

## Lemiers-Rijksweg 74 - Lemiers



**Vraagprijs € 164.000,- k.k.**

Welkom in Lemiers, bij deze keurige tussenwoning met zonovergoten tuin op het zuidwesten. Daarnaast ook nog eens ontzettend centraal gelegen, dichtbij voorzieningen maar ook met het heuvelland om de hoek.

Deze speelse woning heeft op de begane grond een slaap-/werkkamer en een ruime berging. Op de eerste verdieping, de woonverdieping, treffen we een gesloten keuken, eetkamer en lichte woonkamer aan. Via de schuifpui wordt het overdekte terras bereikt dat een leuk uitzicht biedt over de diepe en zonnige tuin.

Vervolgens zijn er op de tweede verdieping, de slaapverdieping, twee fijne slaapkamers en een keurige badkamer gelegen. Tenslotte is via vlizotrap de praktische bergzolder te bereiken.

Laat je verrassen door deze knusse, speelse en praktische woning. Zien we je snel!?



Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

## Omschrijving

Het feit dat Lemiers in twee delen uit een valt is niet alleen toe te rekenen aan de Rijksweg Vaals-Maastricht, die van Oost naar West door het dorp loopt. Ten noorden van de weg bevindt zich de oude dorpskern met het kasteel en de St. Catharinakapel. De beek vormt de grens tussen Duits Lemiers en Nederlands Lemiers. Ten zuiden van de Rijksweg bevinden zich de huizen die na circa 1825 gebouwd werden. Lemiers heeft ook een heel gunstige ligging, allereerst vlakbij Vaals met al haar voorzieningen en natuurlijk ook Aken op heel korte afstand. Daarnaast zijn de Nederlandse uitvalswegen ook binnen een mum van tijd bereikt.

## Bijzonderheden

- De woning heeft kunststoffen kozijnen met dubbele beglazing en er zijn rolluiken op de slaapkamers en de badkamer
- Aan de achterzijde op de woonverdieping is een aanbouw geplaatst met een schuifpui naar de tuin
- In 2015 is de meterkast vernieuwd
- De afgelopen jaren zijn er nog diverse zaken vernieuwd, zoals o.a. enkele keukenapparatuur, nieuwe designradiator in de badkamer, vloerafwerking, trapbekleding, schilderwerk en is er een nieuwe vlioztrap geplaatst
- De woning is ook via achterom bereikbaar
- Doordat de woonverdieping én de tuin hoger gelegen is dan de straat, is er nauwelijks geluidsoverlast
- Aanvaarding in overleg



Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

## Globale indeling

### Begane grond

Entree, hal met meterkast en trapopgang  
Hobbykamer (ook te gebruiken als slaapkamer)  
Bergkast  
Bergruimte met witgoedaansluitingen

### Eerste verdieping

Overloop  
Toiletruimte met hangend closet en wastafel  
Woonkamer  
Gesloten keuken met L vormige aanbouwinstallatie voorzien van keramische kookplaat, afzuigkap, oven en koelkast  
Vrijstaande berging in de tuin

### Tweede verdieping

Overloop  
Slaapkamer I met muurkast  
Slaapkamer II  
Er ligt op deze verdieping een doorlopende laminaatvloer  
Badkamer met tegelvloer voorzien van 2-persoons ligbad, douche, wastafelmeubel en hangend closet

### Derde verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder (nokhoogte 1.85m)  
Standplaats CV-installatie



Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 164.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Inhoud woning	: 370 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 174 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 91 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	: 16 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	: 9 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	: 8 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1952
Ligging	: Aan drukke weg
Tuin	: Achtertuin (90 m <sup>2</sup> )
Garage	: Geen garage
Energielabel	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas
C.V.-ketel	: Bosch (Gas gestookt combiketel uit 2010, eigendom)

## Locatie

Lemiers-Rijksweg 74  
6295 AP LEMIIERS



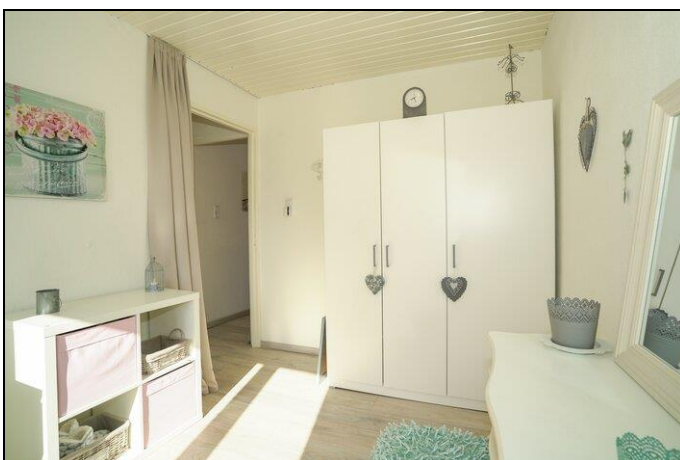
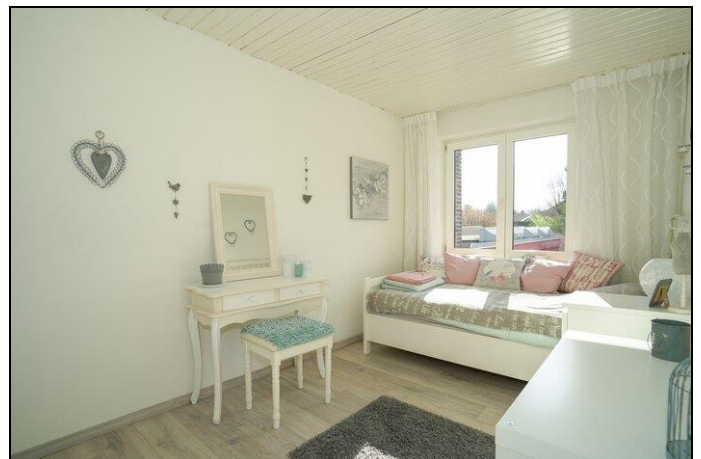


Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

## Foto's



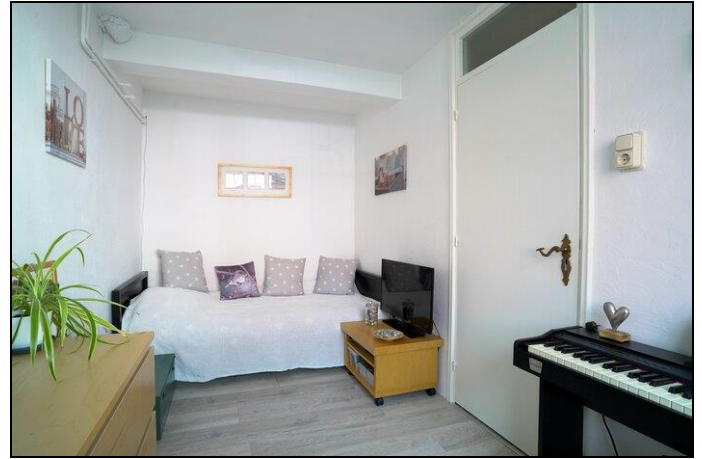
**Foto's**





Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

## Foto's





Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

## Foto's





## Kadastrale kaart

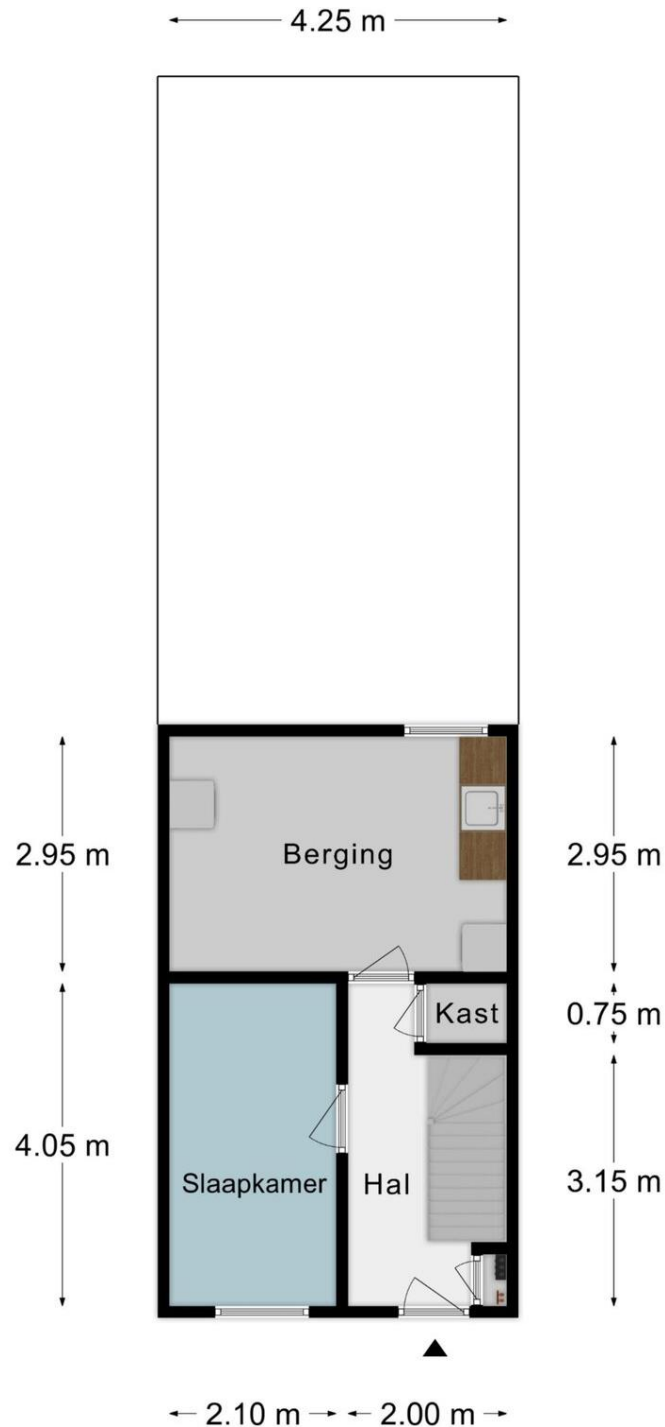
Kadastrale kaart Uw referentie: 000



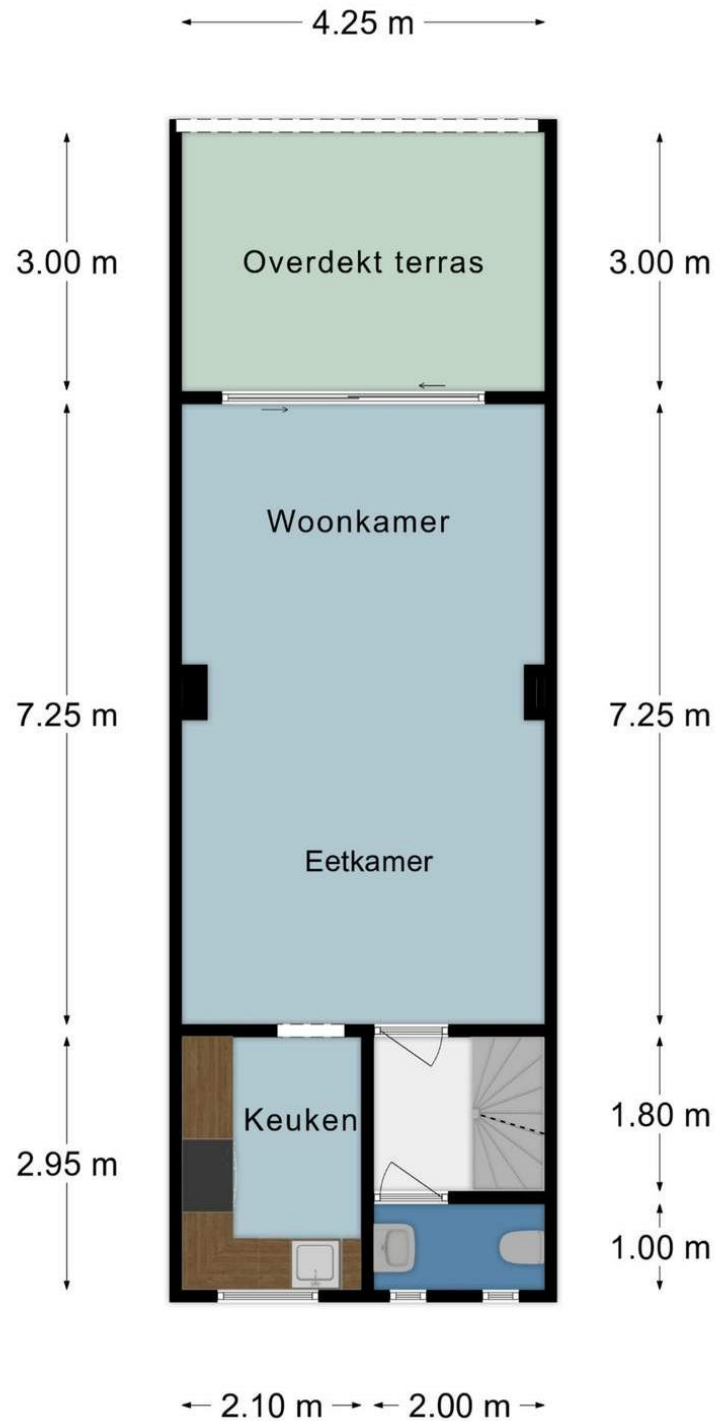
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 februari 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vaals</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 7934</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>	
---	---	---

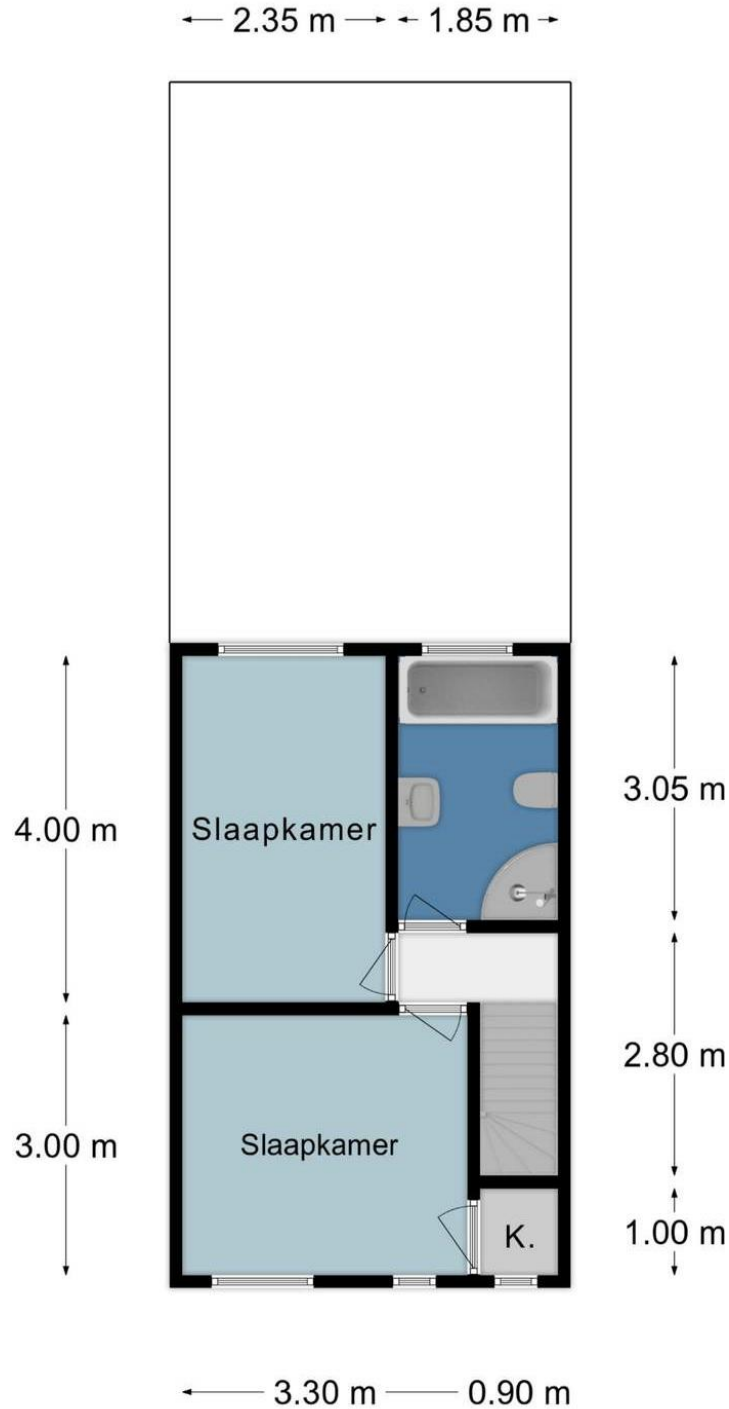
## Begane grond



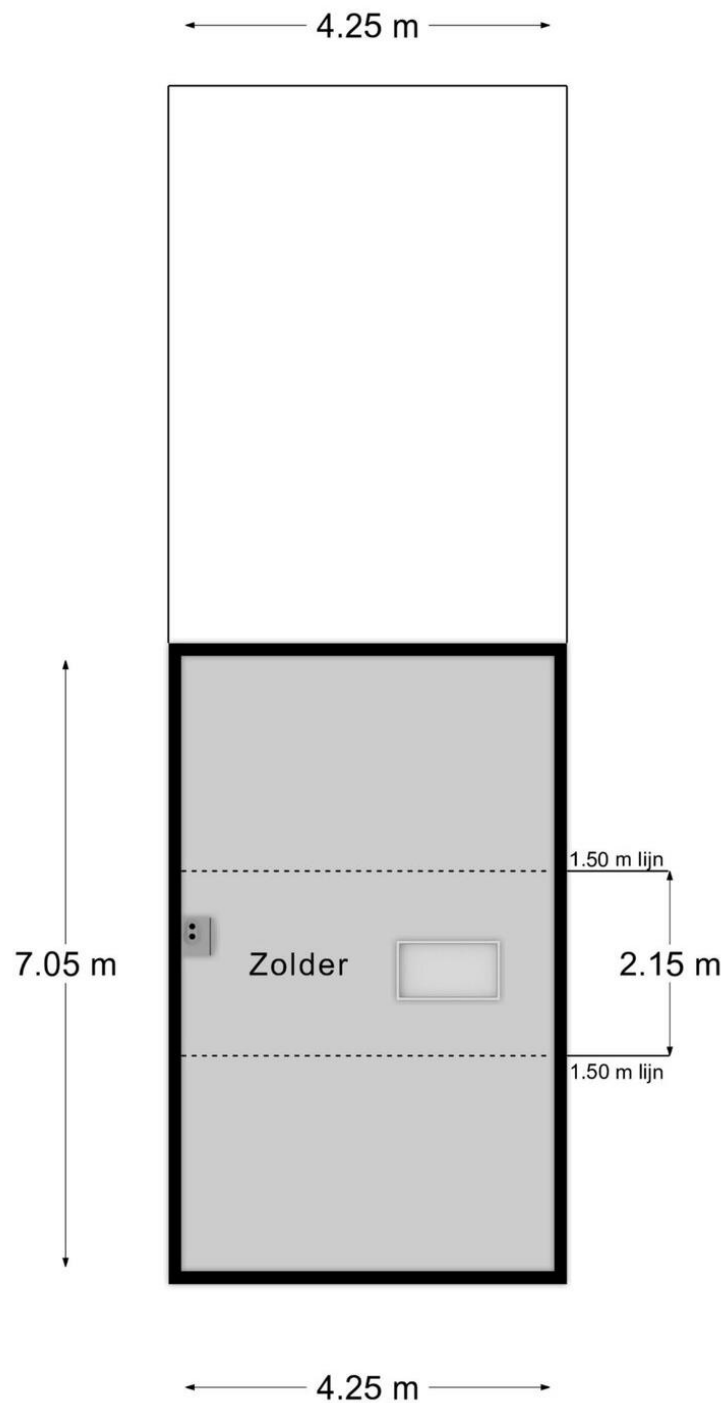
## Eerste verdieping



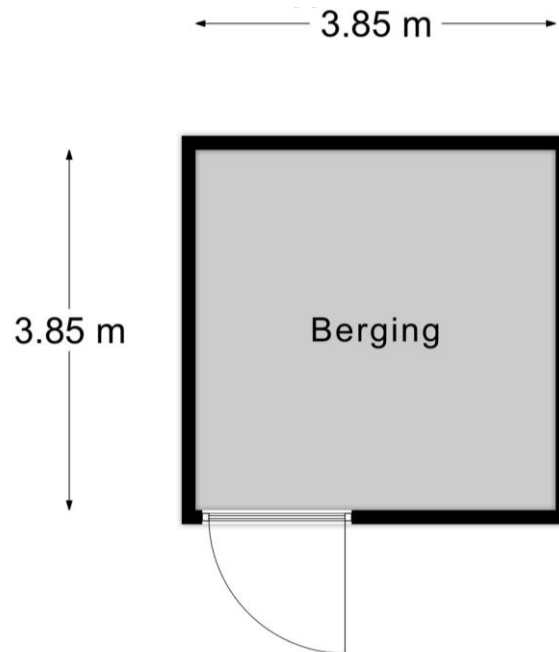
## Tweede verdieping



## Derde verdieping



## Buitenberging



- Alle maten zijn circa maten
- Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend
- De aanbieding geschiedt vrijblijvend en dient verder geëvalueerd te worden