



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Gemmenicherweg 65

6291 BS Vaals

€ 790.000,- k.k.

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



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



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 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 65, 6291 BS Vaals

Royaal wonen met een grenzeloos uitzicht aan de rand van het Vijlenerbos, precies daar waar Nederland grenst aan België ligt deze bijzonder ruime en grotendeels gerenoveerde vrijstaande woning.

Je wilt leven in de natuur, hebt behoefte aan rust en wilt iedere dag weer genieten van panoramisch zicht over de hele euregio.

Maar toch ook de praktische voordelen van centrumkern Vaals en de lokale

specialiteiten van bijvoorbeeld de warme bakker en slager in Gemmenich ervaar je in de directe nabijheid.

In de ochtend wakker worden en daar loopt een haas of ree door je tuin, regelmatig eekhoortjes spotten die druk in de weer zijn. Direct vanuit huis het bos in wandelen of misschien wel een stevige mountainbiketocht starten.

Zo maar wat voorbeelden van de manier van leven bij Gemmenicherweg 65, hier leef je net een tandje langzamer en kun



je de drukte na je werk helemaal loslaten.

Dit zeer ruim bemeten woonhuis is in 1935 gebouwd, vervolgens is het in 1975 nog een keer uitgebreid en daarmee is er een woonoppervlak van maar liefst 240 m² ontstaan.

Het huis kent een speelse indeling, zo leef je grotendeels op de verdieping en dat is een slimme keuze zodat je optimaal van het uitzicht kunt genieten.

Sinds 2018 hebben de eigenaren een uitgebreide interne renovatie uitgevoerd waardoor een groot deel van de woning weer helemaal up to date is.

Je wordt getraakteerd op een fantastische leefruimte met prachtige woonkeuken voorzien van luxe kookeiland en een sfeervolle woonkamer met grote panorama ramen en houtkachel.

Verder zijn een fijne werkkruimte, moderne badkamer, grote slaapkamer, kleine werkkamer, toilet en hal compleet gerenoveerd.

Vervolgens gaan we een niveau naar beneden, op de begane grond ligt eveneens een zee van ruimte. Ook hier zijn al diverse werkzaamheden uitgevoerd, je hebt er de flexibiliteit om het helemaal naar je eigen smaak in te delen en de renovatie af te ronden.

Op dit moment zijn er twee dubbele slaapkamers, die ook eenvoudig tot vier slaapkamers gesplitst kunnen worden.

Verder is er een eenvoudige keuken, tweede badkamer, diverse bergingen en de inpandige garage.

We stappen naar buiten, met een perceel van maar liefst 2.535 m² liggen alle opties open voor je tuinwensen.

Om te beginnen is er een praktisch erf met veel parkeergelegenheid en diverse bergingen.

De lange oprit naar de straat zorgt er voor dat je optimale privacy en rust geniet.



vervolg omschrijving

De langgerekte tuin met gazons, volgroeide bomen en beplanting is in feite al de start van de natuur om je heen, hier zijn zo veel leuke plekjes om te genieten van je tuin.

Aan de achterzijde leun je tegen de bosrand van het Vijlenerbos aan, de voorzijde loopt uit naar het dal van Gemmenich.

Wil jij wonen buiten de gebaande paden, ben je misschien wel euregionaal georiënteerd en is rust, ruimte en vrijheid een voorwaarde.

Dan kan dit zomaar je toekomstige thuis worden, een bezichtiging laat je veel meer zien dan je vooraf zult vermoeden.

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 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

Merendeels aluminium kozijnen met dubbele beglazing, enkele kozijnen met HR ++ glas en enkele kunststoffen kozijnen met HR+++ glas

De gevels zijn deels aan de binnenzijde geïsoleerd

Het dak is volledig van een dubbele laag glaswol isolatie voorzien

De benedenverdieping is volledig voorzien van rolluiken

De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming, afgewerkt met een parketvloer

Verwarming middels olie gestookte condensatieketel (installatiejaar 2001) en een houtkachel.

Indien gewenst kan de woning geheel op de houtkachel verwarmd worden.





