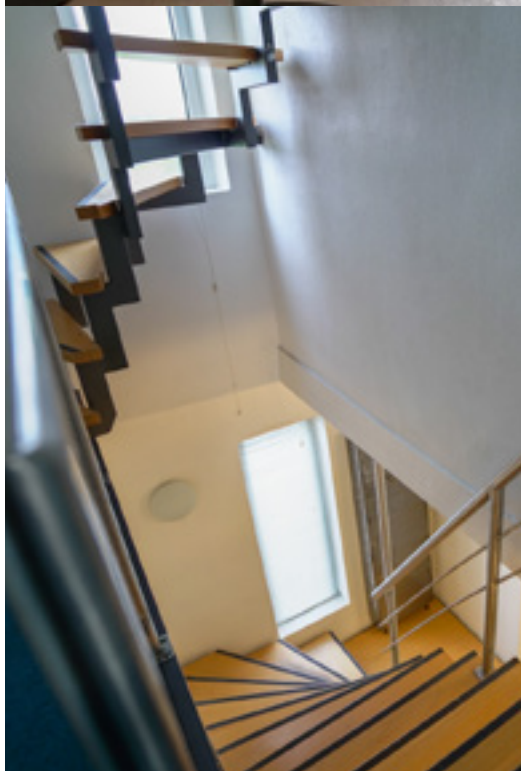


# Centrale ligging...

...wonen met uitzicht op de wereld...









# 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

### Holset 72, Lemiers

Een woning die staat voor kwaliteit van leven! Royaal en ruim van binnen en van buiten. Prachtige living, drie slaapkamers met ook nog een ruime woon/zolderverdieping. De prachtige tuin doet in geen enkel opzicht onder voor het interieur: in één woord groots! Zonnig en tegelijkertijd lommerrijk: rust en privacy zijn hier optimaal gewaarborgd.

Het uitzicht is magnifiek; zo ver het oog reikt kunt u het coulissenlandschap van Holset bewonderen: Weilanden met af en toe een koe en her en der verspreid staande hoogstamfruitbomen. Aan de horizon is nog net de bosrand van de Vijlenerbossen zichtbaar. Hier verdwijnt elke avond de zon in het niets...





## Kenmerken

### Soort woning

vrijstaande ruime eengezinswoning

- verrassend veel (berg)ruimte en inpandige garage
- energiezuinig en jonge bouwjaar 1992
- met prachtig uitzicht van binnen naar buiten

Garage/berging

- 4 ruimtes met bergfunctie, garage en wasruimte
- met electra, water, afvoer
- toegankelijk via elektrische poort en vanuit bijkeuken
- vloer afwerking met keramische tegel

### Woonverdieping

hal/entree

- voorzien van keramische tegels op de vloer
- met vloerverwarming

toilet

- met fonteintje
- voorzien van keramische tegels op de vloer
- geheel betegeld
- met vloerverwarming

woonkamer met eetkamer

- mooie lichte en ruimtelijke kamer
- uitzicht naar Vijlenerbossen
- openslaande deuren met toegang tot de tuin/terrassen
- voorzien van keramische tegels op de vloer
- met vloerverwarming

keuken(2012)

- speelse indeling met eetbar
- voorzien van keramische tegels op de vloer
- halfopen verbinding met de woonkamer
- L opstelling met oven, vaatwasser en keramische kookplaat
- met vloerverwarming

bijkeuken(2de keuken)

- voorzien van keramische tegels op de vloer
- toegang tot kelder(wasruimte) en naar tuin(overkapping)
- CV ketel(HR) uit 2014

### Eerste verdieping

overloop

- vloerbedekking
- badkamer(1992)
- met inloopdouche, ligbad, wastafel, toilet en designradiator

- voorzien van keramische tegels op de vloer

- volledig betegeld

- met vloerverwarming

eerste slaapkamer

- met vloerbedekking

- gelegen aan de achterzijde

tweede slaapkamer(ouderslaapkamer)

- met vloerbedekking

- gelegen aan de achterzijde

- muurkast

derde slaapkamer

- met vloerbedekking

- gelegen aan de voorzijde met uitzicht

### Zolderverdieping

vierde slaapkamer

- met vloerbedekking

- met royale dakraam

- met inloopkast/bergruimte

overloop/werkkamer

- met vloerbedekking

- in gebruik als werkkamer

- met royale dakraam en geiser(warm-water voor badkamer)

### Buitenruimte

tuin achterzijde

- veel privacy

- diverse zitterassen

- met overkapping

- met veel groen

- prachtige uitzicht naar Vijlenerbossen

tuin voorzijde/zijkant

- met ruime oprit voor auto's

- met brede poort toegang tot inpandige garage

- met trap naar zijtuin en toegangsdeur

- onderhoudsvriendelijk

overkapping

- sfeervol zitje voor barbecue

- veel privacy

- met terrastegels(beton) op de vloer

- bereikbaar via terras bijkeuken





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







...drie of vier slaapkamers met een sfeervolle leefzolder...  
...genoeg plek voor slapen, relaxen en jouw hobby's...



# Je omgeving

## Je wijk

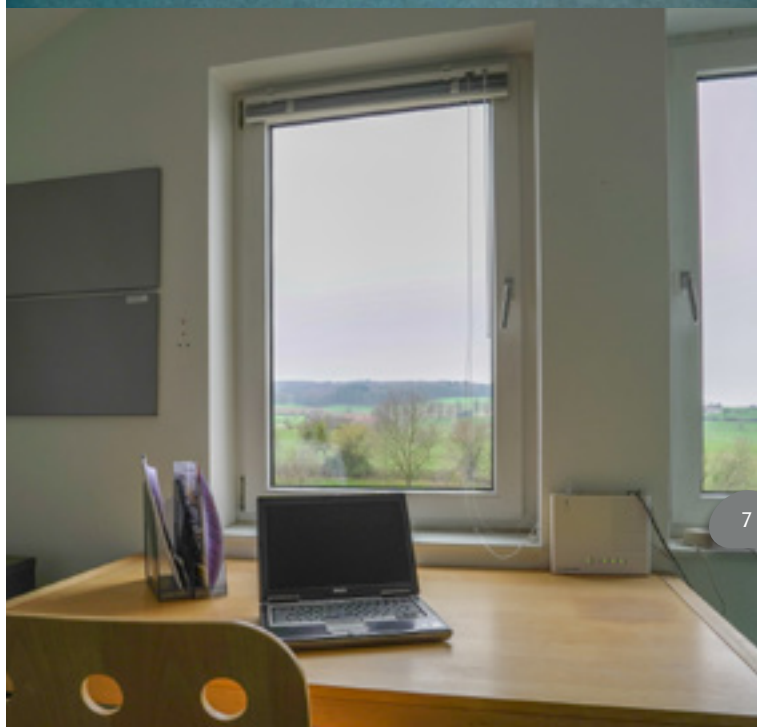
In het pittoreske Holset huist geschiedenis. Ooit heette het de Heerlijkheid Holset, met twee schepenbanken, een kerk gewijd aan de heilige Lambertus van Maastricht en Genoveva van Parijs, een Lambertusbron en een copie van de grot van Lourdes. Talloze wandelaars en fietsers weten de weg naar Holset nog steeds te vinden, voor de schitterende natuur, voor authentieke streekgerechten of een overnachting in een echte herberg. Want anno 2013 is Holset nog steeds wat het ooit was: Heerlijk!

## Je gemeente

Holset maakt deel uit van de gemeente Vaals. 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 Holset bent u in en mum van tijd op de N278, de provinciale weg Vaals – Maastricht en van daaruit op een 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 per fiets of te voet van te genieten.







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





# Algemene cijfers

## Garage en bergingen

|             |                              |
|-------------|------------------------------|
| - garage    | 38,5 m <sup>2</sup>          |
| - wasruimte | 14 m <sup>2</sup>            |
| - hal       | 2,4 m <sup>2</sup>           |
| - kelder    | 17,6 m <sup>2</sup> met kast |
| - kelder    | 5,4 m <sup>2</sup>           |

## Woonverdieping

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| - hal/entree             | 12,2 m <sup>2</sup> |
| - toilet                 | 2 m <sup>2</sup>    |
| - woonkamer met eetkamer | 41 m <sup>2</sup>   |
| - keuken                 | 14 m <sup>2</sup>   |
| - bijkeuken              | 9,5 m <sup>2</sup>  |

## Eerste verdieping

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| - overloop                            | 7,5 m <sup>2</sup>  |
| - badkamer                            | 10 m <sup>2</sup>   |
| - eerste slaapkamer                   | 12,4 m <sup>2</sup> |
| - tweede slaapkamer (ouderslaapkamer) | 20 m <sup>2</sup>   |
| - derde slaapkamer                    | 12 m <sup>2</sup>   |

## Tweede verdieping

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| - overloop/werkkamer            | 22 m <sup>2</sup>   |
| - vierde slaapkamer/zolderkamer | 18,5 m <sup>2</sup> |
| - kastruimte                    | 3 m <sup>2</sup>    |

## Buitenruimte

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| - tuin achterzijde circa | 530 m <sup>2</sup> |
| - tuin voorzijde/zijkant | 62 m <sup>2</sup>  |
| - overkapping            | 5,7 m <sup>2</sup> |

## Onderhoud

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

## EPA-label

- Energielabel B

## Oppervlakte en inhoud

|                                                 |                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------|
| - gebruiksoppervlakte wonen                     | 166,80 m <sup>2</sup> |
| - gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte | 81,90 m <sup>2</sup>  |
| - gebouw gebonden buitenruimte                  | 9,10 m <sup>2</sup>   |
| - externe bergruimte                            |                       |
| - bruto vloeroppervlak woning                   | 325,20 m <sup>2</sup> |
| - bruto inhoud woning                           | 830,22 m <sup>3</sup> |

## Bouwjaar

- Bouwjaar 1992









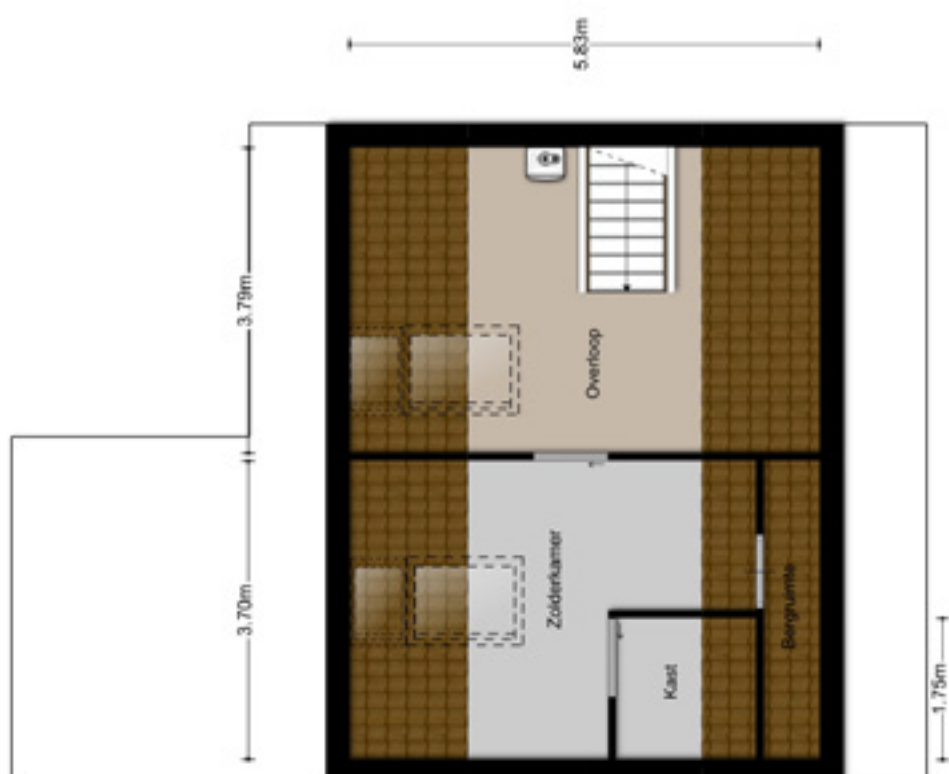






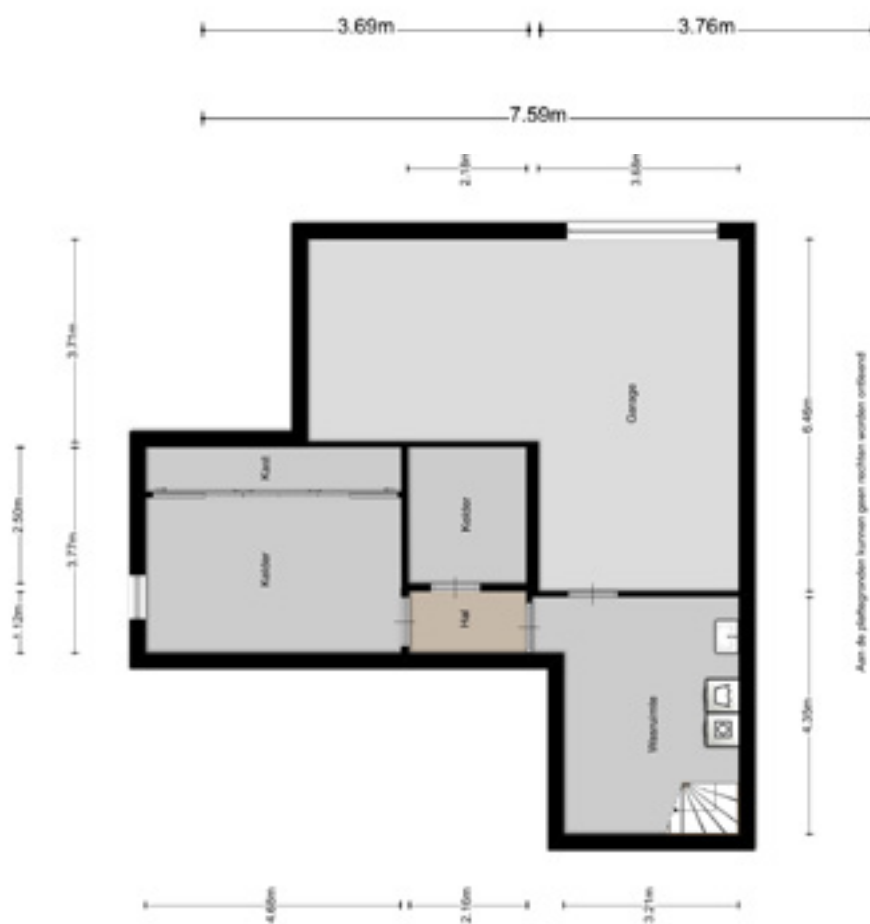


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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









# Energielabel woning

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

# B

(zie toelichting in bijlage)



## Uw woning

Labelklasse maakt vergelijking met woning(en) van het volgende type mogelijk

Vrijstaande woning

### Gebruiksoppervlakte

154,5 m<sup>2</sup>

### Opnamedatum

29 oktober 2013

### Energielabel geldig tot

29 oktober 2023

### Afmeldnummer

791569901

### Adviesbedrijf

Energy Labelling Service B.V.

### Inschrijfnummer

SKW 21.9500.047-2/07

### Handtekening

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. J. J.', written over a light blue grid background.



