



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Engelsdalstraat 43
6277 NG Slenaken

€ 329.000 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 Slenaken.

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 NRVt-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 waardebepaling, 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

Engelsdalstraat 43, 6277 NG Slenaken

Kenmerkend voor Engelsdalstraat 43 in Slenaken? Een jonge, energiezuinige tweekapper met garage én gelegen aan het einde van een doodlopende straat met een leuk doorkijkje met uitzicht op het Heuvellandschap!

De huidige eigenaren kochten deze woning in 2004 als nieuwbouwhuis en hebben er de afgelopen jaren keurig voor gezorgd.

De woning is degelijk afgewerkt, doch is enige modernisering wellicht inmiddels wenselijk.

Dit fijne huis is voorzien van een lichte woonkamer met erker en open keuken, 3 keurige slaapkamers en een basic badkamer.

De royale zolderverdieping biedt nog legio mogelijkheden, geheel naar eigen



wens in te vullen!

Tenslotte de zonovergoten tuin op het zuiden, die mag niet ontbreken. Een heerlijke besloten plek met genoeg privacy.

De woning ligt in een kindvriendelijk en rustige omgeving, met een afwisselende samenstelling van bewoners van jong tot oud. En dan ook nog eens een dorp dat omringd wordt door het Heuvelland, wat wil je nog meer?

Kom vrijblijvend eens een kijkje nemen.
We leiden je graag rond!

Slenaken noemt zichzelf vaak "de parel van het Heuvelland", deze titel is goed te verklaren. Het dorp is gelegen in de kom van het Gulpdal en kenmerkt zich door haar karakteristieke dorpskern,

het riviertje de Gulp en het fraaie landschap met bekende heuvels zoals de Piemert en de Loorberg.

Het betreft een gastvrij dorp met diverse horecagelegenheden, al decennia lang weten wandelaars, fietsers en toeristen het dorp goed te vinden. Hierdoor heerst er een gezellig sfeer, met een permanent vakantiegevoel en is er een open houding naar nieuwe inwoners.

Het dorp beschikt over een bakker met buurtsupermarkt en busverbinding als basisvoorzieningen.

Slenaken is dan ook een fijne plek om te wonen in het vijf sterren landschap van Zuid Limburg.





Bijzonderheden

Volledig voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing

Volledig isolatiepakket op basis van bouwjaar (2004)

De huidige eigenaren zijn de eerste eigenaren

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk

Gelegen aan het einde van een doodlopende straat met zijdelings vrij uitzicht

De CV-installatie (Remeha Calenta HR uit 2018) is gehuurd, de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de nieuwe eigenaar

De WTW installatie (Renovent HR uit 2004) is momenteel buiten gebruik. Deze is naar eigen wens weer in gebruik te nemen



Globale indeling

Entree, hal met meterkast

Toilet voorzien van staand closet en fonteintje

Woonkamer met erker, voorzien van plavuizenvloer

Open keuken met eenvoudige aanbouwinstallatie voorzien van 4-pits gaskookplaat en RVS afzuigkap

