



Vraagprijs  
€ 619.000 K.K.

**86 D**

**KOLMONDSTRAAT**

**VAALS**

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 619.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2007

Dakbedekking Bitumen

Type dak Platdak

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 390 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 165 m<sup>2</sup>

Inhoud 660 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 22 m<sup>2</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 8 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 10 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Aantal balkons 1

## Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Zuid-west

Heeft een achterom Ja

Staat Prachtig aangelegd

# KENMERKEN

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Energieverbruik                  |                     |
| Energielabel                     | A                   |
| CV ketel                         |                     |
| Warmtebron                       | Gas                 |
| Bouwjaar                         | 2007                |
| Combiketel                       | Ja                  |
| Eigendom                         | Eigendom            |
| Uitrusting                       |                     |
| Aantal parkeerplaatsen           | 2                   |
| Aantal overdekte parkeerplaatsen | 1                   |
| Warm water                       | CV-ketel            |
| Verwarmingssysteem               | Centrale verwarming |
| Parkeergelegenheid               | Inpandige garage    |
| Heeft een alarm                  | Ja                  |
| Heeft een balkon                 | Ja                  |
| Tuin aanwezig                    | Ja                  |
| Heeft een garage                 | Ja                  |
| Heeft een jacuzzi                | Ja                  |
| Heeft ventilatie                 | Ja                  |



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
VRIJSTAAND GESCHAKELD

**ENERGIELABEL:**  
A

**BOUWJAAR:**  
2007

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

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

**PERCELOPPERVLAKE:**  
390 m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Luxe, energiezuinig en instapklaar!

Een ruime, moderne woning uit 2007 met tal van mogelijkheden. De woning beschikt over een heerlijke zonnige tuin.

## Globale indeling

### Begane grond

Entree met meterkast. Hal met toegang naar de inpandige garage, toiletruimte, keuken en woonkamer via kleine trap (split level woning). Naadloze, robuuste beton ciré vloer in de gehele woning. Luxe keuken (20 m<sup>2</sup>) gesitueerd aan de voorzijde van de woning voorzien van een kookeiland, vaatwasser, koelkast, oven, afzuigkap, kookplaat (inductie) en wijnkast. Lichte woon- en eetkamer (52 m<sup>2</sup>) met schuifpui en loopdeur naar achtertuin. Open trap naar eerste verdieping. De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

### Eerste verdieping

Overloop met toegang naar slaapkamer, berging en badkamer. Slaapkamer (15 m<sup>2</sup>) gelegen aan de achterzijde van de woning. Aansluitend aan de slaapkamer bevindt zich de kleedkamer (15 m<sup>2</sup>). Moderne badkamer (9 m<sup>2</sup>) voorzien van dubbele wastafel, toilet, douche en ligbad. Washok (2,8 m<sup>2</sup>). Vaste trap naar tweede verdieping.

### Tweede verdieping

Overloop met toegang naar slaapkamer, berging, wellnessruimte en dakterras. Slaapkamer (10,5 m<sup>2</sup>) gelegen aan de achterzijde van de woning. Berging (2,8 m<sup>2</sup>) met opstelruimte voor CV combi ketel (2007, eigendom) en WTW installatie (2007, eigendom). Wellnessruimte (14 m<sup>2</sup>) voorzien van twee sauna's en een stoomdouche. De wellnessruimte is indien gewenst ook eenvoudig in te richten als extra slaapkamer. Toegang naar dakterras (10 m<sup>2</sup>) met prachtig uitzicht over de sneeuwberg.

## Garage

Inpandige garage van 22 m<sup>2</sup> voorzien van elektriciteit. De garage is opgesplitst in twee gedeeltes, een deel voor de auto en een deel voor opbergruimte. Er is tevens een vlonder voor extra opbergruimte.

Voor de garage bevindt zich een oprit.

## Exterieur

Fraaie, zonnige achtertuin gelegen om het Zuidwesten. De achtertuin bevat een terras, een buitendouche en een jacuzzi. Achter in de tuin bevindt zich een overkapping en berging. De tuin is bereikbaar via een achteruitgang aan de zijkant.

## Omgeving

De woning is gelegen aan de rand van Vaals. Vanuit het dakterras op de tweede verdieping heeft men een prachtig uitzicht over de Sneeuwberg.

Scholen en openbaar vervoer zijn op 250 meter. Alle voorzieningen zijn op loopafstand. Verder is het een rustige woonomgeving met voldoende parkeergelegenheid in de straat.

## Relevante cijfers en informatie

- Bouwjaar 2007
- Kozijnen zijn geheel uitgevoerd in hout met HR++glas
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd
- HR combiketel 2007, eigendom
- WTW installatie, 2007, eigendom
- 14 zonnepanelen, 2016, eigendom
- Vloerverwarming (begane grond)
- Perceeloppervlakte 390 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte 165 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte (garage) 22 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte 10 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte 8 m<sup>2</sup>
- Aanvaarding in overleg, bij voorkeur eind 2025 / begin 2026

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woning informatie. Alle maten zijn circa maten.

Ter bescherming van de belangen van zowel kopers als ook verkopers wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat kopers en verkopers de koopovereenkomst hebben getekend (schriftelijkheidsvereiste).



**Instapklaar  
&  
energiezuinig!**

















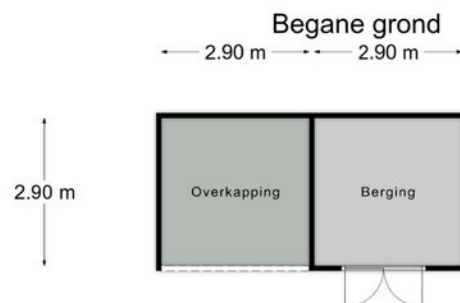








# PLATTEGROND



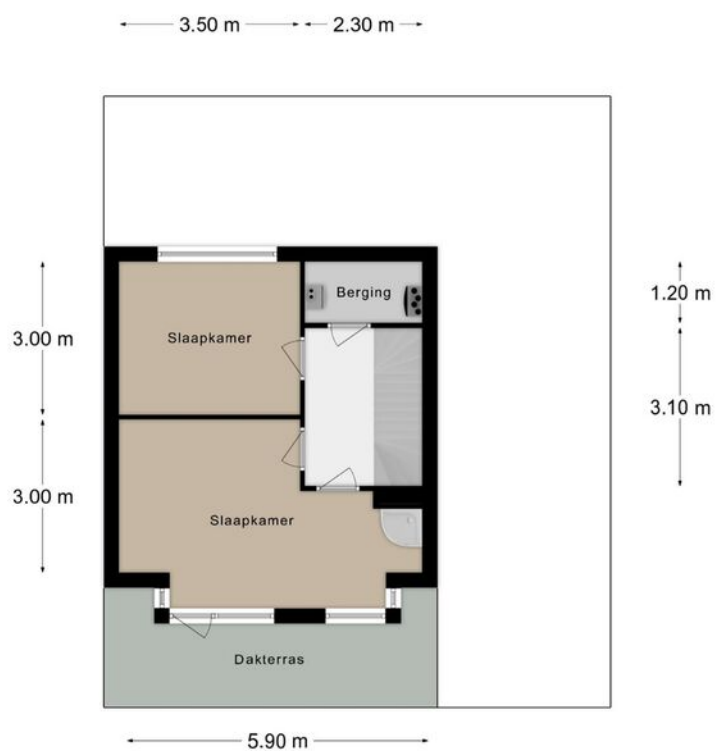
# PLATTEGROND

Verdieping 1



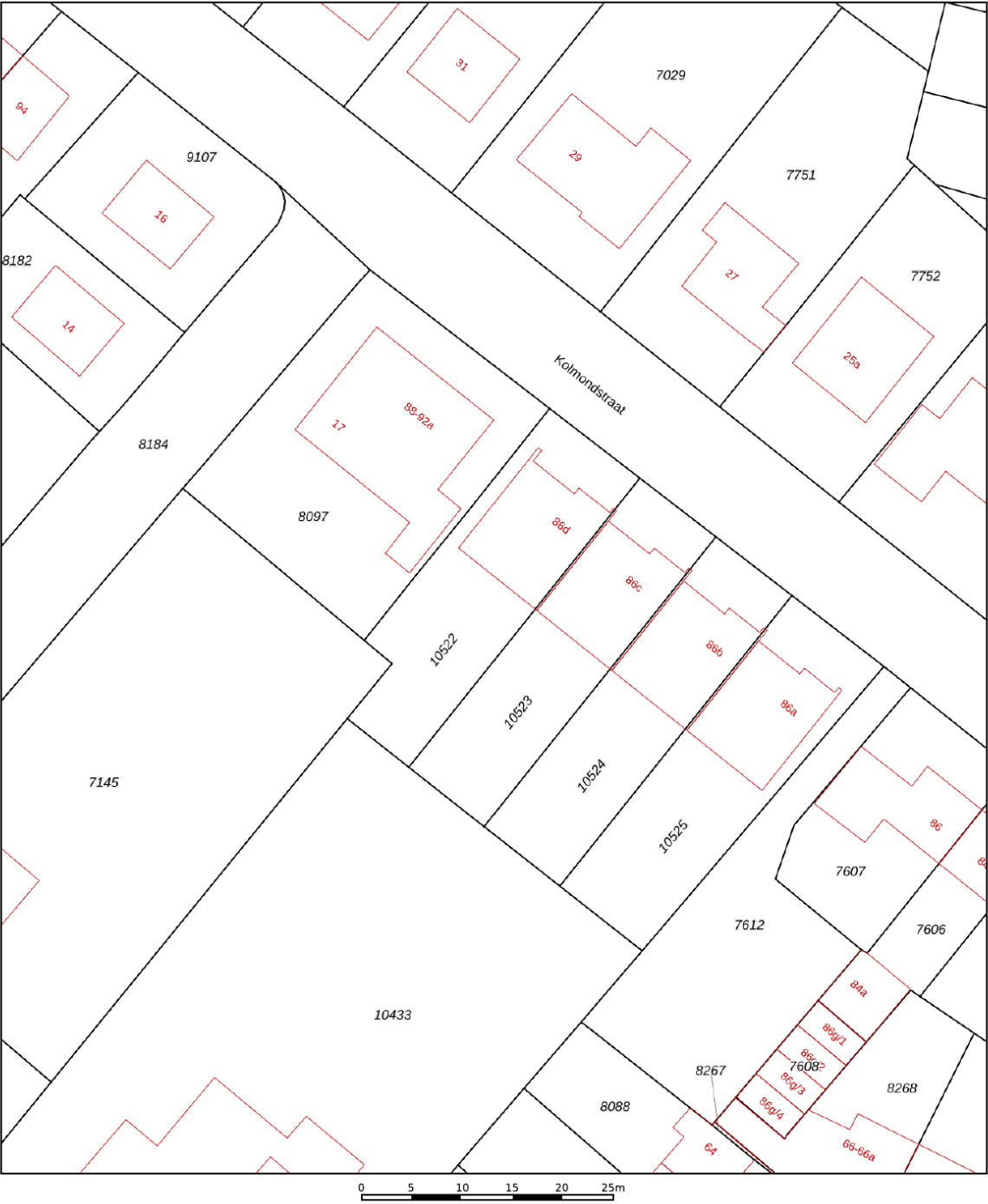
# PLATTEGROND

Verdieping 2



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart Uw referentie: KOL86D



**12345**  
**25**

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 januari 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

