



TE KOOP



Pastoor Steinbuschstraat 7

6321 BW Wijlre

€ 259.000,- 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 Wijlre.

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

Pastoor Steinbuschstraat 7, 6321 BW Wijlre

Gelegen op een geliefde locatie met vrij uitzicht over het Heuvelland is deze nette levensloopbestendige bungalow.

Aan de ene zijde gelegen aan de Valkenburgerweg met een prachtig uitzicht naar het Geuldal, aan de andere zijde de Pastoor Steinbuschstraat waar we de garage, met aansluitend de voortuin met besloten terras vinden.

We stappen de ruime woonkamer in en meteen valt het uitzicht op het groene landschap, aansluitend vinden we de eetkamer met open keuken.

Voor de tuinliefhebber is er ook een fijne achtertuin met ook hier een beschut terras.

De woning beschikt verder over twee slaapkamers, alsmede de in 2019 gerenoveerde badkamer en een washok.



De onderhoudstoestand van het pand is netjes, de afwerking is gedateerd.

Voorzieningen zijn op loopafstand bereikbaar, dit maakt de woning geschikt voor zowel jongeren als senioren.

Het is goed wonen in Wijlre, daar zijn genoeg redenen voor te benoemen.

Zo beschikt de woonplaats over een leuk centrum met goede voorzieningen zoals een supermarkt, bakkerij en groentewinkel.

Het is na Gulpen de grootste kern van gemeente Gulpen-Wittem met circa 2700 inwoners en er is uiteraard ook een basisschool.

Het dorp kent een actief verenigingsleven, waar iedereen welkom is.

Bij Wijlre horen de buurtschappen Etenaken, Cartils, Kapolder, Elkenrade, Stokhem en Beertsenhoven. Het riviertje de Geul stroomt door het dorpje en er is een overvloed aan natuurschoon.





Bijzonderheden

Hardhouten kozijnen voorzien van dubbel glas

Het platte dak is vervangen in 1996

Het dak van de garage is vervangen in 2013

De badkamer is vernieuwd in 2019

In 2015 is er isolerende gevelbeplating aangebracht aan voorzijde woning

HR combi CV-ketel Nefit Proline NXT HRC 24, bouwjaar 2016, eigendom

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Entree, hal met meterkast

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Badkamer voorzien van inloopdouche en wastafelmeubel

L-vormige woonkamer voorzien van parketvloer, schouw met houtkachel, de loopdeur geeft toegang tot terras en tuin

Open keuken met eetgedeelte en bar, eenvoudige aanbouwinstallatie voorzien van de volgende apparatuur: heteluchtoven, inductiekookplaat, koelkast en afzuigkap.

De keukenvloer is betegeld.

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Beide slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking

Garage met kantelpoort



Kenmerken

| | |
|-------------------------------------|---|
| Soort woning | bungalow |
| Type woning | tussenwoning |
| Bouwjaar | 1974 |
| Aantal kamers | 5 |
| ...waarvan slaapkamers | 2 |
| Perceel | 290 m ² |
| Woonoppervlakte | 82 m ² |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 17 m ² |
| Externe bergruimte | 17 m ² |
| Verwarming | CV - ketel (eigendom) Nefit NXT HRC 24 (bouwjaar 2016) |
| Isolatie | dubbel glas |
| Energie label | C |
| Ligging | in woonwijk |
| Ligging tuin | zuidwest |

KENMERKEN



**Ruime
woonkamer**





FOTOS







FOTOS



**Voortuin met
terras**





FOTOS





FOTOS





FOTOS



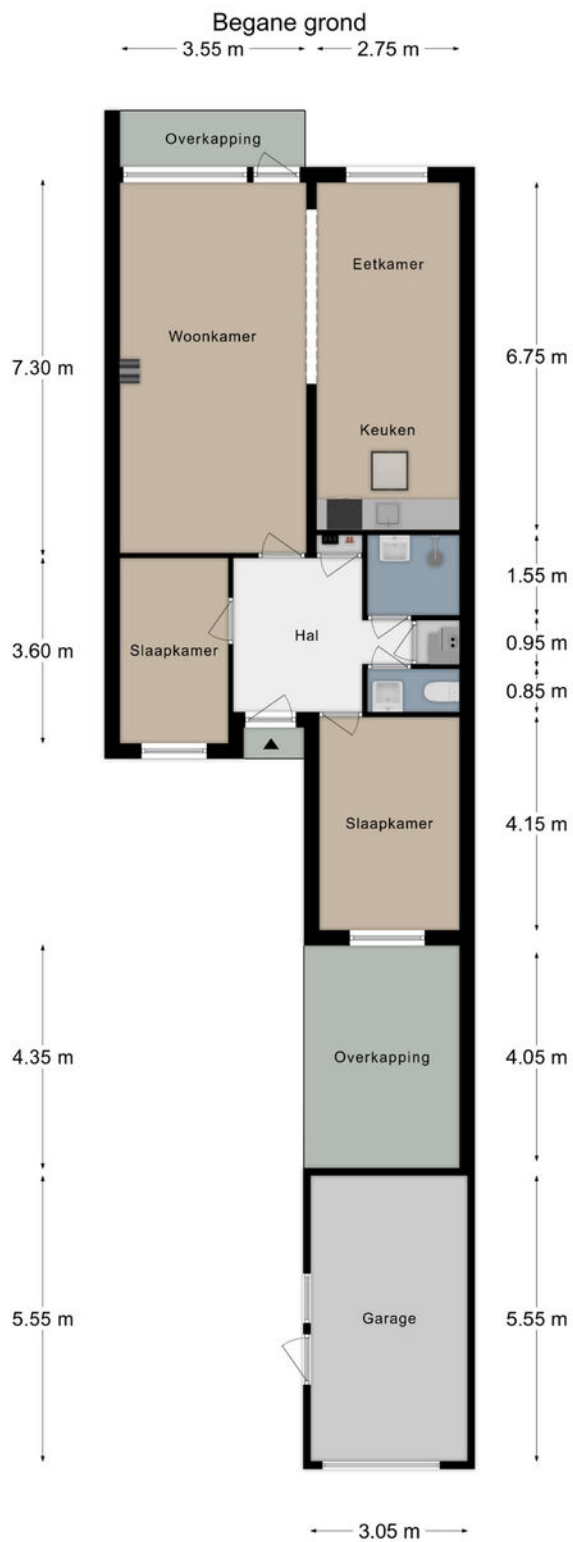


FOTOS



Plattegronden


plattegrond



Kadastrale kaart

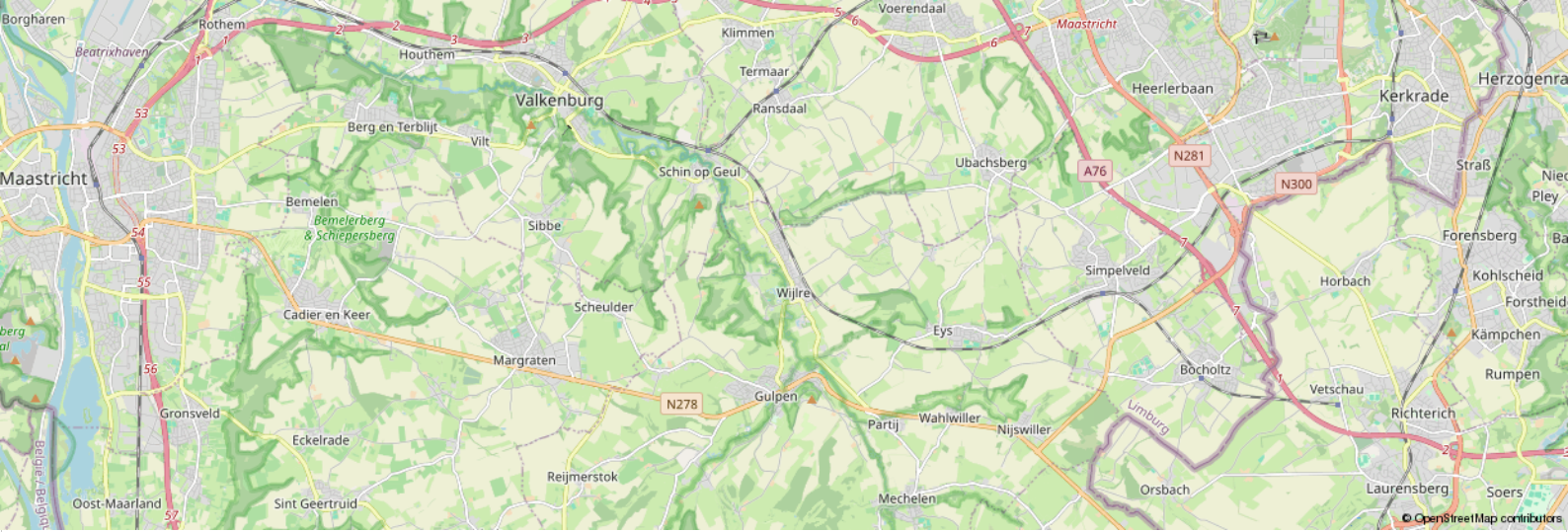
Kadastrale kaart Uw referentie: 000



| | | |
|--|--|---|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Volgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wijkre Sectie D Perceel 3121</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 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 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