

TE KOOP



Vossenstraat 24

Nijswiller – Wittem

Een keurig en compact halfvrijstaand woonhuis met eigen oprit en terras gelegen aan een rustig straatje van Nijswiller in het hart van het Zuid-Limburgse Heuvelland.

Vraagprijs

€ 225.000 k.k.



DIONNE
makelaars

043-4502333
info@dionnemakelaars.nl
dionnemakelaars.nl



Vossenstraat 24 Nijswiller - Wittem

Dit uiterst correct onderhouden woonhuis heeft een hele prettige woonruimte op de begane grond met woonkamer en open keuken alsook een praktische berging.

De verdieping telt daarna twee slaapkamers en een nette badkamer.

Ook is er nog bergruimte te vinden in de kelder en op de bergzolder.

De eigenaren hebben meer dan goed gezorgd voor de woning, het staat er dan ook piekfijn bij waardoor je weinig omkijken hebt naar onderhoud.

Ook zorgt compact wonen voor een behapbare energierekening.

Aan de voorzijde van het huis ligt een betegeld terras gesitueerd op Zuidwest, een prima plekje om van de middag- en avondzon te kunnen genieten.

Ook is er voldoende ruimte om je auto op je eigen oprit te parkeren.

De woning heeft een strategische locatie, een typisch Limburgs straatje dat overgaat in een landweggetje naar de glooiende Limburgse heuvels.

Maar ook heel centraal door de directe nabijheid van zowel de provinciale weg, autosnelweg en prima busverbindingen.

Kortom, het ideale huis voor de starter, alleenstaande of als pied à terre die een gezellig plekje voor zichzelf zoekt.

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

Hardhouten kozijnen vrijwel volledig voorzien van dubbele beglazing

De woning heeft dakisolatie en glasisolatie, gunstig energieverbruik van circa 1.100 m³ gas (op basis van een tweepersoons huishouden)

De gevel is met water gereinigd en vervolgens van twee lagen latexverf voorzien

Aanvaarding in overleg

Globale Indeling

Souterrain
Kelderruimte, buitenom bereikbaar (achterzijde woning)

Begane grond
Entree, hal en trapopgang

Woonkamer voorzien van laminaatvloer en vloerverwarming

Open keuken met aanbouwinstallatie voorzien van koelkast, vaatwasser, oven, gaskookplaat en afzuigkap

Berging met CV installatie, witgoed aansluiting en bergkast

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Eerste verdieping
Overloop

Slaapkamer I voorzien van planken vloer, aansluitend berging

Slaapkamer II voorzien van planken vloer

Badkamer met hangend toilet, douchecabine en wastafel

Tweede verdieping
Via luik bereikbare bergzolder



Kenmerken

Vraagprijs

€ 225.000 k.k.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	halfvrijstaande woning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 2 slaapkamers
Bouwjaar	1920
Woonoppervlakte	93 m ²
Perceeloppervlakte	125 m ²
Overige inpandige ruimte	8 m ²
Inhoud	418 m ³
Ligging	in woonwijk
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel (eigendom)
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas
CV-ketel	Remeha 2016
Energie label	F











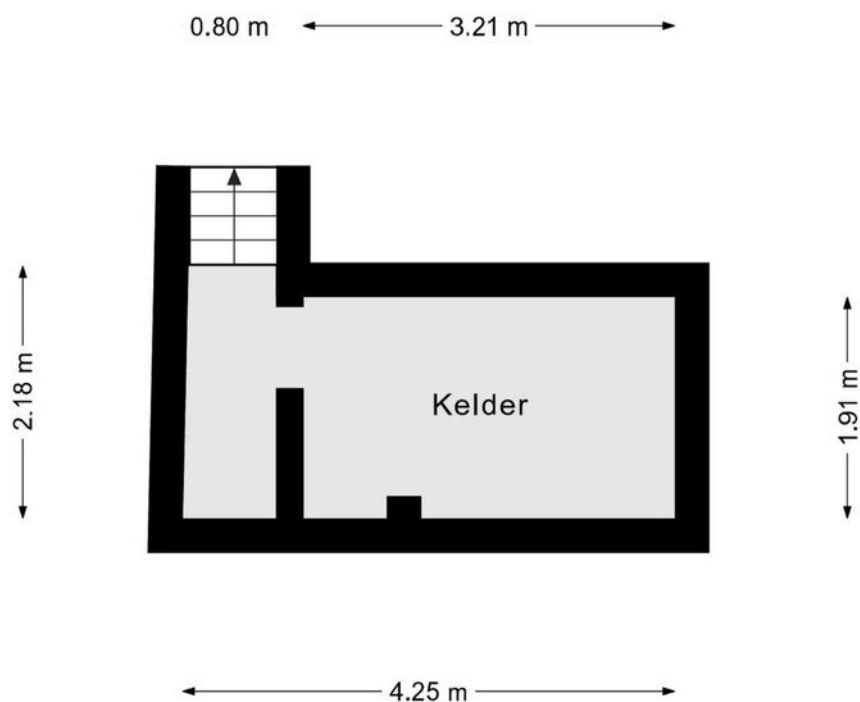












*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

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



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Witten

Sectie B

Perceel 6055

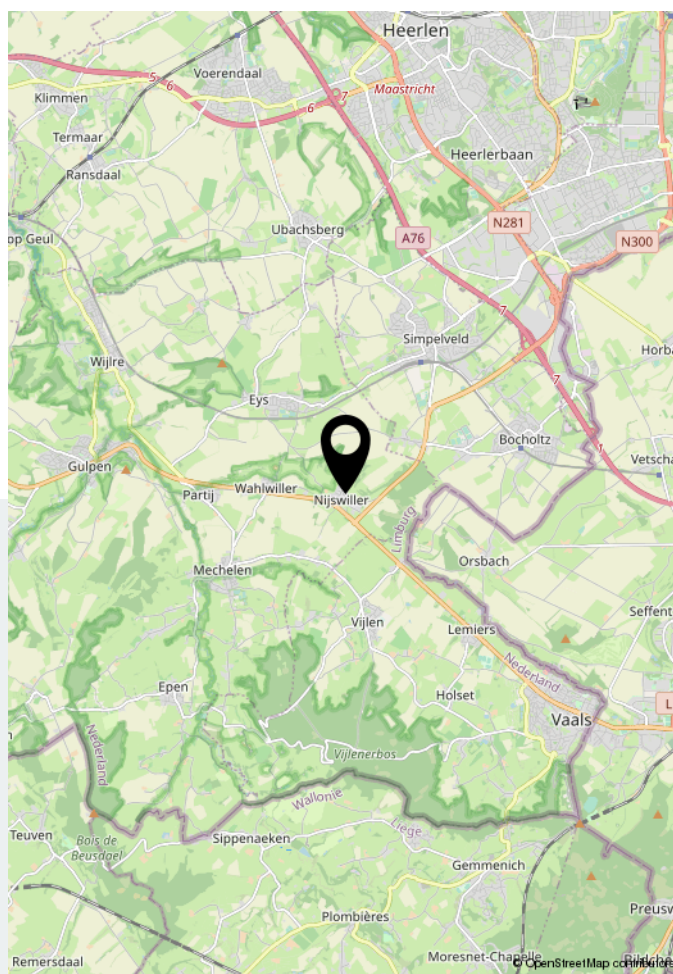
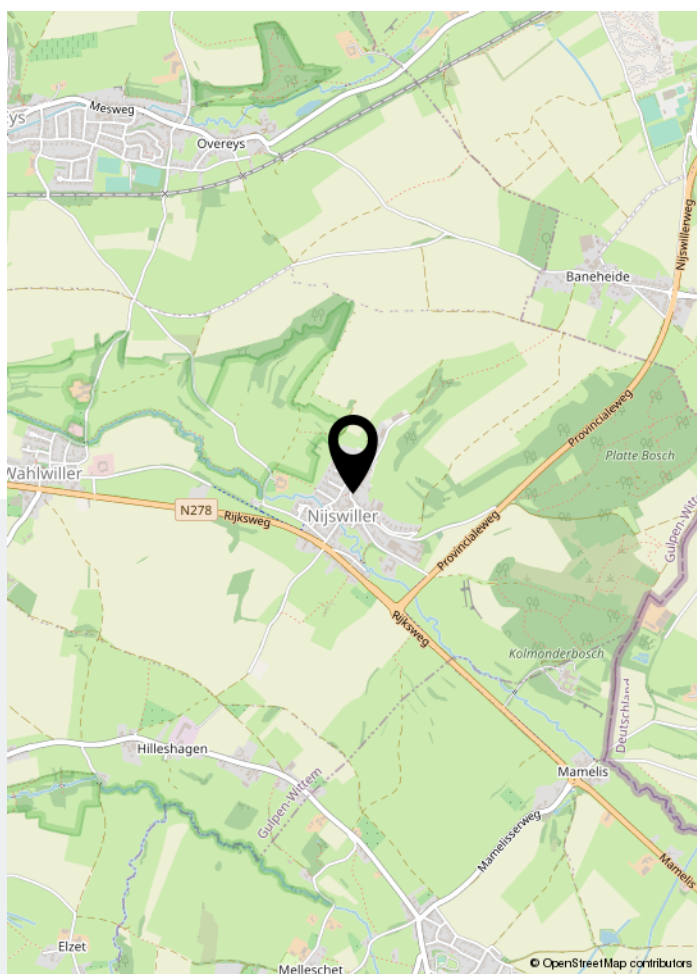
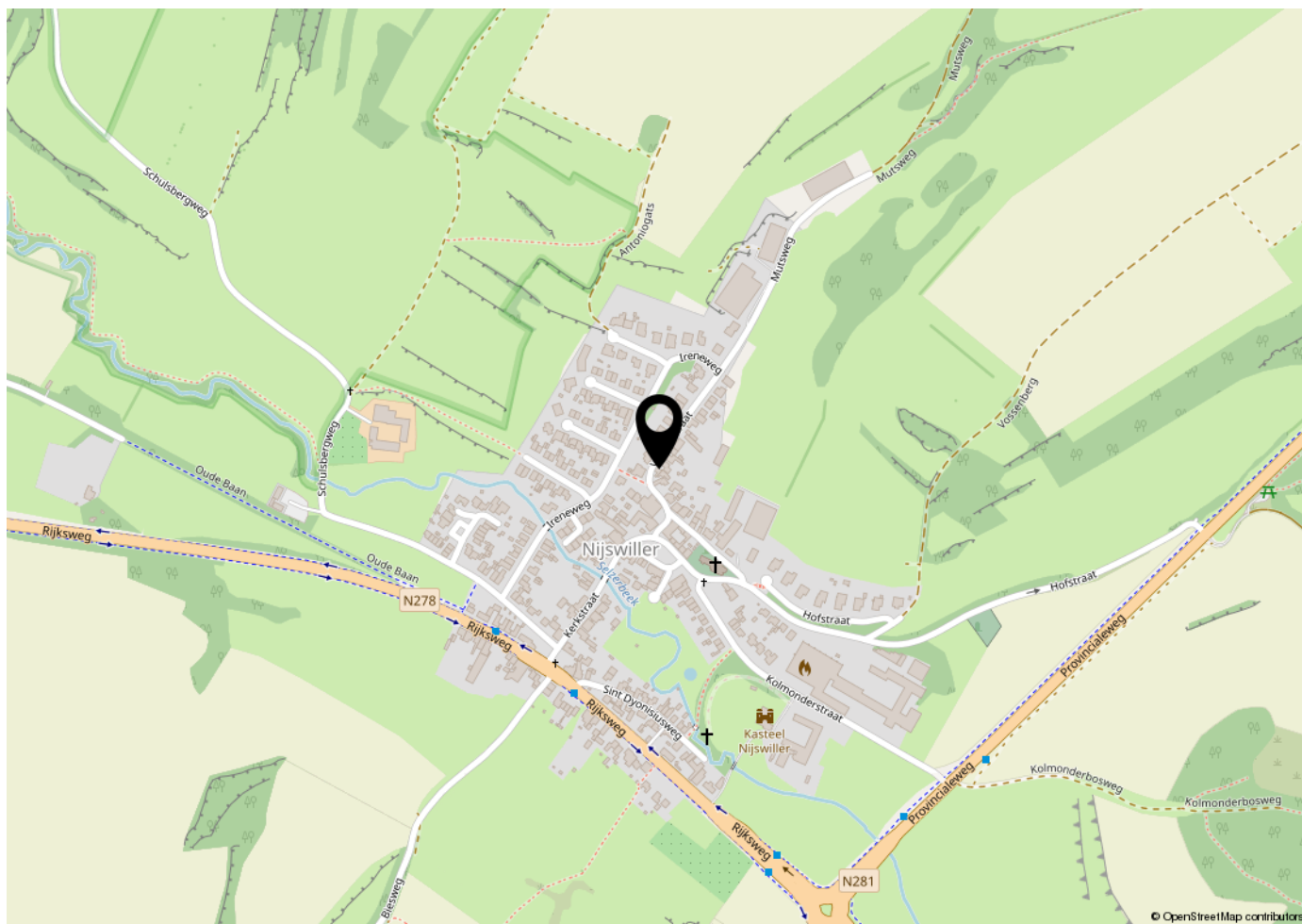
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 augustus 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

Aantekeningen



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