

TE KOOP



Engelsdalstraat 33

Slenaken

Houd jij van een huis met veel extra's?

Dan ben je bij deze perfect onderhouden en uitgebouwde woning met tuin in pittoresk Slenaken aan het juiste adres.

Vraagprijs

€ 395.000 k.k.



043-4502333
info@dionnemakelaars.nl
dionnemakelaars.nl



Engelsdalstraat 33 Slenaken

Deze verrassende twee-onder-een kapwoning is sinds de bouw in 2002 steeds verder uitgebreid en geperfectioneerd, de term instapklaar is hier dan ook zeker van toepassing.

Zo kreeg het huis direct al een aanbouw aan de achterzijde, er is een grote dakkapel gemaakt alsook een ruime terrasoverkapping. De entree aan de voorzijde is vergroot en de garage is omgebouwd tot een hobbyruimte.

Ook is er aan duurzaamheid gedacht, vanuit de basis is deze jonge woning natuurlijk al zeer goed geïsoleerd. Vervolgens zijn er 12 stuks zonnepanelen geïnstalleerd, de WTW installatie en CV ketel zijn vernieuwd. Hierdoor heeft het pand energielabel A+.

De woning heeft een royaal woonoppervlak van 168 m² met onder meer een L-vormige woonkamer, ruime open keuken en multifunctionele hobbyruimte op de begane grond.

De verdieping telt 3 slaapkamers en de badkamer.

Groot pluspunt is de zolderverdieping, de hoge nok en dakkapel zorgen voor een groot gebruiksoppervlak als bijvoorbeeld 4e slaapkamer of thuishkantoor.

Aan de achterzijde is een onderhoudsvriendelijke tuin aangelegd met brede terrasoverkapping en houten tuinhuis.

De woning ligt heel rustig in een doodlopende straat van een jonge woonwijk met bewoners in alle leeftijdscategorieën.

De gezelligheid van de terrasjes in Slenaken zijn snel opgezocht, maar natuurlijk ook de ontelbare wandelpaden in het omringende Heuvellandschap.

Kom zeker een kijkje nemen, je zult verrast worden door de kwaliteiten van dit huis.

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.

Bijzonderheden

Hardhouten kozijnen voorzien van dubbele beglazing

De WTW installatie (Flair 300R) is vernieuwd in 2021 (eigendom), de HR combi CV installatie (Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30a) is vernieuwd in 2016 (huur), de close in boiler voor de keuken (Itho Daalderop) is vernieuwd in 2018 (eigendom)

Er zijn 12 stuks zonnepanelen geïnstalleerd (2018, eigendom)

De overkapping aan de achterzijde is in 2003 geplaatst

De dakkapel is in 2005 gerealiseerd

De uitbreiding hal is in 2008 gerealiseerd

Onderhoudsvrije tuin met betegeld terras met terrasoverkapping en houten tuinhuis

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk

Globale indeling

Begane grond

Entree, ruime hal met meterkast, afgewerkt met plavuizen vloer, trapopgang
Toilet voorzien van hangend closet en fontein
Hobbyruimte voorzien van tegelvloer, witgoedaansluiting, gootsteen en loopdeur naar tuin
L-vormige woonkamer voorzien van plavuizenvloer
Open keuken met aanbouwinstallatie voorzien van keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi oven en koelkast. Een loopdeur geeft toegang tot de terrasoverkapping en tuin

Eerste verdieping

Overloop

Separaat toilet voorzien van hangend closet

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Badkamer met inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping met dakkapel te gebruiken als slaapkamer IV, thuishkantoor of hobbyruimte, voorzien van laminaatvloer. Twee bergingen, wastafel en technische installaties.



Kenmerken

Vraagprijs

€ 395.000 k.k.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4 slaapkamers
Bouwjaar	2002
Woonoppervlakte	168 m ²
Perceeloppervlakte	239 m ²
Gebouwsgebonden buitenruimte	25 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Inhoud	571 m ³
Ligging	in woonwijk
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel
CV-ketel	Intergas HRE 2016
Energie label	A+

























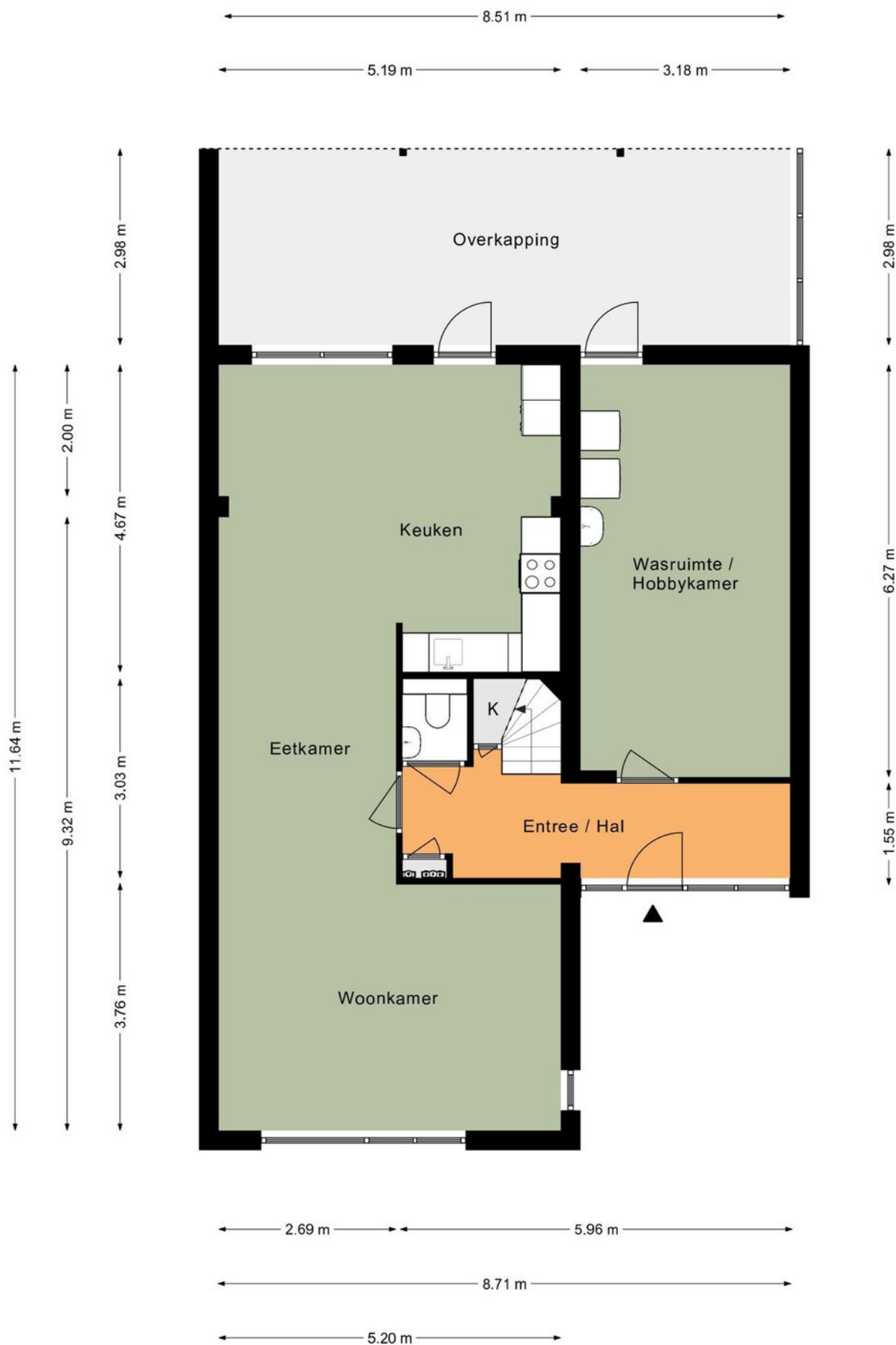






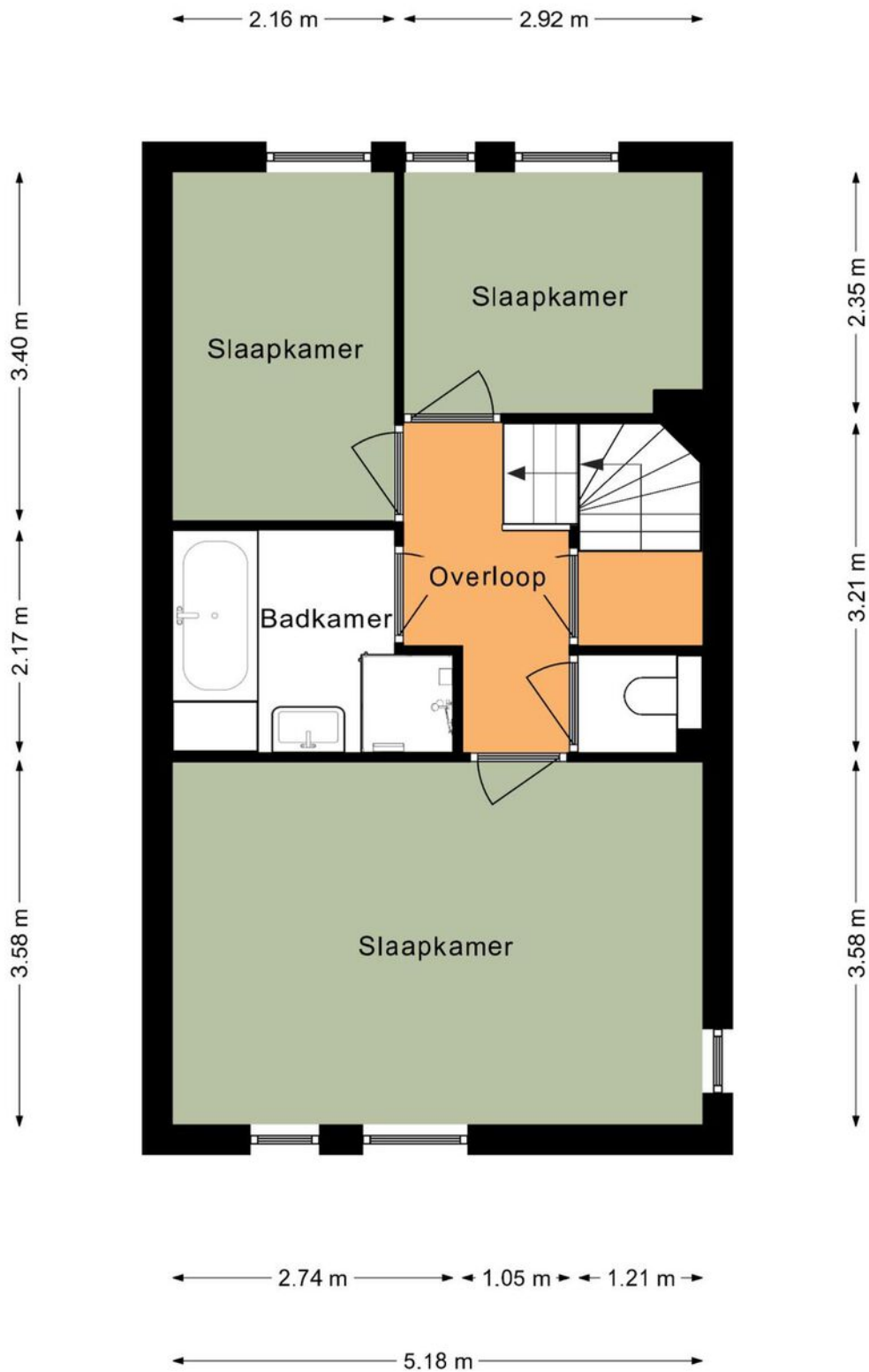






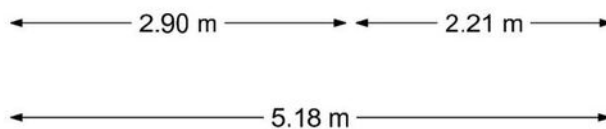
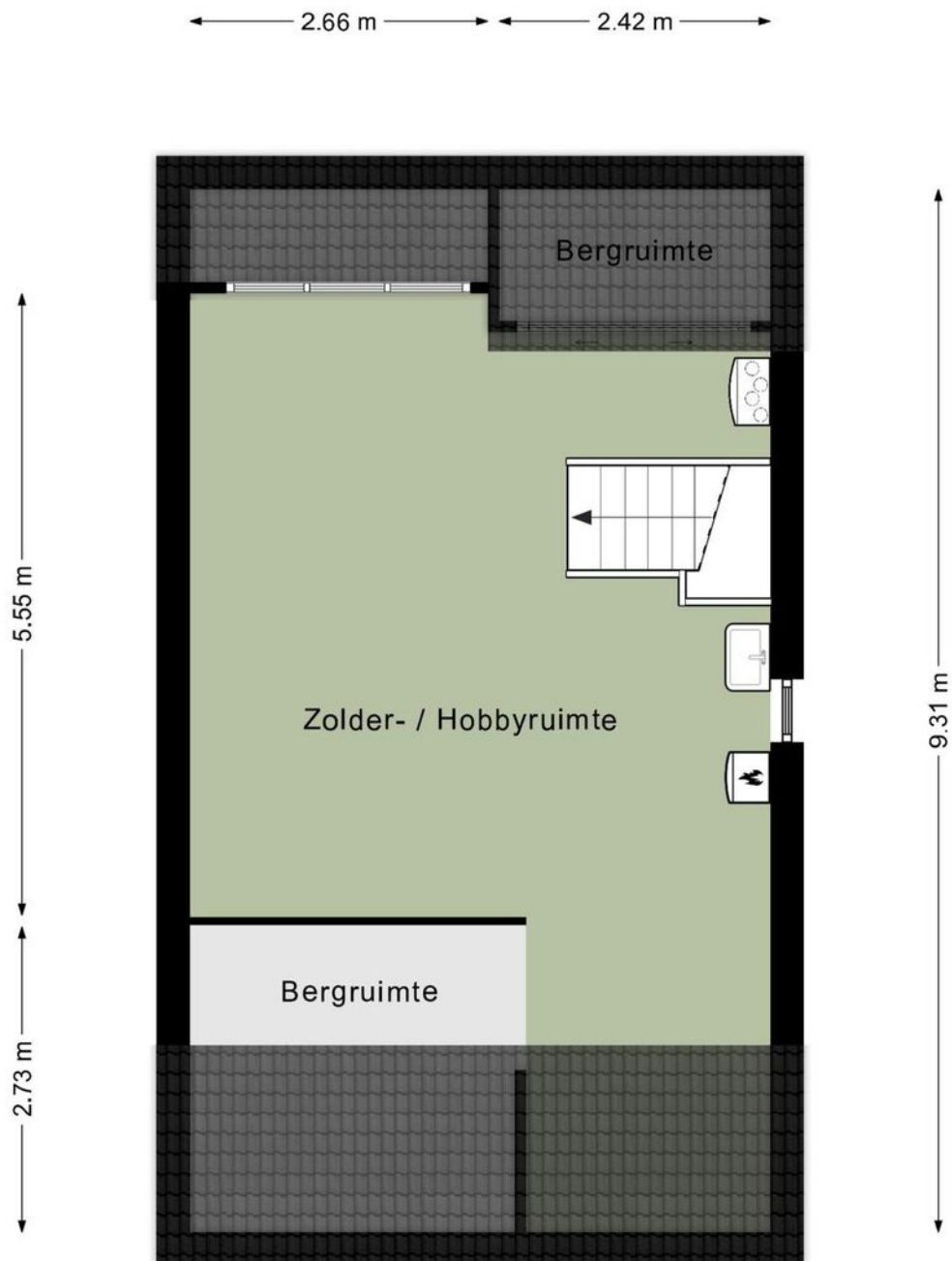
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



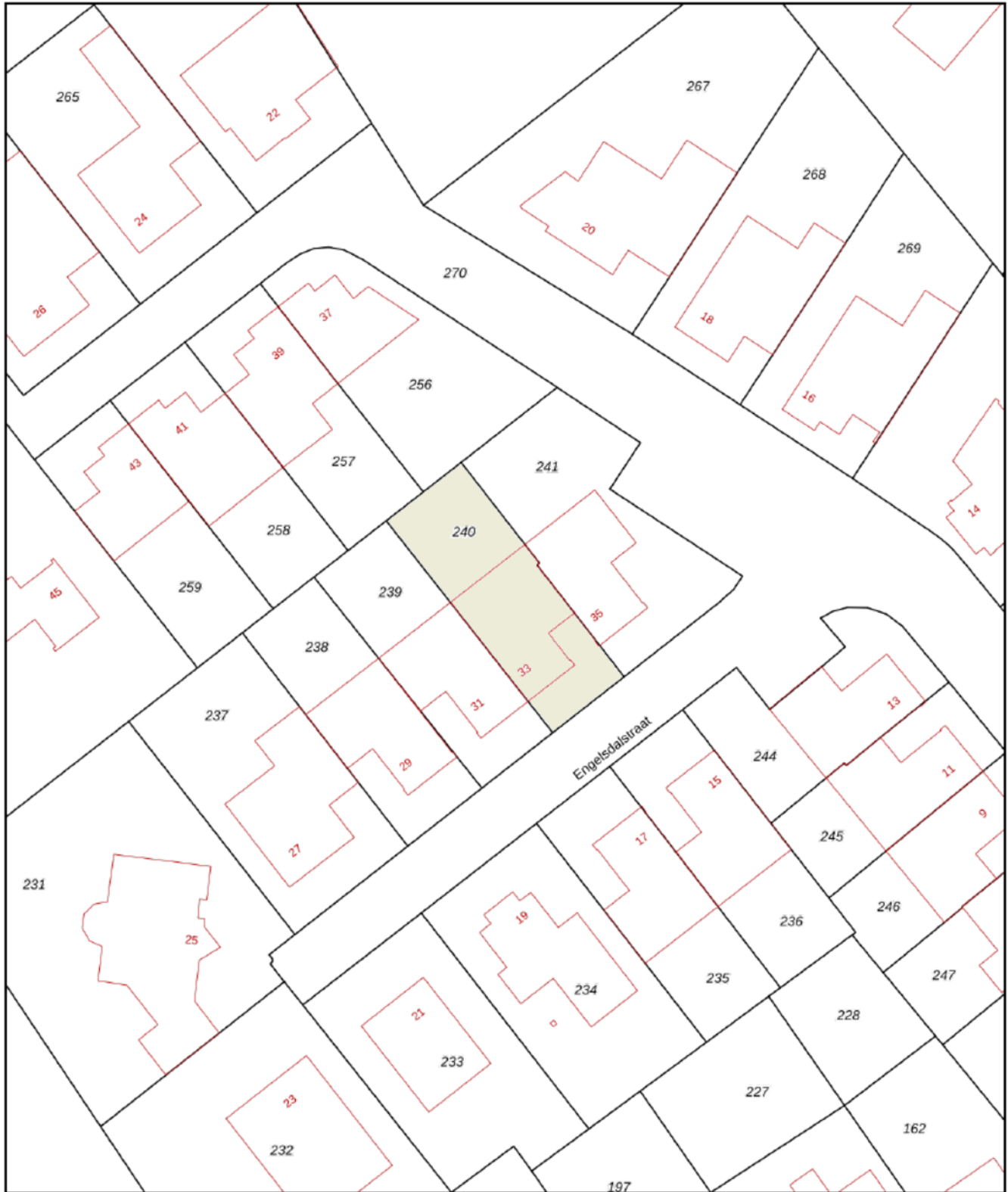
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*


Plattegrond



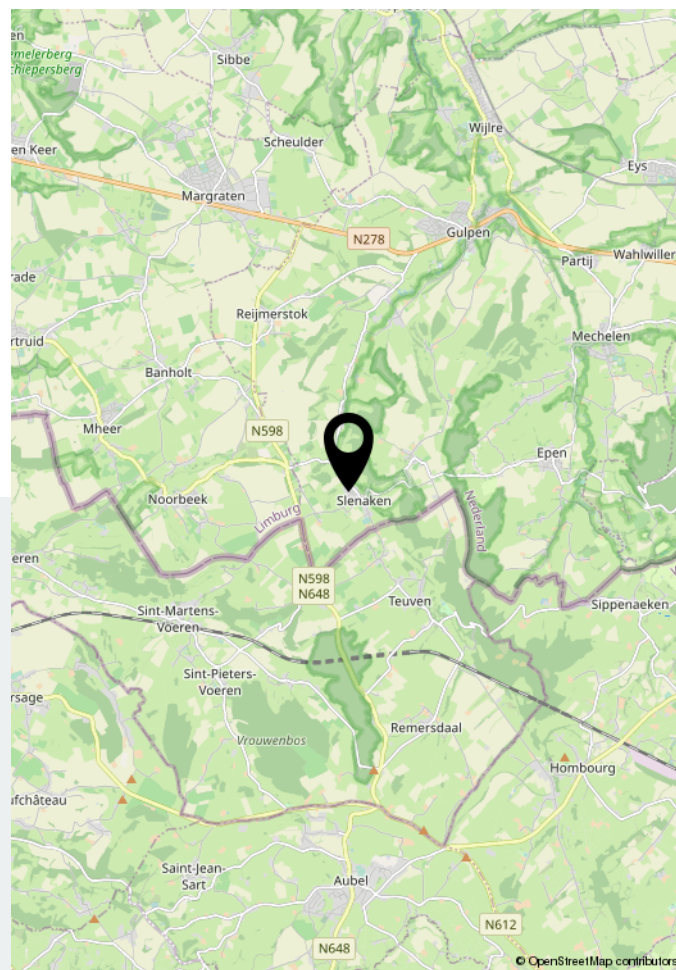
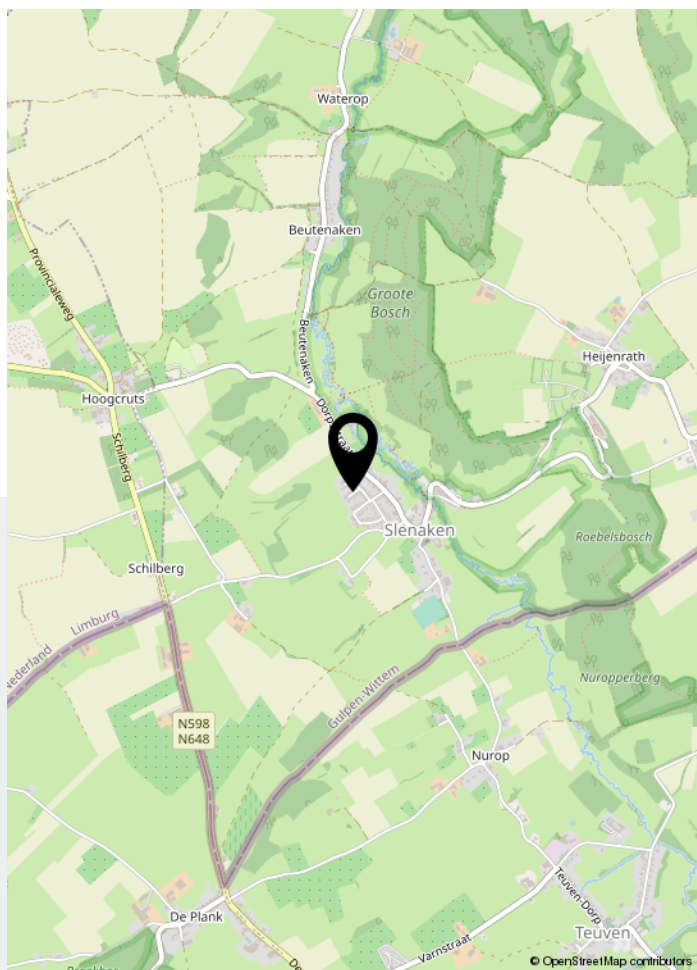
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 mei 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wittem</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 240</p> <p>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.</p>	
---	---	---

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 | dionnemakelaars.nl

