



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Elkenraderweg 3, 3A, 3B & 3C

6321 BK Wijlre

€ 795.000,- 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 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

Elkenraderweg 3,3A, 3B & 3C, 6321 BK Wijlre

In de kern van Wijlre, op loopafstand van zowel de dorpse voorzieningen als het groene buitengebied richting Elkenrade, Fromberg en de Eyserheide, ligt dit bijzondere woonobject omvattende vier permanente appartementen die brede gebruiksmogelijkheden bieden.

Van wonen in groepsverband, wonen in familieverband met mantelzorg tot beleggingsobject voor verhuur.

Dit volumineuze pand heeft een woonoppervlak van maar liefst 447 m²,

en is opgedeeld in vier appartementen die nagenoeg allemaal zelfstandig zijn.

De begane grond biedt een luxe levensloopbestendige woning met royale leefruimtes van 141 m², aansluitend is een fijne buitenruimte in de vorm van een groot terras.

Daarnaast ligt er op de begane grond nog een appartement van 78 m², dat nog afgewerkt dient te worden om volledig zelfstandig te functioneren.



Ook een andere invulling als bijvoorbeeld atelier of werkruimte aan huis is goed denkbaar voor dit deel van het pand.

De eerste verdieping herbergt vervolgens het derde appartement (69 m²) voorzien van woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, berging en een dakterras.

Tot slot is er dan het vierde appartement: een maisonnette van 126 m² met op de eerste verdieping woonkamer, keuken en badkamer alsmede een slaapstudio met badkamer op de tweede verdieping.

Het object is steeds keurig onderhouden en er is doorlopend geïnvesteerd in verbeteringen, ook op het gebied van duurzaamheid.

Ben je op zoek naar een niet alledaags object met veel ruimte, hier is de plek voor je eigen creatieve invulling. Tijdens een bezichtiging laten we je graag alle mogelijkheden zien.

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

Kunststoffen kozijnen voorzien van deels dubbel en deels HR++ beglazing, grotendeels rolluiken

Het hoofddak is vernieuwd in 2008, voorzien van geïsoleerde dakplaten. De platte daken zijn vernieuwd in 2011, eveneens geïsoleerd

Intergas HR CV installatie, bouwjaar 2017, eigendom. Drie elektrische boilers (eigendom, 2 x 2024 en 1x 2021)

5 airconditionings (4 x 2023 en 1 x 2021)

28 zonnepanelen, installatiejaar 2019

Meterkasten vernieuwd in 2008/2009

Badkamers vernieuwd in 2009, 2021, 2024

Keukens vernieuwd in 2009, 2021, 2022

Gemeente Gulpen-Wittem heeft in 2025 een omgevingsvergunning verleend voor het toevoegen van twee appartementen, bovenop de reeds eerder verleende toestemming voor het hebben van twee appartementen. Hierdoor is er goedkeuring voor het hebben van vier zelfstandige appartementen op deze locatie.



Globale indeling

Globale indeling

Souterrain I

Kelder behorend tot appartement 3A

Souterrain II

Kelder I

Kelder II

Kelder III

Begane grond

Entree met trapopgang

Appartement huisnummer 3

Binnenhal

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Badkamer I met inloopdouche, toilet, wastafel, witgoedaansluiting en boiler

Eetkamer met studiehoek, plavuizenvloer, airconditioning

Open keuken voorzien van luxe aanbouwinstallatie met dubbele oven, magnetron, koekkast, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en kokend waterkraan, plavuizenvloer

Woonkamer met twee dubbele tuindeuren naar het terras, plavuizenvloer, airconditioning

Berging met trap naar de kelder

Slaapkamer met houtlook plavuizenvloer voorzien van elektrische vloerverwarming, schuif pui naar het terras, aansluitend kleedruimte

Badkamer met elektrische vloerverwarming, voorzien van wastafelmeubel, ligbad en hangend toilet

Appartement huisnummer 3A

Multifunctionele ruimte, eenvoudig in te richten tot woonkamer en keuken, voorzien van plavuizenvloer, enkele deur naar buiten

Slaapkamer voorzien van laminaatvloer

Trappenhuis



Globale indeling

Eerste verdieping

Overloop

Appartement huisnummer 3B

Binnenhal

Badkamer voorzien van douche, wastafel en hangend toilet

Slaapkamer voorzien van laminaatvloer

Woonkamer voorzien van laminaatvloer

Gesloten keuken voorzien van tegelvloer, aanbouwinstallatie met keramische kookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser

Berging met CV ketel, elektrische boiler en omvormer

Dakterras

Appartement huisnummer 3C

Binnenhal

Eetkamer met open keuken voorzien van laminaatvloer, aanbouwinstallatie met inductiekookplaat, oven, magnetron, afzuigkap.

Badkamer met douche, fonteinmeubel en hangend closet

Woonkamer voorzien van laminaatvloer en airconditioning

Trappenhuis

Tweede verdieping

Slaapstudio (behorend tot huisnummer 3B) voorzien van laminaatvloer, airconditioning, pantry, schuifkasten en dakramen

badkamer voorzien van douche, hangend toilet en wastafel



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1920
Aantal kamers	18
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	449 m ²
Woonoppervlakte	447 m ²
Overige inpandige ruimte	97 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	14 m ²
Verwarming	CV Ketel Intergas Bouwjaar 2017 - eigendom
Energie label	C
Ligging	in woonwijk
Ligging tuin	west







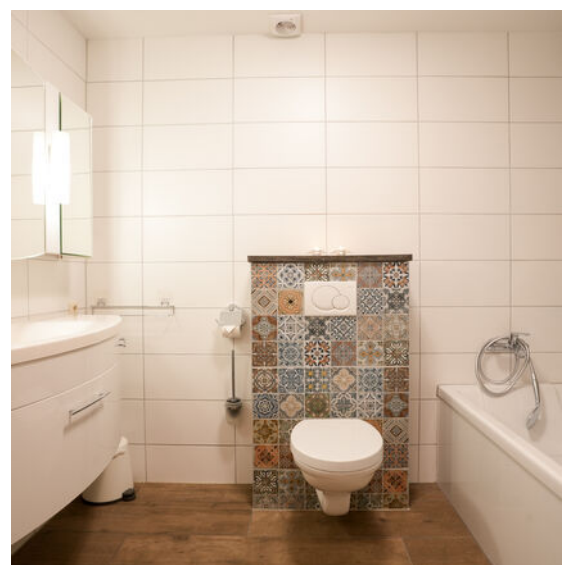




PHOTO







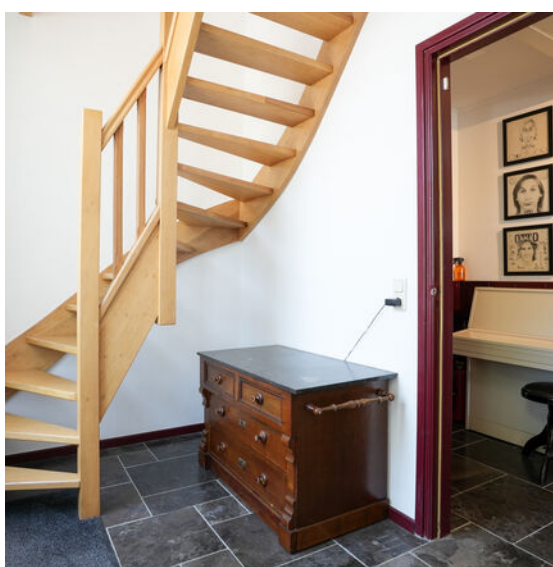






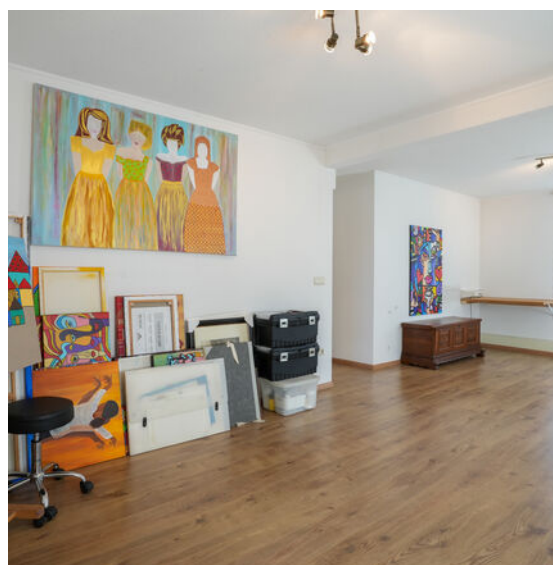
PHOTO





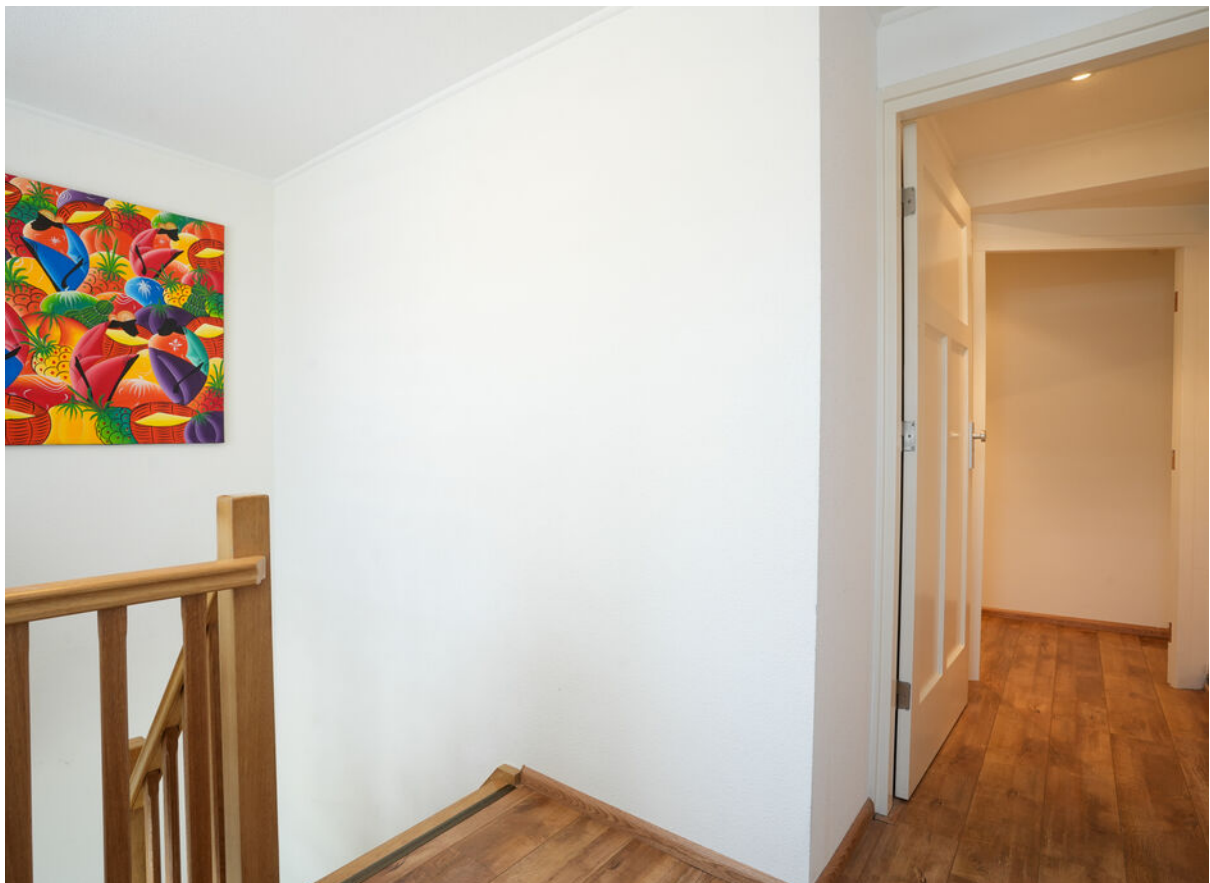


















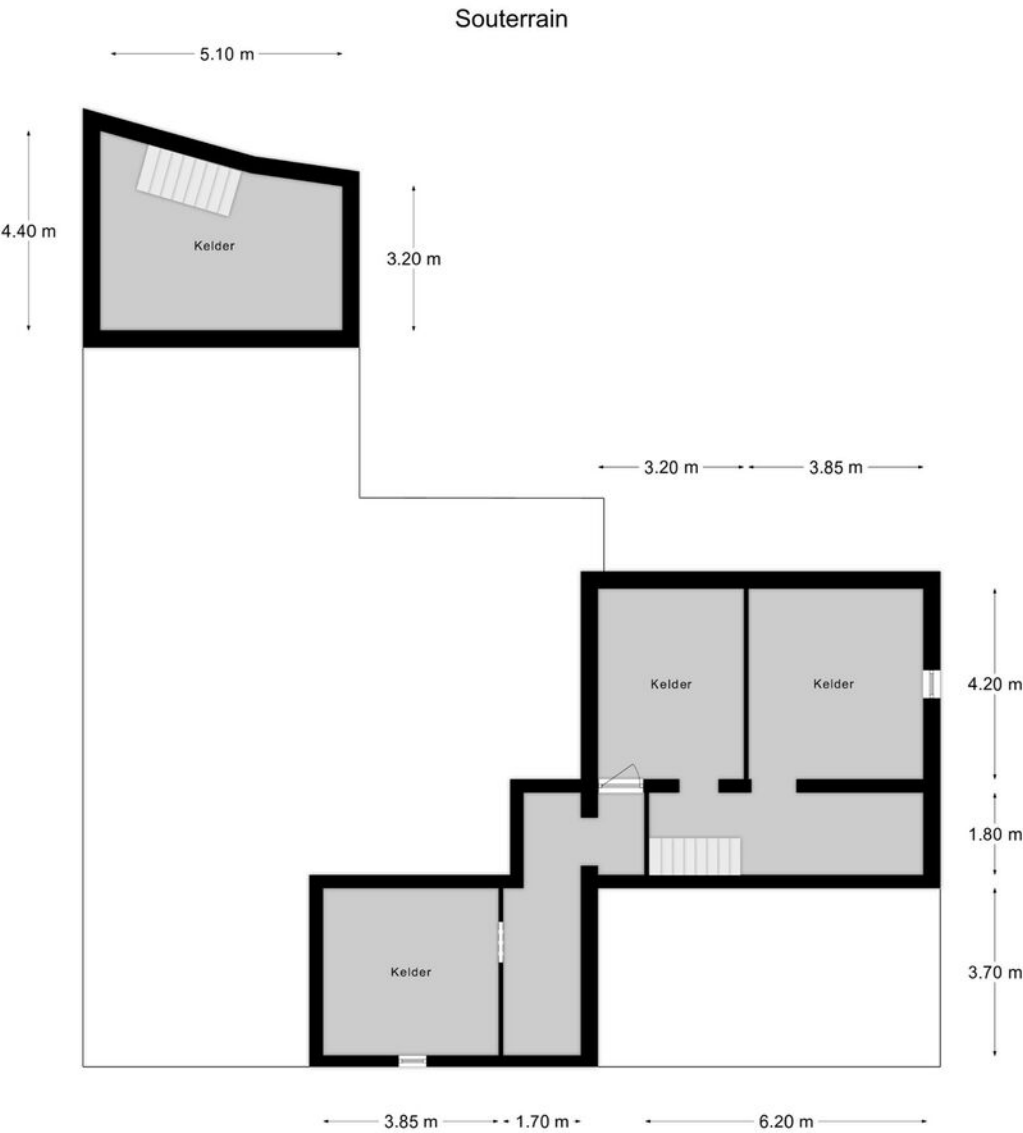








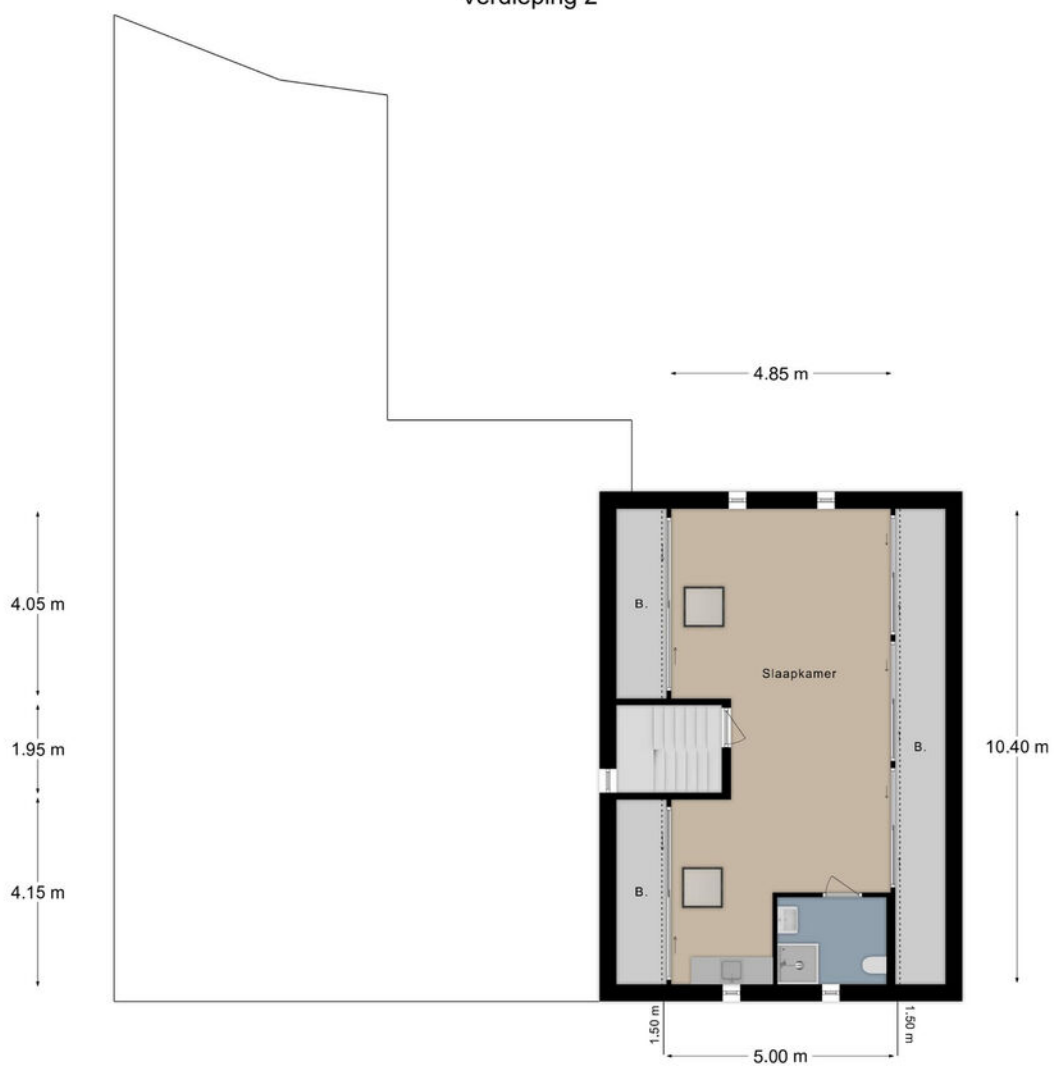
Plattegronden







Verdieping 2



Kadastrale kaart

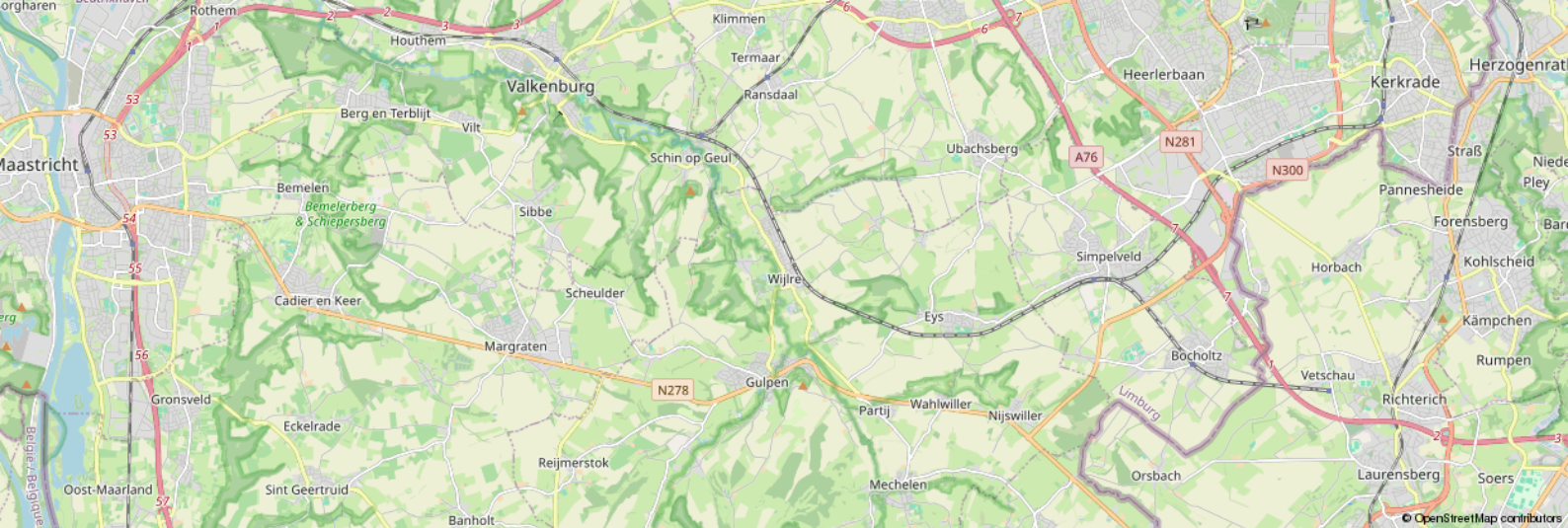


Aantekeningen

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



dionnemakelaars.nl