

## Pres J.F. Kennedystraat 10 ~ Wahlwiller – Wittem



**Vraagprijs € 237.000,- k.k.**

Een prima verzorgde twee-onder-een kapwoning met garage, berging, oprit en sfeervolle tuin voorzien van vrijstaande terrasoverkapping en vijverpartij gelegen in het charmante Wahlwiller nabij zowel de dorpskern alsook het groene buitengebied met een keur aan wandel- en fietsmogelijkheden.

Dit gezellige woonhuis werd gebouwd in 1969, de huidige eigenaren hebben er de afgelopen decennia zeer correct voor gezorgd en steeds weer geïnvesteerd om het pand bij de tijd te houden. Hierdoor staat er een instapklare en piekfijne woning klaar die voor de opvolgers een prettig wooncomfort te bieden heeft. De begane grond heeft een lichte woonkamer en praktische keuken met uitgebreide aanbouwinstallatie te bieden. De eerste verdieping beschikt vervolgens over een ruime slaapkamer met kleedruimte, een hobby/slaapkamer, een separaat toilet en een luxe badkamer (bouwjaar 2008). Tenslotte is er een vaste trap naar de zolderverdieping alwaar de laatste slaapkamer met dakkapel en berging te vinden zijn.

Ook hebben de eigenaren in de tuin hun eigen paradijsje gerealiseerd, onderhoudsvriendelijk maar wel heel sfeervol aangelegd. Er is een ruim terras met vaste terrasoverkapping en een grote vijverpartij geschikt voor het houden van Koi karpers (maar ook om te turnen tot zwembad).

Tenslotte is er ook aan de praktische zaken gedacht: een fietsenberging en garage met separate bijkeuken zijn voorzien.

Kortom, wat een leuke tweekapper met diverse extra's gelegen op groene locatie in Wahlwiller.



Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

## Globale Indeling

### ***Begane grond***

Entree, hal voorzien van plavuizen vloer, meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Gesloten keuken voorzien van aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: granieten blad, 5 pits gasfornuis met oven, RVS afzuigkap, koelkast, magnetron, vaatwasser en wasmachineaansluiting

Trapberging

Woonkamer voorzien van eiken vloer en openslaande deur naar terras

Garage met kantelpoort en voorzien van krachtstroom, wateraansluiting en tweede elektriciteitsgroep, berging/bijkeuken met aanrechtblok

Fietsenberging

### ***Eerste verdieping***

Overloop

Slaapkamer met vaste kast en inloopkleedruimte

Luxe badkamer voorzien van elektrische vloerverwarming, ligbad, dubbel wastafelmeubel en inloopdouche

Separaat toilet voorzien van hangend closet

Hobby/slaapkamer met trap naar zolderverdieping

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

### ***Tweede verdieping***

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping

Overloop met bergruimte en CV ketel

Slaapkamer met dakkapel en vaste kasten



Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

## Omschrijving

Wahlwiller, een klein dorp in het Heuvelland, bekend als Wijndorp (met jaarlijks wijnfeest en heuse wijnkoningin) en om haar jaarlijkse Luikse Markt. Haar inwoners vinden het er aangenaam wonen, heerlijk rustig met af en toe een bescheiden dorpsactiviteit waar iedereen welkom is. Daarnaast is Wahlwiller omgeven door veel groen, de wijnranken groeien weelderig op de zonnige hellingen van de Kruisberg. Uitvalswegen zijn snel bereikt en voor boodschappen en andere voorzieningen is er binnen 10 autominuten zelfs keuze uit drie plaatsen: Gulpen, Vaals en Simpelveld. Een mooie combinatie van een charmant met praktische zaken en uitvalswegen in de directe nabijheid.

## Bijzonderheden

- Volledig voorzien van kunststoffen kozijnen en deuren met dubbele beglazing
- Dakkapel in hardhout uitgevoerd
- Vrijwel volledig voorzien van rolluiken
- De woning is voorzien van 19 PV panelen (worden in eigendom overgedragen), opbrengst circa 4500 kwh per jaar
- De badkamer en het toilet op de verdieping zijn in 2008 vernieuwd
- De keuken is in 2003 vernieuwd
- De vijverpartij met vlonder is ook om te turnen tot zwembad, de aanwezige technische installatie en Koi karpers kunnen worden overgenomen
- Aanvaarding in overleg



Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

## Kenmerken

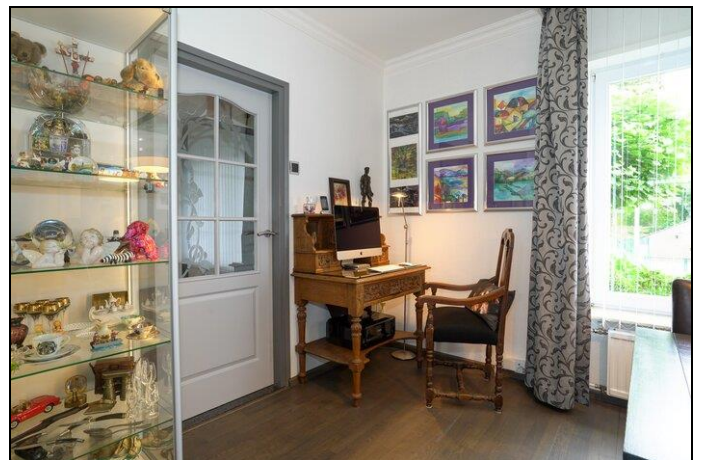
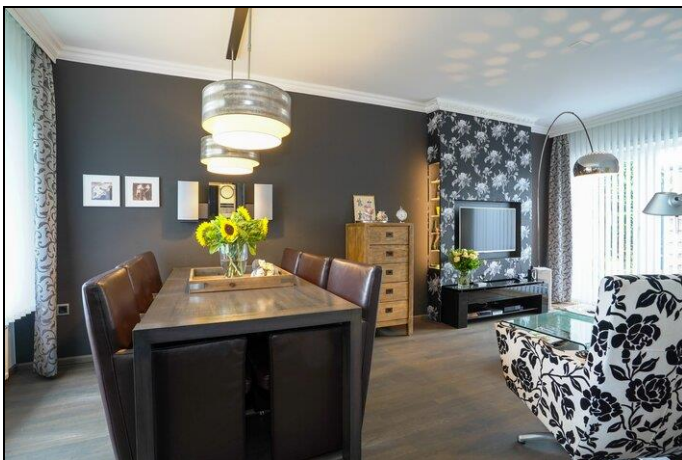
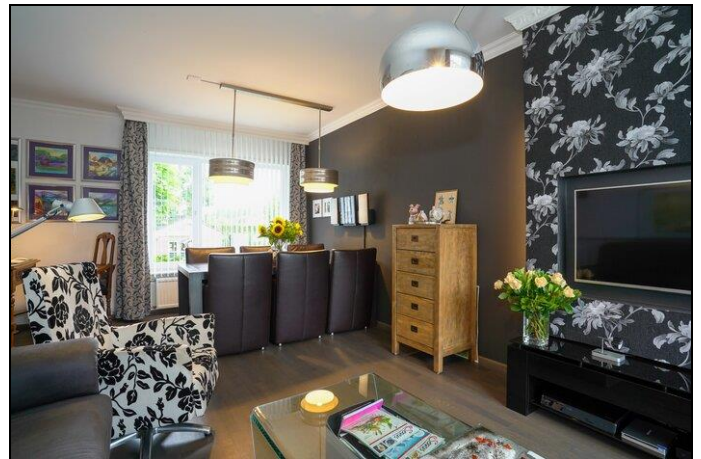
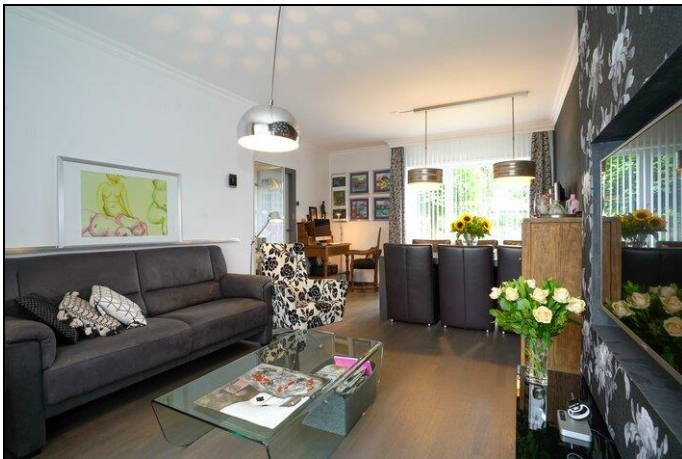
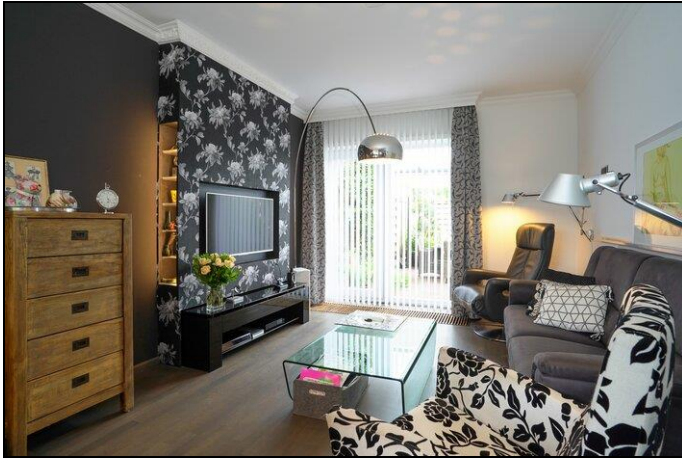
Vraagprijs	: € 237.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	: 328 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 244 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 96 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	: 27 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1969
Tuin	: Achtertuin, voortuin 110 m <sup>2</sup>
Garage	: Vrijstaand steen (15 m <sup>2</sup> )
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Nefit combi (gas gestookte combiketel uit 2019, huur. De huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper)

## Locatie

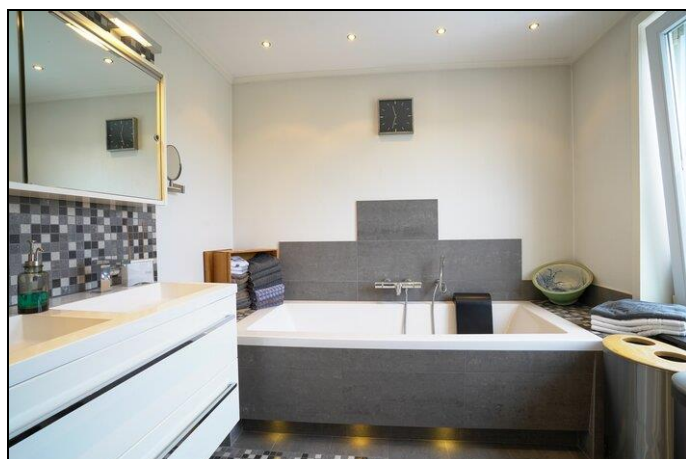
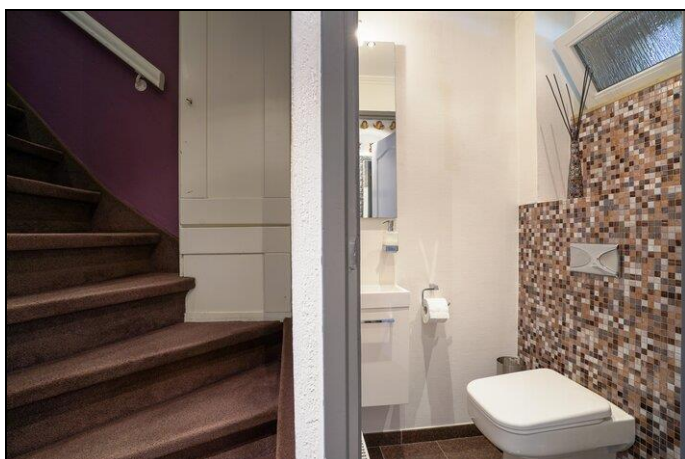
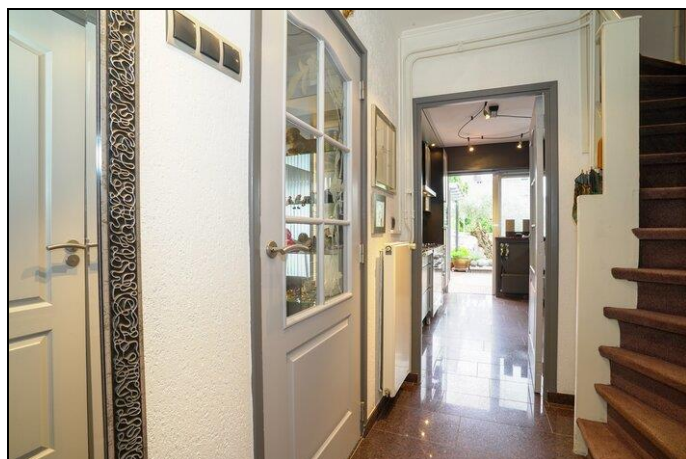
Pres J.F. Kennedystraat 10  
6286 BG WITTEM



## Foto's



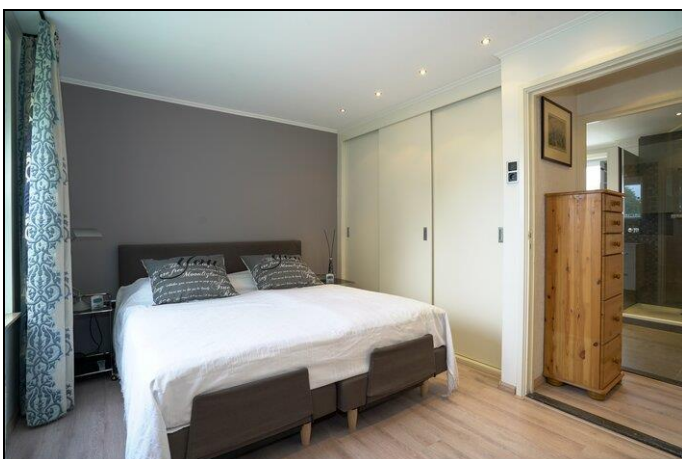
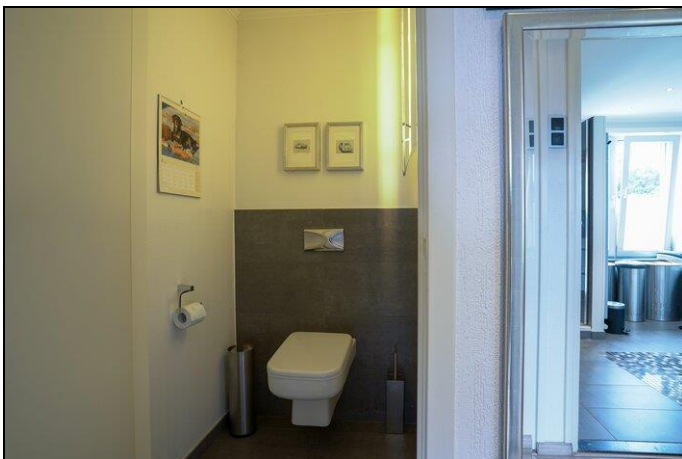
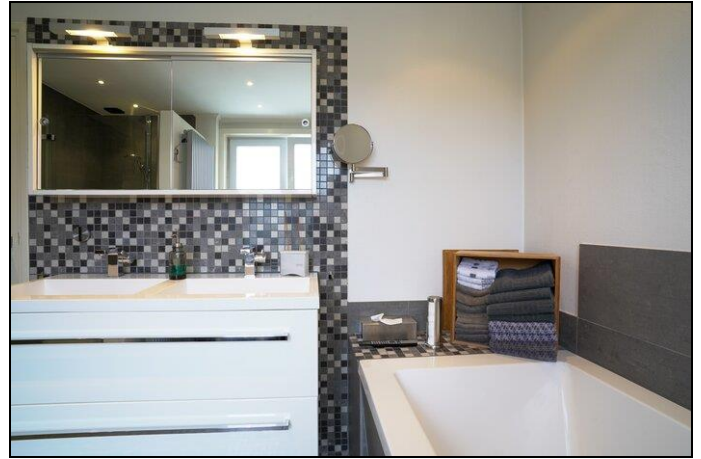
## Foto's





Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

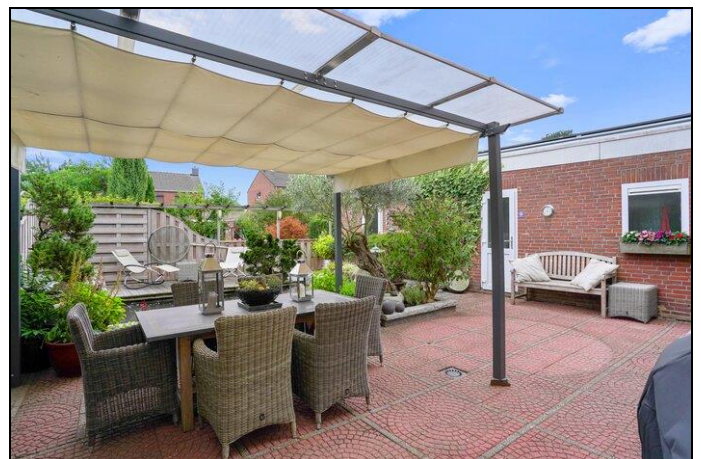
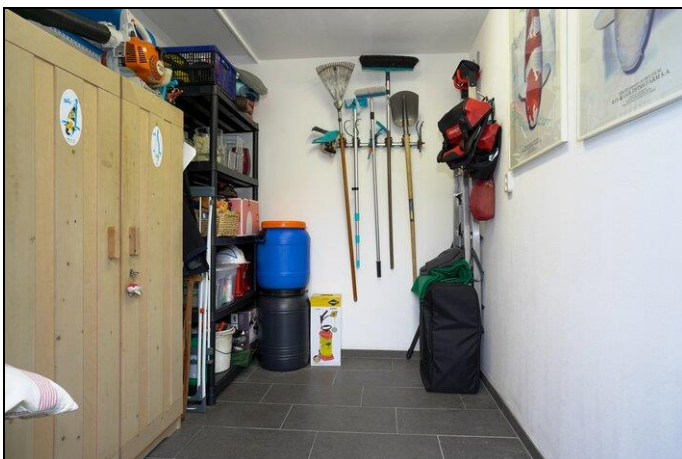
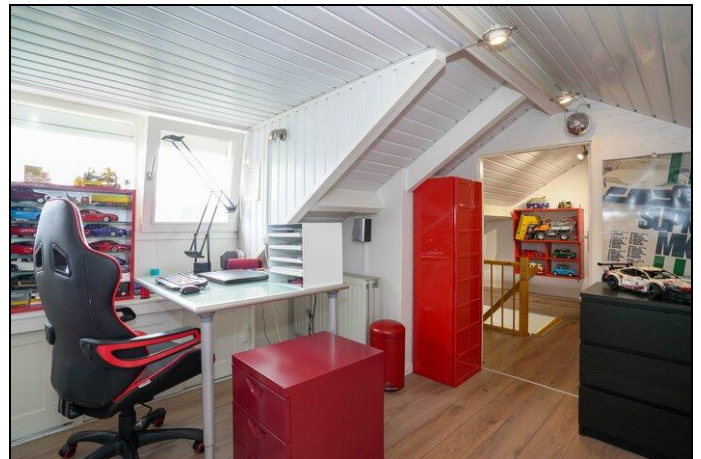
## Foto's





Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

## Foto's

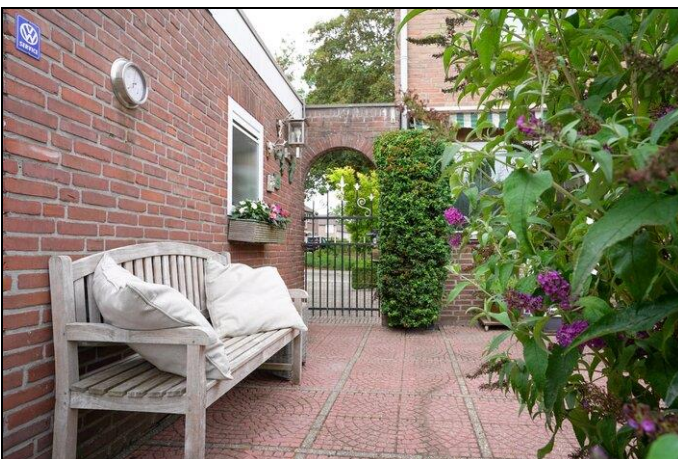






Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

## Foto's



## Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pr JF Kennedystr 10

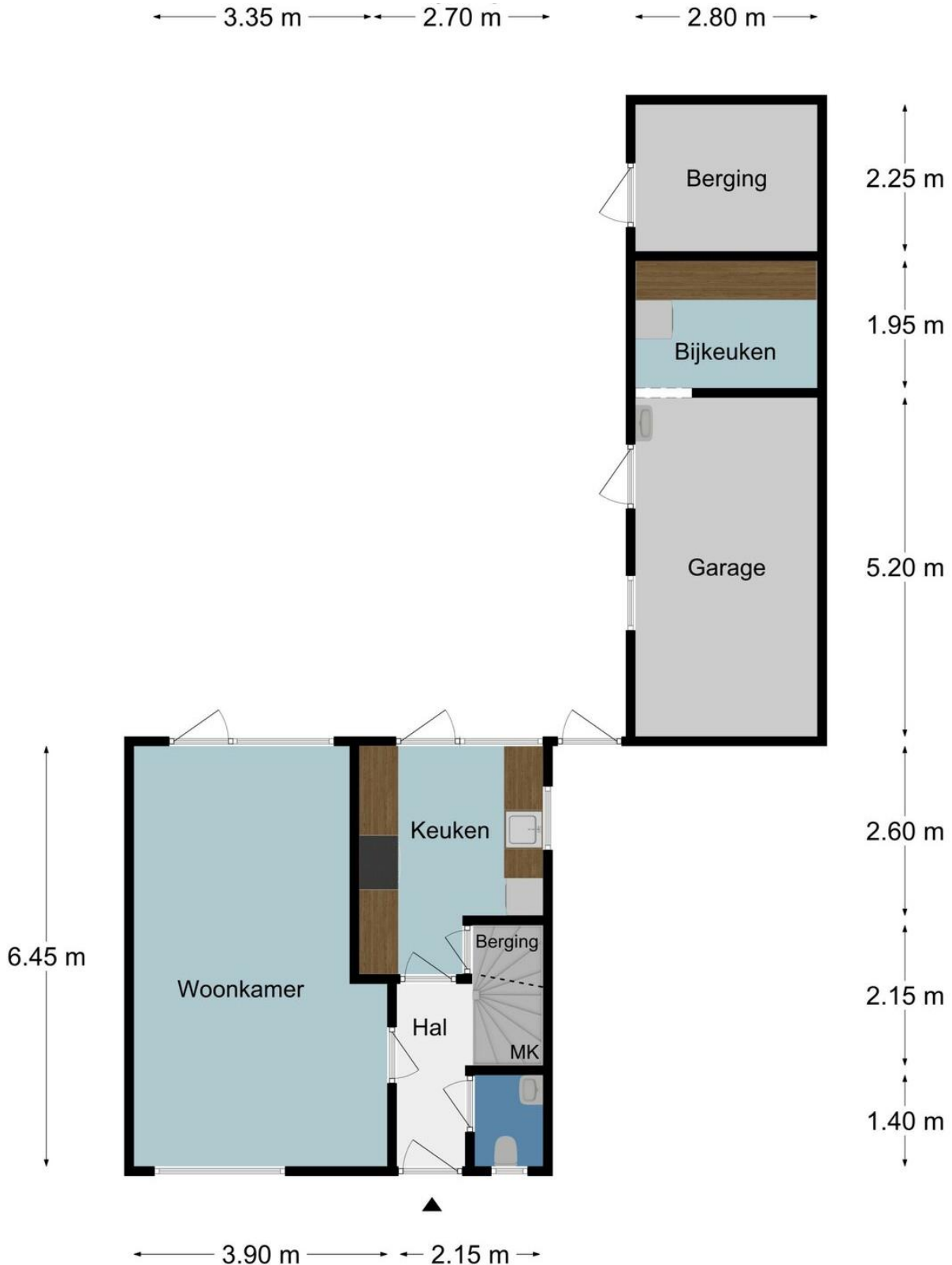


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wittem</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4943</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 juli 2020  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

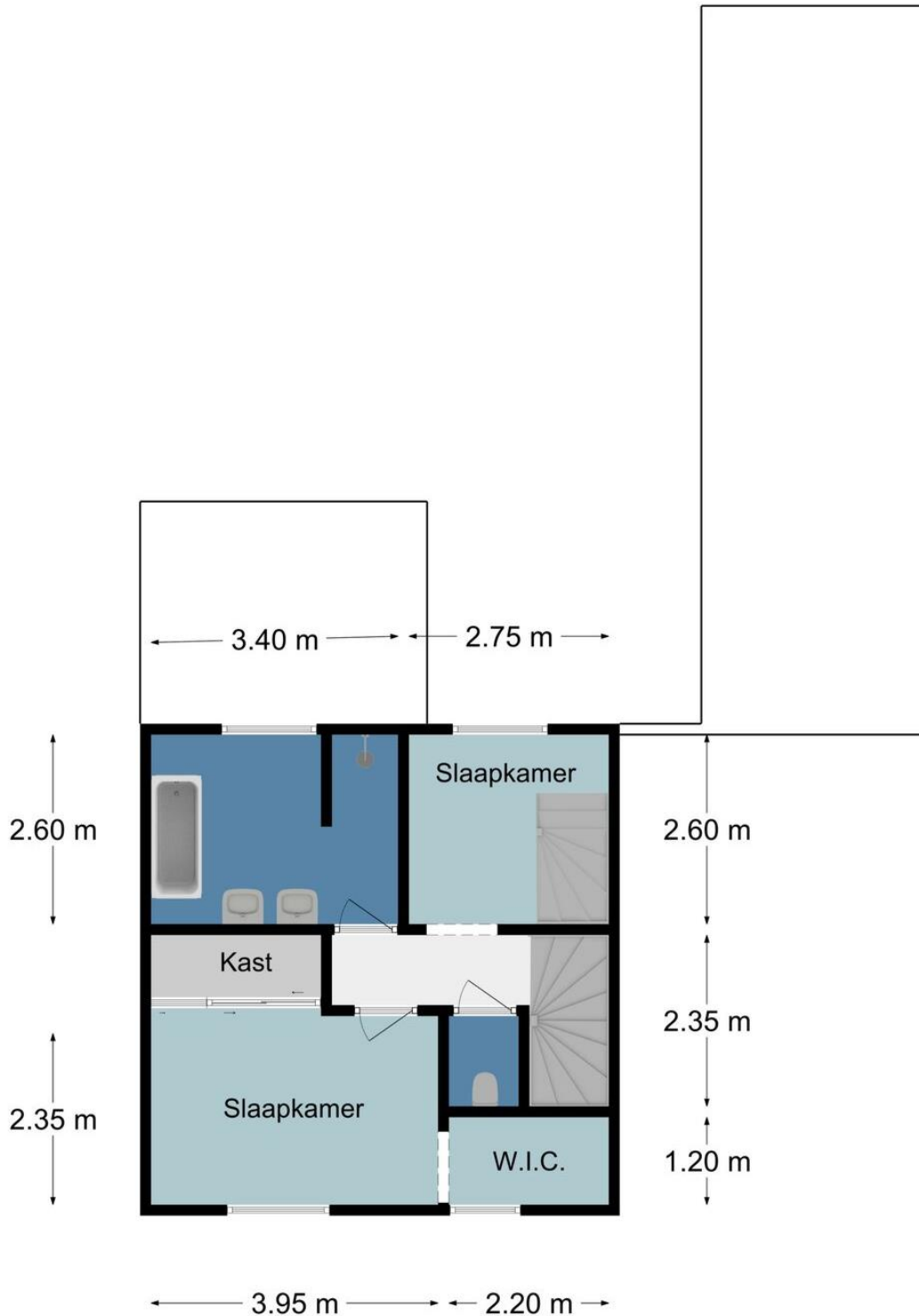
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## Begane Grond



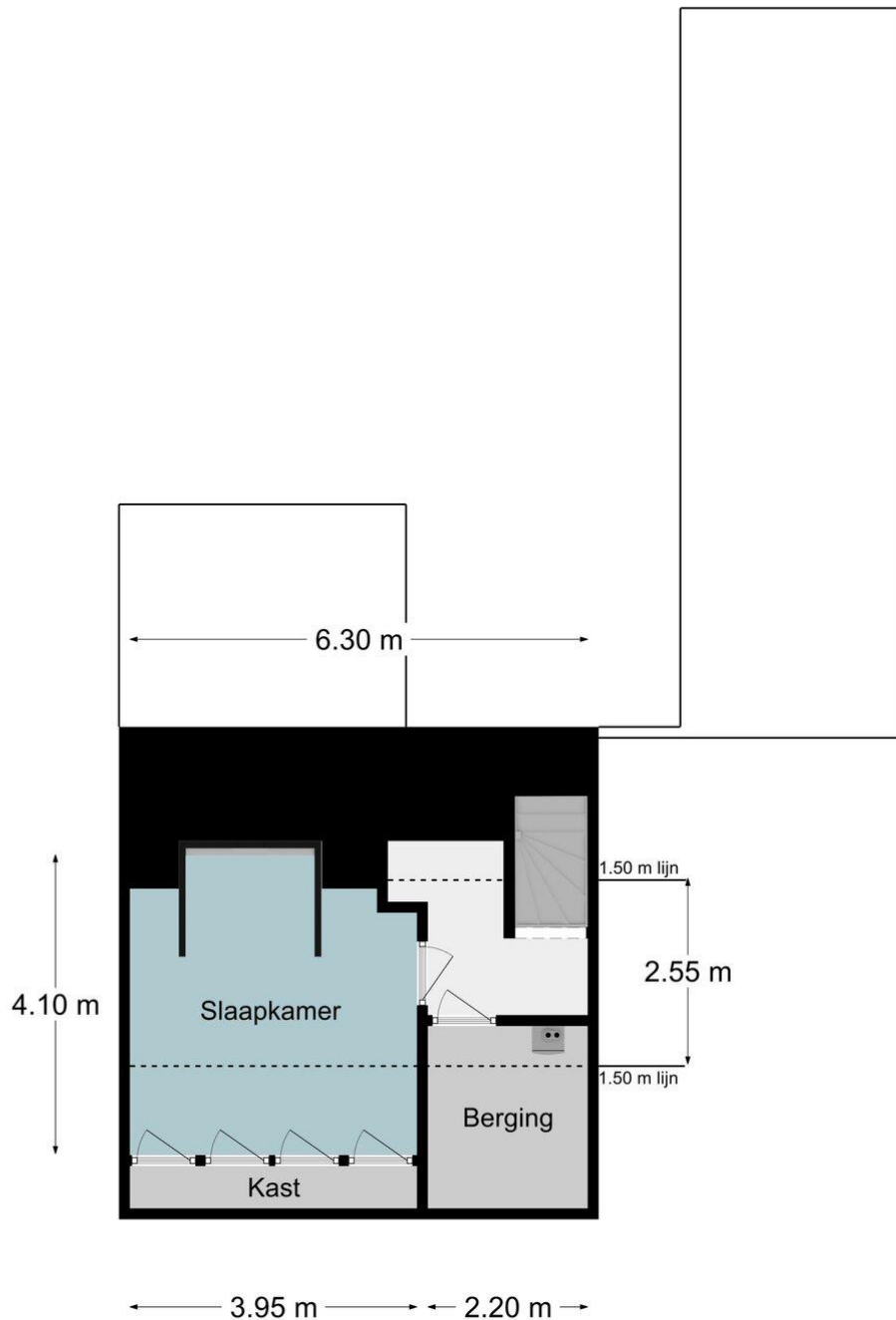
DEZE PLATTEGROND IS INDICATIEF. HIER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

## Eerste Verdieping



DEZE PLATTEGROND IS INDICATIEF. HIER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

## Tweede Verdieping



DEZE PLATTEGROND IS INDICATIEF. HIER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

- Alle maten zijn circa maten
- Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend
- De aanbieding geschiedt vrijblijvend en dient verder geëvalueerd te worden