

LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN



Vraagprijs
€ 449.000 K.K.

7

HUUB HERMANSSTRAAT

VAALS

043-2066002
info@laan20.nl
laan20.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 449.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1991

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie
Muurisolatie
Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 411 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 123 m²

Inhoud 685 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 72,6 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 4

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Tuin

Type Tuin rondom

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Noord west

Energieverbruik

Energielabel A

KENMERKEN

CV ketel

CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2021
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



KENMERKEN

SOORT WONING:
GESCHAKELDE
VRIJSTAANDE WONING

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1991

WOONOPPERVLAKTE:
123m²

INHOUD:
685m³

PERCEELOPPERVLAKE:
411m²



OMSCHRIJVING

Geschakeld vrijstaand wonen in een rustige woonomgeving, met energielabel A, vier slaapkamers en een royale tuin rondom. Daarnaast beschikt de woning over een inpandige garage en is deze volledig onderkelderd. Deze goed onderhouden woning, gelegen aan de Huub Hermansstraat in Vaals, biedt verrassend veel ruimte en mogelijkheden, zowel binnen als buiten.

Met een woonoppervlakte van circa 123 m², een volledig onderkelderd souterrain van circa 55 m² en een perceel van 411 m² is dit een heerlijke woning voor wie ruimte en comfort belangrijk vindt. De woning beschikt bovendien over zonnepanelen, kunststof kozijnen met triple beglazing en een HR-combiketel uit 2021. Kortom: comfortabel wonen met oog voor energiezuinigheid.

De woning beschikt bovendien over zonnepanelen, kunststof kozijnen met triple beglazing en een HR-combiketel uit 2021. Kortom: comfortabel wonen met oog voor energiezuinigheid.

Globale indeling Souterrain

De woning is volledig onderkelderd, wat zorgt voor een royale hoeveelheid extra bergruimte en gebruiksmogelijkheden. Het souterrain heeft een oppervlakte van circa 54,6 m² en is bereikbaar via een vaste trap.

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich de meterkast, het toilet met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping. De ruime woon- en eetkamer van circa 42 m² vormt het centrale leefgedeelte van de woning. De halfopen keuken sluit direct aan op de woon-/eetkamer en is voorzien van een koelkast, oven, afzuigkap en gaskookplaat.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot zowel de garage als het souterrain.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 16,3 m², 10,5 m² en 8,5 m².

De badkamer van circa 5,6 m² is voorzien van een ligbad, wastafel en toilet.

Tweede verdieping

Via de overloop bereik je de vierde slaapkamer. Deze kamer beschikt over een dakraam en is voorzien van een laminaatvloer. Een fijne extra kamer die bijvoorbeeld kan worden gebruikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Daarnaast bevindt zich hier een praktische berging/technische ruimte met de opstelplaats van de HR-combiketel. De Nefit-ketel is geplaatst in 2021 en is eigendom.

Extern

Rondom de woning ligt een fijne, groene tuin, voornamelijk georiënteerd op het noordwesten. De tuin is aangelegd op verschillende niveaus en biedt daardoor meerdere plekken om te genieten van het buitenleven.

Het groen wordt onder andere gevormd door fruitbomen, een groentetuin en mirabellen, aangevuld met een gazon en terras. Of je nu graag tuiniert, buiten eet of gewoon in alle rust wilt genieten van je eigen plek: hier kan het allemaal.

De ligging is bijzonder rustig en de tuin biedt veel privacy.

De inpandige garage van circa 18 m² en de eigen oprit maken het geheel compleet en zorgen voor extra praktisch gemak.

Omgeving

Wonen aan de Huub Hermansstraat betekent wonen op een fijne plek waar rust en bereikbaarheid uitstekend samenkomen. De groene omgeving en het karakteristieke Zuid-Limburgse landschap liggen letterlijk binnen handbereik. Vanuit de woning wandel of fiets je zo richting de heuvels, bossen en landelijke wegen die Vaals en omgeving zo geliefd maken.

Voor de dagelijkse boodschappen en een gezellig moment op het terras ligt het centrum van Vaals dichtbij. Ook liefhebbers van cultuur, gastronomie en stedelijke voorzieningen hebben volop keuze: het sfeervolle Aken ligt praktisch om de hoek en ook Maastricht, Heerlen en Luik zijn goed bereikbaar.

De ligging is daarmee bijzonder veelzijdig: rustig en groen wonen, met alle voorzieningen dichtbij én de charme van drie landen binnen handbereik. Een aantrekkelijke woonomgeving voor wie het beste van Zuid-Limburg wil combineren met comfort en goede bereikbaarheid.

Relevante cijfers en informatie

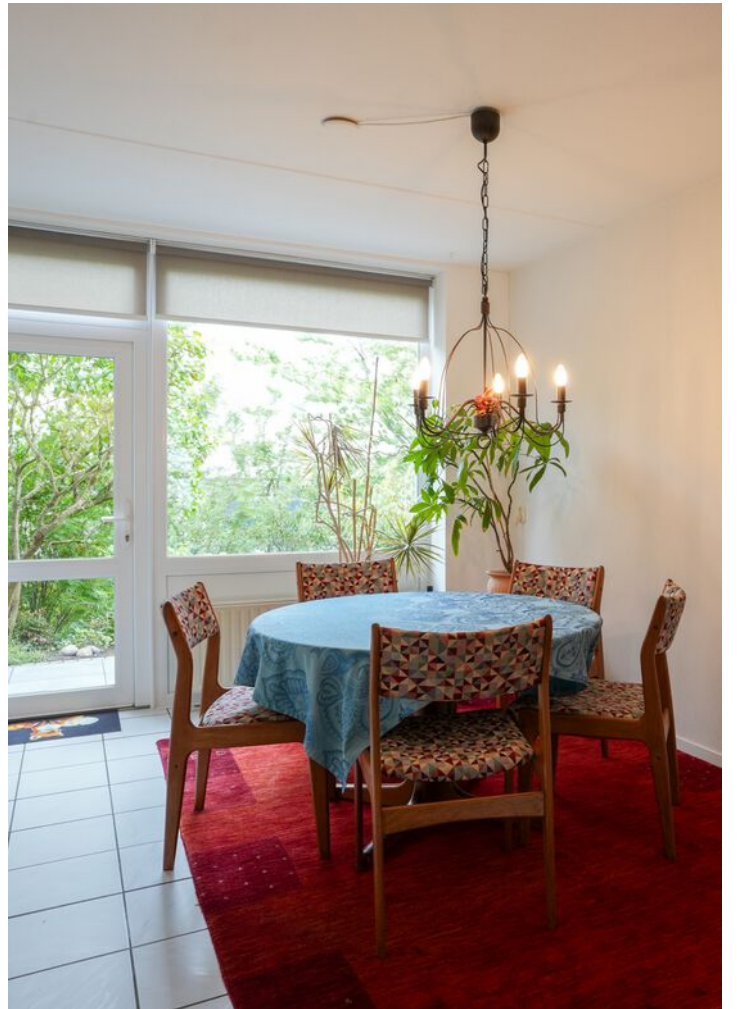
- Bouwjaar 1991
- Energielabel A
- Kunststof kozijnen met tripple beglazing.
Garage met dubbele beglazing
- HR Combiketel Nefit, 2021 eigendom
- Voorzien van 10 zonnepanelen,
2017 (eigendom)
- Perceeloppervlakte 411 m²
- Woonoppervlakte 123 m²
- Aanvaarding in overleg, bij voorkeur
mei/juni 2027

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).

A photograph of a well-maintained garden. In the foreground, there is a dense green hedge on the left and a wooden fence. A large tree with green leaves stands in the middle ground. A wooden pergola structure is visible at the top of the frame. The background shows a blue sky with some clouds and a house with a dark roof. A red object, possibly a wheelbarrow, is partially visible on the right.

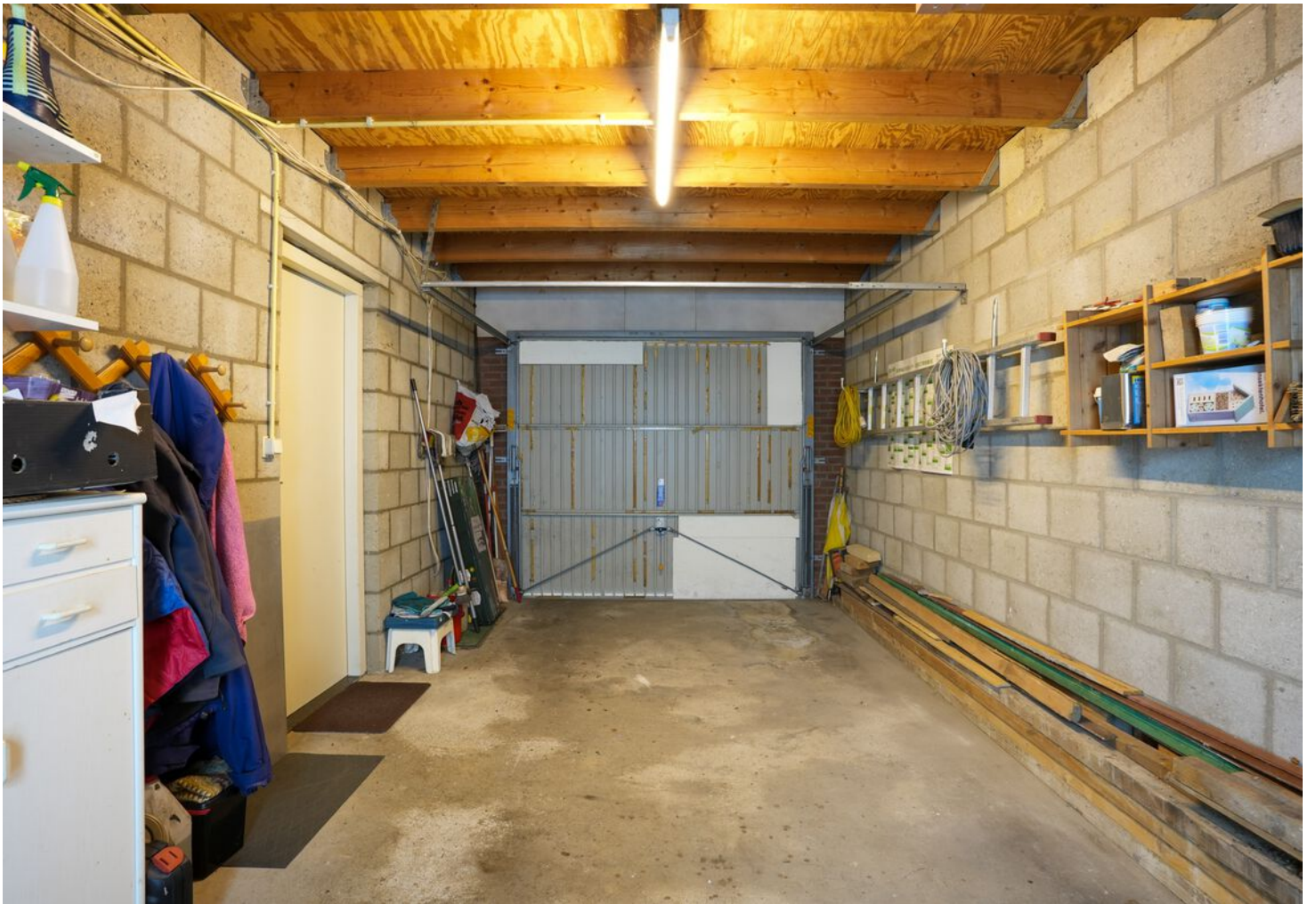
Label A
woning in een
fijne, rustige
wijk in Vaals







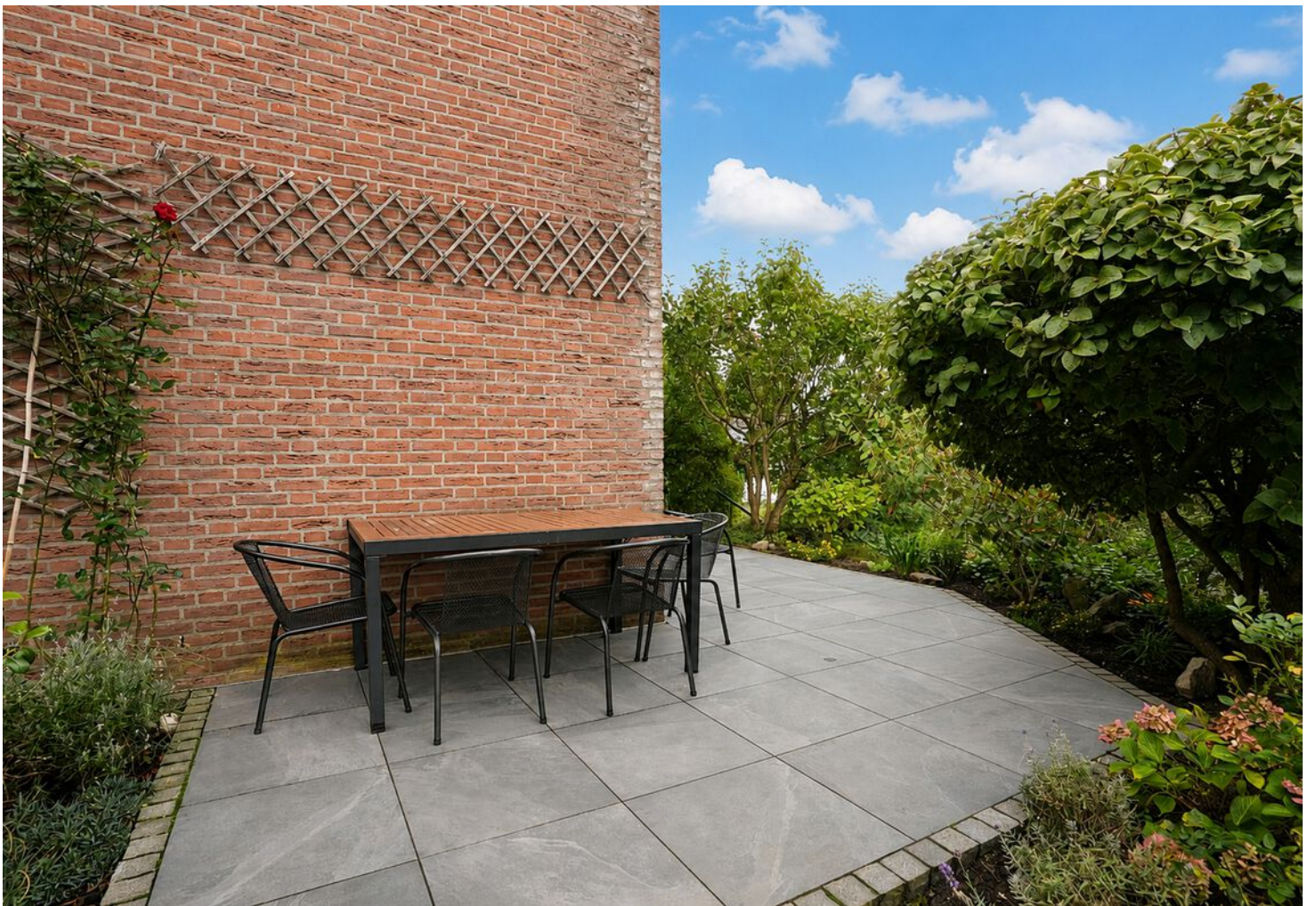






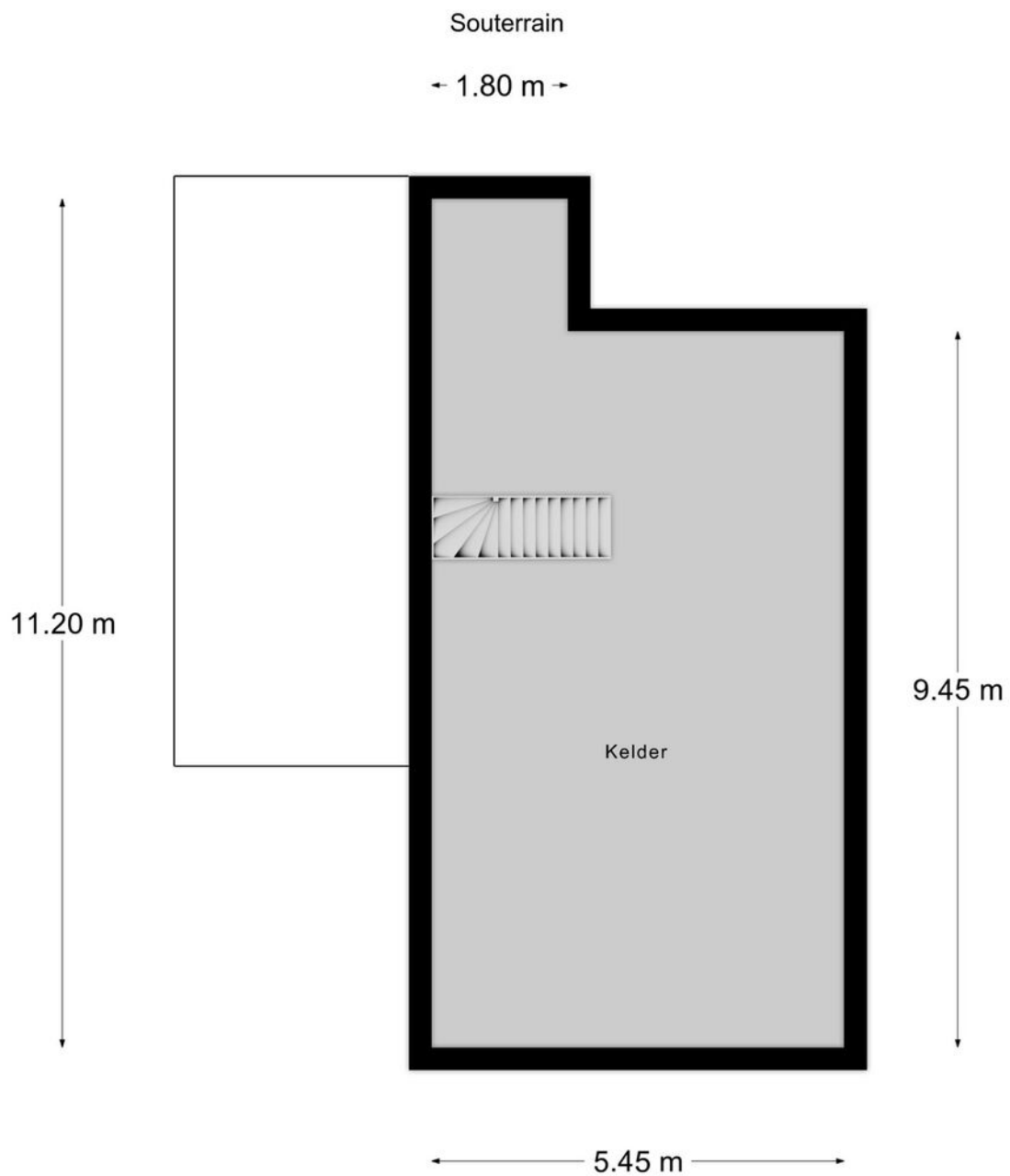




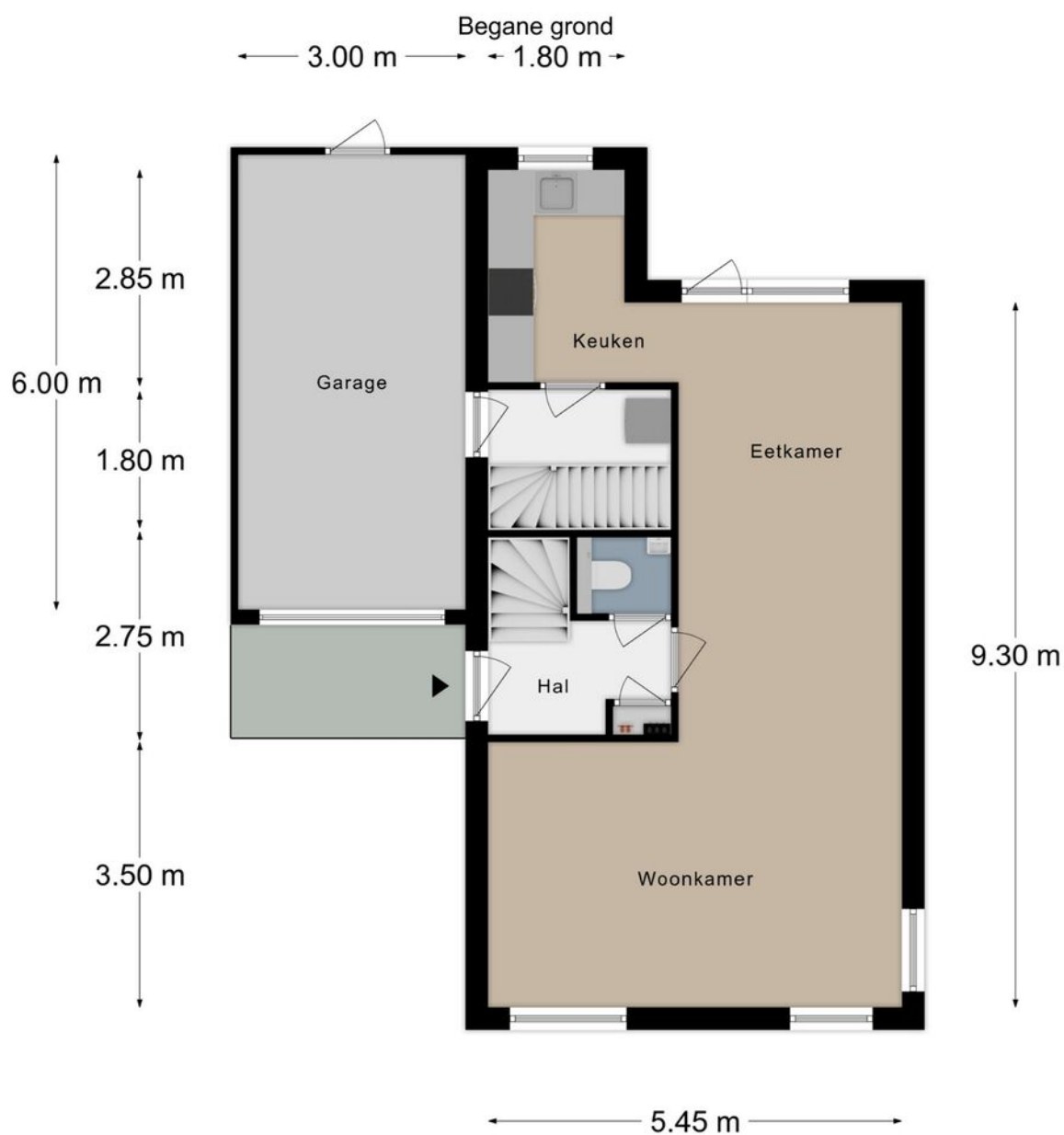




PLATTEGROND

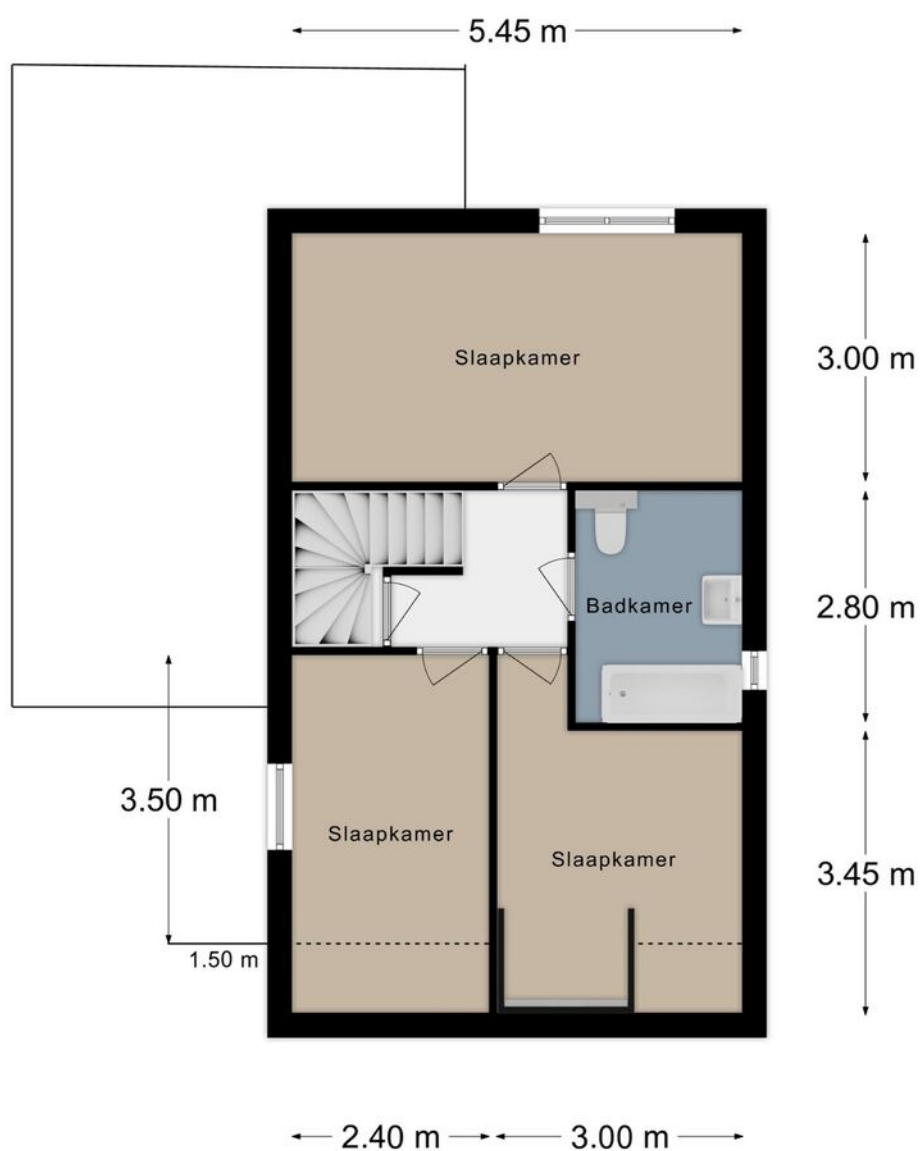


PLATTEGROND



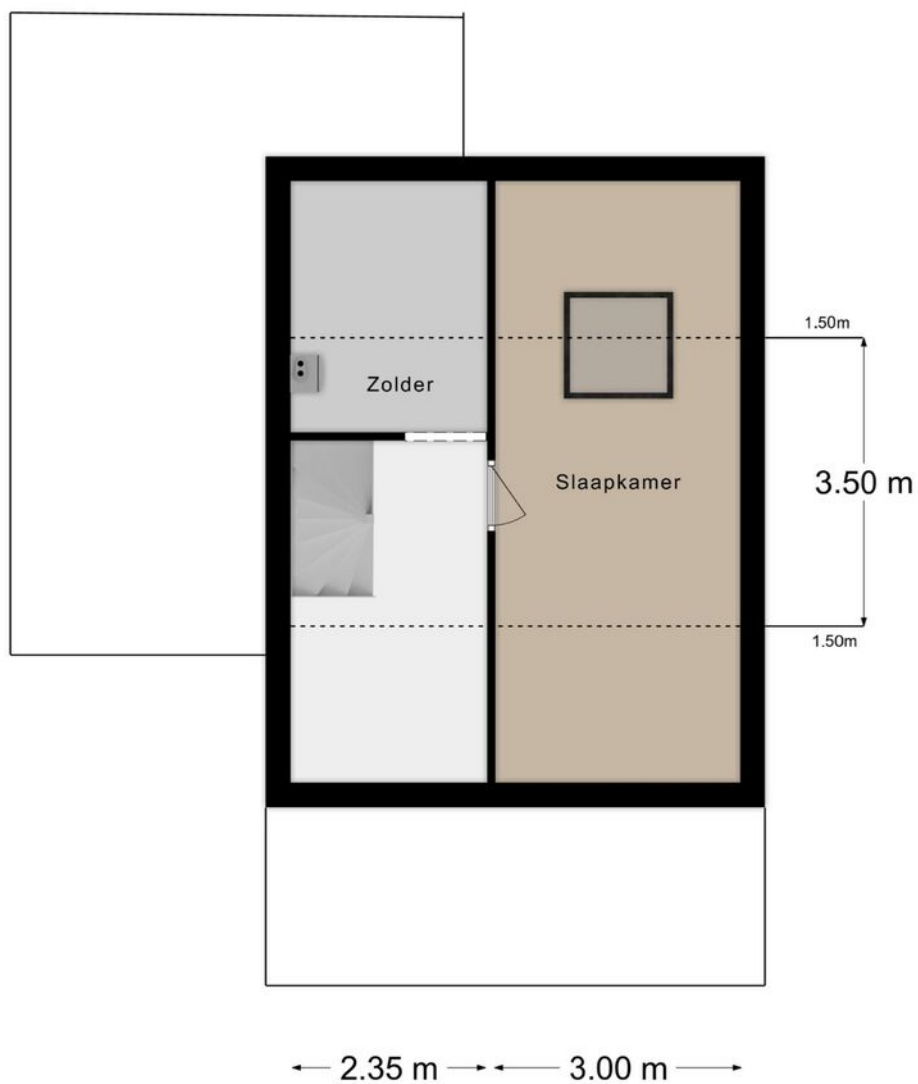
PLATTEGROND

Verdieping 1



PLATTEGROND

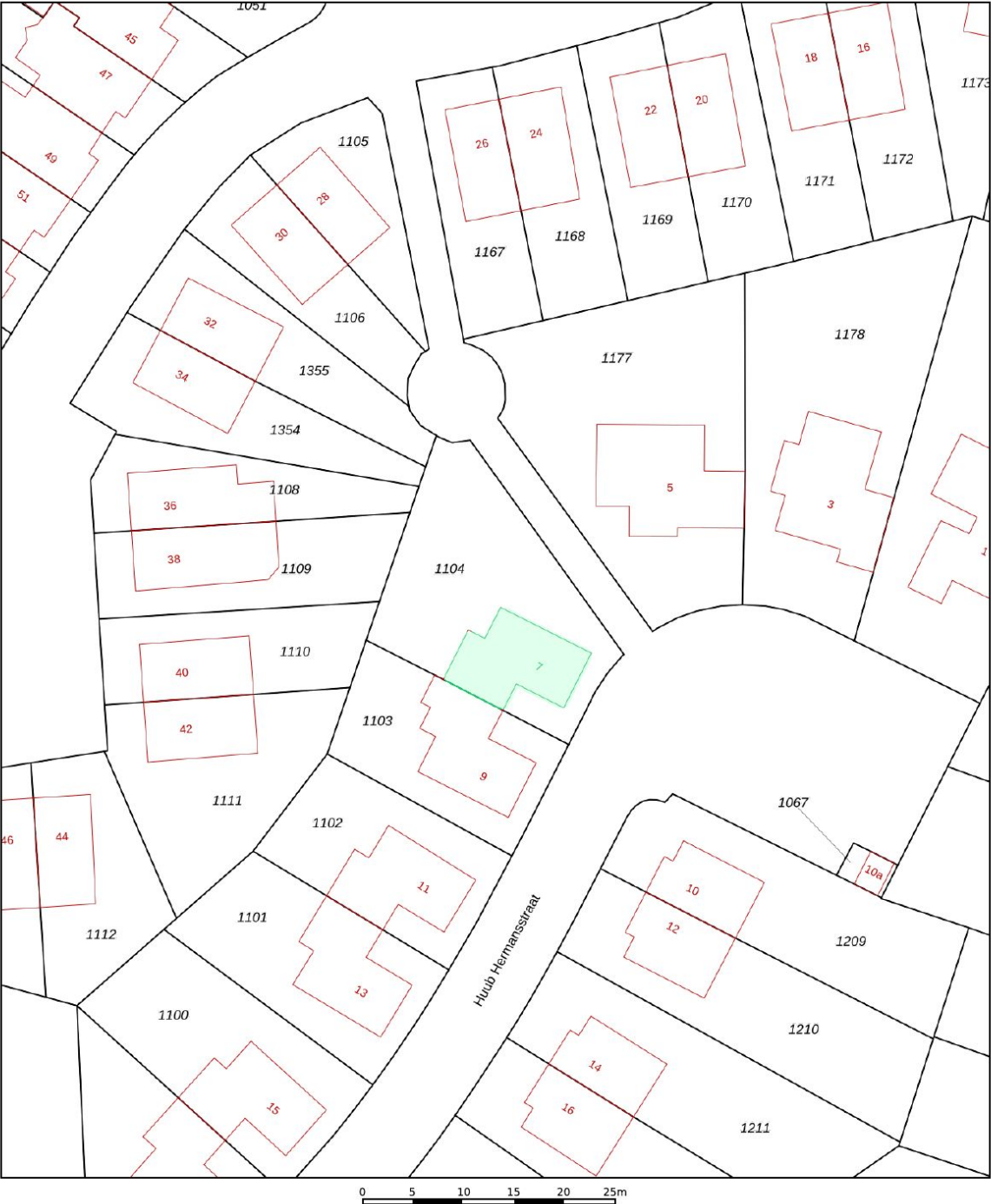
Verdieping 2



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: HH 7 Vaals



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vaals

Sectie E

Perceel 1104

kadaster

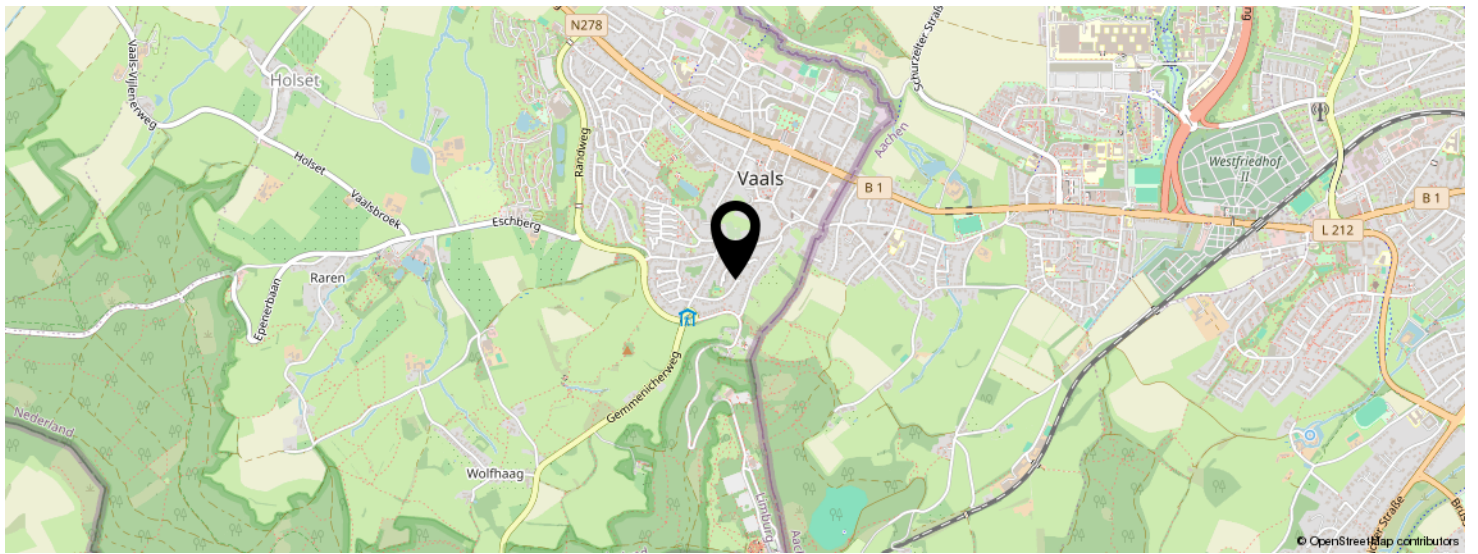


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 augustus 2026

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.



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