



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Vaarzegel 7
6276 PG Heijenrath

€ 359.000,- 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 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





Over het huis

Vaarzegel 7, 6276 PG Heijenrath

Een compleet gerenoveerde, uitgebouwde en strak afgewerkte twee-onder-kap woning met onderhoudsvriendelijke tuin, oprit en grote garage/bijgebouw ideaal voor de hobbyist.

Deze jaren zestig woning is sinds 2011 in meerdere fases verbouwd, waardoor er nu een hele moderne energiezuinige woning voor je klaar staat.

Het pand is voorzien van een volledig nieuw geïsoleerd dak, muren zijn geïsoleerd en kozijnen zijn vervangen.

Intern heeft er een uitgebreide renovatie plaatsgevonden met onder andere nieuwe installaties voor elektra, verwarming en waterleidingen.

Ook is de woonkamer fors uitgebreid met een brede aanbouw voorzien van een lichtstraat en schuifpui.



De gehele begane grond heeft een moderne afwerking en er is een luxe keuken geplaatst.

We stappen naar buiten en vinden een onderhoudsvrije tuin met overkapping. Aansluitend ligt de grote garage annex bijgebouw, een ideale plek voor de hobbyist gezien het voorzien is van een kelder, zolder en smeerput.

De woning heeft een landelijke ligging in het buurtschap Heijenrath, een mooi plekje dichtbij het groen en waar het lekker rustig wonen is.

Conclusie: modern & strak, energiezuinig & goed onderhouden én een multifunctioneel bijgebouw.

Wordt jij hier enthousiast van? Kom dan snel een kijkje nemen!

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 Heijenrath bereikt door de Loorberg te beklimmen, vanuit Epen stijg 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 binnen 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

Kunststoffen kozijnen met dubbele beglazing

Volledig nieuw dak (2020) met geïsoleerde dakplaten, twee dakramen, dakpannen, nieuwe goten en zinkwerk. 12 zonnepanelen (370 Wattpiek per stuk)

Aanbouw (2021) voorzien van schuifpui, zijraam, lichtstraat en kunststoffen dakbedekking

Afwerking begane grond (2021): vloerverwarming, vloerafwerking, keuken, airco (5KW)

De voor- en zijgevel zijn opnieuw gevoegd en geïmpregneerd

De verdieping is voorzien van een airco (3,5 KW)

In de periode circa 2011 - 2014 zijn de spouwmuren geïsoleerd en zijn elektra installatie, CV installatie en waterleidingen vernieuwd

Nieuwe schuttingen en overkapping (2022)

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Kelder voorzien van witgoedaansluiting en verdeler vloerverwarming

Begane grond

Entree, hal met meterkast en alarminstallatie

Toilet voorzien van hangend closet

Woonkamer met lichtstraat en schuifpui

Open keuken voorzien van luxe aanbouwinstallatie met kookeiland en kastenwand.

De volgende apparatuur is aanwezig: inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, 2x combi oven, koffiemachine, kokend waterkraan, vaatwasser, wijnkoeler en koelkast

De begane grond is voorzien van een PVC vloer

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II met airco

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Badkamer voorzien van douche en wastafel

Tweede verdieping

Via vlizotrap trap bereikbare zolderverdieping met dakramen, CV installatie en omvormer zonnepanelen

Extern

Multifunctionele garage annex bijgebouw met sectionale poort, tegelvloer, kelder, smeerput, zolder en meterkast met krachtstroom



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1963
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	273 m ²
Woonoppervlakte	98 m ²
Overige in pandige ruimte	26 m ²
Externe bergruimte	69 m ²
Verwarming	CV -ketel (eigendom) Nefit Trendline HR 107 (bouwjaar 2012)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energie label	B
Ligging	landelijk gelegen
Ligging tuin	noordoost



Luxe keuken





FOTOS





FOTOS

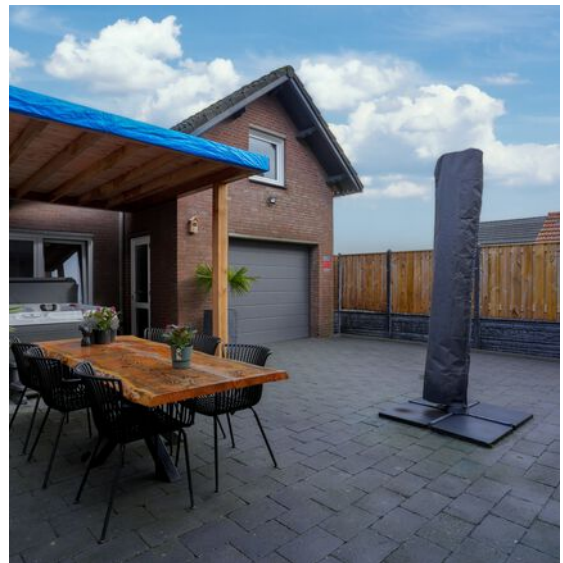




FOTOS

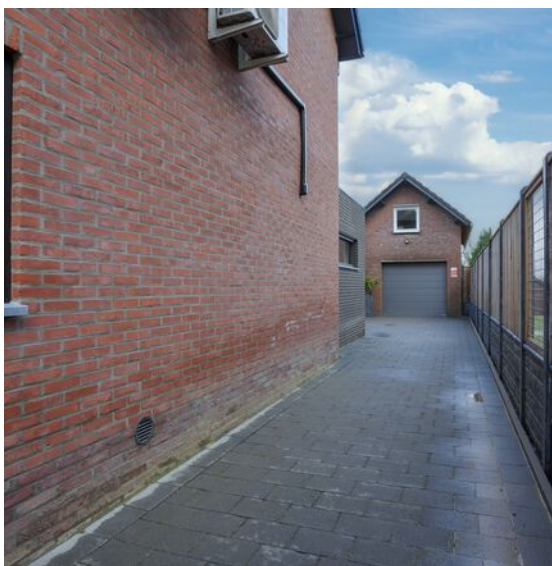






FOTOS



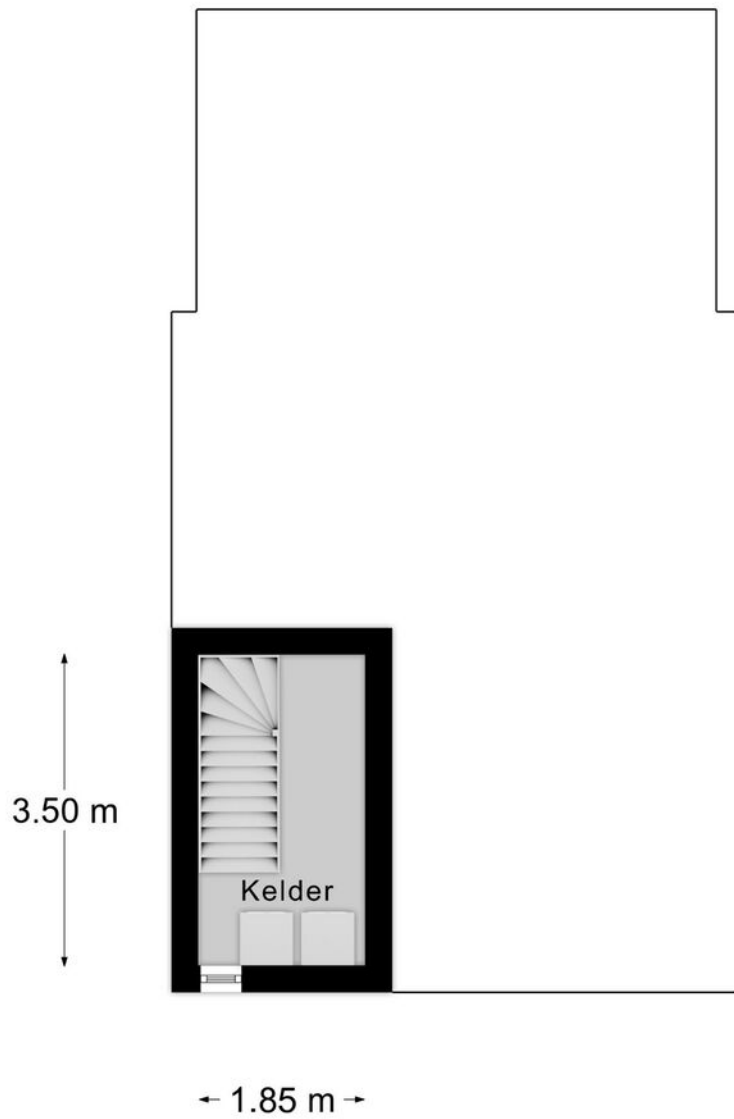


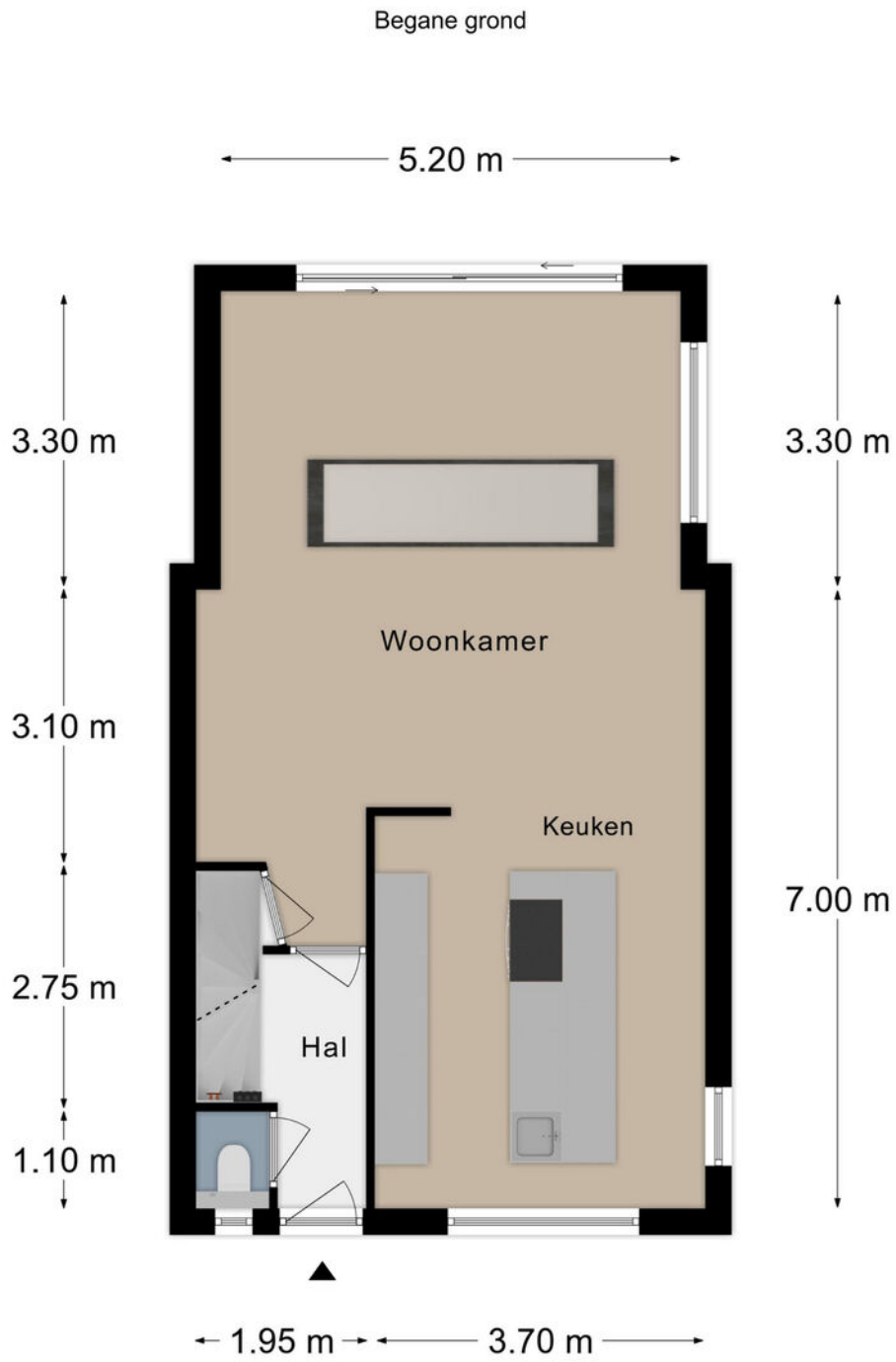
PHOTOS



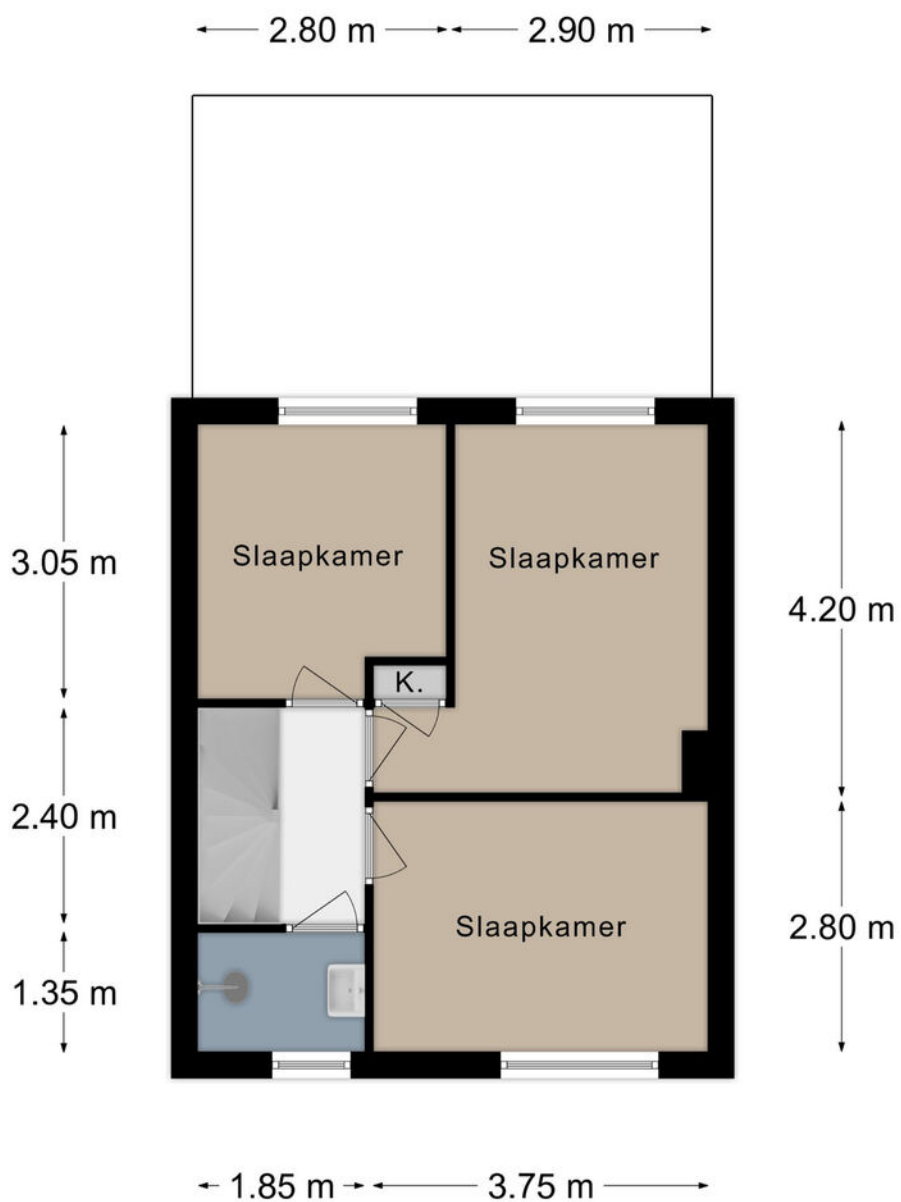
Plattegronden

Souterrain

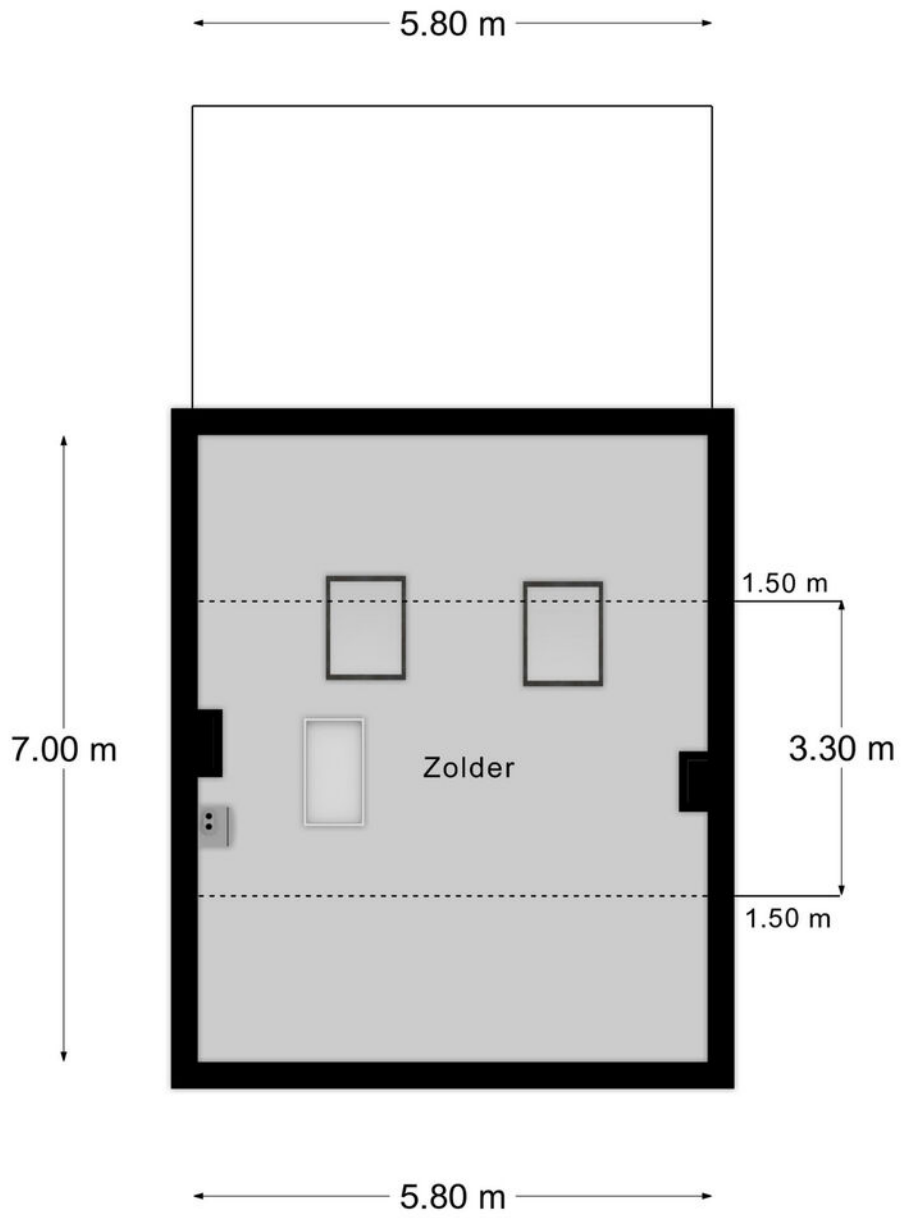




Verdieping 1

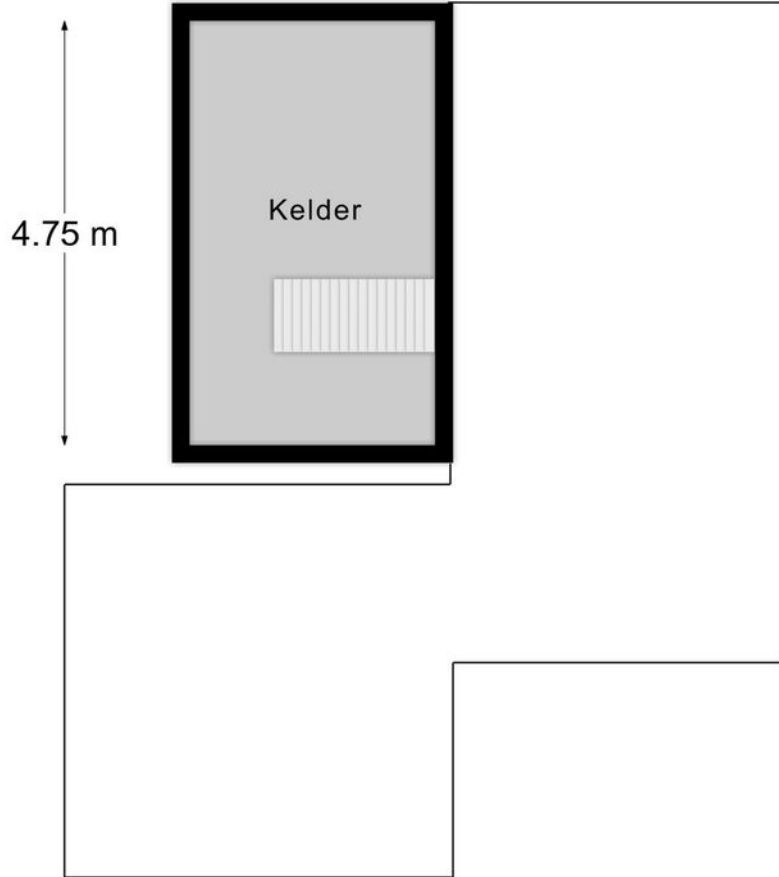


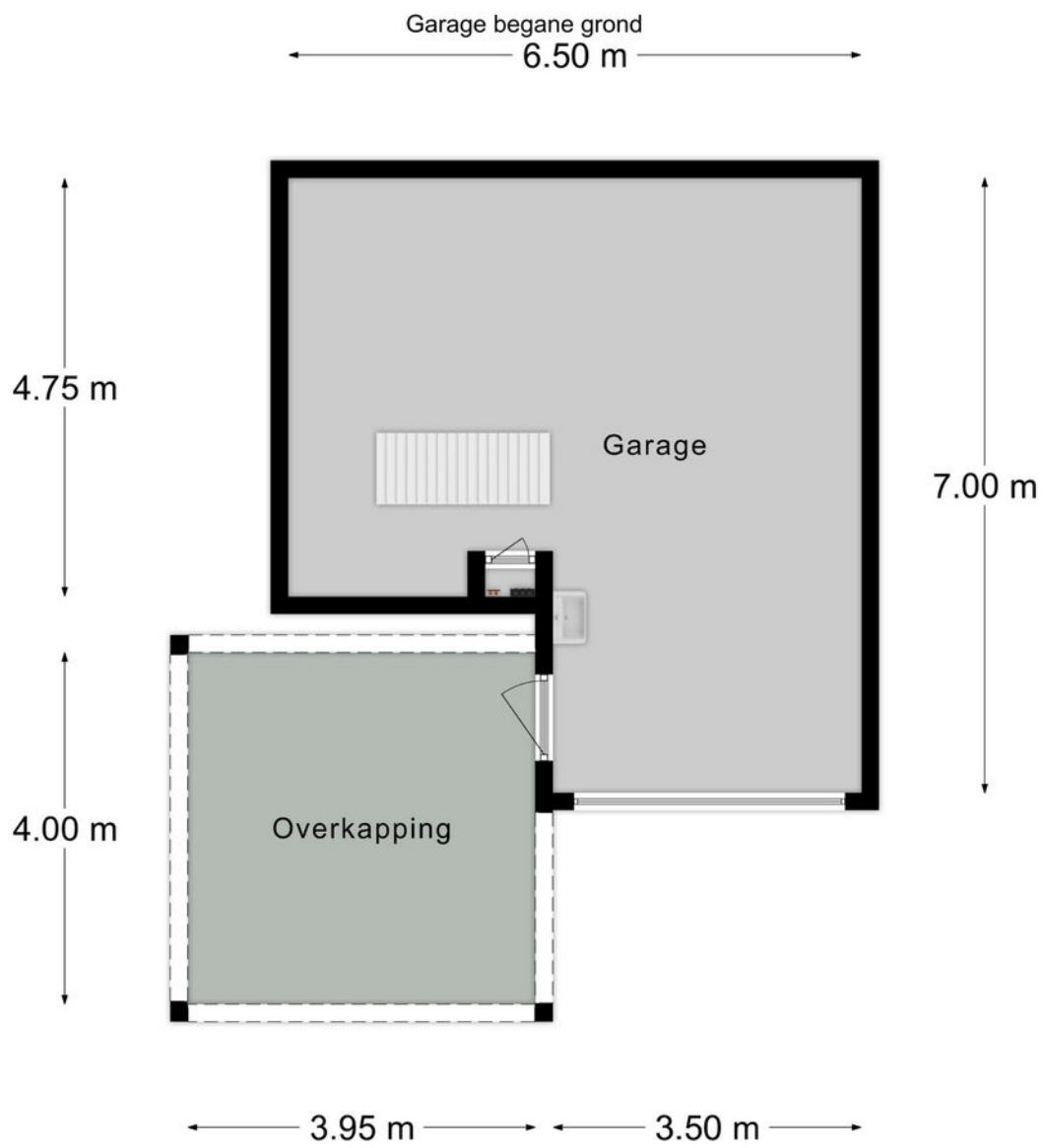
Verdieping 2

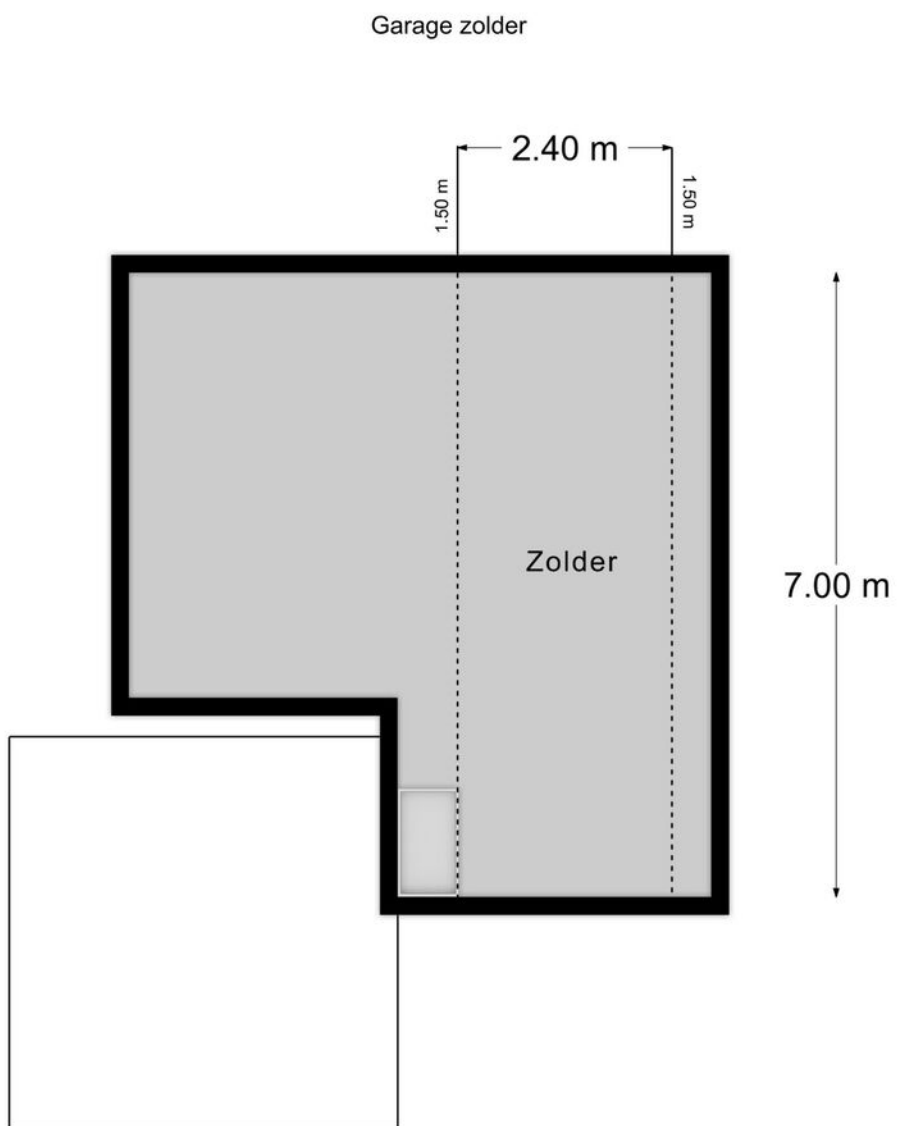


Garage kelder

← 2.75 m →








Kadastrale kaart

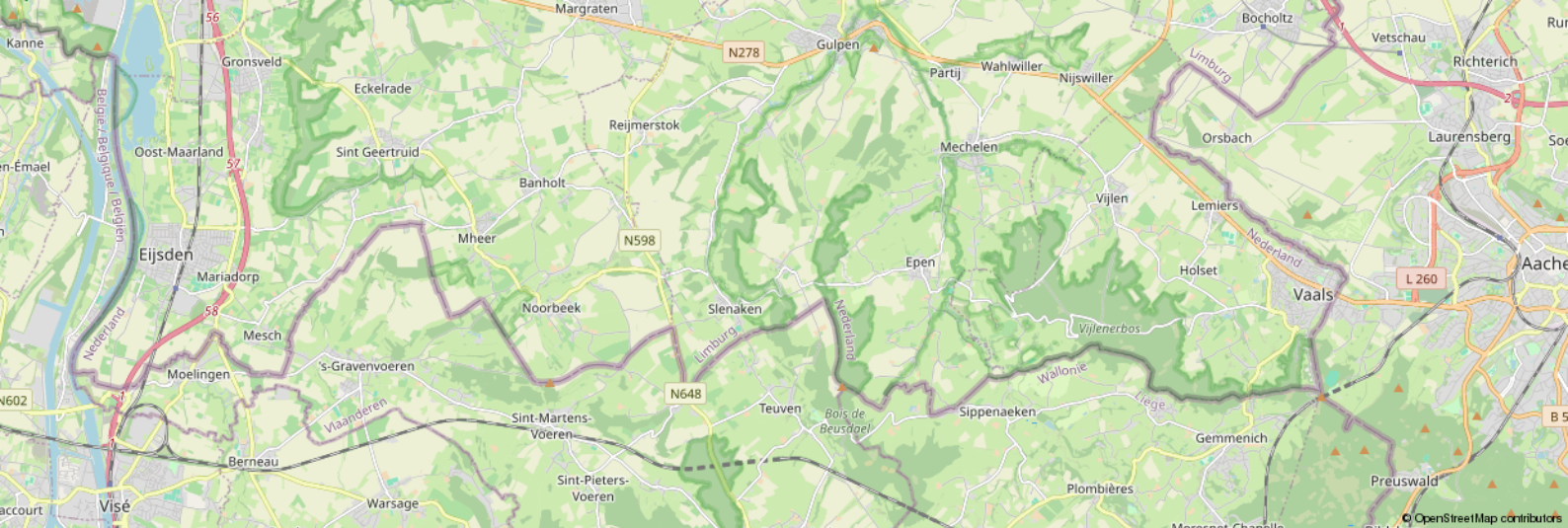
Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 maart 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Slenaken</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2577</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 databankenrecht.</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 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 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