



TE KOOP



Burg. Baron van Hovellstraat 35
6321 DB Wijlre

€ 250.000,- 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

Burg. Baron van Hovellstraat 35, 6321 DB Wijlre

Gelegen in een fijne, kindvriendelijke wijk van Wijlre op loopafstand van de basisschool en de buurtspeeltuin, is deze leuke geschakelde tussenwoning met garage en onderhoudsvrije tuin.

De woning heeft op de begane grond een prettige leefruimte met een L-vormige woonkamer met open keuken aan de voorzijde.

Aansluitend aan de woonkamer ligt de volledig betegelde tuin met brede garage, gesitueerd op het zuidoosten, het is er overdag dus lekker zonnig!

Op de eerste verdieping vinden we drie goede formaten slaapkamers en een nette badkamer met ligbad, wastafel en toilet.



Door middel van een vlizotrap bereiken we de zolderverdieping die eventueel mogelijkheden biedt tot het creëren van een extra slaapkamer, hobby- of werkruimte.

Kom jij een kijkje nemen in deze leuke starterswoning?

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

Bouwjaar van de woning circa 1981

De woning is voorzien van kunststoffen kozijnen met dubbele beglazing

De woonkamer en keuken zijn voorzien van elektrische vloerverwarming

HR Combi CV-ketel Intergas Kompakt HRE, bouwjaar 2013, huur.

De huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper.

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met tegelvloer, meterkast en trapopgang

Woonkamer voorzien van tegelvloer, loopdeur naar tuin en trapberging

Open keuken voorzien van tegelvloer, de volgende inbouwapparatuur is aanwezig: combi-oven, vaatwasser, koelkast, diepvries, 5-pits gaskookplaat en ingebouwde afzuiging

Garage voorzien van kantelpoort

Eerste verdieping

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Volledig betegelde badkamer voorzien van ligbad met douche, hangend toilet en wastafel

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder met CV- installatie

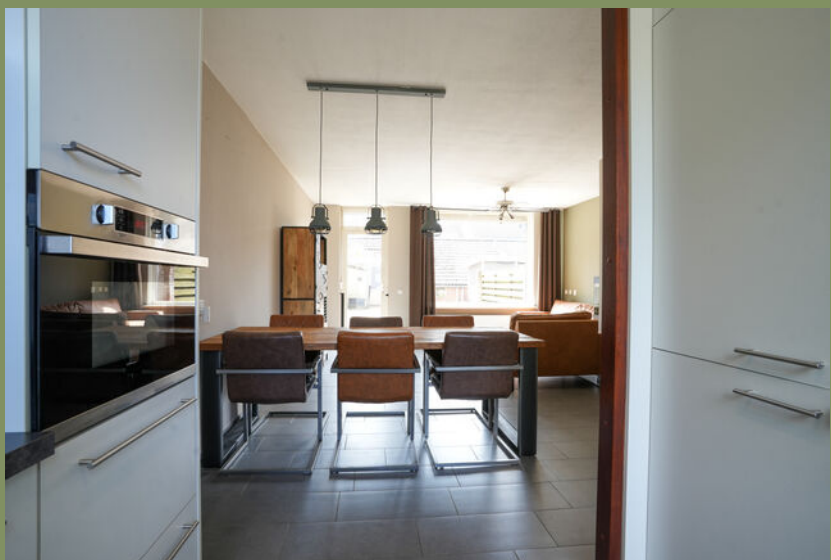


Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1981
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	145 m ²
Woonoppervlakte	86 m ²
Overige inpandige ruimte	21 m ²
Externe bergruimte	22 m ²
Verwarming	CV - ketel (eigendom) Intergas Kompakt HRE (bouwjaar 2013), gedeeltelijk elektrische vloerverwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Energie label	C
Ligging	in woonwijk
Ligging tuin	zuidoost

KENMERKEN







FOTOS

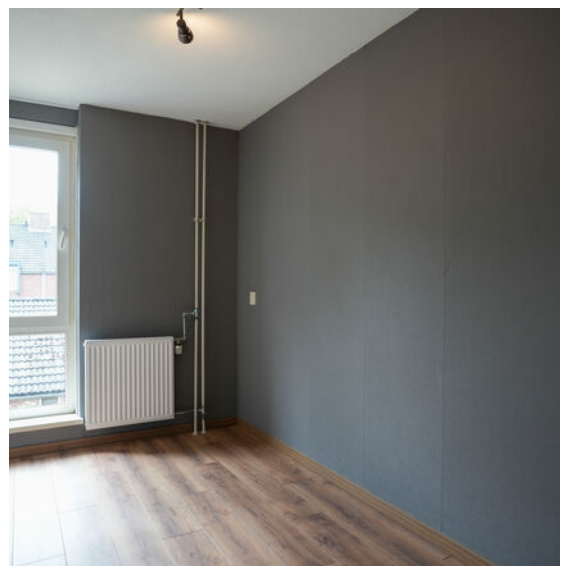




FOTOS



FOTOS



**Ruime
badkamer**







PHOTOS





FOTOS





FOTOS





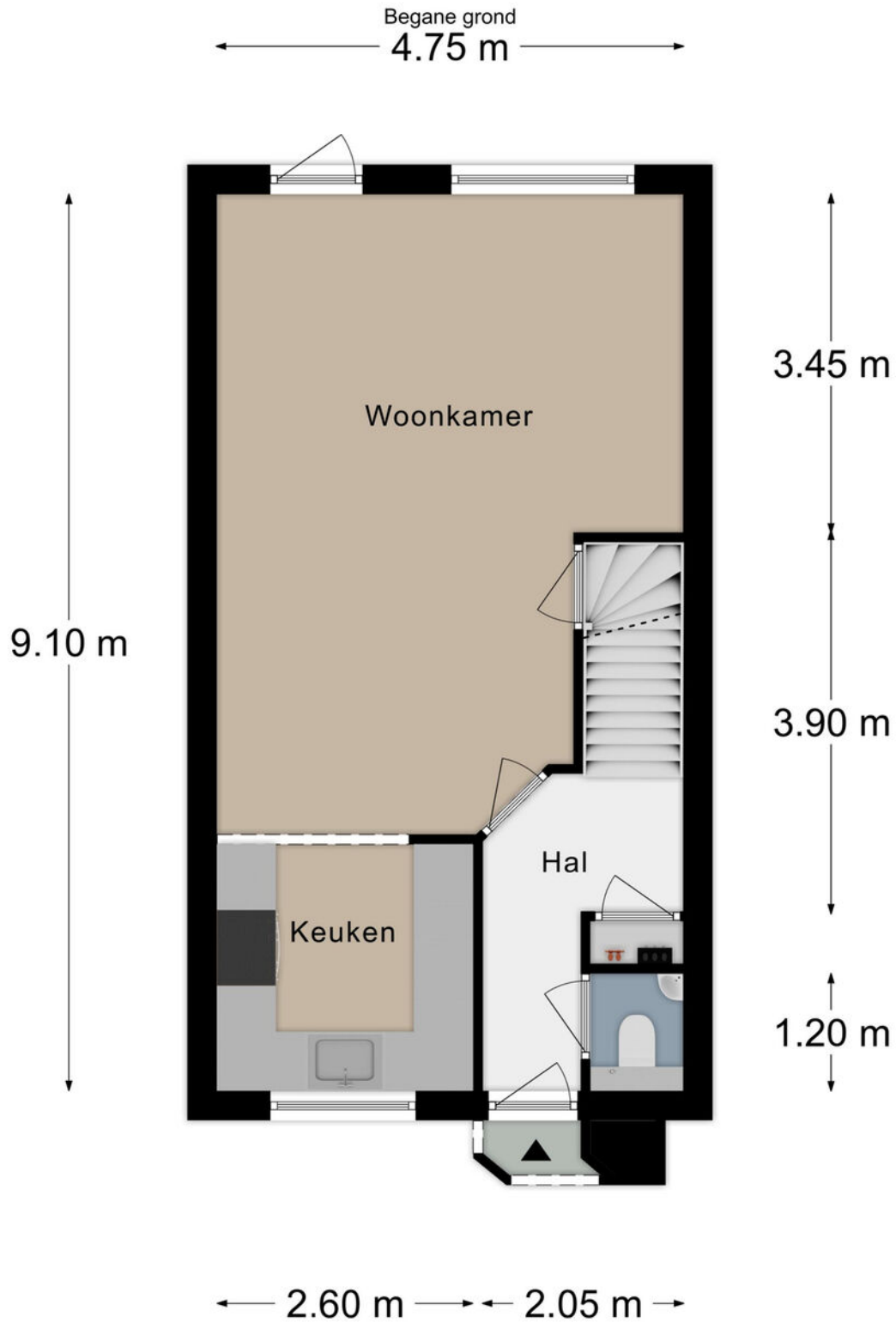
FOTOS

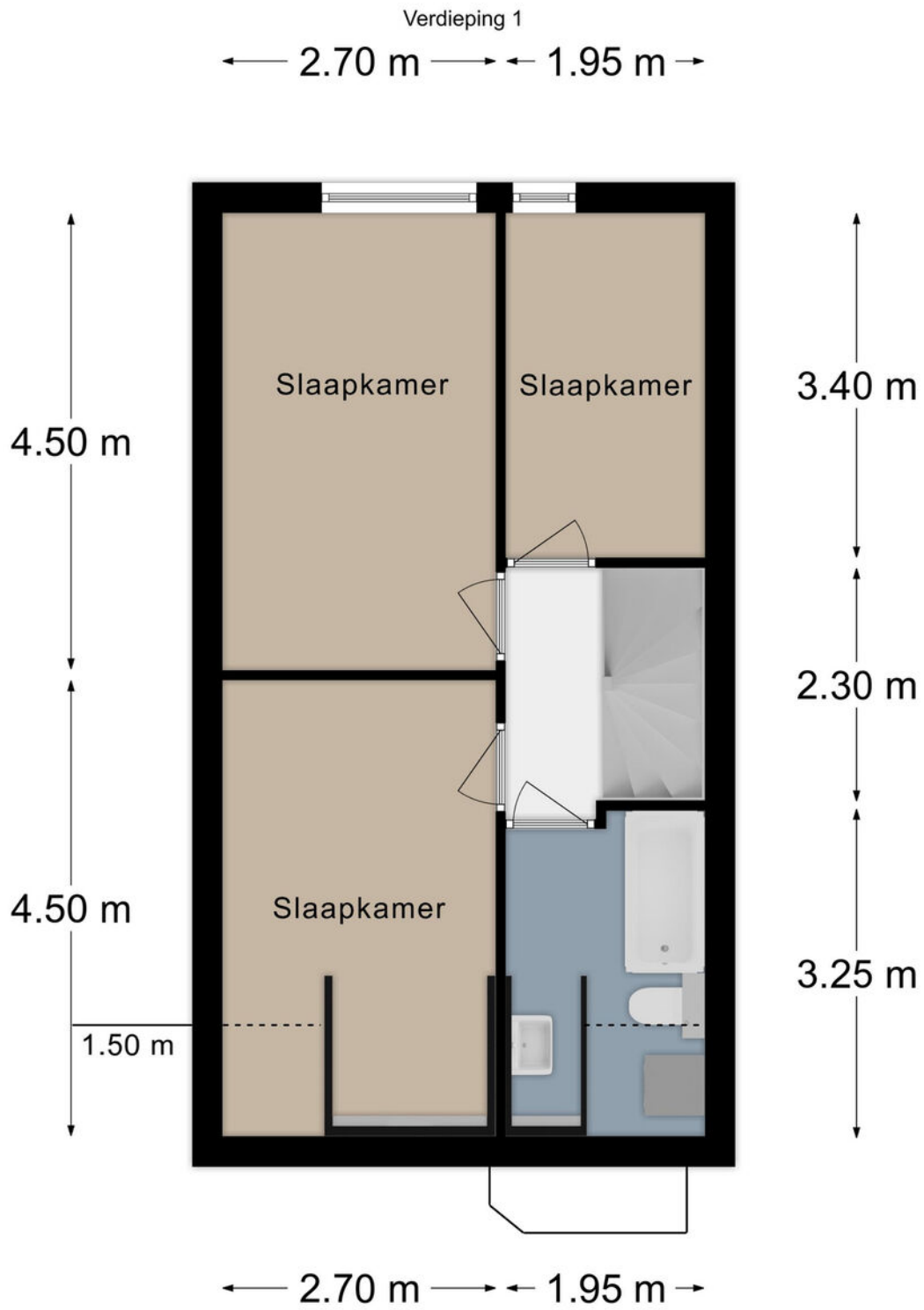


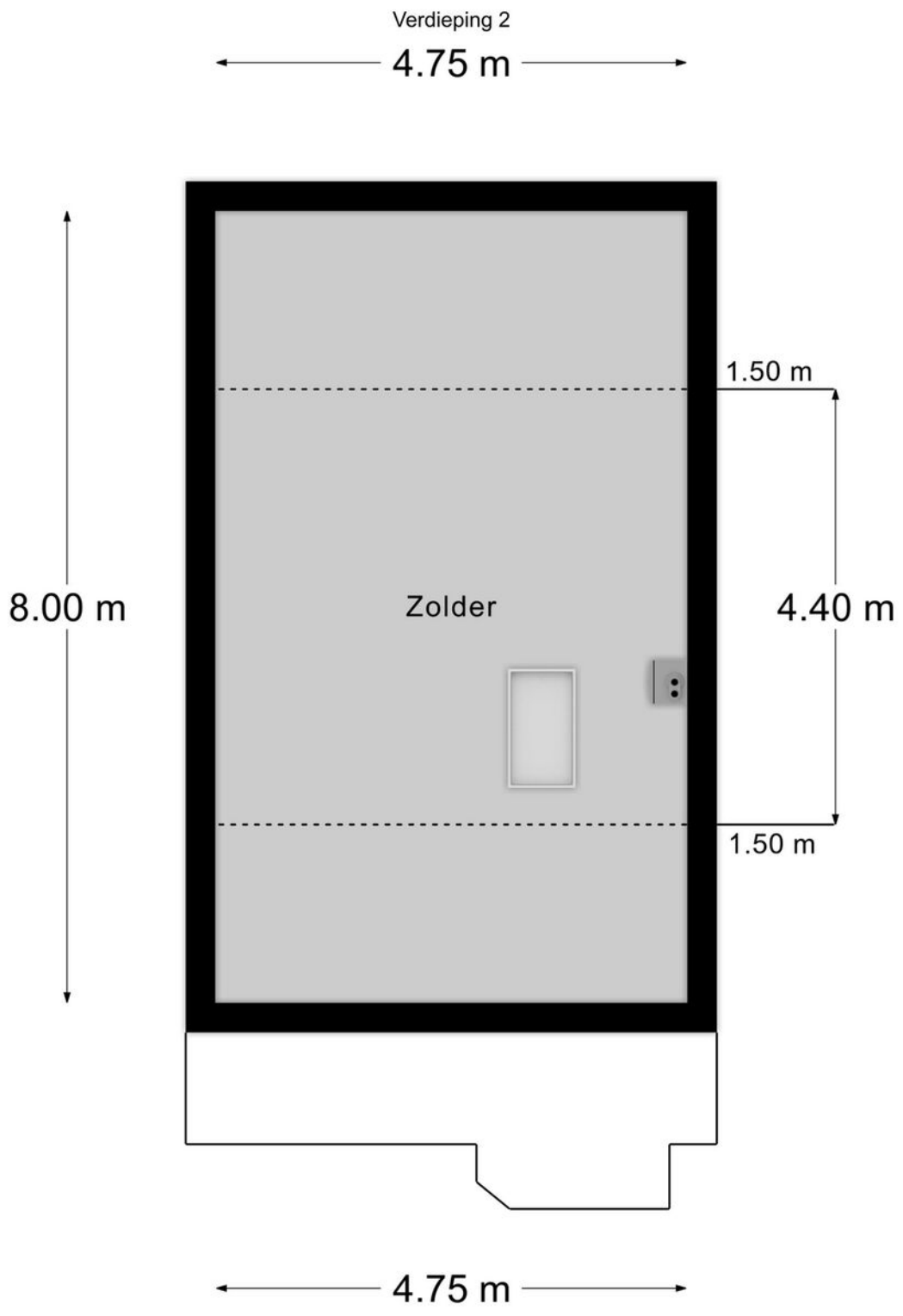
**Buurt
speeltuin op
loopafstand**

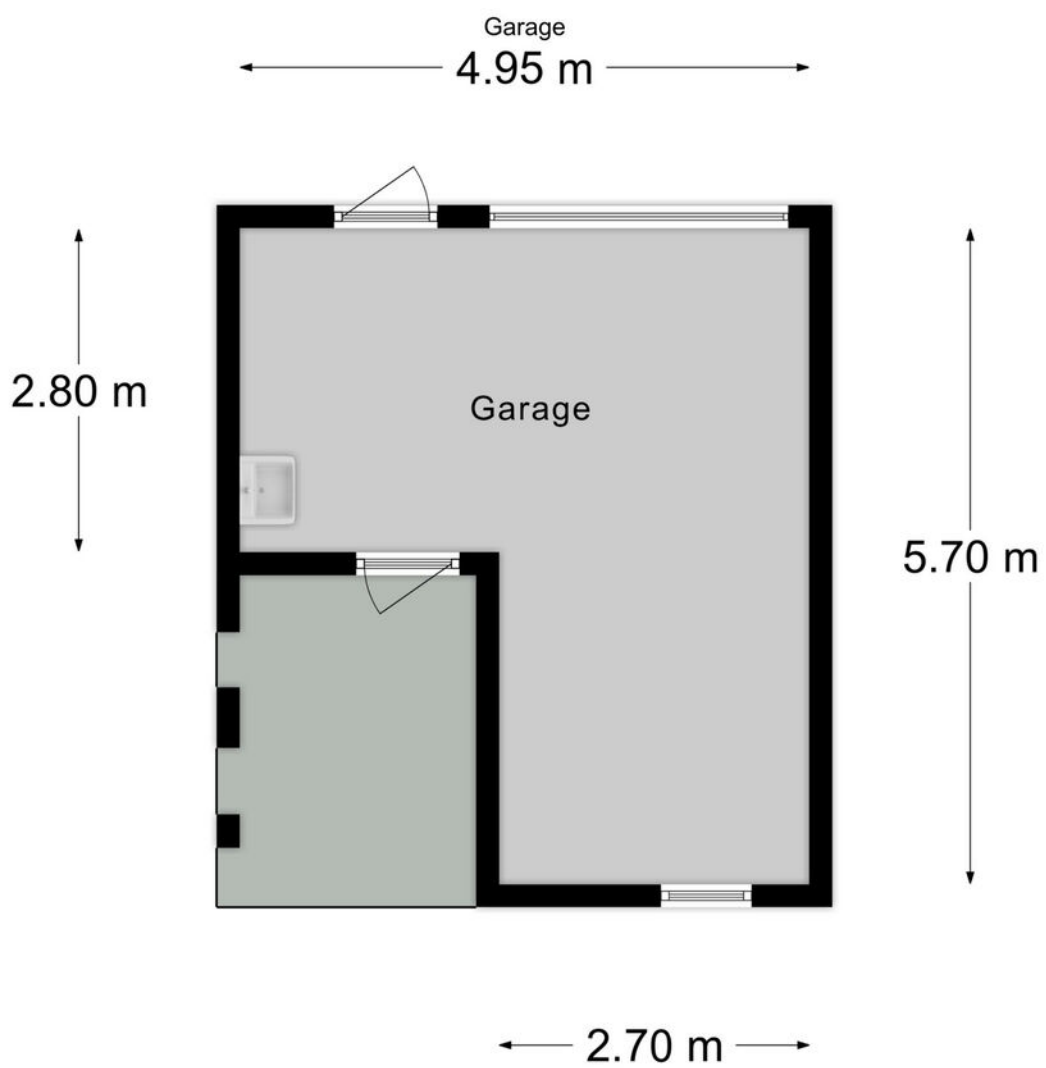


Plattegronden










Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 000



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Wijre
12345	Huisnummer	Sectie		D
12345	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		3429
12345	Voorlopige kadastrale grens			
12345	Administratieve kadastrale grens			
12345	Bebouwing			
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>				
<small>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.</small>				

KADASTRALE KAART



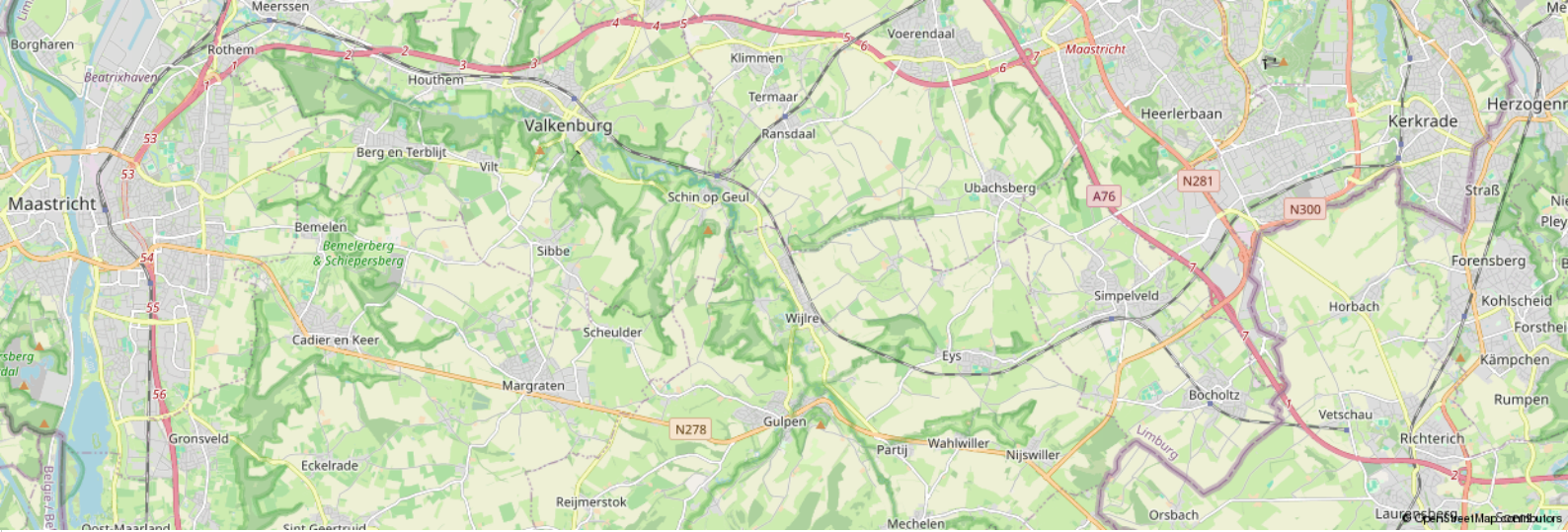
Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

AANTTEKENINGEN





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