DIONNE
makelaars

TE KOOP

Ireneweg 16
6286 BP Wittem

€ 260.000,- k.k.

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

Ireneweg 16, 6286 BP Wittem

Op een rustige locatie nabij de kern van het dorp Nijswiller en grenzend aan de Selzerbeek, ligt deze twee-onder-een-kapwoning met een fijne, diepe tuin op het Zuid-Oosten.

De woning heeft recent al stappen gezet op het gebied van verduurzaming, maar een modernisering is wenselijk om het geheel weer helemaal naar de eisen van deze tijd te brengen.

Het huis beschikt op de begane grond over een L-vormige woonkamer met aansluitend een ruime keuken. Dankzij een eenvoudige aanbouw aan de achterzijde is er wat extra leefruimte gecreëerd.

Op de eerste verdieping vinden we drie nette slaapkamers en zijn er tevens een extra berging en een badkamer van goed formaat aanwezig.

Middels een vlizotrap is de zolderverdieping bereikbaar met voldoende plek als extra bergruimte of een eventuele extra slaapkamer. Kortom, een woning met potentie ideaal voor kopers die niet bang zijn om de handen uit de mouwen te steken!

Nijswiller is één van de vele authentieke dorpjes in het Heuvelland, daar waar het leven nog op een rustiger standje gevoerd kan worden. Eens te meer doordat dit dorp omringd wordt door veel groen en ruimte.

Nijswiller is ook zeer centraal gelegen, uitvalswegen liggen letterlijk om de hoek en openbaar buservoer is ruim voorhanden.

Zo zijn steden als Aken, Maastricht en Heerlen snel bereikbaar. Voorzieningen zijn in de dichtbij gelegen kernen Simpelveld, Vaals en Gulpen te vinden.

Voor ontspanning zijn er ontelbare wandel- en fietsroutes beschikbaar, dat zal nooit vervelen. Een ideale combinatie om centraal te wonen midden in het vijfsterrenlandschap van Zuid Limburg.

Bijzonderheden

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

HR combi CV-installatie, Nefit Proline HRC 24, bouwjaar omstreeks 2010, eigendom

Duco mechanische ventilatie unit is vervangen in 2023

In 2023 is de woning voorzien van een nieuwe meterkast, is er spouwmuur- en dakisolatie aangebracht en isolerend glas geplaatst als onderdeel van een duurzaamheidsingreep.

Huurders van Wonen Wittem of andere corporaties die een sociale huurwoning achterlaten in de gemeente Gulpen-Wittem verkrijgen voorrang.

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk

Globale indeling

Souterrain
Kelder

Begane grond
Entree, hal met meterkast

Toilet voorzien van staand closet

L-vormige woonkamer voorzien van tegelvloer, muurkast

Gesloten keuken, ¾ betegeld, voorzien van aanrechtblok

Serre voorzien van tegelvloer, dubbele deuren naar de tuin

witgoedaansluitingen

Berging

Eerste verdieping
Overloop

Slaapkamer I met muurkast

Bergruimte

Slaapkamer II met muurkast

Slaapkamer III met Frans balkon

Badkamer, ¾ betegeld, voorzien van douchecabine, toilet met staand closet en wastafel

Tweede verdieping
Per vlizotrap bereikbare bergzolder

CV-installatie

Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1960
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	425 m^2
Woonoppervlakte	117 m^2
Overige inpandige ruimte	39 m^2
Verwarming	CV-ketel, bouwjaar 2010, eigendom Nefit Proline HRC 24
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, HR-glas
Energielabel	A
Ligging	aan water, aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	zuidoost

KENMERKEN

FOTO'S

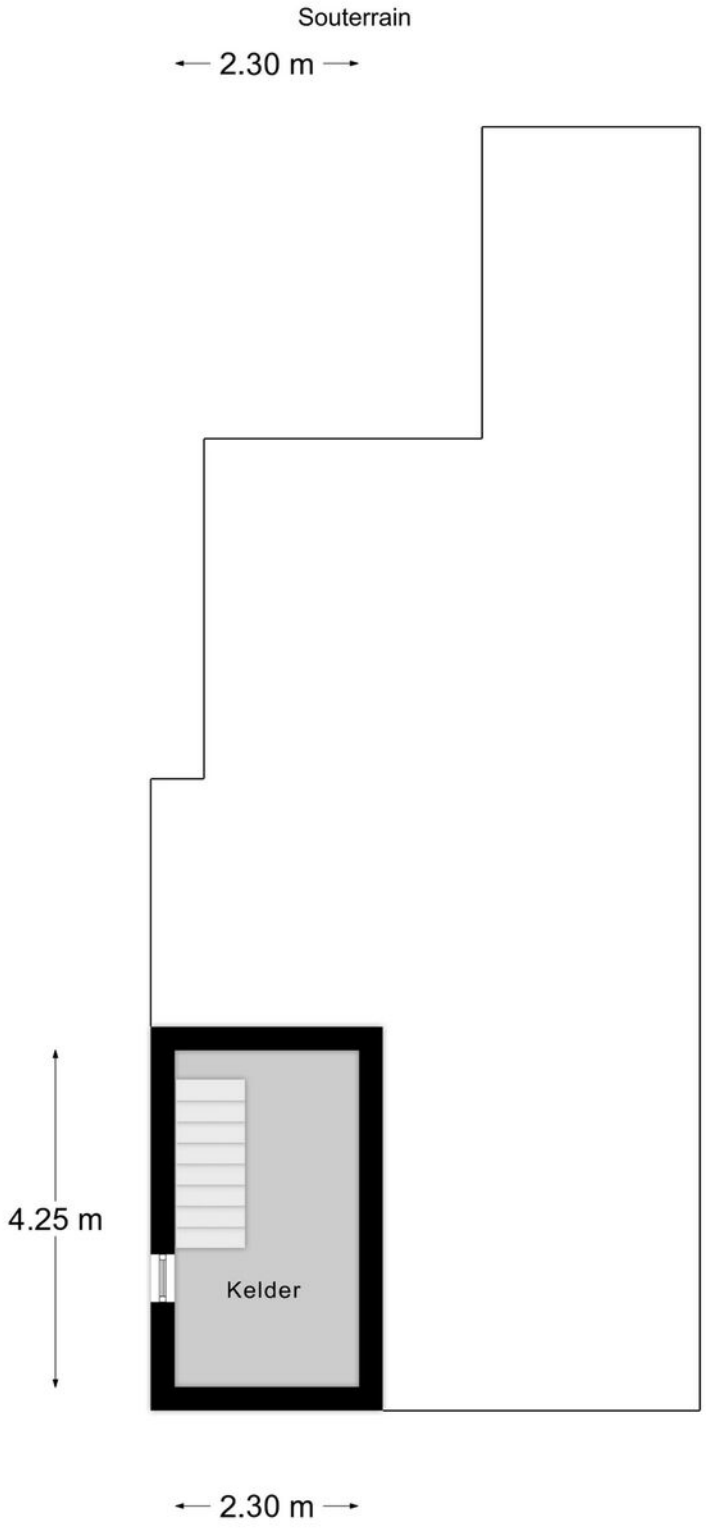
FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

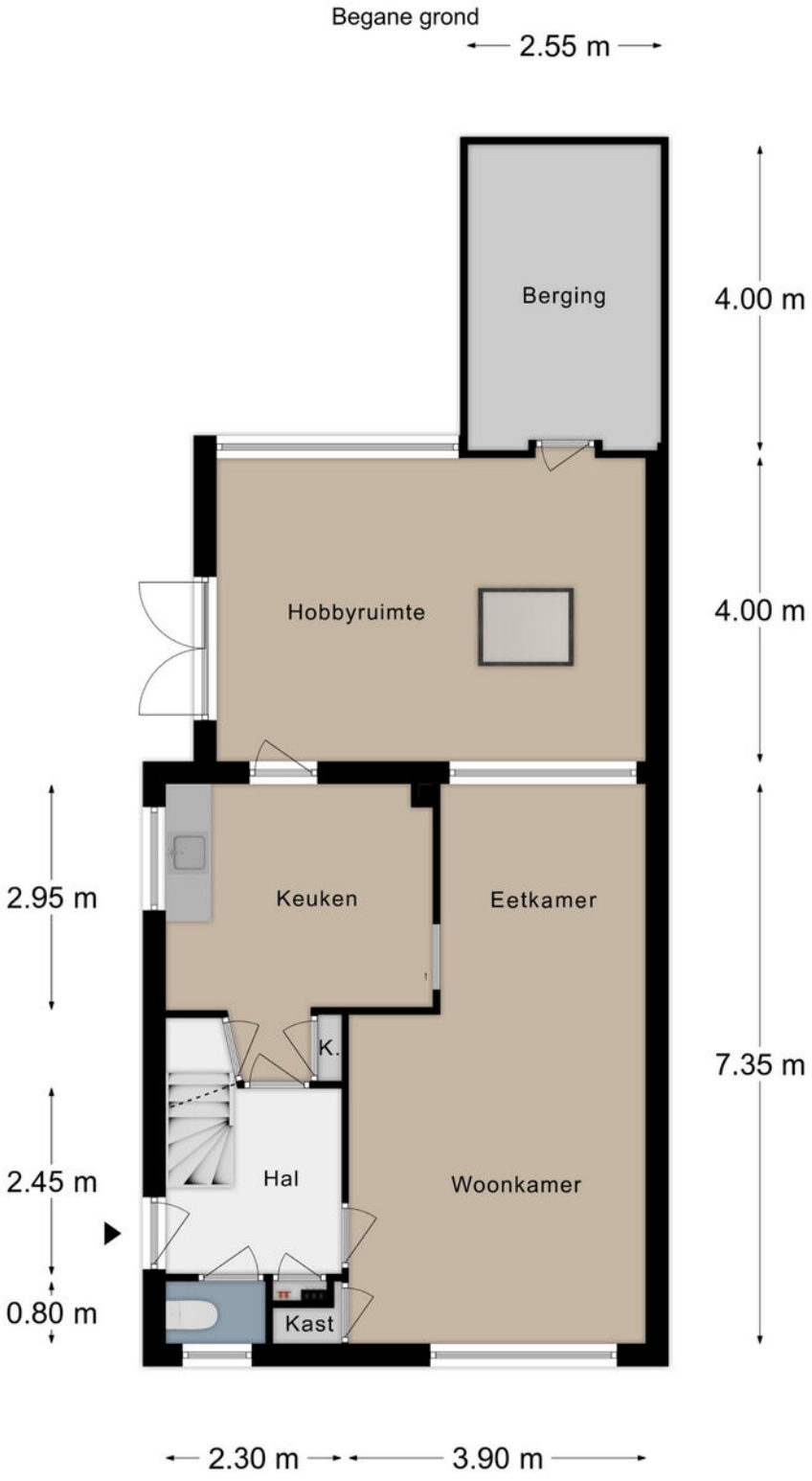
FOTOS

Plattegronden



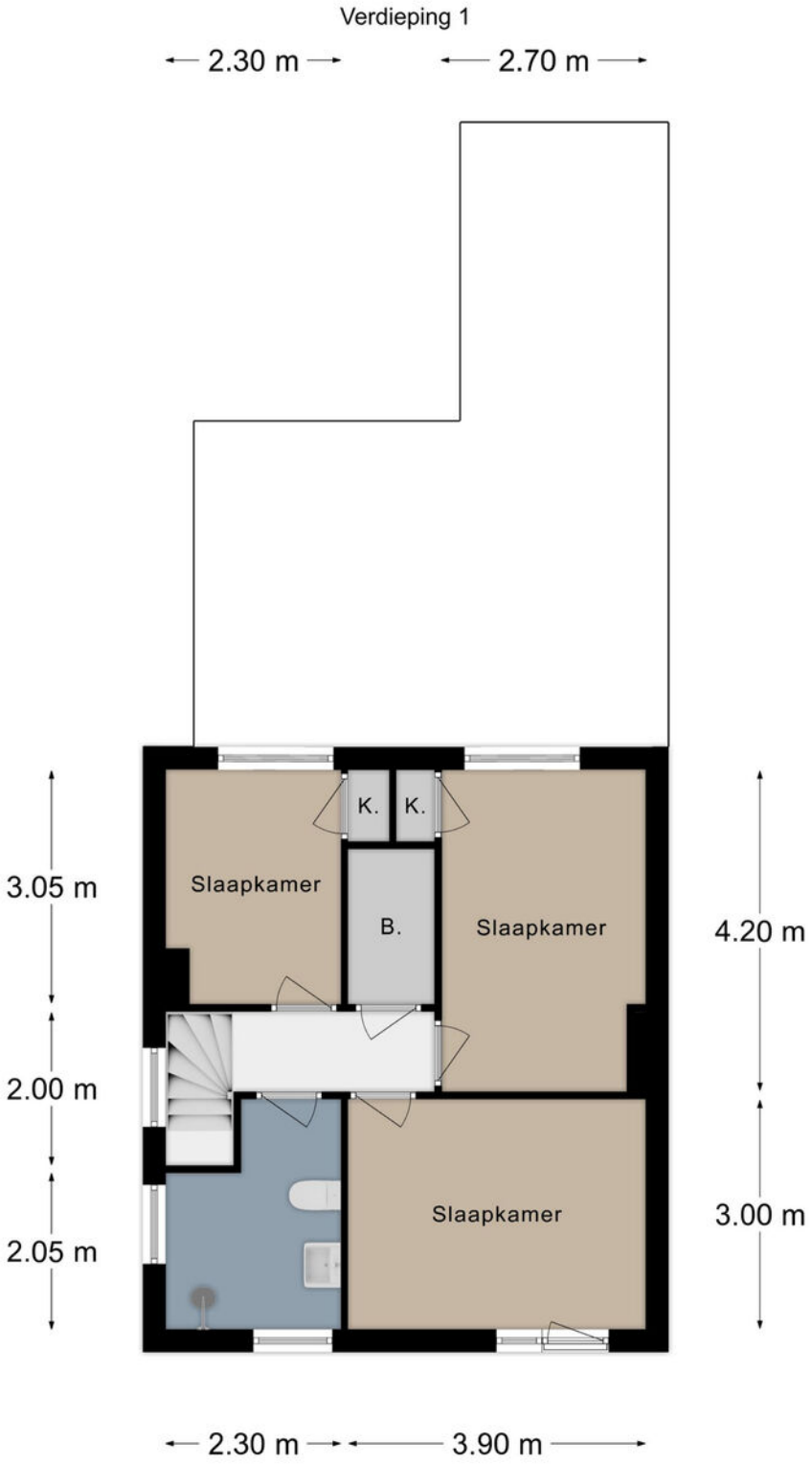
PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN

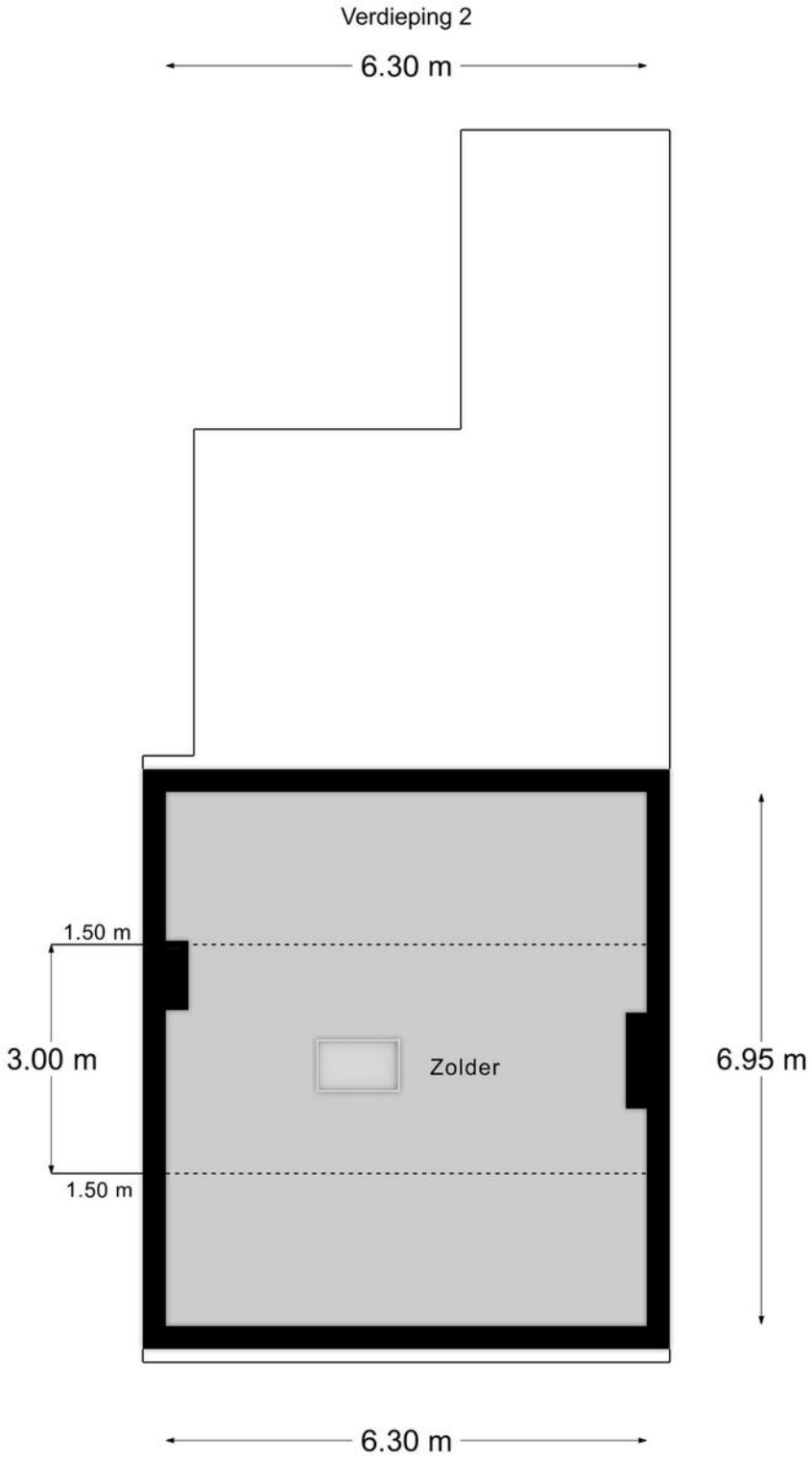


PLATTEGRONDEN

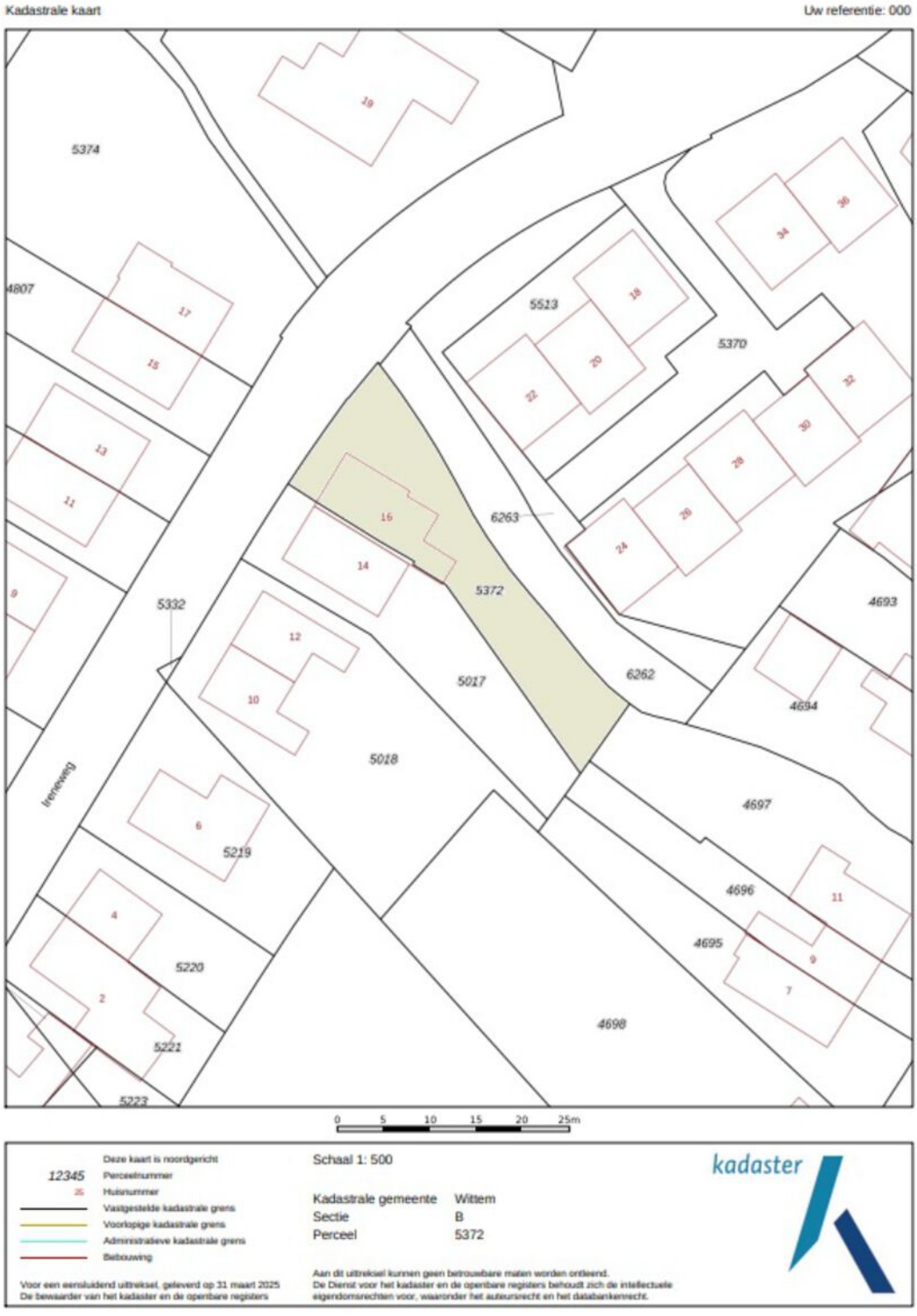
Verdieping 1



PLATTEGRONDEN



Kadastrale kaart

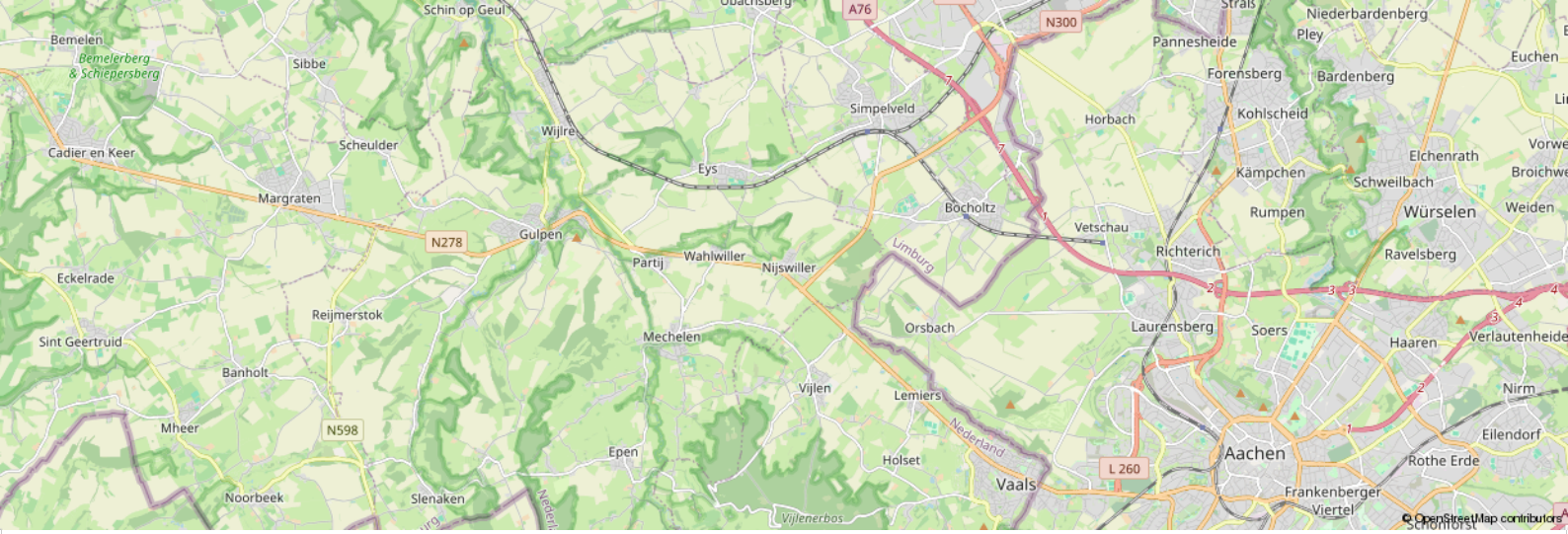


KADASTRALE KAART

AANTEKENINGEN

Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven



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

DIENSTEN

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

DIONNE
makelaars

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