

TE KOOP



Holset 92

Lemiers

We hebben een gelikt aanbod voor je klaar staan: een tot in de puntjes afgewerkte tweekapper met lichte aanbouw, garageberging, oprit en onderhoudsvrije tuin gelegen in het pittoreske Holset

Vraagprijs

€ 320.000 k.k.



DIONNE
makelaars

043-4502333
info@dionnemakelaars.nl
dionnemakelaars.nl



Holset 92 Lemiers

Deze luxe woning werd in de periode van 2009 tot en met 2015 totaal gerenoveerd, en daarbij is werkelijk alles aangepakt: van dak tot kozijnen en van een nieuwe aanbouw tot aan het complete installatiewerk aan toe. In de laatste jaren zijn vervolgens de puntjes op de i gezet door een aantal luxe toevoegingen zoals een design gashaard, Brustor terrasoverkapping, glazen schuifwand en airco op de zolderverdieping. Wat heeft dit huis een heerlijke leefruimte op de begane grond, een moderne open keuken aan de straatzijde en een fijne lichte woonkamer in de aanbouw.

Op de verdieping zijn er dan twee ruime slaapkamers, een ruime badkamer en een hele praktische wasruimte. Daarna loop je de vaste trap omhoog naar de tweede etage, daar ga je de derde slaapkamer vinden, met dakkapel én vaste kastenwand én airco én glazen schuifwand. Aan bergruimte is ook gedacht, er is een kelder, garageberging en tuinberging. De tuin is ook al zo ideaal, helemaal onderhoudsvriendelijk, en een prima privacy. Er zijn twee terrassen waarvan één met overkapping, dus er is altijd een geschikte plek om lekker te vertoeven. Conclusie: écht een instapklaar huis op een bijzonder leuke plek. Wij laten het je graag zien tijdens een bezichtiging!

Holset, te groot om als gehucht te benoemen en te klein om als dorp benoemd te worden. Maar wat heeft dit kleine plaatsje nog de authentieke Limburgse sfeer te bieden. Holset heeft een alleraardigst dorpspleintje met een sfeervolle kerk en enkele aangename horecagelegenheden. Het is dan ook een geliefde pleisterplaats voor wandelaars en andere bezoekers van het Limburgse Heuvelland. In Holset kunt u het gevoel van "buitengebied wonen" ervaren, zonder dat u zich eenzaam en afgelegen hoeft te voelen. Voorzieningen zijn binnen enkele autominuten te bereiken in Vaals met zijn uitgebreide winkelaanbod. Wellicht het belangrijkste speerpunt van Holset betreft haar groene omgeving, een prachtig heuvellandschap met ontelbaar veel wandelpaden. Het Vijlenerbos ligt binnen handbereik en nodigt uit voor vele uren ontspanning.

Bijzonderheden

Totaal gerenoveerd in de periode 2009 tot en met 2015, de volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd:

- * Realiseren aanbouw begane grond
- * Kunststoffen kozijnen met dubbele HR++ beglazing
- * De ramen op elke slaapkamer zijn voorzien van op maat gemaakte anti pollen horren
- * Volledige elektrische installatie (bedrading en meterkast)
- * Volledige CV installatie (CV ketel, vloerverwarming begane grond en badkamer, radiatoren op de verdieping)
- * Nieuwe trappen (begane grond trap in Kersenhout)
- * Verbouwing zolder tot slaapkamer (dakkapel, dakisolatie, plafond en muurafwerking)
- * De ruime schuifpui en de ramen op de slaapkamer kunnen geblindeerd worden via op afstand bedienbare screens
- * Muurafwerking volledige woning
- * Vloerafwerking volledige woning
- * Plafonds volledige woning
- * Badkamer en toilet
- * Keuken
- * Vernieuwen binnendeuren
- * Realisatie oprit en tuinaanleg

Sinds 2019 zijn de volgende zaken verder afgewerkt:

