



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Gemmenicherweg 58

6291 BT Vaals

€ 495.000,- k.k.



**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar - taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**Marijke
Kleijnen**
Assistent makelaar

Dionne makelaars

De huizenspecialist in Zuid Limburg

Welkom in deze woningbrochure. Leuk dat je interesse hebt in het aanbod van Dionne makelaars. We helpen je graag bij het vinden van een huis in het Limburgse heuvelland, door je alles te vertellen over dit prachtige exemplaar in Vaals.

Voordat we beginnen, eerst nog iets over ons enthousiasme. Dagelijks zetten wij

ons in om huizenzoekers zoals jij te helpen. Dat doen we met aandacht en kennis van zaken. Dionne makelaars bestaat uit een team van alleen maar vrouwen, die graag net dat stapje extra zetten.

Niet voor niets noemen wij onszelf dé huizenspecialist in Zuid-Limburg.





Punctueel

Kwaliteit kenmerkt ons werk. Bij alles wat we doen gaan we voor de beste resultaten.



Specialist

Zuid Limburg is ons terrein. We zijn er al jaren actief en we voelen ons hier als een vis in het water.



Persoonlijk

Wij zijn altijd gericht op jouw wensen en mogelijkheden. Wij denken met je mee en spelen in op jouw situatie.



Proactief

Altijd een stapje extra, dat mag je verwachten van Dionne makelaars. We zorgen ervoor dat we doen wat we zeggen!

werken waar we wonen, hier in het heuvelland, waar het leven op z'n mooist is. Als makelaar zijn we aangesloten bij branchevereniging VBO en daarnaast zijn we NRVV-gecertificeerd taxateur.

Als je voelt dat het 'klikt' zijn we er vanzelfsprekend ook om jou te helpen bij andere stappen op de huizenmarkt. Denk aan verkoop van de eigen woning, een gratis waardebeoordeling, een taxatie of begeleiding bij aankoop.

Maar... Genoeg over ons. Tijd om dit huis eens goed te verkennen. Veel leesplezier.

Dionne Schrouff-Vanderheijden

043 - 450 23 33

06 - 10 21 10 38

dionne@dionnemakelaars.nl





Over het huis

Gemmenicherweg 58, 6291 BT Vaals

Wonen in de natuur, dat is de kern van deze bijzondere halfvrijstaande woning gelegen op een van de zuidelijkste puntjes van Nederland, precies aan de grens met België.

Een ruimtewonder in alle opzichten met een eigen privébos in je achtertuin.

Dit volumineus halfvrijstaand woonhuis is gebouwd omstreeks 1905 en heeft een rijke historie als grenswisselkantoor met woonhuis,

daardoor heb je alle plek om royaal te wonen of bijvoorbeeld een combinatie met beroep aan huis of kleinschalige B&B.

In de afgelopen jaren zijn er diverse verbouwingen uitgevoerd waarbij structurele zaken zijn aangepakt, denk aan vernieuwing van dak, kozijnen en buitenmuurisolatie.

De onderhoudstoestand is dan ook heel goed met een keurig energielabel C.



Het pand kent een mooie klassieke indeling met de hal en het trappenhuis in het midden, aan weerszijden zijn dan steeds de woon- en slaapvertrekken te vinden.

Ook zijn er in huis nog prachtige authentieke muurschilderingen terug te vinden en er is gekozen voor natuurlijke afwerking met leem op de muren.

Voor al je praktische zaken is er een hobbywerkplaats en inpandig berging.

Vanuit de woonkamer heb je een mooi uitzicht over de bossen en weilanden.

En dan de tuin, dat is een avontuur op zich.

Direct aan de achterzijde vinden we een flink terras waar je lekker buiten kunt zitten, van daaruit heb je een mooie blik op het hellende gazon en het achterliggende bos.

Je wandelt, struint en klautert door je eigen tuin en bos met mooie doorkijkjes naar de natuur.

Bergje omhoog, paadje daar, zitplekjes zijn overal te vinden.

En niet te vergeten, je zult een heerlijke rust ervaren.

Voor kinderen is het een walhalla om urenlang te ravotten en avonturen te beleven.

Ook aan de zijkant van het pand vinden we nog een groot terras met een mooie blik op de omgeving, parkeergelegenheid is ruim voorhanden.

Een niet alledaags aanbod voor de liefhebber van ruimte, natuur en rust.

Een plek die je echt moet ervaren, kom jij het bijzondere gevoel op doen tijdens een bezichtiging?



Omschrijving

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.

Natuurlijk is Vaals ook bekend vanwege het drielandenpunt, hoog boven op de Vaalserberg ligt de plek waar Nederland, Duitsland en België aan elkaar grenzen.

De omringende buurtschappen zoals Raren en Wolfhaag zijn stuk voor stuk authentiek Limburgse plaatjes met veel rust en groen.

Kortom, Vaals is een prima basis om te wonen!



Bijzonderheden

Bouwjaar circa 1905

HR combi CV ketel (Nefit, bouwjaar 2020, eigendom), propaangastank (huur)

Het pand is in 2023 preventief behandeld tegen houtworm/boktor

Ruime parkeergelegenheid aan de voor- en zijkant van het pand

Aangebouwde schuur, te gebruiken als hobbyruimte of werkplaats.

Inpandige berging, kelder, zolder en tuinhuis voor opslag.

