



**TE KOOP**



**Vaarzegel 5**  
**6276 PG Heijenrath**

**€ 219.000,- 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 Heijenrath.

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

### Vaarzegel 5, 6276 PG Heijenrath

Klussers en starters opgelet! Heb jij rechterhanden en ben je bereid een klusproject aan te gaan?

Dan is deze landelijk gelegen starterswoning op het plateau van Heijenrath misschien wel de kans om je woonwensen te realiseren.

Deze tweekapper is medio jaren zestig gebouwd en heeft een herkenbare indeling met woonkamer en gesloten keuken op de begane grond,

vervolgens zijn er drie slaapkamers en de badkamer op de verdieping.

Verder is er een kelder, bergzolder en buitenberging.

Het geheel is gedateerd en heeft een flinke opknapbeurt nodig om weer aan de wensen en eisen van de actuele tijd te voldoen.



Belangrijk pluspunt van deze woning is het ruime perceel, aan de achterzijde beschikt het pand over een fijne tuin gelegen op Noordoost.

Op een later moment is nog een extra perceel tuin toegevoegd, waardoor je alle plek hebt voor bijvoorbeeld een moestuin of speelplek voor de kinderen.

Aan de achterzijde grenst het object aan de landerijen en kun je na een flinke snoeibeurt uitzicht over het Limburgse landschap creëren.

Zie jij deze uitdaging wel zitten? Dan nodigen we je van harte uit voor een bezichtiging.

Heijenrath is gelegen op het heuvelplateau tussen Gulpen, Slenaken en Epen.

Komend vanuit Gulpen slinger je via de Koning van Spanje, Crapoel en Landsrade naar Heijenrath.

Vanuit Slenaken wordt het bereikt door de Loorberg te beklimmen, vanuit Epen stijgt je omhoog naar Heijenrath via de Eperheide.

Het gebied rondom Heijenrath is dan ook geliefd bij wandelaars en fietsers.

Het is gelegen op 220 meter hoogte en ligt precies tussen het Geul- en Gulpdal.

Voor basisvoorzieningen heb je snel de dorpen Slenaken en Epen bereikt, maar voor een uitgebreider voorzieningenaanbod ben je ook in enkele autominuten in Gulpen.

Ook handig is de busverbinding die bijna voor de deur stopt van Gulpen naar Maastricht.

Kortom, een mooie balans tussen landelijk wonen maar ook niet helemaal afgelegen.

Meer Limburgs kan het bijna niet!





### Bijzonderheden

Het pand is voorzien van kunststoffen kozijnen met dubbele beglazing

Verwarming geschiedt middels een oliegestookte CV ketel (Rapido, bouwjaar 1976, eigendom). De bovengrondse olietank is opgesteld in de buitenberging. Warm water via huurboiler (Daalderop)

Tot het aanbod behoren de percelen SLENAKEN B 2576 (groot 213 m<sup>2</sup>) en WITTEM E 197 (groot 261 m<sup>2</sup>). Daar tussen in ligt perceel SLENAKEN B 2801 (groot 60 m<sup>2</sup>).

Dit is eigendom van gemeente Gulpen-Wittem en is in gebruik bij de huidige eigenaren.

Dit gebruik kan voortgezet worden, maar ook aankoop is mogelijk voor de nieuwe eigenaar. Vraag ons naar de mogelijkheden.

Aanvaarding per direct mogelijk



## **Globale Indeling**

### **Souterrain**

Vorraadkelder met opstelplaats boiler

### **Begane grond**

Entree, hal met meterkast

Toilet voorzien van staand closet

Gesloten keuken voorzien van  
aanrechtblok, vinylvoer en loopdeur naar  
de tuin

Woonkamer voorzien van  
vloerbedekking

### **Eerste verdieping**

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien  
van vloerbedekking

Badkamer met douche en wastafel

### **Tweede verdieping**

Via vlizotrap bereikbare bergzolder

### **Extern**

Stenen buitenberging met opstelplaats  
oliegestookte CV ketel en bovengrondse  
olietank

Houten buitenberging









PHOTOS





FOTOS





FOTOS





# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1965
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>...waarvan slaapkamers</b>	3
<b>Perceel</b>	474 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	82 m <sup>2</sup>
<b>Overige in pandige ruimte</b>	22 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	24 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Isolatie</b>	dubbel glas
<b>Energie label</b>	G
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, landelijk gelegen
<b>Ligging tuin</b>	noordoost





PHOTOS



FOTOS





FOTOS





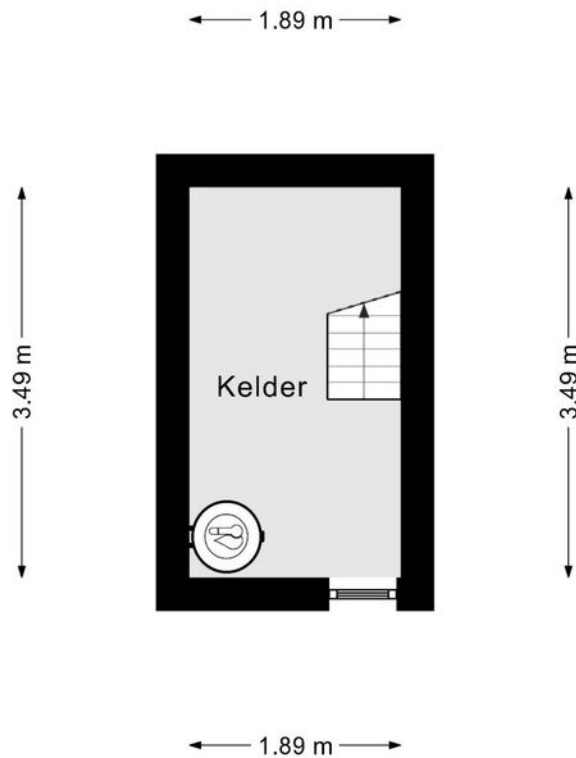


FOTOS





# Plattegronden



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





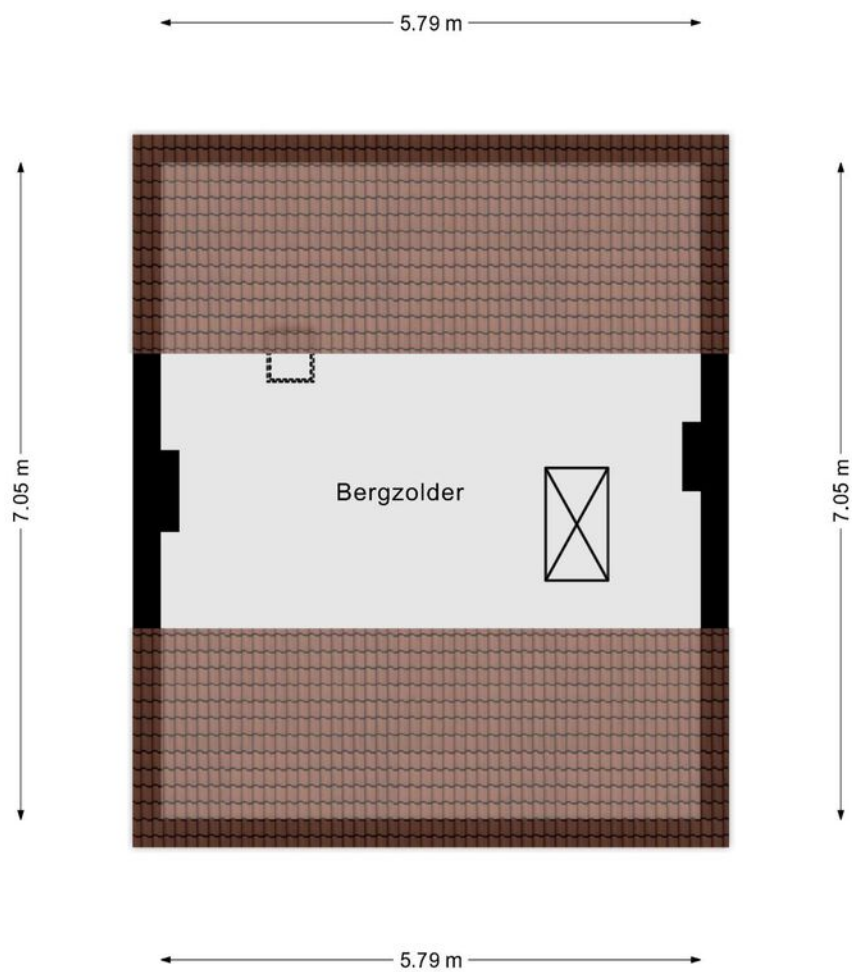
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