- * Design gashaard
- * Electrische rolgordijnen (blijven achter)
- * Brustor terrasoverkapping welke is voorzien van een ingebouwd windscherm, verlichting, regen- en vorstsensor, het lamellen dak kan op elke gewenste stand gezet worden middels een afstandsbediening.
- * Realisatie van garageberging met automatische sectionaalpoort
- * Tuinpoort
- * Airco op zolderverdieping
- * Glazen schuifwand op zolderverdieping

De sauna op de slaapkamer is ter overname

Aanvaarding in overleg

Globale Indeling

Souterrain
Provisiekelder

Begane grond
Entree, hal met meterkast
Toilet voorzien van hangend closet en fontein
Open keuken met moderne aanbouwinstallatie voorzien van de volgende apparatuur: koelkast, combi oven/magnetron, vaatwasser, 5 pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, granieten blad
Z-vormige woonkamer met eetgedeelte en zitgedeelte, design gashaard en grote schuifpui
De begane grond is voorzien van een doorlopende plavuizenvloer met vloerverwarming
Garageberging met automatische sectionaalpoort
Tuinberging (bereikbaar via de garageberging)

Eerste verdieping
Overloop
Slaapkamer I
Slaapkamer II
De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een planken vloer van kersenhout
Wasruimte met witgoed aansluitingen, aanrecht met spoelbak en plavuizenvloer
Badkamer voorzien van douchecabine, ligbad, hangend toilet en dubbel wastafelmeubel

Tweede verdieping
Slaapkamer III voorzien van planken vloer, vaste kastenwand en berging
CV ruimte met Intergas Kompact HR 107 CV ketel



Kenmerken

Vraagprijs

€ 320.000 k.k.

Soort woning	een gezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 3 slaapkamers
Bouwjaar	1964
Woonoppervlakte	140 m ²
Perceeloppervlakte	302 m ²
Overige inpandige ruimte	17 m ²
Inhoud	466 m ³
Ligging	aan rustige weg, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
CV-ketel	Intergas Compact HR 107 2012





























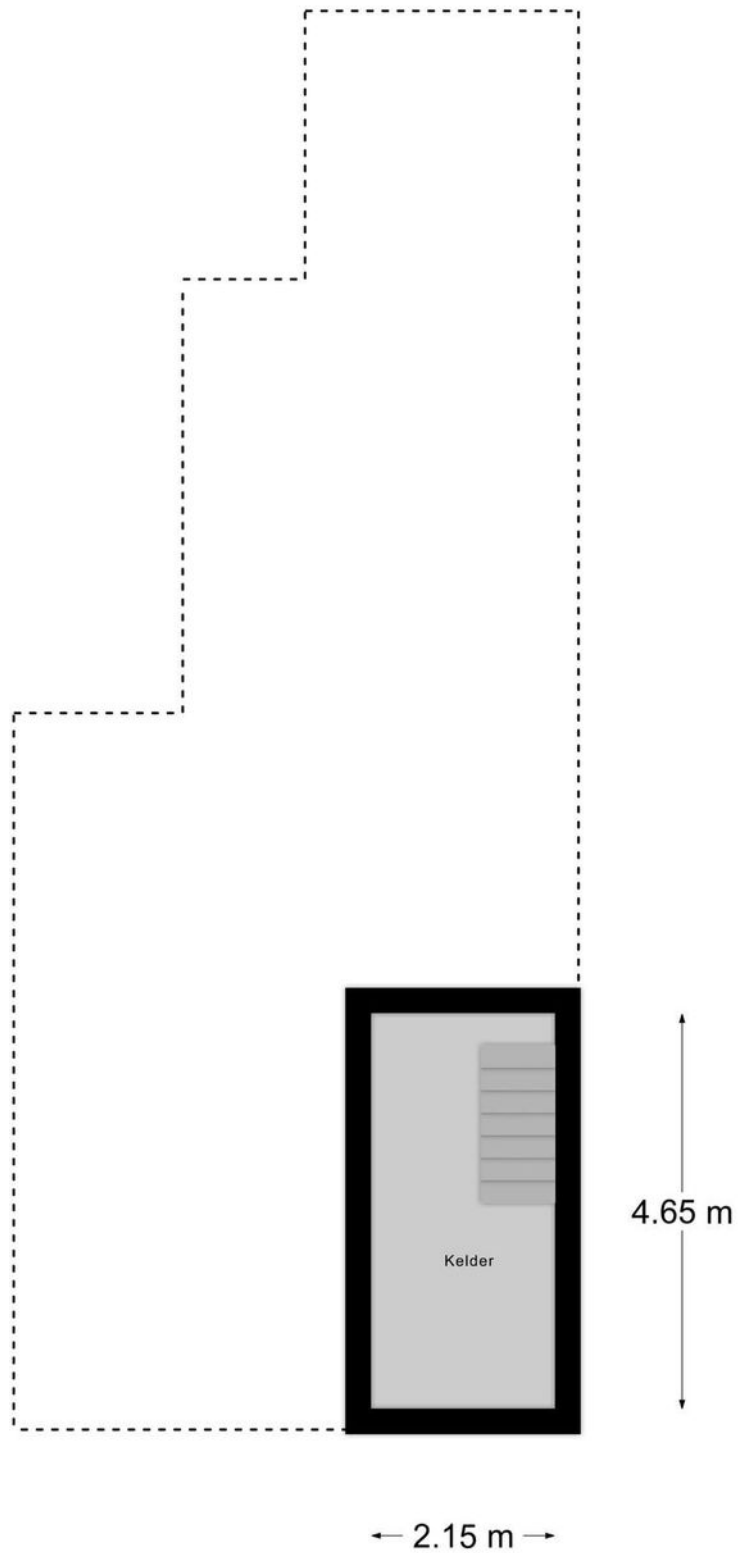




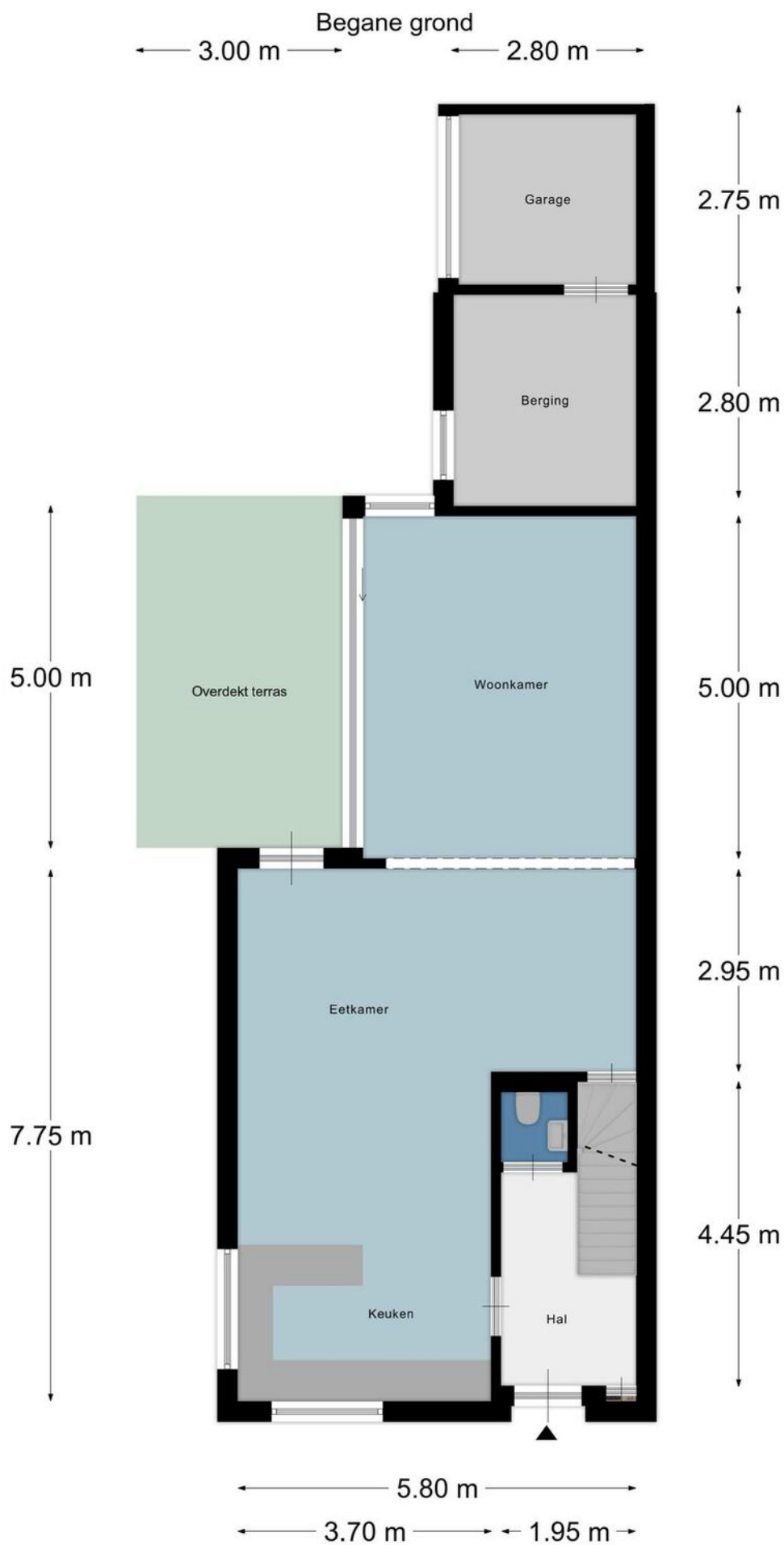




Souterrain

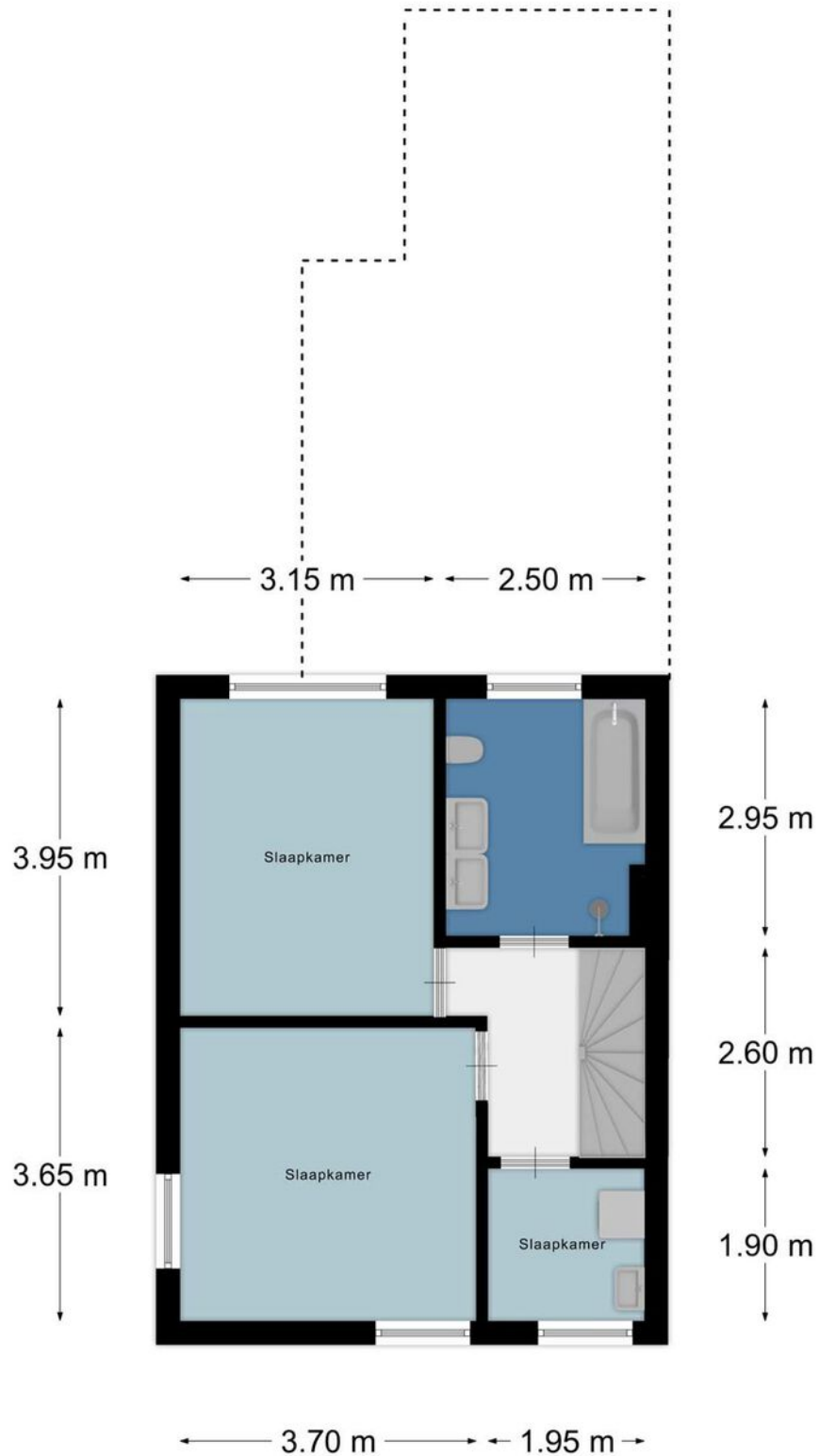


Plattegrond



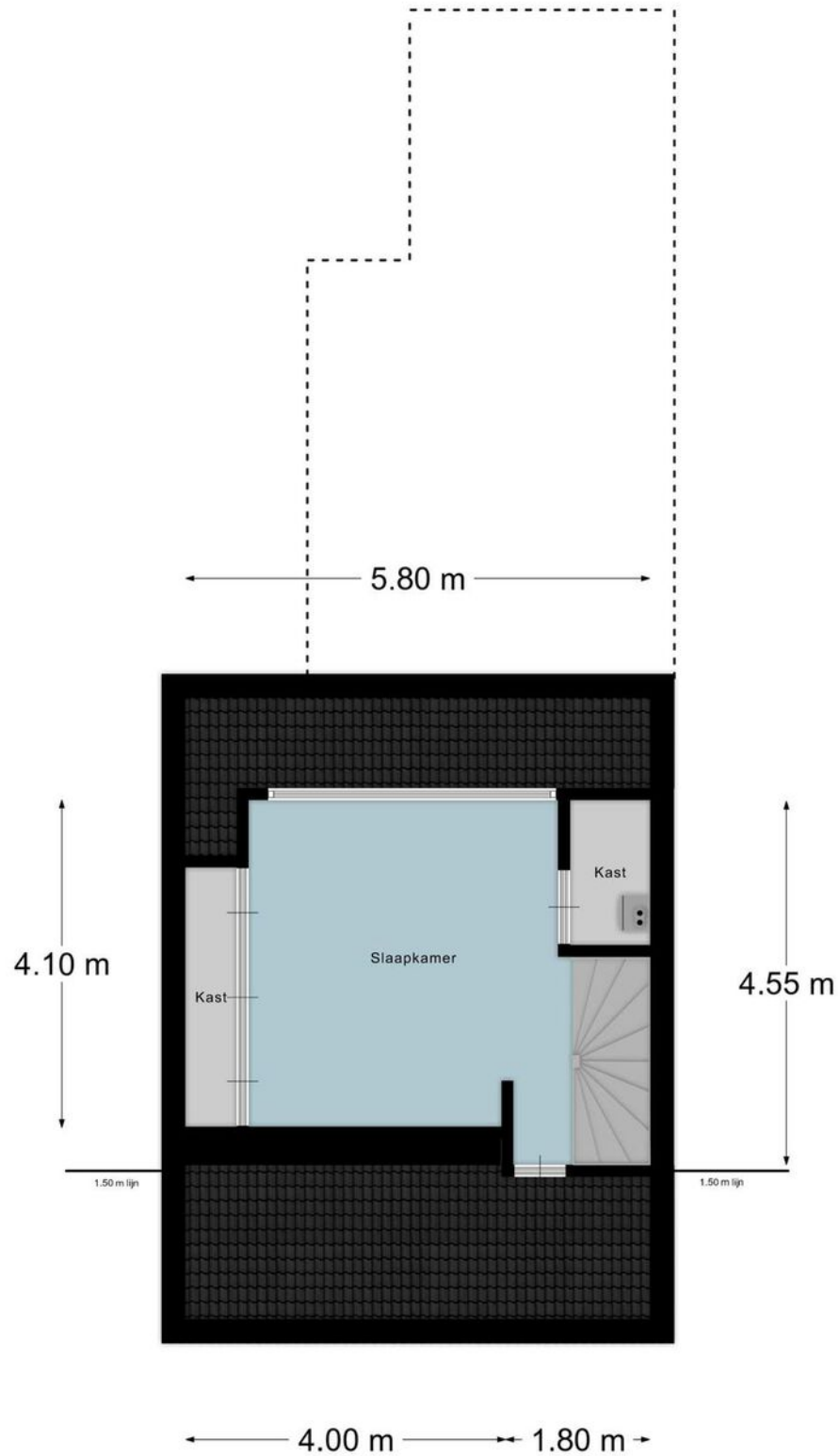
Plattegrond

Verdieping 1



Plattegrond

