



LEMIERS
Klaasvelderweg 23

Vraagprijs
€ 325.000,- K.K.



Absoluut Makelaardij

046-204 14 18

046-2041418 | info@absoluutmakelaardij.nl
absoluutmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1921

Soort:
EENGEZINSWONING

kamers:
4

Inhoud:
944.93m³

Woonoppervlakte:
201.70m²

Perceeloppervlakte:
340m²

Overige inpandige ruimte:
65,10

Gebouwgebonden buitenruimte:
34.30

Externe bergruimte:
7.20m²

Energie label
wordt aangeleverd bij transport



Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 325.000,- k.k.
Verwarming	€ 461,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1921
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Gedeeltelijk dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	340 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	201,7 m ²
Inhoud	945 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	65,1 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	7,2 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	34,3 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In bosrijke omgeving In woonwijk Nabij openbaar vervoer
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
------	-------------

Kenmerken & specificaties

CV ketel

Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja



Omschrijving

Aan de Klaasvelderweg 23 in Lemiers staat een ruime en karakteristieke gezinswoning met volop potentie en mogelijkheden. Met een totale woonoppervlakte van maar liefst 201m² biedt deze woning u een lichte en open woonkamer, drie comfortabele slaapkamers, een multi-inzetbaar souterrain en een zonnige achtertuin met tuinkamer en meerdere bergingen. De combinatie van authentieke details en praktische ruimtes maakt dit huis tot een bijzonder geheel. Een kans die u zeker niet wilt missen als u zoekt naar ruimte, karakter en mogelijkheden op een prachtige locatie.

In het pittoreske Lemiers, gelegen in het uiterste puntje van Limburg, woont u in een dorp waar rust en gemoedelijkheid centraal staan. Op korte afstand vindt u supermarkten, basisscholen en sportverenigingen, terwijl ook middelbare scholen en uitgebreide voorzieningen in het nabijgelegen Vaals en Kerkrade goed bereikbaar zijn. Het openbaar vervoer brengt u eenvoudig naar omliggende steden en met de auto bereikt u binnen korte tijd zowel Maastricht als Aken. De combinatie van landelijke charme en uitstekende bereikbaarheid maakt dit een zeer aantrekkelijke woonomgeving.

Entree:

De entree aan de straatzijde leidt via de voortuin naar de voordeur, waar u binnenkomt in een ruime hal. Hier treft u een praktische indeling met toegang tot de woonkamer, de toiletruimte en de trap naar het souterrain. Er is bovendien ruimte voor een kapstok of opbergmeubel, zodat u deze plek naar wens kunt inrichten. De trap naar de eerste verdieping bevindt zich eveneens in deze hal, wat de woning een overzichtelijke structuur geeft.

Woonkamer:

Een royale woonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen valt er overvloedig licht naar binnen en ontstaat een open en uitnodigende sfeer. De ruimte is flexibel in te delen, met volop mogelijkheden voor zowel een zithoek als een eethoek. Authentieke elementen zoals een schouw en ornamenten aan het plafond geven de woonkamer extra karakter, waardoor het een warme plek is om te ontspannen of gasten te ontvangen.

Extra kamer:

Een veelzijdige extra kamer grenst direct aan de woonkamer en verbindt deze met de keuken. De ingebouwde kastruimtes langs de wanden maken de ruimte bijzonder praktisch. Dit vertrek is ideaal te gebruiken als werkplek, bibliotheek of speelhoek, afhankelijk van uw persoonlijke wensen.

Keuken:

De keuken aan de achterzijde van de woning is royaal opgezet en voorzien van een L-vormig aanrechtblad met gasfornuis, ingebouwde oven en afzuigkap. Daarnaast beschikt de keuken over een spoelbak, vaatwasser en koelkast. Er is veel opbergruimte en vanuit hier is de achtertuin toegankelijk. Hoewel de keuken in nette staat verkeert, biedt modernisering mogelijkheden om deze naar een eigentijdse smaak te brengen.