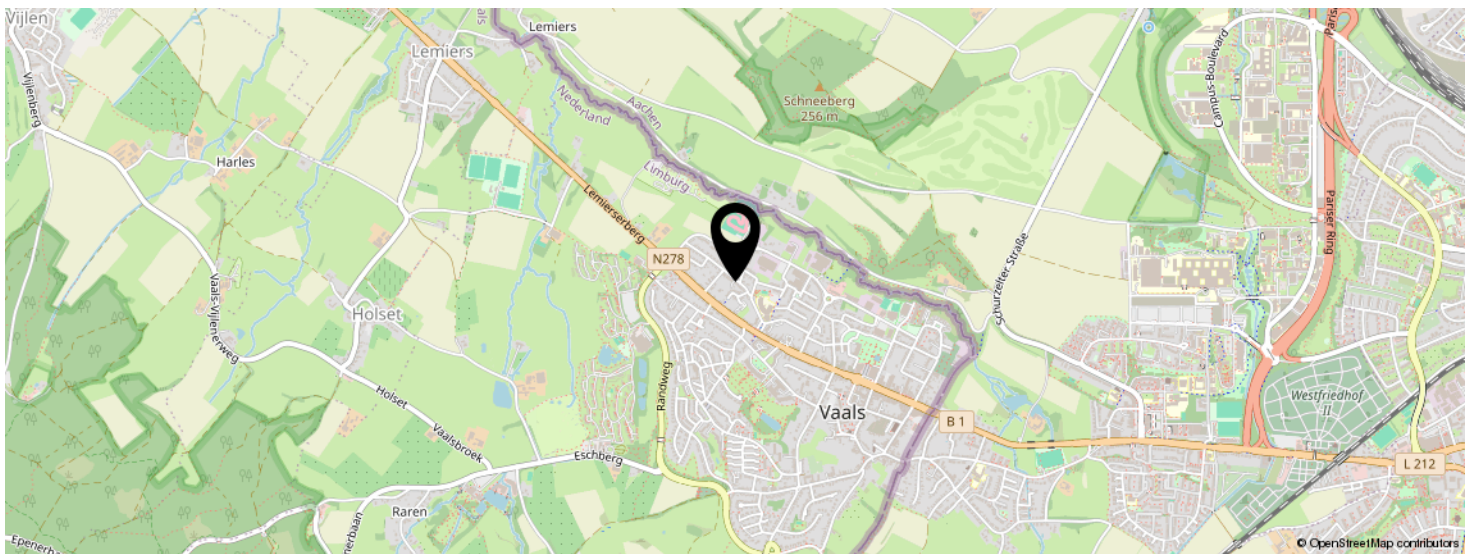
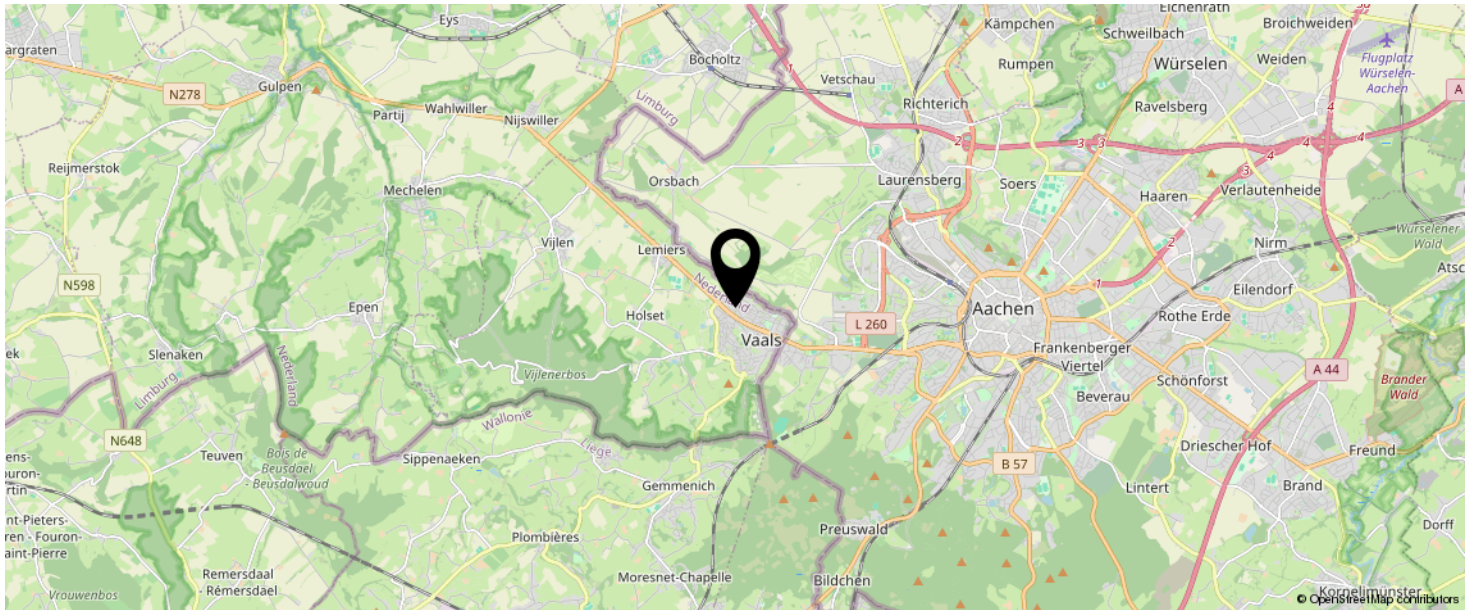
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vaals  
Sectie A  
Perceel 10522

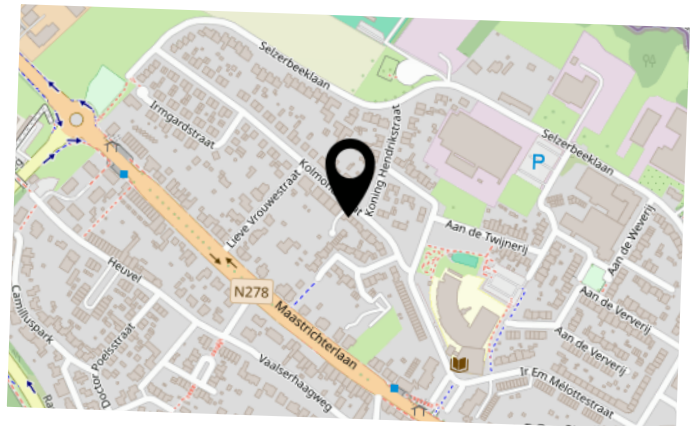
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

**kadaster**

# LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?



# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!



**Laan20**

Maastrichterlaan 113 -a

, Vaals

+31432066002

info@laan20.nl

laan20.nl

**LAAN20**  
MAKELAARS