



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Kromsteeg 4
6276 PE Heijenrath

€ 390.000,- k.k.



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

**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster

**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 Heijenrath.

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

Kromsteeg 4, 6276 PE Heijenrath

In het Heuvelland zijn maar weinig halfvrijstaande semi bungalows te vinden, nu bieden wij dit meer dan goed onderhouden levensloopbestendig huis met gezellige tuin gelegen op een rustig plekje, verscholen van de straat in het landelijke Heijenrath te koop aan.

Met name in de laatste jaren is er veel geïnvesteerd in zowel structurele zaken als comfort.

Denk daarbij aan een nieuw dak, zonnepanelen, CV installatie, airconditioning en overkapping.

Deze knusse woning is gebouwd in 1980.

We komen binnen in de hal welke is voorzien van toilet en trapopgang naar boven.



De begane grond is voorzien van een aangename leefruimte met woongedeelte en open keuken, de houten overkapping is de ideale verlenging van de woonkamer.

Ook vinden we er de goed bemeten slaapkamer en een moderne badkamer.

Op de verdieping is er een appartement met eigen slaapkamer en badkamer, ideaal voor een thuiswonend kind of als logeerplek voor al je gasten.

Ook het perceel is optimaal benut, met zowel een voortuin, zijtuin en achtertuin waar je lekker kunt vertoeven.

Ook zijn er aan alle zijden privacyvolle plekjes te vinden.

De brede oprit aan de voorzijde biedt ruime parkeergelegenheid.

De ligging aan de Kromsteeg is ook rustig, een klein erf waar alleen aanwonenden en hun bezoekers zullen passeren.

Samenvattend, een bijzonder leuke semibungalow voor de liefhebber van compact en zorgeloos wonen op een landelijke locatie.

Ook ideaal als pied a terre

Heijenrath is gelegen op het heuvelplateau tussen Gulpen, Slenaken en Epen.

Komend vanuit Gulpen slinger je via de Koning van Spanje, Crapoel en Landsrade naar Heijenrath. Vanuit Slenaken wordt het bereikt door de Loorberg te beklimmen, vanuit Epen stijgt je omhoog naar Heijenrath via de Eperheide.

Het gebied rondom Heijenrath is dan ook geliefd bij wandelaars en fietsers. Het is gelegen op 220 meter hoogte en ligt precies tussen het Geul- en Gulpdal. Het buurtschap wordt omgeven door veel groen en het is er rustig wonen.

Voorzieningen zijn op enkele minuten bereikbaar in Gulpen, Slenaken en Epen.





Bijzonderheden

Vrijwel volledig voorzien van kunststoffen kozijnen, deels houten kozijnen. Volledig voorzien van dubbele HR++ beglazing

In 2024 is het dak vernieuwd, dakpannen, dakfolie en panlatten zijn vernieuwd. Ook de zinken afwerking van de schoorsteen en de boeiboorden zijn vernieuwd

HR combi CV installatie Nefit Trendline HRC 30 (bouwjaar 2022, eigendom), Honeywel eco home systeem op radiatoren woonkamer, hal en verdieping

In 2023 is een nieuwe houten overkapping met berging geplaatst

In de badkamer op de begane grond zijn een inloopdouche en nieuw toilet geïnstalleerd in 2023

De verdieping is voorzien van airconditioning in 2024

8 zonnepanelen met micro omvormers, opbrengst verwacht circa 3200 KWH per jaar (bouwjaar 2024, eigendom)





Vervolg bijzonderheden

De verdieping is in 2020 voorzien van pvc vloer met isolatielaag, nieuw leidingwerk en elektra, keukenblok en de tweede badkamer

De meterkast is vernieuwd in 2020 met een slimme meter

De buitengevels zijn met keimverf wit geschilderd in 2021

De voordeur is geplaatst in 2023, de achterdeur in 2024

De schutting en tuinaanleg rondom het huis zijn vernieuwd tussen 2020 en 2024

De begane grond is voorzien van rolluiken

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Vorraadkelder in twee delen, CV installatie en witgoedaansluiting

Begane grond

Entree, hal met meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van hangend closet

Woonkamer voorzien van dubbele tuindeuren terrasoverkapping

Open keuken voorzien van aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: koelkast, combi oven, inductie kookplaat, afzuigkap

De woonkamer, keuken en hal zijn voorzien van een plavuizenvloer

Tussenhal

Slaapkamer I met laminaatvloer

Badkamer voorzien van wastafelmeubel, inloopdouche en toilet

Verdieping

Overloop

Appartement met keukenblok voorzien van koelkast, was-/droogcombinatie en bergruimtes

Badkamer met douchecabine, wastafelmeubel en toilet

Slaapkamer II

De verdieping is voorzien van een PVC vloer en airconditioning

Extern

Voortuin met gazon en terras

Achtertuintuin en zijtuin met terrassen, borders, houten overkapping en twee bergingen

Brede oprit met parkeergelegenheid



Kenmerken

Soort woning	bungalow
Type woning	halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1980
Aantal kamers	4
...waarvan slaapkamers	2
Perceel	353 m ²
Woonoppervlakte	111 m ²
Overige in pandige ruimte	24 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	10 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Verwarming	CV ketel Nefit Trendline HRC 30 Bouwjaar 2022 - eigendom
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Energielabel	C
Ligging	aan rustige weg







FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





PHOTOS





FOTOS

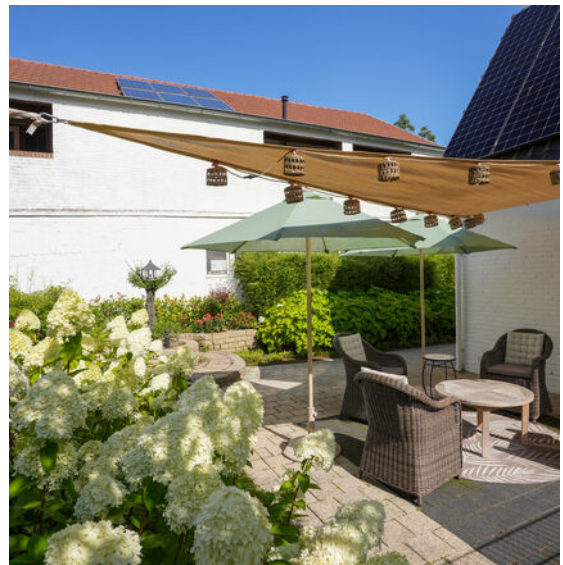




FOTOS







PHOTOS



FOTOS





FOTOS



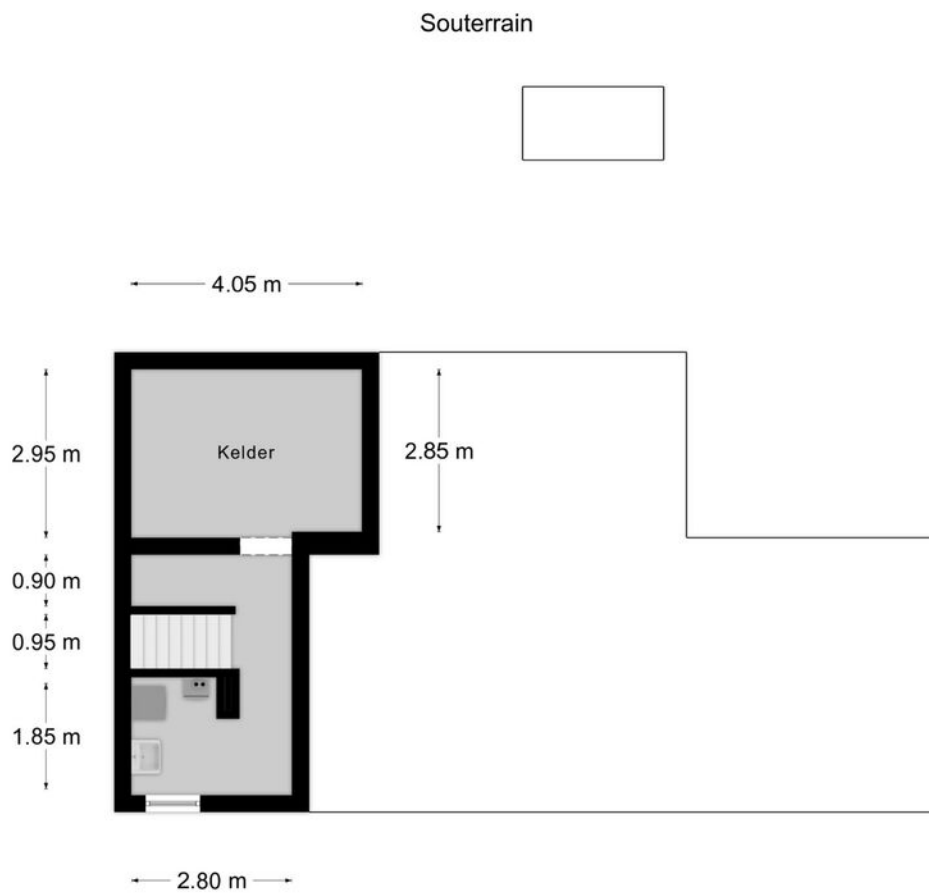




FOTOS



Plattegronden







Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Slenaken Sectie B Perceel 2815</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>	
---	--	--



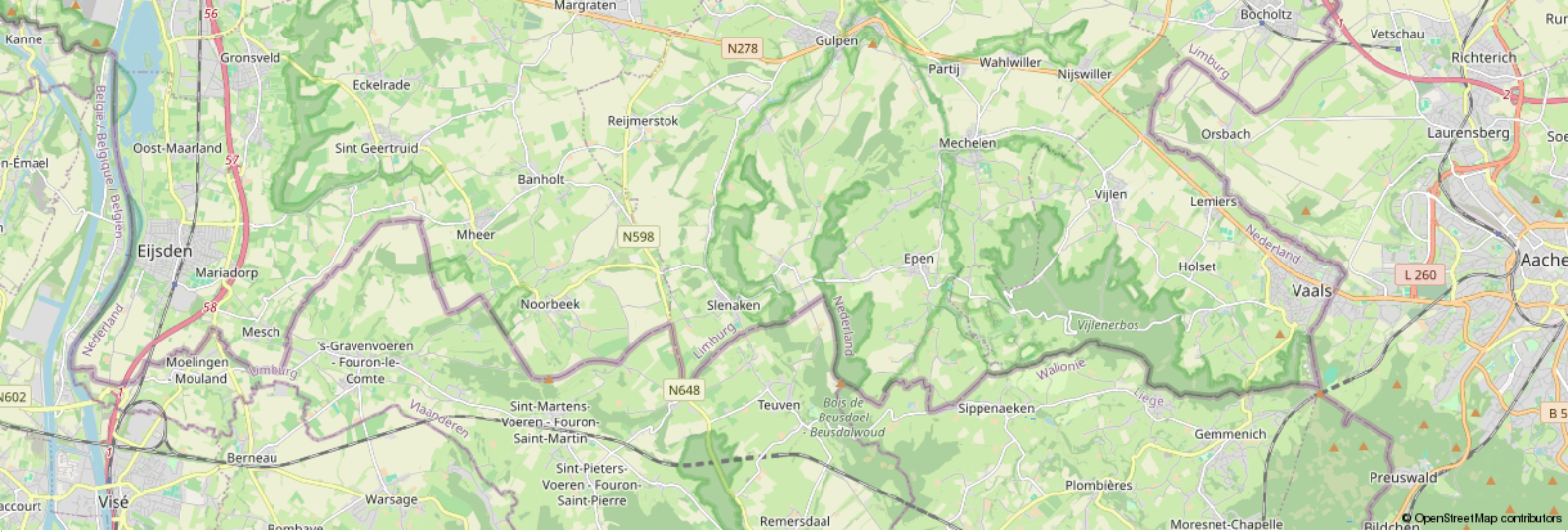
Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

AANTTEKENINGEN





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