

LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN



Vraagprijs
€ 449.000 K.K.

87

GROENZANDWEG

VAALS

043-2066002
info@laan20.nl
laan20.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 449.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2018
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	167 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	100 m ²
Inhoud	413 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	18 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Tuin

Type	Achtertuint
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energie label	A++
---------------	-----

CV ketel

Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja

KENMERKEN

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja



KENMERKEN

SOORT WONING:
EENGEZINSWONING

ENERGIELABEL:
A++

BOUWJAAR:
2018

WOONOPPERVLAKTE:
100m²

INHOUD:
413m³

PERCELOPPERVLAKTE:
167m²



OMSCHRIJVING

Deze jonge woning (2018) is tot in de puntjes verzorgd en combineert luxe en comfort met een hoogwaardige afwerking en energiezuinig wonen (A+++). Duurzaamheid staat centraal dankzij onder andere 18 zonnepanelen, een thuisbatterij(25kw) en twee Daikin Airco's.

Gelegen in een rustige en geliefde wijk aan de rand van Vaals met aan de voorzijde een prachtig uitzicht over het groene heuvellandschap.

Interesse in deze woning? Stuur een mail naar info@laan20.nl en we plannen graag een bezichtiging voor je in.

Globale indeling

Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met trap naar de eerste verdieping, een modern toilet met fonteintje en toegang tot zowel de woonkamer als de inpandige garage.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de luxe keuken. Dankzij de doordachte positionering van de tegenoverliggende villa's geniet u hier van een prachtig vrij uitzicht over het groene heuvellandschap.

De luxe keuken met veel bergruimte is voorzien van hoogwaardige apparatuur waaronder een inductiekookplaat, bora downdraft afzuigstelsel, inbouw diepvries en koelkast, oven en vaatwasser.

De keuken en woonkamer vormen samen een lichte leefruimte van circa 40 m² en zijn afgewerkt met een prachtige massief eiken vloer. Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk lichtinval en de gehele ruimte is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

De sfeervolle woonkamer biedt directe toegang tot de tuin en vormt een heerlijke plek om te

ontspannen.

De woning beschikt daarnaast over een nette inpandige garage (circa 19 m²) met elektrische poort, toegang tot de tuin en een opstelplaats voor de thuisbatterij.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers.

Slaapkamer I: circa 12,5 m² met inbouwkast.

Slaapkamer II: circa 20 m² en voorzien van een walk-in closet.

Indien men een derde slaapkamer wenst, is het mogelijk om, of achter de garage een extra kamer bij te bouwen

of de kleedkamer weer als derde slaapkamer in gebruik te nemen.

Alle slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een pvc-vloer met vloerverwarming.

Centraal op de verdieping bevindt zich de luxe en ruime badkamer (9 m²), uitgevoerd in neutrale kleuren en hoogwaardige materialen. Deze is voorzien van een ligbad, inloopdouche, wastafel en zwevend toilet. Tevens voorzien van vloerverwarming.

Daarnaast is er een praktische berging met de CV-installatie (2018, eigendom) en de WTW-installatie.

Extern:

De woning beschikt over een smaakvol en onder architectuur aangelegde tuin met hoogwaardige afwerking. De tuin is voorzien van een houten berging, sfeervolle buitenverlichting en een elektrische overkapping met geïntegreerde LED-verlichting, waardoor u hier optimaal kunt genieten van het buitenleven.

Ligging:

Gelegen aan de rand van Vaals, met in de omgeving veel fiets- en wandelroutes. Men is in 2 minuten lopen in het groen.

Aken ligt op 10 autominuten en Maastricht op 30

De straat is een rustige straat waar alleen bestemmingsverkeer komt. Kortom, rustig wonen aan de rand van Vaals.

Relevante cijfers en informatie

- Bouwjaar 2018
- Woonoppervlakte 100 m²
- Overige inpandige ruimte 18 m²
- Energielabel A+++
- Geheel voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ glas.
- 18 zonnepanelen met een maximale opbrengst van 7,2 kWh
- Thuisbatterij met noodstroom en opslag van 25 KW
- Twee Daikin-airco voor verwarmen en koelen (zeer energiezuinig).
- Allarminstallatie met camera systeem.
- Grotendeels voorzien van elektrische screens.
- Het is mogelijk om alle meubels over te nemen indien gewenst.
- Aanvaarding in overleg.

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).



**Exclusief &
energiezuinig
wonen
A+++**

















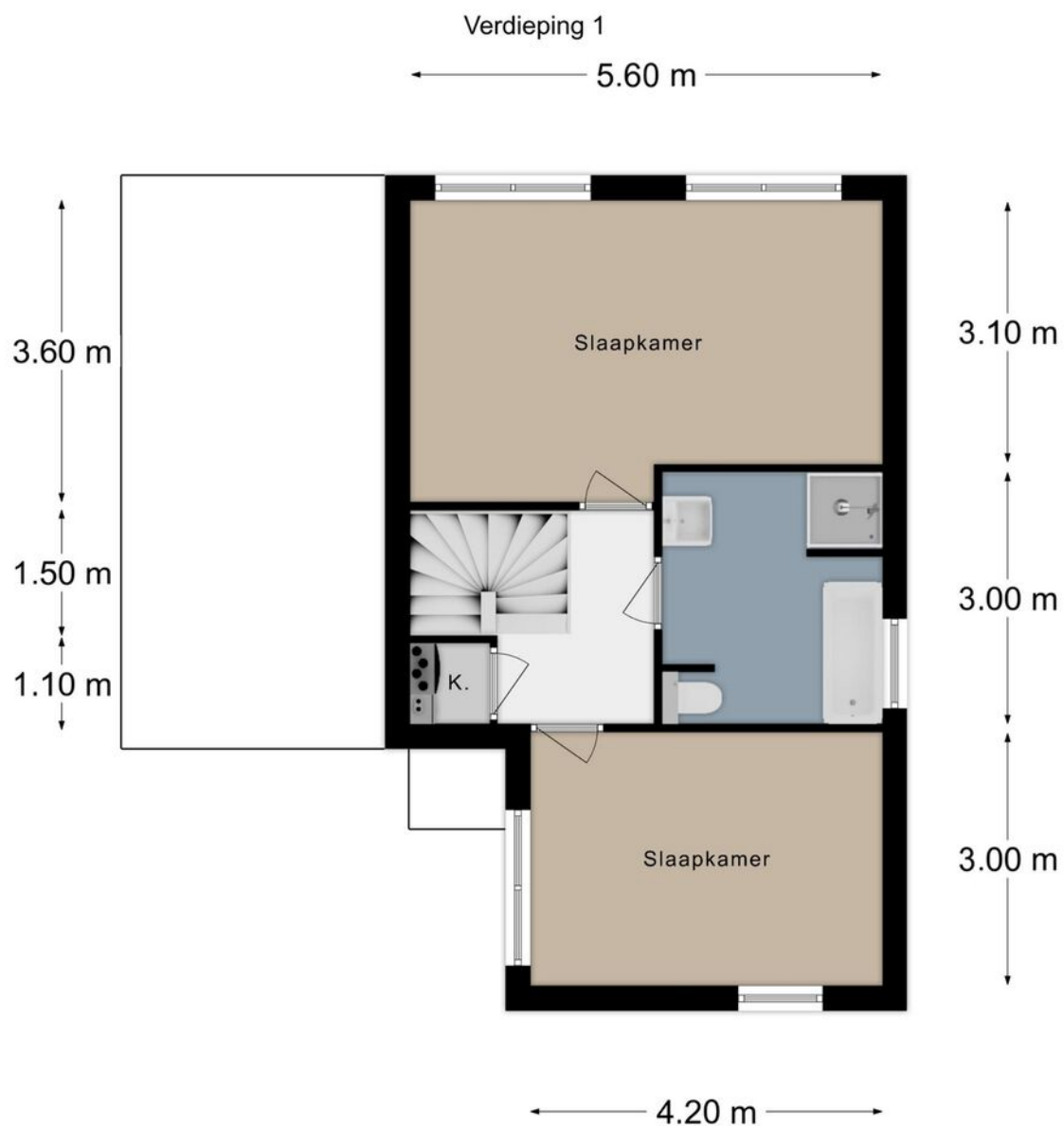




PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

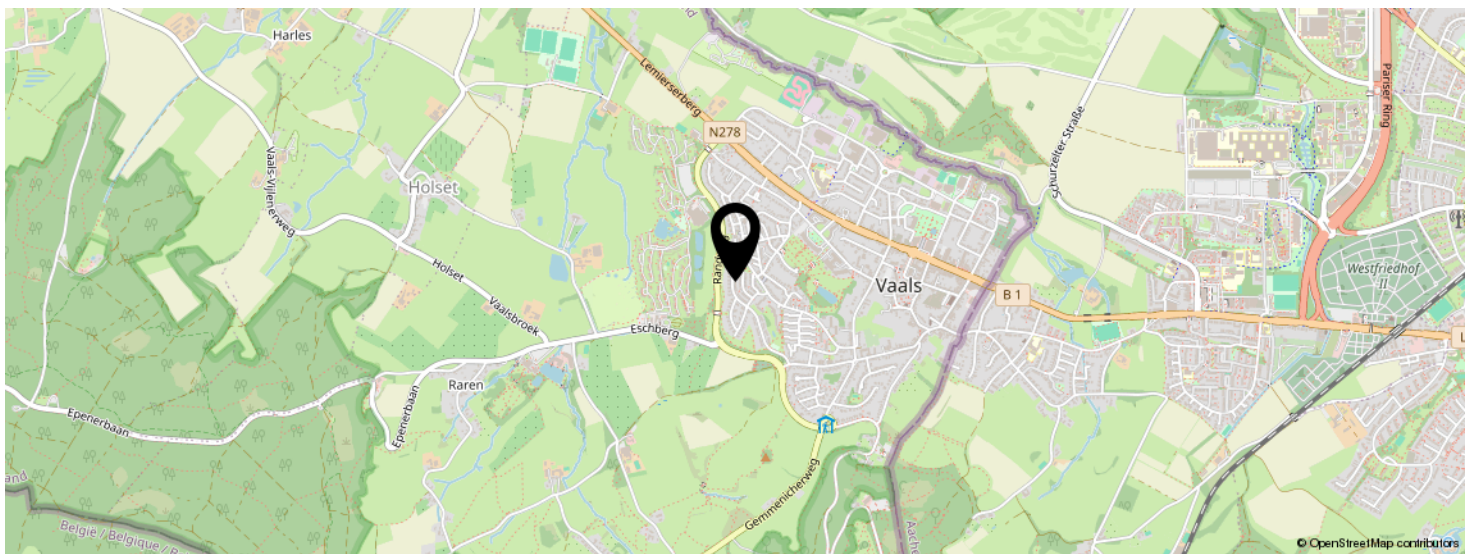
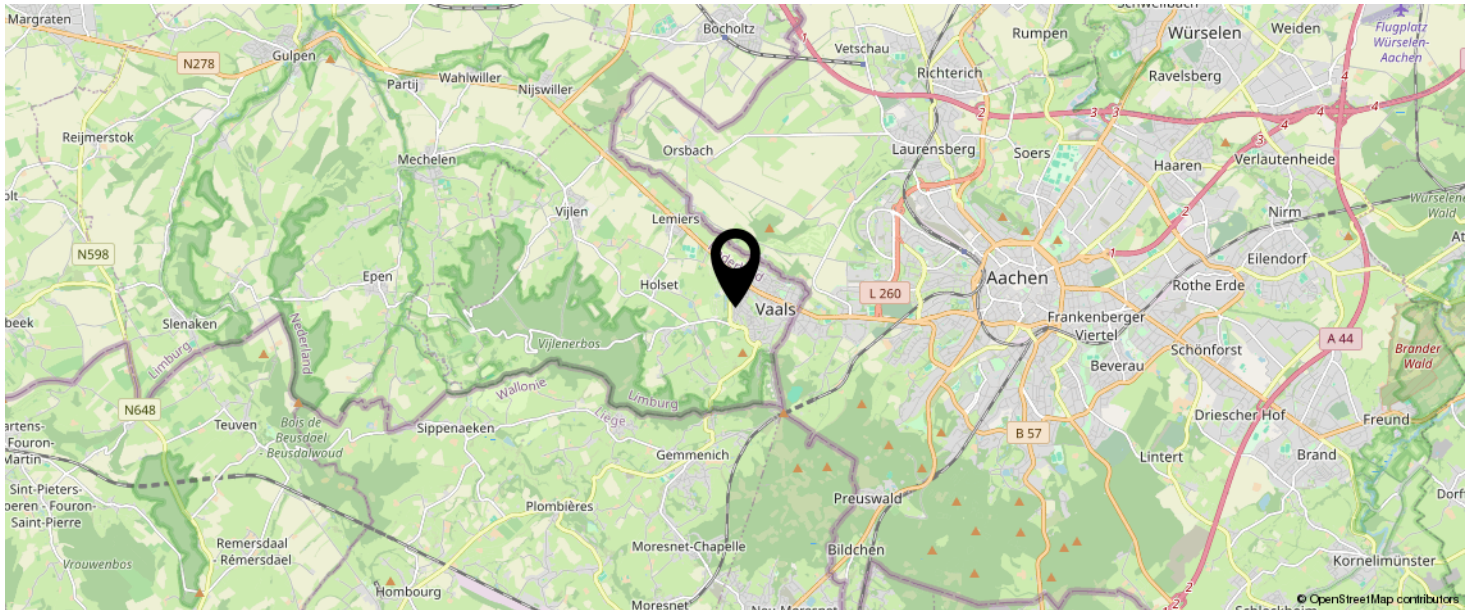
Kadastrale kaart

Uw referentie: Groenzandweg 87

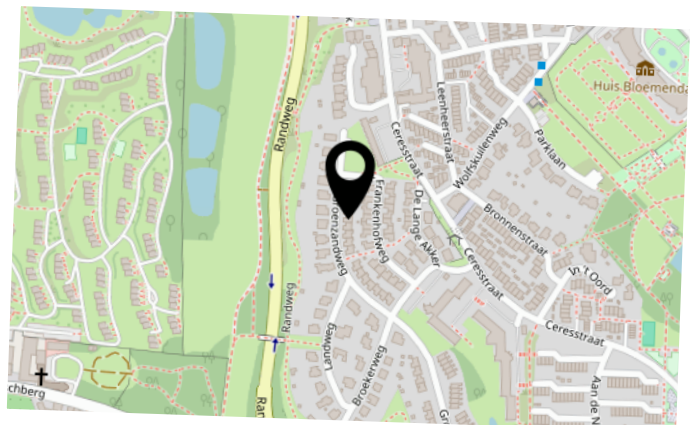


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vaals Sectie A Perceel 10919</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

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