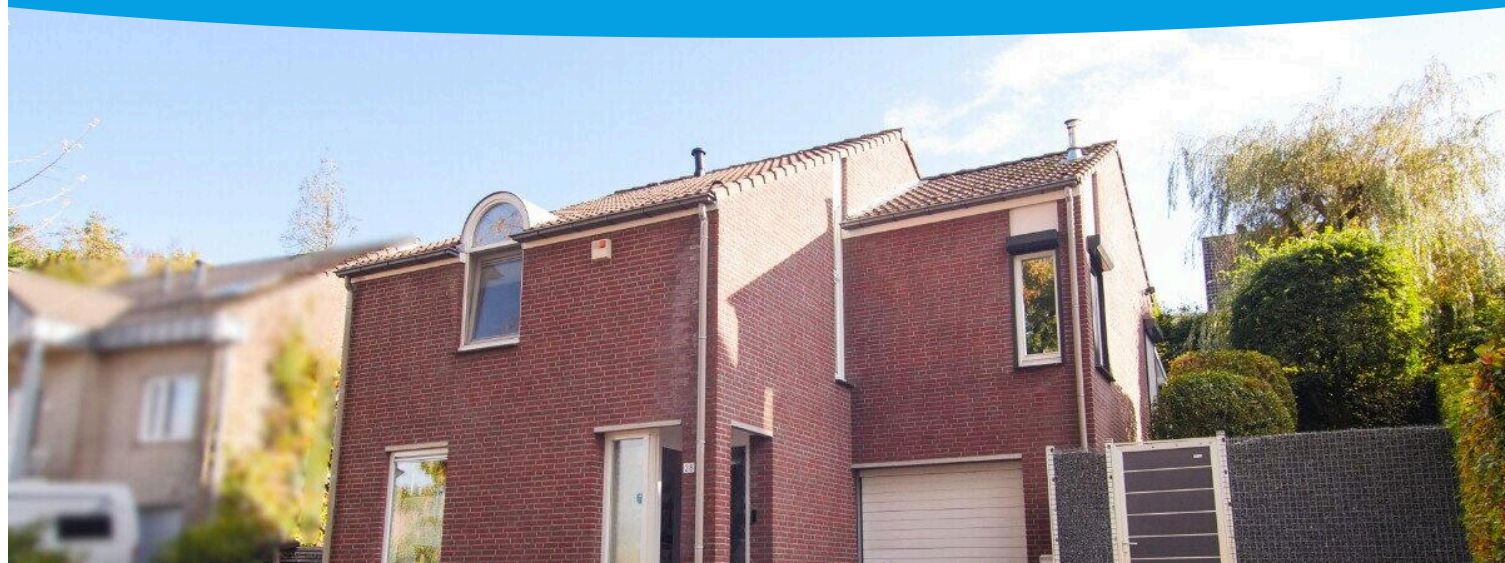


Vaals

Huub Hermansstraat 28 | Vraagprijs € 478.500 k.k.

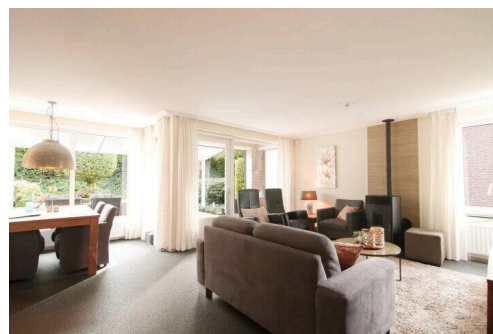
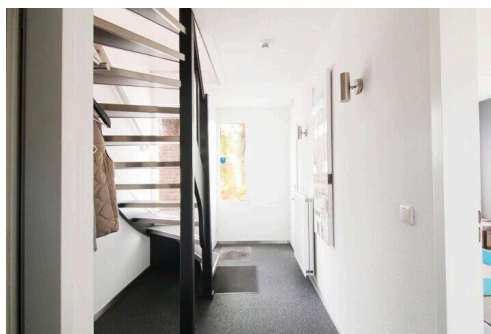


BESCHIKBAAR

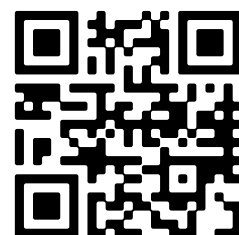
WWW.HUUBHERMANSSTRAAT28.NL



i.mmobiliënZentrale
Aachen



Type object:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1990
Woonoppervlakte:	136 m ²
Perceeloppervlakte:	469 m ²
Inhoud:	580 m ³
Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Website:	www.huubhermansstraat28.nl



Omschrijving

Huub Hermansstraat 28, 6291 LN Vaals

Huub Hermansstraat 48 Vaals

Vraagprijs: € 478.500 euro k.k.

Aanvaarding: in overleg

Deze charmante, vrijstaande eengezinswoning uit 1990 overtuigt door de hoogwaardige afwerking, de verzorgde staat en de liefdevol aangelegde tuin die uitnodigt tot ontspanning en genieten. Met garage, twee parkeerplaatsen en een doordachte indeling combineert de woning comfort, functionaliteit en een aangename woonsfeer in perfecte harmonie.

Ligging:

Vaals vormt de uitbreiding van het Vaalserkwartier en onderscheidt zich door de nabijheid van Aken, het stadscentrum, de Campus Melaten en het Universitair Ziekenhuis.

Het charmante centrum van Vaals valt op door de verzorgde architectuur en historische gebouwen. Wandel door de gezellige straatjes, ontdek lokale winkels en cafés en ervaar de authentieke sfeer van deze charmante stad. Alle dagelijkse voorzieningen, cafés en restaurants bevinden zich op loopafstand. Dankzij de Duitse, Belgische en Nederlandse infrastructuur bereikt u gemakkelijk elke gewenste bestemming met het openbaar vervoer. Omgeven door glooiende heuvels en weelderige bossen biedt Vaals een prachtig natuurlandschap dat uitnodigt tot ontspannende wandelingen, trektochten en fietstochten. De frisse lucht en de rust van de omgeving maken deze plek tot een bijzonder toevluchtsoord.

De culturele diversiteit van Vaals weerspiegelt zich in de vele evenementen en festivals die het hele jaar door plaatsvinden – van traditionele volksfeesten tot moderne kunstmanifestaties, hier is voor ieder wat wils.

Begane grond:

Op de begane grond bevindt zich een veelzijdige kamer met een eigen kleine badkamer – ideaal als gelijkvloerse slaapkamer, kantoor aan huis, hobbyruimte of werkruimte voor wonen en werken onder één dak. Deze verdieping wordt verder aangevuld met een praktische wasruimte en een extra kamer met berging.

1e verdieping:

De eerste verdieping vormt het hart van het huis: een gezellige woonkamer met open haard, een eetgedeelte met toegang tot de tuin, een verzorgde keuken, de hoofdslaapkamer met directe toegang tot de hoofdbadkamer en een apart gastentoilet. Grote ramen en de open indeling zorgen voor een lichte, uitnodigende sfeer met veel wooncomfort.

Zolder:

De zolder, met een oppervlakte van ongeveer 45 m², biedt veel potentieel – bijvoorbeeld voor extra slaapkamers, een atelier of een fitnessruimte.

De liefdevol aangelegde tuin is een kleine oase met een overdekt terras, een zonneterras en volledige privacy. Een aparte zij-ingang biedt directe toegang tot de tuin – ideaal voor gasten of tuinonderhoud.

Deze woning biedt veel ruimte, hoogwaardige afwerking en diverse gebruiksmogelijkheden – een thuis dat comfort, rust en levenskwaliteit perfect combineert.

Voorzieningen

- CV-ketel uit 2009 (huurketel)
- Twee airconditionings (2017)
- Pelletkachel uit 2019
- 15 zonnepanelen op het zuiden gericht (2019)

Deze combinatie zorgt voor een aangenaam binnenklimaat, lage energiekosten en duurzaam wooncomfort.

De woning is ideaal voor:

- Singles of stellen die ruim en comfortabel willen wonen
- Kleine gezinnen die waarde hechten aan rust, tuin en extra ruimte
- Zelfstandigen die wonen en werken op elegante wijze willen combineren
- Senioren die de gelijkvloerse slaapkamer op de begane grond waarderen

Bijzonderheden:

- Prijs per m²: € 3.518
- Kamers: 4
- Woonoppervlakte: ca. 136 m²
- Perceeloppervlakte: ca. 469 m²
- Aantal verdiepingen: 3
- Slaapkamers: 3
- Badkamers: 2
- Garage/Parkeerplaats: 1 garage
- Type: Vrijstaande eengezinswoning
- Inwoning: aanwezig
- Internet: beschikbaar

Bouwkwaliteit & Energiecertificaat

- Bouwjaar: 1990
- Staat van onderhoud: Goed verzorgd
- Afwerking: Hoogwaardige kwaliteit
- Verwarmingssysteem: Gasverwarming
- Belangrijkste energiedrager: Gas
- Energiecertificaat: aanwezig
- Type energiecertificaat: Energieprestatiecertificaat (op basis van verbruik)
- Eindenergiebehoefte: 193,93 kWh/(m²·a)

Voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met verkopend makelaar: Michael May (Tel: 0241 95702514)

Disclaimer;

- * Alle maten zijn circa maten;
- * Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend;
- * De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren;

- * Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud;
- * Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend (“schriftelijkheidsvereiste”)

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 478.500 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1990

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	136 m²
Perceeloppervlakte:	469 m²
Inhoud:	580 m³

Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Badkamervoorzieningen:	Toilet, wasbak, walk in douche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen

Energie

Energielabel:	C
---------------	---

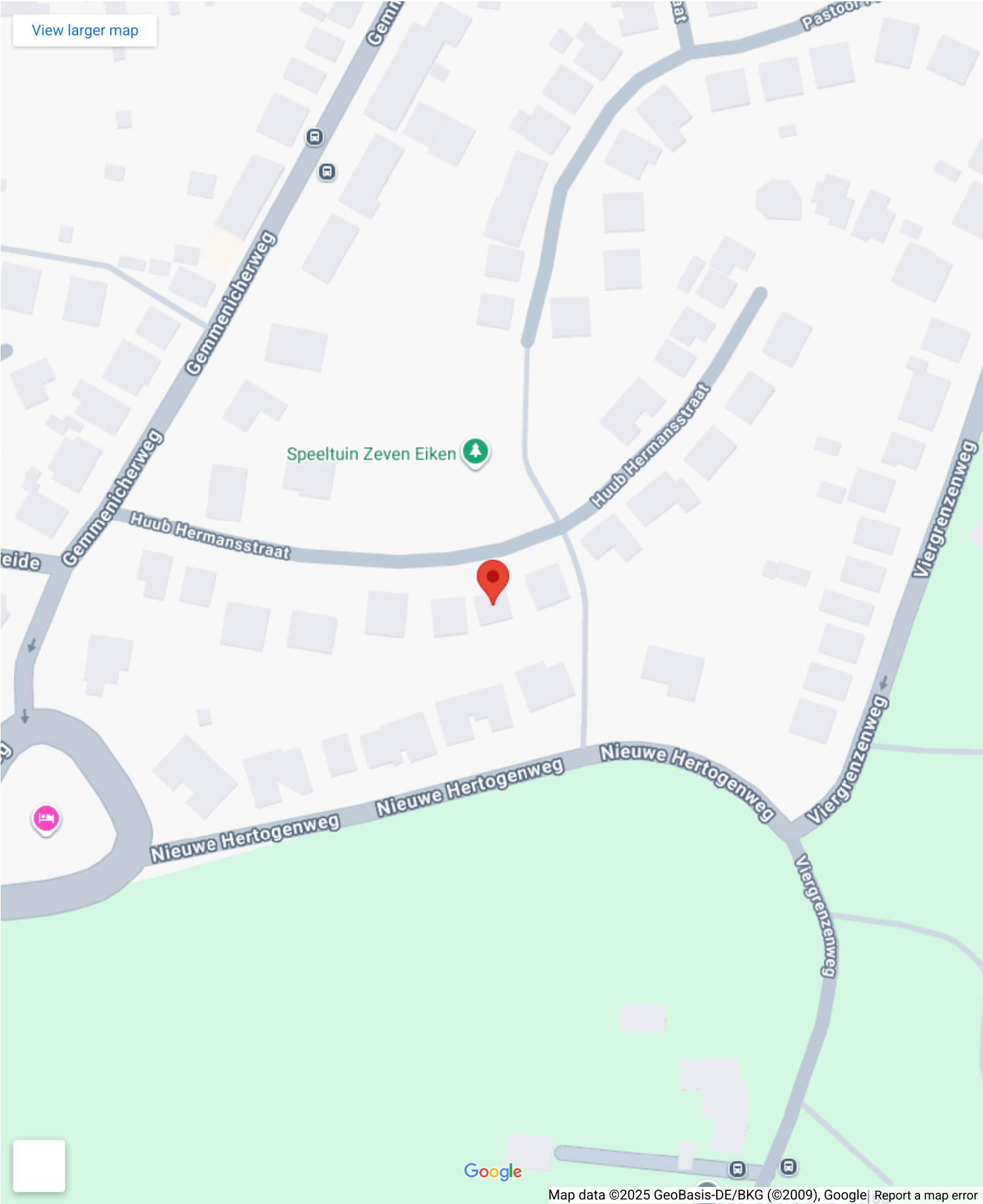
Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuin
Achtertuin:	104 m² (8 meter diep en 13 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom

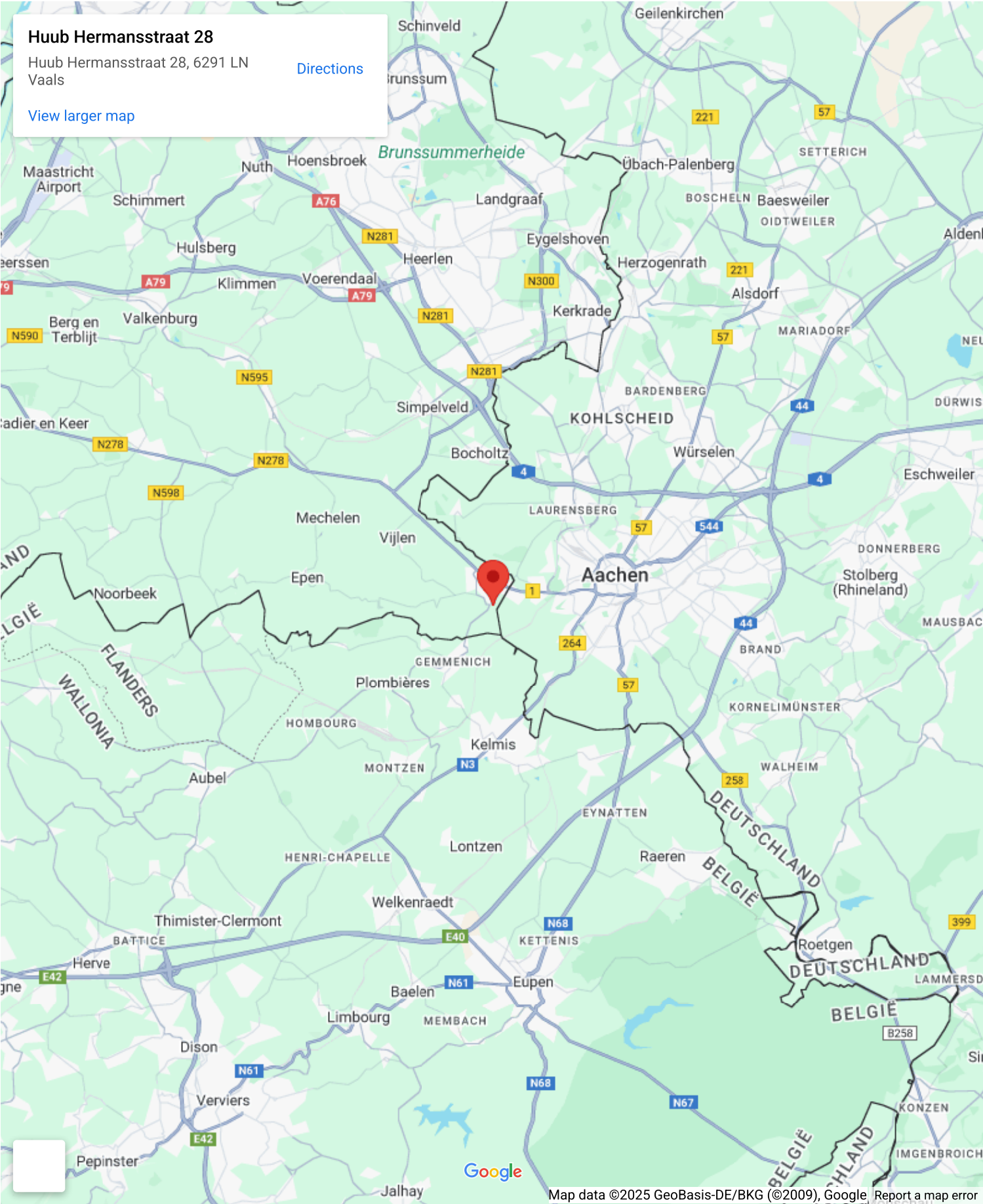
Garage

Soort garage:	Garage
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Verwarming, elektra, elektrische deur

Op de kaart

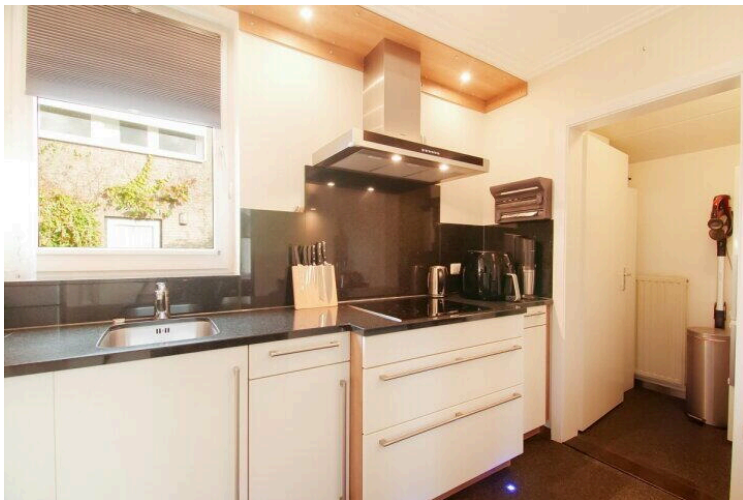
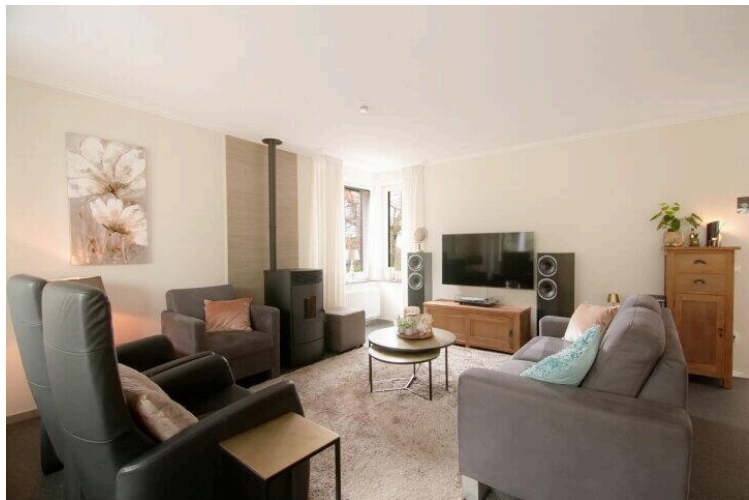
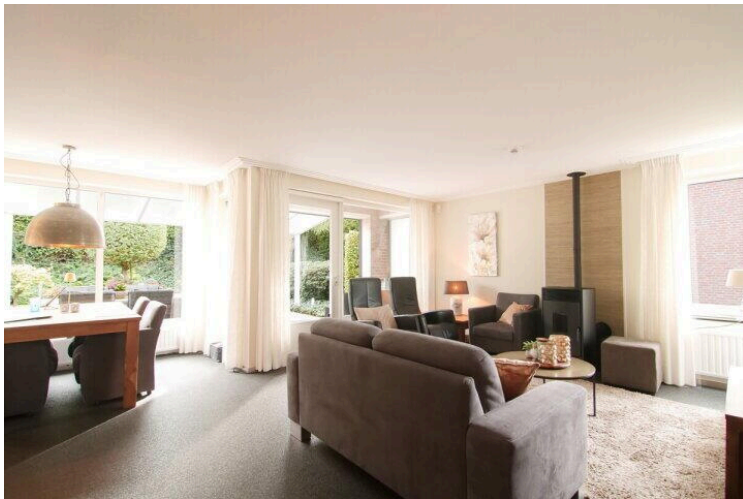
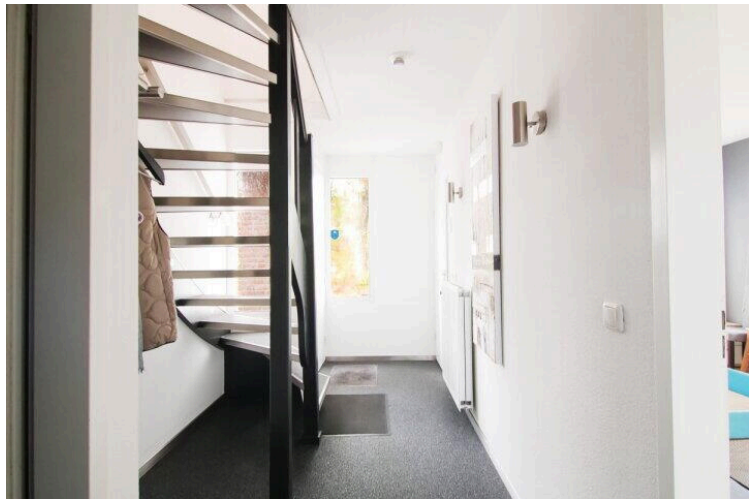


