



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Burgemeester Van Laarstraat 13
6321 CT Wijlre

€ 327.000,- k.k.



**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar -taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**Marijke
Kleijnen**
Assistent makelaar

Dionne makelaars

De huizenspecialist in Zuid Limburg

Welkom in deze woningbrochure. Leuk dat je interesse hebt in het aanbod van Dionne makelaars. We helpen je graag bij het vinden van een huis in het Limburgse heuvelland, door je alles te vertellen over dit prachtige exemplaar in Wijlre.

Voordat we beginnen, eerst nog iets over ons enthousiasme. Dagelijks zetten wij

ons in om huizenzoekers zoals jij te helpen. Dat doen we met aandacht en kennis van zaken. Dionne makelaars bestaat uit een team van alleen maar vrouwen, die graag net dat stapje extra zetten.

Niet voor niets noemen wij onszelf dé huizenspecialist in Zuid-Limburg.





Punctueel

Kwaliteit kenmerkt ons werk. Bij alles wat we doen gaan we voor de beste resultaten.



Specialist

Zuid Limburg is ons terrein. We zijn er al jaren actief en we voelen ons hier als een vis in het water.



Persoonlijk

Wij zijn altijd gericht op jouw wensen en mogelijkheden. Wij denken met je mee en spelen in op jouw situatie.



Proactief

Altijd een stapje extra, dat mag je verwachten van Dionne makelaars. We zorgen ervoor dat we doen wat we zeggen!

werken waar we wonen, hier in het heuvelland, waar het leven op z'n mooist is. Als makelaar zijn we aangesloten bij branchevereniging VBO en daarnaast zijn we NRVt-gecertificeerd taxateur.

Als je voelt dat het 'klikt' zijn we er vanzelfsprekend ook om jou te helpen bij andere stappen op de huizenmarkt. Denk aan verkoop van de eigen woning, een gratis waardebepaling, een taxatie of begeleiding bij aankoop.

Maar... Genoeg over ons. Tijd om dit huis eens goed te verkennen. Veel leesplezier.

Dionne Schrouff-Vanderheijden

043 - 450 23 33

06 - 10 21 10 38

dionne@dionnemakelaars.nl





Over het huis

Burgemeester Van Laarstraat 13, 6321 CT Wijlre

Starters opgelet, wij bieden je aan deze zeer compleet uitgevoerde en modern afgewerkte geschakelde woning met garage gelegen aan de rand van kindvriendelijke woonwijk van Wijlre.

Dit zeer keurig onderhouden woonhuis heeft een goed bemeten woonoppervlak van 122 m², met onder meer ruime woonkamer, strakke keuken, vier slaapkamers en moderne badkamer.

Maar ook een onderhoudsvrije voortuin met parkeergelegenheid, een zonnige

achtertuin met brede overkapping en een ruime garage.

Sinds 2007 is er doorlopend onderhoud gepleegd en zijn er verbeteringen aan het pand aangebracht, daardoor mag dit huis dan ook zeker instapklaar genoemd worden.

Als je dit huis binnenstapt, ervaar je direct de sfeer van een moderne en lichte woning.



De tijdloze laminaatvloer, de grote schuifpui en het ruime formaat van de woonkamer maken het tot een ideale leefruimte.

Vervolgens heeft de open keuken een strakke moderne aanbouwinstallatie waar je uitgebreid kunt koken en tegelijkertijd ook leuk uitkijkt op het woonerf aan de voorzijde.

De eerste verdieping heeft drie prima formaten slaapkamers en een badkamer met alle comfort.

Er is een vaste trap naar de zolder gerealiseerd, daar vinden we de vierde slaapkamer én een praktische kamer.

Direct aansluitend aan de woonkamer is een flinke overkapping geplaatst, dit terras leent zich uitstekend om een grote tuintafel neer te zetten.

Verder is er dan ook nog ruimte genoeg in de onderhoudsvriendelijke tuin voor je loungeset of het speelgoed van de kinderen.

Prettige bijkomstigheid van de ligging aan de rand van de woonwijk is dat je uitkijkt op de groene bomen aan de achterzijde en daardoor ook meer privacy hebt.

Tot slot ligt er een praktische garage met sectionale poort en vliering aan de achterzijde van het perceel.

Het is goed wonen in Wijlre, daar zijn genoeg redenen voor te benoemen.

Zo beschikt de woonplaats over een aantrekkelijke kern met goede basisvoorzieningen zoals een supermarkt, bakkerij en groentewinkel.

Het is na Gulpen de grootste kern van gemeente Gulpen-Wittert met circa 2700 inwoners en er is uiteraard ook een basisschool.

Het dorp kent een actief verenigingsleven met onder meer harmonie, schutterij, carnavalsvereniging en sportverenigingen waar iedereen welkom is.

Bij Wijlre horen de buurtschappen Etenaken, Cartils, Kapolder, Elkenrade, Stokhem en Beertsenhoven.

Het riviertje de Geul stroomt door het dorpje en er is een overvloed aan natuurschoon.

In de directe nabijheid vinden we centrumkernen Gulpen, Valkenburg en Simpelveld, uitvalswegen zijn ook snel bereikt.

Binnen een straal van 20 kilometer liggen de steden Maastricht, Aken en Heerlen om een dagje te winkelen of cultuur te snuiven.





Bijzonderheden

Bouwjaar 1981

De voorzijde van de woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing, de achterzijde heeft kunststoffen kozijnen met HR++ beglazing

Verwarming en warmwatervoorziening middels HR combi CV installatie (Bosch, bouwjaar 2005, eigendom). De begane grond is voorzien van vloerverwarming, de verdiepingen hebben radiatoren, de badkamer heeft elektrische vloerverwarming en een designradiator (deze is niet elektrisch)

Een slaapkamer op de eerste verdieping en de slaapkamer op de tweede verdieping hebben een airconditioning

Acht zonnepanelen, installatiejaar 2023, eigendom

De meterkast is vernieuwd in 2012

De keuken is vernieuwd in 2012

Energie label B

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast, trapopgang

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer voorzien van schuifpui en trapberging

Open keuken voorzien van aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, combi oven, koffieapparaat (defect), vaatwasser en koelkast

De begane grond is voorzien van een laminaatvloer

Eerste verdieping

Overloop met muurkast

Slaapkamer I met kastenwand

Badkamer voorzien van inloopdouche, ligbad met whirlpool, dubbel wastafelmeubel en hangend closet, elektrische vloerwarming en een designradiator (deze is niet elektrisch)

Slaapkamer II

Slaapkamer III met airconditioning

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping

Slaapkamer IV met twee dakramen, airconditioning en laminaatvloer

Praktische kamer met witgoedaansluiting, CV installatie en twee dakramen



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Bouwjaar	1981
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	164 m ²
Woonoppervlakte	122 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	14 m ²
Externe bergruimte	21 m ²
Verwarming	CV Ketel - Bosch Bouwjaar 2005 - Eigendom
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energie label	B
Ligging	in woonwijk
Ligging tuin	zuidoost



**stap binnen
en ervaar
direct de
sfeer van
deze
moderne en
lichte woning**

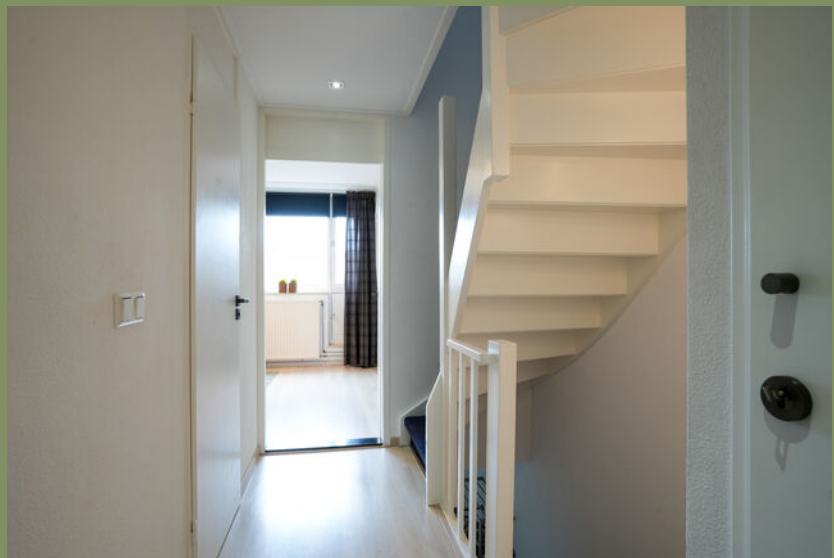
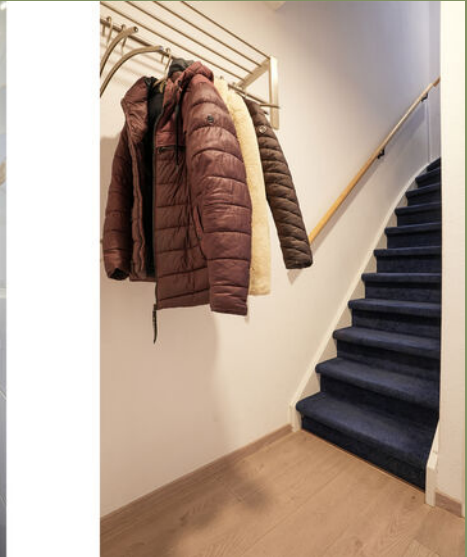




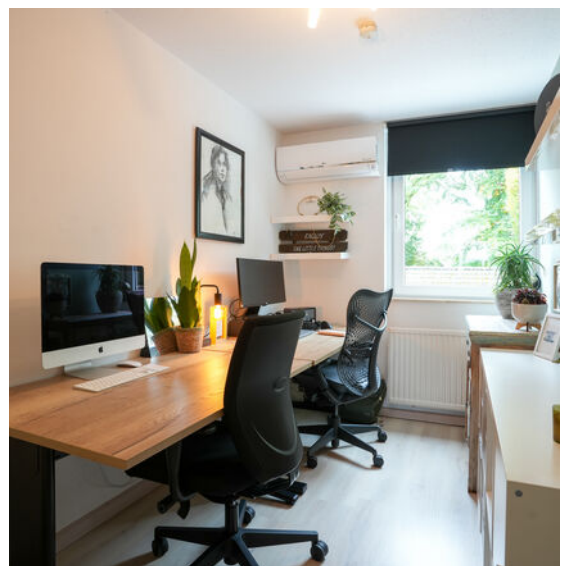




**open keuken
met strakke
en moderne
aanbouw-
installatie
waar je
uitgebreid
kunt koken**







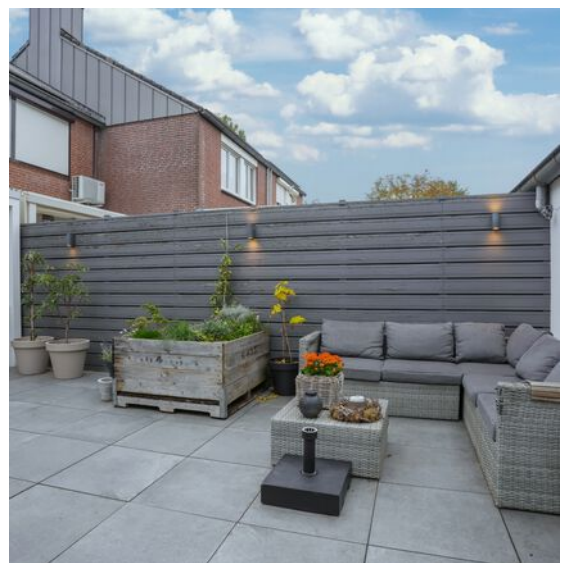


FOTO

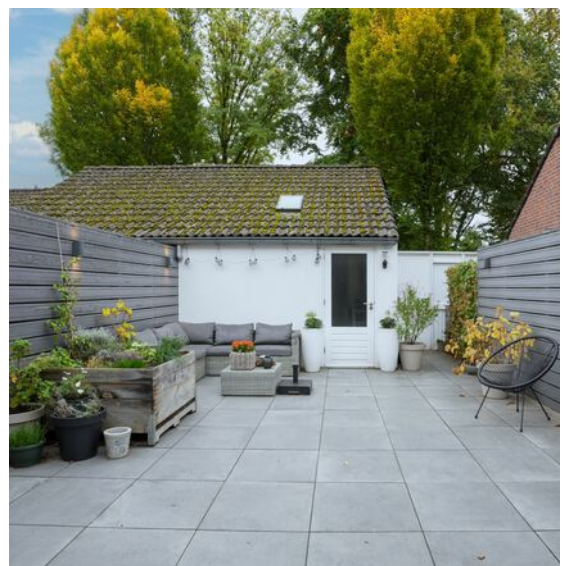






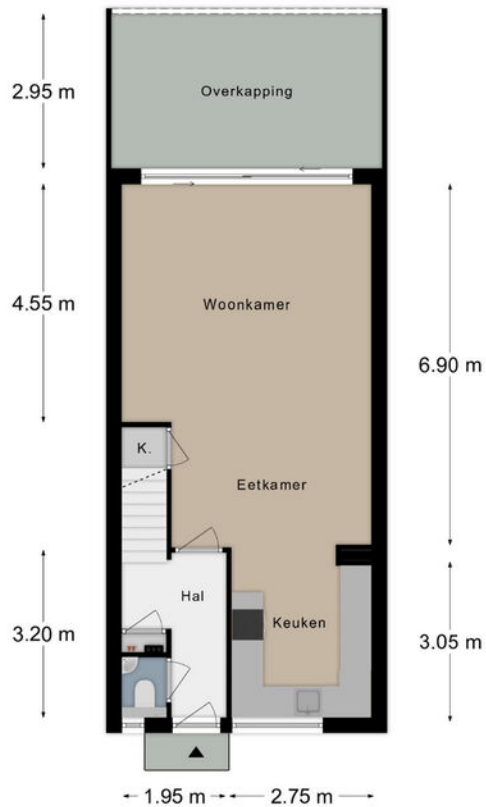
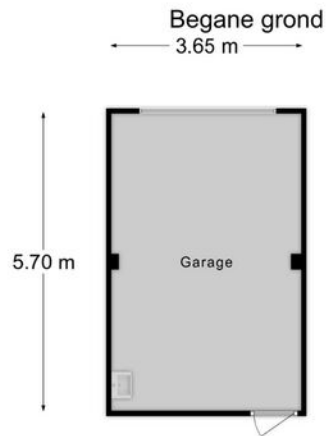








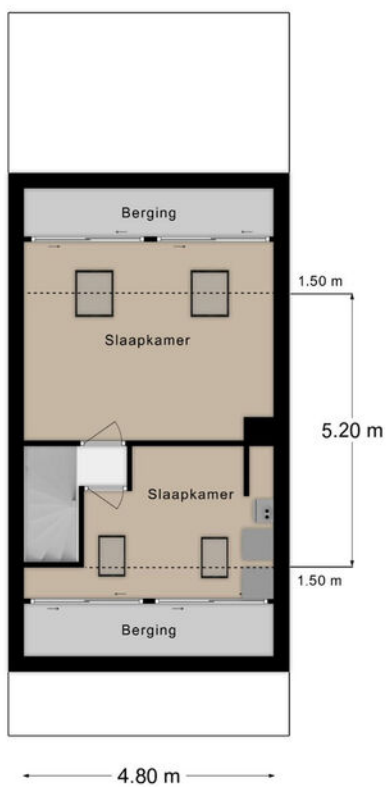
Plattegronden



Verdieping 1



Verdieping 2



Kadastrale kaart







Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 8%

25 - 44: 22%

45 - 64: 36%

65+: 22%

Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 18%

Zonder kinderen: 45%

Met kinderen: 36%

CBS gegevens

Meer info over deze wijk.



50%



50%



1,4 per huishouden

Dienstbaar

De huizenspecialist

Gratis waardebepaling

En... Geïnteresseerd? Nu je nadenkt over kopen, wil je vast ook weten wat jouw eigen huis waard is. Begrijpelijk! Wij komen graag bij je langs voor een waardebepaling. Dat is gratis en vrijblijvend. Dankzij ruime ervaring heeft Dionne makelaars, dé specialist in het Zuid-Limburgse heuvelland, een realistisch beeld van de huidige woningwaarde.

Jouw verkoopmakelaar

Kunnen wij jou helpen? We staan graag naast je tijdens de verkoop van je huidige adres. Elk huis is volgens ons uniek en vereist een eigen verkoopstrategie. We begeleiden je tijdens het gehele traject, promoten de woning op passende wijze en laten niet los tot het meest optimale resultaat bereikt is.

Gecertificeerde taxaties

Als verkopend makelaar mogen wij dit object niet voor jou taxeren. Maar bij Dionne makelaars ben je wél aan het juiste adres voor een taxatie van een andere woning. We zijn aangesloten bij NRVt en NWWI, wat betekent dat we gecertificeerde taxaties uitvoeren, volgens de eisen van iedere Nederlandse hypotheekverstrekker.

Aankoopbegeleiding

Toch geen match? Als aankoopmakelaar, met specialistische kennis van de woningmarkt in Zuid-Limburg kunnen wij helpen. Dat betekent dat we voortaan voor én met jou op zoek gaan, samen onderhandelen, en je volledig begeleiden tijdens de aankoop van een droomhuis.

Meer weten over onze dienstverlening?
Bel **+31 (0)43 450 2333** of kijk op **dionnemakelaars.nl**



10

**"Huis gekocht en verkocht via Dionne Makelaars.
Fijn contact en duidelijke begeleiding tijdens het
traject. Al met al een goede ervaring!"**

Janus Lievense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl