



MERTENS
MAKELAARDIJ

VAALS

Groenzandweg 46



Een zeer moderne en luxe vrijstaande nieuwbouvilla (2011) met een werkelijk spectaculair uitzicht over het Zuid-Limburgse Heuvelland.

Dit unieke object is gelegen op een exclusieve locatie aan de rand van Vaals, in nieuwbouwplan Eschberg-Noord. Dit zorgt voor een ideale combinatie van heerlijk rustig buiten wonen, maar toch een uitgebreid voorzieningenaanbod in de directe nabijheid.

In het moderne architectonische ontwerp van deze villa werd optimaal rekening gehouden met het panorama dat de achterzijde te bieden heeft, een uitzicht waar u eindeloos van zult blijven genieten.

Dit fraaie woonhuis beschikt over 3 verdiepingen waardoor het veel woonruimte te bieden heeft, daarbij zijn er ook mogelijkheden voor kantoor of praktijk aan huis.

De villa kenmerkt zich door een optimale lichtinval, royale leefruimtes en een hoogwaardige afwerking. Het perceel is 616 m² groot en gesitueerd op het Westen.

Kortom, een exclusief aanbod voor de liefhebber van luxe en een panoramisch uitzicht.

Prijs op aanvraag

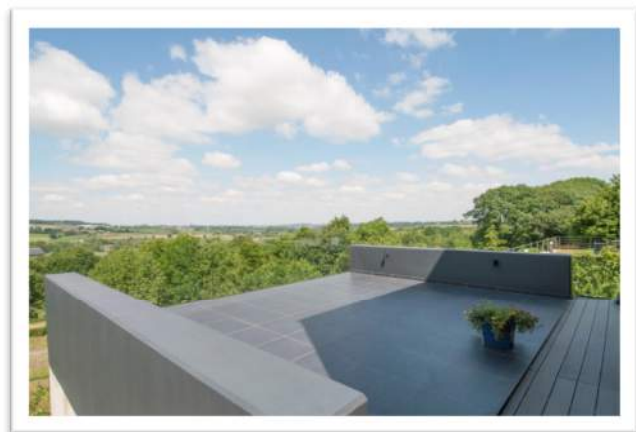
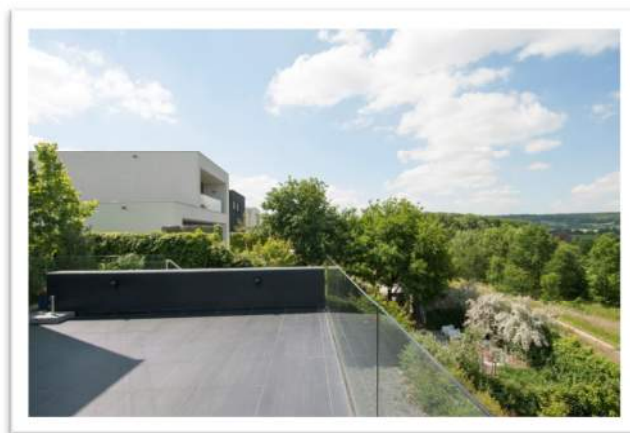


ALGEMENE INFORMATIE

Vaals staat bekend als het kleine grensstadje net tegen Duitsland aan. De plaats kent een rijk verleden en dat is zichtbaar door heel Vaals aan de vele markante gebouwen. Tegenwoordig is het vooral een hele aangename woonplaats met een uitgebreid voorzieningenaanbod met vele winkels, medische voorzieningen, basisonderwijs en een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer. Natuurlijk is het ook van belang dat de plaats grenst aan de grote buur Aken, een bruisende stad met veel historie en inmiddels ook bekend vanwege haar RWTH campus en het Klinikum. Kortom, Vaals is een prima basis om te wonen!

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 2011
- Perceel 616 m²
- Woonoppervlak 221 m², overig inpandige ruimte 47 m², inhoud 937 m³
- Aluminium kozijnen voorzien van HR ++ beglazing
- HR CV combi installatie met WTW installatie
- Het pand is volledig voorzien van vloerverwarming
- De begane grond en verdieping zijn beide voorzien van een doorlopende plavuizen vloer
- De verdieping is voorzien van rolluiken
- Alarminstallatie, buitenzonwering en airconditioning ter overname
- 24 zonnepanelen met 2 omvormers
- Aanvaarding in overleg





MERTENS
MAKELAARDIJ

GLOBALE INDELING

Souterrain

Werkruimte (6.50x5.00) met brede sectionaal poort
Vaste kastenwand met toegang tot berging
Studeerkamer (6.10x3.80) met schuifpui naar het overdekte terras
Portaal met trapopgang naar begane grond
Wasberging met witgoedaansluitingen

Begane grond

Entree met dubbele voordeur, ruime hal (3.40x1.90) met garderobekast en meterkast. Een brede glazen taatsdeur geeft toegang naar het woongedeelte.
Gastentoilet (1.50x1.90) voorzien van hangend closet en fontein
Heldere woonkamer (9.60x5.80/9.40) met schuifpui die toegang geeft naar het panoramaterras, een glazen trap geeft toegang naar de verdieping
Terras (6.40x7.00) voorzien van plavuizenvloer, zonwering en glazen balkonafwerking
Half open hoogglanskeuken (3.80x3.50) voorzien van kook/spoeleiland voorzien van veel bergruimte en een kastenwand, de volgende apparatuur is aanwezig: inductiekookplaat, afzuiginstallatie (in plafond weggewerkt), koelkast, stoomoven, combi oven/magnetron, vaatwasser, RVS werkblad

Eerste Verdieping

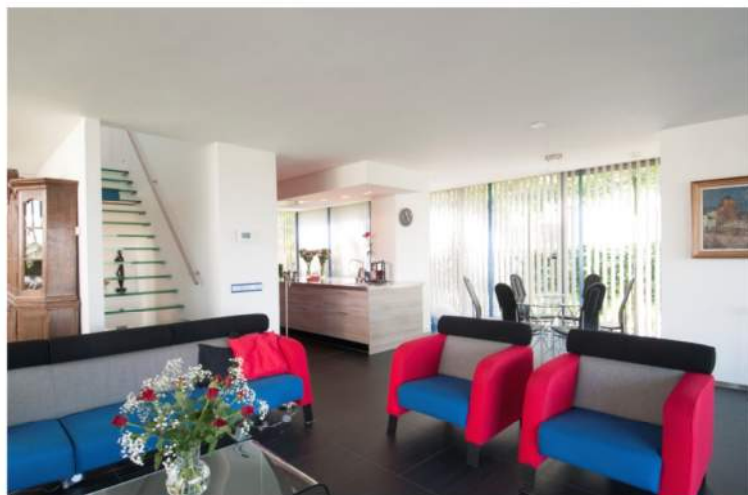
Overloopruimte (1.80x4.30)
Master bedroom (6.30x6.00) met schuifpui naar aansluitend balkon
Slaapkamer II (3.20x4.10)
Designbadkamer (4.20x3.70) met dubbel wastafelmeubel, vrijstaand bad, inloepdouche, toilet en bidet. Aansluitend aan de badkamer is een inloopkleedruimte met vaste kastenwand gesitueerd.
CV ruimte



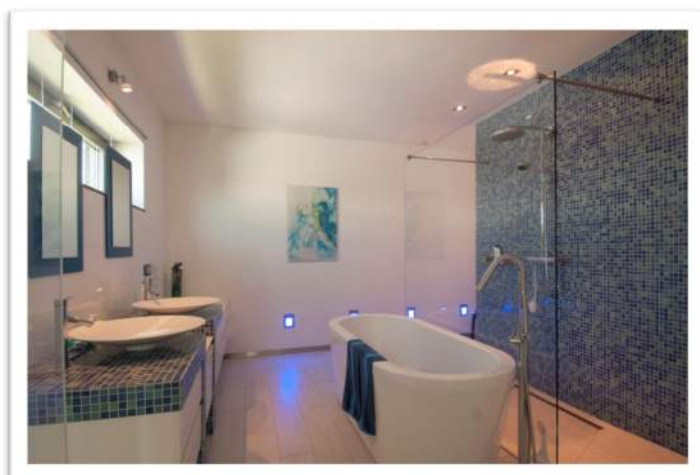
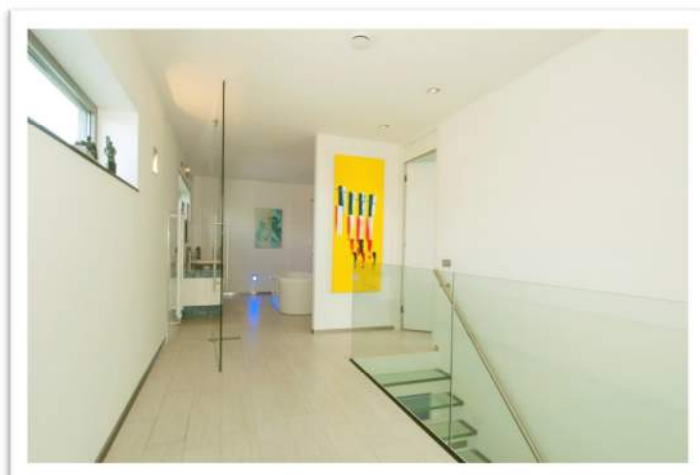
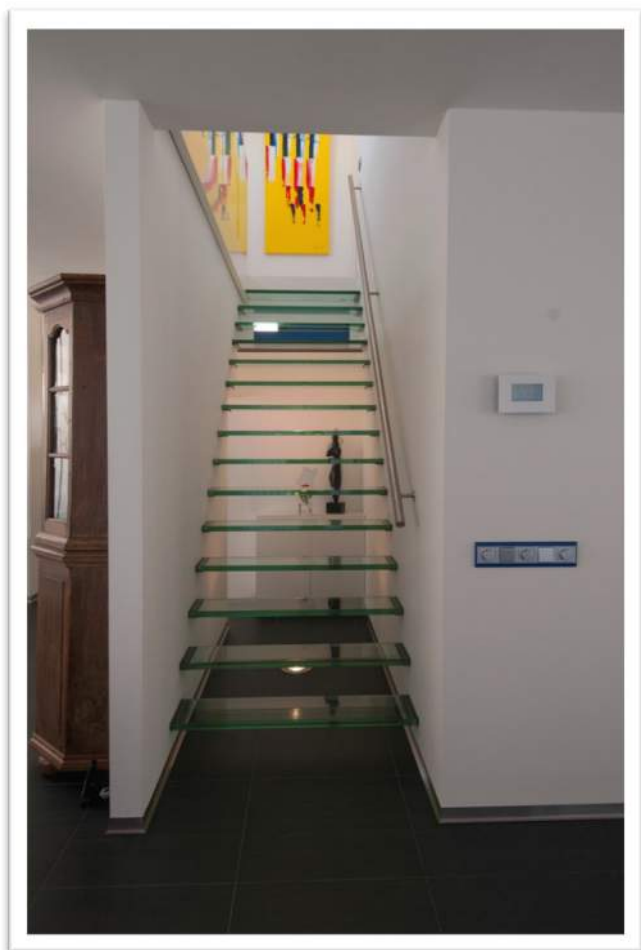
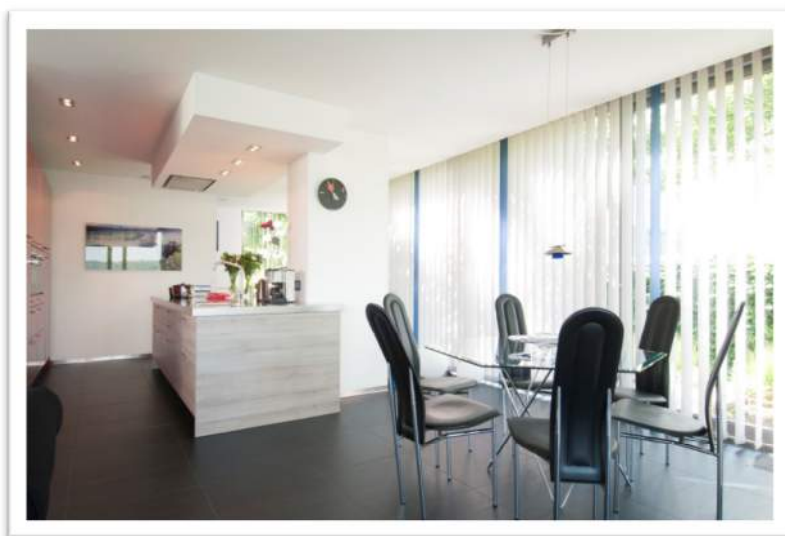


MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS



FOTOS





MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS





MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS





MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS



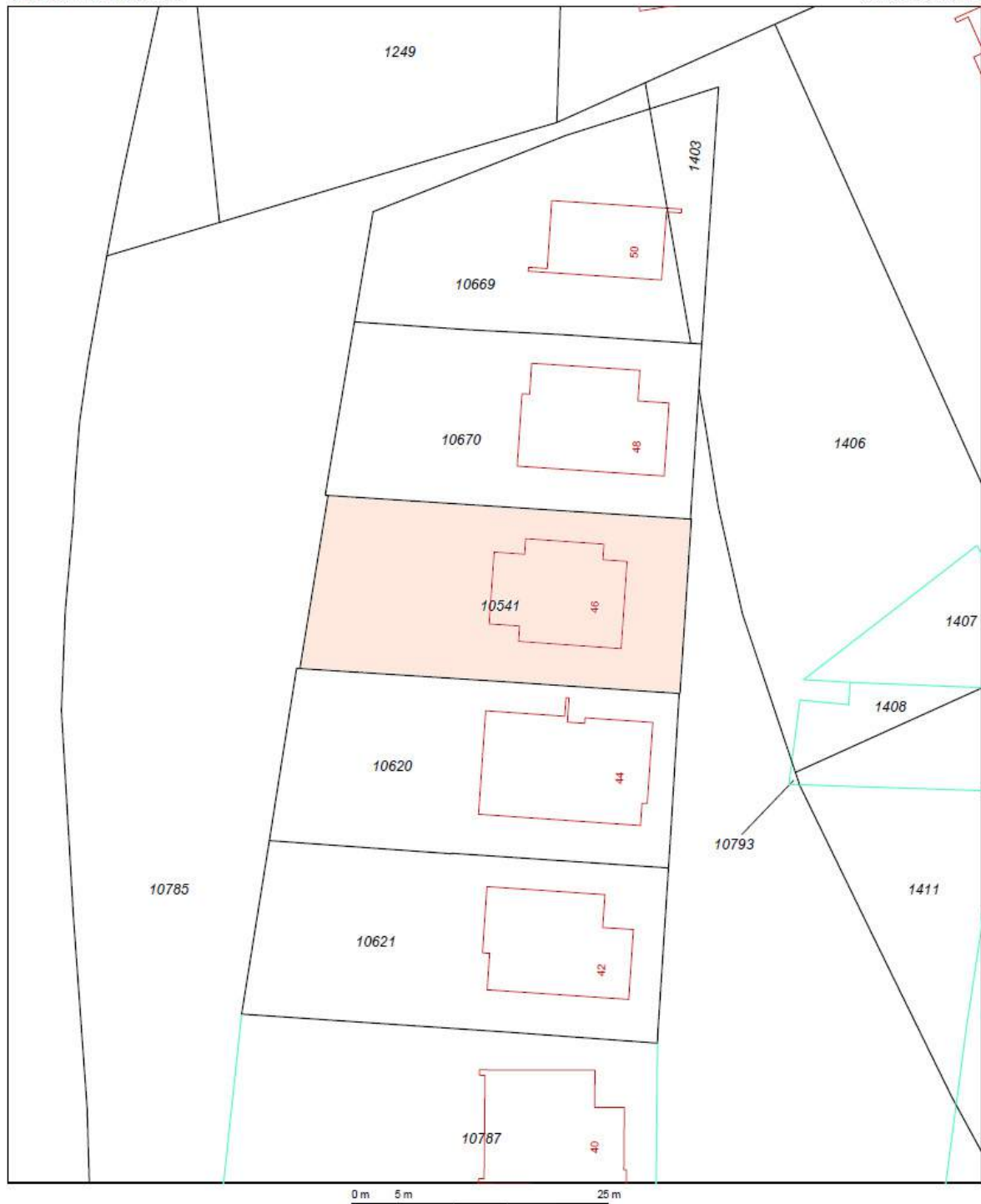


MERTENS
MAKELAARDIJ

KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 000



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	VAALS
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	10541
	Bebouwing		
	Overige topografie		
Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 18 mei 2015		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	



MERTENS
MAKELAARDIJ

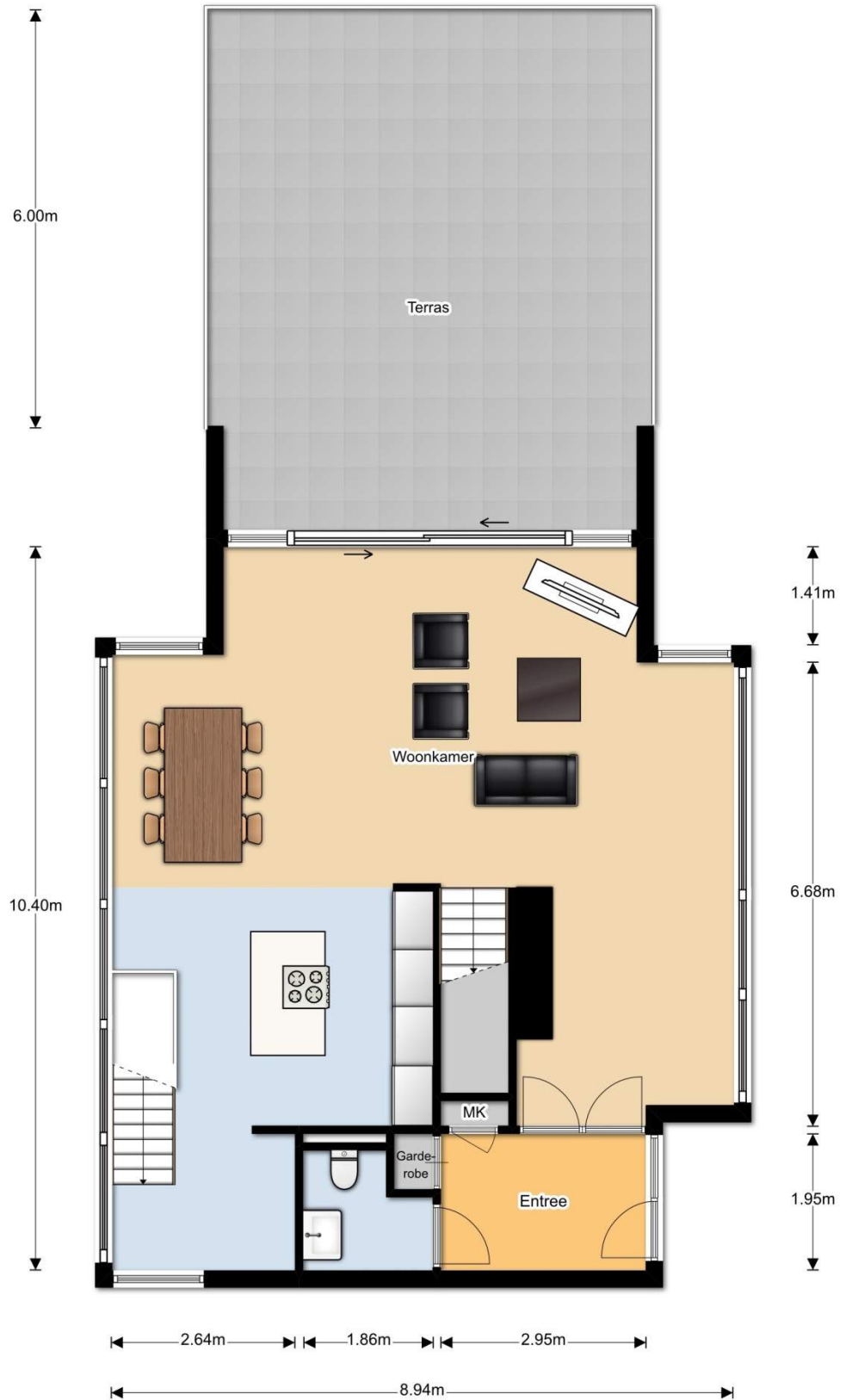
SOUTERRAIN





MERTENS
MAKELAARDIJ

BEGANE GROND



Begane grond



MERTENS
MAKELAARDIJ

VERDIEPING



1e Verdieping

- Alle maten zijn circa maten
- Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend
- De aanbieding geschiedt vrijblijvend en dient verder geëvalueerd te worden