



TE KOOP



Heuvel 56
6291 CT Vaals

€ 385.000 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 NRVT-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 waardebepaling, 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

Heuvel 56, 6291 CT Vaals

Een karaktervol halfvrijstaand herenhuis met royaal woonoppervlak en een sfeervol aangelegde tuin gelegen op aantrekkelijke en rustige locatie aan de rand van Vaals.

In 1928 is dit familiehuis gebouwd en voorzien van een klassieke indeling met de hal in het midden en aan weerszijden de woonvertrekken.

Als we rondwandelen door dit volumineuze woonhuis komen we steeds weer authentieke details tegen, denk bijvoorbeeld aan erkers, het originele trappenhuis en originele plavuisjes.

Het pand heeft ruimte in overvloed en is daarmee geschikt voor een gezin, wonen in familieverband, maar ook voor beroep aan huis.



De extra kamers in huis zorgen dat je eindelijk plek hebt voor een goed thuiswerkkantoor of een speelkamer voor de kinderen.

En dan stappen we naar buiten, we treffen er een prachtig aangelegd terras aan dat omgeven wordt door een groene tuin die goed behapbaar in onderhoud is.

Zoek jij een zee van ruimte in combinatie met veel charme?

Dan is dit zomaar een mooie kans om je woonwensen te verwezenlijken.

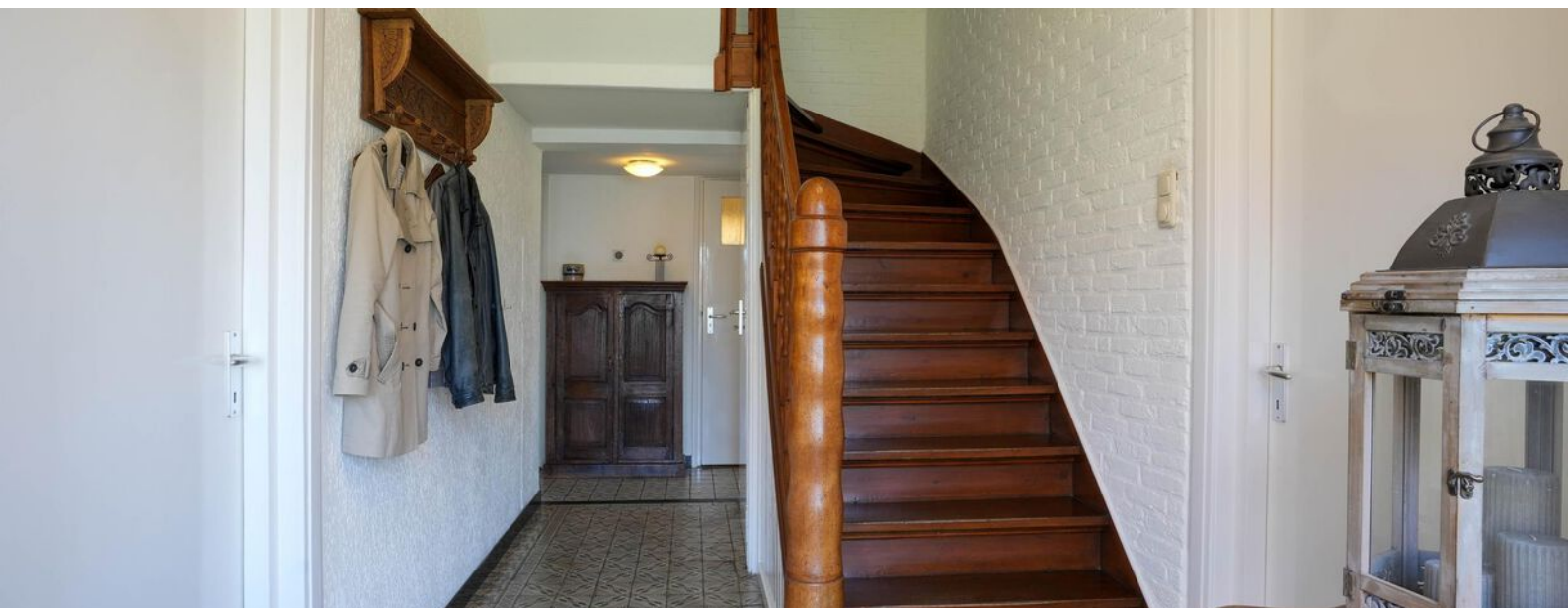
Vaals staat bekend als het kleine grensstadje net tegen Duitsland aan.

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

Dit object is eventueel ook te koop in combinatie met Heuvel 56A, vraag ons naar verdere informatie

De woning is voorzien van kunststoffen kozijnen met dubbele beglazing

De combi CV ketel (Nefit Trendline HRC 30) is vernieuwd in 2021 (eigendom)

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor realisatie van kamerverhuur of bed & breakfast, hiervoor dient formele toestemming gevraagd te worden bij gemeente Vaals

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Kelder I met trapopgang

Kelder II

Kelder III

CV ruimte met opstelling CV installatie

Begane grond

Entree, hal met originele plavuissjes en
trappenhuis, meterkast

Zitkamer/multifunctionele ruimte met
erker en planken vloer

Kantoorruimte/slaapkamer voorzien van
tegelvloer

Badkamer met douche en wastafel

Toilet voorzien van hangend closet en
fontein

Woonkamer voorzien van plavuizenvloer
met vloerverwarming

Woonkeuken voorzien van
plavuizenvloer met vloerverwarming,
eethoek en aanbouwinstallatie met
inductiekookplaat, afzuigkap, oven,
koelkast, diepvries en vaatwasser

Bijkeuken voorzien van plavuizen vloer,
witgoedaansluiting, schuifkast en
toegangsdeur naar de tuin

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I met erker, ensuite

badkamer voorzien van douche, wastafel
en staand closet

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn
voorzien van de originele planken
vloeren

Badkamer voorzien van ligbad, douche,
wastafel en hangend toilet



Tweede verdieping

Overloop

Slaapkamer IV met laminaatvloer,
dakramen en vaste kasten

Bergzolder met planken vloer en
dakraam







FOTOS





FOTOS





FOTOS





Kenmerken

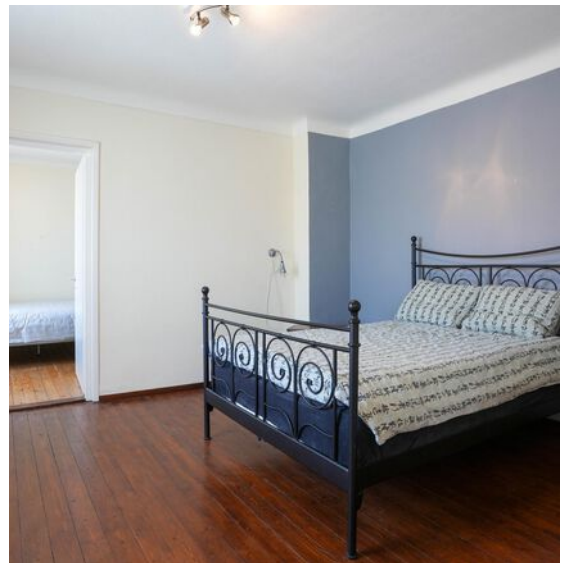
Soort woning eengezinswoning	Gebouw gebonden buitenruimte 3 m ²
Type woning halfvrijstaande woning	Externe bergruimte -
Bouwjaar 1929	Verwarming c.v.-ketel - eigendom
Aantal kamers 11	Isolatie dubbel glas
...waarvan slaapkamers 5	Energie label E
Perceel 560 m ²	Ligging in woonwijk
Woonoppervlakte 219 m ²	Ligging tuin zuidoost
Overig inpandige ruimte 49 m ²	

KENMERKEN



FOTOS





PHOTOS



FOTOS

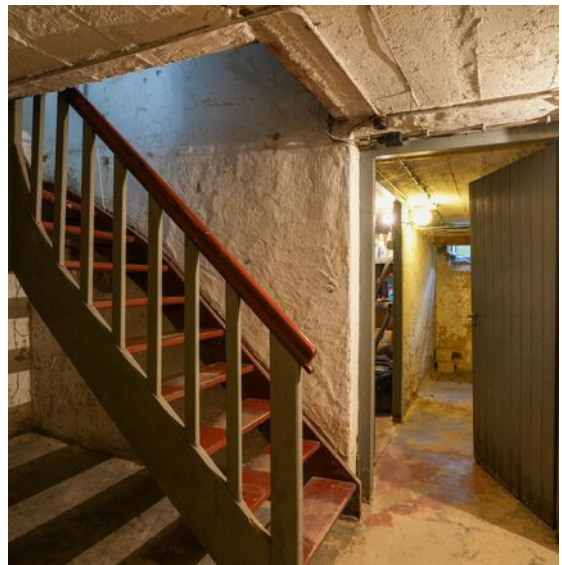




FOTOS







FOTOS



FOTOS





FOTOS



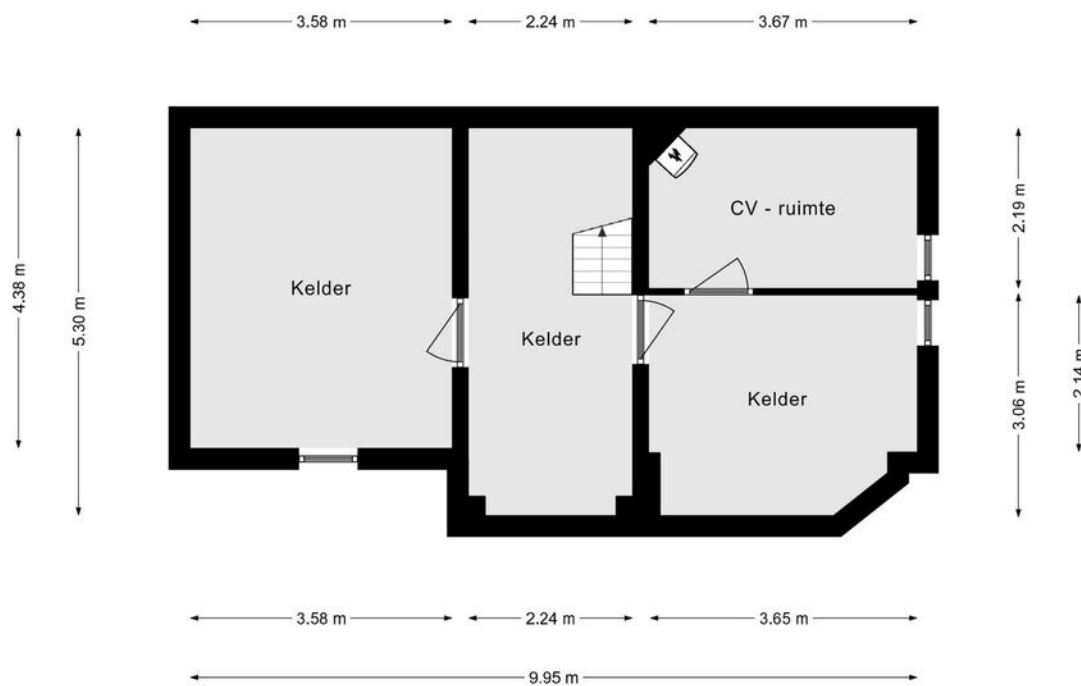




PHOTOS



Plattegronden



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





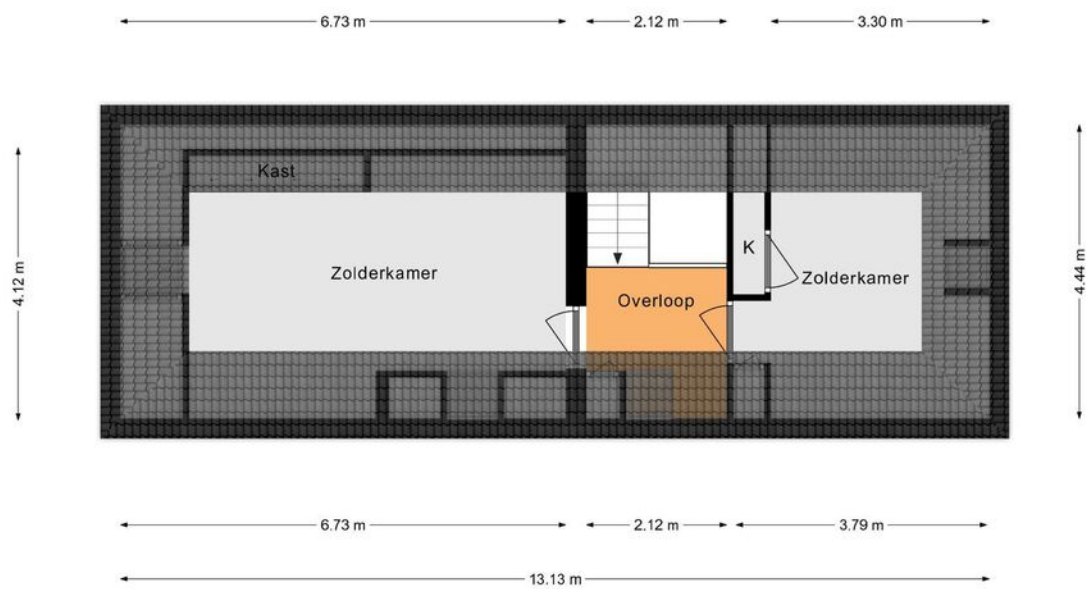
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





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





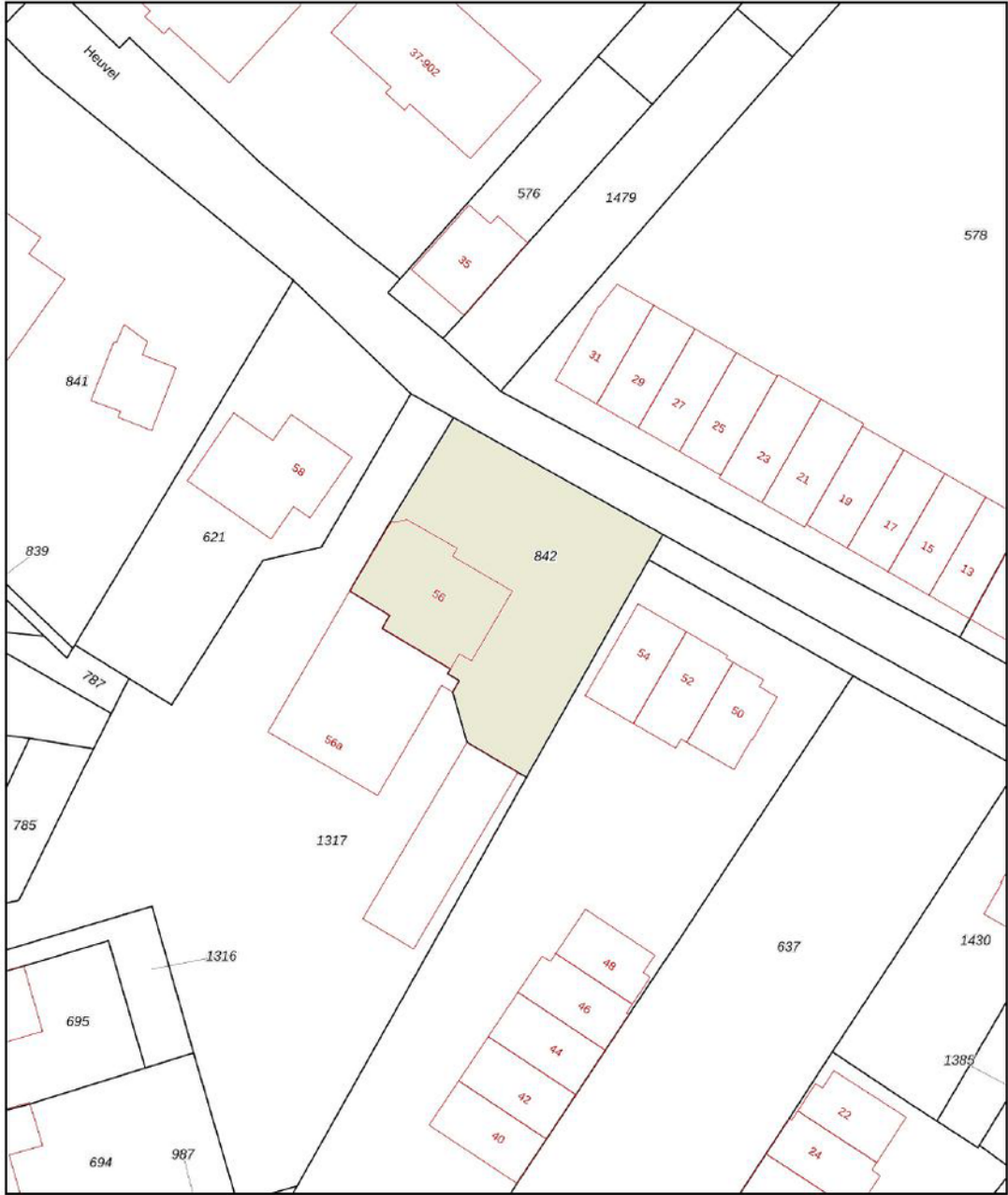
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluïdend uittreksel, geleverd op 6 april 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vaals</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 842</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>	
--	--	---

KADASTRALE KAART

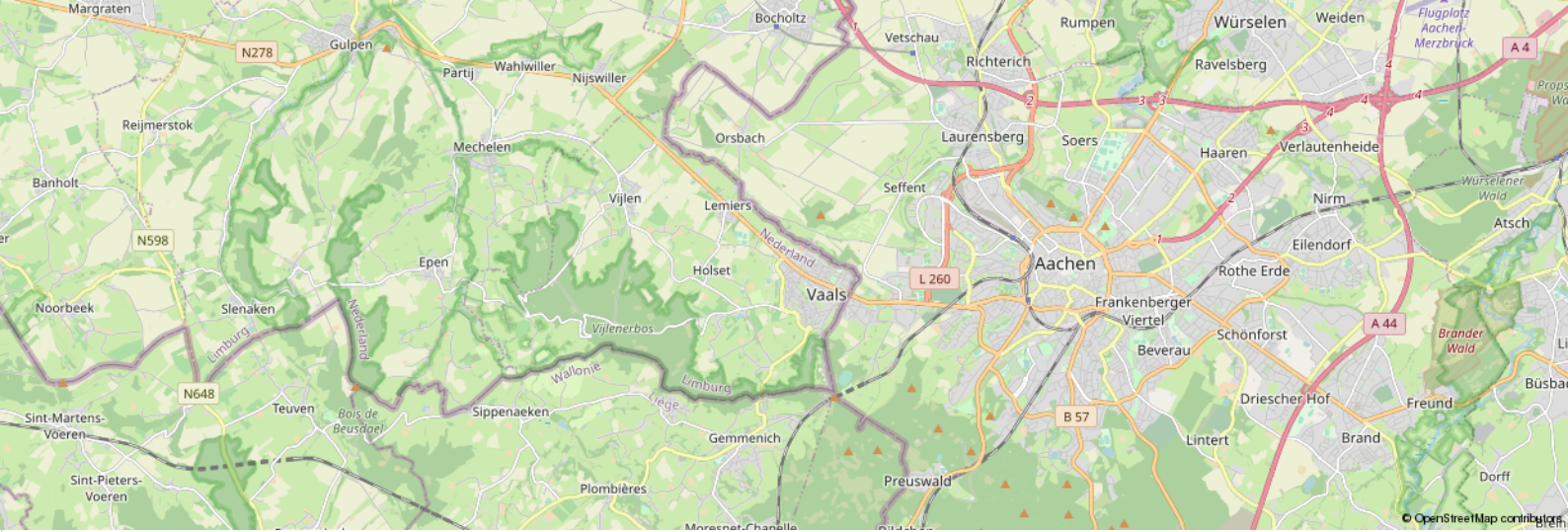


Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Lined writing area consisting of 20 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