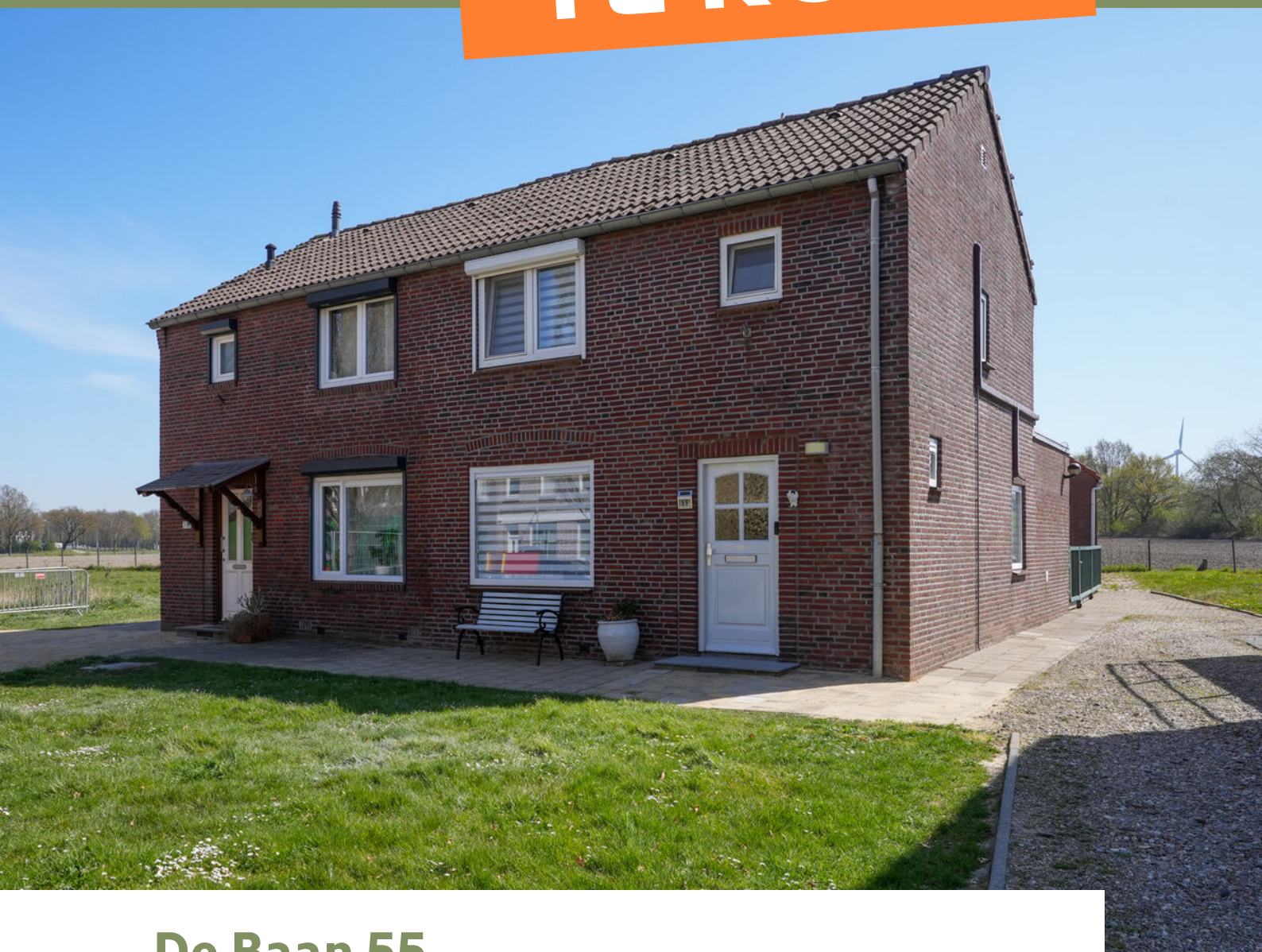




DIONNE
makelaars

TE KOOP



De Baan 55
6351 BJ Bocholtz

€ 255.000,- k.k.



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



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**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 Bocholtz.

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 NRVt-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 waardebepaling, 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

De Baan 55, 6351 BJ Bocholtz

Aan de rand van het dorp Bocholtz, vlak bij de grens met Duitsland, ligt deze keurige twee-onder-een-kapwoning met ruime garage en royale tuin met vrij uitzicht. Een rustige locatie, omringd door groen en toch op korte afstand van benodigde voorzieningen.

We stappen de woning binnen en komen via de hal in de gezellige L-vormige woon- en eetkamer. Vanuit hier lopen we door naar de aangebouwde keuken met aansluitend een praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de

witgoedaansluitingen, de cv-ketel en een handig aanrechtblok voor extra werk- of opbergruimte.

Op de eerste verdieping treffen we drie nette slaapkamers en een badkamer, uitgerust met een zitbad, wastafel en toilet.

De per vlizotrap bereikbare bergzolder biedt voldoende opslagruimte, voor al je praktische zaken.



De tuin ligt op het oosten, biedt voldoende privacy en is een fijne plek om tot rust te komen of juist gezellig te genieten met familie of vrienden.

Vanuit de tuin kijk je vrij uit over de omliggende weilanden.

Ben jij nieuwsgierig naar deze leuke woning? We plannen graag een bezichtiging!

Bocholtz wordt door haar eigen inwoners uitgesproken als Bóches, het dialect behoort tot het Middelduits of Ripuarisch.

Het dorp was tot 1981 een zelfstandige gemeente, sindsdien vorm het een gemeente samen met buurdorp Simpelveld. Bocholtz ligt aan de grens met Duitsland, net ten zuiden van de A76 en N281.

Bereikbaarheid is dan ook een van de sterke pluspunten van het dorp, binnen een mum zit je op uitvalswegen naar Heerlen, Maastricht en Aken.

Ook behoren een aantal typisch Limburgse buurtschappen tot de kern, zoals de Baneheide, Vlengendaal, Prickart en Zandberg.

Doordat de woonplaats een relatief hoog inwonersaantal kent, heeft het de beschikking over een brede basisschoolvoorziening. Ook is er een bijzonder actief verenigingsleven, waar eenieder iets van zijn gading kan vinden.

De kern zelf heeft een prima voorzieningenniveau met onder meer supermarkt, slager, winkels en horeca.





Bijzonderheden

De woning is voorzien van kunststof kozijnen met grotendeels HR ++ beglazing

HR combi CV installatie, Bosch, bouwjaar 2011, eigendom

De zijgevel van de woning is in 2024 geïmpregneerd

De woning beschikt over 12 zonnepanelen (2019)

De woning is in 2023 voorzien van airconditioning in woonkamer en overloop

In 2011 zijn de gevels van de woning gereinigd en gevoegd

De spouwmuur is na-geïsoleerd met termoparels

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Kelder

Begane grond

Hal, entree met meterkast

Toilet

L-vormige woonkamer met plavuizen vloer en voorzien van airconditioning

Gesloten keuken met plavuizen vloer, voorzien van de volgende inbouwapparatuur; 4-pits gaskookplaat, vaatwasser, koelkast, afzuigkap.

Bijkeuken met aanrechtblok, witgoedaansluitingen en cv-ketel

Eerste verdieping

Overloop voorzien van vinylvloer, airconditioning

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Alle slaapkamers zijn voorzien van glasvliesbehang en een vinylvloer

Badkamer voorzien van zitbad, wastafel en staand toilet (sanibroyeur)

Tweede verdieping

Per vlizotrap bereikbare bergzolder

Extern

Garage



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1954
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	224 m ²
Woonoppervlakte	89 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	13 m ²
Externe bergruimte	42 m ²
Verwarming	CV-ketel, Bosch, bouwjaar 2011, eigendom
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label	B
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Ligging tuin	oost