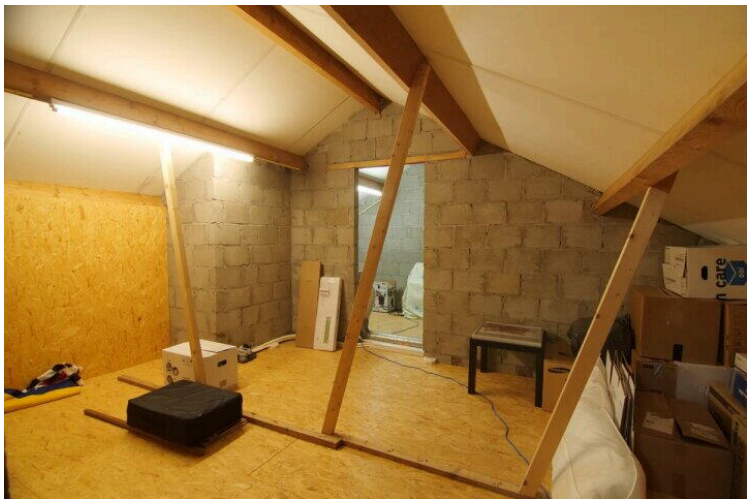
Op de kaart

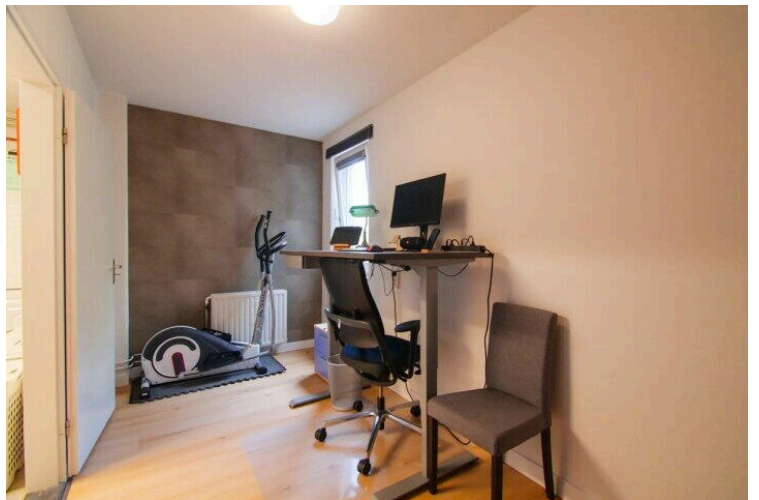
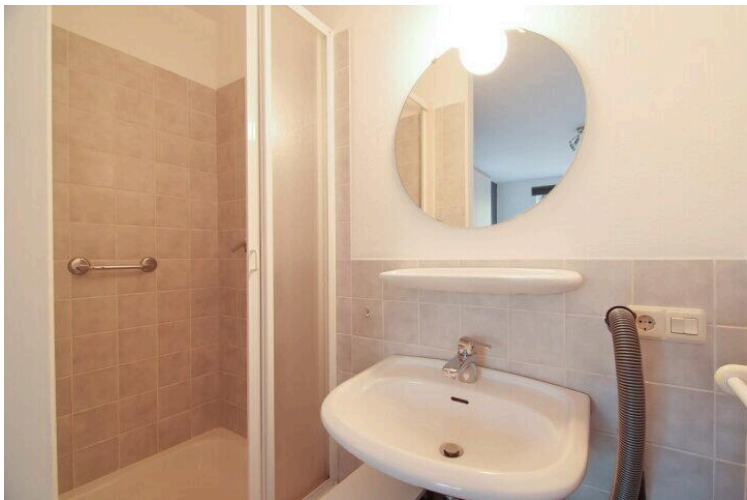
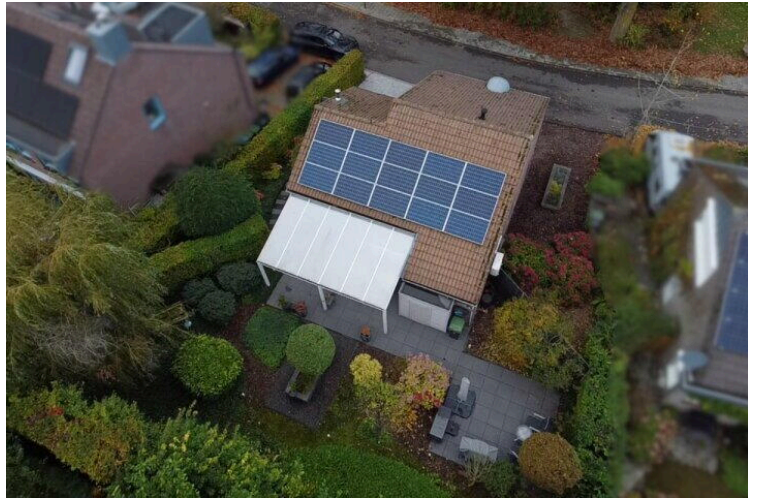
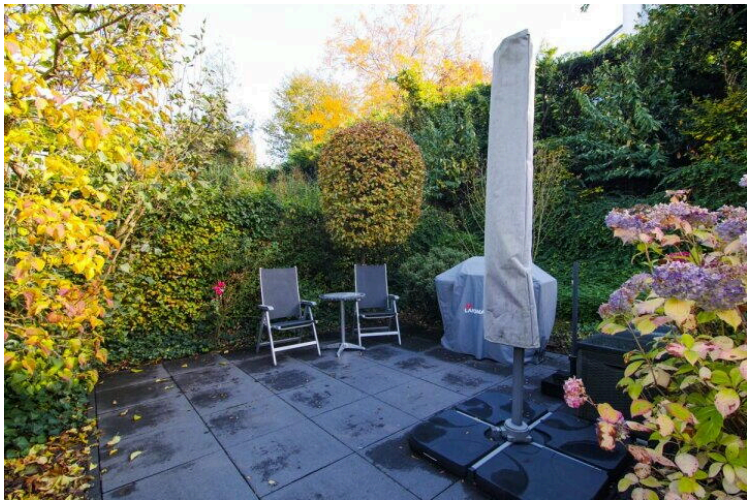


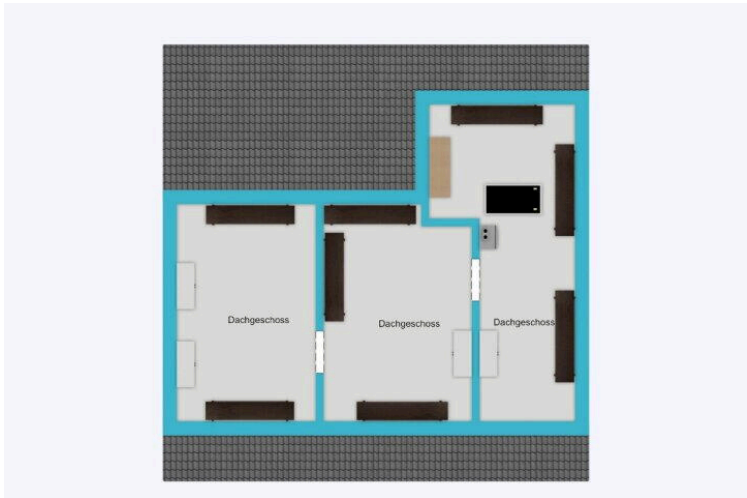


i. **immobilien**Zentrale
Aachen









Huub Hermansstraat 28

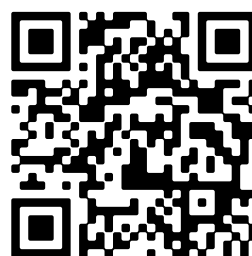
www.huubhermansstraat28.nl



Dichtbij Vastgoed

Desteynstraat 33
6367 DA, Voerendaal

www.dichtbijvastgoed.nl
045 - 820 0202



📱 Scan Mij!