

# TE KOOP



## Op der Welsch 8 Nijswiller - Wittem

Wat een leuk oer-Limburgs plekje is dit, een klein straatje in Nijswiller waar het heel rustig wonen is.

En daar ligt dit halfvrijstaande boerenwoonhuis met ruim perceel van 294 m<sup>2</sup>.

Vraagprijs

€ 210.000 k.k.



043-4502333  
info@dionnemakelaars.nl  
dionnemakelaars.nl



## Op der Welsch 8 Nijswiller - Wittem

Het is een opknapper van acceptabele orde, de basis van het huis is namelijk lang niet slecht met onder meer solide gevels en aluminium kozijnen met HR++ beglazing (2000).

De binnenkant vraagt om een modernisering naar de smaak van vandaag. Het huis heeft een fijn woonoppervlak van 120 m<sup>2</sup>, met onder meer woonkamer met openslaande tuindeuren, dichte keuken, 3 slaapkamers (optie tot 4) en badkamer.

Leuk feitje, dit woonhuis was in een vorig leven de stal van de boerderij. In 1949 werd het verbouwd tot de woning die het nu is.

Bij een boerenwoonhuis hoort natuurlijk ook een tuin, aan de westkant ligt een langgerekte tuin. Voor aan de straat is er eerst de oprit met eenvoudige garage, aansluitend kun je het terras en gazon vinden.

Dit perceel heeft potentie genoeg om een sfeerrijke en privacy volle tuin te realiseren.

Wij zien dus heel veel mogelijkheden om van dit boerenwoonhuis een snoepje van een thuis te maken.

Kom jij een kijkje nemen? Je bent van harte welkom!

Nijswiller is één van de vele authentieke dorpjes in het Heuvelland, daar waar het leven nog op een rustiger standje gevoerd kan worden.

Eens te meer doordat dit dorp omringd wordt door veel groen en ruimte. Nijswiller is zeer centraal gelegen, uitvalswegen zijn in een mum van tijd bereikt en ook openbaar busvervoer is ruim voorhanden. Zo zijn steden als Aken, Maastricht en Heerlen snel bereikbaar.

Voorzieningen zijn in de dichtbij gelegen kernen Simpelveld, Vaals en Gulpen te vinden.

Voor ontspanning zijn er ontelbare wandel- en fietsroutes beschikbaar, dat zal nooit vervelen.

Bijzonderheden:

Aluminium kozijnen met HR++ beglazing (2000)

De begane grond is voorzien van rolluiken

Het dak van de woning is circa 40 jaar geleden vernieuwd

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk

Globale Indeling:

Souterrain  
Vorraadkelder

Begane grond  
Entree, hal met meterkast  
Toilet voorzien van staand closet, luik naar kelder  
Gesloten keuken met aanbouwinstallatie voorzien van gaskookplaat, afzuigkap, magnetron. Een loopdeur geeft toegang naar het terras  
Woonkamer voorzien van parketvloer, openslaande tuindeuren geven toegang naar het terras en de tuin

Eerste verdieping  
Overloop  
Wasruimte (voormalige badkamer) met witgoedansluitingen  
Slaapkamer I met laminaatvloer  
Slaapkamer II met laminaatvloer  
Badkamer (voormalige slaapkamer) voorzien van staand toilet, wastafelmeubel en inloopdouche

Tweede verdieping  
Via vaste trap bereikbare overloop met CV ruimte  
Slaapkamer III met dakraam  
Zolderberging



## Kenmerken

Vraagprijs

€ 210.000 k.k.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	halfvrijstaande woning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 3 slaapkamers
Bouwjaar	1949
Woonoppervlakte	120 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	294 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	9 m <sup>2</sup>
Inhoud	460 m <sup>3</sup>
Ligging	aan rustige weg
Tuin	west
Verwarming	CV - ketel (eigendom)
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
CV-ketel	Nefit Trendline HRC II 2020
Energie label	E













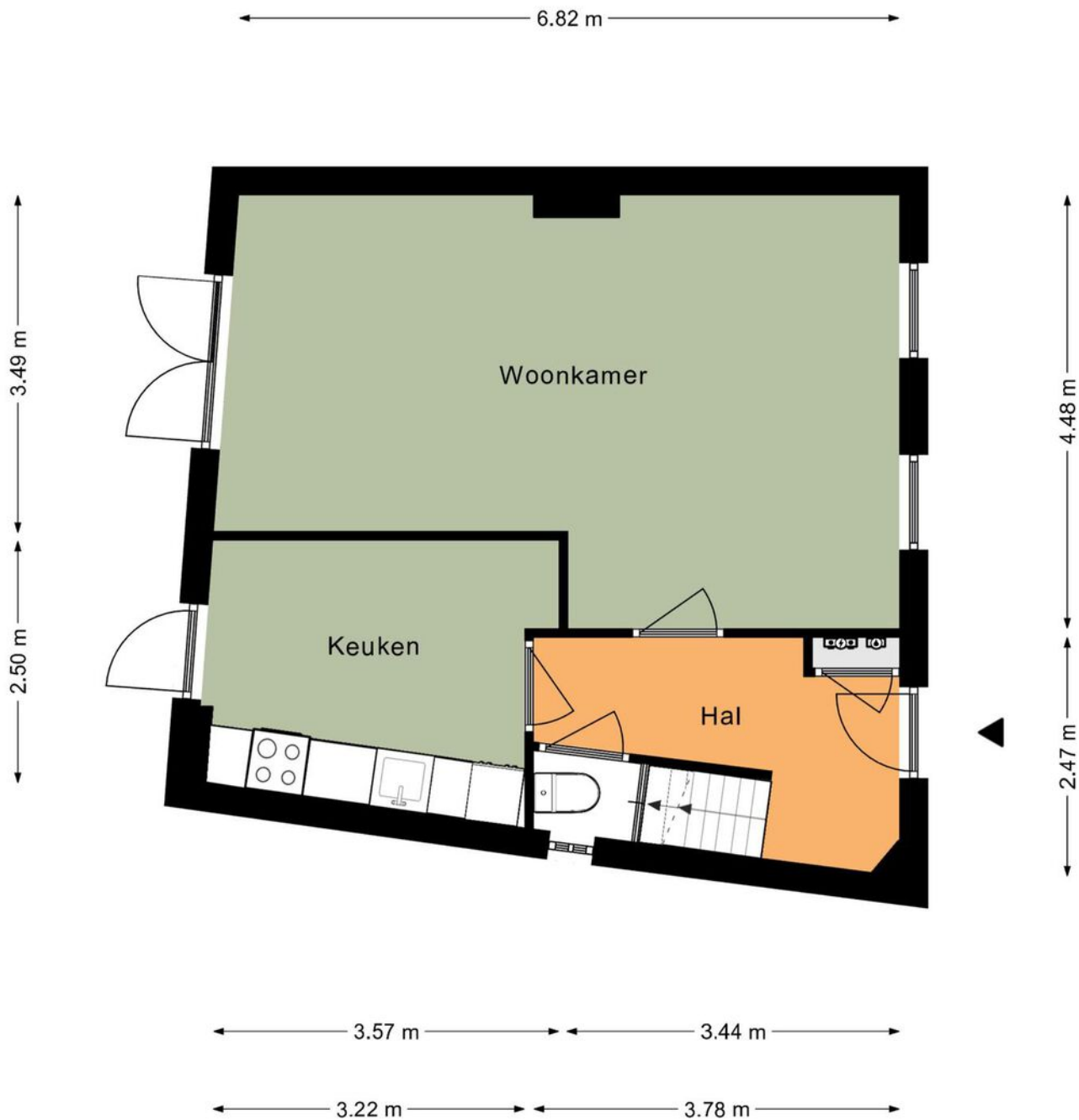






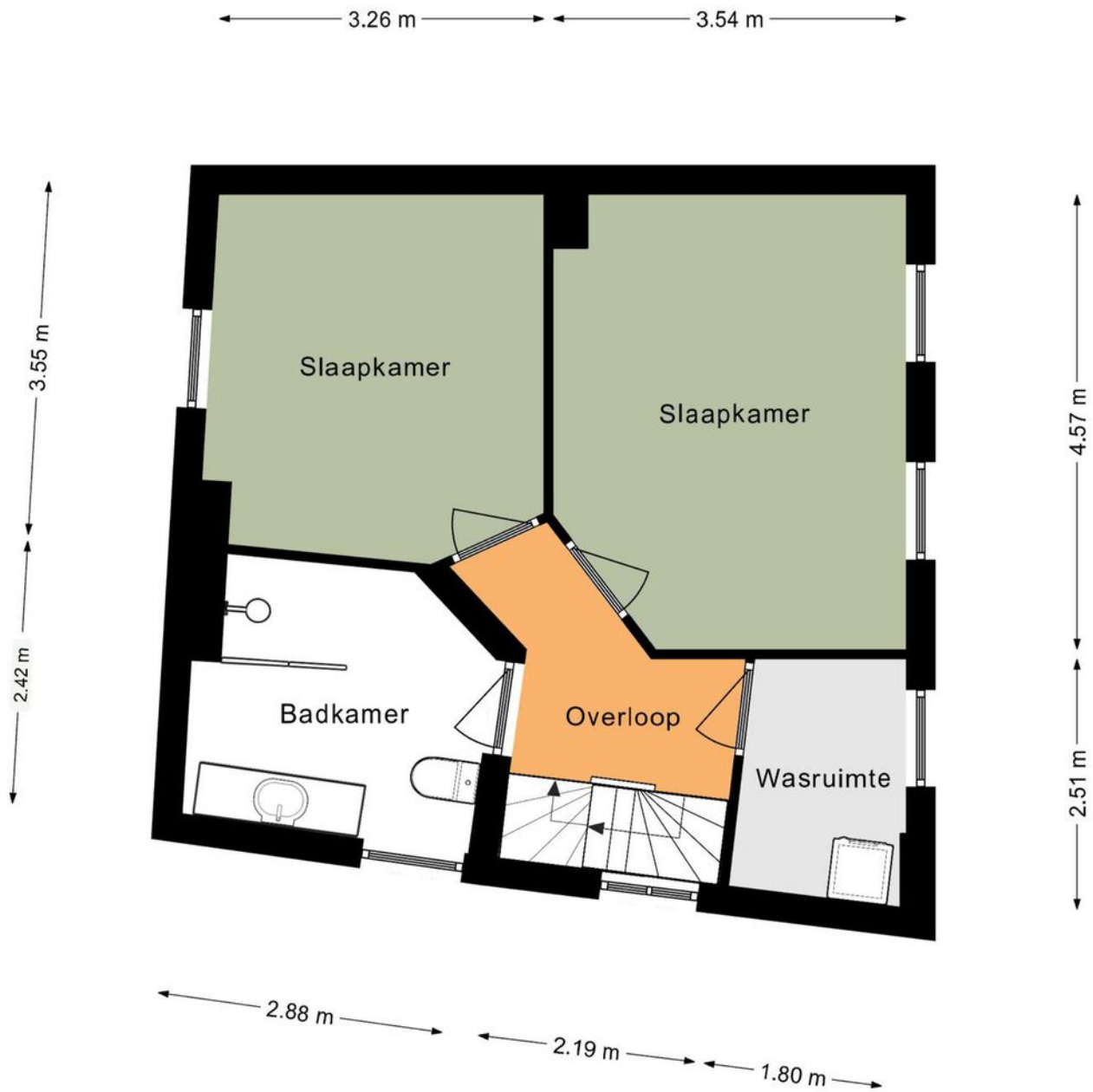






Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

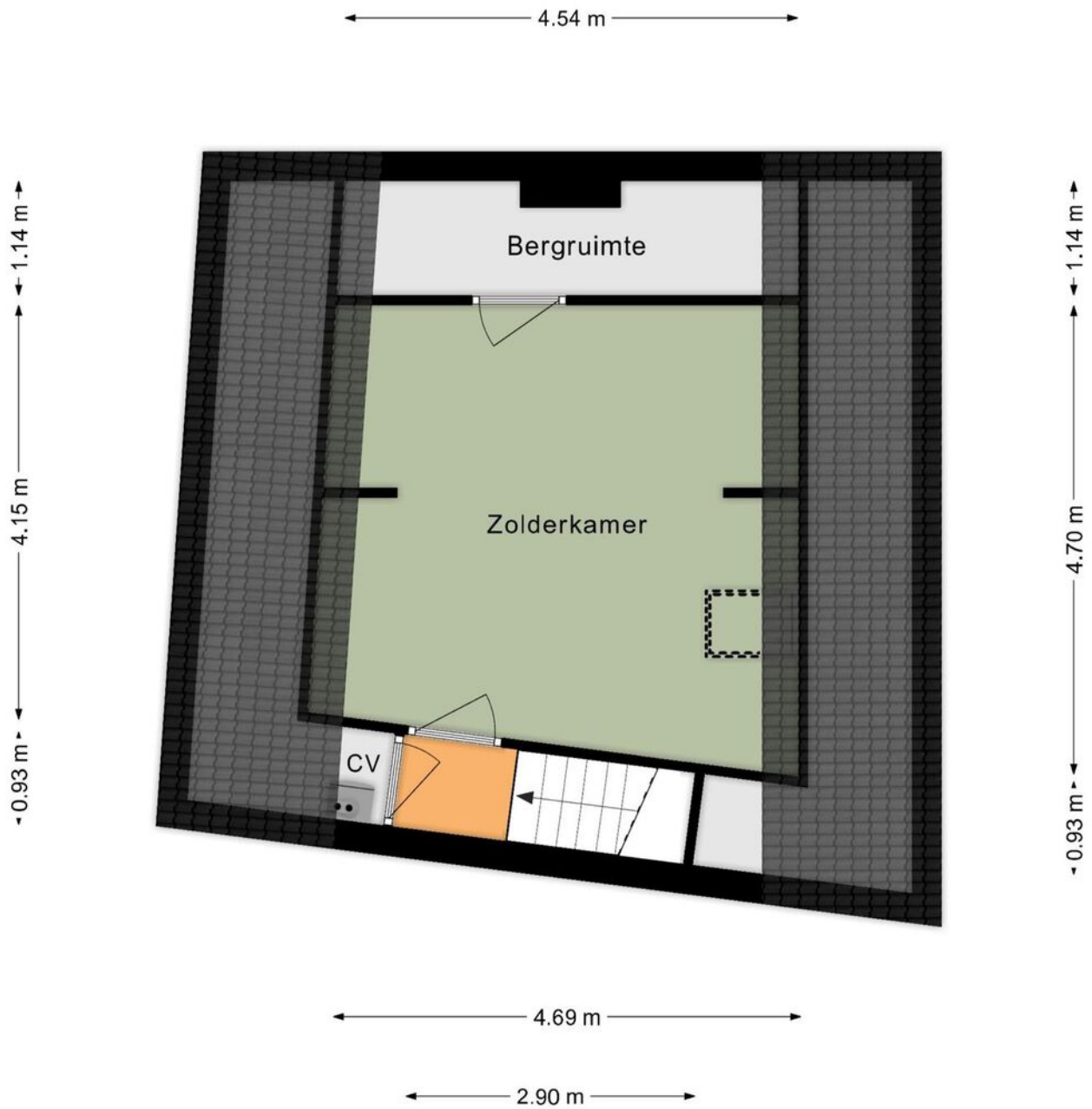
# Plattegrond



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

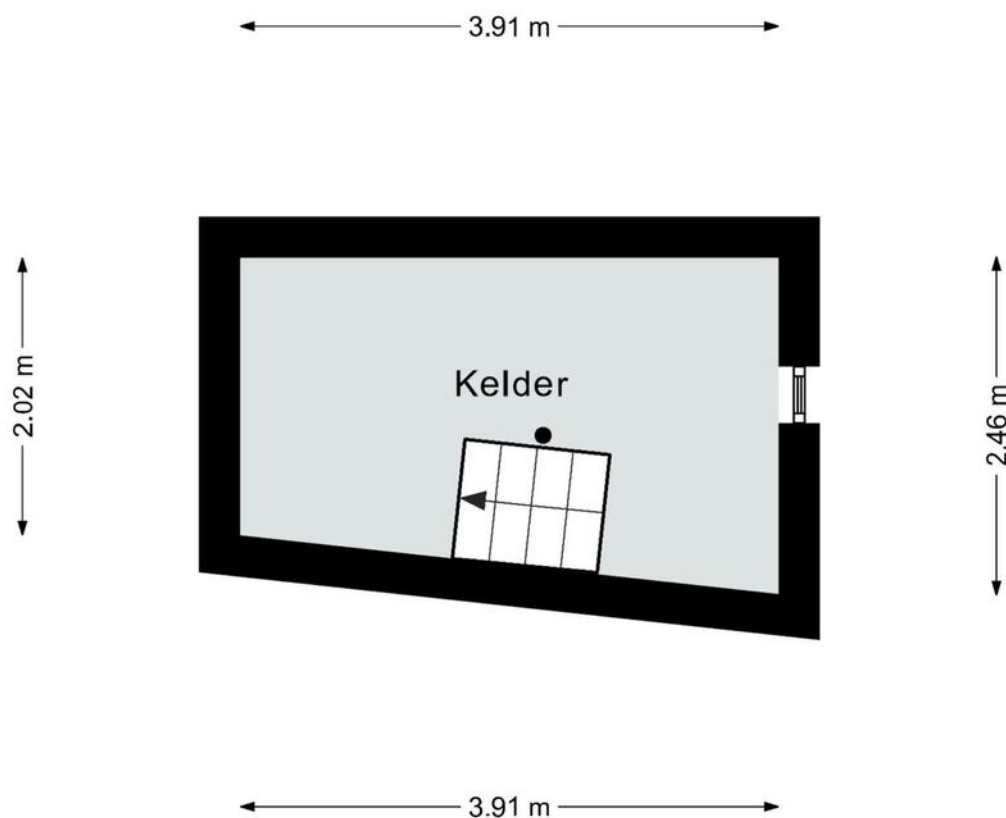
# Plattegrond





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


# Plattegrond



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

**Plattegrond**

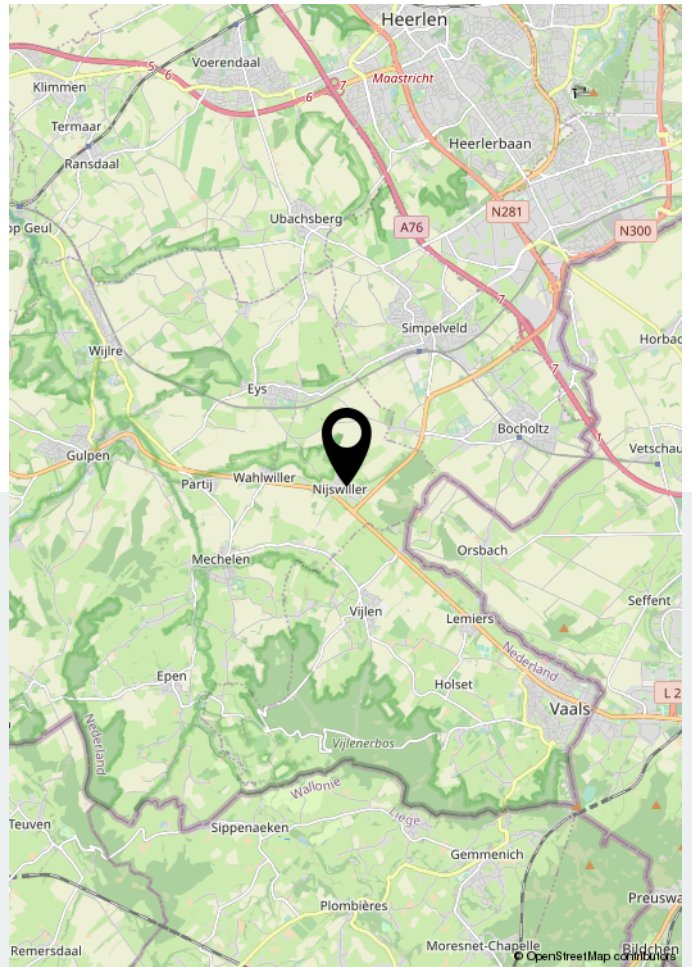
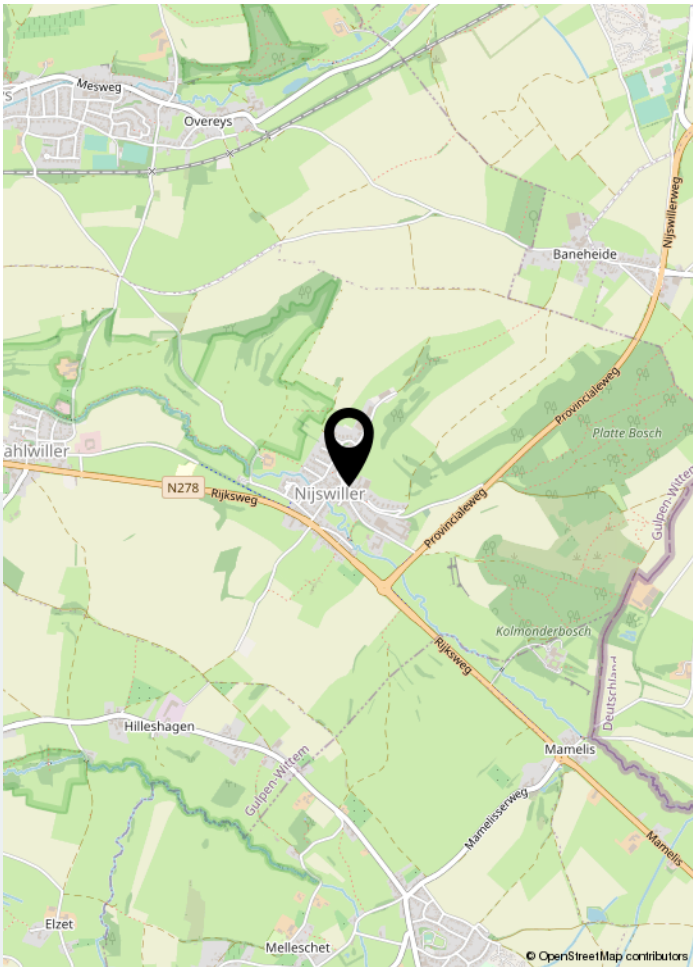


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wittem Sectie B Perceel 5577</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 januari 2022  
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



Locatie op de kaart





# 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](mailto:info@dionnemakelaars.nl) | [dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

