

LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN



Vraagprijs
€ 525.000 K.K.

35

BLOEMENDALSTRAAT

VAALS

043-2066002
info@laan20.nl
laan20.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 525.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1890

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 491 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 235 m²

Inhoud 570 m³

Oppervlakte overige in pandige ruimten 32 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 16 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 6 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Noord-oost

Heeft een achterom Ja

Energieverbruik

KENMERKEN

Energie label	C
CV ketel	
CV ketel	Bosch
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016
Combiketel	Ja
Eigendom	Huur
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond



KENMERKEN

SOORT WONING:
EENGEZINSWONING

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1890 - AANBOUW 1980

WOONOPPERVLAKTE:
235m²

INHOUD:
570m³

PERCELOPPERVLAKTE:
491m²



OMSCHRIJVING

Charmante, volledig gerenoveerde woning uit 1890 (aanbouw 1980) met verrassend veel leefruimte, een royale inpandige garage, vier ruime slaapkamers en een multifunctionele zolderverdieping.

Gelegen op een uitstekende locatie nabij het centrum van Vaals combineert deze karaktervolle woning authentieke details met modern wooncomfort. Een ideale gezinswoning voor wie ruimte, sfeer en een centrale ligging zoekt.

Globale indeling

Begane grond

Via de entree met authentieke tegelvloer betreed je de woning. De hal geeft toegang tot het toilet met fonteintje en leidt naar de leefruimte.

De sfeervolle woonkamer van circa 27 m² staat in open verbinding met de woonkeuken van circa 23 m².

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, combimagnetron, afzuigkap en inductiekookplaat.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken (5,8 m²) met wasmachineaansluiting en directe toegang tot de inpandige garage.

Royale inpandige garage (32 m²) met elektrische sectionaalpoort en plek voor 2 auto's.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vallen direct de hoge plafonds en de prettige lichtinval op. Hier bevinden zich vier ruime slaapkamers van circa 17 m², 15 m², 14,4 m² en 12 m².

De luxe badkamer (15,3 m²) is compleet uitgevoerd met een ligbad, ruime inloopdouche, dubbele wastafel en een tweede toilet.

Tweede verdieping

De royale zolderverdieping biedt tal van mogelijkheden. Momenteel is deze verdeeld in drie afzonderlijke ruimtes, waaronder twee kamers en een technische ruimte met de opstelling van de HR-combiketel. Eén van de ruimtes beschikt over een nokhoogte van circa 3,6 meter. Ideaal als extra slaapkamer, werkruimte, hobbykamer of speelzolder.

Extern

De verrassend ruime achtertuin is gelegen op het noordoosten en biedt dankzij de speelse indeling in vier terrassen altijd een fijne plek in de zon of schaduw.

De tuin beschikt over een praktische achterom (bereikbaar met de auto), een zij-uitgang en een gezellige overkapping van circa 16 m².

Omgeving

Deze woning ligt op een prachtige locatie aan de rand van het Bloemendalpark en op loopafstand van het centrum van Vaals.

Alle dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, winkels, openbaar vervoer en een basisschool zijn dichtbij.

Binnen enkele minuten sta je bovendien in zowel Duitsland als België. Dankzij de gunstige ligging nabij uitvalswegen zijn steden als Maastricht, Heerlen, Aken en Luik snel en eenvoudig bereikbaar.

Voor natuurliefhebbers zijn er direct vanuit de woning volop fiets- en wandelmogelijkheden.

Relevante cijfers en informatie

- Bouwjaar 1890, aanbouw gerealiseerd in 1980
- Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd in 2015 (waaronder ook elektra en leidingwerk)
- Perceeloppervlakte 491 m²
- Woonoppervlakte 235 m²
- Energielabel C
- HR Combiketel Bosch 2016 (huur via Hesi, € 58,57 p.m.)
- Zonnepanelen 12 stuks (eigendom)
- Vrijwel volledig voorzien van HR++ beglazing en kunststof kozijnen
- 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).

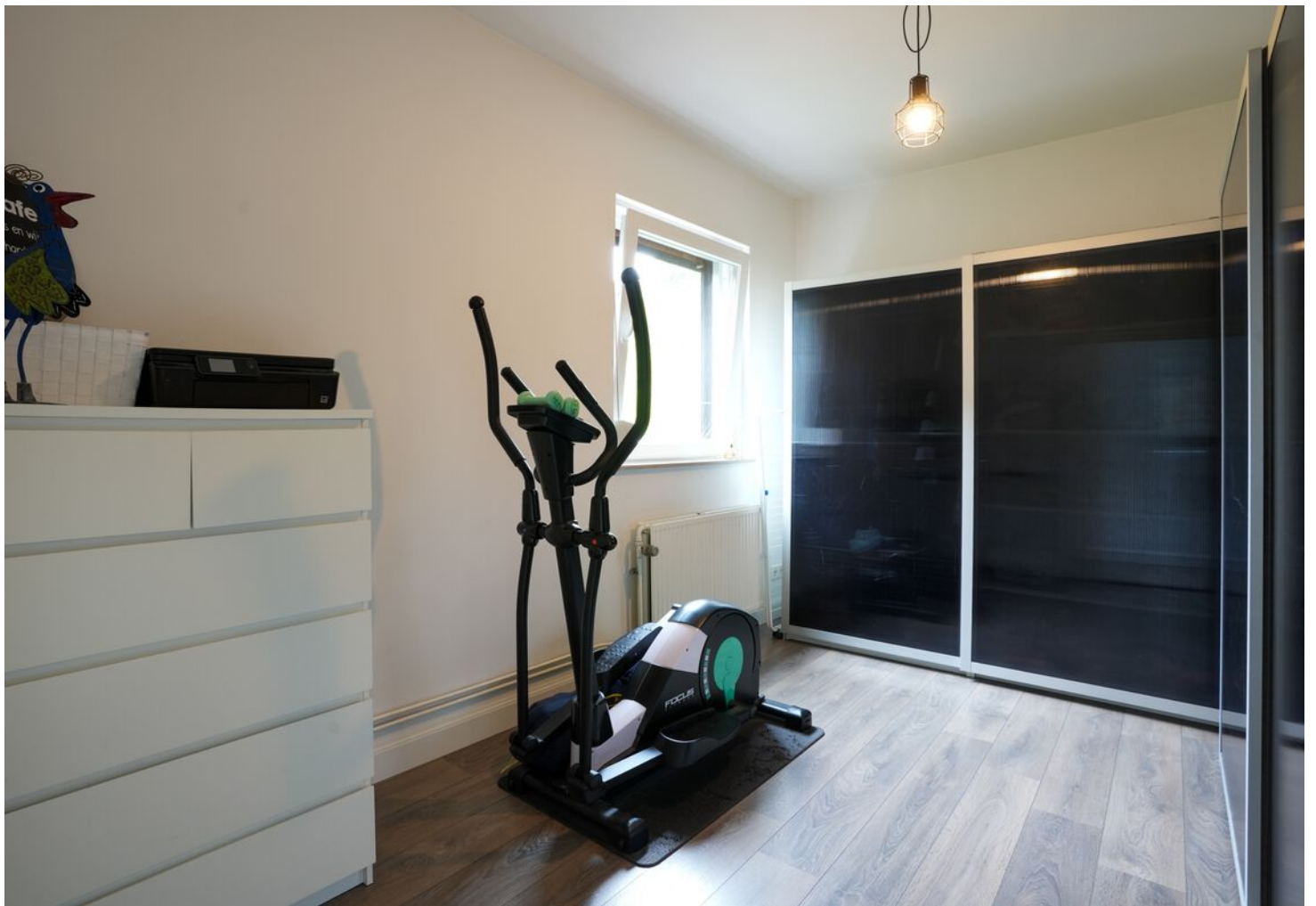


**Verrassend
ruim en top
locatie!**







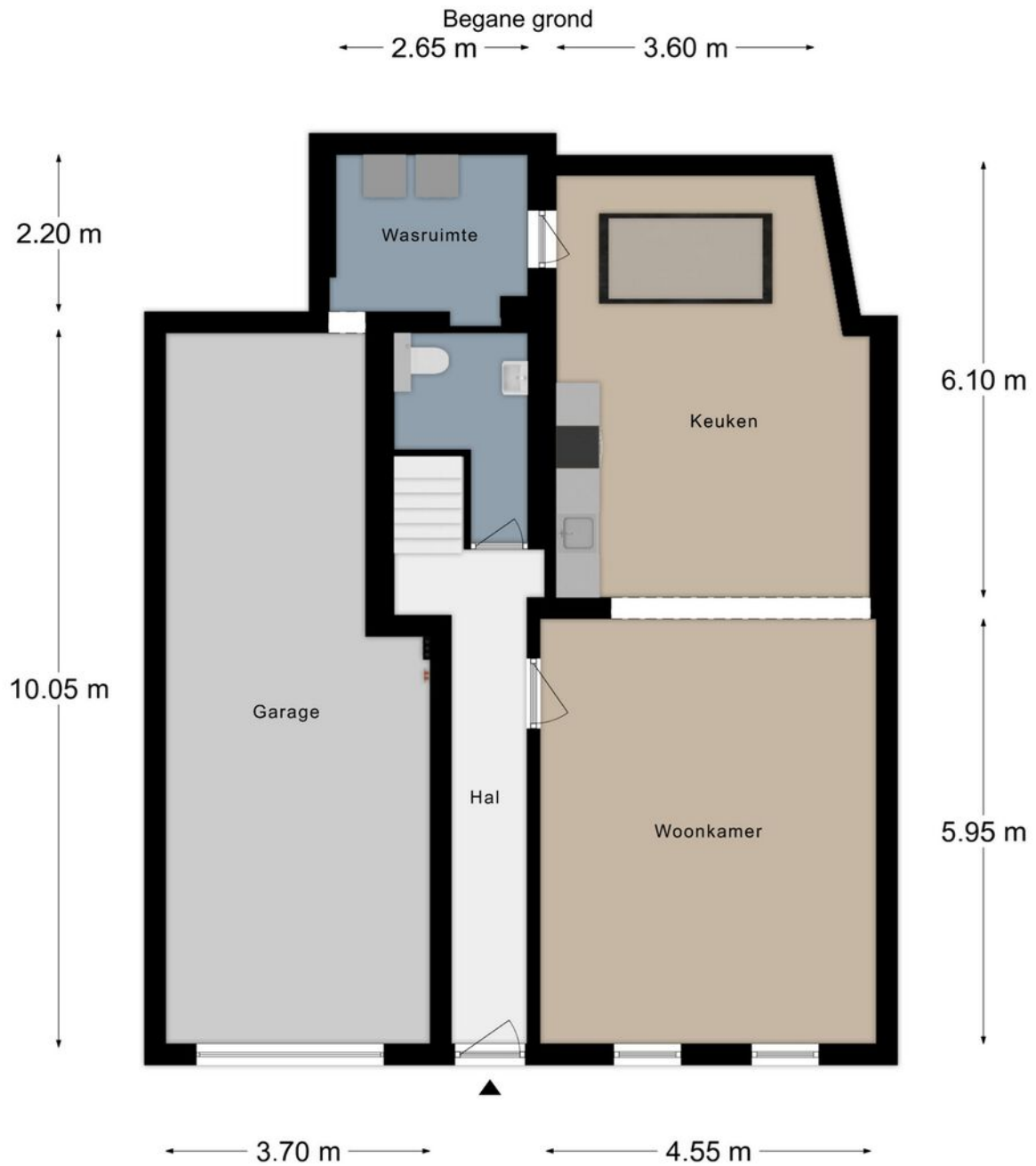




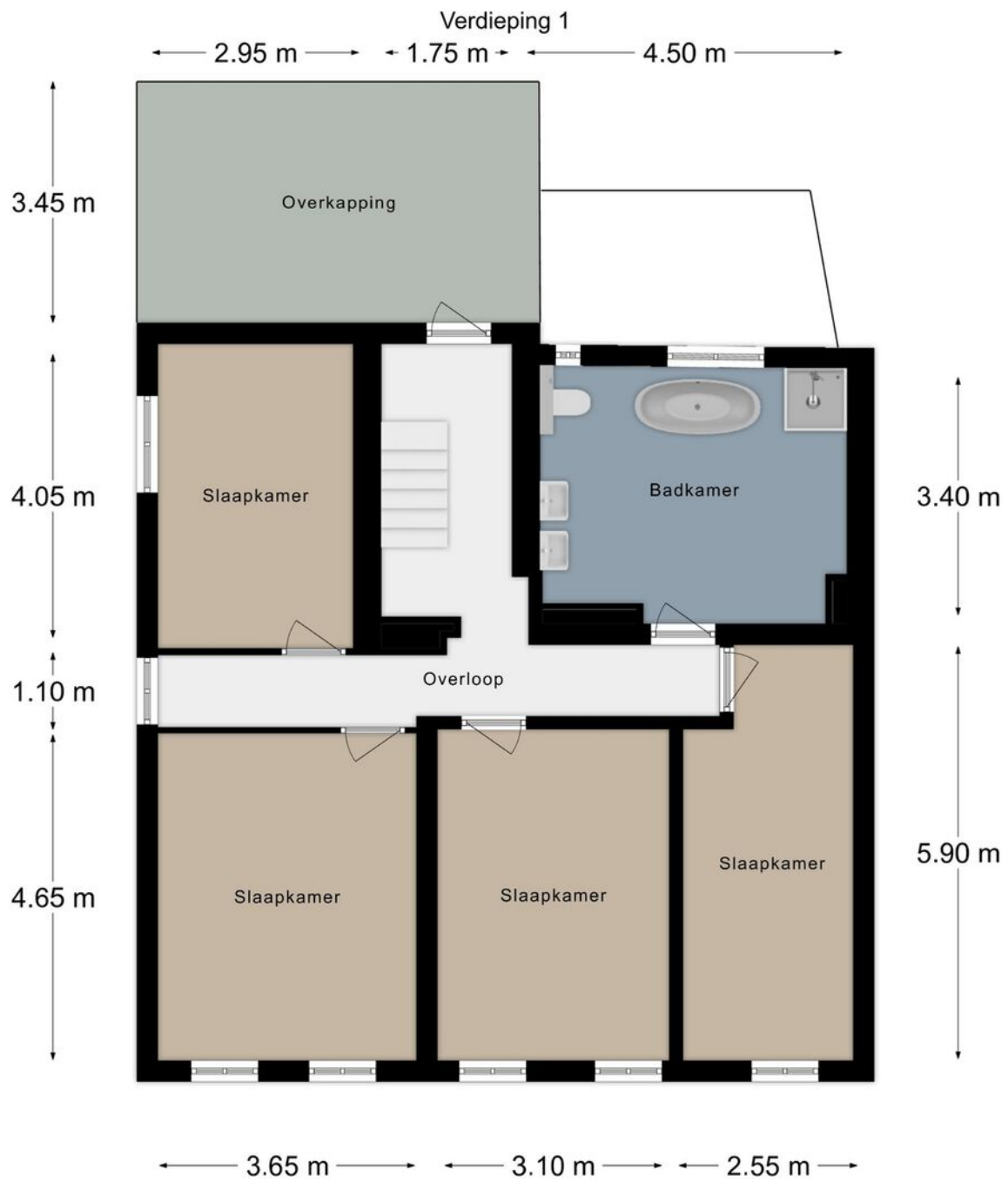




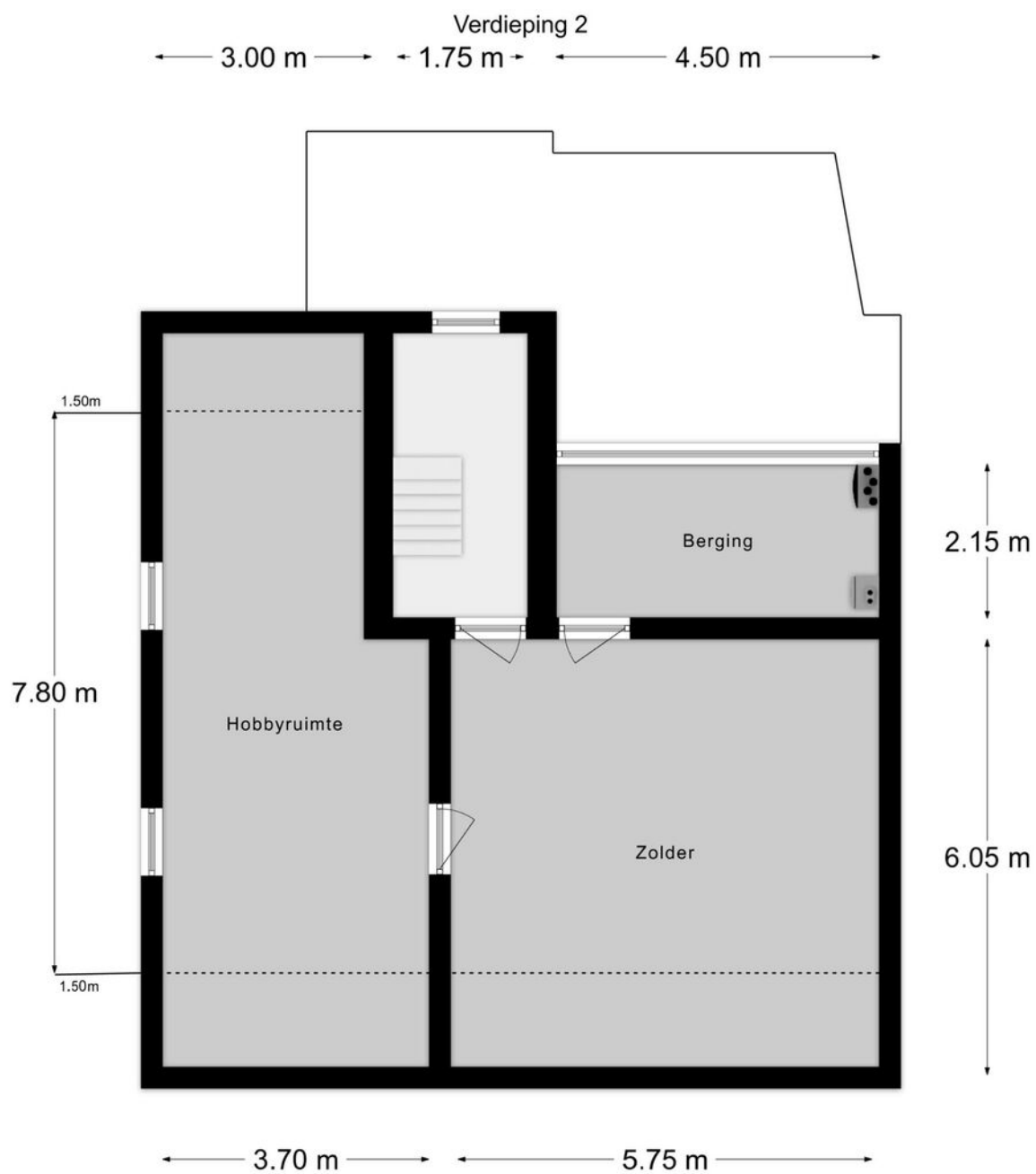
PLATTEGROND



PLATTEGROND



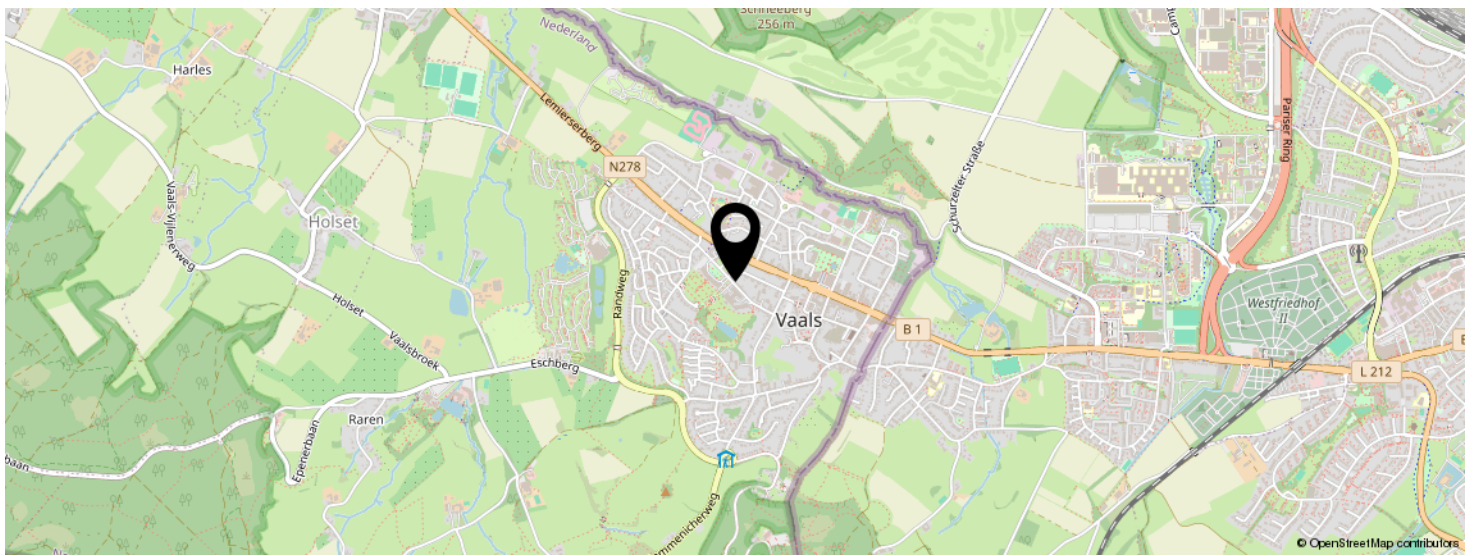
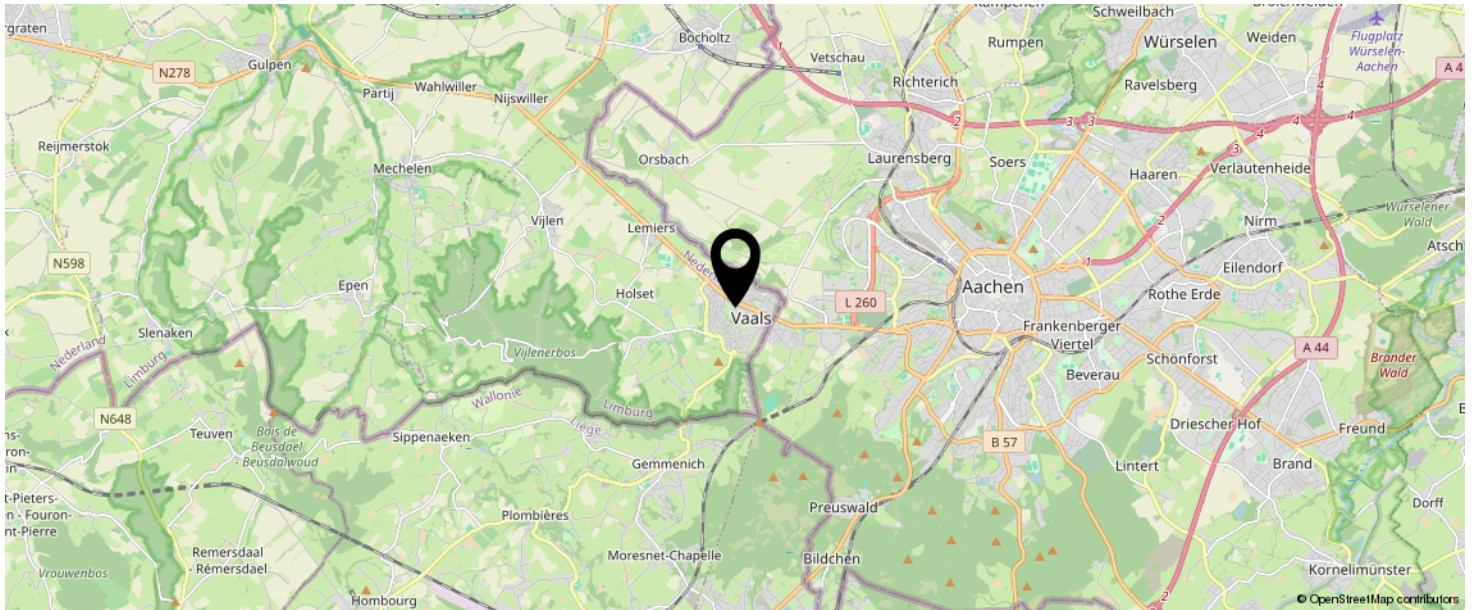
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART



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