### Straat

Holset

### Nummer/toevoeging

72 -0

### Postcode

6295 ND

### Plaats

Lemiers



Energielabel op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? **Nee**

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

## Standaard energieverbruik voor uw woning

Energiegebruik maakt vergelijking met andere woning(en) mogelijk

- Het standaard energieverbruik is de hoeveelheid primaire energie die nodig is voor de verwarming van uw woning, de productie van warm water, ventilatie en verlichting.
- De eventuele opbrengst van een zonnepaneel wordt hiervan afgetrokken.
- Het energieverbruik wordt berekend op basis van de bouwkundige eigenschappen en de installaties van uw woning.
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddeld aantal bewoners en gemiddeld bewonersgedrag.
- Het standaard energieverbruik wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules', dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh), gas (m<sup>3</sup>) en warmte (GJ).

# 85.932 MJ

(megajoules)

1285 kWh (elektriciteit)

2106 m<sup>3</sup> (gas)

0 GJ (warmte)





# 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](http://www.wijzerwonen.nl)

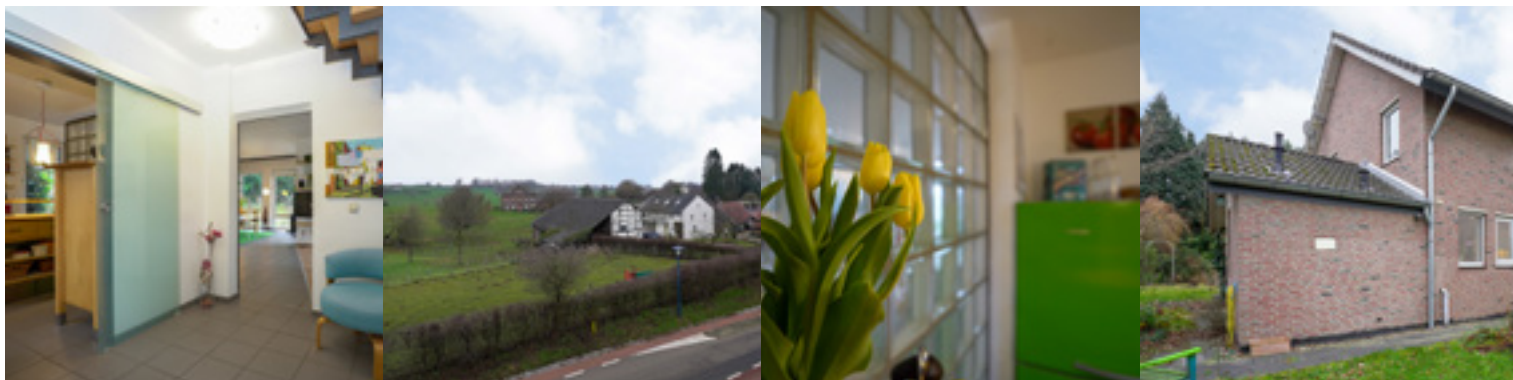
Volg ons op:

facebook

YouTube

# Daarom is dit huis jouw (t)huis!

- verrassend ruim met 4 slaapkamers en veel bergruimte
  - modern en van alle gemakken voorzien
  - vrijheid en energiezuinig
- centrale ligging met rust en pracht uitzicht



**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](mailto:info@wijzerwonen.nl)

Partner in Aken (D):

