veel ruimte...

...en veel licht

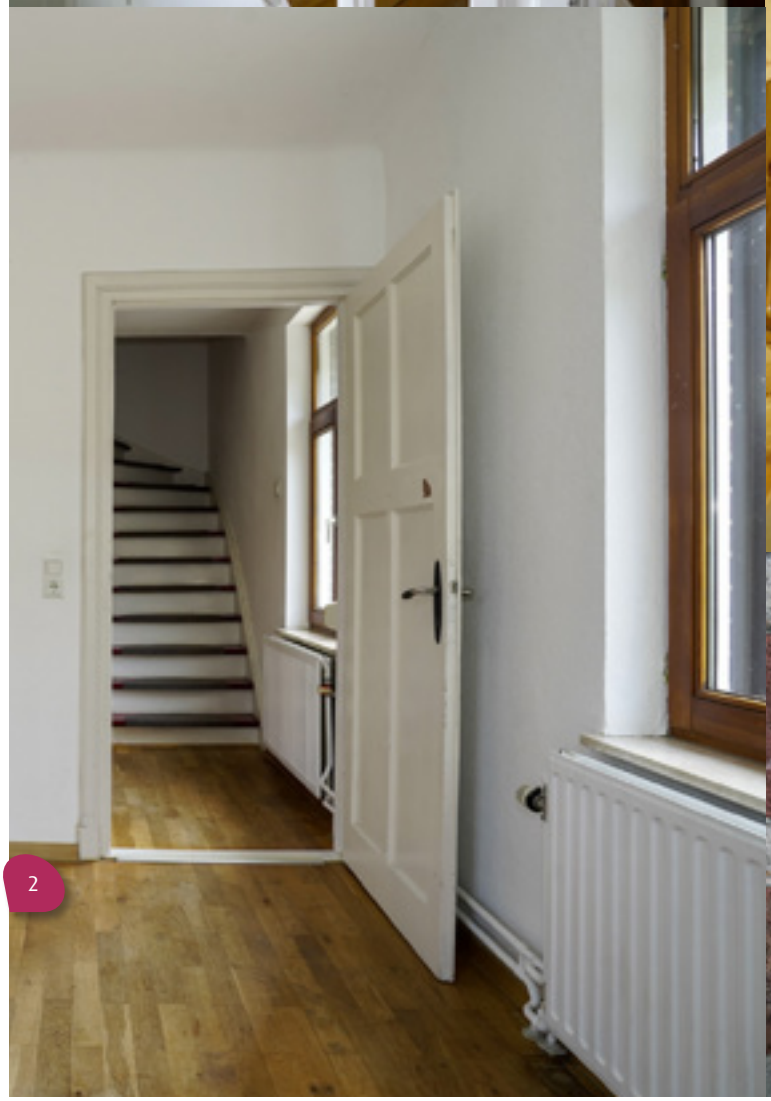


WijzerWonen
van wonen tot leven











Inhoud

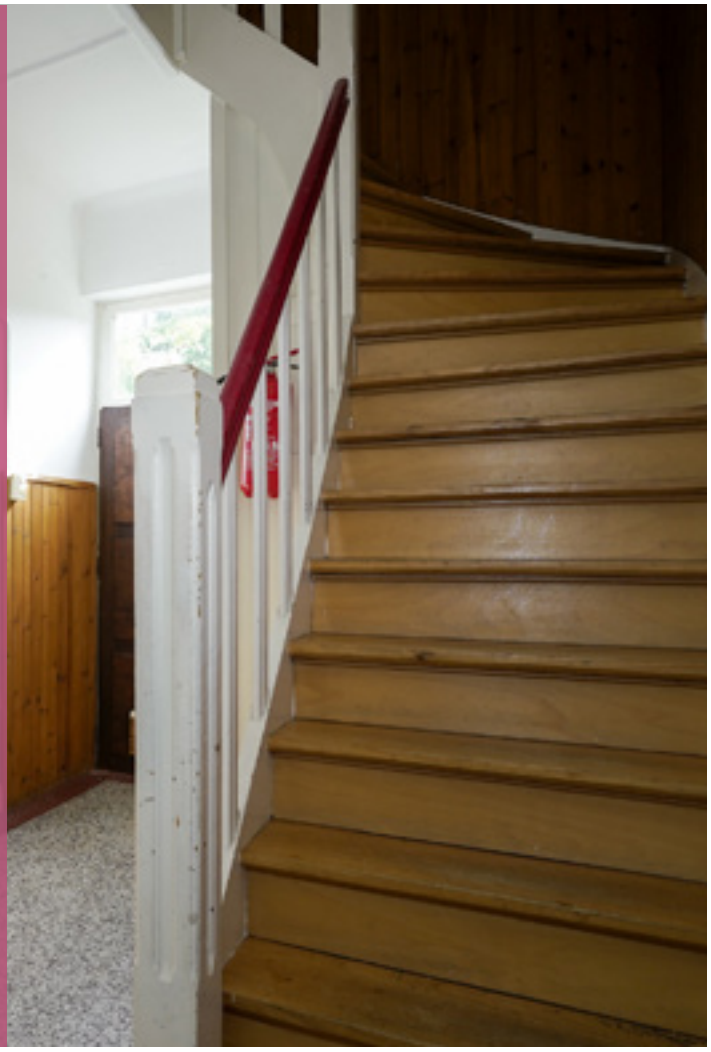
Je woning 3-6
karakter en sfeer
kenmerken

Je omgeving 7-8
jouw wijk
jouw gemeente
jouw regio

Algemeen 9-14
algemene cijfers
plattegronden
Kadastrale kaart

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

Sint Paulusstraat 25, Vaals

Een prachtig, authentiek hoekhuis, stijlvol van buiten met een interieur dat vraagt om een eigentijdse aanpassing. De terrazzovloer en de originele houten vloeren zijn beeldbepalend voor de sfeer en het karakter. Je kunt het natuurlijk helemaal naar je zin maken voor je eigen gezin, maar het biedt ook mogelijkheden om er bijvoorbeeld samen met je ouder(s) te wonen. Afgezien van de zolder en ruime kelder heeft dit huis maar liefst drie woonlagen met (naast de overloop) elk drie kamers. In de huidige situatie is er zowel op de begane grond als op de tweede verdieping een eenvoudige badkamer. In dit huis is veel mogelijk om de inrichting volledig naar je hand te zetten en af te stemmen op je persoonlijke woonwensen en -voorkeuren.
Ook de tuin biedt die perspectieven: nu een heerlijk stukje ongerept groen in hartje Vaals. De kersen vragen om geplukt te worden. Mocht de tuin te groot van opzet zijn; met een eenvoudige aanpassing kun je hier je eigen oprit en standplaats voor je auto realiseren. Een huis dat het bekijken waard is. En daarna gewoon kopen.



Kenmerken

Soort woning
half vrijstaande eengezinswoning, hoekpand
- deels voorzien van rolluiken
- met hardhouten kozijnen
- voorzien van houten planken vloeren

Kelder
- verdeeld over vier ruimtes

ruimte met internet-, gas- en stroomvoorzieningen
ruimte met CV-ketel en watermeter
ruimte met elektrische boiler en toegang tot de tuin

Begane grond (volledig voorzien van terrazzo-vloer)
hal/entree
- met meterkast

Woonkamer (hoek Paulusstraat/Bosstraat)
Eetkamer/slaapkamer (Bosstraat)
Keuken
Badkamer
- eenvoudig
- met douche, wastafel, staand toilet

Eerste verdieping (via vaste trap bereikbaar)
Overloop (met trap naar tweede verdieping)
Toilet met fonteintje
Slaapkamer
Woonkamer
Keuken (eenvoudig in L-opstelling, met geiser)

Tweede verdieping (via vaste trap bereikbaar)
Overloop (met verbinding met zolder)
Drie slaapkamers
Badkamer
- eenvoudig
- met douche, ligbad, wastafel en staand toilet

Zolderverdieping

Buitenruimte
tuin
- toegang via kelder, entree en zij-ingang/poort
- mogelijkheid tot realiseren van garage met inrit





...rust en ruimte en toch hartje stad...
...een groene tuin met mogelijkheden...



