



TE KOOP



Herver 2
6351 GS Bocholtz

€ 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 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

Herver 2, 6351 GS Bocholtz

Een ruimtewonder met karakteristieke uitstraling én een verrassend leuke tuin, dat is deze halfvrijstaande woning gelegen in de kern van Bocholtz.

In de jaren twintig van de vorige eeuw is dit goed onderhouden woonhuis met inpandige garage gebouwd, het beschikt over een aangename leefruimte op de begane grond met onder meer een grote woonkamer en aangebouwde leefkeuken.

Vervolgens zijn er maar liefst vier slaapkamers en grote badkamer op de eerste verdieping.

Als we verder de vaste trap omhoog lopen, komen we op de zolderverdieping terecht. Daar vinden we een grote hobbyruimte met veel lichtinval door de dakramen, de ruimte is ideaal als speelruimte voor de kinderen, royale thuiswerkplek of eenvoudig om te bouwen tot extra slaapkamers.



Verder zijn er ook diverse praktische ruimtes, onder meer een lange garage, bijkeuken, kelder en buitenberging.

Aan de achterzijde ligt de op het westen gesitueerde besloten tuin, ruimer dan je zou denken en onderhoudsvriendelijk aangelegd.

De ligging in het centrum van Bocholtz is heel fijn, op loopafstand van alle voorzieningen, maar ook lekker rustig en je loopt snel de groene omgeving in.

En dan lig je ook nog eens super centraal, vlakbij uitvalswegen.

Kortom, ben je op zoek naar veel ruimte in een betaalbare prijsklasse?

Kom dan zeker een kijkje nemen.

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

Kunststoffen kozijnen voorzien van dubbele beglazing

HR combi CV ketel (Atag, bouwjaar 2016, eigendom)

Het hoofddak is geïsoleerd met 6 cm polystyreenplaten, het dak van de aanbouw is voorzien van geïsoleerde dakplaten

De woning is voorzien van 17 zonnepanelen (2014)

De aanbouw van de keuken en de tuinberging zijn in 1994 gerealiseerd

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Souterrain

Dubbele voorraadkelder

Begane grond

Entree, hal met terrazzo vloer, meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Inpandige garage met automatische sectionaalpoort

Wasberging voorzien van tegelvloer, witgoedaansluiting, gootsteen en loopdeur naar de tuin

Woonkamer voorzien van eiken parketvloer, muurkast

Leefkeuken voorzien van tegelvloer en schuifpui naar de tuin, aanbouwinstallatie met keramische kookplaat, vaatwasser, afzuigkap, combi oven, koelkast

Eerste verdieping

Overloop met bergkast

Badkamer met ligbad, douchecabine, dubbele wastafel, hangend closet en bidet

Slaapkamer I met kastenwand

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Slaapkamer IV

De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een vinylvloer

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare hobbyzolder, multifunctioneel te gebruiken als extra slaapkamer(s), studio of thuiswerkplek

Extern

Tuinberging met kleine vliering



Kenmerken

| | |
|---------------------------------|---|
| Soort woning | eengezinswoning |
| Type woning | halfvrijstaande woning |
| Bouwjaar | 1925 |
| Aantal kamers | 7 |
| ...waarvan slaapkamers | 4 |
| Perceel | 218 m ² |
| Woonoppervlakte | 182 m ² |
| Overige inpandige ruimte | 42 m ² |
| Externe bergruimte | 16 m ² |
| Verwarming | CV ketel Atag 2018 - eigendom |
| Isolatie | dakisolatie, dubbel glas |
| Energie label | E |
| Ligging | in centrum |
| Ligging tuin | op het westen gesitueerde besloten tuin |



**Aangename
leefruimte**





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





PHOTOS





FOTOS





FOTOS



**Ruime
besloten
tuin**

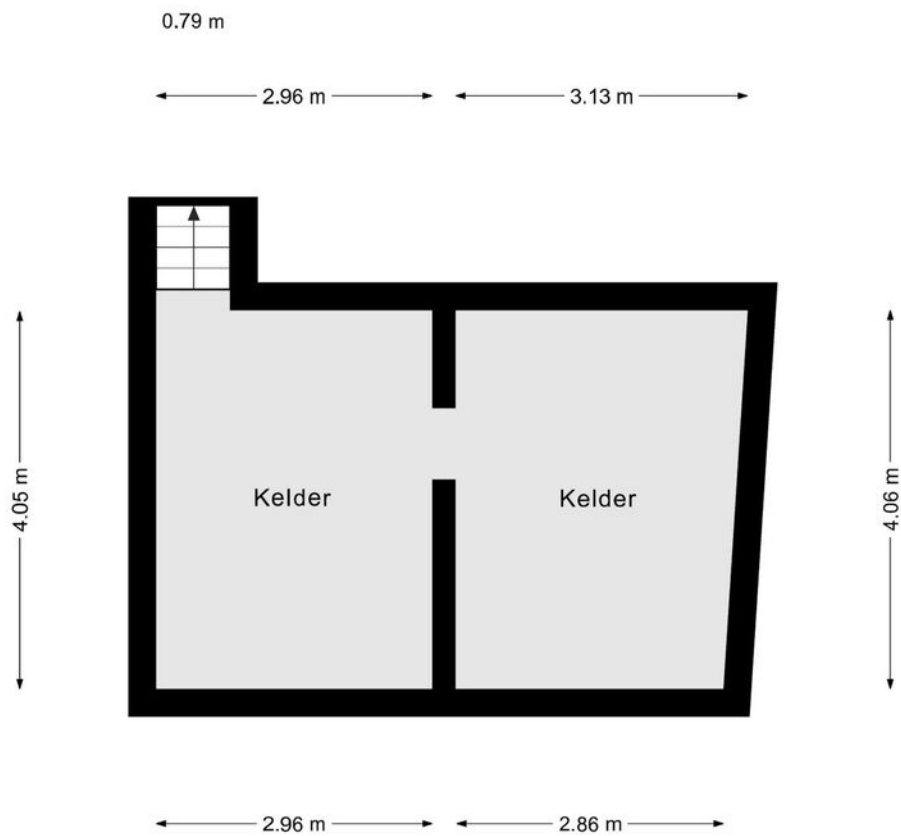




FOTOS



Plattegronden



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





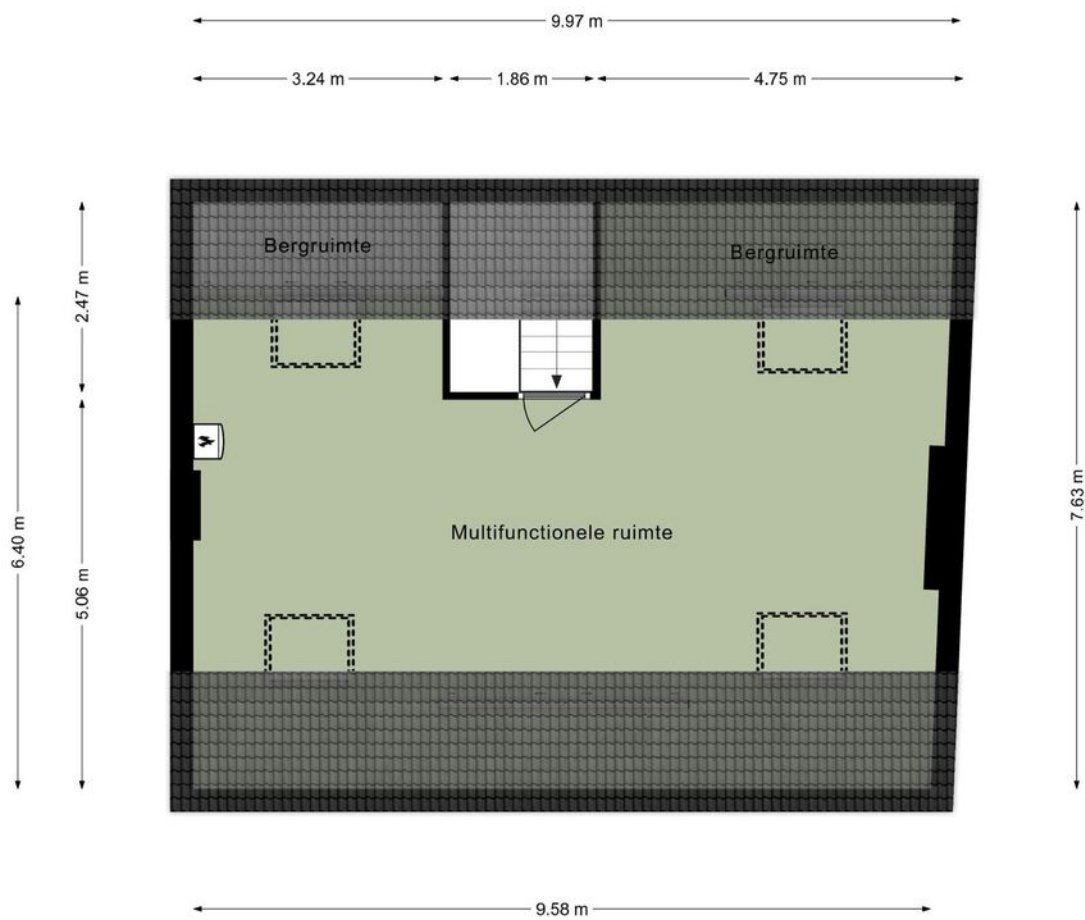
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





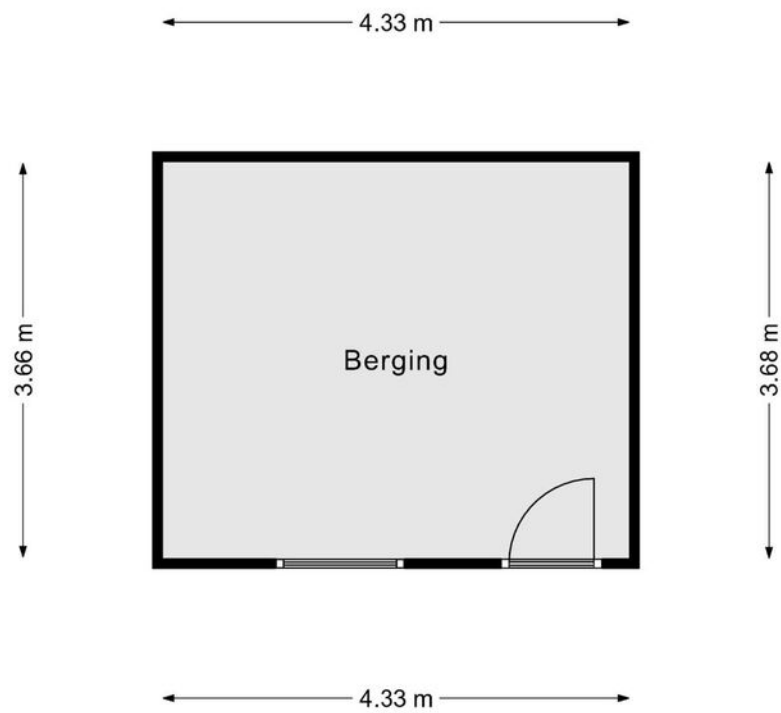
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





*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.*

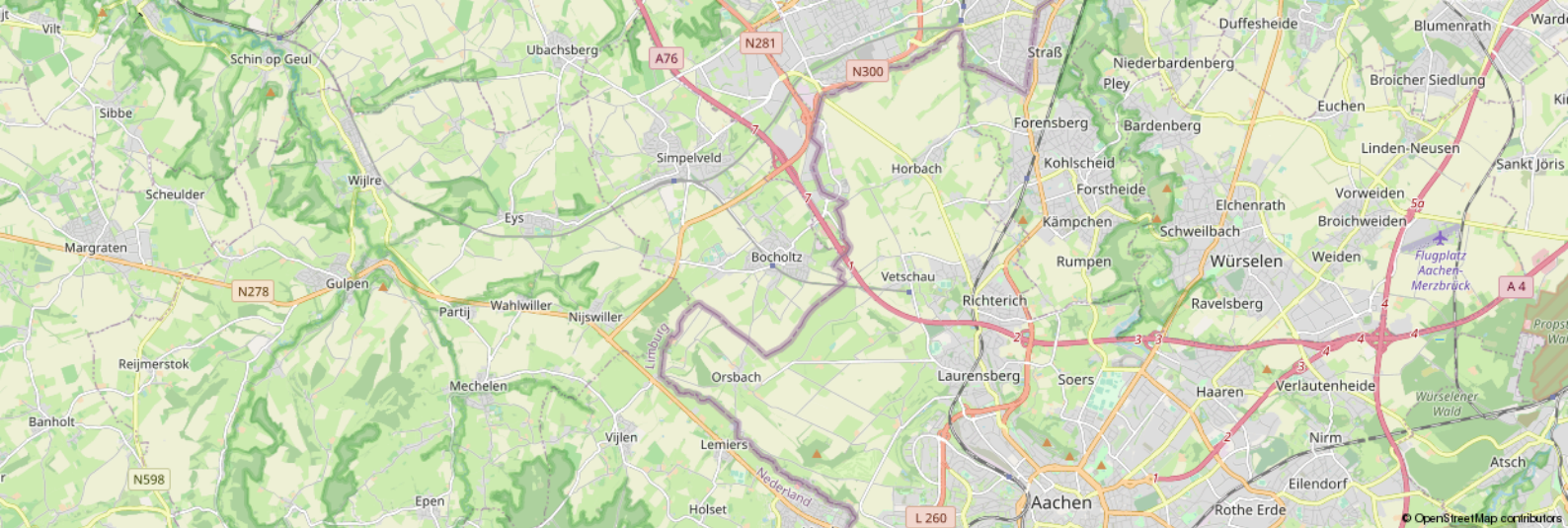


Kadastrale kaart



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 waardebeoordeling

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 waardebeoordeling. 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 Lievense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl