

**LAAN20**  
MAKELAARS



Vraagprijs  
€ 319.000 K.K.

11

**GEMMENICHERWEG**

**VAALS**

+31432066002  
info@laan20.nl  
laan20.nl

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs	€ 319.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1958

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	386 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	157 m <sup>2</sup>
Inhoud	350 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	24 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

## Energieverbruik

Energie label	D
---------------	---

## Uitrusting

# KENMERKEN

Tuin aanwezig

Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom

Gebruik en bewoning



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
EENGEZINSWONING

**ENERGIELABEL:**  
D

**BOUWJAAR:**  
1958

**WOONOPPERVLAKTE:**  
157m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
350m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKTE:**  
386m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

2- onder-1 kap woning met oprit en ruime tuin.  
Een heerlijke lichte woning met 2 slaapkamers en dakterras.

## Globale indeling

### Begane grond

Entree met toegang naar het toilet en trap naar de kelder. Toegang naar de woonkamer.  
Ruime lichte woonkamer (57 m<sup>2</sup>) met laminaatvloer en open haard. Vanuit de woonkamer is de keuken en de tuin bereikbaar. De moderne keuken (2021) heeft een hoekopstelling en is voorzien van koelkast, afwasmachine, oven en inductiekookplaat. In de woonkamer bevindt zich de trap naar de eerste verdieping.

### Eerste verdieping

Ruime overloop met toegang naar de 2 slaapkamers, de badkamer en het dakterras. Moderne badkamer (2021 - 8,4 m<sup>2</sup>) met ligbad, toilet, dubbele wastafel en badkamermeubel. Slaapkamer I (13,6 m<sup>2</sup>)  
Slaapkamer II (11,4 m<sup>2</sup>) .  
De gehele verdieping is voorzien van een tegelvloer.  
Dakterras (circa 24 m<sup>2</sup>)

### Kelder 1 (bereikbaar via hal)

Provisiekelder van (8,4 m<sup>2</sup>) hier bevindt zich de CV-ketel (huur HESI, 2023).

### Kelder 2 / Souterrain (bereikbaar via tuin)

Multifunctionele ruimte (12 m<sup>2</sup>) met openslaande deuren naar de tuin. Moet deels nog afgewerkt worden.  
Badkamer met toilet en ruimte voor douche en sauna (12 m<sup>2</sup>).  
Berging (circa 18 m<sup>2</sup>)

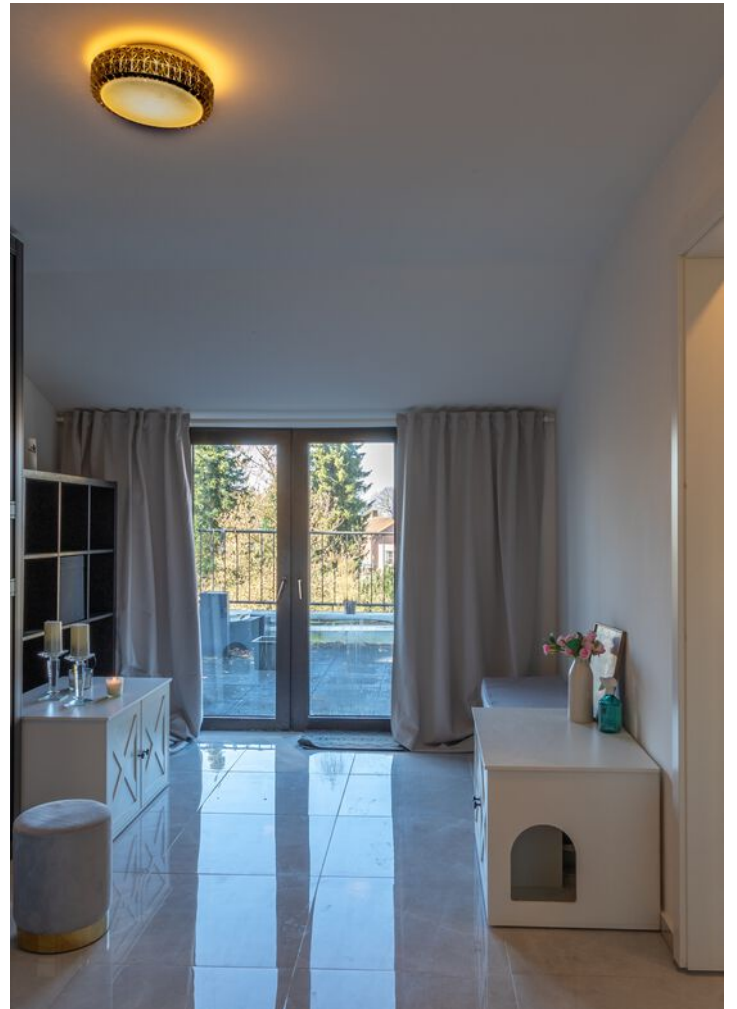
### Tuin

Achtertuintje gelegen op het Westen.

## Relevante cijfers en informatie:

- Bouwjaar van de woning is 1958
- De woning is bijna geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas
- Rolluiken zijn er overal met uitzondering van keuken en badkamer
- CV en slimme thermostaat gehuurd via Hesi, de huurketel moet door koper worden overgenomen dan wel afgekocht.
- Perceeloppervlakte 386 m<sup>2</sup>.
- Gebruiksoppervlakte wonen 157 m<sup>2</sup>.
- Overig inpandig 24 m<sup>2</sup>.
- Dak aanbouw vernieuwd en geïsoleerd 2022.
- 2 zonnepanelen aanwezig.
- Aanvaarding in overleg.











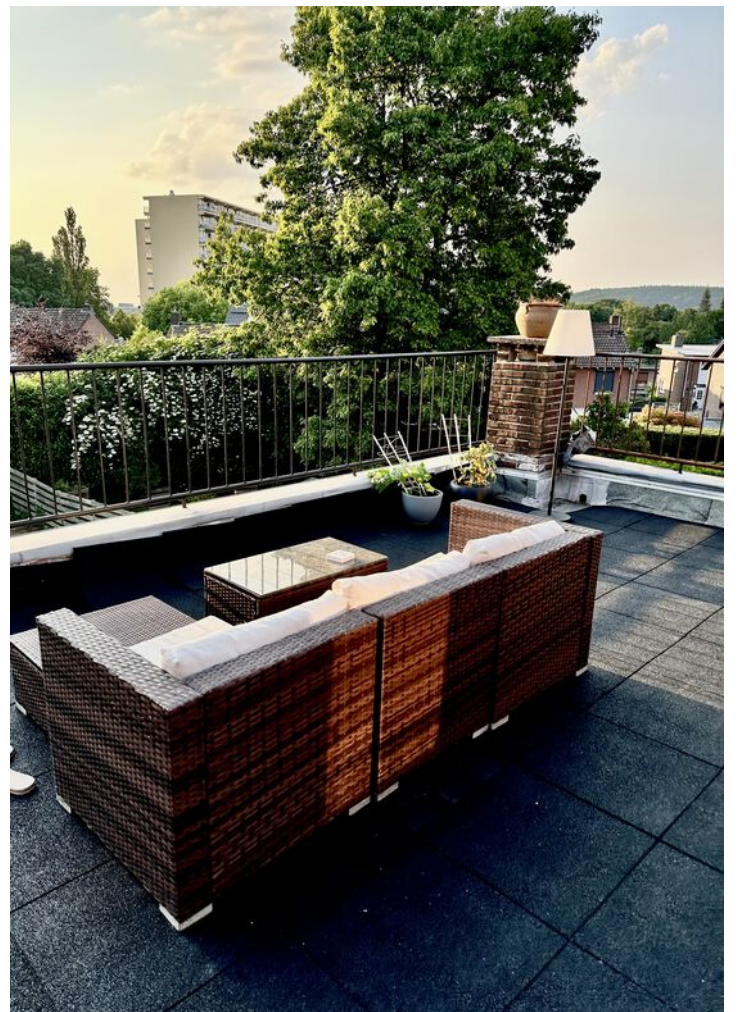
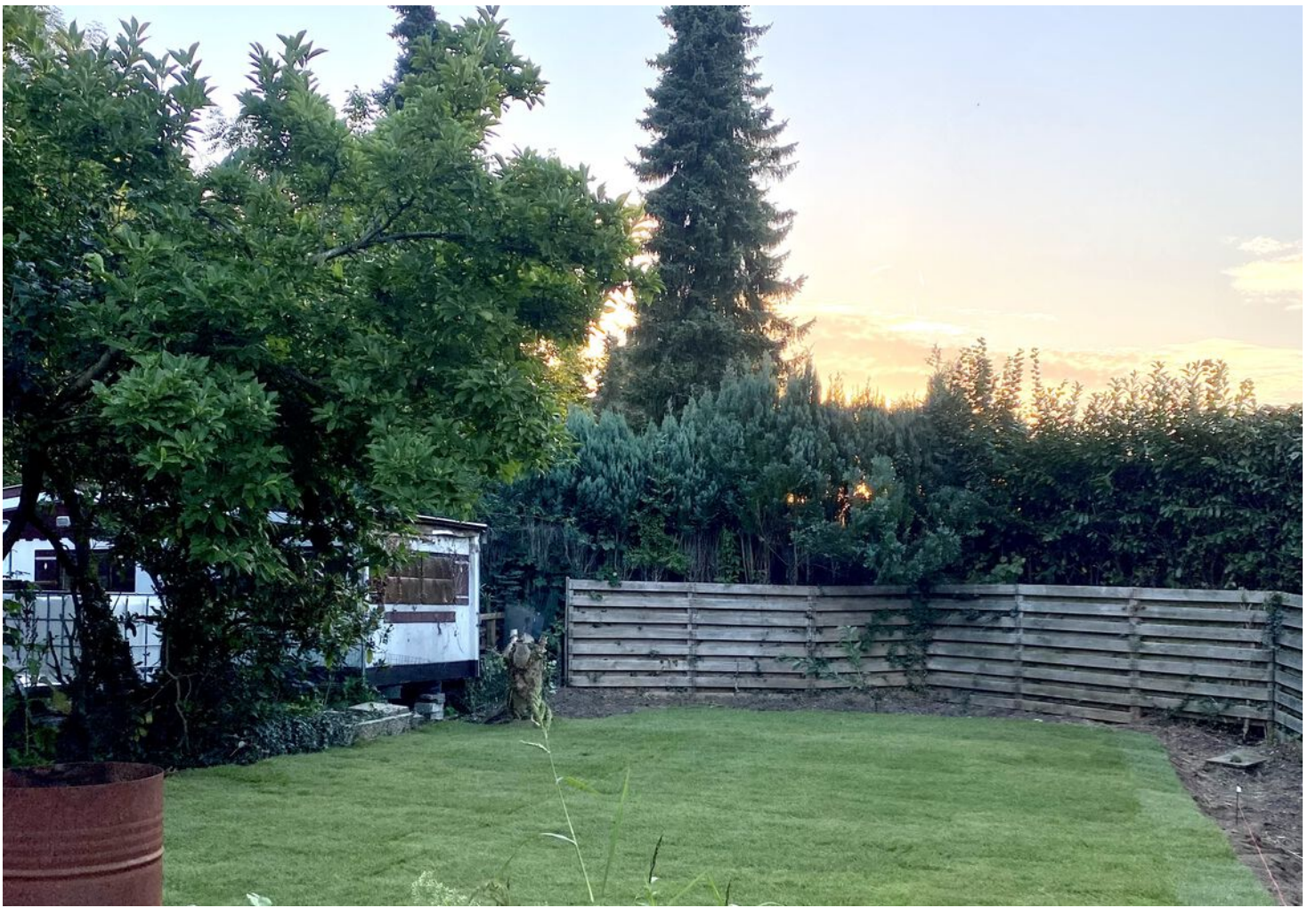














# PLATTEGROND



**SOUTERRAIN**



# PLATTEGROND



**BEGANE GROND**

# PLATTEGROND



**EERSTE VERDIEPING**



# KADASTRALE KAART

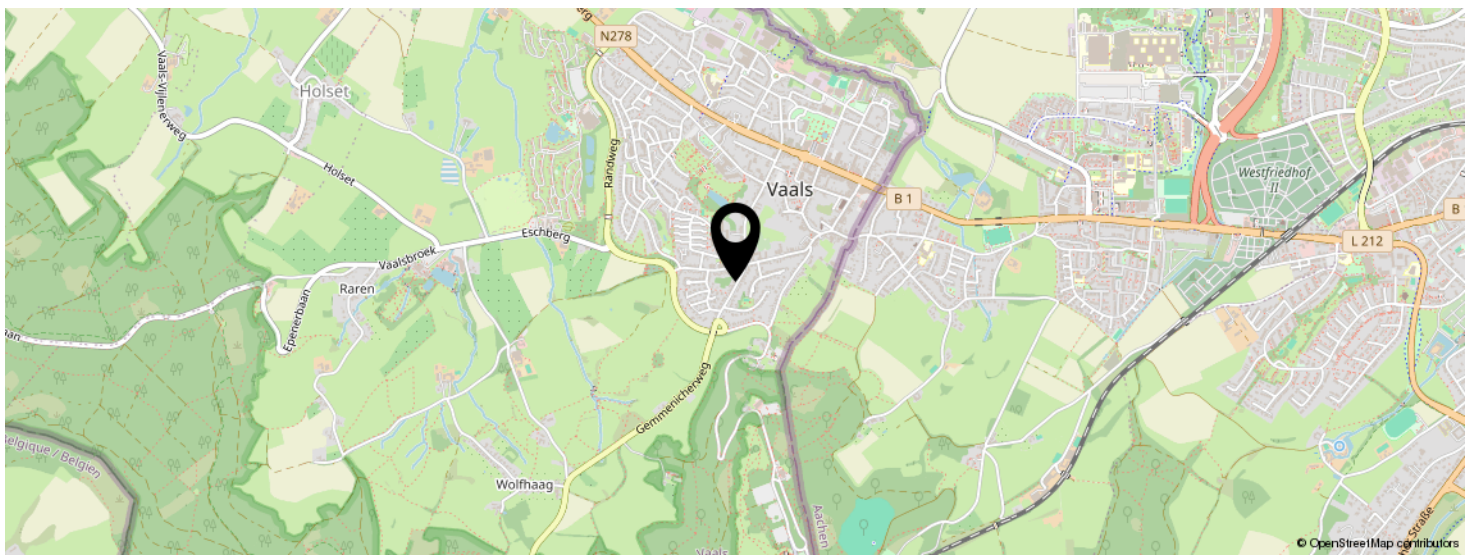
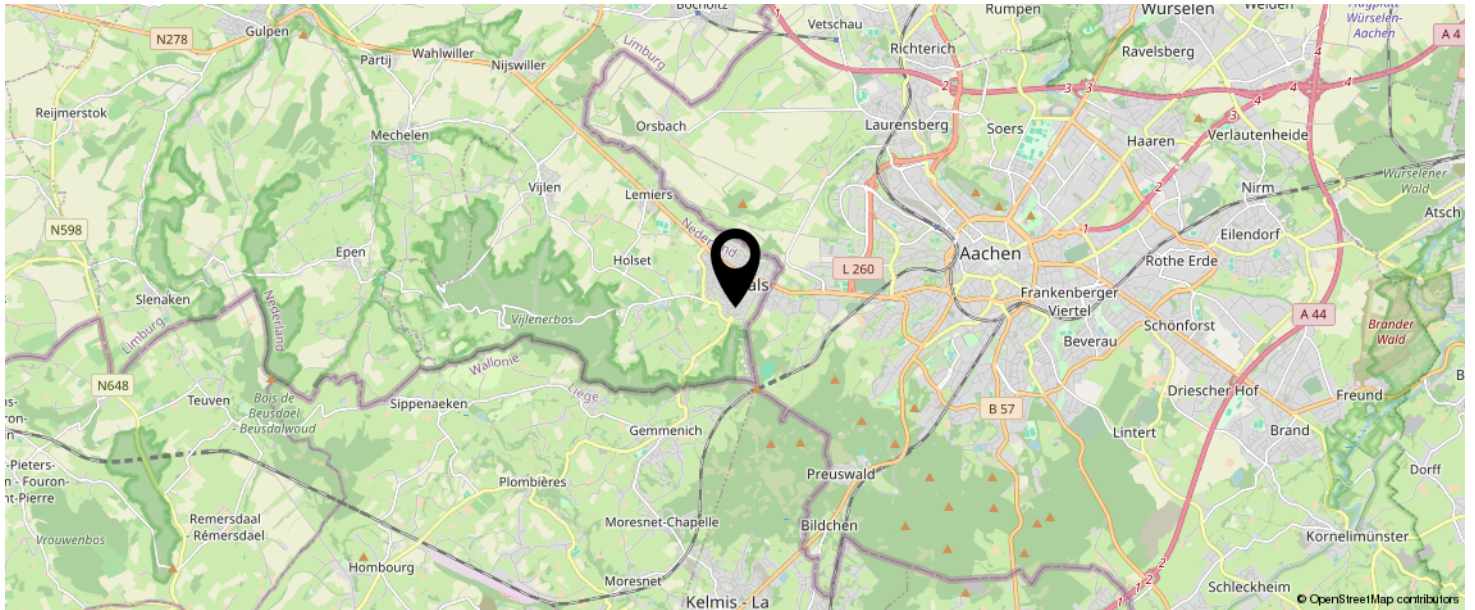
Kadastrale kaart

Uw referentie: Gemmenicherweg 11



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Vaals Sectie E Perceel 78		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 januari 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 databankenrecht.		

# LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?**





# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!



**Laan20 Makelaars**

Maastrichterlaan 20

, Vaals

+31432066002

info@laan20.nl

laan20.nl

**LAAN20**  
MAKELAARS