

Vandaag kopen...

...morgen wonen





Inhoud

Je woning

karakter en sfeer
kenmerken

3-6

Je omgeving

jouw wijk
jouw gemeente
jouw regio

7-8

Algemeen

algemene cijfers
plattegronden
kadastrale kaart

9-18

Ons team

specialisten en professionals
teamwork met jou
passie en plezier
afspraak is afspraak

19

Daarom is dit huis jouw (t)huis

20



Je woning

Leenheerstraat 28, Vaals

Zin in een woning die volledig in orde is? Waar je niks meer aan hoeft te klussen? Die je vandaag kunt kopen en waarin je morgen kunt wonen? Dan is dit het helemaal voor jou! Met een mooie ruimtelijke woonkamer, een heerlijk terras met overkapping en een zonnige achtertuin. Hier kun je na gedane arbeid rustig chillen en relaxen, de barbecue aan en een drankje bij de hand. Met drie tot vier slaapkamers ideaal

voor een starter op de woningmarkt of een (jong) gezin met kinderen. Gelegen in een rustige en veilige woonbuurt. Wat wil een mens nog meer. Natuurlijk is er ook ruimte voor je auto gereserveerd. Je eigen garage heeft een heuse smeerput, zodat je ook af en toe gemakkelijk onder je auto kunt kijken. Handig om je auto-onderhoud zelf uit te voeren. En dat alles op de Leenheerstraat 28! Kom kijken en kopen!



Kenmerken

Soort woning

tussengelegen eengezinswoning met garage en overkapping

Kruipruimte

- licht vochtig

Begane grond

Hal/entree

- gemoderniseerd
- met vinyl vloerbedekking
- met praktische bergkast/meterkast

Toilet

- met keramische vloertegels
- met wastafel
- volledig betegeld
- met natuurlijke ventilatie

Woonkamer

- lichte woonkamer met contact met de tuin
- met vinyl vloerbedekking
- met schuifpui met toegang tot terrasoverkapping

Keuken

- moderne keuken met veel bergruimte
- open verbinding met woonkamer
- L-opstelling
- met vinyl vloerbedekking

Overkapping

Eerste verdieping

Overloop

- met vinyl vloerbedekking
- met wasruimte/bergkast met aansluiting voor wasmachine

Badkamer

- met hoekdouche, wastafel en toilet
- volledig betegeld
- vloerafwerking met keramische vloertegels
- met natuurlijke ventilatie en daglicht

Eerste slaapkamer

- grote, lichte slaapkamer
- met mooie, ruime inbouwkast (over de gehele breedte)
- gelegen aan de voorzijde
- met laminaat vloer

Tweede slaapkamer

- grote slaapkamer
- met praktische inbouwkast
- gelegen aan de achterzijde
- met laminaat vloer

Derde slaapkamer

- mooie kinderkamer of hobby/werkkamer
- gelegen aan de achterzijde
- met laminaat vloer

Zolderverdieping

Vierde slaapkamer/zolderkamer

- met laminaat vloer
- mogelijkheden voor dakkapel

Bergzolder

- met vloerbedekking
- in gebruik als zolder
- locatie CV-ketel
- nokhoogte circa 2,10 m
- toegankelijk via vaste trap vanaf eerste verdieping
- mogelijkheden voor dakkapel

Buitenruimte

Garage

- standaard met betonnen vloer
- met elektra
- met auto-put (diepte circa 1,40 m)
- bereikbaar via tuin en Ceresstraat (openbare weg)
- parkeerruimte voor garagepoort (openbare weg)

Tuin achterzijde

- verzorgd, sfeervol en zonnig
- met overkapping
- bereikbaar via woonkamer en garage
- onderhoudsvriendelijk

Tuin voorzijde

- bestraat, verzorgd en onderhoudsvriendelijk
- met een gemeentelijke boom
- bereikbaar via openbare weg





...ruimte in overvloed...
...om te wonen, te eten, te slapen...
...om te leven...



Je omgeving

Je wijk

De Leenheerstraat is een rustige woonstraat aan de rand van Vaals. Zowel dichtbij het centrum als dichtbij de natuur van het landelijk gebied. Een buurt waar kinderen nog gewoon ongestoord kunnen spelen (en misschien wel een beetje kattenkwaad uithalen...). Het centrum van Vaals met al zijn voorzieningen ligt op loopafstand. Van supermarkt en warenhuis tot en met restaurant, ijssalon of café. Maar ook peuterspeelzaal, basisschool en medische of andere zorgvoorzieningen liggen om de hoek.

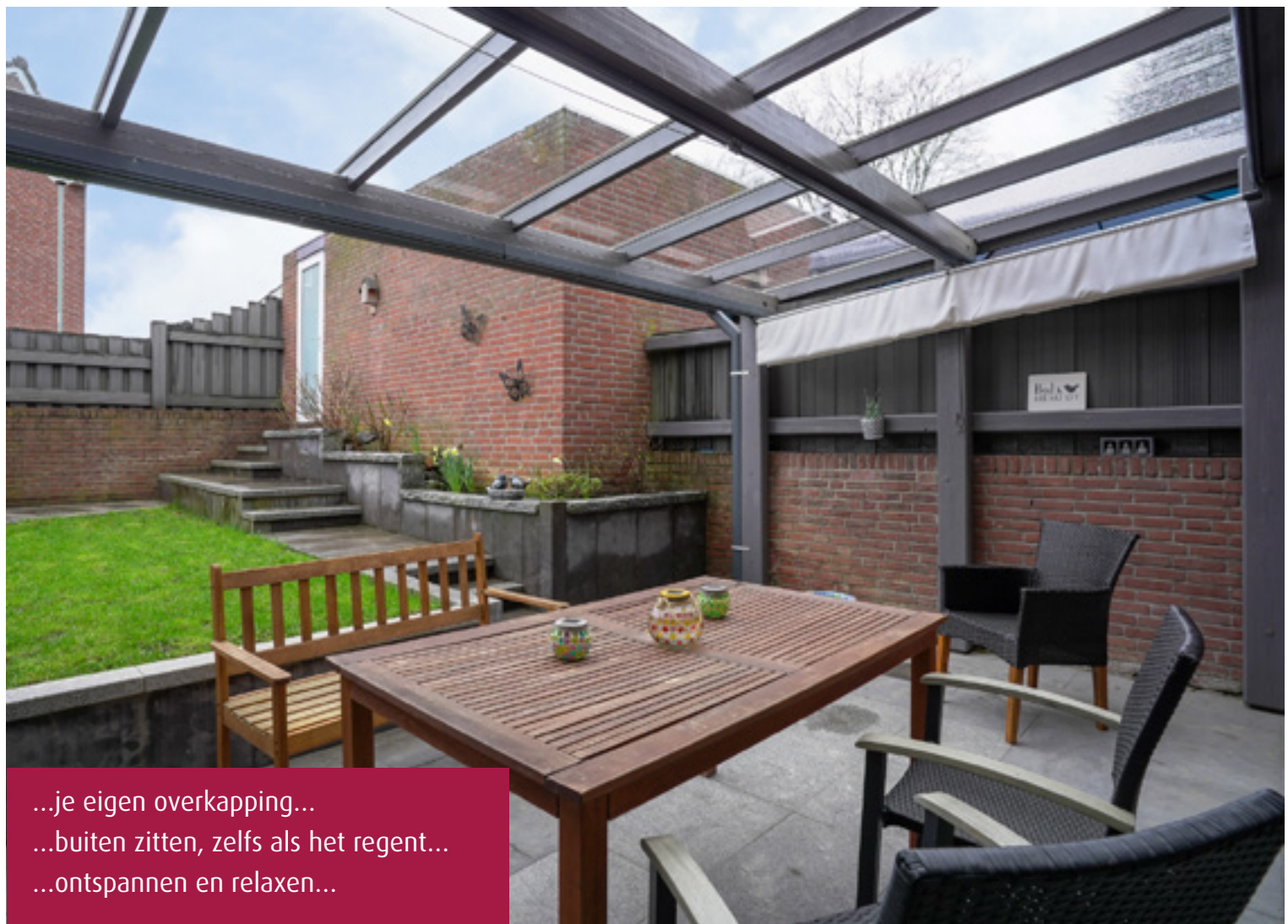
Je gemeente

De gemeente Vaals vervult een regiofunctie voor de omringende kernen en het landelijke gebied. Dat betekent dat het voorzieningenniveau van Vaals op peil is en blijft. Vaals heeft alles om je leven aangenaam te maken. De levendige warenmarkt op dinsdag is daar het meest duidelijke voorbeeld van. Het "marktmenu" bevat een veelzijdig en internationaal aanbod aan (streek) producten. Met als ingrediënten: onvervalst "Vols" dialect, Duits, Frans, maar natuurlijk ook gewoon Nederlands.

Je regio

Voor wie het verderop wil zoeken: vanaf de Leenheerstraat ben je in een mum van tijd op een snelweg. Die brengt je direct waar je zijn moet. De wereld ligt aan je voeten. Of dat nou Heerlen, Maastricht, Aken of Luik is, doet er niet toe. Gewoon om te shoppen of voor de cultuur. De natuur en het landschap van het Limburgse Heuvelland zijn een verhaal apart. Ideaal om in alle rust en stilte per fiets of te voet van te genieten. En ook met de bus ben je zo weer thuis!





...je eigen overkapping...
...buiten zitten, zelfs als het regent...
...ontspannen en relaxen...



Algemene cijfers

Kruipruimte

Kelder

- kruipruimte

Begane grond

- hal/entree 5,2 m²
- toilet 1,0 m²
- woonkamer 30,2 m²
- keuken 6,5 m²
- overkapping 17,8 m²

Eerste verdieping

- overloop 6 m²
- (met bergruimte/wasruimte/bergkast)
- badkamer 4,2 m²
- eerste slaapkamer 12,8 m²
- tweede slaapkamer 10,7 m²
- derde slaapkamer 5,4 m²

Zolderverdieping

- vierde slaapkamer/zolderkamer 12,3 m²
- bergzolder 13,1 m²
- nokhoogte ca. 2,10 m²

Buitenruimte

- garage 16,5 m²
- tuin achterzijde 50 m²
- tuin voorzijde 14,5 m²

Onderhoud

- goede staat van binnenonderhoud
- goede staat van buitenonderhoud
- goede bouwkundige constructie
- goede afwerking van de woning

Oppervlakte en inhoud

- gebruiksoppervlakte wonen 98,70 m²
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte 17,80 m²
- gebouw gebonden buitenruimte 16,50 m²
- brute vloeroppervlak woning 146,00 m²
- brute inhoud woning 357,53 m³

Bouwjaar

- Bouwjaar 1976

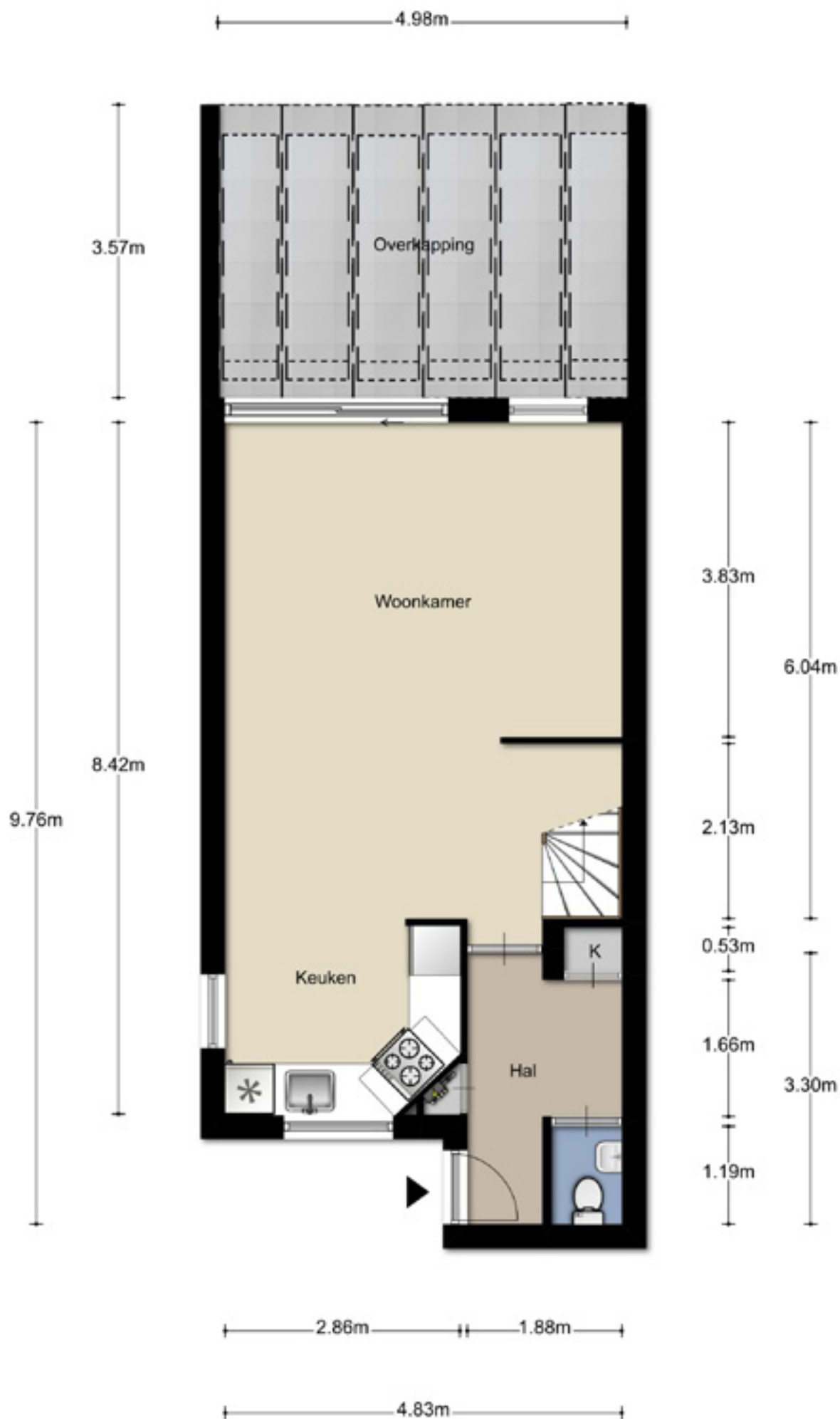






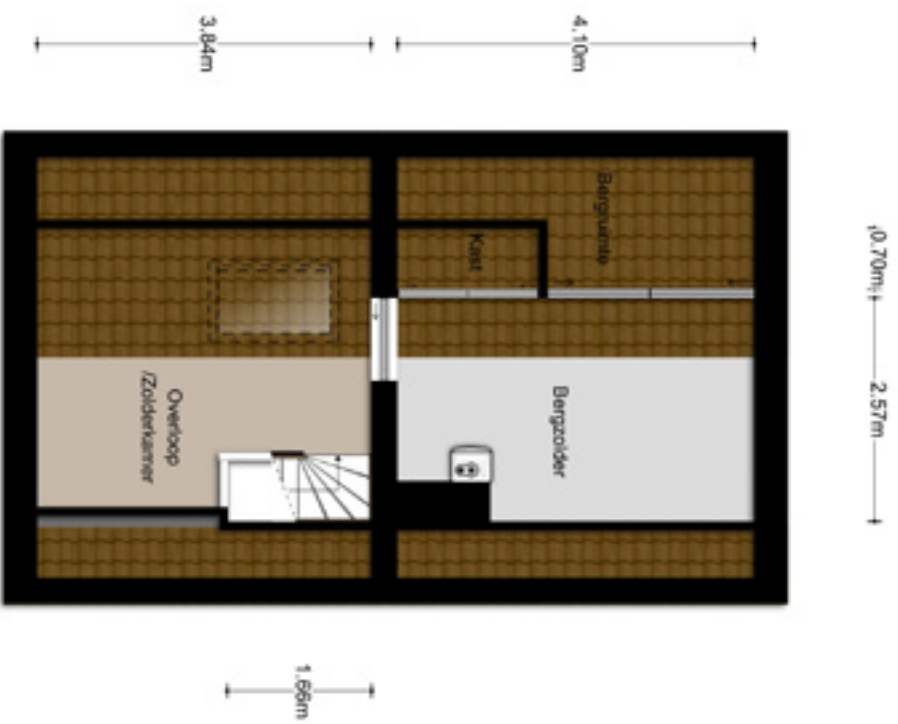




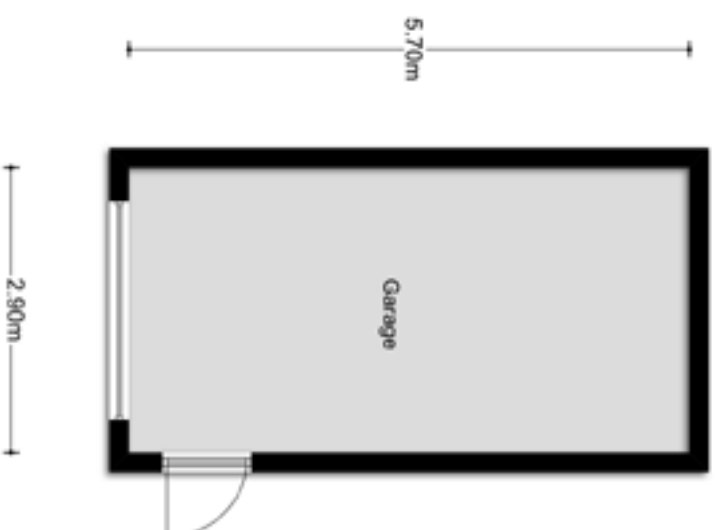




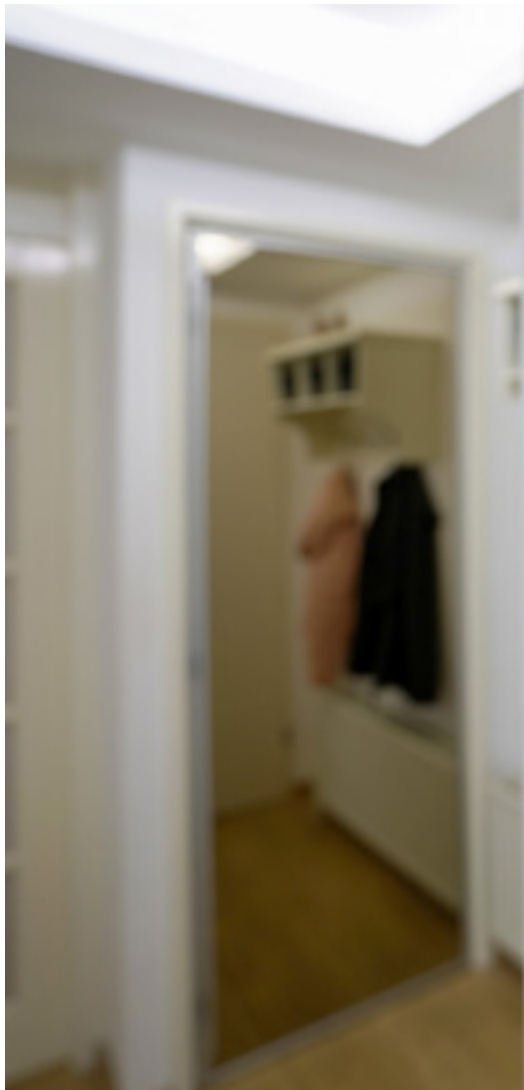
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

— Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 januari 2020
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Vaals

E

756



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.

Ons team

Adviseren en ontzorgen

'...bij al ons werk sta jij centraal...'

Met een compact en zorgvuldig op elkaar afgestemd team van specialisten en professionals werken we voor jou. We kunnen je adviseren bij de aankoop of verkoop van je huis en ook bij de keuze van je toekomstgerichte hypotheek of zorgeloze verzekering. Het gaat altijd om persoonlijk maatwerk. Bij al ons werk sta jij centraal. Wij zijn pas tevreden als jij dat bent.

Investeren in elkaar

'...ons werk is altijd teamwork; met jou...'

Ons werk begint met goed luisteren. Om exact in de vingers te krijgen wat je wensen zijn. Want om je optimaal van dienst te kunnen zijn, hebben we je nodig. Bij de aankoop van een nieuwe woning weet je zelf immers als geen ander wat je precies wenst. En bij de verkoop van je huidige woning ken je je eigen huis het beste, van binnen en van buiten en van boven tot onder. Het welslagen van ons werk is altijd het resultaat van teamwork. Teamwork met jou!

Passie en plezier

'...tot het uiterste gaan...'

Wij hebben plezier in ons werk. Dat houdt ons fit en scherp en daarom kunnen we constant tot het uiterste gaan. Iedere dag weer kun je voor de volle honderd procent op ons rekenen. Omdat we vol vuur en passie zijn voor ons werk en dus voor jou!

Open en transparant

'...jouw succes is ons succes...'

Bij teamwork met jou hoort een heldere kostenstructuur. Geen vaste percentages op basis van de hoogte van de (ver)koopsom of verborgen agenda's. We werken op uurtarief, met heldere afspraken vooraf met een duidelijk overzicht van te leveren producten en diensten. En bij ons geldt: Afspraak is afspraak. Zodat jij en wij weten waar we aan toe zijn. En wij elke keer weer het onderste uit de kan moeten halen om voor jou en ons zelf succesvol te kunnen zijn. Want jouw succes is ons succes!



Gelukkig wonen met een financieel gezond leven
Makelaardij – (t)huis Coaching
Hypotheken – Verzekeringen – Financiële Coaching

www.wijzerwonen.nl

Volg ons op:

facebook

You Tube

Daarom is dit huis jouw (t)huis!

...helemaal klaar...
...meteen wonen...
...een zonnige tuin...
...relaxen in alle vrijheid en rust...



Vragen: de koffie staat voor je klaar, dus kom gerust langs!



WijzerWonen

Maastrichterlaan 190
6291 EW Vaals
+31 (0)43 306 47 89
info@wijzerwonen.nl

Partner in Aken (D):

