



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Van Cosselaerstraat 47

6286 AT Wittem

€ 595.000,- 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 Wittem.

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

Van Cosselaerstraat 47, 6286 AT Wittem

Welkom in deze aantrekkelijke en uitstekend afgewerkte vrijstaande nieuwbouwwoning met aanbouw, kantoor-aan-huis en fijne tuin gelegen in jonge woonwijk aan de rand van Partij.

In 2019 werd de van Cosselaerstraat voltooid met de laatste fase van het kleinschalige nieuwbouwplan, er werden vrijstaande huizen opgeleverd met aansprekende architectuur en zijn energiezuinig gebouwd (energielabel A).

De eigenaren hebben direct bij de bouw er voor gekozen om de woning aan de achterzijde uit te laten bouwen, waardoor er een extra grote woonkamer is met optimaal tuincontact via de schuifpui. De moderne keuken, die aan de voorzijde is gesitueerd, is uitgevoerd met spoeleiland en is van alle gemakken voorzien.

Het huis beschikt over vier slaapkamers en een moderne badkamer, ook is er een praktische zolderruimte en buitenberging.



De garage is omgebouwd tot kantoor aan huis, waardoor de woning uitermate geschikt is gemaakt voor het tegenwoordige "thuiswerken" en/of het voeren van een kleinschalig beroep aan huis. Via de schuifpui in de woonkamer lopen we het grote terras op met genoeg ruimte voor een grote eettafel en een comfortabele loungeset.

De kinderen spelen op het groene gazon of je luidt zelf op een zonnebedje, de ligging op het Westen zorgt er voor dat je tot in de avond kunt genieten van zon in je tuin.

In deze autoluwe jonge woonwijk is het heel prettig wonen, rustig en nabij het groen voor een lange wandeling. Je loopt snel naar het speeltuintje verderop in de straat, waar de kinderen alle ruimte hebben.

Dagelijkse voorzieningen zoals supermarkt, winkels, scholen, kinderopvang en gezellige horeca zijn in een paar minuten te bereiken in de nabij gelegen dorpen Gulpen en Mechelen.

Partij is feitelijk een dorp dat behoort tot de plaats Wittem. Vanwege de centrale ligging in het Heuvelland, is het een geliefde woonplaats.

Je bent binnen een mum van tijd op de uitvalswegen Maastricht, Heerlen en Aken liggen op ± 20 minuten rijden, maar ook is centrumplaats Gulpen met alle voorzieningen snel bereikt.

Zo heb je in een paar autominuten supermarkten, winkels, basis- en voortgezet onderwijs, medische voorzieningen, kinderopvang en sportfaciliteiten beschikbaar.

Het dorp bestaat uit een kleine gemeenschap die diverse activiteiten organiseert voor jong tot oud en iedereen is er meer dan welkom. Of je loopt naar het gezellige terras in het dorp voor een lekkere kop koffie of om een hapje te eten.





Bijzonderheden

Bouwjaar 2019, energielabel A

Kunststoffen kozijnen voorzien van HR+
+ beglazing

Optimale isolatie: dak, muur, glas, vloer

Remeha Tzerra M 28c combi CV ketel,
eigendom, bouwjaar 2019

De gehele woning is voorzien van
vloerverwarming

Drie airconditioning - units (inclusief
WiFi), Daikin, bouwjaar 2020 en 2021

12 zonnepanelen (2019), de omvormer
werd vernieuwd in 2024

De garage werd in 2021 verbouwd tot
kantoor aan huis, voorzien van isolatie en
airconditioning

Het pand is voorzien van elektrisch
bedienbare rolluiken (inclusief WiFi)

Aanvaarding circa medio september 2025



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal voorzien van meterkast, trapkast en trappenhuis

Toilet voorzien van hangend closet en fonteinmeubel

Semi open keuken voorzien van aanbouwinstallatie met spoeleiland, de volgende apparatuur is ingebouwd: inductiekookplaat, vlakschermafzuigkap, combi oven, koelkast en vaatwasser

Woonkamer voorzien van airconditioning en schuifpui naar het terras

De gehele begane grond is afgewerkt met een PVC vloer

Zelfstandige kantoorruimte met eigen entree, PVC vloer, voorzien van isolatie en airconditioning

Tuinberging

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De slaapkamers en overloop zijn voorzien van een PVC vloer

Badkamer voorzien van een dubbel wastafelmeubel, douchecabine, hangend closet en desginradiator.

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping

Slaapkamer IV voorzien van dakraam
Praktische zolderruimte voorzien van witgoedaansluitingen, CV installatie en berguimte onder de knieschotten

De trap, zolder en slaapkamer zijn voorzien van een PVC vloer

Benieuwd naar deze nieuwbouwwoning in het Heuvelland? Plan een bezichtiging en ontdek zelf of dit jouw nieuwe (t)huis wordt!



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	2019
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	305 m ²
Woonoppervlakte	163 m ²
Overige inpandige ruimte	5 m ²
Verwarming	CV-ketel, bouwjaar 2019, eigendom Remeha Tzerra M 28c vloerverwarming geheel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	A
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	west





FOTO'S







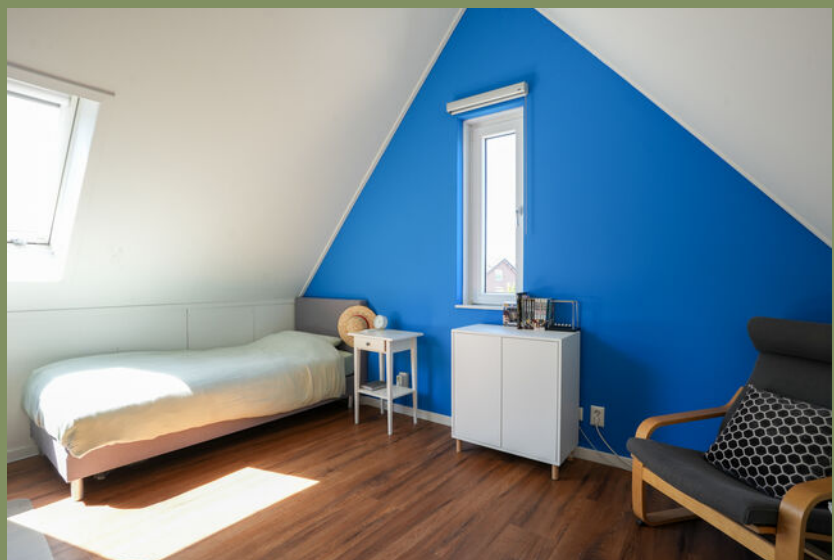








**Zolder-
verdieping
met
slaapkamer**





PHOTO





PHOTO

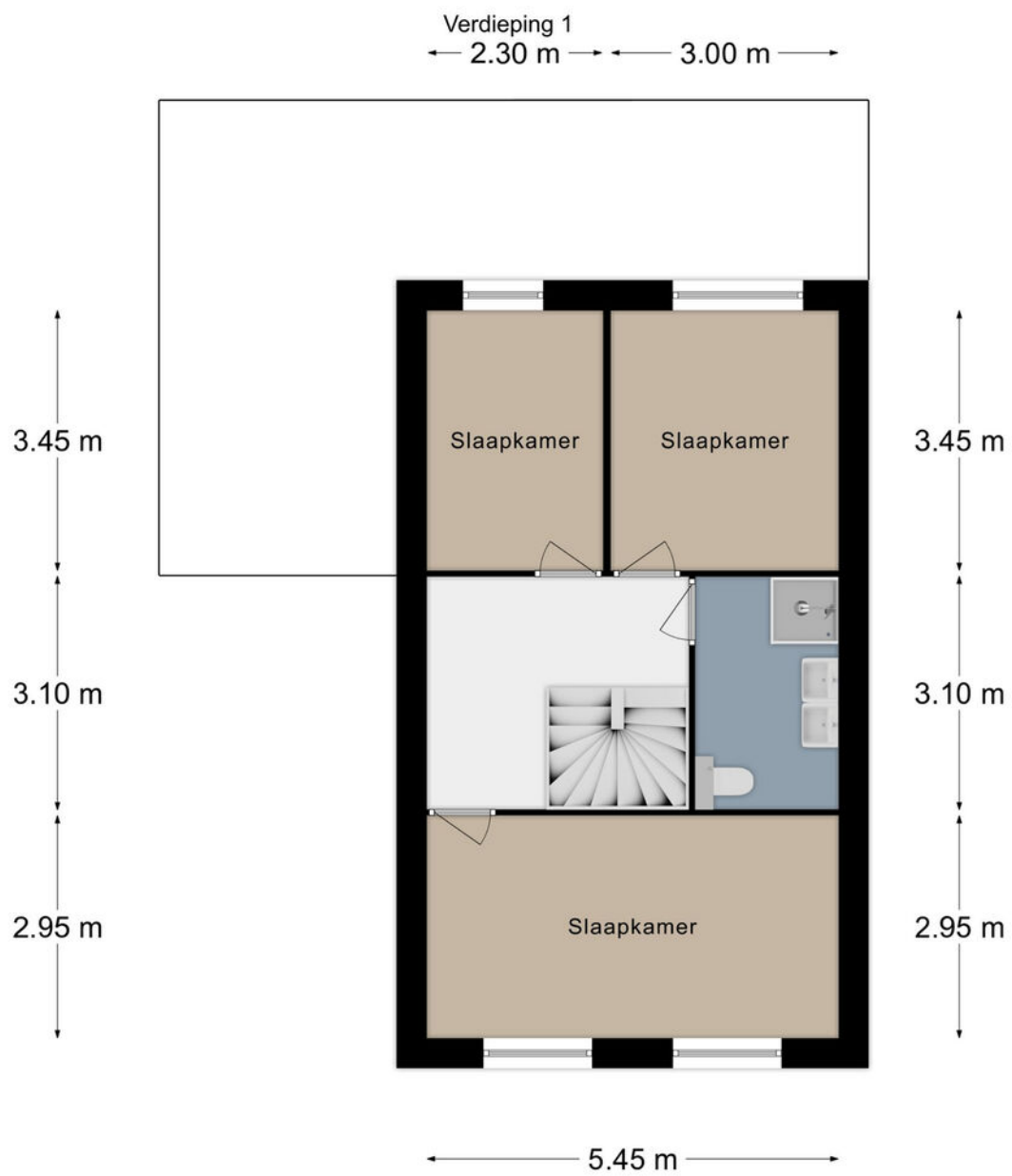


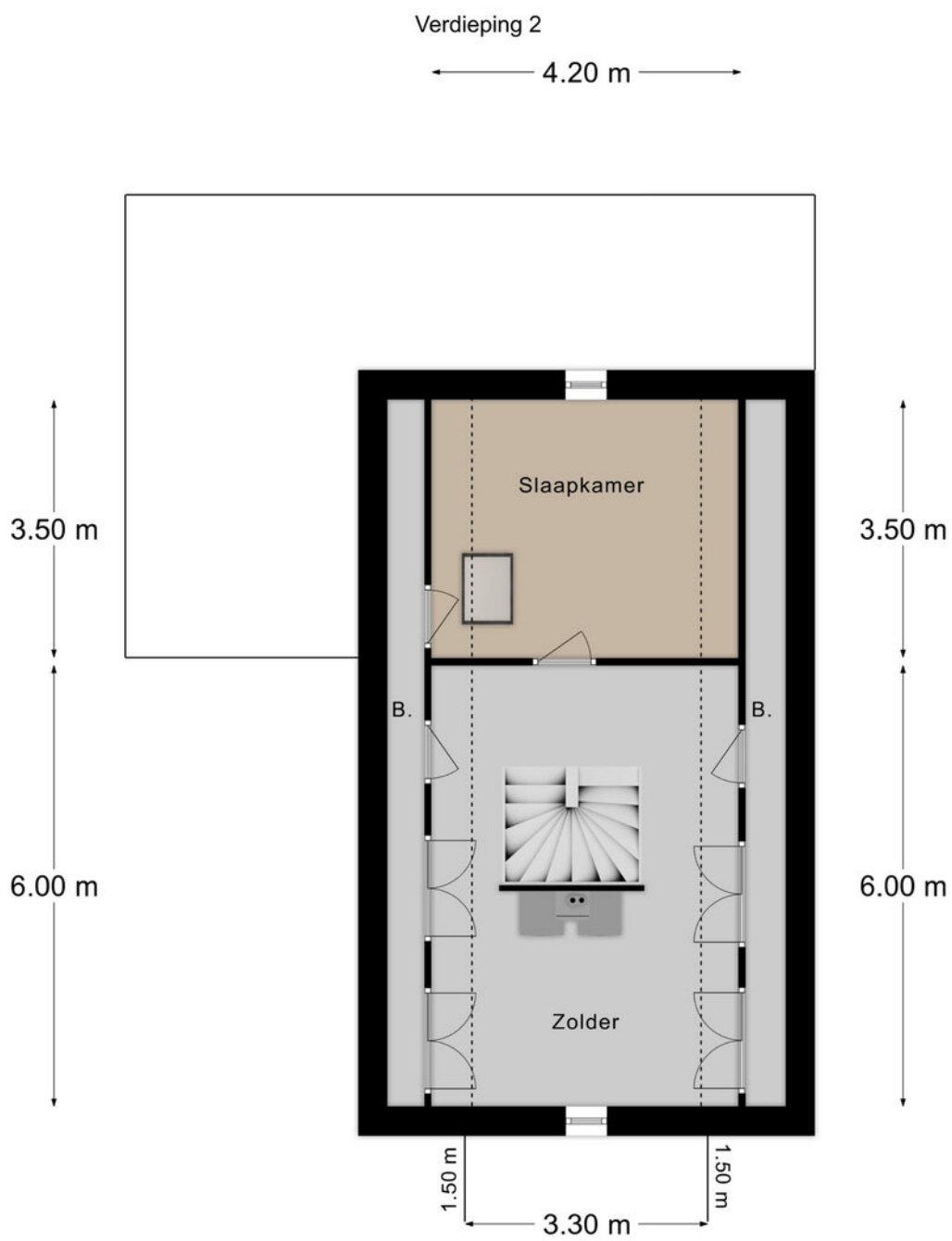




Plattegronden







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 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