

LAAN20
MAKELAARS



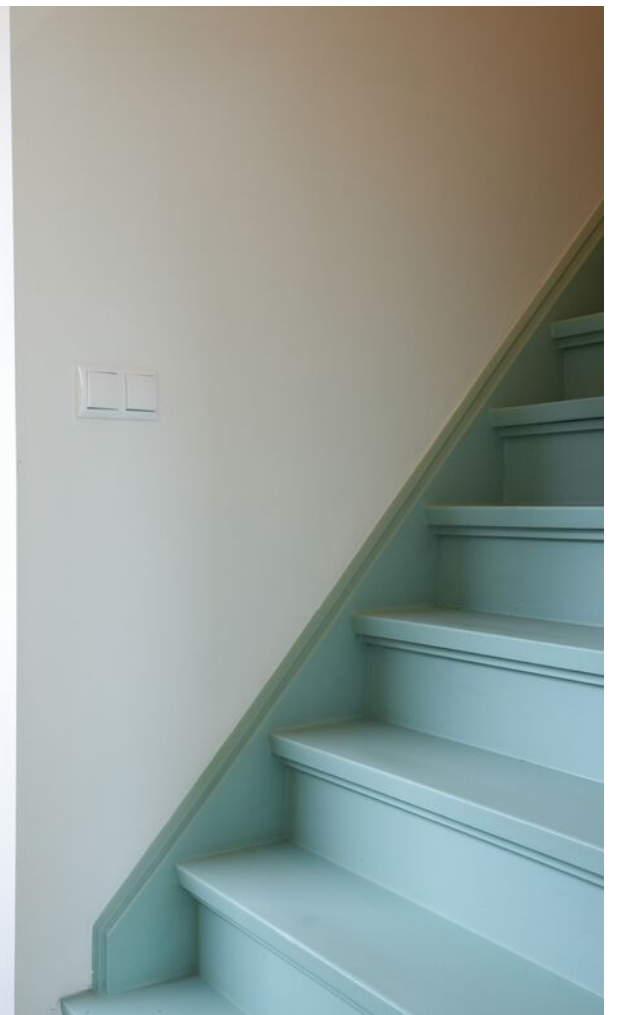
Vraagprijs
€ 549.000 K.K.

13

OUD LEMIERS

LEMIERS

+31432066002
info@laan20.nl
laan20.nl



KENMERKEN

TYPE WONING:
Vrijstaand

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1956

WOONOPPERVLAKTE:
139m²

INHOUD:
612m³

PERCELOPPERVLAKE:
775m²



OMSCHRIJVING

In een idyllische doodlopende straat in Lemiers, op een van de meest gewilde locaties binnen de gemeente Vaals, staat deze vrijstaande volledig gemoderniseerde woning. Er heest hier complete rust: sporadisch bestemmingsverkeer en verder alleen fietsers en wandelaars komen hier voorbij (gelegen aan een bekende wandelroute). Iets verderop in de straat bevindt zich een prachtig romaans kapelletje uit de 12e eeuw.

De woning is uitgerust met een uitstekend afwerkingsniveau en beschikt over 16 zonnepanelen en energielabel A. Dit betekent dat u kunt genieten van een comfortabele en duurzame leefomgeving. Koffers pakken en verhuizen is hier dan ook letterlijk van toepassing!

Vanuit de woning heeft u een adembenemend uitzicht op de glooiende weilanden van Oud Lemiers en zicht op het Kasteel. Dit zorgt voor een serene en inspirerende omgeving waar u volop kunt genieten van de natuur. De locatie is niet alleen ideaal voor gezinnen, maar biedt ook geweldige mogelijkheden voor mensen die levensloopbestendig willen wonen.

De indeling van de woning is zeer doordacht, met een slaapkamer ensuite op de begane grond met extra brede doorgangen, wat het praktisch maakt voor bewoners die minder goed ter been zijn. Op de eerste verdieping vindt u nog twee slaapkamers met badkamer, waardoor er voldoende ruimte is voor een gezin of logees. Deze woning biedt de perfectie combinatie van comfort, stijl en functionaliteit.

