



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Valkenburgerweg 43

6321 GB Wijlre

€ 430.000,- 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 NRVV-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 waardebeoordeling, 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

Valkenburgerweg 43, 6321 GB Wijlre

Een modern afgewerkte vrijstaande jaren dertig woning met dubbele garage, fijn terras en groot erf gelegen aan de doorgaande weg in Wijlre met vrij uitzicht over het Geuldal aan de voorzijde.

De historie van dit volumineuze huis gaat terug naar circa 1930, vele jaren heeft het gediend als postkantoor.

Sinds 2018 is het pand op vele vlakken onderhouden en voorzien van een moderne afwerking.

Met maar liefst vijf bouwlagen is het pand bijzonder ruim te noemen, ideaal voor een gezin.

De begane grond heeft een flinke L-vormige woonkamer en gesloten keuken, op de verdiepingen zijn er maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers en een werkkamer.

De zolder, kelder en berging geven genoeg praktische ruimte.



Als we achterom naar buiten lopen is er eerst een gezellig terras met overkapping.

Via het grote erf lopen we verder het perceel op en daar is een grote dubbele garage gerealiseerd, menig klusser of hobbyist zal zijn hart hier sneller van doen kloppen.

Aan de voorzijde heb je een prachtig uitzicht over het Geuldal, ook loop je snel het dorp in voor je dagelijkse voorzieningen.

Zoek je een groot huis en wil je ruimte voor al je hobby's? Dan is een bezichtiging zeker de moeite waard.

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-Wittem met circa 2700 inwoners en er is uiteraard ook een basisschool.

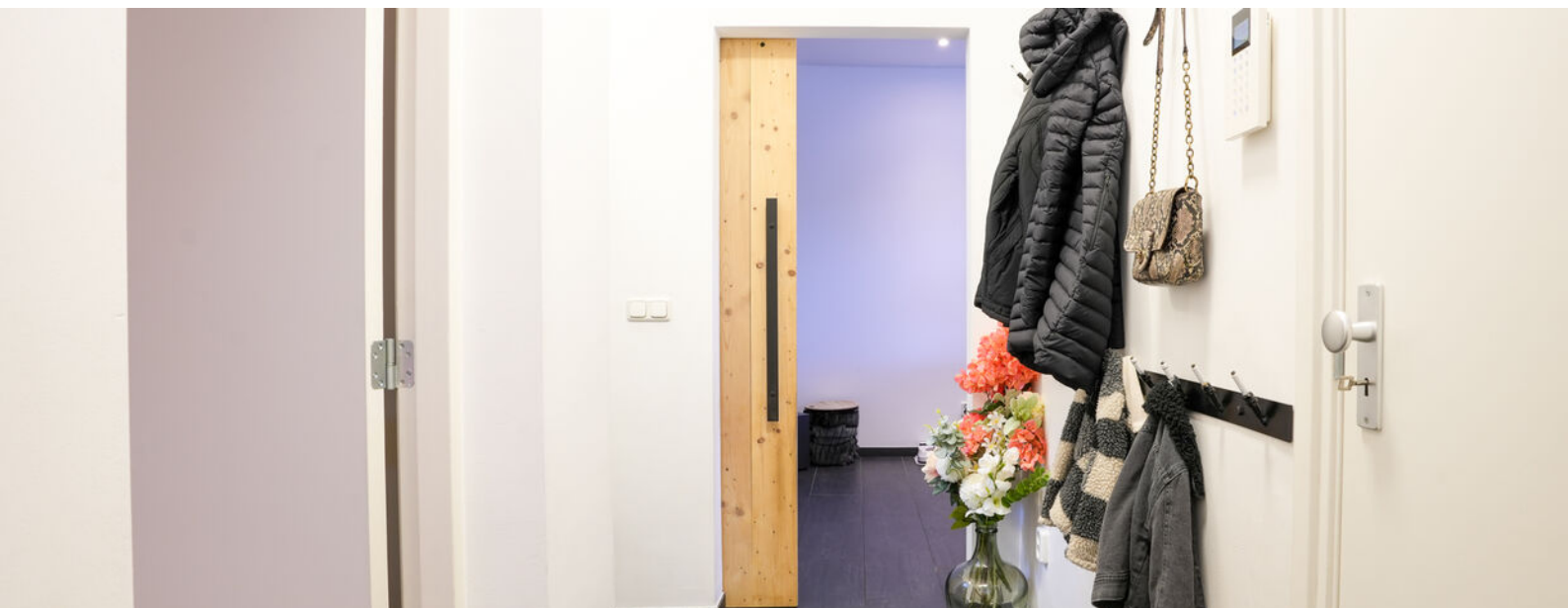
Het dorp kent een actief verenigingsleven met onder meer harmonie, schutterij, carnavalsvereniging en sportverenigingen waar iedereen welkom is.

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

Oorspronkelijk bouwjaar circa 1930, uitgebreid gerenoveerd sinds 2018

Kunststoffen kozijnen voorzien van HR+ + beglazing, deels rolluiken

Het garagedak werd vernieuwd in 2021 en is voorzien van PVC dakbedekking en dakisolatie

De bakgoten aan de voor en achterzijde van de woning zijn vernieuwd in 2020

HR combi CV installatie (Remeha Avanta 35C, bouwjaar 2021, eigendom)

De woning is voorzien van drie airconditionings, geplaatst in 2024 (eigendom). Ook is er een airconditioning in de garage, deze is ter overname.

De gevels zijn grotendeels geïsoleerd, deels in spouwisolatie en deels in voorzetwanden



vervolg bijzonderheden

De vloer van de woonkamer en hal werd geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming, afgewerkt met plavuizen vloer

Het woonhuis en de garage zijn voorzien van camera en alarmsystemen

Grote dubbele garage met bergvlieving, volledig geïsoleerd (spouwmuurisolatie en dakisolatie)

Het achtererf is toegankelijk doormiddel van een automatische schuifpoort.

Het achtererf is toegankelijk via het perceel van de burens, vastgelegd in een erfdienstbaarheid van weg

Aanvaarding in overleg

Globale indeling

Souterrain

Opslagkelder, verdeler vloerverwarming

Begane grond

Entree, hal met plavuizenvloer, meterkast, trapopgang

L-vormige woonkamer voorzien van plavuizenvloer

Gesloten leefkeuken met plavuizenvloer, aanbouwinstallatie voorzien van vijf pits inductiekookplaat, combi oven, afzuigkap en vaatwasser

Binnenhal, toilet voorzien van hangend closet en fontein

Berging met witgoedaansluiting en tegelvloer

Serre

Terras met tuindouche

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloeren

Badkamer voorzien van inloofdouche, dubbel wastafelmeubel, hangend toilet en ligbad

Tweede verdieping

Overloop

Badkamer II met douche, fontein en hangend closet

Slaapkamer IV

Slaapkamer V

Werkkamer

De tweede verdieping is voorzien van een laminaatvloer, met uitzondering van de badkamer

Derde verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder, geïsoleerde vloer, CV installatie

Extern

Dubbele garage voorzien van spouwmuurisolatie en dakisolatie, automatisch bedienbare rolpoorten en loopdeur, vloeistofdichte vloer, meterkast met krachtstroom, bergvlivering en airconditioning (ter overname).



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1930
Aantal kamers	9
...waarvan slaapkamers	6
Perceel	320 m ²
Woonoppervlakte	161 m ²
Overige inpandige ruimte	21 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	9 m ²
Externe bergruimte	56 m ²
Verwarming	CV Ketel - eigendom Remeha Avanta 35c - bouwjaar 2018
Isolatie	vloerisolatie
Energie label	D
Ligging	aan drukke weg, in centrum, in woonwijk, open ligging, in bosrijke omgeving
Ligging tuin	oost

KENMERKEN







FOTOS





FOTOS



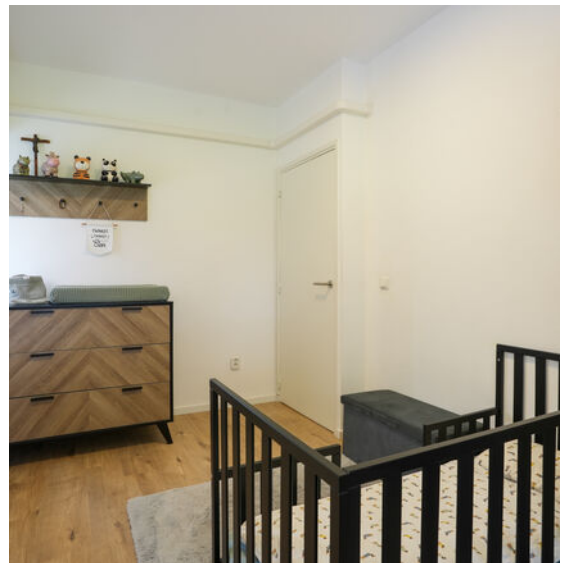


FOTOS



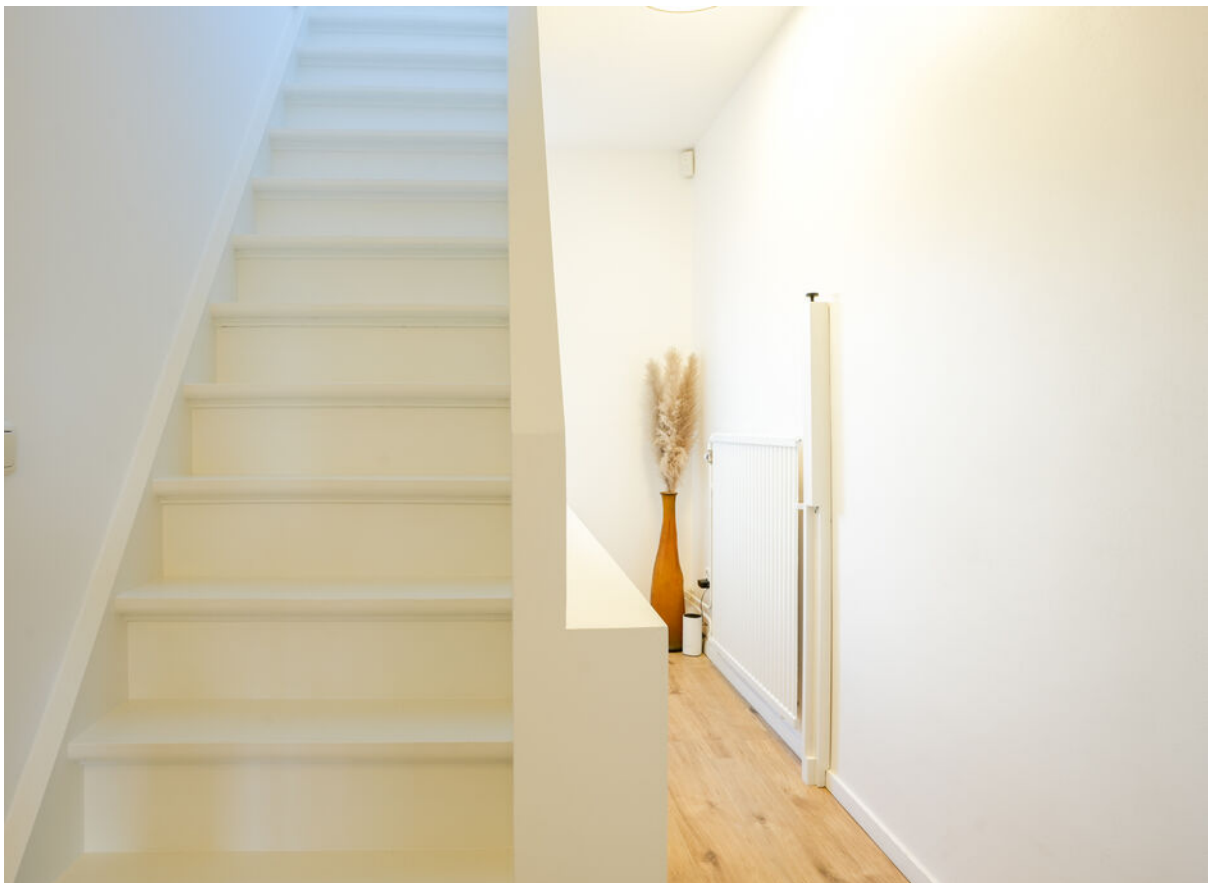


FOTOS



PHOTOS





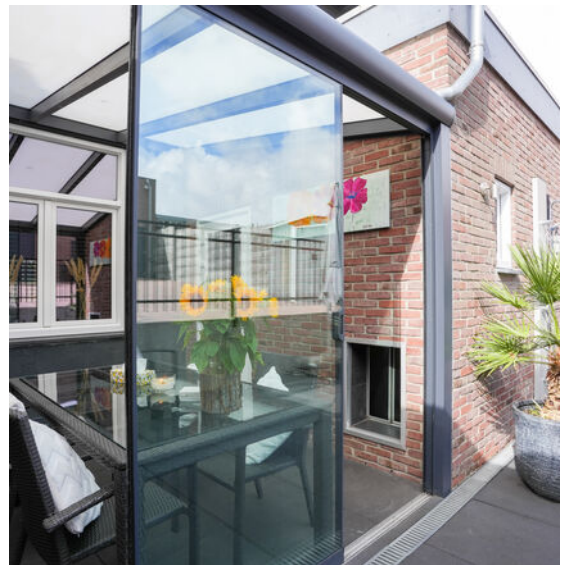
FOTOS



FOTOS

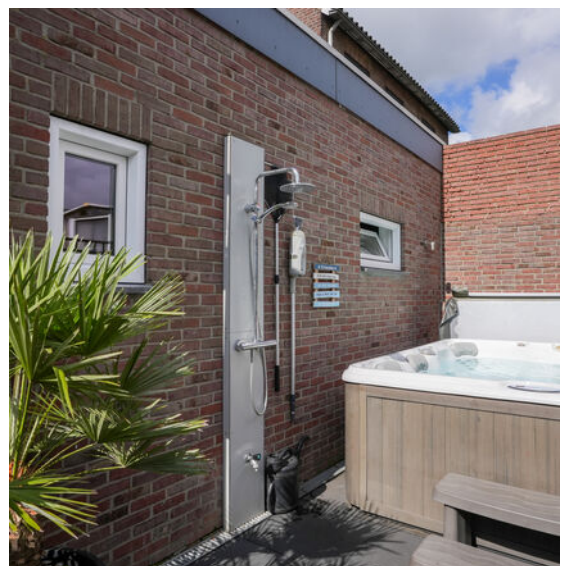






PHOTOS





PHOTOS





FOTOS







FOTOS



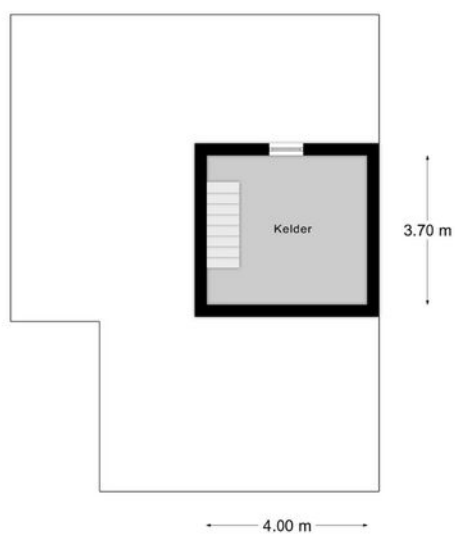


FOTOS



Plattegronden

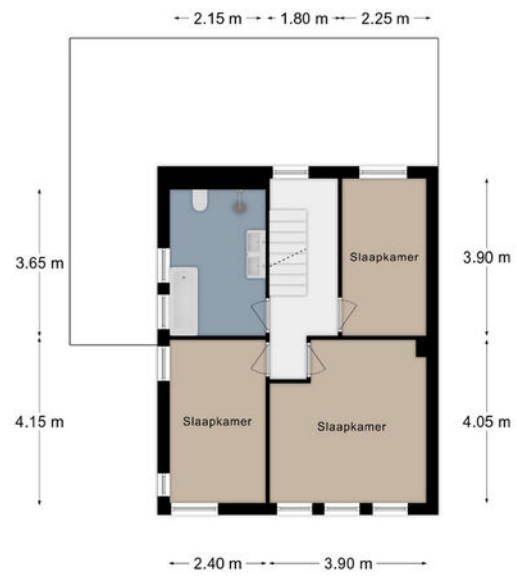
Souterrain



Begane grond



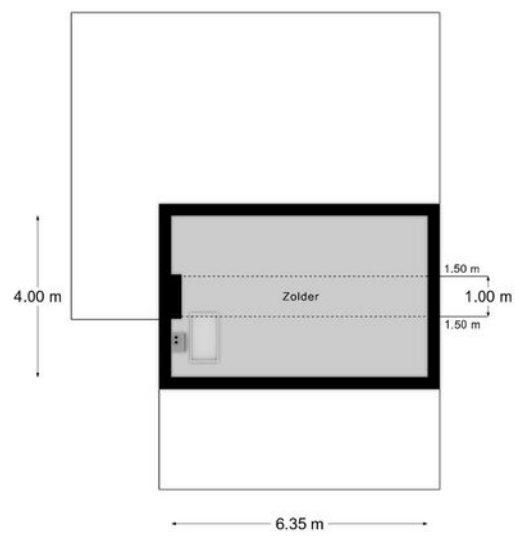
Verdieping 1



Verdieping 2



Verdieping 3




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



<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>Voor een meerblijvend uittreksel, geleverd op 15 april 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wijre Sectie D Perceel 2473</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers bevestigt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
--	--	---

KADASTRALE KAART



Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Dotted lines for writing notes.





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 Lievens





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl