

LAAN 20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN



Vraagprijs  
€ 249.000 K.K.

275

CERESSTRAAT

VAALS

043-2066002  
info@laan20.nl  
laan20.nl

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs	€ 249.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1972
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Dakisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	147 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	95 m <sup>2</sup>
Inhoud	332 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	8 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	12,7 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Type	Voortuin

# KENMERKEN

## Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	AWB
----------	-----

Warmtebron	Gas
------------	-----

Bouwjaar	2015
----------	------

Combiketel	Ja
------------	----

Eigendom	Huur
----------	------

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
--------------------	---------------------

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Heeft rolluiken	Ja
-----------------	----

Heeft schuur/berging	Ja
----------------------	----



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
EENGEZINSWONING

**ENERGIELABEL:**  
B

**BOUWJAAR:**  
1972

**WOONOPPERVLAKTE:**  
95m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
332m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKTE:**  
147m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Ontdek deze fijne, tussengelegen woning in Vaals! Deze goed onderhouden woning met energielabel B biedt een comfortabele en energiezuinige leefomgeving voor het hele gezin. Met drie ruime slaapkamers en de mogelijkheid tot het creëren van een vierde kamer, is er volop flexibiliteit voor wonen, werken of hobby's.

De woning beschikt daarnaast over een verzorgde tuin met een serre, waar je het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven. Dankzij de praktische achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar.

## Globale indeling

### Begane grond

Bij binnenkomst kom je in de hal met toegang tot de meterkast, het toilet en de woonkamer. Vanuit de hal leidt een trap naar de eerste verdieping. De woon- en eetkamer heeft een totale oppervlakte van 28,5 m<sup>2</sup> en is voorzien van een schuifpui naar de serre.

De gesloten keuken (9 m<sup>2</sup>) is uitgerust met een gas kookplaat, oven, koelkast en afzuigkap. Hier vind je ook de aansluitingen voor het witgoed. Onder de trap is een praktische bergruimte aanwezig.

### Eerste verdieping

Op de overloop vind je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De ruime slaapkamer aan de voorzijde (20,5 m<sup>2</sup>) beschikt over een kleedkamer en kan eenvoudig worden opgesplitst in twee kamers.

Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers van respectievelijk 10 m<sup>2</sup> en 9,3 m<sup>2</sup>.

De badkamer (2,8 m<sup>2</sup>) is voorzien van een douche, wastafel en toilet.

### Extern

De woning heeft een fijne serre van glas (12,7 m<sup>2</sup>), waar je het hele jaar door van buiten kunt genieten.

De onderhoudsvriendelijke tuin ligt op het noordoosten en beschikt over een stenen berging (8 m<sup>2</sup>) en een handige achterom.

### Omgeving

De woning ligt aan de rand van het Bloemendalpark, op loopafstand van het centrum van Vaals. Diverse voorzieningen zoals supermarkten, winkels, openbaar vervoer en een basisschool liggen dichtbij. Ook de Duitse en Belgische grens zijn binnen 5 minuten lopen bereikbaar.

De Ceresstraat biedt snelle verbindingen naar de rondweg, doorgaande wegen en snelwegen, waardoor Heerlen, Maastricht, Aken en Luik gemakkelijk bereikbaar zijn. De woning grenst direct aan groenvoorzieningen met mooie fiets- en wandelroutes.

### Relevante cijfers en informatie


- Bouwjaar 1972
- Perceeloppervlakte 147 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte 95 m<sup>2</sup>
- Energielabel B
- Voorzien van aluminium kozijnen met HR beglazing
- Dakisolatie
- HR Combiketel 2015, ABW Volta (huur, € 45,07 per maand)
- Voorzien van rolluiken
- 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.

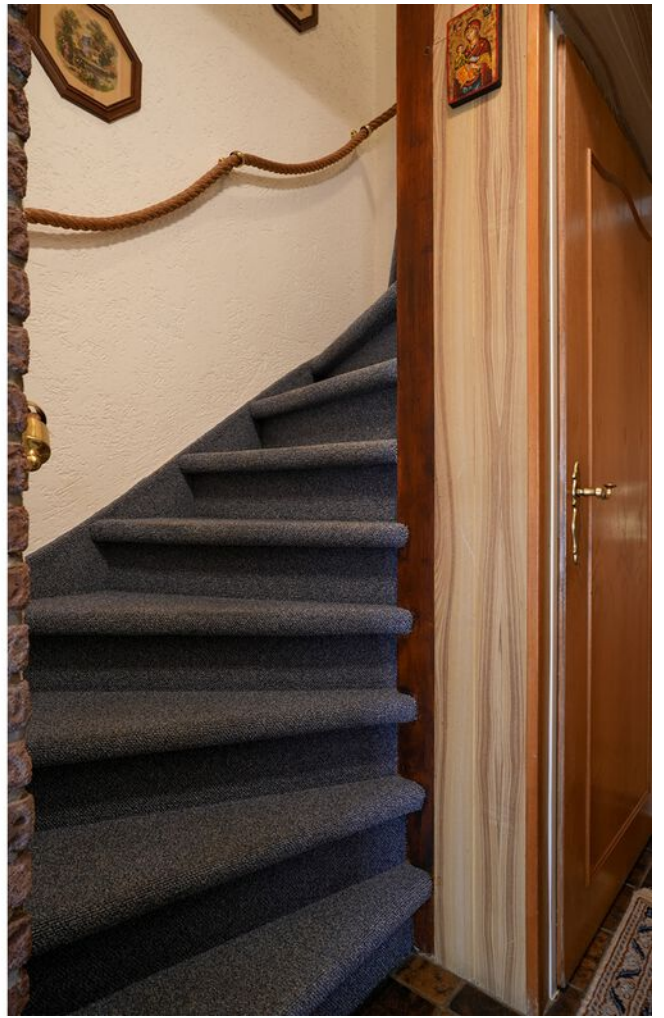
Ter bescherming van de belangen van zowel kopers als ook verkopers wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat kopers en verkopers de koopovereenkomst hebben getekend (schriftelijkheidsvereiste).





A photograph of a well-maintained outdoor terrace. The terrace is paved with light-colored stone tiles and features a brick wall on the left side. A small table and four chairs are set up on the terrace. A black metal pergola structure is visible in the background, and a yellow flowering bush is in bloom. The sky is overcast. A green semi-transparent box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

**Goed  
onderhouden  
woning met  
een B-label!**





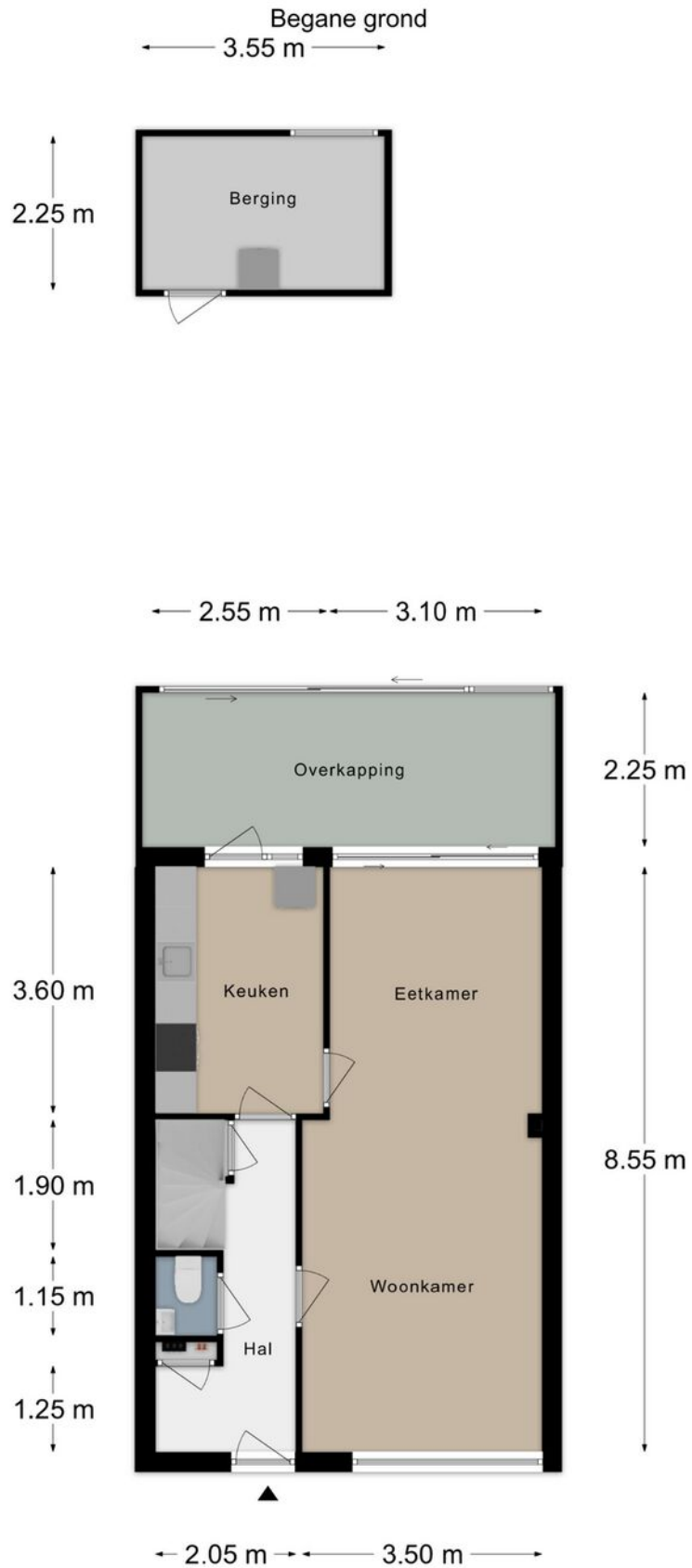






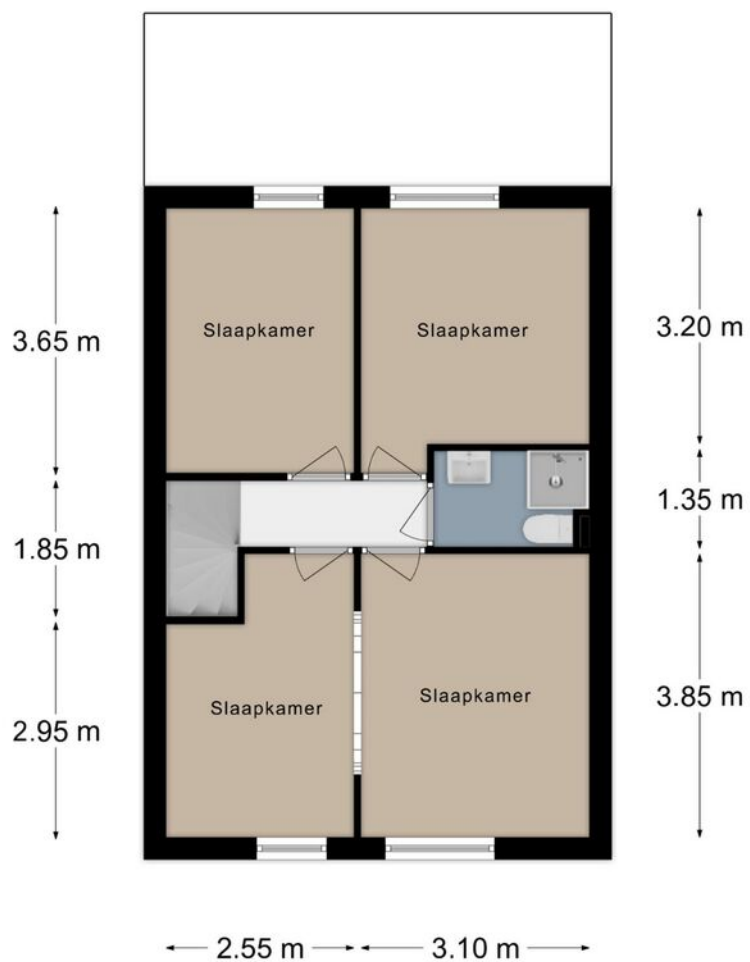


# PLATTEGROND

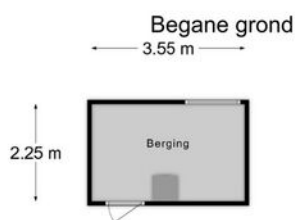


# PLATTEGROND

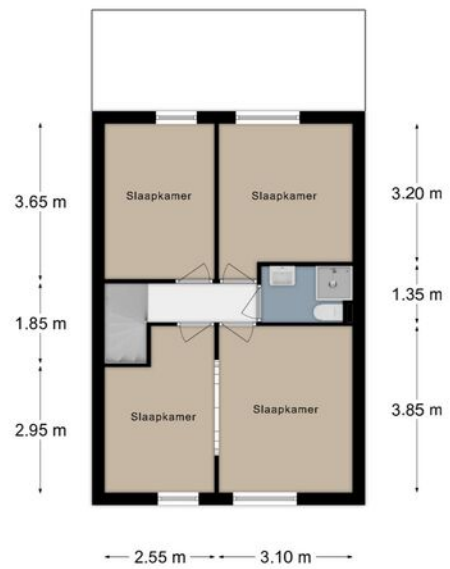
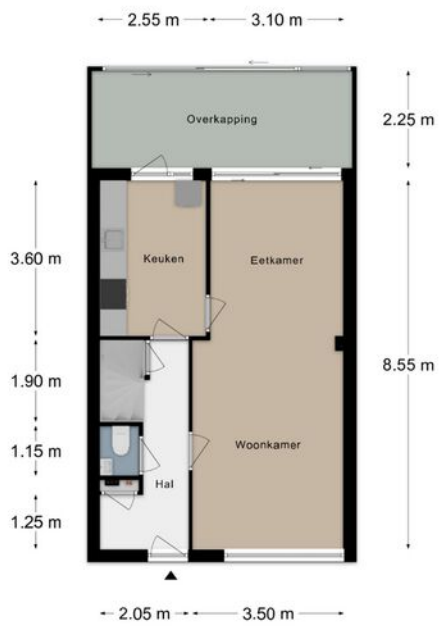
Verdieping 1



# PLATTEGROND



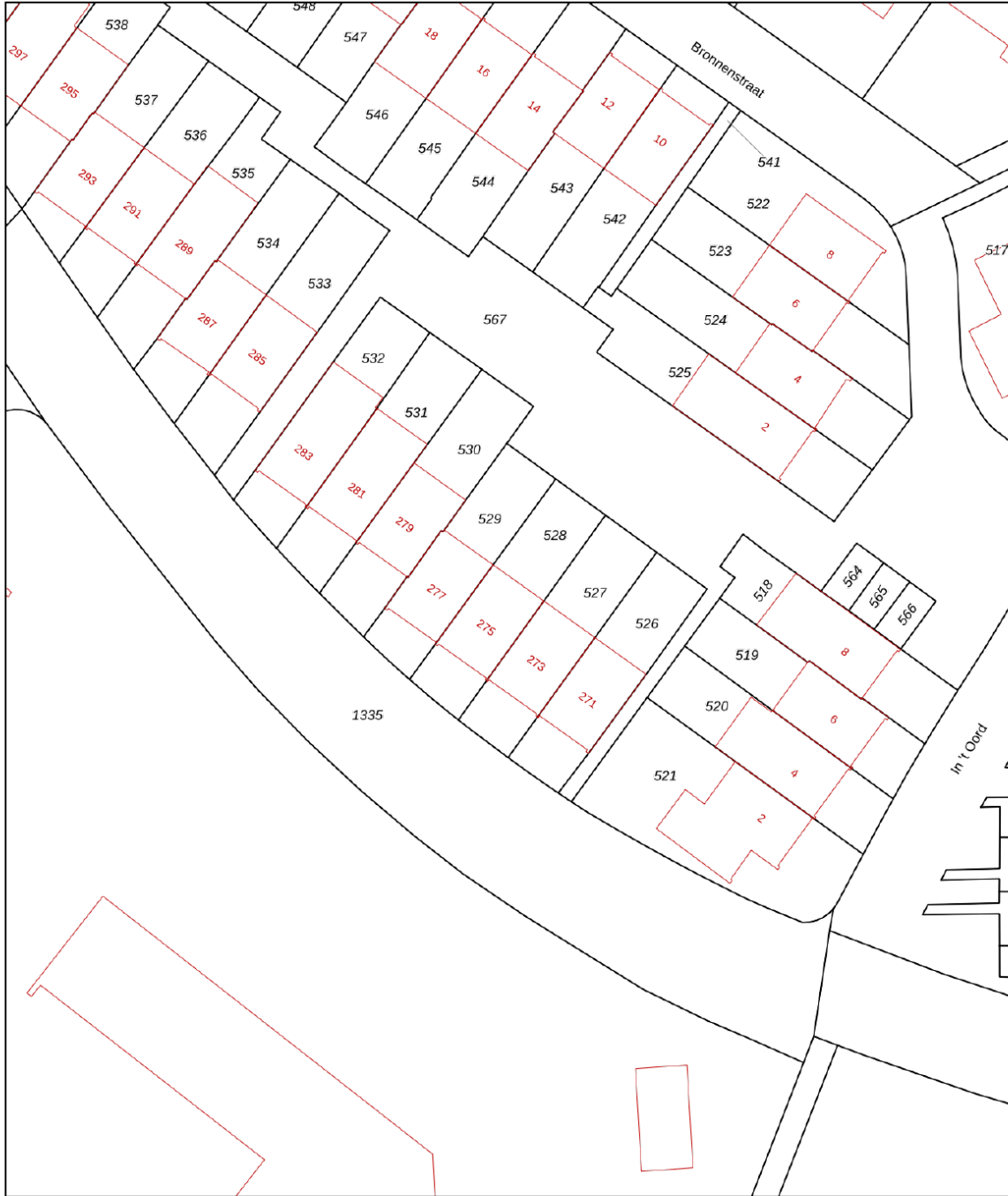
Verdieping 1




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ceresstraat 275

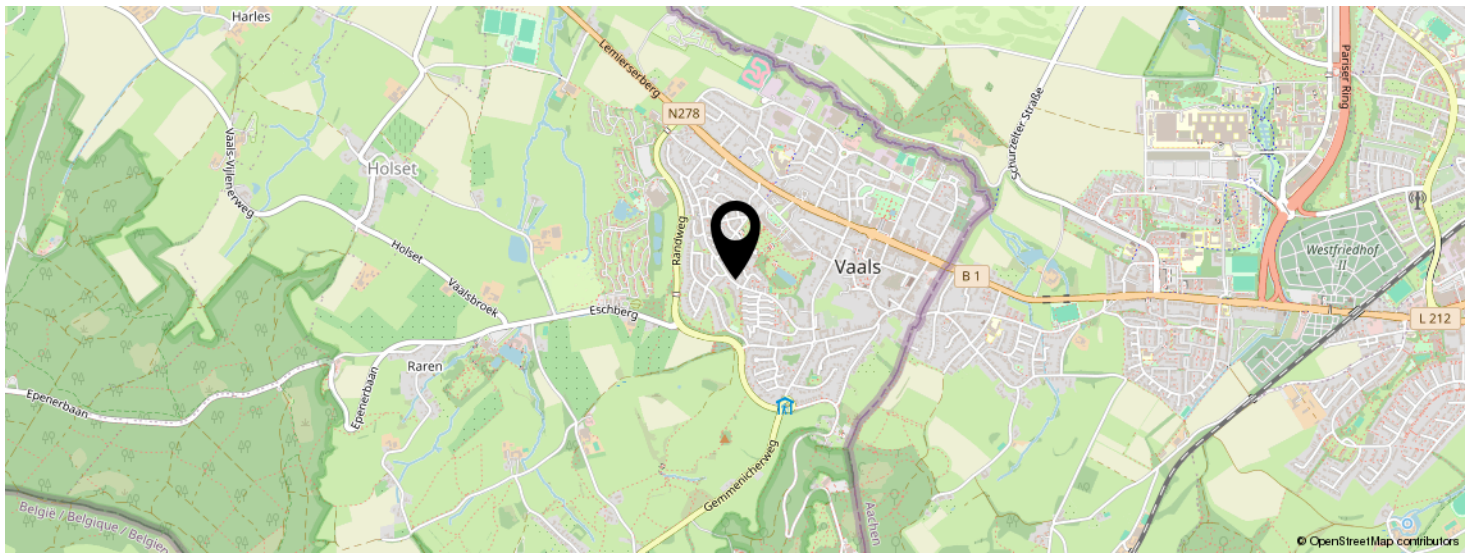
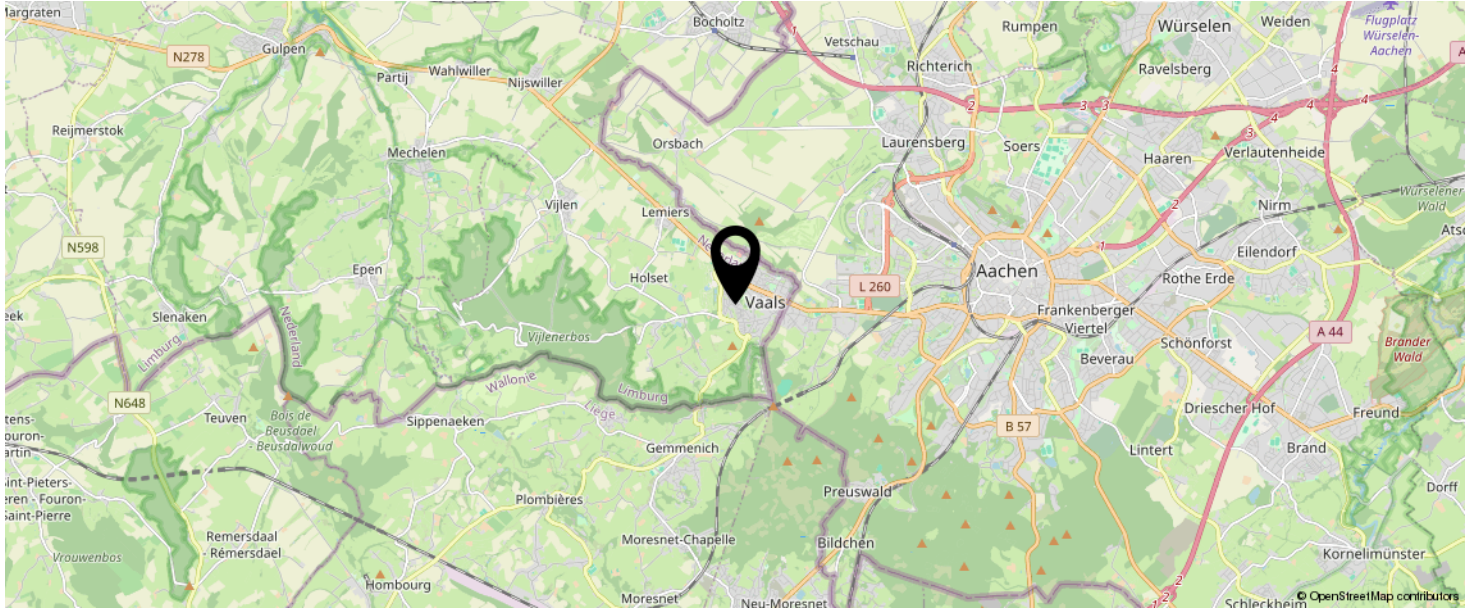


<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Vaals	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 528	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 maart 2026  
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**

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN