



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Antoon Coolenstraat 11**  
**6321 BS Wijlre**

**€ 310.000 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 NRVV-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 waardebeoordeling, 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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)







## Over het huis

### Antoon Coolenstraat 11, 6321 BS Wijnre

Een heerlijk rustig plekje aan het einde van een doodlopend erfje, een goed bemeten perceel met veel groen en een gunstig ingedeeld woonhuis, dat zijn de ingrediënten voor de woning Antoon Coolenstraat 11.

Ben jij de klusser die graag zijn eigen wensen realiseert in een toekomstig thuis?

Dan ben je hier aan het juiste adres. In 1965 werd door de huidige eigenaren dit vrijstaande huis gebouwd, het werd een fijn familiehuis waar ze bijna 60 jaar hebben mogen wonen.

Inmiddels is de woning gedateerd geraakt en is een modernisering wenselijk.





De woning kent een prettige indeling met een lekker lichte woonkamer, semi open keuken en inpandige garage op de begane grond.

De verdieping telt maar liefst 4 slaapkamers en de badkamer. Ook is er een grote zolder met hoge nok, die na realisatie van een vaste trap, nog een slaapkamer kan opleveren.

Het perceel heeft een fijn formaat, de tuin heeft optimale privacy en is gesitueerd op Zuidoost.

Ook is er eventueel nog ruimte aan de zijkant om een extra oprit te realiseren.

Wij zien veel potentie in dit huis, en dat laten we je graag zien tijdens een bezichtiging.

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. Bij Wijlre horen de buurtschappen Etenaken, Cartils, Kapolder, Elkenrade, Stokhem en Beertsenhoven.

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





## Bijzonderheden

Vrijwel volledig kunststoffen kozijnen  
met dubbele beglazing

Radson ER200 CV ketel, bouwjaar 1991,  
eigendom

Daalderop 120 liter boiler, bouwjaar  
2008, huur (de huurovereenkomst dient  
overgenomen te worden door de koper)

De spouw werd geïsoleerd  
Aanvaarding in overleg



## Globale Indeling

### Souterrain

Vorraadkelder met kleine toegang naar kruipruimte onder de woonkamer

### Begane grond

Entree, hal met mozaïek parket, meterkast

Toilet voorzien van staand closet en fontein

L-vormige woonkamer met parket en schouw

Semi open keuken voorzien van vinylvloer, aanbouwinstallatie met gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast, loopdeur naar tuin

Inpandige garage met houten poort, witgoedaansluiting en boiler

### Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Badkamer met wastafel, staand closet en douche

Slaapkamer III

Slaapkamer IV

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

### Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder, dakraam en CV ketel











FOTOS





FOTOS







FOTOS





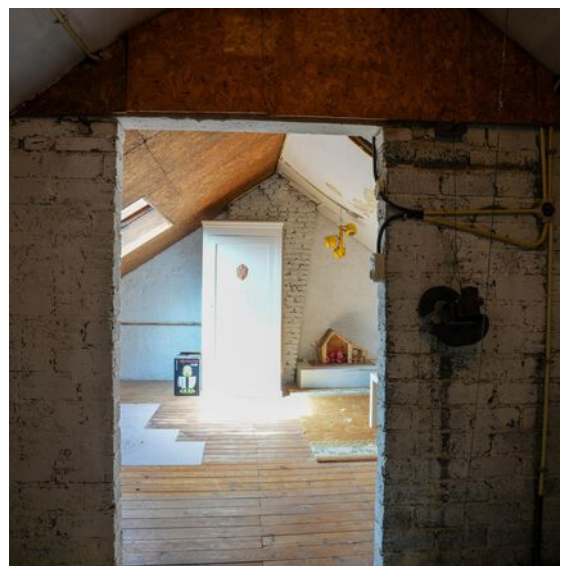


# Kenmerken

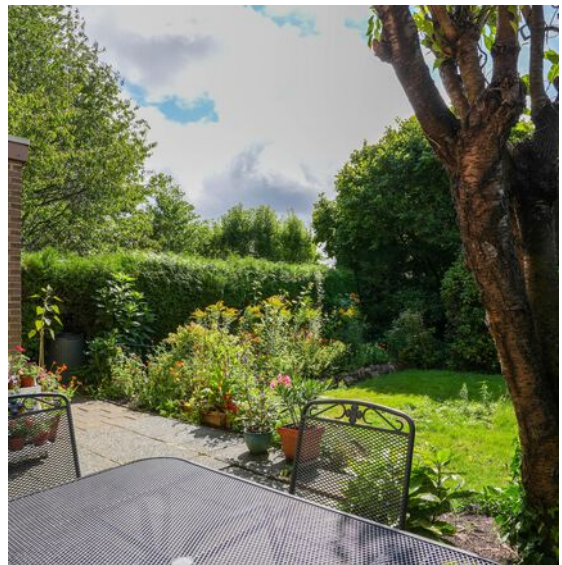
<b>Soort woning</b> eengezinswoning	<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b> -
<b>Type woning</b> vrijstaande woning	<b>Externe bergruimte</b> -
<b>Bouwjaar</b> 1965	<b>Verwarming</b> c.v.-ketel (eigendom) boiler (huur)
<b>Aantal kamers</b> 7	<b>Isolatie</b> muurisolatie, dubbel glas
<b>...waarvan slaapkamers</b> 4	<b>Energie label</b> F
<b>Perceel</b> 369 m <sup>2</sup>	<b>Ligging</b> in woonwijk
<b>Woonoppervlakte</b> 107 m <sup>2</sup>	<b>Ligging tuin</b> zuidoost
<b>Overig inpandige ruimte</b> 49 m <sup>2</sup>	

KENMERKEN









PHOTOS







FOTOS







FOTOS

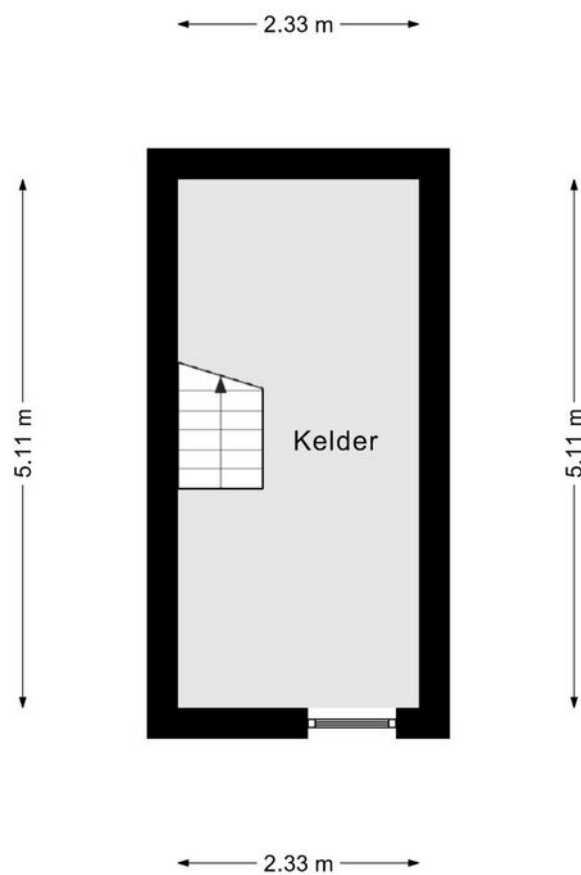








# Plattegronden



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

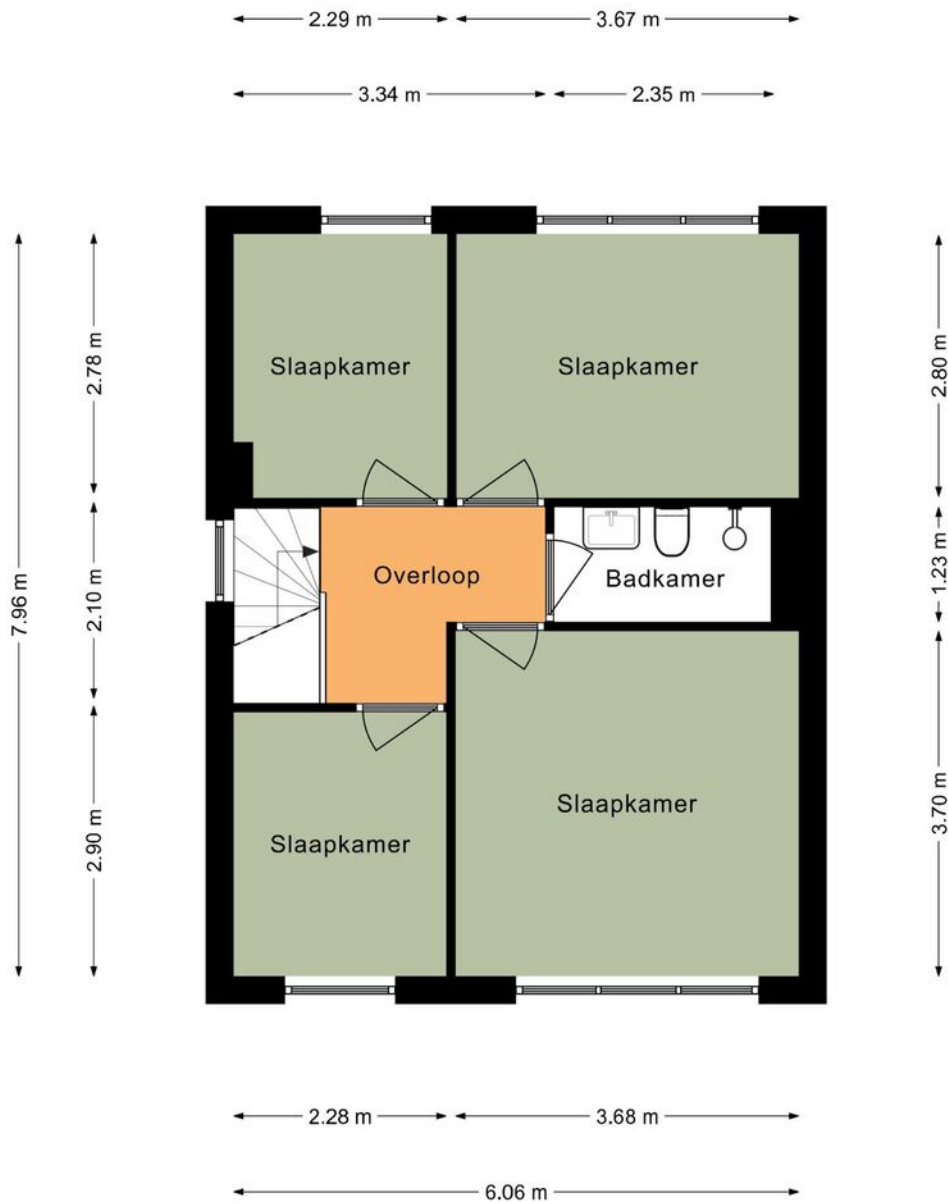




*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

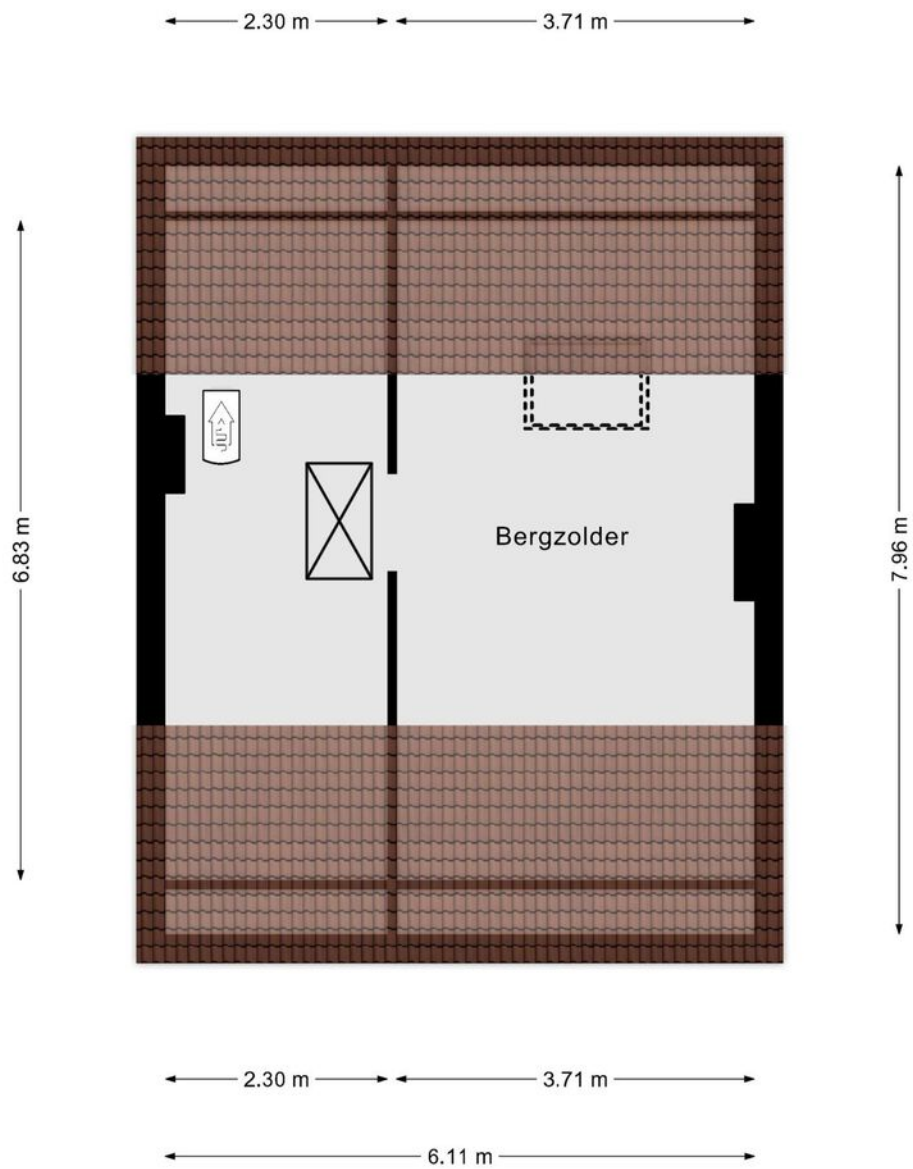






*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





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





# Kadastrale kaart



KADASTRALE KART



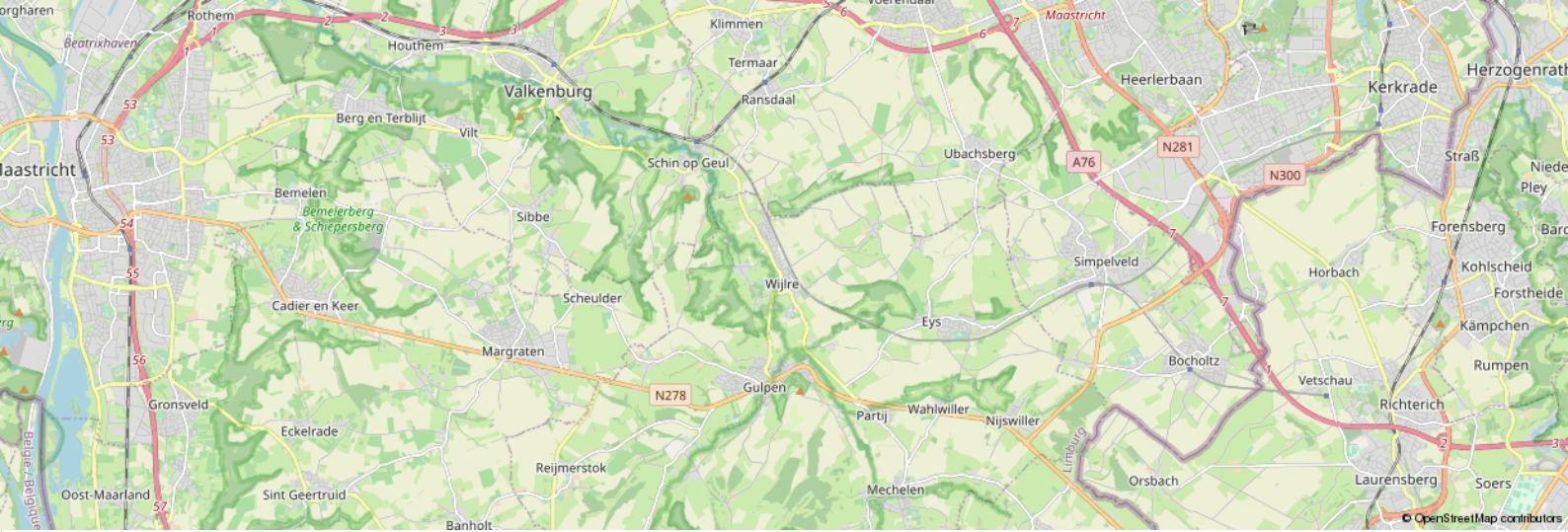
# Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Series of horizontal dotted lines for writing notes.







### 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](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



**VBO**

Vereniging van  
makelaars en taxateurs

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)