Globale indeling

Begane grond

Via de voortuin is de entree aan de linkerkant van de woning bereikbaar.

Entree met authentieke vloertegels toegang naar de woonkamer, de bijkeuken/garderobe en de trap naar de eerste verdieping.

Bijkeuken met wasmachineaansluiting. HR-combiketel (Remeha, 2022, eigendom) en garderobe.

Sfeervolle living (22m²) met veel lichtinval.

Toegang naar de nette droge kelder. Werkkamer (8,7m²). Leefkeuken (22m²) met openslaande deuren naar de tuin. De lichtkoepels zorgen voor veel lichtinval. Een luxe retrolook (Bruynzeel) keuken in hoekopstelling voorzien van een luxe SMEG elektrische oven met inductie kookplaat, afwasmachine, afzuigkap, koelkast en vrieskast. Tussenhal met toiletruimte zwevend met fontein. Royale slaapkamer (17m²) met hoog plafond en openslaande deuren naar de tuin. Toegang (via ladder) naar een vliering waar zich de omvormer van de zonnepanelen bevindt. Luxe badkamer (11m²) ensuite met inloopdouche en dubbele wastafel. De gehele begane grond (met uitzondering van de authentieke vloer in de entree) is voorzien van vloerverwarming en een betonlook vloer. Sanitaire ruimtes voorzien van een betegelde vloer.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot de twee slaapkamers en badkamer II.

Slaapkamer II (15,4m²) en Slaapkamer III (16,3m²) beide slaapkamers zijn voorzien van een Velux uitzet tuimel dakraam, robuuste wastafel en houten vloer.

In het midden van de slaapkamers bevindt zich de tweede moderne badkamer met douche en zwevend toilet.

Tuin

Achtertuint met een royaal terras/patio bij de leefkeuken en slaapkamer. De tuin biedt zeer veel privacy en heeft naast prachtige beplanting een ruim gazon en een vrijstaand tuinhuis. Ook aan de voortuin bevindt zich een terras waar men heerlijk genieten van de avondzon.

Ligging

De woning is gelegen in een doodlopende straat in Lemiers. Openbaar vervoer Richting Maastricht, maar ook richting Aken zijn op loopafstand.

Voorzieningen en basisscholen zijn in Vaals op ca. 2,5 km gelegen. Aken Centrum op 7 km afstand gelegen. Klinikum Aken op 5 km. Maastricht op 24 km.

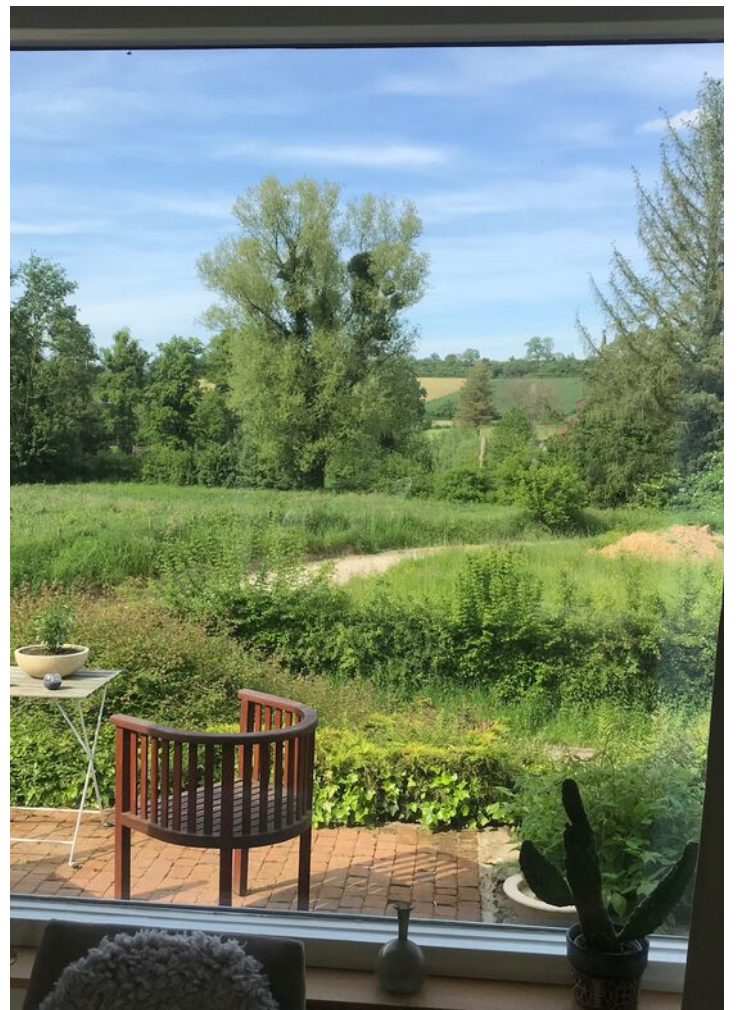
Voor de wandel- en/of fiets liefhebbers een ideale plek om tal van routes te starten.

Relevante cijfers en informatie

- Bouwjaar woonhuis 1957.
- De woning is vanaf 2021 geheel vernieuwd waaronder een royale aanbouw, nieuw dak, nieuwe kozijnen, alle leidingen van water- en elektra zijn vervangen inclusief de meterkast. Het riool is vervangen, meterkast, keuken, sanitair, vloeren, stucwerk.
- Energielabel A.
- Voorzien van 16 zonnepanelen (eigendom, 2022).
- Kozijnen van de hoofdwooning zijn voorzien van hout met HR++ glas. De kozijnen van de aanbouw zijn uitgevoerd in hout met triple glas.
- Dak is vernieuwd en geïsoleerd met unidek. De aanbouw is geheel vernieuwd en geïsoleerd.
- Woonoppervlakte 139m².
- Perceeloppervlakte 775m².
- Aanvaarding nader overeen te komen.



**Gelijkvloers
wonen in de
natuur**

























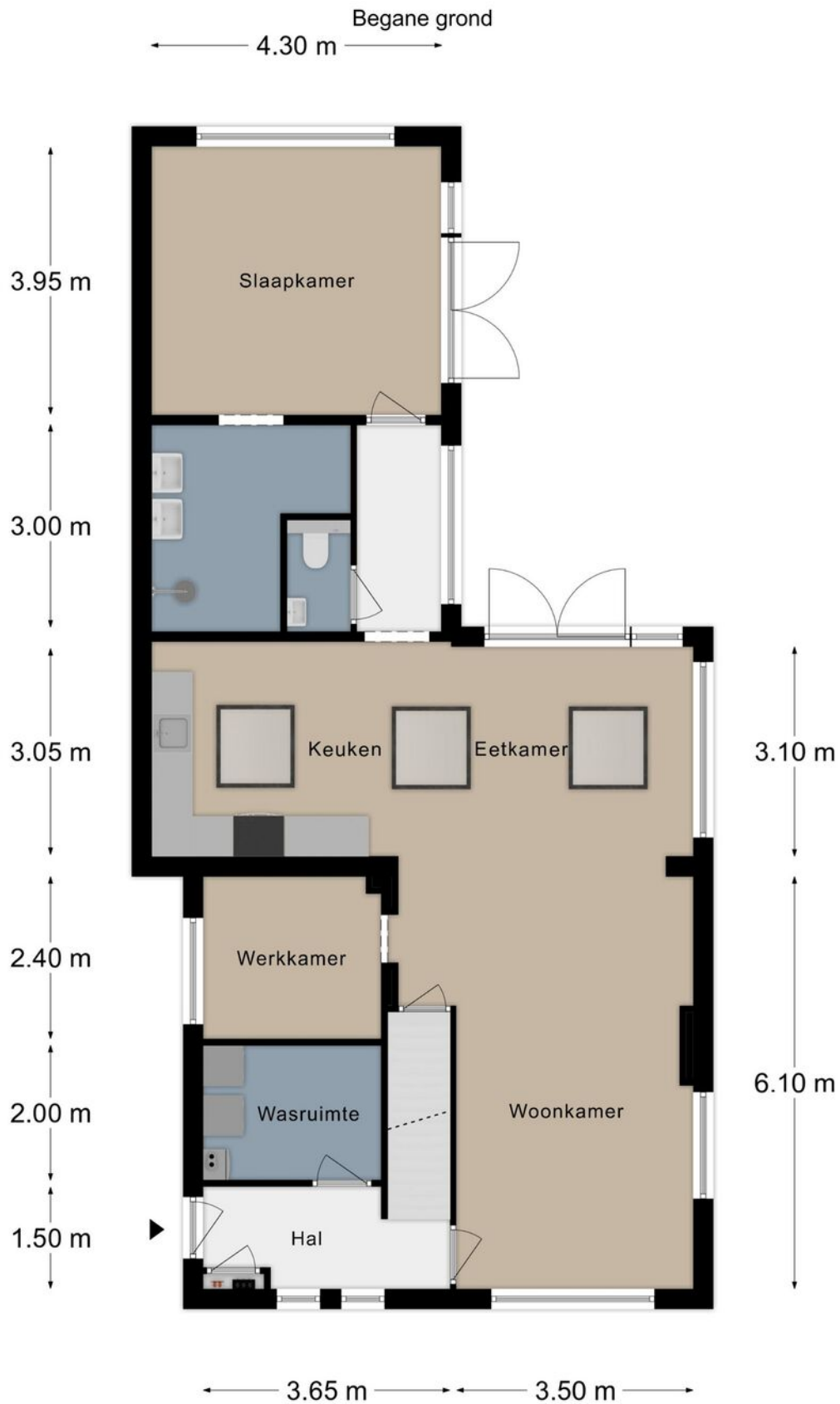




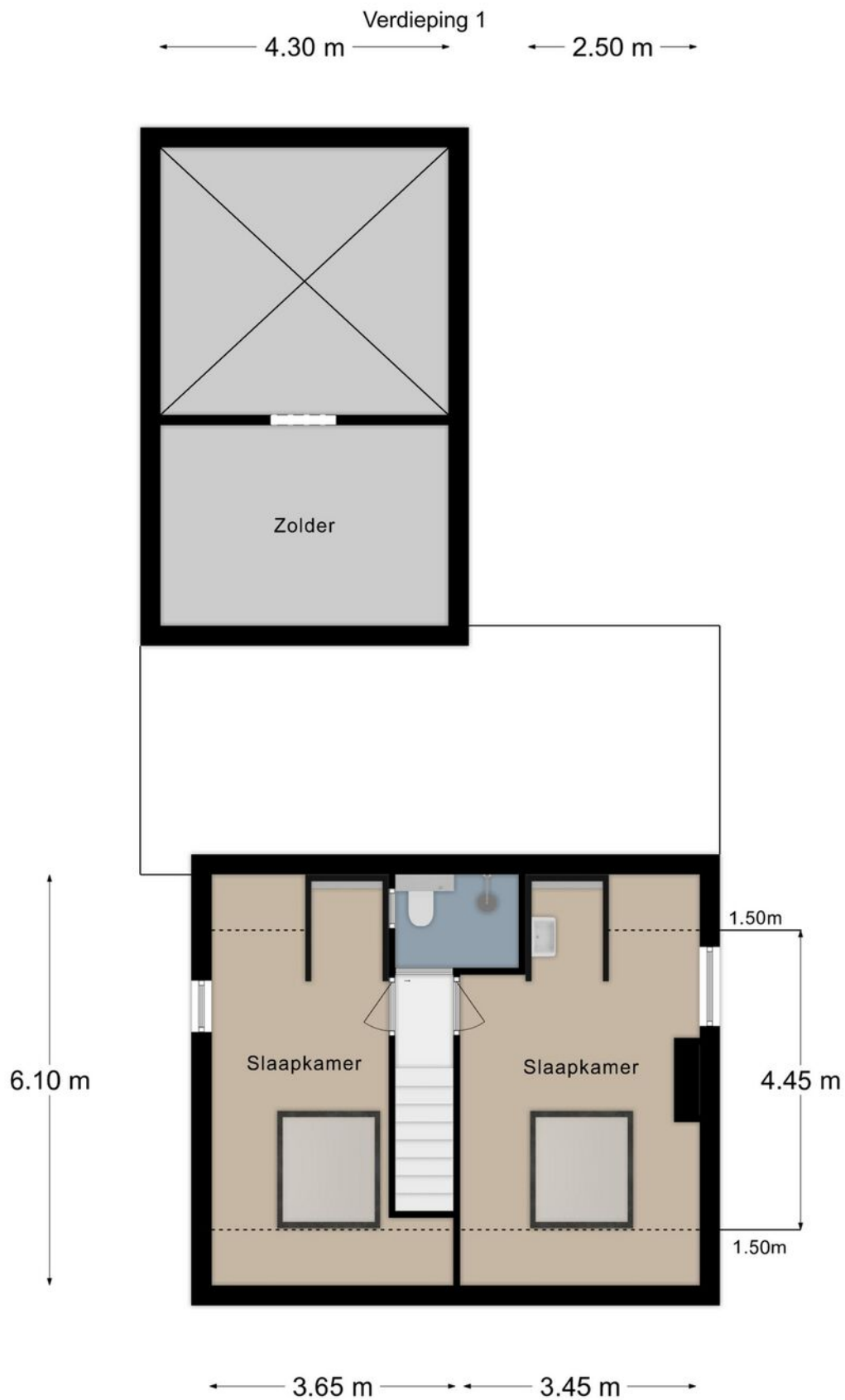




PLATTEGROND

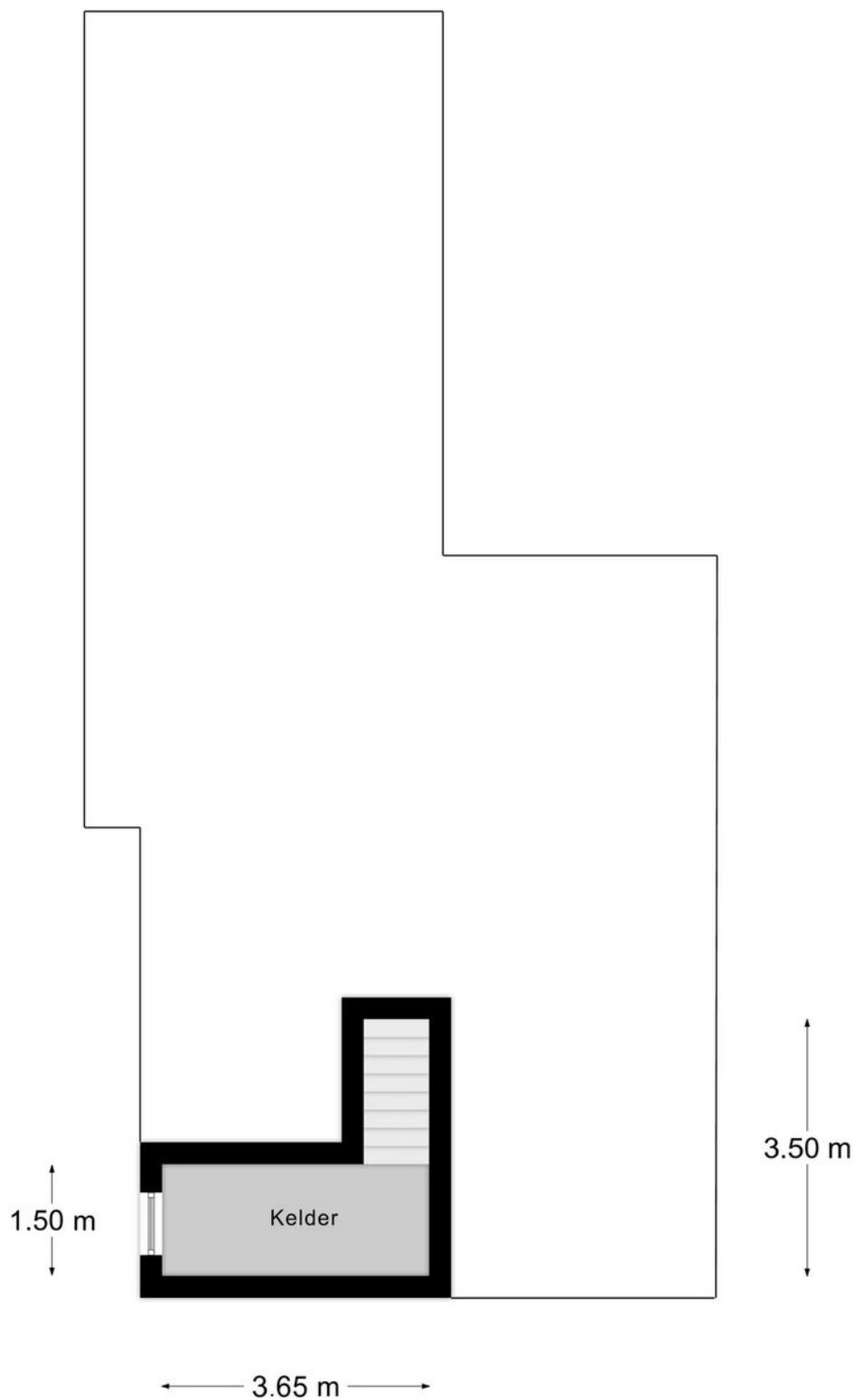


PLATTEGROND



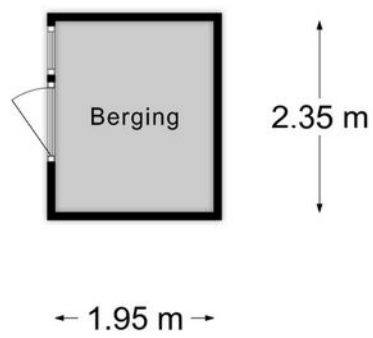
PLATTEGROND

Souterrain



PLATTEGROND

Tuinhuis



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oud Lemiers 13

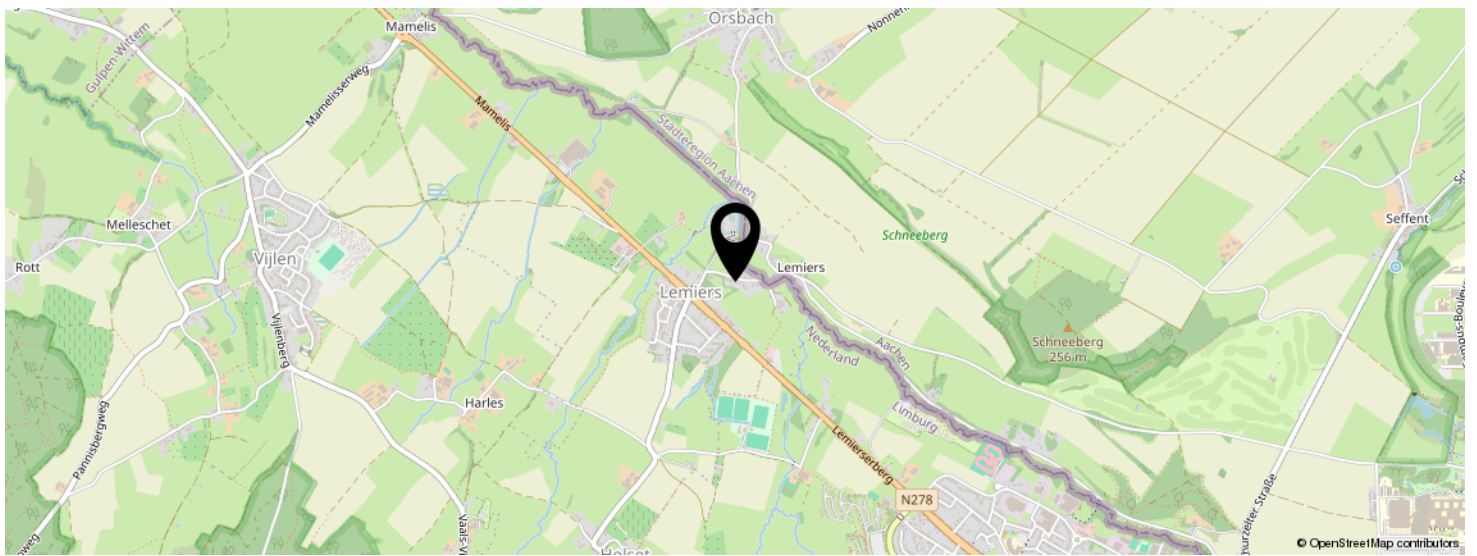
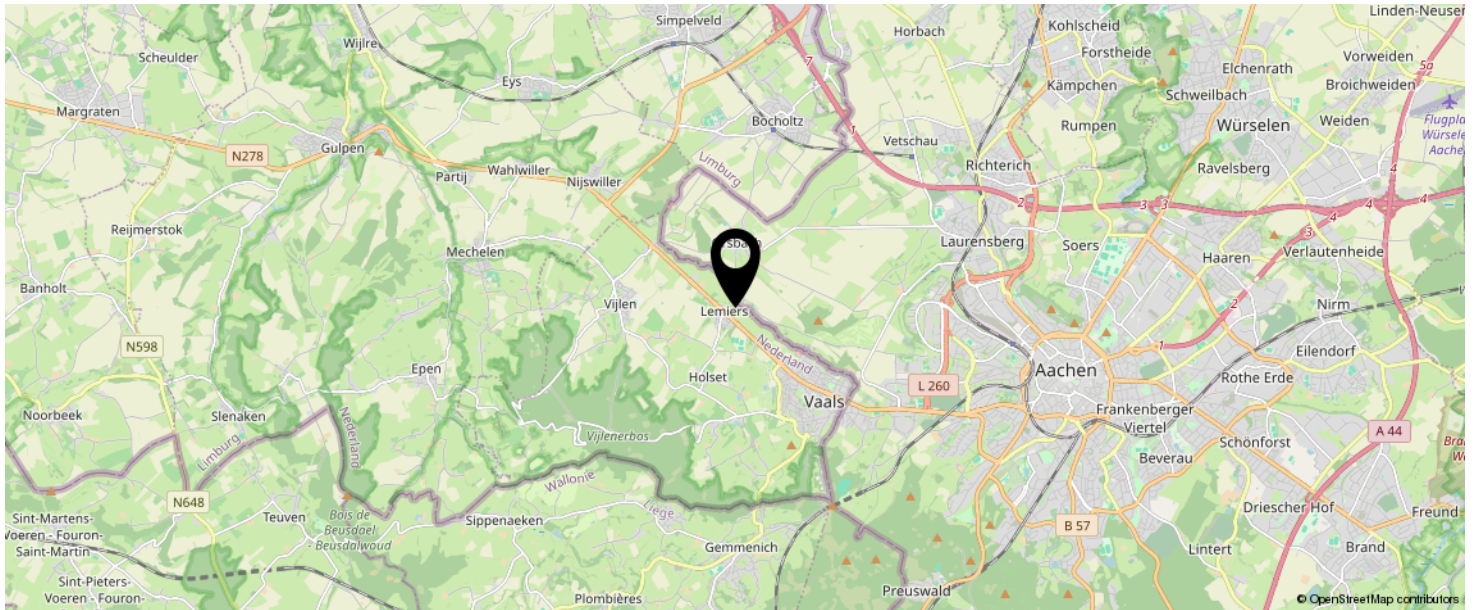


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Vaals
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel	729
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 september 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

Maastrichterlaan 20

, Vaals

+31432066002

info@laan20.nl

laan20.nl

LAAN 20
M A K E L A A R S