Trapberging

Eerste verdieping

Overloop voorzien van novilonvloer

Slaapkamer I voorzien van laminaatvloer

Slaapkamer II voorzien van laminaatvloer

Slaapkamer III voorzien van novilonvloer

Badkamer met tegelvloer, voorzien van douche, staand closet en wastafel

Tweede verdieping

Bereikbaar via vaste trap

Standplaats CV-installatie en WTW-installatie

Witgoedaansluitingen aanwezig













Kenmerken

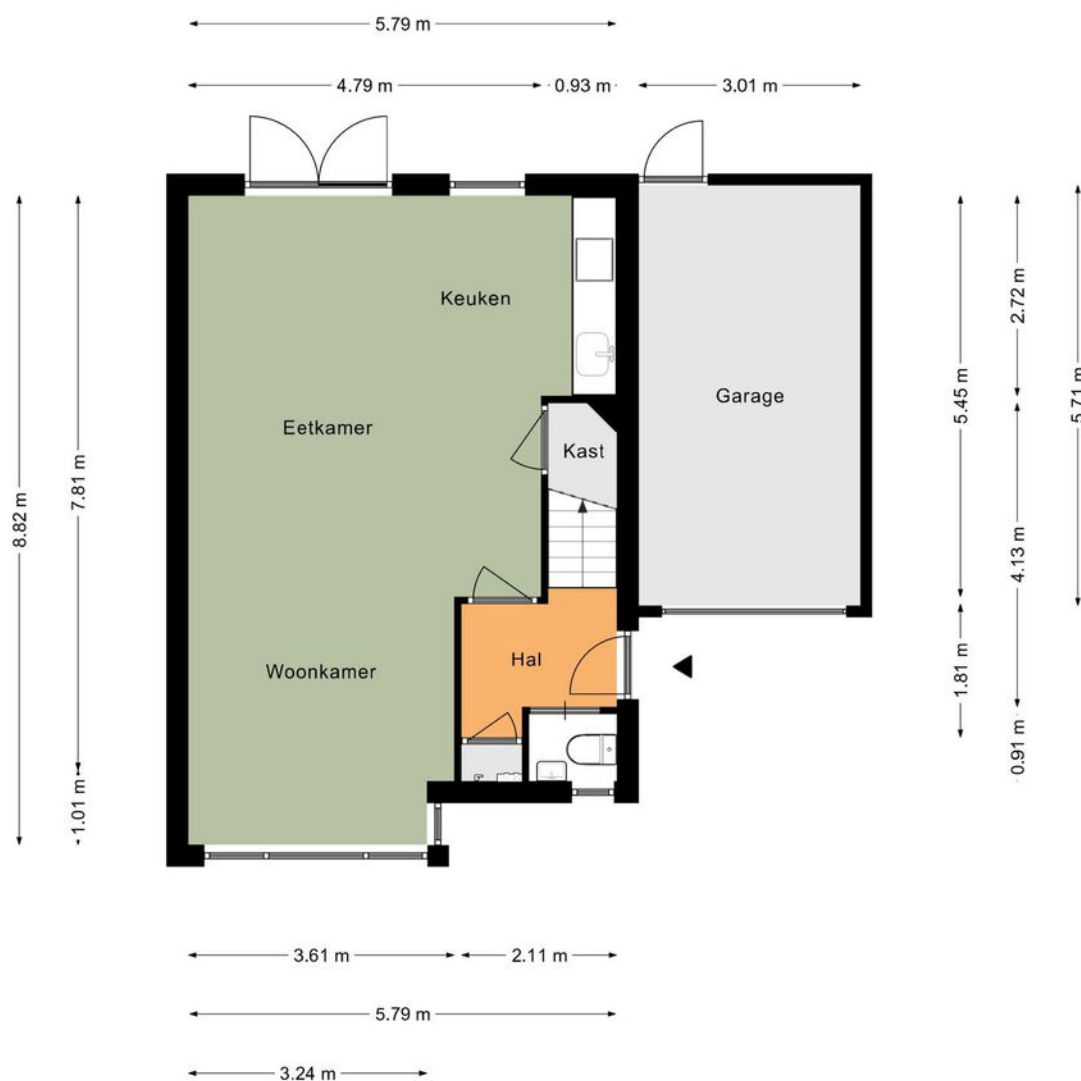
Soort woning eengezinswoning	Gebouw gebonden buitenruimte -
Type woning 2-onder-1-kapwoning	Externe bergruimte -
Bouwjaar 2004	Verwarming c.v.-ketel
Aantal kamers 6	Isolatie dubbel glas, volledig geïsoleerd
...waarvan slaapkamers 3	Energie label A
Perceel 243 m ²	Ligging aan rustige weg, landelijk gelegen
Woonoppervlakte 115 m ²	Ligging tuin zuidoost
Overig inpandige ruimte 17 m ²	

KENMERKEN





Plattegronden



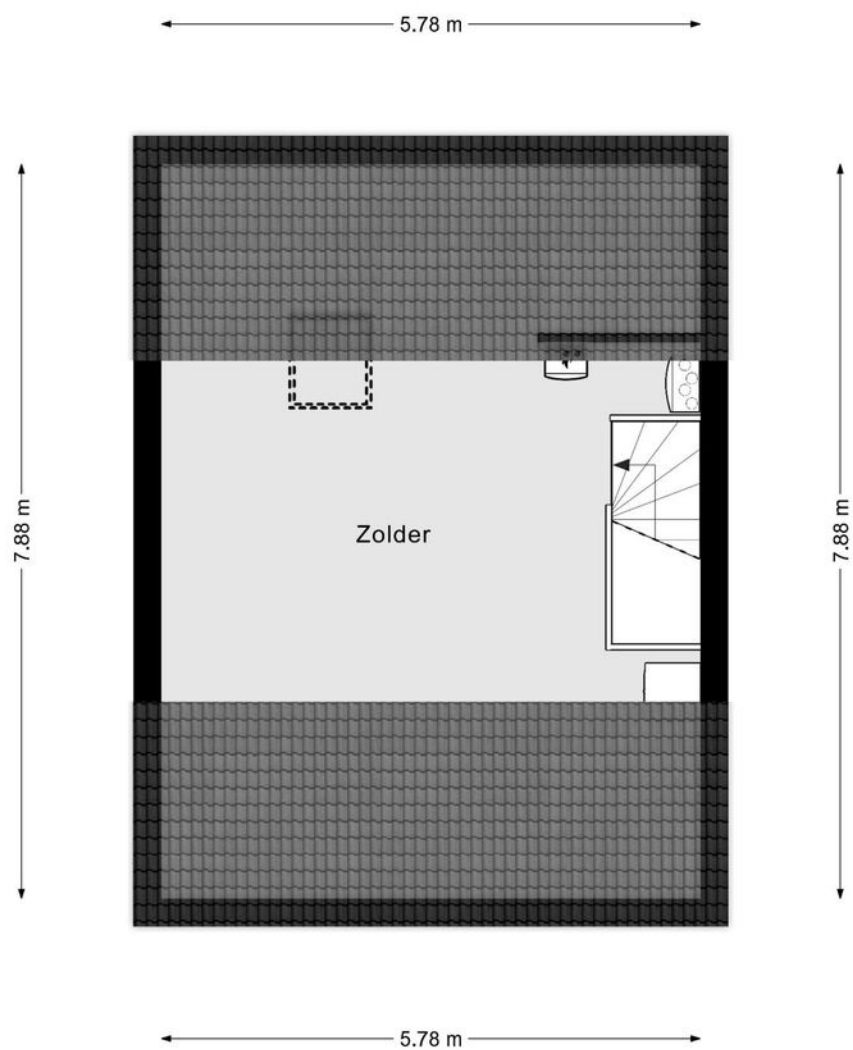
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





