

Exclusief
wonen
net buiten
Vaals



Royale villa met 3 slaapkamers, 2 badkamers en een meer dan 15 meter lange extra hoge garage.

Gemmenicherweg 63 a

Vaals



BOON

heuvelland makelaars

Gaat u mee
naar binnen?
Kijk snel
verder!

Welkom

Bij Boon Heuvelland Makelaars verbinden we unieke woningen met unieke mensen. Mensen die oog en oor hebben voor de unieke waarden en elementen van een karakteristieke woning. Karakteristieke woningen die een verhaal vertellen. In ons werkgebied in het Heuvelland zijn er talloze gebouwen zoals carréboerderijen, vakwerkhuisen of vrijstaande huizen op unieke locaties. Unieke vergezichten, woningen of bouwkvelds die door de eeuwen heen uiteenlopende bestemmingen hebben gehad. Die parels vind je bij Boon Heuvelland Makelaars. Wij kennen de plekjes, vertellen je graag die verhalen of gaan met je op zoek naar een woning die bij jouw verhaal past. Misschien een nieuw hoofdstuk in je eigen levensverhaal of een nieuwe bewoner die een hoofdstuk toevoegt aan het unieke pand. Op onze betrokken wijze gaan we op zoek naar die verbinding. We luisteren naar de verhalen en vertellen de verhalen die nodig zijn om de perfecte verkoop of aankoop te realiseren.



Jarco Meertens

jarco@boon-heuvelland.nl

+31 (0)6 24 72 85 98

Rijksweg 4
6271 AE Gulpen
+31(0)43 458 21 22
info@boon-heuvelland.nl

www.boon-heuvelland.nl

VBO: ons kwaliteitskeurmerk

Onze makelaars zijn lid van VBO, de een na grootste makelaarsvereniging van Nederland. Dat is voor u een kwaliteitsgarantie omdat we werken volgens een gedragscode en permanente educatie verzekerd is.



Kenmerken

Woonoppervlakte
245 m²

Perceeloppervlakte
1975 m²

Inhoud
909 m³

Bouwjaar
1995

Aantal kamers
4 (waarvan 3 slaapkamers)

Energielabel
A+

Ligging
vrij uitzicht, in bosrijke omgeving,
landelijk gelegen

Vraagprijs
€ 775.000 k.k.



Omschrijving

Exclusief wonen op een unieke plek in buurtschap Wolfhaag, net buiten Vaals. Of u nu elders in Nederland, in de regio Aken of in het Heuvelland woont; deze royale villa met drie slaapkamers, twee badkamers en een meer dan 15 meter lange extra hoge garage staat garant voor vele jaren woongeluk. Privacy is gegarandeerd dankzij de elektrische poort met camera en de ligging op de top van een hellend perceel van 1975 m². Het uitzicht door de grote ramen naar de tuin met hoge bomen en het Heuvelland is van ongekennde schoonheid.

Deze prachtige villa is voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie. Op het dak liggen maar liefst 68 zonnepanelen en de kunststof kozijnen zijn voorzien van HR++ glas. Rijdt u in een elektrische auto, dan zijn de laadpaal en de grote hoeveelheid zonnepanelen een groot pluspunt. Als u hier woont, geniet u volop van de natuur en toch woont u niet afgelegen. In Wolfhaag en Raren wonen zowel Limburgers als Duitsers die hebben gekozen voor 'Ik vertrek', maar dan binnen Nederland.

Ondanks dat men zich te midden van de natuur bevindt, is het slechts 2 kilometer naar het centrum van Vaals met diverse voorzieningen. Denk hierbij aan basisonderwijs, supermarkten, winkels, horeca, sport en cultuur. En niet te vergeten is Aken, een stad met zo'n 250.000 inwoners, nog geen 15 minuten rijden. Ook het Belgische achterland richting Gemmenich is al wandelend of fietsend in korte tijd bereikbaar. Welkom in Wolfhaag, welkom in Vols!



Te midden
van de
natuur
gelegen

Begane grond

Rij over de oprijlaan met prachtige poort en bewonder niet alleen de tuin, maar ook de villa. Via de brede trap loopt u naar de entree, links van de serre. De hal met tegelvloer is een prachtige ontvangstruimte met de meterkast, garderobekast en een algehele fraaie afwerking. Aan de rechterzijde loopt u de serre in met maar liefst drie schuifpuien en 360 graden uitzicht naar de tuin en het Heuvelland. Je kunt je dan ook wel voorstellen dat de bewoners hier in alle seizoenen vaak vertoeven.

Aan de andere zijde van de villa bevindt zich de woonkamer met keuken van groot formaat. Deze speels ingedeelde leefruimte heeft optimaal contact met de tuin en het grote, deels overdekte terras. Bij het grote zitgedeelte ziet u een prachtige design gashaard, stijlvol plafond en mooie hoekjes om in te richten met uw meubels, kunst en planten. Tevens is de woonkamer voorzien van een airco.

In de keuken, met ruimte voor een grote eettafel, staat een houtkachel en een op maat gemaakte keukenopstelling met een hoge bartafel, veel bergruimte en alle benodigde inbouwapparatuur: een inductie kookplaat met afzuiging (Bora), een grote koelkast met vriesvak, een vaatwasser, combi-oven/magnetron. De naastgelegen bijkeuken met technische ruimte is ingericht met een keukenblok, wasbak, tegelvloer en de wasmachineaansluiting. In de technische ruimte is de opstelling van de HR-ketel (eigendom) en boiler.

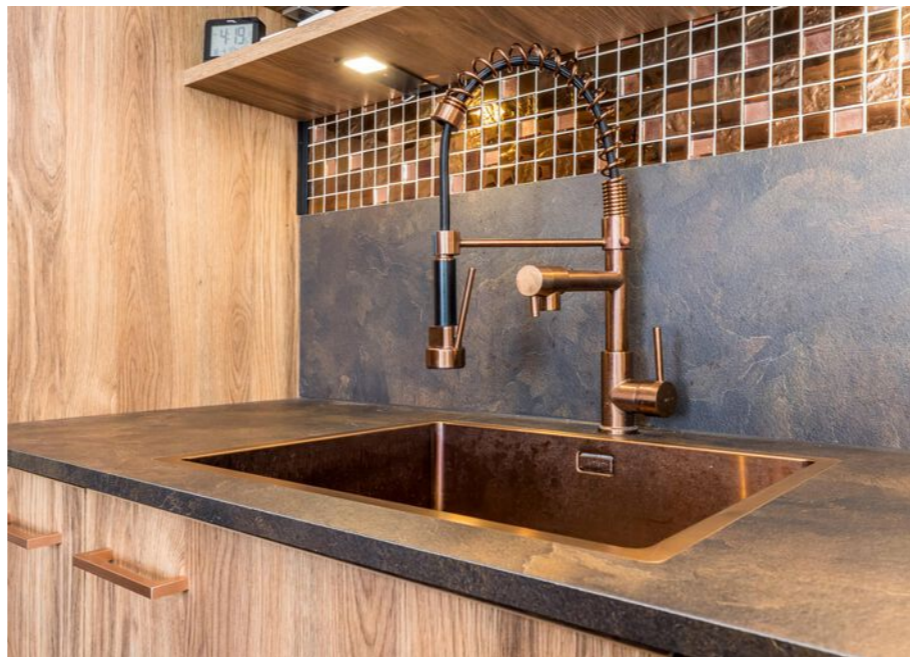


Riante
woonkamer
met veel
lichtinval





Open keuken met alle inbouw-apparatuur



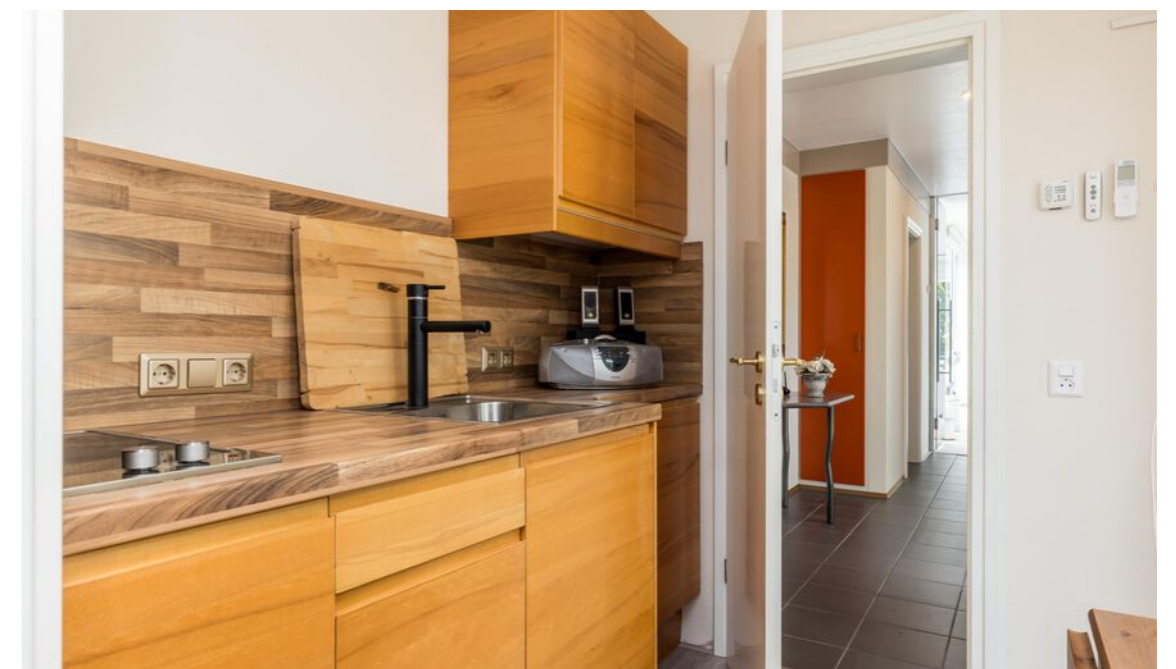
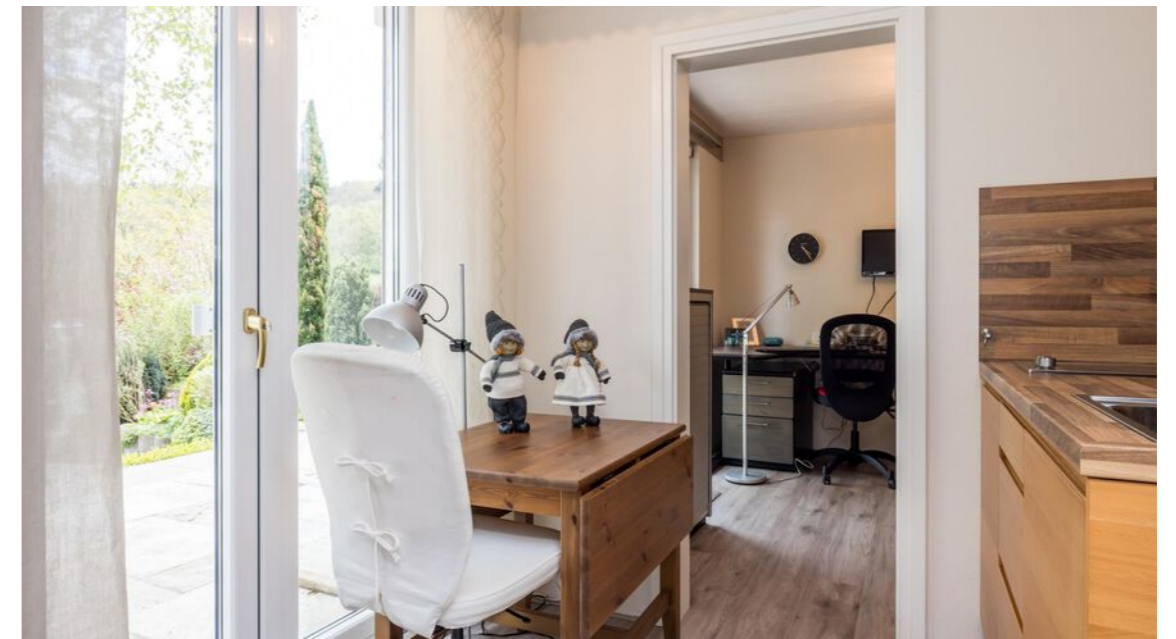
Begane grond

Deze exclusieve villa heeft drie slaapkamers en twee badkamers. De master bedroom met walk-in closet heeft een fraaie indeling die een aangename rust uitstraalt. Via de walk-in closet loopt u naar de luxe badkamer met een ligbad/douche combinatie, een wandcloset, designradiator en een grote wastafel op een wastafelmeubel.

Aan de voorzijde zijn de tweede en derde slaapkamer, beiden met openslaande deuren naar het terras aan de voorzijde. Een van deze slaapkamers is ingericht als kantoorruimte met een kitchenette, die ook vanuit de hal te bereiken is. De naastgelegen tweede badkamer is ingedeeld met een douche, toilet en een wastafel in een wastafelmeubel tevens is deze badkamer voorzien van een elektrisch bedienbaar dakraam.



Master
bedroom met
walk-in closet





Fraaie
badkamers





Serre met
360 graden
uitzicht



Exterieur

Tuin en terras:

De villa wordt grotendeels omringd door een groot terras, waardoor u ieder moment van de dag in de zon kunt zitten. De voor- zij- en achtertuin zijn fraai aangelegd met een gazon, hoge bomen en gevarieerde beplanting. Terwijl u rondloopt, verandert het uitzicht en ziet u ineens het prachtige Heuvelland als achtergronddecor. De oprijlaan met poort en buitenterrein biedt uitstekende parkeermogelijkheden op eigen terrein, net als de fantastische garage.

Garage:

Bent u de bezitter van een caravan, camper, oldtimer, motor of een ander voertuig? Deze villa heeft een meer dan 15 meter lange garage met een elektrische poort, toilet en een wastafel. De hoogte van de garage is fantastisch en voorzieningen als elektra, verwarming en een oplaadpunt voor een elektrische auto maken de garage tot een uitstekende ruimte.

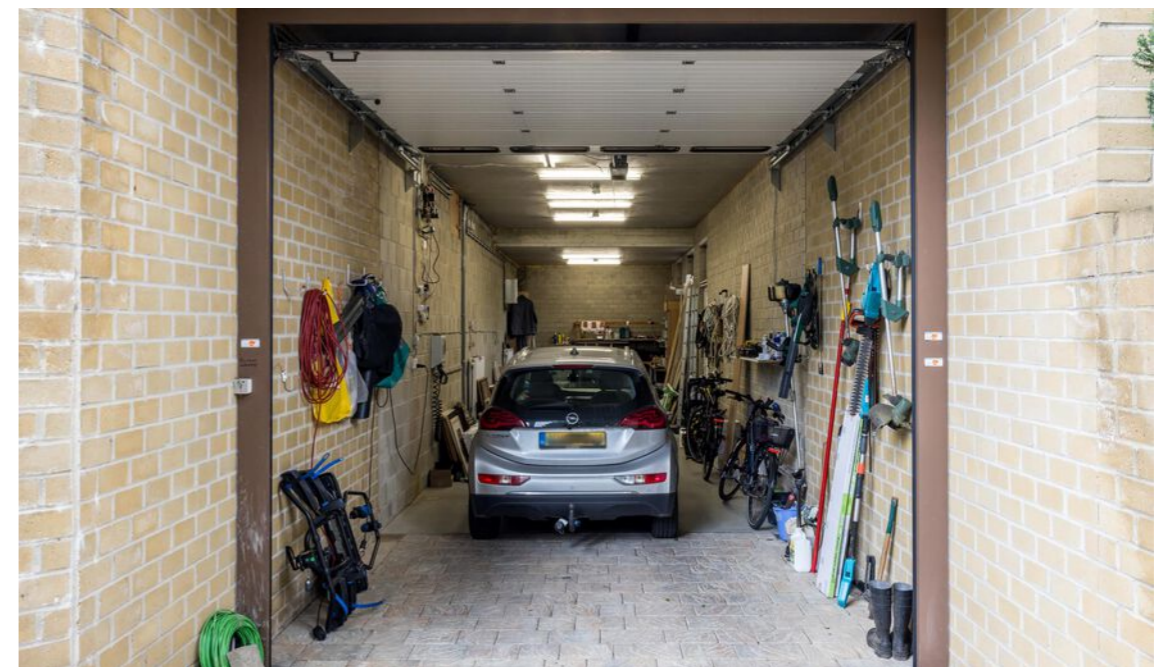


Mooi
aangelegde
tuin

Bijzonderheden

- Maar liefst 68 zonnepanelen op het dak van de villa;
- Voorzien van dak-, gevel- en vloerisolatie;
- Geheel voorzien van rolluiken;
- Er is een alarminstallatie aanwezig;
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Op een toplocatie in het geliefde Heuvelland net buiten Vaals gelegen;
- Energielabel A+.



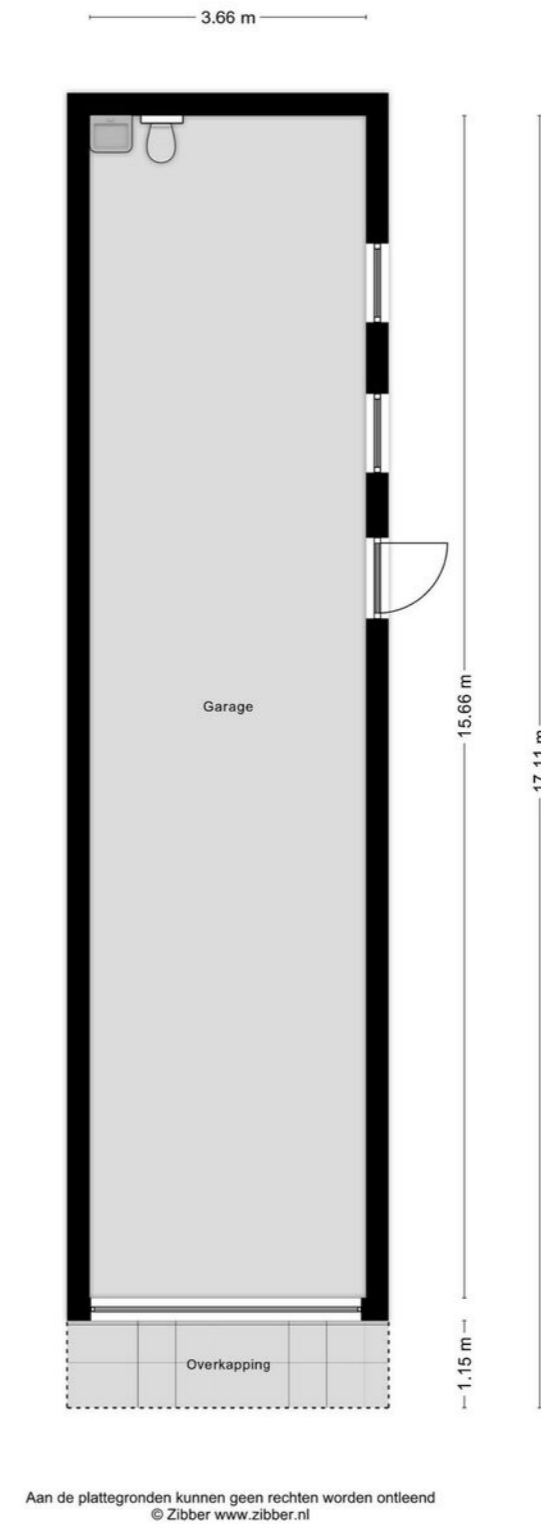




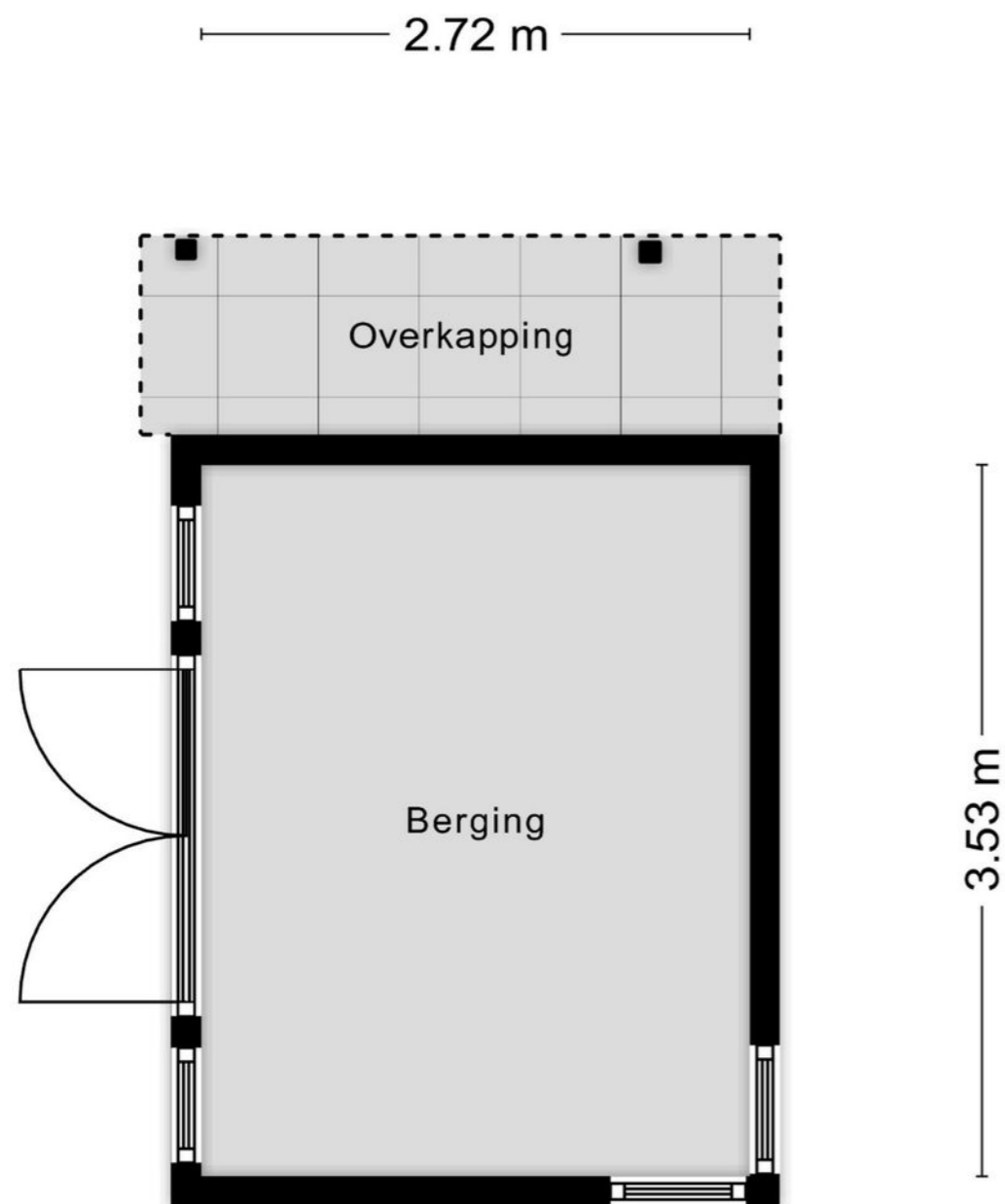
Begane grond



Garage

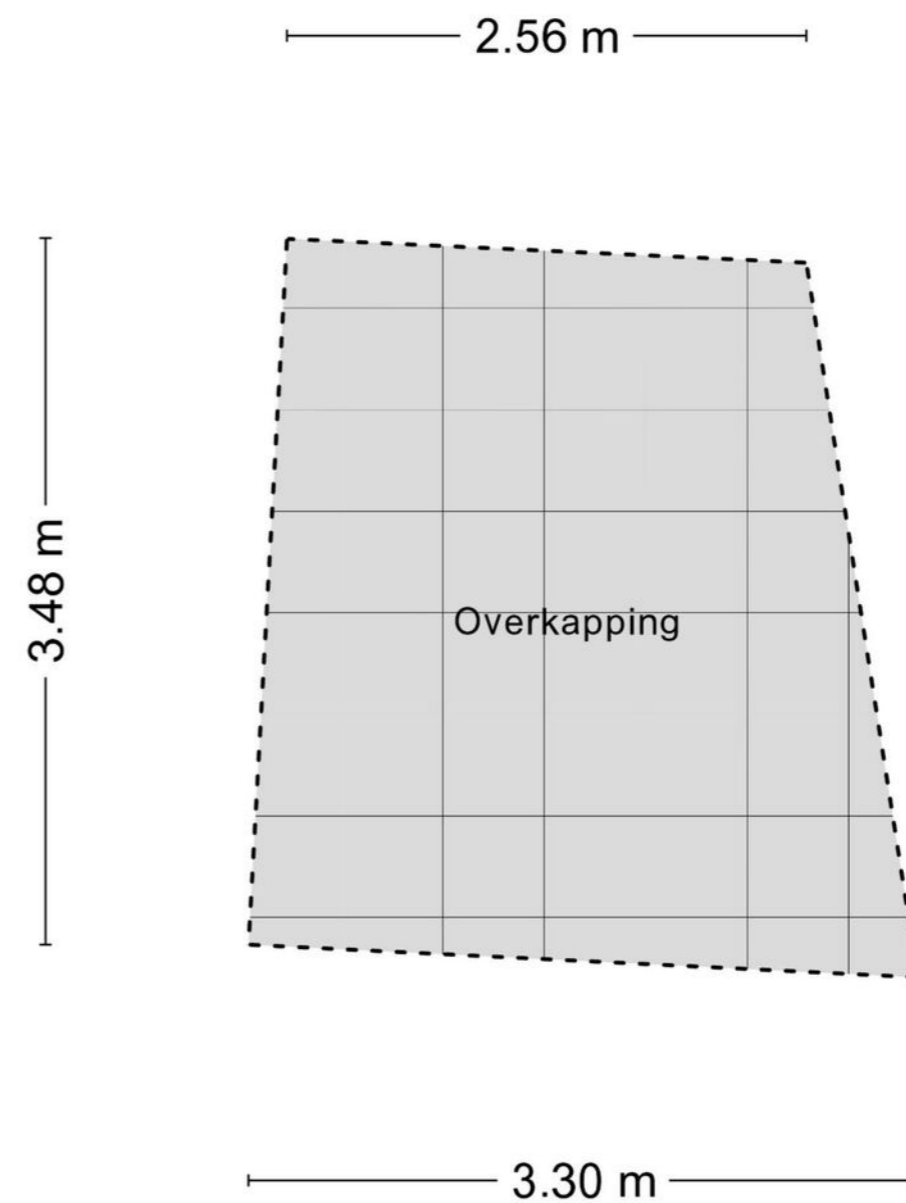


Berging



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

Overkapping

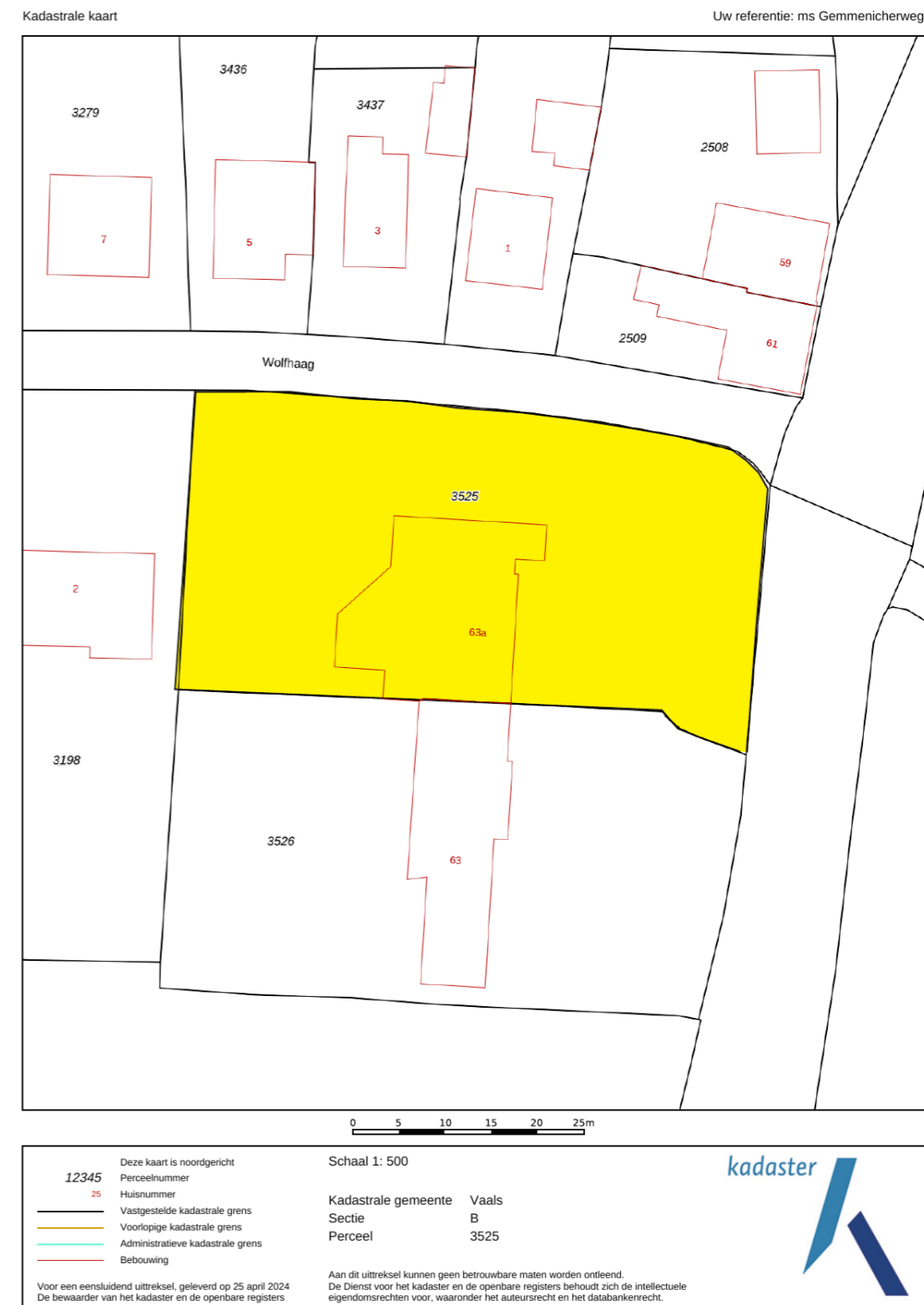


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

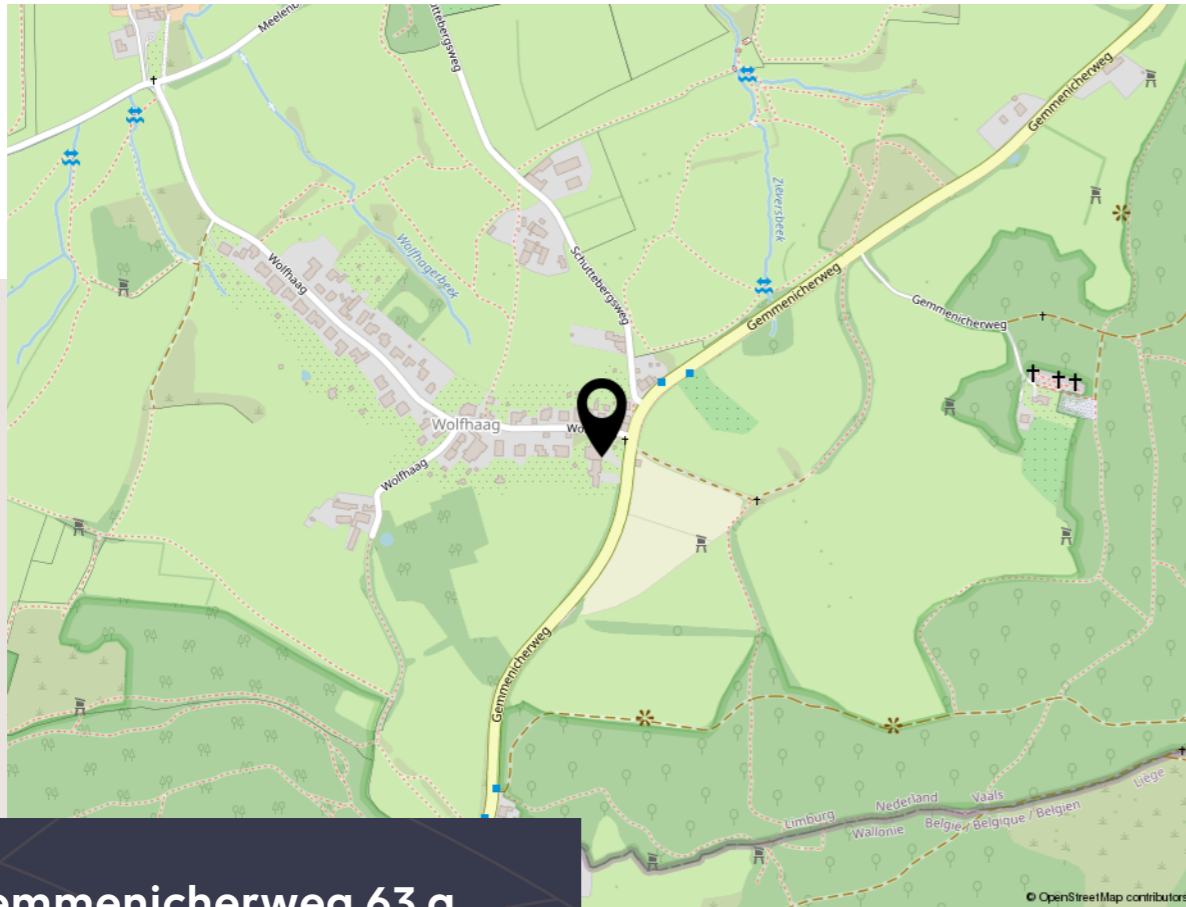
Begane grond met tuin



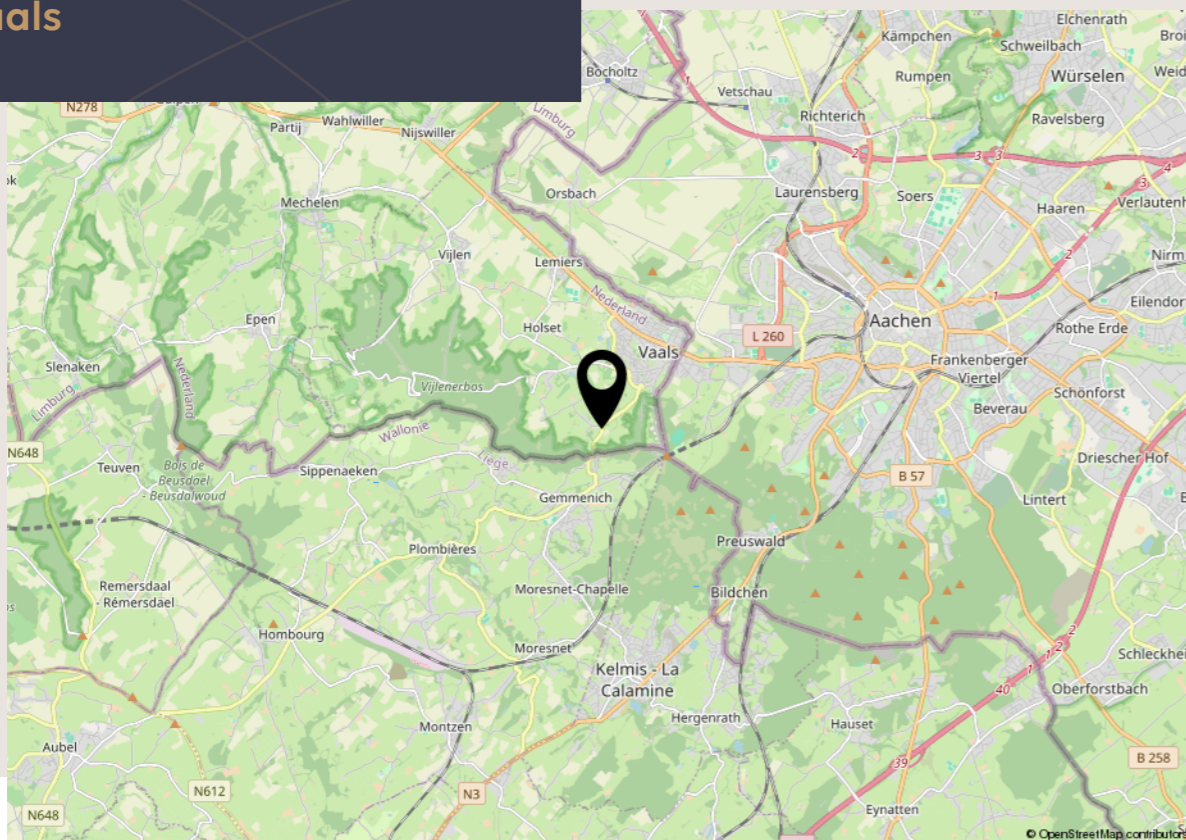
Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Gemmenicherweg 63 a
Vaals



Ontmoet ons team

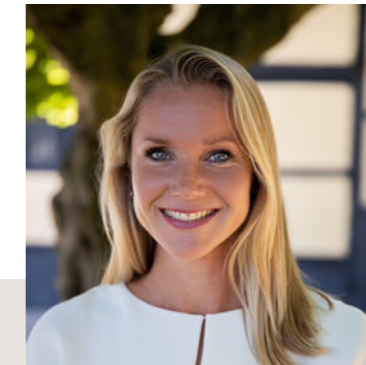


Jarco Meertens

Makelaar / taxateur en mede-eigenaar

jarco@boon-heuveland.nl
+31 (0)6 24 72 85 98

Als stagiair in 2005 bij Boon Vastgoed zijn carrière als makelaar gestart. Ervaring opgedaan bij andere makelaarskantoren. Heuvelander pur sang. Wonend in Margraten en verenigingsman. Zeer ervaren makelaar en taxateur, gedreven en professioneel. In 2015 terug op het nest en sinds 2018 volwaardig partner van Boon Heuveland Makelaars.



Jessica Klement

Directie en mede-eigenaar

jessica@boon-heuveland.nl
+31 (0)43 458 21 22

Jessica is mede-eigenaar van Boon Heuveland Makelaars. Ze is gespecialiseerd in aankoopmakelaardij en wordt door veel van onze relaties als vertrouwensvrouw ervaren. Jessica woont in een klein buurtschapje aan de rand van Gulpen.



Myriam Spronkmans-Peters

Assistent makelaar

myriam@boon-heuveland.nl
+31 (0)6 51 98 03 76

Myriam is onze spin in het web en zorgt als zeer ervaren binnendienst-medewerker voor het plannen van afspraken. Regelaar pur sang: zorgt ervoor dat onze aan- en verkoop dossiers succesvol alle fasen doorlopen. Ze is ook graag bij u op locatie, bijvoorbeeld wanneer er foto's gemaakt worden.



Kitty Souren-Weijers

Financiële administratie

administratie@boon-heuveland.nl
+31 (0)6 43 97 75 37

Onze administratieve duizendpoot, geboren en getogen in het Heuveland met een groot netwerk in ons werkgebied. Scherp in cijfers en analyses. Verzorgt de facturatie en onze boekhouding.



Frank Klement

Makelaar / rentmeester en mede-eigenaar

frank@boon-heuveland.nl
+31 (0)43 458 21 22

Zeer ervaren rentmeester, makelaar en taxateur. Passie voor mooie locaties en oude monumentale gebouwen. Vertrouwenspersoon voor diverse klanten.

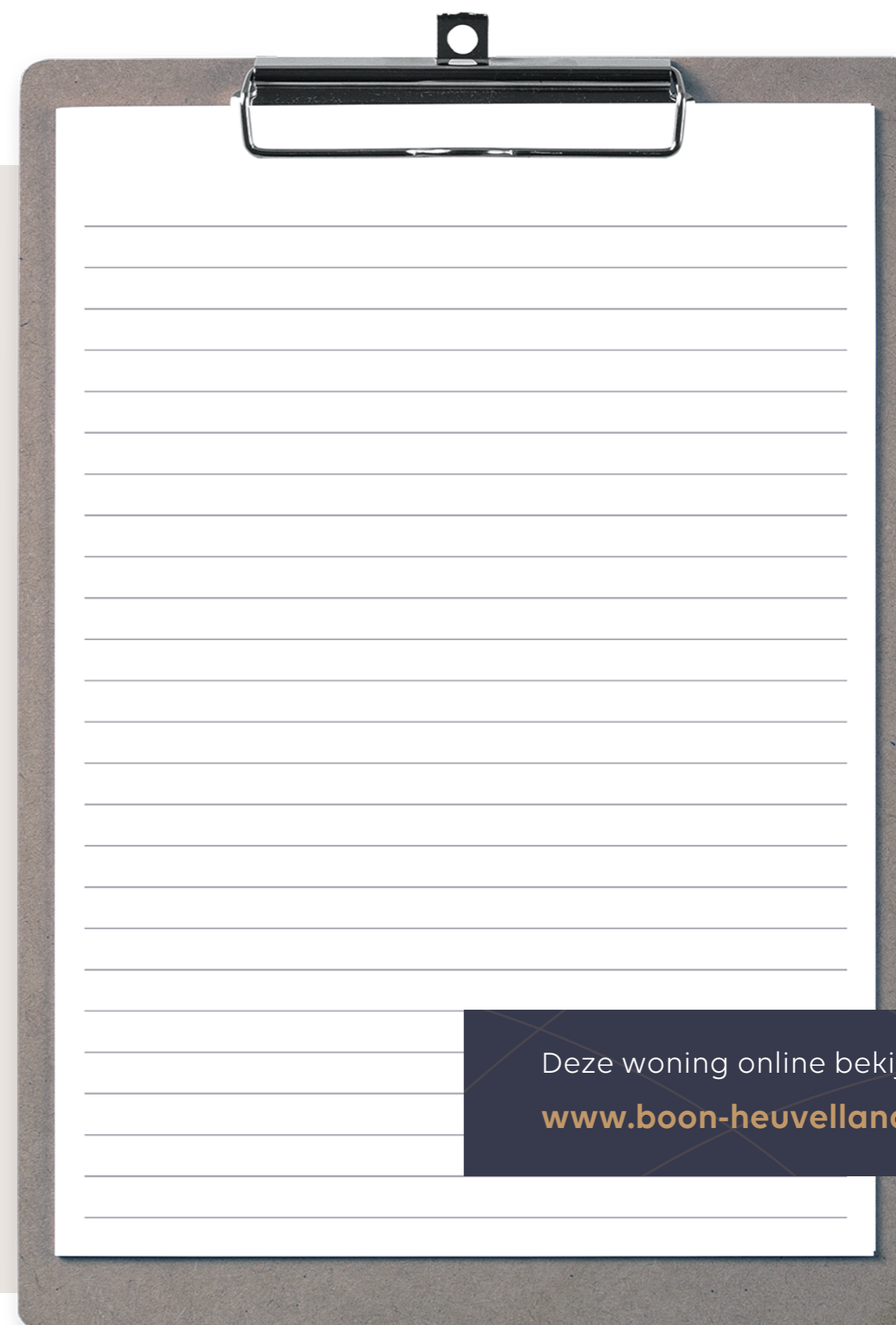
Aanvullende informatie

- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u ons altijd bellen, mailen of ons kantoor aan de Rijksweg 4 in Gulpen bezoeken.
- 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"). Gebruikelijk is dat ondertekening binnen 10 dagen na mondelinge overeenstemming plaatsvindt.
- Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet, maar behouden zich wel het recht voor om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandelingen terug te trekken.
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. ten aanzien van financiering) is in de regel 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenstemming.
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden 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 over de staat van onderhoud.
- Indien de woning ouder is dan 20 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In deze situatie zal dan een "oudersdomsclausule" in de koopovereenkomst worden opgenomen.
- Boon Heuvelland Makelaars is in Nederland aangesloten bij de branchevereniging VBO. Wij, VBO-makelaars, worden permanent getoetst op onze vakkennis, die wij door bij- en nascholing ook op peil houden. Een onafhankelijk tuchtcollege ziet toe op het handelen van de leden en houdt hen tevens aan de Algemene Consumenten Voorwaarden, Gedragscode en Geschillenre-geling.
- De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Boon Heuvelland Makelaars staan voor u klaar voor de aankoop van uw droomwoning, de verkoop van uw woning en uiteraard de NWWI taxaties.

We zijn 7 dagen in de week bereikbaar via het telefoonnummer 043 458 21 22. Graag tot ziens!

Aantekeningen



Unieke
huizen met
een goed
verhaal

Heeft u verkoopplannen?

Als u overweegt om uw woning te verkopen komen we graag bij u op bezoek. We verzorgen dan een gratis waardebeoordeling en bespreken met u onze werkwijze en de verkoopstrategie.



BOON
heuvelland makelaars

Rijksweg 4, 6271 AE Gulpen
043-4582122
info@boon-heuvelland.nl
www.boon-heuvelland.nl