

TE KOOP



Kapellenstrasse 2, Waldfeucht Duitsland

Vraagprijs € 449.000 k.k.

Quaden makelaars
nederland | duitsland
Geleenstraat 2
6151 EX Munstergeleen

046-3020030
[Www.quadenmakelaars.nl](http://www.quadenmakelaars.nl)
Info@quadenmakelaars.nl





“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
224 m²

Perceeloppervlakte
491 m²

Inhoud
998 m³

Energie label
A

> Omschrijving

Kapellenstraße 2, Waldfeucht – unieke kans voor wonen, werken, mantelzorg of meerdere generaties onder één dak

Soms komt er een pand voorbij dat nét even meer mogelijkheden biedt dan een standaard woonhuis. Dit is zo'n object: ruim, degelijk gebouwd, uitstekend onderhouden en verrassend flexibel in gebruik.

Bent u op zoek naar een woning waarin u niet alleen vandaag, maar ook in de toekomst comfortabel kunt blijven wonen? Of zoekt u juist een passende oplossing voor mantelzorg, inwonende ouders, oudere kinderen of meerdere generaties onder één dak? Dan biedt dit moderne en multifunctionele object uitzonderlijk veel mogelijkheden.

Met een inhoud van ca. 998 m³ en een totale woonoppervlakte/gebruiksruimte van ca. 224 m²* biedt het pand volop ruimte voor wonen, werken of een combinatie daarvan. Het object bestaat momenteel uit een verzorgde praktijkruimte voor fysiotherapie op de begane grond van ca. 114 m² en een volledig separate bovenwoning van ca. 110 m².

De grote kracht van dit pand is de flexibiliteit. De begane grond is op dit moment ingericht als praktijkruimte, maar vormt door de gelijkvloerse opzet, de aanwezige sanitaire voorzieningen en de ruime indeling ook een uitstekende basis voor een levensloopbestendige woonverdieping. Denk aan een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een ruime woon- en eetkamer, een open keuken, een eigen entree en directe toegang tot de tuin.

Hierdoor kan een bijzonder woonconcept ontstaan: volledig gelijkvloers wonen op de begane grond, een zelfstandige woonlaag voor kinderen of ouders, ruimte voor mantelzorg zonder bij elkaar op de lip te zitten, wonen met een inwonende zorgverlener of juist wonen combineren met werken aan huis. Ook voortzetting als praktijk-, kantoor- of werkruimte behoort uiteraard tot de mogelijkheden.

De verdieping is ingericht als volwaardige bovenwoning. Deze woonlaag is licht, ruim en praktisch ingedeeld en beschikt onder meer over een royale woon- en eetkamer, keuken, drie slaapkamers, een badkamer en een extra





kamer met daglicht en aansluitingen voor de wasmachine. De verzorgde afwerking, prettige lichtinval en open sfeer zorgen direct voor een aangename indruk.

Het pand is gebouwd omstreeks 2010, beschikt over kunststof kozijnen met dubbele beglazing, een warmtepomp en volledige vloerverwarming. Daarmee biedt het geheel niet alleen veel gebruiksmogelijkheden, maar ook modern wooncomfort en een degelijke bouwkwiteit.

Het perceel is 491 m² groot en biedt meerdere eigen parkeerplaatsen op eigen terrein. Een garage is niet aanwezig, maar de parkeermogelijkheden aan huis maken dit in de praktijk ruimschoots praktisch in gebruik.

De ligging in het gezellige grensdorp Waldfeucht maakt het geheel extra aantrekkelijk. Hier woont u rustig en dorps, met de Nederlandse grens en diverse voorzieningen binnen handbereik.

Kapellenstraße 2 is tiptop verzorgd, degelijk gebouwd en bijzonder veelzijdig. Een pand dat met u mee kan veranderen: vandaag geschikt voor wonen en werken, morgen voor levensloopbestendig wonen, mantelzorg of meerdere generaties onder één dak.

Indeling

Begane grond:

Eigen entree.

Circa 114 m² multifunctionele ruimte.

Meerdere behandel-, werk- of verblijfsruimten.

Sanitaire voorzieningen.

Pantry.

Technische ruimte.

Goede mogelijkheden voor transformatie naar een levensloopbestendige woonverdieping.

