



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Kerkstraat 29B**  
**6286 CA Nijswiller - Wittem**

**€ 310.000 k.k.**





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



**Esther  
Simons-Erven**  
Binnendienst medewerkster

## 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 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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)







## Over het huis

**Kerkstraat 29B, 6286 CA Nijswiller - Wittem**

Zorgeloos wonen in een historische carréboerderij centraal gelegen in het Heuvelland, dat is wat wij aanbieden bij deze karaktervolle maisonette in Nijswiller.

Het betreft een modern afgewerkt en instapklaar appartement met terras en berging met een ruim woonoppervlak van maar liefst 122 m<sup>2</sup>.

Deze authentieke boerderij is origineel gebouwd in 1836, sinds 2000 is het gerestaureerd en opgesplitst in appartementen.

Bij de restauratie zijn originele elementen behouden, modern wooncomfort is eraan toegevoegd.



Deze comfortabele woning beschikt over een woonkamer met halfopen keuken, royale slaapkamer en nette badkamer op eerste verdieping, alsook een werk/slaapkamer en berging op de tweede verdieping.

Op de binnencour is er een privéterras om lekker buiten te kunnen vertoeven, verder zijn er voor al je praktische zaken een eigen kelder en een gemeenschappelijke kelder.

Een mooie kans om op een echte Limburgse plek te wonen in het hart van het Heuvelland.

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 busvervoer 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.







Op de hoek van de Kerkstraat en de Vossenstraat ligt het imposante gebouw van de voormalige carréboerderij Hoeve Groeneweg.

Van het bestaan van de hoeve wordt al melding gemaakt in het jaar 1691, balkankers in de - met veldbrandstenen gemetselde - westgevel, vermelden het jaartal 1836. Vanaf het jaar 2000 werden er 12 appartementen gerealiseerd.

Gebruikmakend van de specifieke eigenschappen en elementen van het historische gebouw, ontstonden er individuele woningen die onderling verschillen in indeling, grootte en kwaliteit.



## Bijzonderheden

Oorspronkelijk bouwjaar 1836, restauratie vanaf 2000, deze woning is gerealiseerd in 2003

Het complex biedt veel privacy en veiligheid, er is een gezamenlijke entree via de grote poort aan de zijde van de Kerkstraat

Houten kozijnen met dubbele beglazing

HR combi CV installatie Vaillant Ecotec Plus (bouwjaar 2017, eigendom)

De keuken is vernieuwd in 2021

De vloerafwerking van de eerste en tweede verdieping zijn vernieuwd in 2017

Maandelijkse bijdrage VVE € 131,-

Actieve VVE met periodieke vergaderingen, actueel meerjarenonderhoudsplan en gezond reserfonds

Aanvaarding in overleg

## Globale indeling

Souterrain

Gewelvenkelder voor privégebruik

Begane Grond

Gezamenlijke entree bereikbaar via een bordes, eigen meterkast

Hal met trappenhuis en berging

Toilet voorzien van staand closet en fonteintje

Halfopen keuken met moderne aanbouwinstallatie voorzien van combi oven, inductiekookplaat, RVS afzuigkap, koelkast, vaatwasser en granieten blad

Woonkamer met eiken planken vloer (doorlopend in de keuken) en authentiek plafond met eiken balken, trapberging



## Eerste Verdieping

Overloop

Zeer royale slaapkamer voorzien van vloerbedekking

Badkamer met ligbad, douche, toilet en kersenhouten wastafelmeubel met korian blad en wasmachine aansluiting

Vaste trap naar de 2e verdieping

## Tweede Verdieping

Overloop

2e slaap/werkkamer met ingebouwde kasten, laminaatvloer

Bergruimte met separate cv-ruimte en wasmachine aansluiting









FOTOS







FOTOS







FOTOS





# Kenmerken

<b>Soort woning</b> maisonnette	<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b> -
<b>Type woning</b> appartement	<b>Externe bergruimte</b> -
<b>Bouwjaar</b> 1836	<b>Verwarming</b> c.v.-ketel (eigendom)
<b>Aantal kamers</b> 4	<b>Isolatie</b> dakisolatie, dubbel glas
<b>...waarvan slaapkamers</b> 2	<b>Energie label</b> E
<b>Perceel</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>Ligging</b> aan rustige weg
<b>Woonoppervlakte</b> 122 m <sup>2</sup>	<b>Ligging tuin</b>
<b>Overig inpandige ruimte</b> 14 m <sup>2</sup>	

KENMERKEN







FOTOS



PHOTOS







FOTOS







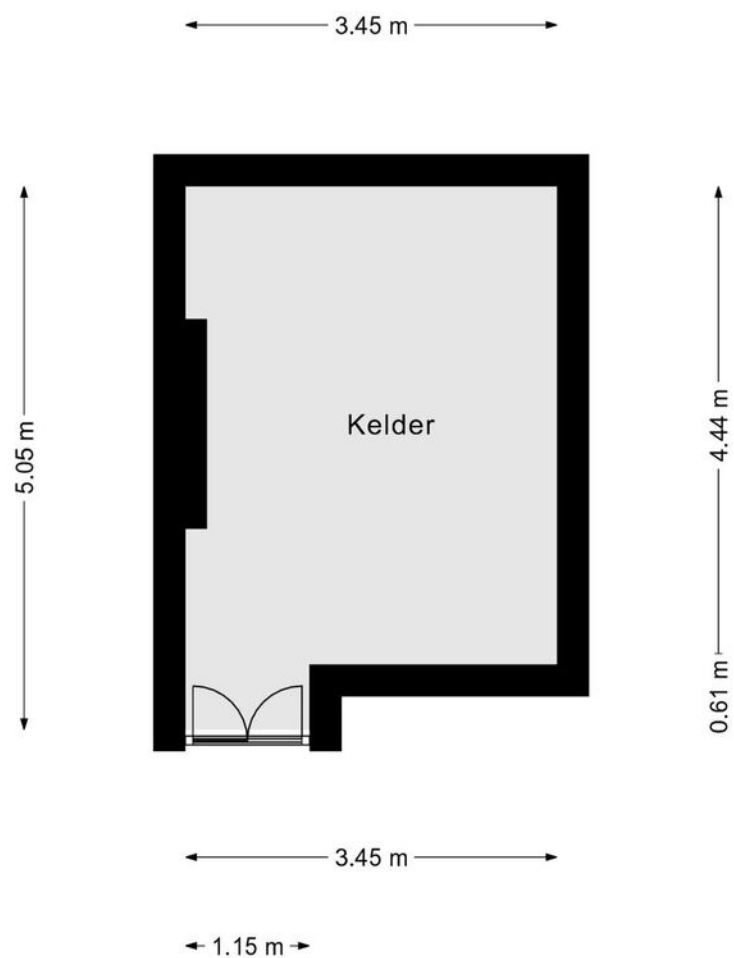
FOTOS







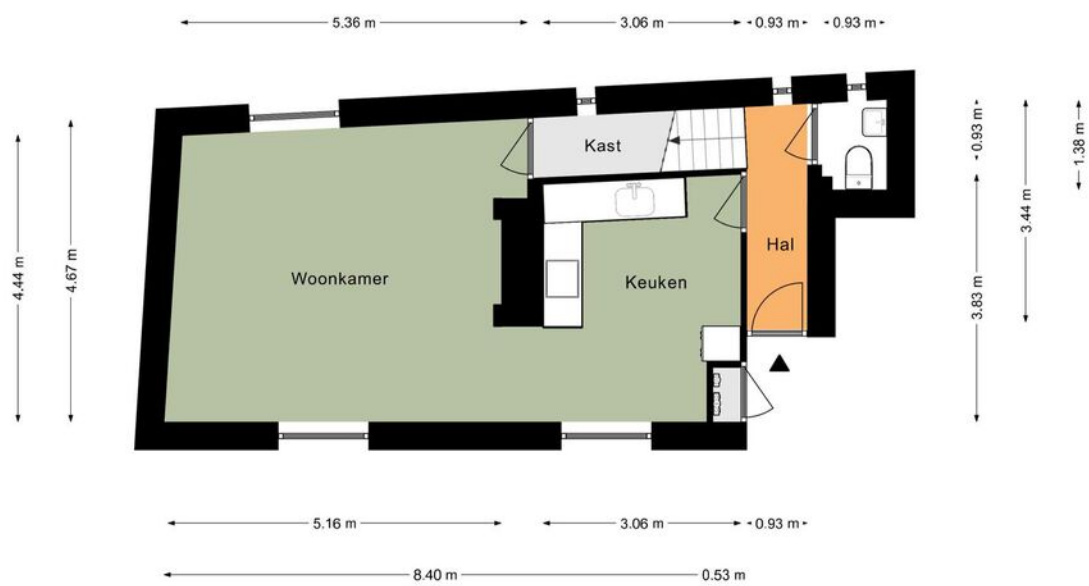
# Plattegronden



*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



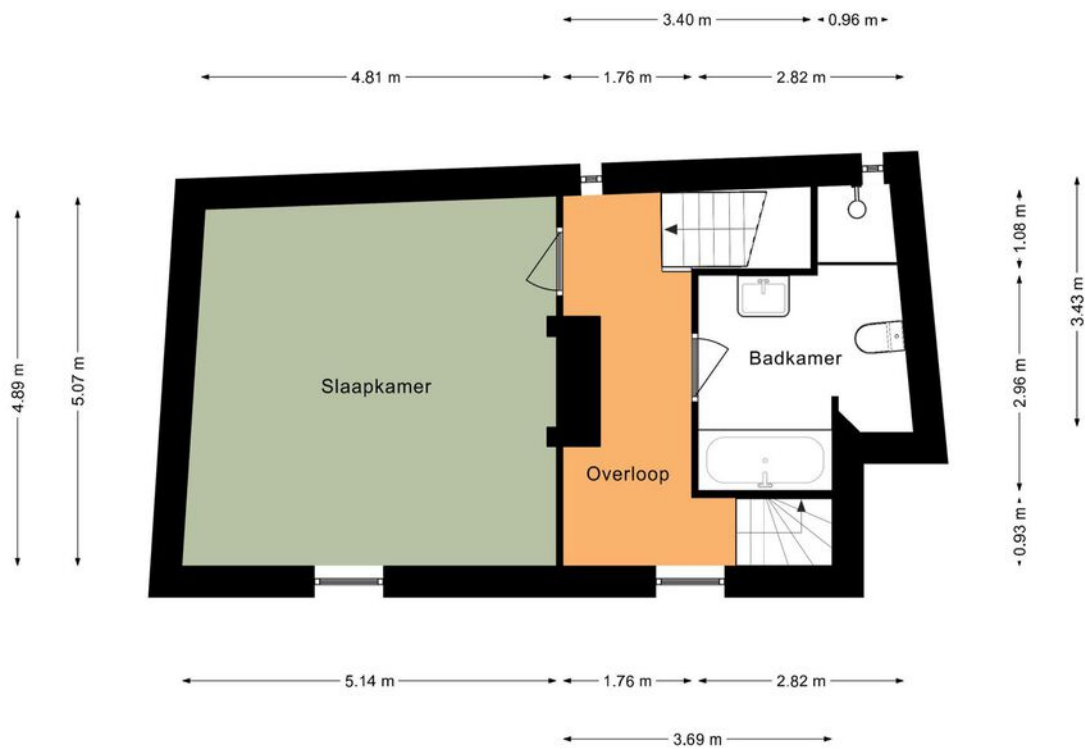




*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



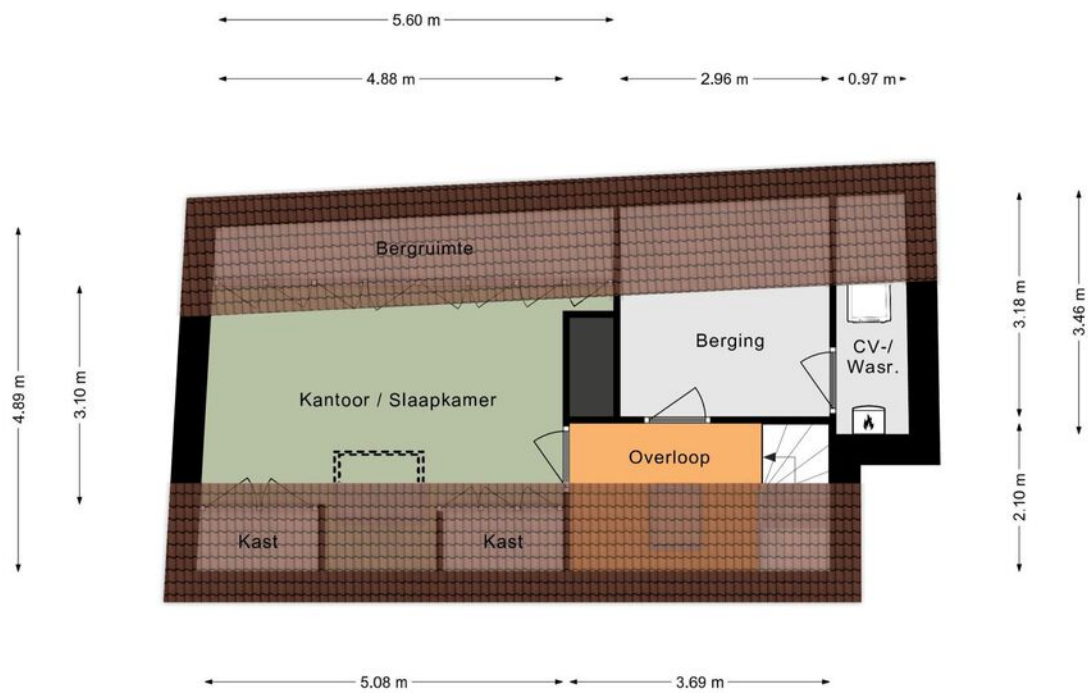
# Plattegronden



*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



# Plattegronden



*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





AANTEKENINGEN

# Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

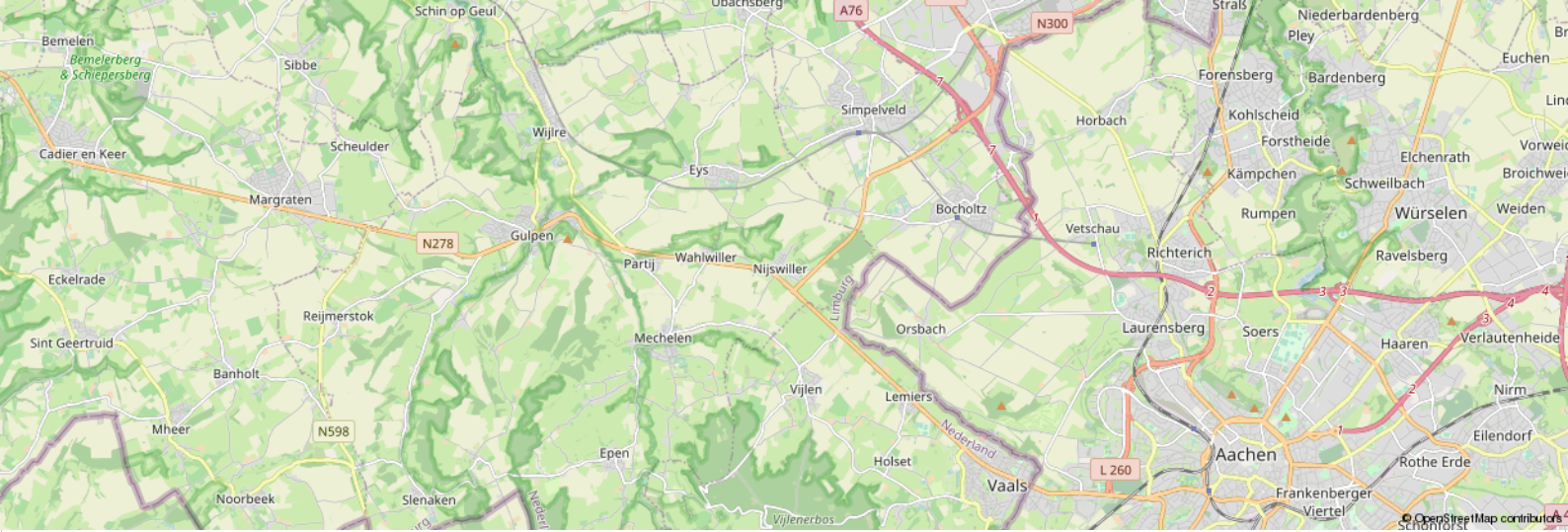
---

---

---

---





### 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

# 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 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



**VBO** Vereniging van  
makelaars en taxateurs

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