



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



## **Beertsenhoven 1**

**6321 PR Wijlre**

**€ 385.000,- 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

### Beertsenhoven 1, 6321 PR Wijlre

Gelegen op een unieke plek, daar waar het nog echt stil is en te midden van het Limburgse Heuvellandschap, in het buurtschap Beertsenhoven ligt deze vrijstaande karakteristiek ogende boerenwoning met tuin en bijgebouw.

Een locatie waar de liefhebber van landelijk wonen direct enthousiast van wordt.

Een klein doodlopend straatje kronkelt vanuit Wijlre naar Beertsenhoven, het buurtschap telt maar een handjevol woningen veelal voormalige boerderijtjes, daarna gaat het over in landweggetjes en wandelpaden om oneindig lang te kunnen wandelen met flinke klimmen zoals de Dolsberg en de Dodemanweg.

Toch leef je niet "aan het einde van de wereld", binnen enkele minuten bereik je de dorpskernen van Wijlre en Gulpen voor al je benodigdheden.





Rondom 1895 is dit charmante woonhuis gebouwd, sindsdien is het diverse malen uitgebreid, verbouwd en aangepast.

Met name de aanbouw uit 1976 heeft het huis extra ruimte gegeven. Dit sobere woonhuis beschikt over een woonkamer met open keukenruimte, een bijkeuken, werkkamer, douche en berging op de begane grond.

De verdieping telt vervolgens drie slaapkamers en boven de aanbouw ligt een ruime zolder. Het geheel is heel eenvoudig uitgevoerd en vraagt om een modernisering naar de kwaliteitseisen van 2025.

Vanuit de woning loop je de tuin in met gazon, terrassen en beplanting, overal heb je fraai zicht op de unieke omgeving met volop groen. Achter in de tuin staat een bijgebouw, eventueel in te richten voor je hobby of als opslagruimte.

Dit object heeft enorm veel potentieel om dat lieflijke thuis te realiseren op een waanzinnige plek, kom jij ook alle mogelijkheden bekijken?





Beertsenhoven is een kleine buurtschap die behoort tot het dorp Wijlre.

Een plek die die door het grote publiek nog niet ontdekt is, zo ongeveer alleen fervente wandelaars kennen dit uniek stukje Limburg.

Vanuit Wijlre rijd je eerst langs het prachtige kasteel Wijlre, ook bekend van kunsttentoonstellingen. We slaan linksaf en komen daarna in Beertsenhoven terecht, een machtig mooie plek waar her en der wat oude boerderijtjes, vakwerkhuisjes en enkele moderne woningen verspreid liggen.

Je woont er te midden van de groene weilanden, bossen en natuur in.

Via een klein weggetje maak je een fijne wandeling richting Gulpen, of klim je de Dolsberg omhoog en dan wandel je verder naar het plateau van Margraten.

Er zijn nog maar weinig locaties waar je zo rustig kunt wonen als in Beertsenhoven.

Bijzonder praktisch aan de ligging van Beertsenhoven is wel het feit dat zowel de kernen Wijlre als Gulpen snel bereikbaar zijn, het blijft toch fijn als je even verse broodjes bij de bakker kunt halen, uitgebreid boodschappen doen in centrumkern Gulpen of genieten van een lekker hapje eten bij de lokale horeca.

En ach, ook steden zoals Maastricht, Heerlen en Aken zijn binnen een half uurtje bereikt, dat is goed behapbaar. Die reistijd heb je er graag voor over als je op deze unieke plek kunt wonen.

Rust, ruimte, een authentieke omgeving en steeds weer prachtig uitzicht, dat zijn dan ook de hoofdingrediënten voor Beertsenhoven.





## Bijzonderheden

Het originele bouwjaar is circa 1895, in 1910 en 1976 is het pand uitgebreid

De hoofdbouw heeft een dak voorzien van keramische dakpannen, er is geen dakisolatie of beschot. Het dak van het aangebouwde deel is in 2021 vernieuwd en voorzien van geïsoleerde dakplaten.

Het pand is voorzien van houten kozijnen met enkele beglazing

Verwarming middels oliegestookte CV installatie van het merk Ideal Standard (eigendom) met bovengrondse olietank,

warmwatervoorziening via elektrische boiler van het merk Inventum (huur, de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper).

Bijgebouw te gebruiken voor opslag of hobby

Aanvaarding in overleg





## Globale indeling

### Begane grond

Entree, hal met meterkast

Woonkamer voorzien van houtkachel, open spiltrap naar de verdieping

Keukenruimte voorzien van eetgedeelte, mogelijkheid voor aanbouwinstallatie (nu niet aanwezig)

De woonkamer en keukenruimte zijn voorzien van plavuissjes

Tussenhal met witgoedaansluiting, boiler, toilet voorzien van staand closet

Bijkeuken met aanrechtblok

Werkkamer

Bijkeuken met tegelvloer, achteringang, wastafel, witgoedaansluiting, vlizotrap naar bergzolder

### Verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De verdieping is voorzien van planken vloeren

### Bijgebouw

Berging in twee delen, bergzolder



# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	woonboerderij
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1895
<b>Aantal kamers</b>	7
<b>...waarvan slaapkamers</b>	3
<b>Perceel</b>	400 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	111 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	16 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	37 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV- ketel van het merk Ideal Standard, olie gestookt, bouwjaar 1976, eigendom Houtkachel Warm water d.m.v. elektrische boiler van het merk Inventum, huur De huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper
<b>Energie label</b>	G
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
<b>Ligging tuin</b>	rondom

KENMERKEN







FOTOS











FOTOS







FOTOS







FOTOS









FOTOS





FOTOS







FOTOS



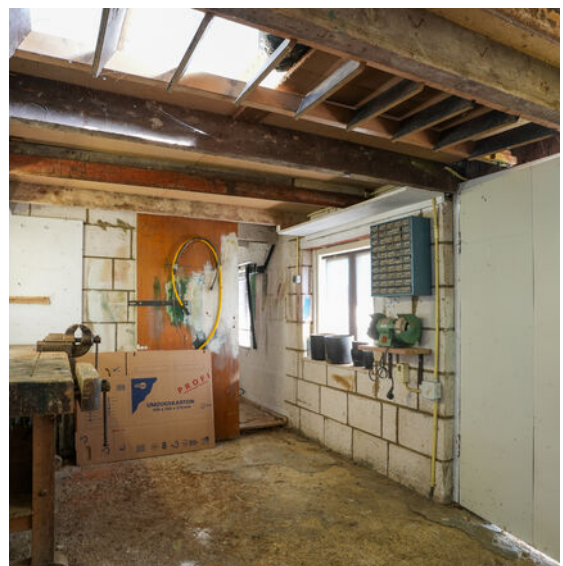




FOTOS







FOTOS







PHOTOS







FOTOS









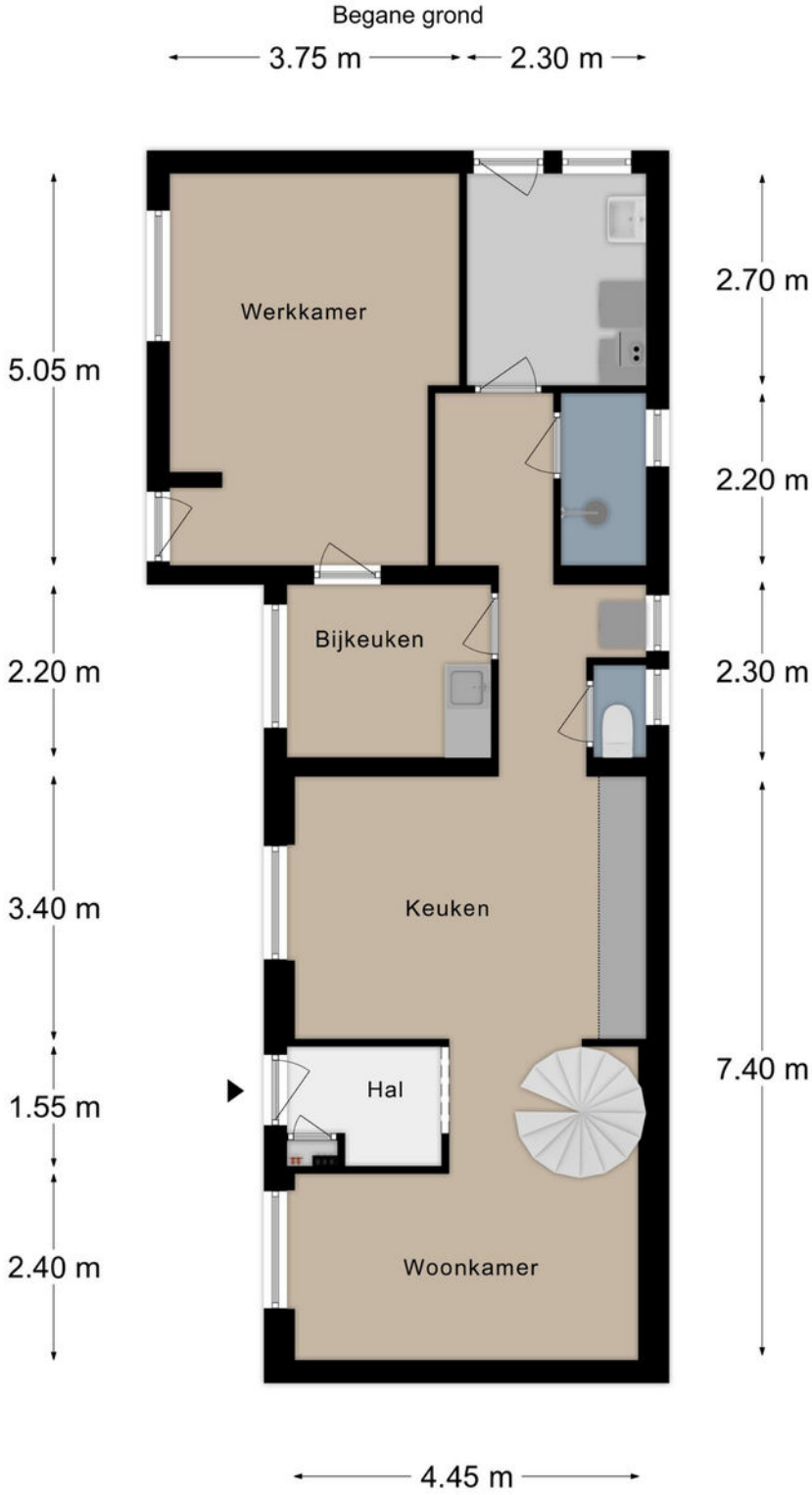


FOTOS

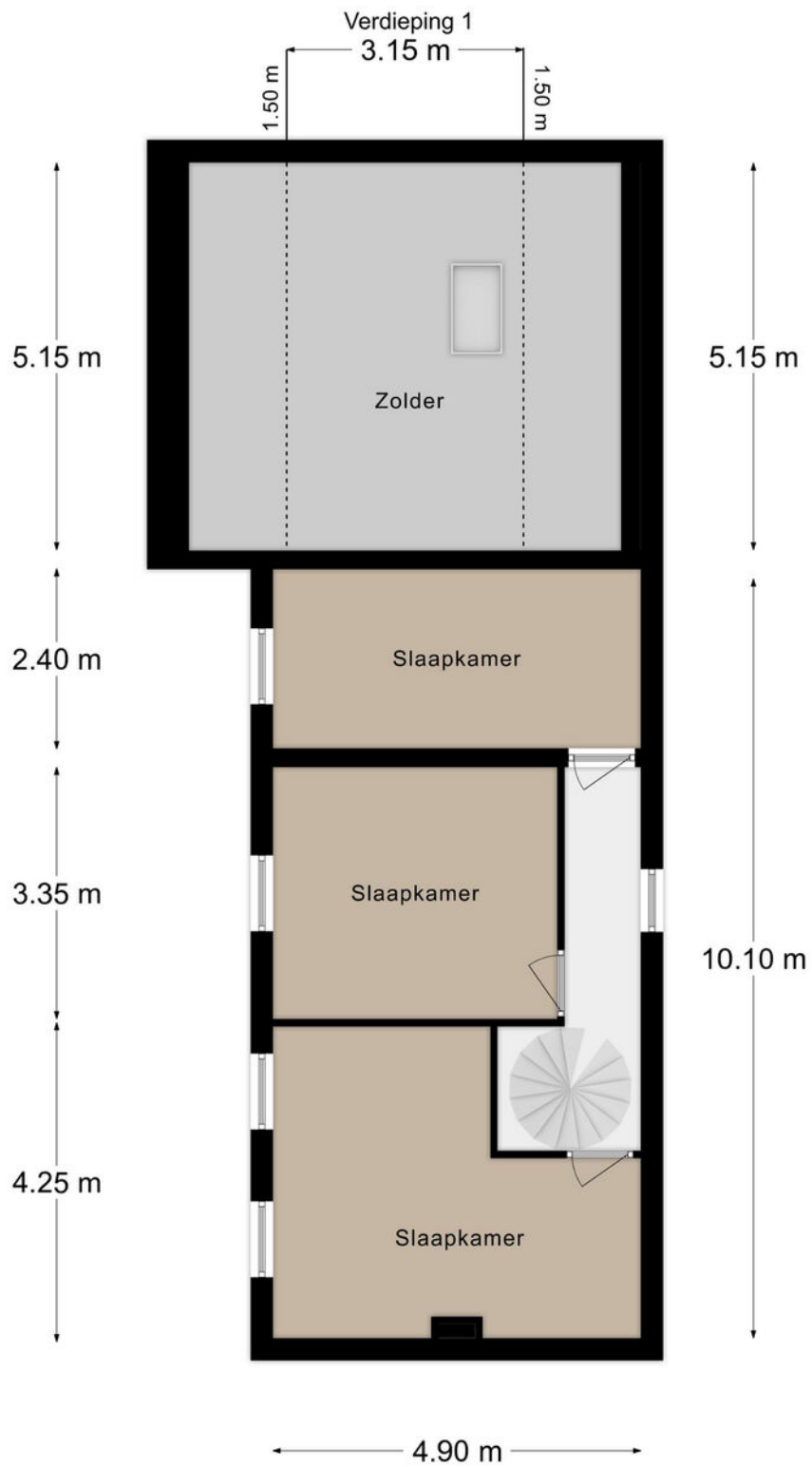




# Plattegronden









Berging

← 4.70 m → ← 2.40 m →

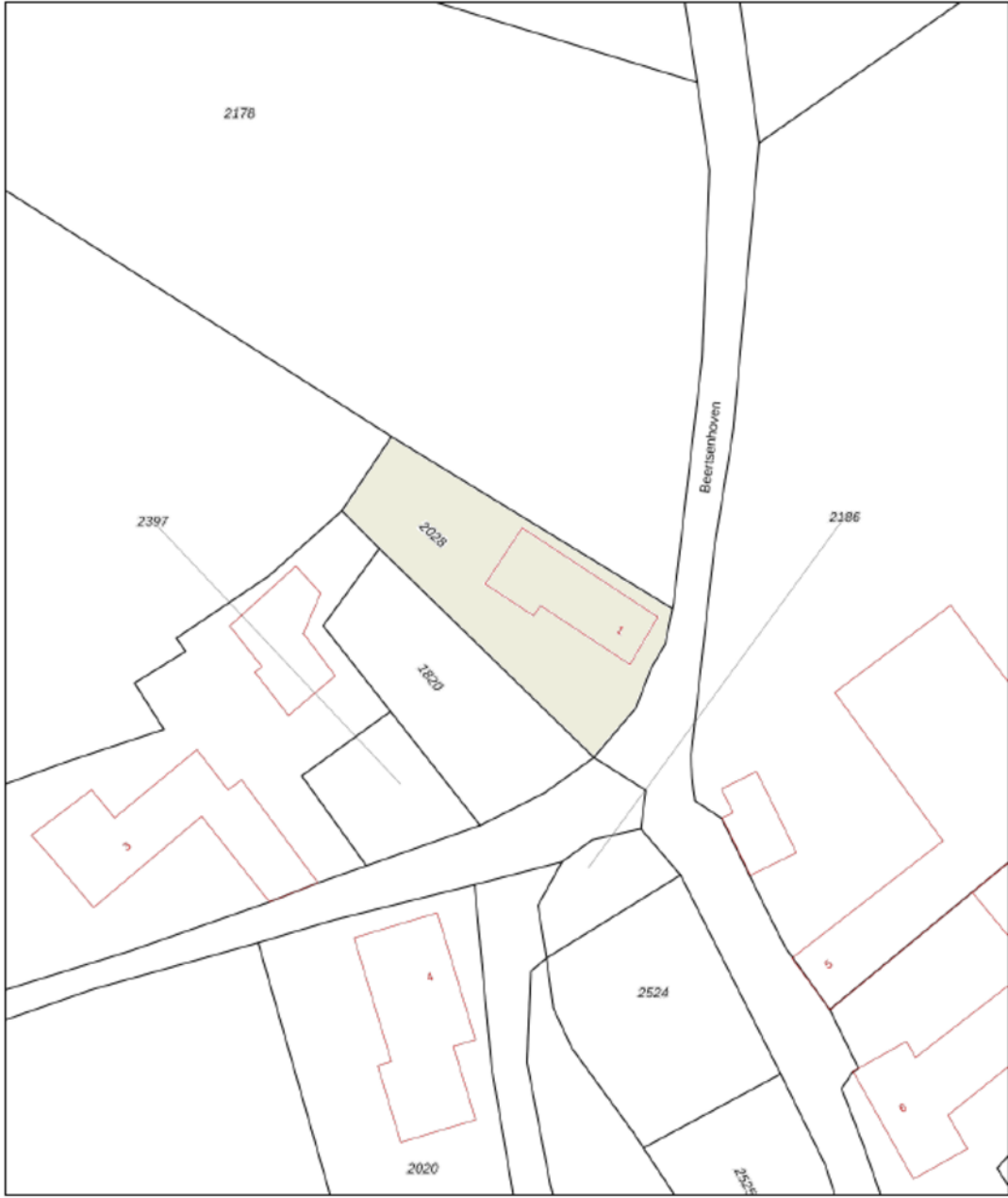



← 7.20 m →



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 000



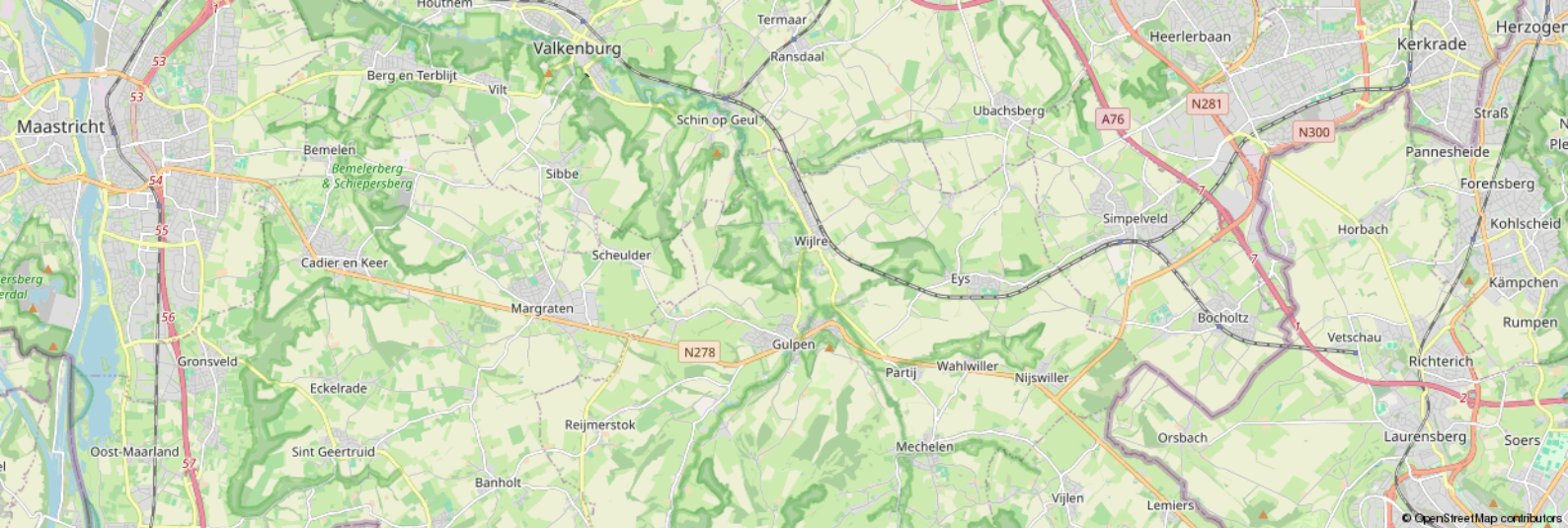
<p>12345 26</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eenduidend uittreksel, geleverd op 29 november 2024. De bezwaarder van het kadastrale en de openbare registers.</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Wijke Sectie                            E Perceel                         2028</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small></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](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)