Berging:

Een handige berging, bereikbaar vanuit de keuken, zorgt voor extra opslagruimte. Of het nu gaat om voorraad, huishoudelijke spullen of tuingereedschap: deze berging is multifunctioneel. Vanuit hier heeft u tevens direct toegang tot de tuin.

1e verdieping:

Een vaste trap leidt naar de eerste verdieping, waar u twee slaapkamers en de badkamer aantreft. Deze etage biedt een overzichtelijke indeling en volop mogelijkheden voor gezinsleden of gasten.

Slaapkamers:

Twee ruime slaapkamers bevinden zich op deze verdieping. Beide kamers zijn groot genoeg voor een bed en bureau of extra kastruimte. Dankzij de goede lichtinval zijn de kamers ook uitermate geschikt als werkkamer of hobbyruimte. Eén van de kamers beschikt bovendien over een praktische inloopkast, wat extra gemak biedt.

Badkamer:

Een goed afgewerkte badkamer ligt aan de hal. De ruimte is deels betegeld en uitgerust met een ligbad, aparte douchecabine, wastafel met opbergmeubel en een zwevend toilet. Hoewel de badkamer functioneel en in goede staat is, kan deze naar eigen smaak worden gemoderniseerd.

2e verdieping:

Een vaste trap brengt u naar de tweede verdieping, waar nog een extra slaapkamer aanwezig is. Deze verdieping biedt veel privacy en is daarmee ideaal als ouder- of tienerkamer.

Slaapkamer:

De slaapkamer is goed onderhouden en biedt voldoende ruimte voor zowel een bed als een bureau of opbergmeubel. Dankzij de prettige lichtinval en de flexibele indeling is deze verdieping ook geschikt als hobbyruimte of logeerkamer.

Souterrain:

Vanuit de hal is het souterrain te bereiken. Deze verdieping telt meerdere ruimtes en is daardoor bijzonder veelzijdig. U kunt denken aan een werkplaats, fitnessruimte, speelkamer of extra opslag. Met een beetje creativiteit maakt u van deze verdieping een waardevolle uitbreiding van de woonruimte.

Buitenruimte:

Een riante achtertuin vormt een heerlijke buitenruimte, bereikbaar vanuit zowel de keuken als de berging. De tuin is deels bestraat en onderhoudsarm ingericht, maar biedt dankzij het aanwezige groen ook een natuurlijke uitstraling. Hier kunt u volop genieten van de zon, mede door de gunstige ligging. Een vijver en diverse zithoeken maken dit een prettige plek om te vertoeven. Daarnaast is er een moderne tuinkamer met airco aanwezig, ideaal in te richten als kantoor of ontspanningsruimte. Achterin de tuin vindt u bovendien een berging,

perfect voor fietsen of tuinspullen.

Bijzonderheden:

Ruime en karakteristieke gezinswoning met veel potentie

Totale woonoppervlakte van 201 m²

Lichte, open woonkamer met authentieke details

Extra kamer met ingebouwde kasten, ideaal als werkkamer

Royale keuken met toegang tot de tuin

Handige berging binnen en meerdere bergingen buiten

Drie ruime slaapkamers, verdeeld over eerste en tweede verdieping

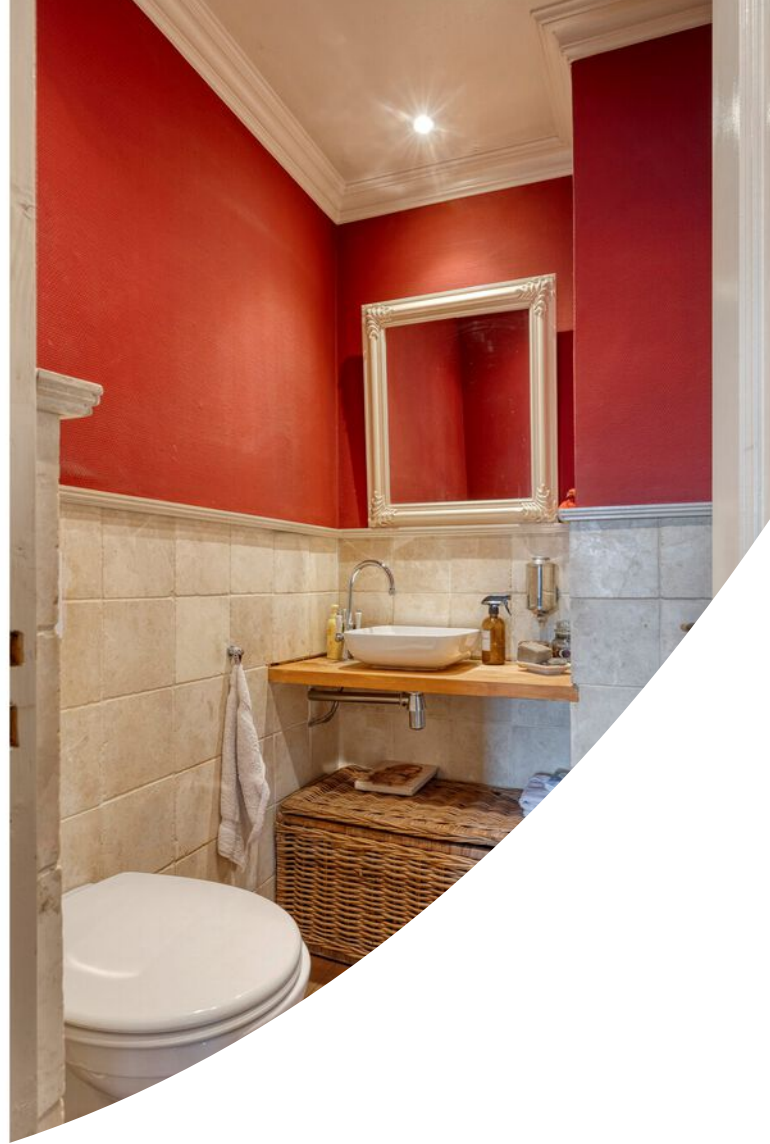
Badkamer met ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en zwevend toilet

Multi-inzetbaar souterrain met diverse gebruiksmogelijkheden

Riante en zonnige achtertuin met tuinkamer en vijver

Goede ligging in het pittoreske Lemiers, nabij voorzieningen en uitvalswegen









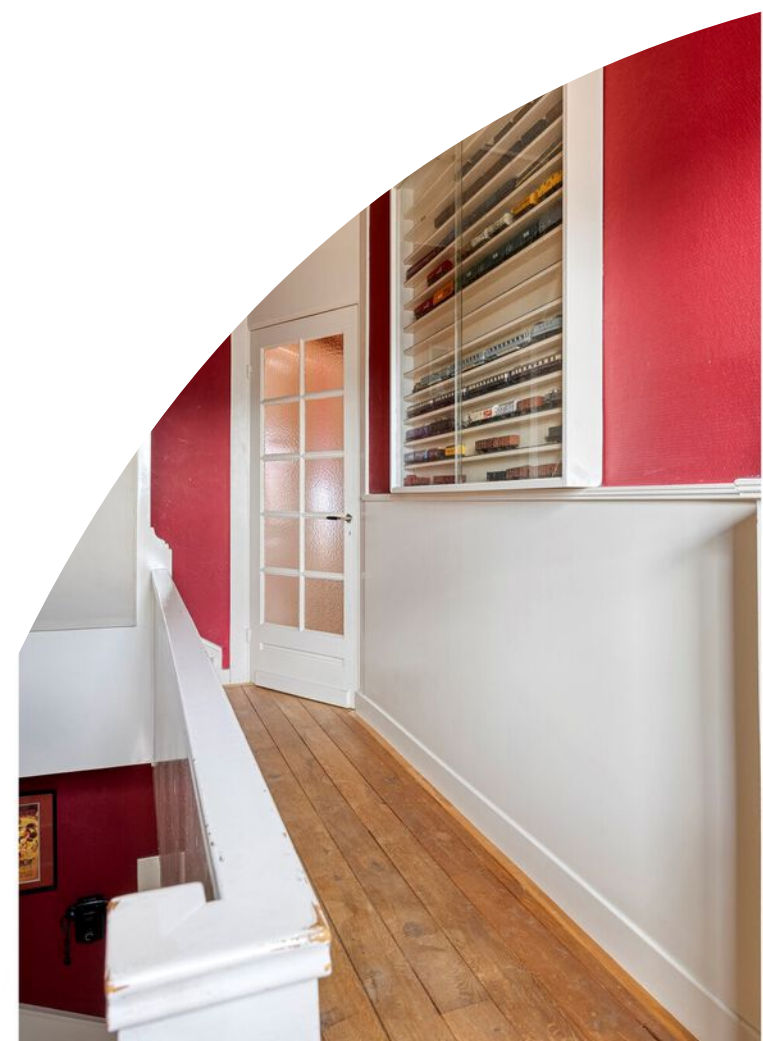


















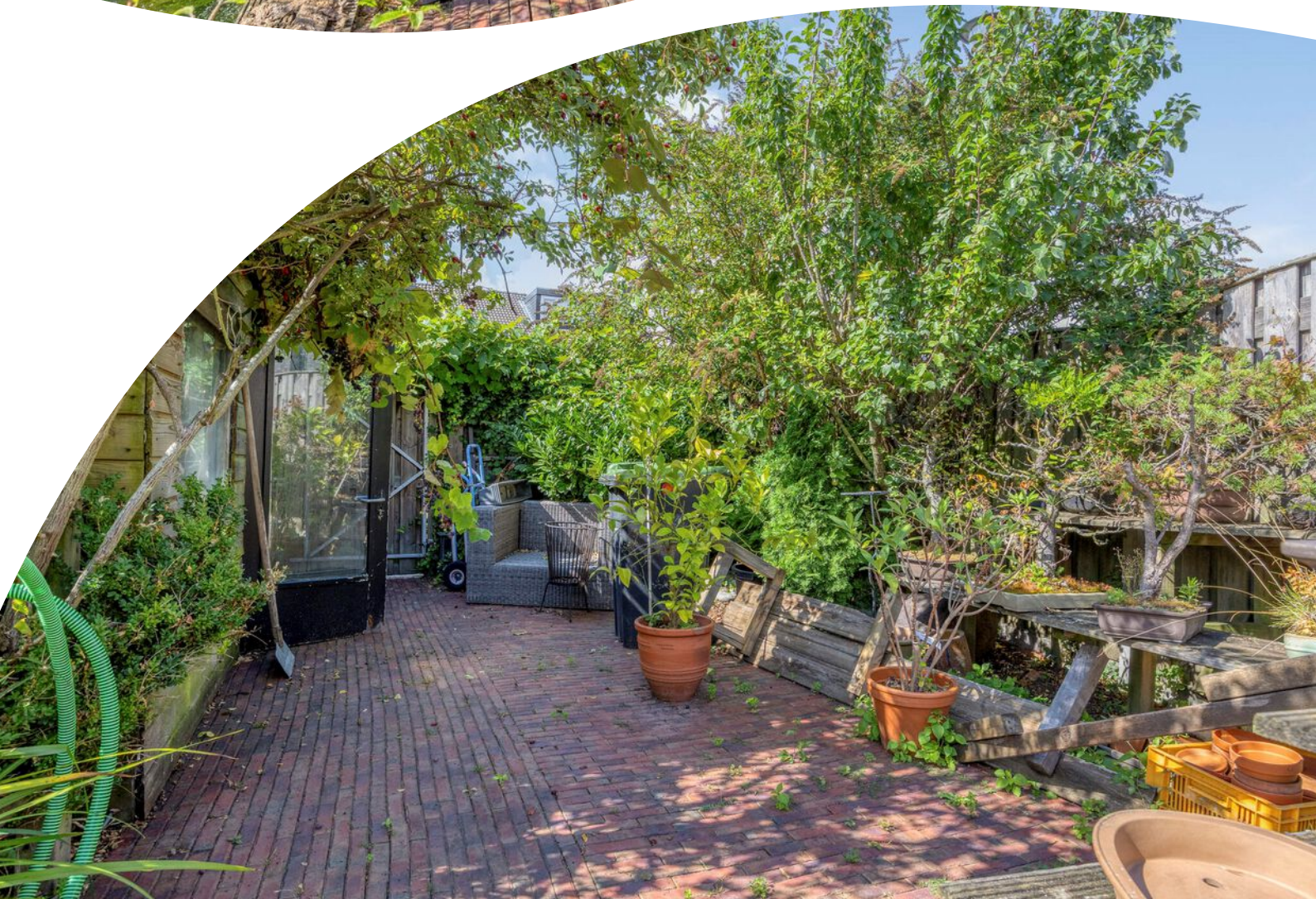










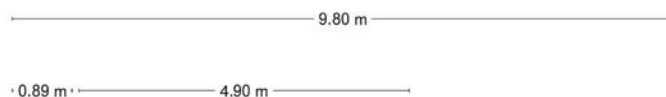
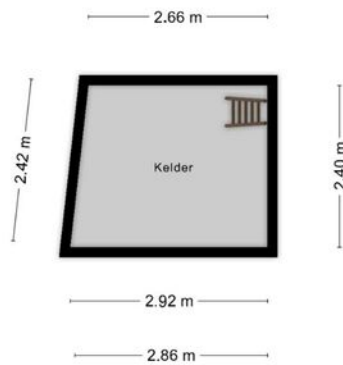








Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

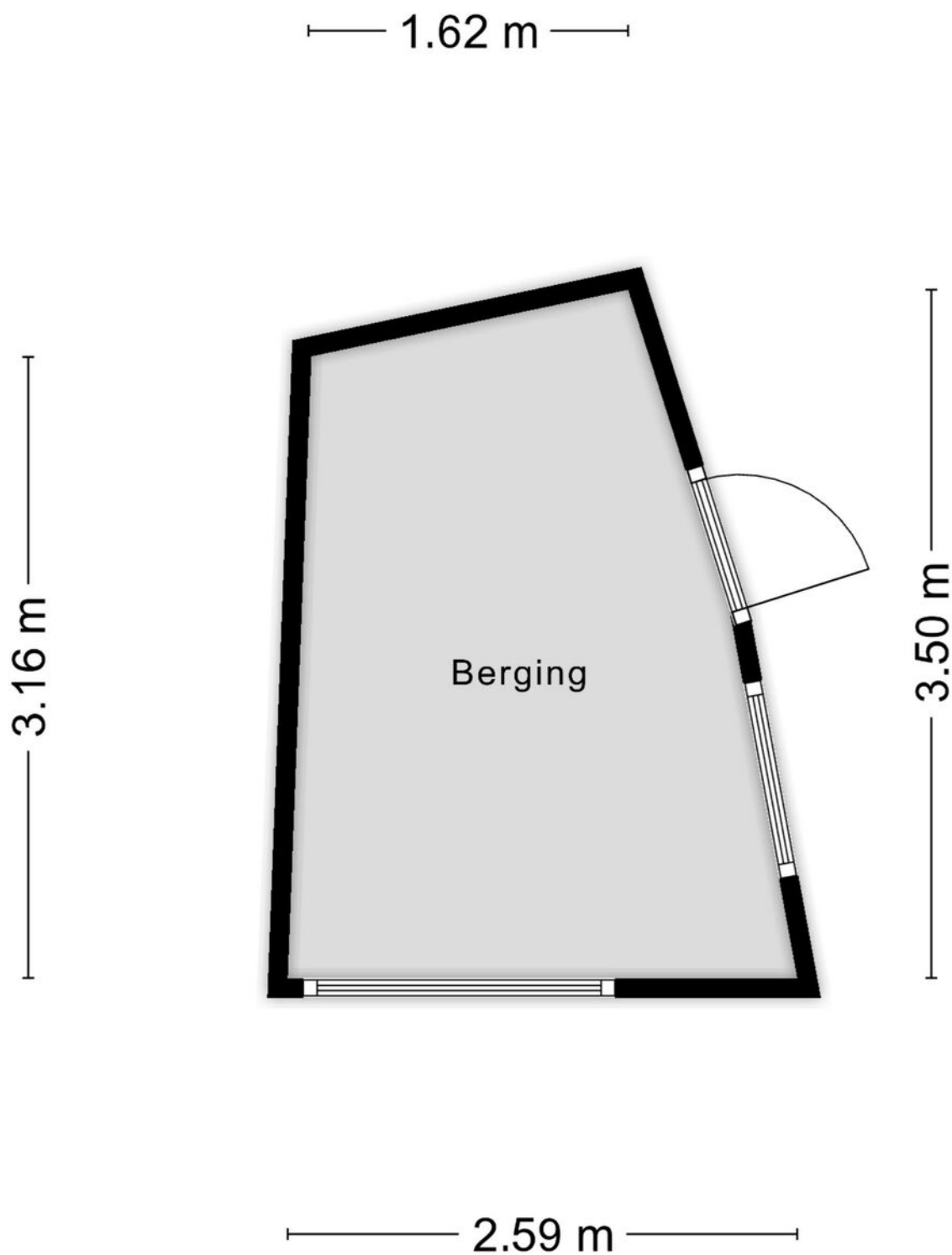


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Kadastrale kaart

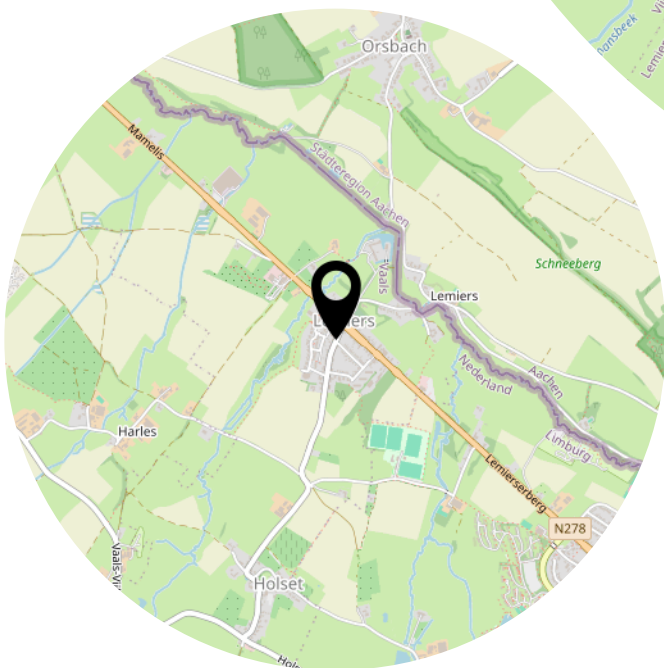
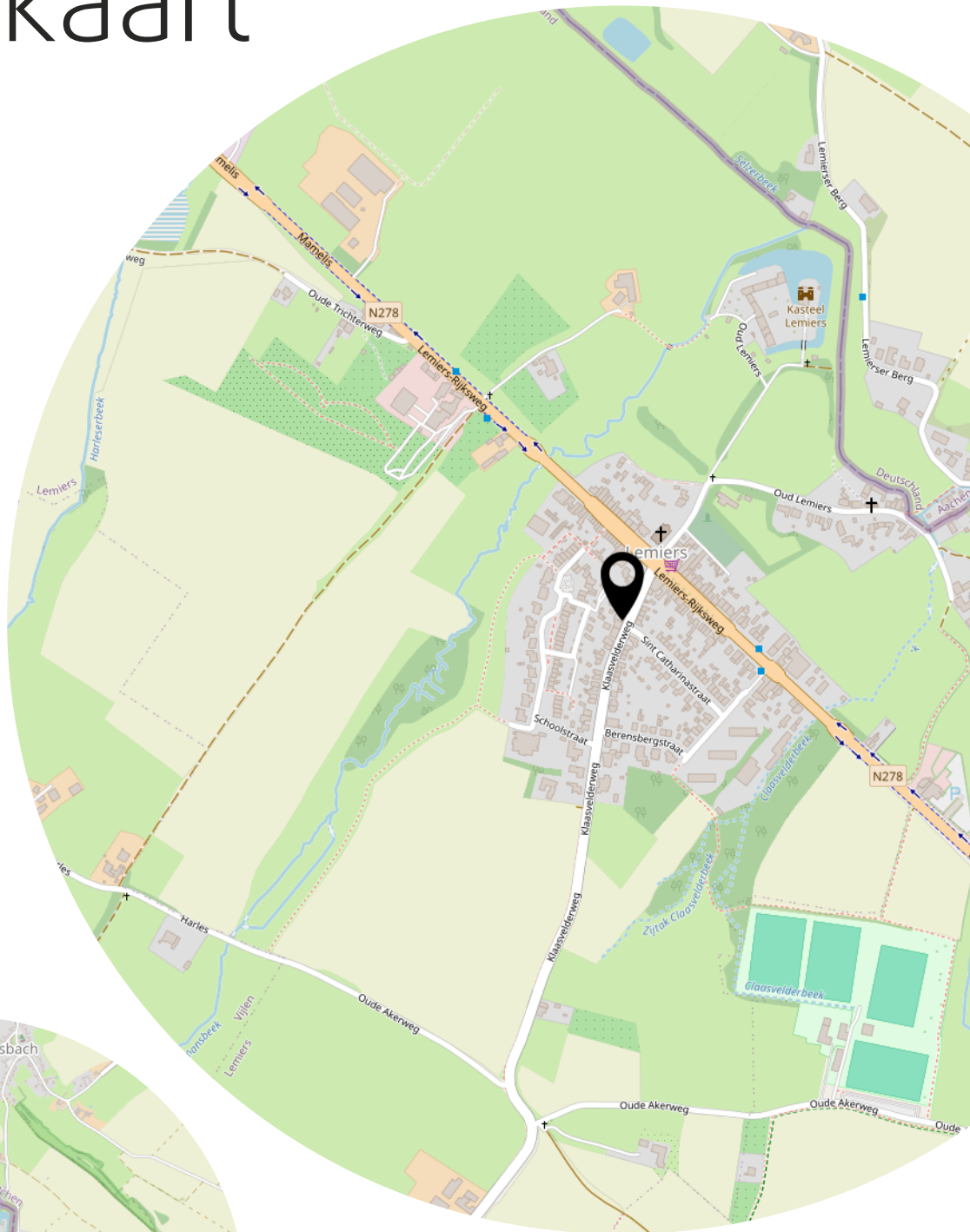
Kadastrale kaart

Uw referentie: Kadasterdata



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel Vaals A 8547	kadaster 
---	---	---

Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/klaasvelderweg23



Klaasvelderweg 23, Lemiers



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Heeft u interesse?



Absoluut Makelaardij

046-204 14 18

Parklaan 15
6131 KE Sittard

046-2041418
info@absoluutmakelaardij.nl
absoluutmakelaardij.nl