

Rust, kwaliteit...

...service en woongenot





Inhoud

Je woning

karakter en sfeer
kenmerken

3-6

Je omgeving

jouw wijk
jouw gemeente
jouw regio

7-8

Algemeen

algemene cijfers
Energie label
Kadastrale kaart

9-14

Ons team

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

15

Daarom is dit huis jouw (t)huis

16



Je woning

Ceresstraat 188, Vaals

Aan de rand van Vaals ligt service-appartementencomplex "Het Hooghe Oord". Op de tweede verdieping, met lift bereikbaar, ligt dit mooie, lichte, met balkon en in pandige parkeerplaats appartement. Het appartement heeft alles wat een mens nodig heeft: om te wonen, om te eten, om

te relaxen en om te slapen. De leefruimtes zijn voorzien van mooie, duurzame materialen, de keuken is onlangs hoogwaardig gerenoveerd. Vanuit de eigen parkeerplaats in de parkeerkelder, gaat u met de lift naar uw (t)huis en maakt leven als god in Limburg helemaal af...!





Service

Als u de zorg voor uw huis, en alle andere rompslomp die daar mee te maken heeft, niet meer kunt of wilt nemen dan biedt een serviceappartement uitkomst. Zelfstandigheid, privacy, comfort en veiligheid zijn de kernkwaliteiten van de service van "Het Hooghe Oord": zoveel mogelijk service, zo weinig mogelijk zorgen en dat alles tegen een acceptabele prijs. Per maand betaalt u een bedrag van € 367,81 voor zaken als nutsvoorzieningen (verwarming, (warm)water, elektriciteit(algemeen)), onderhoud

(gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes, klein technisch onderhoud, wassen buitenramen), verzekeringen (brand, storm, glas, WA), kosten huismeester etc. etc. Verder is in de VVE-bijdrage een storting in het reservefonds inbegrepen. Uit het reservefonds wordt groot onderhoud gefinancierd. De eigen huismeester van het appartementencomplex staat voortdurend voor u klaar om u met bijna alles van dienst te zijn.





...lichte slaapkamer met ruime badkamer...
...genoeg plek voor slapen, relaxen en uw hobby's...



Kenmerken

Soort woning

- verrassend veel ruimte
- luxe moderne afwerking met deels dubbele beglazing
- met prachtig uitzicht van binnen naar buiten
- eigen inpandige parkeerplaats

Souterrainverdieping (via achterzijde en lift/trap bereikbaar) berging

- berging in kelder van het complex
- veel opbergruimte en voor evt. fietsen

Parkeerplaats

- eigen (exclusief) parkeerplaats in parkeerkelder
- via elektrische met afstand bedienbare poort bereikbaar

Woonverdieping (tweede verdieping)

entree

- voorzien van hoogwaardige laminaat vloer
- met toegang tot berging, woonkamer en nieuwe meterkast

berging entree

- voorzien van stroom, mogelijkheid aan - en afvoer water
- mogelijkheid tot plaatsen wasmachine, wasdroger en vrieskist
- veel praktische bergruimte

woonkamer

- mooie lichte, zonnige en ruimtelijke kamer
- open verbinding met keuken en eetkamer
- voorzien van hoogwaardige laminaat vloer
- elektrisch bedienbare zonwering
- airco
- Ziggo digitaal (VvE) collectief

keuken (2017)

- voorzien van hoogwaardig laminaat
- rechte opstelling met kwalitatieve inbouwapparatuur bestaande uit: Whirlpool afzuigkap, combioven en inductiekookplaat
- open verbinding met de woonkamer

Overloop/hal

- met hoogwaardige laminaat vloer
- toegang slaapkamer, toilet en ruime badkamer

Toilet

- met staand toilet
- met fonteintje
- voorzien van keramische tegels op de vloer en wand

- mechanische ventilatie (continu) aanwezig

Badkamer

- met ligbad en douche, wastafel en radiator
- voorzien van keramische tegels op de vloer
- volledig betegeld
- mechanische ventilatie (continu) aanwezig
- aansluiting wasmachine

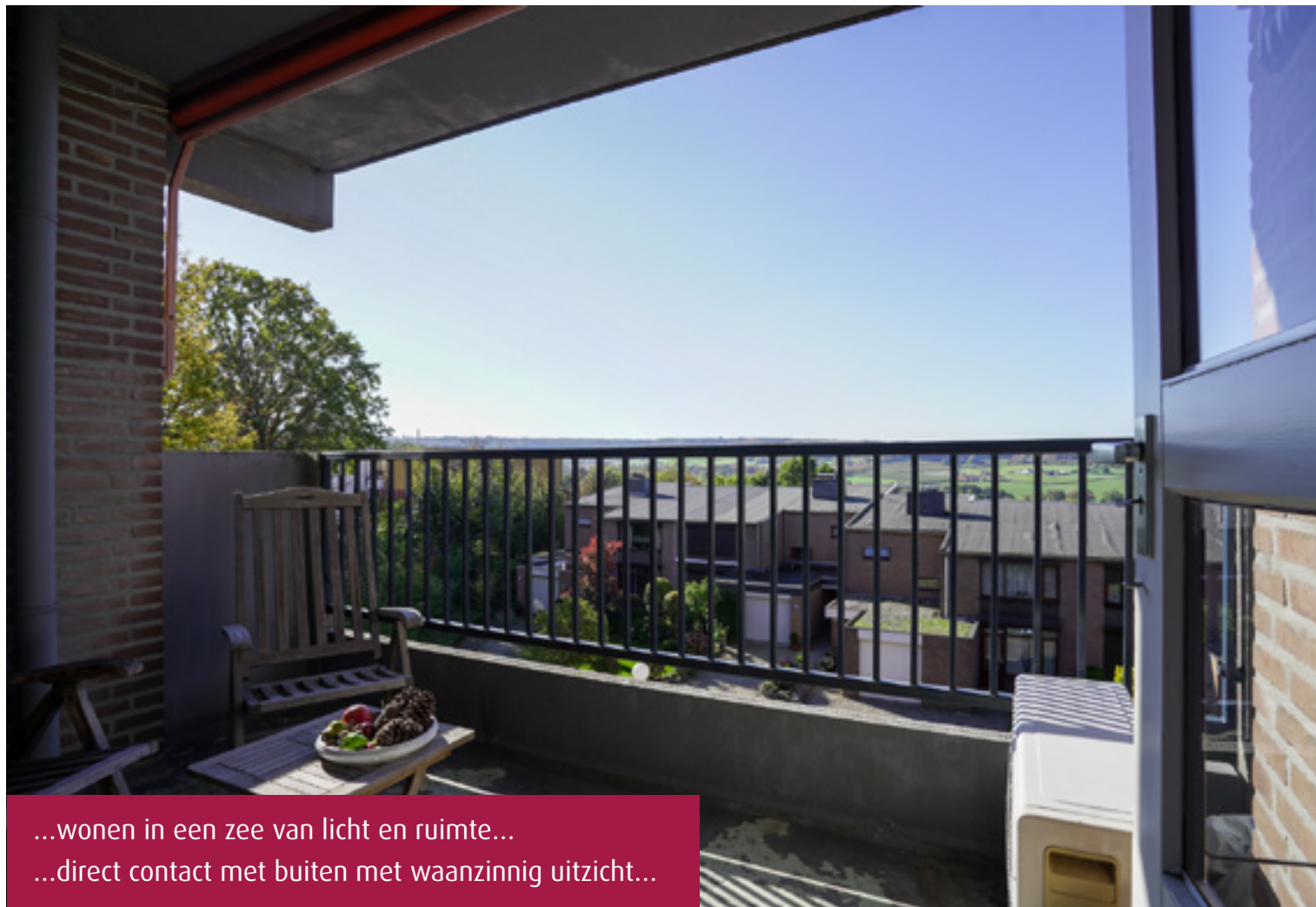
Slaapkamer

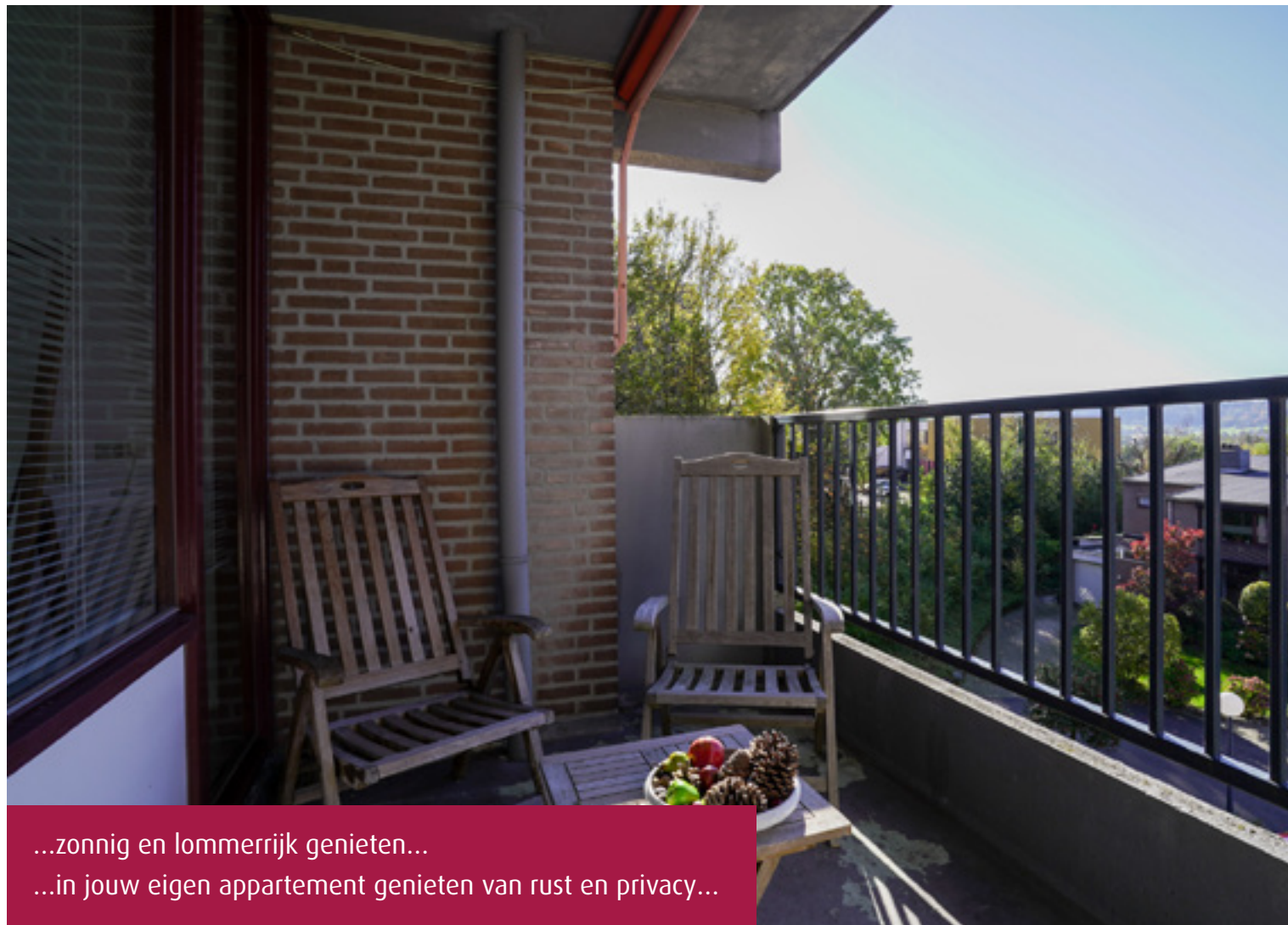
- met hoogwaardige laminaat vloer
- ingebouwde kast
- toegang naar balkon
- elektrisch bedienbare zonwering

Buitenruimte

balkon

- veel privacy, rust en zonneschijn





...zonnig en lommerrijk genieten...
...in jouw eigen appartement genieten van rust en privacy...



Je omgeving

Jouw wijk

De Ceresstraat ligt aan de rand van Vaals en vormt 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 medische of andere zorgvoorzieningen liggen bij wijze van spreken om de hoek. En natuurlijk staat u met één been in het Limburgse heuvelland, om te wandelen, te fietsen of gewoon van het leven te genieten.

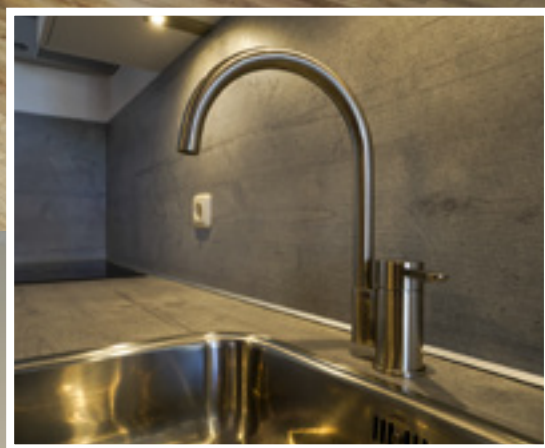
Jouw gemeente

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 uw 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 Ceresstraat bent u in een mum van tijd op een rondweg, doorgaande weg of snelweg. Die brengt u direct waar u zijn moet. De wereld ligt aan uw 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.





Algemene cijfers

Garage en berging

- parkeerplaats in parkeerkelder
- kelder(bergruimte) 6 m²

Woonverdieping

- entree 4,5 m²
- berging(entree) 3,9 m²
- woonkamer 33,8 m²
- keuken 7 m²
- overloop 1,8 m²
- toilet 1,2 m²
- badkamer 7 m²
- slaapkamer 14,6 m²

Buitenruimte

- balkon 7,5 m²

Onderhoud

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

EPA-label

- Energielabel D

Oppervlakte en inhoud

- gebruiksoppervlakte wonen 74 m²
- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte
- gebouw gebonden buitenruimte 7,5 m²
- externe bergruimte 6 m²
- bruto vloeroppervlak woning 87,5 m²
- bruto inhoud woning 231 m³

Bouwjaar

- Bouwjaar 1976







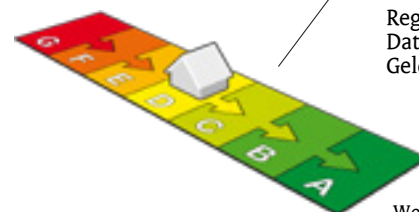
Energielabel woning

Ceresstraat 188

6291XZ Vaals

BAG-ID: 0981010000002769

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel D

Registratienummer 665410244
Datum van registratie 29-04-2017
Geldig tot 29-04-2027

Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Tussen midden	
	Bouwperiode	1975 t/m 1982	
	Woonoppervlakte	t/m 80 m²	
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
	Glas slaapruimte(s)	Enkel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Niet van toepassing	
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing	
6.	Verwarming	Gemeenschappelijk 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:

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)

HR++ glas in de slaapruimte(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 Nico van Dixhoorn
Examennummer 198354
KvK nummer 50894161

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.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Kadastrale gemeente	Vaals
Sectie	E
Perceel	675

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

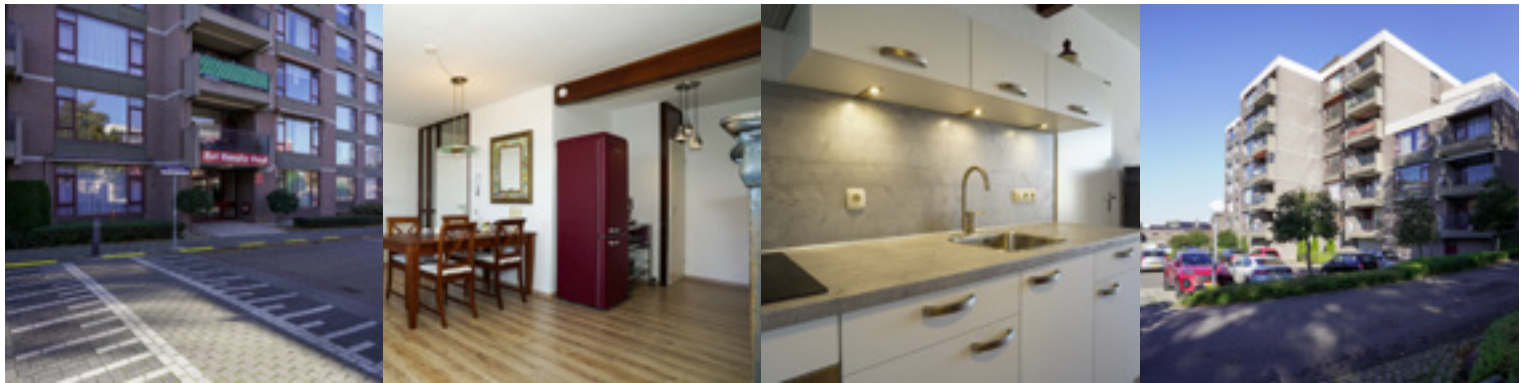
Volg ons op:

facebook

YouTube

Daarom is dit huis jouw (t)huis!

- modern en van alle gemakken voorzien
 - vrijheid en genieten van service
- centrale ligging met rust en pracht uitzicht



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):

