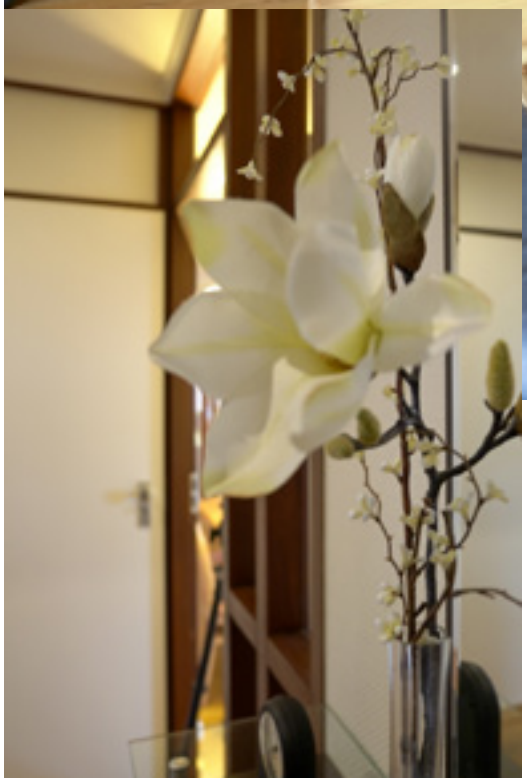
...rust, kwaliteit

service en woongenot...

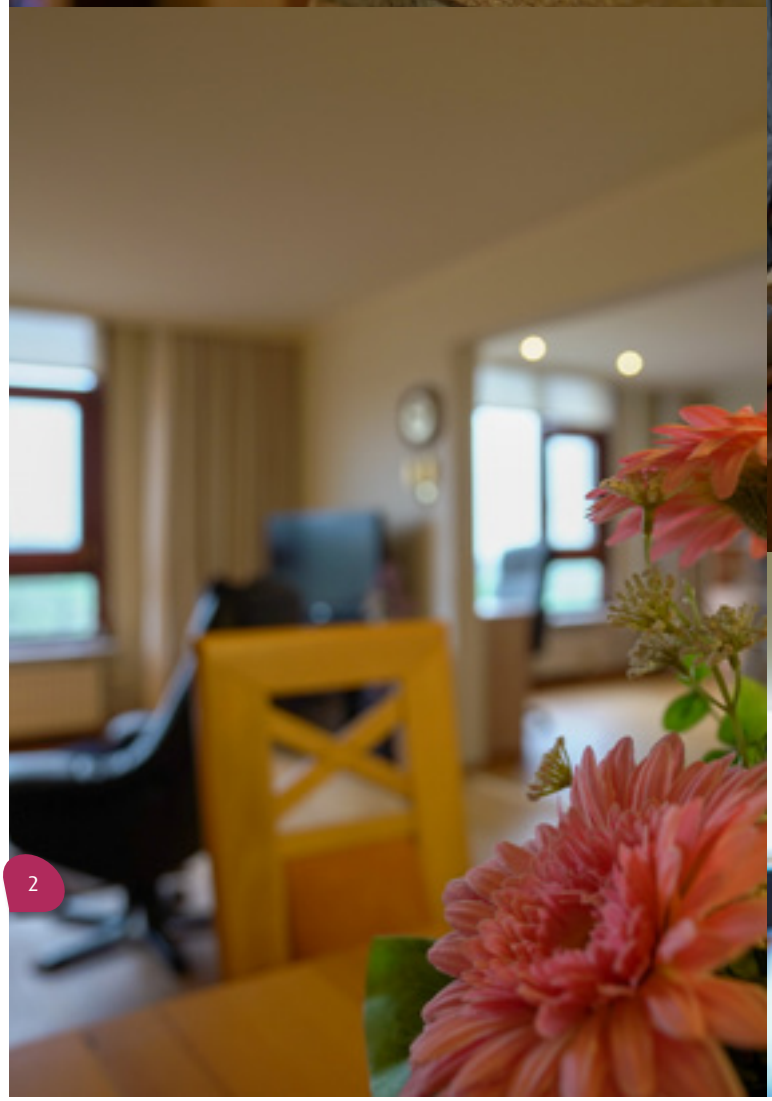


WijzerWonen
van wonen tot leven




222







Inhoud

Je woning 3-6
karakter en sfeer
kenmerken

Je omgeving 7-8
jouw wijk
jouw gemeente
jouw regio

Algemeen 9-14
algemene cijfers
plattegronden
kadastrale kaart
Energielabel

Ons team 15
specialisten en professionals
teamwork met jou
passie en plezier
afspraak is afspraak

Daarom is dit huis jouw (t)huis 16



Je woning
Ceresstraat 222, Vaals

Aan de rand van Vaals ligt service-appartementencomplex "Het Hooghe Oord'. Op de bovenste(5e) verdieping ligt dit luxe, lichte en bijzonder ruim appartement(penthouse). Het appartement heeft alles wat een mens nodig heeft: om te wonen, om te eten, om te baden en om te slapen. De leefruimtes zijn voorzien van mooie, duurzame materialen en de keuken en beide badkamers zijn gemoderniseerd. Met 2 aparte slaapkamers, 2 badkamers en een extra werkkamer is dit het grootste type appartement in het complex. Vanuit de eigen parkeerplaats in de parkeerkelder, gaat u met de lift naar uw (t)huis en maakt leven als god in Limburg helemaal af...! En, als u van de buitenlucht wilt genieten, dat kan, op uw eigen terras, helemaal voor u alleen waar u de zon kan zien ondergaan achter het Limburgse landschap met de Vijlenerbossen.





Service

Als u de zorg voor uw huis, en alle andere rompslomp die daar mee te maken heeft, niet meer kunt of wilt nemen dan biedt een serviceappartement uitkomst. Zelfstandigheid, privacy, comfort en veiligheid zijn de kernkwaliteiten van de service van “Het Hooghe Oord”: zoveel mogelijk service, zo weinig mogelijk zorgen en dat alles tegen een acceptabele prijs. Per maand betaalt u een vast bedrag van Ð 525,67 voor zaken als nutsvoorzieningen (verwarming, (warm)water, elektriciteit(algemeen)), onderhoud (gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes, klein technisch onderhoud, wassen buitenramen), verzekeringen (brand, storm, glas, WA), kosten huismeester etc. etc. In deze kosten is de storting in het reservefonds ook inbegrepen. Uit het reservefonds wordt groot onderhoud gefinancierd. De eigen huismeester van het appartementencomplex staat voortdurend voor u klaar om u met bijna alles van dienst te zijn.





...twee slaapkamers met eigen badkamers...
...genoeg plek voor slapen, relaxen en uw hobby's...



Kenmerken

Soort woning
service-appartement
- verrassend veel ruimte en inpandige parkeerplaats
- moderne afwerking met dubbel beglazing en airconditioning
- met prachtig uitzicht van binnen naar buiten

Souterrainverdieping (via achterzijde en lift/trap bereikbaar)
berging
- ruime(inpandig) in berging in kelder van het complex
- veel opbergruimte en voor evt. fietsen

parkeerplaats
- eigen(exclusief) parkeerplaats in parkeerkelder
- via electrische met afstand bedienbare poort bereikbaar

Woonverdieping (5e- bovenste)
entree
- voorzien van massieve houten vloer
- met toegang tot inpandige berging, woonkamer, 2de slaapkamer en gastentoilet

toilet (gasten)
- met zwevend toilet
- met fonteintje
- voorzien van keramische tegels op de vloer en wand
- half betegeld en ventilatie aanwezig

bijkeuken (berging entree)
- voorzien van keramische tegels op de vloer
- koel- en diepvrieskast aanwezig
- veel praktische bergruimte

woon- en eetkamer
- mooie lichte, zonnige en ruimtelijke (woon-eet)kamer
- uitzicht naar Vijlenerbossen en Limburgse landschap
- open verbinding met keuken en hobby/werkkamer
- voorzien van massieve houten vloer
- met airconditioning
- elektrisch bedienbare buiten-zonnescherm

keuken (modern)
- speelse indeling met veel bergruimte
- merk ALMO met bouwjaar ca. 2002
- voorzien van massieve houten (met Linoleum bedekte) vloer
- open verbinding met de woonkamer
- U opstelling met
- kwalitatieve inbouwapparatuur bestaande uit: vaatwasser, combimagnetron, afzuigkap en inductie kookplaat
- met granieten werkblad

hobby/werkkamer
- mooie lichte, zonnige en ruimtelijke kamer
- uitzicht naar Vijlenerbossen en Limburgse landschap
- ideaal als eetkamer of als hobby/werkruimte
- voorzien van massieve houten vloer
- elektrisch bedienbare buiten-zonnescherm

overloop/hal naar slaapkamer 1 en grote badkamer
- met laminaat vloer
- toegang naar grote badkamer en eerste slaapkamer

badkamer (gemoderniseerd)
- met inloopdouche, ligbad, wastafel en toilet(afgeschermd)
- voorzien van keramische tegels op de vloer
- volledig betegeld
- met aansluitingen voor wasmachine en droger
- met kastruimte

eerste slaapkamer (groot)
- met laminaat vloer
- ruime slaapkamer met prachtig uitzicht
- met ingebouwde kastenwand
- toegang naar balkon
- met airconditioning
- elektrisch bedienbare buiten-zonnescherm-vloerbedekking

tweede slaapkamer (bereikbaar via entree)
- ideaal als logeerkamer of als apart slapen gewenst is
- met vloerbedekking(er onder laminaatvloer)
- gelegen aan de achterzijde en uitzicht op Schneeberg(D)
- met ingebouwde kastenwand

doucheruimte bij 2de slaapkamer
- met douche en wastafel
- voorzien van keramische tegels op de vloer
- volledig betegeld

Optie:
Extra bergruimte te huren van VVE voor € 22,50 per maand. Deze bergruimte ligt naast het appartement en is via de gang bereikbaar.



...wonen in een zee van licht en ruimte...
...direct contact met buiten...





...zonnig en lommerrijk genieten...
...in jouw eigen penthouse genieten van rust en privacy...
...met een werelds uitzicht...





Je omgeving

Je wijk

De Ceresstraat ligt aan de rand van Vaals en vormt de laatste bebouwingsgordel van “de stad”. Eén zijde is georiënteerd op de bebouwde kom van Vaals, de andere zijde heeft bijna direct contact met het omringende landelijk gebied. Ideaal voor wie van rust en privacy houdt en tegelijkertijd snel in het centrum wil zijn. Het winkelhart van Vaals is makkelijk bereikbaar. Voor een bezoek aan supermarkt, warenhuis, restaurant, ijssalon of café. Maar ook medische of andere zorgvoorzieningen liggen bij wijze van spreken om de hoek. En natuurlijk staat u met één been in het Limburgse heuvelland, om te wandelen, te fietsen of gewoon van het leven te genieten.

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 uw 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 Ceresstraat bent u in een mum van tijd op een rondweg, doorgaande weg of snelweg. Die brengt u direct waar u zijn moet. De wereld ligt aan uw 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 te verkennen: met de auto, het openbaar vervoer, per fiets of te voet.

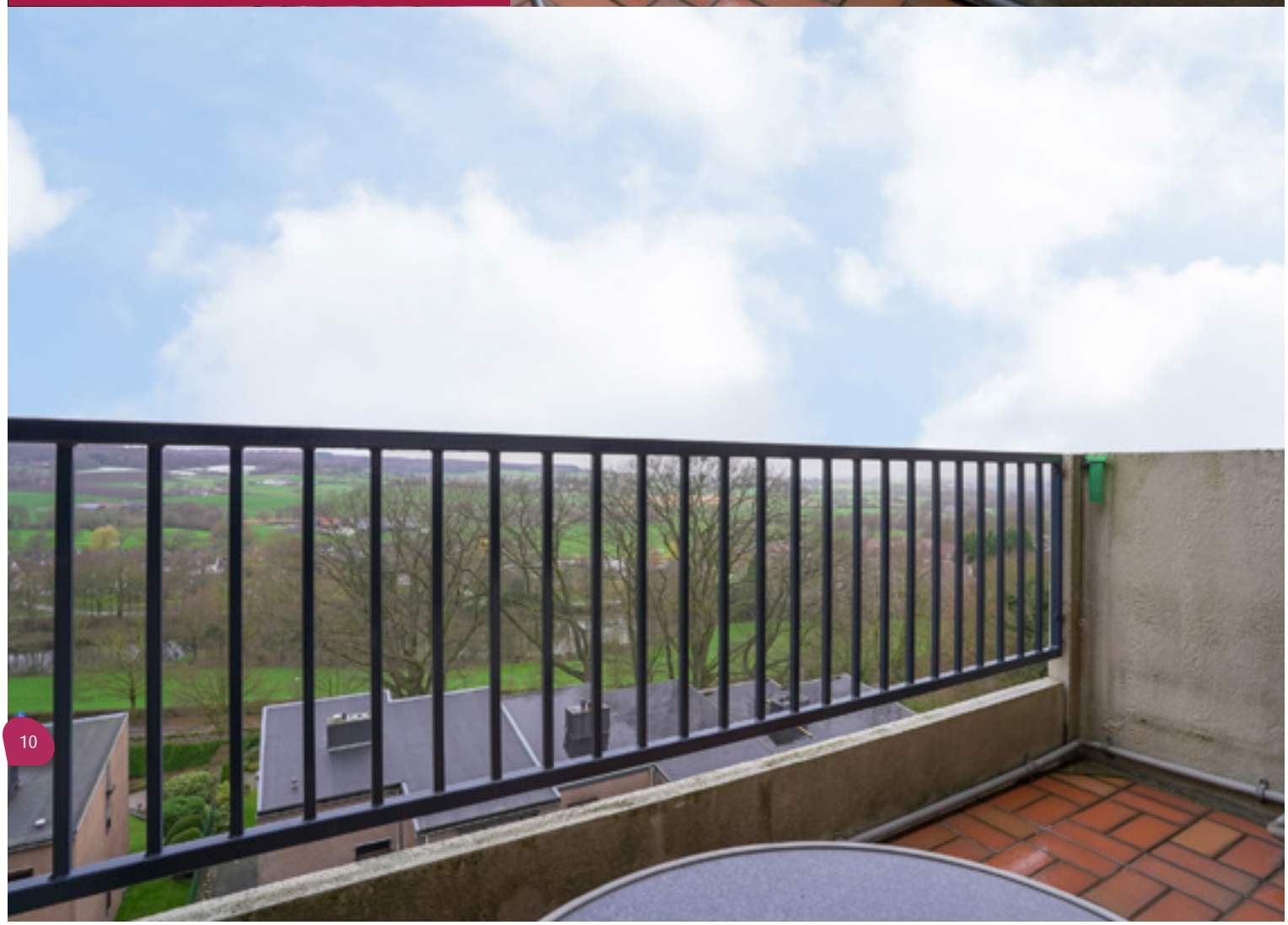








...je eigen overkapping...
...buiten zitten, zelfs als het regent...
...ontspannen en relaxen...



Algemene cijfers

Garage en berging

- parkeerplaats in parkeerkelder	
- kelder(bergruimte)	6 m²

Woonverdieping

- entree	6,7 m²
- toilet	1,2 m²
- berging(entree)	3,1 m²
- woonkamer met eetkamer	34,2 m²
- keuken	6 m²
- hobby/werkkamer	14,3 m²
- overloop	2 m²
- badkamer	8,5 m²
- eerste slaapkamer	14,7 m²
- tweede slaapkamer	10,5 m²
- doucheruimte	2 m²

Buitenruimte

- balkon	5,3 m²
- veel privacy, rust en zonneschijn	
- betegelde vloer	
- met unieke uitzicht	

Onderhoud

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

EPA-label

- Energielabel D

Oppervlakte en inhoud

- gebruiksoppervlakte wonen	109,10 m²
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	
- gebouw gebonden buitenruimte	5,30 m²
- externe bergruimte	6 m²
- bruto vloeroppervlak woning	127,40 m²
- bruto inhoud woning	354,49 m³

Bouwjaar

- Bouwjaar 1978




5.51m
3.71m
1.39m
3.93m
0.60m
1.66m
2.54m
Balkon
Slaapkamer
Kast
Badkamer
Keuken
Woonkamer
Berging
Hal
Kantoor
K
K
K
K
Slaapkamer
3.85m
6.21m
3.25m
2.33m
1.38m
3.73m
2.51m
1.33m
2.86m
0.86m
1.46m
2.43m

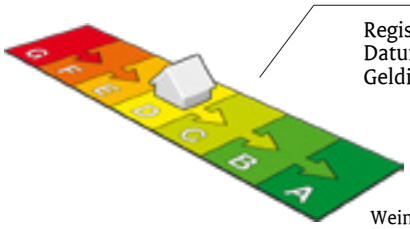
Rijksoverheid

Energielabel woning

Ceresstraat 222
6291XZ Vaals

BAG-ID: 0981010000002803

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel D

Registratienummer	793834612
Datum van registratie	05-03-2020
Geldig tot	05-03-2030

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Tussen dak
	Bouwperiode	1975 t/m 1982
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing
6.	Verwarming	Gemeenschappelijk CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw dak

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Kelly Mulder
Examennummer	55034
KvK nummer	65385624

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/ .

Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.
Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.



0 m 10 m 50 m

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 augustus 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente	Vaals
Sectie	E
Perceel	675

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

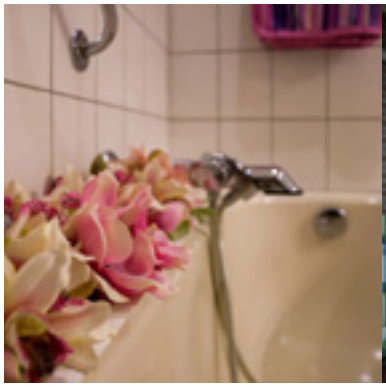
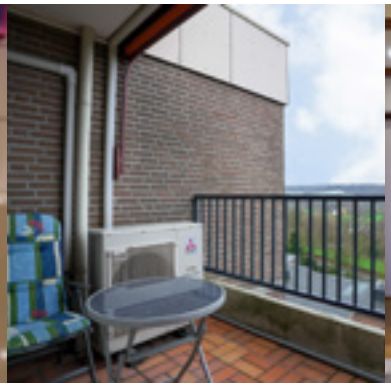
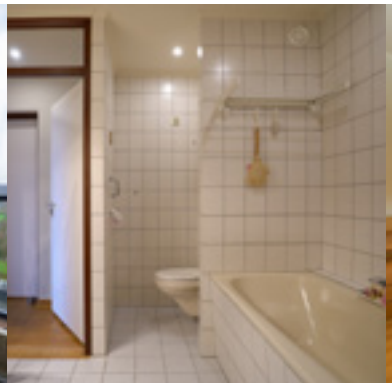
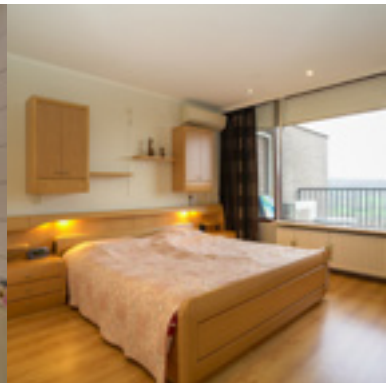
Hypotheken – Verzekeringen – Financiële Coaching

www.wijzerwonen.nl

Volg ons op: facebook YouTube

Daarom is dit huis jouw (t)huis!

- verrassend ruim met 2 slaapkamers,
extra hobby/werkkamer en veel bergruimte
- modern en van alle gemakken voorzien
- vrijheid en genieten van service
- centrale ligging met rust en pracht uitzicht

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

Erkend Financieel Adviseur

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

Partner in Aken (D):

phi
PH Immobilien Gesellschaft mbH

WijzerWonen
van wonen tot leven