

TE KOOP



Groenzandweg 22

Vaals

Comfortabel wonen in een jonge geschakelde woning met sfeervolle tuin, dat kan aan de Groenzandweg 22 in Vaals.

Vraagprijs

€ 420.000 k.k.



043-4502333
info@dionnemakelaars.nl
dionnemakelaars.nl



Groenzandweg 22 Vaals

Zo'n twintig jaar geleden werden de eerste woningen gebouwd in nieuwbouwwijk Valliverte aan de rand van Vaals, in de eerste fase werden deze energiezuinige en speels ingedeelde drive-in woningen met goed formaat tuin gebouwd.

De eigenaar zorgde zelf voor de afbouw van de woning en koos een uitbreiding van de keuken. Er staat nu dan ook een heel compleet huis klaar voor nieuwe bewoners.

De woning kent een niet alledaagse indeling met op de begane grond 3 slaapkamers, moderne badkamer, inpandige garage en een wasruimte.

Vervolgens ligt de woonverdieping op tuinniveau en beschikt over een royale woonkamer met eetgedeelte, toilet en leefkeuken met dubbele tuindeuren naar

de ruime overkapping. Aansluitend aan de overkapping ligt de groene tuin met gazon, borders, vijver, meerdere terrassen en buitenberging.

Op ieder moment vind je er een lekker plekje om te vertoeven. De woning is gelegen in een fijne, rustige, kindvriendelijke wijk van Vaals.

Kortom, een heel compleet aanbod waar je de verhuiswagen direct voor kunt laten rijden.

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

Merantie hardhouten kozijnen voorzien van dubbele HR ++ beglazing

Prima isolatiepakket met dak, spouw, glas en vloerisolatie, gunstig in energieverbruik

De eigenaar heeft de complete afbouw van het pand in eigen beheer laten uitvoeren, ook is er direct bij de bouw een uitbreiding van de keuken gerealiseerd

Vanuit de patio gaat er een goederenlift omhoog naar de terrasoverkapping om bijvoorbeeld zware spullen makkelijk naar de tuin te kunnen transporteren

Na de bouw zijn nog een aantal zaken aangepast: realisatie wasruimte, overkapping en buitenberging

Aanvaarding in overleg

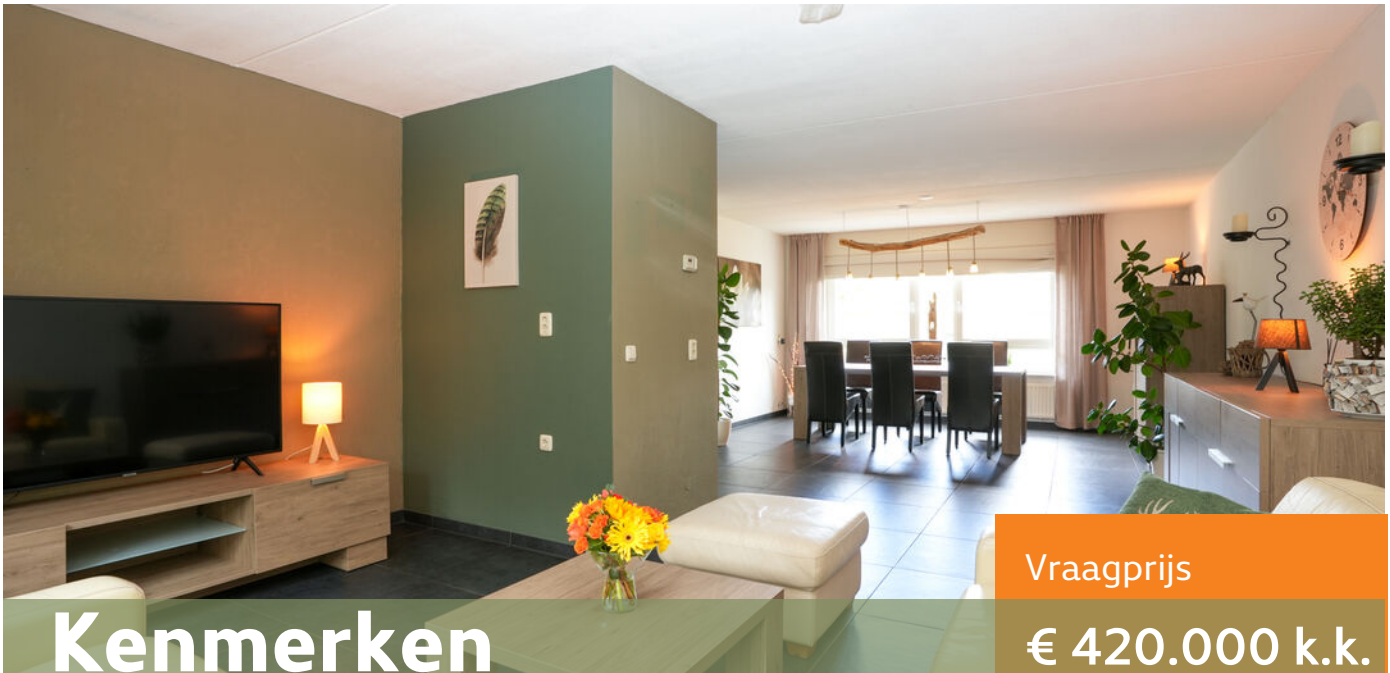
Globale Indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast en trapberging, plavuizen vloer
Slaapkamer I met laminaat vloer
Slaapkamer II met laminaat vloer
Badkamer met ligbad, wastafelmeubel, toilet en douche
Slaapkamer III met laminaatvloer
Inpandige garage met tegelvloer, aanrechtblok en automatische kantelpoort
Wasruimte met tegelvloer en witgoedaansluiting.
Patio met wenteltrap en goederenlift naar de overkapping

Eerste verdieping

Binnenhal
Toilet voorzien van hangend closet en fontein
Woonkamer met loopdeur naar de tuin, eetgedeelte, CV kast en plavuizen vloer
Leefkeuken met plavuizen vloer en dubbele tuindeur naar de terrasoverkapping. Aanbouwinstallatie voorzien van keramische kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser



Kenmerken

Vraagprijs

€ 420.000 k.k.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 0 slaapkamers
Bouwjaar	2001
Woonoppervlakte	124 m ²
Perceeloppervlakte	315 m ²
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	15 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Inhoud	480 m ³
Ligging	in woonwijk
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
CV-ketel	AWB 2001
Energie label	B









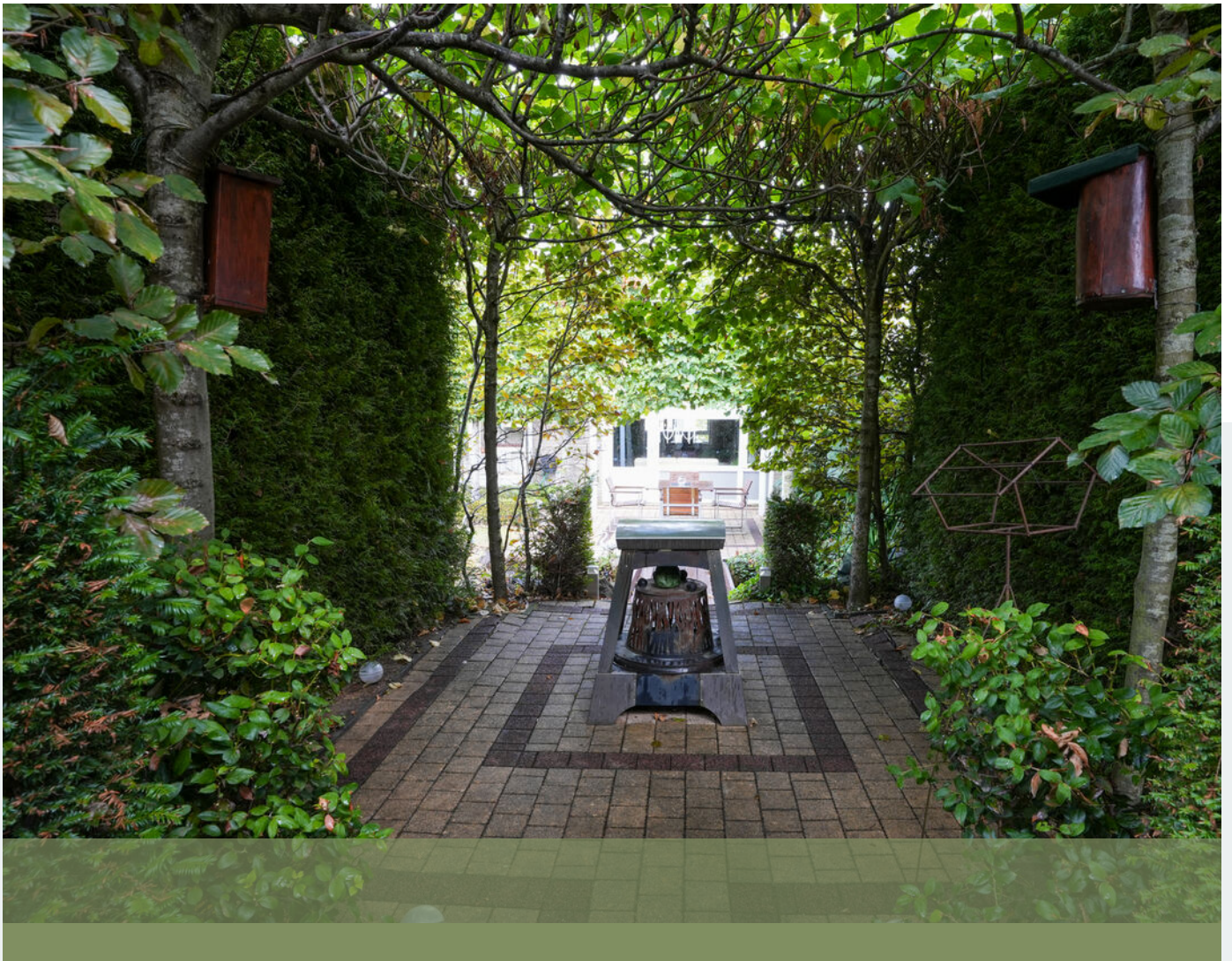


















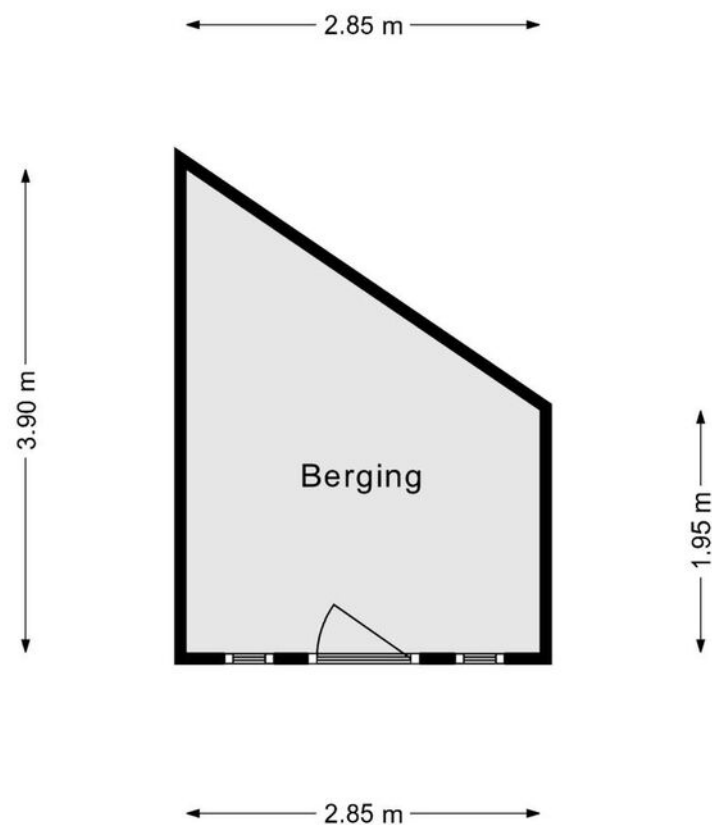
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



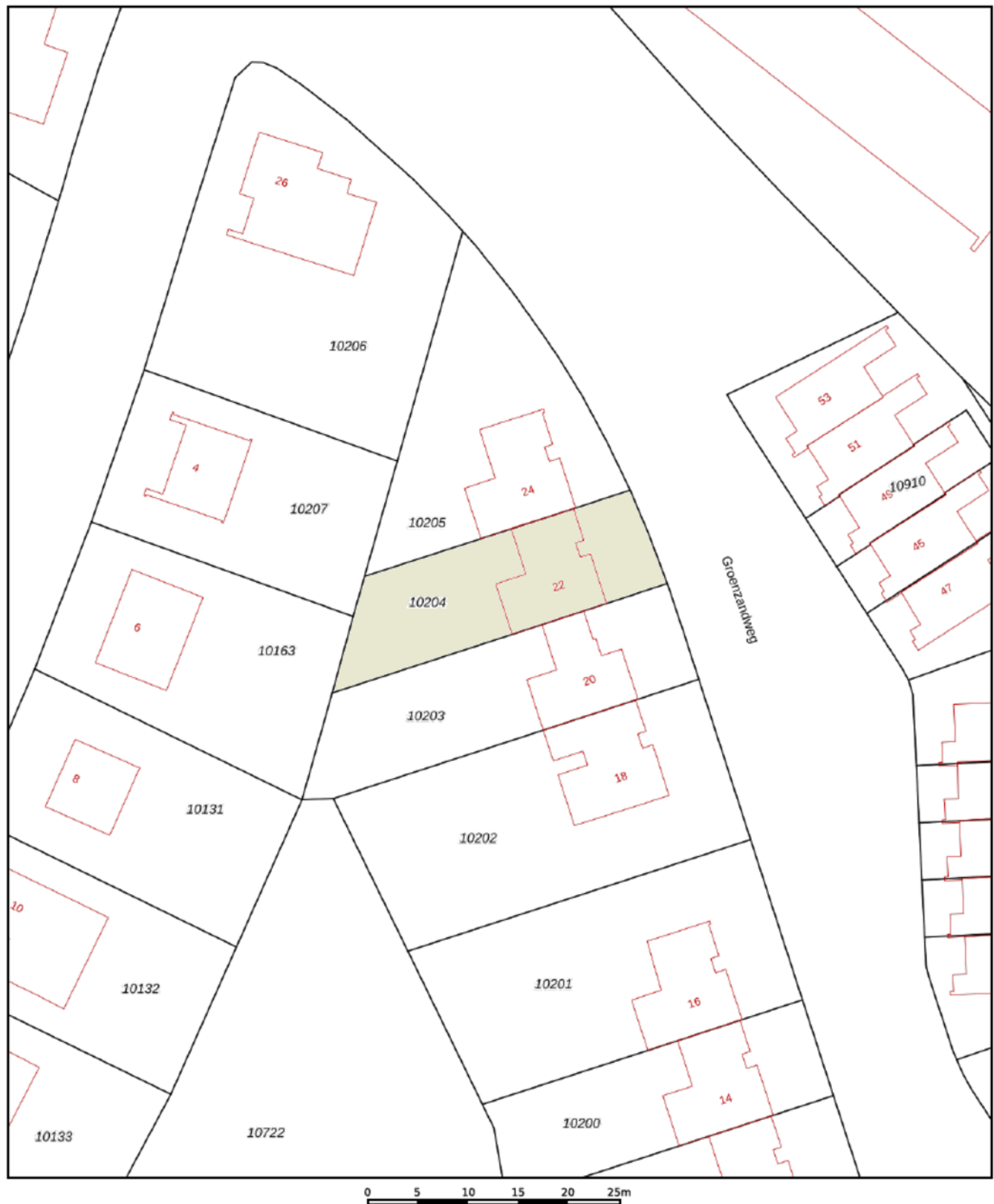
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



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

Plattegrond



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vaals

Sectie A

Perceel 10204

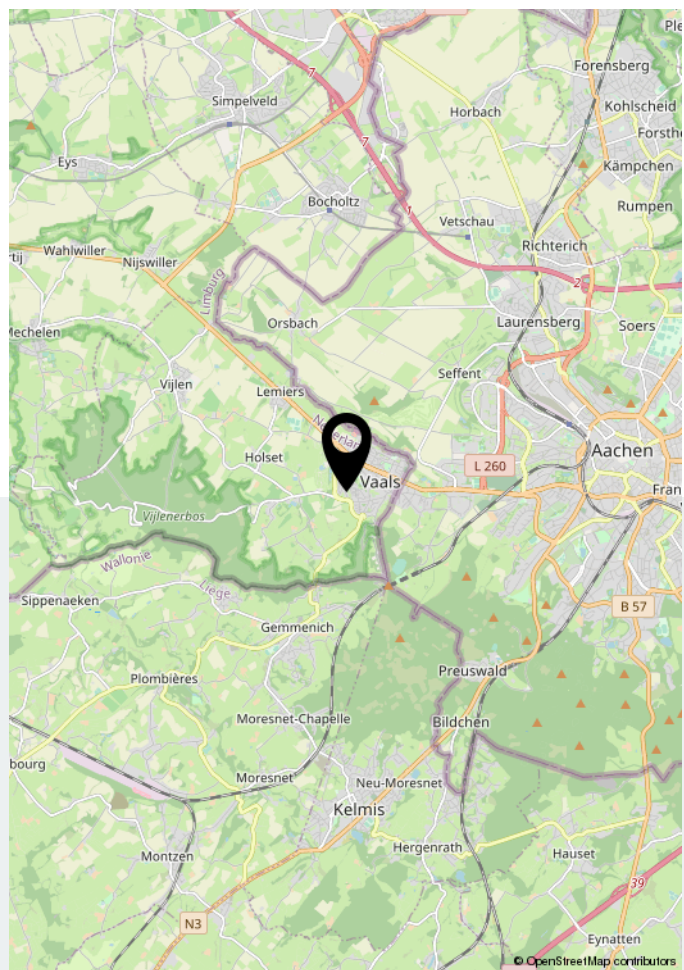
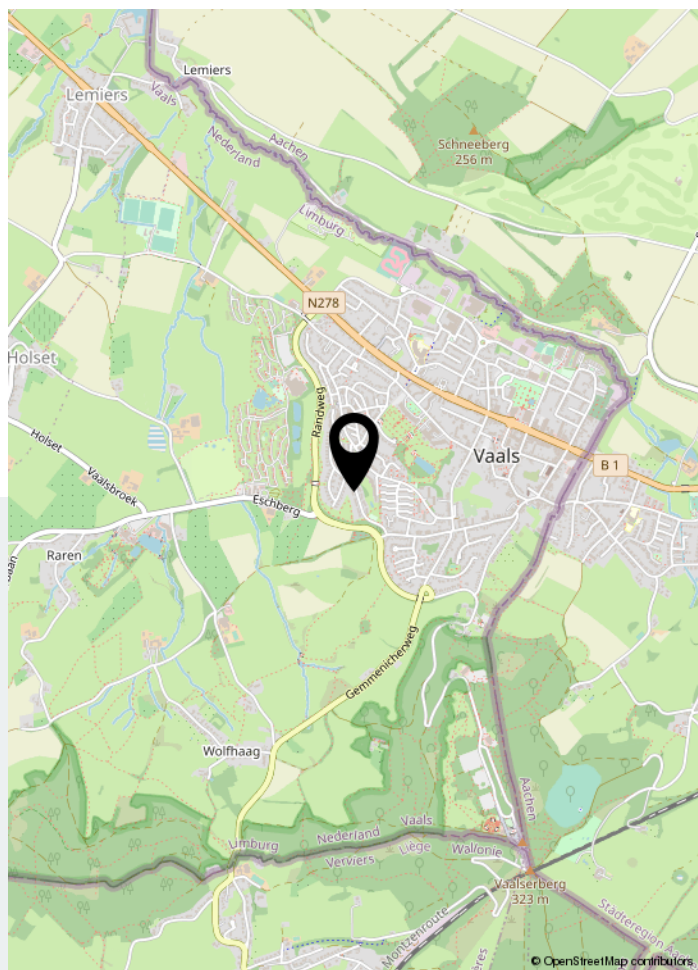
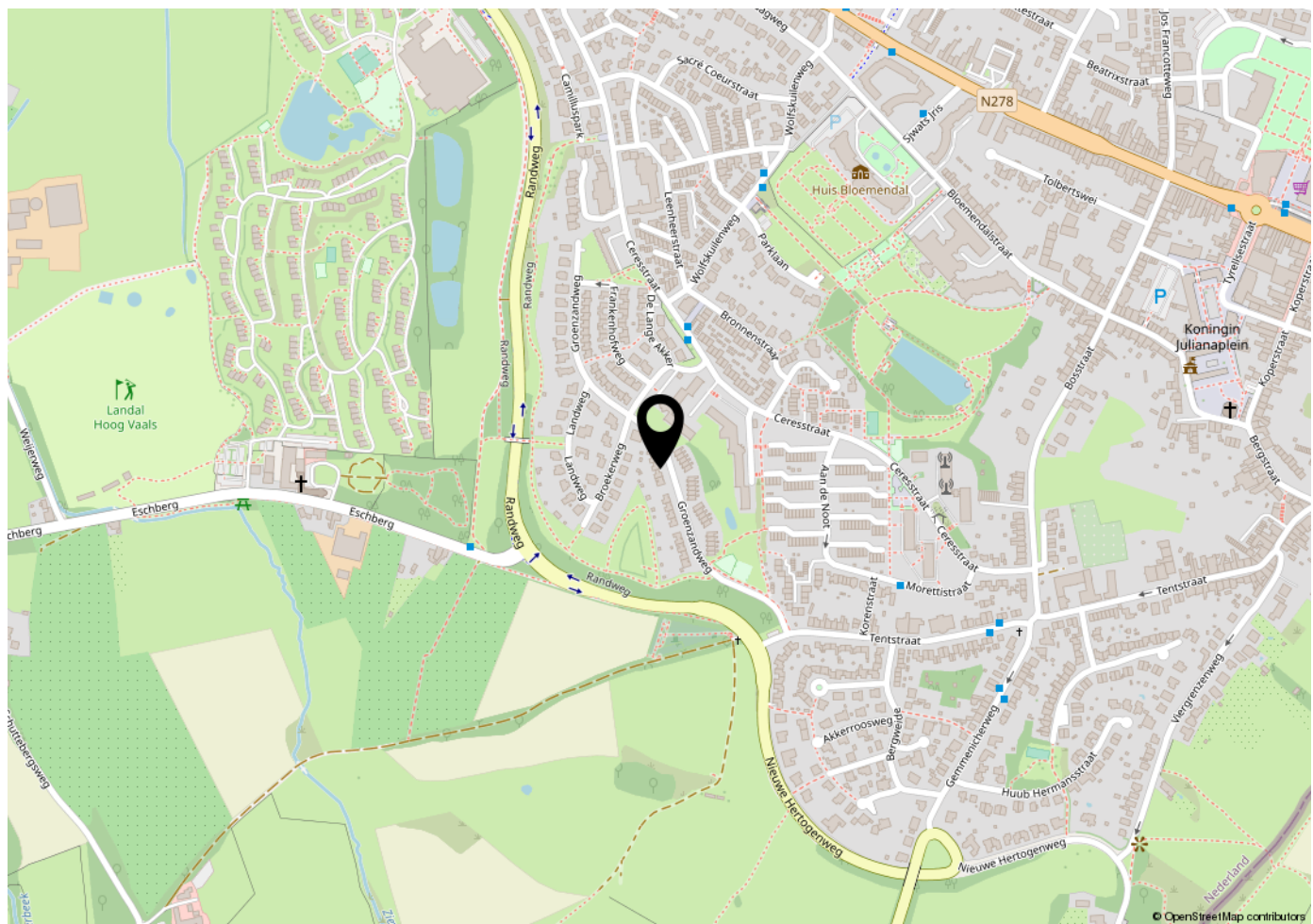
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2022
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.

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