



TE KOOP



Höfkensweg 9

6286 BB Wittem

€ 348.000,- k.k.



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



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**Jolanda
Peters**
Assistent makelaar



**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

Hofkensweg 9, 6286 BB Wittem

Een moderne, goed verzorgde en gerenoveerde tweekapper met onderhoudsvrije tuin, inpandige extra ruime garage en oprit, in een rustig doodlopend straatje in het dorp Nijswiller.

De woning werd in de jaren zeventig gebouwd en is in 2015 op verschillende vlakken opgeknapt en voorzien van een aanbouw.

We stappen naar binnen en komen terecht in een ruime, lichte leefruimte met open keuken, waar wonen en koken op een fijne manier kan worden gecombineerd.

Het zit- en eetgedeelte heeft een mooie lichtinval door de grote ramen. Aansluitend is er toegang tot de garage, die meer dan voldoende ruimte biedt voor een à twee auto's óf als ideale werkruimte voor de hobbyist.



Op de verdieping vinden we drie goede formaten slaapkamers en een nette badkamer voorzien van douche, dubbele wastafel en toilet.

De zolderverdieping is bereikbaar per vlizotrap en biedt net als het de kelder voldoende opslagruimte.

Aan de achterzijde van de woning vinden we een zonnige, onderhoudsvriendelijke tuin gesitueerd op het zuiden.

Nu staat er een leuk, instapklaar woonhuis te wachten op nieuwe bewoners!

Ben jij ook al enthousiast?

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

De woning is voorzien van kunststoffen kozijnen met HR++ beglazing

Het platte dak van de garage is vernieuwd in 2022

In 2015 is er een aanbouw met keuken gerealiseerd

De begane grond vloer is in 2015 geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming

De begane grond en verdieping zijn voorzien van een airconditioning (2020)

HR combi CV Remeha Avanta 28C, bouwjaar 2014, eigendom

De woning is in 2014 voorzien van 8 zonnepanelen, Astronergy (275 Wp per stuk)

De woning is grotendeels voorzien van rolluiken

Het pand heeft spouwmuurisolatie

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Kelder met CV installatie

Begane grond

Entree, hal met meterkast

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer voorzien van plavuizen vloer en airconditioning

Open keuken voorzien aanbouwinstallatie met de volgende inbouwapparatuur: Oven, inductiekookplaat, afzuiging, koelkast, vaatwasser en kokend waterkraan

Inpandige garage voorzien van automatische sectionaalpoort, smeerput, meterkast, omvormer zonnepanelen en witgoedaansluitingen

Eerste verdieping

Overloop voorzien van airconditioning en PVC-vloer

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De slaapkamers zijn gedeeltelijk voorzien van een PVC-vloer, gedeeltelijk laminaat

Badkamer voorzien van douche, toilet en dubbele wastafel

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare zolder



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1972
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	262 m ²
Woonoppervlakte	102 m ²
Overige inpandige ruimte	58 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	4 m ²
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk CV-ketel, eigendom (bouwjaar 2014)
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie
Energie label	C
Ligging	in woonwijk
Ligging tuin	zuid

KENMERKEN



**Ruime, lichte
leefruimte
met open
keuken**





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS



Onderhouds-
vrije tuin
gesitueerd
op het
Zuiden



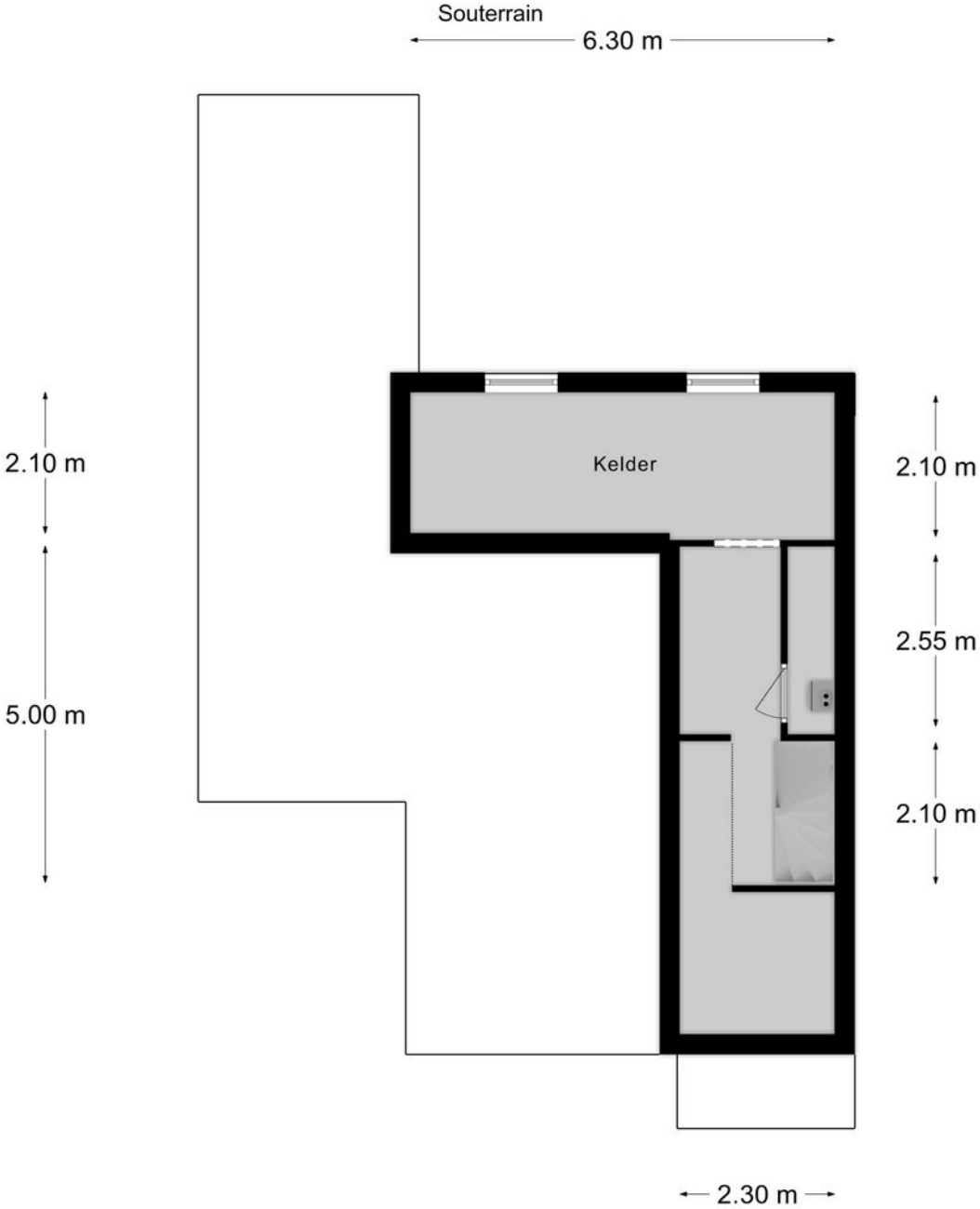


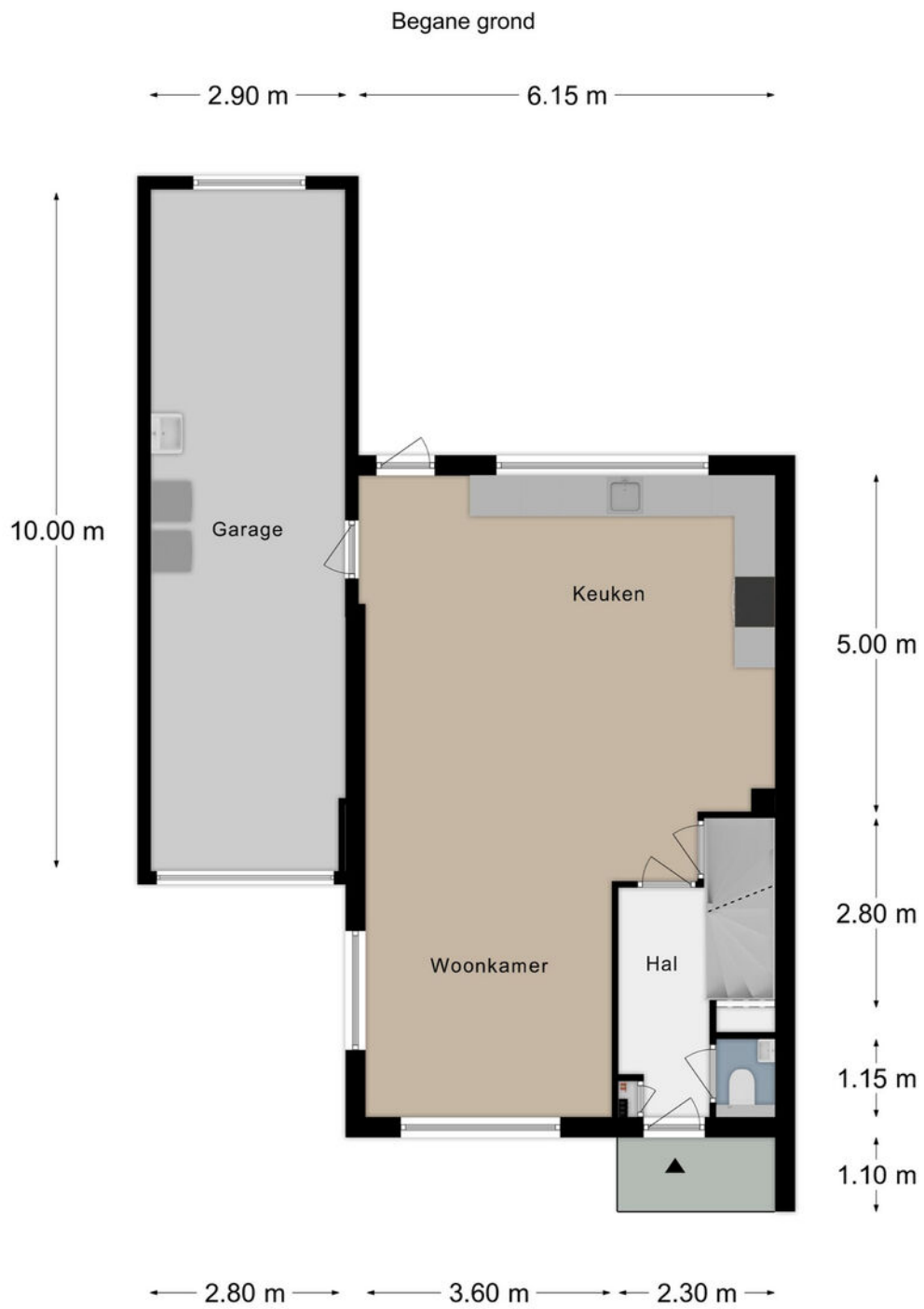
FOTOS



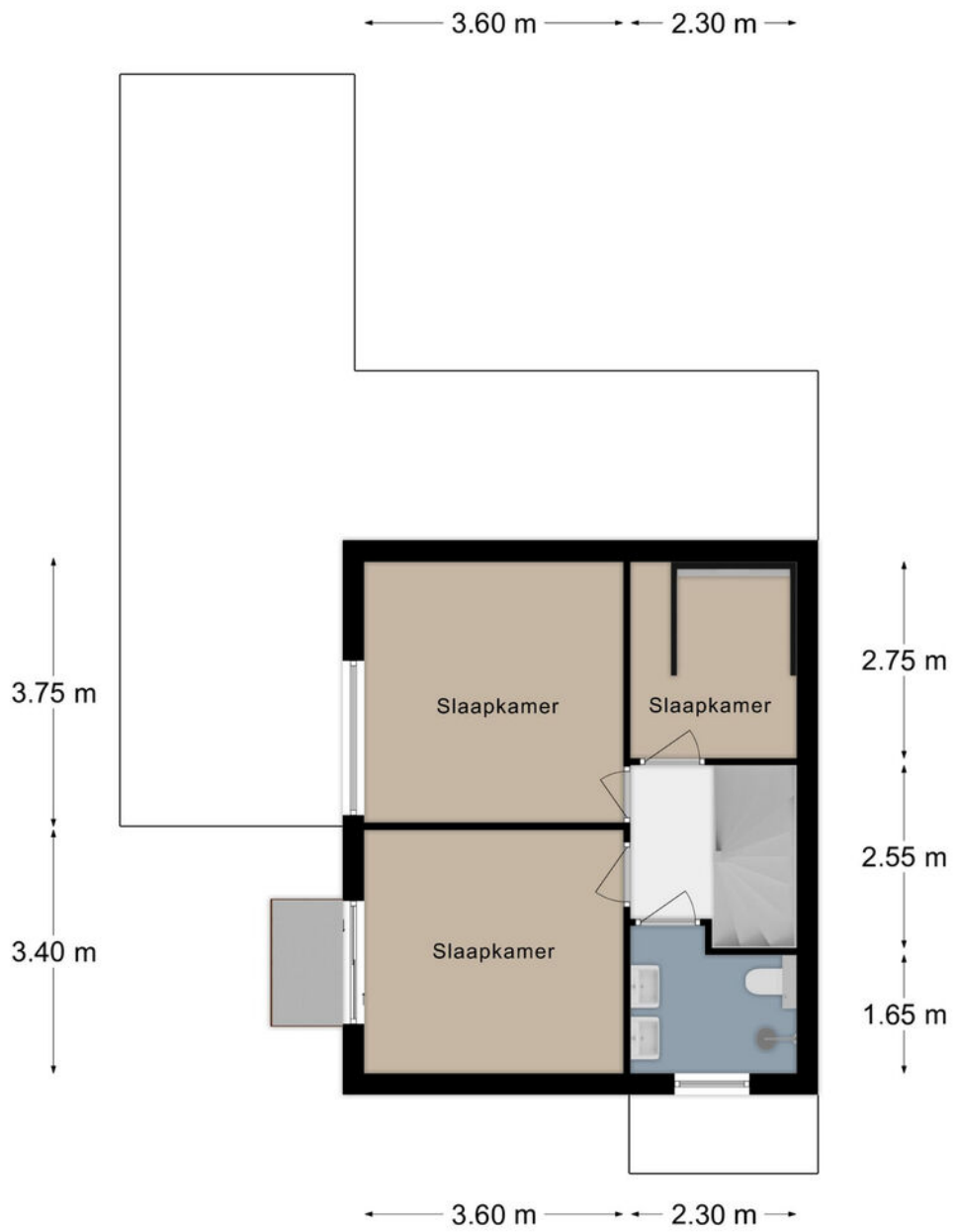


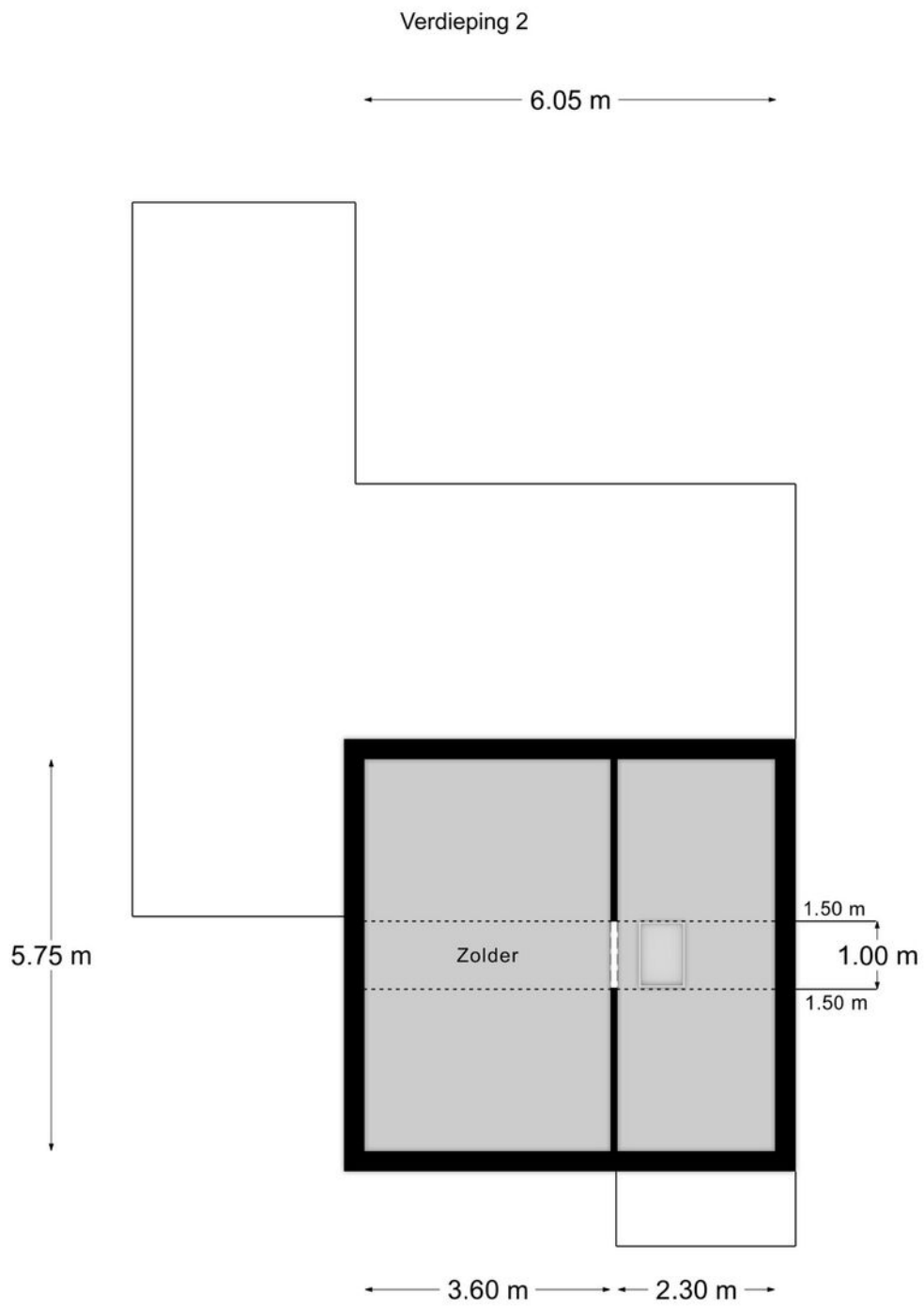
Plattegronden





Verdieping 1






Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 000

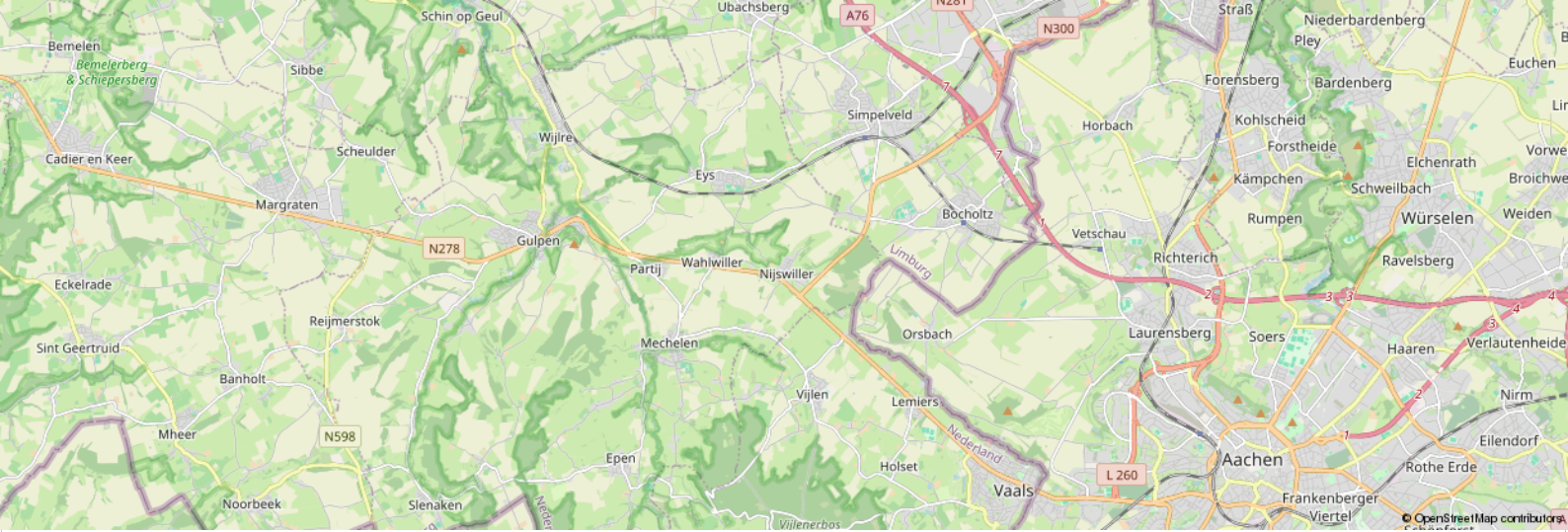


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wittern	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5262	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 9 februari 2024
 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.





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