



DIONNE
makelaars

TE KOOP



van Thimusstraat 3

6295 AA Lemiers

€ 270.000,- 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 Lemiers.

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 Thimusstraat 3, 6295 AA Lemiers

Een ruim bemeten hoekwoning met garage, voor, zij- en achtertuin gelegen op een rustige locatie in Lemiers.

Al bij de bouw in 1971 is dit huis voorzien van forse afmetingen voor een woning in haar klasse.

Met een woonoppervlak van maar liefst 121 m² verdeeld over drie verdiepingen, heb je er alle plek voor je gezin.

De ligging op de hoek zorgt er voor dat ook je perceel een mooie afmeting heeft, er is nog veel potentie om je tuinruimte te vergroten.

Vanuit de woning loop je eerst het overdekte terras op, een paar trapjes lager ligt de groene tuin.

Aansluitend vinden we de praktische garage voor je auto of opslag van fietsen en andere spullen.



In huis zien we een grote woonkamer en gesloten keuken op de begane grond, drie slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping en een grote zolderslaapkamer op de tweede verdieping.

Dit half vrijstaande huis is sinds de bouw steeds in eigendom geweest bij dezelfde familie, het huis werd gekoesterd en altijd netjes verzorgd.

Inmiddels is de woning gedateerd geraakt, maar na een modernisering kun jij er weer jarenlang je eigen thuis hebben.

De ligging aan de rand van Lemiers is heel prettig, je loopt binnen enkele passen naar de natuur in om te genieten van het fraaie Limburgse landschap.

Maar ook een goede busverbinding ligt op loopafstand van je woning. Je bent binnen een paar autominuten in Vaals voor al je voorzieningen, maar ook Aken, Heerlen, Maastricht en autosnelwegen zijn heel snel bereikt.

Het feit dat Lemiers in twee delen uit een valt is niet alleen toe te rekenen aan de Rijksweg Vaals-Maastricht, die van Oost naar West door het dorp loopt.



Ten noorden van de weg bevindt zich de oude dorpskern met het kasteel en de St. Catharinakapel. De beek vormt de grens tussen Duits Lemiers en Nederlands Lemiers.

Ten zuiden van de Rijksweg bevinden zich de huizen die na circa 1825 gebouwd werden.

Tot het dorp behoren ook nog een aantal gehuchten met klinkende Limburgse namen als Mamelis en Holset, en dat alles wordt natuurlijk omgeven door groene weilanden, glooiende heuvels en karakteristieke boerderijen, Klooster Mamelis en prachtige vakwerkpanden.

De liefhebber van het Limburgse land kan er dan ook zijn hart ophalen tijdens lange wandel- of fietstochten.

Lemiers heeft ook een heel gunstige ligging, allereerst vlakbij Vaals met een breed palet aan winkels, scholen, kinderopvang, medische voorzieningen en natuurlijk ook gezellige horeca.

Als je nog even verder reist zit je ook heel snel in de grote stad Aken met zijn historische binnenstad en kathedraal. Daarnaast zijn de Nederlandse uitvalswegen ook binnen een mum van tijd bereikt.



Bijzonderheden

Begane grond is voorzien van zowel houten als kunststoffen kozijnen, voorzien van zowel enkele als dubbele beglazing.

De verdieping heeft kunststoffen kozijnen met dubbele beglazing

Het pand is grotendeels voorzien van rolluiken

HR combi CV installatie Intergas HRF, bouwjaar circa 2019, eigendom

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Gesloten keuken met enkele deur naar de tuin, aanbouwinstallatie voorzien van gaskookplaat, afzuigkap, combi oven (defect), koelkast

Doorzon woonkamer met muurkast
De begane grond is voorzien van een plavuizen vloer

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II met dubbele kastenwand

Slaapkamer III met dubbele muurkast

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een vinylvloer

Badkamer met douche, wastafel en staand closet

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare overloop met bergruimtes

Zolderslaapkamer IV met dakraam

Extern

Overkapping

Garage voorzien van kantelpoort en stroom



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	hoekwoning
Bouwjaar	1971
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	300 m ²
Woonoppervlakte	121 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	12 m ²
Externe bergruimte	18 m ²
Verwarming	CV-ketel, bouwjaar 2019, eigendom Intergas HRE
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	D
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	noordoost



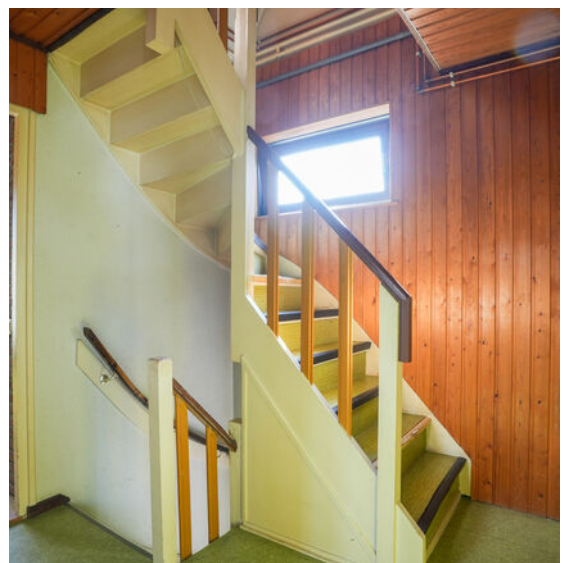


















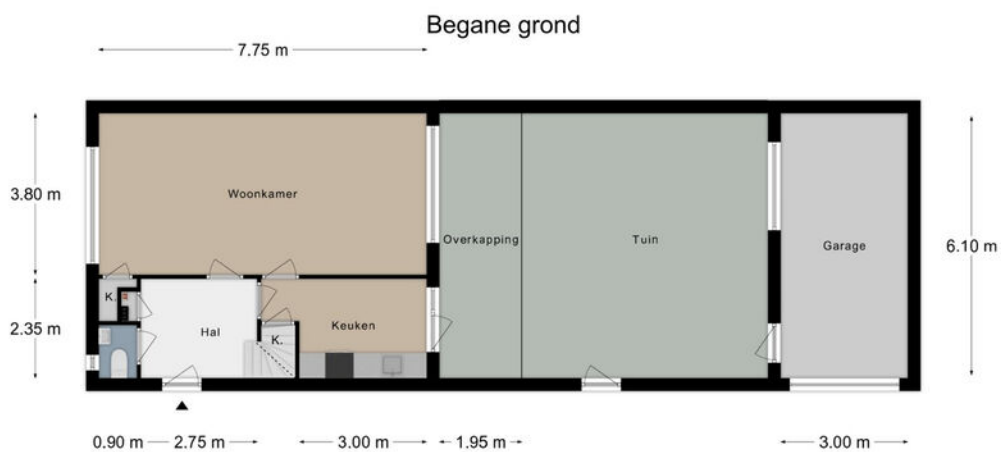




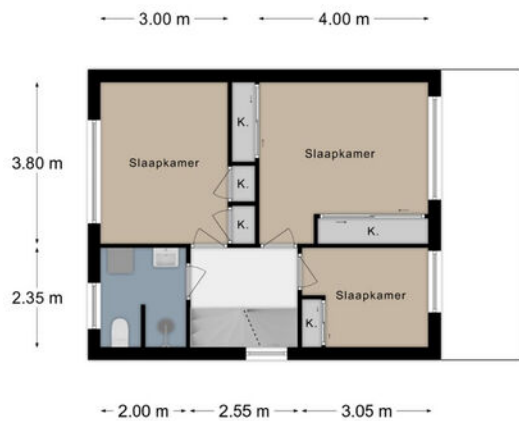




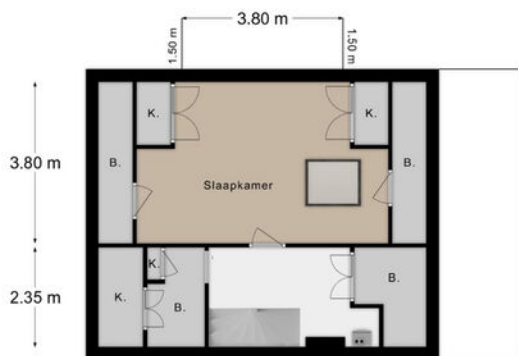
