

# TE KOOP



**Bosstraat 80**

**Vaals**

Een keurig verzorgde twee-onder-een kap woning met aanbouw, inpandige garage en privacyvolle tuin gelegen aan een privéweg en op loopafstand van het levendige centrum van Vaals.

Vraagprijs

€ 330.000 k.k.



043-4502333  
info@dionnemakelaars.nl  
dionnemakelaars.nl



## Bosstraat 80 Vaals

Deze ruime tweekapper is gebouwd in 1968, daarna is het pand meermaals uitgebreid met een aanbouw van de woonkamer en een aanbouw van de garage. Hierdoor heeft dit leuke huis een royaal woonoppervlak van 140 m<sup>2</sup> en daarbij ook nog eens diverse praktische ruimtes.

De begane grond is ruim van opzet, de open keuken is aan de voorzijde gesitueerd.

Aansluitend vind je dan de woonkamer met nog een extra zitgedeelte in de aanbouw.

Heel praktisch is de in pandig bereikbare garage en bijkeuken.

Vervolgens heeft de verdieping 3 goed bemeten slaapkamers en een badkamer te bieden. Ook is er een vaste trap naar de zolder met 4e slaapkamer en berging.

De tuin bereik je via de openslaande tuindeuren vanuit de woonkamer, er is een fijn terras en groen gazon.

Vaals staat bekend als het kleine grensstadje net tegen Duitsland aan. De plaats kent een rijk verleden en dat is zichtbaar door heel Vaals aan de vele markante gebouwen.

Tegenwoordig is het vooral een hele aangename woonplaats met een uitgebreid voorzieningenaanbod met vele winkels, medische voorzieningen, basisonderwijs en een goede bereikbaarheid met openbaar vervoer.



Natuurlijk is het ook van belang dat de plaats grenst aan de grote buur Aken, een bruisende stad met veel historie en inmiddels ook bekend vanwege haar RWTH campus en het Klinikum.

Kortom, Vaals is een prima basis om te wonen!

#### Bijzonderheden

Het pand is voorzien van kunststoffen kozijnen met dubbele beglazing

Er zijn grotendeels rolluiken geplaatst

De keuken is vernieuwd in 2006

De aanbouw garage/bijkeuken is gerealiseerd in 1987, de aanbouw woonkamer dateert uit 1996

De platte daken dateren uit 1998

De binnendeuren en -kozijnen zijn in 2021 geschilderd

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk

#### Globale indeling

##### Begane grond

Entree, hal met plavuizen vloer, meterkast en garderobe

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Open keuken met plavuizen vloer, aanbouwinstallatie voorzien van oven, inductiekookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasser en koelkast

Woonkamer met eetgedeelte en zitkamer, afgewerkt met parketvloer. Via openslaande tuindeuren is er toegang naar het terras en de tuin.

Bijkeuken voorzien van aanrechtblok, witgoedaansluiting en loopdeur naar tuin  
Inpandige garage met kantelpoort

##### Eerste verdieping

###### Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking

Badkamer met ligbad, hangend toilet en wastafelmeubel. Er is elektrische vloerverwarming

##### Tweede verdieping

###### Overloop

Berging met dakraam en CV installatie

Slaapkamer IV met wastafel



## Kenmerken

Vraagprijs

€ 330.000 k.k.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 4 slaapkamers
Bouwjaar	1968
Woonoppervlakte	140 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	345 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	15 m <sup>2</sup>
Inhoud	540 m <sup>3</sup>
Ligging	aan rustige weg
Tuin	oost
Verwarming	c.v.-ketel (huur, de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper)
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas
CV-ketel	Intergas Kompakt HRE 2012
Energie label	D













































*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Plattegrond



*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Plattegrond






*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

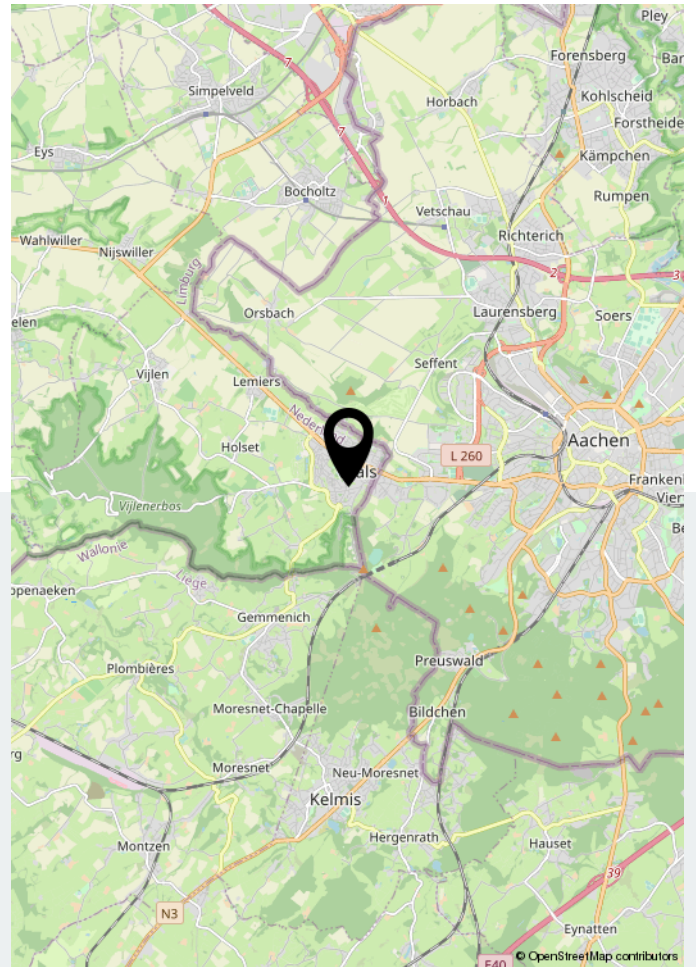
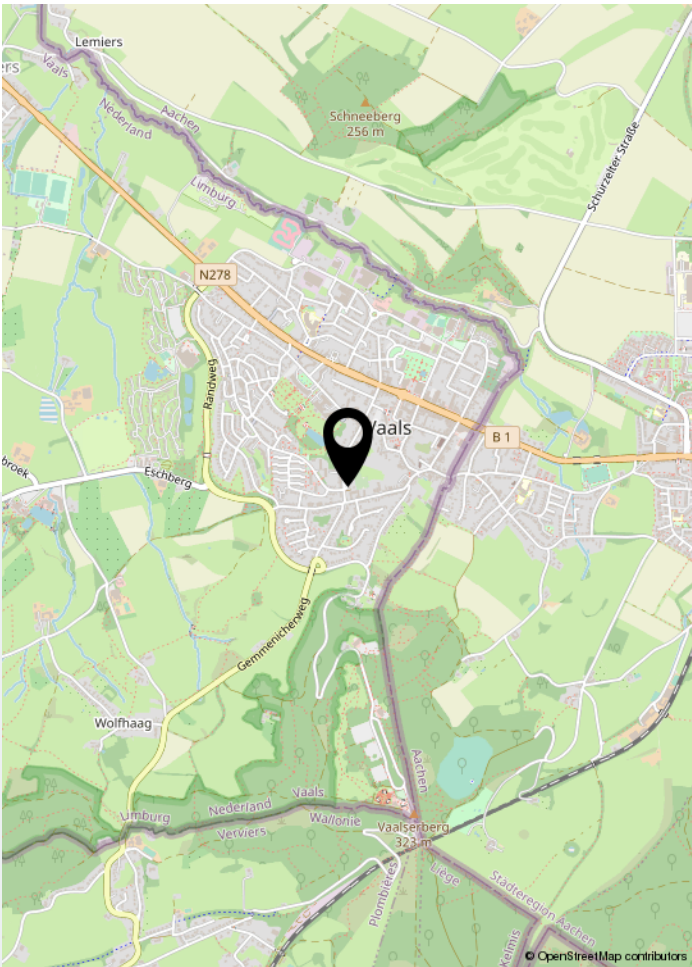
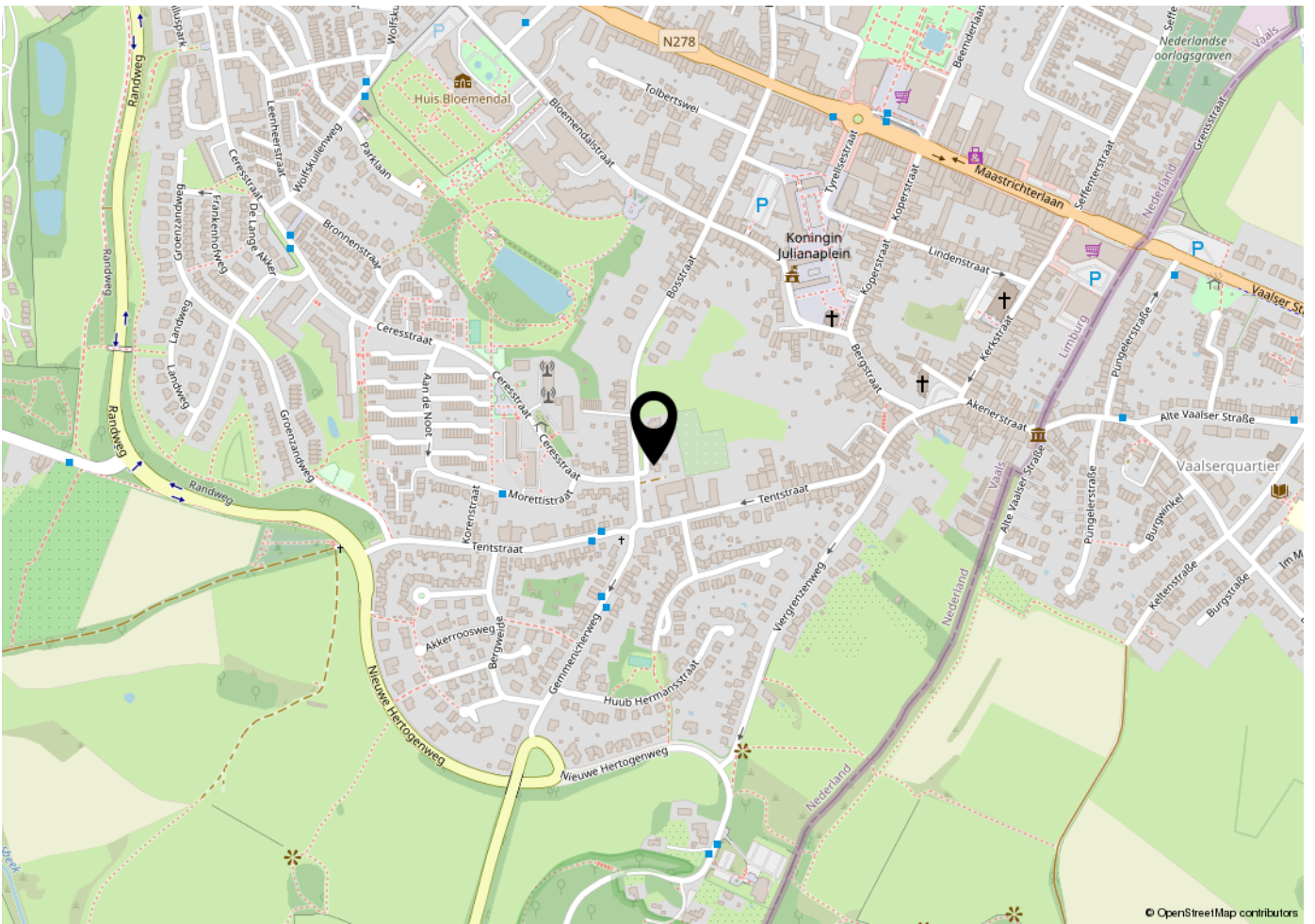
# Plattegrond



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vaals Sectie A Perceel 7721</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><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

# Kadastrale kaart





Locatie op de kaart







# 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](mailto:info@dionnemakelaars.nl) | [dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