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

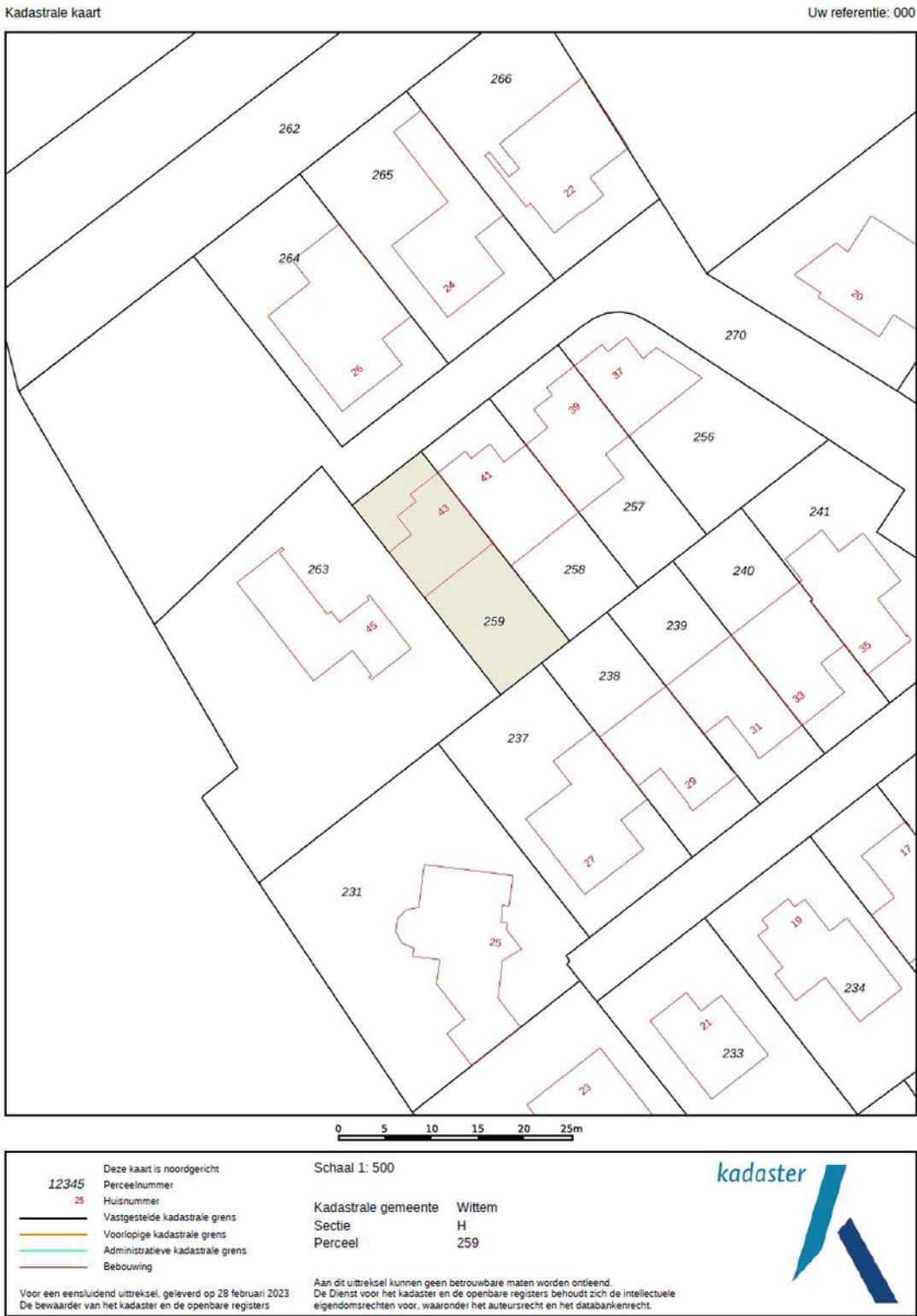




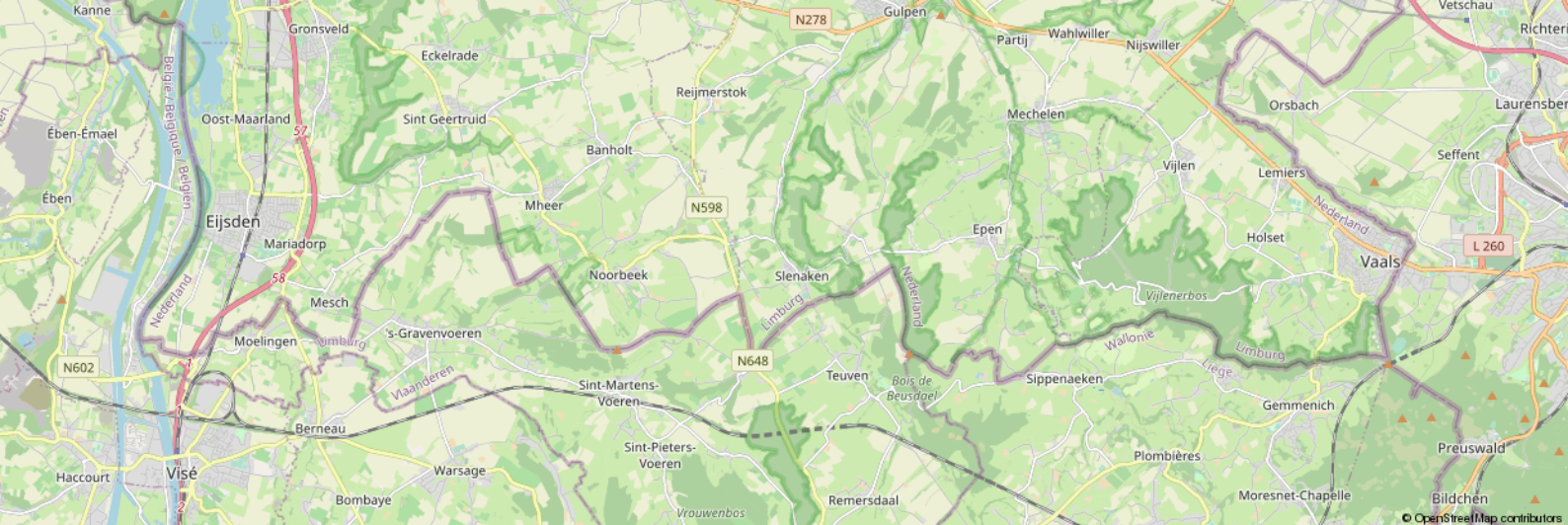
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



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