



TE KOOP



Op de Klinkert 52
6351 CR Bocholtz

€ 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 Bocholtz.

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





Over het huis

Op de Klinkert 52, 6351 CR Bocholtz

Deze verrassend leuke tweekapper met multifunctionele ruimte, berging, carport en onderhoudsvriendelijke tuin ligt op een fijne plek in een rustige woonwijk met winkelvoorzieningen direct om de hoek.

Het woonhuis is netjes onderhouden, sinds 2018 zijn er diverse verbeteringen uitgevoerd waaronder ook energiebesparende maatregelen.

Als we de woning binnen wandelen komen we in een fijne ruim bemeten leefruimte op de begane grond terecht, aan de voorzijde vinden we de televisiehoek waar het lekker zitten is.

Centraal in de woning is de keuken gesitueerd voorzien van een ruime aanbouwininstallatie.

Aan de achterzijde is de woning uitgebreid met een serre aanbouw, een heerlijke plek voor een grote eettafel of misschien wel je thuiswerkplek.



De voormalige garage is omgebouwd tot een multifunctionele ruimte, de carport aan de voorzijde biedt ruime overdekte parkeergelegenheid.

Ook zijn er nog bergingen om al je spullen op te slaan.

Op de verdieping vinden we drie slaapkamers, een basic badkamer en een bergkast.

Het sluitstuk is de besloten privacyvolle tuin die heel onderhoudsvriendelijk is aangelegd met een ruim terras en kunstgrasgazon.

Bocholtz wordt door haar eigen inwoners uitgesproken als Bóches, het dialect behoort tot het Middelduits of Ripuarisch. Het dorp was tot 1981 een zelfstandige gemeente, sindsdien vorm het een gemeente samen met buurdorp Simpelveld.

Bocholtz ligt aan de grens met Duitsland, net ten zuiden van de A76 en N281.

Bereikbaarheid is dan ook een van de sterke pluspunten van het dorp, binnen een mum zit je op uitvalswegen naar Heerlen, Maastricht en Aken.

Ook behoren een aantal typisch Limburgse buurtschappen tot de kern, zoals de Baneheide, Vlengendaal, Prickart en Zandberg.

Doordat de woonplaats een relatief hoog inwonersaantal kent, heeft het de beschikking over een brede basisschoolvoorziening.

Ook is er een bijzonder actief verenigingsleven, waar eenieder iets van zijn gading kan vinden.

De kern zelf heeft een prima voorzieningenniveau met onder meer supermarkt, slager, winkels en horeca.





Bijzonderheden

Het pand is voorzien van kunststoffen kozijnen met HR++ beglazing (2020)

Het hoofddak is vernieuwd in 2009, het dak van de aanbouw is deels vernieuwd in 2023

HR combi CV ketel (Vaillant, bouwjaar 2022, eigendom), zonneboiler met twee zonnepanelen (bouwjaar 2022, 300 liter, eigendom)

De woning is voorzien van een pelletkachel, deze is ter overname.

De pelletkachel is ook aangesloten op de centrale verwarming

De meterkast is vernieuwd

In 2020 zijn de vloerafwerking, plafondaafwerking en keuken vernieuwd op de begane grond

De garage is in 2021 omgebouwd tot multifunctionele ruimte

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met muurkast, meterkast en trapberging

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer voorzien van laminaatvloer en pelletkachel (ter overname)

Open keuken voorzien van aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: keramische kookplaat, vlakscherm afzuigkap, vaatwasser, combi oven, koelvriescombinatie

Serre aanbouw met dubbele tuindeur
Inpandig bereikbare multifunctionele ruimte

Berging met witgoedaansluiting
Fietsenberging

Verdieping

Overloop

Bergkast met CV installatie en zonneboiler

Slaapkamer I met bergkast

Slaapkamer II

Slaapkamer III met muurkast

Badkamer voorzien van ligbad, wastafel en hangend closet



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1969
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	198 m ²
Woonoppervlakte	72 m ²
Overige in pandige ruimte	13 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	18 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Verwarming	CV ketel - Vaillant Ecotac Classis - 2022
Isolatie	vloerisolatie
Energie label	D
Ligging	in woonwijk
Ligging tuin	oost



Fijne ruim
bemeten
leefruimte





FOTOS





FOTOS



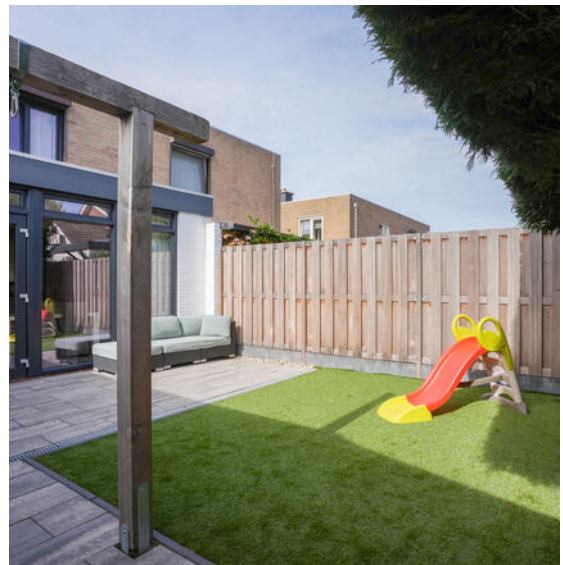


FOTOS





FOTOS

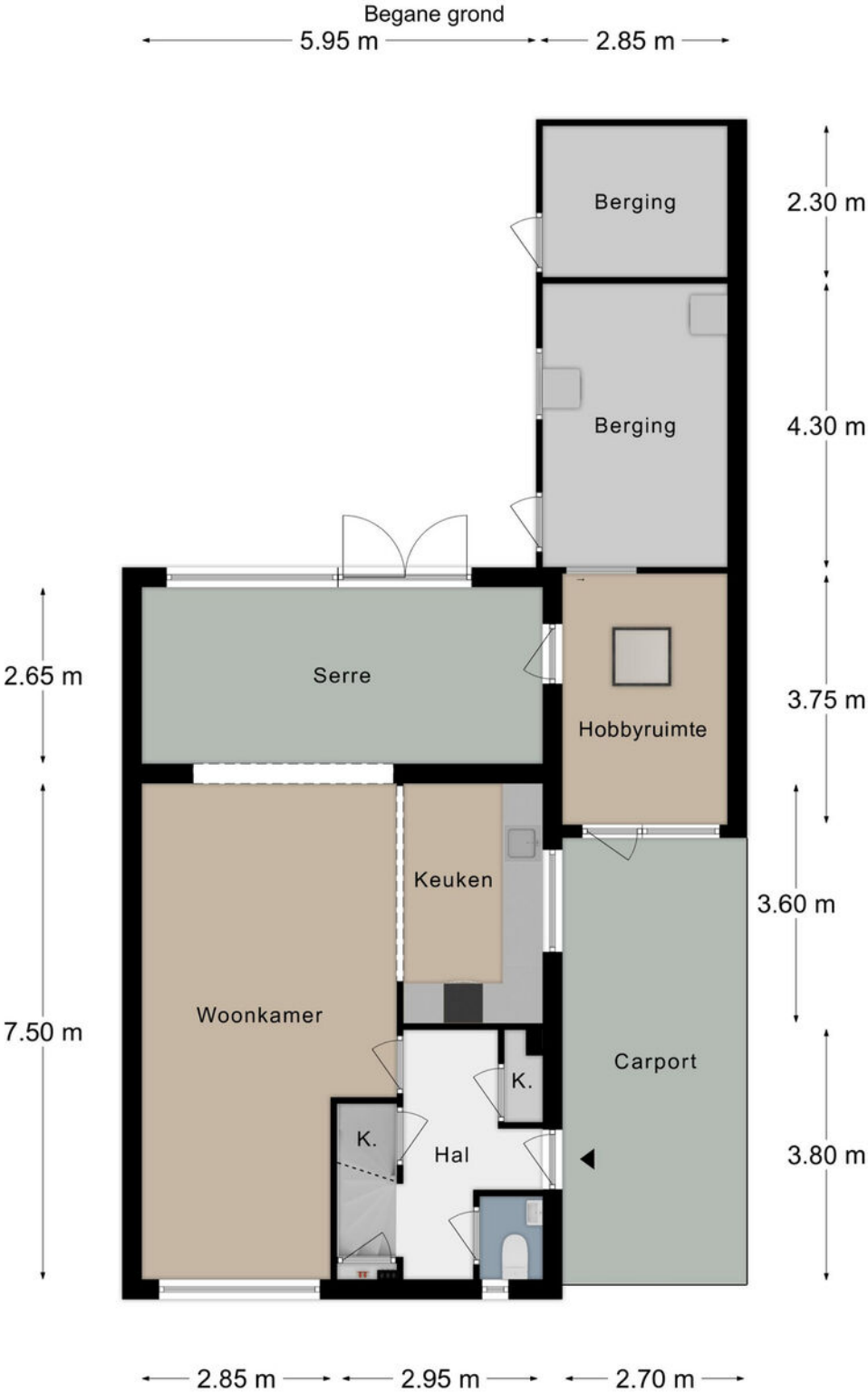




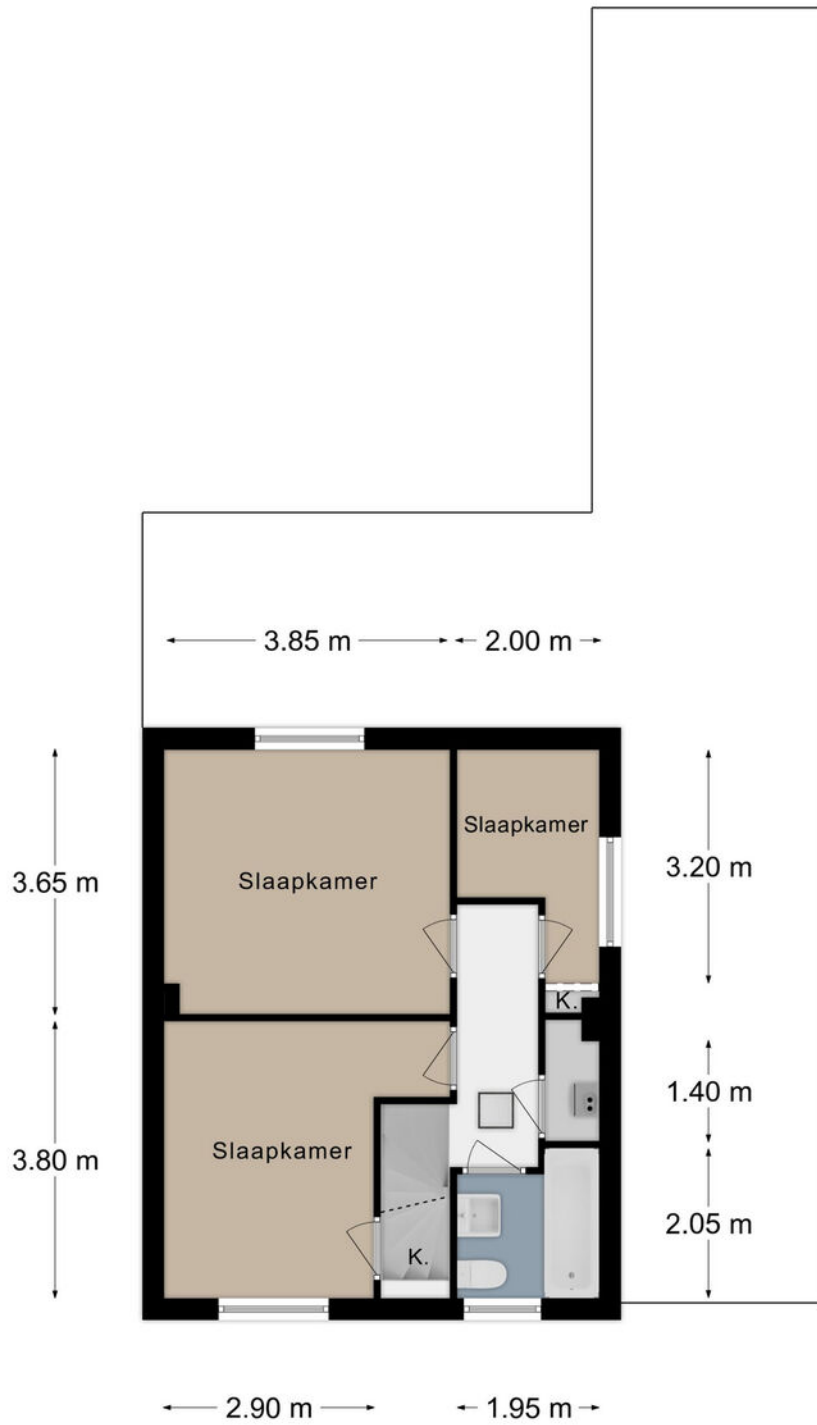
FOTOS



Plattegronden




Verdieping 1



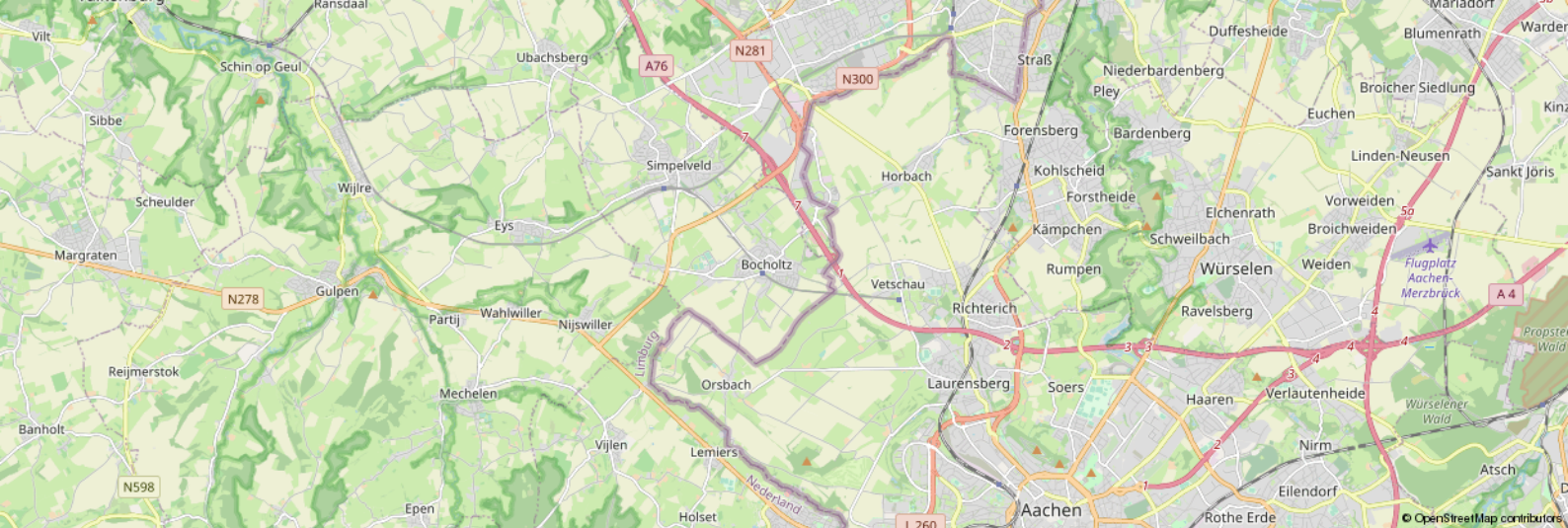
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 000



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 26</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 4 augustus 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Simpelveld</p> <p>Sectie: G</p> <p>Perceel: 664</p> <p><small>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 databankrecht.</small></p>	
--	---	---





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.

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.

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.

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 Lievens





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl