



TE KOOP



Margrietstraat 9
6269 BV Margraten

€ 255.000 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 Margraten.

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

Margrietstraat 9, 6269 BV Margraten

De Margrietstraat is een prima plek in geliefd Margraten, een rustige woonbuurt op maar enkele passen afstand van het fijne centrum met al haar voorzieningen.

Daar ligt deze nette tweekapper met aanbouw, inpandige garage en onderhoudsvriendelijke tuin.

Het huis is steeds met veel plezier bewoond door de eerste eigenaren, nu is het tijd geworden om het over te dragen aan een nieuwe generatie.

De woning heeft op de begane grond een L-vormige woonkamer, aanbouw met keuken, inpandige berging en garage.



De verdieping telt drie goede formaten slaapkamers en de badkamer.

Verder is er een zoldervliering en een ruime opslagkelder.

Steeds is er goed voor het huis gezorgd, maar inmiddels is een moderniseringslag wenselijk.

Direct aansluitend aan de keuken vinden we een overkapt terras en een houten tuinberging, de volledige buitenruimte is onderhoudsvriendelijk aangelegd.

Kortom, een aantrekkelijke locatie en een keurig huis!

Margraten is een aantrekkelijke plaats om te wonen, daarvoor zijn meerdere redenen te benoemen.

Zo is de plaats centraal gelegen met Maastricht (Academisch ziekenhuis, MECC en Universiteit Maastricht), Heerlen en uitvalswegen op korte afstand. Ook is er een zeer ruim voorzieningenaanbod voorhanden met winkels, brede school en horeca. Natuur is in overvloed rondom de kern aanwezig en nodigt uit voor vele wandel- en fietstochten.

Margraten geniet internationale bekendheid door de aanwezigheid van de Amerikaans Militaire begraafplaats. Aldaar liggen 8302 soldaten begraven.

De Nederlandse regering heeft uit eerbied en dankbaarheid destijds de grond in eeuwigdurend gebruik afgestaan aan de Verenigde Staten.





Bijzonderheden

De begane grond is voorzien van kunststoffen kozijnen met dubbel beglazing, de verdieping heeft houten kozijnen met enkele beglazing

Het pand is grotendeels voorzien van rolluiken

De spouw is nageïsoleerd medio jaren tachtig

In 1992 is het dak van nieuwe bitumen dakbedekking voorzien

In 1977 is de aanbouw gerealiseerd met veranda, garage en overkapping

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Opslagkelder met toegang naar
kruipruimte

Begane grond

Entree, hal met muurkast, meterkast en
tegelvloer

Toilet voorzien van staand closet en
fontein

L-vormige woonkamer met zitgedeelte
voorzien van laminaatvloer en
eetgedeelte met tegelvloer en schouw
met houtkachel

Gesloten keuken voorzien van vinyl vloer,
aanbouwinstallatie met gaskookplaat,
oven, afzuigkap en koelkast. Toegang tot
overdekt terras via loopdeur

Tussenhal

Berging

Garage met kantelpoort en loopdeur

Eerste verdieping

Overloop met muurkast

Slaapkamer I met klein balkon en
muurkast

Slaapkamer II

Slaapkamer III met muurkast

De overloop en slaapkamers zijn
voorzien van een laminaatvloer

Badkamer voorzien van douche, staand
closet, wastafel en witgoedaansluiting

Tweede verdieping

Via luik bereikbare vliering







FOTOS





FOTOS





FOTOS



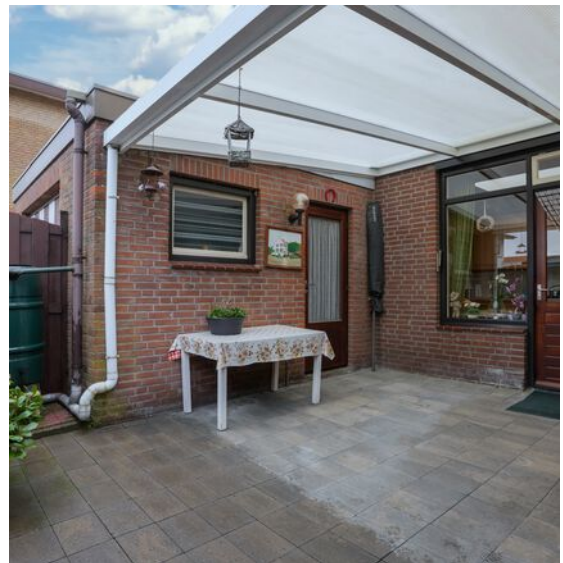


Kenmerken

Soort woning eengezinswoning	Gebouw gebonden buitenruimte 14 m ²
Type woning 2-onder-1-kapwoning	Externe bergruimte 6 m ²
Bouwjaar 1969	Verwarming c.v.-ketel (huur)
Aantal kamers 6	Isolatie muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
...waarvan slaapkamers 3	Energie label F
Perceel 222 m ²	Ligging in woonwijk
Woonoppervlakte 96 m ²	Ligging tuin noordoost
Overig inpandige ruimte 51 m ²	

KENMERKEN





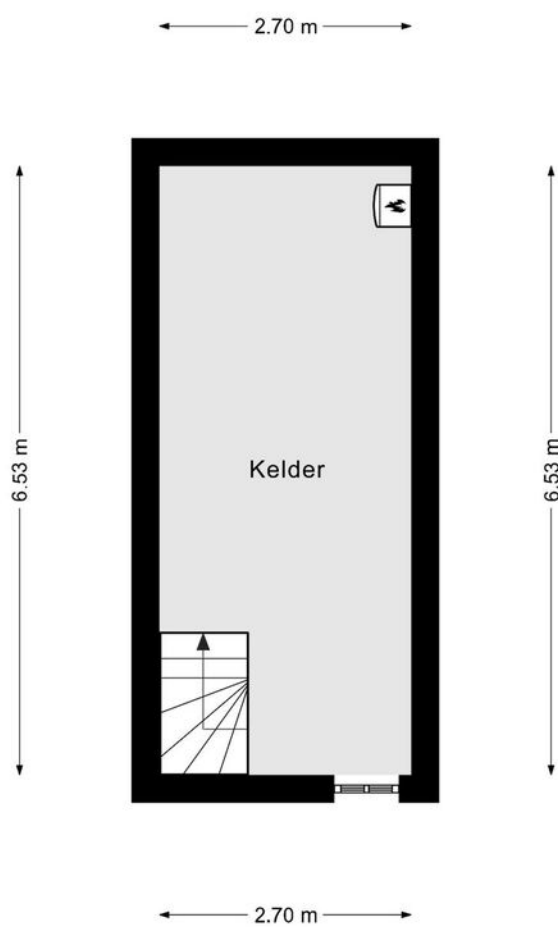
PHOTOS



FOTOS



Plattegronden



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





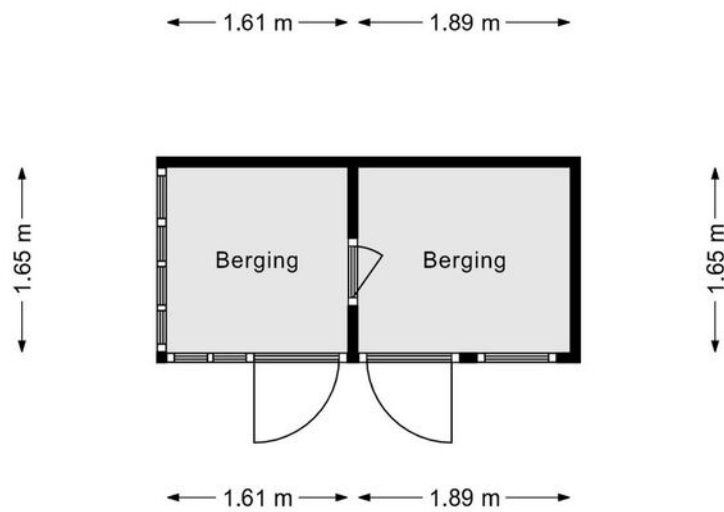
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





*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.*



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 maart 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Margraten Sectie A Perceel 5503</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



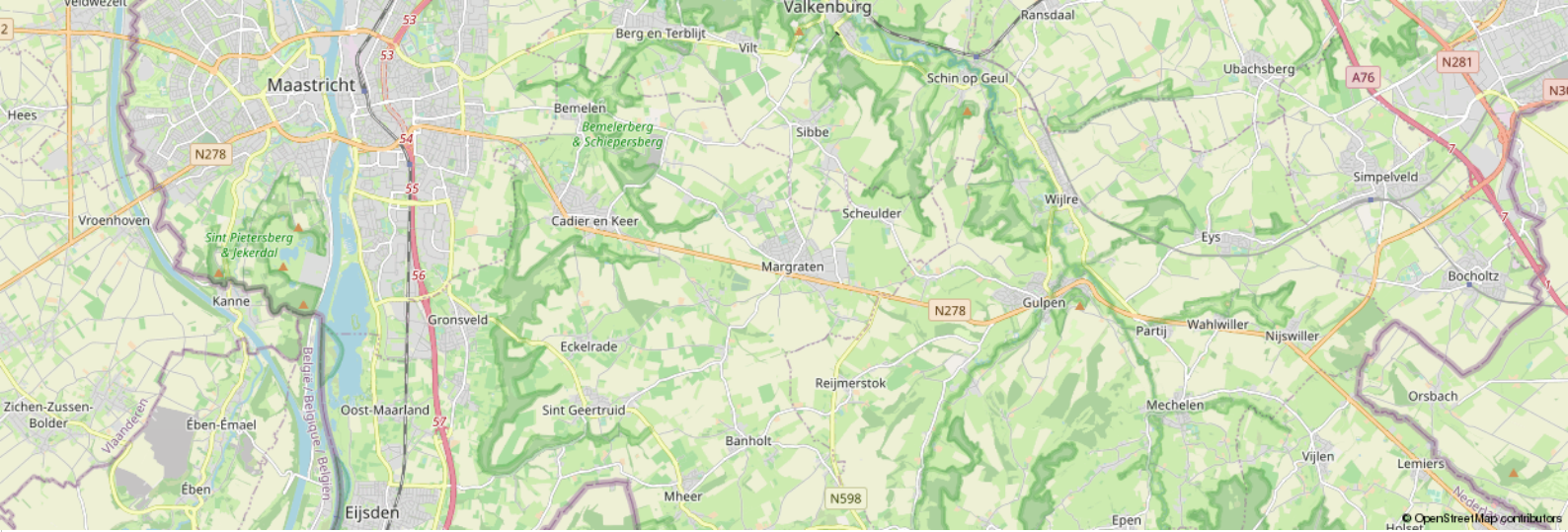
Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

A series of horizontal dashed lines for writing notes.

AANTTEKENINGEN





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