Eerste verdieping:

Zelfstandige woonverdieping van circa 110 m².

Royale woon- en eetkamer.

Keuken.

Drie slaapkamers.

Badkamer.

Extra kamer met daglicht en witgoedaansluitingen.

Praktische bergruimte.

Buitenruimte

Het perceel heeft een oppervlakte van 491 m². De tuin is compact en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Er is geen garage aanwezig.

GOED OM TE WETEN

* Bouwjaar circa 2010.

* Perceel 491 m².

* Ca. 224 m² totale gebruiksruimte, waarvan ca. 110 m² woonoppervlakte.

* Energielabel A.

* Warmtepomp.

* Volledige vloerverwarming.

* Zelfstandige woning op de verdieping.

* Begane grond multifunctioneel ingericht.

* Kantoor-, praktijk- en zorgfuncties toegestaan.

* Detailhandel niet toegestaan.

* Zeer geschikt voor levensloopbestendig wonen.

* Interessant voor mantelzorg en meerdere generaties.

* Mogelijkheid om wonen, werken en verhuur te combineren.

* Transformatie en gewijzigd gebruik zijn afhankelijk van de benodigde toestemming en vergunningen.

* Gelegen in Waldfeucht, op korte afstand van de Nederlandse grens.

* Vraagprijs € 449.000,- k.k.

* Koperscourtage 3,57% incl. BTW.

Onze visie

De grootste kracht van dit object ligt niet alleen in de huidige indeling, maar vooral in de mogelijkheden voor de toekomst.

Waar het aanbod van gelijkvloerse woningen en passende mantelzorgoplossingen beperkt is, biedt Kapellenstraße 2 de kans om een woonconcept te creëren dat zich aanpast aan veranderende gezinssituaties en levensfasen.







































> Plattegrund

Ontdek de begane grond



> Plattegrond

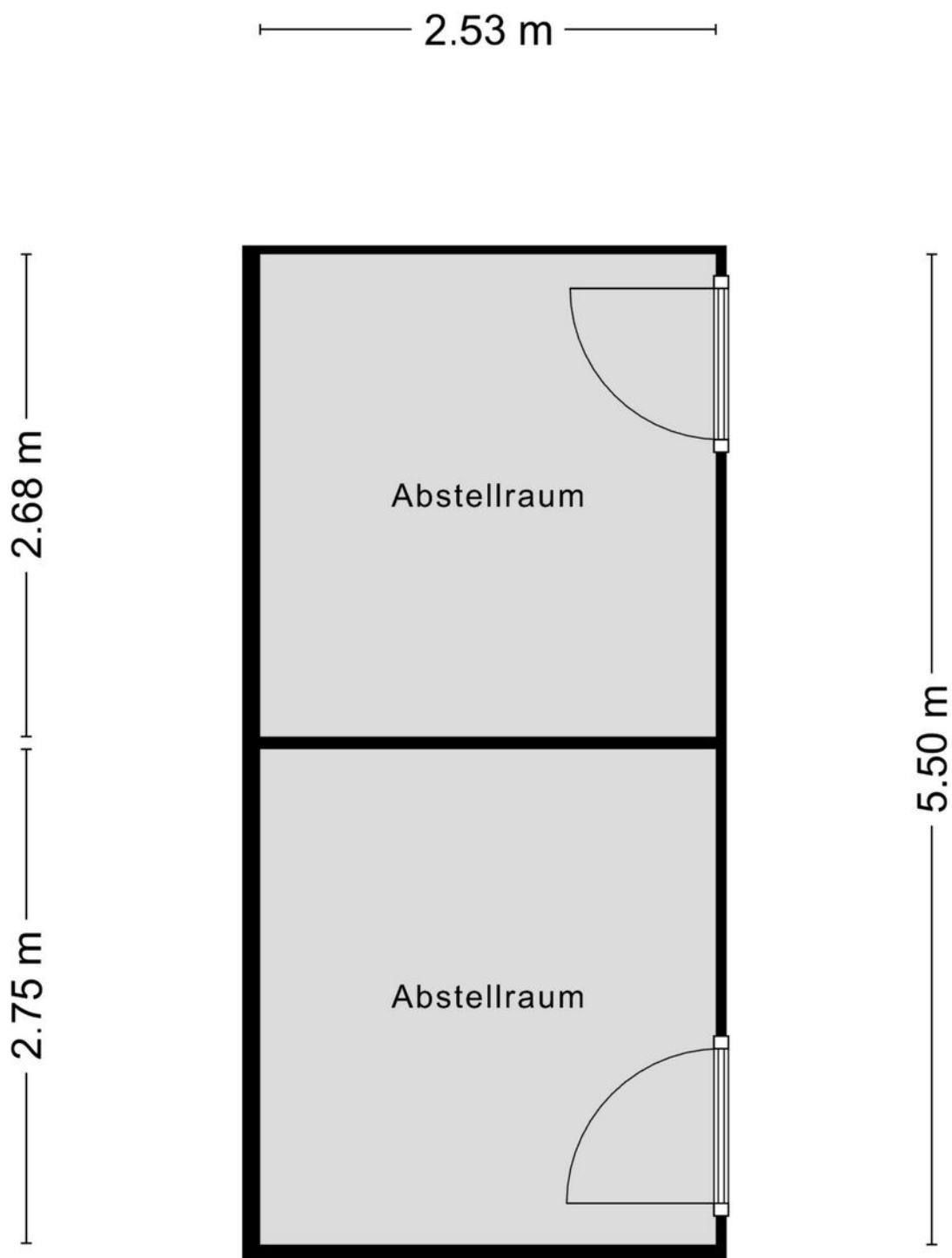
Ontdek de verdieping



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

> Plattegrond

Ontdek de berging



Aufmass und Grundriss erstellt von Zibber ©

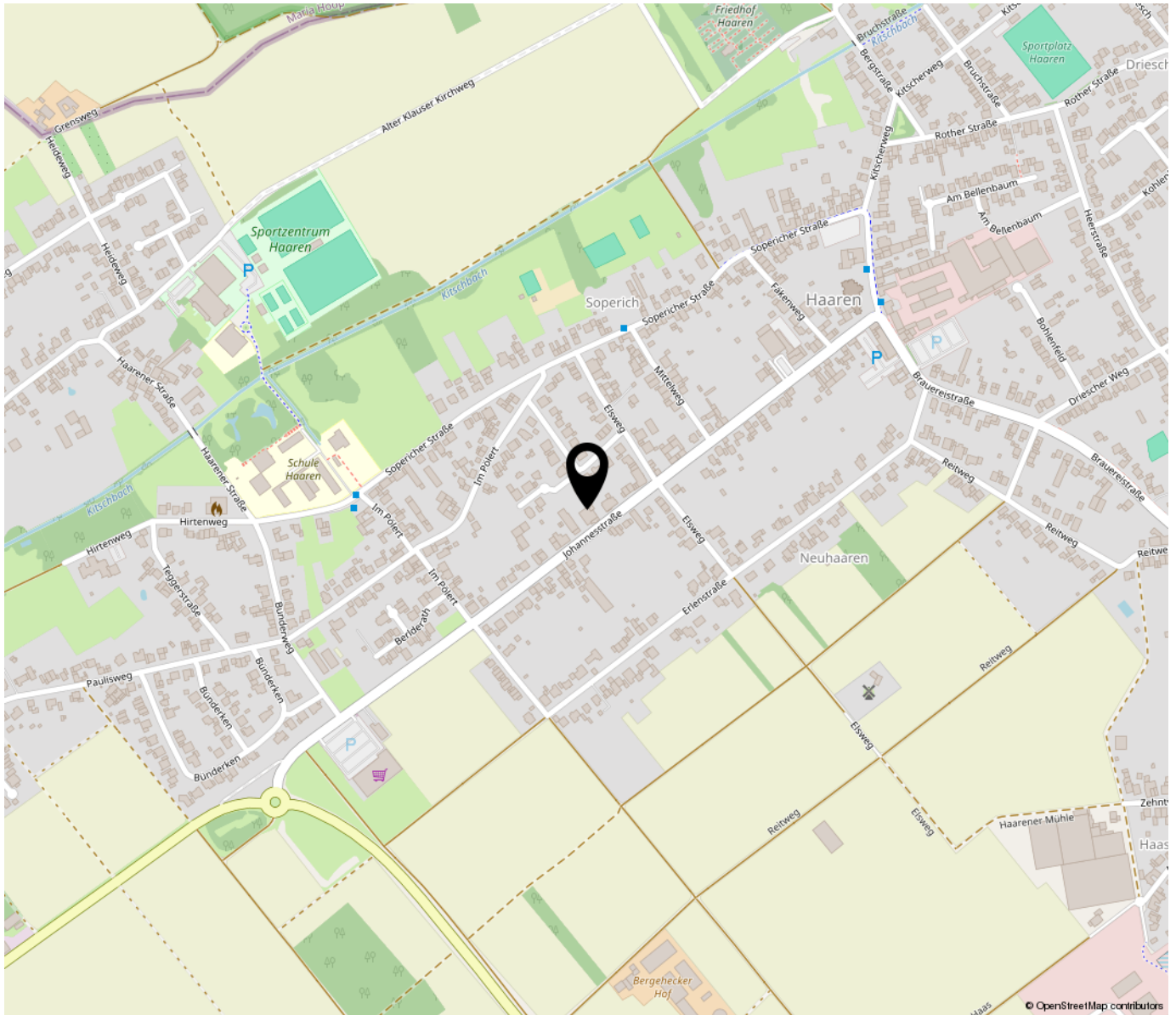
> ONZE VISIE

EEN LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONING
OP DE BEGANE GROND..

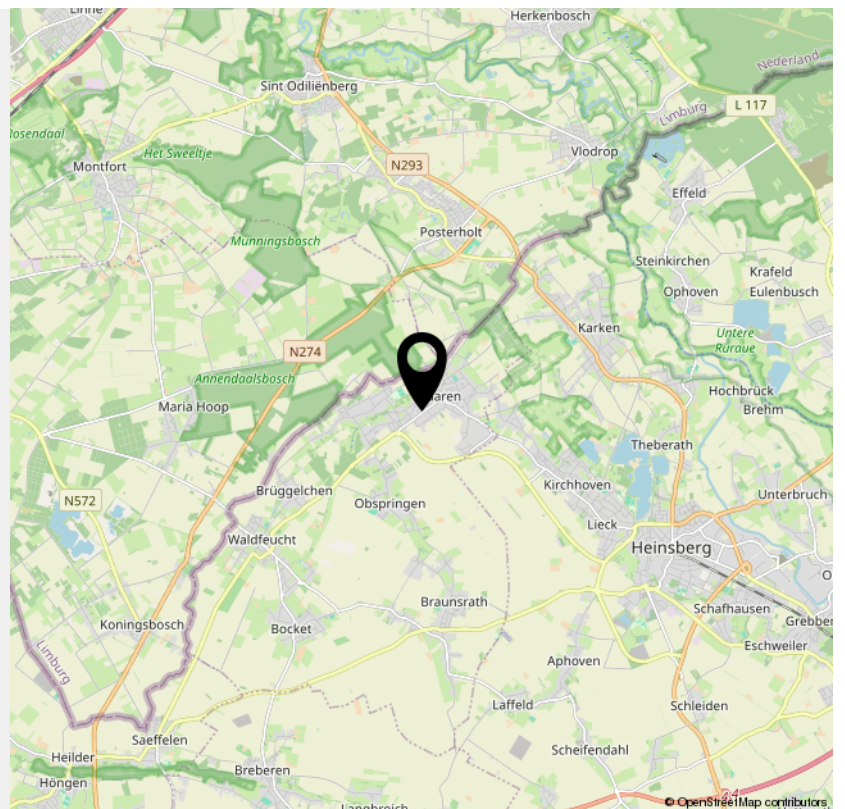
Alternatieve indeling



Indicatieve indeling – binnenmaten ca.



***“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”***



**> Bekijk deze
woning online!**

kapellenstrasse 2.nl



Kapellenstrasse 2, Waldfeucht Duitsland



*Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!*



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Quaden makelaars
nederland | duitsland
Geleenstraat 2
6151 EX Munstergeleen

046-3020030
[Www.quadenmakelaars.nl](http://www.quadenmakelaars.nl)
Info@quadenmakelaars.nl

