



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Burg. Baron van Hovellstraat 53
6321 DB Wijlre

€ 295.000,- k.k.



**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar - taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**Jolanda
Peters**
Assistent makelaar

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





Over het huis

Burg. Baron van Hovellstraat 53, 6321 DB Wijlre

Een verrassend ruime en modern afgewerkte tussenwoning met onderhoudsvrije tuin en garage gelegen in kindvriendelijke woonwijk van Wijlre.

Met een woonoppervlak van maar liefst 121 m2 heeft dit huis echt wel een maatje meer te bieden in zijn segment.

Zo is deze complete woning aan de achterzijde van een aanbouw voorzien op de begane grond én de zolder is omgetoverd tot een grote slaapkamer.

In de afgelopen 18 jaar hebben de eigenaren steeds onderhoud gepleegd en de woning verbeterd, nu staat er dan ook een hartstikke leuke instapklare woning klaar voor nieuwe eigenaren.

De woning heeft op de begane grond een ruime woonkamer, open keuken en eetkamer in de aanbouw te bieden.

Aansluitend vinden we de onderhoudsvrije tuin en garage, gesitueerd op Zuidoost.



De eerste verdieping telt drie slaapkamers en een keurige badkamer.

Vervolgens brengt de vaste trap ons naar zolder, en daar is de vierde slaapkamer met dakkapel vaste kastenwanden en bergruimte te vinden.

Kortom, wil jij je koffers inpakken en direct verhuizen? Hier is het mogelijk!

Het is goed wonen in Wijlre, daar zijn genoeg redenen voor te benoemen. Zo beschikt de woonplaats 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 basisschool.

Het dorp kent een actief verenigingsleven, waar iedereen welkom is.

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

Kunststoffen kozijnen met HR++ beglazing

De tuin is onderhoudsvrij en voorzien van een elektrisch zonneschermb

Aanvaarding in overleg

Sinds 2006 zijn er doorlopend verbeteringen uitgevoerd waaronder: schuifpui, keuken, toilet, renovatie hal, realisatie dakkapel, vernieuwen plat dak aanbouw, kozijnen voorzijde en voordeur, airco op de zolderverdieping, aanleg voor- en achtertuin, installatie 15 zonnepanelen



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met plavuizen vloer, meterkast en trapopgang

Open keuken voorzien van plavuizen vloer, aanbouwinstallatie met inductiekookplaat, afzuiging ingebouwd in plafond, vaatwasser, combi oven, koelkast

Woonkamer voorzien van parketvloer en houtkachel (ter overname)

Aanbouw in gebruik als eetkamer met parketvloer en schuifpui naar de tuin

Garage voorzien van kantelpoort

Eerste verdieping

Overloop voorzien van plavuizen vloer

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Badkamer met ligbad, douche, wastafelmeubel en hangend toilet

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderetage met dakkapel.

Slaapkamer IV met airco

Vaste kastenwand voorzien van witgoed aansluiting en CV installatie, bergruimte



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1981
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	159 m ²
Woonoppervlakte	121 m ²
Externe bergruimte	28 m ²
Verwarming	CV - ketel (eigendom) Nefit Ecomline HR (bouwjaar 2003)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel	A
Ligging	in woonwijk
Ligging tuin	zuidoost



**ruime
woonkamer**





FOTOS





FOTOS

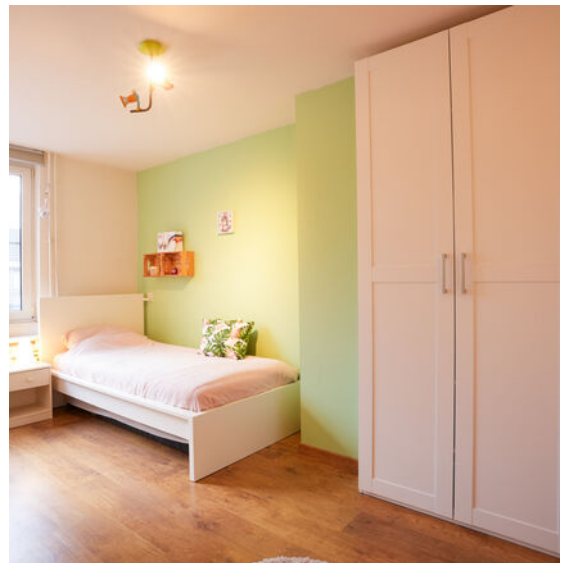




FOTOS







PHOTOS



FOTOS





FOTOS





FOTOS







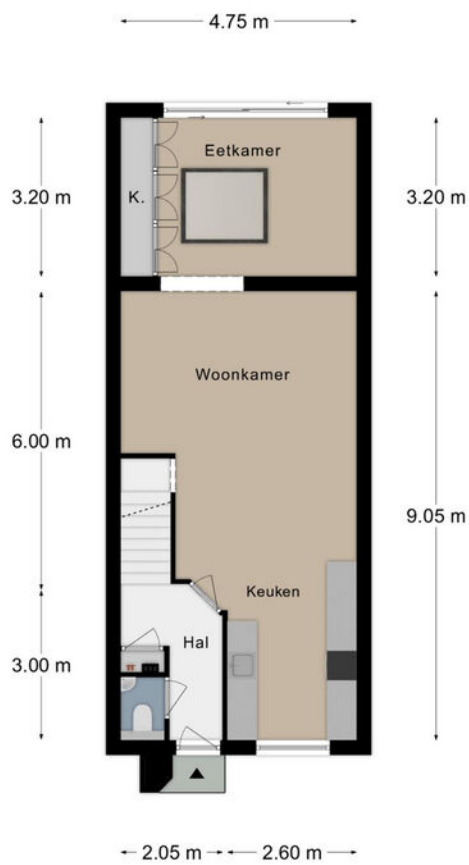
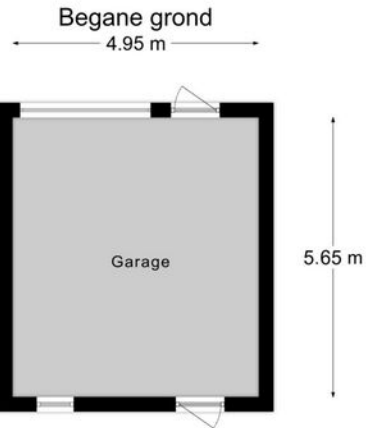
FOTOS



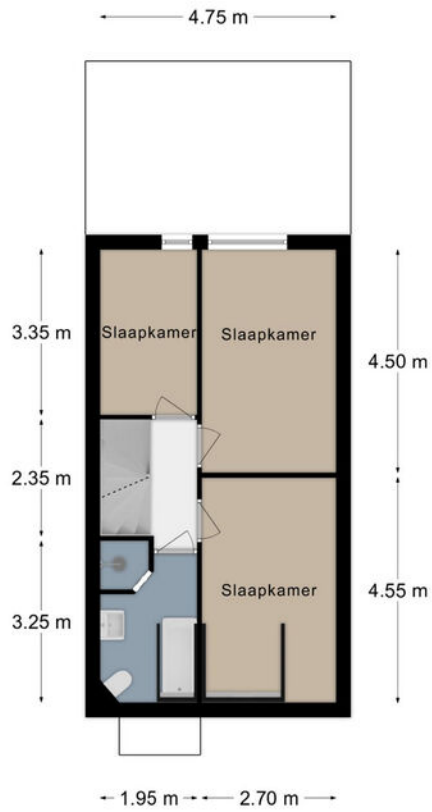
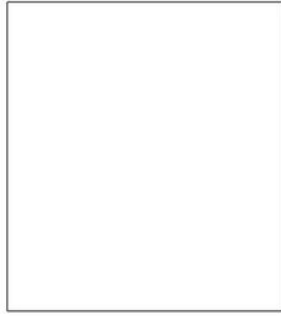
FOTOS



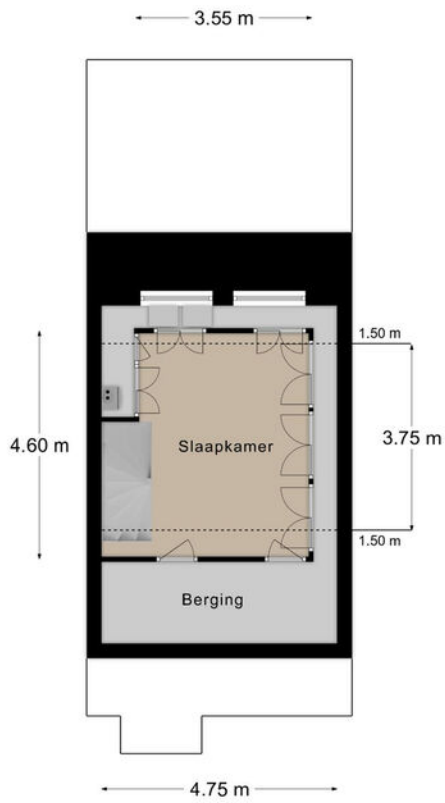
Plattegronden



Verdieping 1




Verdieping 2



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 000



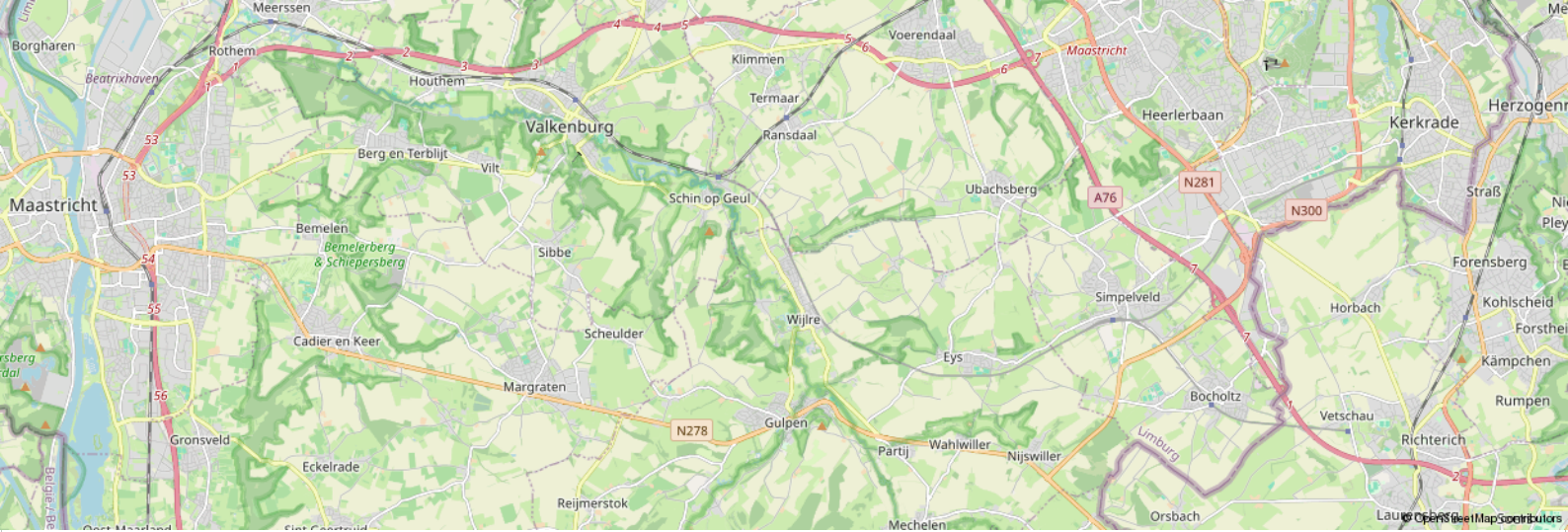
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
25	Huisnummer	Wijk	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	D
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	3419
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 december 2023
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

KADASTRALE KAART





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.

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 Lievens





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl