



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Pastoor Neujeanstraat 3
6351 GK Bocholtz

€ 348.000 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 Bocholtz.

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

Pastoor Neujeanstraat 3, 6351 GK Bocholtz

Houd jij wel van een niet alledaags woonhuis?

Lees dan zeker verder, want wat hebben we weer een leuk aanbod.

Gelegen op een charmant plekje in een rustig straatje in de oude kern van Bocholtz vinden we dit riante tussengelegen woonhuis dat in 2019 van een uitvoerige renovatie is voorzien.

Het kenmerkt zich door prettige leefruimtes op de begane grond, goed bemeten slaapkamers en een gastenbadkamer op de eerste verdieping, een master bedroom met ensuite badkamer op de zolder, en niet te vergeten een sfeervolle wijnkelder in het souterrain.

En dan is er ook nog eens een patio buitenruimte aan de achterzijde, groter



dan je zou denken en vooral een ontzettend gezellige plek om lekker buiten te kunnen vertoeven.

Overall kom je oude karakteristieke elementen tegen, in combinatie met de smaakvolle afwerking zorgt dit dat het huis een echt wow-effect heeft.

Hebben we je nieuwsgierig gemaakt?

Maak dan snel een afspraak, we laten je dit unieke pand graag zien tijdens een bezichtiging.

Bocholtz wordt door haar eigen inwoners uitgesproken als Bóches, het dialect behoort tot het Middelduits of Ripuarisch.

Het dorp was tot 1981 een zelfstandige gemeente, sindsdien vorm het een gemeente samen met buurdorp Simpelveld. Bocholtz ligt aan de grens met Duitsland, net ten zuiden van de A76 en N281.

Bereikbaarheid is dan ook een van de sterke pluspunten van het dorp, binnen een mum zit je op uitvalswegen naar Heerlen, Maastricht en Aken.

Ook behoren een aantal typisch Limburgse buurtschappen tot de kern, zoals de Baneheide, Vlengendaal, Prickart en Zandberg.

Doordat de woonplaats een relatief hoog inwonersaantal kent, heeft het de beschikking over een brede basisschoolvoorziening.





Ook is er een bijzonder actief verenigingsleven, waar eenieder iets van zijn gading kan vinden.

De kern zelf heeft een prima voorzieningenniveau met onder meer supermarkt, bakker en andere winkels en horeca.

Bijzonderheden

Houten kozijnen voorzien van HR++ beglazing

De woning is in 2019 voorzien van een uitgebreide renovatie met onder meer: nieuwe indeling, dakisolatie, HR++ beglazing geplaatst, leidingwerk vernieuwd, vloeren vernieuwd, badkamers, keuken, vloer- en muurafwerking, reiniging en schilderwerk voorgevel, platte dak keuken



Kleine buitenberging aan de achterzijde van de patio

Aanvaarding in overleg

Globale Indeling

Souterrain

Gewelfde wijnkelder

Opslagkelder

Begane grond

Entree, hal met meterkast en trapopgang

Woonkamer voorzien van eiken parketvloer

Eetkamer voorzien van eiken parketvloer

Semi open keuken voorzien van plavuizen vloer, aanbouwinstallatie met 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. Een loopdeur geeft toegang naar het overkapte terras, de patio en de buitenberging

Portaal met fontein, vaste kast met witgoedaansluiting

Toilet voorzien van hangend closet

Eerste verdieping

Overloop met muurkast

Badkamer met douchecabine, wastafelmeubel en hangend toilet

Slaapkamer I met aansluitend CV ruimte

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Kleed/hobbykamer

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een planken vloer

Tweede verdieping

Master bedroom voorzien van planken vloer, dakramen en kastenwand

Ensuite badkamer met dubbele wastafel, ligbad, inloopdouche en hangend toilet



**Prettige
leefruimte**





FOTOS





FOTOS



FOTOS





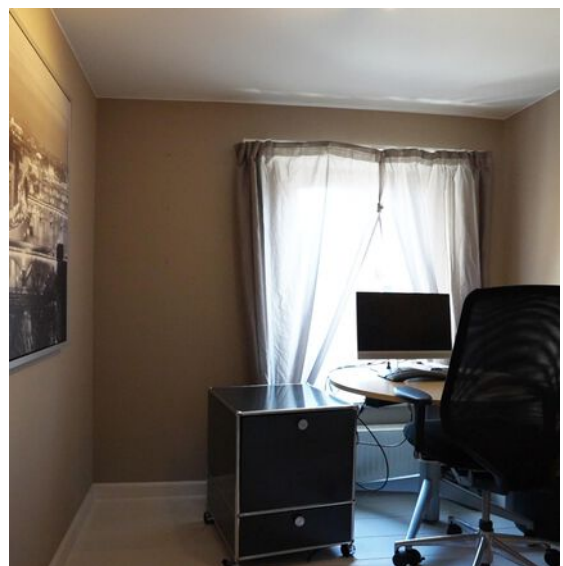
Kenmerken

Soort woning eengezinswoning	Gebouw gebonden buitenruimte 13 m ²
Type woning tussenwoning	Overig inpandige ruimte 32 m ²
Bouwjaar 1910	Verwarming c.v.-ketel (eigendom)
Aantal kamers 8	
...waarvan slaapkamers 4	Energie label C
Perceel 112 m ²	Ligging aan rustige weg, in centrum
Woonoppervlakte 166 m ²	Ligging tuin west

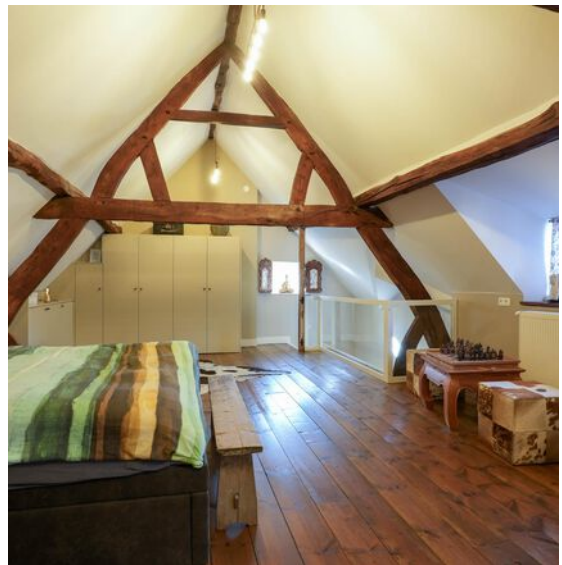
KENMERKEN

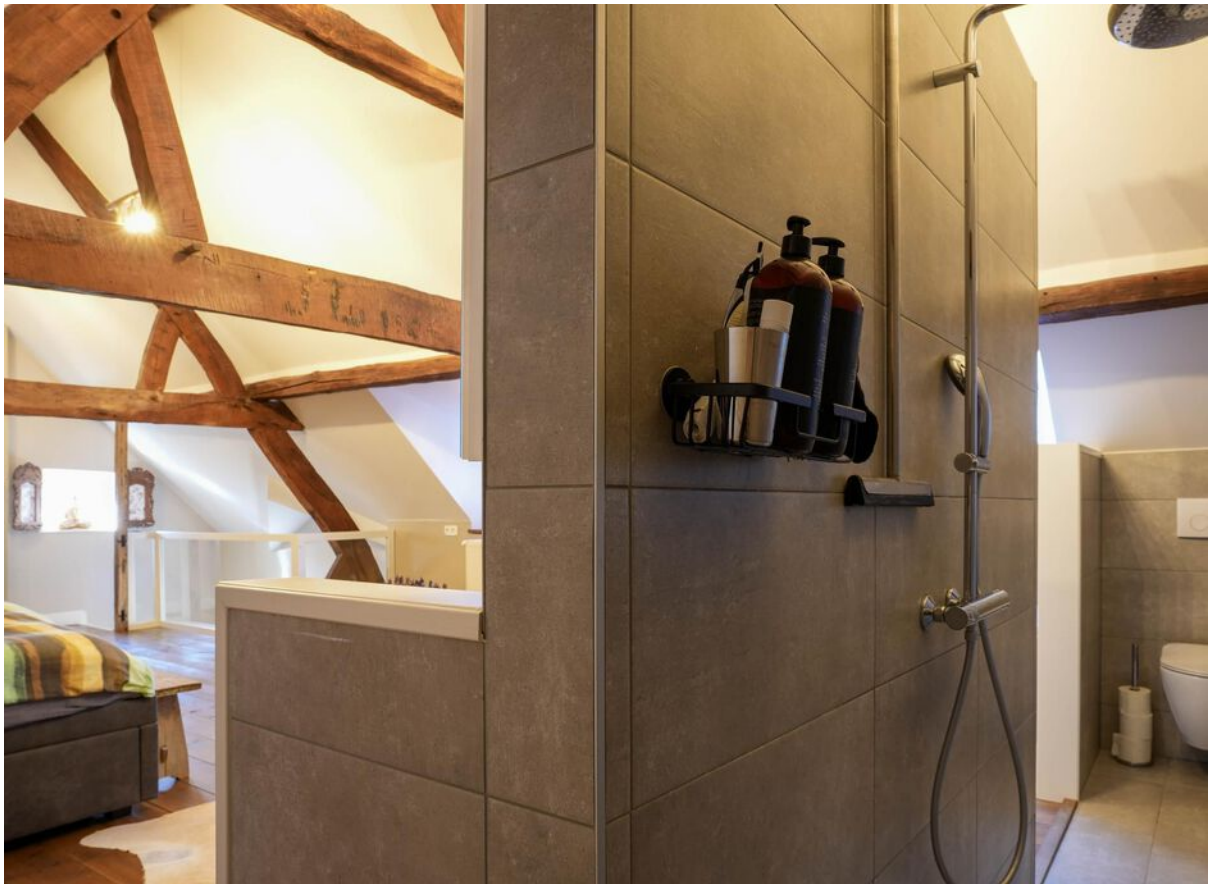


FOTOS



FOTOS





FOTOS

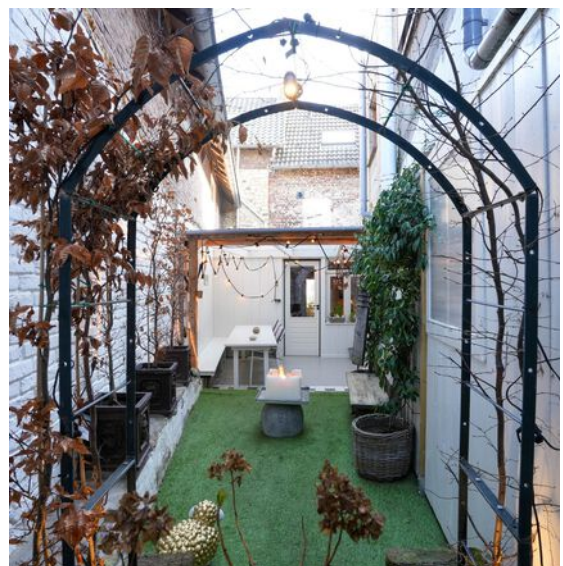




FOTOS

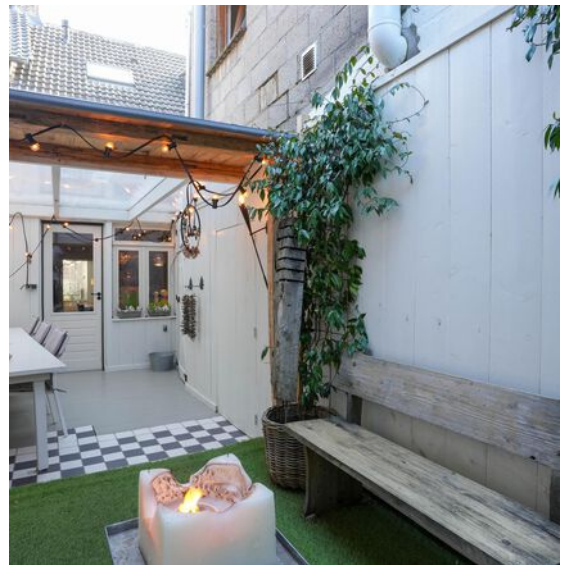






PHOTOS





PHOTOS



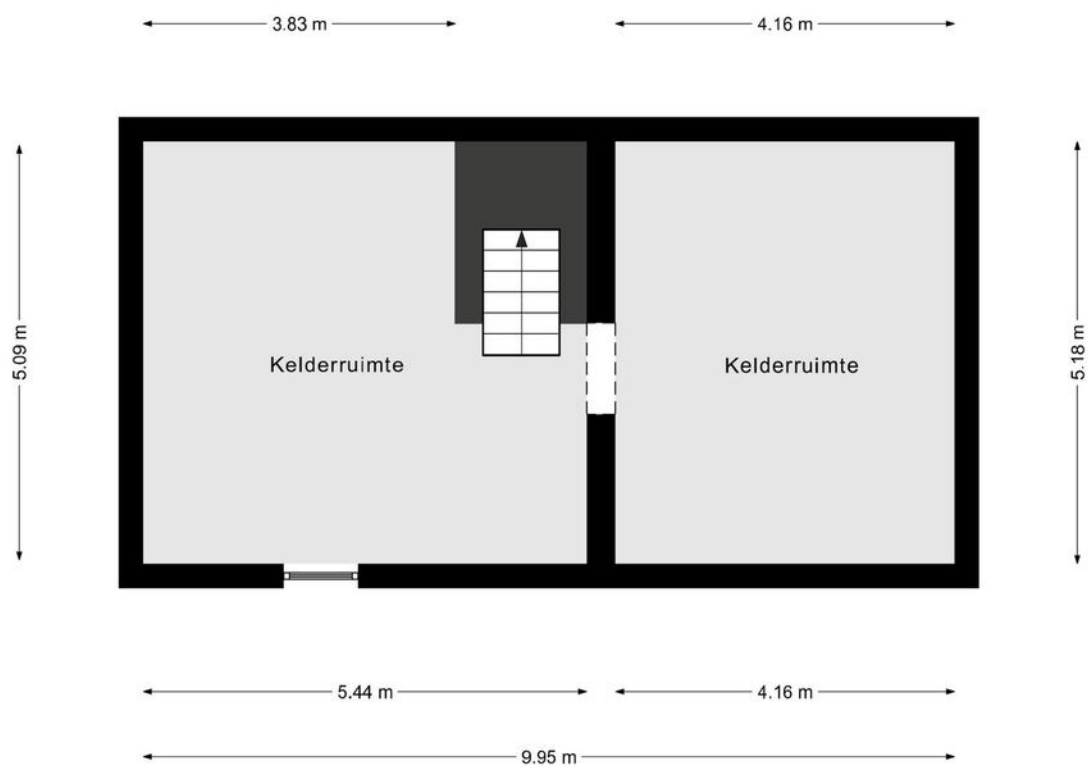


FOTOS





Plattegronden



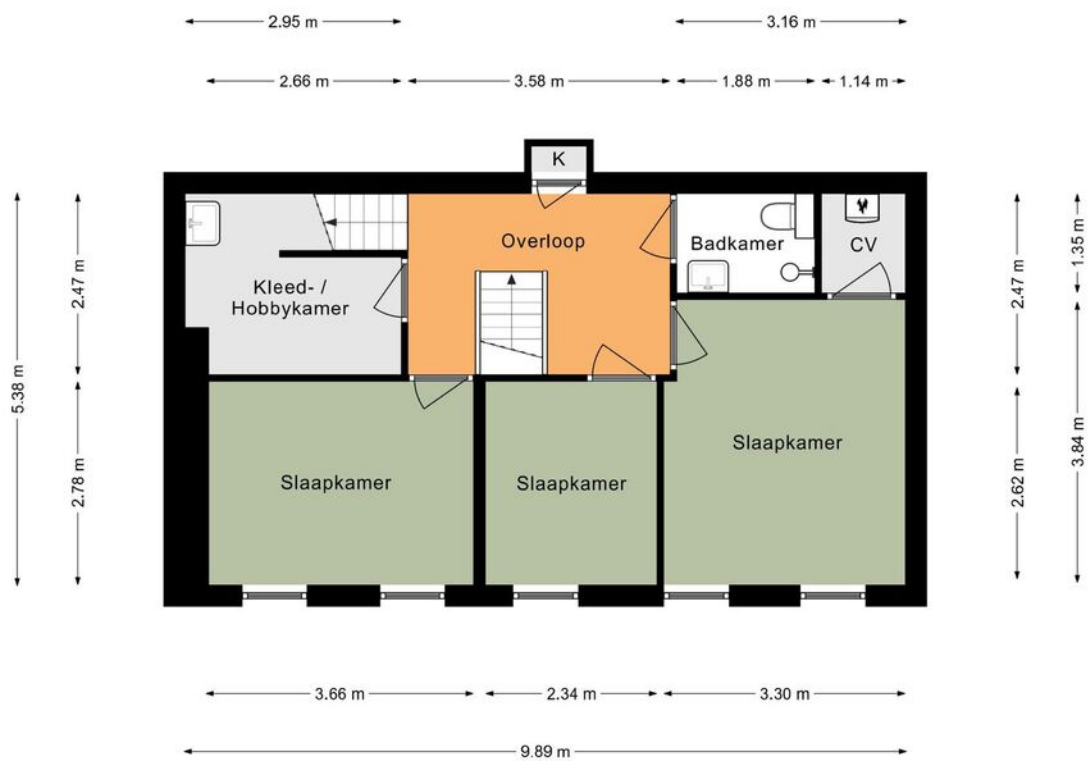
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





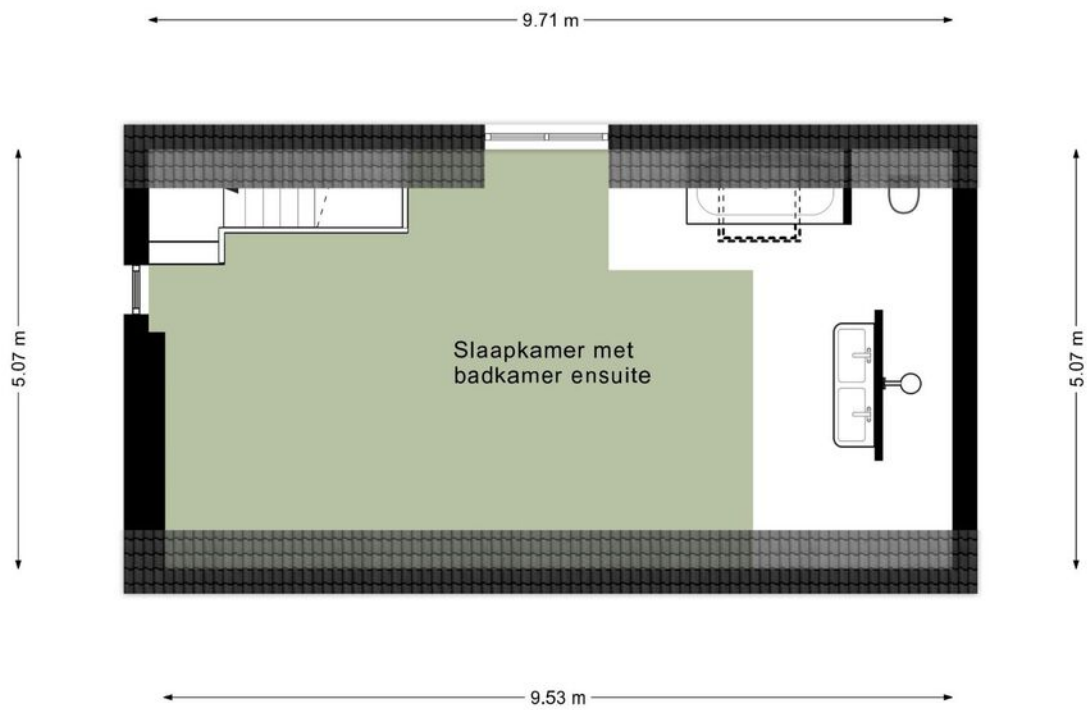
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





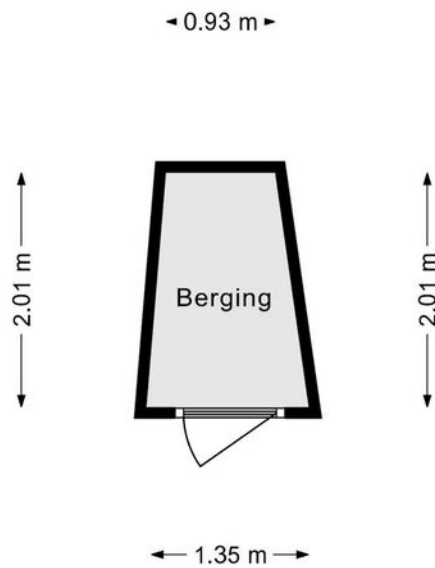
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





*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

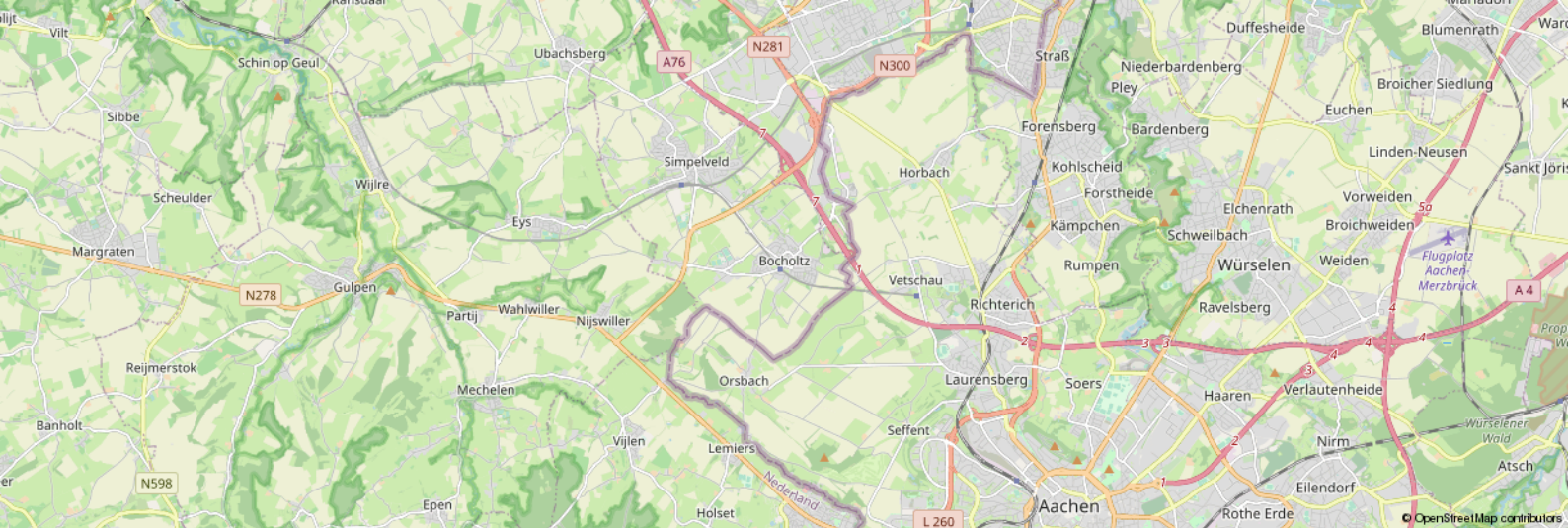
Kadastrale kaart Uw referentie: 000



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 december 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Simpelveld</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1157</p> <p>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.</p>	
--	--	---

KADASTRALE KAART





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