



TE KOOP

Rarenderstraat 29

6291 NC Vaals

€ 770.000 k.k.



**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar - taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster

Dionne makelaars

De huizenspecialist in Zuid Limburg

Welkom in deze woningbrochure. Leuk dat je interesse hebt in het aanbod van Dionne makelaars. We helpen je graag bij het vinden van een huis in het Limburgse heuvelland, door je alles te vertellen over dit prachtige exemplaar in Vaals.

Voordat we beginnen, eerst nog iets over ons enthousiasme. Dagelijks zetten wij

ons in om huizenzoekers zoals jij te helpen. Dat doen we met aandacht en kennis van zaken. Dionne makelaars bestaat uit een team van alleen maar vrouwen, die graag net dat stapje extra zetten.

Niet voor niets noemen wij onszelf dé huizenspecialist in Zuid-Limburg.





Punctueel

Kwaliteit kenmerkt ons werk. Bij alles wat we doen gaan we voor de beste resultaten.



Specialist

Zuid Limburg is ons terrein. We zijn er al jaren actief en we voelen ons hier als een vis in het water.



Persoonlijk

Wij zijn altijd gericht op jouw wensen en mogelijkheden. Wij denken met je mee en spelen in op jouw situatie.



Proactief

Altijd een stapje extra, dat mag je verwachten van Dionne makelaars. We zorgen ervoor dat we doen wat we zeggen!

werken waar we wonen, hier in het heuvelland, waar het leven op z'n mooist is. Als makelaar zijn we aangesloten bij branchevereniging VBO en daarnaast zijn we NRVV-gecertificeerd taxateur.

Als je voelt dat het 'klikt' zijn we er vanzelfsprekend ook om jou te helpen bij andere stappen op de huizenmarkt. Denk aan verkoop van de eigen woning, een gratis waardebeoordeling, een taxatie of begeleiding bij aankoop.

Maar... Genoeg over ons. Tijd om dit huis eens goed te verkennen. Veel leesplezier.

Dionne Schrouff-Vanderheijden

043 - 450 23 33

06 - 10 21 10 38

dionne@dionnemakelaars.nl





Over het huis

Rarenderstraat 29, 6291 NC Vaals

Buitengewoon in alle opzichten, dat is dit unieke landhuis met een royaal perceel, subliem uitzicht en een uitzonderlijk rustige ligging in de natuurlijke omgeving van buurtschap Raren.

De huidige eigenaren lieten in 1983 dit markante landhuis ontwerpen en bouwen op deze unieke locatie waar je letterlijk in de natuur woont.

Er is een uiterst solide pand gerealiseerd met een speelse splitlevel indeling, vele raampartijen, aangename leefruimtes en afwisselende buitenruimtes.

Tijdens de bouw is er gekozen voor kwaliteit en hoogwaardig materiaalgebruik, waardoor het pand veertig jaar later nog steeds in een uitstekende toestand is.



Het ruime woonoppervlak van 214 m² zorgt er voor dat je er heerlijk ruim kunt wonen.

En dan de buitenzijde, die is minstens zo van belang. Een riant perceel van maar liefst 3.110 m² zorgt voor een optimale privacy en een bijzonder rustig plekje.

De tuin is gesitueerd rondom de woning en kent een afwisseling van weelderige borders, volwassen bomen en groene gazons.

Het achterste gedeelte van het perceel kent een volledig natuurlijke begroeiing en waterpoel, in feite begint de natuur in je eigen tuin.

Het perceel is gesitueerd op het Westen, vanaf de diverse terrassen en balkons heb je een fenomenaal uitzicht over de groene hellingen van Raren en het aansluitende Vijlenerbos, een prachtig plaatje om de zon achter de bomen weg te zien zakken in de avond.

Liefhebbers van het buitenleven, dit aanbod is "One of a kind".

Kom tijdens een bezichtiging sfeer proeven en de uitstekende kwaliteit zelf ervaren.





Raren (Limburgs: Roare) is een karakteristieke buurtschap ten westen van Vaals.

De buurtschap met circa 70 boerderijen en huizen ligt aan de Rarenderstraat, de Meelenbroekerweg en de Lange Bosweg. Raren is gedeeltelijk een beschermd dorpsgezicht en kenmerkt zich dan ook door oude vakwerkhuisen, deels uit de 16e en 17e eeuw.

Maar er zijn op een aantal locaties ook hedendaagse woningen gerealiseerd, aldus een afwisselende bebouwing.

Ten oosten van Raren ligt Kasteel Vaalsbroek met haar eigen Vaalsbroekermolen.

In de nabijheid van het buurtschap ontspringen verschillende bronnen die de Zieversbeek voeden.



Aan de westkant van het buurtschap stijgt de weg naar het Vijlenerbos.

Praktisch gezien zijn de centra van Vaals en Aken met alle denkbare voorzieningen snel bereikt.

Kortom een unieke locatie alwaar u het echte Limburgse buitenleven in optima forma zult beleven.

Bijzonderheden

Hardhouten merbeau kozijnen voorzien van dubbele beglazing

De woning heeft deels vloerverwarming en deels radiatoren

Tijdens de bouw is het pand voorzien van geïsoleerde dakplaten

Royale entree met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein

Uitstekende privacy en zeer rustige ligging

Aanvaarding in overleg

Globale Indeling

Begane grond (straatniveau)

Binnenhal met trapopgang

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Slaapkamer I met tegelvloer

Slaapkamer II met tegelvloer

Badkamer met ligbad en wastafel

Wasruimte met witgoedaansluiting, gootsteen en loopdeur naar de tuin

CV ruimte met CV ketel en boiler

Kantoor/hobbykamer met granieten vloer

Berging met loopdeur naar de tuin

Inpandige garage voorzien van houten kantelpoort

Carport



Eerste verdieping (splitlevel)

Entree, hal met meterkast en muurkast,
marmeren vloer

Toilet voorzien van staand closet en
fontein

Eetkamer voorzien van marmeren vloer,
raampartij met loopdeur naar de tuin

Open keuken voorzien van
aanbouwinstallatie met granieten blad,
keramische kookplaat, oven, afzuigkap
en koelkast.

Loopdeur naar het balkon aan de
voorzijde en zijkant.

Woonkamer met zithoek, marmeren
vloer, schouw met houthaard en
schuifpui naar het aansluitende balkon.

Tweede verdieping (splitlevel)

Overloop

Masterbedroom met tegelvloer, balkon,
berging en ensuite badkamer voorzien
van ligbad, wastafel en hangend closet

Hobbyruimte voorzien van parketvloer en
vide naar de woonkamer









FOTOS





FOTOS





FOTOS

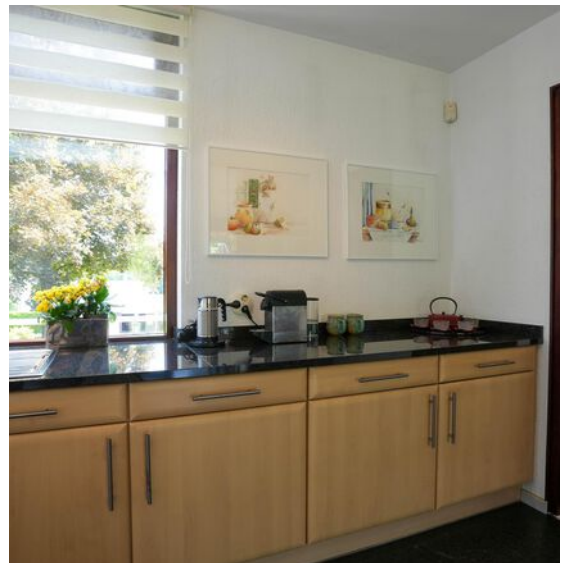


Kenmerken

Soort woning landhuis	Gebouw gebonden buitenruimte 79 m ²
Type woning vrijstaande woning	Externe bergruimte -
Bouwjaar 1983	Verwarming c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Aantal kamers 8	Isolatie dakisolatie
...waarvan slaapkamers 5	Energielabel C
Perceel 3110 m ²	Ligging vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, bosrijke omgeving
Woonoppervlakte 214 m ²	Ligging tuin
Overig inpandige ruimte 39 m ²	

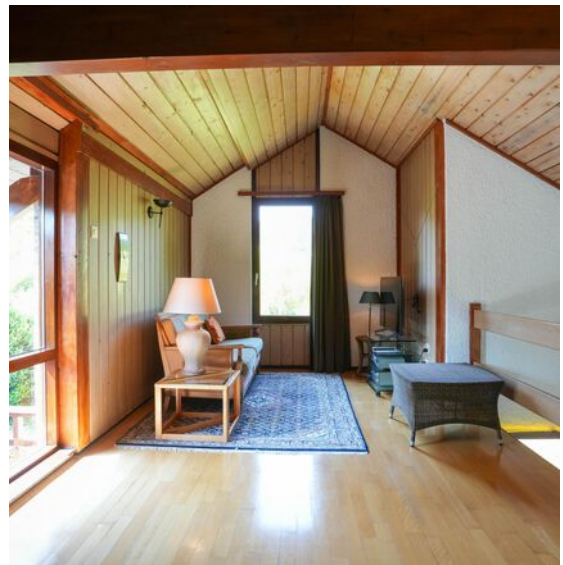
KENMERKEN





PHOTOS





PHOTOS





FOTOS



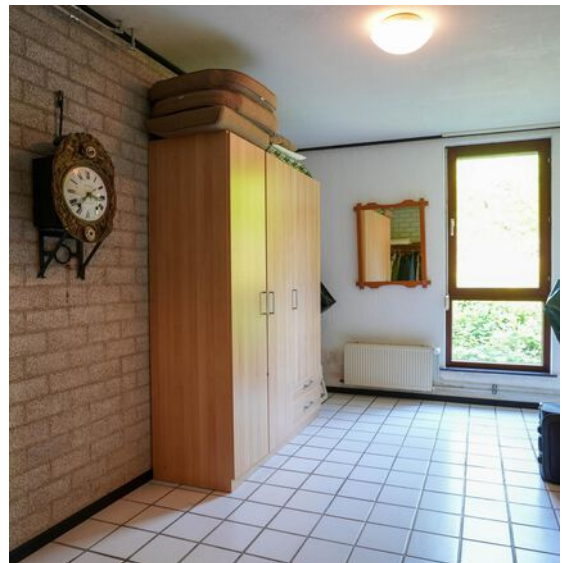


FOTOS

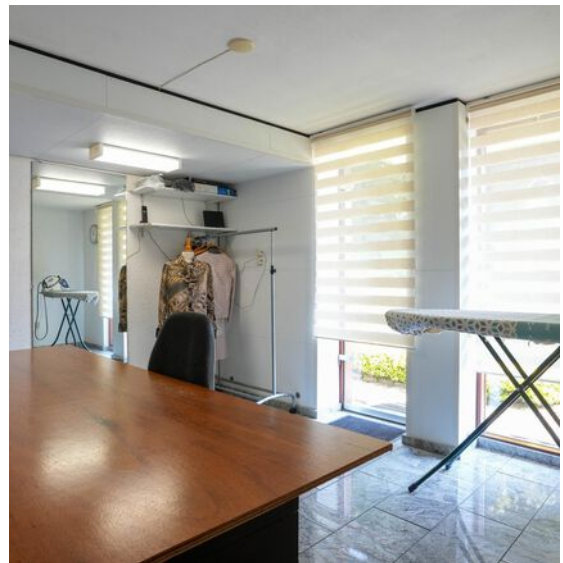




FOTOS



FOTOS

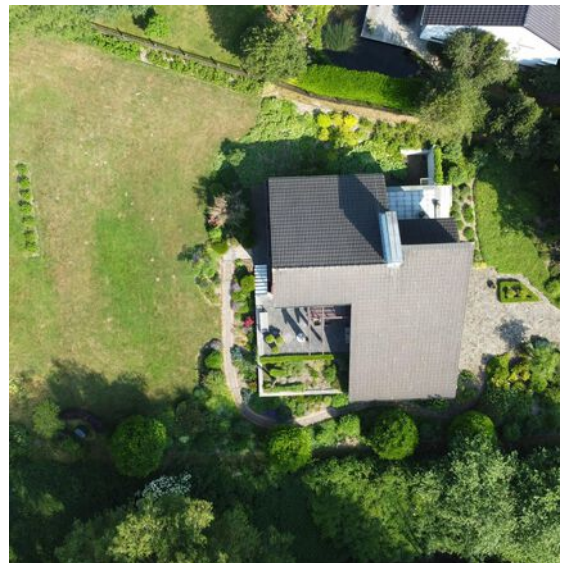




FOTOS







PHOTOS



PHOTOS





FOTOS





Plattegronden



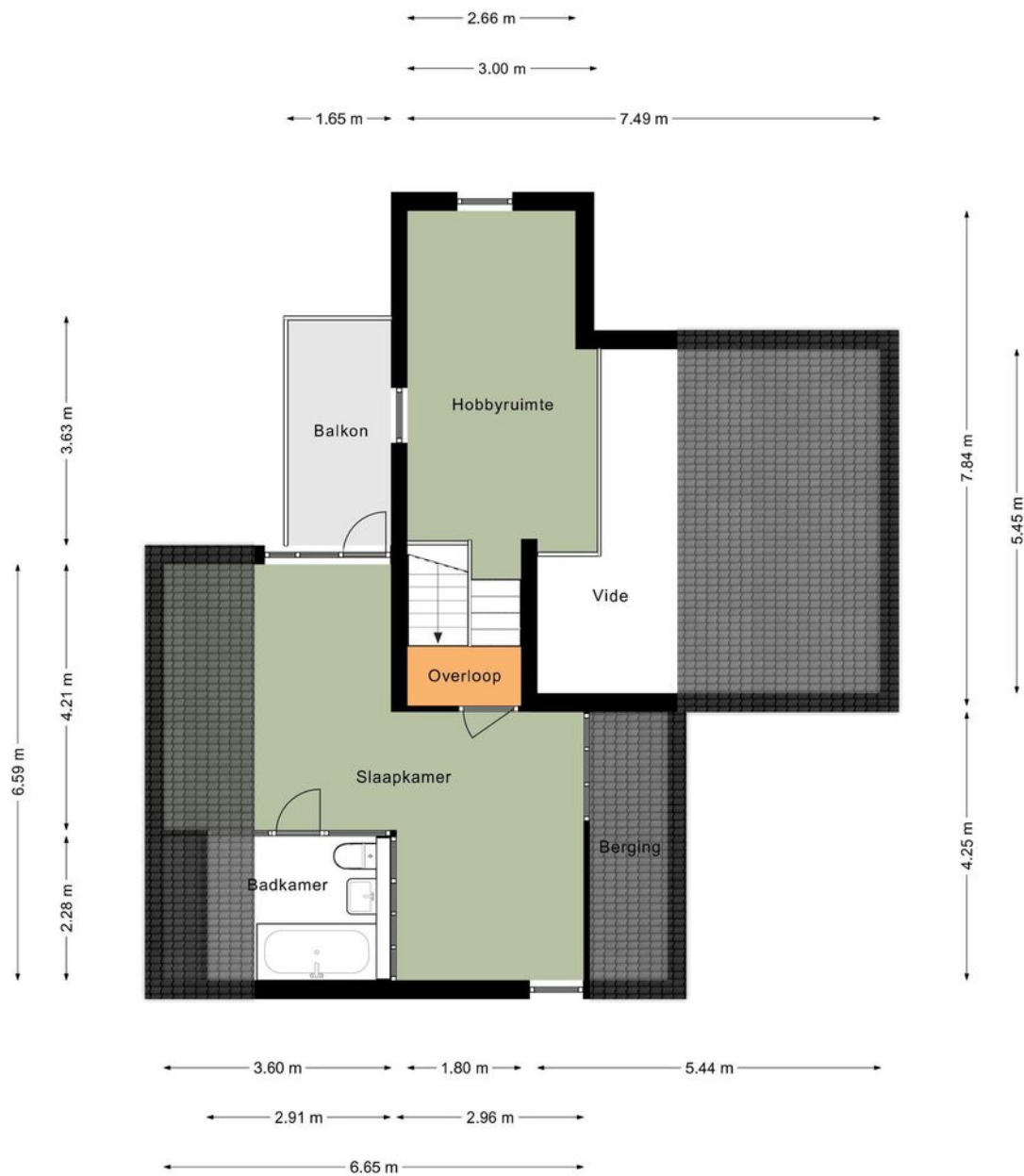
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





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

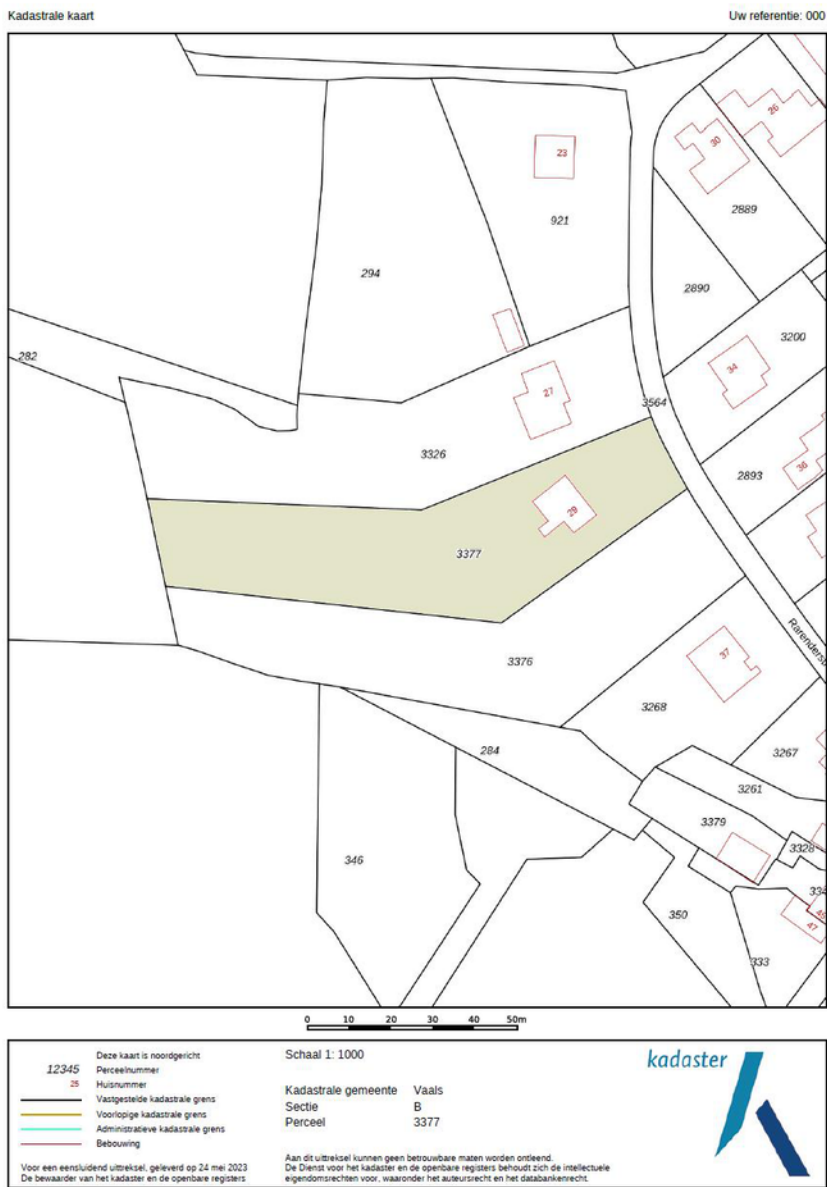




*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



Kadastrale kaart



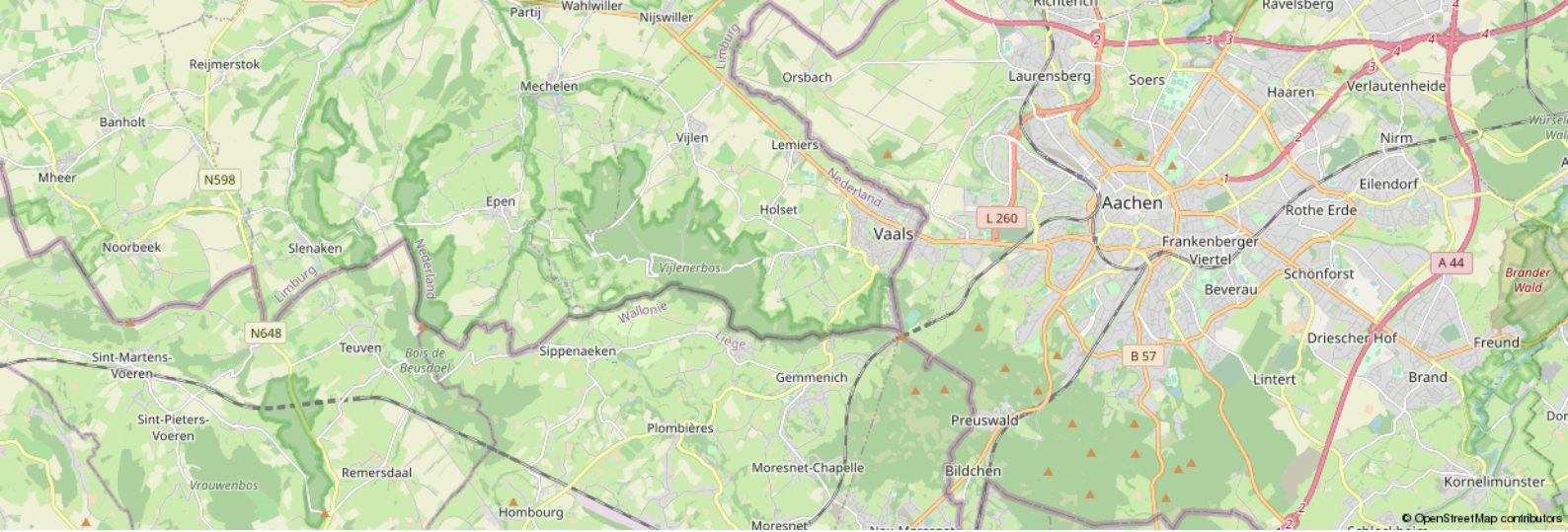
KADASTRALE KART



Aantekeningen
Om over (naar) huis te schrijven

Lined writing area consisting of multiple horizontal dotted lines for notes.





Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 8%

25 - 44: 22%

45 - 64: 36%

65+: 22%

Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 18%

Zonder kinderen: 45%


Met kinderen: 36%

CBS gegevens

Meer info over deze wijk.

 50%

 50%

 1,4 per huishouden

Dienstbaar

De huizenspecialist

Gratis waardebepaling

En... Geïnteresseerd? Nu je nadenkt over kopen, wil je vast ook weten wat jouw eigen huis waard is. Begrijpelijk! Wij komen graag bij je langs voor een waardebepaling. Dat is gratis en vrijblijvend. Dankzij ruime ervaring heeft Dionne makelaars, dé specialist in het Zuid-Limburgse heuvelland, een realistisch beeld van de huidige woningwaarde.

Gecertificeerde taxaties

Als verkopend makelaar mogen wij dit object niet voor jou taxeren. Maar bij Dionne makelaars ben je wél aan het juiste adres voor een taxatie van een andere woning. We zijn aangesloten bij NRVT en NWWI, wat betekent dat we gecertificeerde taxaties uitvoeren, volgens de eisen van iedere Nederlandse hypotheekverstrekker.

Jouw verkoopmakelaar

Kunnen wij jou helpen? We staan graag naast je tijdens de verkoop van je huidige adres. Elk huis is volgens ons uniek en vereist een eigen verkoopstrategie. We begeleiden je tijdens het gehele traject, promoten de woning op passende wijze en laten niet los tot het meest optimale resultaat bereikt is.

Aankoopbegeleiding

Toch geen match? Als aankoopmakelaar, met specialistische kennis van de woningmarkt in Zuid-Limburg kunnen wij helpen. Dat betekent dat we voortaan voor én met jou op zoek gaan, samen onderhandelen, en je volledig begeleiden tijdens de aankoop van een droomhuis.

Meer weten over onze dienstverlening?
Bel **+31 (0)43 450 2333** of kijk op **dionnemakelaars.nl**



10

“Huis gekocht en verkocht via Dionne Makelaars. Fijn contact en duidelijke begeleiding tijdens het traject. Al met al een goede ervaring!”

Janus Lievense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl