



**TE KOOP**



**Bongerdweg 7**

**6361 EX Nuth**

**€ 280.000,- 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 Nuth.

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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

### Bongerdweg 7, 6361 EX Nuth

Wat een keurig verzorgde en goed onderhouden tweekapper met fijn formaat tuin en heerlijk rustig gelegen aan een doodlopend straatje aan de rand van Nuth.

In 1966 is deze twee-onder-een kapwoning gebouwd, enkele jaren later is het pand voorzien van een aanbouw aan de achterzijde. Daardoor heb je een mooi ruim woonoppervlak tot je beschikking.

In 2021 is deze leuke starterswoning op vele onderdelen onderhouden en gemoderniseerd, er staat nu een prima huis voor volgende bewoners klaar.

Op de begane grond vinden we aan de voorzijde de L-vormige woonkamer, vervolgens lopen we naar de achterzijde en daar stappen we de ruime keuken binnen.



Aansluitend aan de keuken ligt een multifunctionele ruimte, die ook een open verbinding heeft met de woonkamer. Een ideale ruimte om bijvoorbeeld thuis te werken of als speelplek voor de kinderen.

Op de verdieping vinden we drie goede formaten slaapkamers en een moderne badkamer.

Maar ook voor al je praktische zaken is er ruimte te over in dit huis. Er is een zolder voor bergruimte en een compleet souterrain met inpandige garage en kelders.

Aan de achterzijde vinden we een onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping gesitueerd op het Westen, ook makkelijk via een pad aan de zijkant te bereiken.

De ligging bijna aan het einde van een doodlopend straatje en in de nabijheid van het groen maakt dat je hier heerlijk rustig kunt wonen.

Maar ook het centrum van Nuth met alle voorzieningen ligt binnen handbereik.

Kom jij een kijkje nemen? Je bent van harte welkom!

Nuth is een veelzijdige woonplaats in het hart van Zuid-Limburg. Je woont er aantrekkelijk vanwege meerdere redenen.

Het dorp beschikt over een goed voorzieningenniveau waaronder een fijn winkelgebied met een divers aanbod aan detailhandel. Maar ook medische voorzieningen, basisschool en openbaar vervoer zijn voorhanden. Natuurlijk is de ligging vlakbij de autosnelweg heel centraal om te reizen naar steden als Maastricht, Heerlen, Eindhoven en Aken. Aan de andere kant heeft Nuth een mooi groen achterland waar het goed recreëren is met volop mogelijkheden om te fietsen en wandelen.

Genoeg pluspunten dus om van Nuth jouw thuishaven te maken!





## Bijzonderheden

Bouwjaar 1966, aanbouw circa 1968

Kunststoffen kozijnen voorzien van HR+  
+ beglazing

Het pand is voorzien van spouwisolatie  
en plafonds zijn geïsoleerd

Het platte dak is voorzien van bitumen  
dakbedekking (2000), de dakrand van de  
aanbouw is vernieuwd in 2022.

Centrale verwarming middels HR combi  
CV installatie (Nefit Topline Compact HRC  
30, eigendom, installatiejaar 2017)

Sinds 2021 zijn de volgende zaken  
onderhouden of vernieuwd: doorbraak  
tussen woonkamer en multifunctionele  
ruimte, plafond en vloerafwerking  
multifunctionele ruimte, volledig binnen  
schilderwerk, vernieuwen van  
buitendeuren en gedeelte kozijnen,  
vernieuwen badkamer en toilet inclusief  
leidingwerk, elektra verdieping en  
souterrain en nieuwe meterkast,  
stucwerk, plafonds met isolatie op de  
verdieping, vloerafwerking verdieping,  
aanbrengen spouwisolatie, vlizotrap  
zolder, realisatie overkapping.

Aanvaarding in overleg



# Globale indeling

## Souterrain

Inpandige garage met tegelvloer en dubbele houten poort

Waskelder met tegelvloer en trapopgang  
Voorraadkelder met CV installatie

## Begane grond

Entree, hal met tegelvloer, meterkast

Toilet voorzien van stand closet

L-vormige woonkamer met tegelvloer

Woonkeuken met tegelvloer en loopdeur naar de tuin. De keuken is voorzien van een aanbouwinstallatie met gaskookplaat, afzuigkap, combi oven, koelkast en vaatwasser

Multifunctionele ruimte met laminaatvloer

## Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Badkamer met douchecabine en wastafelmeubel

## Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder

## Extern

Beklinkerde tuin met overkapping gesitueerd op het Westen, zijpad met houten berging



# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1966
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>...waarvan slaapkamers</b>	3
<b>Perceel</b>	281 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	96 m <sup>2</sup>
<b>Overige in pandige ruimte</b>	43 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	16 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV ketel - eigendom Nefit Topline Compact - bouwjaar 2017
<b>Isolatie</b>	muurisolatie, vloerisolatie
<b>Energielabel</b>	D
<b>Ligging</b>	aan rustige weg
<b>Ligging tuin</b>	west









FOTOS





FOTOS





FOTOS

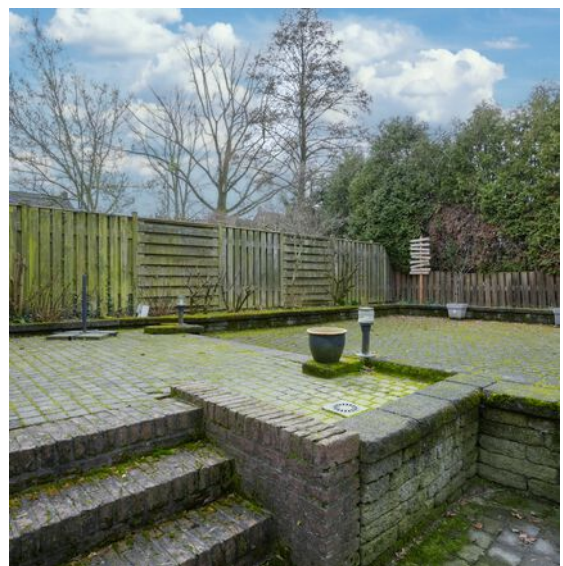




FOTOS



PHOTOS



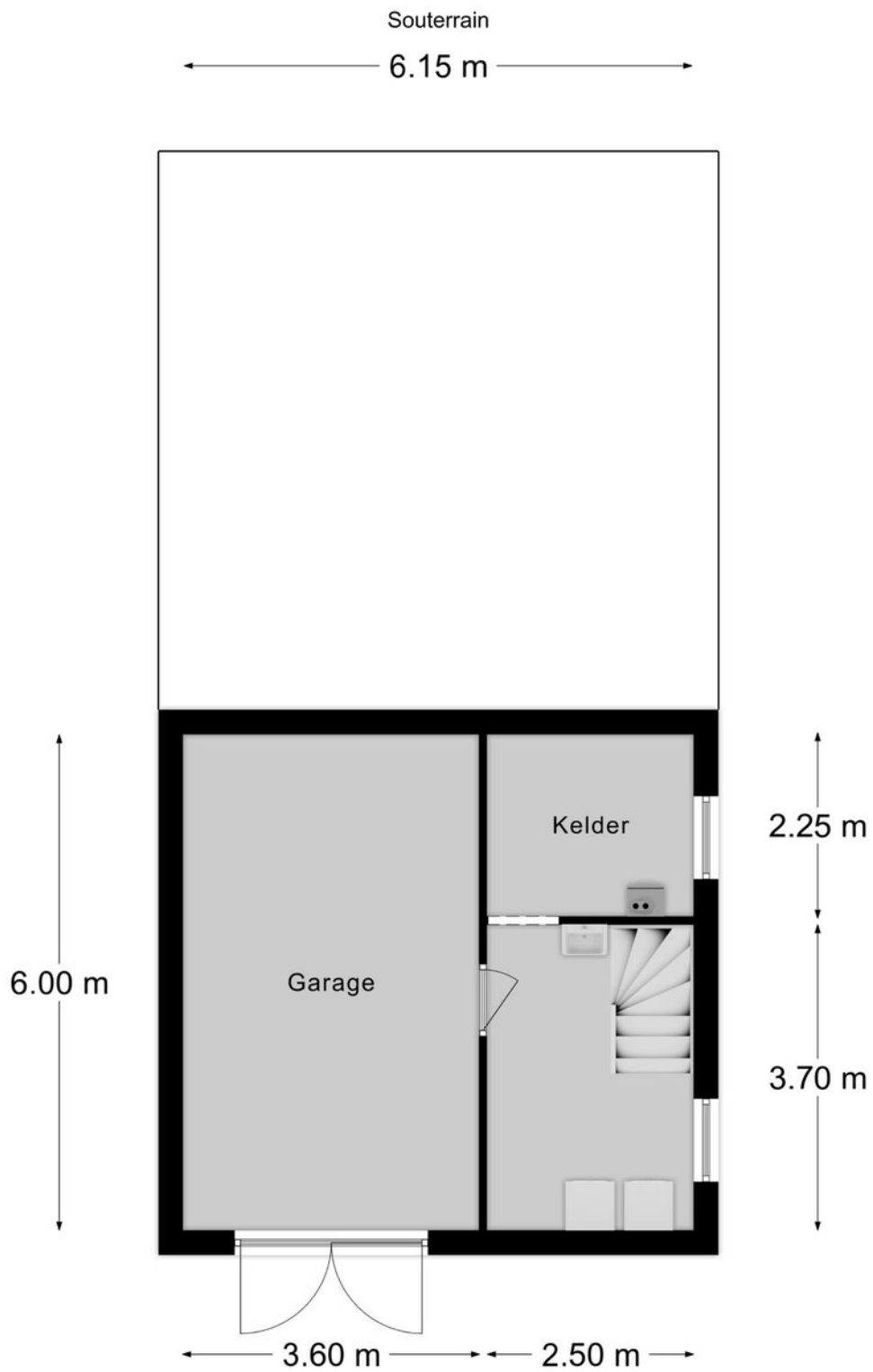


FOTOS



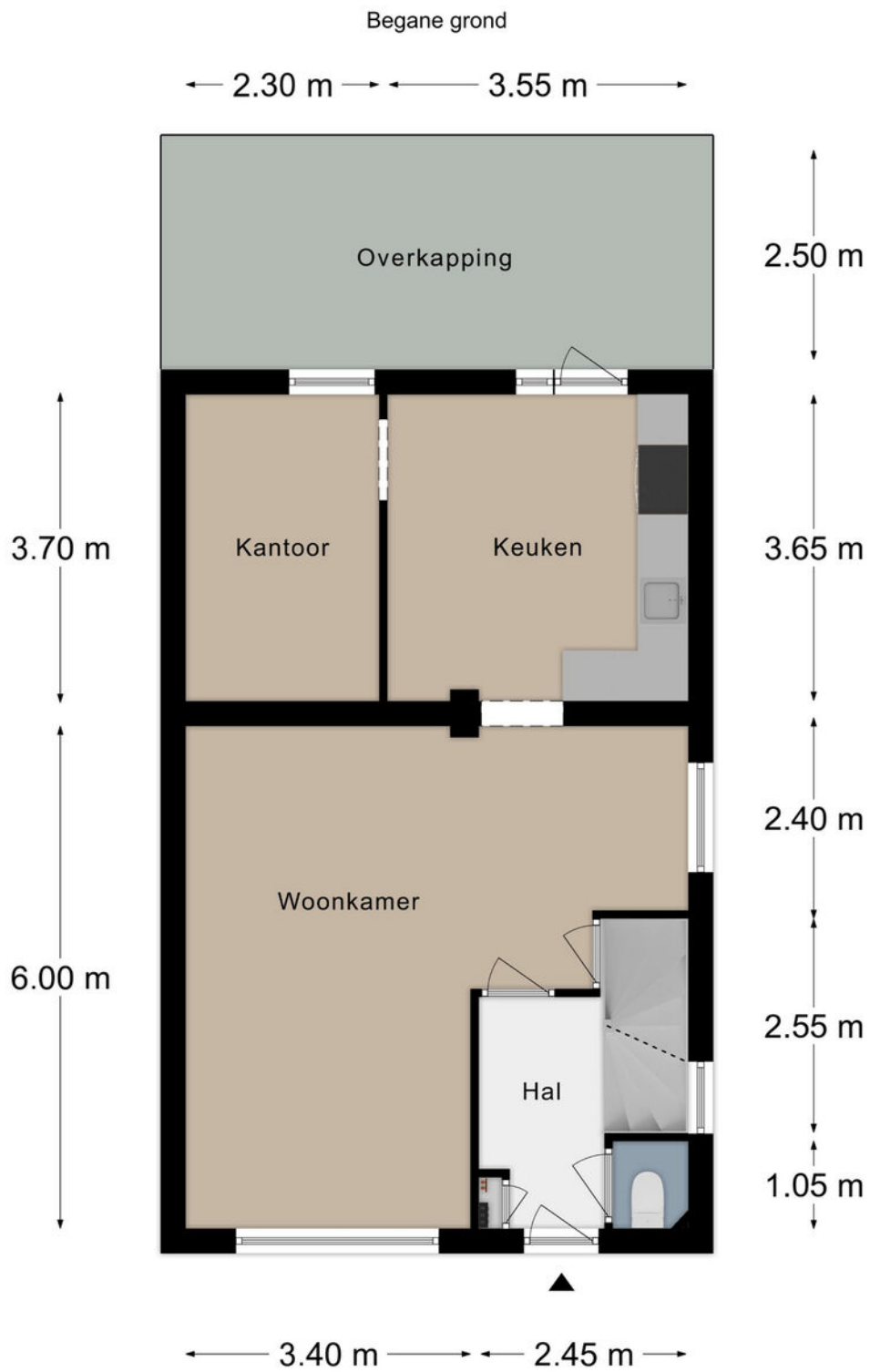


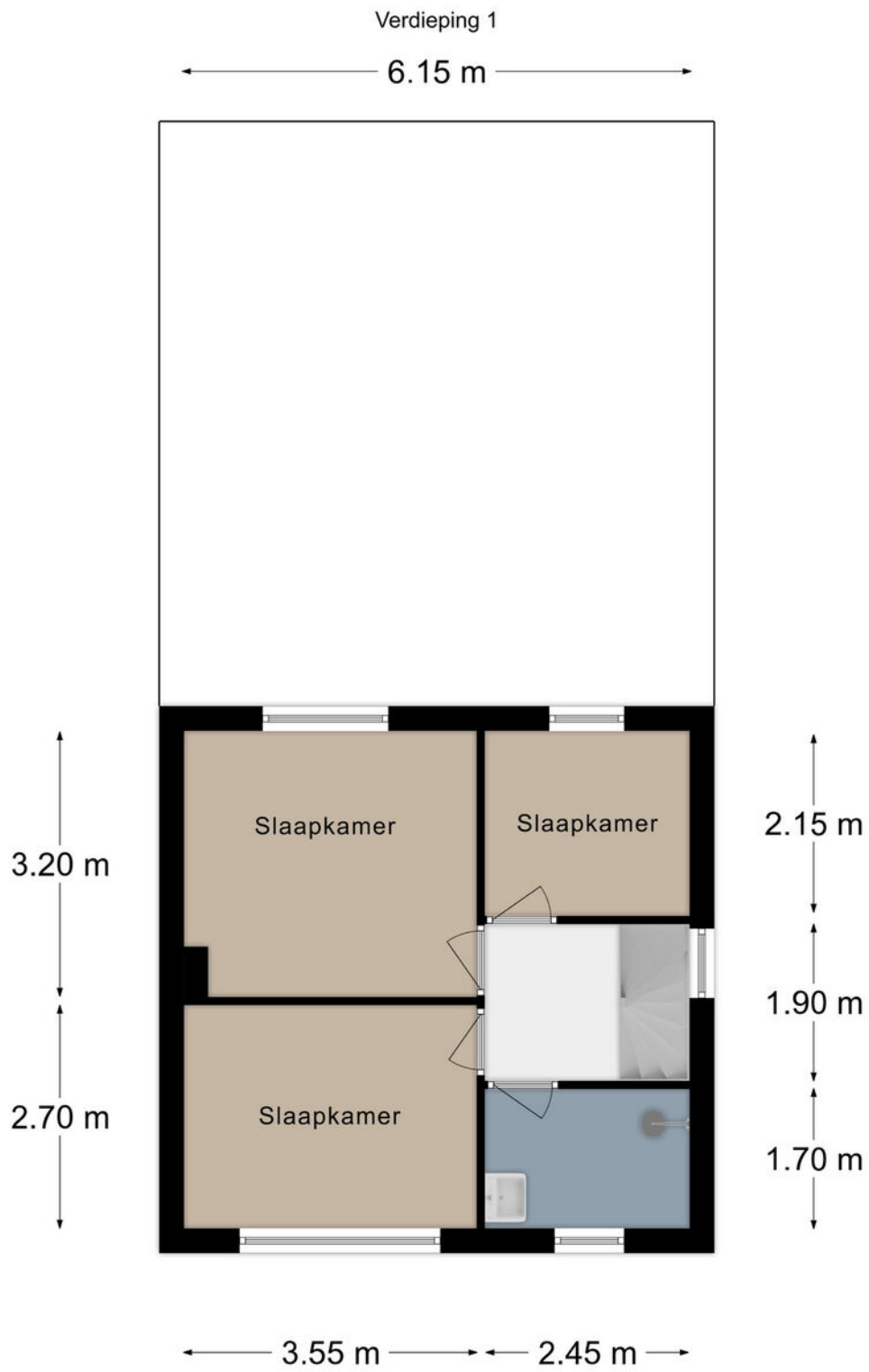
# Plattegronden

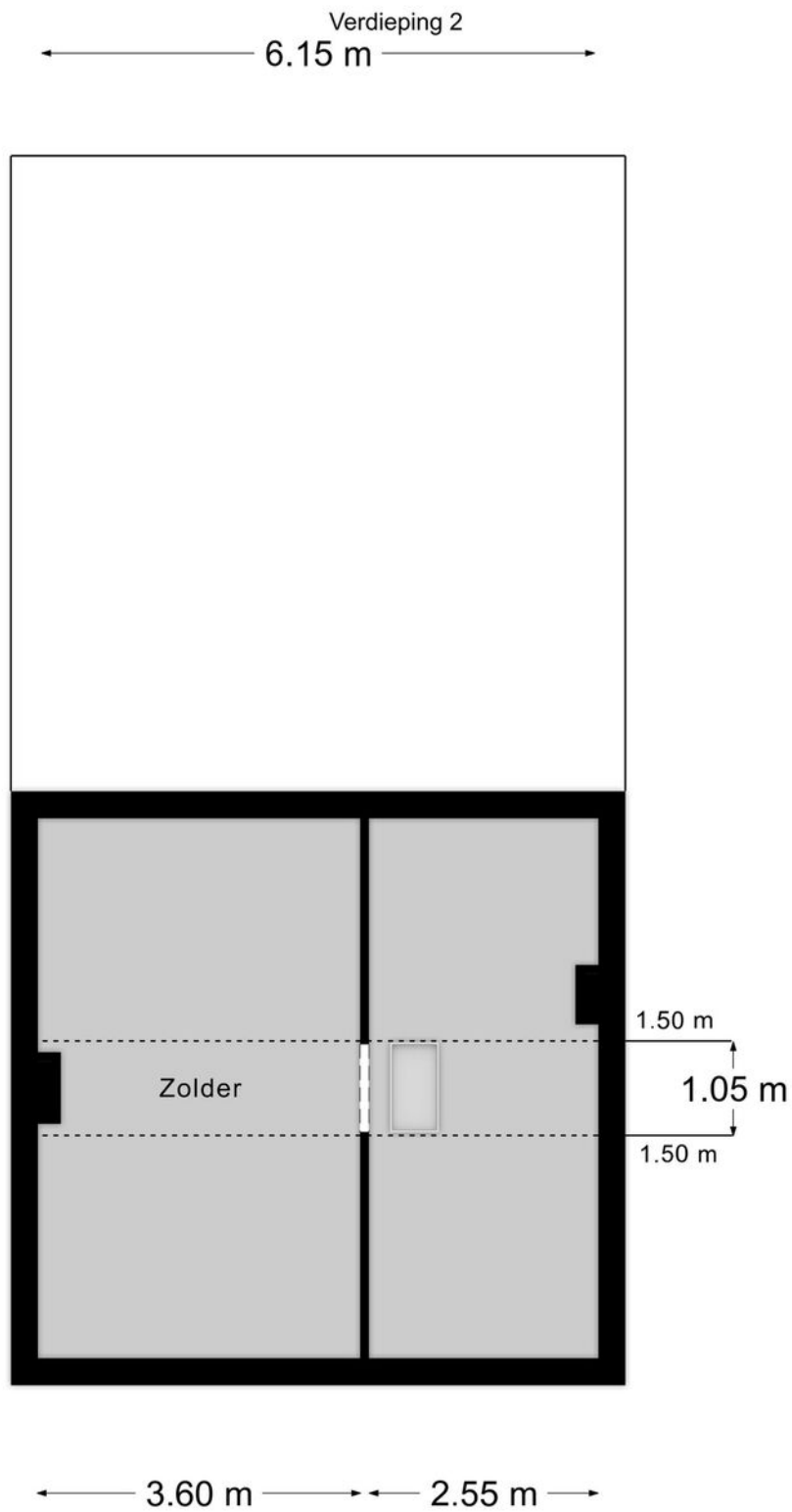


PLATTEGRONDEN










# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuth	
25	Huisnummer	Sectie N	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 319	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eenschuldig uittreksel, geleverd op 15 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.

KADASTRALE KAART

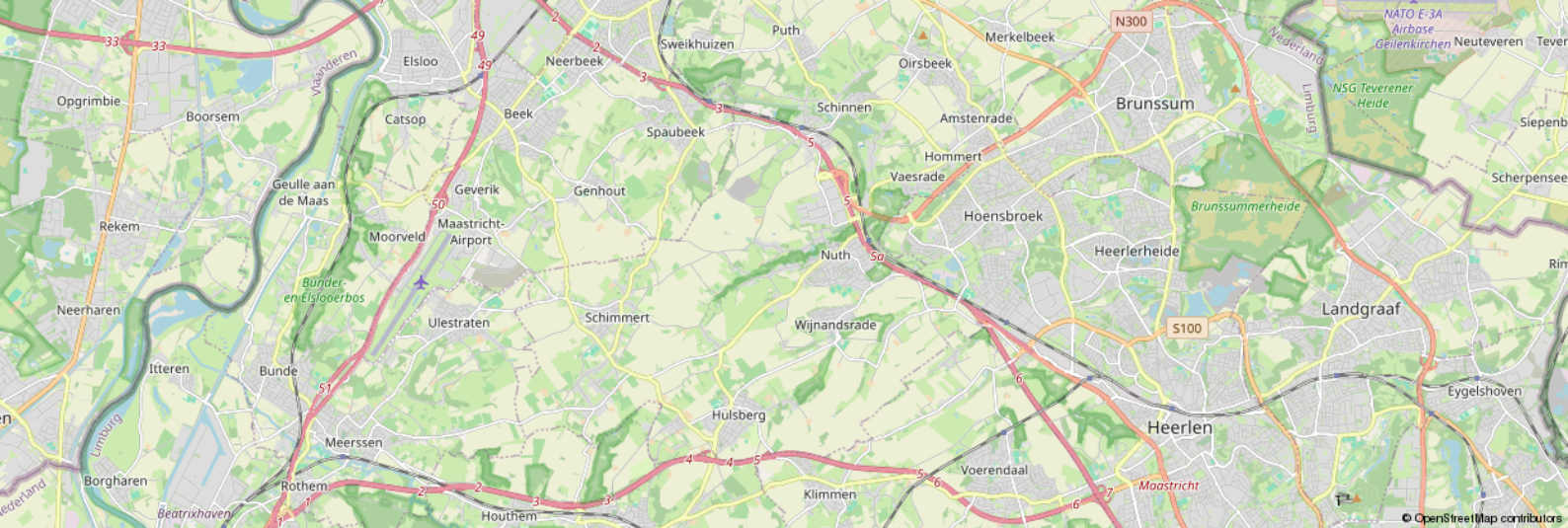


# Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Lined writing area consisting of 20 horizontal lines.





### 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.

### 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](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



**VBO**

Vereniging van  
makelaars en taxateurs

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)