

LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN



Vraagprijs
€ 649.000

4

WOLFHAAG

VAALS

043-2066002
info@laan20.nl
laan20.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 649.000,-
Aanvaarding	Direct

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning, splitlevelwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1984
Dakbedekking	Bitumen Leisteen
Type dak	Samengesteld
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.505 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	220 m ²
Inhoud	770 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	32 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Tuin

Type	Tuin rondom
Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

KENMERKEN

CV ketel

CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Kachel
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja



KENMERKEN

SOORT WONING:
Vrijstaande woning

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1984

WOONOPPERVLAKTE:
220m²

INHOUD:
770m³

PERCELOPPERVLAKE:
1505m²



OMSCHRIJVING

Bent u op zoek naar een speels ingedeelde woning met een unieke ligging? Dan is deze vrijstaande split-levelwoning uit 1984 absoluut een bezichtiging waard.

Gelegen op een royaal perceel, met een schitterend vrij uitzicht, geniet u hier iedere dag van rust, privacy en een bijzonder woongevoel. De woning beschikt over een dubbele garage en dankzij de speelse split-levelindeling biedt het huis een verrassende en ruimtelijke uitstraling.

Hoewel modernisatie wenselijk is, vormt dit juist een uitstekende kans om de woning geheel naar uw eigen smaak en woonwensen te transformeren. De solide basis, de fraaie ligging en de bijzondere indeling maken dit een woning met enorm veel potentie.

Een goede mobiliteit is een belangrijk aandachtspunt bij deze woning, aangezien deze bereikbaar is via een aantal trappen. Eenmaal boven wordt u echter beloond met een prachtig uitzicht, een heerlijk perceel en een unieke woonomgeving die elke inspanning meer dan waard is. Bovendien bestaat de mogelijkheid om een toegangsweg aan te leggen, waardoor de woning ook rechtstreeks met de auto bereikbaar kan worden.

Globale indeling

Het souterrain biedt volop mogelijkheden voor opslag of hobby of het creëren van extra leefruimte. Via de overloop zijn twee ruime kelderruimtes bereikbaar. De eerste kelder (ca. 11,7 m²) is ideaal als provisie- of bergruimte. De tweede kelder (ca. 16,6 m²) beschikt over een directe toegang tot de tuin en biedt tevens toegang tot de stookruimte, waar zich de HR-combiketel (Nefit, bouwjaar 2016, eigendom) bevindt.

Via de royale entree met meterkast en

gastentoilet betreedt u deze sfeervolle woning. De eetkamer (ca. 18,2 m²) biedt een adembenemend uitzicht over het glooiende Heuvelland, waardoor iedere maaltijd een bijzondere beleving wordt.

De gesloten keuken (ca. 13,5 m²) is compleet ingericht, beschikt over veel kastruimte en biedt een directe toegang tot de tuin.

De royale woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning (ca. 38 m²) en voorzien een dubbele schuifpui naar de achtertuin. De gezellige open haard en de kastenwand zorgen voor een warme en uitnodigende sfeer.

1e verdieping

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers. De hoofdslaapkamer (ca. 21 m²) is voorzien van een vaste kastenwand en beschikt over een eigen badkamer en suite met douche, toilet, wastafel en een dakraam.

De tweede slaapkamer (ca. 15,7 m²) is eveneens ruim van opzet en profiteert van veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartij met een prachtig uitzicht over het karakteristieke Limburgse landschap.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een royale derde slaapkamer (ca. 23 m²), voorzien van een vaste kastenwand, airconditioning en een badkamer en suite. Vanuit deze slaapkamer heeft u bovendien toegang tot het ruime dakterras, waar u in alle rust kunt genieten van de omgeving.

De ruime badkamer is uitgevoerd met een vierpersoons whirlpool, wastafel en toilet en biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Garages

De woning beschikt over maar liefst twee garages aan de straatzijde, beide voorzien van een elektrische sectionaalpoort. Daarnaast is er een eigen parkeerplaats direct naast de garages.

Tuin

Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.505 m² biedt deze woning een fraai aangelegde tuin met optimale privacy. De tuin beschikt over een overdekt terras, een verzorgd gazon en diverse volwassen beplanting. Hier geniet u in alle rust van het buitenleven, terwijl het prachtige Heuvelland als decor dient.

Relevante cijfers en informatie

- Bouwjaar 1984
- Kozijnen geheel voorzien van aluminium meyt dubbel glas.
- HR combiketel (Nefit, 2016, eigendom)
- Energielabel C
- Samengesteld dak met bitumen en leistenen
- Gebruiksoppervlakte wonen 220 m²
- Perceeloppervlakte 1505 m²
- Dubbele garage met sectionaalpoorten
- De woning wordt verkocht met een "As is, Where is" clause in de koopovereenkomst: de onroerende zaak wordt overgedragen in de staat waarin het zich bevindt, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken.
- Aangezien de huidige verkoper de woning zelf feitelijk niet hebben bewoond, is er geen vragenlijst aanwezig en zal er bij de verkoop een niet bewoningsclausule opgenomen worden.

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).



Uitzicht & ruimte































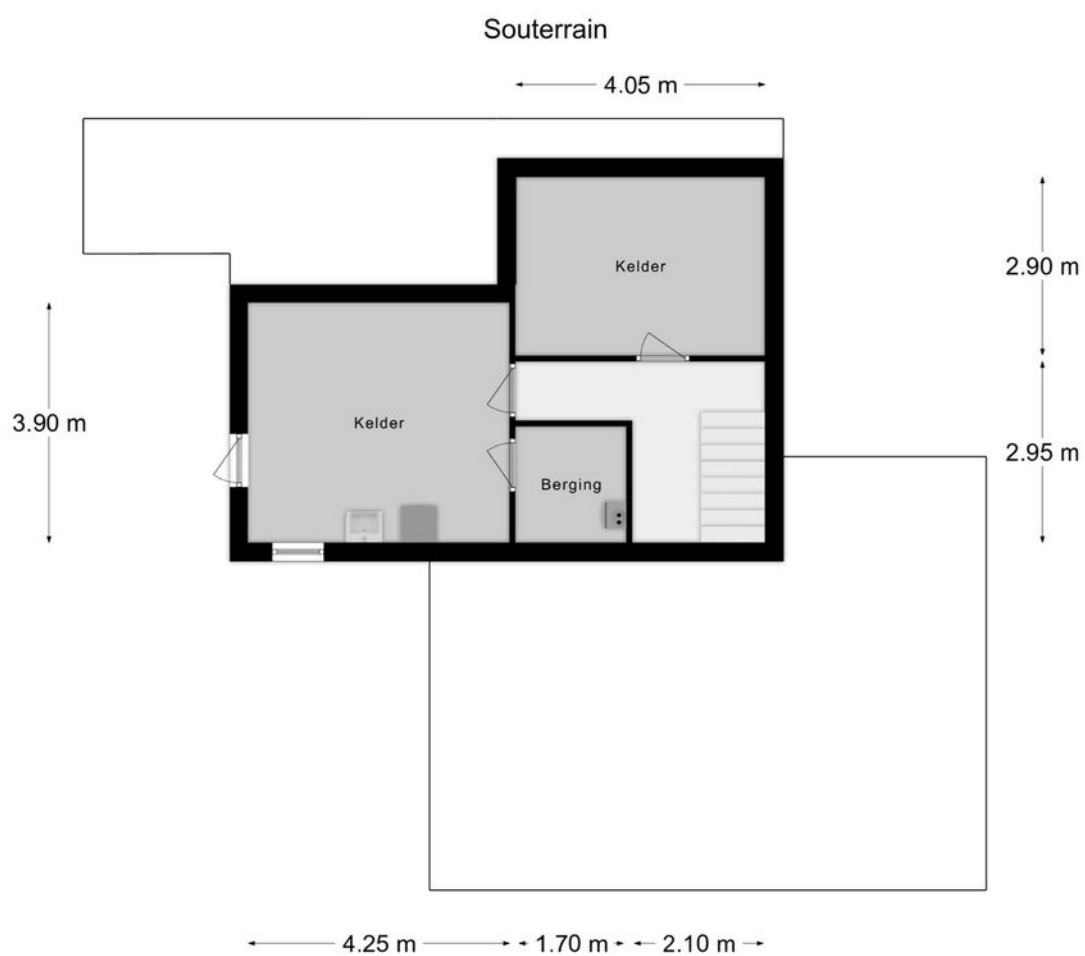
PLATTEGROND



PLATTEGROND

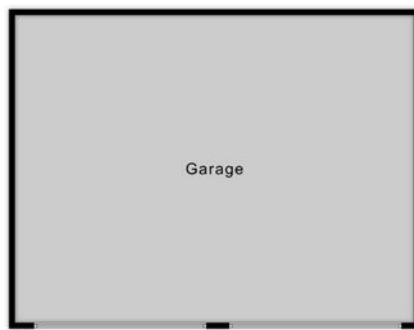


PLATTEGROND



PLATTEGROND

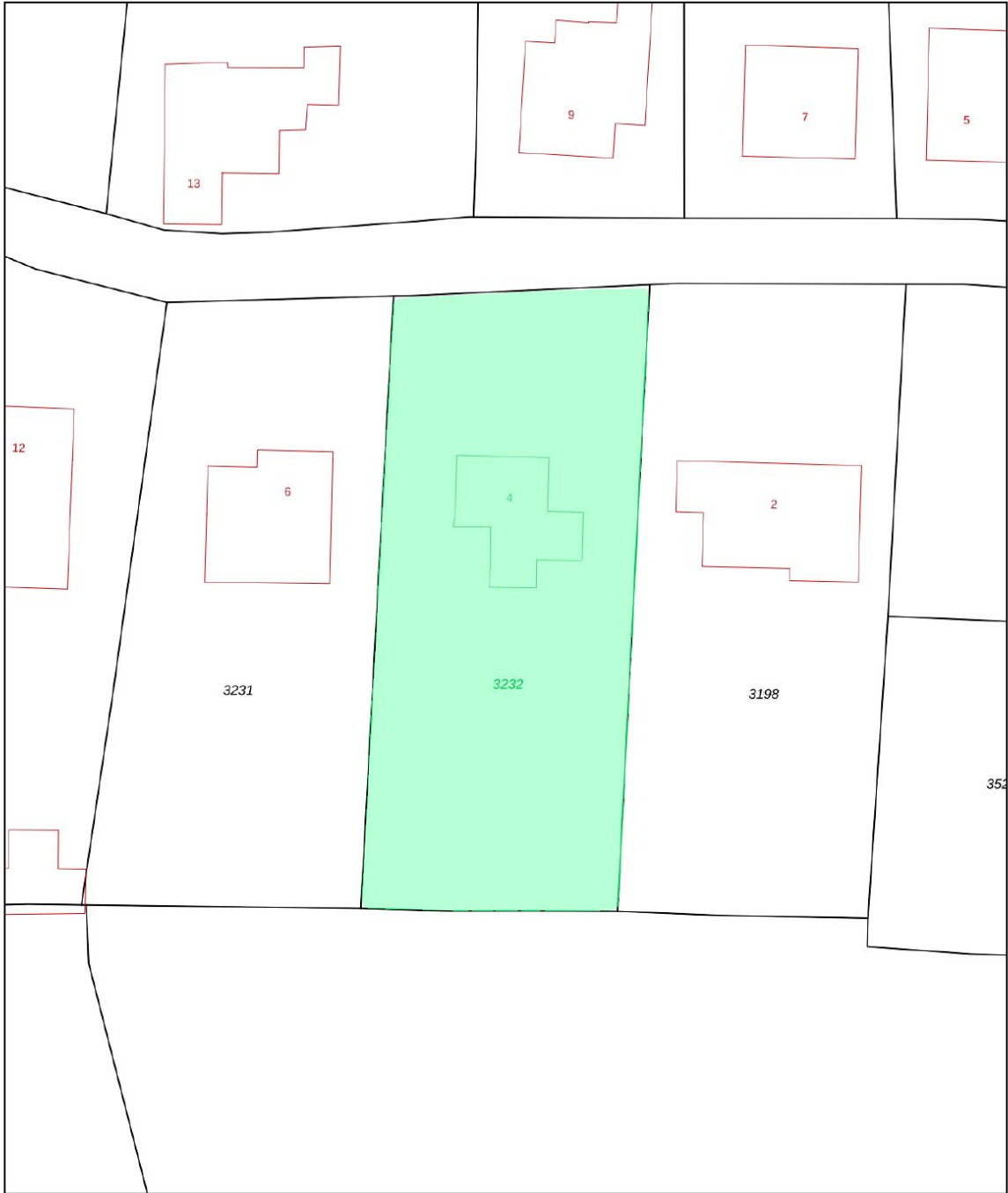
Garage








KADASTRALE KAART

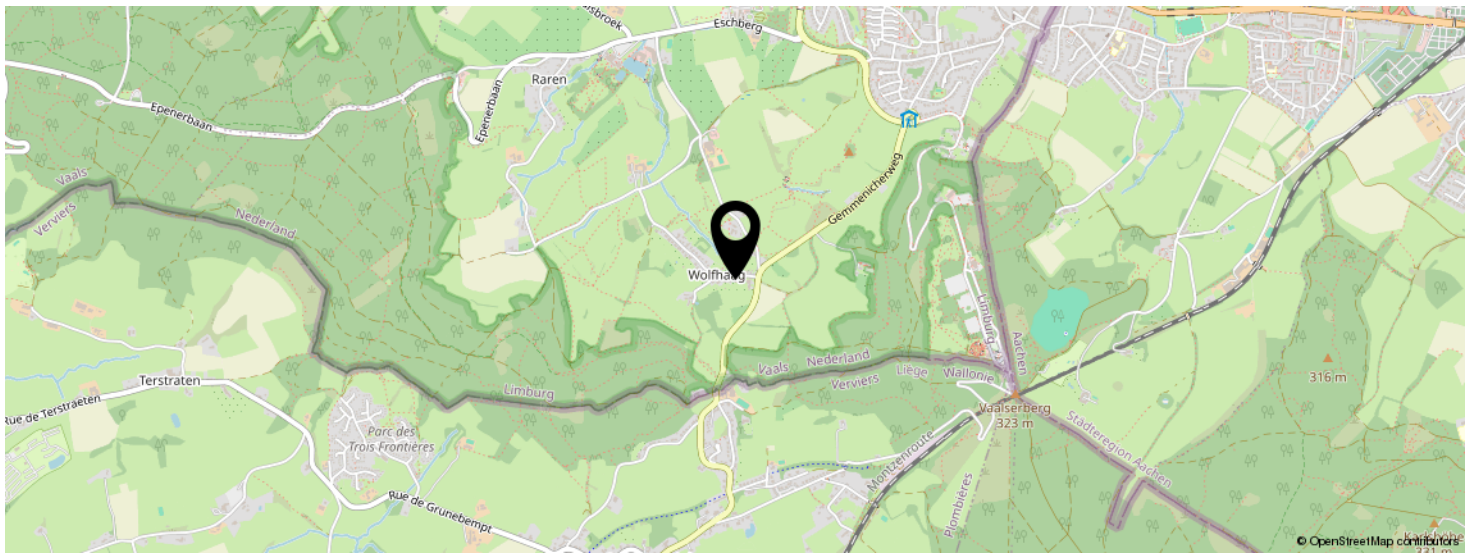
Kadastrale kaart

Uw referentie: Wolfhaag 4

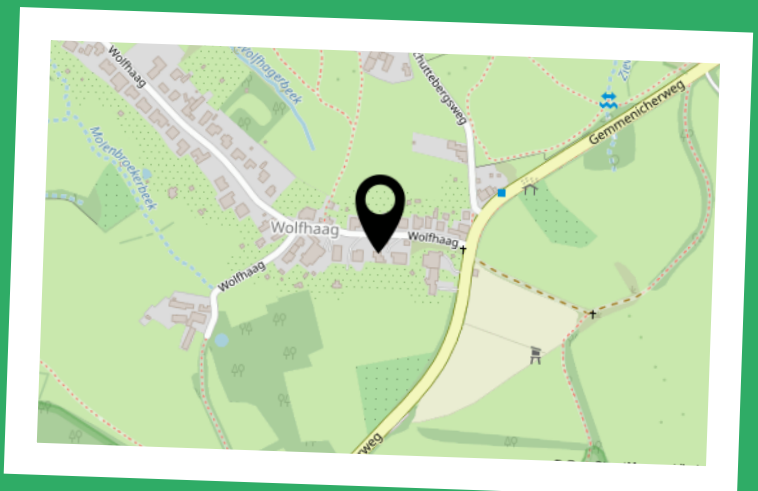


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Vaals	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3232	
	Bebouwing			
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 juni 2026 De bewaarder 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