



## Ceresstraat 387, Vaals

### **EIGENTUMSWOHNUNG, KAPITALANLAGE, SERVICE-APPARTEMENT**

Geräumige 2-Zimmer-Wohneinheit mit Einbauküche, sonnigem Balkon und Keller in gepflegter Vaalser Wohnanlage "HET HOOGHE OORD". Nur wenige Autominuten vom Universitätsklinikum Aachen, bzw. bis zum Aachener Zentrum. Sehr gute ÖPNV und Autobahnanbindung Richtung Köln, Düsseldorf, Heerlen, Maastricht, Luik und Antwerpen.

## Objektdaten

Angebot:	verkauft
Objekt:	Etagenwohnung, Service-Appartement
Bauart:	bestehender Bau
Baujahr:	1979
Wohnfläche:	79 m <sup>2</sup>
Stockwerke:	5
Etage:	2
Zimmer:	2
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Toiletten:	1
Garage:	ja
Keller:	ja
Balkon:	ja
Vollständig renoviert in 2019:	ja
Option Ankauf PKW-Stellplatz:	ja
Kaufpreis:	<b>Verkauft</b>

## Lage

Das Objekt befindet sich in der niederländischen Ortschaft Vaals, nahe der deutschen Grenze und in unmittelbarer Nähe des Erholungszentrums Landal. Geschäfte des täglichen Bedarfs, das Universitätsklinikum, sowie Universitäten und der örtliche Personennahverkehr liegen in unmittelbarer Nähe. Die Stadt Aachen und die nächste Autobahnanbindung liegen nur wenige Autominuten entfernt. In direktem Laufabstand findet man außerdem Freizeitaktivitäten, wie Hallenschwimmbad, Sauna, Sonnenbank, türkisches Dampfbad, Bowlingbahn, Badminton, Tennis und Squash im nahe gelegenen Landal "Green Park". Ebenfalls die Möglichkeit für Sportaktivitäten, wie z. B. Golf, bleiben nicht aus.

## Beschreibung

Die Eingangshalle (ca. 9 m<sup>2</sup>) mit Garderobe, bzw. geräumigem Abstellraum, und Zählerkasten gewährt direkten Zugang zu Wohnzimmer, einem geräumigen Schlafzimmer und Badezimmer.

Das Wohnzimmer (ca. 40 m<sup>2</sup>) verfügt über Kabelanschluss und bietet über eine kleine Halle Zugang zum Gäste-WC (mit WC und Handwaschbecken) und Zugang zur U-förmigen Kücheneinheit.

Die Küchenzeile ist fester Bestandteil der Wohneinheit und bietet neben viel Stauraum und einer großflächigen Arbeitsplatte, ebenso alle relevanten Elektrogeräte, wie elektrisches Kochfeld (mit 4 Kochplatten), Dunstabzugshaube, Backofen, Einbaukühlschrank und separatem Gefrierschrank. Es sind ebenfalls genügend Stromanschlussmöglichkeiten vorhanden.

Das geräumige Schlafzimmer (ca. 16 m<sup>2</sup>) verfügt über einen TV-Kabelanschluss und führt direkt zum sonnigen Balkon (ca. 7 m<sup>2</sup>) in sonniger Lage.

Das Badezimmer (ca. 7 m<sup>2</sup>) ist mit Badewanne, Dusche, Waschtisch mit Glasablage und Spiegel und Heizkörper ausgestattet. Hier befindet sich ebenfalls der Waschmaschinenanschluss.

Zur Wohneinheit gehört eine geräumige Kellereinheit (ca. 5 m<sup>2</sup>) im Souterrain.

Garagenbox E:

Zur Wohnung gehört ein Gebrauchsrecht für PKW-Stellplatz E.

Es besteht die Option, dieses Sondernutzungsrecht für einen Mehrpreis von € 10.000,00 käuflich zu erwerben.

Die jährliche Mieteinnahme liegt bei € 900,00.

Die Wohnfläche beträgt ca. 79 m<sup>2</sup> exklusive Balkon (ca. 7 m<sup>2</sup>).

Die Wohneinheit besitzt zudem Hartholzfenster mit teilweise Doppelverglasung.

Diese Wohneinheit kann max. durch einen 2-Personen-Haushalt angemietet werden und ist leider nicht WG-geeignet!

Grenzgängerbegleitung bei Umzug:

Gerne begleiten wir Sie persönlich bei Ihrem Umzug in die Niederlande und stehen Ihnen als starker Partner für sämtliche Fragen und grenzüberschreitende Transaktionen zur Seite. Weitere Informieren rund um das Thema Grenzgängerbegleitung erhalten Sie auf unserer Webseite unter "Grenzgängerbegleitung bei Umzug".

## Besonderheiten

Die Wohnung wird vermietet zum Verkauf angeboten!

Die jährliche Kaltmieteinnahme liegt bei 8.384,40 €.

Zudem trägt der Mieter Nebenkosten i.H. von 355,00 €/ mtl.

Monatliche Hausgeldzahlung gemäß Wirtschaftsplan 2024:

Die monatlichen Hausgeldzahlungen werden durch den zuständigen Wohnungseigentümerversorger in Form eines Wirtschaftsplans festgelegt. Diese beinhalten u. a.:

Instandhaltungsrücklage (118,81 €/ mtl.)

Verbrauchskosten (Gas, Wasser, Allgemestrom, Glasreinigung und Reinigungsmaterial der Gemeinschaftsräume, 241,16 €/ mtl.)

Weitere Nebenkosten (135,81 €/mtl.), wie Hausmeisterkosten, Glasreinigung Wohneinheiten, Pflege Grünflächen, Winterdienst, Breitbandkabel, Allgemestrom, Wartung Notaggregat, Verwaltergebühren, Kosten Entlüftungssystem, Wartungskosten und TÜV für die Aufzugsanlage, Glasentsorgung

Die Hausgeldzahlung liegt gemäß Wirtschaftsplan 2024 bei monatlich € 495,78 für diese Wohneinheit.

Kosten pro Bewohner (19,75 €/mtl.)

Wichtiger Hinweis:

Bei allen Flächenmaßen handelt es sich um circa Angaben.

Die Objektinformationen erhielten wir vom Verkäufer oder anderen Dritten. Trotz sorgfältiger, inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der von uns bereitgestellten Informationen.

## **Grenzgängerbegleitung bei Umzug**

Weitere Informationen über unsere Grenzgängerbegleitung bei Umzug finden Sie unter [www.grensimmo.de](http://www.grensimmo.de)