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Vervolg bijzonderheden

In 2022 is het pand op diverse onderdelen onderhouden, te weten:

Geheel nieuw dak met geïsoleerde dakplaten en nieuwe dakpannen, goten zijn vervangen

Het platte dak is vernieuwd met bitumen

Nieuwe aluminium kozijnen met dubbel HR++ beglazing

De zijgevel en achtergevel zijn voorzien van isolatie en afgewerkt met zink en larikshout

De keukenopstelling is vernieuwd

Het buitenschilderwerk is vernieuwd

Nieuwe ingebouwde rolluiken

Binnenmuren zijn afgewerkt met leemstuc

Globale indeling

Souterrain

Kelder in twee delen

Begane grond

Entree, entreehal met meterkast

Binnenhal met trapopgang

Slaapkamer I met vloerbedekking

Slaapkamer II met vloerbedekking

Dubbele slaapkamer III/IV met vloerbedekking en deels lemen wanden

Bijkeuken met witgoedaansluiting

Inpandige berging

Hobbyruimte/werkplaats met CV installatie, buitenom bereikbaar

Eerste verdieping

Toilet voorzien van staand closet

Badkamer met wastafel en inloopdouche

Overloop

Gesloten keuken voorzien van aanbouwinstallatie met koelkast, lemen wanden, parketvloer

Woonkamer voorzien van parketvloer

Eetkamer met parketvloer en lemen wanden

Slaapkamer V met parketvloer en lemen wanden

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping met twee dakramen en planken vloer.

De ruimte is flexibel in te delen, mogelijkheid tot bijvoorbeeld meerdere slaapkamers of een studio.



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1917
Aantal kamers	8
...waarvan slaapkamers	5
Perceel	3330 m ²
Woonoppervlakte	268 m ²
Overige in pandige ruimte	36 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Verwarming	CV ketel - Nefit Bouwjaar 2020 - eigendom
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Energie label	C
Ligging	aan bosrand, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen





FOTOS





FOTOS

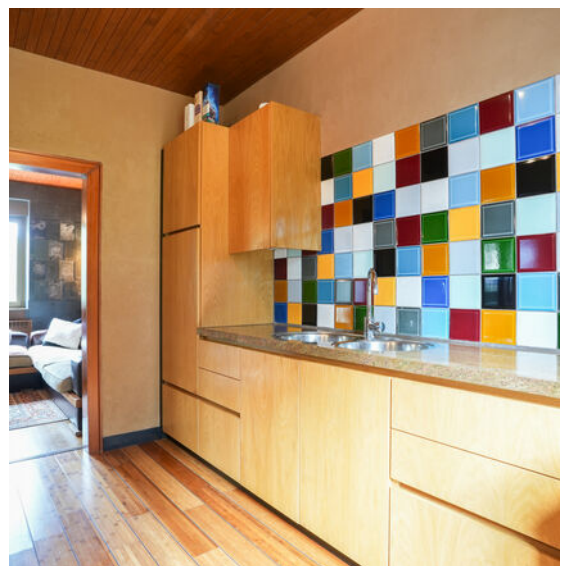




FOTOS

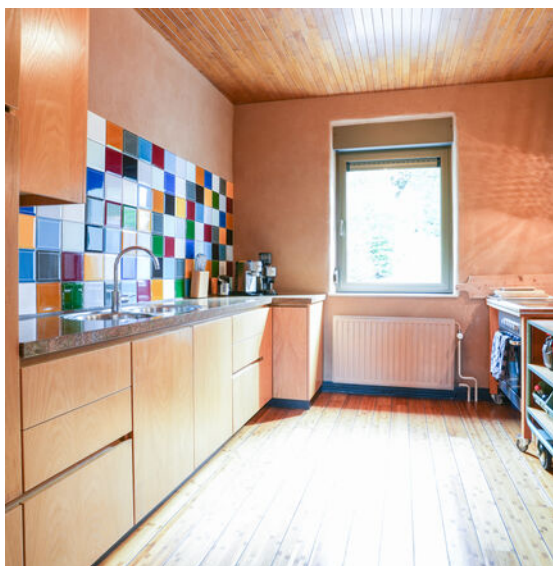
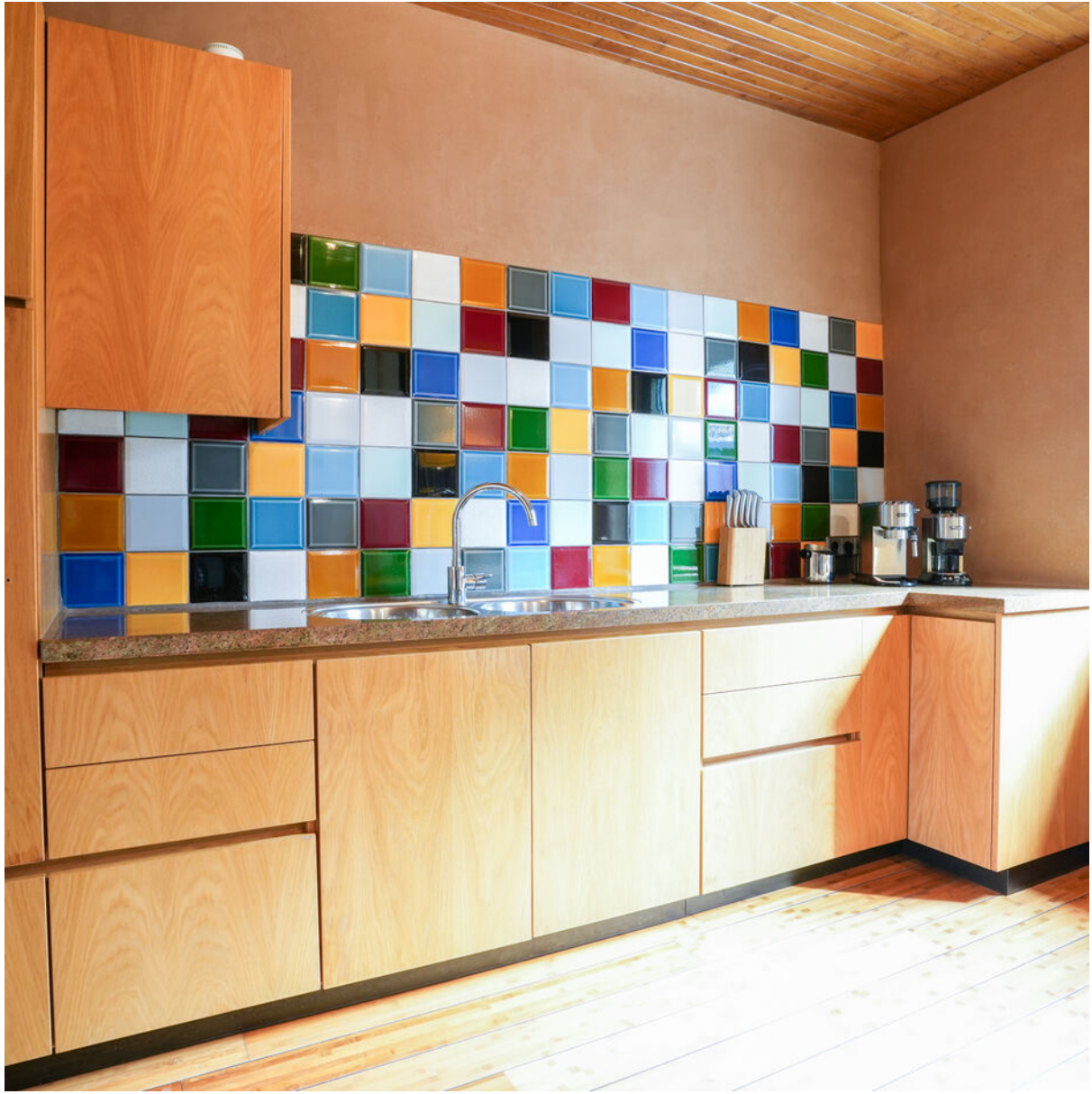






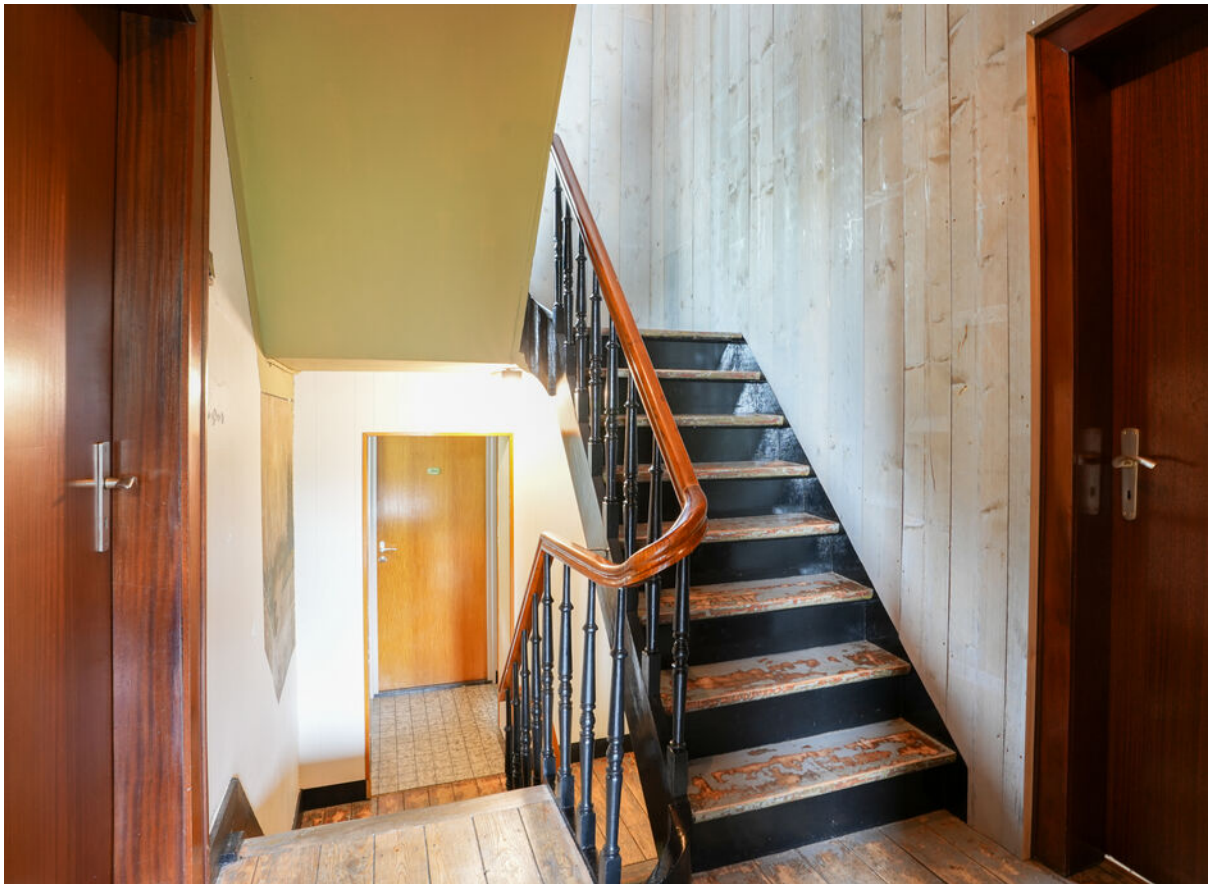
PHOTOS





FOTOS





FOTOS

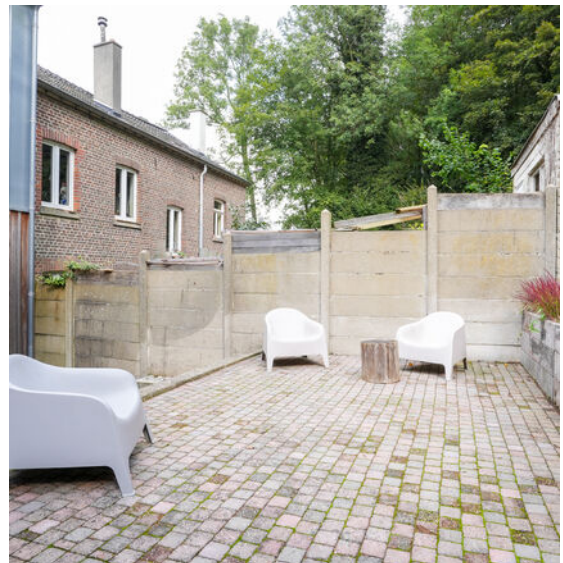
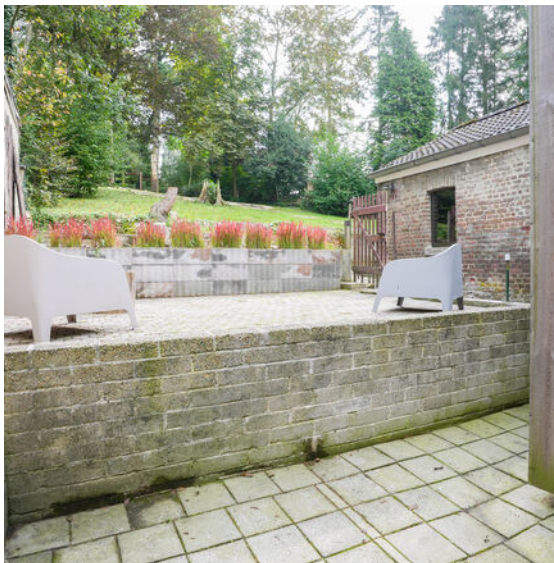




FOTOS







PHOTOS



PHOTOS

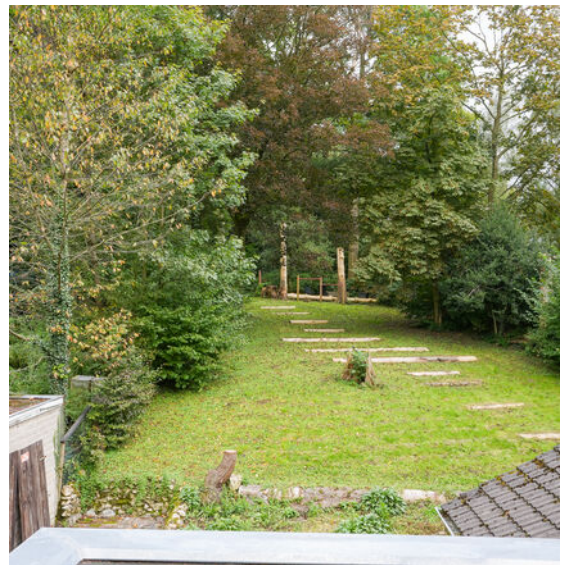




FOTOS



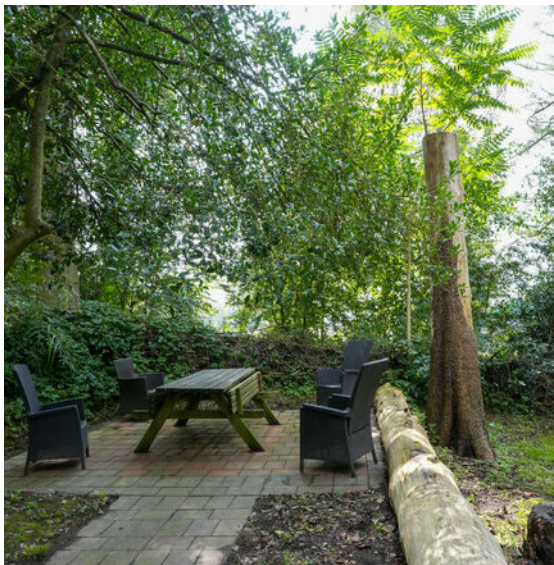


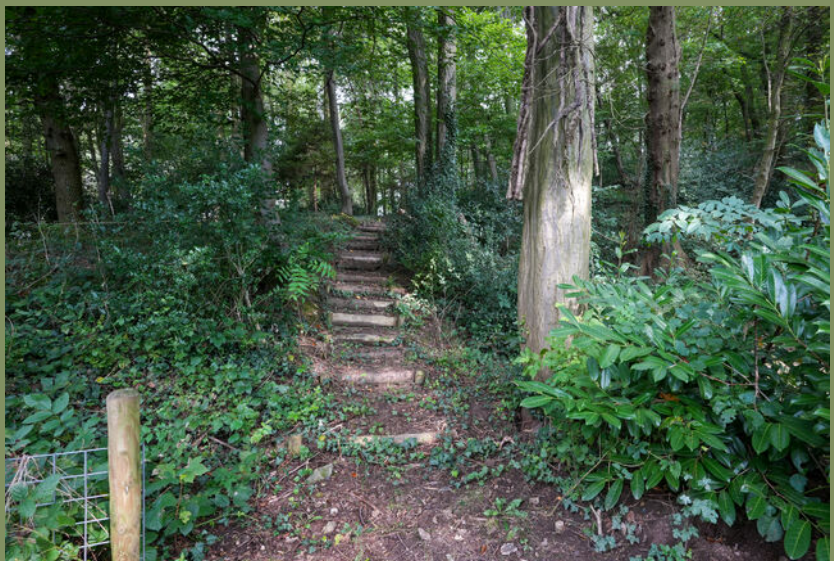


PHOTOS



PHOTOS







FOTOS

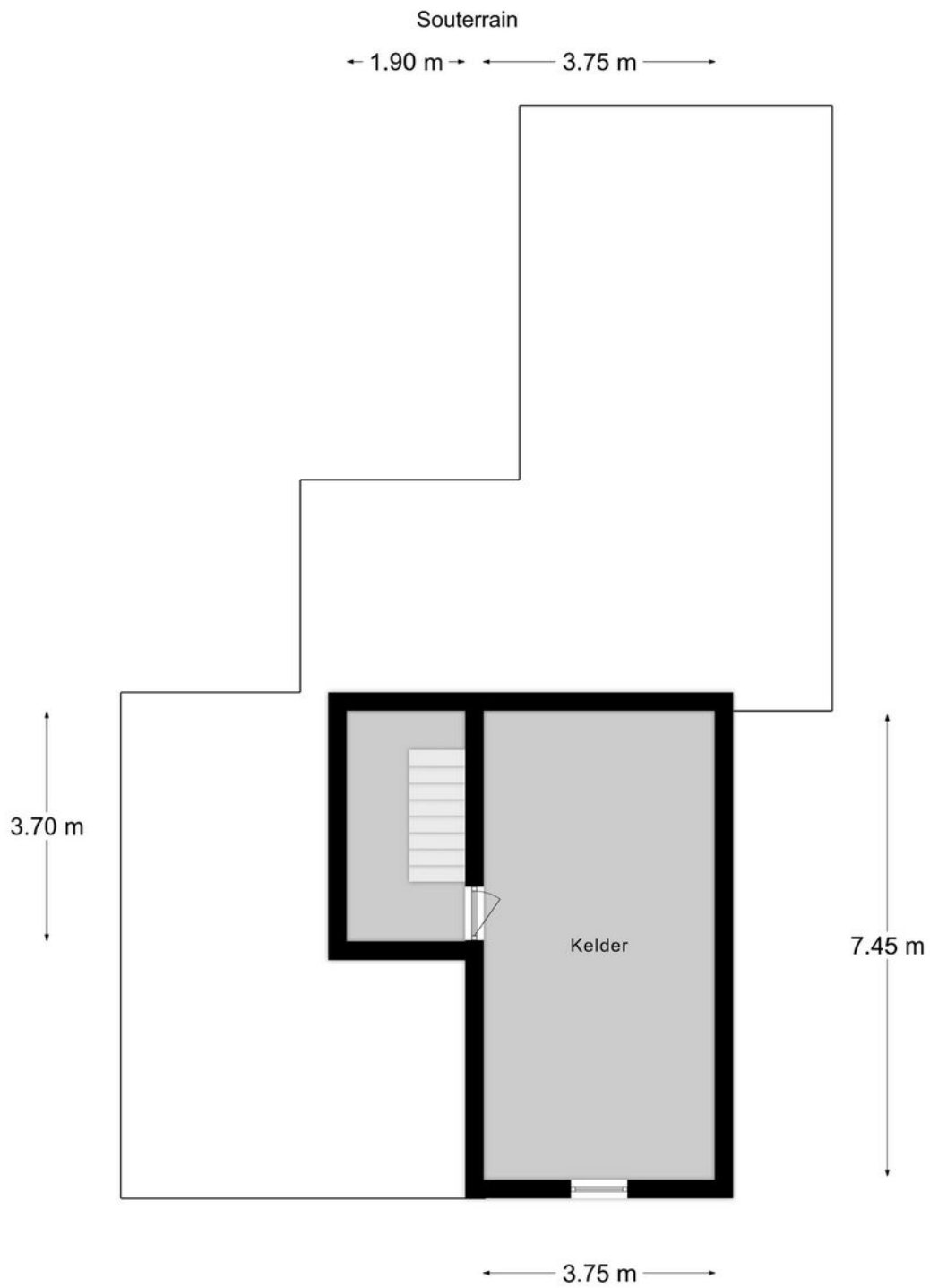




FOTOS

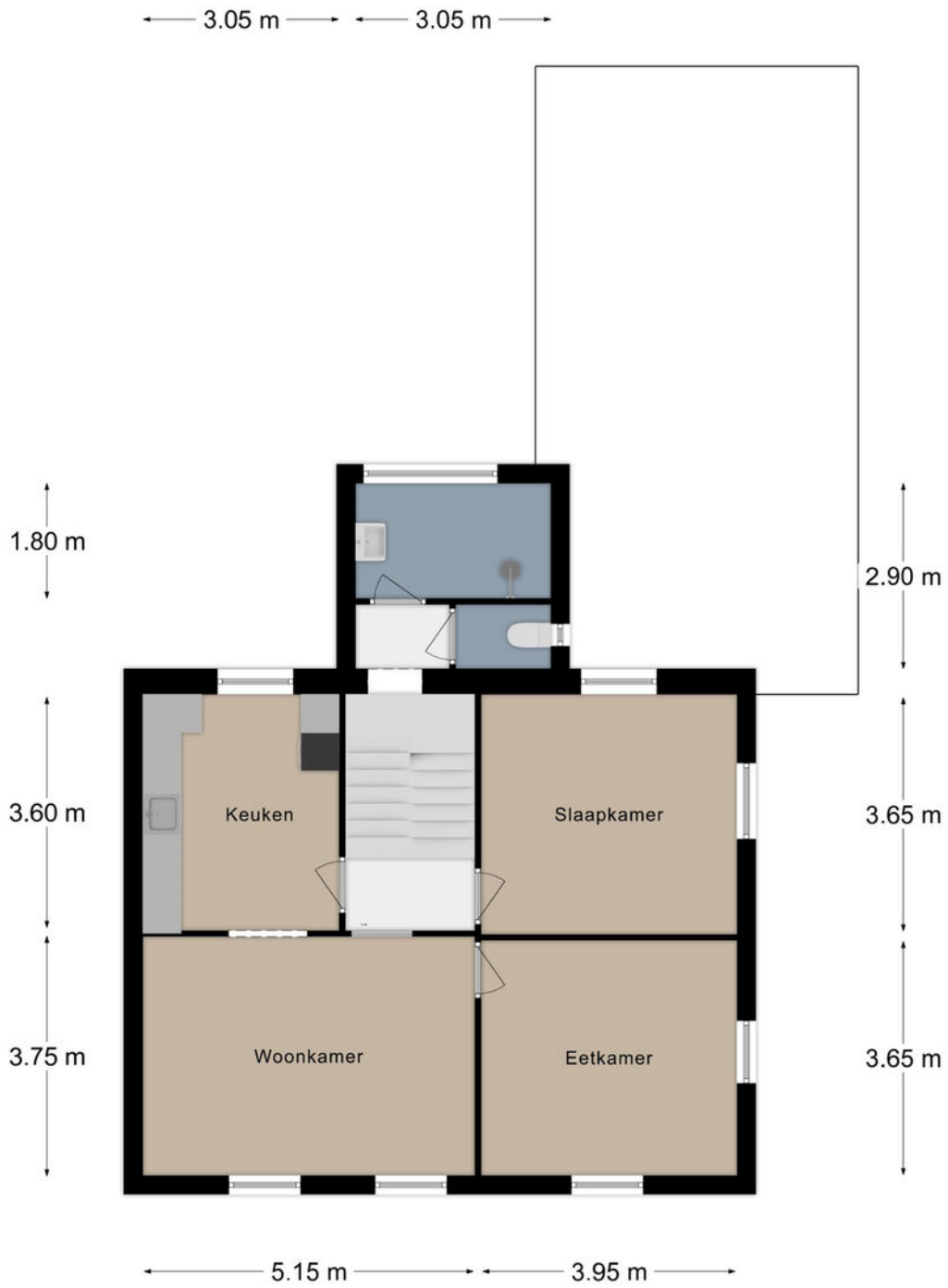


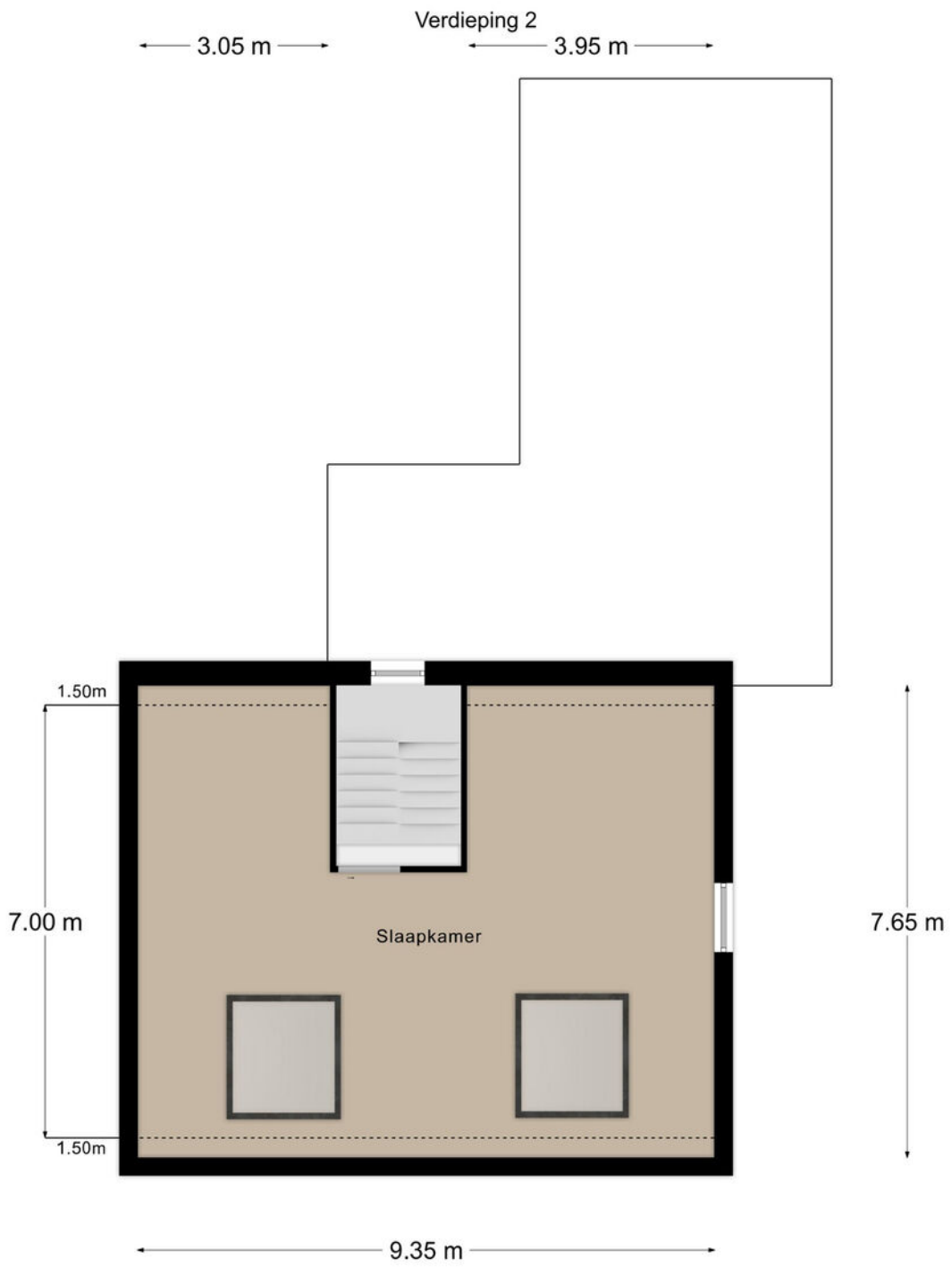
Plattegronden





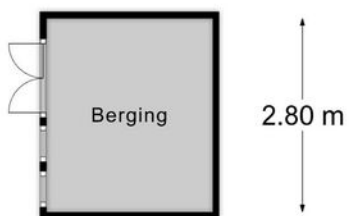
Verdieping 1





Tuinhuis

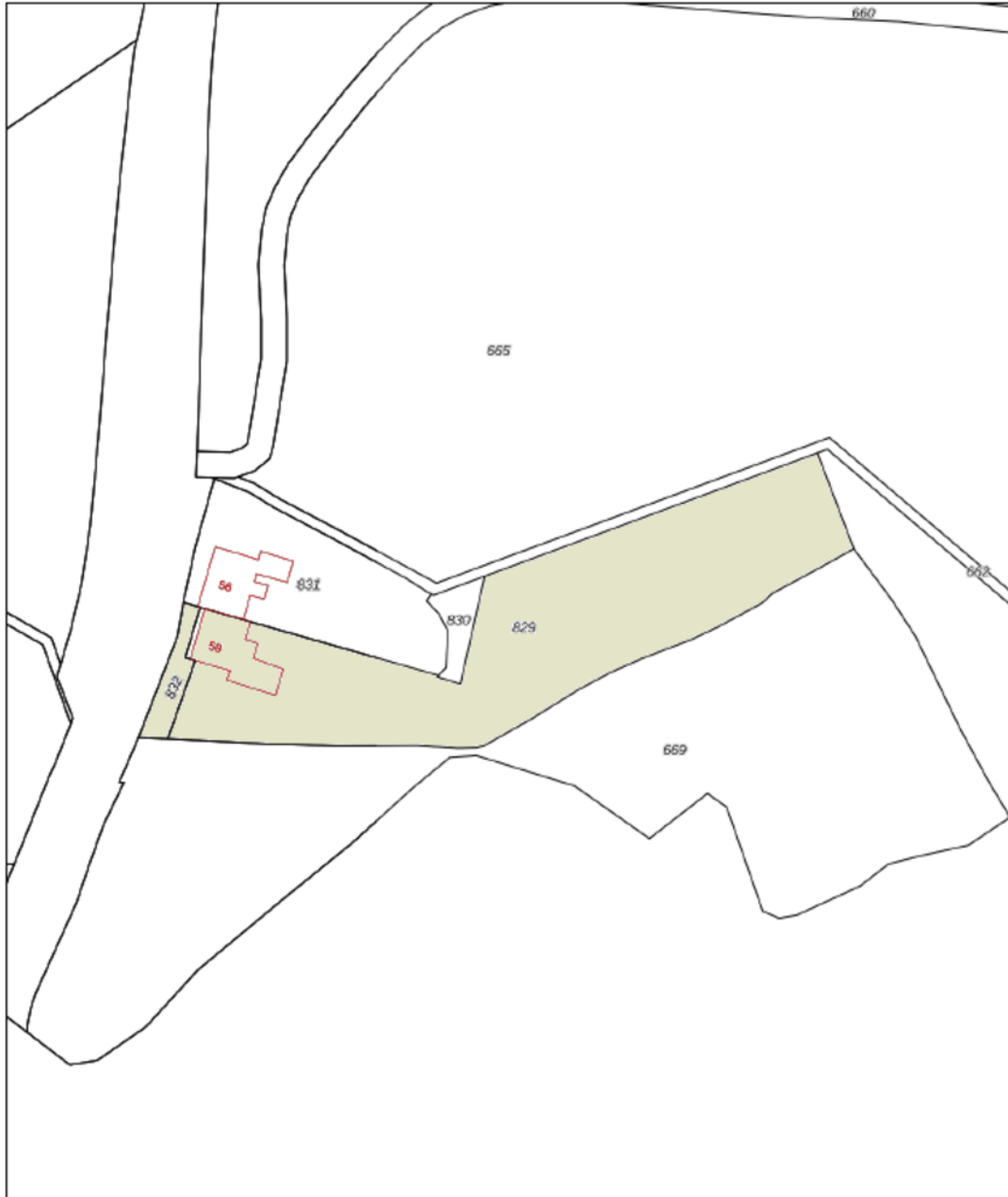
← 2.40 m →




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



0 10 20 30 40 50m

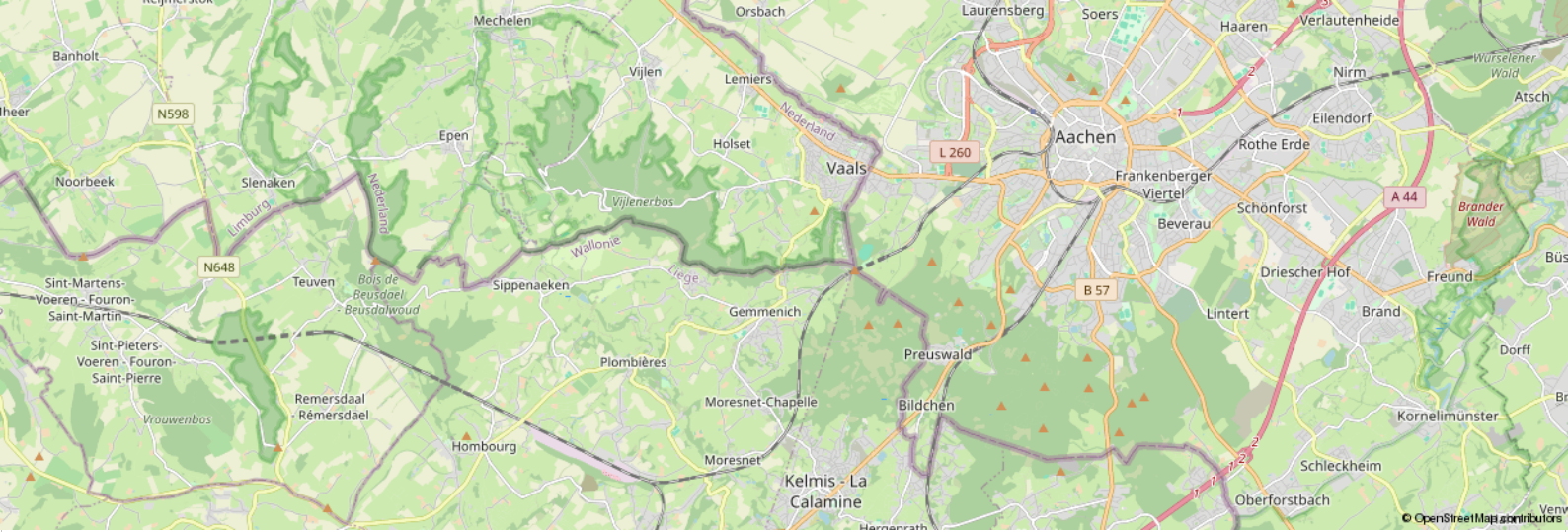
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vaals	
25	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 829	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 21 augustus 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

KADASTRALE KART





Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 8%

25 - 44: 22%

45 - 64: 36%

65+: 22%

Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 18%

Zonder kinderen: 45%

Met kinderen: 36%

CBS gegevens

Meer info over deze wijk.



50%



50%



1,4 per huishouden

Dienstbaar

De huizenspecialist

Gratis waardebepaling

En... Geïnteresseerd? Nu je nadenkt over kopen, wil je vast ook weten wat jouw eigen huis waard is. Begrijpelijk! Wij komen graag bij je langs voor een waardebepaling. Dat is gratis en vrijblijvend. Dankzij ruime ervaring heeft Dionne makelaars, dé specialist in het Zuid-Limburgse heuvelland, een realistisch beeld van de huidige woningwaarde.

Jouw verkoopmakelaar

Kunnen wij jou helpen? We staan graag naast je tijdens de verkoop van je huidige adres. Elk huis is volgens ons uniek en vereist een eigen verkoopstrategie. We begeleiden je tijdens het gehele traject, promoten de woning op passende wijze en laten niet los tot het meest optimale resultaat bereikt is.

Gecertificeerde taxaties

Als verkopend makelaar mogen wij dit object niet voor jou taxeren. Maar bij Dionne makelaars ben je wél aan het juiste adres voor een taxatie van een andere woning. We zijn aangesloten bij NRVT en NWWI, wat betekent dat we gecertificeerde taxaties uitvoeren, volgens de eisen van iedere Nederlandse hypotheekverstrekker.

Aankoopbegeleiding

Toch geen match? Als aankoopmakelaar, met specialistische kennis van de woningmarkt in Zuid-Limburg kunnen wij helpen. Dat betekent dat we voortaan voor én met jou op zoek gaan, samen onderhandelen, en je volledig begeleiden tijdens de aankoop van een droomhuis.

Meer weten over onze dienstverlening?

Bel **+31 (0)43 450 2333** of kijk op **dionnemakelaars.nl**



10

“Huis gekocht en verkocht via Dionne Makelaars. Fijn contact en duidelijke begeleiding tijdens het traject. Al met al een goede ervaring!”

Janus Lievens





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl