

Ideaal voor starters...

...om helemaal naar jouw eigen hand te zetten





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
Energie label

9-14

Ons team

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

15

Daarom is dit huis jouw (t)huis

16



Je woning

Tentstraat 122, Vaals

Deze woning heeft meer dan zo op het eerste gezicht lijkt: een tuin, gelegen op het zonnige zuiden. Van binnen is alles aanwezig om geheel naar uw eigen hand te zetten. Drie slaapkamers en een bijkeuken en extra kamer maken dit pand voor u en jouw gezin compleet. Gelegen in een

mooie, rustige woonbuurt aan de rand van Vaals. Dichtbij het centrum met al zijn voorzieningen maar ook dichtbij het landelijk gebied van het prachtige heuvelland. En, binnen de kortste keren bent u op een snelweg die u zo naar Duitsland of België brengt. Hier ligt de wereld aan uw voeten.





Kenmerken

Soort woning

halfvrijstaande eengezinswoning

- met een buitenberging
- met extra(werk)kamer en eigen achterom

Souterrain via keuken bereikbaar

droge kelder

- provisiekelder
- betonnen vloer
- CV- HR Vaillant 2010- eigendom

Begane grond

hal/entree

- met tegels

toilet

- volledig betegeld (met keramische tegels)
- daglicht

woonkamer

- met laminaat vloer
- licht en ruimtelijk
- via loopdeur toegang tot achtertuin

keuken- deels compleet

- praktisch, compact en efficiënt
- vloer voorzien van keramische tegels
- directe toegang tot provisiekelder

bijkeuken(voorheen onderdeel van de garage)

- betegeld
- aansluiting wasmachine-droger
- met toegang naar achtertuin via loopdeur

extra (werk)kamer(voorheen onderdeel van de garage)

- vloer voorzien van tegels
- voorzien van water en verwarming

Eerste verdieping

overloop

- met laminaat vloer

badkamer - eenvoudig

- inloopdouche en wastafel
- met keramische tegels
- met raam en daglicht

eerste slaapkamer

- ruime kinderkamer of werk/hobby-ruimte
- met laminaat vloer
- vast muurkasten
- gelegen aan de voorzijde
- mogelijkheid om badkamer te verruimen – door deel van deze ruimte af te halen

tweede slaapkamer

- ruime ouder-slaapkamer
- met laminaat vloer
- gelegen aan de achterzijde

derde slaapkamer

- met laminaat vloer
- gelegen aan de achterzijde
- mogelijkheid hier de badkamer te maken –deel van aansluiting liggen al in de muur

Buitenruimte

achtertuin

- zonnige tuin
- achterom bereikbaar – via bijkeuken(garage)
- nog aan te leggen
- met buitenberging

voortuin

- onderhoudsvriendelijk
- bereikbaar via de openbare weg
- met oprit voor de auto



...in een rustige en groene omgeving...
...wonen in licht en ruimte...
...eigen oprit: meer dan voldoende plek voor je auto...





...na het eten zo de tuin in...



Je omgeving

Je wijk

De Tentstraat ligt aan de rand van het centrum van Vaals. Hartje stad en toch rustig. Het is een mooie, goed onderhouden woonbuurt met veel groen. Door de centrale ligging, zijn alle voorzieningen op loopafstand. Van supermarkt en warenhuis tot en met restaurant, ijssalon of café. Maar ook belangrijke zaken als 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 Tentstraat bent ben je via de Maastrichterlaan 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!





...kans om de afwerking van de woning naar eigen smaak te maken...
...zonovergoten tuin...
...zelfs voor de vogels is het hier genieten...



Algemene cijfers

Souterrain

- kelder (hoogte ca. 2,00 m) 8,8 m²

Begane grond

- hal/entree 3 m²
- toilet 0,85 m²
- woonkamer 25,8 m²
- keuken 7 m²
- bijkeuken 6,8 m²
- extra (werk)kamer 10,7 m²

Eerste verdieping

- overloop 5 m²
- badkamer 2,55 m²
- eerste slaapkamer (incl. muurkasten) 12,6 m²
- tweede slaapkamer 13 m²
- derde slaapkamer 5,3 m²

Buitenruimte

- berging 6 m²
- voortuin met oprit circa 70 m²
- achtertuin circa 110 m²

Onderhoud

- redelijk staat van binnenonderhoud
- goed staat van buitenonderhoud (dak 2015 deels vernieuwd – schoorsteen in 2017)
- goede bouwkundige constructie
- redelijk-goede afwerking van de woning

EPA-label

- EPA-energielabel E

Oppervlakte en inhoud

- gebruiksoppervlakte wonen 89,10 m²
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte 8,90 m²
- externe bergruimte 6 m²
- bruto vloeroppervlak woning 127,80 m²
- bruto inhoud woning 380,81 m³

Bouwjaar

- Bouwjaar 1961

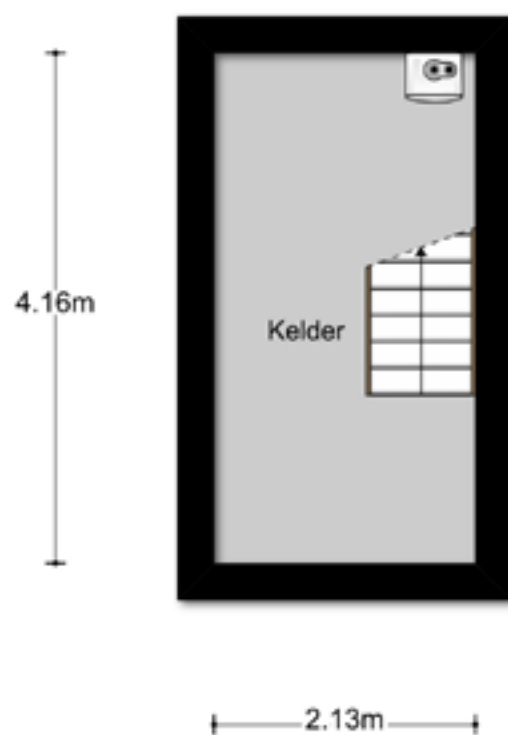




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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 eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 29 augustus 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

VAALS
E
4



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!

- kansen om naar eigen smaak af te werken
 - heerlijke zonnige tuin
- 3 slaapkamers en extra (werk)kamer
 - eigen oprit met parkeerplaats



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):

