

Instapklaar...

...heerlijke, zonnige tuin...





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

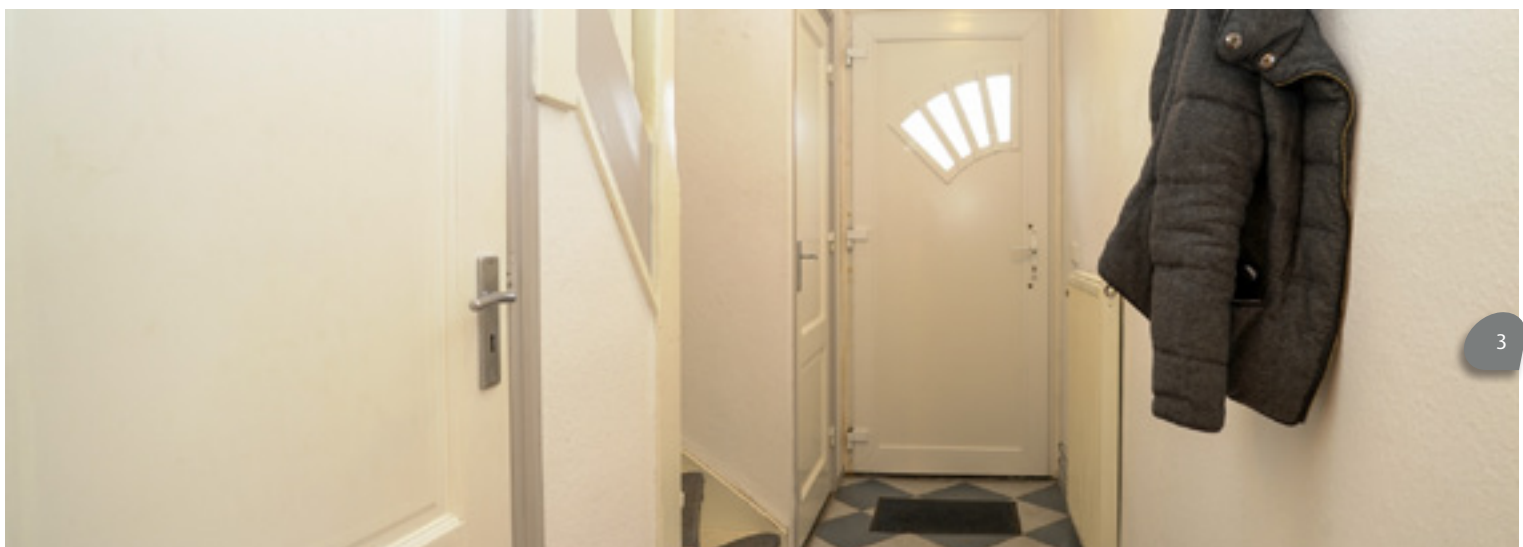


Je woning

dr. Schaepmanstraat 23, Vaals

De dr. Schaepmanstraat is een rustige woonstraat in het hartje van Vaals. Nummer 23 is de perfecte woning voor starters op de woningmarkt. Met drie slaapkamers en een mooie wintertuin(veranda). De woning is instapklaar en zowel compact als ruimtelijk. Onder andere de parket vloeren maken het interieur mooi en sfeervol. Wat het exterieur betreft: de achtertuin ligt op het zuidoosten en is ideaal om je lichaam en geest te laven aan warme zonnestralen met een hapje en een drankje binnen handbereik. Mocht het

dan eens regent, is het heerlijk vertoeven in de wintertuin. Je kinderen kunnen niet alleen hier maar ook buiten op straat ongedwongen spelen. Je woonomgeving is veilig, goed onderhouden en rustig. Uiteraard is ook aan je auto gedacht: op de eigen oprit kunnen er twee staan!