Vervolg bijzonderheden

De meterkast en elektra zijn vervangen en uitgebreid, inclusief UTP aansluitingen

Warmwater voorziening middels elektrische boiler, installatiejaar 2023

De badkamer op de woonverdieping is vernieuwd in 2022

De keuken op de woonverdieping is vernieuwd in 2022

Ook geschikt voor dubbele bewoning

Aanvaarding in overleg, voorkeur zomer 2026



Globale indeling

Begane grond

Hal met voor- en achter entree

Trapopgang

Dubbele slaapkamer I

Dubbele slaapkamer II

Gesloten keuken met aanrechtblok, enkele deur naar de tuin

Badkamer met wastafelmeubel, douche, staand closet en witgoedaansluiting

Berging I met technische installatie

Berging II met trapopgang naar verdieping

Inpandige garage met houtopslag, bovengrondse oliestook en elektrische garagepoort

Verdieping

Entree, hal voorzien van Portugese tegels, garderobekast

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Werkkamer

Leefruimte met open woonkeuken voorzien van kookeiland en kastenwand. De volgende apparatuur is ingebouwd: Bora inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, oven, combi oven, vaatwasser, Amerikaanse koel/vriescombinatie aangesloten op waterleiding (ter overname).

Eetkamer

Woonkamer met houtkachel en grote panorama ramen

De keuken, eetkamer en woonkamer zijn voorzien van een doorlopende visgraatparketvloer met vloerverwarming

Werkruimte met visgraatparketvloer, dakraam en schuifkast

Badkamer voorzien van inloofdouche, ligbad, dubbel wastafelmeubel, hangend closet en dakraam

Slaapkamer met vinylvloer, twee dakramen en schuifkasten



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1935
Aantal kamers	10
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	2535 m ²
Woonoppervlakte	240 m ²
Overige inpandige ruimte	80 m ²
Externe bergruimte	46 m ²
Verwarming	Verwarming middels olie gestookte condensatieketel (installatiejaar 2001) en een houtkachel. Indien gewenst kan de woning geheel op de houtkachel verwarmd worden.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel	E
Ligging	aan bosrand, vrij uitzicht, landelijk gelegen



**Sfeervolle
woonkamer
met grote
panorama
ramen en
houtkachel**







FOTOS

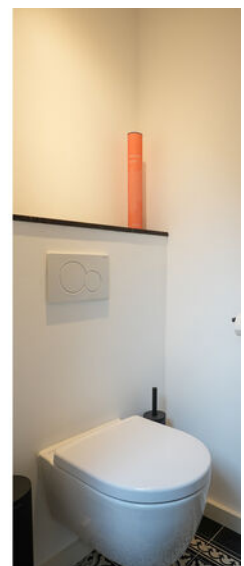




**Prachtige
woonkeuken
met luxe
kookeiland**

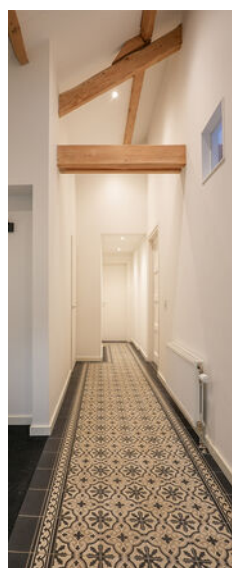
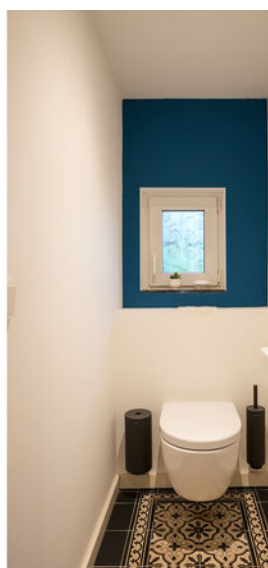
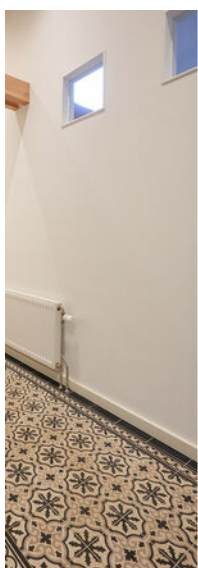


















**Panoramisch
zicht over de
hele euregio**





PHOTO





PHOTO







PHOTO











PHOTO





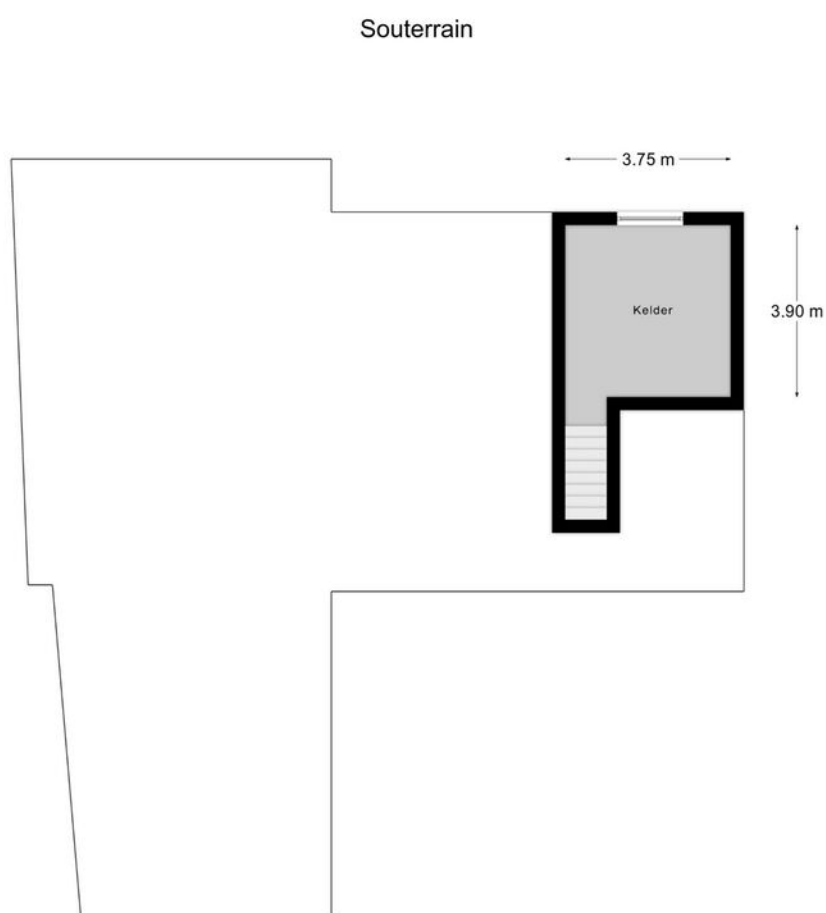
PHOTO



Grenzeloos uitzicht



Plattegronden

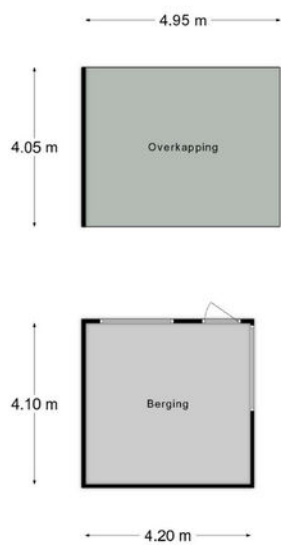


Begane grond

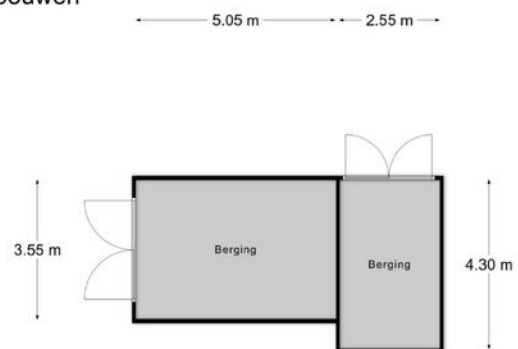


Verdieping 1

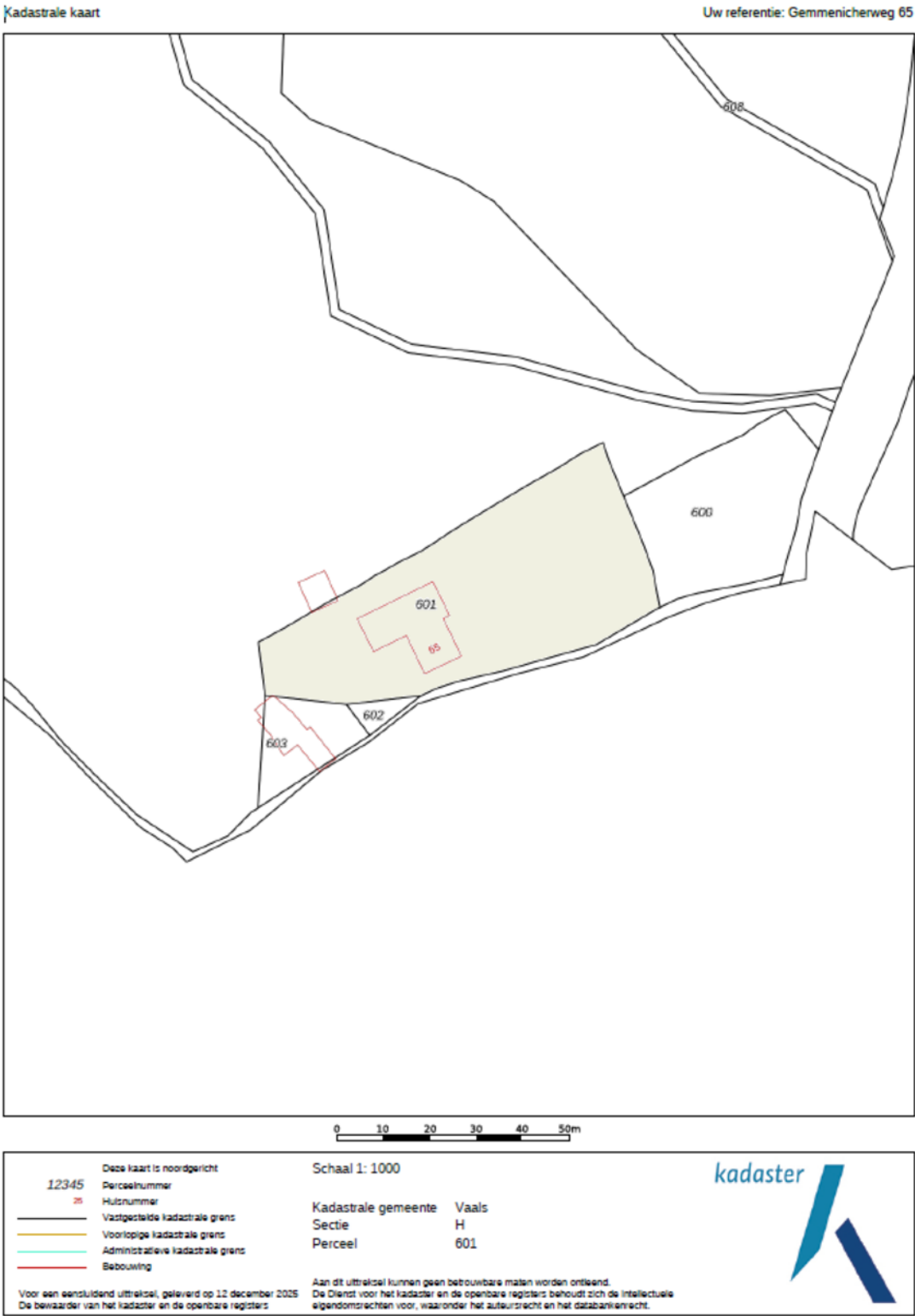




Bijgebouwen



Kadastrale kaart



Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.





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