



TE KOOP



Engelsdalstraat 13
6277 NG Slenaken

€ 385.000 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 13, 6277 NG Slenaken

Een keurig verzorgde vrijstaande woning met terrasoverkapping, onderhoudsvrije tuin en garage gelegen in een jonge woonwijk met een afwisselende samenstelling van bewoners van jong tot oud.

In 2004 is in Slenaken een kleine nieuwbouwwijk gerealiseerd met afwisselende bebouwing,

dit betreft een vrijstaand geschakelde woning die een prettig woonoppervlak te bieden heeft.

Het pand is opgebouwd uit drie bouwlagen, de begane grond heeft een L-vormige woonkamer met open keuken. Direct bij de bouw is er gekozen voor een uitbreiding aan de achterzijde,



daardoor is de leefruimte op de begane grond net wat ruimer dan gemiddeld.

De verdieping heeft drie nette slaapkamers, een keurige badkamer en separaat toilet.

Vervolgens brengt de vaste trap ons naar de hobbyzolder, door de hoge nok is er hier een groot gebruiksoppervlak te vinden. Met een paar kleine aanpassingen is er snel een vierde slaapkamer gerealiseerd.

De tuin is helemaal onderhoudsvriendelijk aangelegd en de terrasoverkapping zorgt er voor dat je vele uren buiten kunt zitten.

De gunstige hoekligging van de woning zorgt er voor dat de tuin ook achterom bereikbaar is.

Aan de voorzijde vinden we de oprit en garage met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Wonen in pittoresk Slenaken, dat houdt in dat je heerlijk rustig woont met de charmante dorpskern om de hoek, maar zeker ook de glooiende heuvels van het vijfsterrenlandschap binnen handbereik hebt.





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 dorp beschikt over een bakker met buurtsupermarkt en busverbinding als

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



Bijzonderheden

Het pand is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing

Prima isolatiepakket met muur-, dak- en vloerisolatie

De begane grond is aan de achterzijde uitgebouwd

In 2012 zijn er 15 zonnepanelen geïnstalleerd (eigendom), gemiddelde opbrengst circa 2.500kWh per jaar

Het schilderwerk van de kozijnen is in 2022 uitgevoerd

Aanvaarding in overleg

Globale Indeling

Begane grond

Entree, hal met plavuizen vloer, meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van staand closet en fontein

L-vormige woonkamer voorzien van vloerbedekking

Open keuken met plavuizen vloer, aanbouwinstallatie voorzien van inductiekookplaat, RVS afzuigkap, combi magnetron, koelkast en vaatwasser

Eetgedeelte met vloerbedekking en toegang naar de terrasoverkapping

Garage voorzien van automatische sectionaalpoort

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking

Badkamer met ligbad, douchecabine en wastafel

Separaat toilet voorzien van staand closet

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping, nu in gebruik als hobbyzolder. Opstelplaats voor CV installatie, WTW balansventilatie, omvormer zonnepanelen en witgoed aansluiting







FOTOS





FOTOS





FOTOS





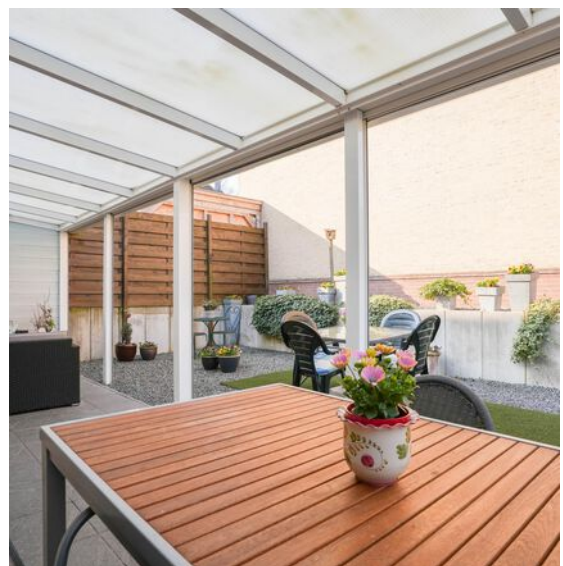
Kenmerken

Soort woning eengezinswoning	Gebouw gebonden buitenruimte 33 m ²
Type woning vrijstaande woning	Externe bergruimte -
Bouwjaar 2004	Verwarming c.v.-ketel (eigendom)
Aantal kamers 6	Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
...waarvan slaapkamers 4	Energie label A
Perceel 245 m ²	Ligging in woonwijk
Woonoppervlakte 108 m ²	Ligging tuin zuidwest
Overig inpandige ruimte 49 m ²	

KENMERKEN



FOTOS





PHOTOS





FOTOS





FOTOS



Plattegronden



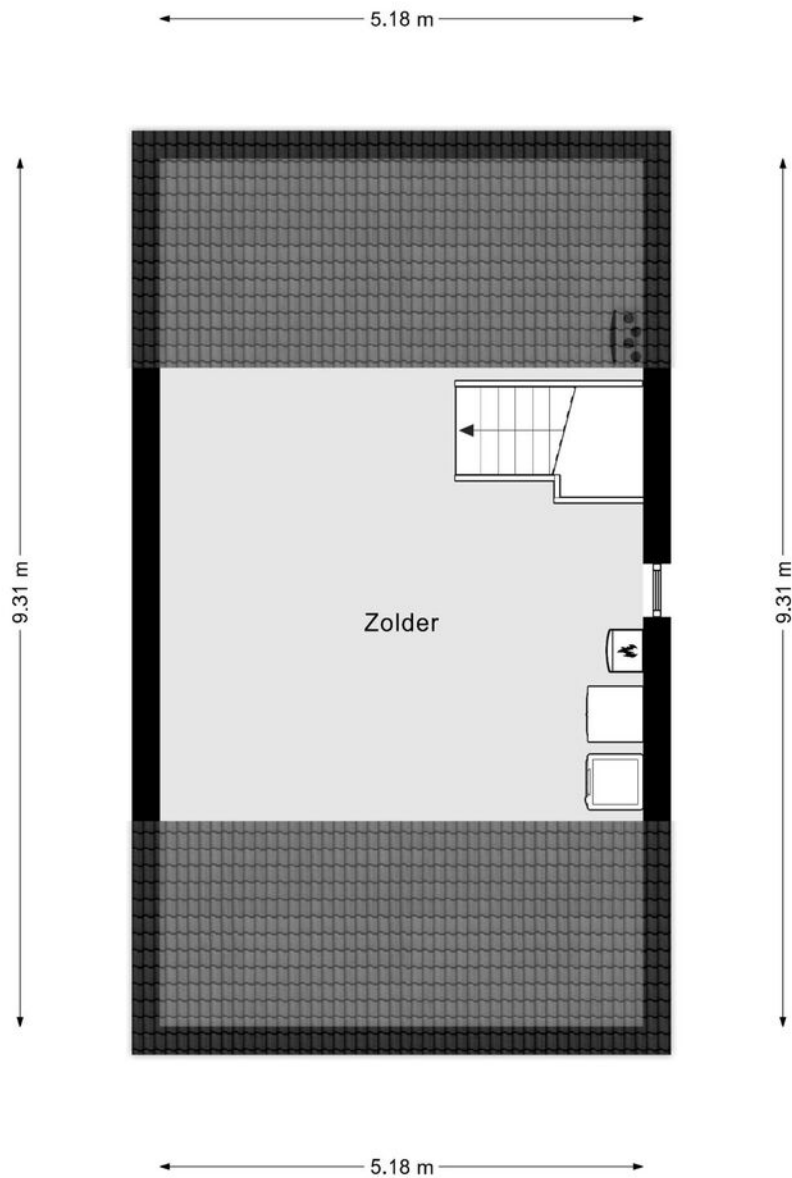
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





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





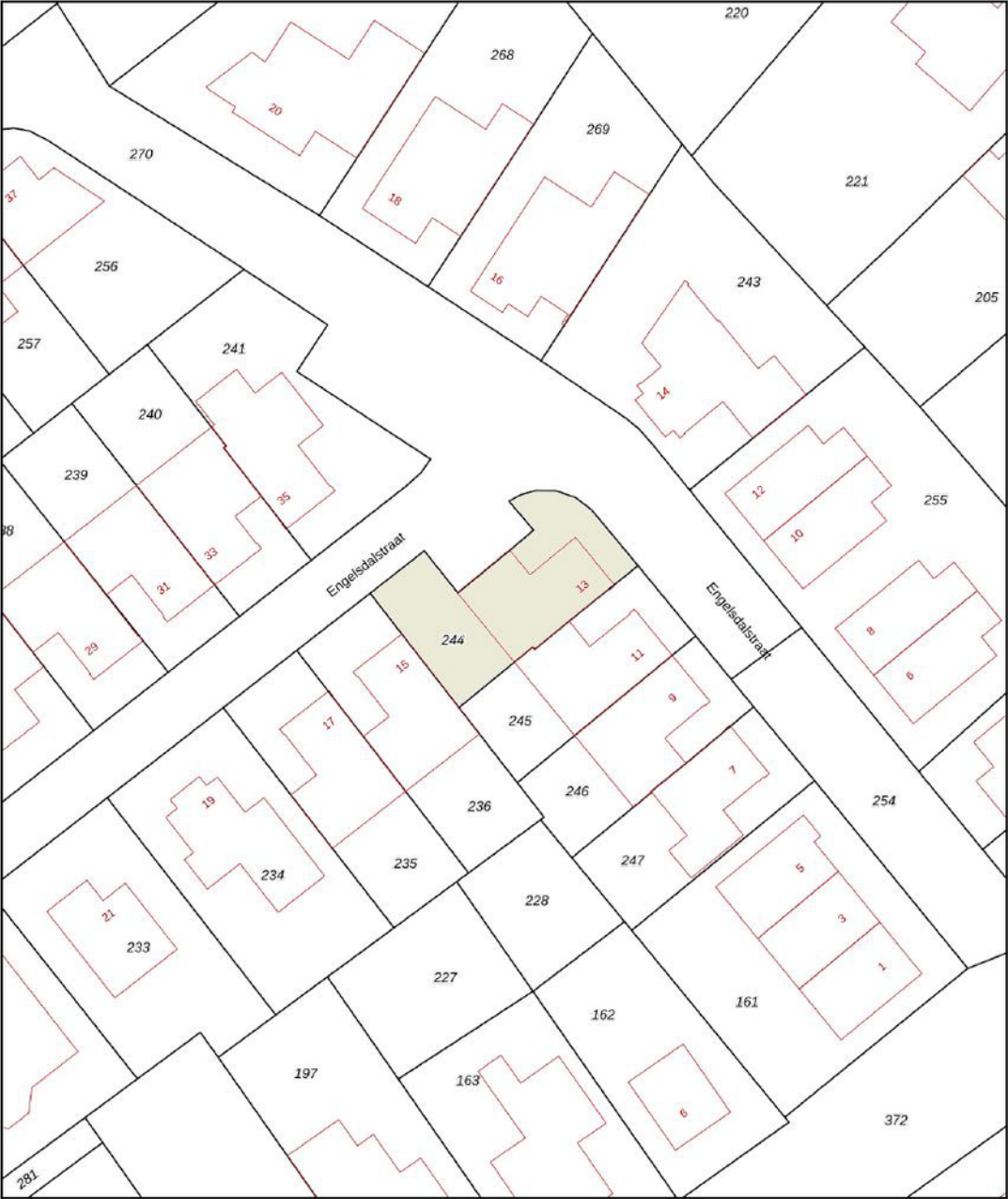
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Engelsdalstraat 13



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
— (black line)	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Wittem	
— (yellow line)	Voorlopige kadastrale grens	Sectie H	
— (blue line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel 244	
— (red line)	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 maart 2023
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

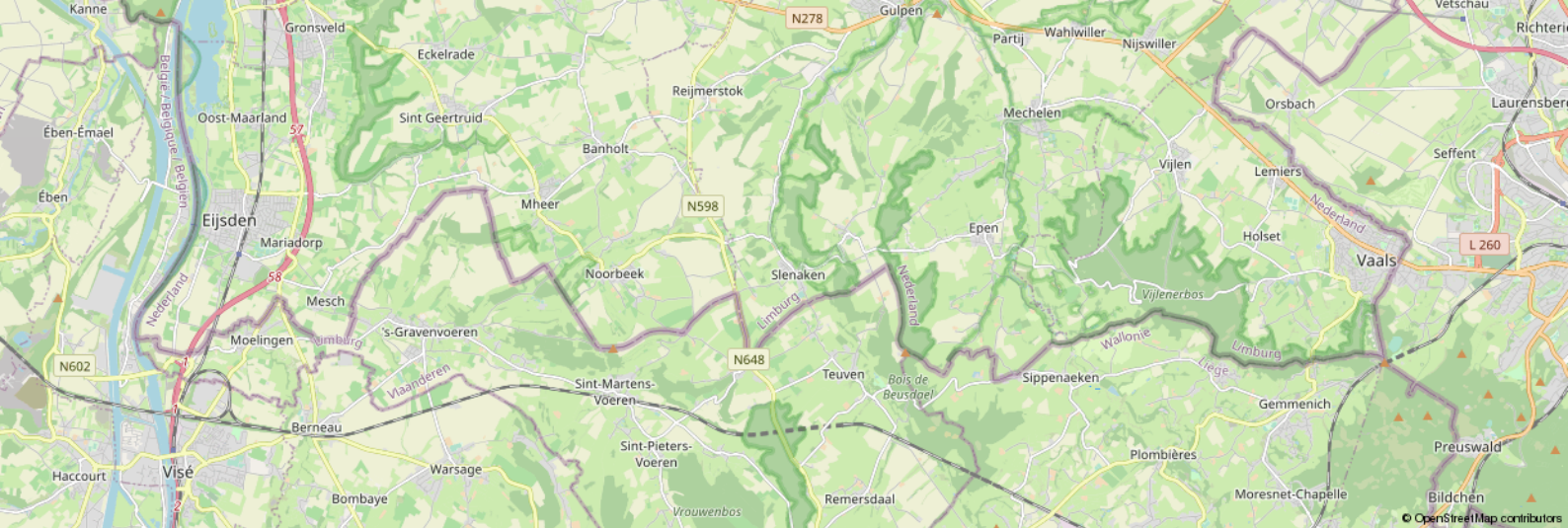


Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Lined writing area with horizontal dashed lines.





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



dionnemakelaars.nl