



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Marchierstraat 32**

**6321 AL Wijlre**

**€ 365.000,- 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 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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

**Marchierstraat 32, 6321 AL Wijlre**

Een charmant vakwerkhuis met speelse indeling, overdekt terras, leuke tuin en garageberging gelegen in de kern van Wijlre op loopafstand van dagelijkse voorzieningen zoals bakker, buurtsuper, groentewinkel en gezellige horeca.

Deze karakteristieke woning heeft een hele sfeervolle uitstraling en fijne woonruimtes te bieden, de woonkamer met open keuken hebben een mooie mix van een moderne afwerking met authentieke spanten waardoor je je direct thuis zult voelen.

De badkamer is keurig verzorgd en goed van formaat.

Op de verdieping tellen we maar liefst vier slaapkamers, waarbij de hoofdslaapkamer directe toegang heeft tot het overdekte terras. Dat is pas lekker wakker worden in de ochtend.

Er is genoeg praktische bergruimte in huis met een berging en zolder, de garageberging is dan ideaal voor fietsen en andere hobby's.



De tuin heeft verschillende plekjes om te zitten, zodat je ieder moment van de dag iets naar je gading zult vinden.

De ligging in het hart van de kern van Wijlre is heel aantrekkelijk, je loopt snel de deur uit voor een boodschap, zowel met eigen als openbaar vervoer reis je alle kanten op én voor de gezelligheid kun je makkelijk een hapje gaan eten buiten de deur.

Kortom, een woonhuis vol karakter en met verrassend veel ruimte.

Kom jij ook een kijkje nemen?

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

Zo beschikt de woonplaats over een aantrekkelijke kern met goede basisvoorzieningen 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 met onder meer harmonie, schutterij, carnavalsvereniging en sportverenigingen 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.

In de directe nabijheid vinden we centrumkernen Gulpen, Valkenburg en Simpelveld, uitvalswegen zijn ook snel bereikt. Binnen een straal van 20 kilometer liggen de steden Maastricht, Aken en Heerlen om een dagje te winkelen of cultuur te snuiven.







## Bijzonderheden

Bouwjaar circa 1845

Houten kozijnen merendeels enkel glas,  
deels dubbele beglazing

De zoldervloer is voorzien van isolatie

Intergas HR combi CV installatie  
(bouwjaar 2012, eigendom), Inventum  
Spaarpomp zijnde een hybride  
warmtepomp die dient als vervanger van  
mechanische ventilatie en zorgt voor een  
lager gasverbruik (bouwjaar 2022,  
eigendom)

Airconditioning Qlima, (bouwjaar 2019,  
eigendom)

14 zonnepanelen (bouwjaar 2022,  
eigendom, 390 Wp per stuk)

De meterkast is vernieuwd

Aanvaarding in overleg



# Globale indeling

## Begane grond

Entree, hal

Woonkamer voorzien van PVC vloer, meterkast

Open keuken voorzien van PVC vloer, aanbouwinstallatie met inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, combi oven, koelkast, vaatwasser en composieten blad

Binnenhal

Toilet voorzien van staand closet

Badkamer met inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel

CV ruimte met CV ketel en spaarpomp

Berging met achteringang, schuifwand met witgoedaansluiting

## Eerste verdieping

Overloop met muurkast

Slaapkamer I met kastenwand, airconditioning en toegang naar de terrasoverkapping en tuin

Slaapkamer II verdeeld in twee niveaus

Slaapkamer III

Slaapkamer IV

Toilet voorzien van staand closet en fontein

De verdieping is afgewerkt met vloerbedekking

## Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder

## Extern

Terrasoverkapping

Tuin

Garageberging met bergzolder



# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1845
<b>Aantal kamers</b>	7
<b>...waarvan slaapkamers</b>	4
<b>Perceel</b>	283 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	134 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	11 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	9 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	21 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV ketel - bouwjaar 2012 Intergas - eigendom
<b>Isolatie</b>	vloerisolatie
<b>Energie label</b>	D
<b>Ligging</b>	in centrum
<b>Ligging tuin</b>	noordoost

