

TE KOOP



Leijenhof 10 Wahlwiller – Wittem

Wat een beauty, dat mag met recht gesteld worden over deze stijlvolle villawoning met inpandige garage en royale tuin gelegen op rustige locatie in landelijk Wahlwiller.

Vraagprijs

€ 675.000 k.k.



DIONNE
makelaars

043-4502333
info@dionnemakelaars.nl
dionnemakelaars.nl



Leijenhof 10 Witterm

De statige uitstraling, de luxe en smaakvolle afwerking én de verzorgde tuin met blijvend vrij uitzicht zorgen voor een prettige ambiance en maken het tot een uiterst comfortabel woonhuis.

Dit goed bemeten pand werd gebouwd in 2011, de huidige eigenaren gaven het vervolgens in 2017 een complete metamorfose. De woning werd op dat moment in feite pas echt afgewerkt en daarbij werd steeds gekozen voor uitstekende kwaliteit, uiteenlopend van luxe keukens tot vloerafwerking en van tuinaanleg tot overkapping.

Het huis heeft een aangenaam ruim woonoppervlak te bieden met onder meer een speelse leefruimte op de begane grond en vier slaapkamers en badkamer op de verdieping.

Er is ook veel aandacht besteed aan de tuin, zo is er een groot terras direct aan de achterzijde met vrij zicht naar de Selzerbeek en de groene hellingen van de Kruisberg. Aan de westzijde van het perceel werd een tweede terras met overkapping gerealiseerd, een fijne plek om samen met gasten buiten te eten. Ook de voortuin werd nieuw aangelegd en van twee opritten voorzien, zodat er ruime parkeergelegenheid op eigen terrein is.

Een compleet aanbod, waar echt de puntjes op de i gezet zijn. Hier wonen voelt dan ook als een absoluut voorrecht.

Een bezichtiging meer dan waard, we laten het je dan ook graag zien tijdens onze bezichtigingsdagen op 29 en 30 december.

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 charme met praktische zaken en uitvalswegen in de directe nabijheid.

Bijzonderheden

Kunststoffen kozijnen met dubbele HR++ beglazing

De woonkamer, keuken, hal en het toilet op de begane grond alsmede de badkamer en het toilet op de verdieping zijn voorzien van vloerverwarming

Sinds het jaar 2017 is het pand op vele onderdelen van een upgrade voorzien:

- * houtlook plavuizen vloerafwerking op de begane grond
- * eiken parketvloer op de verdieping
- * de gehele woning is van nieuw stucwerk en nieuw schilderwerk voorzien
- * luxe keuken met zeer complete inbouwapparatuur
- * inbouwkasten op de verdieping
- * de toiletten zijn vernieuwd
- * schilderwerk van de buitengevels
- * de woning is buitenom voorzien van Belgisch hardstenen gevelplinten
- * nieuwe voordeur en automatische sectionale garagepoort
- * realisatie van buitenberging en tuinpoort
- * complete tuinaanleg
- * terrasoverkapping bij het zij-terras
- * airco installatie in woonkamer en hoofdslaapkamer
- * 16 stuks zonnepanelen (eigendom), opbrengst circa 4.400 kWh per jaar

Aanvaarding in overleg, de voorkeur van verkopers gaat uit naar een langere termijn (circa 6 maanden)

Globale Indeling

Begane grond

Entree, hal met maatwerk garderobekast, meterkast en trapopgang

Woonkamer voorzien van erker met dubbel openslaande tuindeuren, zitgedeelte, eetgedeelte en televisiehoek
Open keuken voorzien van luxe aanbouwinstallatie met kastenwand en kookeiland met bargedeelte, de volgende apparatuur is aanwezig: Bora inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, combi stoomoven, koffieautomaat, wijnklimaatkoelkast, vaatwasser, Quooker kokend waterkraan en koelkast

De leefruimtes begane grond zijn voorzien van een doorlopende houtlook plavuizenvloer met vloerverwarming
Wasruimte met aanrechtblok voorzien van extra oven en magnetron en witgoedaansluiting, afgewerkt met tegelvloer

Inpandig bereikbare garage voorzien van automatische sectionaalpoort
Buitenberging bereikbaar vanuit de tuin

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Separaat toilet voorzien van hangend closet, vloerverwarming

Badkamer voorzien van inloofdouche, ligbad en dubbel wastafelmeubel, vloerverwarming

Slaapkamer II voorzien van ingebouwde garderobekast, aansluitend balkon

Slaapkamer III, momenteel in gebruik als kledingkamer

Slaapkamer IV met vaste inbouwkasten

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een eiken parketvloer

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder met CV installatie



Kenmerken

Vraagprijs

€ 675.000 k.k.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4 slaapkamers
Bouwjaar	2011
Woonoppervlakte	174 m ²
Perceeloppervlakte	624 m ²
Overige inpandige ruimte	31 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²
Inhoud	732 m ³
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht
Verwarming	C.V. ketel (eigendom)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
CV-ketel	Remeha 2011
Energie label	A







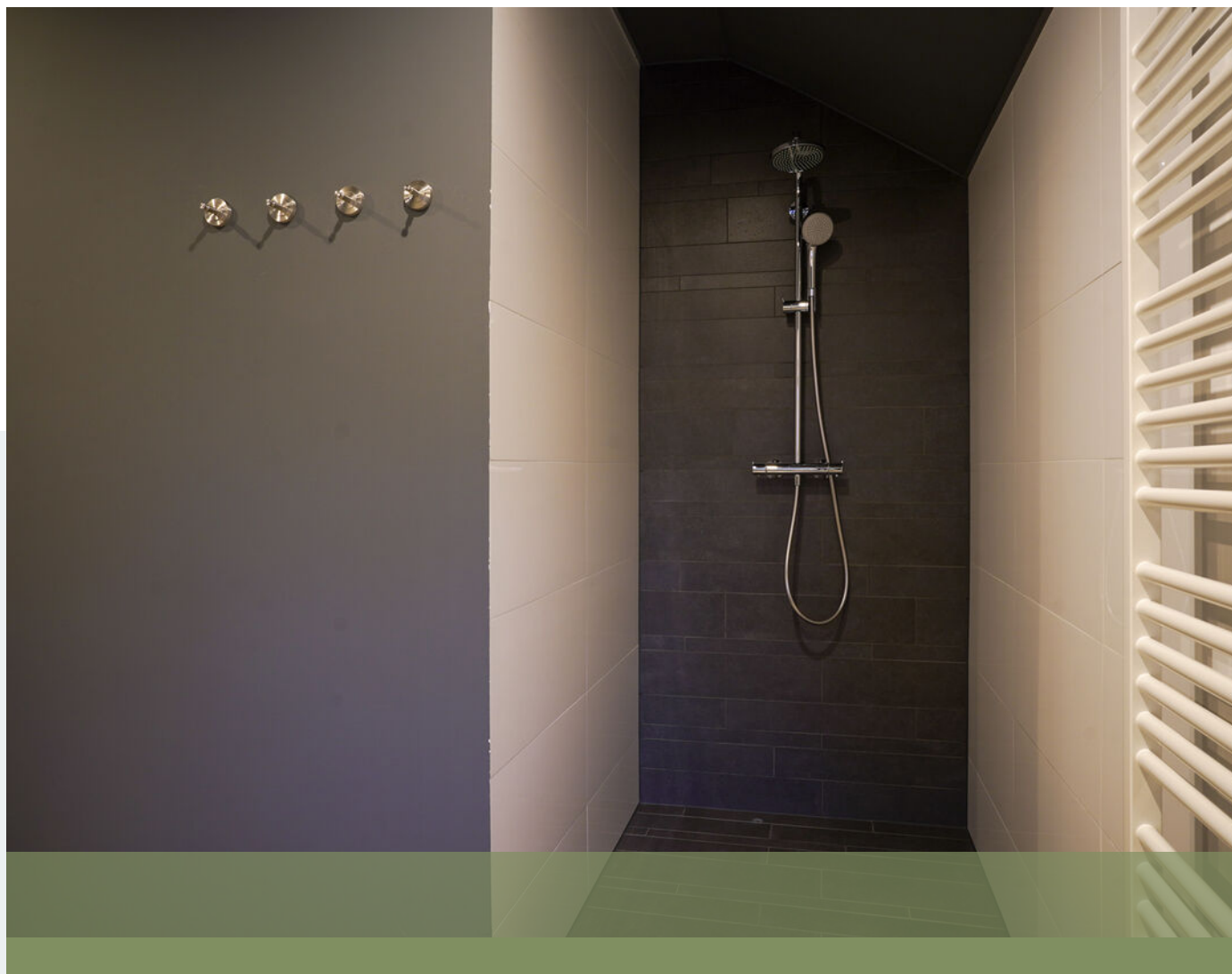






















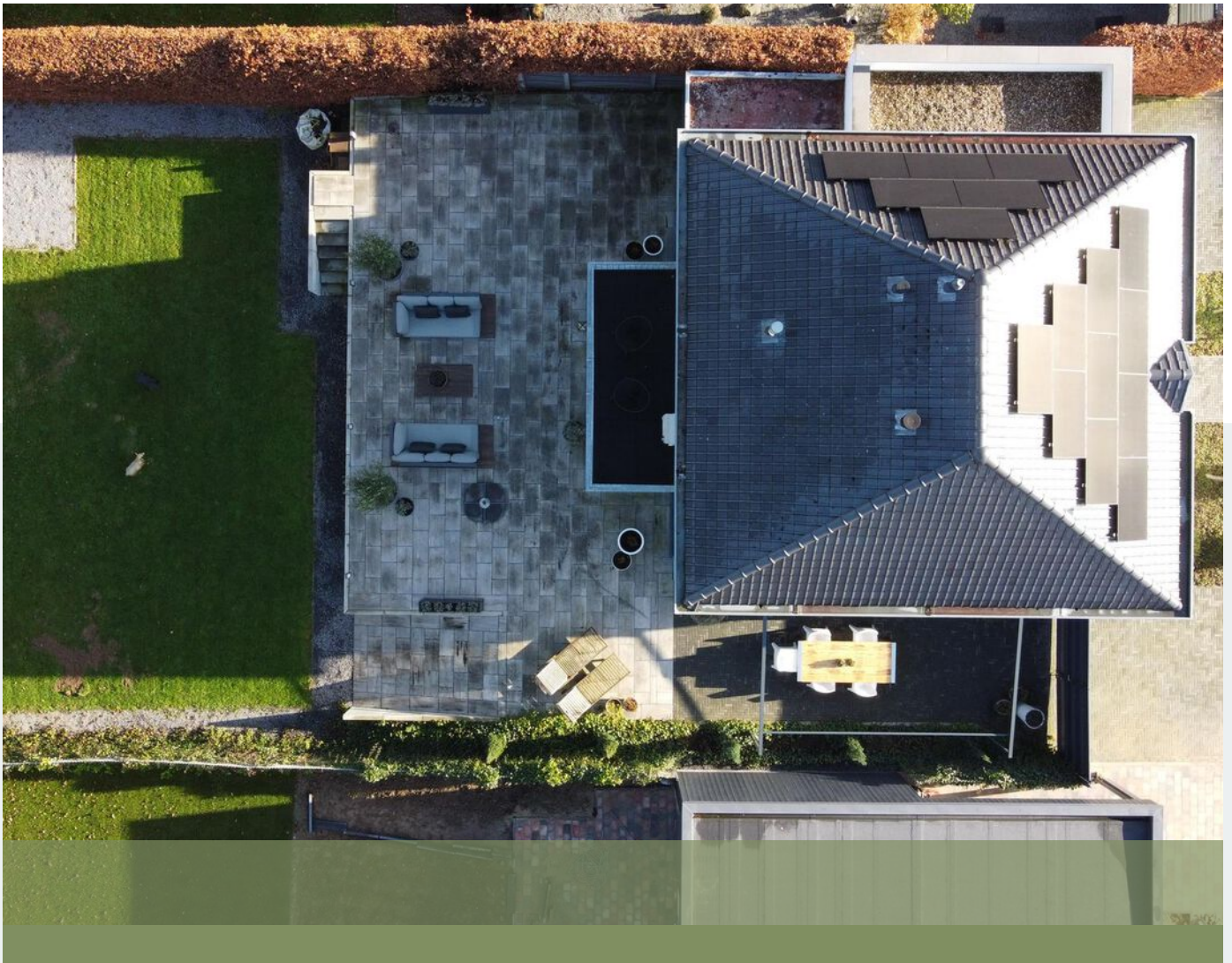
















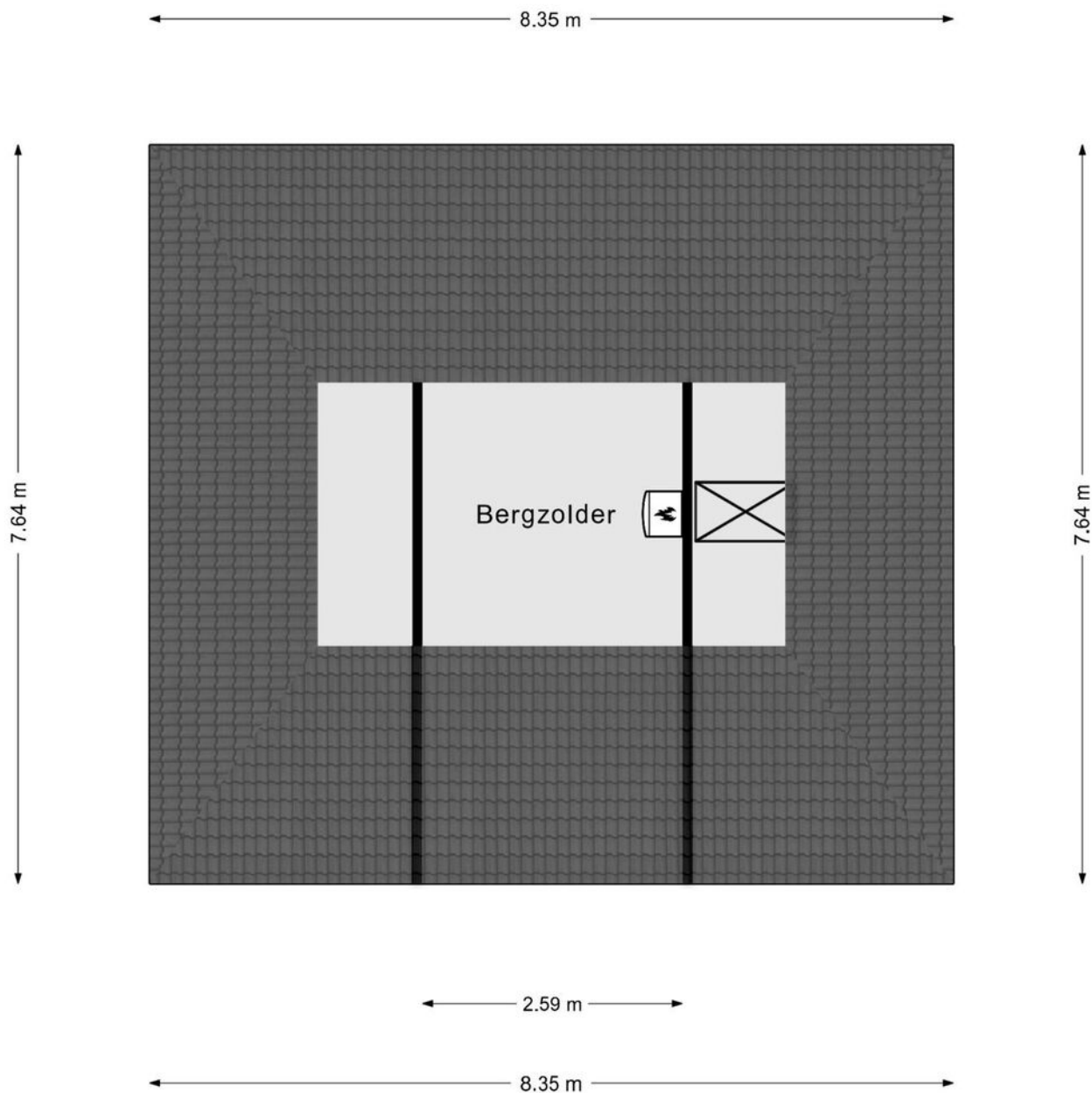
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