Kenmerken

Soort woning

halfvrijstaande eengezinswoning

- met twee bergingen
- met wintertuin(veranda)

Souterrain

droge kelder

- provisiekelder
- betonnen vloer

Begane grond

hal/entree

- met keramische tegel

toilet

- half betegeld (met keramische tegels)
- daglicht

woonkamer

- met parketvloer
- licht en ruimtelijk
- mogelijkheden voor kachel/open haard

keuken(1997)

- praktisch, compact en efficiënt
- vloer voorzien van novilon

Wintertuin(veranda)

- met parketvloer
- met toegang naar achtertuin via schuifdeur
- eerste berg ruimte(ook bereikbaar via keuken)
- vloer voorzien van novilon
- in gebruik als wasruimte
- tweede berg ruimte
- met betonnen vloer en electra
- bereikbaar via achtertuin
- in gebruik als buitenberging/fietsenstalling

Eerste verdieping

overloop

- met laminaat vloer
- met toegang tot 2 slaapkamers, badkamer en 2de verdieping(vaste trap)

badkamer(1997)

- inloopdouche, groot ligbad en wastafel
- met keramische tegels
- met groot raam en daglicht

eerste slaapkamer

- ruime kinderkamer of werk/hobby-ruimte
- met laminaat vloer
- gelegen aan de voorzijde

tweede slaapkamer

- ruime ouder-slaapkamer
- met laminaat vloer
- met CAI(TV) kabel
- gelegen aan de achterzijde

toilet met wastafel

- separaat toilet

- met inbouwtoilet en wastafel
- voorzien van keramische tegels
- gelegen aan de voorzijde

Zolderverdieping

derde slaapkamer

- in gebruik als 3de slaapkamer
- met vaste trap
- met grote dakkapel
- met geïsoleerd dak

overloop

- Cv-ketel(huur 2007) nu contractvrij

Buitenruimte

achtertuin

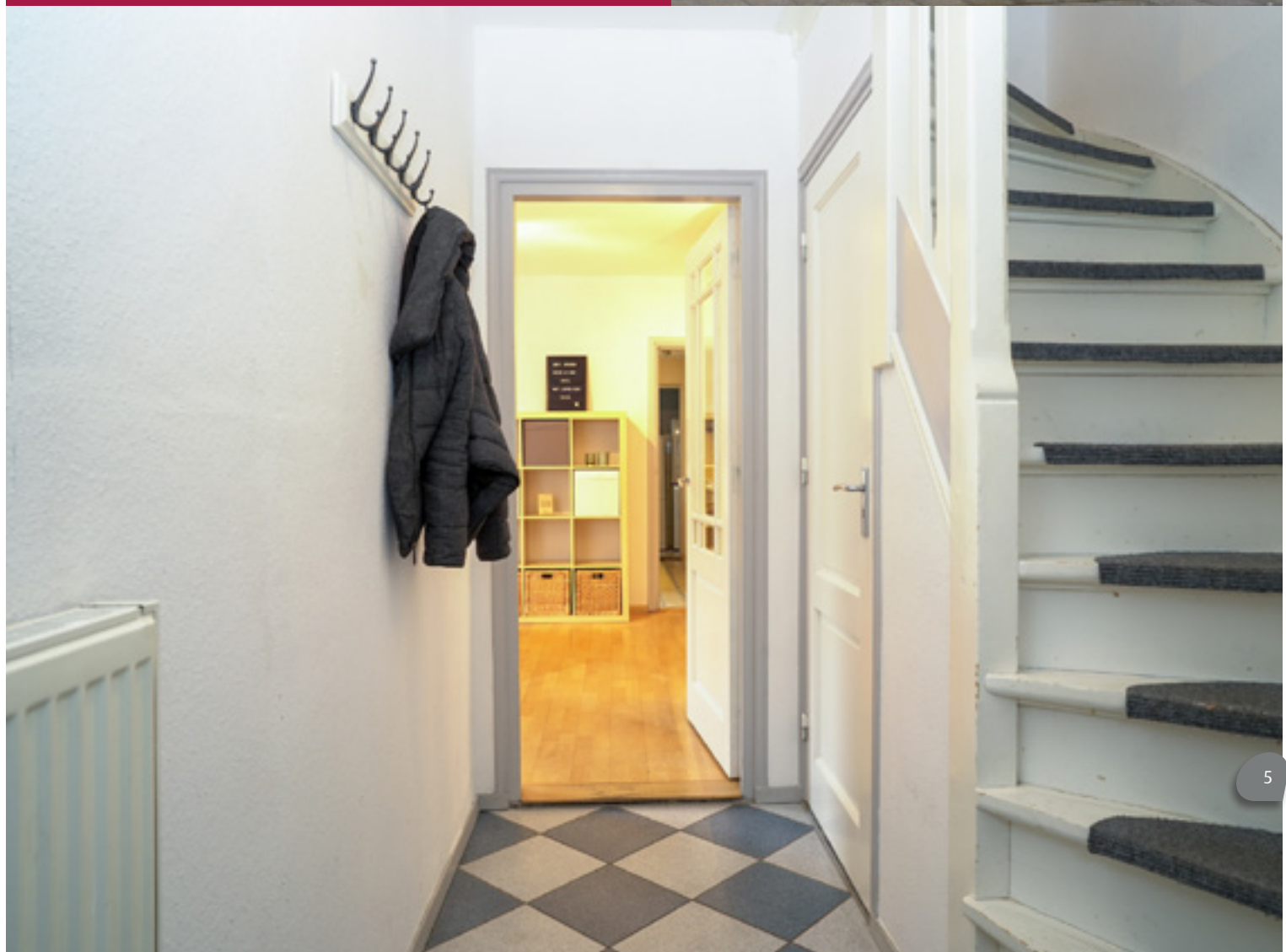
- diepe, zonnige tuin
- 2x achterom bereikbaar
- onderhoudsvriendelijk

voortuin

- onderhoudsvriendelijk
- bereikbaar via de openbare weg
- met royale oprit voor twee auto's

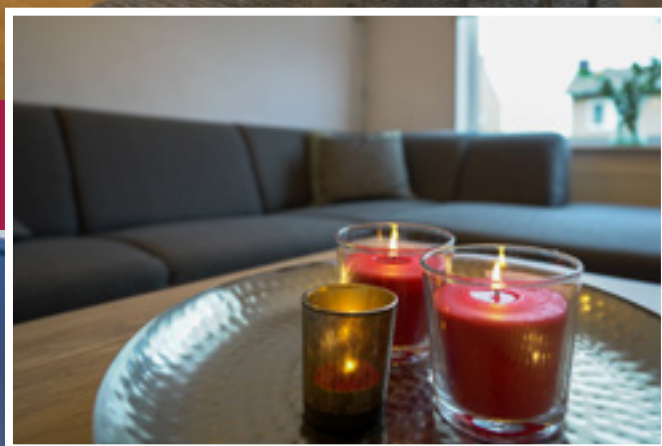


...rustige, goed onderhouden en veilige woonwijk...
...eigen oprit: meer dan voldoende plek voor je auto...





...genieten in rust in jouw wintertuin...
...warm, romantisch & rustiek...



Je omgeving

Je wijk

De Dr. Schaepmanstraat ligt aan de rand van het centrum van Vaals. Hartje stad en toch rustig. Het is een mooie, goed onderhouden woonbuurt, met uitzicht op de Sneeuwberg. Door de centrale ligging in het centrum van Vaals, zijn alle voorzieningen 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 Dr. Schaepmanstraat 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!





...onderhoudsvriendelijk...

...veel vrijheid...

...veilig spelen en ongestoord genieten...



Algemene cijfers

Kruipruimte

Souterrain

- kelder 6,1 m² (hoogte ca. 2,05 m)

Begane grond

- hal/entree 3 m²
- toilet 1 m²
- woonkamer 30 m²
- keuken 7 m²
- wintertuin(veranda) 10 m²
- eerste bergruimte (wasruimte) 3 m²
- tweede bergruimte (berging-buiten; fietsenstalling) 6 m²

Eerste verdieping

- overloop 3 m²
- badkamer 6 m²
- eerste slaapkamer 11 m²
- tweede slaapkamer 11,3 m²
- toilet met wastafel 2,4 m²

Zolderverdieping

- derde slaapkamer 16,4 m²

Buitenruimte

- voortuin circa 30 m²
- achtertuin circa 190 m²

Onderhoud

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

EPA-label

- EPA-energielabel E

Oppervlakte en inhoud

- gebruiksoppervlakte wonen 113,80 m²
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte 11,80 m²
- gebouw gebonden buitenruimte
- externe bergruimte
- bruto vloeroppervlak woning 172,80 m²
- bruto inhoud woning 437,30 m³

Bouwjaar

- Bouwjaar 1954

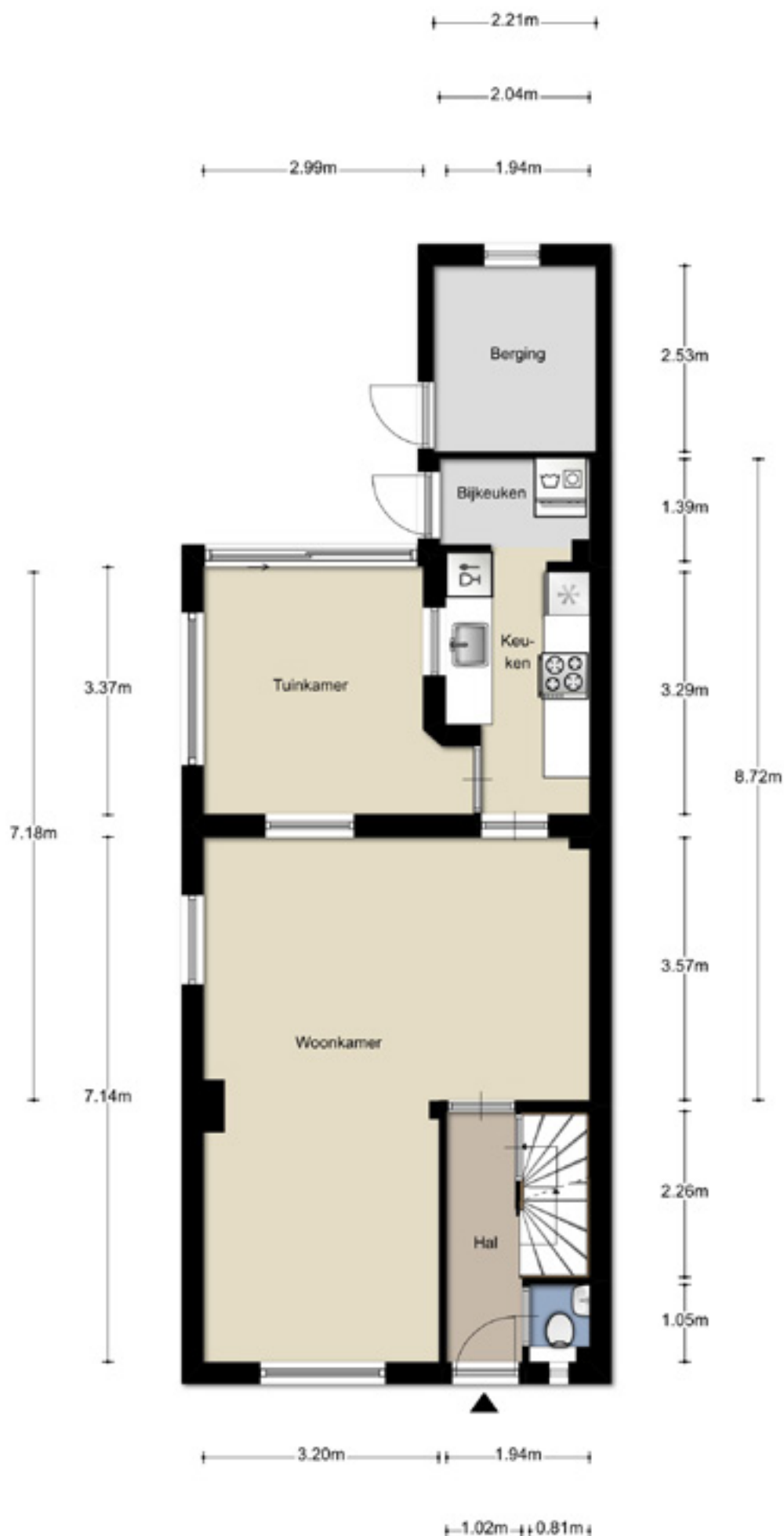


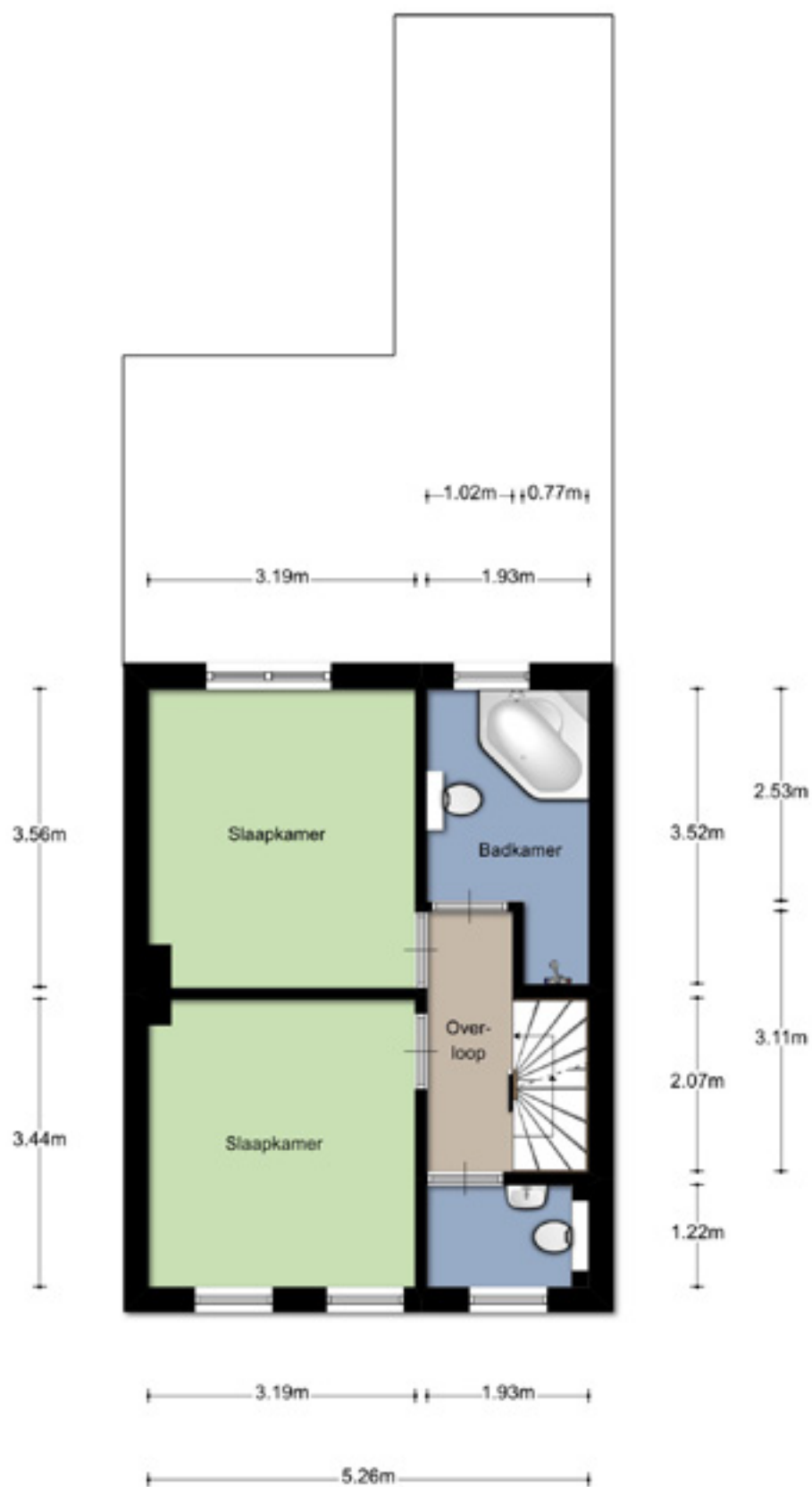












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

3.82m 1.09m



3.12m 1.95m

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



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



Energie label woning

Dr Schaepmanstraat 23

6291GH Vaals

BAG-ID: 0981010000016144

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label E

Registratienummer 876770078
Datum van registratie 23-01-2020
Geldig tot 23-01-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Hoekwoning	
	Bouwperiode	1946 t/m 1964	
	Woonoppervlakte	t/m 80 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

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

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de slaapruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	
HR++ glas in de woonruimte(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 terugverdiëntijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.



0 m 5 m 25 m

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 9 januari 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Vaals
A
7320



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!

- goed onderhouden
- heerlijke zonnige tuin en wintertuin
- eigen achterom en veilig voor jouw kinderen
- eigen oprit met parkeerplaats voor twee



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):

