



**TE KOOP**



**Einderstraat 1**  
**6286 BJ Wahlwiller - Witterm**

**€ 310.000 k.k.**



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



**Esther  
Simons-Erven**  
Binnendienst medewerkster

## 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 Wittem.

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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

### Einderstraat 1, 6286 BJ Wahlwiller - Wittem

Ruim in meerdere opzichten, dat is deze twee-onder-een kapwoning met garage en tuin gelegen in rustige straat van het dorpje Wahlwiller.

Dit jaren zeventig huis heeft een woonoppervlak van maar liefst 146 m<sup>2</sup>, dus echt wel een maatje meer in deze categorie.

De woning is degelijk gebouwd en beschikt over een royale woonkamer, keurige keuken, vier slaapkamers, ruime badkamer en praktische bergzolder.

Het geheel is netjes, maar modernisering naar de stand van vandaag is wenselijk.

Verder is er een oprit met parkeerruimte en aansluitend de garage voor al je praktische zaken.



De tuin is goed van formaat en heeft potentie genoeg om er een fijne buitenruimte van te maken.

Wil jij een huis waar je genoeg plek hebt voor al je woonwensen, kom dan een kijkje nemen of je dit object helemaal naar jouw hand kunt zetten.

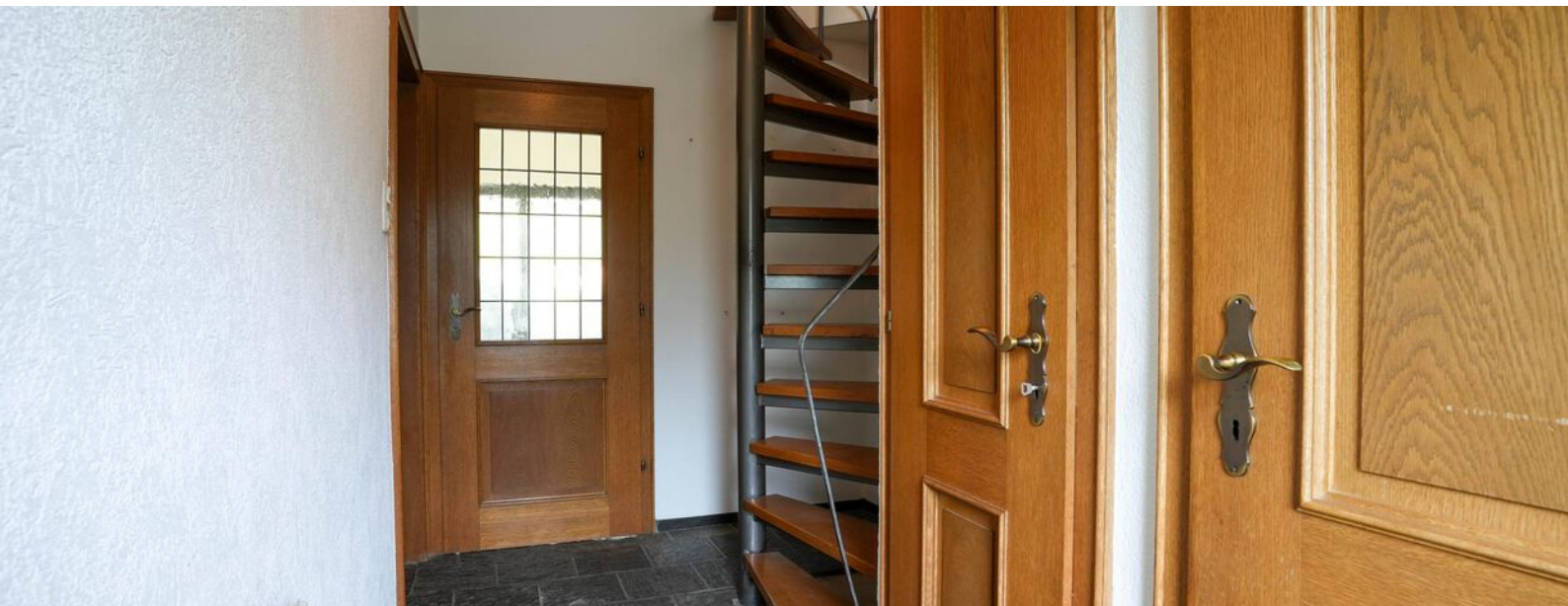
Wahlwiller, een klein dorp in het Heuvelland, bekend als Wijndorp (met jaarlijks wijnfeest en heuse wijnkoningin) en om haar jaarlijkse Luikse Markt.

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 een charmante omgeving met praktische zaken en uitvalswegen in de directe nabijheid.





### Bijzonderheden

Aluminium kozijnen met dubbele beglazing

De keuken is vernieuwd in 2014, combi oven/magnetron en vaatwasser zijn vrijwel nooit gebruikt

De CV installatie is in 2016 vernieuwd

Aansluitend aan woonkamer en keuken bevindt zich de terrasoverkapping

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



## Globale Indeling

### Begane grond

Entree, hal met leistenenvloer, meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van staand closet

Gesloten keuken voorzien van tegelvloer en schuifpuit naar terrasoverkapping, aanbouwinstallatie met keramische kookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron, koelkast, diepvries en vaatwasser.

Woonkamer met parketvloer, eetgedeelte en zitgedeelte, dubbele tuindeur en enkele tuindeur

### Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I met vast bureau en kast

Slaapkamer II

Badkamer met ligbad, douche, twee wastafels, staand toilet, witgoedaansluiting

Slaapkamer III met glazen schuifwand, vaste kasten en balkon

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

### Tweede verdieping

Overloop

Zolderslaapkamer IV met laminaatvloer, dakkapel, dakramen en berging

Bergzolder

CV ruimte met dakraam

Berging









FOTOS





FOTOS



FOTOS





# Kenmerken

<b>Soort woning</b> eengezinswoning	<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b> 16 m <sup>2</sup>
<b>Type woning</b> 2-onder-1-kapwoning	<b>Externe bergruimte</b> 21 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b> 1974	<b>Verwarming</b> c.v.-ketel- eigendom
<b>Aantal kamers</b> 7	<b>Isolatie</b> dakisolatie, dubbel glas
<b>...waarvan slaapkamers</b> 4	<b>Energie label</b> C
<b>Perceel</b> 314 m <sup>2</sup>	<b>Ligging</b> in woonwijk
<b>Woonoppervlakte</b> 146 m <sup>2</sup>	<b>Ligging tuin</b> noord
<b>Overig inpandige ruimte</b> -	

KENMERKEN





FOTOS



FOTOS





FOTOS







FOTOS



# Plattegronden



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





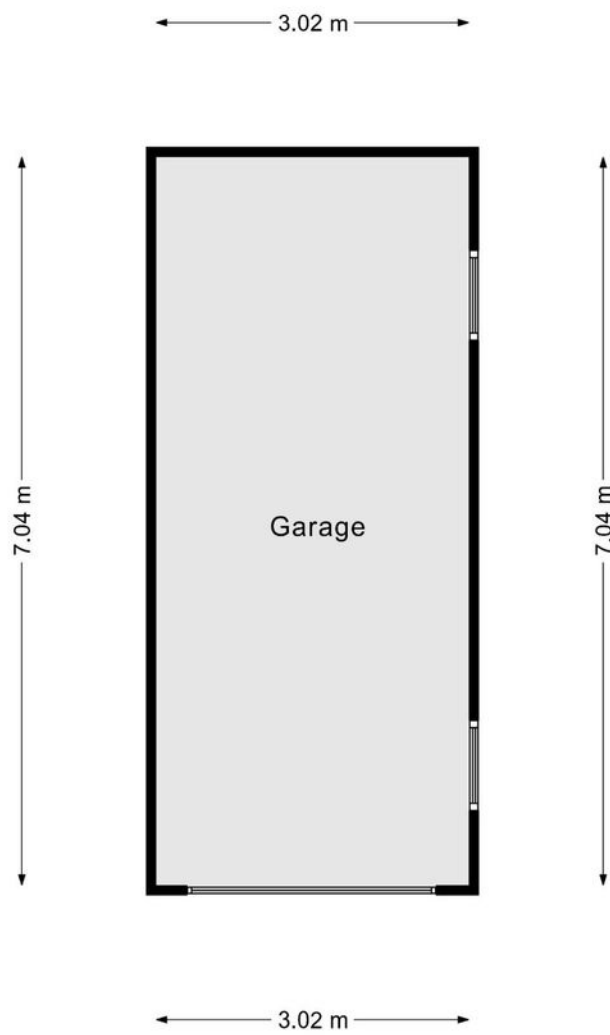
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





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





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



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

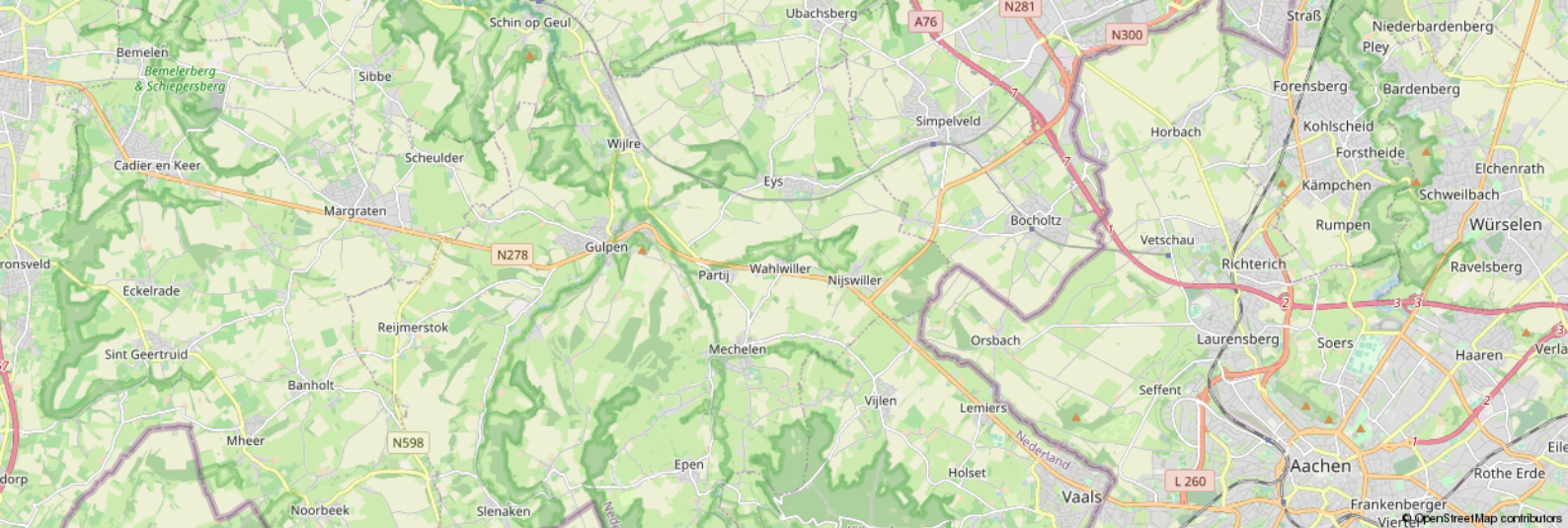
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 april 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Wittem  
Sectie B  
Perceel 5412

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.







### 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.

### 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.

### 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.

### 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](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



**VBO** Vereniging van  
makelaars en taxateurs

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)