Plattegronden



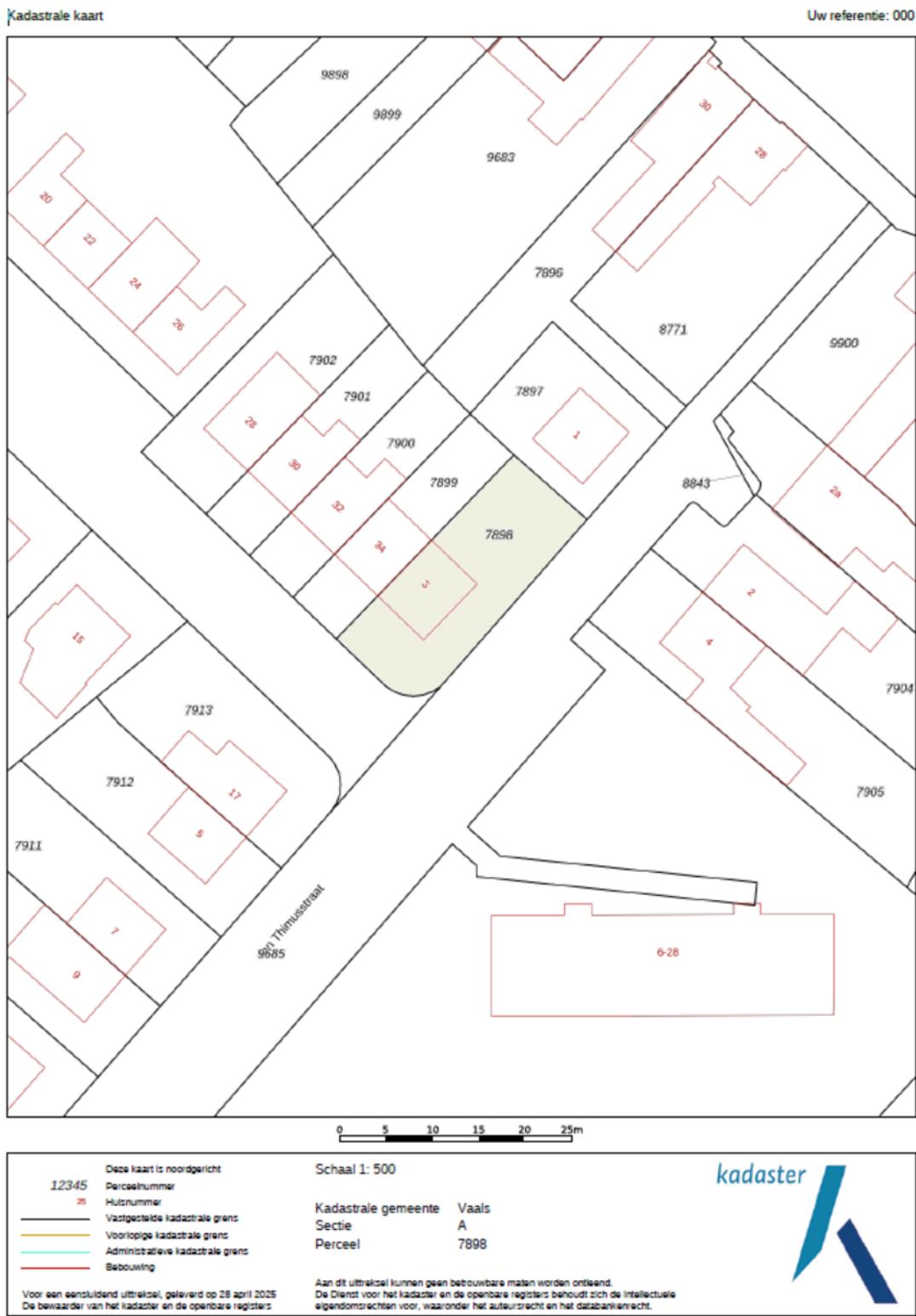
Verdieping 1



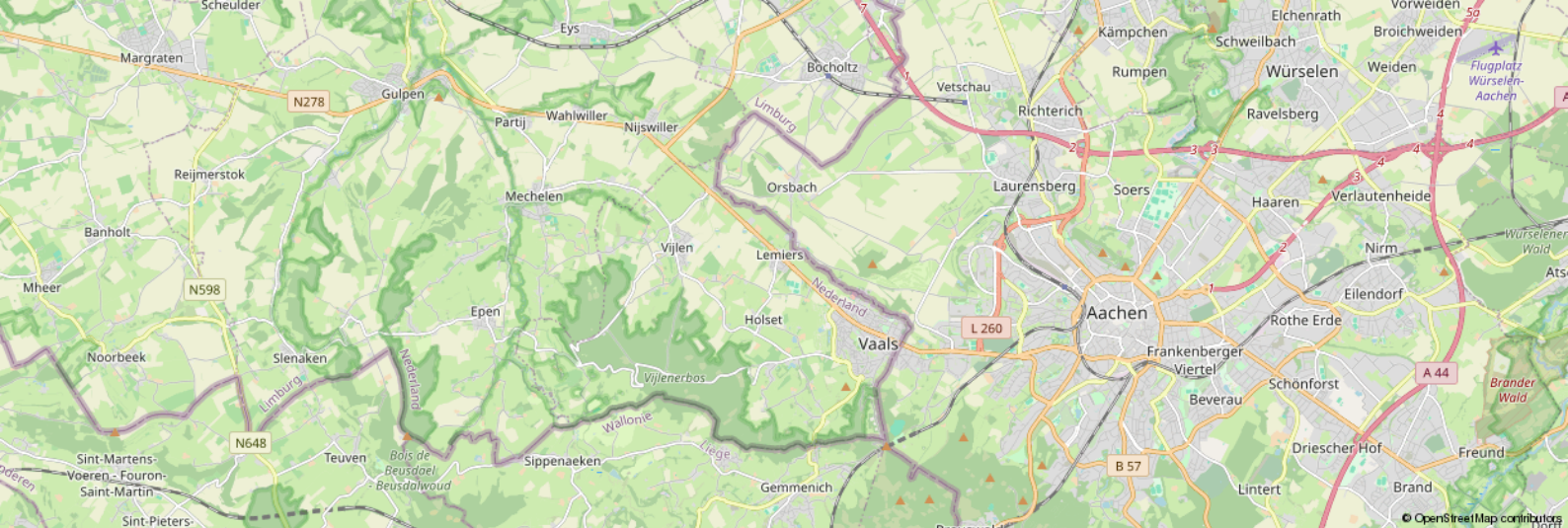
Verdieping 2



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