Verdieping 2

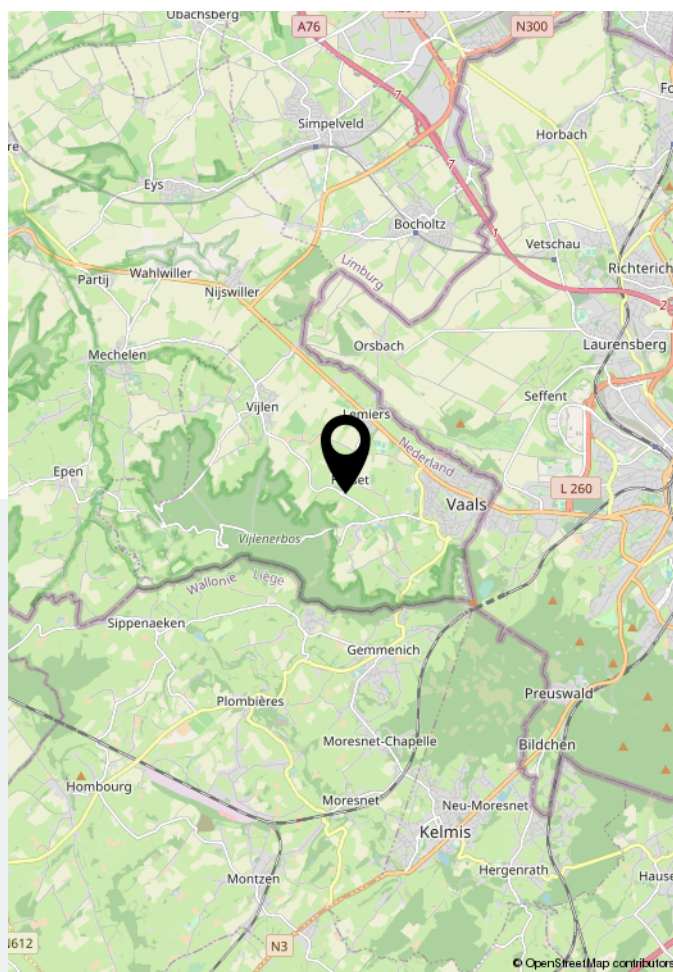
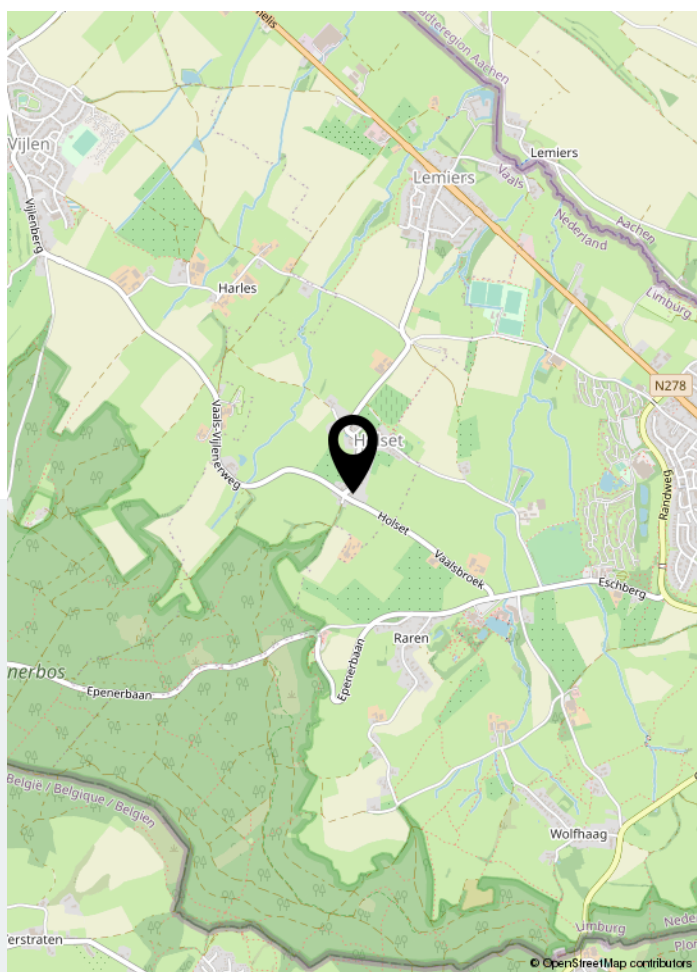
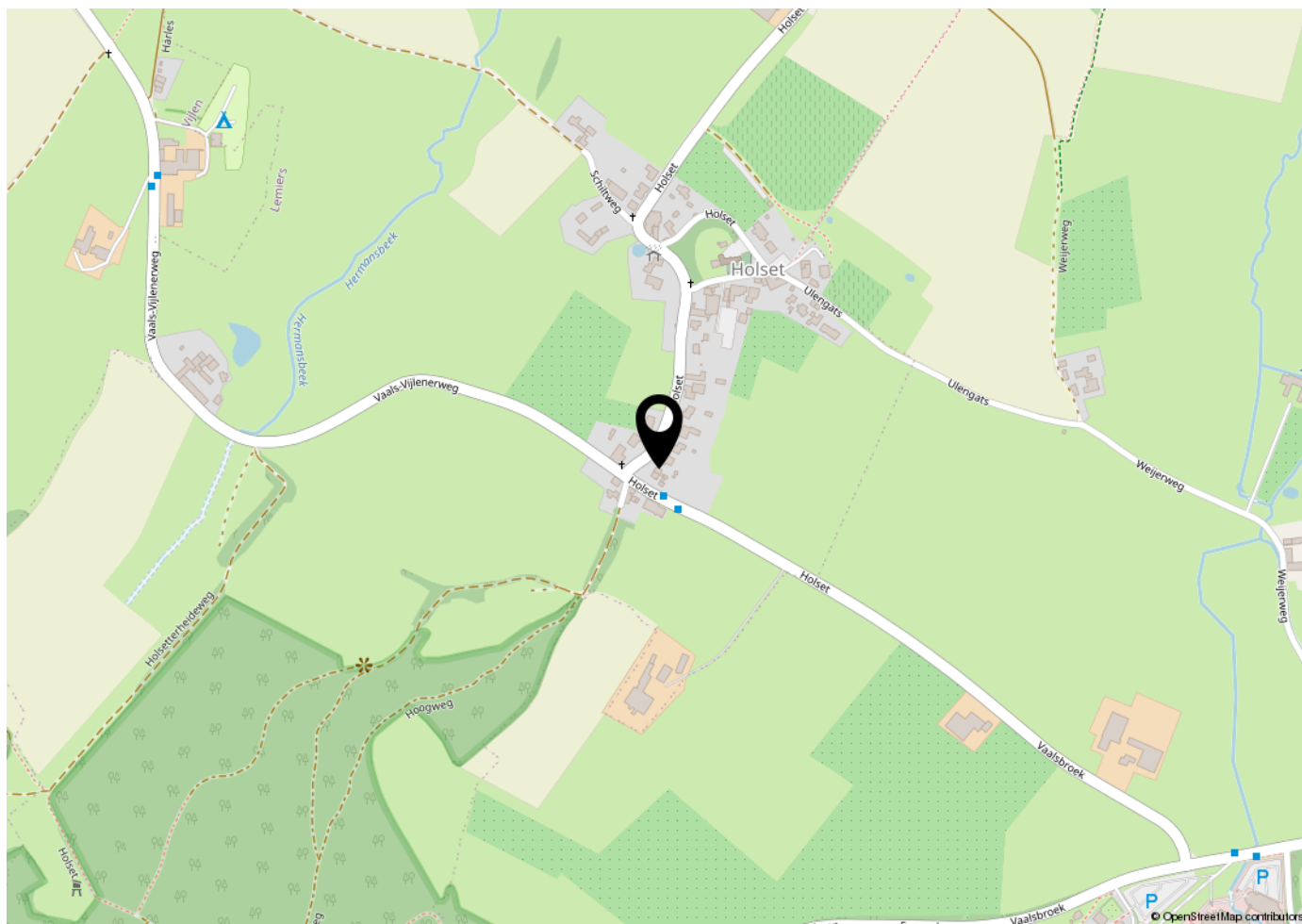


Plattegrond



12345		Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500			
25		Perceelnummer	Kadastrale gemeente			
		Huisnummer	Vaals			
		Vastgestelde kadastrale grens	Sectie			
		Voorlopige kadastrale grens	H			
		Administratieve kadastrale grens	Perceel			
		Bebouwing	226			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 maart 2021			Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

Aantekeningen



Uw makelaar

Welkom bij Dionne makelaars. Een persoonlijk kantoor, waar een krachtig vrouwenteam hard werkt om jouw stappen op de woningmarkt te begeleiden. Dionne makelaars is in 2020 ontstaan uit Mertens Makelaardij, die zijn oorsprong vond in 1984. Dionne Schrouff werkt sinds 2004 bij Mertens en in 2011 nam ze het kantoor over. We ondergingen een metamorfose in naam, stijl én kantoor. Sinds april 2020 kun je ons vinden aan de Rijksweg 68A in Gulpen. Hier werken we vanuit een prachtig en fris kantoor waar we jou graag verwelkomen.



Rijksweg 68A | 6271 AG Gulpen
043 - 450 2333 | info@dionnemakelaars.nl | dionnemakelaars.nl