



Vraagprijs
€ 295.000 K.K.

44

MORETTISTRAAT

VAALS

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 295.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1972

Dakbedekking Bitumen

Type dak Platdak

Isolatievormen Dakisolatie
Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 163 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 110 m²

Inhoud 385 m³

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 18 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Zuiden

Heeft een achterom Ja

Energieverbruik

Energielabel C

KENMERKEN

CV ketel	
CV ketel	Viessman
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja



KENMERKEN

SOORT WONING:
EENGEZINSWONING

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1972

WOONOPPERVLAKTE:
110m²

INHOUD:
385m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
163m²



OMSCHRIJVING

Fijne gezinswoning met garage in een rustige, kindvriendelijke buurt. De woning beschikt over drie slaapkamers, een lichte serre en een zonnige tuin op het zuiden met praktische achterom. Met energielabel C is dit een comfortabel huis op een prettige woonlocatie.

Globale indeling

Begane grond

Entree met meterkast en toegang naar het toilet, keuken en woonkamer.

Nette toiletruimte met fontein.

Gesloten keuken van 9,4 m² nieuw geplaatst in 2025. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, koelkast, afzuigkap en inductie kookplaat.

Bijkeuken van 6 m².

Lichte woonkamer (26,4 m²) met serre (17,8 m²) voorzien van elektra.

Eerste etage

Overloop met toegang naar drie slaapkamers 17,4 m², 14,6 m² en 8 m².

Badkamer (5,5 m²) nieuw geplaatst in 2025 met dubbele douche, wastafel en toilet.

Extern

De op het zuiden gelegen achtertuin is verzorgd aangelegd met diverse beplanting, een vijver en een gazon. Daarnaast is er een tuinhuis van ca. 4 m² aanwezig.

Garage gelegen op korte afstand van de woning.

Omgeving

De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk in Vaals.

Vanaf de Morettistraat bent u in een mum van tijd op een rondweg, doorgaande weg of snelweg.

Die brengt u direct waar u zijn moet, of dat nu Heerlen, Maastricht, Aken of Luik is. De woning ligt direct aan het groen met vele mooie fiets en wandelroutes.

Relevante cijfers en informatie

- Bouwjaar 1972
- Energielabel C
- Voorzien van kunststof kozijnen en HR beglazing
- CV combi ketel, Viessmann 2017, eigendom
- Hoofddak vernieuwd in 2016
- Zonnepanelen, 2 stuks, 2023 eigendom
- Woonoppervlakte 110 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte 18 m²
- Perceeloppervlakte 163 m²

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).

Fijne
gezinswoning
in Vaals!



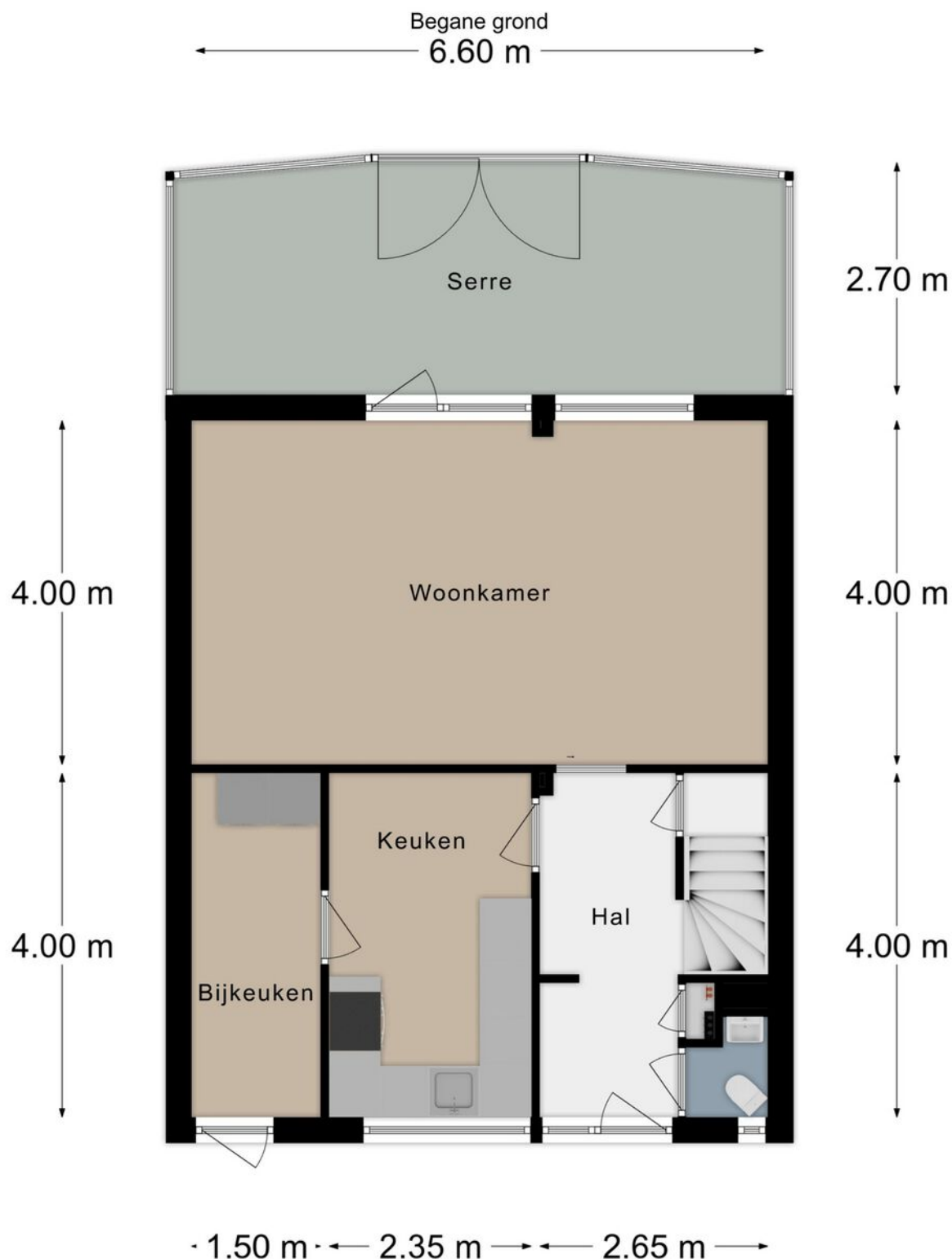




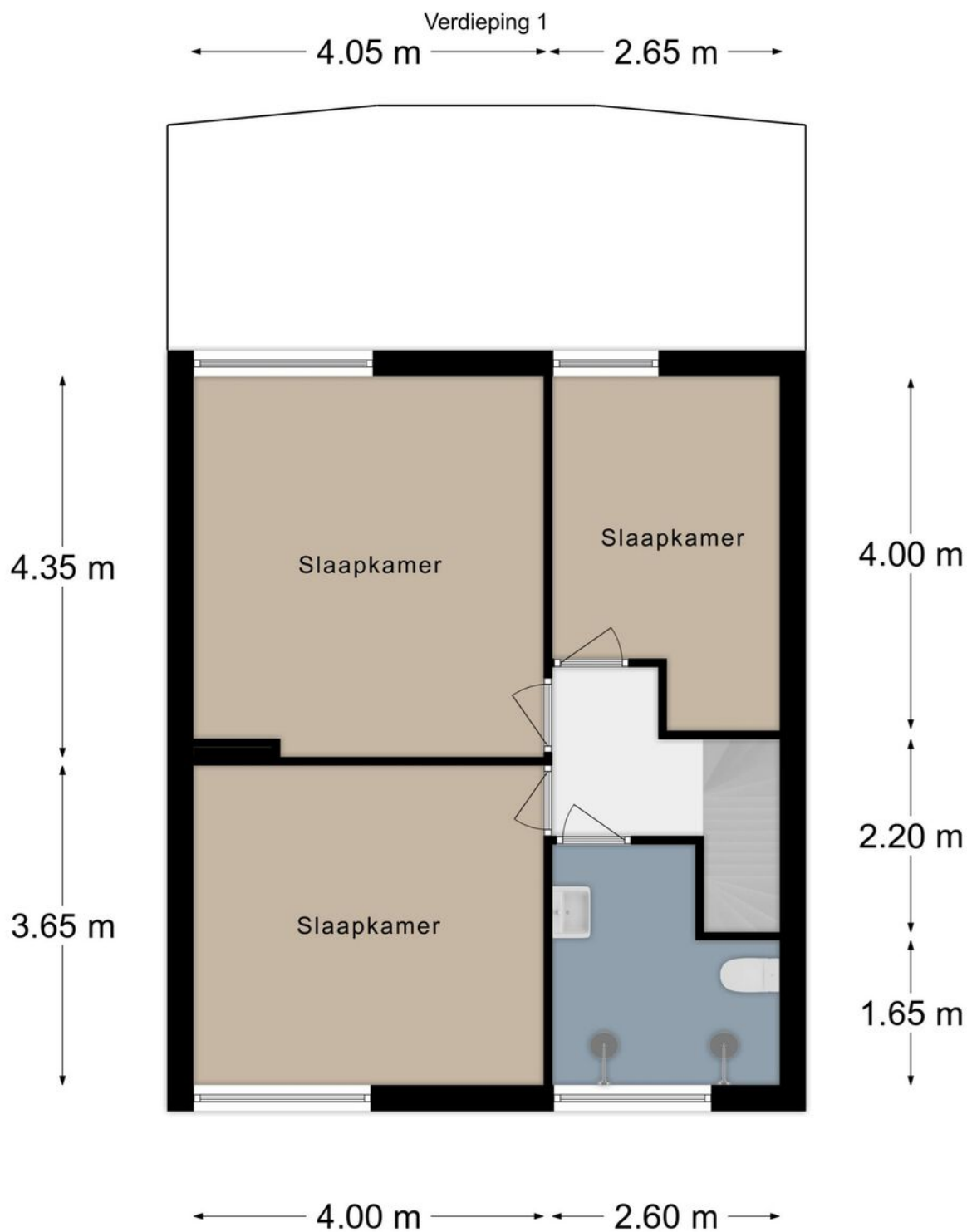




PLATTEGROND

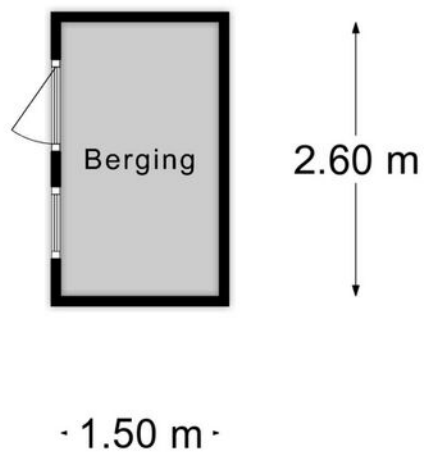


PLATTEGROND

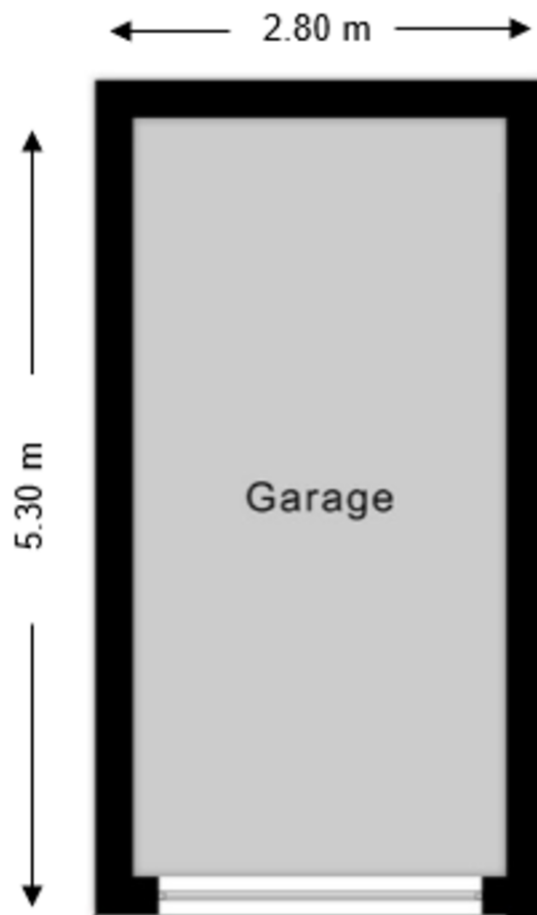


PLATTEGROND

Tuinhuis



PLATTEGROND

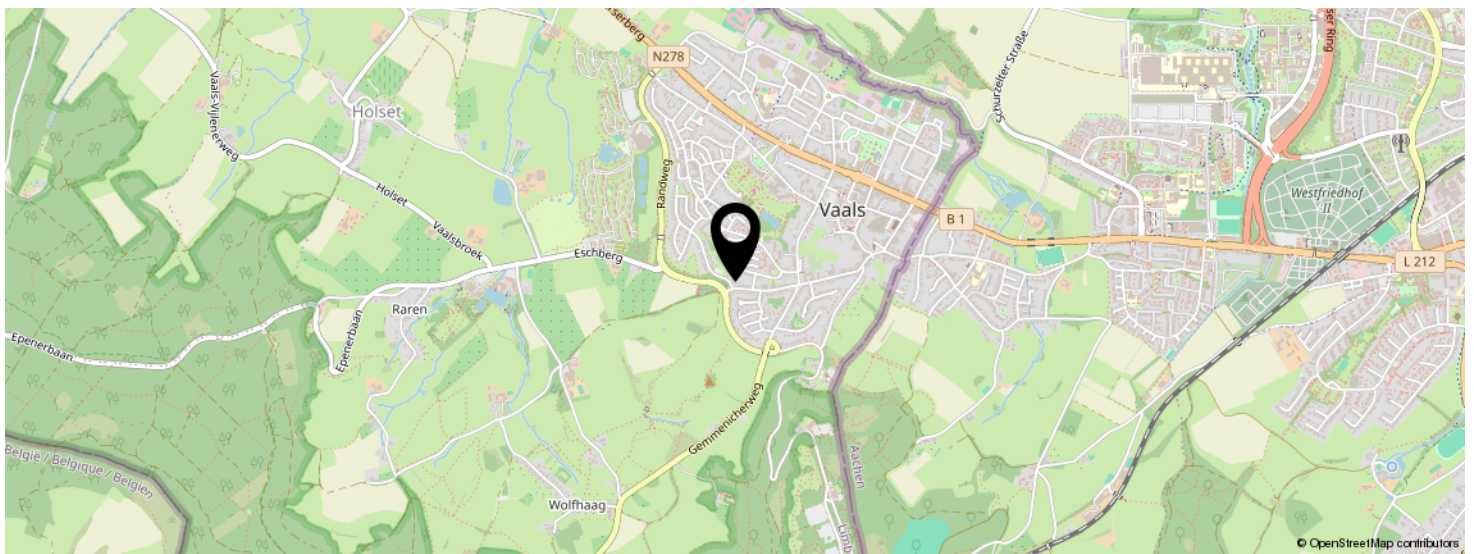
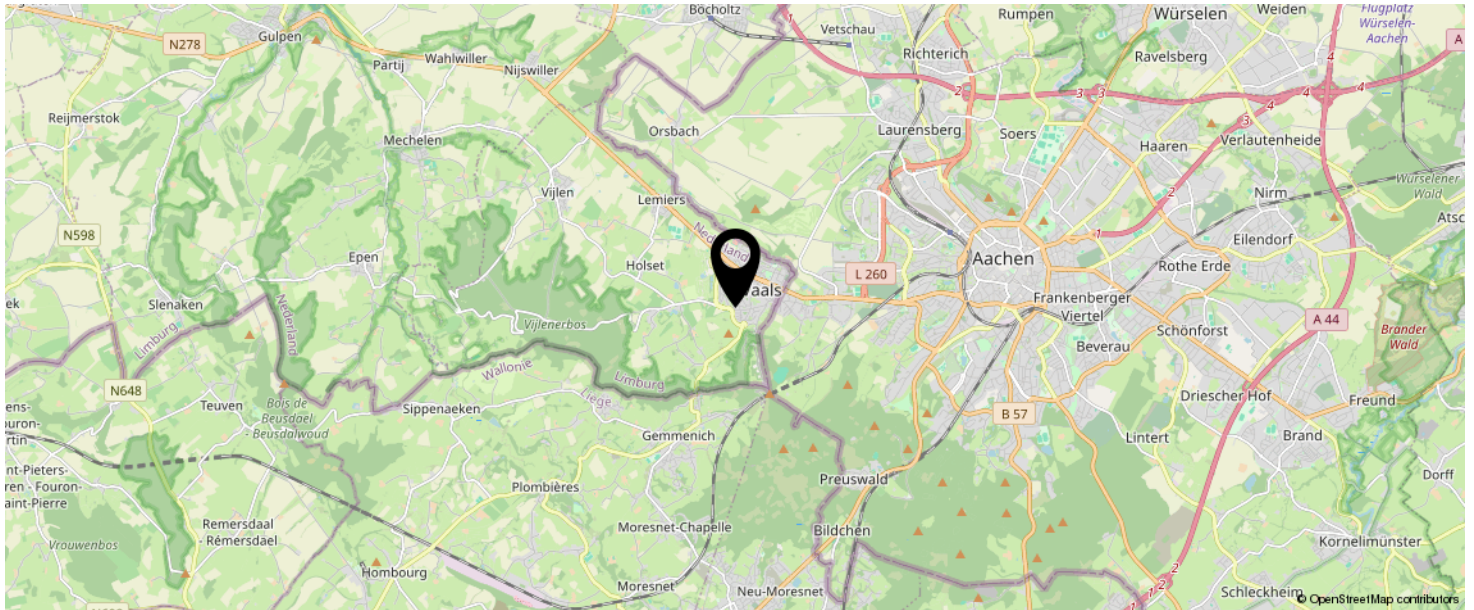


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel Vaals E 352	kadaster 
--	---	---

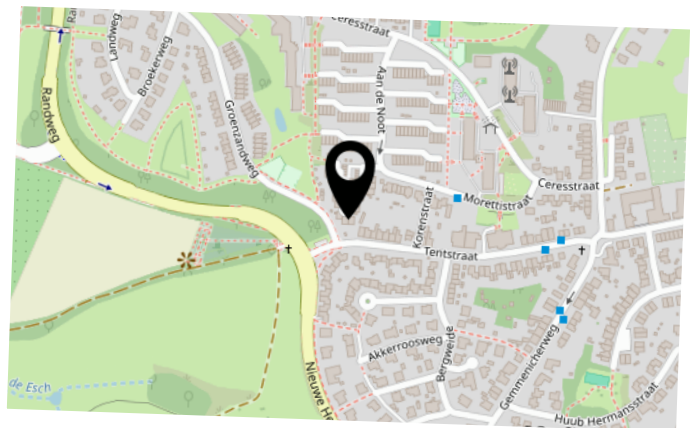
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 november 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

LAAN20
MAKELAARS