KENMERKEN





**woonkamer  
met open  
keuken**





FOTOS







FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS







FOTOS







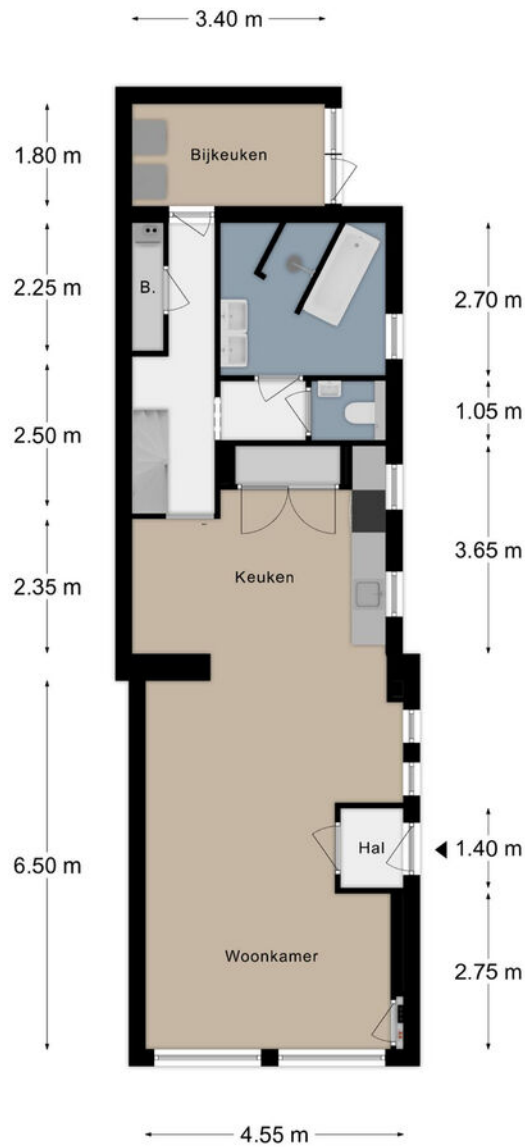
FOTOS



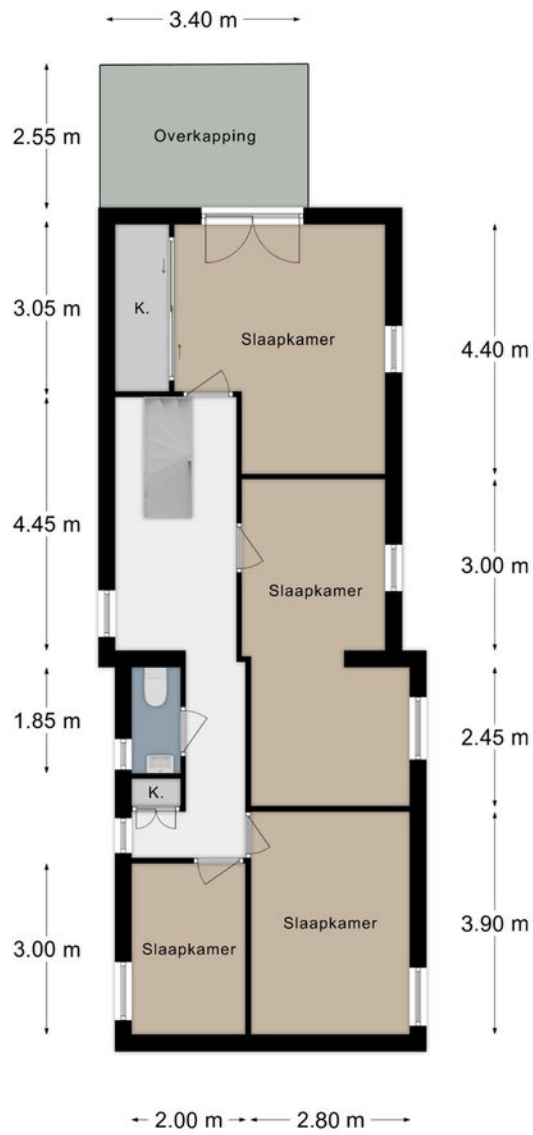


# Plattegronden

Begane grond

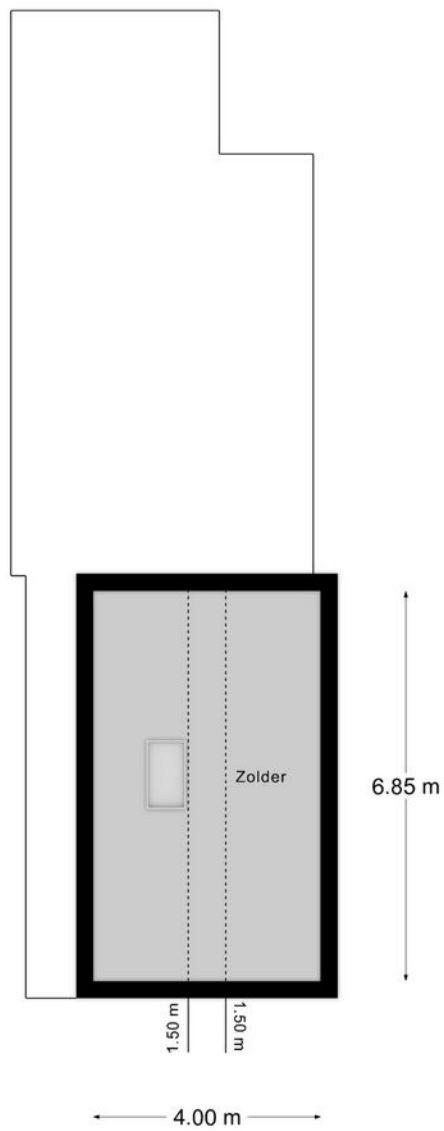


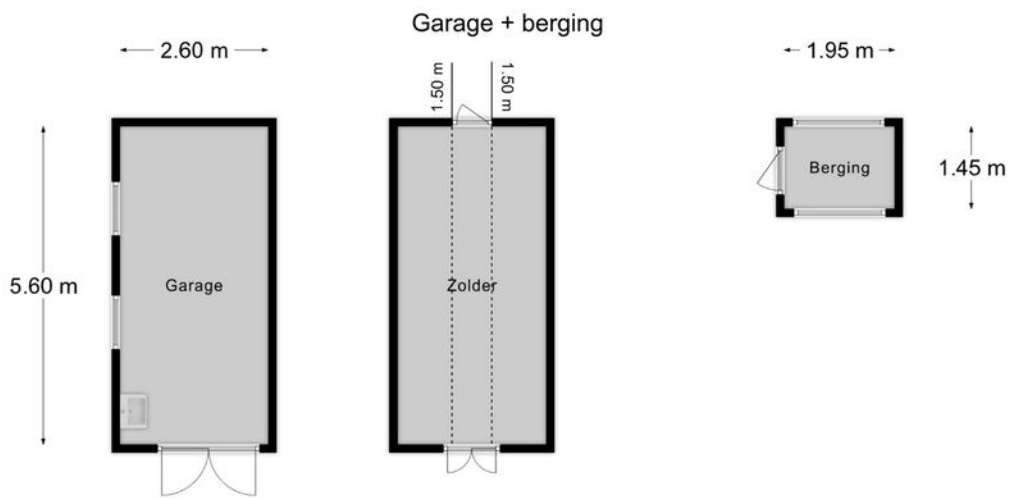
Verdieping 1





Verdieping 2



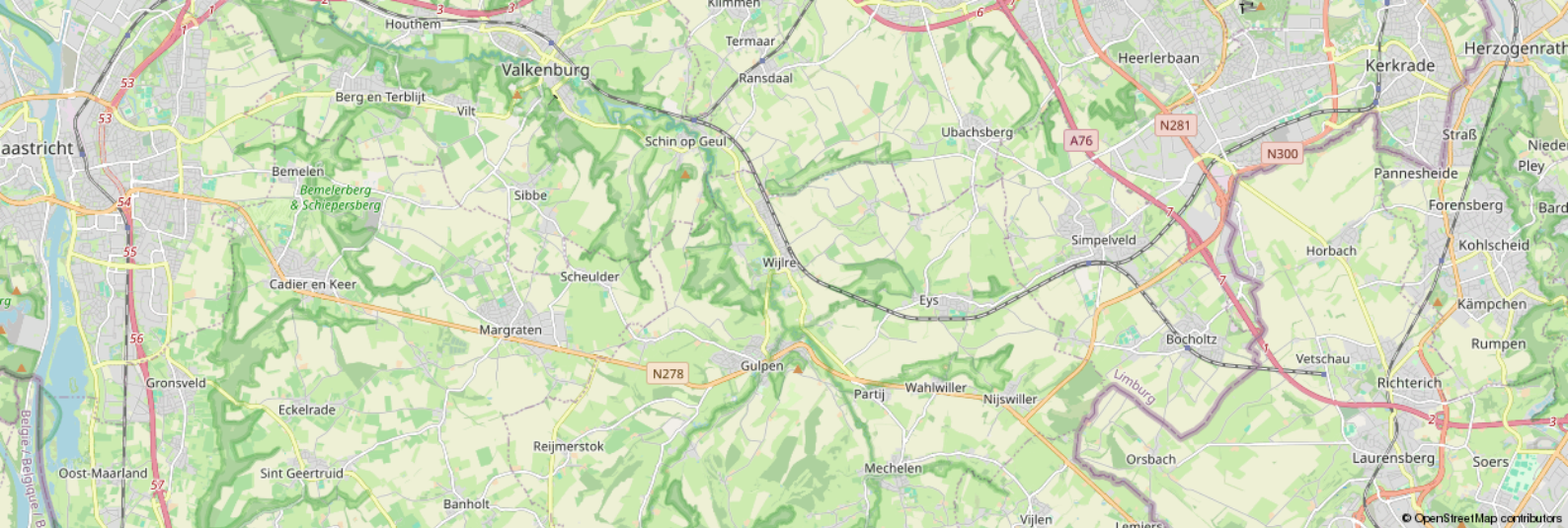












### Leeftijd



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 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



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