FOTOS







FOTOS











FOTOS







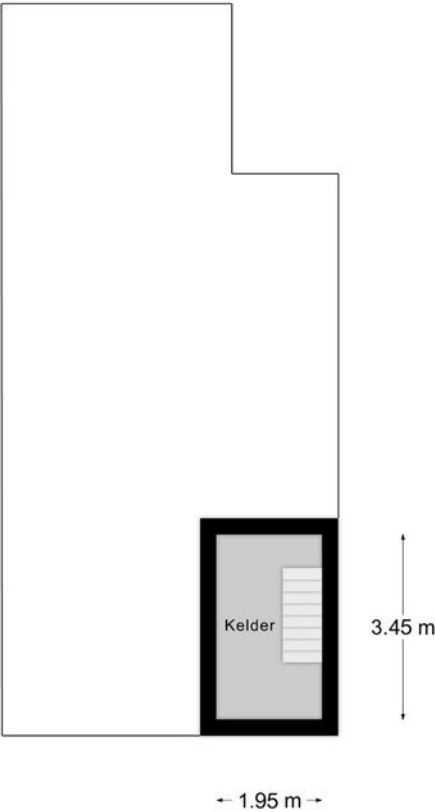


FOTOS

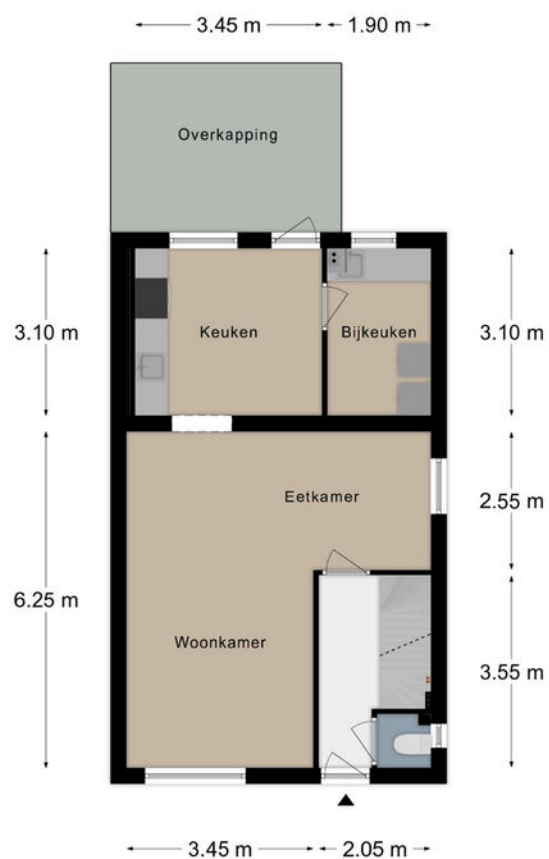


Plattegronden

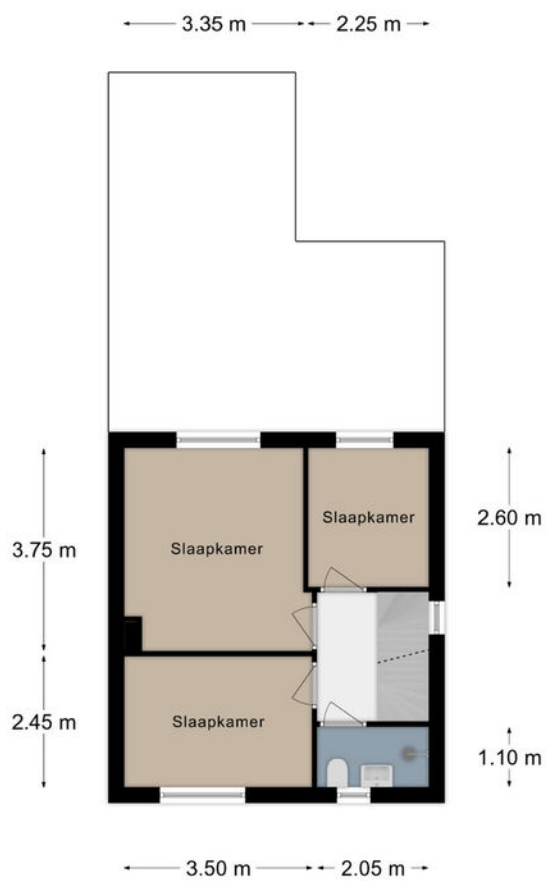
Souterrain



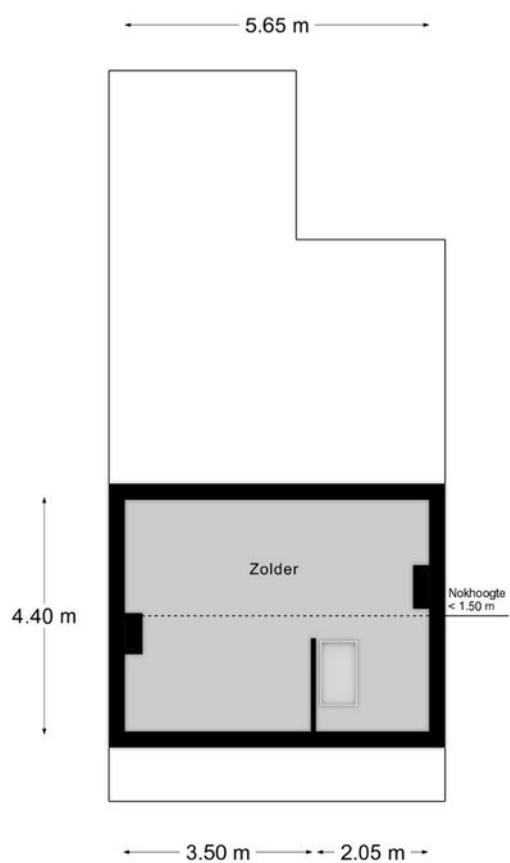
Begane grond

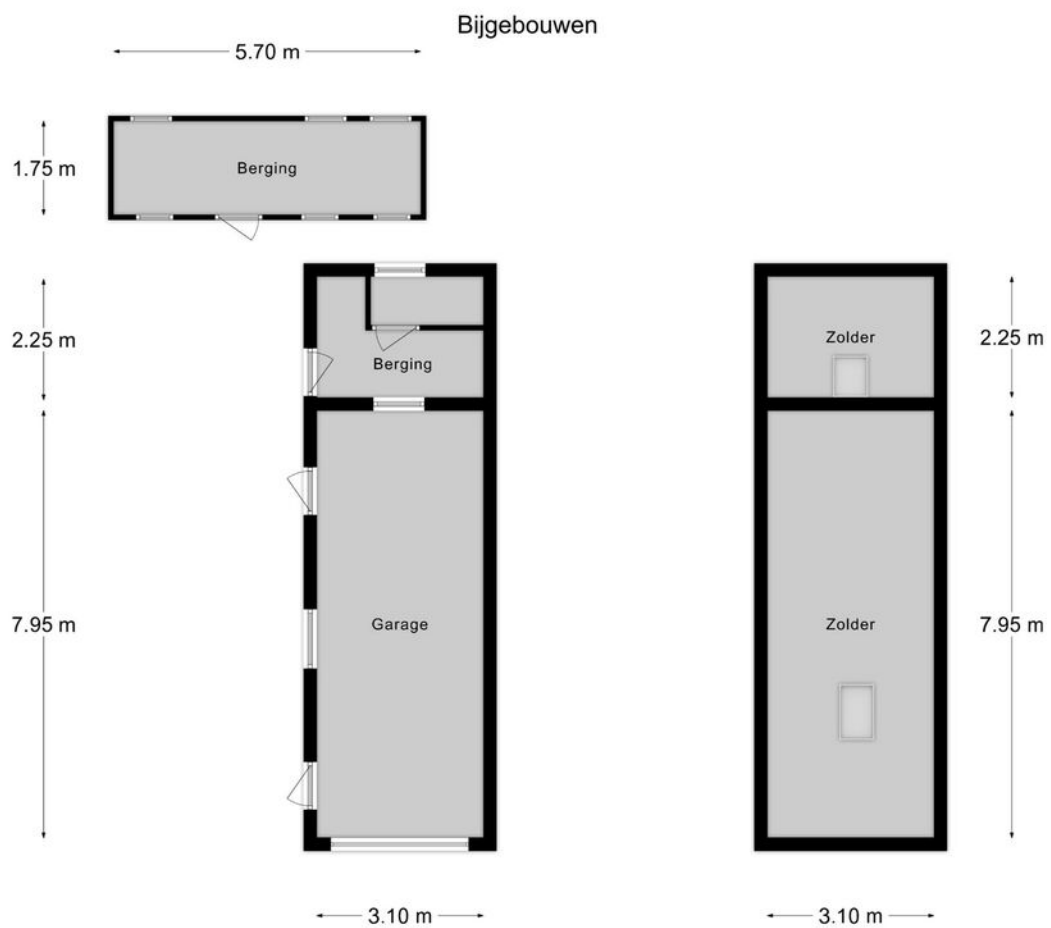


Verdieping 1



Verdieping 2





Kadastrale kaart

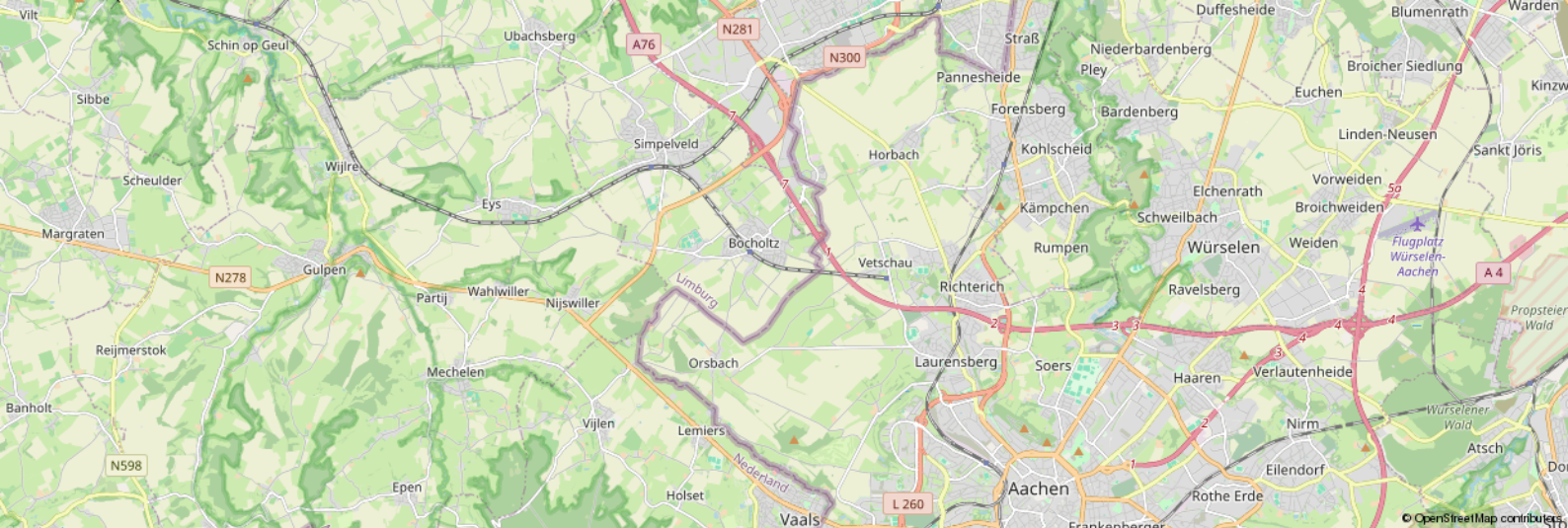


Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted 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.

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



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl