



TE KOOP



Oude Baan 12
6286 BE Wahlwiller - Wittem

€ 375.000,- 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 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 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

Oude Baan 12, 6286 BE Wahlwiller - Wittem

Top in onderhoud, fijne leefruimtes en een heerlijke tuin, dat maakt deze vrijstaande woning op rustige locatie in Wahlwiller tot een heel mooi aanbod.

Dit vrijstaande huis is gebouwd in 1959 en sindsdien meermaals uitgebreid en verbeterd met onder meer een aanbouw voor de keuken, een nieuwe entree en een ruime garageberging met overkapping.

Steeds weer is het huis prima onderhouden, zeker ook in de afgelopen jaren is er op veel onderdelen geïnvesteerd.

Hierdoor staat er een instapklaar huis voor je klaar, je hoeft alleen maar je koffers in te pakken en te verhuizen.



Het object heeft een goed formaat perceel van 455 m2 en is gelegen op het Zuiden.

De tuin is heel charmant aangelegd met diverse terrassen, een groen gazon met leibomen en ook praktische berguimtes.

Kom jij een kijkje nemen bij dit aantrekkelijke woonhuis?

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

De woning is in 2021 op diverse onderdelen gerenoveerd en onderhouden

Kunststoffen kozijnen met HR++ beglazing

Meterkast verzwaard en nieuwe groepenkast geïnstalleerd

Tweede badkamer gerealiseerd op de

Radiatoren zijn vernieuwd

Palletkachel in de woonkamer

De woning is volledig voorzien van rolluiken

De overkapping aan de achterzijde is vernieuwd

De achtergevel is gestraald, gevoegd en geïmpregneerd



De platte daken zijn voorzien van nieuw bitumen

Er is een alarminstallatie aangelegd

De woning is voorzien van 16 zonnepanelen (eigendom, 2016), opbrengst circa 2600 kWh per jaar

De keuken is aan de achterzijde uitgebouwd in 1996

De entree en hal zijn uitgebouwd in 1997

De garageberging met overkapping achter in de tuin is in 1997 gerealiseerd

Aanvaarding in overleg

Globale Indeling

Souterrain

Vorraadkelder met toegang naar de kruipruimte

Begane grond

Entree, hal met meterkast

Badkamer voorzien van wastafelmeubel, douche, witgoedaansluiting en CV installatie

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

L- vormige woonkamer met parketvloer en palletkachel

Half open keuken met plavuizen vloer, aanbouwinstallatie met inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combi oven en magnetron



Aansluitend aan de keuken bevindt zich het overdekte terras met ingebouwde verlichting.

Naast de woning ligt een beklinterde oprit met houten poort naar de tuin.

De tuin is voorzien van paden met gebakken klinkers, een betegeld terras met tuinhuis, een gazon en achterin ligt de extra brede garage met kantelpoort en loopdeur alsook het tweede overdekte terras.

Eerste verdieping

Overloop met muurkast

Slaapkamer I met muurkast

Slaapkamer II met airconditioning

Slaapkamer III

Badkamer met wastafelmeubel en douche

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder met houten vloer en houten dakbeschot, omvormer zonnepanelen



L- vormige
woonkamer
met
parketvloer
en
palletkachel





FOTOS





FOTOS





FOTOS





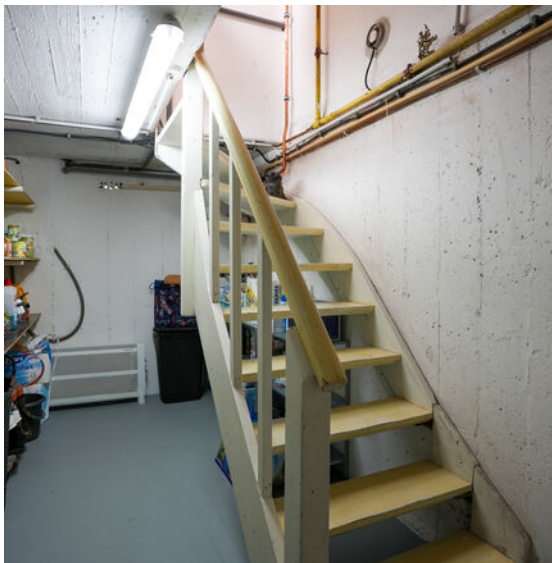
Kenmerken

Soort woning eengezinswoning	Gebouw gebonden buitenruimte 10 m ²
Type woning vrijstaande woning	Externe bergruimte 28 m ²
Bouwjaar 1959	Verwarming c.v.-ketel (eigendom) Type Bosch HR - bwjr 2016
Aantal kamers 6	Isolatie muurisolatie, dubbel glas
...waarvan slaapkamers 3	Energie label D
Perceel 455 m ²	Ligging aan rustige weg
Woonoppervlakte 106 m ²	Ligging tuin zuid
Overig inpandige ruimte 13 m ²	

KENMERKEN



FOTOS



PHOTOS





FOTOS





FOTOS



**charmant
aangelegde
tuin met
diverse
terrassen,
een groen
gazon en
leibomen**





PHOTOS

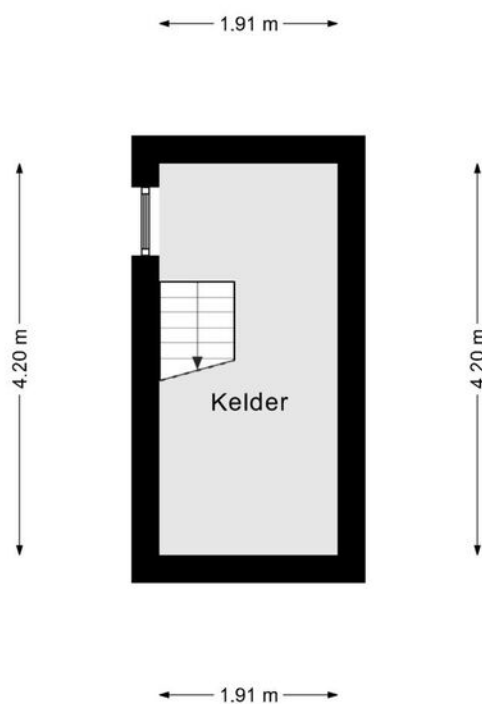




FOTOS



Plattegronden



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





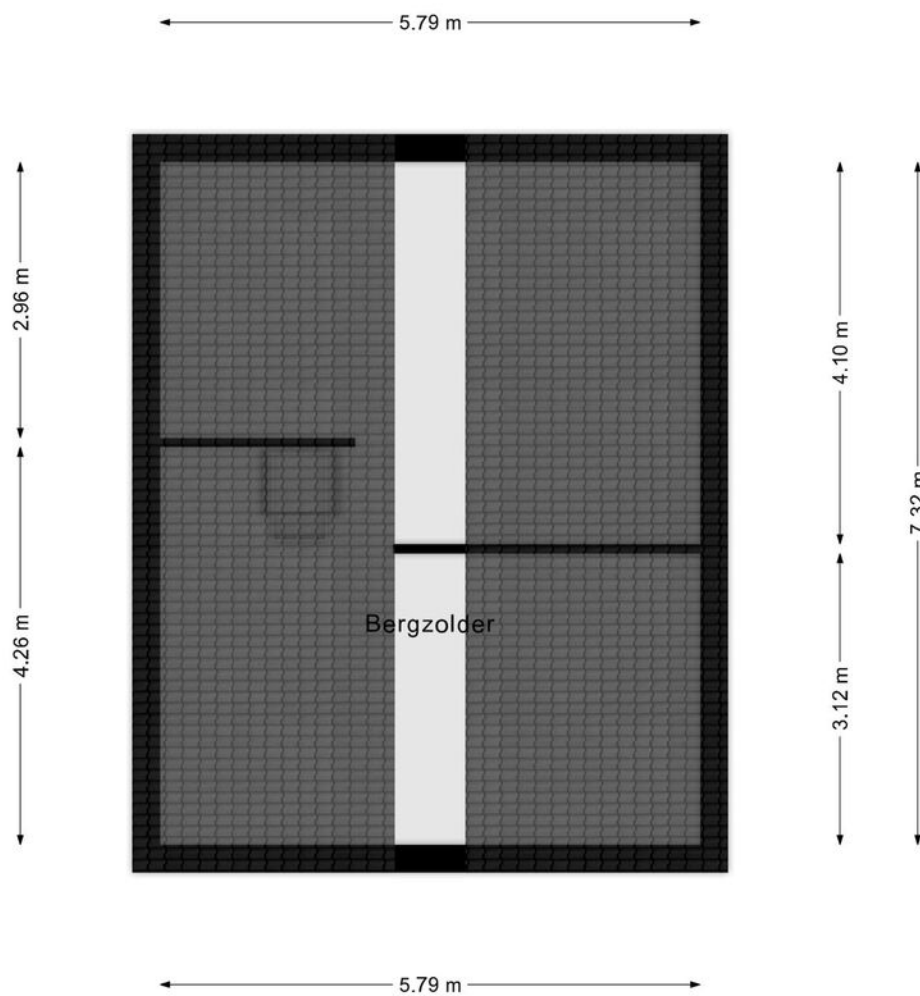
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





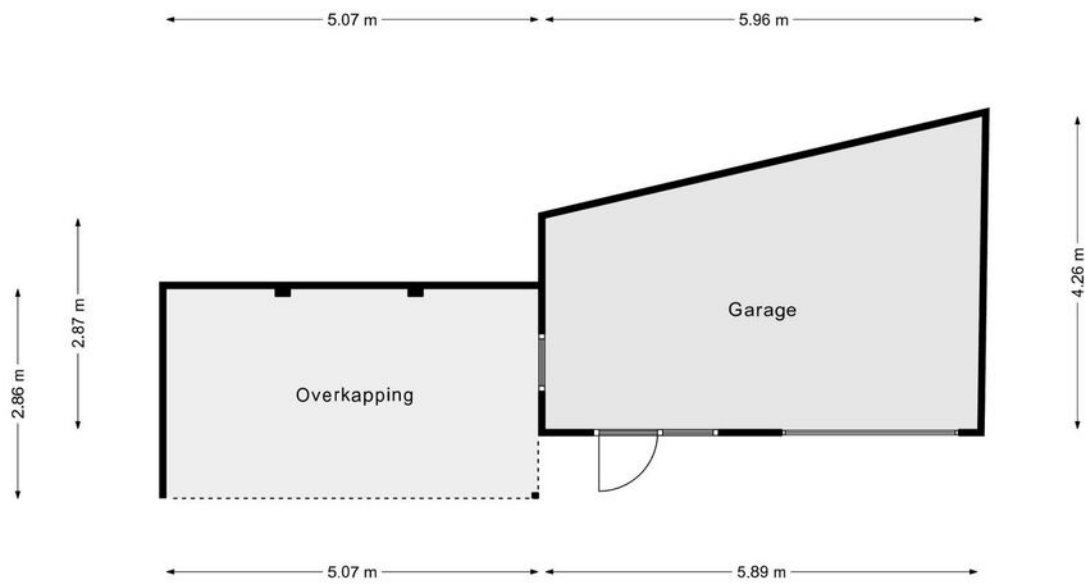
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





