



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Dorpsstraat 9**  
**6277 NC Slenaken**

**€ 275.000,- 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 Slenaken.

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 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

### Dorpsstraat 9, 6277 NC Slenaken

In het hart van het schilderachtige Slenaken ligt deze karaktervolle twee-onder-een-kapwoning.

Aan de voorzijde kijk je uit op de authentieke dorpskern, terwijl de achterzijde volledige privacy en een vrij uitzicht over groene weiden biedt.

De woning is gebouwd in 1950 en door de jaren heen is het huis telkens gedeeltelijk verbouwd of vernieuwd, al is verdere modernisering wenselijk.

Op de begane grond bevindt zich een lichte woonkamer met open keuken, een slaapkamer met inloop douche en praktische bergruimte.



De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een badkamer, voorzien van douche en wastafelmeubel.

Daarnaast is de woning voorzien van een per vlizotrap bereikbare bergzolder en provisiekelder.

Buiten biedt de woning volop ruimte om te genieten: meerdere terrassen zijn gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor u hier de middag- en avondzon optimaal benut.

Kortom: een knusse en functionele tweekapper met volop mogelijkheden, gelegen op een unieke locatie midden in Slenaken.

Slenaken noemt zichzelf vaak "de parel van het Heuvelland", deze titel is goed te verklaren.

Het dorp is gelegen in de kom van het Gulpdal en kenmerkt zich door haar karakteristieke dorpskern, het riviertje de Gulp en het fraaie landschap met bekende heuvels zoals de Piemert en de Loorberg.

Het betreft een gastvrij dorp met diverse horecagelegenheden, al decennia lang weten wandelaars, fietsers en toeristen het dorp goed te vinden.

Hierdoor heerst er een gezellig sfeer, met een permanent vakantiegevoel en is er een open houding naar nieuwe inwoners. Het dorp beschikt over een bakker met buurtsupermarkt en busverbinding als basisvoorzieningen.

Slenaken is dan ook een fijne plek om te wonen in het vijf sterren landschap van Zuid Limburg.





## Bijzonderheden

De woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing

CV-installatie, Nefit Proline HRC 24/ CW4, bouwjaar 2011, eigendom

Het dak van de woning is van binnenuit geïsoleerd

De spouwmuren zijn geïsoleerd met isolatieparels

De overkapping met schuifpui zijn gerealiseerd in 2019

De woning is voorzien van airconditioning

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



# Globale indeling

## Souterrain

Provisiekelder

## Begane grond

Entree, hal voorzien van plavuizen, meterkast

Woonkamer voorzien van tegelvloer, met palletkachel, airconditioning

Serre voorzien van schuifpui

Open keuken voorzien van de volgende inbouwapparatuur; 4-pits inductiekookplaat, combi-oven, rvs-afzuiging

Berging met CV installatie en witgoedaansluitingen

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Slaapkamer I met inloepdouche en wastafelmeubel

Berging

## Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer II met loopdeur naar dakterras, met overkapping

Slaapkamer III voorzien van airconditioning

Slaapkamer IV met muurkast

Badkamer voorzien van wastafel en douche

Alle slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een laminaatvloer

## Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder



# Kenmerken

|                                     |                                                                |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Soort woning</b>                 | eengezinswoning                                                |
| <b>Type woning</b>                  | 2-onder-1-kapwoning                                            |
| <b>Bouwjaar</b>                     | 1950                                                           |
| <b>Aantal kamers</b>                | 6                                                              |
| <b>...waarvan slaapkamers</b>       | 4                                                              |
| <b>Perceel</b>                      | 171 m <sup>2</sup>                                             |
| <b>Woonoppervlakte</b>              | 104 m <sup>2</sup>                                             |
| <b>Overige inpandige ruimte</b>     | 18 m <sup>2</sup>                                              |
| <b>Gebouw gebonden buitenruimte</b> | 11 m <sup>2</sup>                                              |
| <b>Externe bergruimte</b>           | 10 m <sup>2</sup>                                              |
| <b>Verwarming</b>                   | CV-ketel, bouwjaar 2011, eigendom<br>Nefit Proline HRC 24/ CW4 |
| <b>Isolatie</b>                     | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas                         |
| <b>Energie label</b>                | E                                                              |
| <b>Ligging</b>                      | in centrum, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving                |
| <b>Ligging tuin</b>                 | zuidwest                                                       |



**Woonkamer  
met open  
keuken**









FOTOS















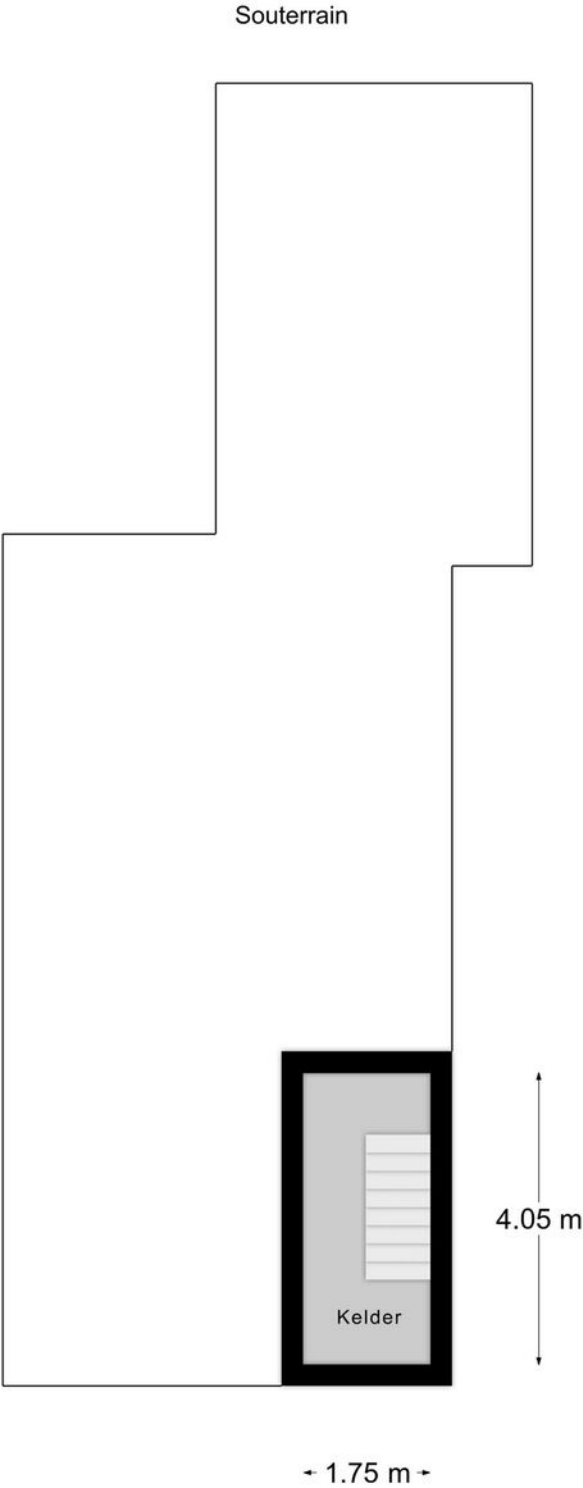


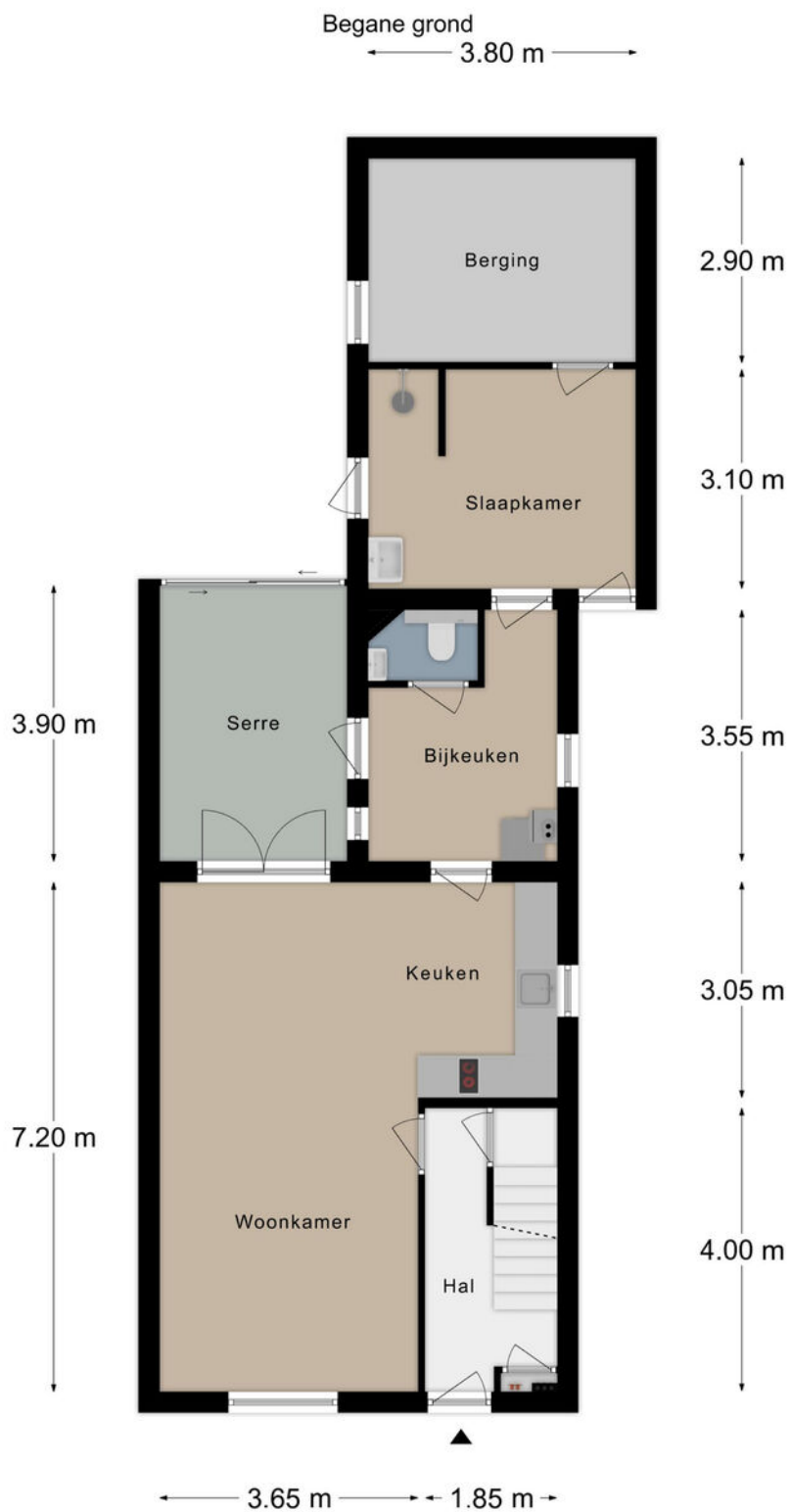


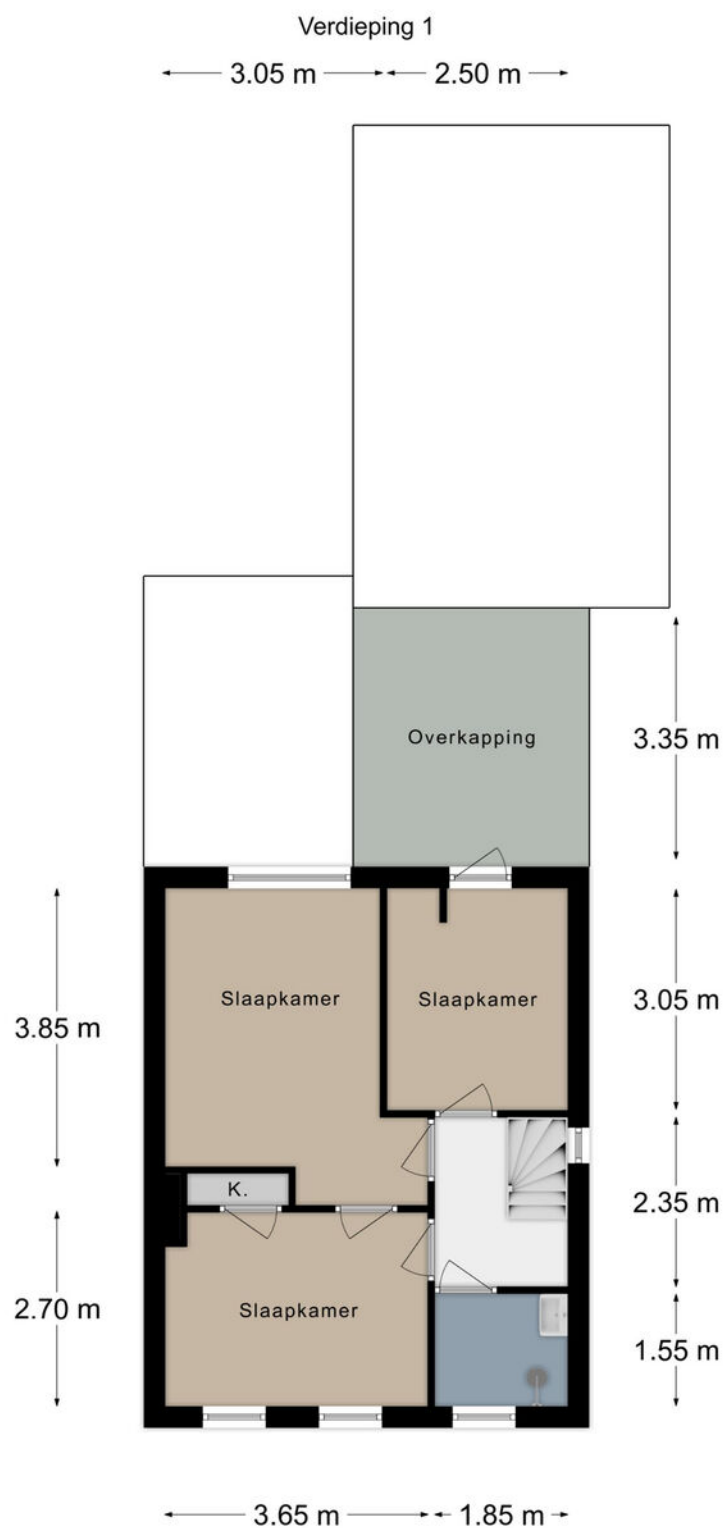
PHOTO



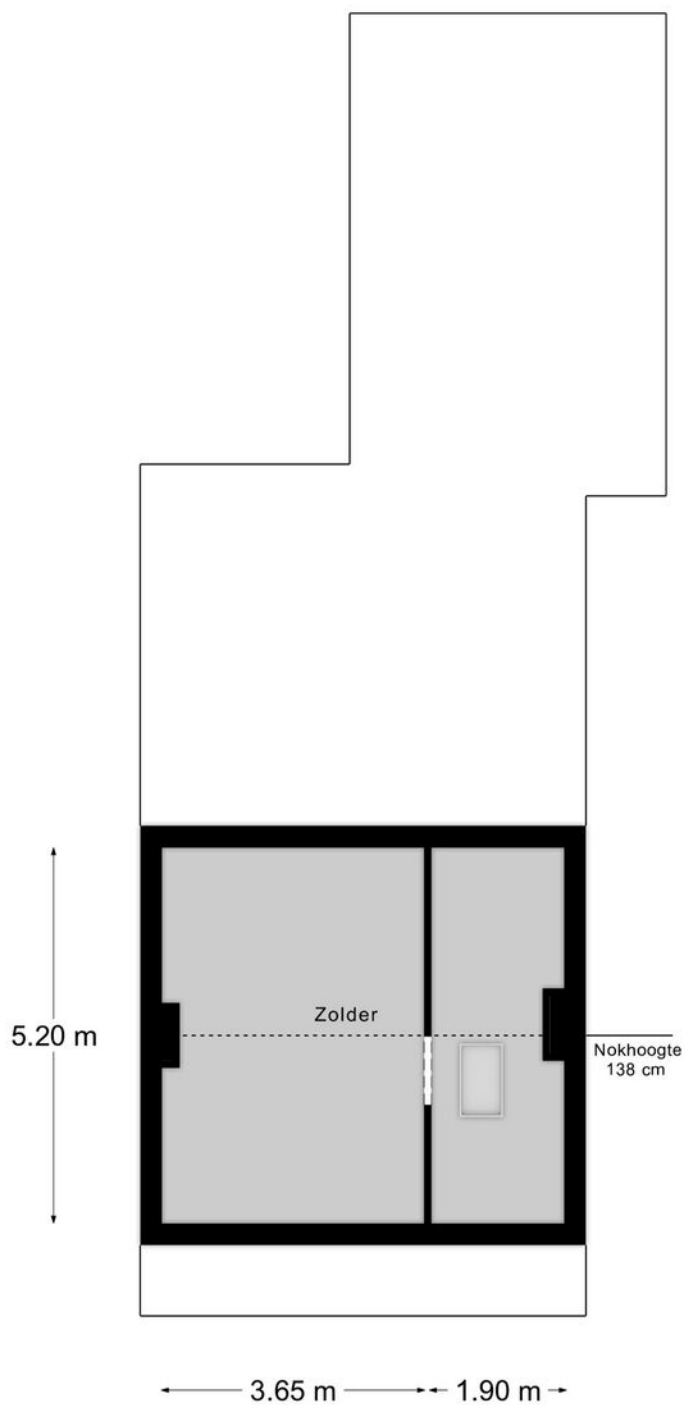
# Plattegronden







Verdieping 2



# Kadastrale kaart

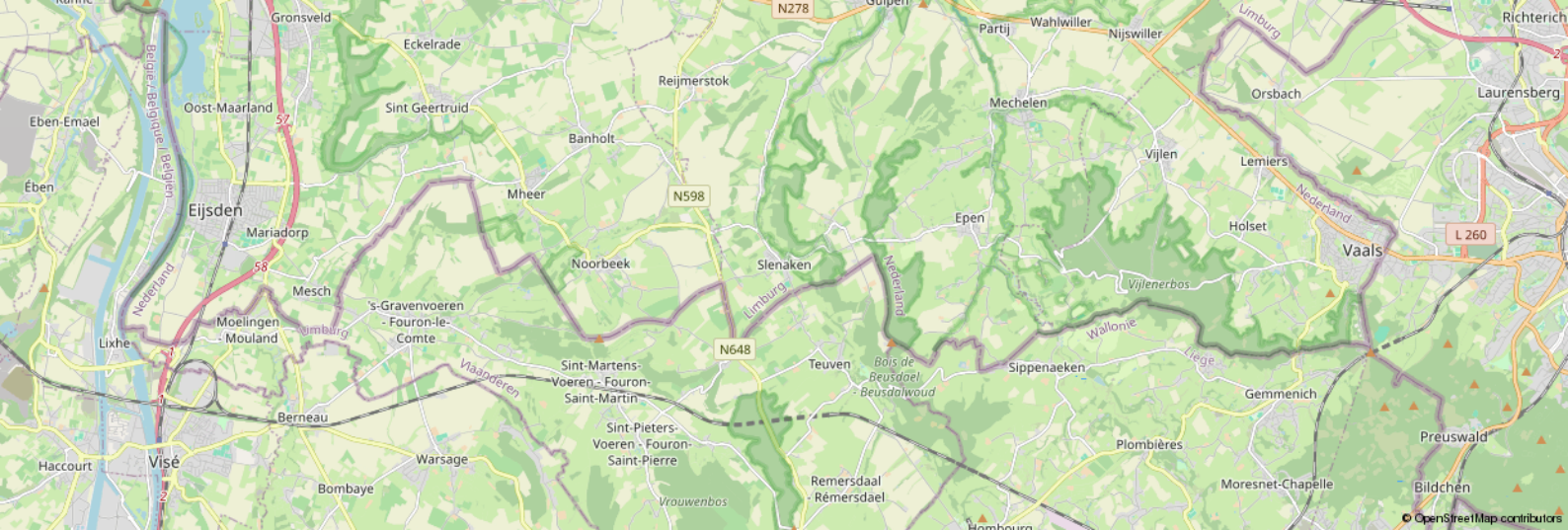


# Aantekeningen

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](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)