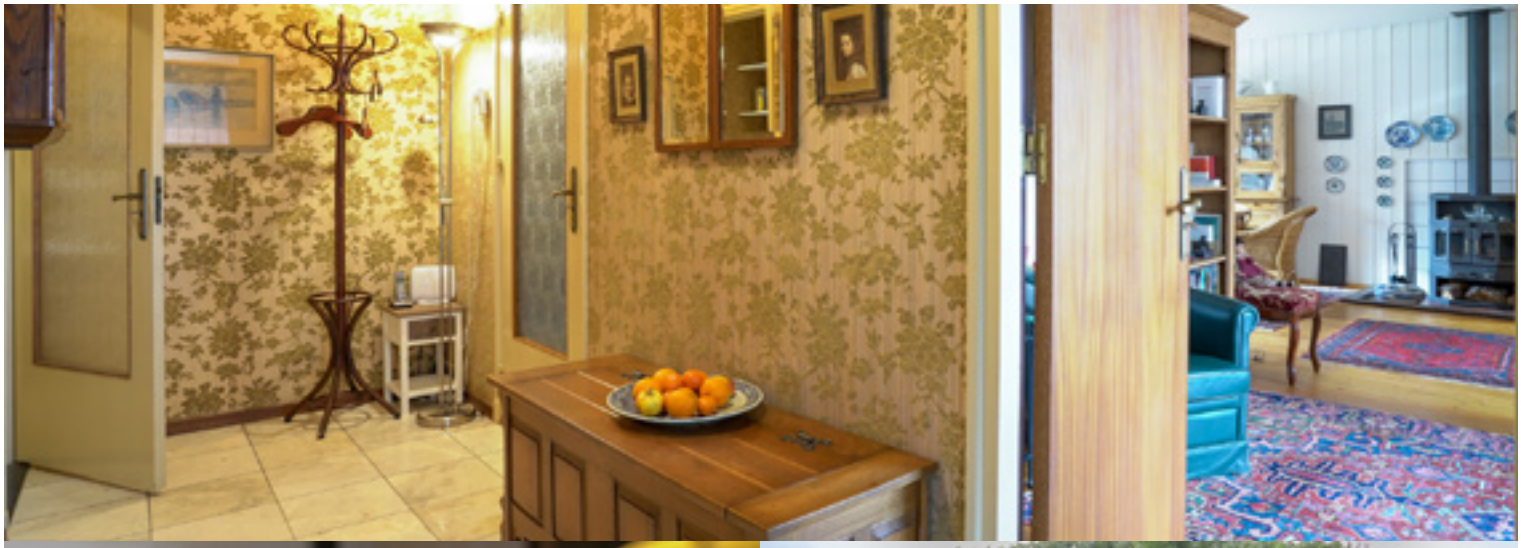
Ruimte, rust en privacy...

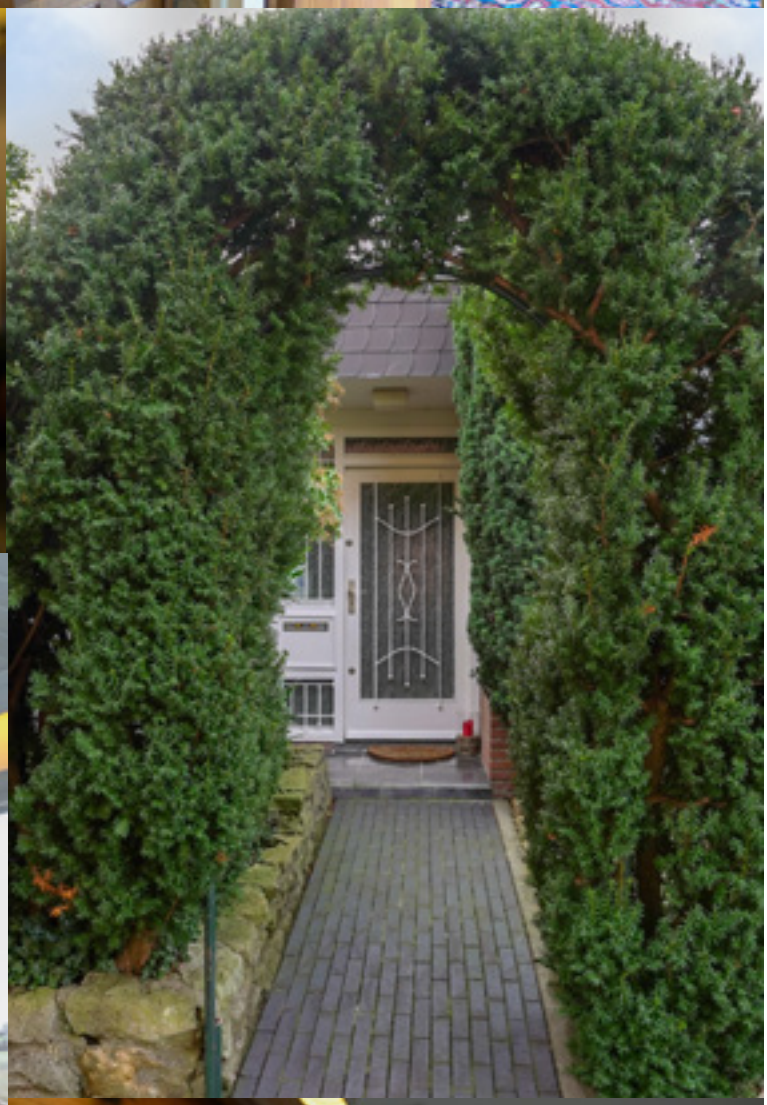
...sfeer mét zon, binnen én buiten...



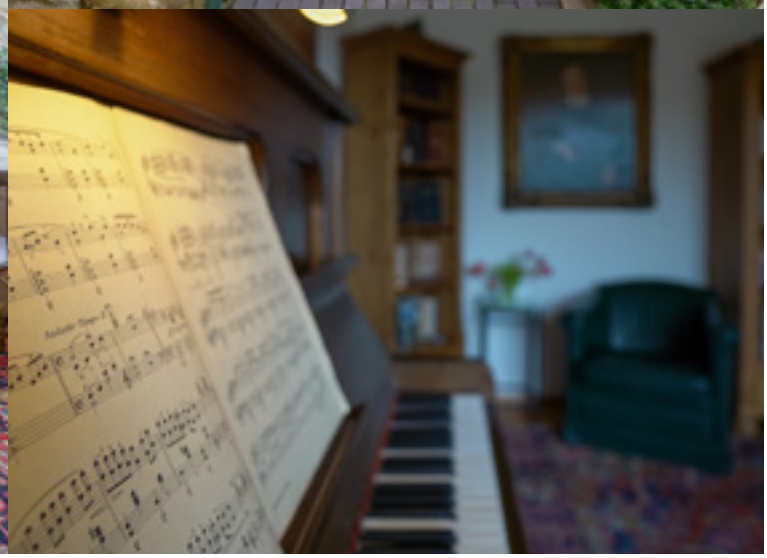
WijzerWonen
van wonen tot leven











Inhoud

Je woning 3-6
karakter en sfeer
kenmerken

Je omgeving 7-8
jouw wijk
jouw gemeente
jouw regio

Algemeen 9-18
algemene cijfers
plattegronden
kadastrale kaart

Ons team 19
specialisten en professionals
teamwork met jou
passie en plezier
afspraak is afspraak

Daarom is dit huis jouw (t)huis 20



Je woning
Selzerbeeklaan 28, Vaals

Een bungalow in de beste zins des woords. Een huis met veel ruimte, licht en sfeer zowel binnen als buiten. Een mooie grote woonkamer en maar liefst drie slaapkamers maken dit huis uitermate geschikt voor bijna iedereen: voor doorstromers op de woningmarkt tot en met senioren die nog optimaal van hun leven willen genieten. En dan hebben we nog niet gehad over de heerlijke tuin: hier is het leven een kwestie van gewoon grenzeloos genieten! Ook om het welzijn van je auto hoef je je geen zorgen te maken.

De buurt is rustig, goed onderhouden én veilig, en je auto heeft uiteraard in de eigen garage een goed onderkomen. Voor deze gelijkvloerse en daardoor levensloopbestendige woning is geen drempel te hoog om meteen tot aankoop over te gaan. De ligging, aan de rand van Vaals, is centraal en toch in het groen. Bij het vallen van de avond kan het zomaar gebeuren dat je vanaf je thuis op de Duitse Schneeberg de reeën kunt zien grazen!





Kenmerken

Soort woning
geschakelde bungalowwoning
Kruipruimte
- Hoogte circa 0,80 m
- Deels geïsoleerd
- Droge ruimte
- Bereikbaar via vloerluik achter voordeur

Begane grond
Entree
- met natuurstenen vloer (travertin)

Toilet
- met wastafel
- met keramische vloertegels

Woonkamer
- sfeervol
- met parketvloer
- met kachel
- met loopdeur naar de tuin

Keuken
- met keramische vloertegels
- halfopen verbinding met de woonkamer

Hal
- voorzien van vloerbedekking
- toegang tot de badkamer en de drie slaapkamers
- veel bergruimte

Badkamer
- met wastafel, lig/douchebad, toilet en designradiator
- veel daglicht
- voorzien van keramische tegels

Eerste slaapkamer
- in gebruik als slaap/hobbykamer
- bereikbaar via tweede slaapkamer
- eigen toegang makkelijk te realiseren
- met vloerbedekking
- zicht op tuin/terras

Tweede slaapkamer
- in gebruik als doorloopkamer
- met vloerbedekking
- gelegen aan de achterzijde

Derde slaapkamer
- royale en ruimtelijke slaapkamer
- met vaste muurkast
- met loopdeur naar de tuin
- gelegen aan de achterzijde

Eerste bergruimte/bergkast
- bereikbaar via hal

Tweede bergruimte
- buitenberging aan de voorzijde van de woning
- CV-aansluiting
- bereikbaar via buiten voorzijde
- mogelijkheid tot extra badkamer/toilet

Buitenruimte
Garage
- met betonnen vloer
- met loopdeur vanuit de tuin
- met mechanische kantelpoort
- bereikbaar via tuin en oprit
- vernieuwd dak (in 2019)
- oprit goed voor 3 auto's in de afgesloten tuin en aan de voorzijde woning

Zonnige tuin achterzijde
- sfeervol met veel vaste planten en struiken
- met terras (bij de keuken), vijver en gazon
- veel privacy
- bereikbaar via keuken, woonkamer, keuken, derde slaapkamer en poort voorzijde woning
- onderhoudsvriendelijk

Tuin voorzijde
- sfeervol met vaste planten, struiken en bomen
- bereikbaar via openbare weg (binnenhof woonwijk)
- onderhoudsvriendelijk



...welkom thuis...
...groene weelde...
...uitzicht: grazende reeën op de Schneeberg...



...intiem wonen...
...een partijtje schaak...
...met pracht pianospel...



Je omgeving

Je wijk

De Selzerbeeklaan ligt aan de rand van de bebouwde kom van Vaals, met uitzicht op de Duitse Schneeberg. Het is een mooie, goed onderhouden woonbuurt met weinig verkeer. De meeste voorzieningen voor de dagelijkse benodigdheden zijn 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. Wil je nog meer? Je hoeft enkel een paar straten over te steken en je staat of in Duitsland of in België. Voor de enige echte “Aachener Printen” of voor echte Belgische streekproducten op de zondagse markt van Aubel.

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 Selzerbeeklaan ben je 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!









...in de schaduw of in de zon...
...ontspannen in het groen...
...tussen de bloemen en de planten...



Algemene cijfers

Kruipruimte

Begane grond

- entree	10,2 m²
- toilet	1,5 m²
- woonkamer	41,4 m²
- keuken	9,2 m²
- eerste bergruimte/bergkast	1 m²
- tweede bergruimte	1,6 m²
- hal	10 m²
- badkamer	3 m²
- eerste slaapkamer	11 m²
- tweede slaapkamer	8,8 m²
- derde slaapkamer	18,5 m²

Buitenruimte

- garage	20 m²
- tuin achterzijde circa	208 m²
- tuin voorzijde circa	22,5 m²

Onderhoud

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

Oppervlakte en inhoud

- gebruiksoppervlakte wonen	117 m²
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	1,60 m²
- gebouw gebonden buitenruimte	3,30 m²
- externe bergruimte	20 m²
- bruto vloeroppervlak woning	132,70 m²
- bruto inhoud woning	439,75 m³

Bouwjaar

-Bouwjaar 1970





















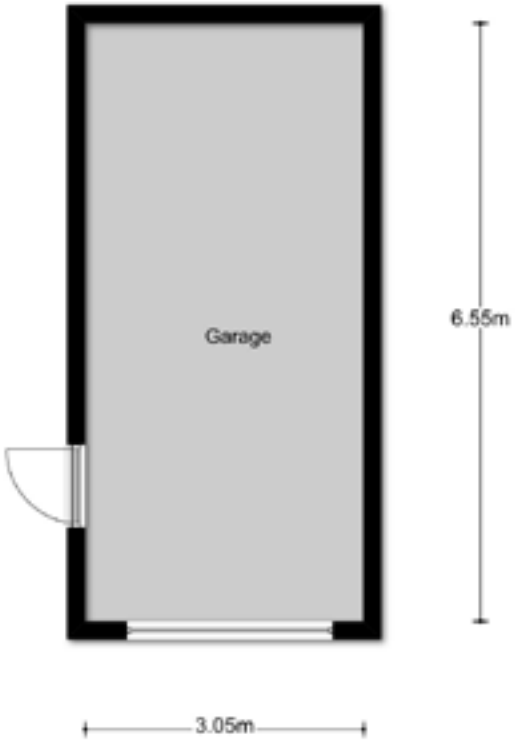








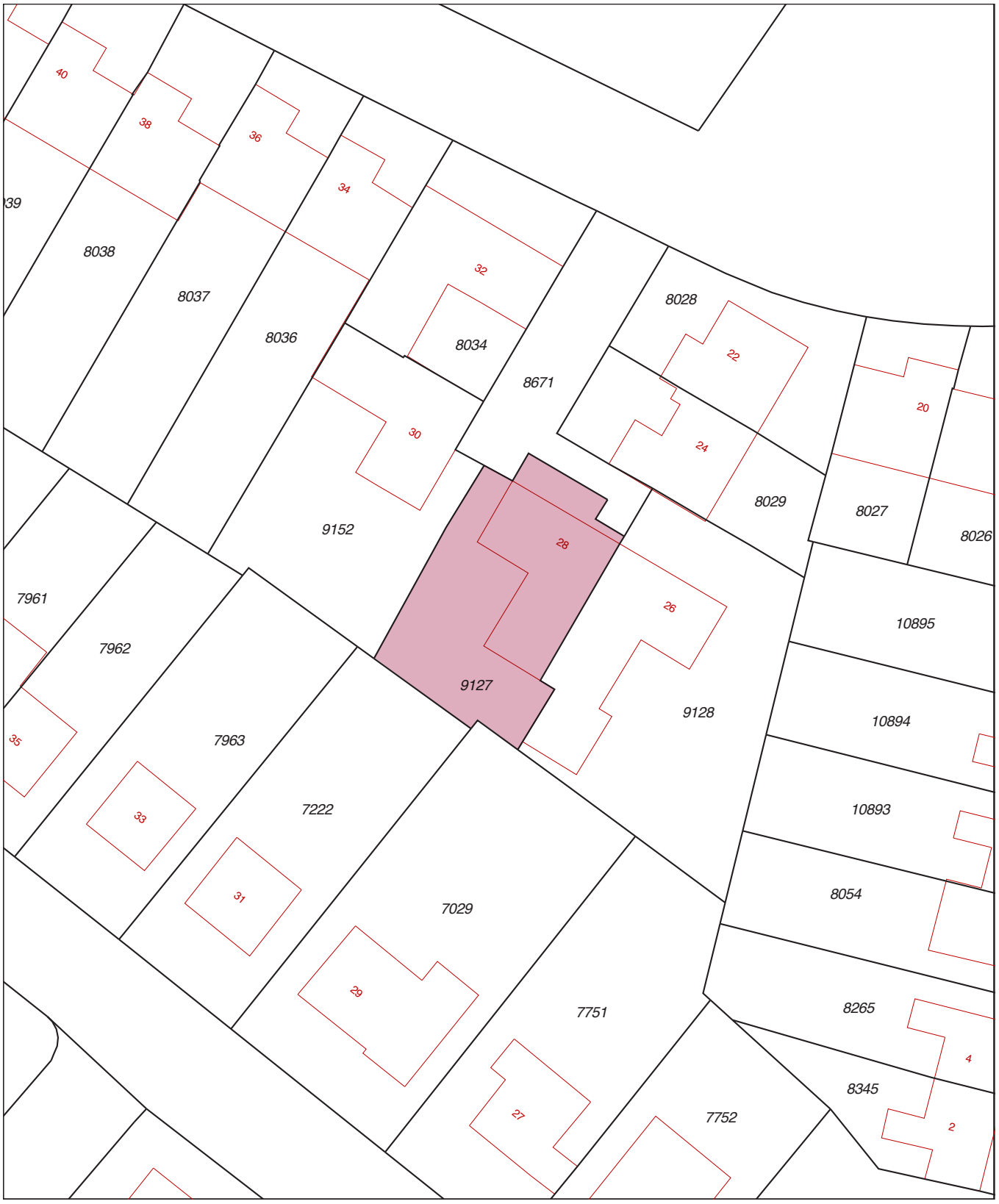
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Blees



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

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Vaals
Sectie	A
Perceel	9127

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!

- rustig met veel privacy
- voor elke leeftijd
- sfeervolle tuin mét zon



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