

LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN



Vraagprijs
€ 549.000 K.K.

12

BURGEMEESTER RHOENSTRAAT

VAALS

043-2066002
info@laan20.nl
laan20.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 549.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2010

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie
Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 470 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 131 m²

Inhoud 555 m³

Oppervlakte overige inpandige ruimten 19 m²

Oppervlakte externe berguimte 8,7 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Tuin

Type Tuin rondom

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Noord-oost

Heeft een achterom Ja

Staat Prachtig aangelegd

KENMERKEN

Energieverbruik		
Energie label		A++
CV ketel		
CV ketel		Intergas
Warmtebron		Gas
Bouwjaar		2010
Combiketel		Ja
Eigendom		Eigendom
Uitrusting		
Aantal parkeerplaatsen		4
Aantal overdekte parkeerplaatsen		1
Warm water		CV-ketel
Verwarmingssysteem		Airconditioning Centrale verwarming Warmterecuperatiesysteem
Parkeergelegenheid		Inpandige garage
Heeft airco		Ja
Heeft een alarm		Ja
Tuin aanwezig		Ja
Heeft een garage		Ja
Heeft een schuifpui		Ja



KENMERKEN

SOORT WONING:
EENGEZINSWONING

ENERGIELABEL:
A++

BOUWJAAR:
2010

WOONOPPERVLAKTE:
131m²

INHOUD:
555m³

PERCEELOPPERVLAKE:
470m²



OMSCHRIJVING

Wonen in een jonge, gewilde woonwijk in Vaals? Deze instapklare en uitstekend onderhouden gezinswoning met vier slaapkamers, garage en energielabel A++ heeft alles wat je zoekt.

Dankzij de royale uitbouw in 2023 is een prachtige, lichte leefruimte ontstaan waar ruimte en comfort samenkomen. De afwerking is modern en verzorgd, de sfeer is warm en uitnodigend, en de duurzaamheid zorgt voor lage energielasten. Hier geniet je van volop leefruimte, hedendaags wooncomfort en een zorgeloze start in je nieuwe thuis.

Globale indeling

Begane grond

Entree/hal met meterkast en doorgang naar de woonkamer en het toilet.

Nette toiletruimte voorzien van hangend toilet en fonteintje.

De royale woon- en eetkamer heeft een oppervlakte van maar liefst 52 m² en is voorzien van een houtlook tegelvloer. Vanuit de woonkamer leidt een vaste trap naar de eerste verdieping. De begane grond is uitgerust met vloerverwarming en een airco-unit, waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden.

De halfopen, moderne keuken (2023) is compleet uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, koelkast met vriesvak, vaatwasser, afzuigkap en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

Via een schuifpui is de tuin bereikbaar. Daarnaast is er toegang tot de inpandige garage (19 m²). De garage is deels ingericht als wasruimte/ bijkeuken en voorzien van een elektrische sectionaalpoort.

Eerste etage

Overloop met toegang tot drie slaapkamers van respectievelijk circa 16 m², 7,5 m² en 5,5 m².

De moderne badkamer (2010) is ingericht met een inloopdouche, hangend toilet en een wastafelmeubel.

Tweede etage

De zolderverdieping van circa 19 m² is een veelzijdige ruimte die momenteel is ingericht als comfortabele werkkamer, maar zich eenvoudig laat transformeren tot een volwaardige slaapkamer. Dankzij de aanwezigheid van een dakkapel en meerdere dakramen geniet deze verdieping van prettig veel daglicht en extra stahoogte, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel.

Daarnaast is de zolder voorzien van airconditioning voor optimaal comfort.

Hier bevinden zich tevens de opstelplaatsen voor de WTW-installatie en de cv-ketel (beide uit 2010 en in eigendom).

Extern

Inpandige garage van circa 19 m², voorzien van een elektrische sectionaalpoort. Op de oprit vóór de garage is parkeergelegenheid voor drie personenauto's.

De voortuin is verzorgd aangelegd. De zonnige achtertuin, gelegen op het noordoosten, beschikt over een terras, een overkapping en een berging.

De omgeving

De woning is gelegen in een jonge, kindvriendelijke buurt in Vaals.

Basisschool, supermarkten en winkels bevinden zich op loopafstand.

Openbaar vervoer en de Duitse en Belgische bus zijn tevens op loopafstand bereikbaar.

Vanaf de Burgemeester Rhoenstraat 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 dicht bij het groen met vele mooie fiets en wandelroutes.

Relevante cijfers en informatie

- Bouwjaar 2010
- Perceeloppervlakte 470 m²
- Woonoppervlakte 131 m²
- Overige inpandige ruimte 19 m²
- Externe bergruimte 8,7 m²
- Energielabel A++
- Volledig geïsoleerd
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- HR combiketel, Intergas 2010 (eigendom)
- WTW installatie, 2010 (eigendom)
- 2 airco-units (woonkamer en zolder)
- 12 zonnepanelen, 2024 (eigendom)
- Aanvaarding in overleg, bij voorkeur juli 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).

A modern living room with a grey sectional sofa, a large grey coffee table, and a wooden floor. In the background, there is a dining area with a table and chairs, and a staircase with a glass railing. A green semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing the text "Instapklaar, licht & modern!".

**Instapklaar,
licht &
modern!**















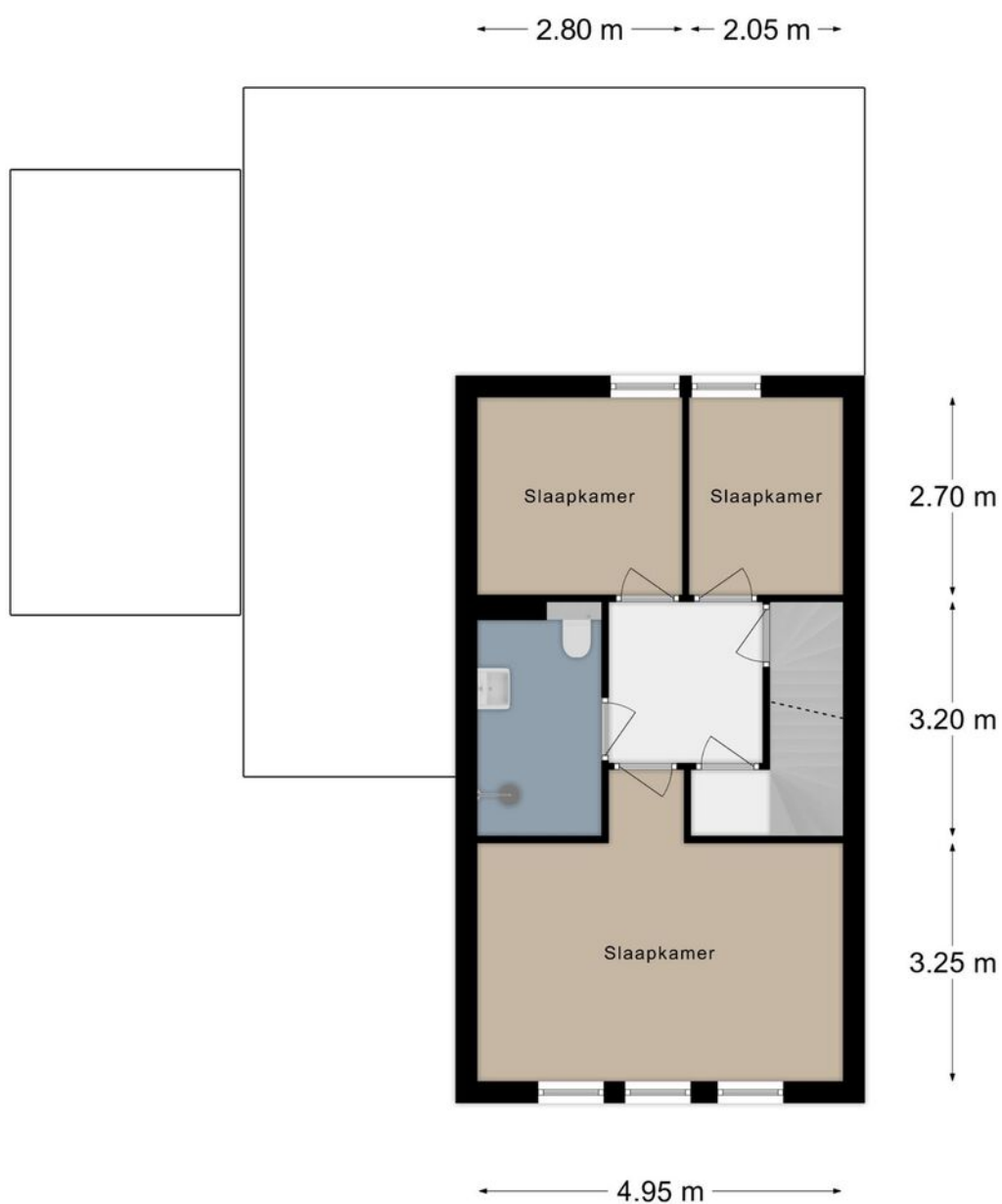


PLATTEGROND



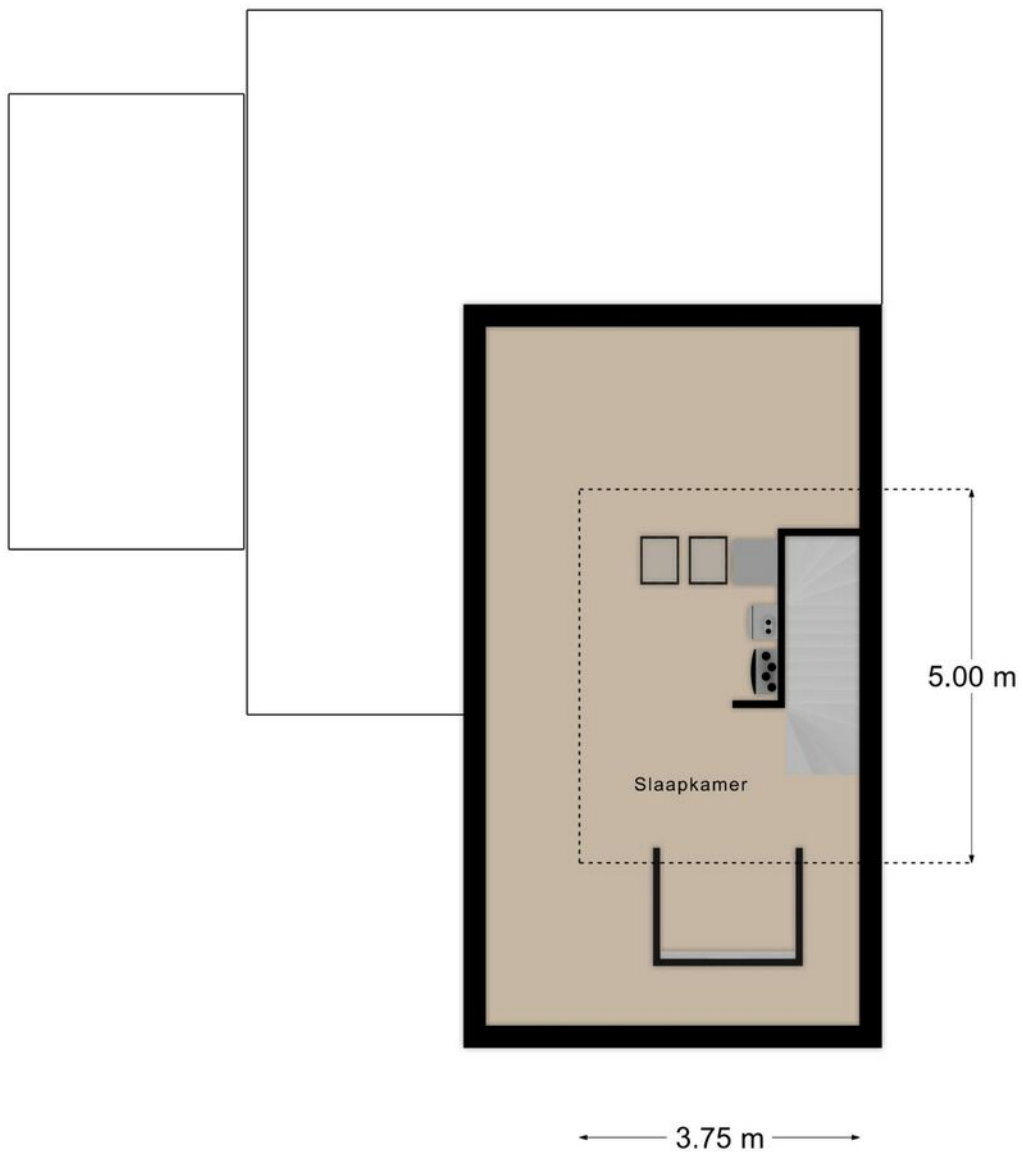
PLATTEGROND

Verdieping 1



PLATTEGROND

Verdieping 2



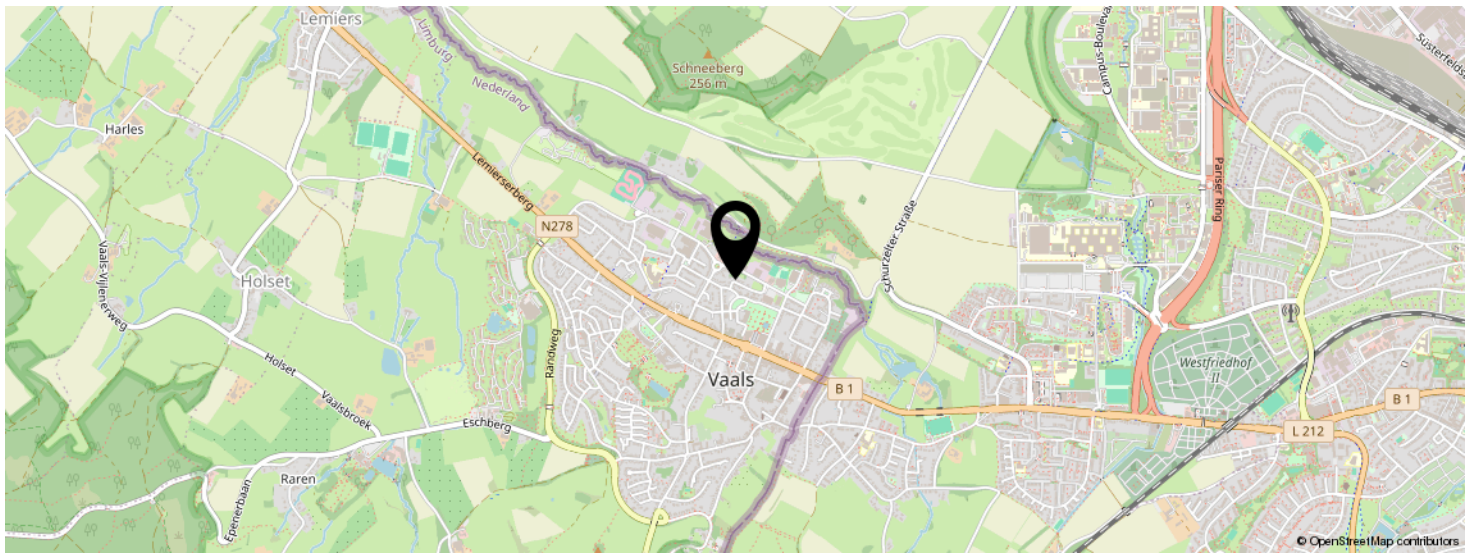
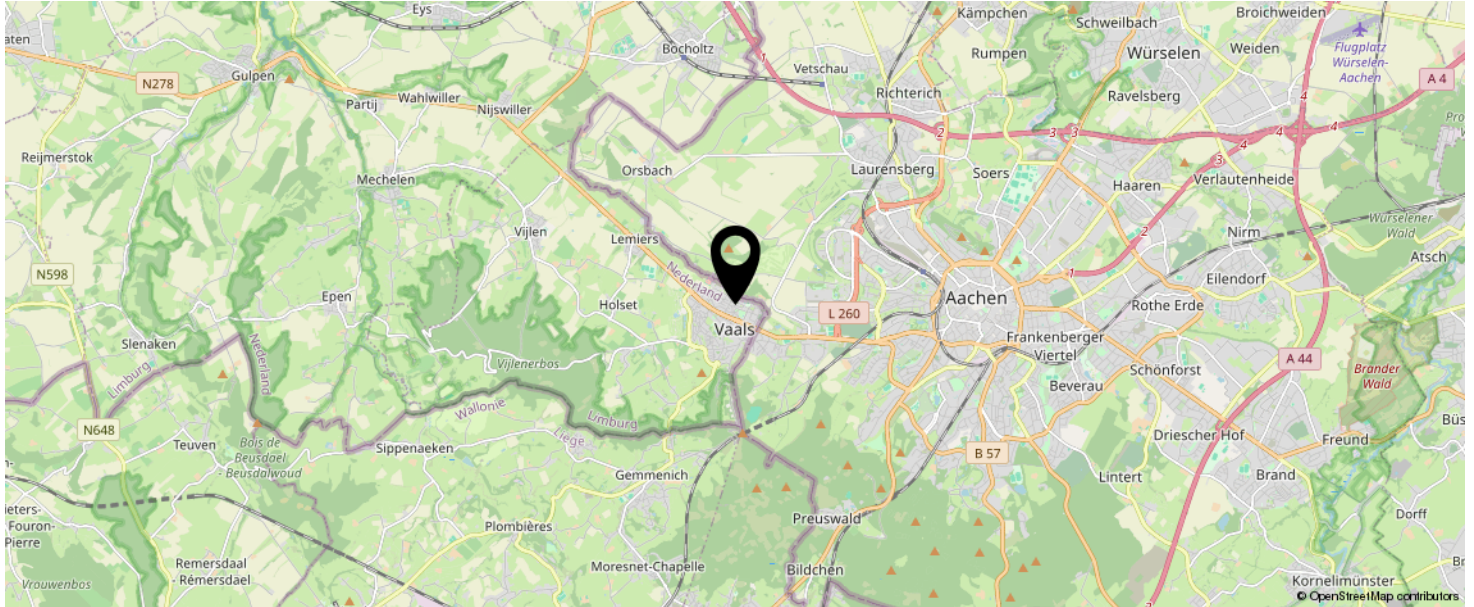
KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart van Burgemeester Rhoenstraat 12, 6291KN Vaals Referentie: 63e778a91de960dfc78f76a2

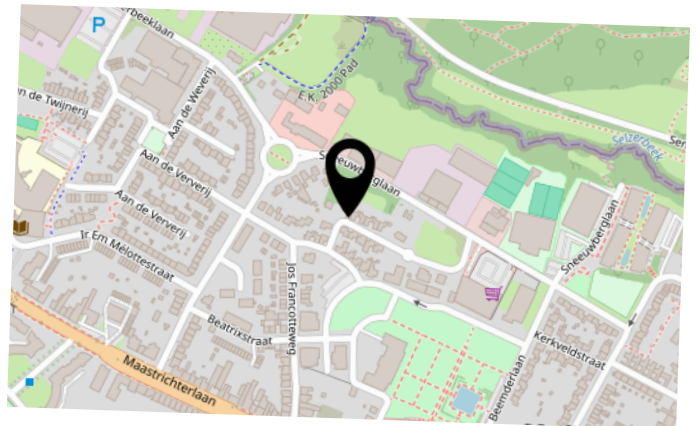


10626	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Vaals	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld 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 13-02-2023 om 08:29.
12	Huisnummer	Gemeentecode:	VAA00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	A	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	10626	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	432	
	Bebouwing			

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

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN