

LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN



Vraagprijs
€ 330.000 K.K.

17

IR EM MÉLOTTESTRAAT

VAALS

043-2066002
info@laan20.nl
laan20.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 330.000,- k.k.

Aanvaarding Direct

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1986

Isolatievormen Dakisolatie
Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 180 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 102 m²

Inhoud 424 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 19 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 22 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Tuin

Type Achtertuin

Oriëntering Noord-oost

Heeft een achterom Ja

Energieverbruik

Energielabel C

KENMERKEN

CV ketel

CV ketel	Bosch
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2011
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
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

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



KENMERKEN

SOORT WONING:
EENGEZINSWONING

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1986

WOONOPPERVLAKTE:
102m²

INHOUD:
424m³

PERCELOPPERVLAKE:
180m²



OMSCHRIJVING

Geschakelde twee-onder-een-kapwoning met garage en vier slaapkamers in Vaals

Op zoek naar een fijne gezinswoning met een speelse indeling, vier slaapkamers, een garage en een eigen oprit? Deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning uit 1986 ligt in een kindvriendelijke woonomgeving, op korte afstand van het centrum van Vaals. De woning beschikt over circa 102 m² woonoppervlakte en is in 2025 voorzien van nieuwe kunststof kozijnen met triple beglazing.

Wat deze woning bijzonder maakt, is de indeling over drie woonlagen. De woonkamer en eetkamer bevinden zich op tuinniveau en staan dankzij de schuifpui direct in verbinding met de achtertuin. De slaapkamers zijn verdeeld over de begane grond en eerste verdieping, waardoor je verschillende mogelijkheden hebt voor slapen, werken of hobby's.

Globale indeling

Souterrain (tuinniveau)

Via de hal bereik je de berging, het toilet met fonteintje en de woonkamer. De woonkamer en eetkamer hebben samen een oppervlakte van circa 32 m².

Dankzij de ligging op tuinniveau heb je vanuit de leefruimte volop contact met de achtertuin. De schuifpui zorgt voor een directe verbinding tussen binnen en buiten en de ligging biedt een prettig gevoel van privacy.

De keuken is circa 7 m² groot en beschikt over een kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser.

Begane grond (straatniveau)

De entree bevindt zich op straatniveau. Vanuit de hal heb je toegang tot het souterrain en de eerste verdieping.

Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I is circa 12,3 m² groot en slaapkamer II heeft een oppervlakte van circa 5,6 m². De tweede slaapkamer is daarmee ook goed te gebruiken als kinder-, werk- of hobbykamer. De badkamer is circa 4 m² groot en is neutraal uitgevoerd. Je beschikt hier over een douche, toilet en wastafel.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de stookruimte.

Slaapkamer I is circa 12,7 m² groot. Slaapkamer II heeft een oppervlakte van circa 5,4 m² en beschikt over een praktische inbouwkast. In de stookruimte bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Extern

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit en garage.

De inpandige garage is circa 19 m² groot en biedt praktische ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en het opbergen van spullen.

De achtertuin ligt op het noordoosten en beschikt over een overkapping, vijver, houten tuinhuisje en achterom.

Omgeving

De woning ligt in een kindvriendelijke woonomgeving nabij het centrum van Vaals. Voor de dagelijkse boodschappen, een bezoek aan een winkel of een hapje en drankje hoef je niet ver. Supermarkten, winkels, horeca en andere voorzieningen bevinden zich op loopafstand.

Ook scholen en voorzieningen voor kinderen liggen dichtbij. Een basisschool, kinderopvang, peuterspeelzaal en de bibliotheek bevinden zich in de directe omgeving.

De ligging is bovendien gunstig voor wie regelmatig met het openbaar vervoer reist. Nederlandse, Duitse en Belgische busverbindingen zijn op slechts enkele minuten lopen bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting Maastricht, Heerlen, Aken en Luik zijn snel te bereiken.

Voor natuurliefhebbers ligt het Zuid-Limburgse heuvellandschap binnen handbereik. Vanuit Vaals kun je volop genieten van de omgeving met diverse wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden.

Relevante cijfers en informatie

- Bouwjaar 1986
- Energielabel C
- Kunststof kozijnen met triple beglazing (vernieuwd 2025)
- HR Combiketel Bosch, eigendom (circa 2011)
- Perceeloppervlakte 180 m²
- Woonoppervlakte 102 m²
- Overige inpandige ruimte 19 m² (garage)
- Gebouw gebonden buitenruimte 22 m² (overkapping)
- Aanvaarding per direct mogelijk

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).





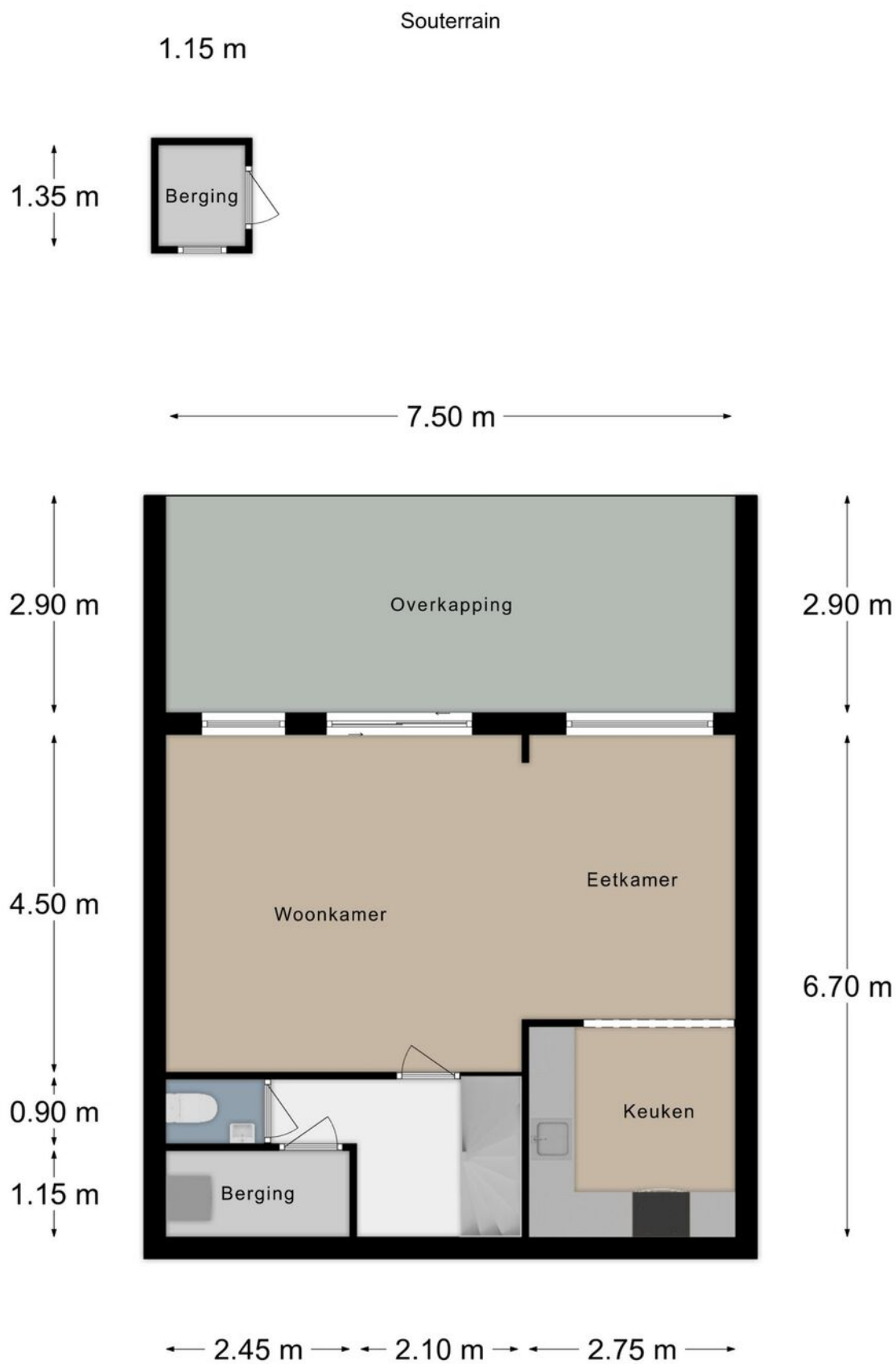








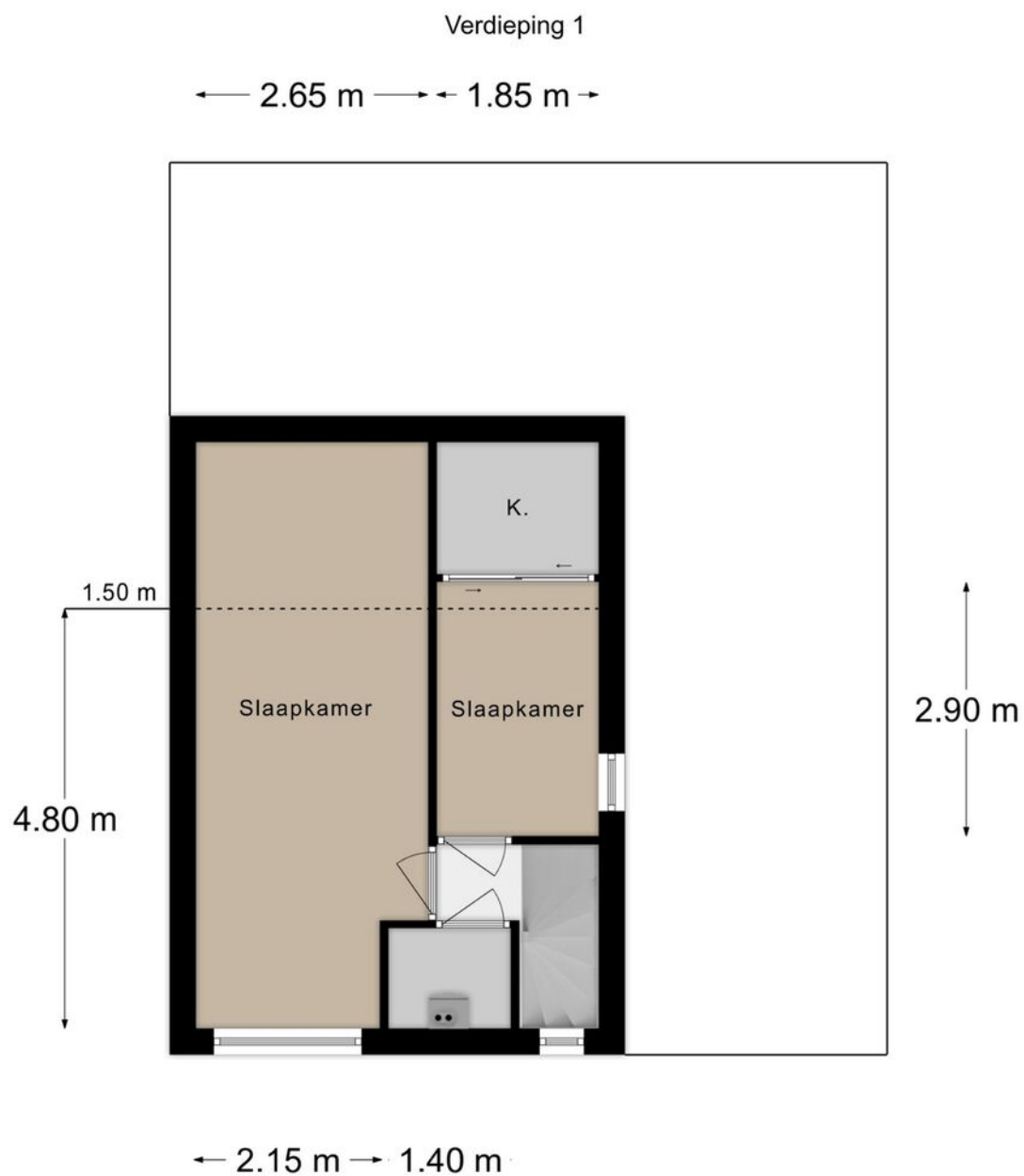
PLATTEGROND



PLATTEGROND

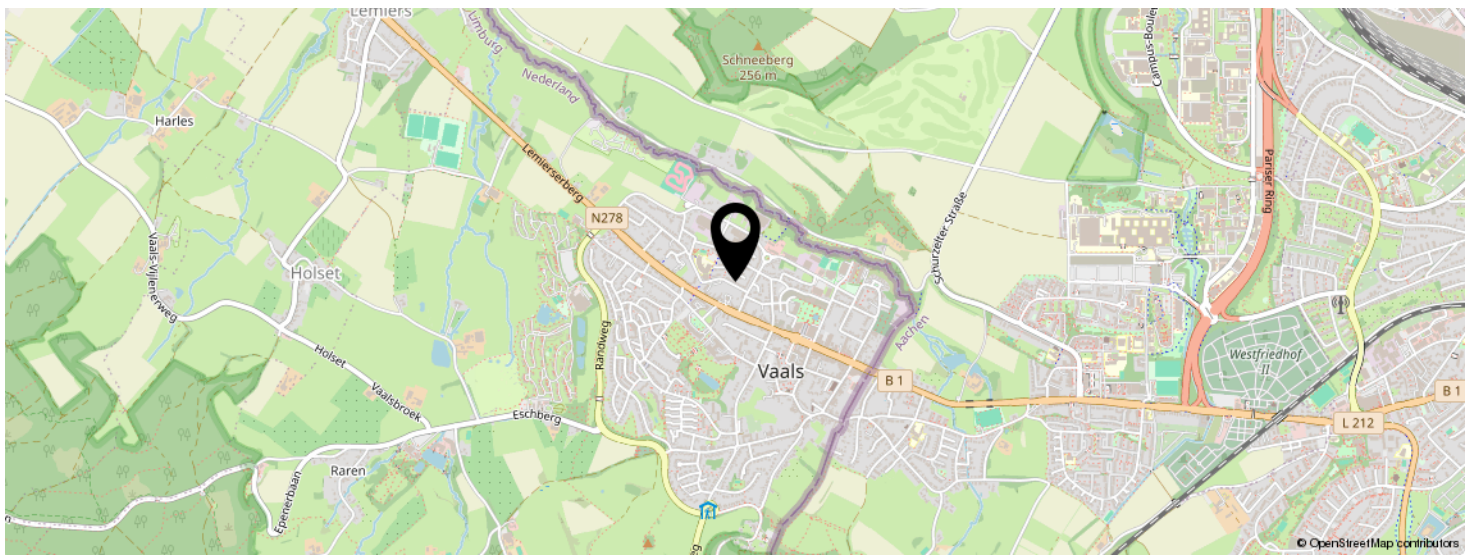
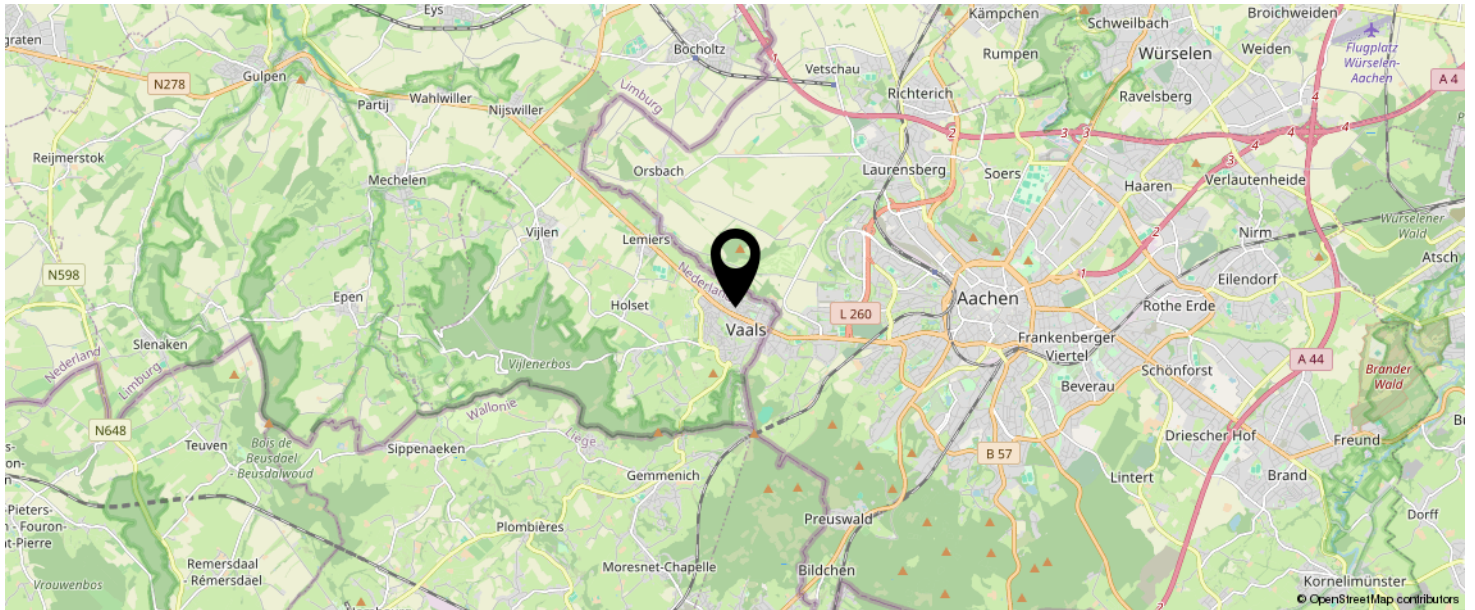


PLATTEGROND

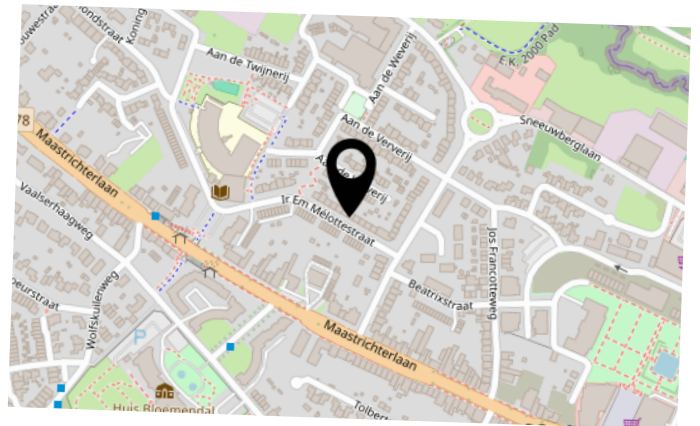




LOCATIE OP DE KAART



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