



TE KOOP



Burgemeester Van Laarstraat 14
6321 CW Wijre

€ 245.000,- 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 Wijlre.

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

Burgemeester Van Laarstraat 14, 6321 CW Wijlre

Ben jij op zoek naar een leuke starterswoning waarvan je een eigen thuis kan maken, dan hebben wij het ideale pand voor jou.

We nodigen je uit om deze gezellige - te moderniseren - tussenwoning gelegen aan de Burgemeester van Laarstraat 14 in het mooie Wijlre te bezichtigen.

Deze woning beschikt over een lichte woonkamer met half-open keuken.

Naast de keuken vind je een praktische bijkeuken met veel bergruimte.

Op de eerste verdieping vind je twee ruim bemeten slaapkamers, een kleinere slaapkamer en een fijne maat badkamer.

En een vaste trap brengt je naar de zolder alwaar nog een ruime hobby/slaapkamer te vinden is.



De volledig omheinde onderhoudsvrije tuin is gelegen op het oosten en voorzien van een handige berging en te bereiken via de achteringang.

En nog een voordeel: kinderen hoeven maar een paar meter te lopen naar een mooi speeltuintje, waar ze heerlijk kunnen ravotten.

Hebben wij jouw interesse gewekt, mis deze kans dan niet en maak snel een afspraak. We laten deze woning graag zien!

Het is goed wonen in Wijlre, daar zijn genoeg redenen voor te benoemen. Zo beschikt de woonplaats over een leuk centrum met goede voorzieningen zoals een supermarkt, bakkerij en groentewinkel.

Het is na Gulpen de grootste kern van gemeente Gulpen-Wittem met circa 2700 inwoners en er is uiteraard ook een basisschool.

Het dorp kent een actief verenigingsleven, waar iedereen welkom is.

Bij Wijlre horen de buurtschappen Etenaken, Cartils, Kapolder, Elkenrade, Stokhem en Beertsenhoven. Het riviertje de Geul stroomt door het dorpje en er is een overvloed aan natuurschoon.





Bijzonderheden

Bouwjaar van de woning circa 1984

De woning is voorzien van kunststoffen kozijnen met HR++ beglazing (2001)

De ramen van de slaapkamers en het gasten toilet zijn voorzien van horren

De woning is voorzien van rolluiken

HR Combi CV-ketel Nefit Trendline HRC, bouwjaar 2019, eigendom

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met tegelvloer, meterkast, gasten toilet voorzien van staand toilet met fonteintje

Woonkamer voorzien van laminaatvloer, loopdeur naar tuin en kruipruimte en trapberging voorzien van elektra

Halfopen keuken met voorzien van tegelvloer, de volgende inbouwapparatuur is aanwezig: koelkast, diepvries, 4-pits gaskookplaat, koel/vries combinatie en afzuigkap

Bijkeuken voorzien van tegelvloer, aanbouwinstallatie met afwasmachine, afzuigkap en doorgang naar tuin

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I voorzien van rolluik en vaste kast

Slaapkamer II voorzien van rolluik

Slaapkamer III met muurkast

De slaapkamers en overloop zijn voorzien van een laminaatvloer

Betegelde badkamer voorzien van ligbad met, staand toilet, wastafel en witgoedaansluiting

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare hobbykamer/ bergzolder met CV- installatie

Extern

Tuinberging



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1984
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	95 m ²
Woonoppervlakte	109 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Verwarming	CV-ketel Nefit HRC Trendline Eigendom
Isolatie	Muurisolatie, HR-glas
Energielabel	B
Ligging	Aan rustige weg, in een woonwijk
Ligging tuin	Noordoost



**Gezellige
woonkamer**





FOTOS





FOTOS





FOTOS



**Ruime
bijkeuken
met veel
bergruimte**



PHOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS



**Heerlijk
rustig
wonen**

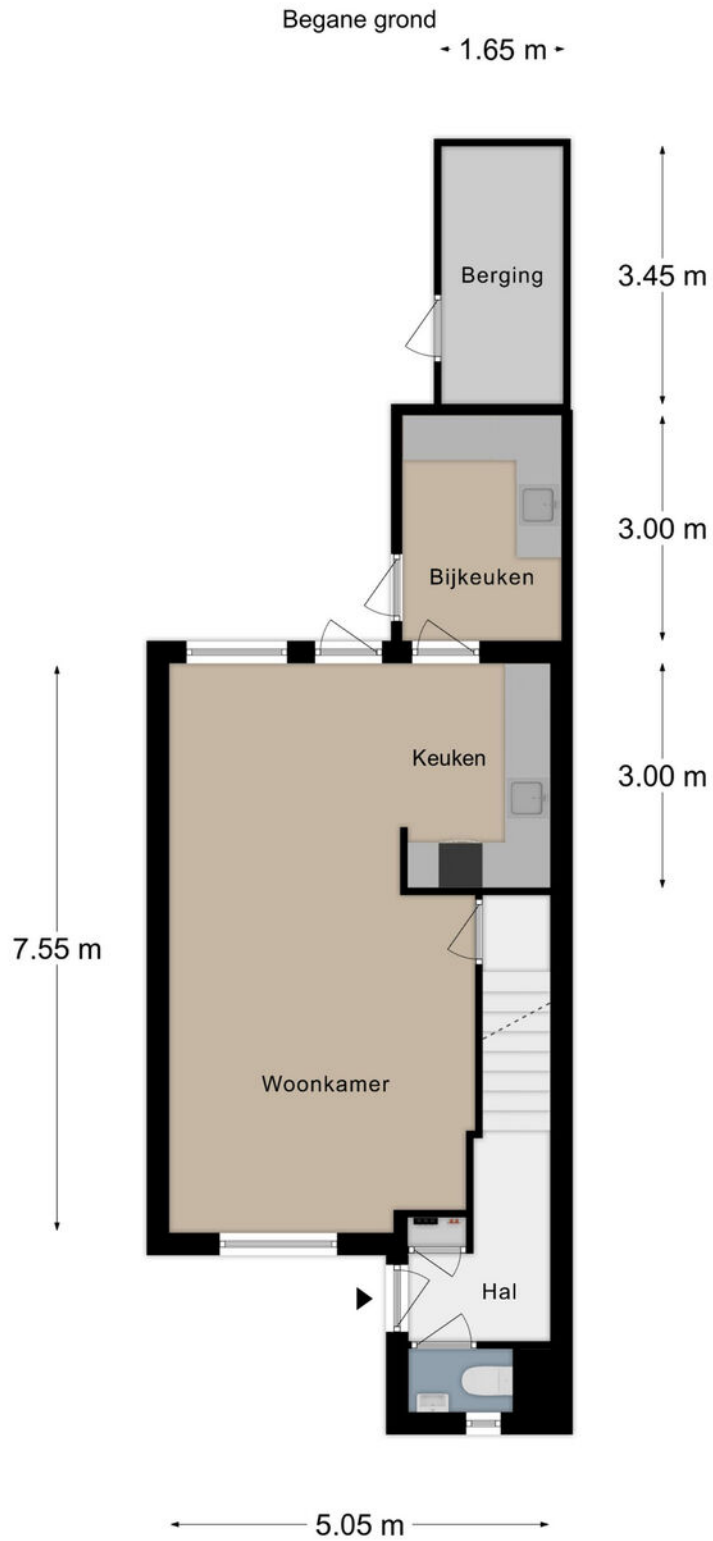


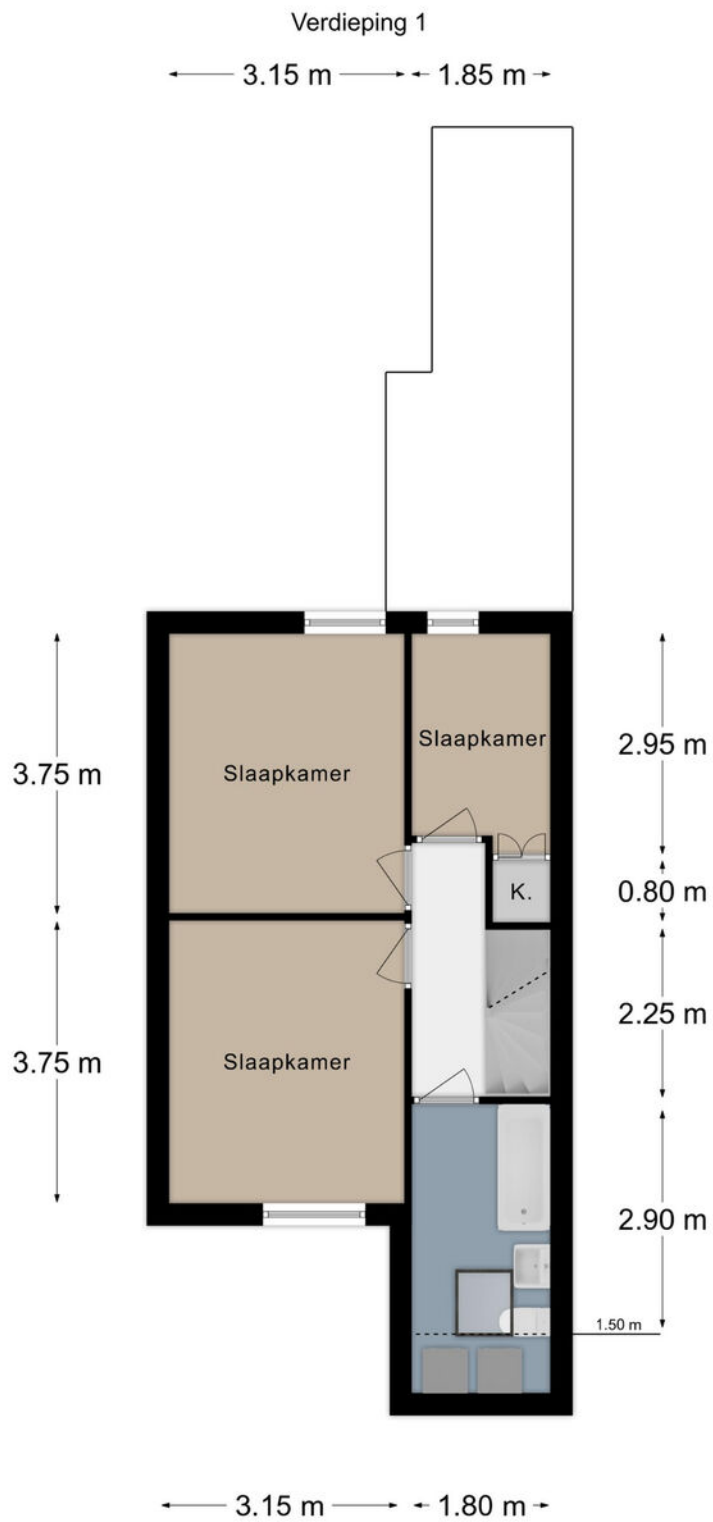


FOTOS



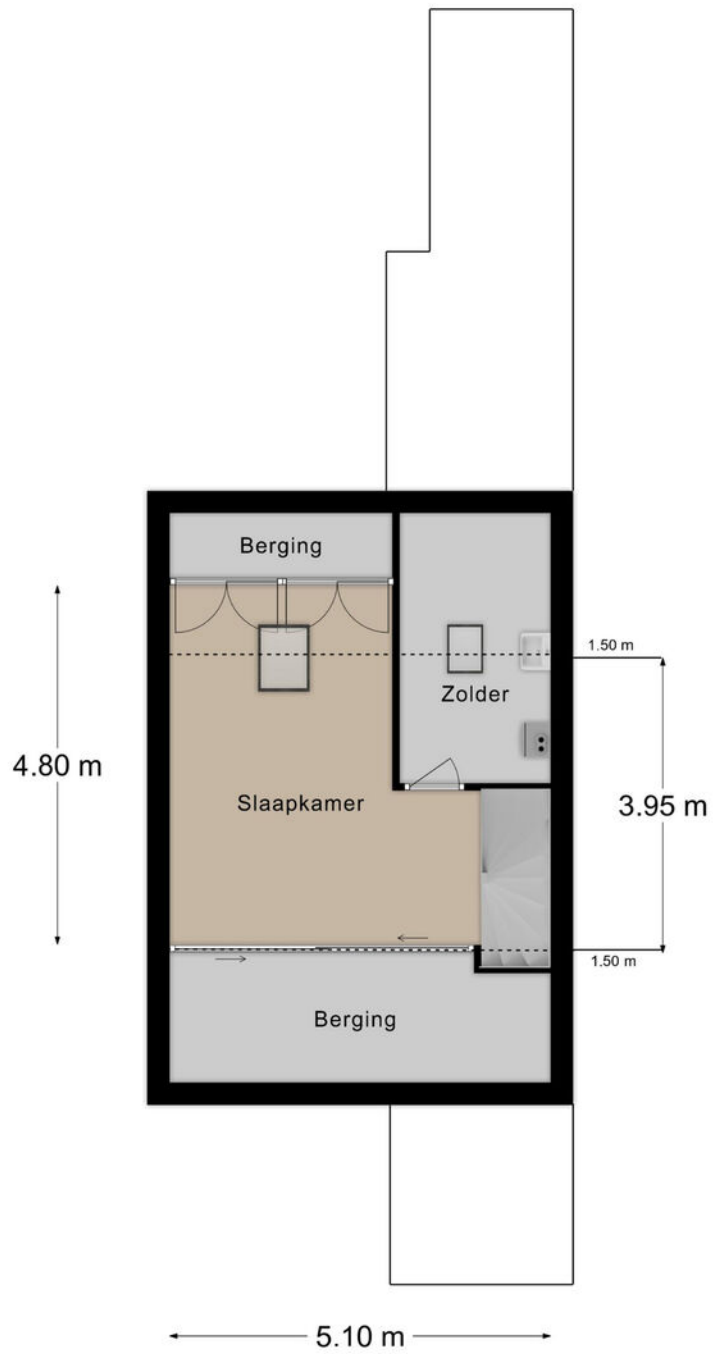
Plattegronden





Verdieping 2

← 3.00 m → ← 2.00 m →



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

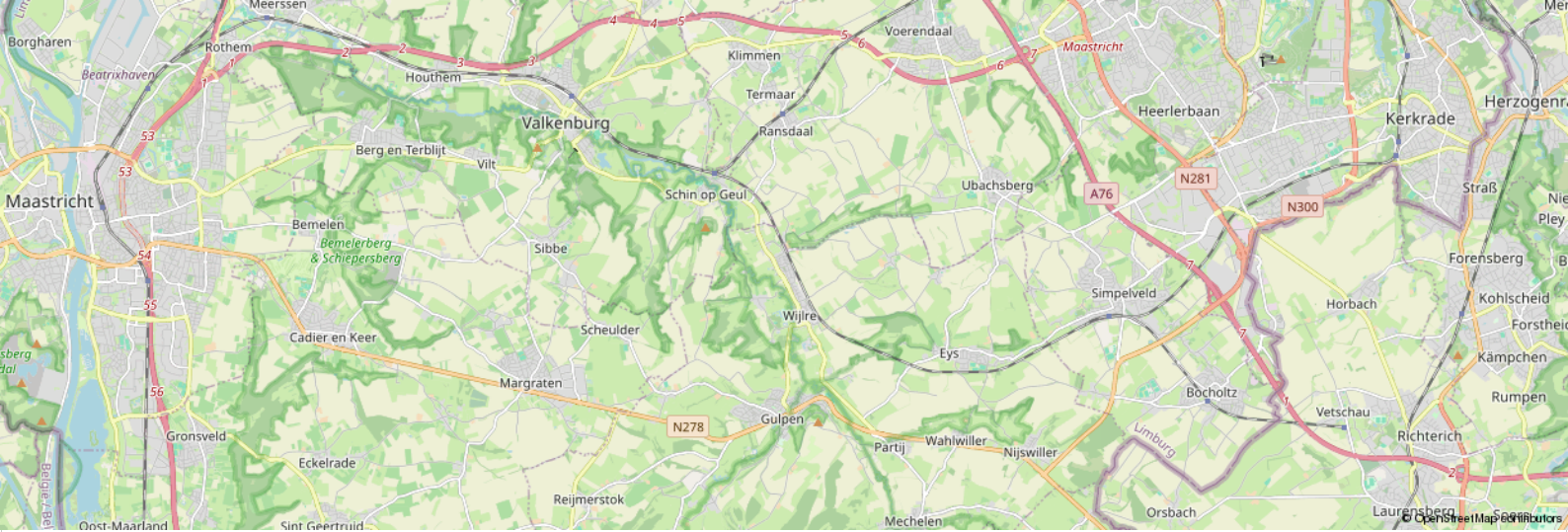
Uw referentie: 000



<p>12345 26</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eenduidig uittreksel, geleverd op 17 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wijkje Sectie D Perceel 3509</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen bebouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</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.

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



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl