

## Engelsdalstraat 39 – Slenaken



**Vraagprijs € 319.000,- k.k.**

Wat een fijne combinatie: een jonge goed onderhouden en energiezuinige tweekapper, maar ook een heel sfeervol huis met speelse indeling. Termen als aangenaam wooncomfort, royale leefruimtes en goed onderhouden komen direct bovendrijven.

Wat ga je dan zoal terugvinden in dit aantrekkelijke woonhuis in Slenaken? Een geschakelde twee-onder-een kapwoning met inpandige garage, aanbouw met eetkamer, royale woonkamer met open keuken, 4 slaapkamers en badkamer.

De eigenaren kochten het pand in 2004 als nieuwbouwhuis, sindsdien zijn ze continu aan de slag geweest om het verder te verbeteren. Ook is er een sfeervol aangelegde tuin met gazon en terrassen, onderhoudsvriendelijk en besloten. De gunstige zonligging en diverse zon of schaduwplekjes zorgen er voor dat je er ieder moment van de dag graag tijd zult doorbrengen.

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonwijk aan een doodlopend straatje, het is er fijn wonen met een afwisselende samenstelling van bewoners van jong tot oud. In Slenaken wonen betekent ook dat je altijd omgeven bent door het geliefde Heuvellandschap, er zijn oneindige mogelijkheden om te wandelen en te fietsen vanuit je voordeur.

Hier mag dan ook met recht gesproken worden van een instapklaar woonhuis, kom jezelf overtuigen van de warmte en ruimte. Wij zijn er zeker van dat je aangenaam verrast zult worden!



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 hardstenen plavuizen, meterkast

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Ruime woonkamer met erker en dubbel openslaande tuindeuren

Open keuken voorzien van moderne aanbouwinstallatie met kookeiland. De volgende apparatuur is beschikbaar: 4 pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, koelkast, combi oven, vaatwasser en granieten blad.

Trapberging voor opslag.

De woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een eiken parketvloer.

Aanbouw met eetkamer, voorzien van hardstenen plavuizen vloer met vloerverwarming, dubbel openslaande tuindeuren geven toegang naar de tuin.

Inpandig bereikbare garageberging met dubbele houten poort, tegelvloer en keukenblok. De garage is extra geïsoleerd met voorzetwanden.

### ***Eerste verdieping***

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Badkamer met dubbel wastafelmeubel, douchecabine en staand toilet

### ***Tweede verdieping***

Via vaste trap bereikbare zolderruimte, te gebruiken als werk- of slaapkamer IV.

Bergruimte, CV ketel, mechanische ventilatie, omvormer zonnepanelen, witgoed aansluiting en dakraam.



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

Slenaken noemt zichzelf vaak “de parel van het Heuvelland”, deze titel is goed te verklaren. Het dorp is gelegen in de kom van het Gulpdal en kenmerkt zich door haar karakteristieke dorpskern, het riviertje de Gulp en het fraaie landschap met bekende heuvels zoals de Piemert en de Loorberg. Het betreft een gastvrij dorp met vele horecagelegenheden, al decennia lang weten wandelaars, fietsers en toeristen het dorp goed te vinden. Hierdoor heerst er een gezellig sfeer, met een permanent vakantiegevoel en is er een open houding naar nieuwe inwoners. Het dorp beschikt over een bakker met buurtsupermarkt en busverbinding als basisvoorzieningen. Slenaken is dan ook een fijne plek om te wonen in het vijf sterren landschap van Zuid Limburg.

## Omschrijving

- Hardhouten kozijnen voorzien van dubbele HR++ beglazing
- Na de oplevering van de nieuwbouw hebben de eigenaren veel zaken laten aanpassen:
  - ✓ Vloerafwerking
  - ✓ aanbouwinstallatie keuken
  - ✓ elektra uitgebreid
  - ✓ garage betegeld en keukenblok geïnstalleerd
  - ✓ hardstenen vensterbanken aangebracht
  - ✓ zinken hemelwaterafvoeren
- In 2014 is aan de achterzijde een aanbouw met eetkamer gerealiseerd
- In 2019 is de verdieping voorzien van een nieuwe laminaatvloer en geheel nieuw schilderwerk
- In 2020 zijn 15 zonnepanelen geïnstalleerd (verwachte opbrengst circa 4800 kwh per jaar)
- Er is een fundering gestort voor een tuinhuis van circa 3x5 meter
- 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	: € 319.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 542 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 241 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 136 m <sup>2</sup>
Overige in pandige ruimte	: 17 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2004
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, landelijk gelegen
Tuin	: Voortuin, Achtertuin (90 m <sup>2</sup> )
Garage	: Aangebouwd steen (17 m <sup>2</sup> )
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
C.V.-ketel	: AWB HR (Gas gestookt combiketel uit 2004, eigendom)

## Locatie

Engelsdalstraat 39  
6277 NG SLENAKEN

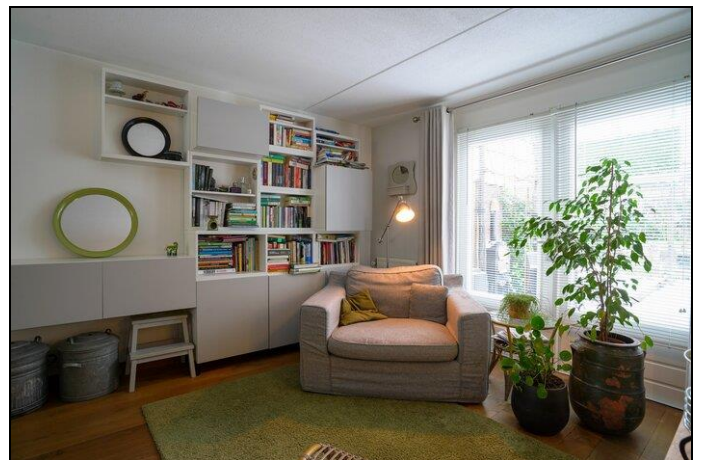
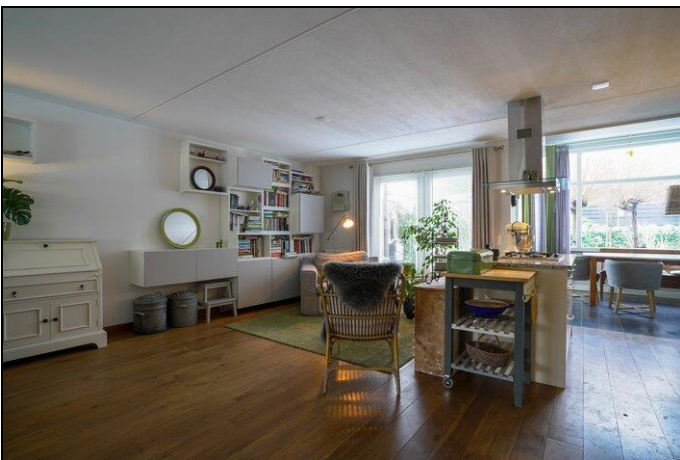
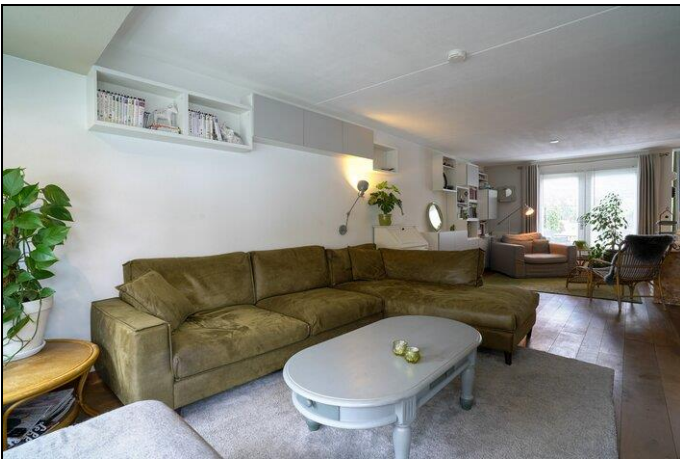






Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

## Foto's

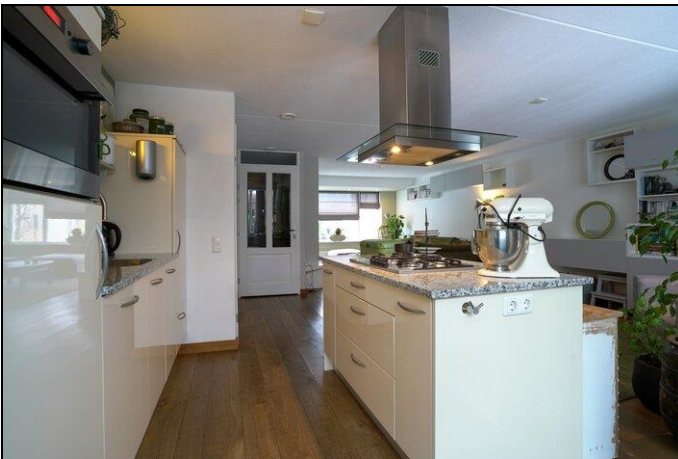
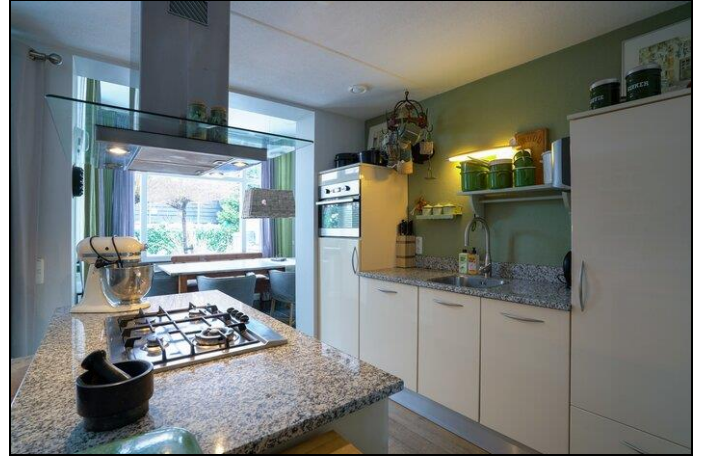






Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

## Foto's

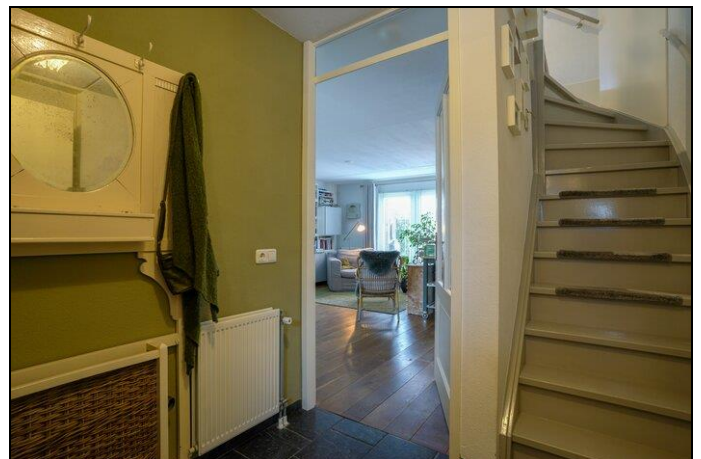
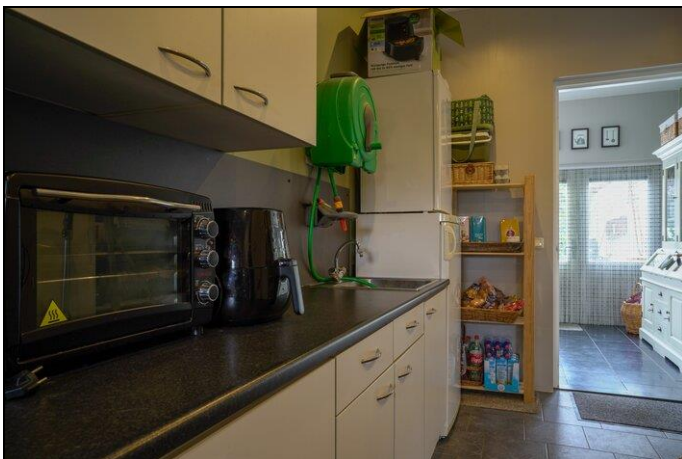
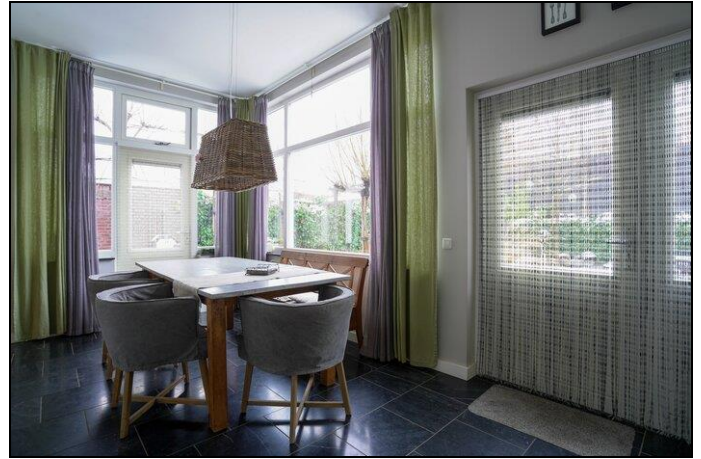






Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

## Foto's

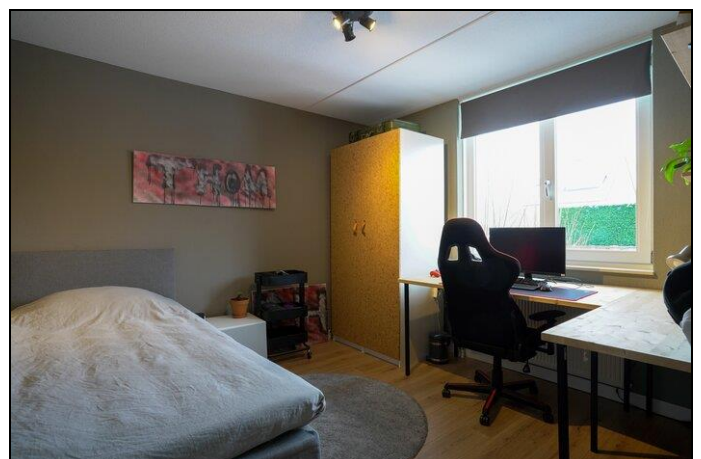
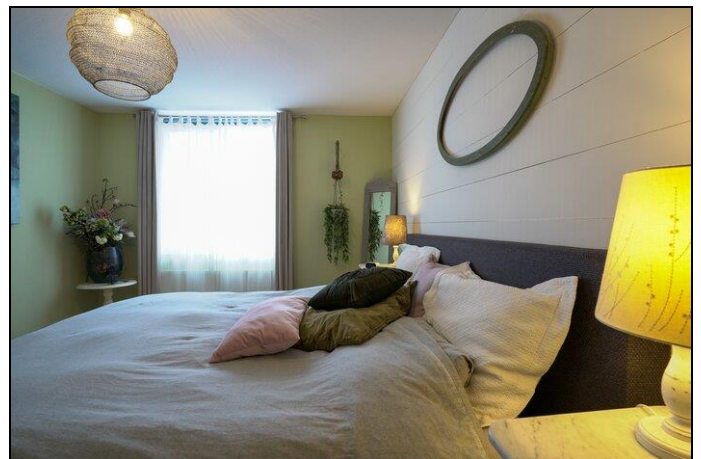
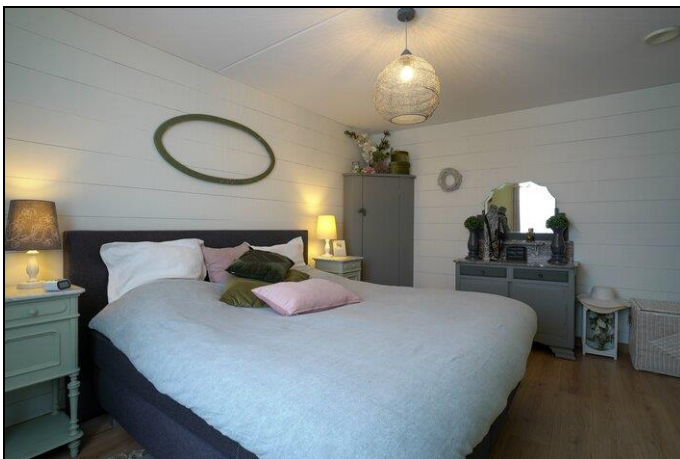






Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

## Foto's

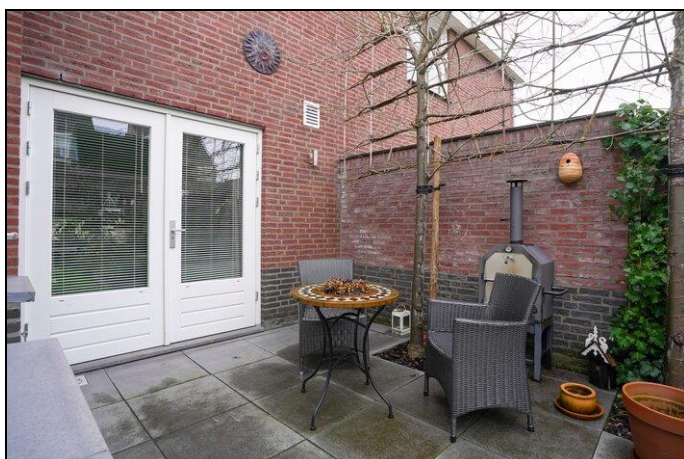
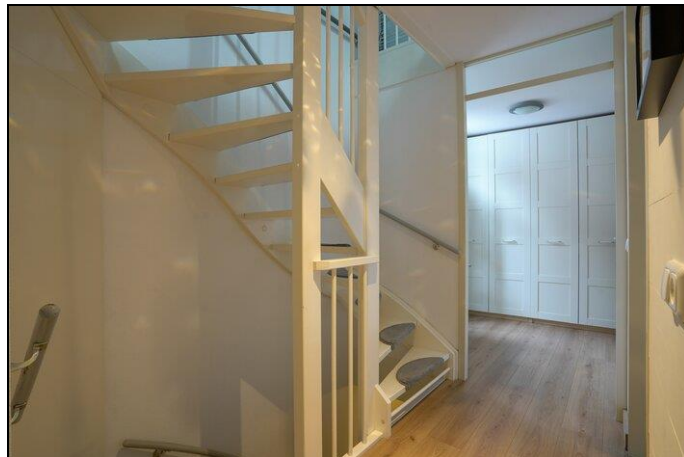
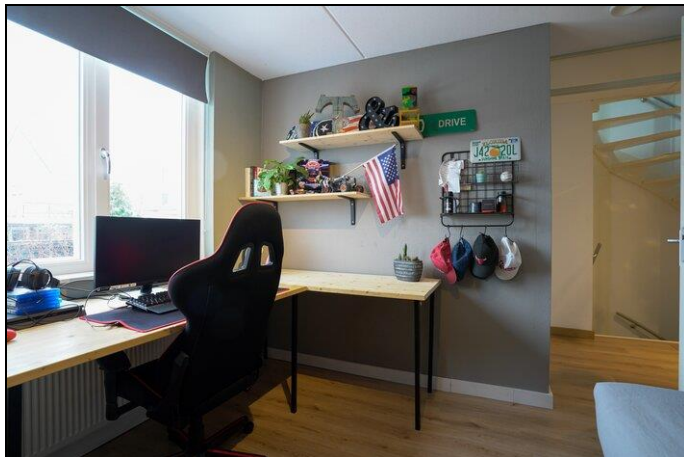






Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

## Foto's



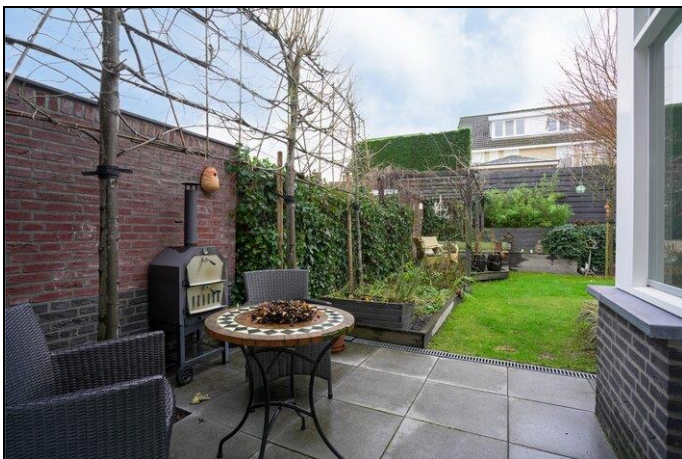


## Foto's





**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

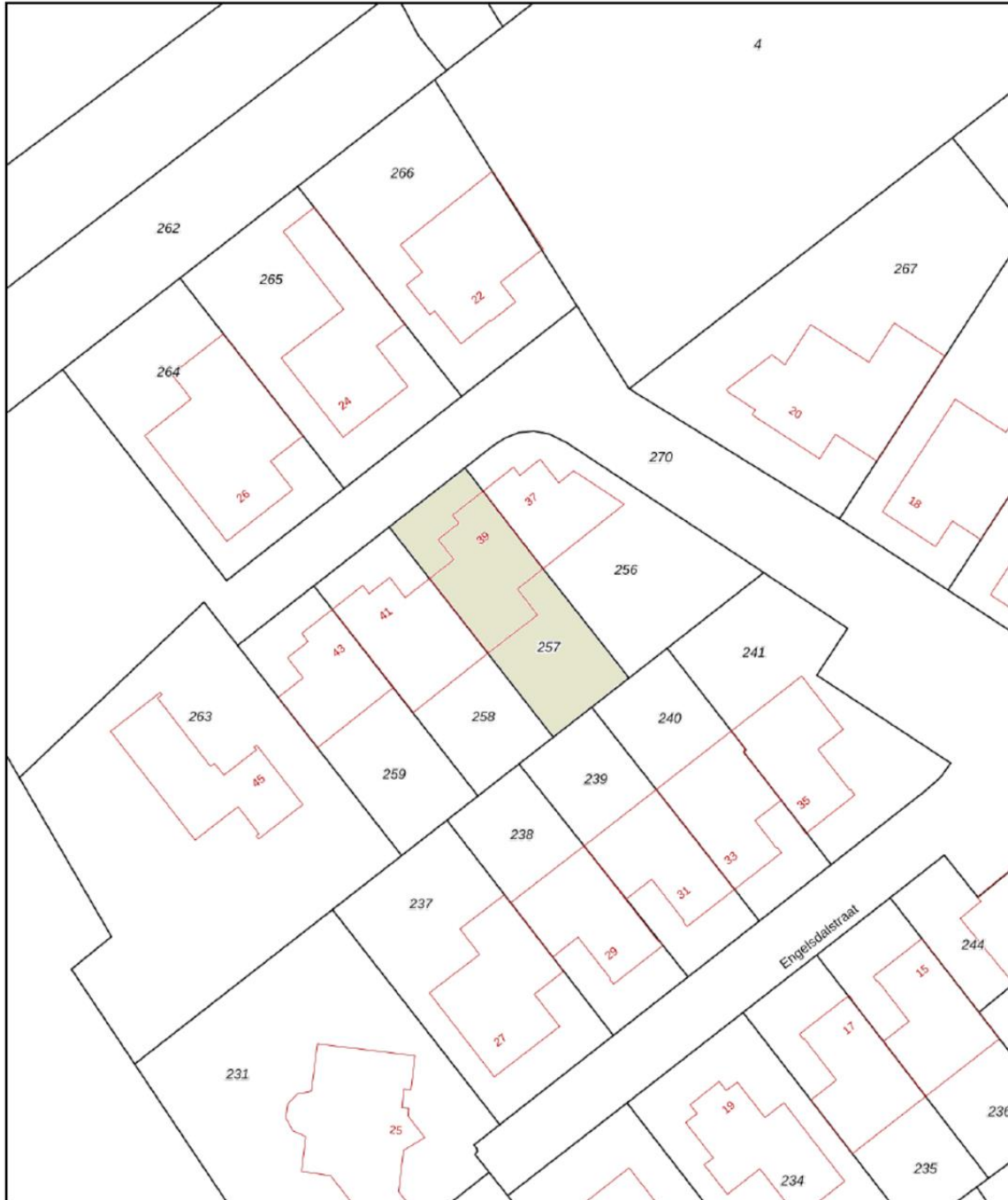




## Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000

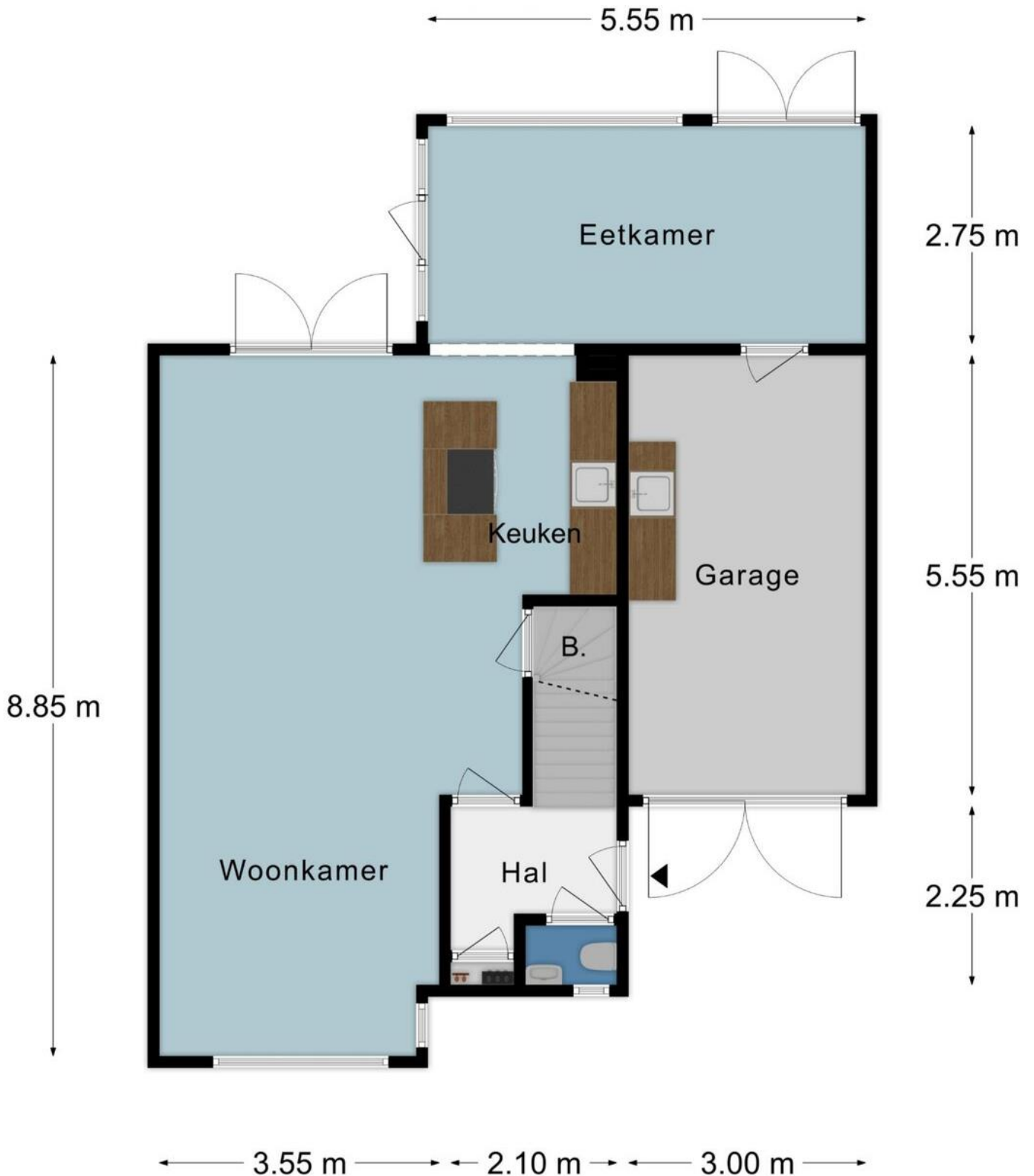


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Wittem	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie H	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 257	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2020  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

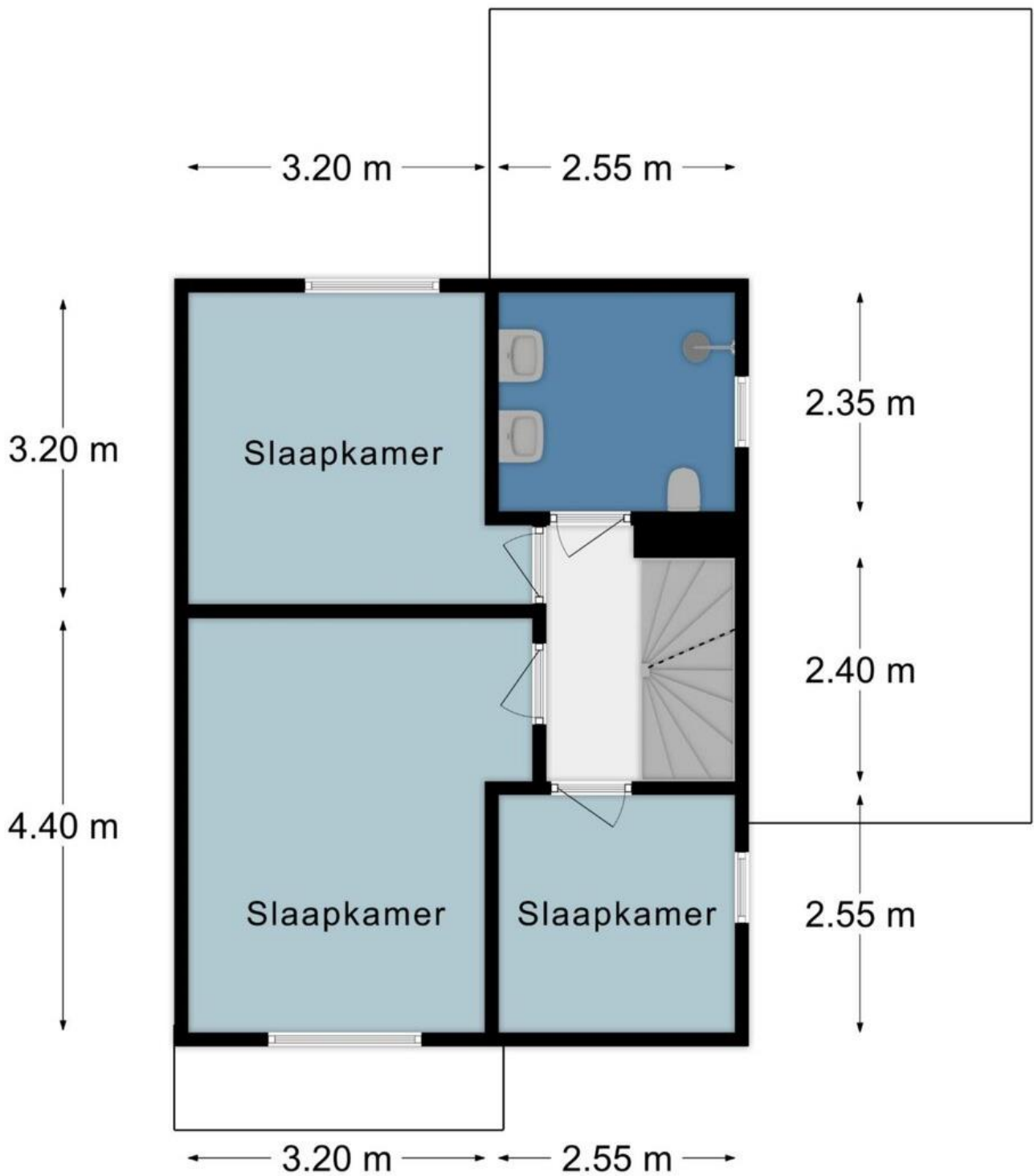
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## Begane Grond

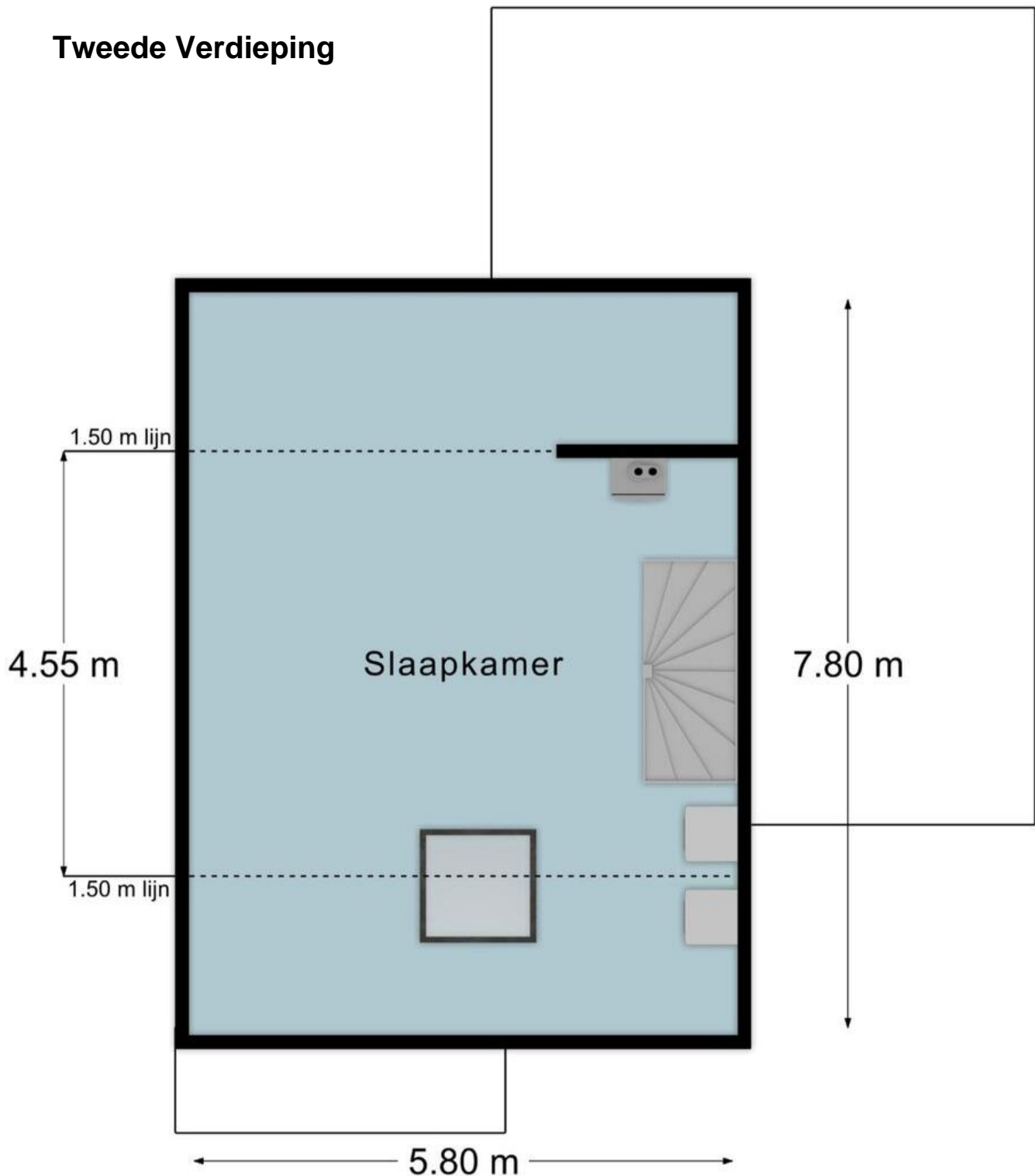




## Eerste Verdieping



## Tweede Verdieping



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