



TE KOOP



Beatrixstraat 2

6351 GE Bocholtz

€ 270.000,- 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 Bocholtz.

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

Beatrixstraat 2, 6351 GE Bocholtz

Een leuke vrijstaande eengezinswoning in hartje Bocholtz met onderhoudsvriendelijke tuin, vrijstaande garage, busverbinding om de hoek en op loopafstand van alle winkelvoorzieningen.

De woning is door de huidige eigenaren na aankoop op diverse vlakken verbeterd en hierna telkens netjes onderhouden, waardoor er nu een keurig huis klaar staat.

Zo zijn de gevels en begane grondvloer begin dit jaar nageïsoleerd en zorgt de doorbraak van de muur tussen woonkamer en keuken voor een fijne, open leefruimte waarin een moderne en lichte keuken is geplaatst.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een compacte onderhoudsvriendelijke tuin waar je lekker buiten kunt zitten en verder geen omkijken naar hebt.



Aansluitend aan de tuin vinden we de garage en oprit, waar plek is voor het parkeren van twee auto's op eigen terrein. De garage is een hele praktische ruimte voor al je spullen.

Op de verdieping vinden we drie goede formaten slaapkamers en een nette badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel.

Op de tweede verdieping treffen we de per vlizotrap bereikbare bergzolder.

Bocholtz wordt door haar eigen inwoners uitgesproken als Bóches, het dialect behoort tot het Middelduits of Ripuarisch.

Het dorp was tot 1981 een zelfstandige gemeente, sindsdien vorm het een gemeente samen met buurdorp Simpelveld.

Bocholtz ligt aan de grens met Duitsland, net ten zuiden van de A76 en N281.

Bereikbaarheid is dan ook een van de sterke pluspunten van het dorp, binnen een mum zit je op uitvalswegen naar Heerlen, Maastricht en Aken.

Ook behoren een aantal typisch Limburgse buurtschappen tot de kern, zoals de Baneheide, Vlengendaal, Prickart en Zandberg.

Doordat de woonplaats een relatief hoog inwonersaantal kent, heeft het de beschikking over een brede basisschoolvoorziening.

Ook is er een bijzonder actief verenigingsleven, waar eenieder iets van zijn gading kan vinden. De kern zelf heeft een prima voorzieningenniveau met onder meer supermarkt, slager, winkels en horeca.





Bijzonderheden

De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing

De woning is gedeeltelijk voorzien van rolluiken

Het buitenschilderwerk werd uitgevoerd in 2020

Vloer- en muurafwerkingen werden vernieuwd in 2019

Combi CV-installatie Nefit Trendline HRC 30, bouwjaar 2022, eigendom

Begin 2024 zijn zowel de vloer als de gevels nageïsoleerd geworden

De keuken opstelling dateert uit 2019

De automatische sectionale garagepoort werd vernieuwd in 2019

Dakgoten en hemelwaterafvoeren werden vernieuwd in zink in 2020

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast

Toilet voorzien van hangend closet

Woonkamer voorzien van PVC-tegels

Open keuken voorzien van moderne aanbouwinstallatie met de volgende inbouwapparatuur; inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser.

Eerste verdieping

Overloop met muurkast, voorzien van vloerbedekking

Slaapkamer I voorzien van laminaat

Slaapkamer II voorzien van vloerbedekking

Slaapkamer III met witgoedaansluitingen, voorzien van PVC-vloer

Badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel en hangend closet

Tweede verdieping

Door middel van vlizotrap bereikbare bergzolder



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1970
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	140 m ²
Woonoppervlakte	86 m ²
Overige inpandige ruimte	12 m ²
Externe bergruimte	16 m ²
Verwarming	CV-ketel, eigendom (bouwjaar 2022)
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel	D
Ligging	aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Ligging tuin	noord





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS







FOTOS





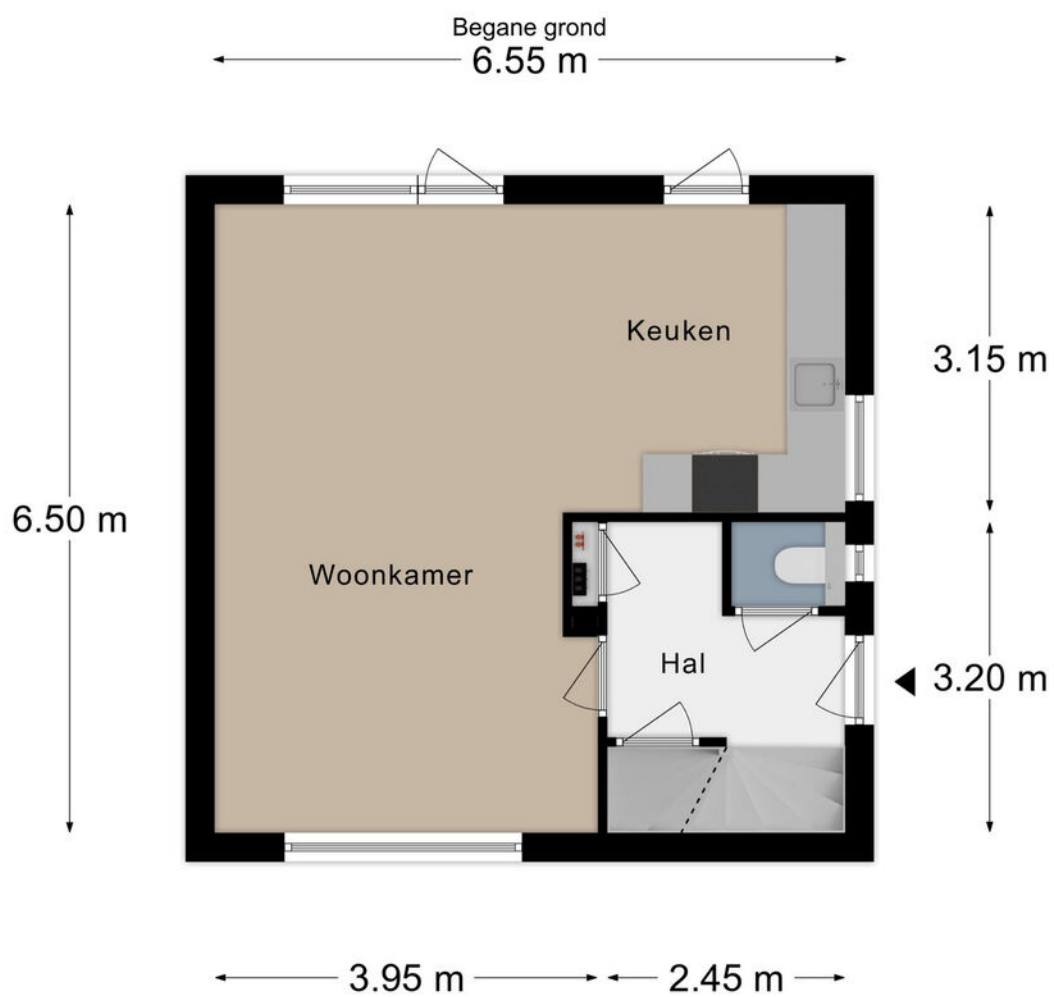
FOTOS

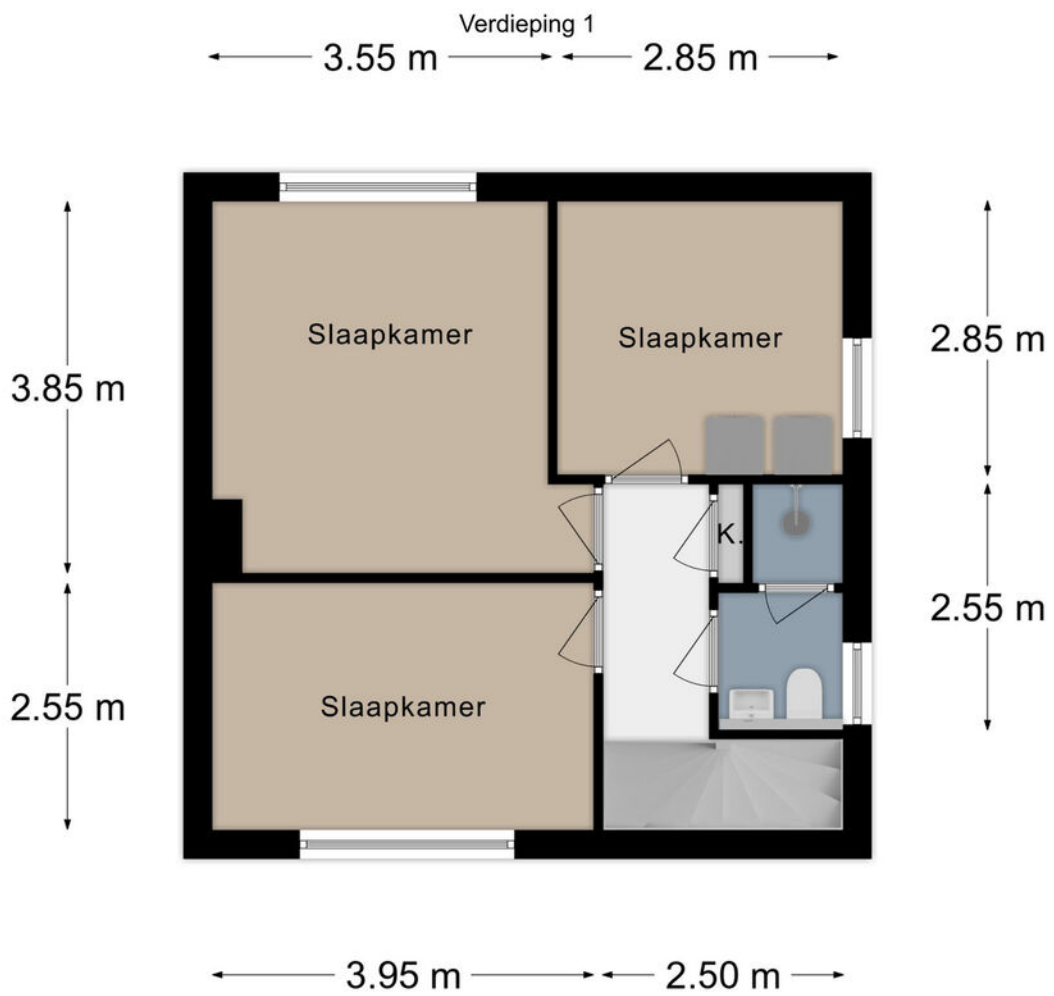


FOTOS



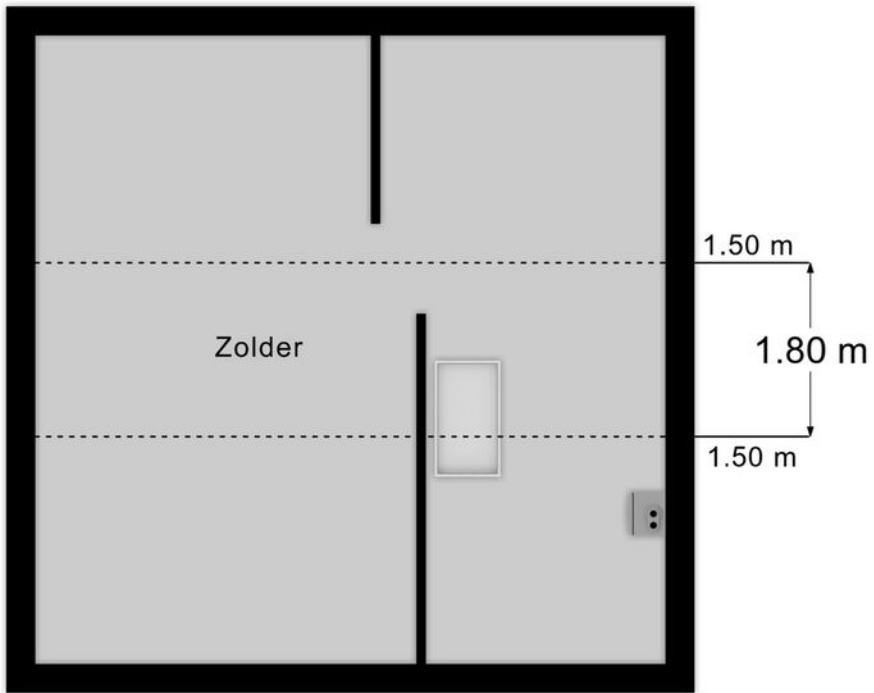
Plattegronden





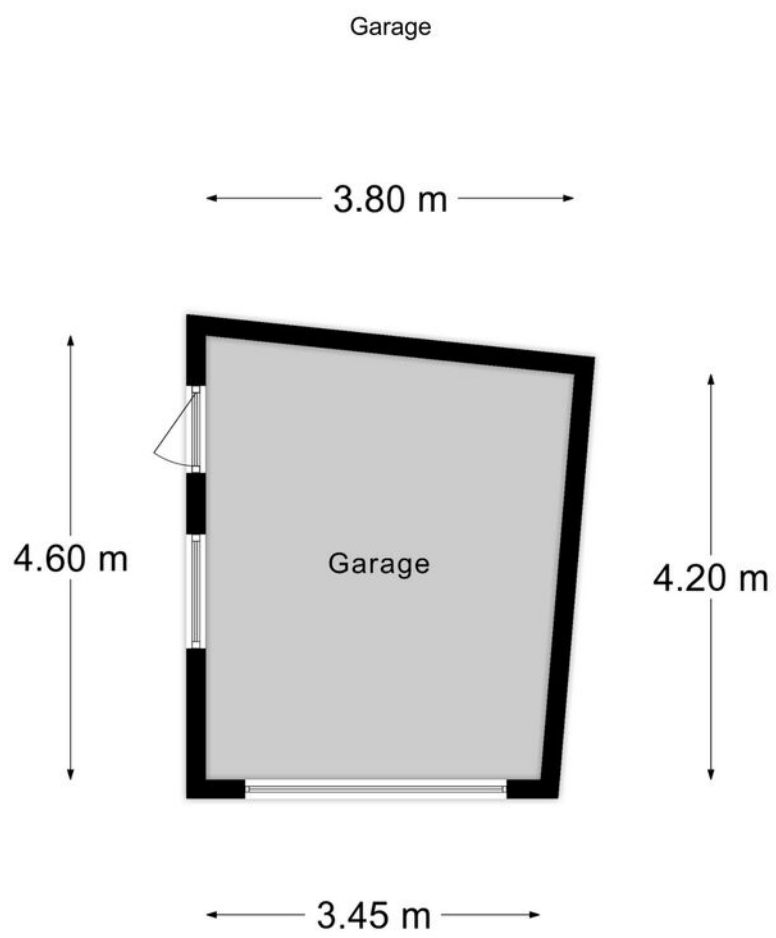
Verdieping 2

← 3.55 m → ← 2.85 m →



← 3.95 m → ← 2.50 m →






Kadastrale kaart

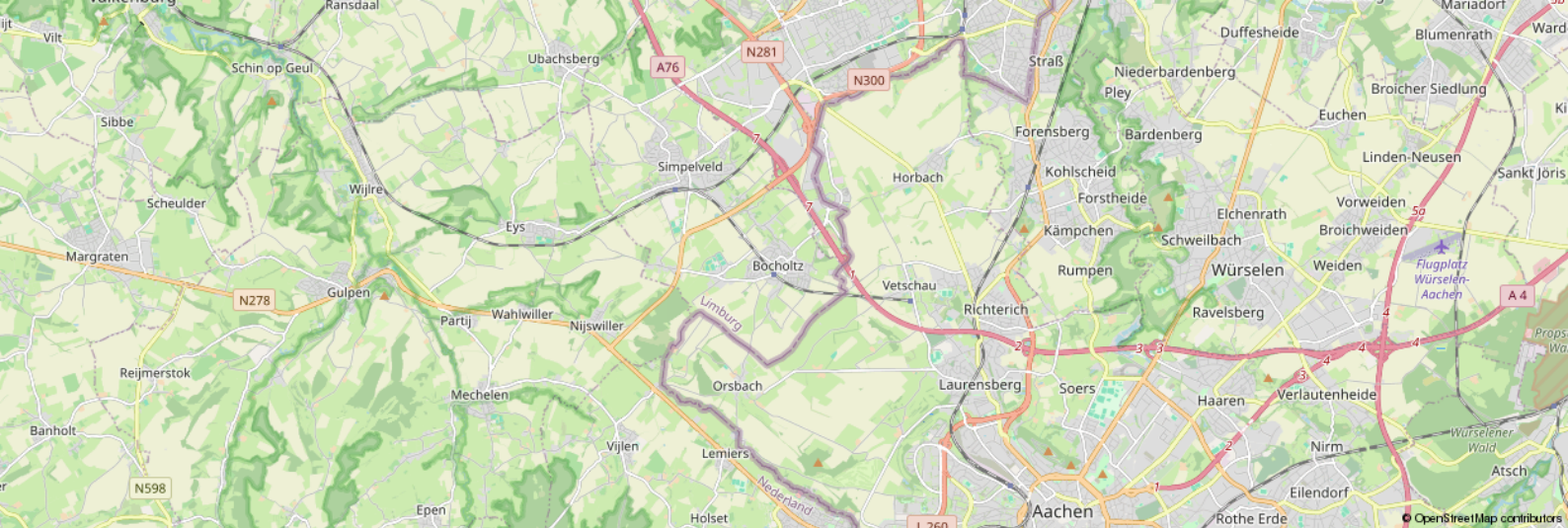
Kadastrale kaart Uw referentie: 000



<p>12345 26</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Simpelveld Sectie: G Perceel: 81</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
---	---	---

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



dionnemakelaars.nl