Modern met stijl...

...rust en groen



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
Pater Janssenstraat 34, Vaals

Dit is een huis met meerwaarde: veel binnenruimte, moderne en stijlvolle afwerking, ruime garage en met een uitstekende ligging zowel ten opzichte van alle belangrijke voorzieningen als ten opzichte van de natuur van het omringende gebied.

Met vier slaapkamers ideaal voor bijna iedereen: van starters op de woningmarkt, een gezin met kinderen tot en met oudere jongeren of jongere ouderen. De zonnige tuin met plateautje is optimaal ingericht: met heerlijke zitjes waar het na gedane arbeid goed vertoeven is. Ook bergruimte is er in overvloed: voor je auto, je aanhanger, je fietsen en al je hobby- en klusspullen. Je direct woonomgeving is rustig, veilig en goed onderhouden.



Kenmerken

Soort woning
- half vrijstaande eengezinswoning
- met garage
- grotendeels voorzien van rolluiken
- met kunststof kozijnen
- met mooie zonnige tuin

Kruipruimte
- geïsoleerd met ca. 10 cm dik polystyreen

Begane grond
hal/entree
- voorzien van eiken parketvloer

toilet
- gemoderniseerd
- met fonteintje
- staand toilet en ventilatie
- voorzien van Vinyl-vloer

woonkamer
- mooie lichte kamer met loopdeur naar tuin
- voorzien van eiken parketvloer
- aansluiting telefoon en tv, thermostaat
- toegang tot berging(onder trap) en toegang tot (half-open) keuken

keuken
- voorzien van eiken parketvloer
- halfopen verbinding met de woonkamer
- praktische indeling met veel werk- en bergruimte
- met afzuigkap, keramische kookplaat, oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie en aansluiting wasautomaat

Eerste verdieping
overloop
- met eiken lamelparketvloer
- vaste trap naar zolder/4e slaapkamer

badkamer
- gemoderniseerd
- met inloopdouche, wastafel, staand toilet en designradiator
- voorzien van tegelvloer
- wandafwerking tot 3/4 betegeld
- daglicht(groot raam) en ventilatie

eerste slaapkamer (grote)
- met eiken lamelparketvloer
- gelegen aan de voorzijde

tweede slaapkamer (grote)
- met eiken lamelparketvloer
- gelegen aan de achterzijde

derde slaapkamer (kleine)
- met eiken lamelparketvloer
- gelegen aan de achterzijde

Zolderverdieping
vierde slaapkamer
- bereikbaar via vaste trap
- voorzien van eiken parketvloer
- met daglicht via groot Velux-venster en raam
- nokhoogte ca. 3m

bergruimte
- in gebruik als bergruimte + cv ruimte (Hesi Premium II-5 HRC – 2020 – € 36,11 p.m.)
- aansluiting droger en mogelijkheid voor wasmachine aansluiting

Buitenruimte
garage
- met betonnen vloer
- stroom- en wateraansluiting
- garagepoort handbediening
- openbare parkeerplaatsen op 10m

tuin achterzijde
- eigen ingang achterom
- veel privacy en sfeervolle zitjes
- Zuid ligging
- met zonnescherm
- onderhoudsvriendelijk

tuin voorzijde
- onderhoudsvriendelijk



...rustige en goed onderhouden woonbuurt...
...gelegen in het groen...
...parkeren? Geen probleem...



...uitstekend en stijlvolle afwerking...
...heerlijk leven...
...van eten en slapen tot en met zoet dromen...



Je omgeving

Je wijk

De Pater Janssenstraat ligt aan de rand van Vaals en vormt een van de laatste bebouwingsgordel van “de stad”. Eén zijde is georiënteerd op de bebouwde kom van Vaals, de andere zijde heeft bijna direct contact met het omringende landelijk gebied. Ideaal voor wie van rust en privacy houdt en tegelijkertijd snel in het centrum wil zijn. Het winkelhart van Vaals is makkelijk bereikbaar. Voor een bezoek aan supermarkt, warenhuis, restaurant, ijssalon of café. Maar ook peuterspeelzaal, basisschool en medische of andere zorgvoorzieningen liggen bij wijze van spreken 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.

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.

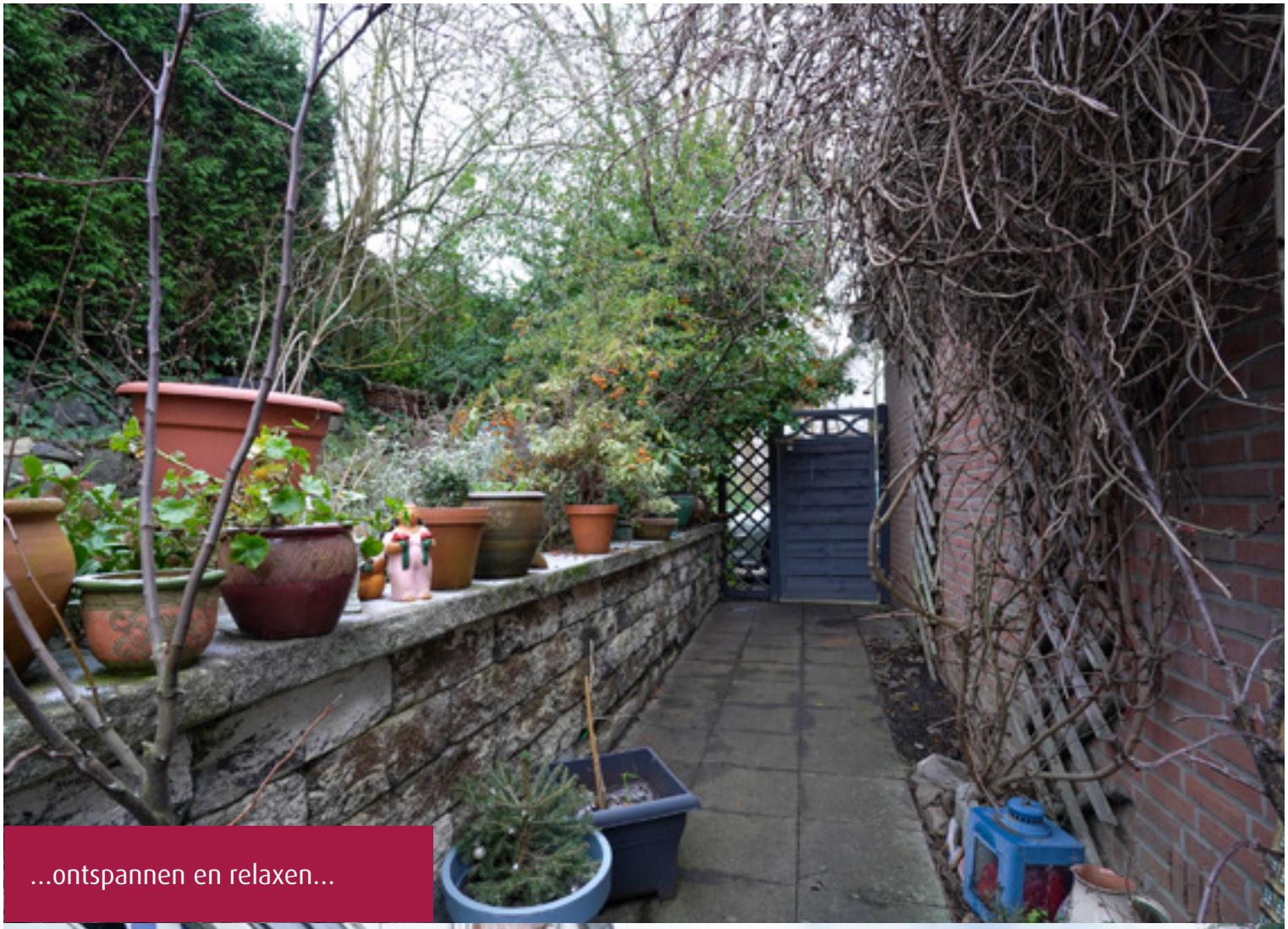
Je regio

Voor wie het verderop wil zoeken: vanaf de Pater Janssenstraat 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.









...ontspannen en relaxen...



Algemene cijfers

Kruipruimte
Begane grond

- hal/entree	4,28 m²
- toilet	1 m²
- woonkamer	25,8 m²
- keuken	5,28 m²
- bergruimte (bergkast)	1 m²

Eerste verdieping

- overloop	4,1 m²
- badkamer	6 m²
- eerste slaapkamer	9,52 m²
- tweede slaapkamer	12,8 m²
- derde slaapkamer	7,1 m²

Zolderverdieping

- vierde slaapkamer	20 m²
- bergruimte	3 m²

Buitenruimte

- garage	16,5 m²
- tuin achterzijde	circa 90 m²
- tuin voorzijde/zijkant	10 m²

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

EPA-label
-Energielabel C

Oppervlakte en inhoud

-totale inhoud	290 m³
-totaal perceeloppervlakte	154 m²
-totale vloeroppervlakte	115 m²

Bouwjaar
- Bouwjaar 1988









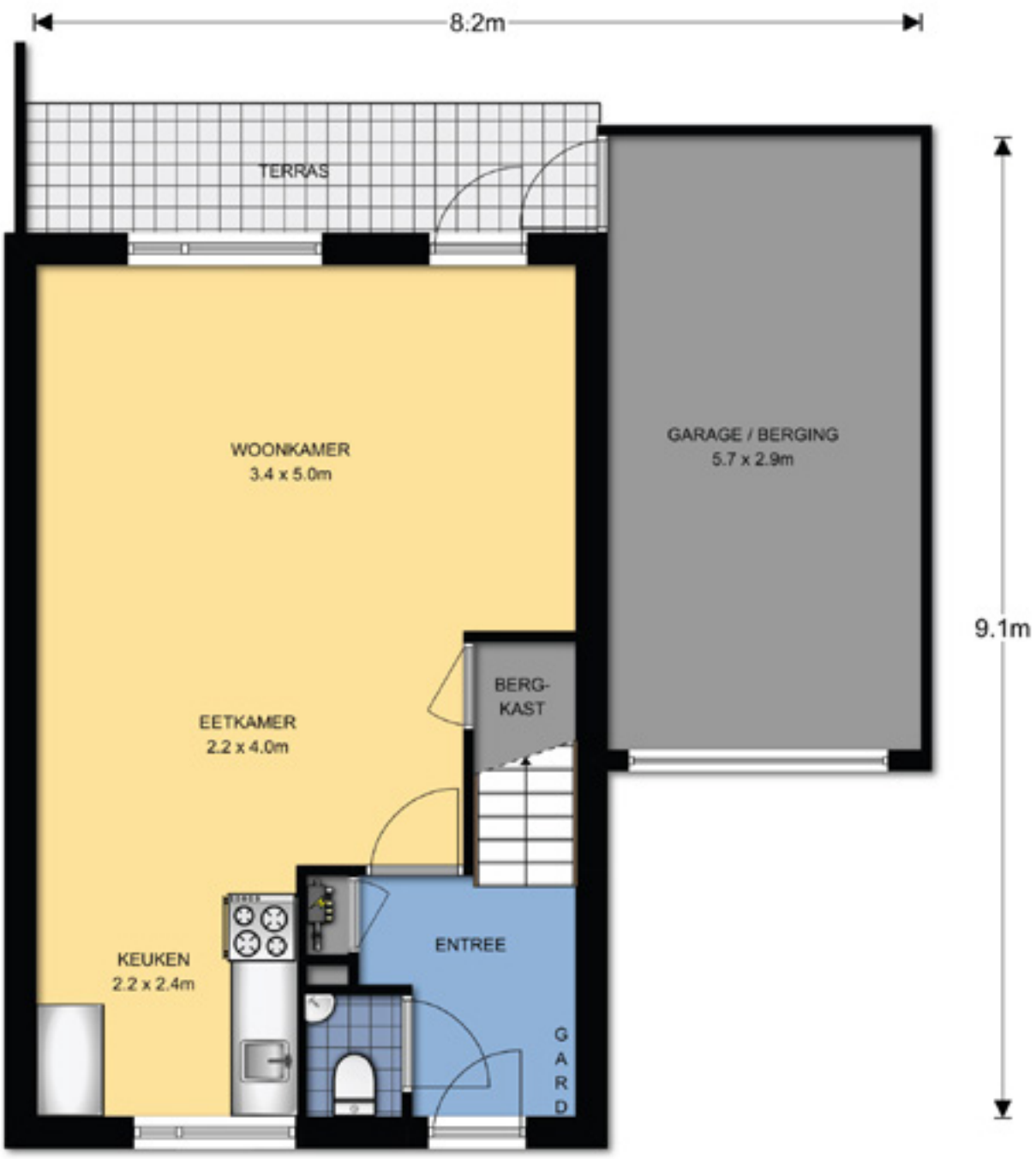






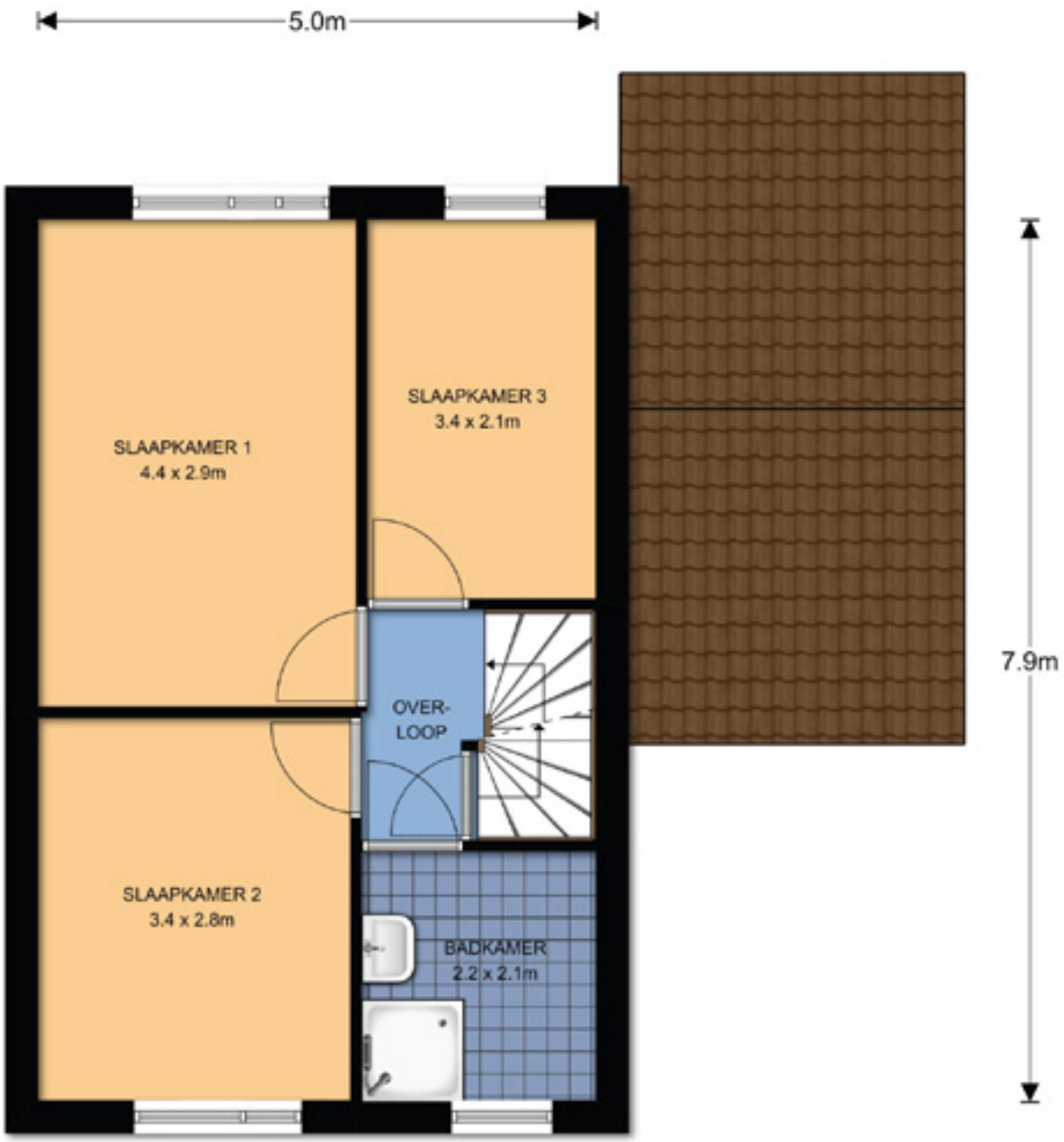






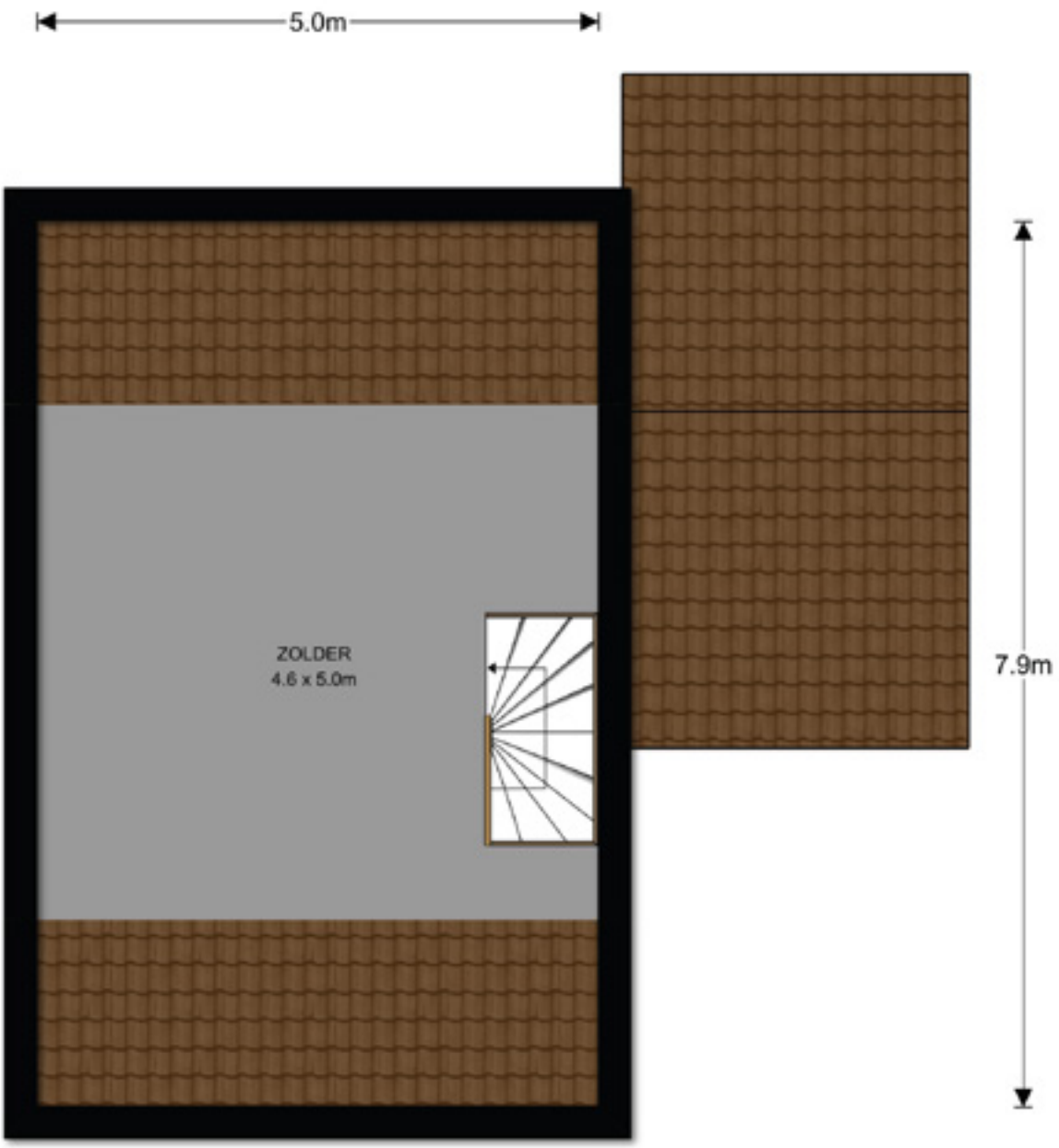
BEGANE GROND, PATER JANSSENSTRAAT 34 TE VAALS

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. ©AllePlattegronden.nl



VERDIEPING, PATER JANSSENSTRAAT 34 TE VAALS

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. ©AllePlattegronden.nl



ZOLDER, PATER JANSSENSTRAAT 34 TE VAALS

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. ©AllePlattegronden.nl





Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Dautzenberg



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 8 oktober 2014
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	VAALS
Sectie	E
Perceel	971

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

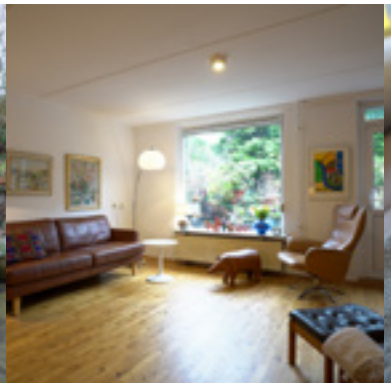
Hypotheken – Verzekeringen – Financiële Coaching

www.wijzerwonen.nl

Volg ons op: facebook YouTube

Daarom is dit huis jouw (t)huis!

- modern en van alle gemakken voorzien
- instapklaar en vier slaapkamers
- centrale ligging



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