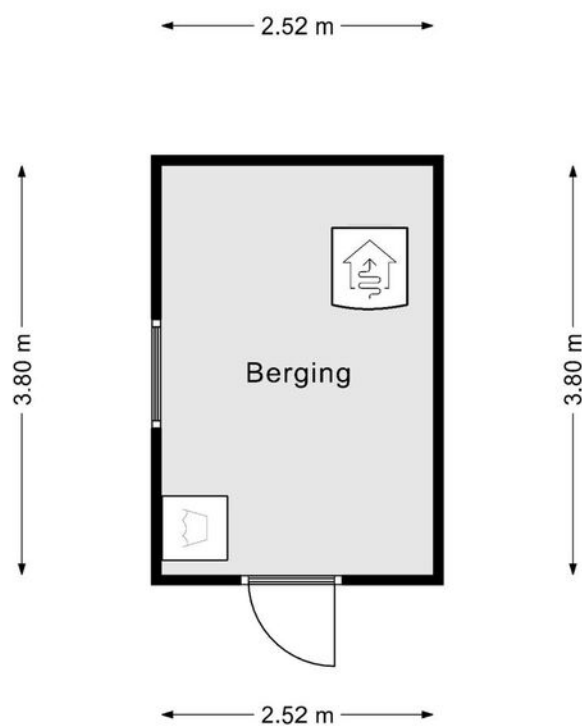
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





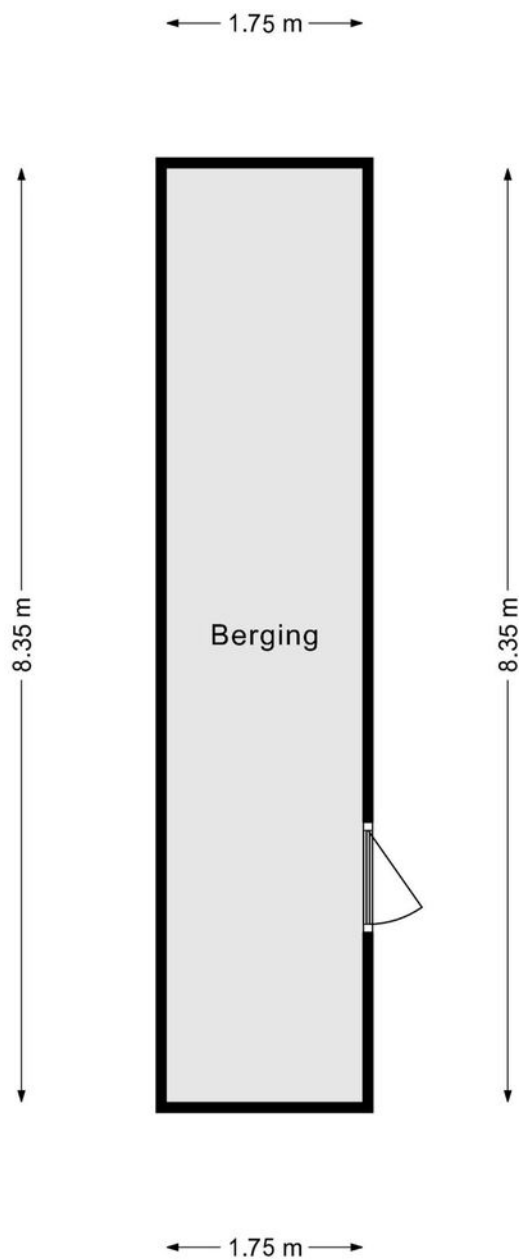
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





*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



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eenduidig uittreksel, geleverd op 24 augustus 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Sienaken Sectie: B Perceel: 2576</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 databankrecht.</p>	
---	---	---

KADASTRALE KAART



**Aantekeningen**  
Om over (naar) huis te schrijven

Lined area for taking notes, consisting of approximately 20 horizontal 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](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)**