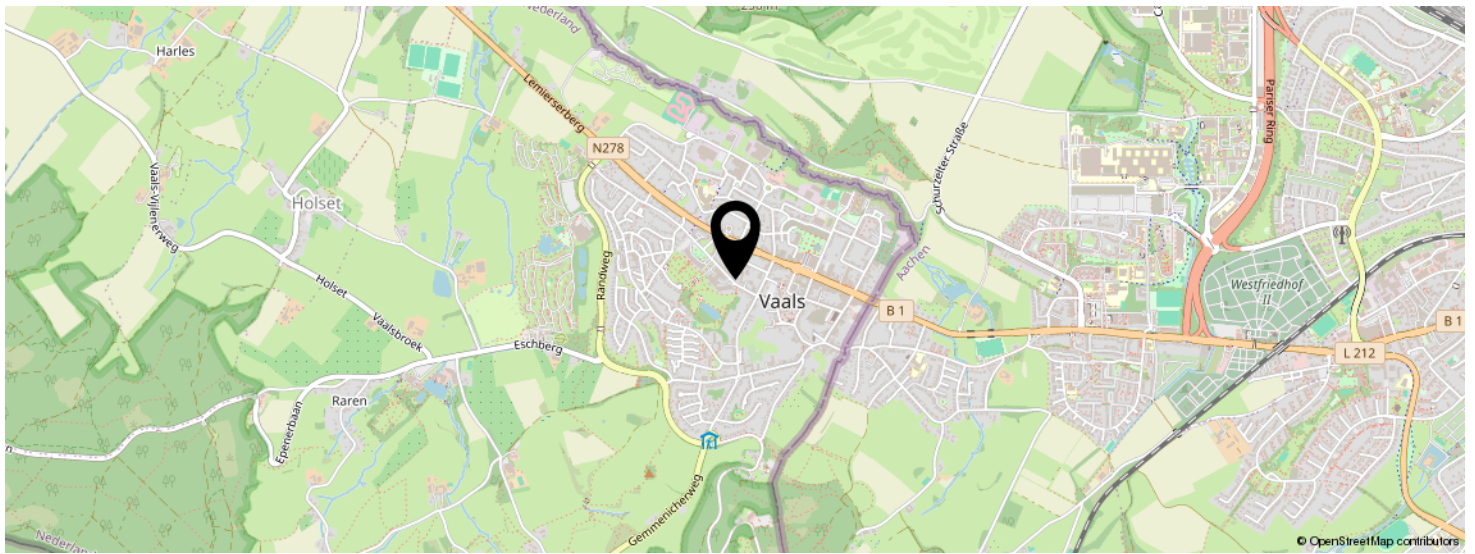
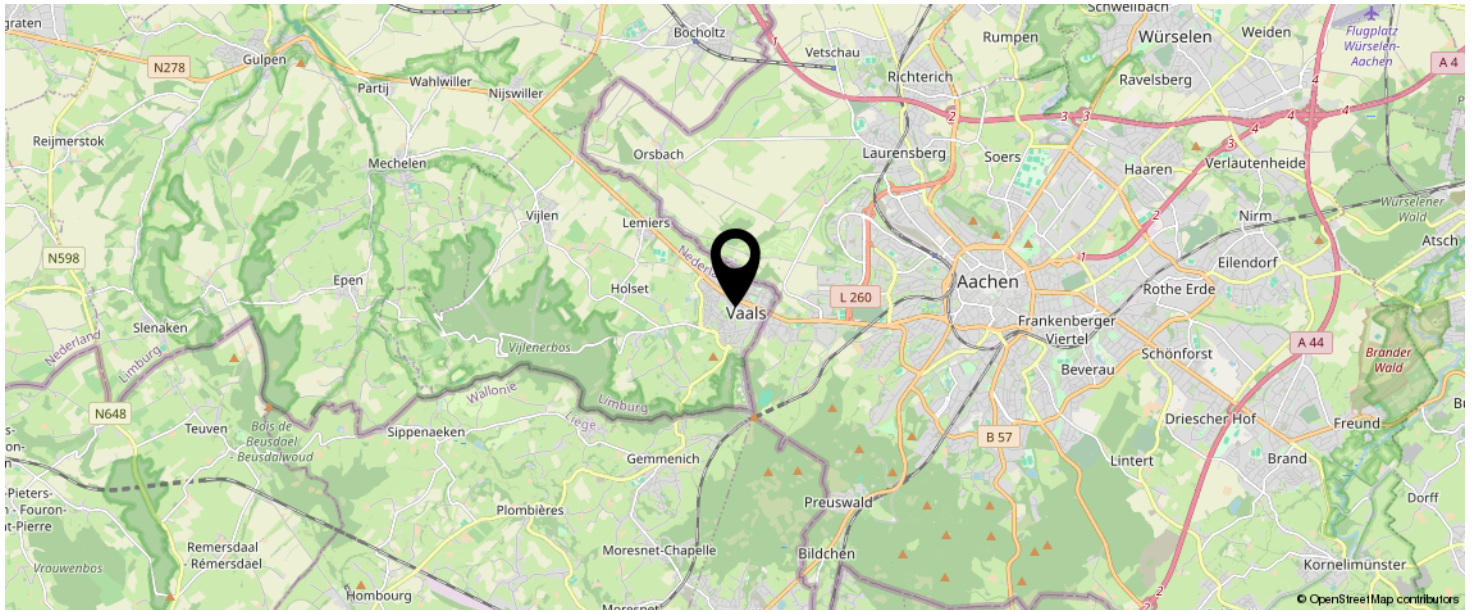
PLATTEGROND



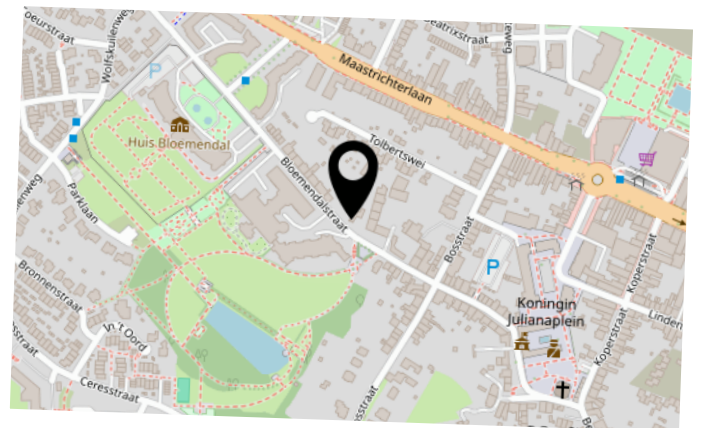
PLATTEGROND



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