

LAAN 20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN



Vraagprijs  
€ 675.000 K.K.

30

VAN COSSELAERSTRAAT

WITTEM

043-2066002  
info@laan20.nl  
laan20.nl

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 675.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1979

Type dak Zadeldak

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 1.017 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 195 m<sup>2</sup>

Inhoud 790 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpanidige ruimten 31 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 39 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 6 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

## Tuin

Type Tuin rondom

Staat Prachtig aangelegd

## Energieverbruik

Energielabel C

Energie-index 1,93

## Uitrusting

# KENMERKEN

Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft rolluiken	Ja



# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
Vrijstaande woning

**ENERGIELABEL:**  
C

**BOUWJAAR:**  
1979

**WOONOPPERVLAKTE:**  
195m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
790m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKE:**  
1017m<sup>2</sup>



# OMSCHRIJVING

Uniek wonen in het groen, met ongeken- de mogelijkheden.

Deze vrijstaande woning op een prachtig perceel biedt rust, privacy en een hoogwaardige woonbeleving midden in een groene omgeving. Dankzij de twee huisnummers is de woning uitermate geschikt voor dubbele bewoning, mantelzorg of een stijlvolle combinatie van wonen en werken of beide want de woning biedt aan de linkerkant een kantoor of hobbyruimte. De doordachte indeling maakt bovendien levensloopbestendig wonen mogelijk, met optimaal comfort voor de toekomst.

## Souterrain

In het souterrain bevindt zich een nette en multifunctionele kelderruimte van circa 31 m<sup>2</sup>. Dankzij de royale afmetingen is deze ruimte uitstekend geschikt als hobbyruimte, atelier of thuiswerkplek. Via een trap is er directe toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn.

## Begane grond

Via de entreehal heeft u toegang tot de woonkamer, twee slaapkamers, de badkamer, het gastentoilet, de kelder en een ruime werk-/ hobbykamer die tevens als derde slaapkamer kan dienen. Vanuit de hal bereikt u de eerste verdieping; deze verdieping beschikt daarnaast over een eigen entree, wat de woning bijzonder geschikt maakt voor dubbele bewoning of een combinatie van wonen en werken.

Het hart van de woning wordt gevormd door de royale woonkamer met open keuken, samen goed voor een oppervlakte van circa 51 m<sup>2</sup>. De sfeervolle open haard zorgt voor warmte en gezelligheid tijdens lange avonden, terwijl de openslaande deuren een prachtig zicht bieden op het omliggende groen en toegang geven tot het terras en de tuin.

De moderne open keuken, uitgevoerd in een opvallende rode kleursetting, is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en oven. Een loopdeur biedt rechtstreeks toegang tot de tuin. De woonkamer, keuken en entree zijn afgewerkt met een stijlvolle marmeren vloer; in de keuken zorgt vloerverwarming voor extra comfort.

De twee slaapkamers op de begane grond hebben een oppervlakte van respectievelijk circa 15,5 m<sup>2</sup> en 9 m<sup>2</sup> en zijn voorzien van vloerbedekking. De moderne badkamer beschikt over een inloopdouche, een ligbad, een dubbele wastafel en een zwevend toilet. Daarnaast is er een separaat gastentoilet met fonteintje aanwezig.

De multifunctionele werk-, hobby- of derde slaapkamer van circa 21 m<sup>2</sup> vormt een bijzonder aangename ruimte. Dankzij de eigen toegang aan zowel de straat- als tuinzijde en het fraaie uitzicht op de groene omgeving is dit een ideale plek voor een praktijk aan huis, kantoor of comfortabele slaapkamer.

## Eerste verdieping

De eerste verdieping is momenteel ingericht als een volwaardig appartement en biedt daardoor tal van mogelijkheden. Hier bevinden zich een ruime slaapkamer van circa 19,3 m<sup>2</sup> met praktische inbouwkasten en een laminaatvloer, een berging met opstelling van de HR-combiketel (Nefit, huur via Volta) en toegang tot een bergzolder.

De lichte woonkamer met open keuken beschikt over een dakkapel en een eenvoudig keukenblok met gasfornuis en oven. Vanuit de woonkamer is het royale dakterras van circa 20 m<sup>2</sup> bereikbaar, een heerlijke plek om in alle rust van de zon en het uitzicht te genieten.

De badkamer is eenvoudig uitgevoerd en voorzien van een douche, toilet en wastafel.

## Tuin

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin die optimale privacy en rust biedt. Aan de voorzijde bevindt zich een royale bestrate oprit met carport. Direct aan de woning ligt een terras met elektrische zonwering, waar het heerlijk vertoeven is tijdens zonnige dagen.

De tuin is rijkelijk voorzien van gazons, kleurrijke borders en volwassen beplanting, waardoor gedurende ieder seizoen een aantrekkelijk en levendig geheel ontstaat. Hier ervaart u het buitenleven in zijn puurste vorm, omringd door rust, natuur en vogelgezang.

Achter in de tuin bevindt zich een ruime overkapping die zich uitstekend leent voor het creëren van een sfeervolle loungeplek. Daarnaast biedt deze ruimte praktische mogelijkheden voor het stallen van een caravan of camper. Een houten tuinhuis zorgt voor extra bergruimte voor tuingereedschap en andere benodigdheden.

## Ligging en omgeving

De woning is prachtig gelegen aan de rand van het idyllische Partij, midden in het glooiende Zuid-Limburgse landschap. Hier woont u in alle rust, omgeven door uitgestrekte weilanden, groene heuvels en schitterende natuur.

Direct naast de woning bevindt zich een speeltuintje, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Het centrum van Gulpen ligt op circa 3 kilometer afstand en biedt onder meer winkels, supermarkten, basisscholen en middelbare scholen.

Ook het sfeervolle dorp Mechelen bevindt zich op korte afstand, op ongeveer 2 kilometer van de woning. Dit geliefde dorp staat bekend om zijn gezellige terrassen, gastvrije horeca en actieve verenigingsleven. De omgeving vormt bovendien een waar paradijs voor wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers, met talloze routes door het karakteristieke Heuvelland. Hier geniet u dagelijks van een unieke combinatie van rust, ruimte en de charme van het Zuid-Limburgse buitenleven.

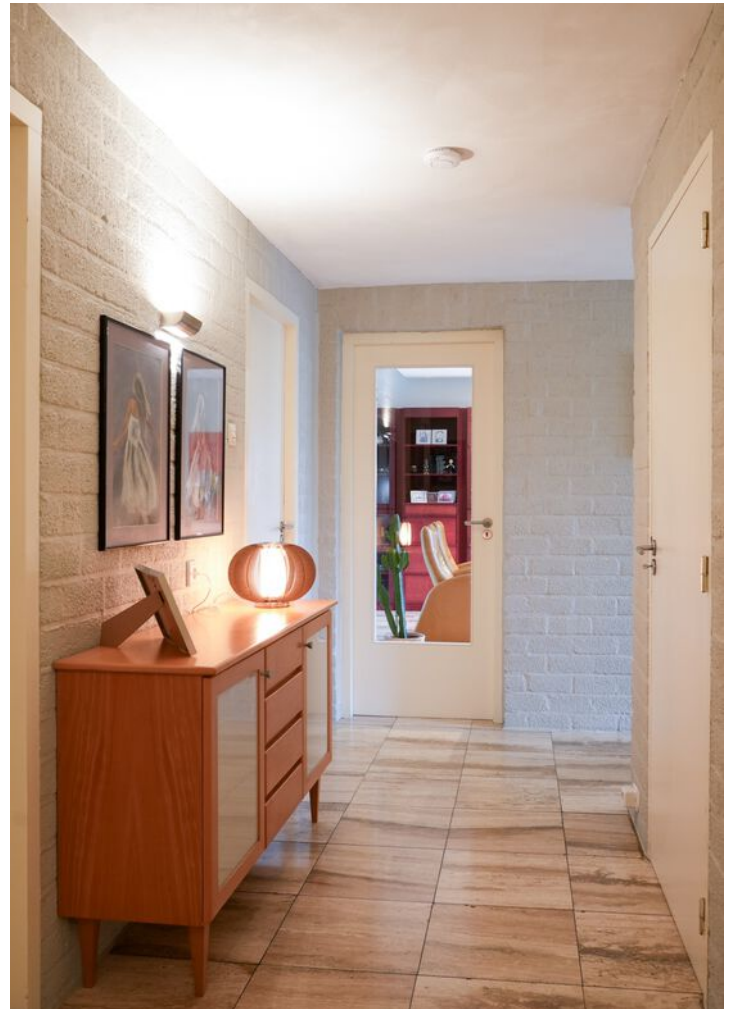
## Relevante cijfers en informatie

- Bouwjaar woning 1979
- Dubbele bewoning of werk aan huis mogelijk. Twee huisnummers 30 en 30A
- Gelijkvloerswonen mogelijk
- Energie label C
- Voorzien van 10 zonnepanelen (eigendom)
- De combiketel wordt gehuurd via Volta en dient door de koper te worden overgenomen.
- Camper of caravanstalling aanwezig op eigen terrein.
- Voorzien van deels houten kozijnen en deels aluminium kozijnen met HR++ glas en dubbel glas. 1 deur heeft nog enkel glas
- Woonoppervlakte 195 m<sup>2</sup>
- Overige inpandieg ruimte 31 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte 39 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte 1017 m<sup>2</sup>

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 dining room with a wooden table, grey chairs, and a large abstract painting. The room features a large window with white curtains and a large pendant light. The floor is tiled, and there is a metal mat near the window. The text "Sfeervol wonen op een mooie locatie" is overlaid on a green background on the right side of the image.

**Sfeervol  
wonen op  
een mooie  
locatie**























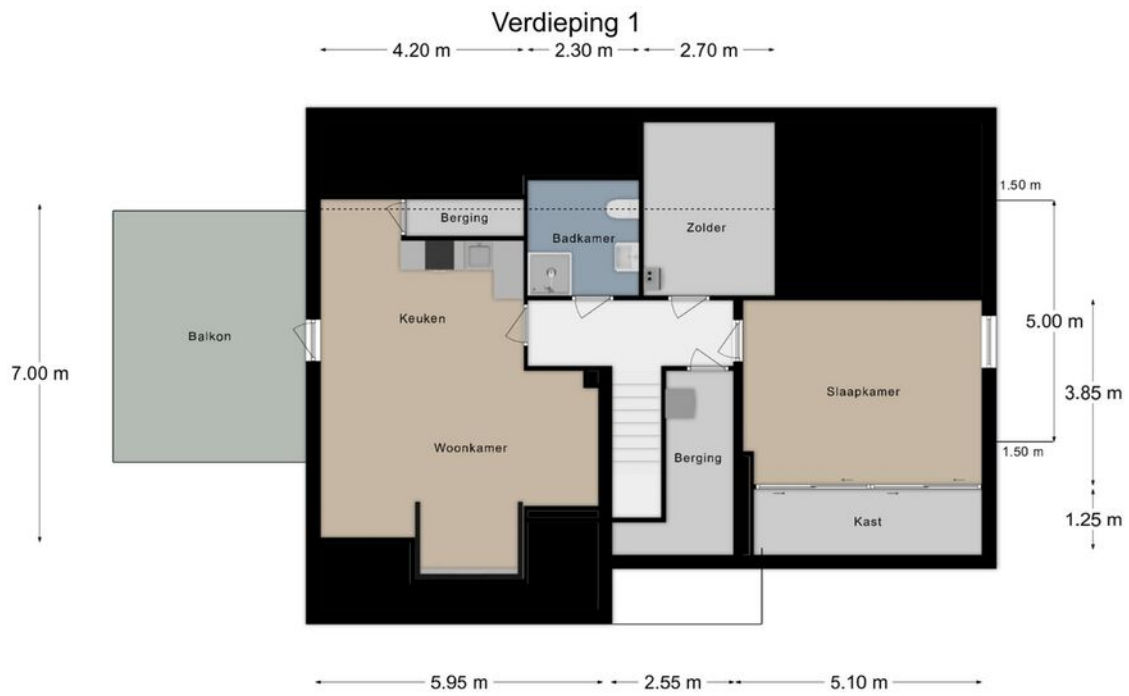




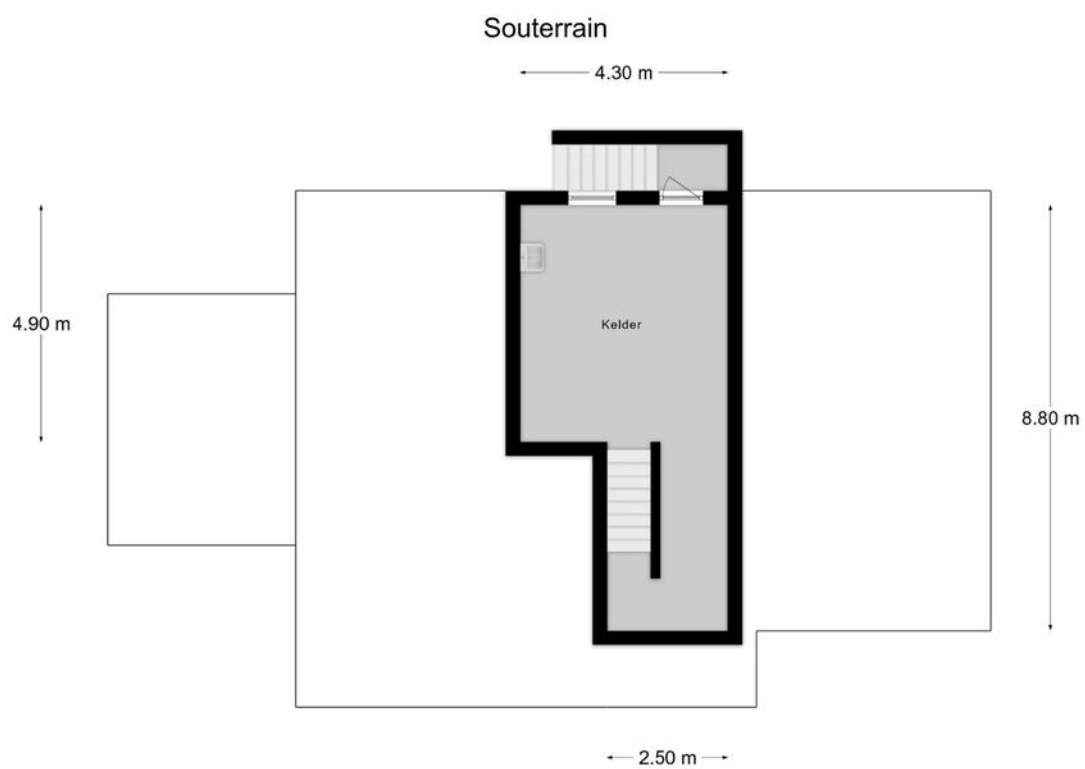
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



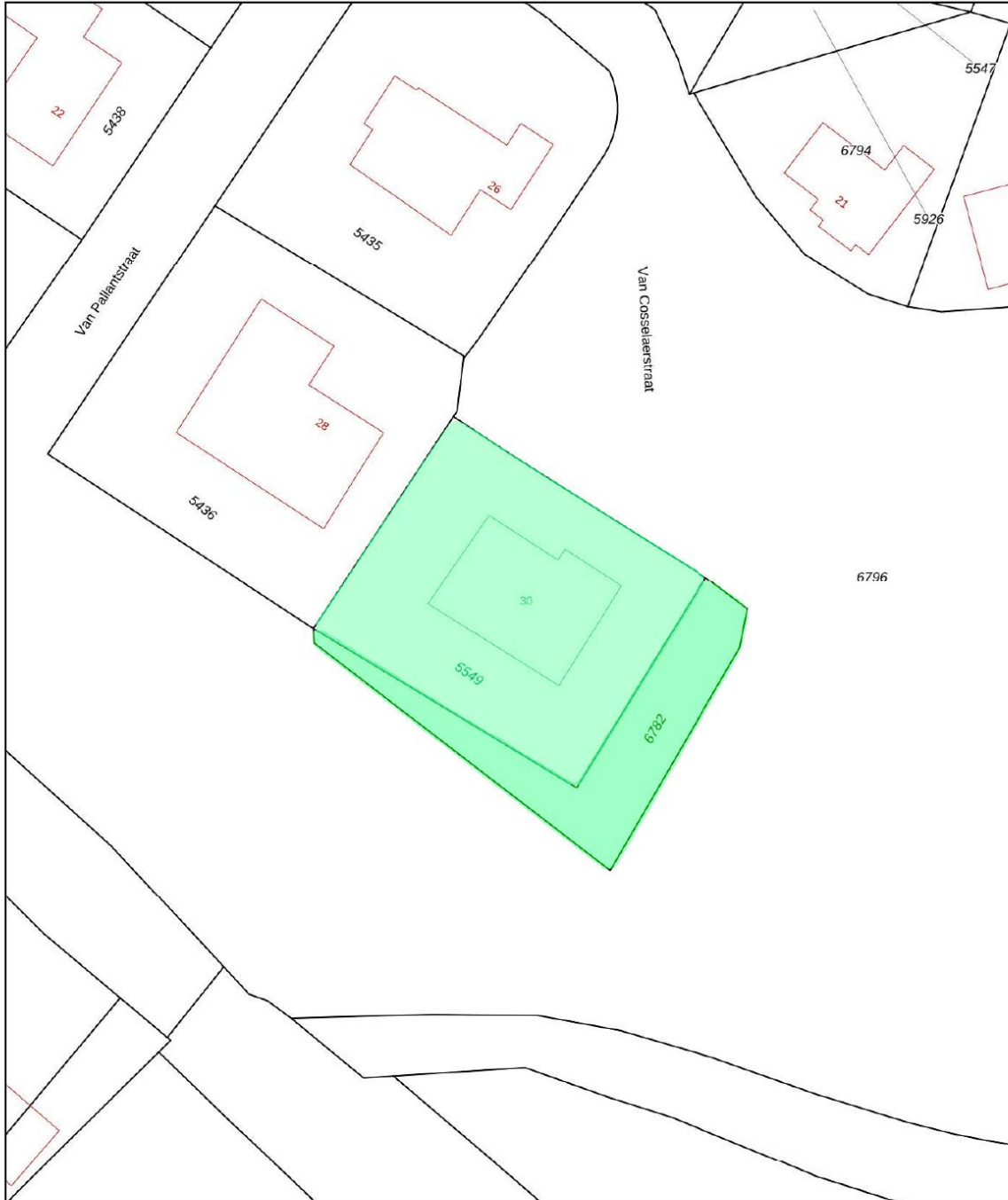
# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

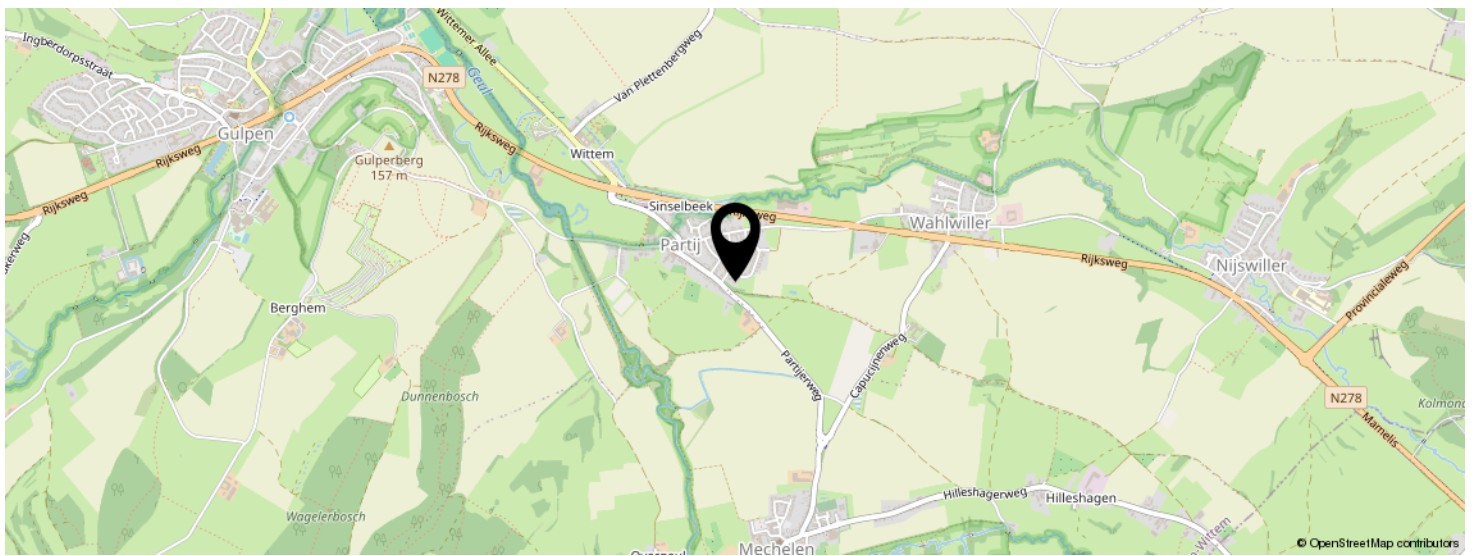
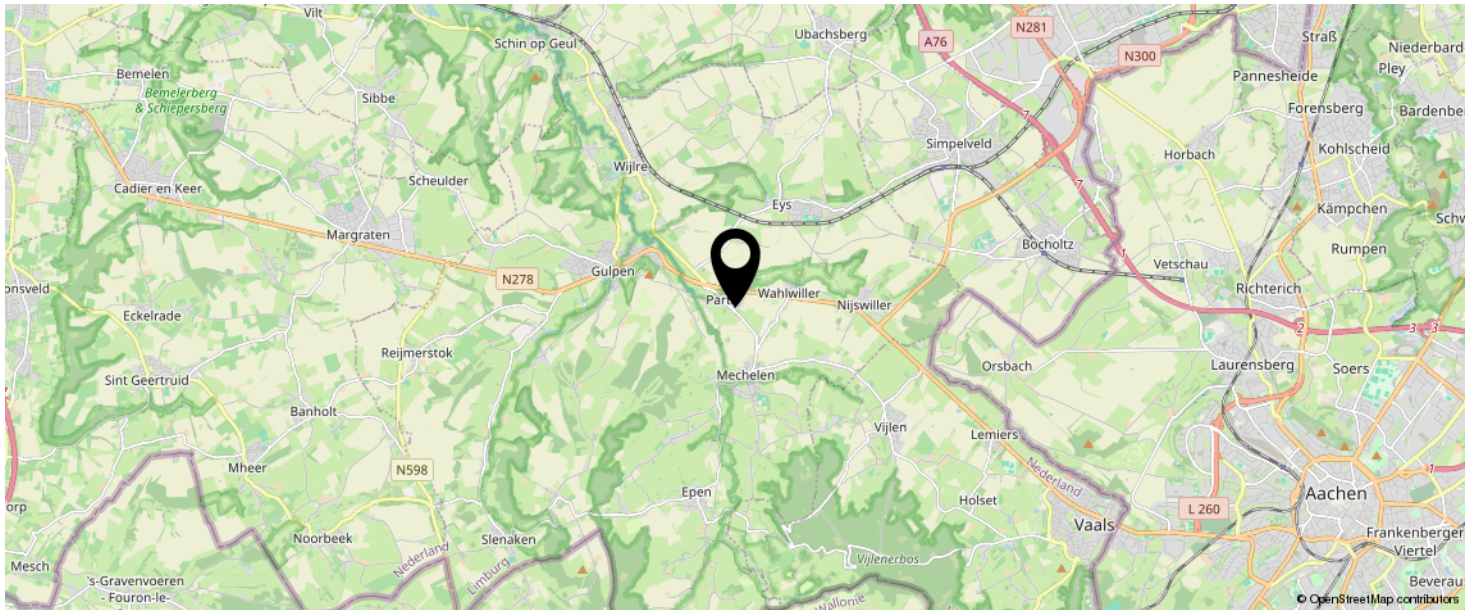
Uw referentie: franken



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Wittem	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie B Perceel 5549	
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juni 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