Je omgeving

Jouw wijk

De Sint Paulussstraat ligt hartje stad en is toch rustig. Het is een mooie, goed onderhouden woonbuurt. 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. En natuurlijk sta je met één been in het Limburgse heuvelland, om te wandelen, te fietsen of gewoon van het leven te genieten.

Jouw 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.

Jouw regio

Voor wie het verderop wil zoeken: vanaf de Sint Paulusstraat ben je in een mum van tijd op een rondweg, doorgaande weg of 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 te verkennen: met de auto, het openbaar vervoer, per fiets of te voet.









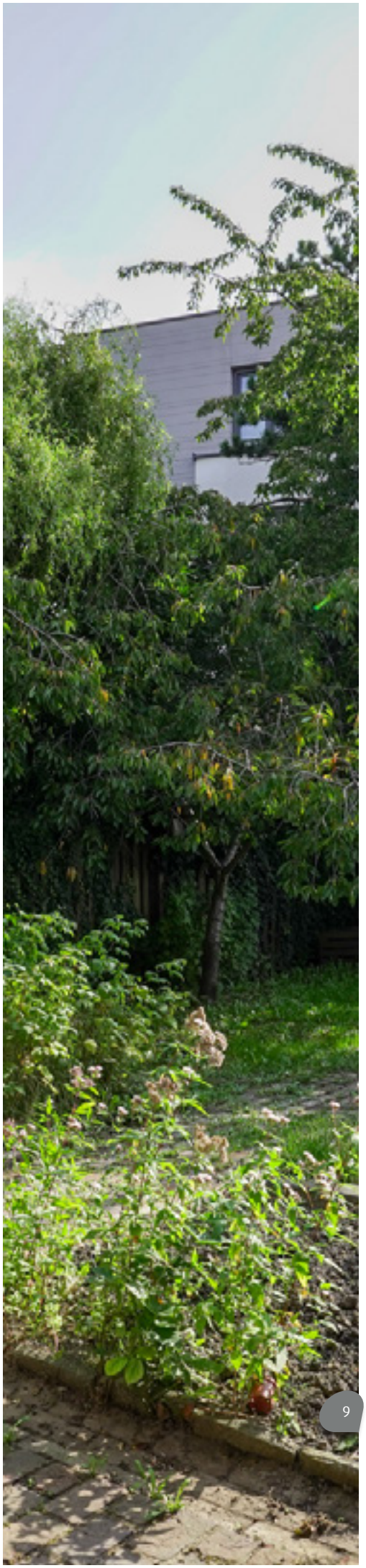
...mooie, originele terrazzovloer..
...mooie, originele houten vloer...
...mooie lichtinval...



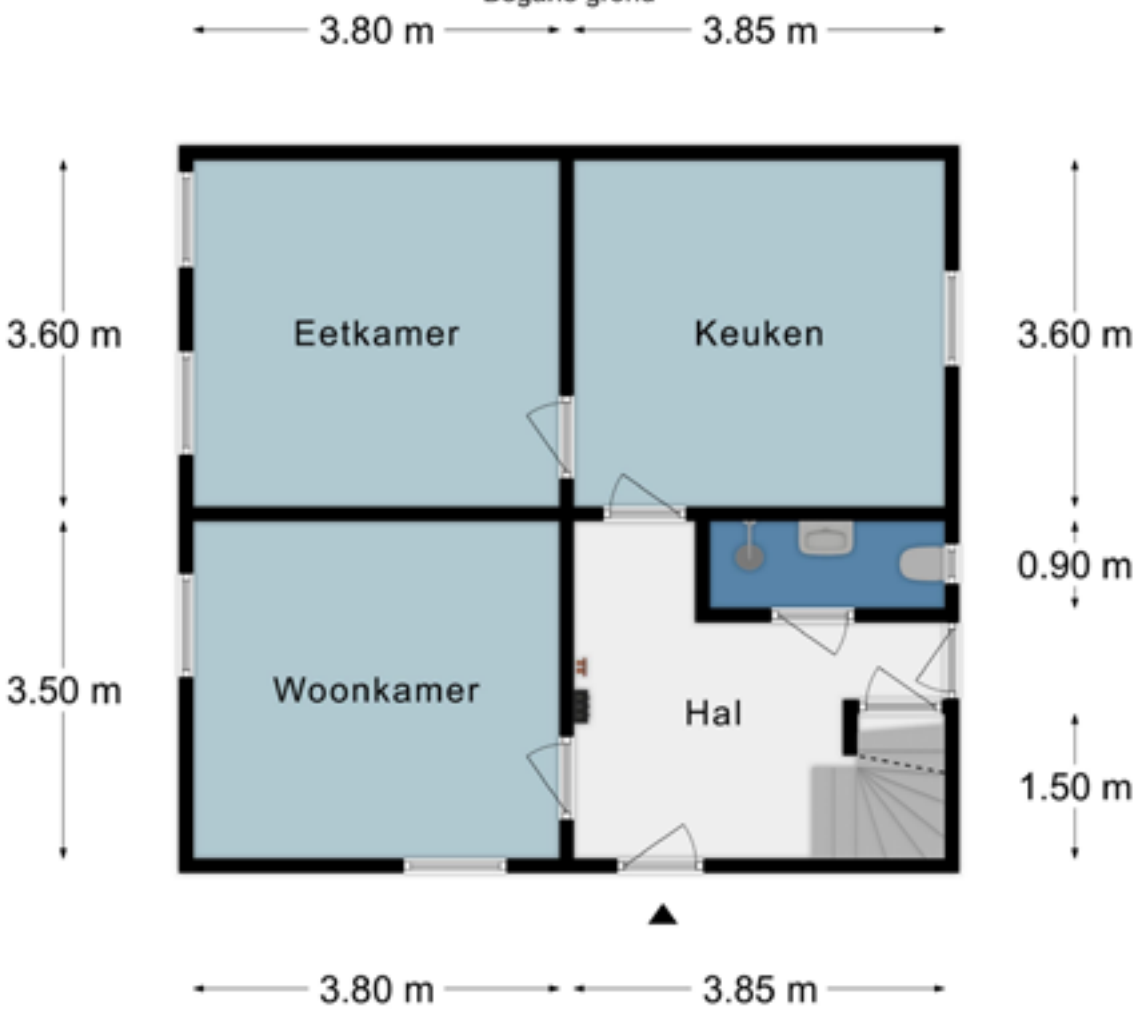
Algemene cijfers

Kelder	
- ruimte een	13,1 m²
- ruimte twee	12,8 m²
- ruimte drie	13,3 m²
- ruimte vier	13,7 m²
Begane grond	
- hal/entree	11,2 m²
- badkamer met douche, toilet en wastafel	2,2 m²
- woonkamer	13,3 m²
- eetkamer/slaapkamer	13,7 m²
- keuken	13,9 m²
Eerste verdieping	
- overloop	12,5 m²
- toilet	1 m²
- slaapkamer	3,3 m²
- woonkamer	13,7 m²
- keuken	13,9 m²
Tweede verdieping	
- overloop	4,6 m²
- slaapkamer	5,7 m²
- slaapkamer	13,3 m²
- slaapkamer	13,7 m²
- badkamer, totaal	8,5 m²
Zolderverdieping	
-één ruimte	33,6 m²
Buitenruimte	
- tuin:	144 m²
Onderhoud	
- staat van binnenonderhoud: redelijk	
- staat van buitenonderhoud: redelijk/goed	
- bouwkundige constructie: redelijk/goed	
- afwerking van de woning: redelijk	
EPA-label	
- Energielabel in aanvraag	
Oppervlakte en inhoud	
- totaal perceeloppervlakte:	250 m²
- gebruiksoppervlakte wonen:	175,4 m²
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte:	67,6 m²
- gebouw gebonden buitenruimte:	
- bruto vloeroppervlak woning:	243 m²
- bruto inhoud woning	608 m³

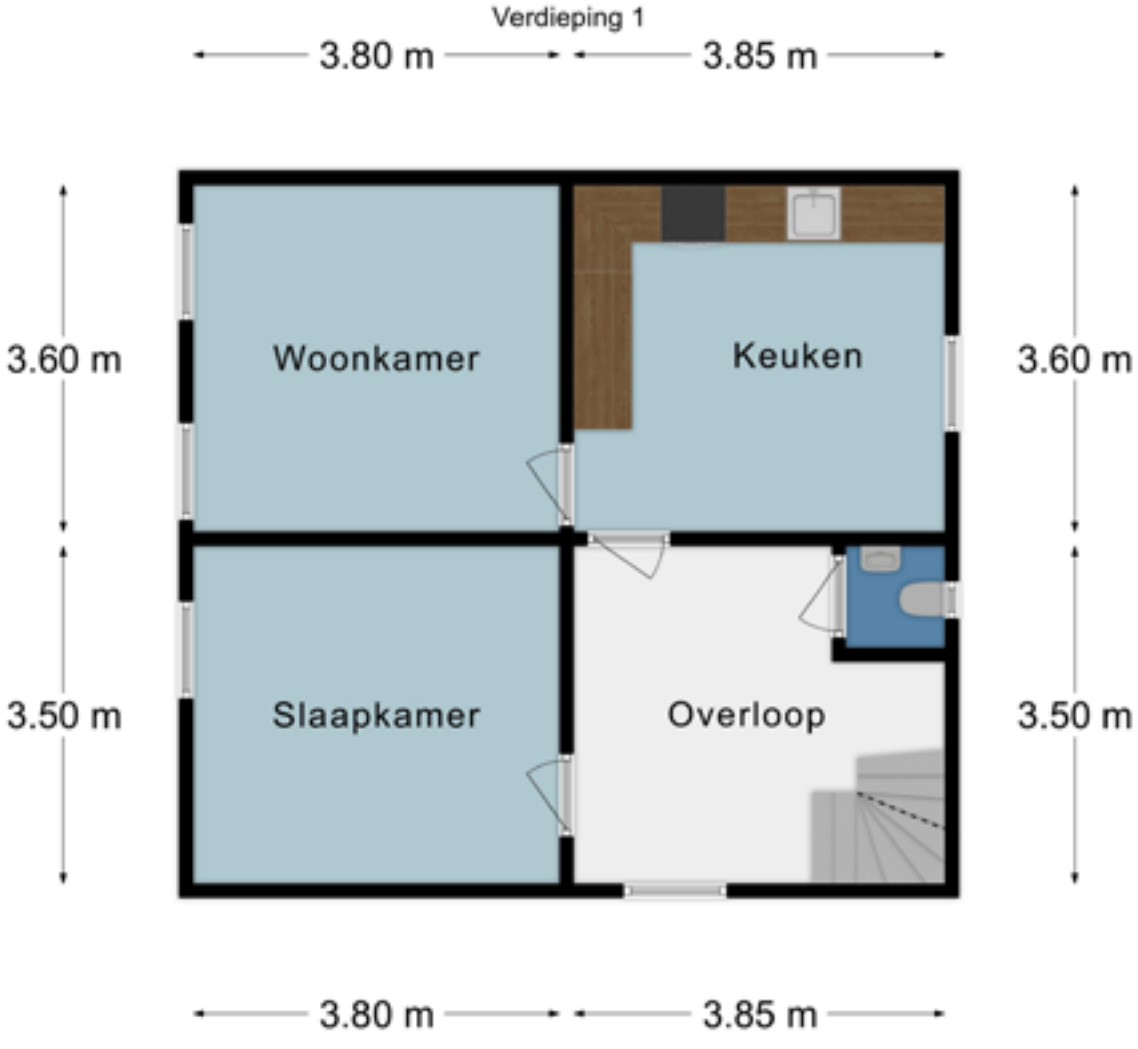
Bouwjaar
-Bouwjaar 1930

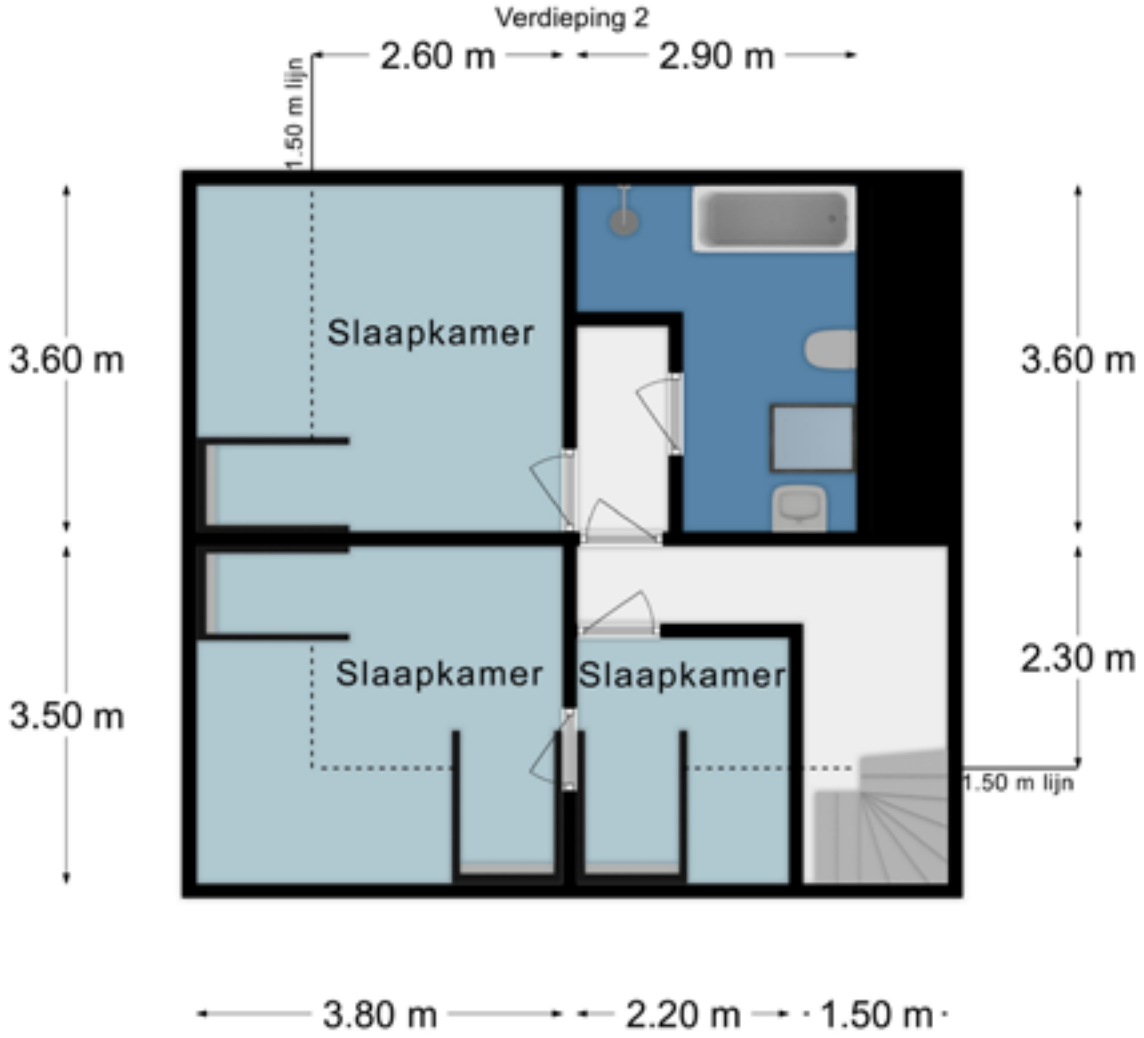


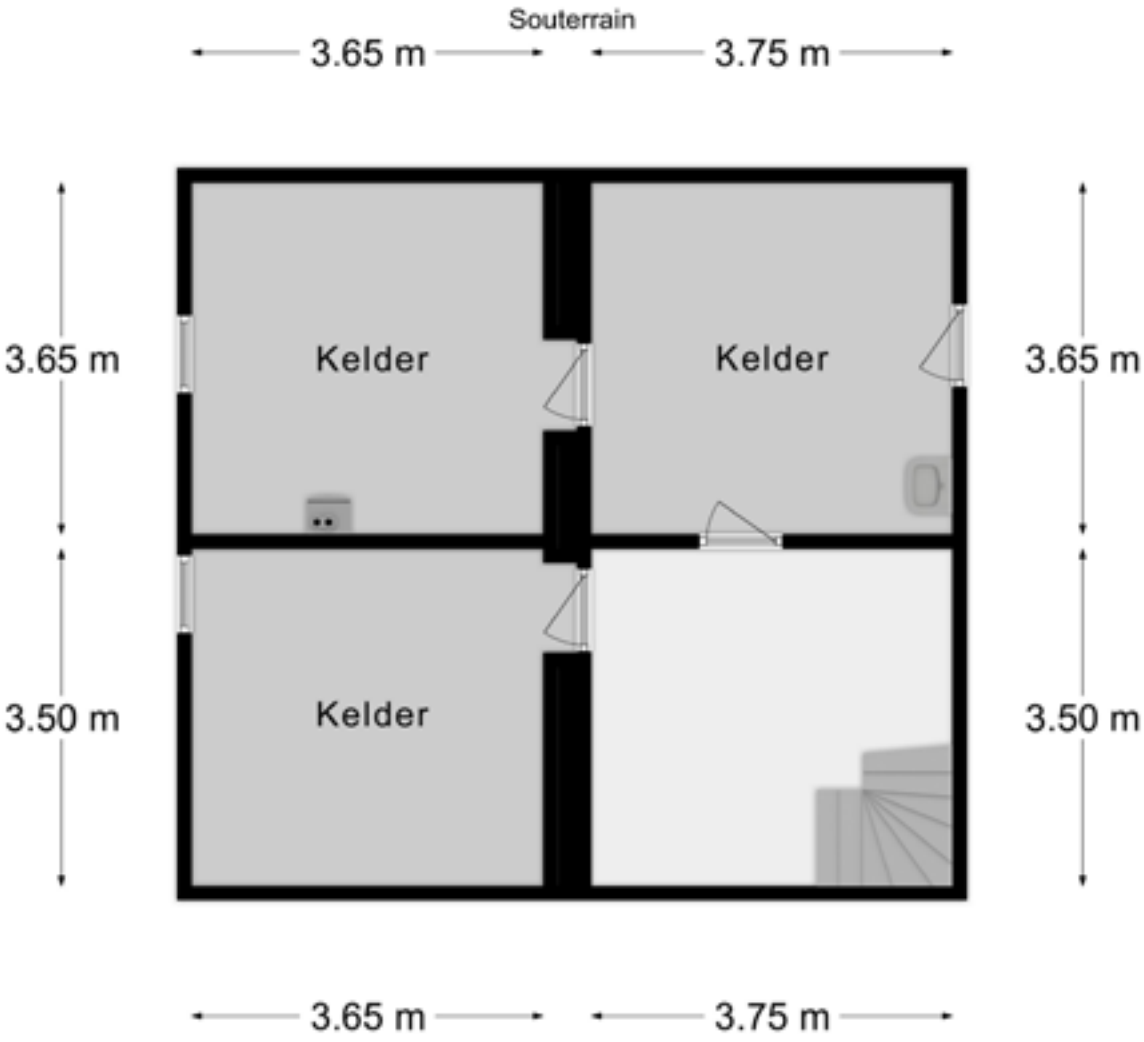
Begane grond

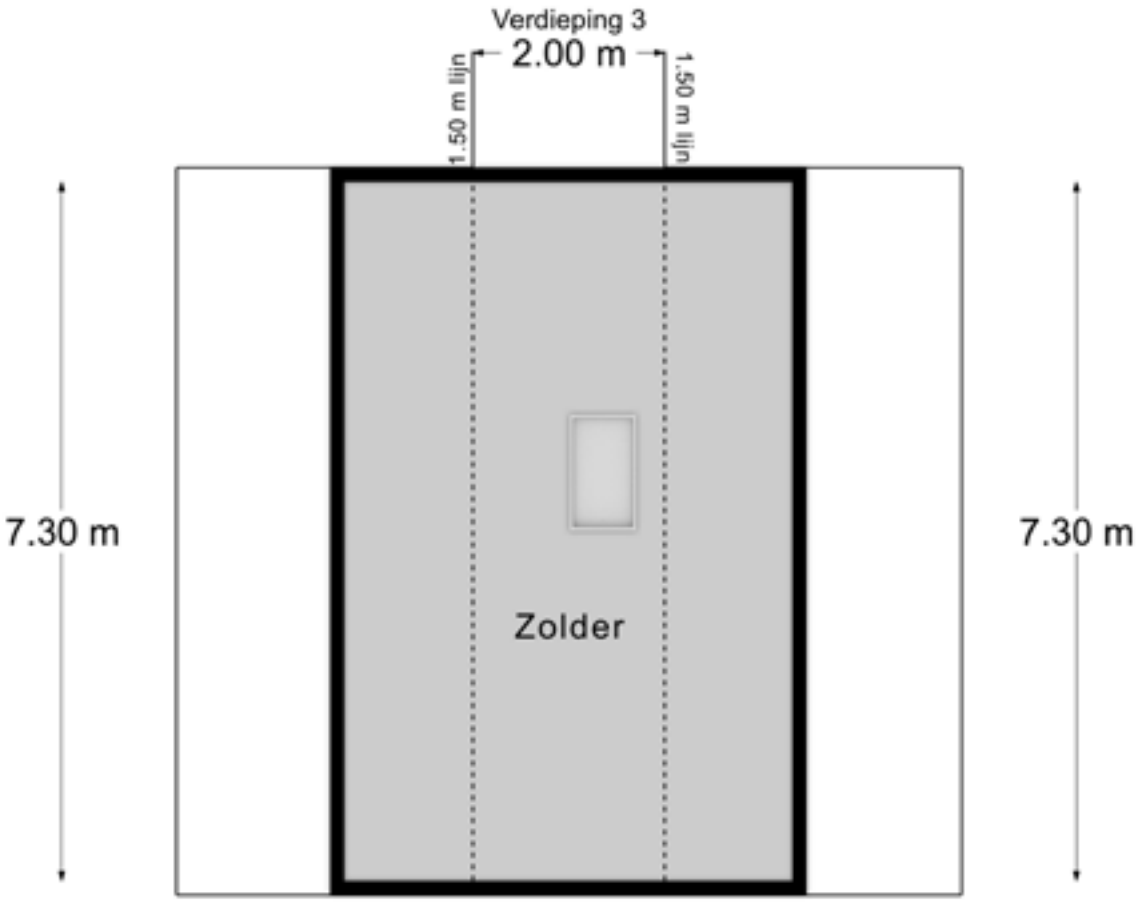


Verdieping 1




Verdieping 2
2.60 m
2.90 m
1.50 m lijn
3.60 m
3.60 m
Slaapkamer
Slaapkamer
Slaapkamer
3.50 m
2.30 m
1.50 m lijn
3.80 m
2.20 m
1.50 m


Souterrain
3.65 m
3.75 m
3.65 m
3.65 m
Kelder
Kelder
Kelder
3.50 m
3.50 m
3.65 m
3.75 m


Verdieping 3
2.00 m
1.50 m lijn
1.50 m lijn
7.30 m
7.30 m
Zolder







Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Vaals
Sectie	A
Perceel	5946

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 mei 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

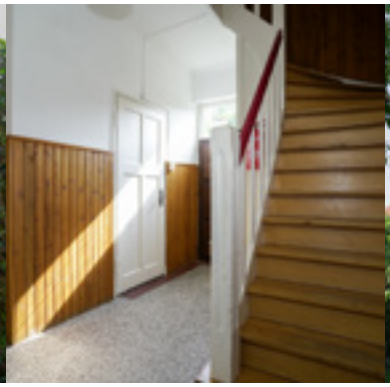
www.wijzerwonen.nl

Volg ons op: facebook YouTube

Daarom is dit huis jouw (t)huis!

- authentiek met veel mogelijkheden
- hartje Vaals
- met een eigen groene oase






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):

phi
PH Immobilien Gesellschaft mbH

WijzerWonen
van wonen tot leven