



Vraagprijs
€ 649.000

Bosstraat

43 en 43 A

VAALS

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 649.000,-

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, herenhuis, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1935

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 306 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 269 m²

Inhoud 935 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 78 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 15 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 4

Aantal kamers 6 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 3

Energieverbruik

Energielabel C

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 1

Aantal overdekte parkeerplaatsen 1

Heeft kabel-tv Ja



KENMERKEN

SOORT WONING:
HERENHUIS

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1935

WOONOPPERVLAKTE:
269m²

INHOUD:
935m³

PERCEELOPPERVLAKE:
306m²



OMSCHRIJVING

Karakteristiek herenhuis met garage in het historische centrum van Vaals. Betreft Bosstraat 43 en 43 A. De royale woning biedt op de begane grond een zelfstandig appartement met twee slaapkamers en tuin! Ook ideaal om wonen en werken te combineren.

Met maar liefst 269 m² aan woonoppervlakte combineert dit charmante en instapklare herenhuis sfeer, ruimte en veelzijdigheid.

Globale indeling:

Appartement 43
Comfortabel, sfeervol en instapklaar.

Entree met toegang naar de woonkamer, keuken en badkamer I.

Gesloten keuken (9 m²) met een net keukenblok, met een oven, keramische kookplaat en afzuigkap.

Eenvoudige badkamer I (3,2 m²) met douche, wastafel en toilet.

Sfeervolle woonkamer (32 m²) met hoge plafonds en openslaande deuren naar de tuin.

Slaapkamer I (9 m²) met toegang tot een tussenhal. Van de tussenhal gelangt men naar de wasruimte/berging, badkamer II en slaapkamer II.

Badkamer II (3,2 m²) met toilet, ligbad en wastafel. Slaapkamer II (12,7 m²).

Berging/wasruimte 6 m².

Gezellige patiotuin.

Bosstraat 43A

Souterrain

Vier kelderruimtes met een totale oppervlakte van 53 m². In één van de kelders bevindt zich de HR-combiketel van 43A.

Begane grond

Entree met een prachtige terrazzo-vloer. Trap naar de eerste verdieping en toegang tot de kelder. De toegang tot het appartement is dichtgemaakt, maar kan indien gewenst weer makkelijk opengemaakt worden. Verder toegang tot de inpandige garage.

Inpandige garage van 19 m² met elektrische sectionaalpoort. Het dak is recent vernieuwd en geïsoleerd.

Eerste verdieping

Overloop met moderne toiletruimte. Trap naar de tweede verdieping.

Woonkamer, eetkamer en keuken met een totale oppervlakte van 65 m², zeer ruim te noemen.

Moderne keuken met kookeiland. De keuken is voorzien van een keramische kookplaat, oven, vaatwasser, afzuigkap en vrijstaande koel-vriescombinatie.

Sfeervolle woonkamer met eetkamer. Beide voorzien van een hoogwaardige laminaatvloer.

Bijkeuken met wasmachineaansluiting. Via de keuken gelangt men op het overdekte dakterras en in de tuin.

Tweede verdieping

Overloop met inbouwkast. Toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Nette badkamer met ligbad, toilet en wastafelmeubel. Slaapkamer I (22 m²) met inloopkast. Slaapkamer II (17,2 m²) en slaapkamer III (13,4 m²). Alle slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een laminaatvloer.

Derde Verdieping

Via een vlizotrap is de royale bergzolder te bereiken.

Tuin

Overdekt terras aan de keuken van 15 m². Verder biedt de tuin diverse beplanting en gazon.

Achter in de tuin bevindt zich nog een zonneterras en een tuinhuis.

Relevante cijfers en informatie

- Mogelijkheid tot dubbele bewoning of werk aan huis of kangoeroe wonen
- De woning is vanaf 2014 vrijwel geheel gemoderniseerd
- Kozijnen zijn grotendeels uitgevoerd in aluminium met HR++ glas en deels in kunststof met HR++ glas
- Deels voorzien van rolluiken
- Het dak is in 2014 geheel vernieuwd en geïsoleerd
- Garage dak is vernieuwd en geïsoleerd in 2022
- Voorzien van 12 zonnepanelen (2022, eigendom)
- Twee HR-combiketels, beide gehuurd (2020 en 2013)
- Energielabel C
- Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk.

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).

