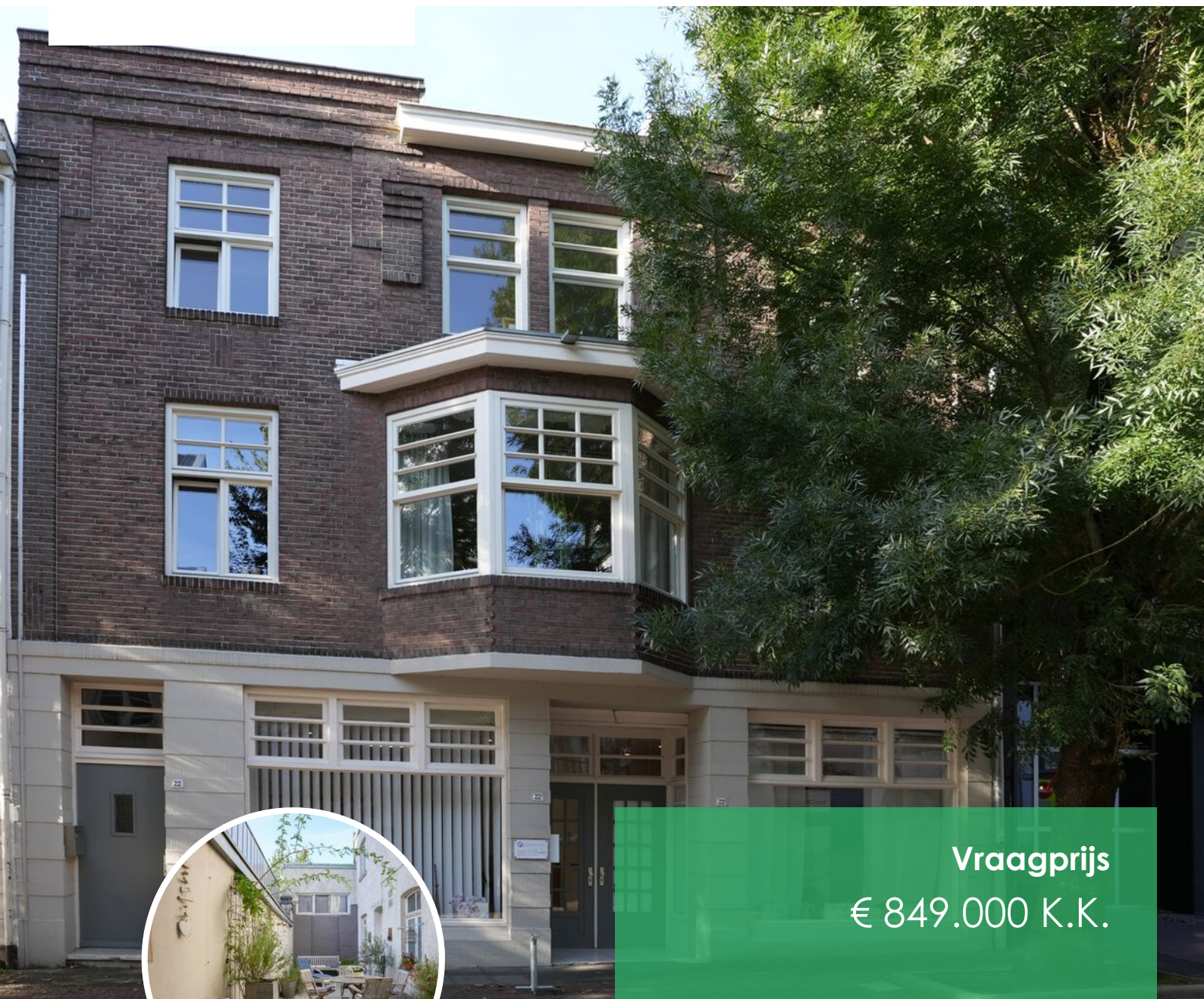


LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN



Vraagprijs
€ 849.000 K.K.

AKENERSTRAAT

22 a -b-c-d Vaals

043-2066002
info@laan20.nl
laan20.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 849.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, herenhuis, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1925

Type dak Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 215 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 386 m²

Inhoud 1.652 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 86 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 30 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 4

Aantal kamers 8 (waarvan 6 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

Tuin

Type Patio

Hoofdtuin Ja

Staat Prachtig aangelegd

Uitrusting

Tuin aanwezig Ja



KENMERKEN

SOORT WONING:
HERENHUIS

met bedrijfsruimte en
achterhuis

BOUWJAAR:
1925

WOONOPPERVLAKTE:
386m²

INHOUD:
1652m³

PERCEELOPPERVLAKE:
215m²



OMSCHRIJVING

Karakteristiek herenhuis met vijf huisnummers en legio mogelijkheden.

Een bijzonder en herenhuis op een prominente locatie in het historische centrum. Dit veelzijdige object beschikt over maar liefst vijf huisnummers en biedt een unieke combinatie van wonen, werken en beleggen.

Met onder andere twee verhuurde bedrijfsruimten, een royale hoofdwoning, een achterhuis, diverse multifunctionele ruimten, een sfeervolle patio, een ruim dakterras en karakteristieke kelderruimten biedt dit pand uitzonderlijk veel mogelijkheden. Ideaal voor bijvoorbeeld gecombineerde bewoning en bedrijfsvoering, verhuur, praktijk- of kantoorruimte of een andere invulling passend binnen de mogelijkheden van het object.

Globale indeling

De kelder beschikt over een totale oppervlakte van circa 86 m² en bestaat uit meerdere ruimten.

Aan de voorzijde bevindt zich een prachtige gewelfkelder, die zich uitstekend leent voor bijvoorbeeld de opslag van wijn. Aan de achterzijde bevinden zich diverse aanvullende kelderruimten, waardoor er volop praktische bergruimte aanwezig is.

Begane grond

Via de inpandige gang, voorzien van een karakteristieke terrazzovloer, is de sfeervolle patio bereikbaar.

Op de begane grond bevinden zich tevens twee zelfstandige bedrijfsruimten, beide met een eigen entree. De bedrijfsruimten zijn momenteel verhuurd aan één huurder en hebben gezamenlijk een oppervlakte van circa 95 m². De ruimten zijn onder meer voorzien van een keukenblok en bieden diverse gebruiksmogelijkheden.

Achterhuis

In de achteraanbouw bevinden zich twee ruime bergingen met witgoedaansluitingen. Daarnaast bevindt zich hier een royale hal met toegang tot zowel de kelder als de eerste verdieping.

Eerste verdieping

De eerste verdieping wordt gevormd door de royale hoofdwoning met een woonoppervlakte van bijna 100 m². Deze verdieping biedt alle ruimte voor comfortabel wonen en is uitstekend geschikt voor gebruik als luxe appartement. De sfeervolle woonkamer beschikt over een erker en een houtkachel, die samen zorgen voor een warme en karaktervolle uitstraling. De gesloten leefkeuken is voorzien van een moderne keukenopstelling met eiland, een 6-pits gasfornuis, afzuigkap en vaatwasser. Aansluitend bevindt zich de eetkamer, een fijne ruimte voor uitgebreide diners en gezellige momenten.

Verder beschikt deze verdieping over een slaapkamer of werkkamer en een tweede slaapkamer met een badkamer en suite. Deze badkamer is voorzien van een ligbad en wastafel.

Via de gang is tevens het moderne gastentoilet bereikbaar. Met uitzondering van de sanitaire ruimten is de vloer afgewerkt met een fraaie massief eikenhouten vloer, die de woning een warme en hoogwaardige uitstraling geeft.

In de achterbouw bevindt zich bovendien een royale multifunctionele ruimte. Deze ruimte kan naar wens worden ingericht als extra slaapkamer, atelier, kantoor, werkkamer, salon of hobbyruimte. De mogelijkheden zijn bijzonder veelzijdig.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een zelfstandig appartement met een oppervlakte van circa 100 m².

