

TE KOOP



Sint Dyonisiusweg 11

Nijswiller - Wittem

Een knusse en goed onderhouden hoekwoning met brede oprit en een plaatje van een tuin gelegen aan een heerlijk rustig doodlopend straatje in Nijswiller.

Vraagprijs

€ 265.000 k.k.



043-4502333
info@dionnemakelaars.nl
dionnemakelaars.nl



Sint Dyonisiusweg 11 Nijswiller - Wittem

Dit huis geeft je meteen een warm gevoel en is door de jaren heen regelmatig onderhouden en verbeterd.

De begane grond heeft een L-vormige woonkamer met zit- en eetgedeelte, in de aanbouw vinden we de compacte keuken en berging.

De eerste verdieping telt drie slaapkamers en de badkamer.

Ook is er een vaste trap gerealiseerd waar we de zolderkamer met dakkapel vinden.

En dan de tuin, dat is echt de kers op de taart bij deze woning. Een ruim perceel van 384 m² met aan de voorzijde een brede oprit waardoor je parkeergelegenheid op eigen terrein hebt.

Eenmaal achterom worden we verrast door de tuin die sfeervol is aangelegd met meerdere terrassen en leuke hoekjes, je kijkt vrij uit naar het groen en je privacy is heel goed.

Maar ook praktische zaken zoals tuinberging en tuinhuis zijn aanwezig.

Nijswiller is een hele strategische woonlocatie in het hart van het Heuvelland, lekker rustig wonen maar wel heel centraal door de goede verbindingen.

Kortom, een leuk huis voor de starter, alleenstaande of een klein gezin.

Wees welkom om een kijkje te komen nemen.

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 Sijpelt, Vaals en Gulpen te vinden.

Voor ontspanning zijn er ontelbare wandel- en fietsroutes beschikbaar, dat zal nooit vervelen.

Bijzonderheden

Houten kozijnen, de begane grond is voorzien van dubbele beglazing en de verdieping heeft enkele beglazing

Het pand heeft rolluiken

De CV installatie is in 2022 vernieuwd (eigendom)

Het hoofddak is in 2001 vernieuwd, inclusief geïsoleerde dakplaten en dakkapel. Ook het platte dak is in dezelfde periode voorzien van nieuwe bitumineuze dakbedekking

In de tuin is een houten tuinhuis, overkapping, fietsenberging en tweede tuinhuis

Aanvaarding in overleg

Globale indeling

Souterrain
Vorraadkelder

Begane grond
Entree, hal met meterkast en parketvloer

Toilet voorzien van staand closet en fontein

L-vormige woonkamer, zitgedeelte met parketvloer en eetgedeelte met plavuizen vloer

Gesloten keuken voorzien van plavuizen vloer, aanbouwinstallatie met inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi oven

Berging met witgoedaansluiting en CV installatie

Eerste verdieping
Overloop met vloerbedekking en muurkast

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III
De slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Badkamer voorzien van zitbad met douche en wastafel

Tweede verdieping
Via vaste trap bereikbare zolderkamer met dakkapel



Kenmerken

Vraagprijs

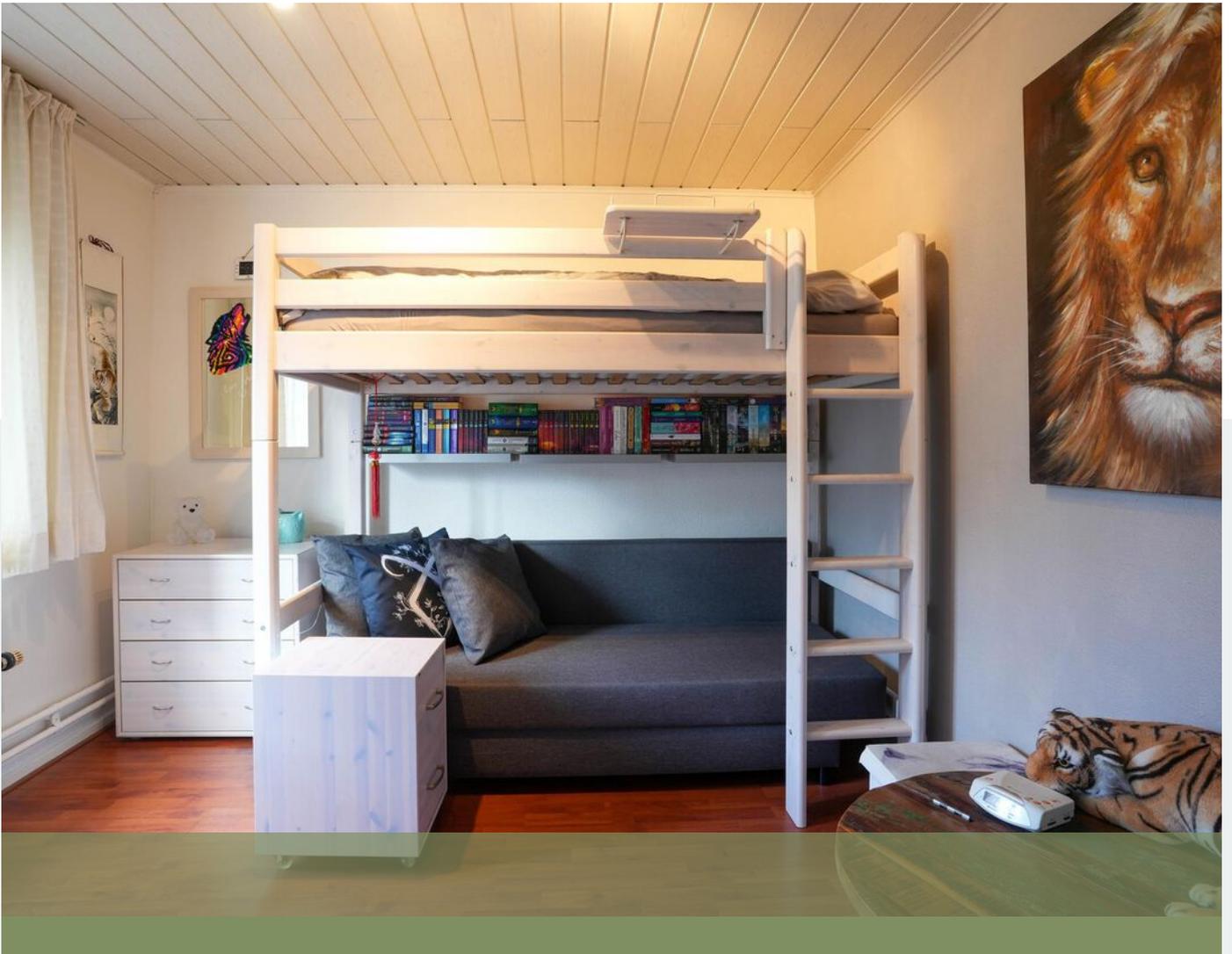
€ 265.000 k.k.

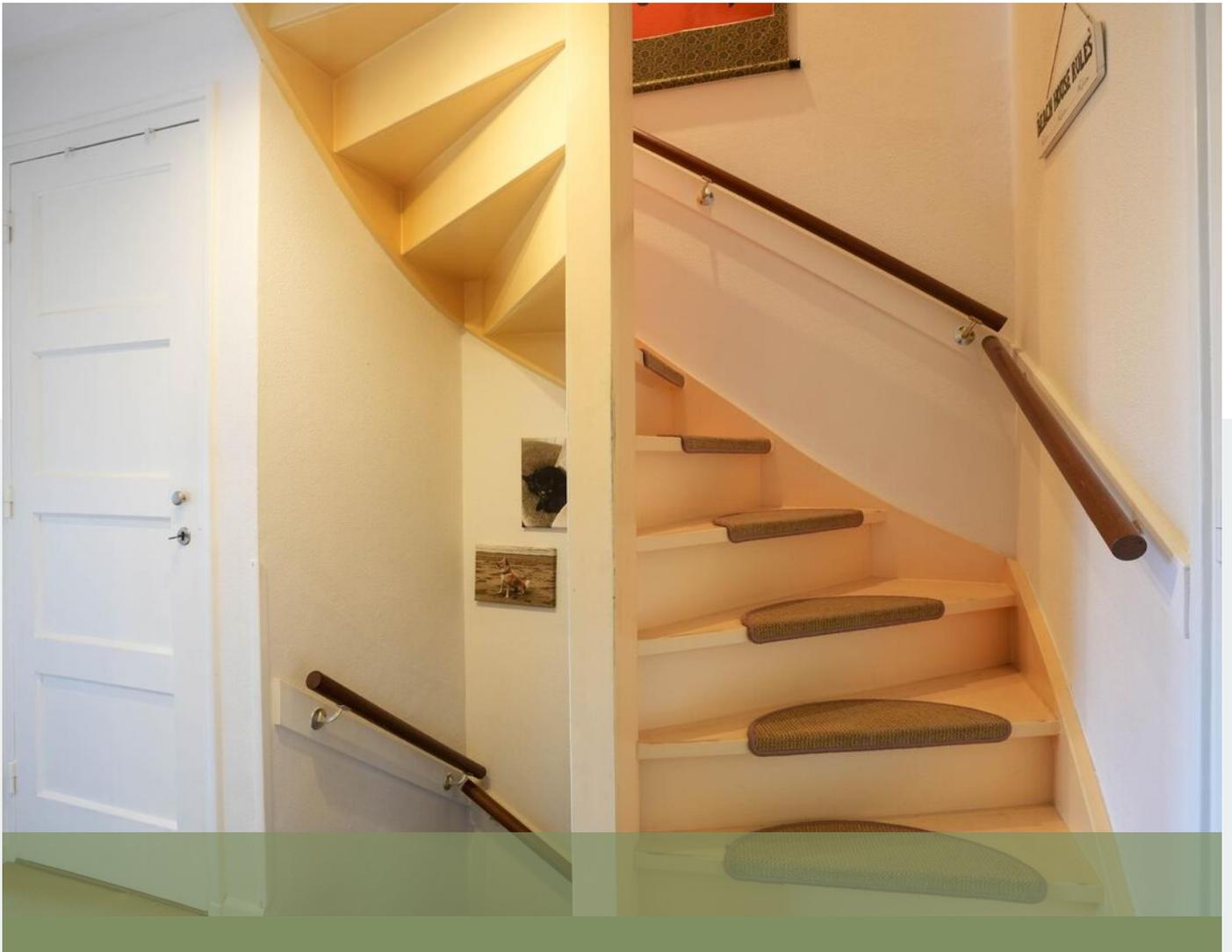
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	hoekwoning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 4 slaapkamers
Bouwjaar	1953
Woonoppervlakte	91 m ²
Perceeloppervlakte	384 m ²
Overige inpandige ruimte	15 m ²
Gebouwwebonden buitenruimte	7 m ²
Externe bergruimte	15 m ²
Inhoud	369 m ³
Ligging	aan rustige weg
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel (eigendom)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
CV-ketel	2022
Energie label	E















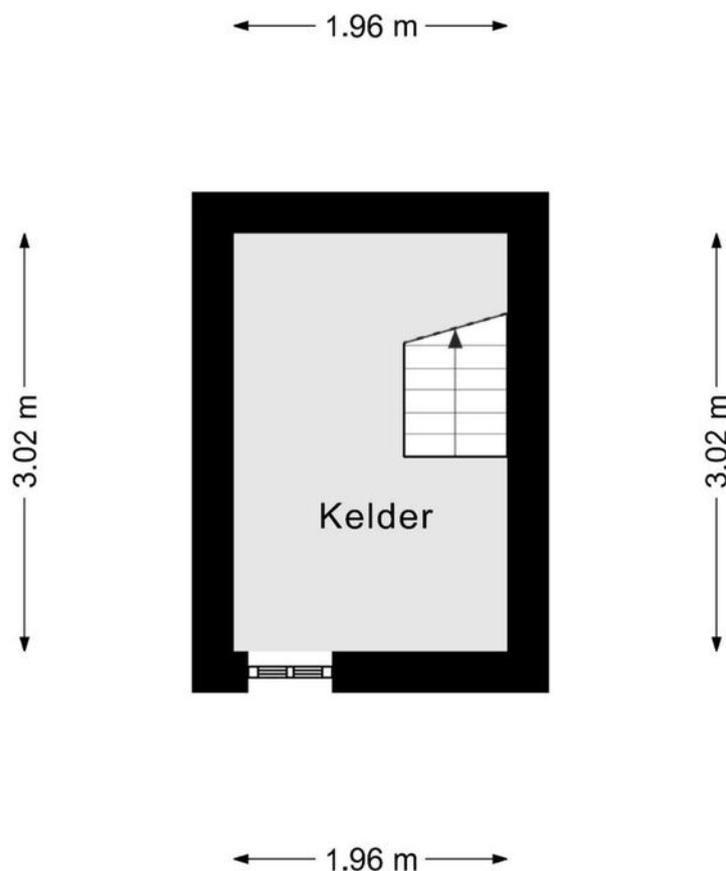






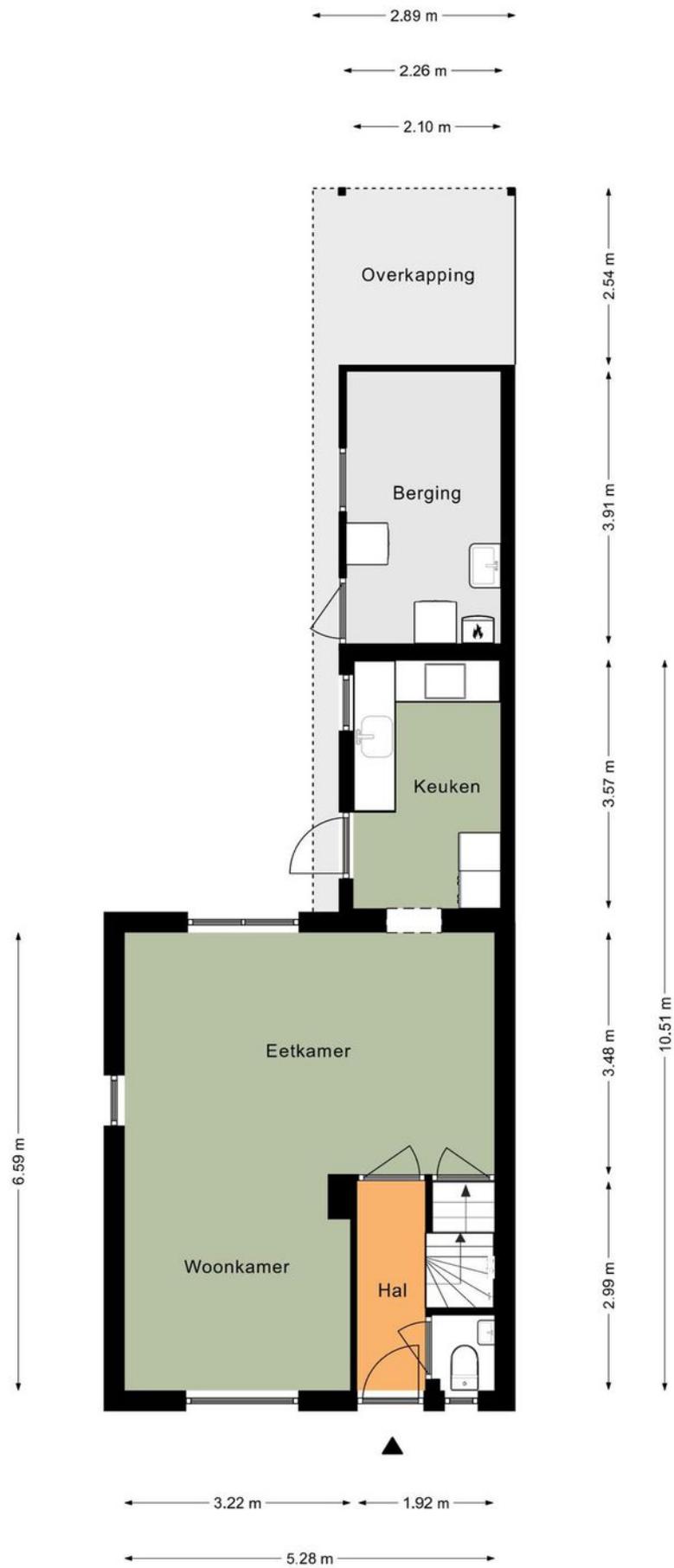






*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



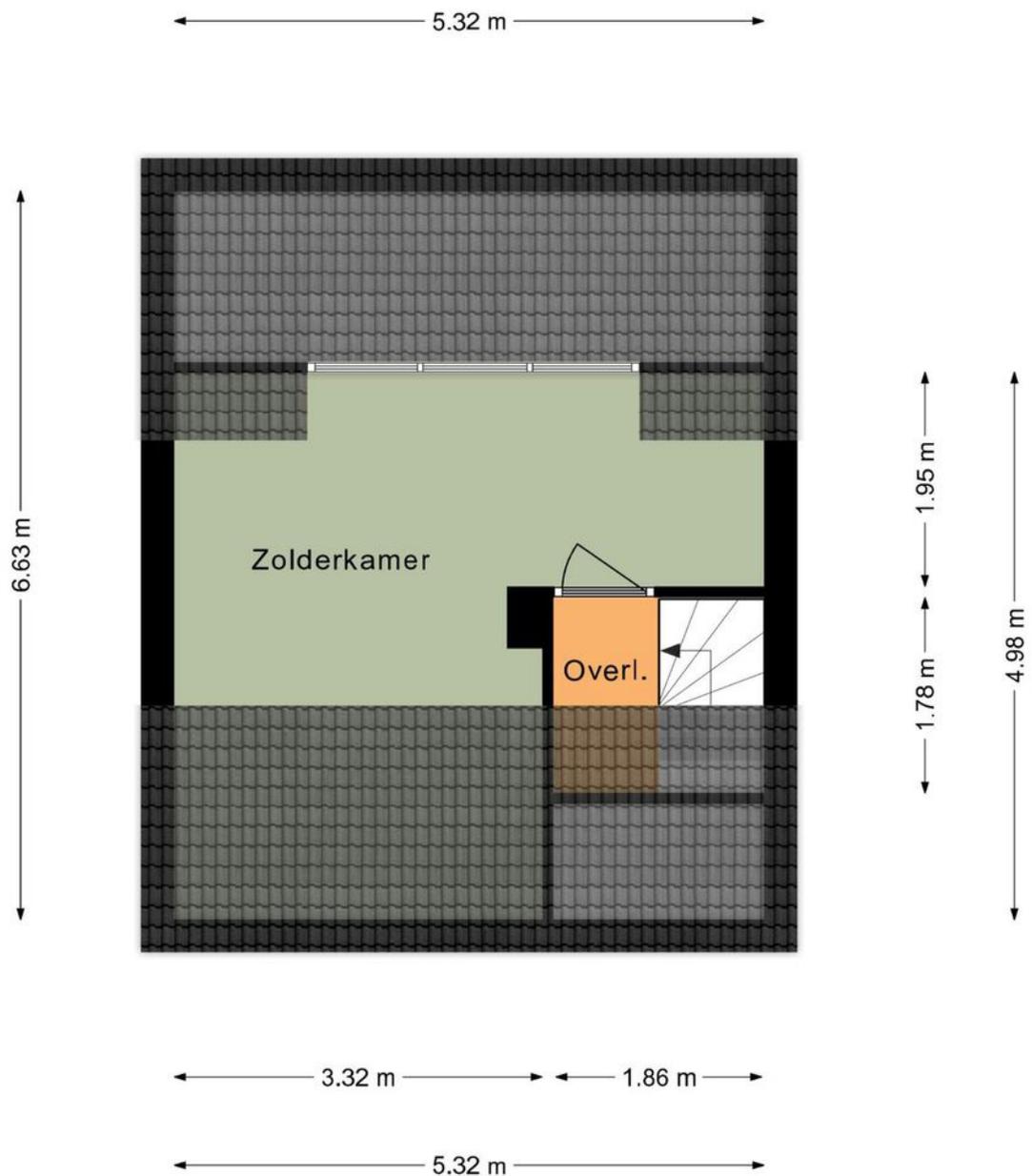
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

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

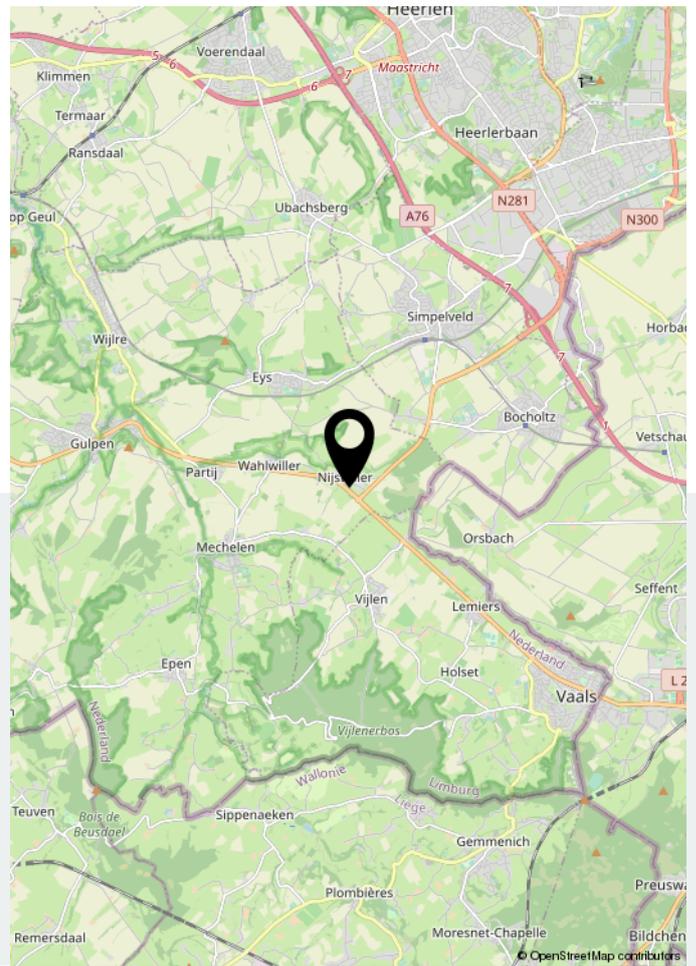
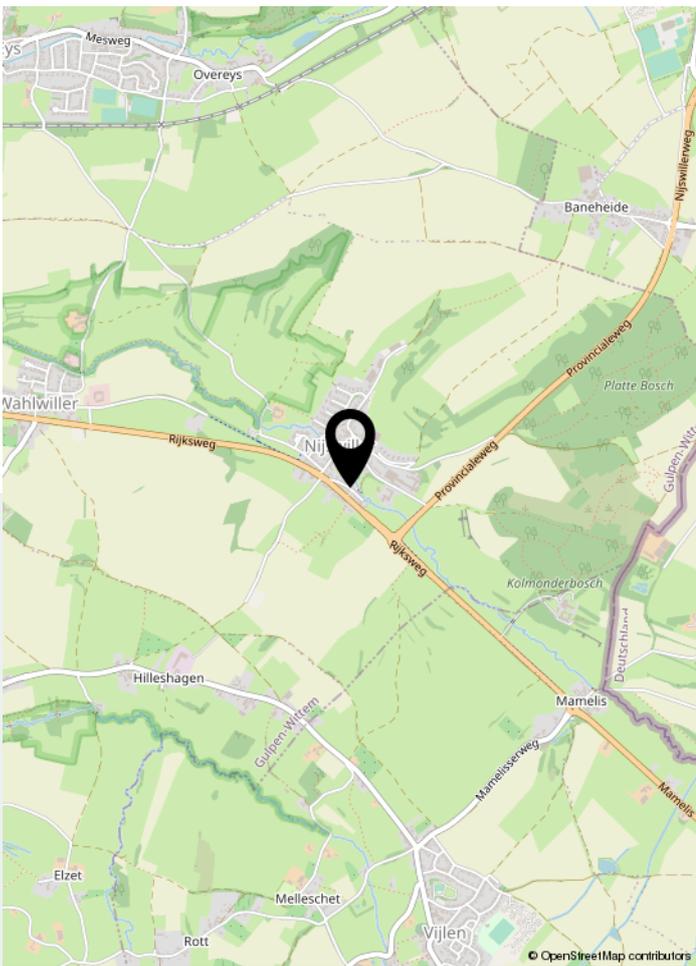


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wittem</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 6599</p>	
--	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 december 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



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

