



TE KOOP



Valkenburgerweg 119C
6321 GC Wijlre

€ 397.000 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 Wijlre.

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

Valkenburgerweg 119C, 6321 GC Wijkre

Levensloop bestendig wonen in deze semibungalow met garage en goed formaat tuin, gelegen op landelijke locatie met vrij zicht naar de groene heuvels.

Medio jaren zeventig bouwden de huidige eigenaren in eigen beheer met veel aandacht een fijne familiewoning, een decennium later zijn er op de verdieping slaapkamers toegevoegd.

Na vijftig jaar is het tijd om het stokje door te geven aan een nieuwe eigenaar.

De woning heeft op de begane grond een prettige leefruimte met woonkamer en open keuken, zowel aan de voorzijde als achterom kijk je uit naar het groen.

Vervolgens vinden we op de begane grond twee nette slaapkamers en de badkamer.



Een vaste trap leidt ons naar de verdieping alwaar nog twee slaapkamers en diverse bergruimtes te vinden zijn.

Verder heeft het object een carport en ruime garage aan de zijkant gesitueerd.

De bungalow is steeds netjes onderhouden, een modernisering naar het heden is wenselijk.

En dan is er de ruime achtertuin met terras, vijver en groen gazon, in de verte kijk je naar de glooiende groene heuvels.

Maar ook aan de voorzijde vinden we een leuk terras waar het prima vertoeven is.

De ligging net wat hoger dan de straat zorgt voor een goede privacy en rust.

De locatie is centraal, de kernen van Wijlre, Valkenburg en Gulpen zijn snel bereikt.

Kortom, een woning die geschikt is voor een koppel maar ook een gezin kan zich hier thuis voelen.

Kom jij binnenkort proeven of dit je nieuwe thuis gaat worden?

Het is goed wonen in Wijlre, daar zijn vele redenen voor te benoemen.

Zo beschikt de plaats over een leuk centrum met goede voorzieningen zoals een supermarkt, bakkerij en groentewinkel.





Het is na Gulpen de grootste kern van gemeente Gulpen-Wittem met circa 2700 inwoners en er is uiteraard ook een (nieuwe) basisschool.

De aanblik van het dorp wordt bepaald door de landelijk bekende Brand Bierbrouwerij met haar glimmende koperen ketels.

Het riviertje de Geul stroomt door het dorpje en er is een overvloed aan natuurschoon.

Het riviertje de Geul stroomt door het dorpje en er is een overvloed aan natuurschoon.



Bijzonderheden

De woning is voorzien van houten kozijnen met enkele beglazing. De puien zijn voorzien van dubbele beglazing

Er is een vrijstaande garage met houten dakbeschot en kantelpoort, aansluitend is er een carport

De slaapkamers zijn voorzien van rolluiken

De nok van het dak (woonhuis en garage) is in 2022 vervangen

De badkamer is vernieuwd in 2015

De CV ketel is gehuurd, de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper

Aanvaarding in overleg

Globale Indeling

Begane grond

Entree, hal met tegelvloer, meterkast en trapopgang, een dubbele deur geeft toegang naar de woonkamer

Toilet voorzien van staand closet

Slaapkamer I met laminaatvloer

Slaapkamer II met laminaatvloer

Badkamer voorzien van inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en hangend closet

Woonkamer voorzien van tegelvloer, schouw met kachel en schuifpui naar het aansluitende terras

Open keuken met aanbouwinstallatie voorzien van keramische kookplaat, oven, afzuigkap, koelkast. Een loopdeur geeft toegang naar de tuin.

Eerste verdieping

Overloopruimte, ook te gebruiken als study

Slaapkamer III met vaste kast

Slaapkamer IV met vaste kast en dakraam
Bergruimtes en CV installatie



prettige
leefruimte





FOTOS





FOTOS







Kenmerken

Soort woning bungalow	Gebouw gebonden buitenruimte 15 m ²
Type woning vrijstaande woning	Externe bergruimte 22 m ²
Bouwjaar 1974	Verwarming c.v.-ketel
Aantal kamers 5	Isolatie dakisolatie
...waarvan slaapkamers 4	Energie label F
Perceel 440 m ²	Ligging aan drukke weg, vrij uitzicht
Woonoppervlakte 125 m ²	Ligging tuin oost
Overig inpandige ruimte -	



PHOTOS



PHOTOS





FOTOS





FOTOS



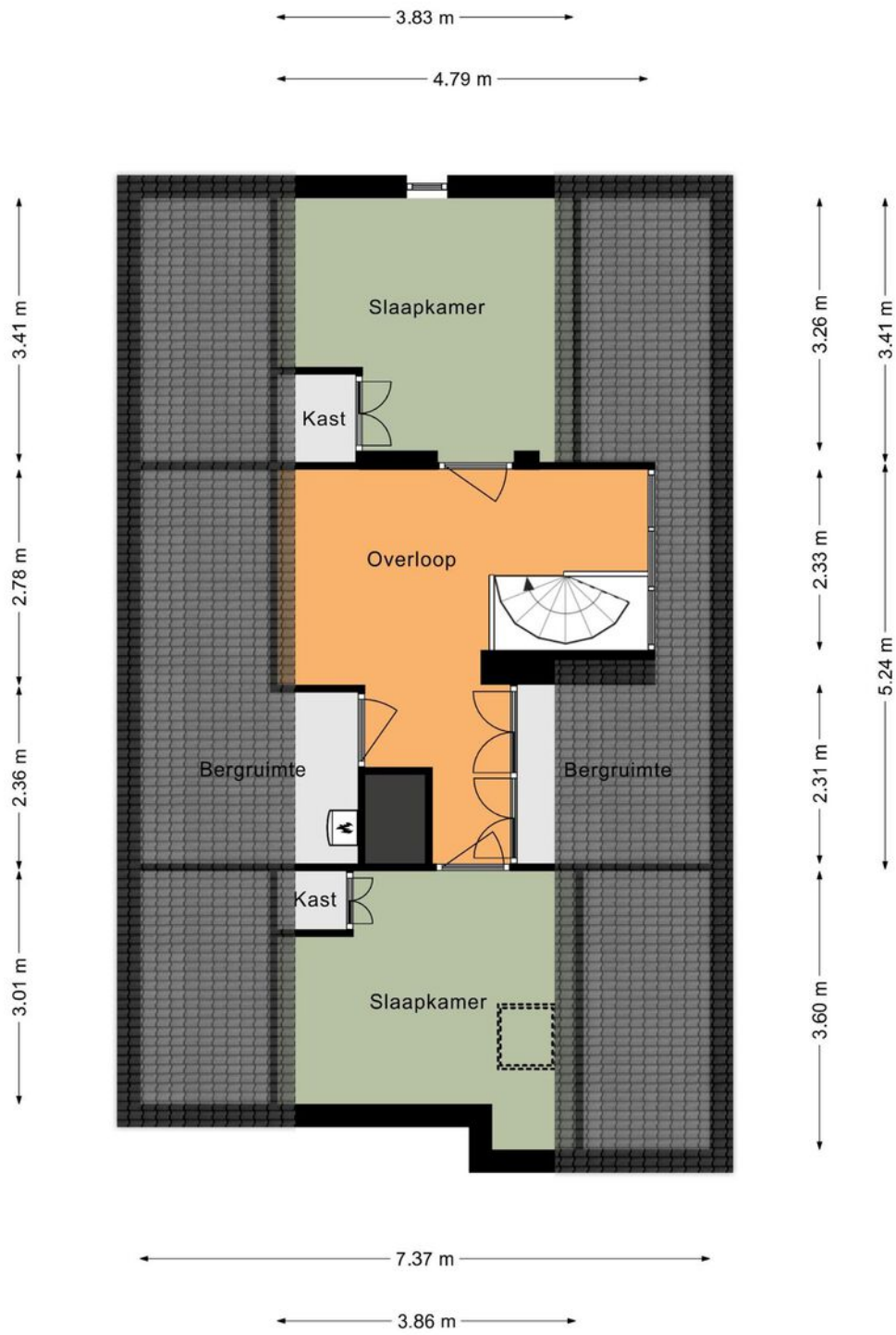


Plattegronden



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.*



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

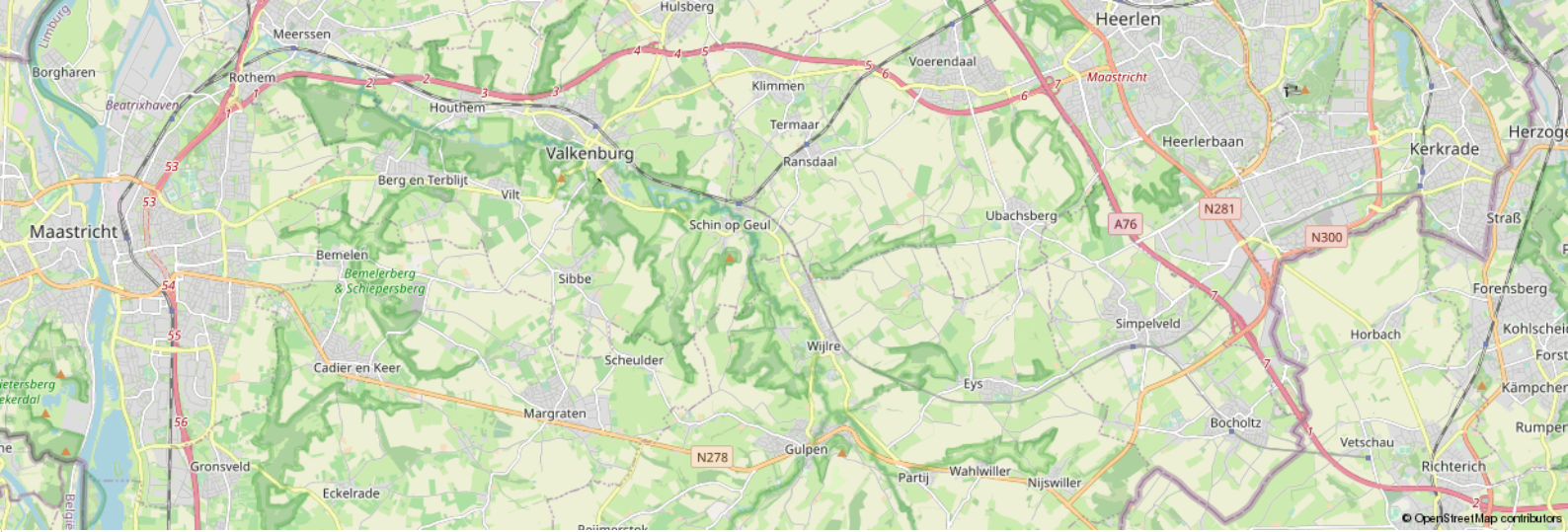
Uw referentie: 000



<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> <table border="0"><tr><td>Kadastrale gemeente</td><td>Wijre</td></tr><tr><td>Sectie</td><td>G</td></tr><tr><td>Perceel</td><td>113</td></tr></table> <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 gemeente	Wijre	Sectie	G	Perceel	113	
Kadastrale gemeente	Wijre							
Sectie	G							
Perceel	113							

KADASTRALE KART





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