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

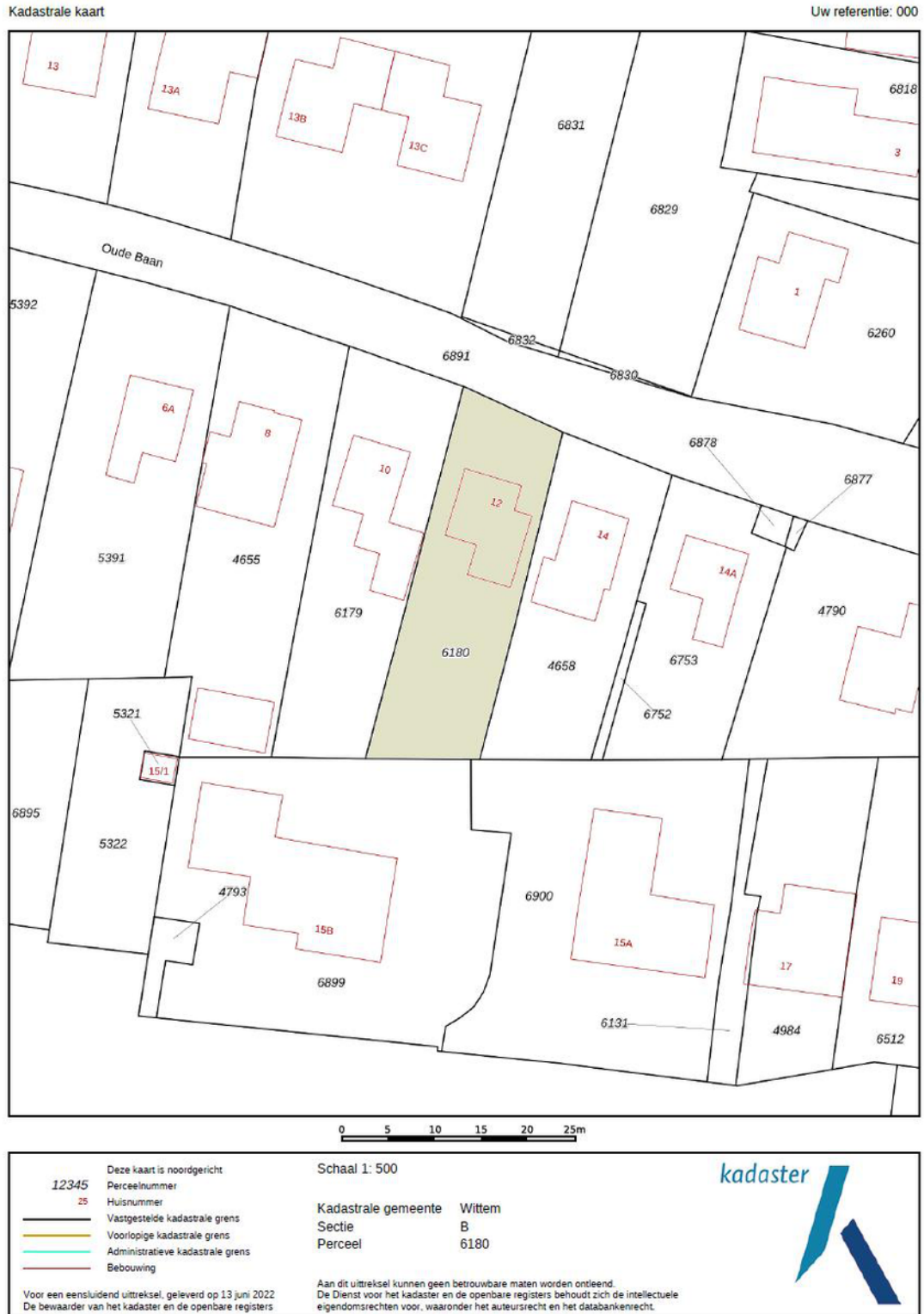




*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



Kadastrale kaart



KADASTRALE KAART

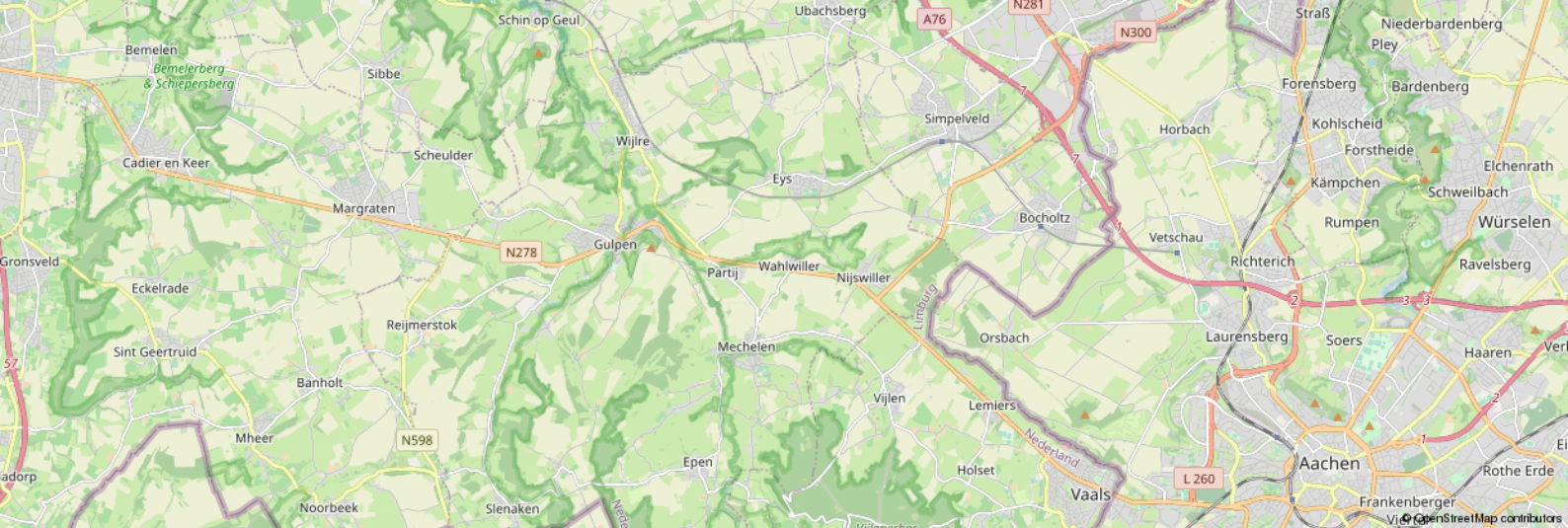


Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Lined area 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.

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

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl