



TE KOOP



Van Cosselaerstraat 12

6286 AT Wittem

€ 325.000,- 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 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

Van Cosselaerstraat 12, 6286 AT Wittem

Zodra je binnenkomt in deze goed verzorgde hoekwoning met mooi aangelegde mediterrane tuin, carport en ruime oprit gelegen in rustige woonwijk van Partij voel je dat dit een prettig thuis is.

Het huis heeft op de begane grond een ruim bemeten woonkamer, een gezellige open keuken en ruime aanbouw met natuurlijke lichtinval en openslaande deuren naar de tuin.

De praktische bijkeuken met witgoedaansluiting en de van binnen te bereiken berging geven veel extra bergruimte.

De eerste verdieping telt drie fijne slaapkamers en een mooi betegelde badkamer en via een luik met vlizotrap op de overloop kom je op de ruime bergzolder.



Achterom kun je onder de overkapping genieten van de fraai aangelegde tuin met bijzondere planten zoals Portugese laurier, cipressen en een granaatappelboom, kortom een fijne plek om het vakantiegevoel in eigen huis te krijgen.

Parkeren kan gemakkelijk op de ruime oprit met carport.

Zie je het wel zitten om heerlijk te wonen, dan ben je hier aan het juiste adres!

Partij is feitelijk een dorp dat behoort tot de plaats Wittem. Aangezien Partij echter groter is dan de plaats Wittem wordt het veelal in één naam genoemd.

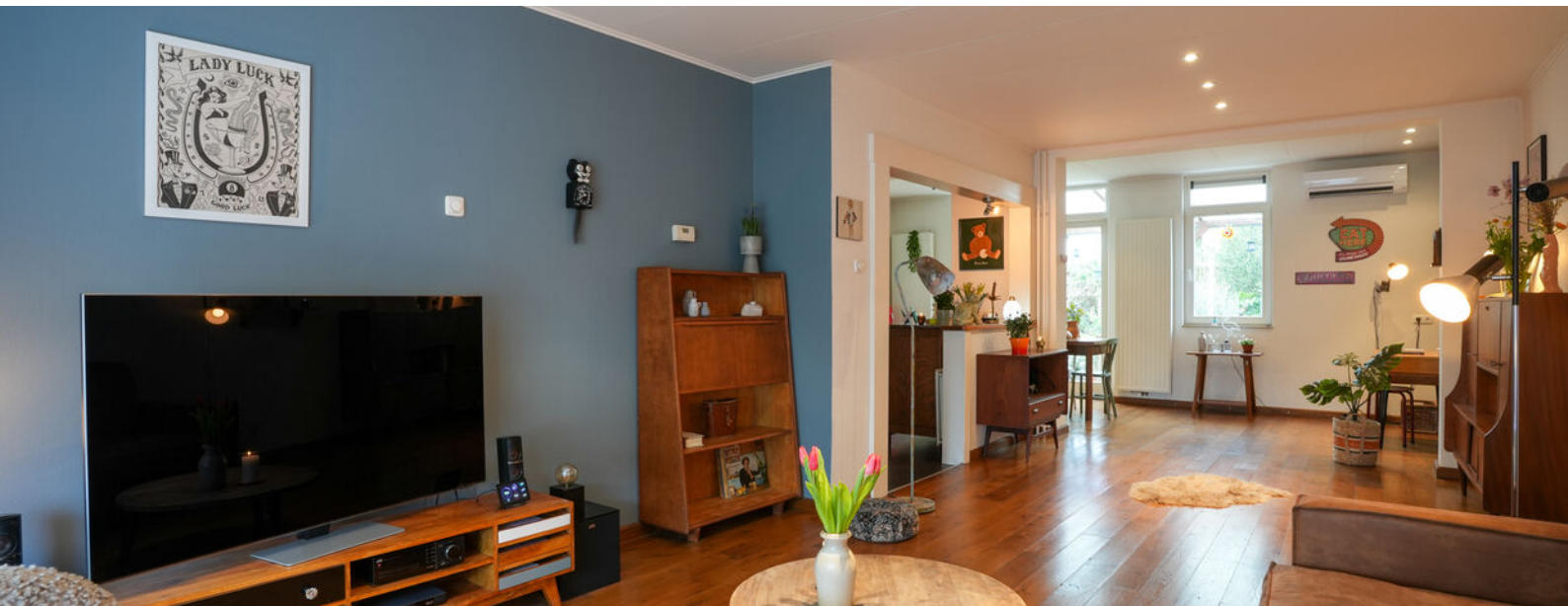
Vanwege de centrale ligging in het Heuvelland, is het een prima woonplaats als thuisbasis.

Je bent binnen een mum van tijd op de uitvalswegen, maar ook is centrumplaats Gulpen met alle voorzieningen snel bereikt.

De kern kent nog een actieve gemeenschap met onder andere voetbalclub, carnavalsvereniging, jonkheid en huiskamerproject.

De naam Partij is afgeleid van het Latijnse woord tortus, wat bocht of kromming betekent.

De mensen die ter plaatse bekend zijn weten precies wat daarmee bedoeld wordt.





Bijzonderheden

De aanbouw is gerealiseerd in 2006 en is nu in gebruik als eetkamer

Het hoofddak is rond 2000 vernieuwd (inclusief balken, pannen en isolatie)

Asbestsanering uitgevoerd door woningstichting in 2000

Er is een erfdienstbaarheid van toepassing voor het voetpad aan de zijkant en de achterkant van de woning zodat ieder van de aangrenzende eigenaren hun object kunnen bereiken

De woning is voorzien van hardhouten

De woning is voorzien van 13 zonnepanelen, Jinko eigendom (2022)

HR combi CV ketel Intergas Kompact HRE, bouwjaar 2016, huur. De huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper

De airconditioning Mitsubishi is in 2022 geplaatst in de woonkamer

Meterkast is vernieuwd in 2022

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal voorzien van tegelvloer en meterkast

Toilet voorzien van staand closet

Woonkamer en eetkamer voorzien van een Franse kasteelvloer en airconditioning

Open keuken met tegelvloer, aanbouwinstallatie met keramische kookplaat, afzuigkap en losse koel-vries combinatie (ter overname)

Bijkeuken/waskamer met afwasmachine, extra aanrechtblok, witgoedaansluiting

Berging voorzien van tegelvloer

Eerste verdieping

Overloop voorzien van vloerbedekking

Slaapkamer I voorzien van vloerbedekking en rolluik

Slaapkamer II voorzien van vloerbedekking en rolluik

slaapkamer III voorzien van vloerbedekking

Badkamer met ligbad, wastafelmeubel en handdoekradiator

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder, dakraam en CV installatie



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	hoekwoning
Bouwjaar	1965
Aantal kamers	9
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	374 m ²
Woonoppervlakte	126 m ²
Overige in pandige ruimte	11 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	19 m ²
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie (aanbouw)
Energie label	C
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	oost



**Gezellig
wonen!**





FOTOS





FOTOS





FOTOS



Fijne
slaapkamers



FOTOS



PHOTOS



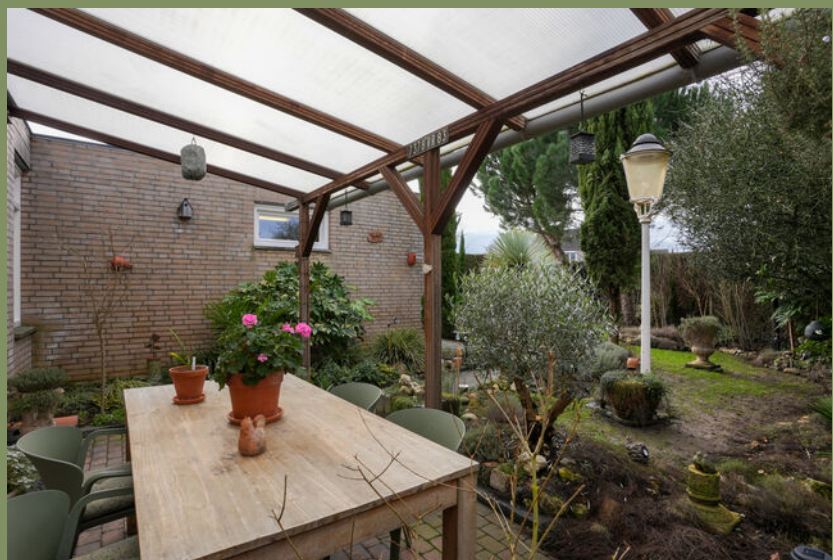


FOTOS





**Fraaie
mediterrane
tuin**

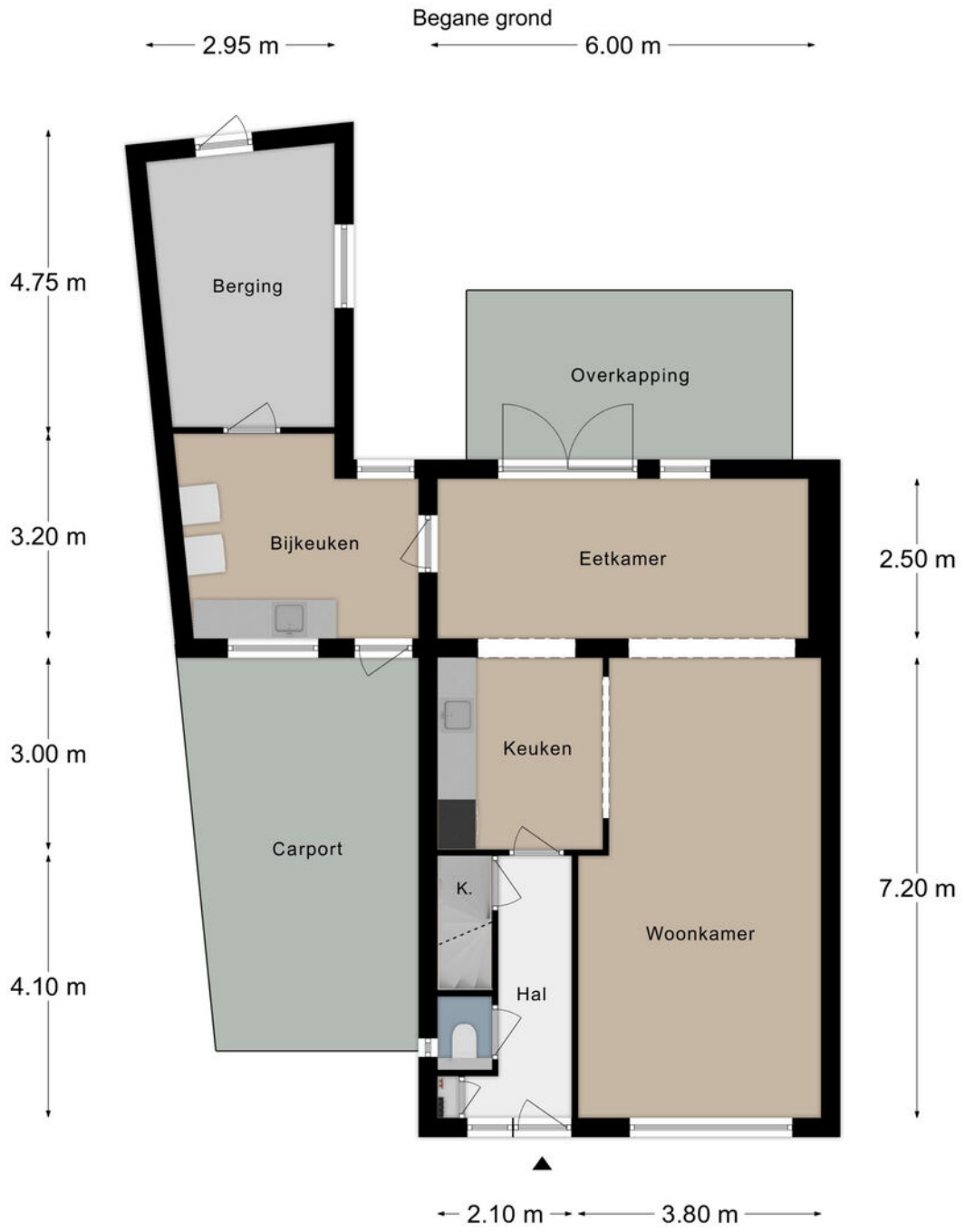


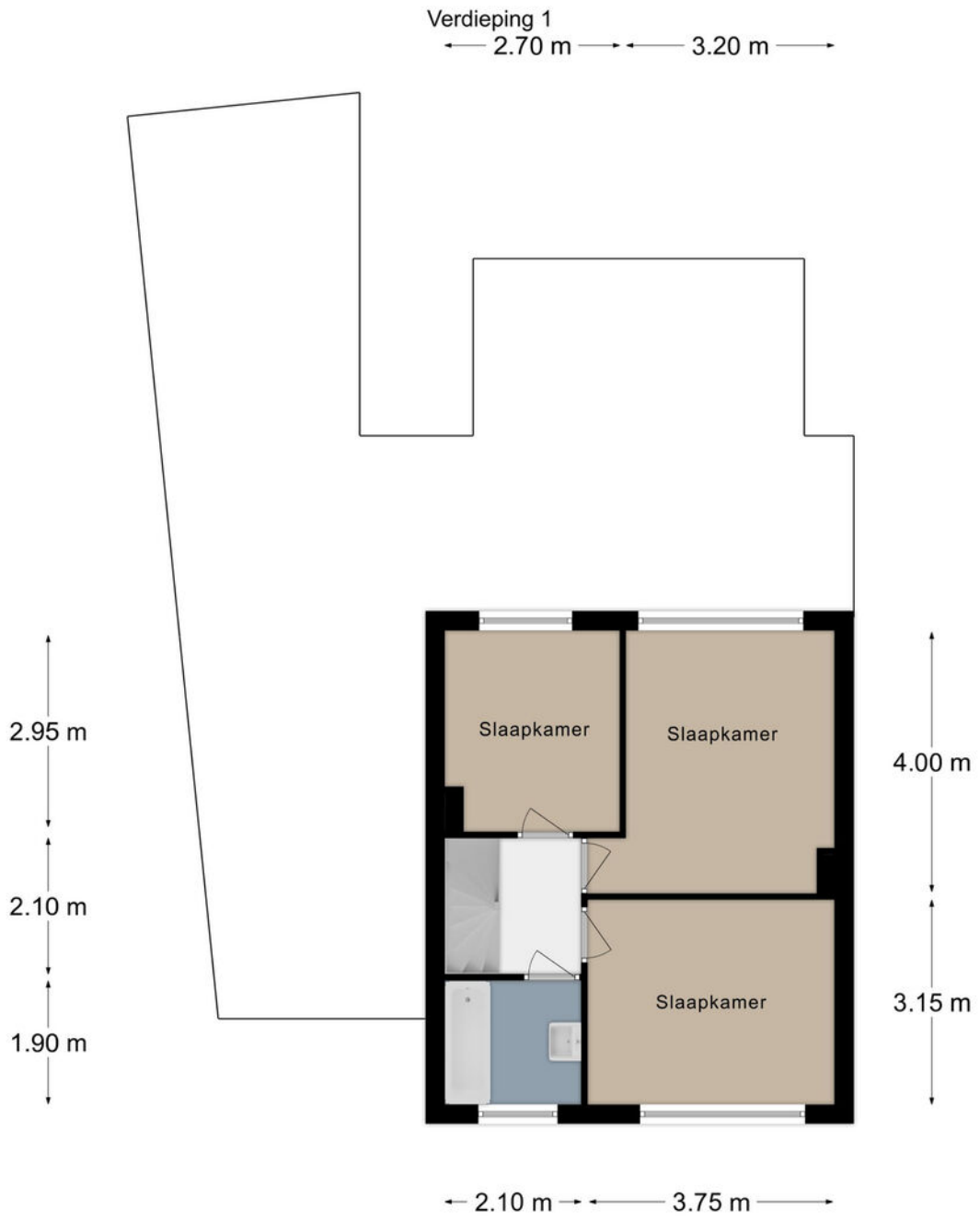


FOTOS



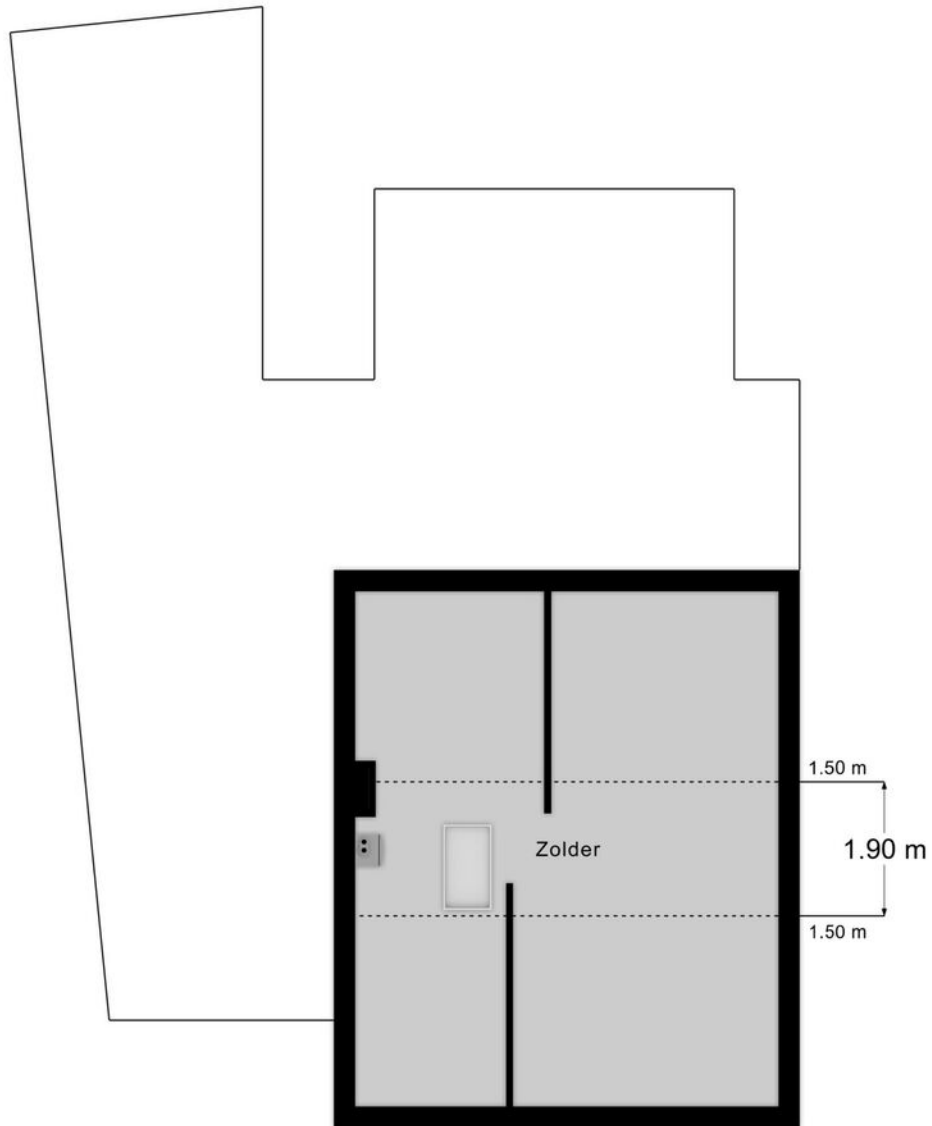
Plattegronden





Verdieping 2

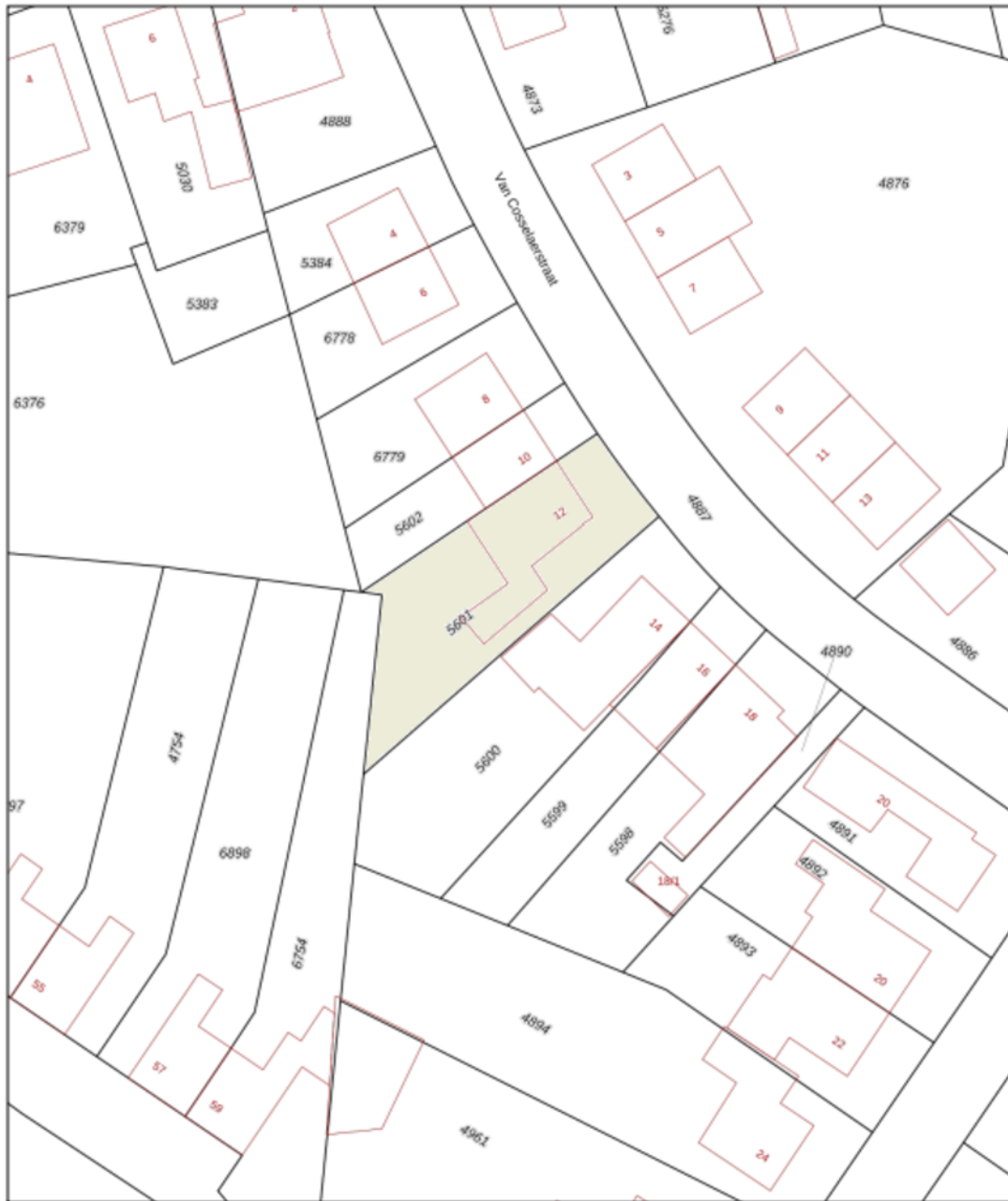
← 2.70 m → ← 3.20 m →




← 2.15 m → ← 3.80 m →



Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Perceelnummer — Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eersluidend uittreksel, geleverd op 22 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Willem Sectie B Perceel 5601</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers befoelst zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
--	--	---

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.

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