



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Rarenderstraat 34

6291 ND Vaals

€ 415.000,- k.k.



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



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**Marijke
Kleijnen**
Assistent makelaar

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 34, 6291 ND Vaals

Op een bijzonder rustige en door groen omringde locatie in het bijna schilderachtige buurtschap Raren gelegen is deze charmante vrijstaande bungalow.

Het huis, dat dateert uit de jaren 70, heeft een fijn en licht karakter, biedt tal van renovatiemogelijkheden en staat nu dan ook klaar voor een nieuw hoofdstuk!

Met een perceel van maar liefst 992 m² gelegen te midden van de weelderige natuur van de Limburgse heuvels geeft de woning met omliggende tuin je het gevoel van het echte buitenleven. Het aansluitende Vijlenerbos nodigt uit voor het maken van heerlijke wandeltochten.

In het souterrain, dat zich onder de volledige woning bevindt, is er volop ruimte voor de thuisluser of hobbyist en is er zelfs ruimte voor een extra slaapkamer.



De inpandige garage biedt daarnaast voldoende ruimte voor het parkeren van een auto en verleent tevens toegang tot de tuin.

Het huis is een uniek project voor diegenen die op zoek zijn naar een huis met karakter én de mogelijkheid om het volledig naar eigen smaak en wens te renoveren.

Of je nu houdt van wandelen, fietsen of simpelweg genieten van de serene sfeer, deze bungalow biedt de ideale uitvalsbasis om de vrije natuur in al zijn pracht te ervaren.

Dankzij deze unieke ligging geniet je zowel van de rustige sfeer, het prachtige Limburgse landschap en tegelijkertijd van de nabije ligging van Vaals en alle benodigde voorzieningen.

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

Het 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

De woning is gedeeltelijk voorzien van houten kozijnen met zowel enkel als dubbel glas,

kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2017) en

aluminium kozijnen met dubbele beglazing

CV-installatie, Intergas Kombi Kompakt HRE 30/36 A, bouwjaar 2023, eigendom

In de tuin bevindt zich een gesaneerde olietank, opgevuld met zand

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Souterrain

Garage voorzien van kantelpoort en loopdeur naar de tuin

Stookruimte met CV-installatie

Hobbyruimte

Badkamer voorzien van douchecabine, staand toilet en saunaruimte

Hobbykamer II

Begane grond

Entree, hal voorzien van plavuizen, meterkast

Woonkamer met open haard en loopdeur naar de tuin, voorzien van laminaatvloer

Gesloten keuken met inbouwinstallatie voorzien van 4-pits gasfornuis, oven en afzuigkap. Keuken is voorzien van vinylvloer

Tussenhal

Slaapkamer I voorzien van vloerbedekking

Slaapkamer II voorzien van vloerbedekking

Badkamer, halfhoog betegeld, voorzien van ligbad en enkele wastafel

Toilet halfhoog betegeld, voorzien van staand closet en fontein

Slaapkamer III voorzien van vinylvloer, bereikbaar vanuit entreehal.

Alle wanden zijn bekleed met behang

De begane grondvloer is opgebouwd uit een gedeeltelijk houten en gedeeltelijk betonnen vloer



Kenmerken

Soort woning	bungalow
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1970
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	992 m ²
Woonoppervlakte	99 m ²
Overige inpandige ruimte	99 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	39 m ²
Externe bergruimte	25 m ²
Verwarming	CV-ketel, Intergas Kombi Kompakt HRE 30/36 a, bouwjaar 2023, eigendom
Isolatie	HR-Glas, gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	G
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Ligging tuin	rondom





FOTOS







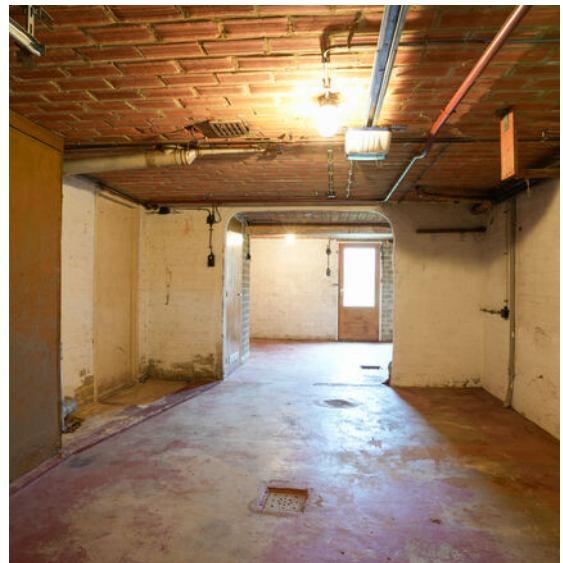


FOTOS



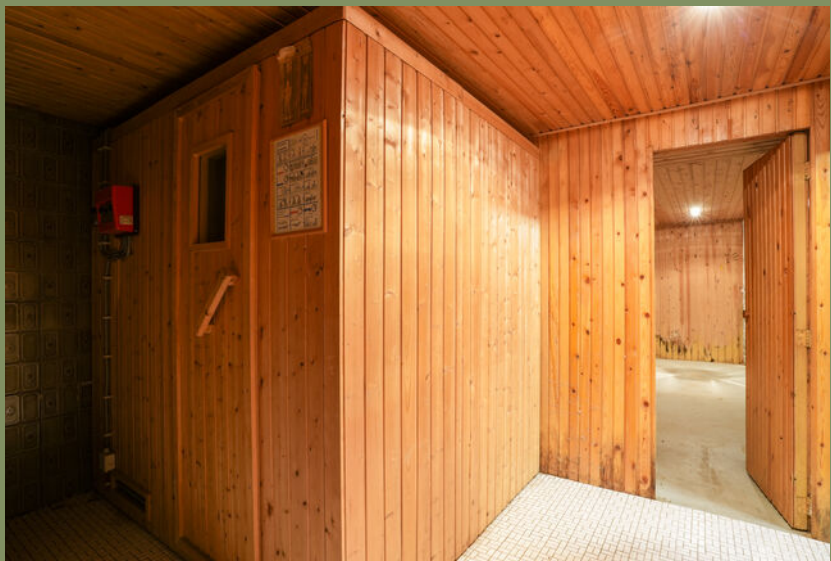
FOTOS





PHOTOS







FOTOS





FOTOS







FOTOS





FOTOS



Plattegronden

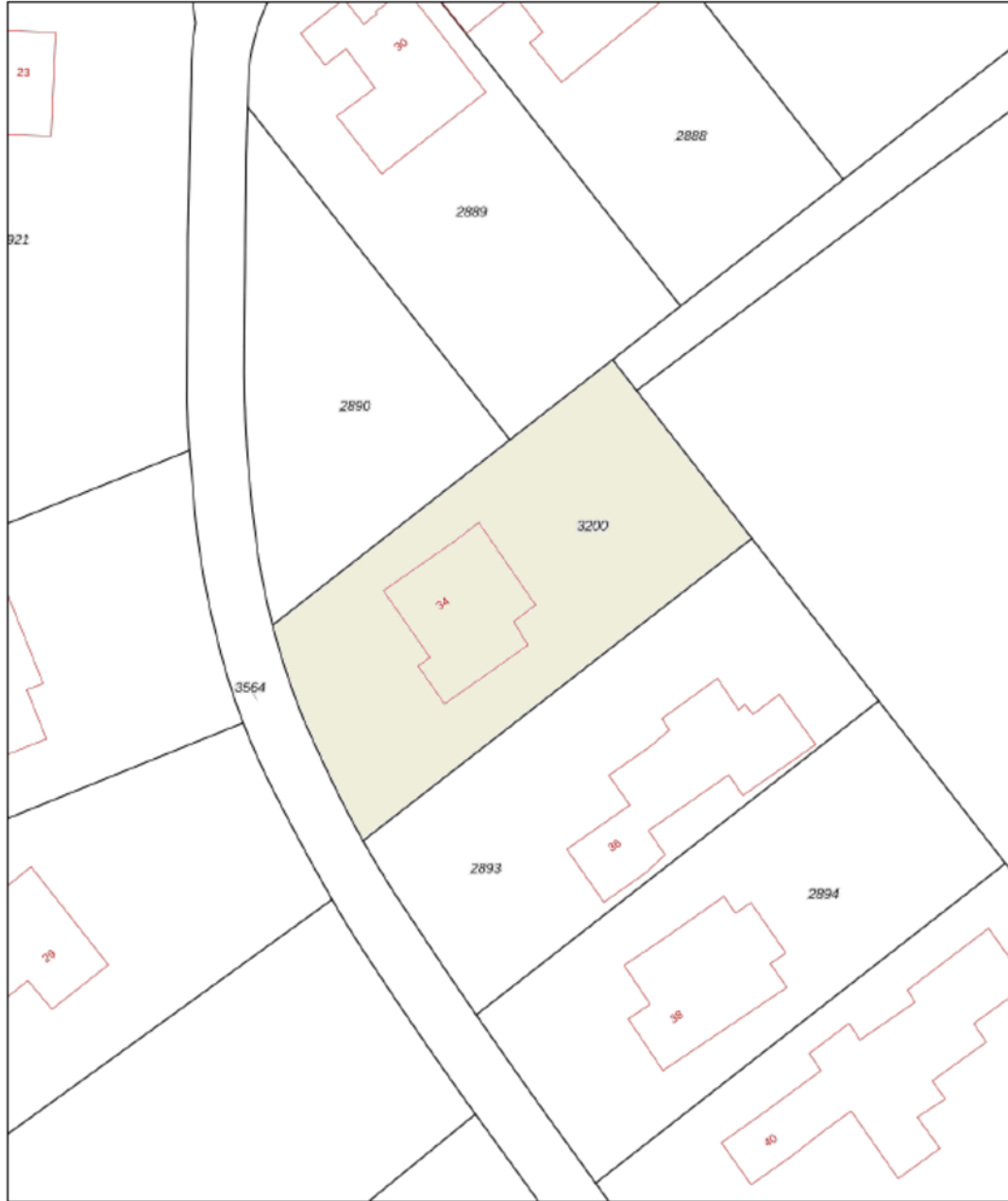





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



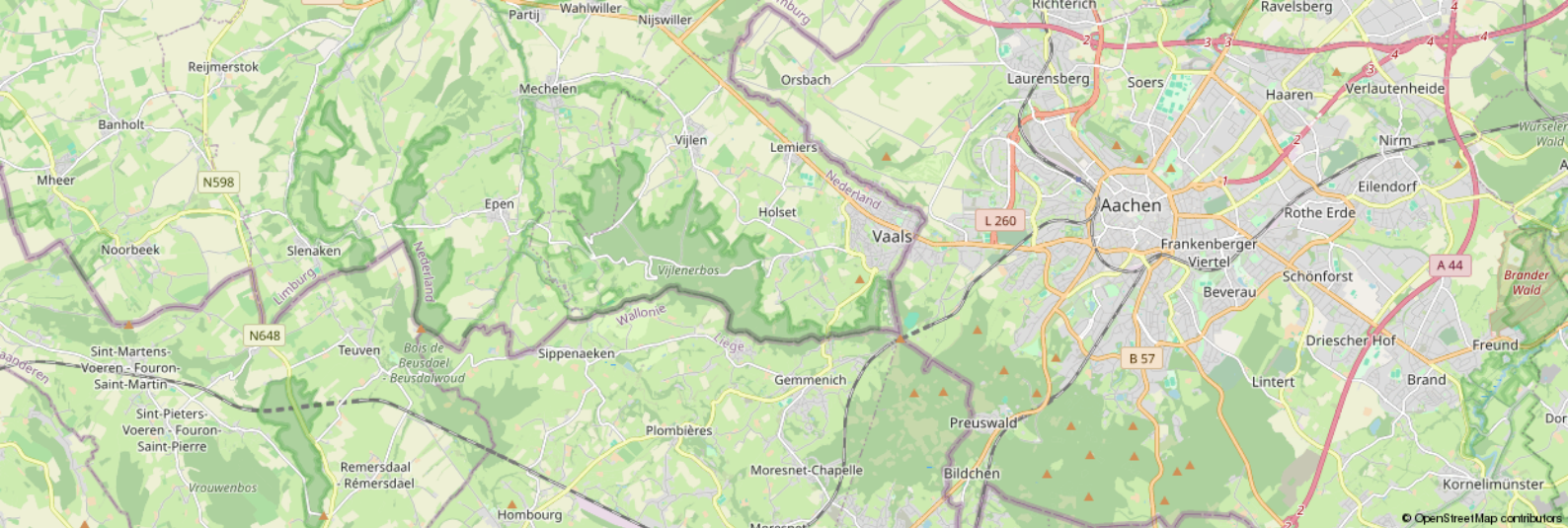
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
23 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Vaals	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3200	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 november 2024
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 databankrecht.

KADASTRALE KAART





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 Lievens





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl