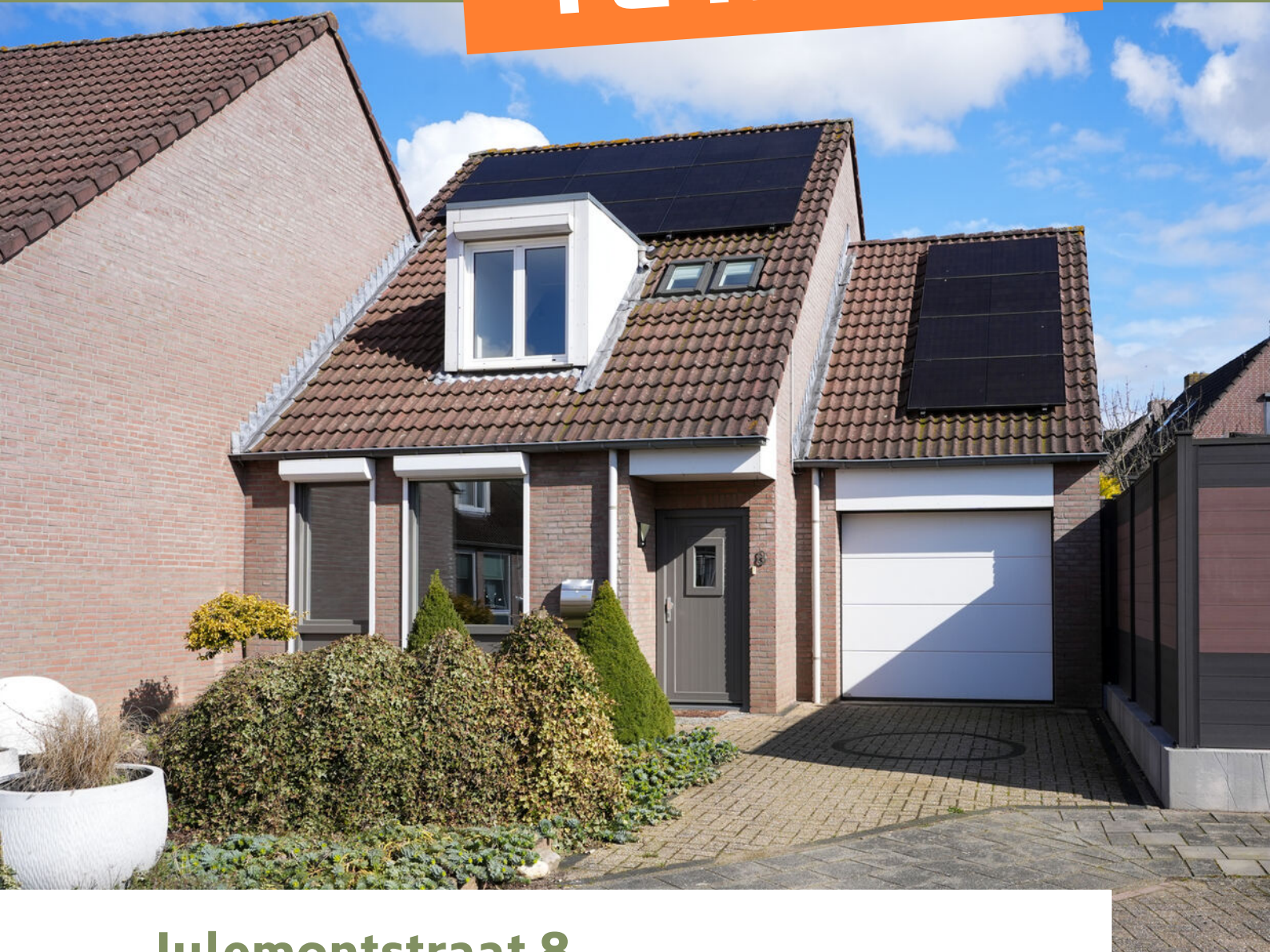




TE KOOP



Julemontstraat 8
6286 EE Partij - Wittem

€ 390.000,- k.k.



**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar - taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**Jolanda
Peters**
Assistent makelaar



**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 NRVV-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





Over het huis

Julemontstraat 8, 6286 EE Partij - Wittem

Deze instapklare stijlvol gemoderniseerde woning ligt in een rustige woonwijk in Partij-Wittem en heeft een echte wow-factor!

Medio jaren tachtig is in Partij nieuwbouwplan aan de Sinzelbeek gerealiseerd, daarbij vormde de Julemontstraat een doodlopende straat met aan het einde een pleintje met verschillende type woningen.

Sinds 2020 is deze woning door de huidige eigenaar vrijwel helemaal vernieuwd en daarmee heeft het huis een modern jasje gekregen.

De woning heeft een functionele indeling met woonkamer, half open moderne keuken en inpandige garage met berging op de begane grond.

De eerste verdieping heeft vervolgens 3 slaapkamers en een fijne badkamer.



De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap waar een extra kamer gecreëerd is.

De woning heeft een fijn formaat tuin en direct aansluitend aan de keuken bevindt zich een grote overkapping dat letterlijk een verlengstuk van de woning is.

En alsof dat nog niet genoeg is in het achterste gedeelte van de tuin een sfeervolle loungeplek met buitenbergruimte gebouwd. Dus genoeg plek om te genieten van het buitenleven.

Op de ruime oprit kan makkelijk een auto geparkeerd worden en de voortuin geeft toch net wat meer privacy.

Partij is feitelijk een dorp dat behoort tot de plaats Wittem. Aangezien Partij echter groter is dan de plaats Wittem wordt het veelal in één naam genoemd.

Vanwege de centrale ligging binnen het Heuvelland, is het een geliefde woonplaats.

Je bent binnen een mum van tijd op de uitvalswegen, maar ook is centrumplaats Gulpen met alle voorzieningen snel bereikt.

De naam Partij is afgeleid van het Latijnse woord tortus, wat bocht of kromming betekent.

De mensen die ter plaatse bekend zijn weten precies wat daarmee bedoeld wordt.

Ben je geen klusser, of heb je gewoon geen zin om te klussen, en wil je meteen fijn wonen zonder gedoe, dan is dit een perfecte woning!





Bijzonderheden

Sinds 2020 heeft er een uitgebreide modernisering van het pand plaatsgevonden: keuken, badkamer, parket vloer begane grond, laminaat vloer verdiepingen, schilder- en stucwerk binnenzijde, tuinaanleg, overkapping met berging, witgoedaansluiting beneden.

De woning is vrijwel volledig voorzien van nieuwe kunststoffen kozijnen met de begane grond HR+++ en op de verdiepingen HR++ beglazing (met uitzondering van het kozijn in de kleine kamer op de eerste verdieping)

Zonnepanelen, 12 stuks, bouwjaar 2021, eigendom

Nefit Easy HR combi CV ketel, bouwjaar 2015, eigendom

Vloerverwarming begane grond (met uitzondering van garage)

Radiatoren voorzien van slimme TADO knoppen en thermostaat, te bedienen via een app





Vervolg bijzonderheden

Goede isolatie: spouw, dak, glas en vloerisolatie

Meterkast is vernieuwd in 2022

Terrasoverkapping met zonnescreeen

Inpandige garage met automatische sectionaalpoort en separate berging

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met parketvloer, meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Inpandige garage voorzien van automatische sectionaalpoort

Berging Nefit HR combi CV ketel, witgoedaansluiting en loopdeur naar tuin

Woonkamer voorzien van parketvloer

Moderne half open keuken voorzien van aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: grootformaat oven, magnetron, koel/vries combinatie, inductiekookplaat, inbouwafzuigkap, vaatwasser, 3-1 kokend waterkraan.

Een loopdeur geeft toegang naar het overkapte terras

Eerste verdieping

Overloopruimte met studie voorzien van verwarming en dakramen en vaste trapopgang naar tweede verdieping

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een doorlopende laminaatvloer

Slaapkamer I

Slaapkamer II voorzien van

wastafelmeubel met inbouwkransen en tegelwerk

Slaapkamer III met dakraam, enkel glas

Badkamer voorzien van inloofdouche, regendouche, wastafelmeubel en hangend closet

Tweede verdieping

Overloopruimte

(Slaap)kamer IV voorzien van dakraam

De overloop en (slaap)kamer zijn voorzien van een doorlopende laminaatvloer



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Bouwjaar	1985
Aantal kamers	9
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	289 m ²
Woonoppervlakte	104 m ²
Overige inpandige ruimte	20 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	21 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Verwarming	CV - ketel (eigendom) Nefit Easy Bouwjaar 2015
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	B
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	west



**moderne
keuken**



FOTOS





FOTOS









PHOTOS



FOTOS





FOTOS

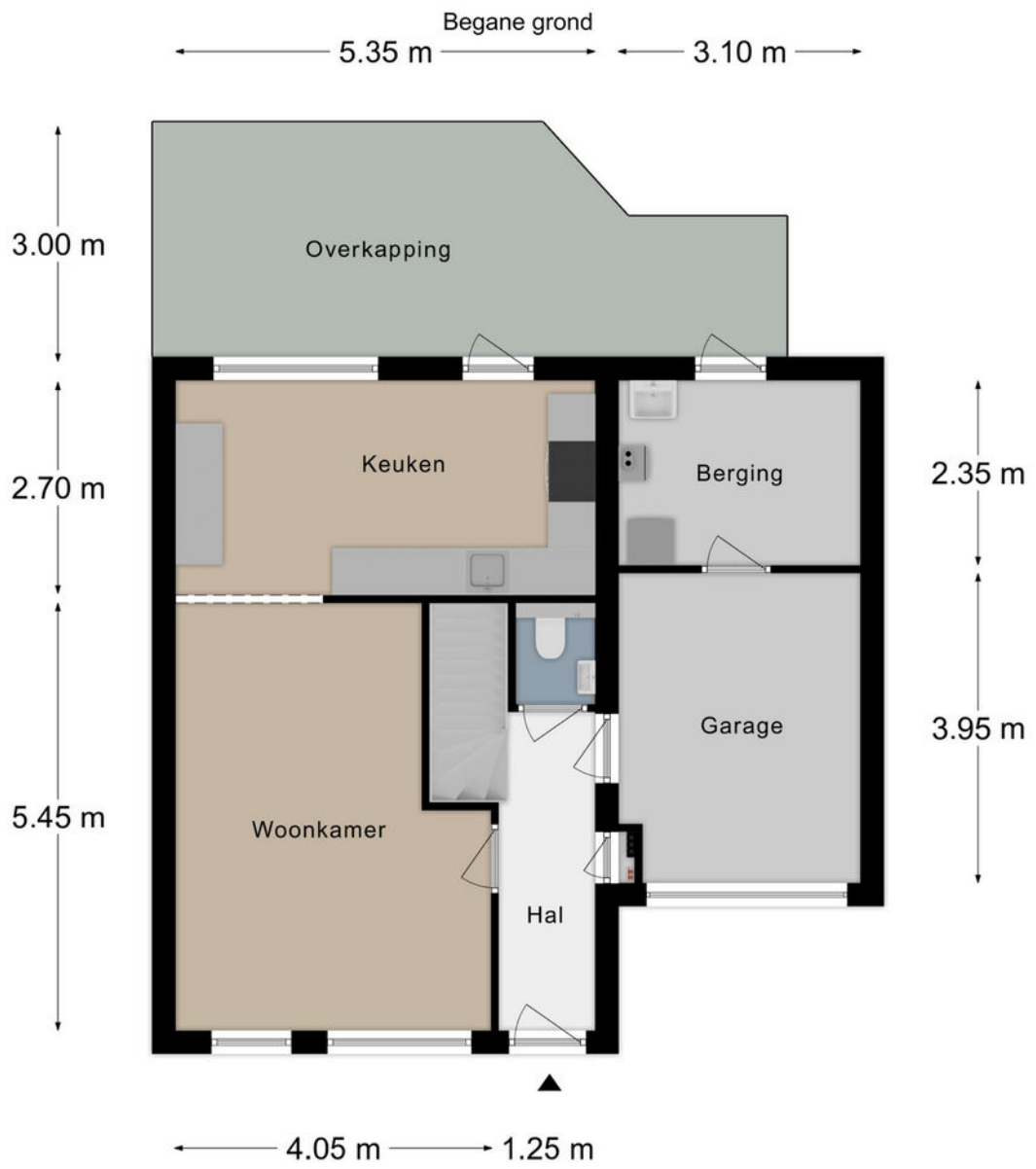




FOTOS

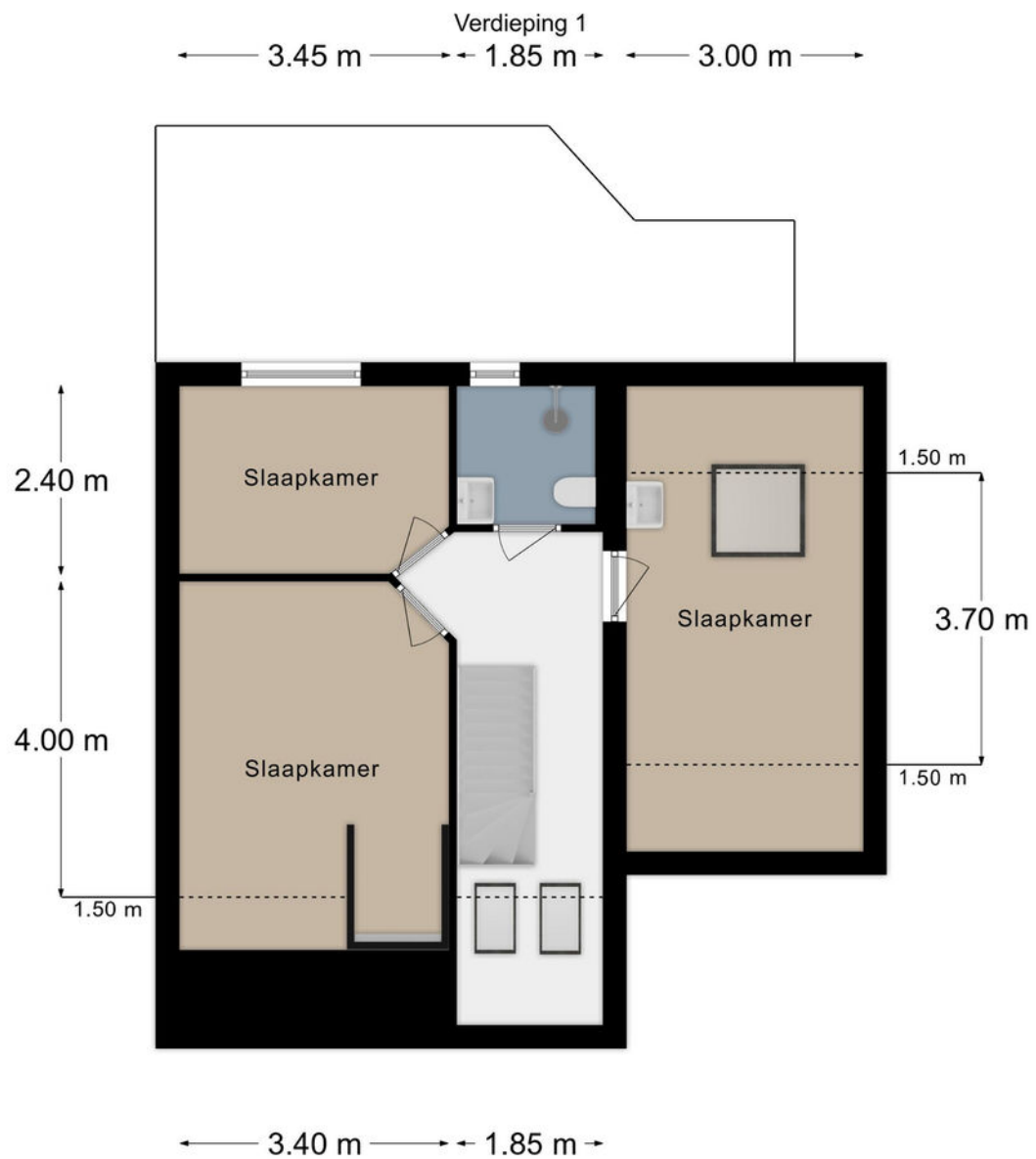


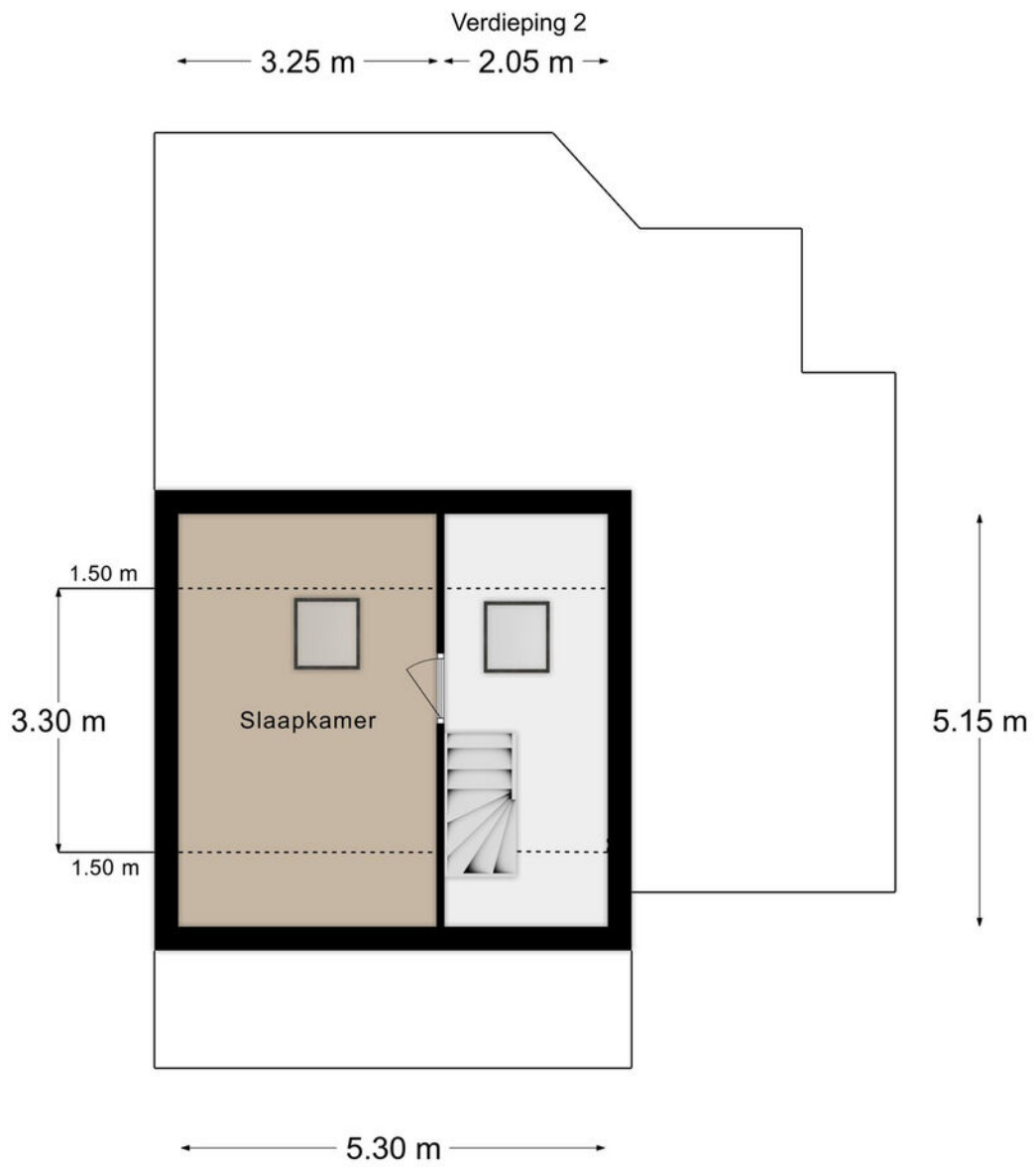
Plattegronden



PLATTEGRONDEN

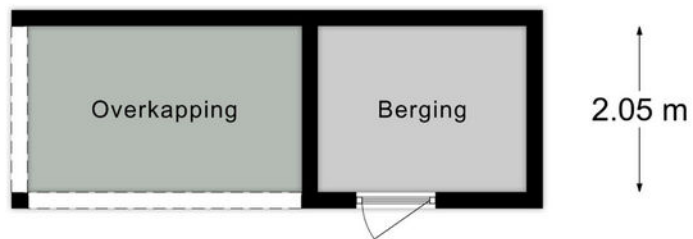






Berging/overkapping

← 3.40 m → ← 2.60 m →



Kadastrale kaart



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.

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.

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.

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 Lievens





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