

LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN



Vraagprijs  
€ 285.000 K.K.

7

**KLAASVELDERWEG**

**LEMIERS**

043-2066002  
info@laan20.nl  
laan20.nl

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 285.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1930

Isolatievormen Dakisolatie  
Muurisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 345 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 155 m<sup>2</sup>

Inhoud 598 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 16 m<sup>2</sup>

Oppervlakte externe berguimte 9 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 4

Aantal kamers 6 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Noord west

Staat Normaal

## Energieverbruik

Energielabel D

# KENMERKEN

|                    |  |                                              |
|--------------------|--|----------------------------------------------|
| CV ketel           |  |                                              |
| CV ketel           |  | Remeha                                       |
| Warmtebron         |  | Gas                                          |
| Bouwjaar           |  | 2012                                         |
| Combiketel         |  | Ja                                           |
| Eigendom           |  | Eigendom                                     |
| Uitrusting         |  |                                              |
| Warm water         |  | CV-ketel                                     |
| Verwarmingssysteem |  | Houtkachel<br>Vloerverwarming (gedeeltelijk) |
| Tuin aanwezig      |  | Ja                                           |



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
Tussenwoning

**ENERGIELABEL:**  
D

**BOUWJAAR:**  
1930

**WOONOPPERVLAKTE:**  
155m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
598m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKE:**  
345m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Karakteristieke en royale tussenwoning met vijf slaapkamers, luxe badkamer en diepe achtertuin

Ruime en karakteristieke tussenwoning uit 1930 met maar liefst vijf slaapkamers, een royale badkamer, een diepe achtertuin van circa 30 meter en een perceel van 345 m<sup>2</sup>. De woning is de afgelopen periode op diverse onderdelen grondig gerenoveerd en gemoderniseerd, waaronder het sanitair, de elektra, waterleidingen, meterkast, vloeren en kozijnen. De combinatie van authentieke elementen, verrassend veel leefruimte en een royale tuin maakt deze woning bijzonder. Bovendien biedt de woning nog volop mogelijkheden om de woonkamer en keuken geheel naar eigen smaak en woonwensen in te richten.

Globale indeling:

Souterrain:

Het souterrain beschikt over een kelder van circa 16 m<sup>2</sup>, voorzien van een pomp.

Begane grond:

Via de karakteristieke entree kom je binnen in de hal, die is voorzien van een prachtige terrazzovloer in goede staat. In de hal vind je een royale garderobekast, de trap naar de eerste verdieping en het souterrain en de toegangen tot de woonkamer, het toilet en de achtertuin.

De sfeervolle woonkamer en eetkamer hebben samen een oppervlakte van circa 32 m<sup>2</sup>. De ruimte is voorzien van een massief houten vloer en een houtkachel, waardoor je hier een warme en gezellige leefruimte hebt.

Aan de achterzijde vind je de gesloten keuken van circa 13 m<sup>2</sup>, die is gerealiseerd in de achteraanbouw. De keuken beschikt over een gasfornuis en elektrische oven.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken. Hier vind je de aansluitingen voor het witgoed, de HR cv-combiketel (Remeha Avanta, 2012, eigendom) en de toegang tot de achtertuin. Daarnaast zijn hier nog een eenvoudige badkamer met douche

en een separate eenvoudige toiletruimte aanwezig.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers en een royale, luxe badkamer.

Slaapkamer I is circa 14,7 m<sup>2</sup> groot.

Slaapkamer II heeft een oppervlakte van circa 12 m<sup>2</sup> en is bereikbaar vanuit slaapkamer I.

De royale badkamer van circa 10,5 m<sup>2</sup> is luxe uitgevoerd en beschikt over een ruime inloopdouche, dubbele wastafel, zwevend toilet en elektrische vloerverwarming.

De slaapkamers en de overloop op de eerste en tweede verdieping zijn voorzien van een hoogwaardige vinylvloer in houtlook.

Tweede verdieping

De tweede verdieping verrast je met nog eens drie slaapkamers.

Slaapkamer III is circa 11,2 m<sup>2</sup> groot en ligt aan de achterzijde van de woning. Vanuit deze kamer heb je toegang tot de bergzolder.

Slaapkamer IV is circa 10,6 m<sup>2</sup> groot, ligt aan de voorzijde en beschikt over een dakkapel. Deze slaapkamer is bereikbaar via slaapkamer III.

Slaapkamer V heeft een oppervlakte van circa 10,3 m<sup>2</sup>.

Extern

Een van de grote pluspunten van deze woning is de bijzonder diepe achtertuin. Vanaf de buitenberging is de tuin circa 30 meter diep. Je hebt hier een terras, gazon en diverse beplanting en daardoor volop mogelijkheden om de tuin naar eigen wens in te richten.

Achter de bijkeuken bevindt zich een stenen buitenberging van circa 8,8 m<sup>2</sup>.

Aan de voorzijde van de woning kun je één auto op eigen terrein parkeren.

#### Relevante cijfers en informatie

- Bouwjaar 1930
- Energielabel D
- Bestemming: gemengd
- HR cv-combiketel (Remeha Avanta, 2012, eigendom)
- Houtkachel
- Elektrische vloerverwarming in de badkamer
- Renovatie en modernisering: de woning is recent op diverse belangrijke onderdelen gerenoveerd en gemoderniseerd. Zo zijn onder andere het sanitair, stucwerk, de elektrische installatie, waterleidingen, meterkast en de vloeren op de eerste en tweede verdieping aangepakt. Ook de karakteristieke bordestrap is volledig gerenoveerd.
- De woning voorzien van recent vernieuwde kunststof kozijnen met HR++ glas. De buitendeuren aan de achterzijde zijn uitgevoerd in aluminium en voorzien van dubbel glas. De houten voordeur draagt bij aan het karakter van de woning.
- Perceeloppervlakte: 345 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte: 155 m<sup>2</sup>
- Overig inpandige ruimte: 16m<sup>2</sup>

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).



# Ruimte & karakter















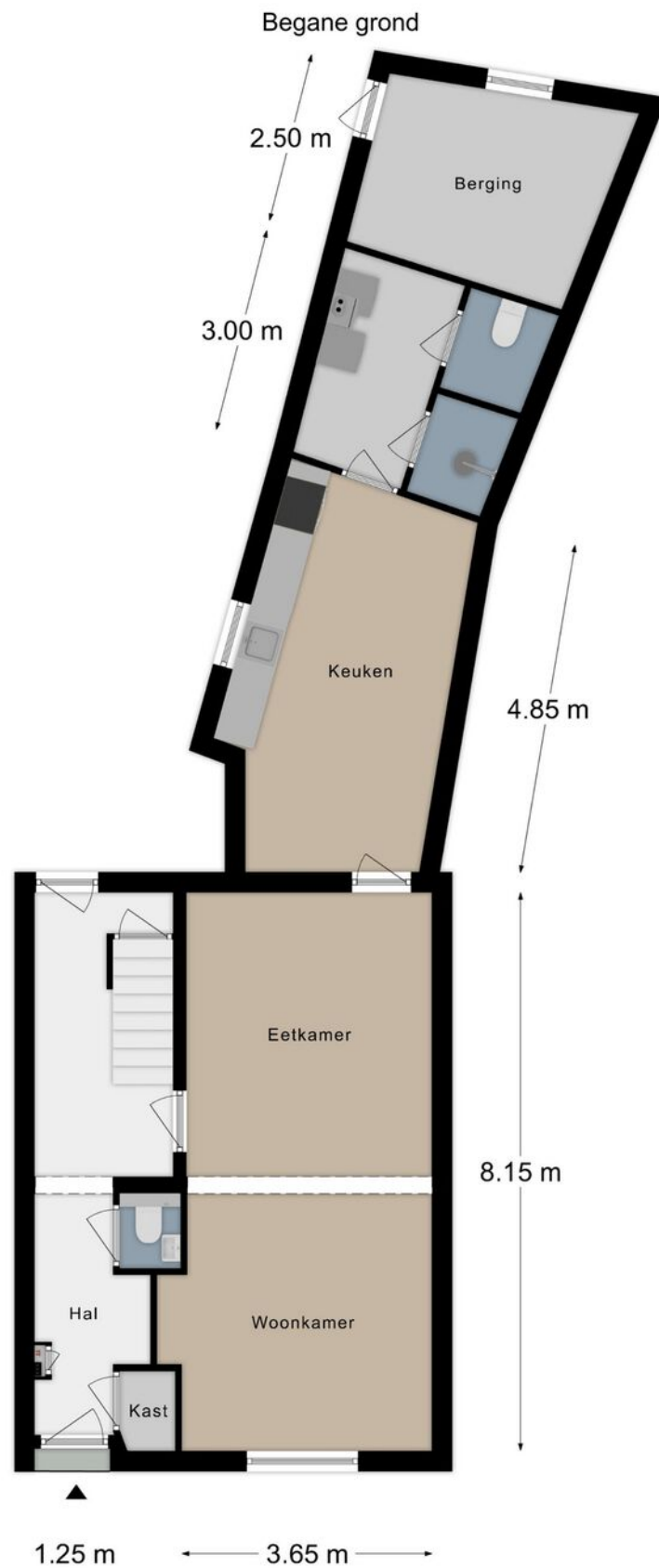




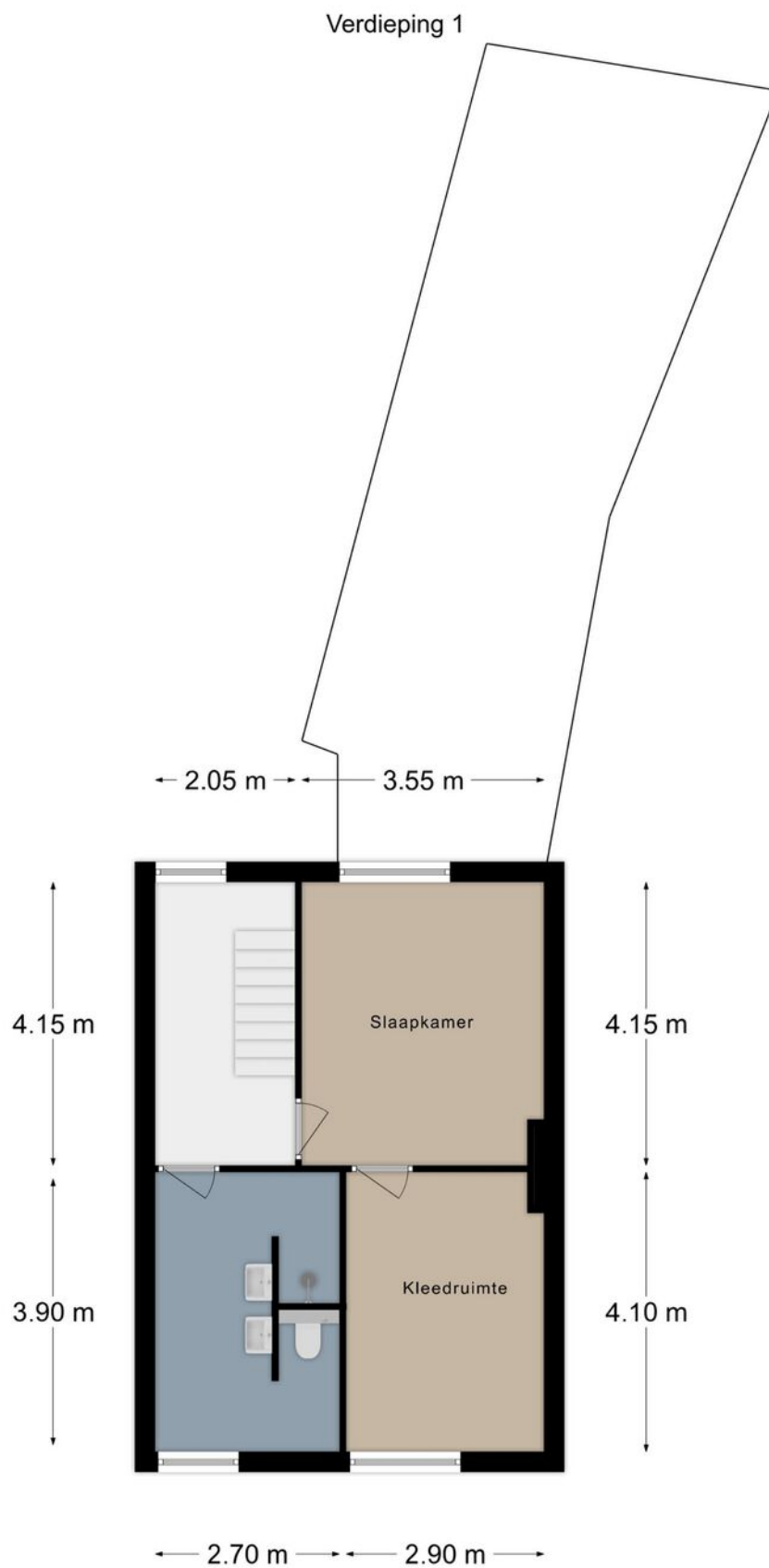




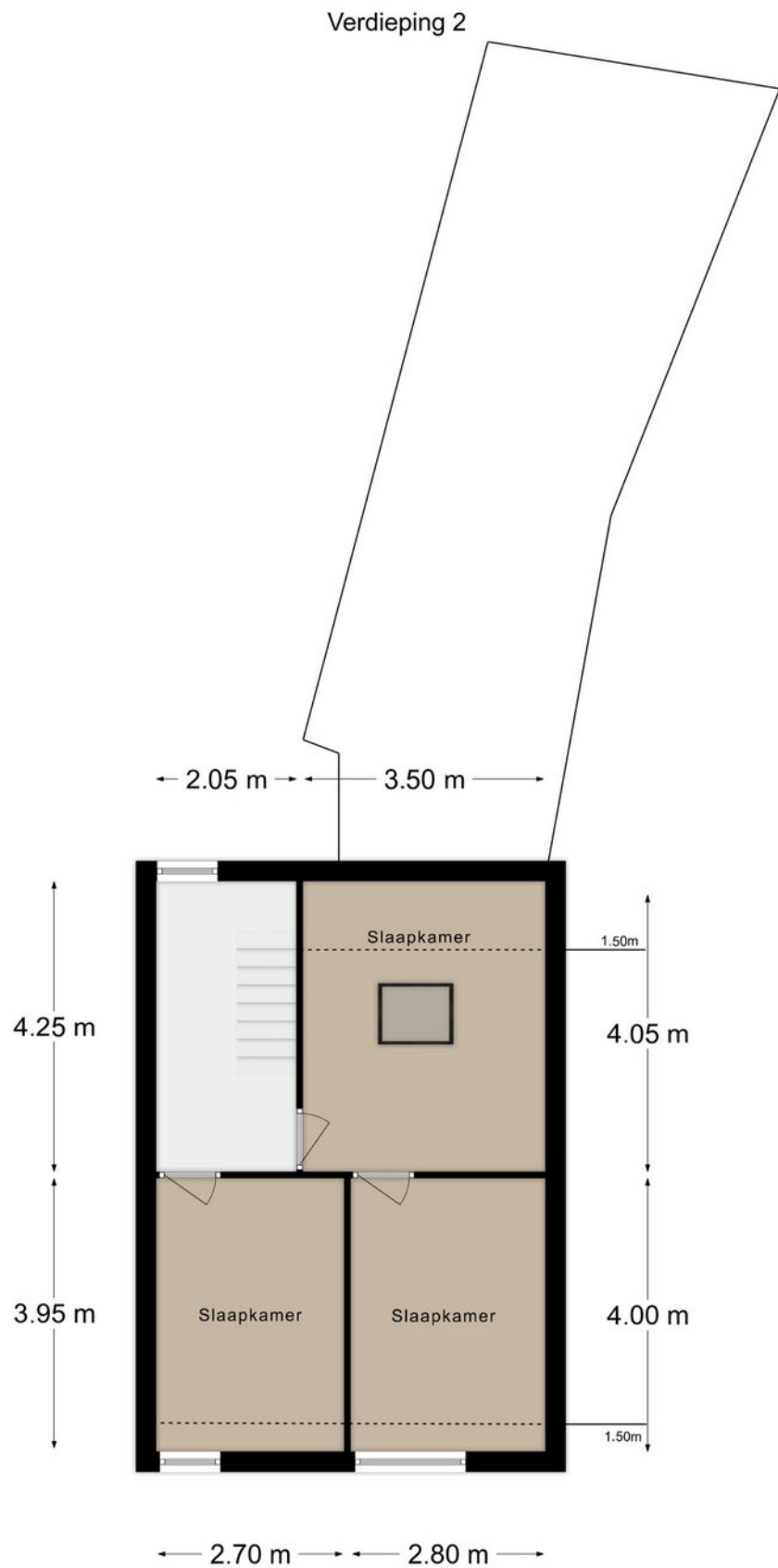
# PLATTEGROND



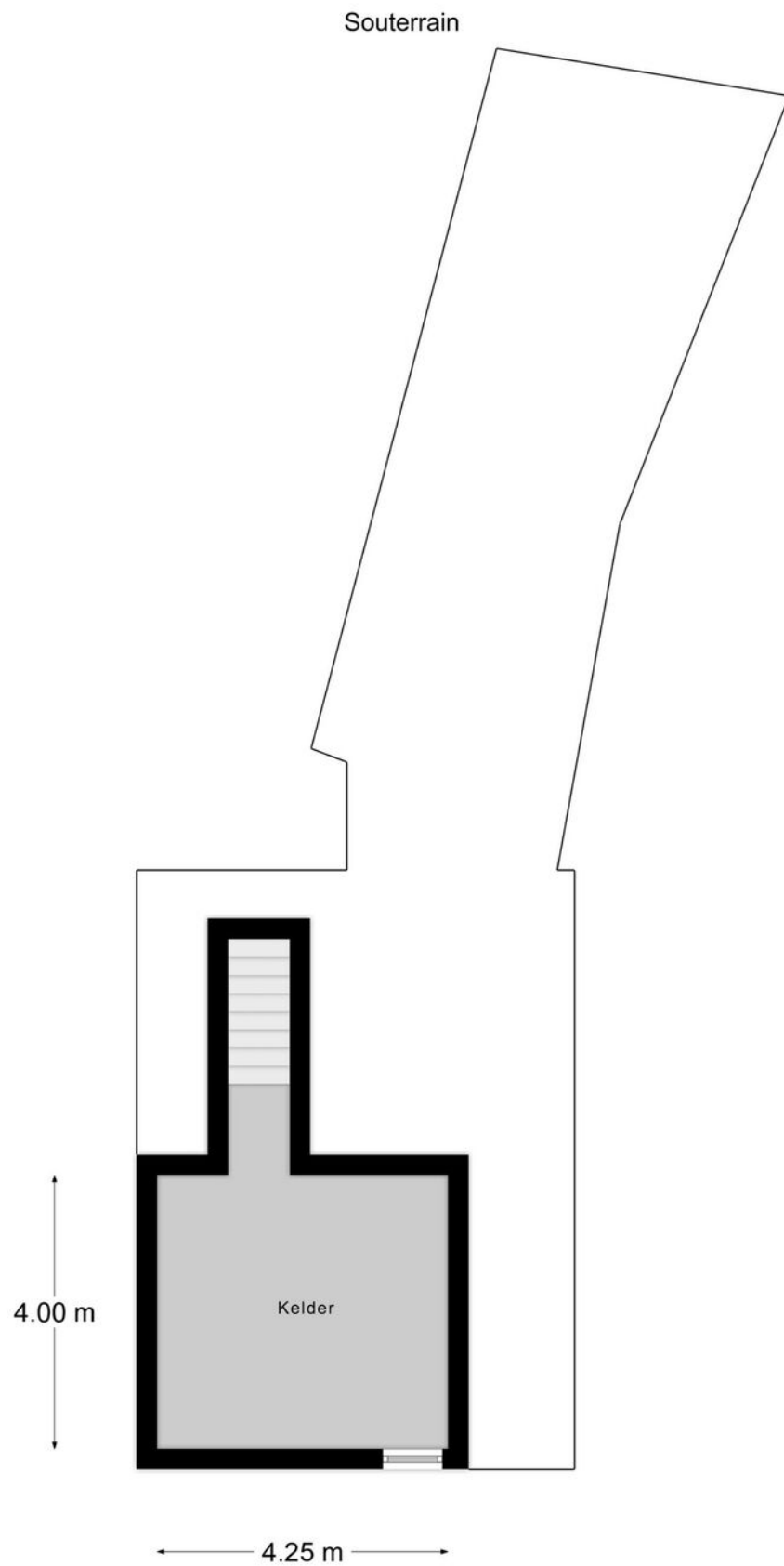
# PLATTEGROND



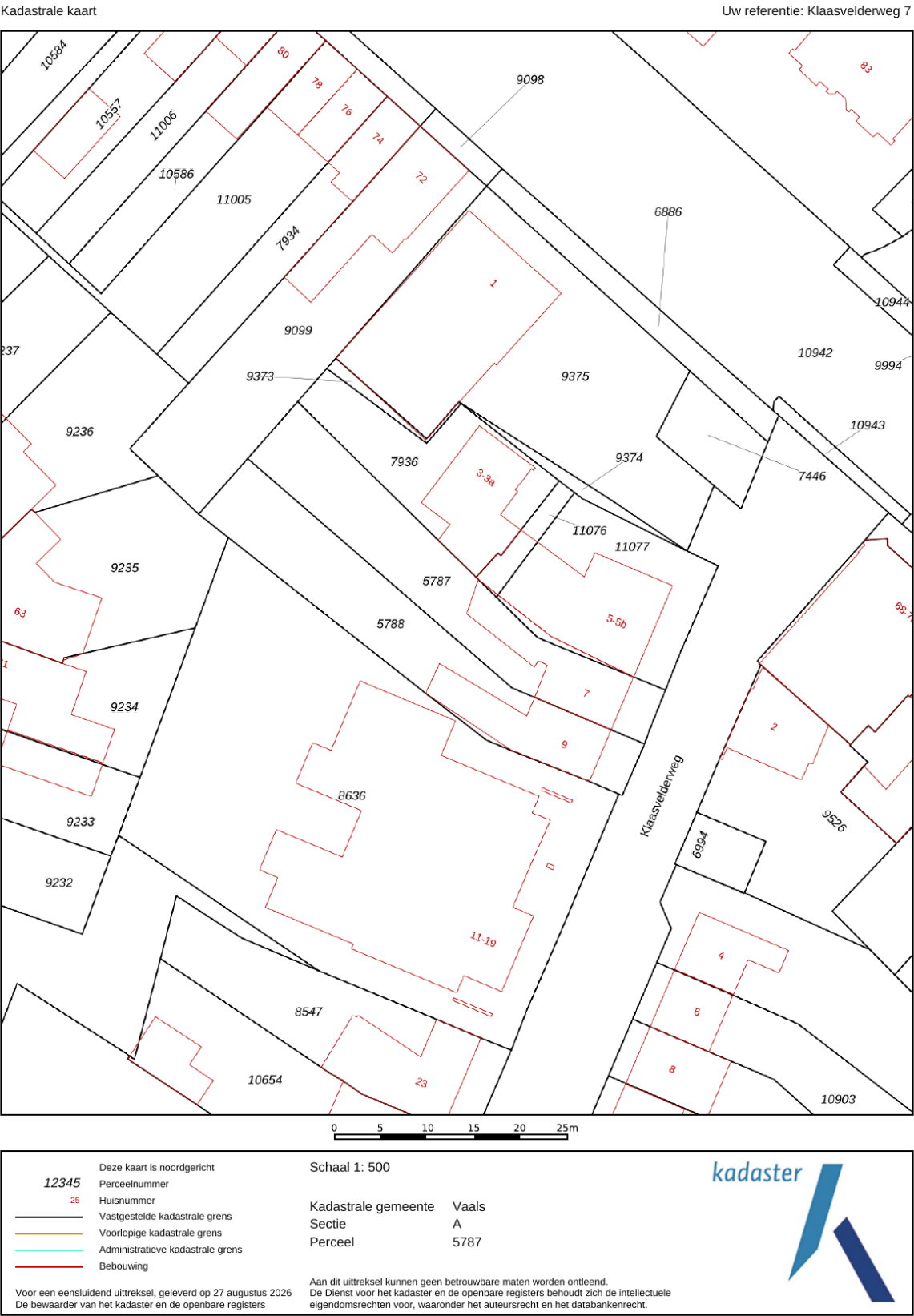
# PLATTEGROND



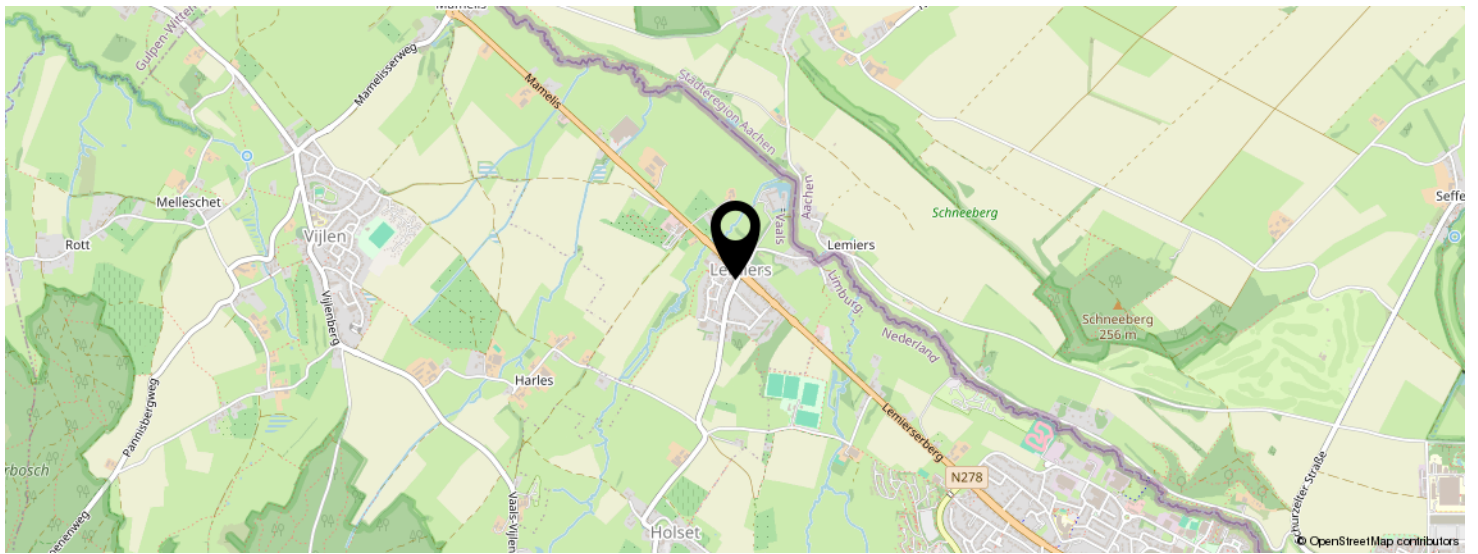
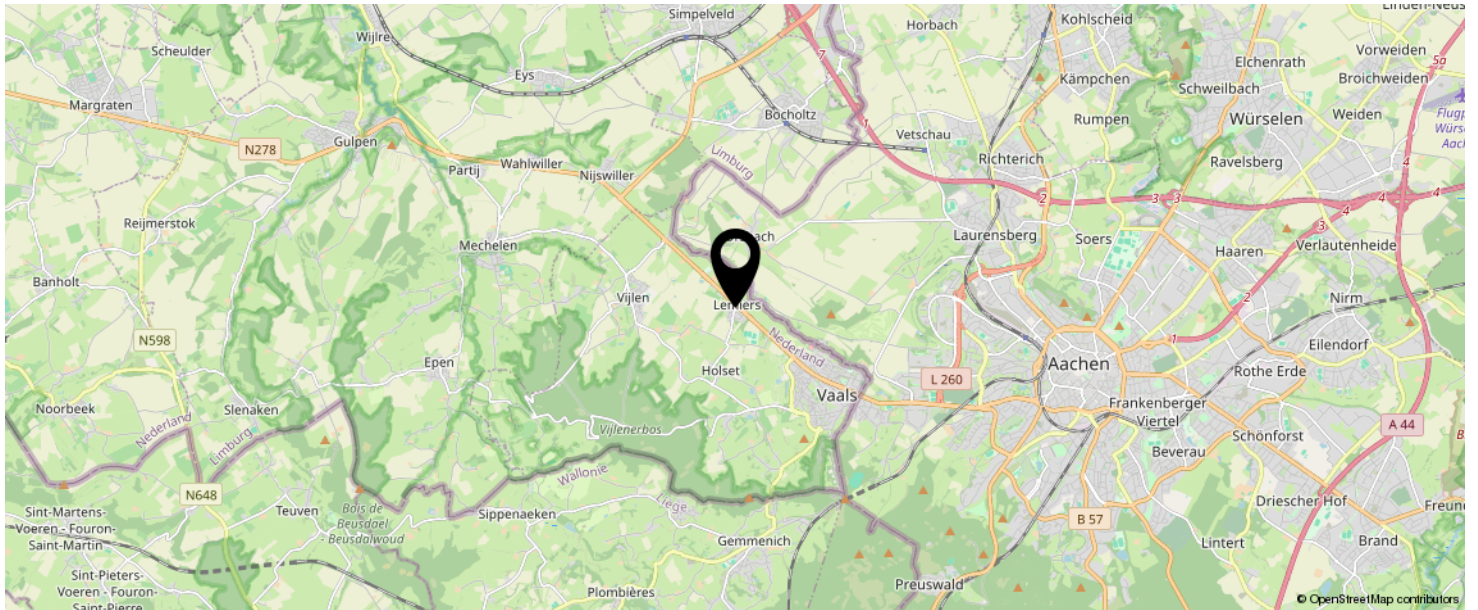
# PLATTEGROND



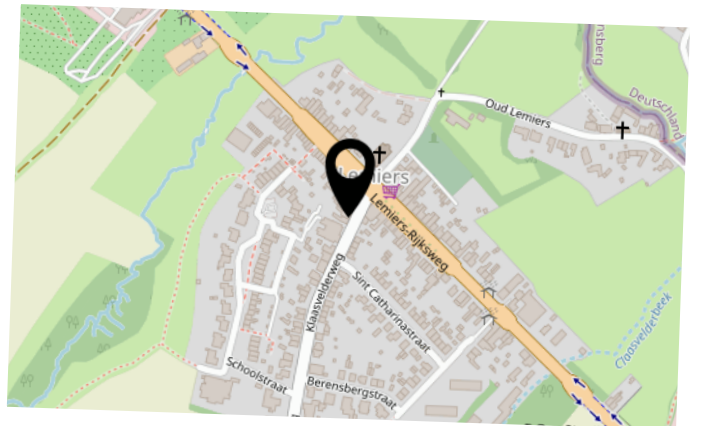
# KADASTRALE KAART



# 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