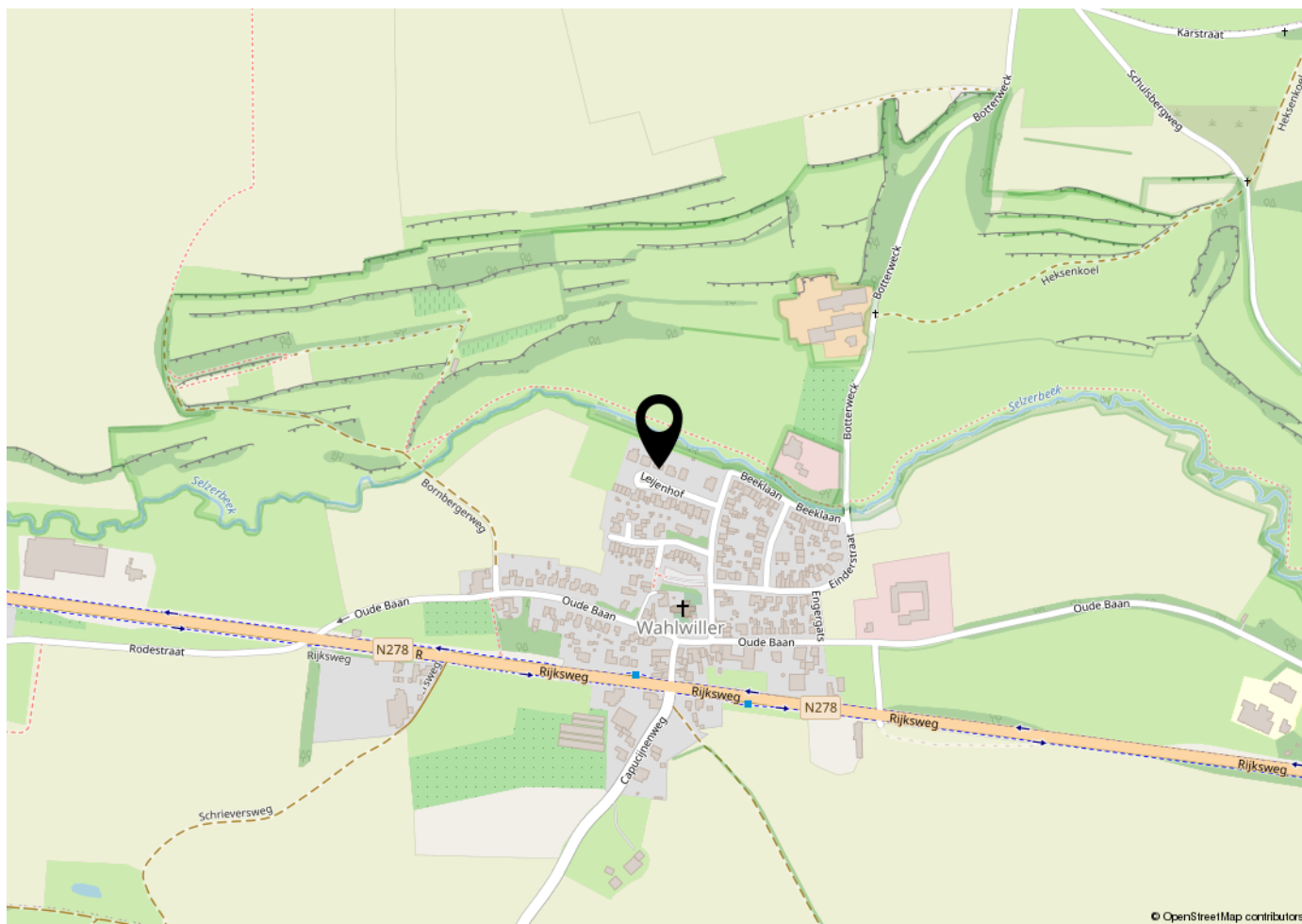
Plattegrond



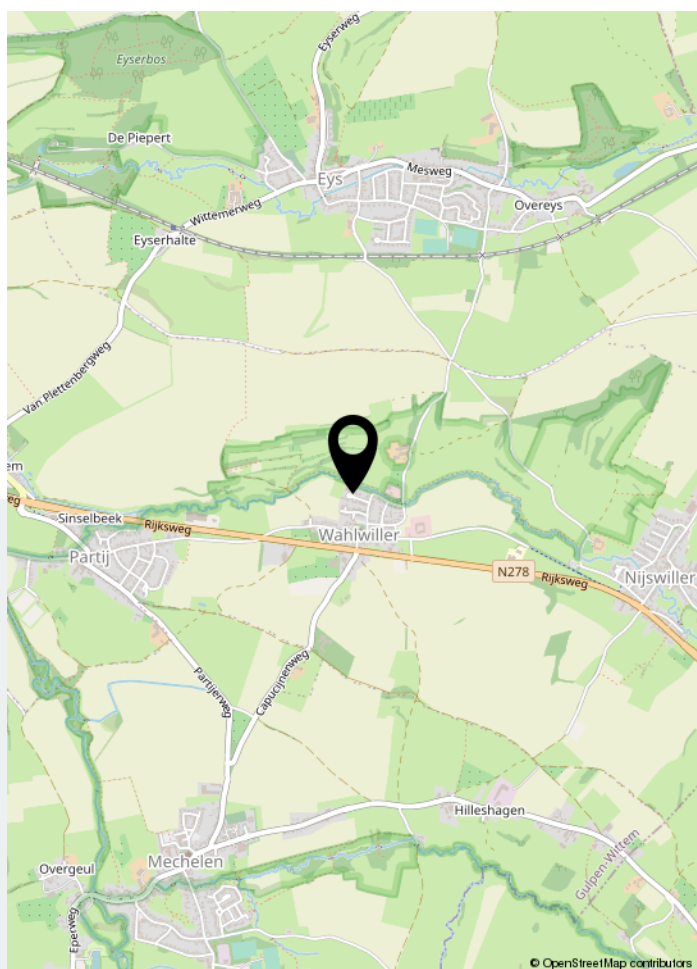
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Wittem
	Huisnummer	Sectie	P
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	346
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2021			
De 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.			



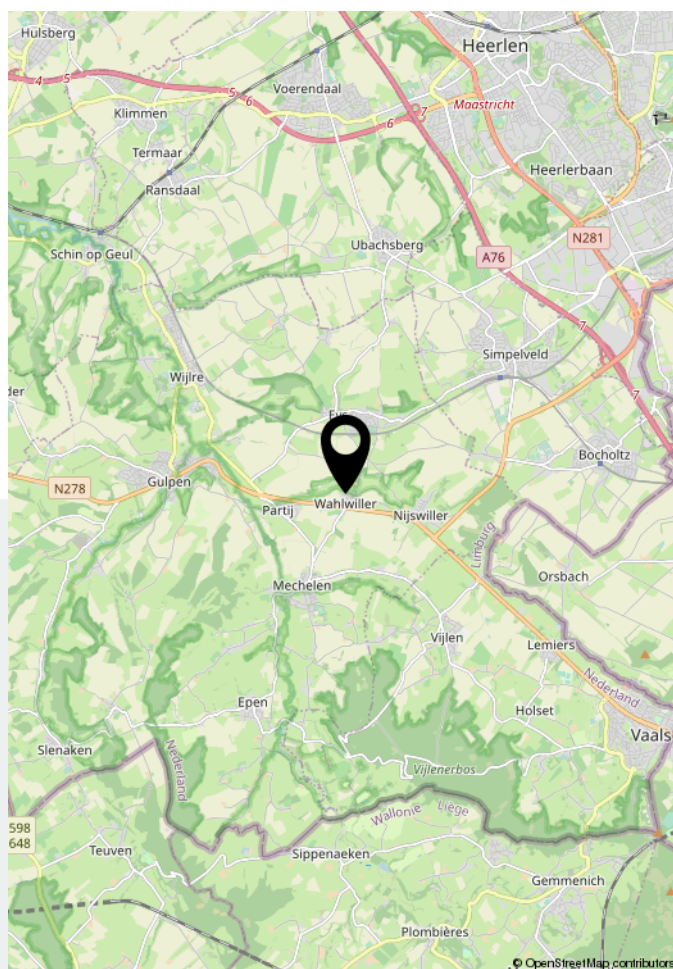
Kadastrale kaart



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

Locatie op de kaart

Aantekeningen



Uw makelaar

Welkom bij Dionne makelaars. Een persoonlijk kantoor, waar een krachtig vrouwenteam hard werkt om jouw stappen op de woningmarkt te begeleiden. Dionne makelaars is in 2020 ontstaan uit Mertens Makelaardij, die zijn oorsprong vond in 1984. Dionne Schrouff werkt sinds 2004 bij Mertens en in 2011 nam ze het kantoor over. We ondergingen een metamorfose in naam, stijl én kantoor. Sinds april 2020 kun je ons vinden aan de Rijksweg 68A in Gulpen. Hier werken we vanuit een prachtig en fris kantoor waar we jou graag verwelkomen.



Rijksweg 68A | 6271 AG Gulpen
043 - 450 2333 | info@dionnemakelaars.nl | dionnemakelaars.nl