De hal biedt toegang tot de woonkamer, het dakterras en de cv-ruimte. Het appartement is ingedeeld met een sfeervolle woonkamer en een

separate eetkamer, waardoor een comfortabele en praktische woonindeling ontstaat.

De gesloten keuken beschikt over een complete keukenopstelling in hoekvorm.

De luxe badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, een stijlvol designwastafelmeubel en een zwevend toilet.

Een bijzonder pluspunt van deze verdieping is het ruime en sfeervolle dakterras van ruim 30 m².

Relevante cijfers en informatie

- Bouwjaar woning 1925
- Het object biedt 5 huisnummers waardoor legio aan mogelijkheden.
- De kozijnen aan de voorzijde zijn recent vernieuwd in hout met HR ++ glas. Deels is de woning voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas.
- Drie HR combiketels allen eigendom. Vier gasmeters. Vier electriciteits meters. 1 watermeter.
- De twee bedrijfsruimtes op de begane grond zijn verhuurd. Huurinkomsten € 13.200 per jaar.
 - Alle waterleidingen zijn vervangen.
- Gelegen in het historische centrum van Vaals.
- Parkeren middels vergunninghouders (€ 42 per jaar).
- Woonoppervlakte 386 m².
- Overige inpandige ruimte 86 m².
- Perceeloppervlakte 215 m².

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).



Sfeer & ruimte



















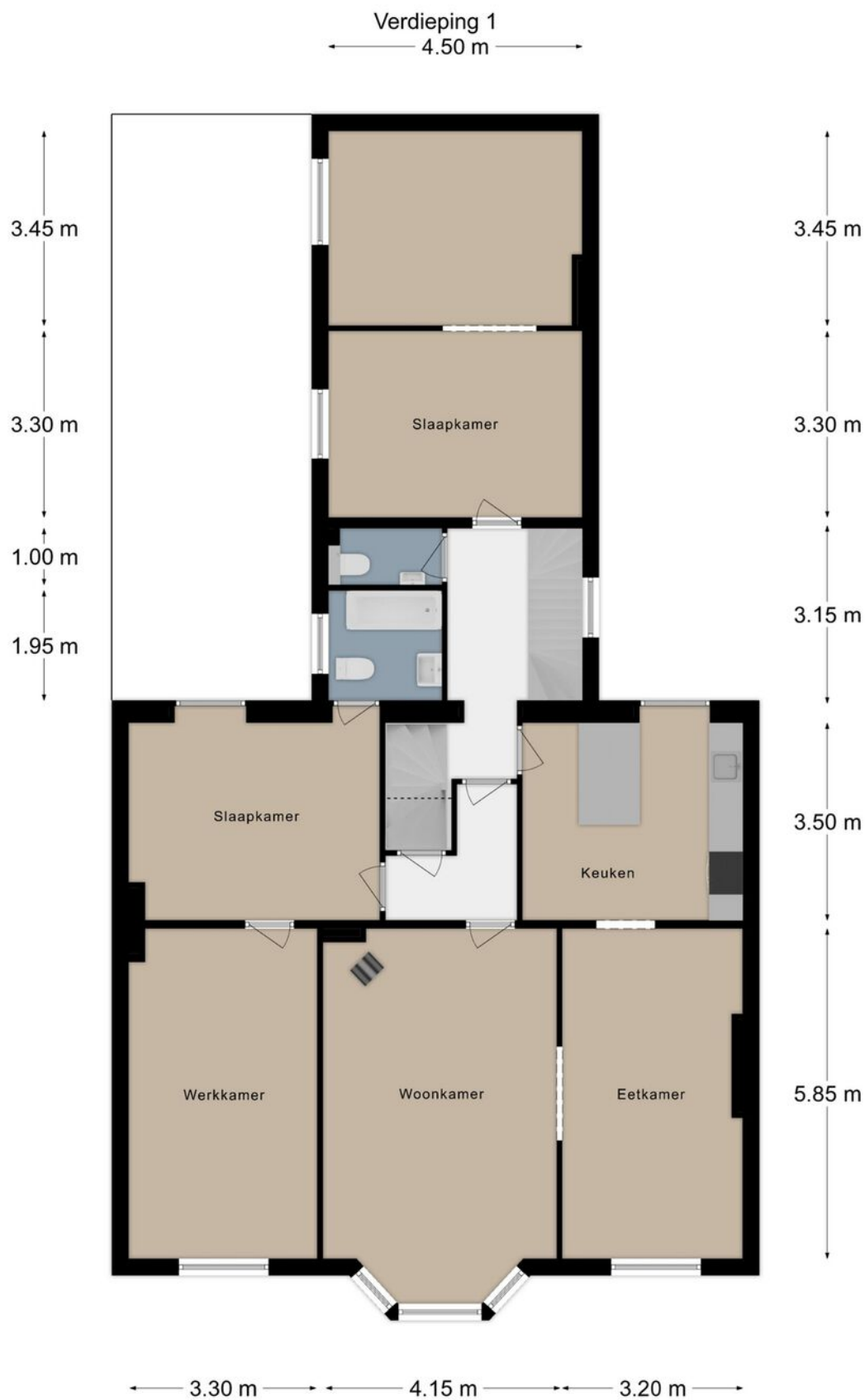




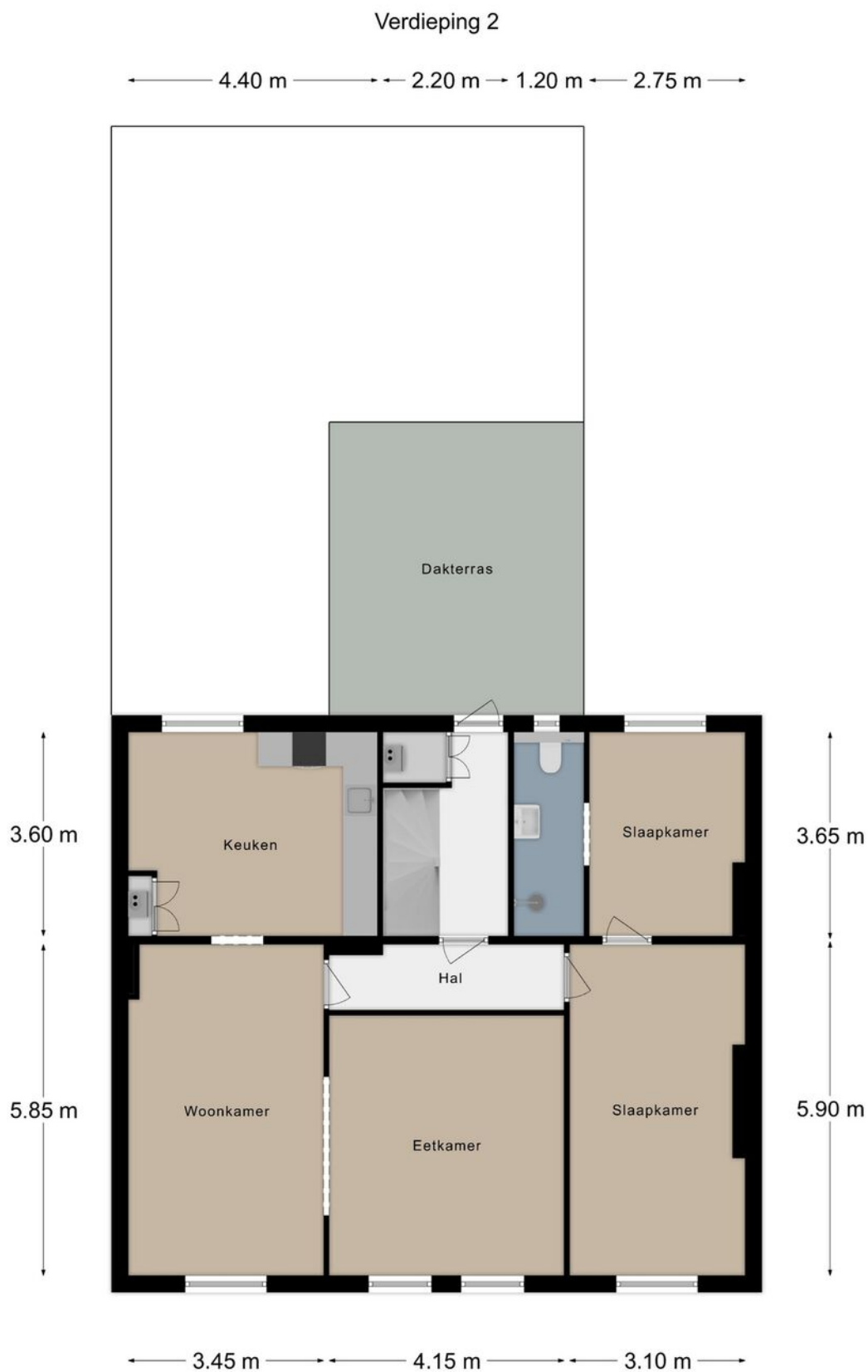
PLATTEGROND



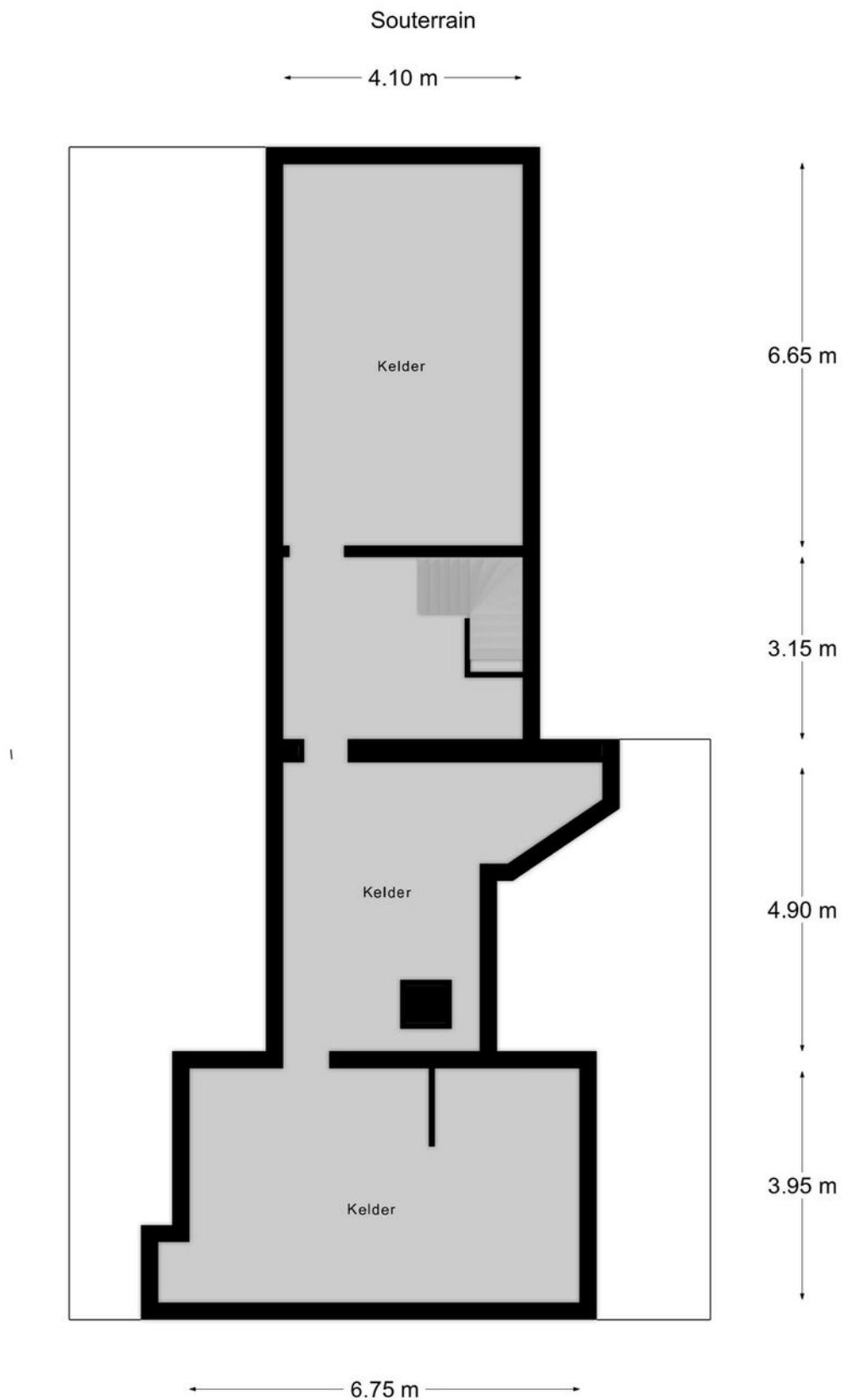
PLATTEGROND



PLATTEGROND

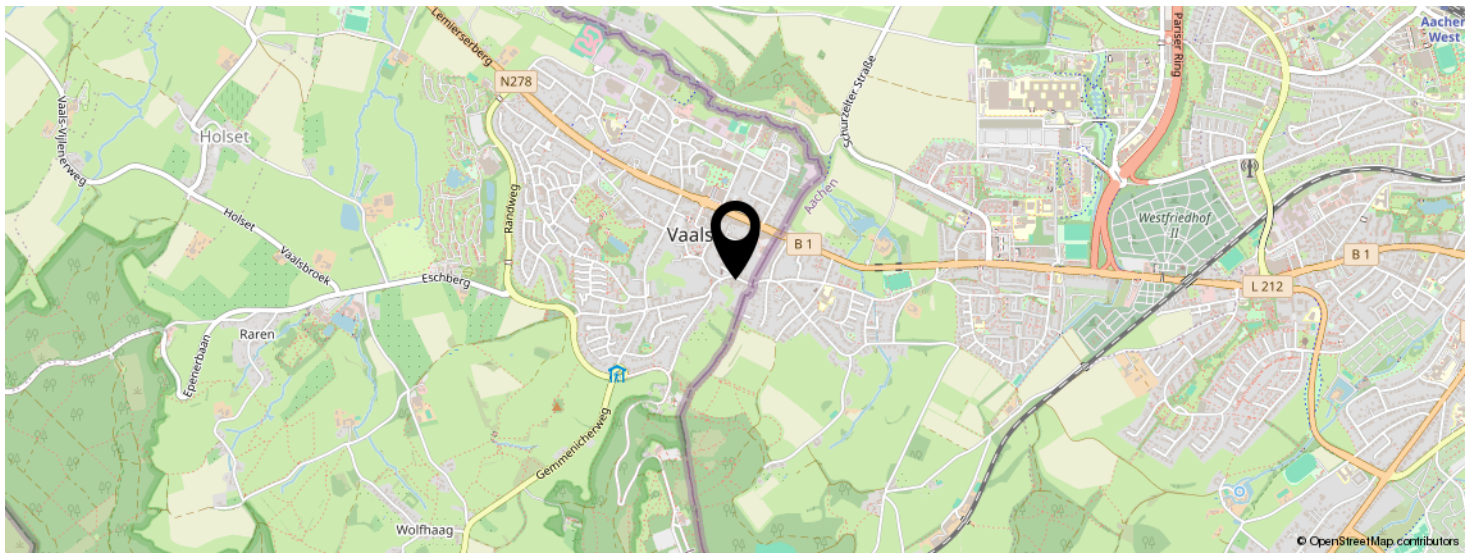
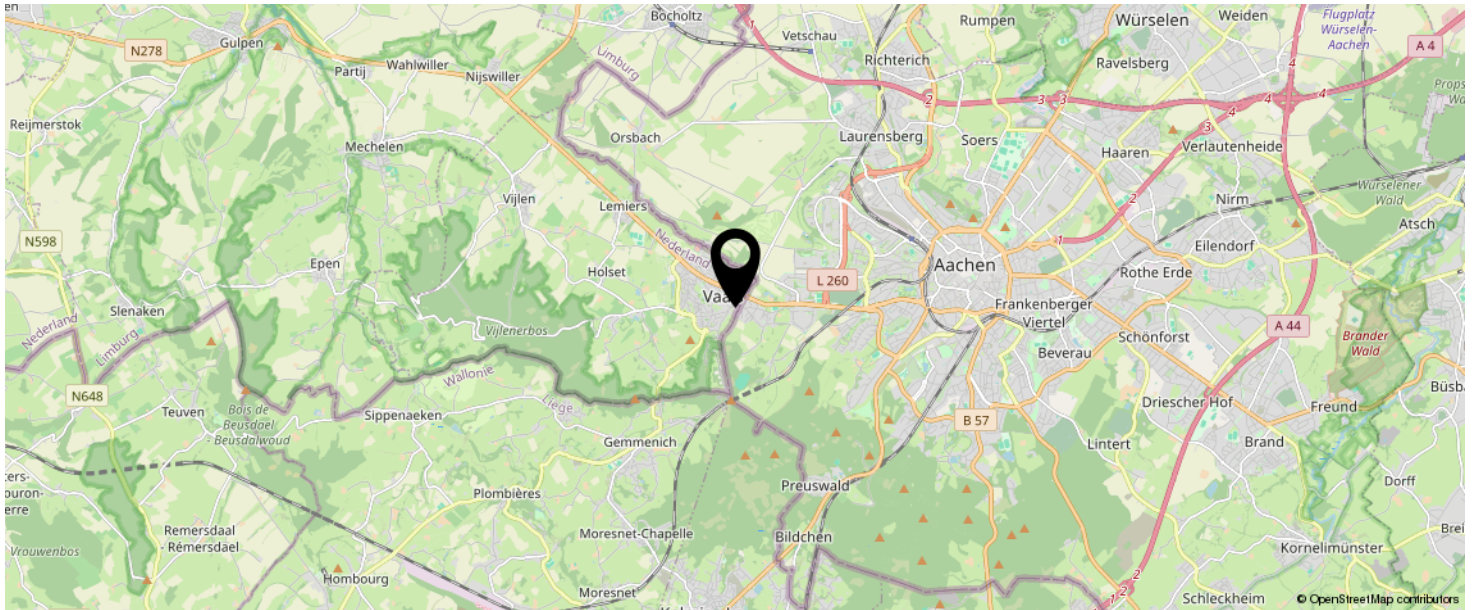


PLATTEGROND

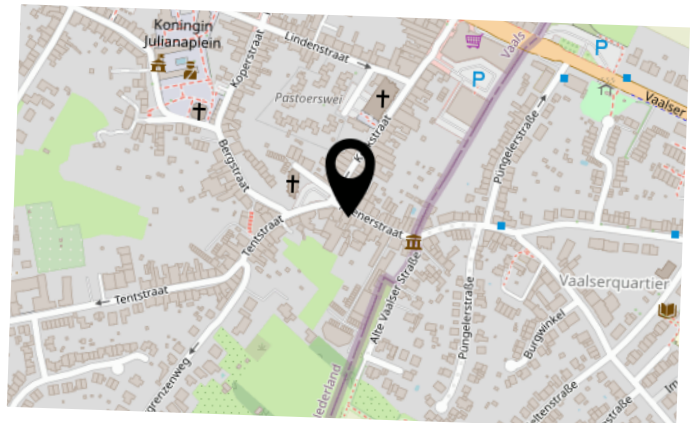




LOCATIE OP DE KAART



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