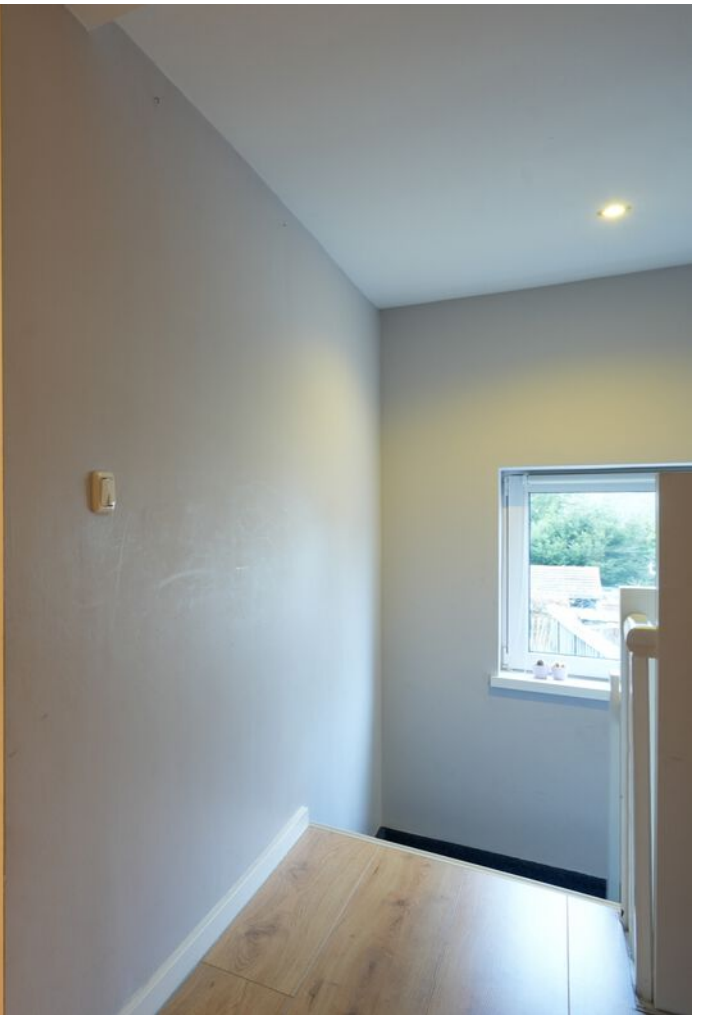
A modern living room interior. In the foreground, a large potted plant with broad green leaves sits in a woven basket on a rustic wooden stump. Behind it, a red sofa with brown cushions is positioned against a wall with a stone texture. A white coffee table with a tray of candles and a small bottle sits in front of the sofa. A patterned rug is on the floor. To the right, a white cabinet is visible. The ceiling has recessed lighting.

Charmant,
ruim en
instapklaar











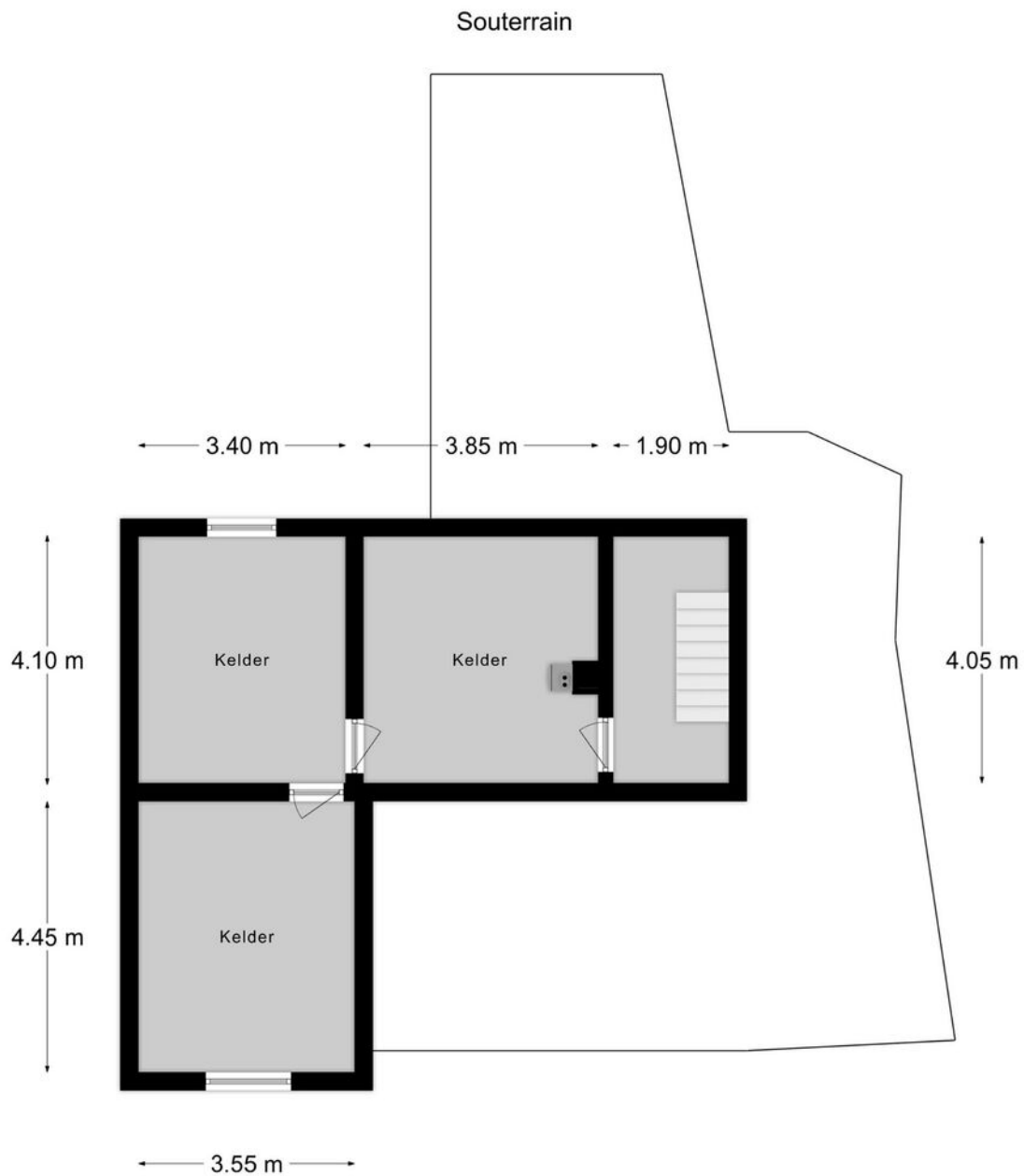








PLATTEGROND

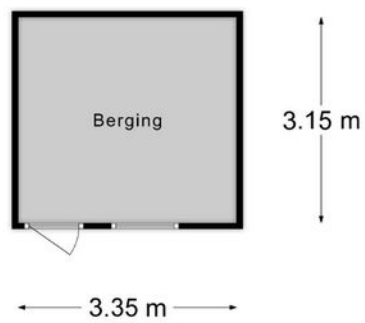


PLATTEGROND



PLATTEGROND

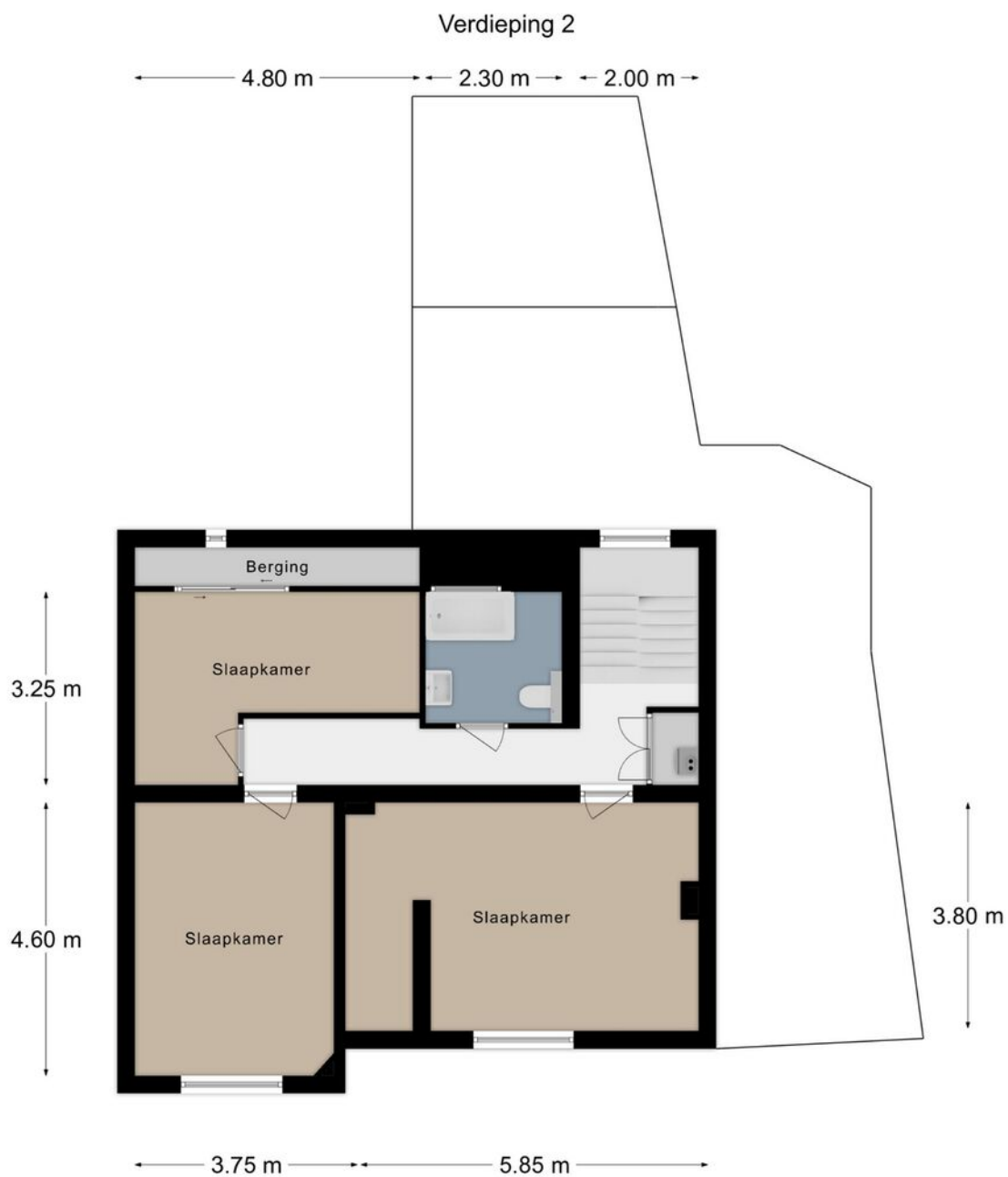
Berging



PLATTEGROND



PLATTEGROND

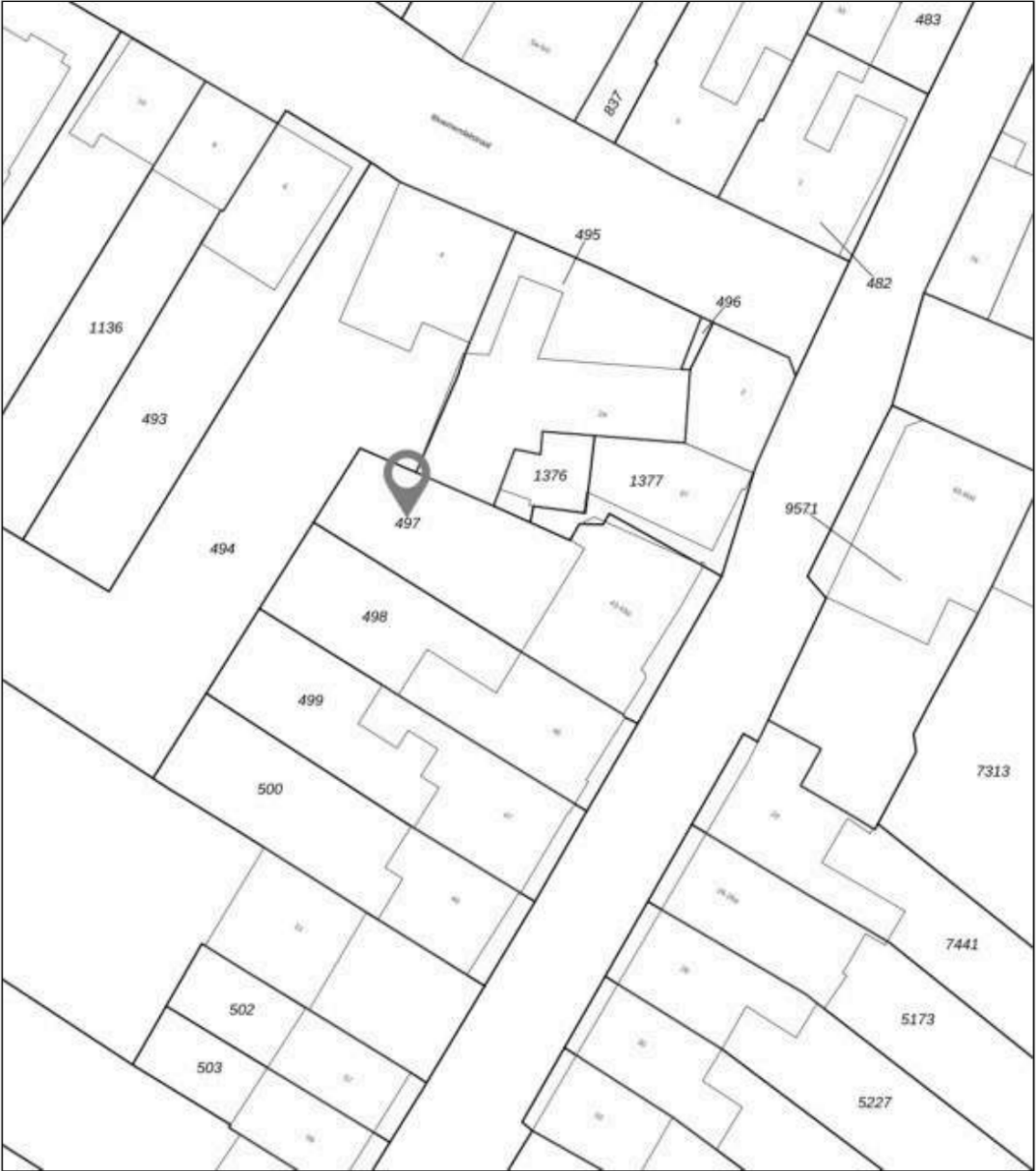


KADASTRALE KAART

21-9-2021

Kadastrale kaart van Bosstraat 43, 6291CG Vaals

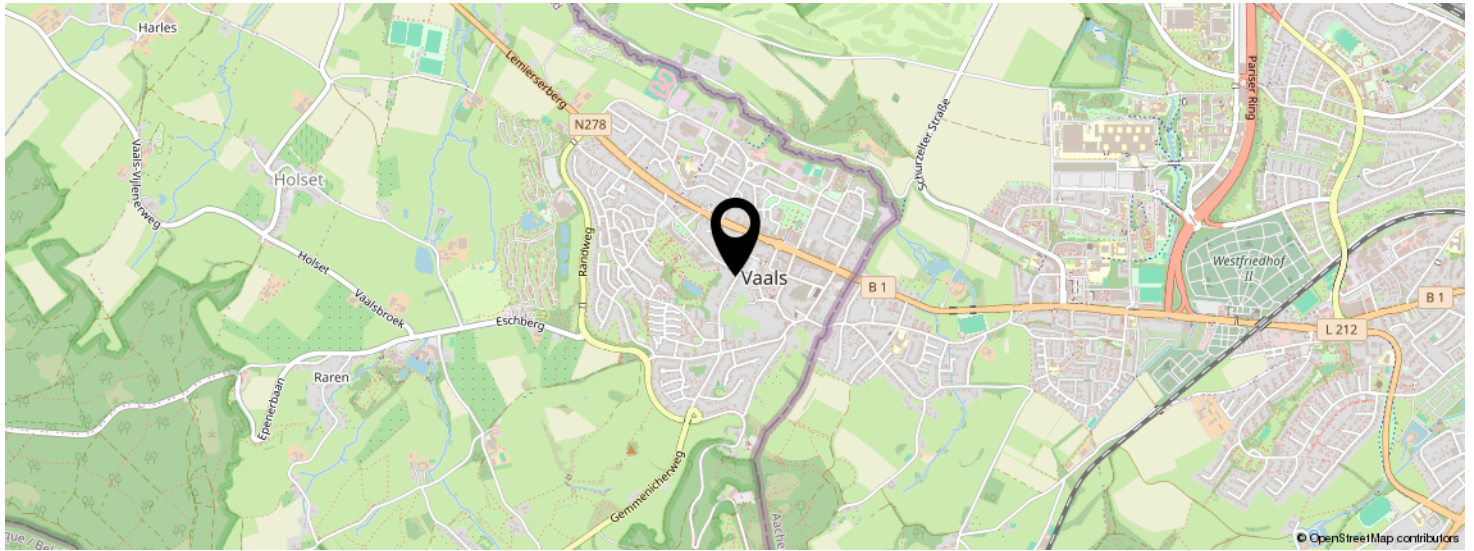
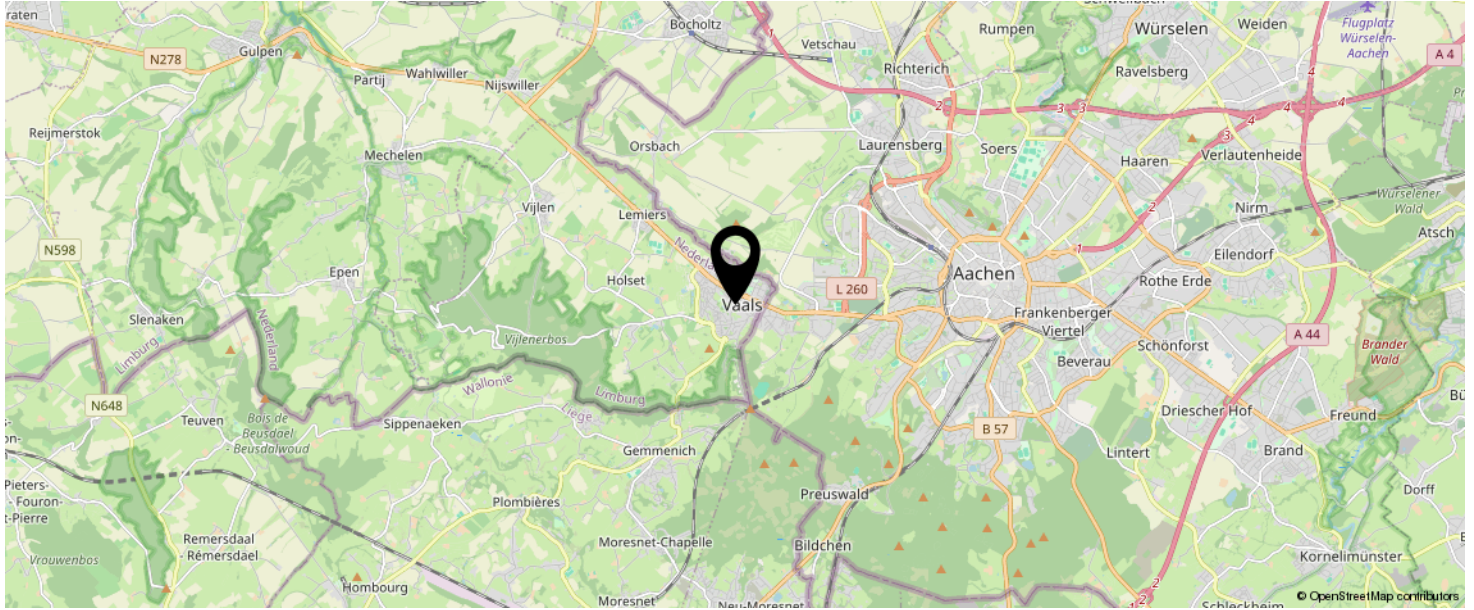
Referentie: W6291CG43_3



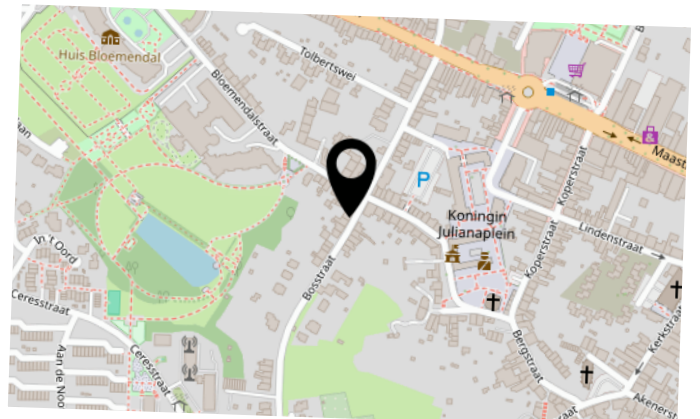
497	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Vaals
43	Huisnummer	Gemeentecode:	VAA00
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	E
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	497
—	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	306
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 21-9-2021 09:14.

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!



Laan20 Makelaars

Maastrichterlaan 113 A
6291 EM, Vaals
043-2066002
info@laan20.nl
laan20.nl

LAAN20
MAKELAARS