



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Professor von Karmanstraat 38

6291 KP Vaals

€ 395.000,- 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 NRVt-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 waardebepaling, 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

Professor von Karmanstraat 38, 6291 KP Vaals

Aan een rustige straat in het grensdorpje Vaals vind je dit instapklare appartement, op de tweede verdieping van een verzorgd appartementencomplex.

Met het groen als achterbuur en voorzieningen op loopafstand, woon je hier op een plek waar comfort en gemak samenkomen.

De royale, lichte leefruimte met open keuken vormt het hart van de woning.

Vanuit hier stap je zo het ruime balkon op een fijne plek om te genieten van het uitzicht over de rustige straatjes in de omgeving.

Verder beschikt het appartement over twee slaapkamers van goed formaat, een moderne badkamer met ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel, én een praktische berging voor al je spullen.



Ook ligt je eigen buitenparkeerplaats direct om de hoek van het gebouw.

Een fijne plek voor wie waarde hecht aan comfortabel wonen in een rustige buurt!

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

Het appartement ligt op de tweede verdieping van het complex, met balkon

Het appartement is voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing

CV- installatie AWB combi ketel, bouwjaar 2009, eigendom

Het appartement beschikt over een privé parkeerplaats

Actieve VVE met gedegen financiële huishouding en een actueel meerjarenonderhoudsplan

Bijdrage VVE €224,40- euro Per maand

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Tweede verdieping

Entree, hal voorzien van laminaatvloer,
met meterkast

Toilet voorzien van hangend closet en
fontein

Berging met witgoedaansluitingen
en CV-installatie

Woonkamer voorzien van laminaatvloer,
toegang tot balkon via schuifpui

Open keuken in u-opstelling, voorzien
van de volgende inbouwapparatuur:
combi-oven, inductiekookplaat, koelkast,
vaatwasser en afzuigkap

Slaapkamer I voorzien van
vloerbedekking

Slaapkamer II voorzien van
vloerbedekking

Badkamer voorzien van inlooptdouche,
ligbad en wastafelmeubel



Kenmerken

Soort woning	portiekflat
Type woning	appartement
Bouwjaar	2009
Aantal kamers	3
...waarvan slaapkamers	2
Perceel	0 m ²
Woonoppervlakte	110 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	12 m ²
Verwarming	CV-ketel, bouwjaar 2009, eigendom AWB HR Combi CV
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Energie label	A+
Ligging	aan rustige weg, in centrum, in woonwijk













Slaapkamers





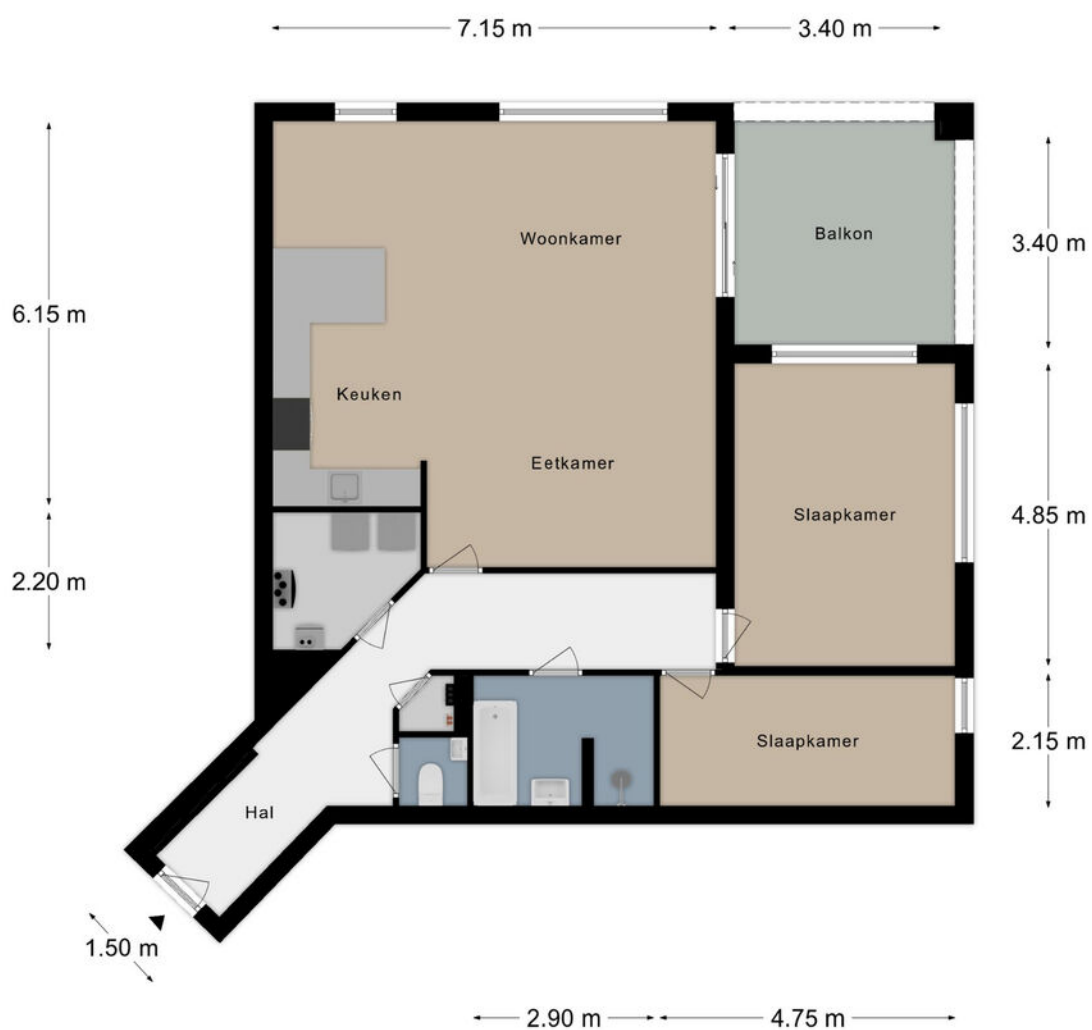


PHOTO





Plattegronden

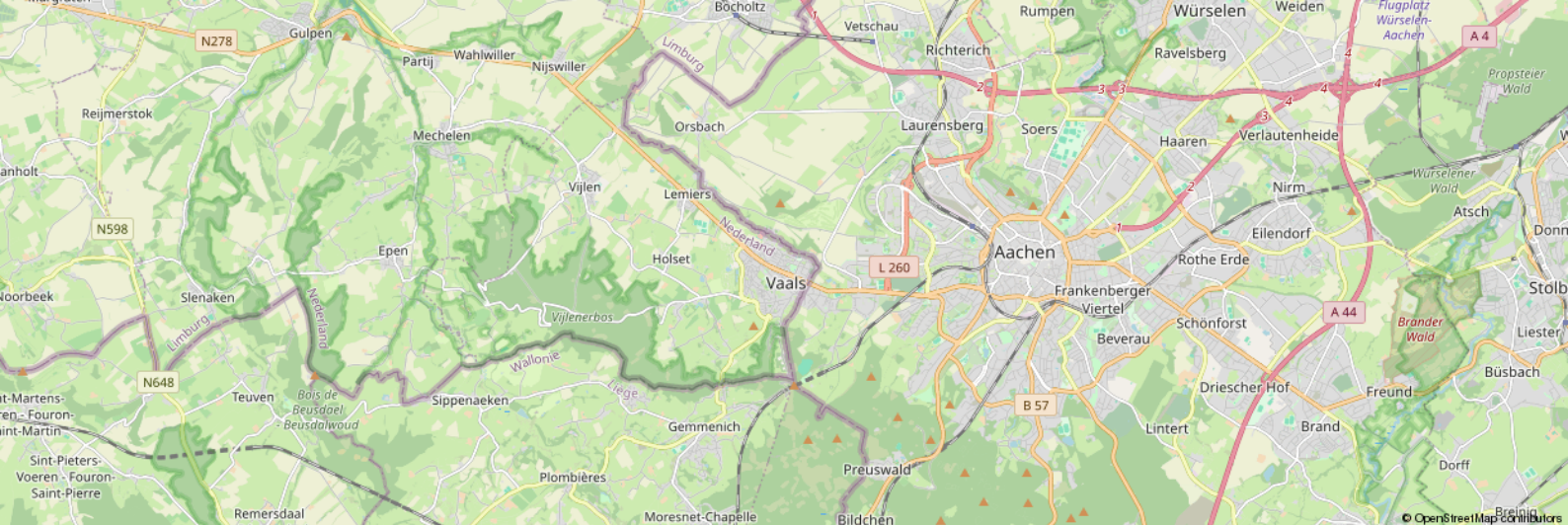


Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines for the text 'Aantekeningen'.





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 Lievense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl