



TE KOOP



Antoon Coolenstraat 7
6321 BS Wijlre

€ 239.000 k.k.



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



**Miranda
Ubaghs-Rompen**
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 [woonplaats].

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

Antoon Coolenstraat 7, 6321 BS Wijlre

Gelegen aan een doodlopende, verkeersluwe straat; deze te moderniseren twee-onder-een kapwoning met garageberging en tuin op het zuiden.

De woning werd gebouwd in de jaren '60 en is sindsdien altijd in eigendom geweest van de eerste eigenaren.

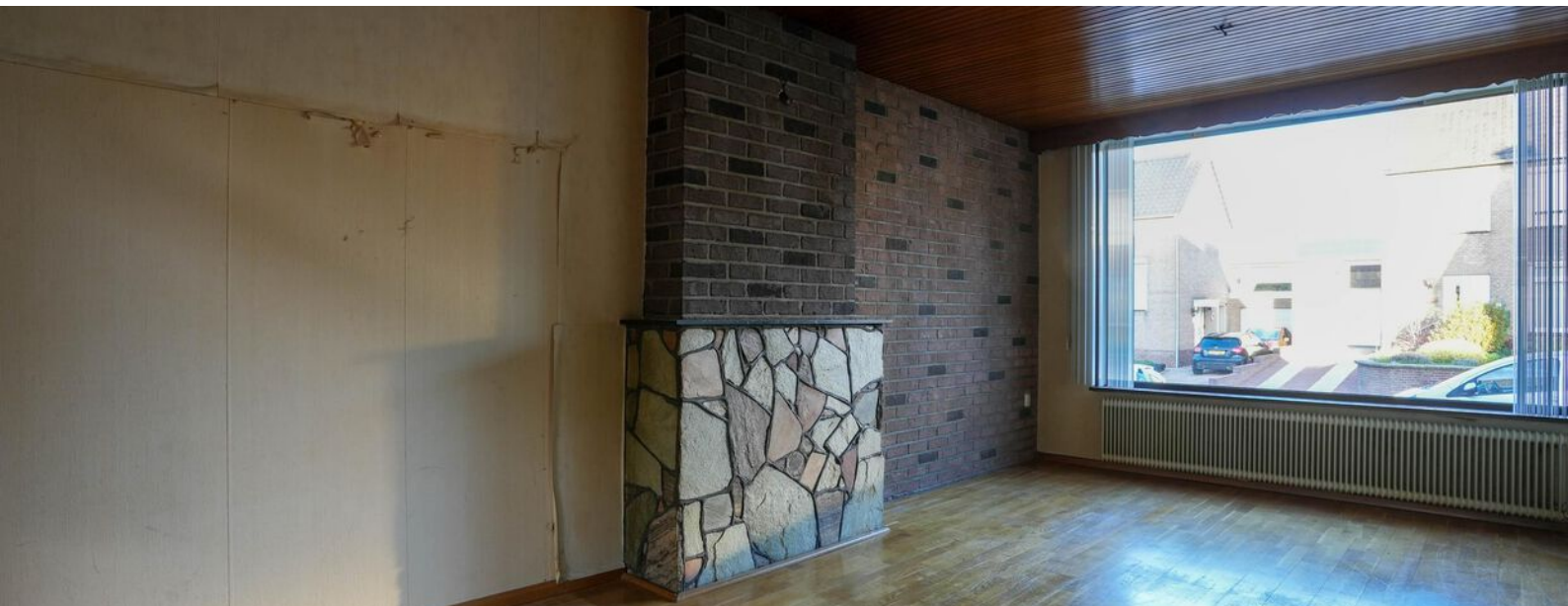
Zij realiseerden in 1979 een aanbouw op de begane grond en zorgen voor het nodige onderhoud gedurende de jaren. Doch, inmiddels is een modernisering en verduurzaming noodzakelijk.

Deze leuke tweekapper op goede locatie beschikt over een lichte woonkamer, eenvoudige gesloten keuken, drie fijne slaapkamers en een badkamer.

Er bestaat een mogelijkheid om een vaste trap te realiseren naar de zolderverdieping. Op die manier kan de kleine slaapkamer worden omgetoverd tot badkamer en kan op zolder een mooie, royale derde slaapkamer met dakkapel gerealiseerd worden.

De tuin is van prettig formaat, zeer privacyvol en gelegen op het zuiden. Aan bergruimte geen gebrek inde praktische garageberging.

Kortom, een fijne woning met een goede basis en genoeg potentie. Wees welkom, we laten je de mogelijkheden graag zien!





Het is goed wonen in Wijlre, daar zijn vele redenen voor te benoemen. Zo beschikt de plaats over een leuk centrum met goede voorzieningen 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 (nieuwe) basisschool.

De aanblik van het dorp wordt bepaald door de landelijk bekende Brand Bierbrouwerij met haar glimmende koperen ketels.

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.



Bijzonderheden

Overwegend aluminium kozijnen met dubbele beglazing

In eigendom geweest van de eerste eigenaren

Aanbouw begane grond gerealiseerd in 1979 (bouwvergunning aanwezig)

Plat dak vernieuwd in 2012 inclusief realisatie lichtkoepels

Modernisering is noodzakelijk

Woning met potentie, mogelijkheid tot realiseren van vaste trap naar zolder

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk

Globale indeling

Souterrain

Kelderruimte met tegelvloer, opstelplaats CV-installatie

Begane grond

Entree, hal met meterkast

Toiletruimte voorzien van staand closet

Woonkamer met houtenparketvloer en voormalige schouw

Gesloten keuken met eenvoudig keukenblok zonder apparatuur

Tuinkamer met toegang tot de tuin, oprit en garageberging

Garageberging met vinylvloer, witgoedaansluitingen aanwezig

Eerste verdieping

Overloop met vinylvloer

Slaapkamer I met vinylvloer

Slaapkamer II met parketvloer

Slaapkamer III met vinylvloer en
muurkast

Badkamer met zitbad en wastafel

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbaar zolderberging
met dakvenster en voldoende stahoogte

Ruimte leent zich uitstekend voor het
realiseren van een extra slaapkamer,
weliswaar na realisatie van een dakkapel





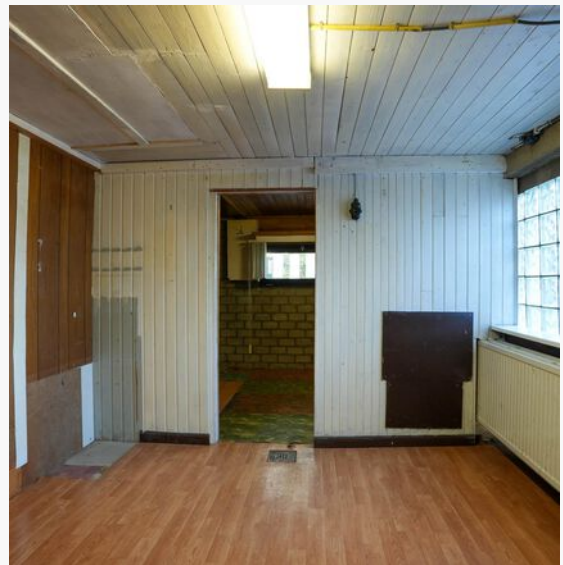




Kenmerken

Soort woning eengezinswoning	Gebouw gebonden buitenruimte 7 m ²
Type woning 2-onder-1-kapwoning	Externe bergruimte -
Bouwjaar 1965	Verwarming c.v.-ketel
Aantal kamers 7	Isolatie dubbel glas
...waarvan slaapkamers 3	Energie label F
Perceel 287 m ²	Ligging aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte 116 m ²	Ligging tuin zuidoost
Overig inpandige ruimte 31 m ²	



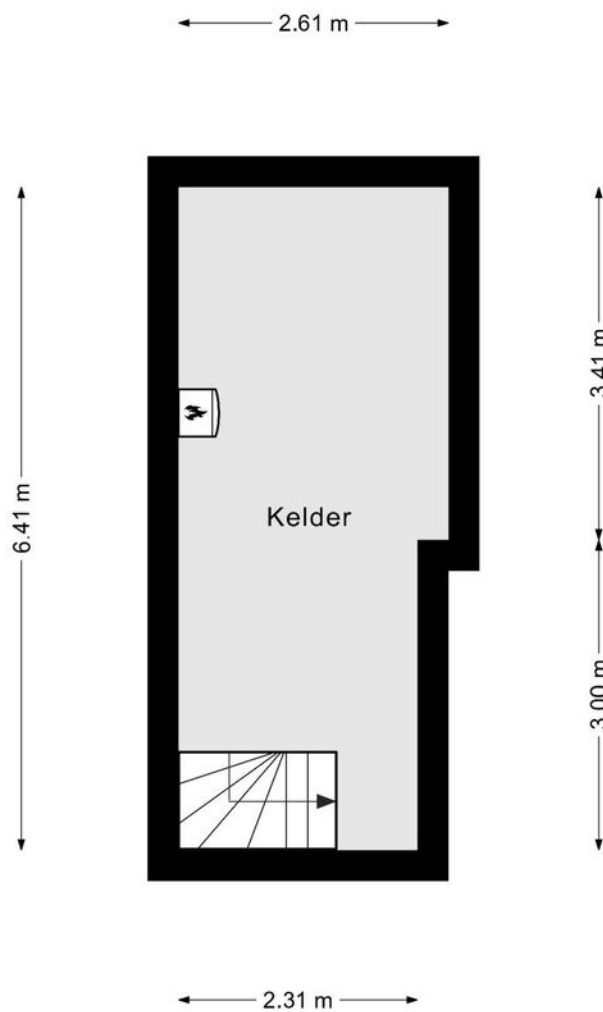








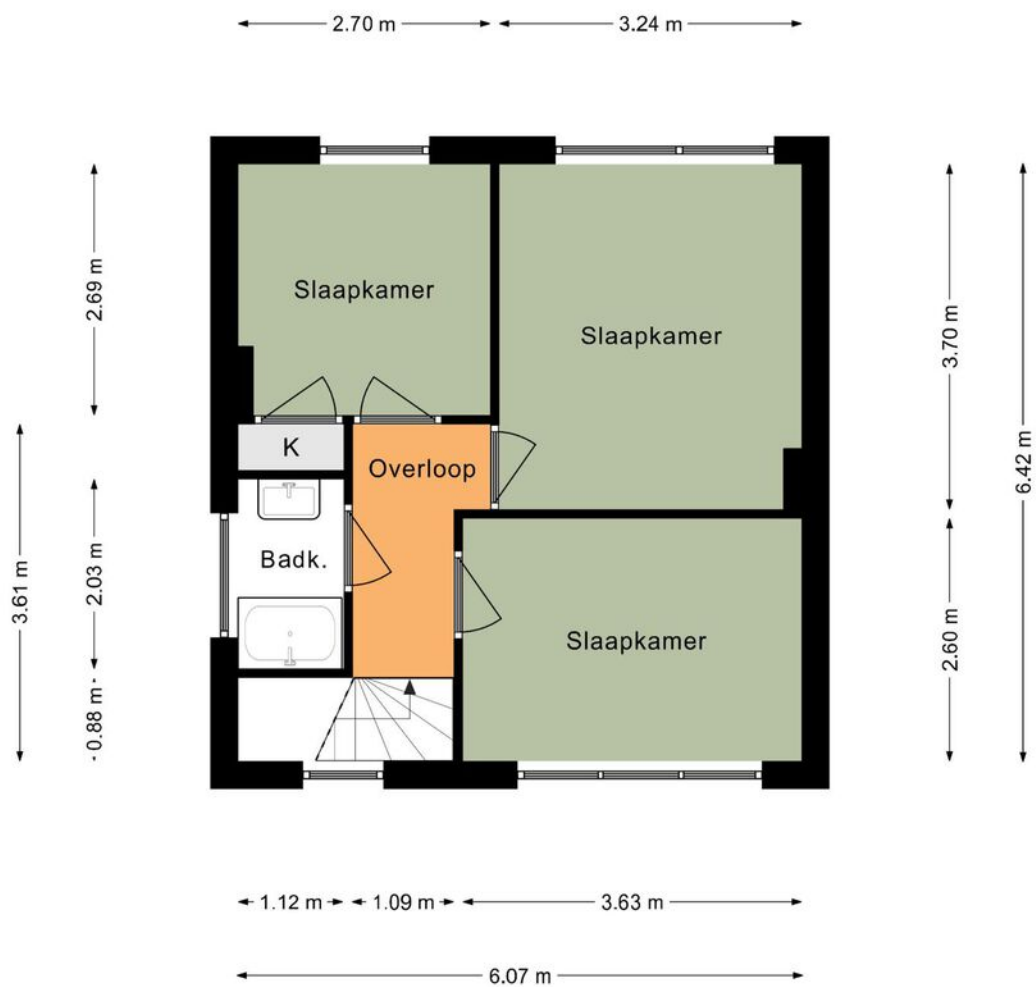
Plattegronden



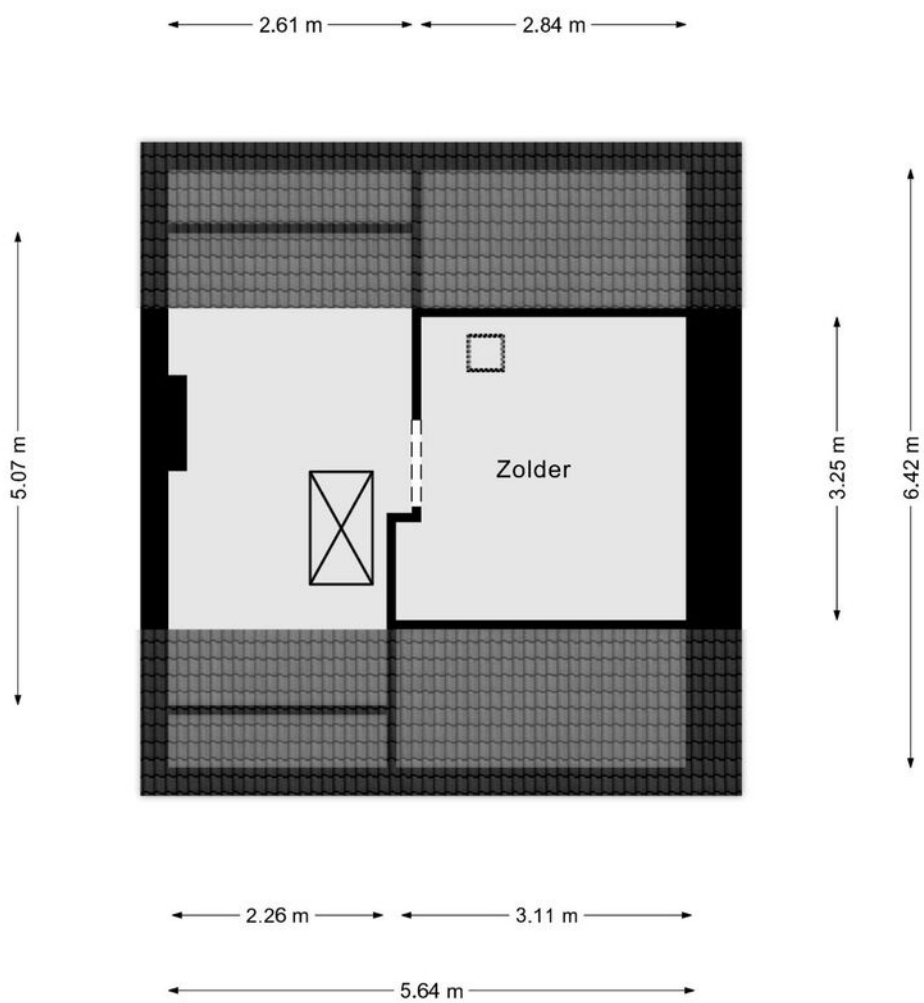
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



*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

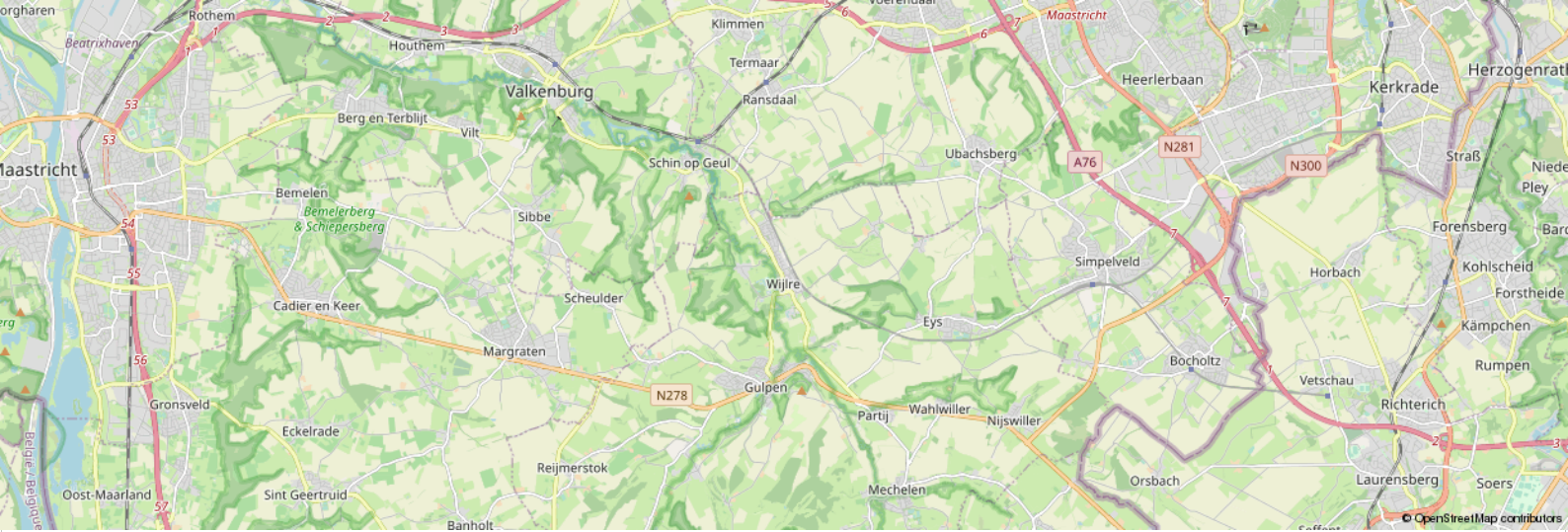
Kadastrale kaart Uw referentie: 000



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Wijlre
—	Huisnummer	Sectie		D
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		2911
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 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.



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