



TE KOOP



Frans Schleidenstraat 8

6367 SM Voerendaal

€ 350.000,- 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 Voerendaal.

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

Frans Schleidenstraat 8, 6367 SM Voerendaal

Een piekfijn verzorgde geschakelde eindwoning met serre, extra grote garage en tuin op het Zuiden, gelegen in aantrekkelijke woonwijk van centrumkern Voerendaal.

Medio jaren tachtig is deze rustige en kindvriendelijke woonwijk gebouwd, sindsdien hebben de eerste eigenaren het pand steeds bewoond.

Doorlopend is er uitstekend voor het huis gezorgd, ook is het pand uitgebreid met een fijne serre en is de garage verlengd.

Daardoor staat er nu een verrassend ruime woning klaar voor een nieuwe generatie.

Het huis heeft op de begane grond een L-vormige woonkamer met zit- en eetgedeelte en half open keuken te bieden.

Aansluitend is er de serre met veel lichtinval en gezellige pelletkachel.



De uitgebouwde garage is in pandig te bereiken en biedt ruimte om twee auto's te stallen, ook is er een bergvliering.

Op de eerste verdieping zijn er drie slaapkamers en een keurige badkamer.

Via de vaste trap bereiken we de zolderverdieping met de vierde slaapkamer en veel bergruimte.

De sfeervol aangelegde tuin beschikt over een terras, gazon, vijver en tuinhuis, de ligging op het zuiden maakt het heerlijk zonnig.

Samenvattend, een prima woning die net dat beetje meer te bieden heeft om je heerlijk thuis te voelen.

Voerendaal, een aantrekkelijke woonplaats gelegen precies midden tussen Parkstad en het Heuvelland.

De ligging te midden van de glooiende heuvels, maar ook vlakbij uitvalswegen is zowel praktisch als schitterend mooi.

De kern van het dorp is heel aantrekkelijk door het ruime aanbod aan voorzieningen met winkels, brede basisschool, medische voorzieningen en gezellige horeca.

Natuurlijk is de nabijheid van autosnelwegen alsmede de treinverbinding ideaal, je bent supersnel in Heerlen maar ook reis je snel naar Maastricht en Noordelijke richting.

In je vrije tijd zijn er oneindig veel fiets- en wandelmogelijkheden in de groene omgeving.





Bijzonderheden

Bouwjaar 1986

In 1994 is een overkapping gerealiseerd, vervolgens is deze tot serre verbouwd door het plaatsen van schuifdeuren in 2008. De lichtkoepels zijn in 2009 aangebracht

De woning heeft vrijwel volledig kunststoffen kozijnen met dubbele HR++ beglazing (verdieping 2019, begane grond 2015), twee houten kozijnen met dubbele beglazing.

De aluminium voordeur is in 2018 vernieuwd,

De garagepoort is in 2012 vernieuwd

De woonkamer en ouderslaapkamer zijn beiden voorzien van een airco in 2021

HR Combi CV installatie (Intergas HRE, bouwjaar 2021, eigendom)

Het pand is deels voorzien van rolluiken (deels elektrisch bedienbaar)



vervolg bijzonderheden

10 zonnepanelen (bouwjaar 2015, eigendom)

De badkamer is in 2003 vernieuwd, het toilet in 2012

In 2020 is de westgevel opnieuw gevoegd en geïmpregneerd

Diverse inbouwapparatuur zijn in de afgelopen jaren vernieuwd: inductiekookplaat 2022, oven 2021 en vaatwasser 2014

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk

Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met tegelvloer en meterkast

Woonkamer voorzien van frans eiken parketvloer en trapberging

Half open keuken voorzien van aanbouwinstallatie met inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast

Serre met tegelvloer, palletkachel en schuifpui naar de tuin

Inpandig bereikbare verlengde garage voorzien van tegelvloer, omvormer zonnepanelen, vliering en automatische sectionaalpoort

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I met vaste kastenwand

Slaapkamer II

Badkamer met douche, hangend closet en wastafelmeubel

Slaapkamer III met airco

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Tweede verdieping

Overloop met vinylvloer en bergkast

Slaap/hobbykamer IV met vinylvloer, witgoedaansluiting, CV installatie, dakraam en bergkasten

Extern

Verzorgd aangelegde achtertuin met gazon, vijver, terras en houten tuinhuis



Kenmerken

| | |
|---------------------------------|--|
| Soort woning | eengezinswoning |
| Type woning | eindwoning |
| Bouwjaar | 1986 |
| Aantal kamers | 8 |
| ...waarvan slaapkamers | 4 |
| Perceel | 232 m ² |
| Woonoppervlakte | 123 m ² |
| Overige inpandige ruimte | 35 m ² |
| Externe bergruimte | 4 m ² |
| Verwarming | CV Ketel - bouwjaar 2021 Intergas Kombi Kompakt HRE eigendom |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie |
| Energielabel | A |
| Ligging | in woonwijk |
| Ligging tuin | zuid |







FOTOS





FOTOS





FOTOS



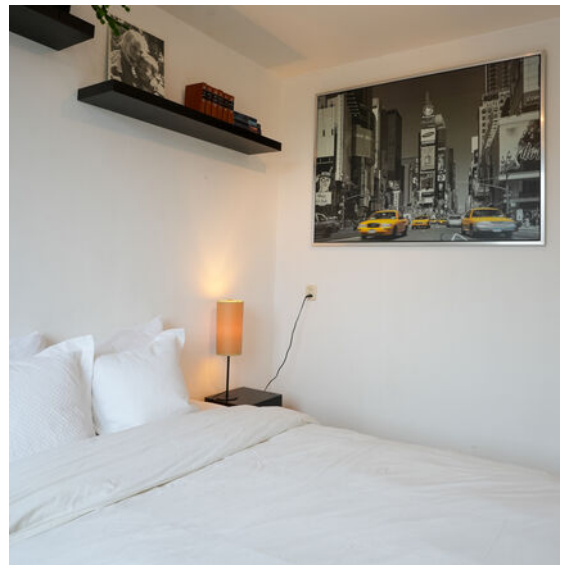




FOTOS



FOTOS





FOTOS



FOTOS







FOTOS



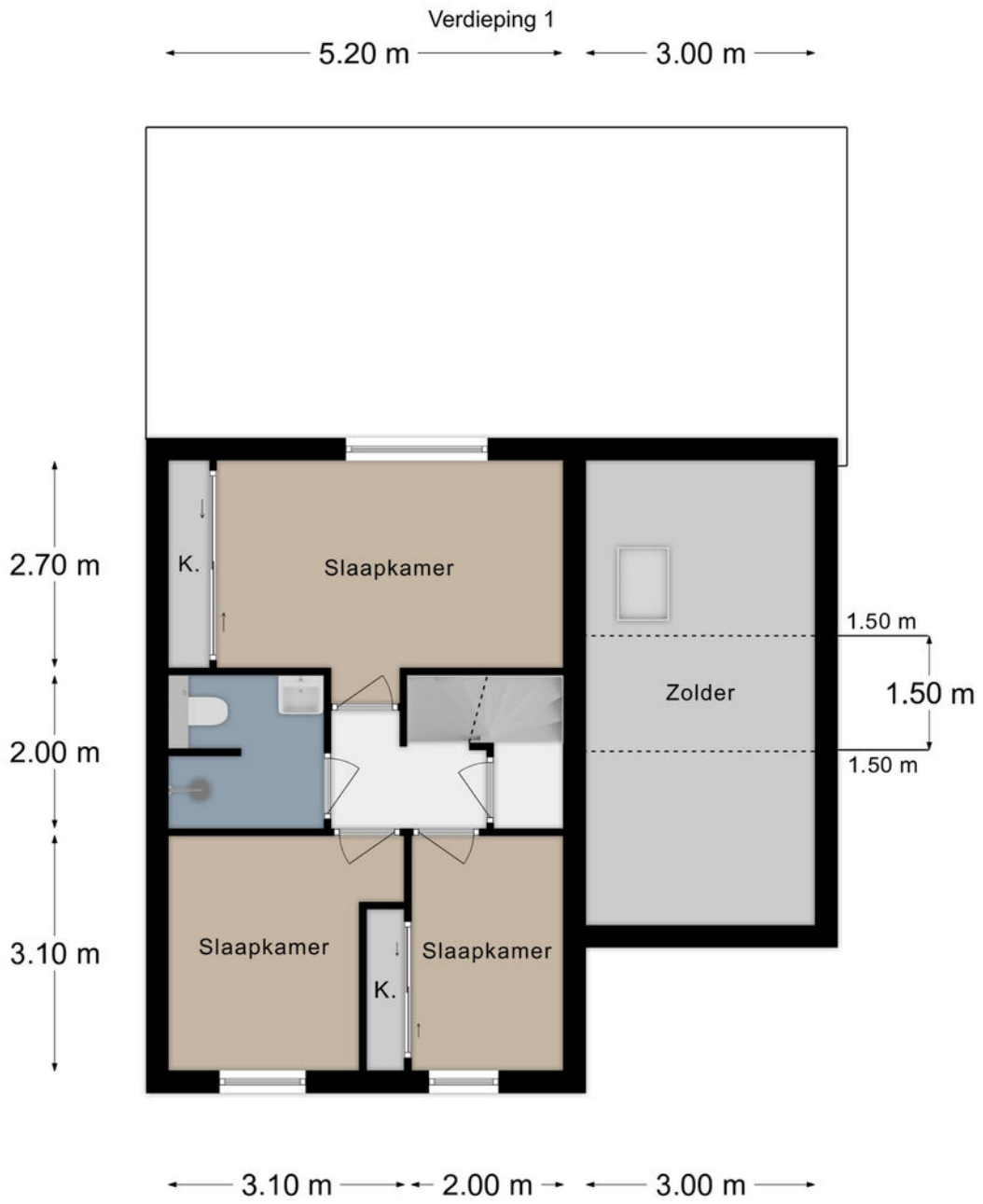


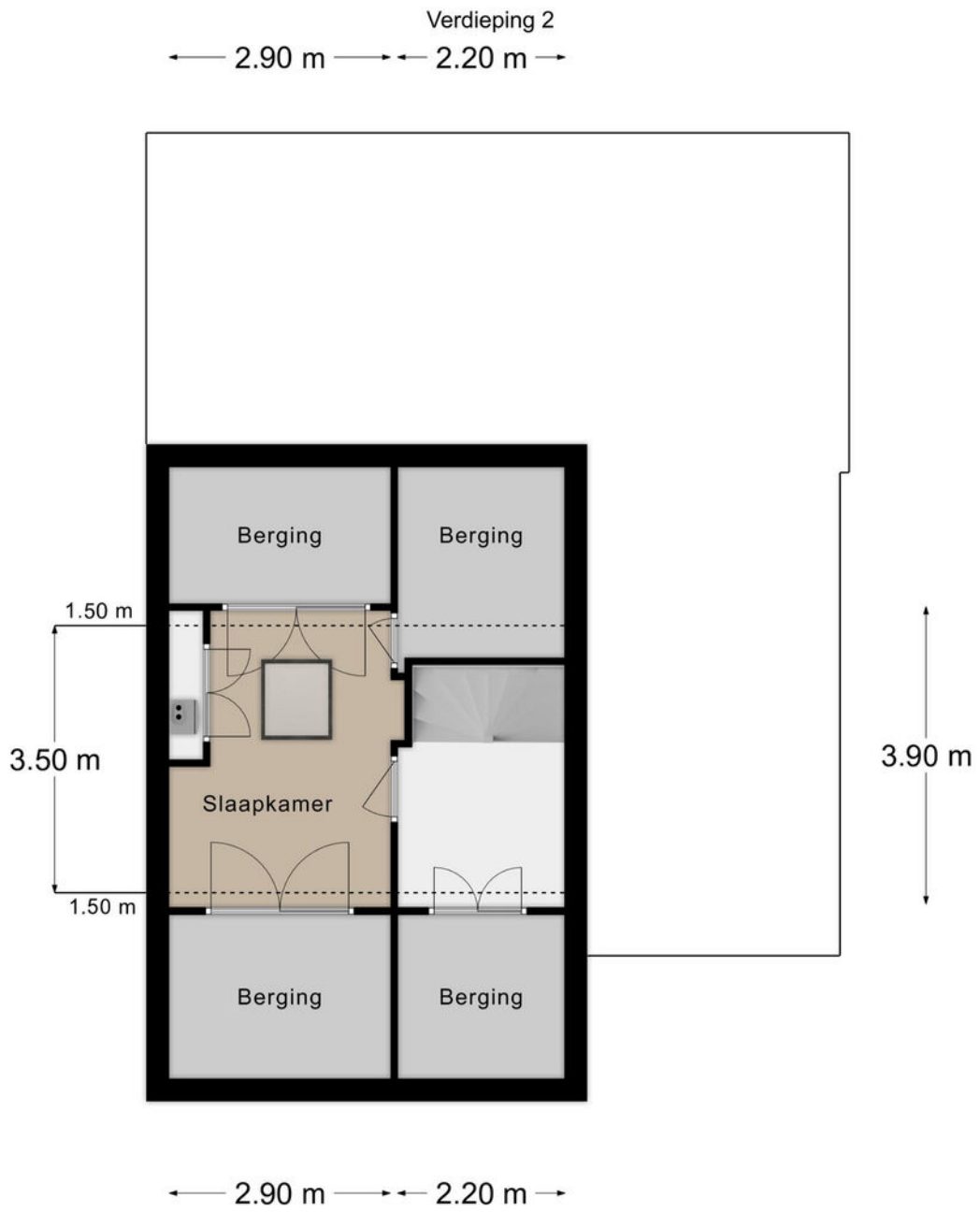
FOTOS



Plattegronden





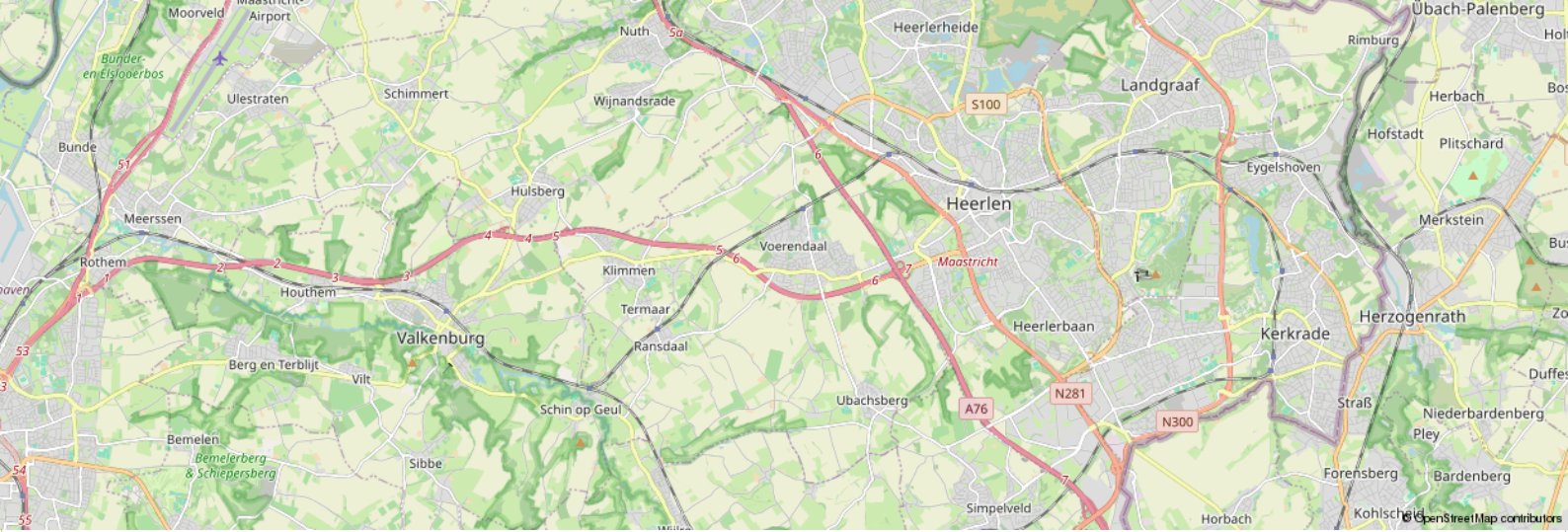


Kadastrale kaart



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.

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 Lievens





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl