

# TE KOOP



## Sint Dyonisiusweg 13 Nijswiller-Wittem

Aan heerlijk rustig doodlopend straatje gelegen keurig onderhouden tussenwoning met aanbouw, terrasoverkapping en diepe tuin met zicht naar het groen.

Vraagprijs

€ 215.000 k.k.



**DIONNE**  
makelaars

043-4502333  
[info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)





## Sint Dyonisiusweg 13 Witterm

Aan heerlijk rustig doodlopend straatje gelegen keurig onderhouden tussenwoning met aanbouw, terrasoverkapping en diepe tuin met zicht naar het groen.

Deze goed verzorgde woning is gebouwd in 1956, inmiddels wordt het huis al bijna 50 jaar met veel plezier bewoond door de huidige eigenaren.

De woning is compact van opzet, maar de leefruimtes zijn prima van afmeting met onder meer een L-vormige woonkamer en een aanbouw voorzien van nette keuken op de begane grond.

De verdieping telt 3 slaapkamers en de badkamer. Verder zijn er nog een aantal praktische ruimtes zoals de provisiekelder, aangebouwde berging en een bergzolder.

En dan stappen we achterom naar buiten, allereerst vinden we daar de terrasoverkapping waar het heerlijk vertoeven is. We lopen verder de tuin in die keurig is aangelegd, daar vinden we het tweede terras, de vijver en een groen gazon. Ook is de tuin achterom bereikbaar via een brandgang.

Nijswiller is een hele strategische woonlocatie in het hart van het Heuvelland, allereerst is het er lekker rustig wonen met veel wandel- en fietsmogelijkheden.

Het is ook heel centraal wonen door de directe nabijheid van zowel de provinciale weg, autosnelweg en prima busverbindingen. Wij laten je deze fijne woning graag zien tijdens een bezichtiging, wees welkom.

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

De woning is voorzien van houten kozijnen. De begane grond en slaapkamer voorzijde hebben dubbele HR++ beglazing, de slaapkamers aan de achterzijde hebben enkel glas.

Het pand is voorzien van rolluiken

De tuin is achterom bereikbaar via een brandgang

Het dak is voorzien van nieuwe pannen in 1992

De aanbouw/berging is in 1990 gerealiseerd, de overkapping in 2000

Aanvaarding op korte termijn mogelijk

#### Globale indeling

Souterrain  
Provisiekelder

Begane grond  
Entree, hal met meterkast en trapopgang, plavuizenvloer  
Toilet voorzien van hangend closet  
L-vormige woonkamer voorzien van parketvloer  
Keuken voorzien van plavuizenvloer en loopdeur naar de terrasoverkapping en tuin, aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: oven, inductiekookplaat, RVS afzuigkap, koelkast, vaatwasser  
Wasberging met witgoedaansluiting en CV ketel  
Buitenberging

Eerste verdieping  
Overloop met bergkast  
Slaapkamer I met vaste kast  
Slaapkamer II  
Slaapkamer III  
De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer  
Badkamer met wastafel en douche

Tweede verdieping  
Via luik in bergkast bereikbare zolderruimte





## Kenmerken

Vraagprijs

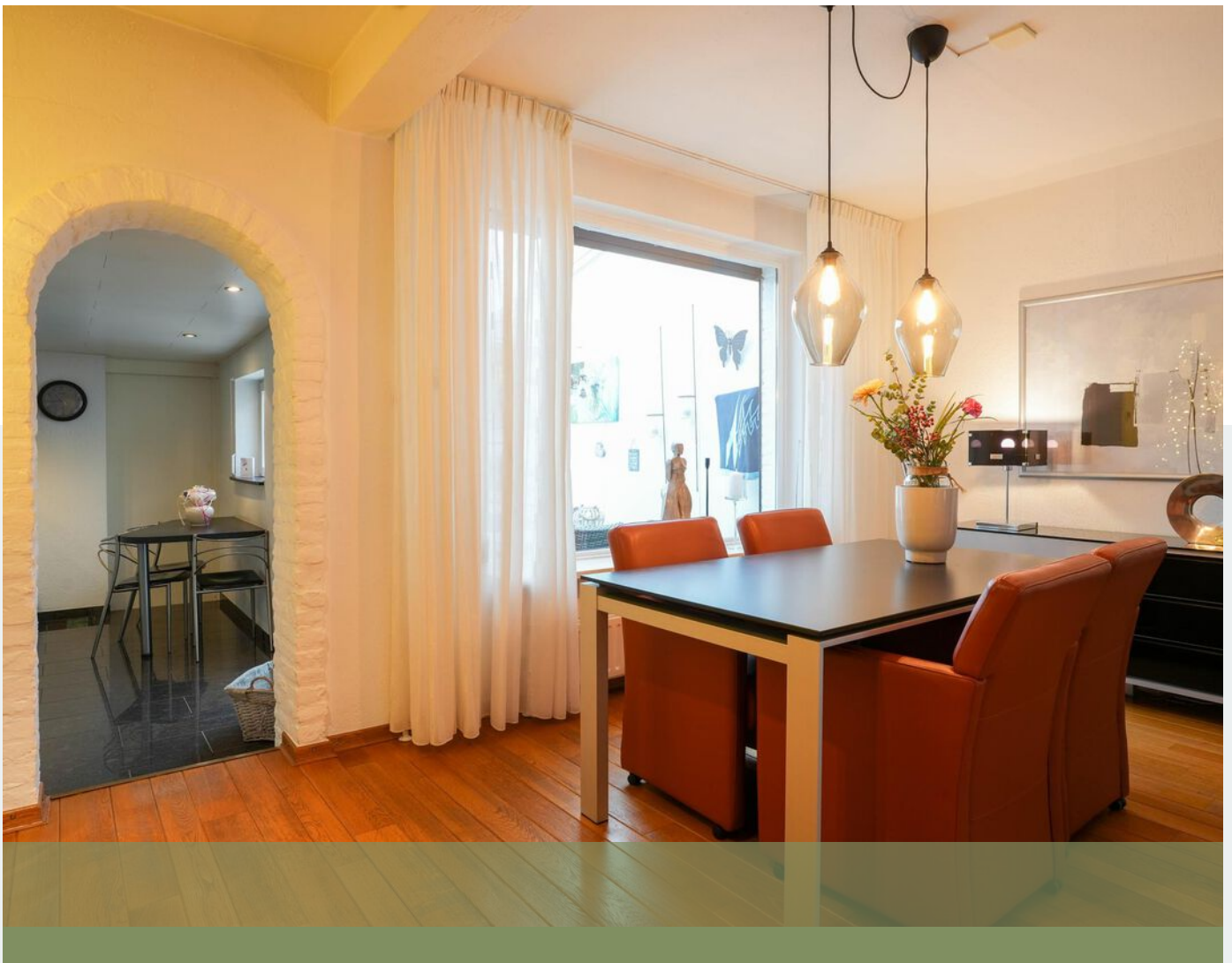
€ 215.000 k.k.

|                              |                                         |
|------------------------------|-----------------------------------------|
| Soort woning                 | eengezinswoning                         |
| Type woning                  | tussenwoning                            |
| Aantal kamers                | 6 kamers waarvan 3 slaapkamers          |
| Bouwjaar                     | 1956                                    |
| Woonoppervlakte              | 83 m <sup>2</sup>                       |
| Perceeloppervlakte           | 218 m <sup>2</sup>                      |
| Overige inpandige ruimte     | 12 m <sup>2</sup>                       |
| Gebouwsgebonden buitenruimte | 12 m <sup>2</sup>                       |
| Inhoud                       | 369 m <sup>3</sup>                      |
| Ligging                      | aan rustige weg                         |
| Tuin                         | noordoost                               |
| Verwarming                   | c.v.-ketel (eigendom)                   |
| Isolatie                     | vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas |
| CV-ketel                     | Remeha Avanta 2015                      |
| Energielabel                 | D                                       |





















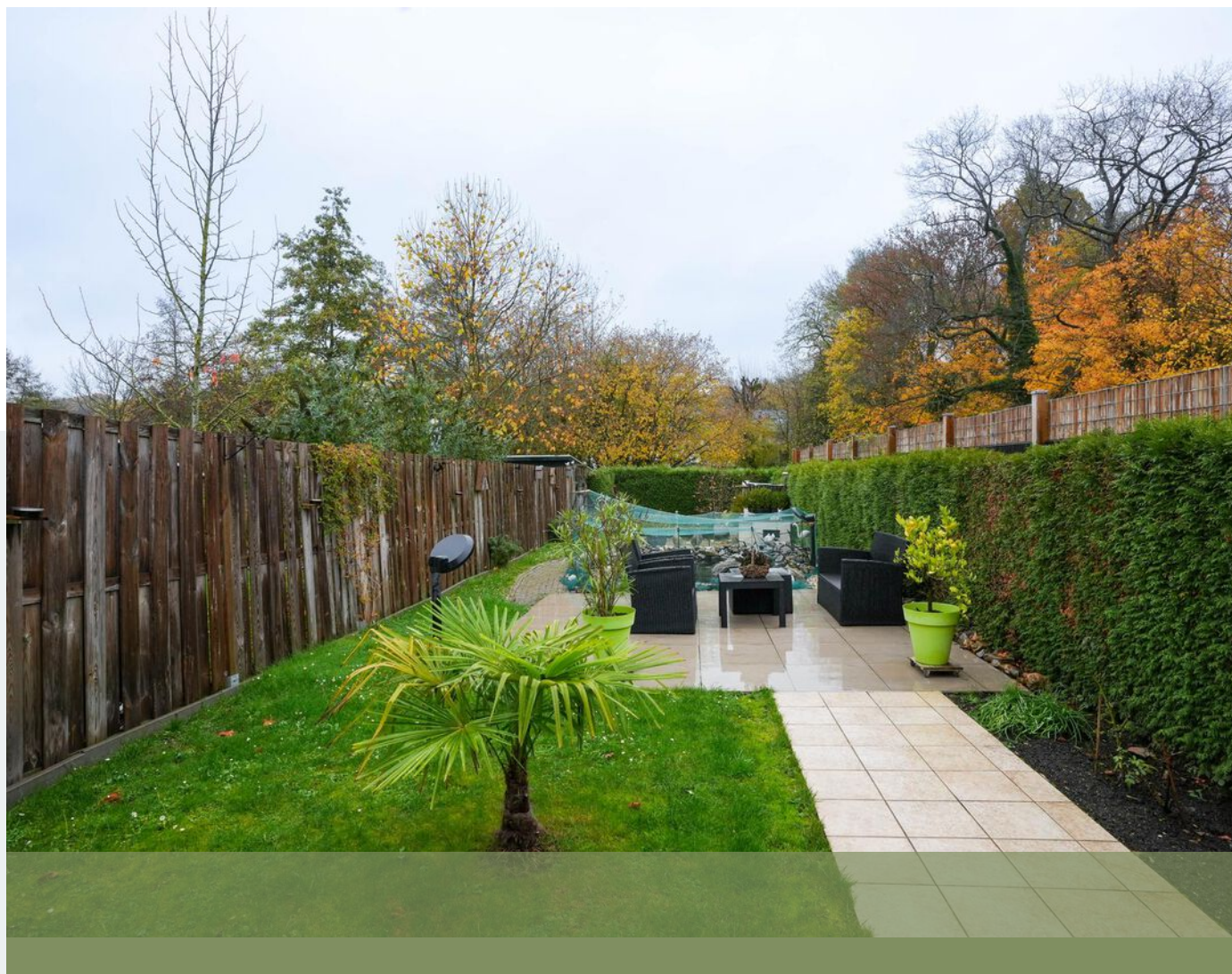
















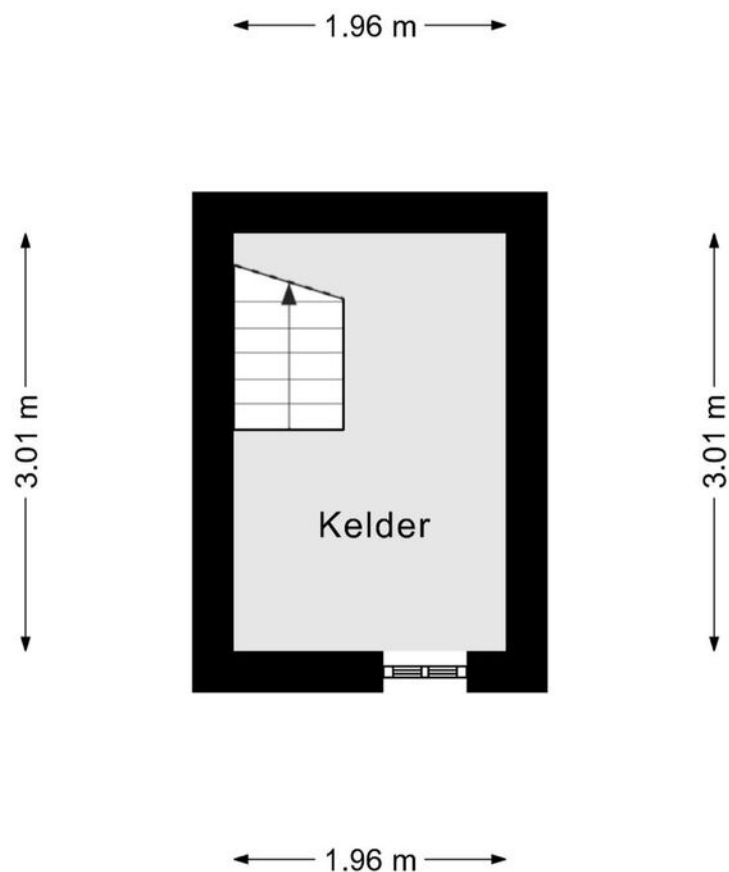








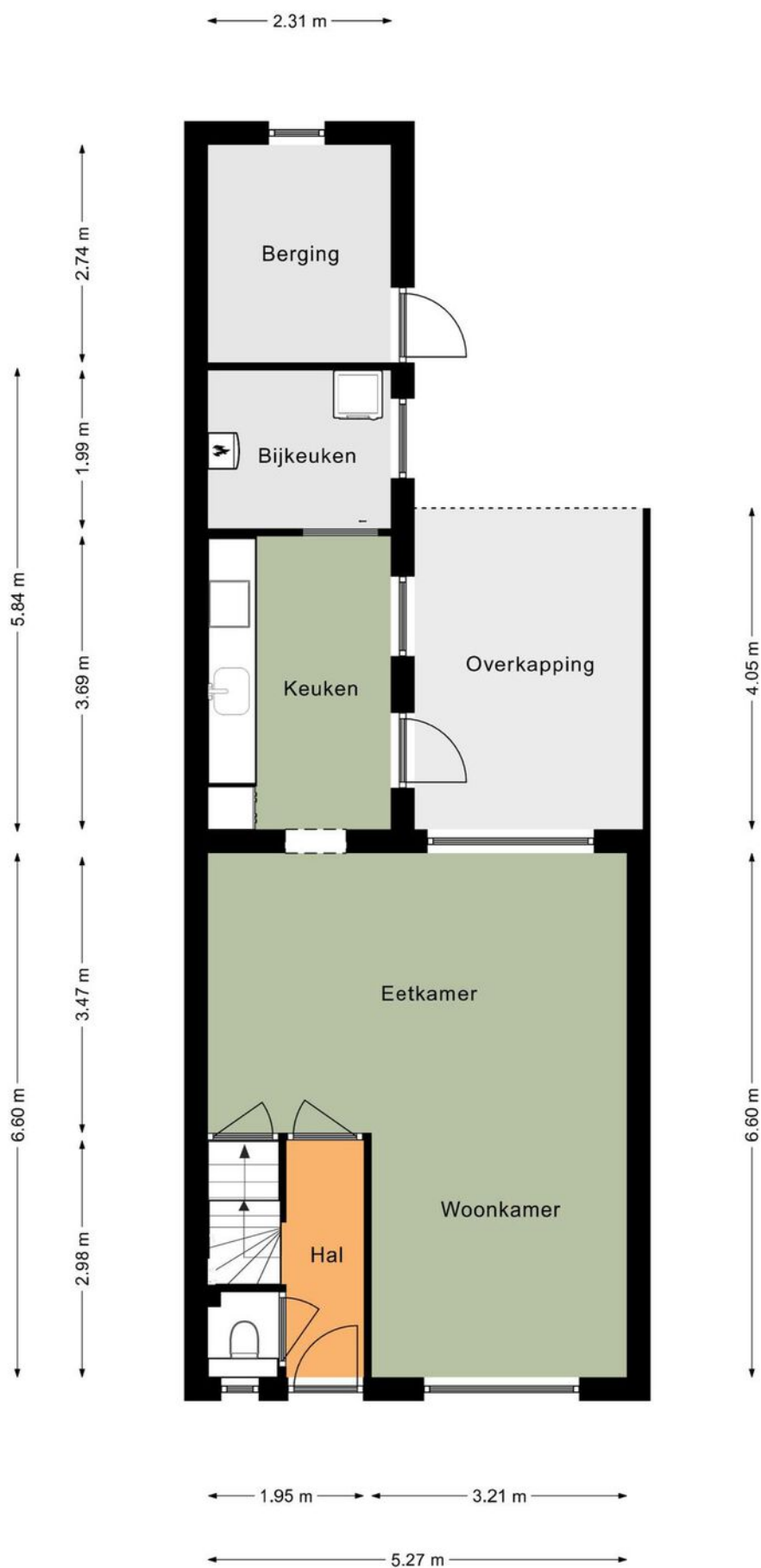




*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Plattegrond

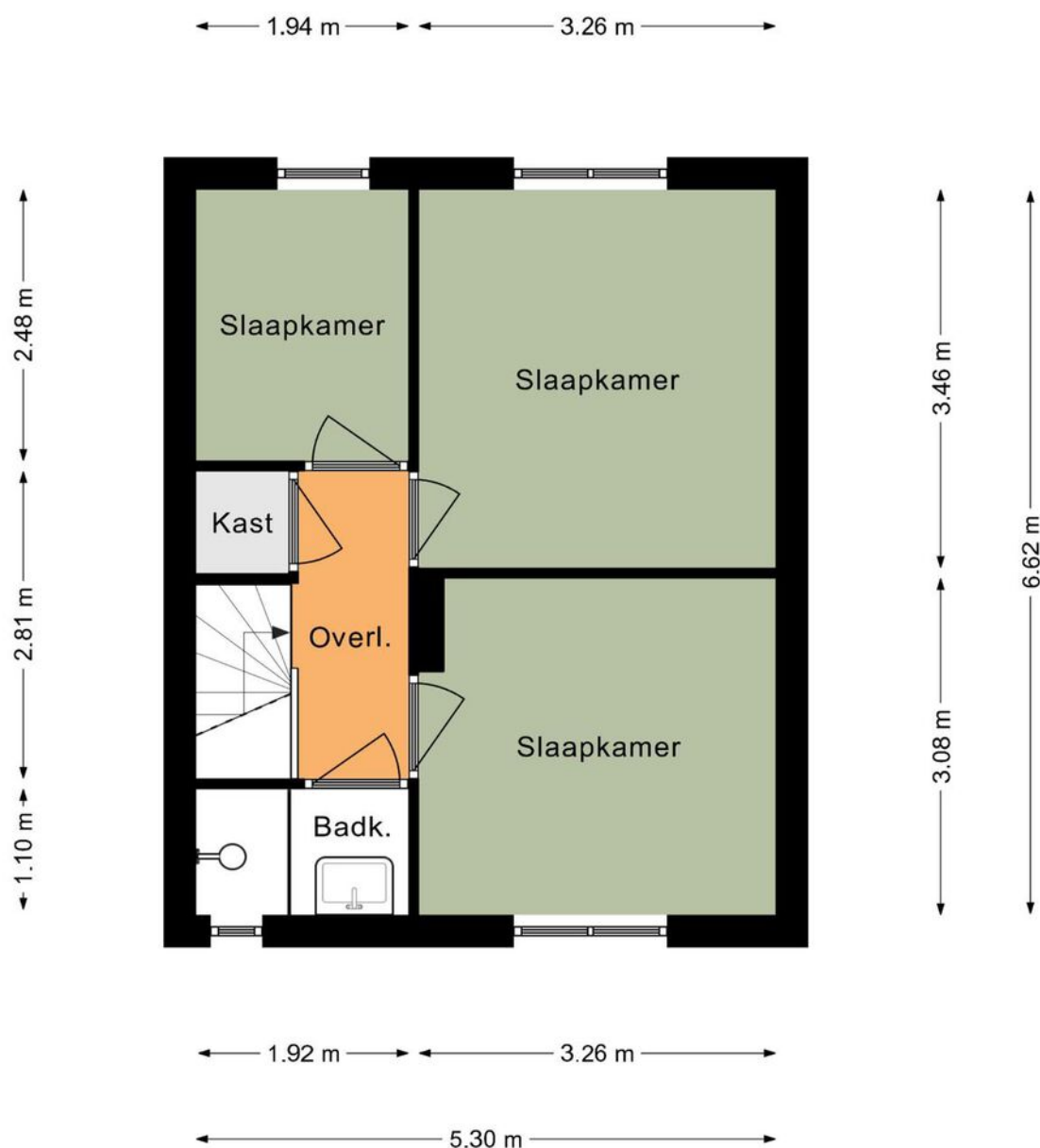




*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Plattegrond

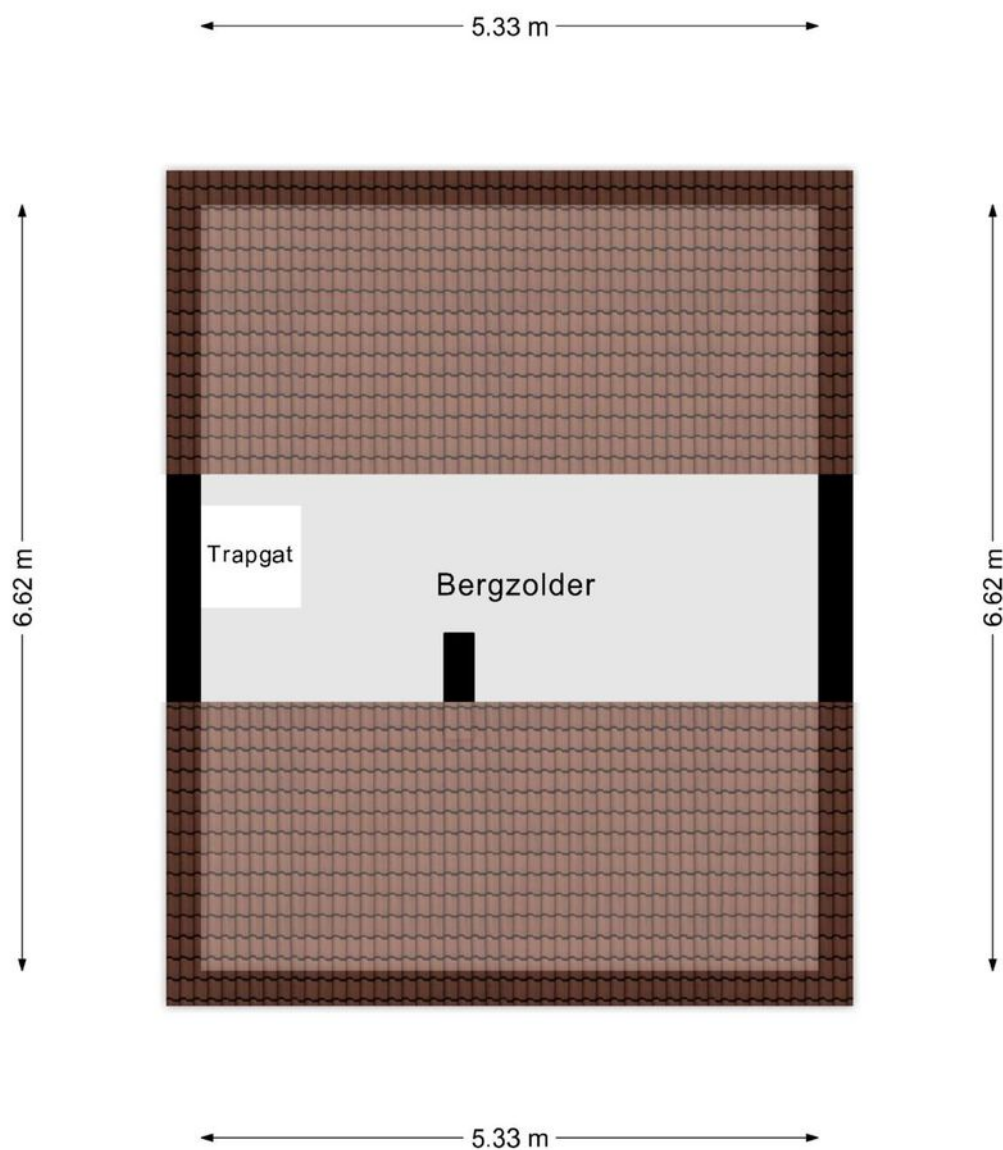




*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Plattegrond





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

# Plattegrond



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wittem

B

6600

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.

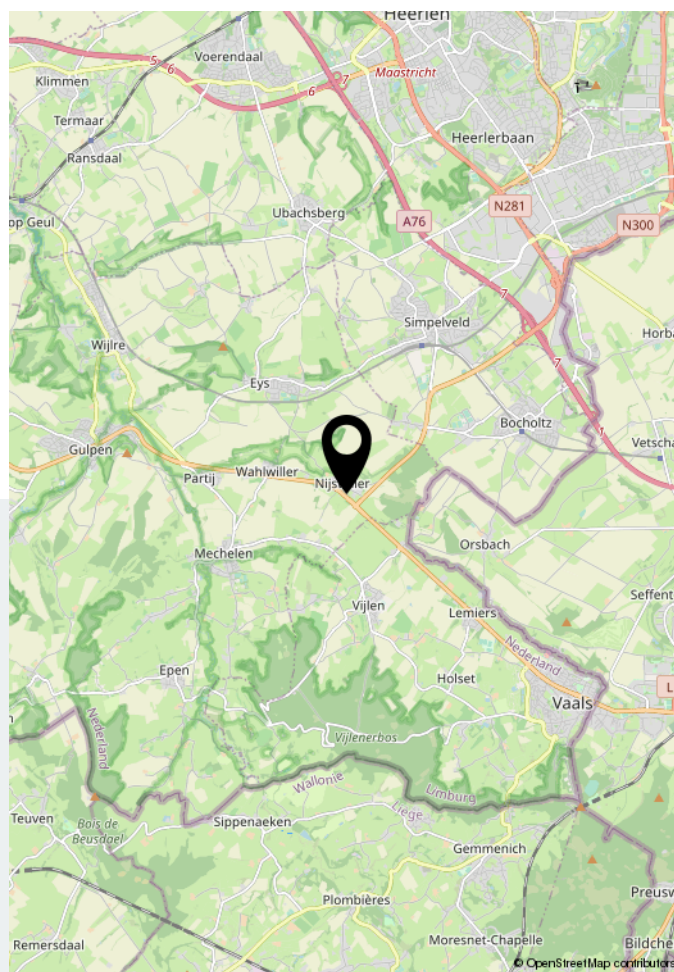
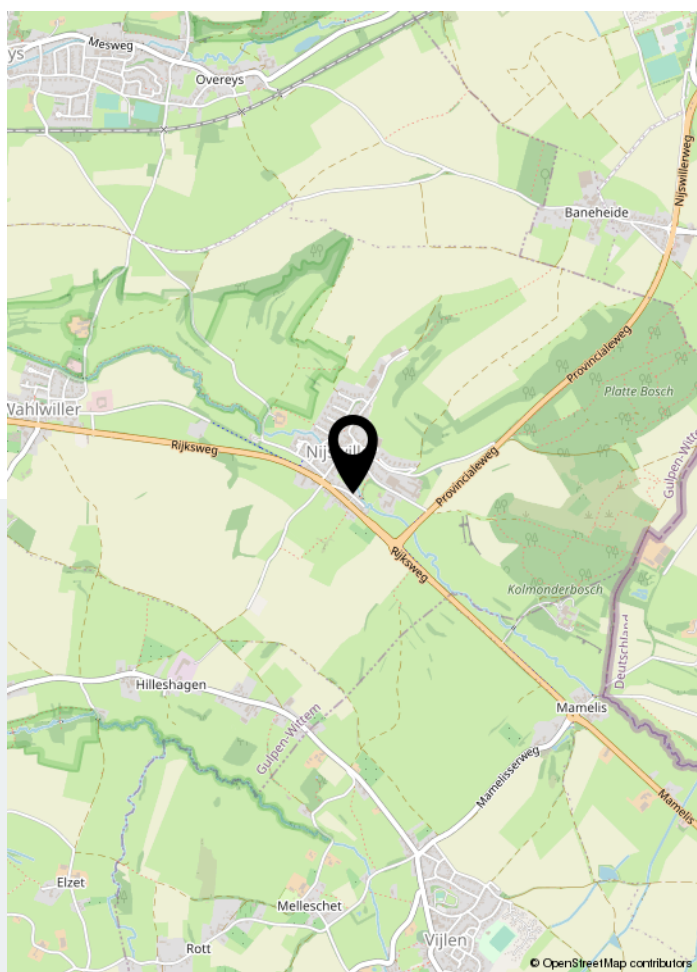
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 november 2022

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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](mailto:info@dionnemakelaars.nl) | [dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)