



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Sint Dyonisiusweg 6
6286 CC Nijswiller - Wittem

€ 245.000,- k.k.



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



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**Marijke
Kleijnen**
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 Wittem.

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

Sint Dyonisiusweg 6, 6286 CC Nijswiller - Wittem

Een jaren '50 twee-onder-een kapwoning met aanbouw, overkapping, grote garage, oprit en tuin centraal gelegen in Nijswiller.

Deze kluswoning heeft een prima woonoppervlak van 111 m² en ook veel extra praktische ruimte, het geheel is steeds netjes verzorgd maar inmiddels is een moderniseringslag wenselijk.

Ook is er een grote garage gebouwd met berging en zolder, ideaal voor de hobbyist.

De woning beschikt over een brede woonkamer, ruime woonkeuken, drie slaapkamers, hobbykamer en badkamer.

Ook is er een kelder, bijkeuken en zolder voor het opbergen van al je spullen.

Aansluitend aan de woonkamer is er een terrasoverkapping, de tuin is gesitueerd op het Zuiden.



De woning biedt veel potentie om weer een gezellig thuis te worden, ben jij bereid om de handen uit de mouwen te steken? Dan kom zeker een kijkje nemen!

Nijswiller is één van de vele authentieke dorpjes in het Heuvelland, daar waar het leven nog op een rustiger standje gevoerd kan worden.

Eens te meer doordat dit dorp omringd wordt door veel groen en ruimte.

Nijswiller is ook zeer centraal gelegen, uitvalswegen liggen letterlijk om de hoek en openbaar busvervoer is ruim voorhanden.

Zo zijn steden als Aken, Maastricht en Heerlen snel bereikbaar.

Voorzieningen zijn in de dichtbij gelegen kernen Simpelveld, Vaals en Gulpen te vinden.

Voor ontspanning zijn er ontelbare wandel- en fietsroutes beschikbaar, dat zal nooit vervelen.

Een ideale combinatie om centraal te wonen midden in het vijfsterrenlandschap van Zuid Limburg.





Bijzonderheden

Houten kozijnen, deels dubbele en deels enkele beglazing

Huur HR combi CV installatie, Vaillant Ecotec Plus VHR, de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper

De bijkeuken en garage zijn omstreeks 1980 gebouwd

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Souterrain

Provisiekelder

Begane grond

Entree, hal voorzien van vinylvloer, meterkast, trapopgang

Woonkamer voorzien van vloerbedekking, toegangsdeur naar de terrasoverkapping en tuin

Gesloten woonkeuken voorzien van vinylvloer, aanbouwinstallatie met oven, gaskookplaat en afzuigkap

Bijkeuken met witgoedaansluiting en toegangsdeur naar de tuin

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Eerste verdieping

Overloop

Badkamer met douche, wastafel en staand toilet

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Hobbykamer

De verdieping is voorzien van vloerbedekking, met uitzondering van de badkamer

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder met CV installatie

Extern

Vrijstaande garage met kantelpoort, water en stroomaansluiting, bergzolder via vlizotrap

Aangebouwde berging



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1957
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	323 m ²
Woonoppervlakte	111 m ²
Overige inpandige ruimte	28 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	16 m ²
Externe bergruimte	60 m ²
Verwarming	CV ketel - Vaillant Ecotec Plus VHR huur - de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	E
Ligging	aan drukke weg, aan rustige weg
Ligging tuin	zuidwest







FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





PHOTOS





FOTOS





FOTOS



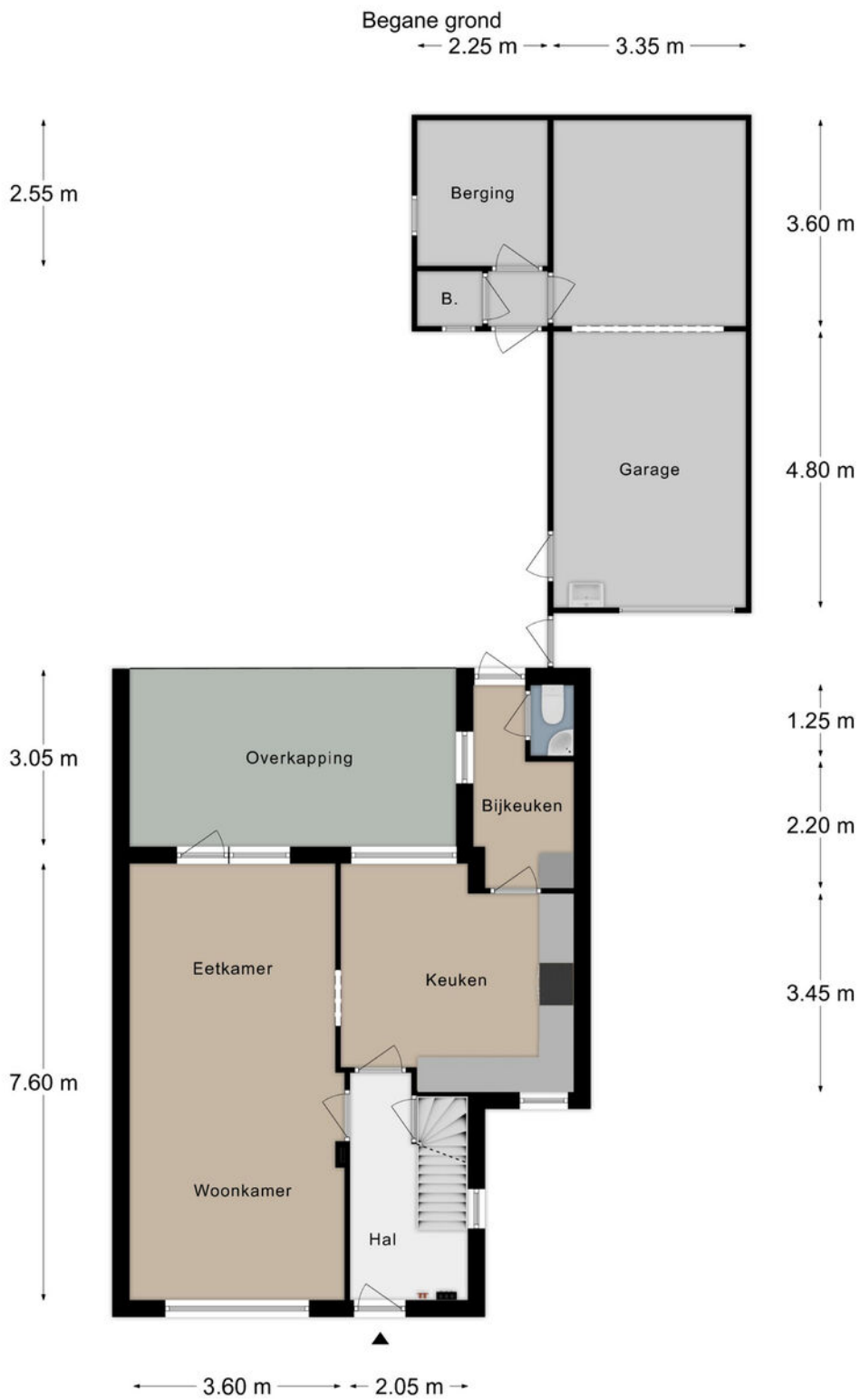


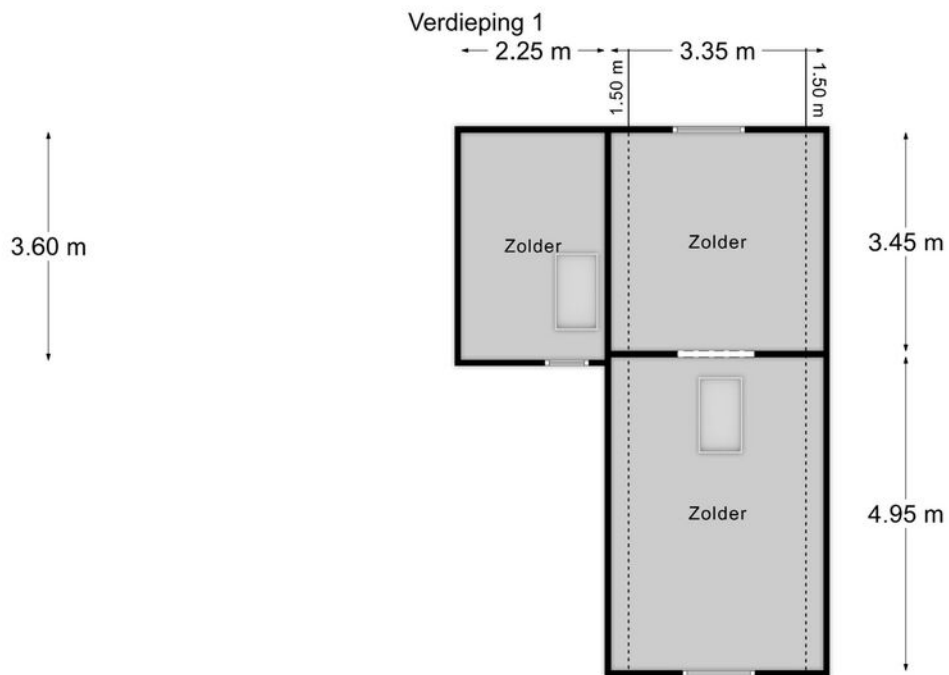
FOTOS



Plattegronden

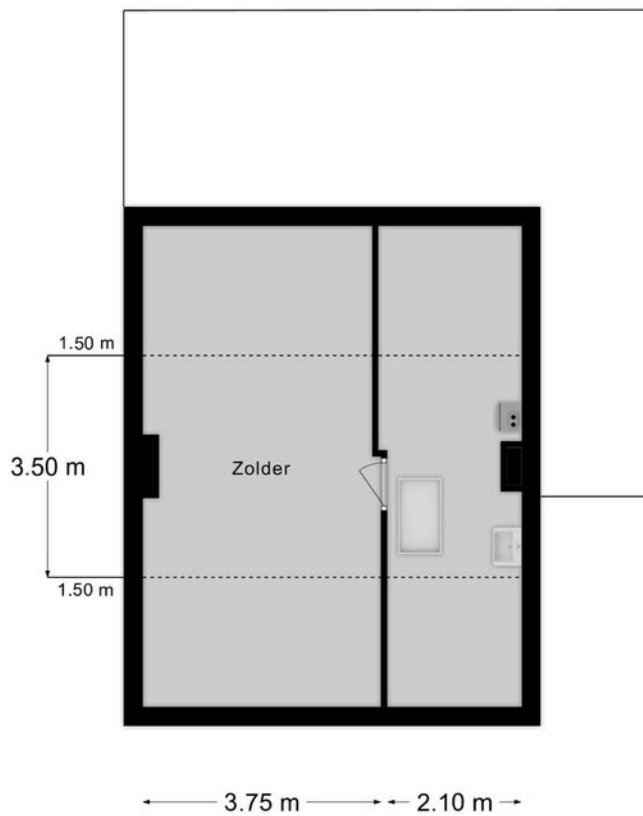
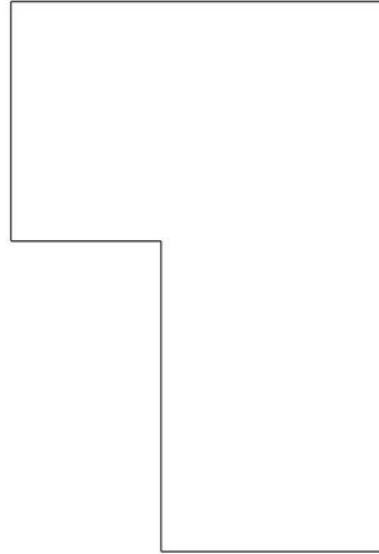






Verdieping 2

← 3.65 m → ← 2.25 m →

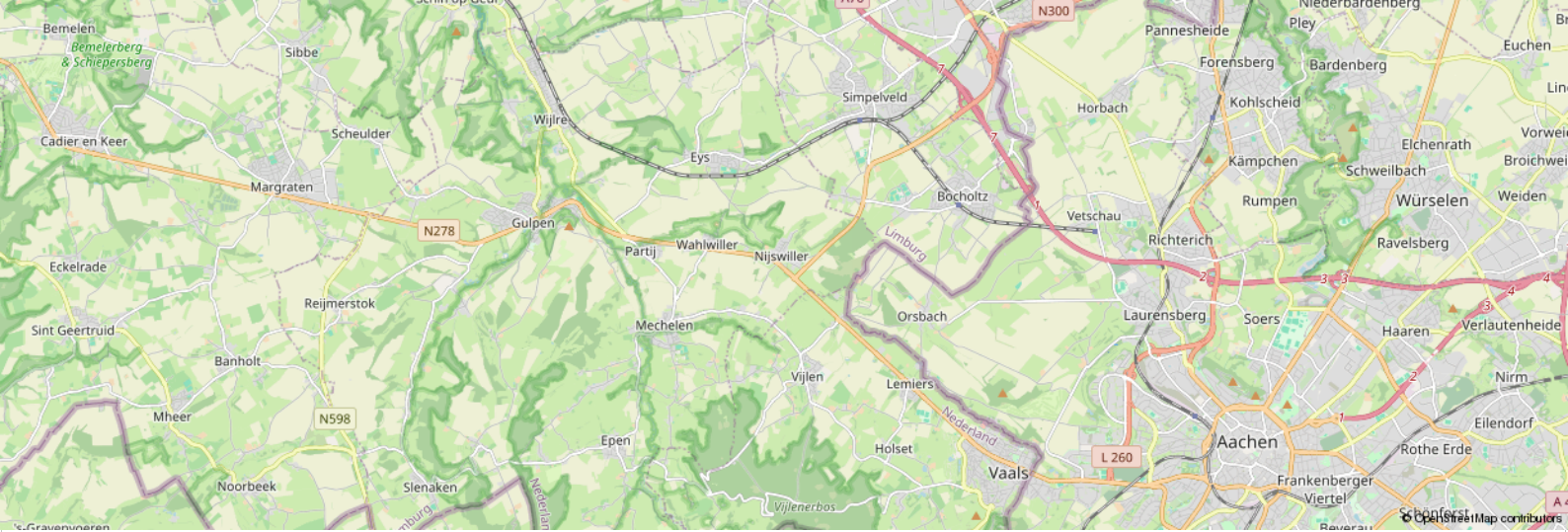


Kadastrale kaart



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 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



VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl