



TE KOOP



Scheyffart van Merodelaan 3
6321 AW Wijlre

€ 475.000,- 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 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

Scheyffart van Merodelaan 3, 6321 AW Wjlre

Op goede stand gelegen aan de mooiste straat van Wjlre bieden wij aan deze keurig verzorgde halfvrijstaande splitlevel bungalow met inpandige garage en goed formaat tuin met veel privacy.

De huidige eigenaren bouwden dit huis in 1965, na bijna 60 jaar is het tijd om het stokje over te dragen aan een nieuwe generatie.

Deze aantrekkelijke bungalow kenmerkt zich door veel lichtinval, zorgvuldig onderhoud, goed bemeeten woonruimtes en een fijne tuin die goed behapbaar is in onderhoud.

Aan de voorzijde vinden we de leefruimtes met als pronkstuk de heldere woonkamer van royaal formaat, het uitzicht over Wjlre en het heuvellandschap maakt het plaatje compleet.



Aansluitend ligt de gesloten keuken met een nette aanbouwinstallatie, ook geeft de keuken direct toegang naar de tuin via een loopdeur.

De slaapvleugel ligt enkele traptreden lager, vanuit de binnenhal zijn de drie slaapkamers bereikbaar die allen zicht op de tuin hebben.

Uiteraard is daar ook de badkamer met ligbad, wastafelmeubel, toilet en fontein.

In het souterrain vinden we vervolgens een grote garage met genoeg ruimte voor uw auto en fietsen, daarnaast ligt nog een flinke opslagkelder.

De privacyvolle tuin biedt een groot terras met elektrisch zonnescherm, gelegen direct bij de keuken.

Je kijkt uit over de plantenborders en het grote gazon, de hoge hagen maken het groene plaatje compleet.

De locatie in de oude kern van Wijlre, aan een brede laan die leidt naar het van Wachtendonckplein, is heel rustig.



Ook ben je op loopafstand van dagelijkse voorzieningen zoals bakker, buurtsuper, groentewinkel en huisartsenpraktijk.

En als je de hoek omloopt ben je in een mum van tijd aan het wandelen in de richting van Elkenrade, het Eyserbos en andere natuurgebieden.

De ingrediënten om heerlijk te wonen in alle opzichten zijn voorhanden.

Wie gaat er, net zoals de huidige bewoners, genieten van dit fijne woonhuis?

Het is goed wonen in Wijlre, daar zijn genoeg redenen voor te benoemen.

Zo beschikt de woonplaats over een aantrekkelijke kern met goede basisvoorzieningen 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 met onder meer harmonie, schutterij, carnavalsvereniging en sportverenigingen 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.

In de directe nabijheid vinden we centrumkernen Gulpen en Simpelveld, uitvalswegen zijn ook snel bereikt.

Binnen een straal van 20 kilometer liggen de steden Maastricht, Aken en Heerlen om een dagje te winkelen of cultuur te snuiven.



Bijzonderheden

De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met deels dubbele en deels HR ++ beglazing

Er zijn renovaties uitgevoerd in 1979 en 1999

Het balkon werd vervangen door een stalen constructie in 2005

De buitengevels en kozijnen zijn geschilderd in 2021

De daken zijn voorzien van bitumen dakbedekking, het hoge dakgedeelte (voorzijde) is geïsoleerd

HR combi CV installatie (Nefit Ecomline HR Excellent, bouwjaar 2006, eigendom)

De woonkamer is voorzien van airconditioning in 2023

De badkamer en keuken werden vernieuwd in 1999

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Souterrain

Inpandige garage met tegelvloer, automatische sectionaalpoort, meterkast en trapopgang naar keuken

Opslagkelder met CV installatie

Begane grond

Entree, hal met garderobe

L-vormige woonkamer met zitgedeelte en eetgedeelte, grote raampartij en dubbele deur naar het balkon, airconditioning

Gesloten keuken voorzien van aanbouwinstallatie met de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, RVS afzuigkap, combi magnetron, oven, vaatwasser en koelkast.

Loopdeur naar het terras en de tuin.

De hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van een marmeren vloer

Binnenhal met marmeren vloer

Badkamer voorzien van ligbad, dubbel wastafelmeubel, toilet en fontein, volledig betegeld en marmeren vloer

Slaapkamer I met vloerbedekking

Slaapkamer II met vloerbedekking en muurkast

Slaapkamer III met vloerbedekking en muurkast



Kenmerken

Soort woning	bungalow
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1965
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	536 m ²
Woonoppervlakte	127 m ²
Overige inpandige ruimte	41 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	14 m ²
Verwarming	CV-ketel, bouwjaar 2006, eigendom Nefit Ecomline HR
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Energielabel	E
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	noordoost

KENMERKEN



**Royale
woonkamer**





FOTOS





FOTOS





FOTOS







FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS







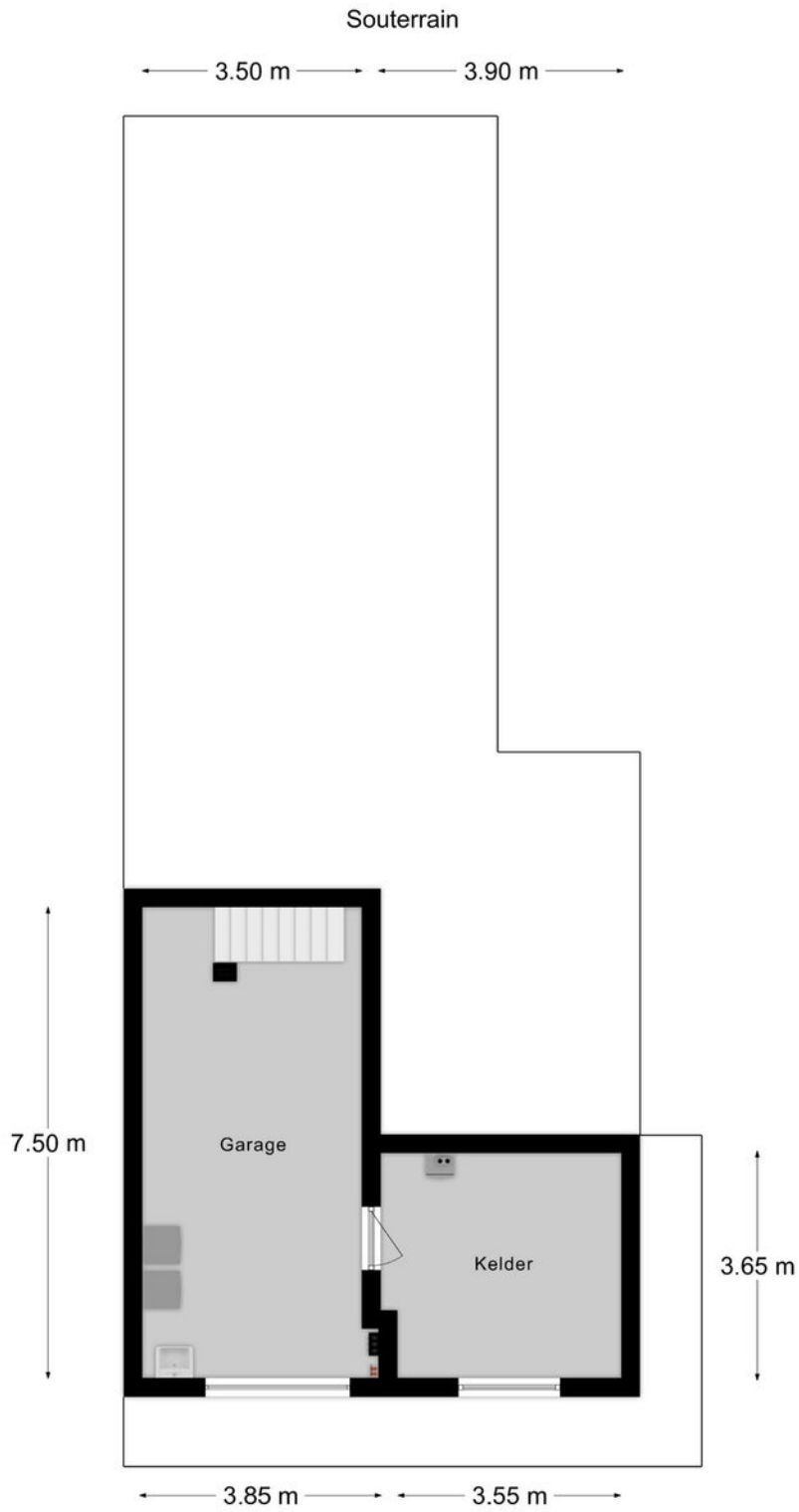
PHOTOS

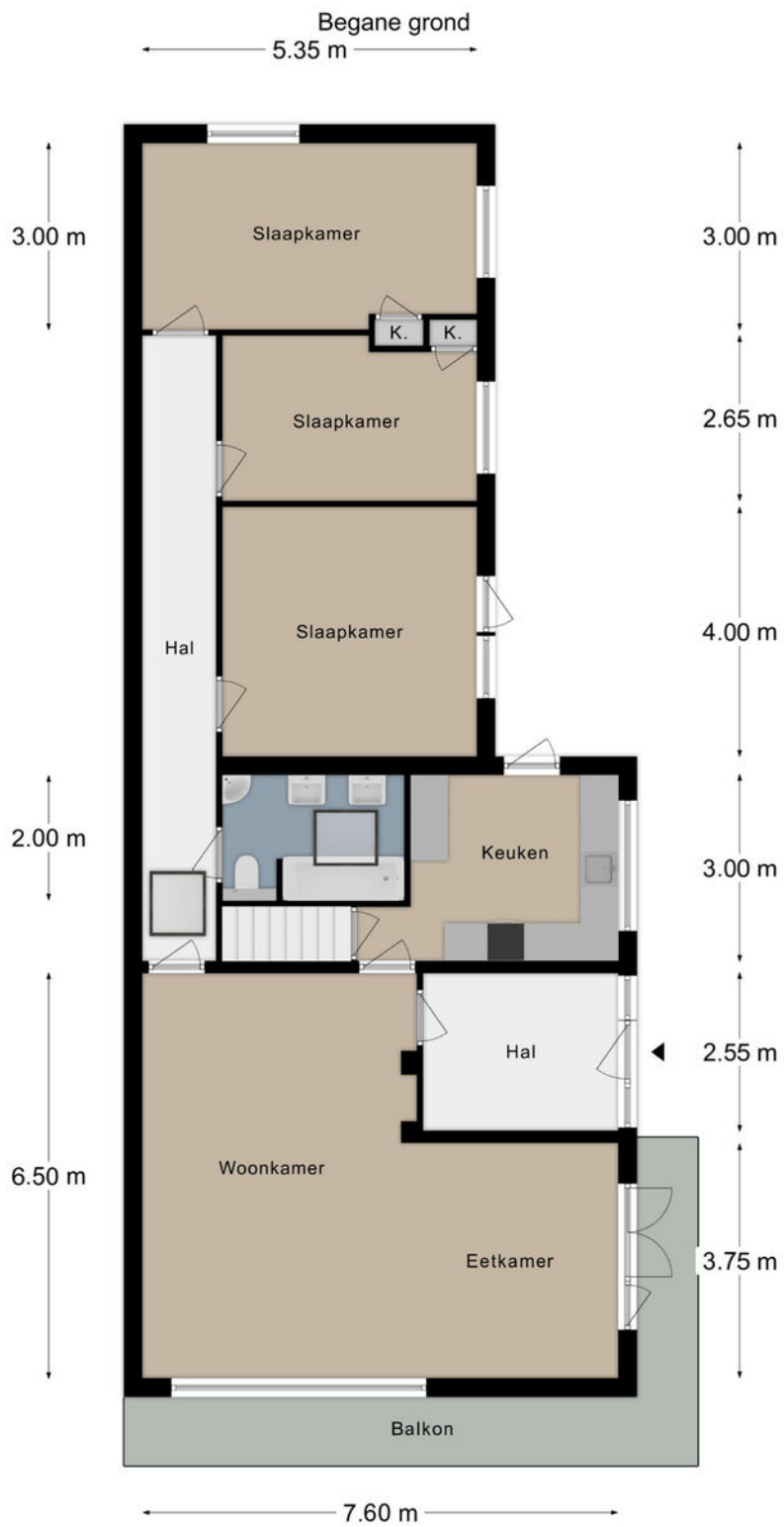


FOTOS



Plattegronden






Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



12345	peze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
—	Huisnummer	Wijk	
—	Vastgestelde kadastrale grens	D	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2864
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2024. De bevrzarder van het kadastrer en de openbare registers</p>		<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare mazen worden ontleend. De Dienst voor het kadastrer en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	

KADASTRALE KAART

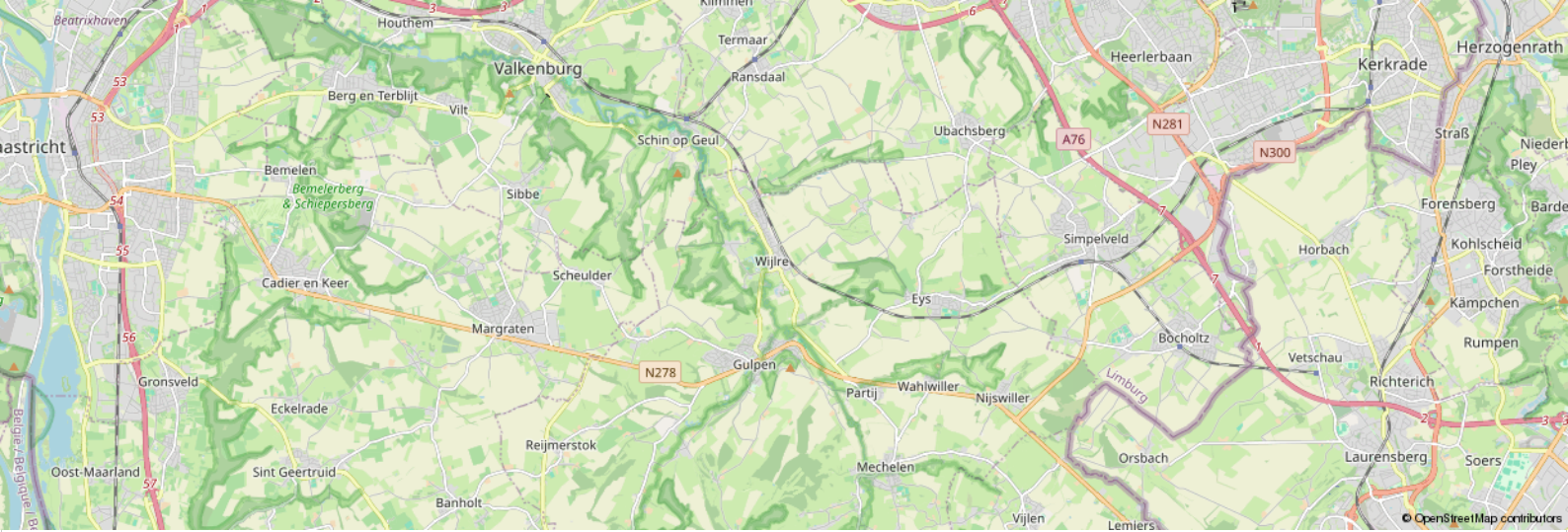


Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Area with horizontal dotted lines for writing notes.





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 waardebeoordeling

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 waardebeoordeling. 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