

# TE KOOP



## Jos Francotteweg 6, 6A & 6B

### Vaals

Beleggingspand bestaande uit drie zelfstandige appartementen in verhuurde toestand, kelder en gezamenlijke tuin gelegen in het centrum van Vaals op loopafstand van het uitgebreide voorzieningenaanbod met winkels, busstation en horeca.

Vraagprijs

€ 355.000 k.k.



043-4502333  
info@dionnemakelaars.nl  
dionnemakelaars.nl



## Jos Francotteweg 6, 6A & 6B Vaals

Ieder appartement heeft een eigen huisnummer en beschikt over woonkamer, keuken, 1 of 2 slaapkamers en een badkamer.

Het pand heeft nog een ruime zolder met dakkapel, deze ruimte biedt mogelijkheden om nog een extra zelfstandig appartement/studio te realiseren (na toestemming van gemeente Vaals)

Dit halfvrijstaande pand is degelijk van opzet, het heeft een geïsoleerd dak en is vrijwel volledig voorzien van kunststoffen kozijnen met dubbele beglazing.

De afwerking aan de binnenzijde is eenvoudig. Ieder appartement beschikt over een zelfstandige CV ketel (huur) en een eigen kelderruimte.

Aan de achterzijde van het pand ligt een gezamenlijke tuin gesitueerd op het westen.

De actuele bruto huuropbrengst is € 22.600,- per jaar. De huurders zijn zelf verantwoordelijk voor energiecontracten voor wat betreft elektra en gas, er zijn voor ieder appartement eigen meters.

Het waterverbruik wordt middels een voorschot bovenop de kale huur via de verhuurder verrekend. De huidige eigenaren hebben steeds langdurige huurders gehad, met weinig verloop.

### Globale indeling

Souterrain

Kelderhal met trapopgang

Kelder I

Kelder II met CV ketel (behorend tot appartement huisnummer 6 gelegen op de begane grond)

Kelder III

Kelder IV met loopdeur naar tuin

Begane grond

Gezamenlijke entree met trappenhuis

Appartement I (huisnummer 6)

Hal met toilet voorzien van staand closet

Woonkamer ensuite

Open keuken voorzien van aanrechtblok met keramische kookplaat, oven, afzuigkap en koelkast

Slaapkamer I met wastafelmeubel en douche

Slaapkamer II met witgoedaansluiting

Eerste verdieping

Gezamenlijke overloop

Appartement II (huisnummer 6A)

Hal

Woonkamer ensuite

Slaapkamer I

Keuken met aanrechtblok voorzien van gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast

Badkamer met wastafel, douche, staand toilet en witgoedaansluiting

Slaapkamer II

Tweede verdieping

Gezamenlijke overloop

Appartement III (huisnummer 6B)

Hal

Woonkamer

Eet/zitkamer (eventueel te gebruiken als slaapkamer)

Slaapkamer I

Keuken met aanrechtblok

Badkamer met wastafel, douche, staand toilet en witgoedaansluiting

Derde verdieping

Overloop

Bergzolder I met CV installatie

Bergzolder II met CV installatie

Zolder-/slaapkamer met dakkapel en dakraam (momenteel in gebruik bij appartement II)



## Kenmerken

Vraagprijs

€ 355.000 k.k.

Soort woning	herenhuis
Type woning	halfvrijstaande woning
Aantal kamers	14 kamers waarvan 7 slaapkamers
Bouwjaar	1906-1930
Woonoppervlakte	260 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	185 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	69 m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	2 m <sup>2</sup>
Inhoud	1104 m <sup>3</sup>
Ligging	in centrum
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Energielabel	E



























*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



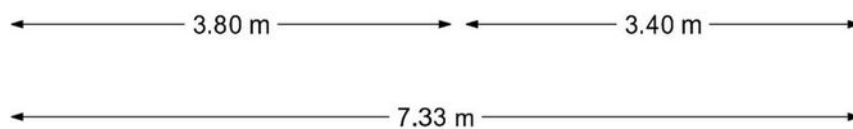
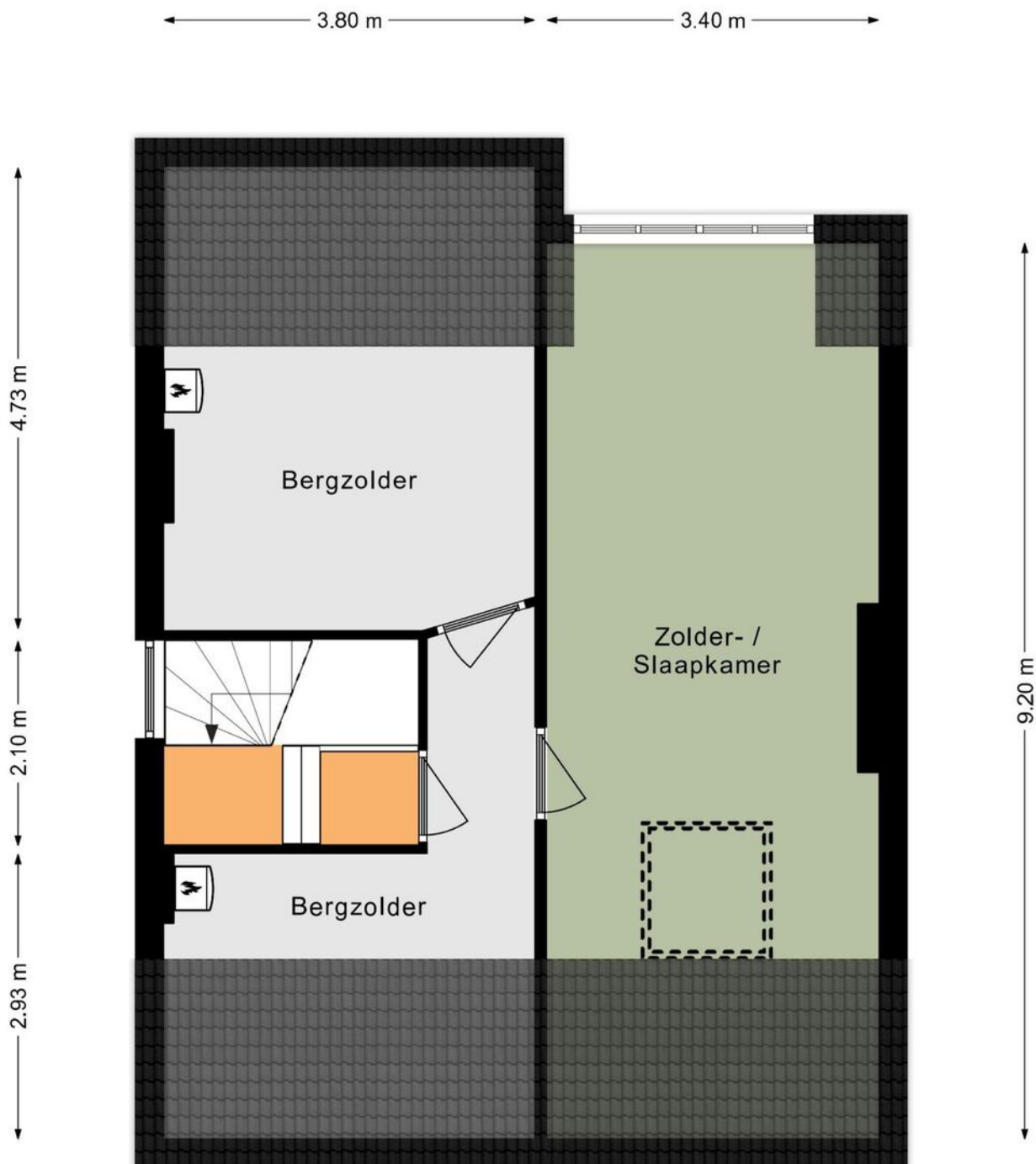
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Plattegrond



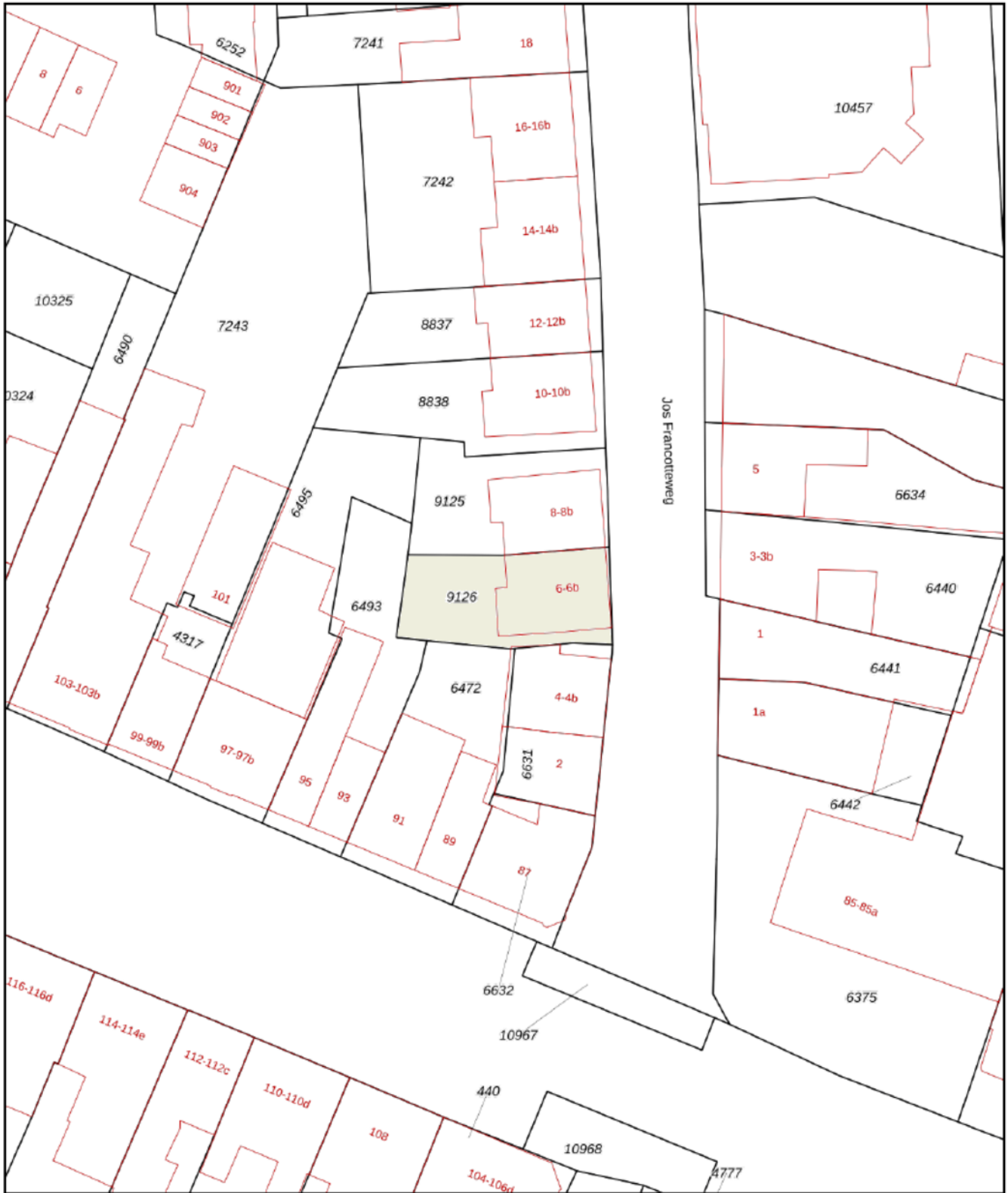
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*


# Plattegrond



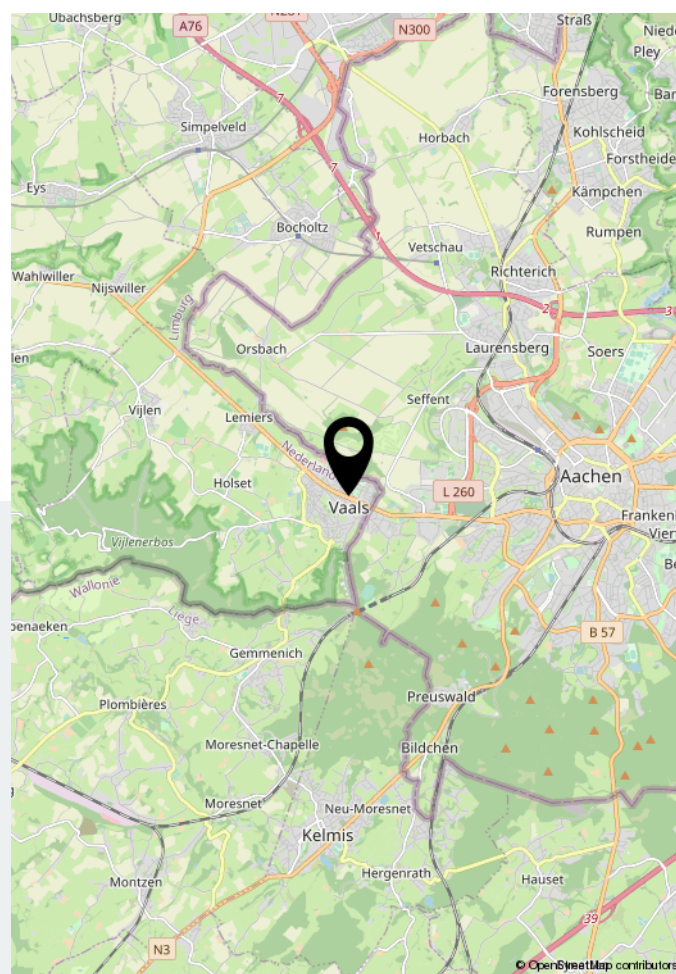
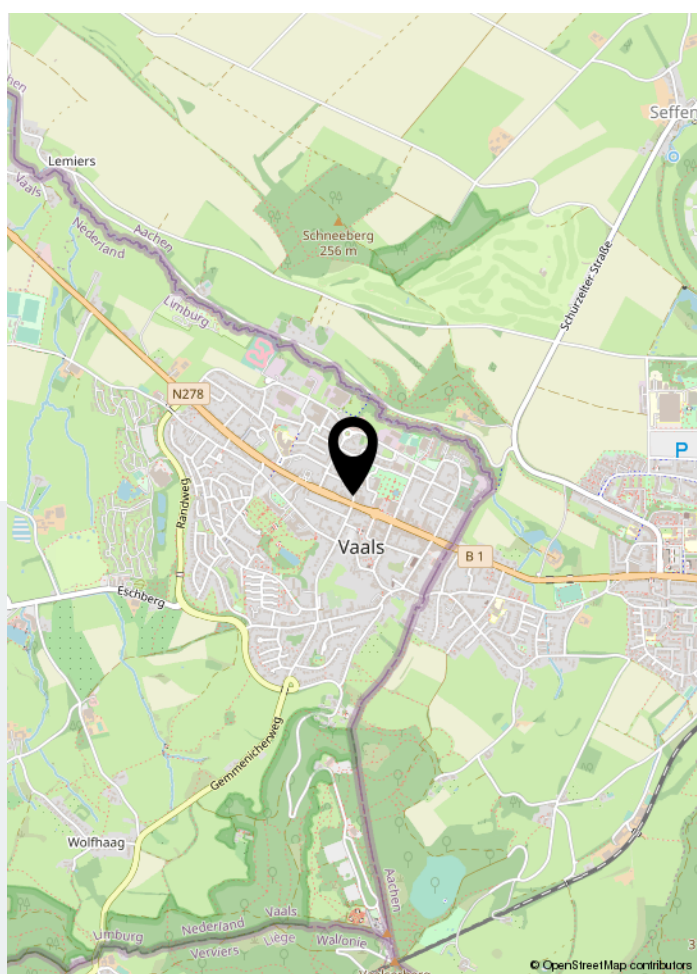
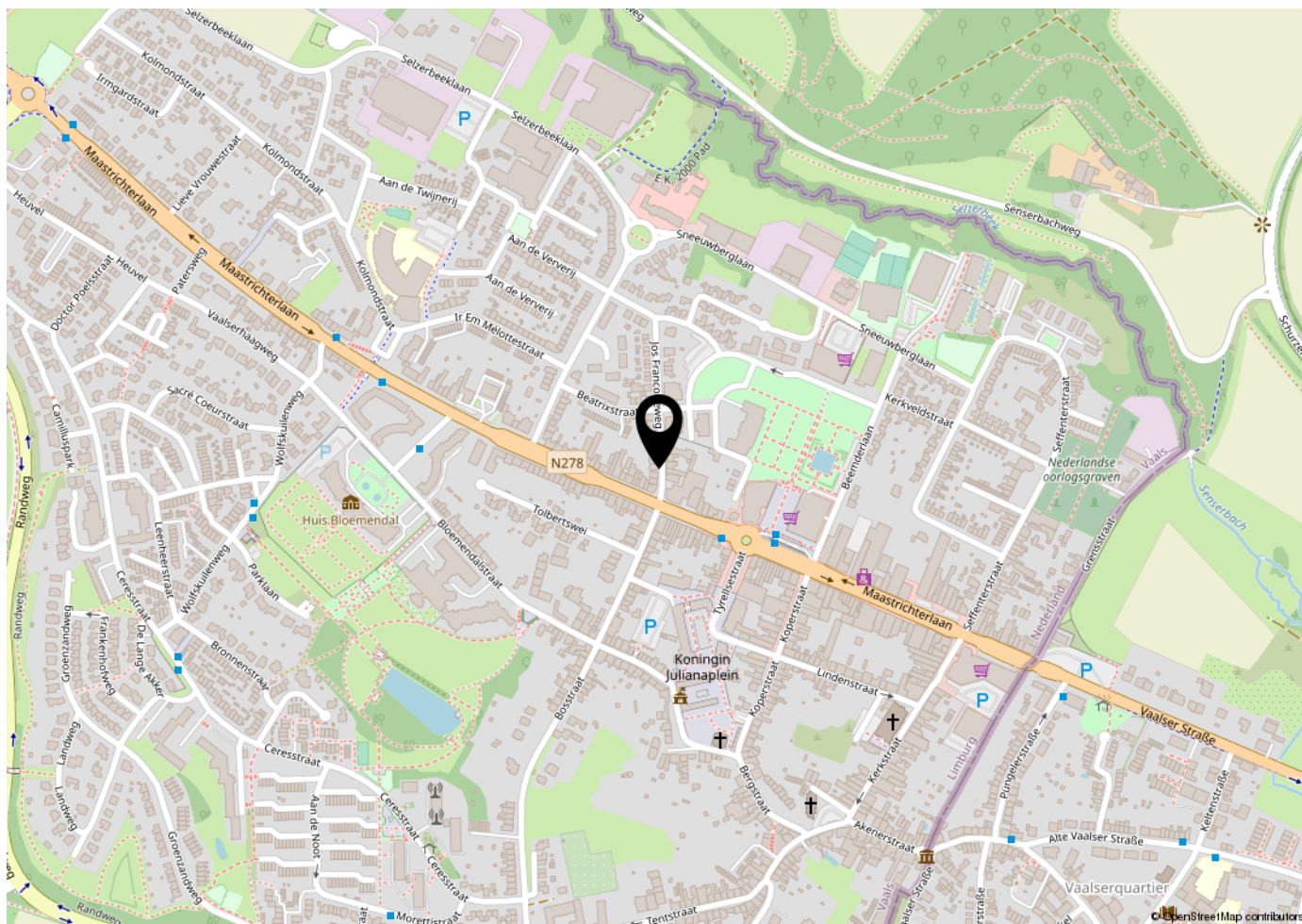
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Plattegrond



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juli 2022</p> <p>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 9126</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</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)

