



**TE KOOP**



**Höfkensweg 3**

**6286 BB Wittem**

**€ 320.000,- 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 Wittem.

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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

**Höfkensweg 3, 6286 BB Wittem**

Een keurig verzorgde en goed onderhouden tweekapper met fijn formaat tuin en heerlijk rustig gelegen aan een doodlopend straatje aan de rand van Nijswiller.

Deze twee-onder-een-kapwoning werd gebouwd in 1972, enkele jaren later werd de garage verlengd en is het pand voorzien van een overkapping, die later weer is omgebouwd tot de huidige serre.

Hierdoor beschikt de begane grond over een grote, lichte leefruimte met aangrenzende keuken.

De serre met grote glazen schuifpuien en uitzicht over de tuin met de achterliggende heuvels geven een kijkje op het buitenleven.

Vanuit de serre is er toegang tot de ruime garage, welke ideaal in gebruik is als extra bergruimte of als werkruimte voor de klusser/hobbyist.



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

Per vlizotrap is de zolderverdieping bereikbaar, die net als de garage voldoende opbergruimte te bieden heeft. Kom jij een kijkje nemen? Je bent van harte welkom!

Nijswiller is één van de vele authentieke dorpjes in het Heuvelland, daar waar het leven nog op een rustiger standje gevoerd kan worden.

wordt door veel groen en ruimte. Nijswiller is ook zeer centraal gelegen, uitvalswegen liggen letterlijk om de hoek en openbaar busvervoer is ruim voorhanden.

Zo zijn steden als Aken, Maastricht en Heerlen snel bereikbaar.

Voorzieningen zijn in de dichtbij gelegen kernen Simpelveld, Vaals en Gulpen te vinden.

Voor ontspanning zijn er ontelbare wandel- en fietsroutes beschikbaar, dat zal nooit vervelen.

Een ideale combinatie om centraal te wonen midden in het vijfsterrenlandschap van Zuid Limburg.

Eens te meer doordat dit dorp omringd





## Bijzonderheden

De woning is grotendeels voorzien van kunststoffen kozijnen met HR beglazing

In 2018 zijn de gevels na-geïsoleerd met Isowall panelen

Combi CV installatie, Remeha Quinta 28C, bouwjaar 2004, eigendom

De woning is voorzien van rolluiken

In 2002 is de overkapping omgebouwd tot serre

Aanvaarding in overleg



## Globale indeling

### Begane grond

Entree, hal voorzien van plavuizen vloer, meterkast

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer met eiken parketvloer en schuifpui naar serre

Serre met tegelvloer, dubbele schuifpui

Gesloten keuken met van tegelvloer en schuifpui naar de serre.

De keuken is voorzien van een aanbouwinstallatie met gaskookplaat, oven, afzuigkap, koelkast en vaatwasser

Trapberging met CV installatie

Inpandig bereikbare garage

### Eerste verdieping

Overloop voorzien van vloerbedekking

Slaapkamer I met balkon

Slaapkamer II

Slaapkamer III met houten kozijn

Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Badkamer met douchecabine, staand toilet en wastafelmeubel

### Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder



# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1972
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>...waarvan slaapkamers</b>	3
<b>Perceel</b>	276 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	98 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	30 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	13 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV-ketel, bouwjaar 2004, eigendom Remeha Quinta 28C
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
<b>Energie label</b>	C
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in woonwijk
<b>Ligging tuin</b>	zuid

KENMERKEN







FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS







FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS



Ruime  
garage





FOTOS





FOTO S



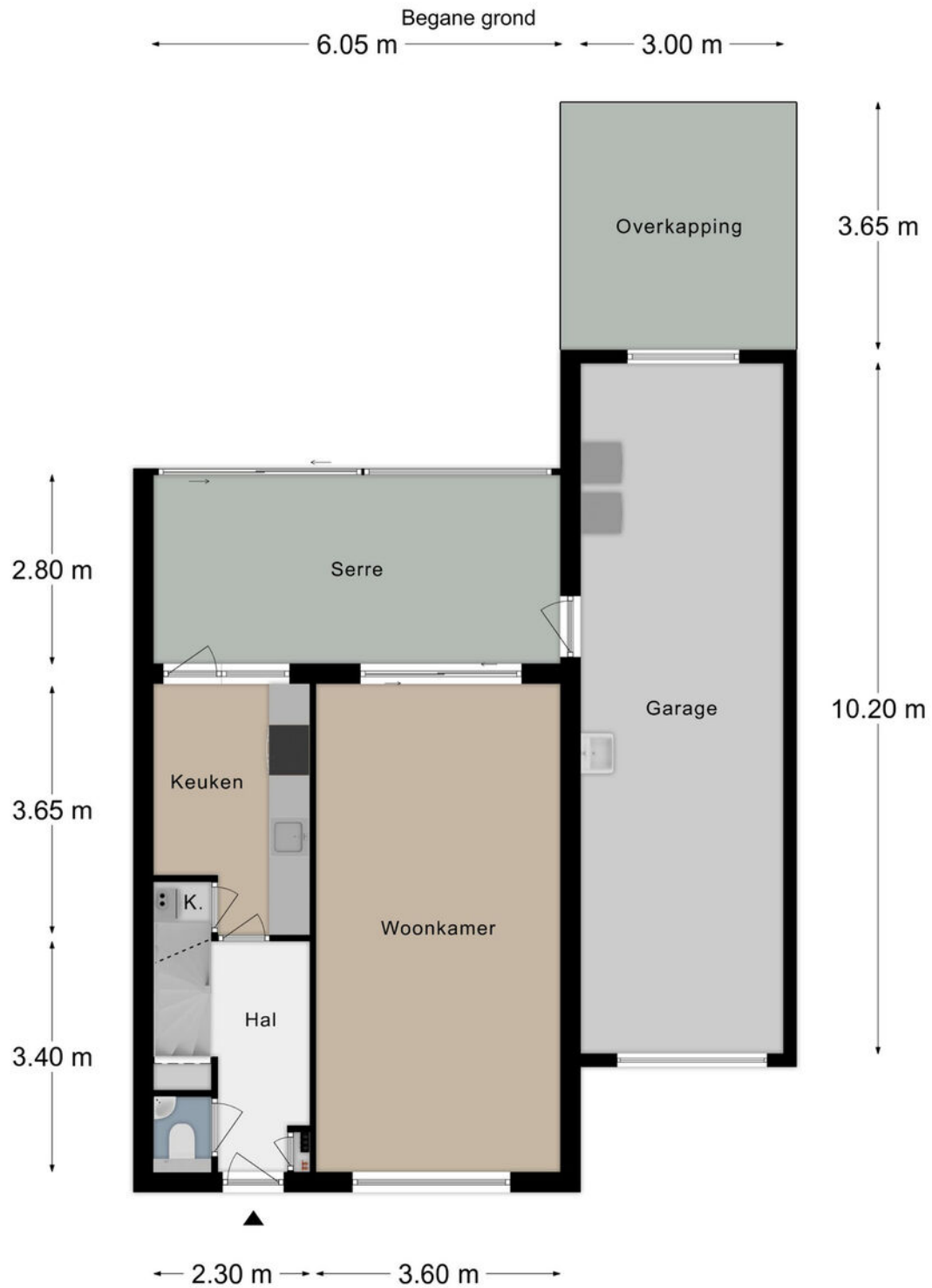




FOTOS

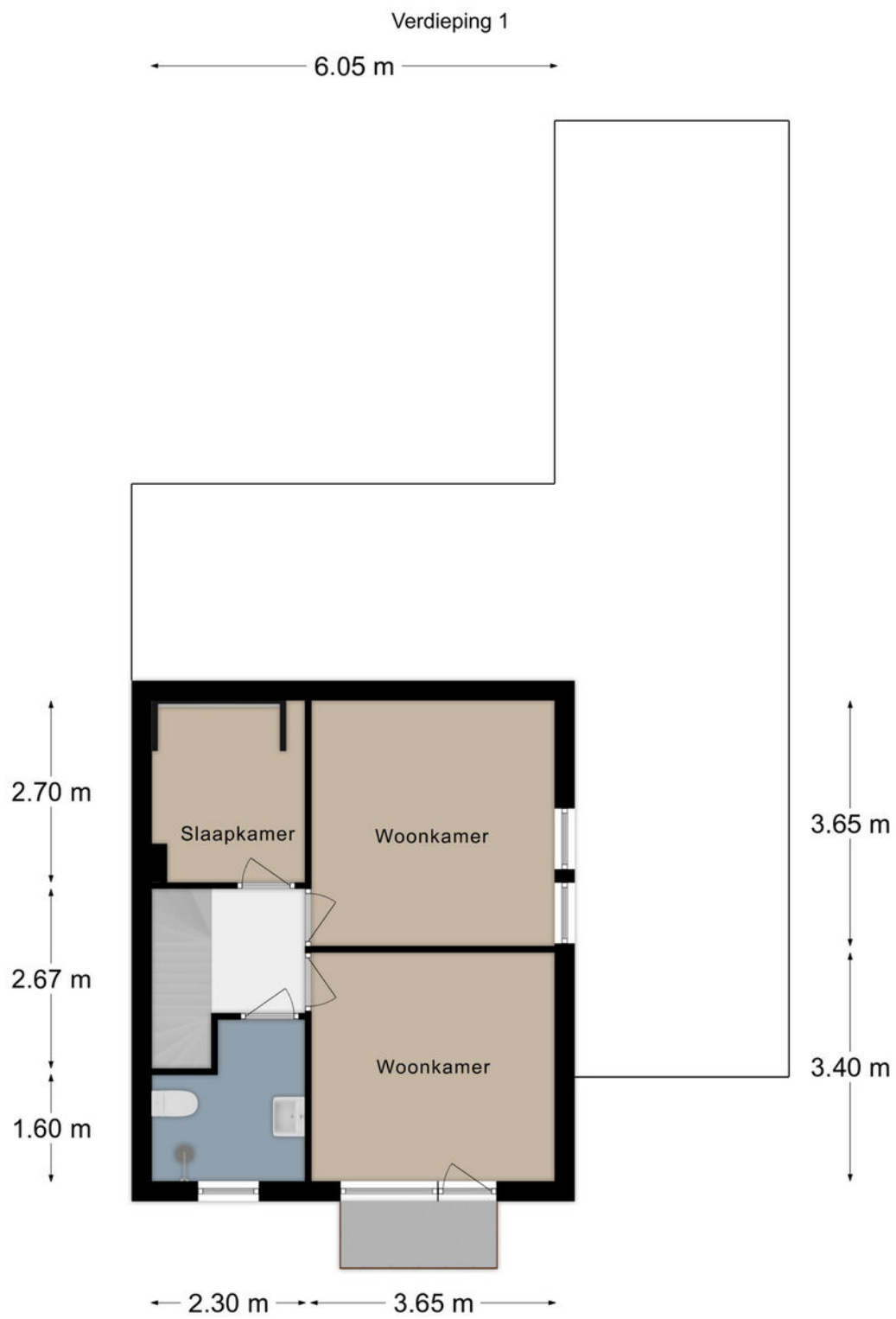


# Plattegronden

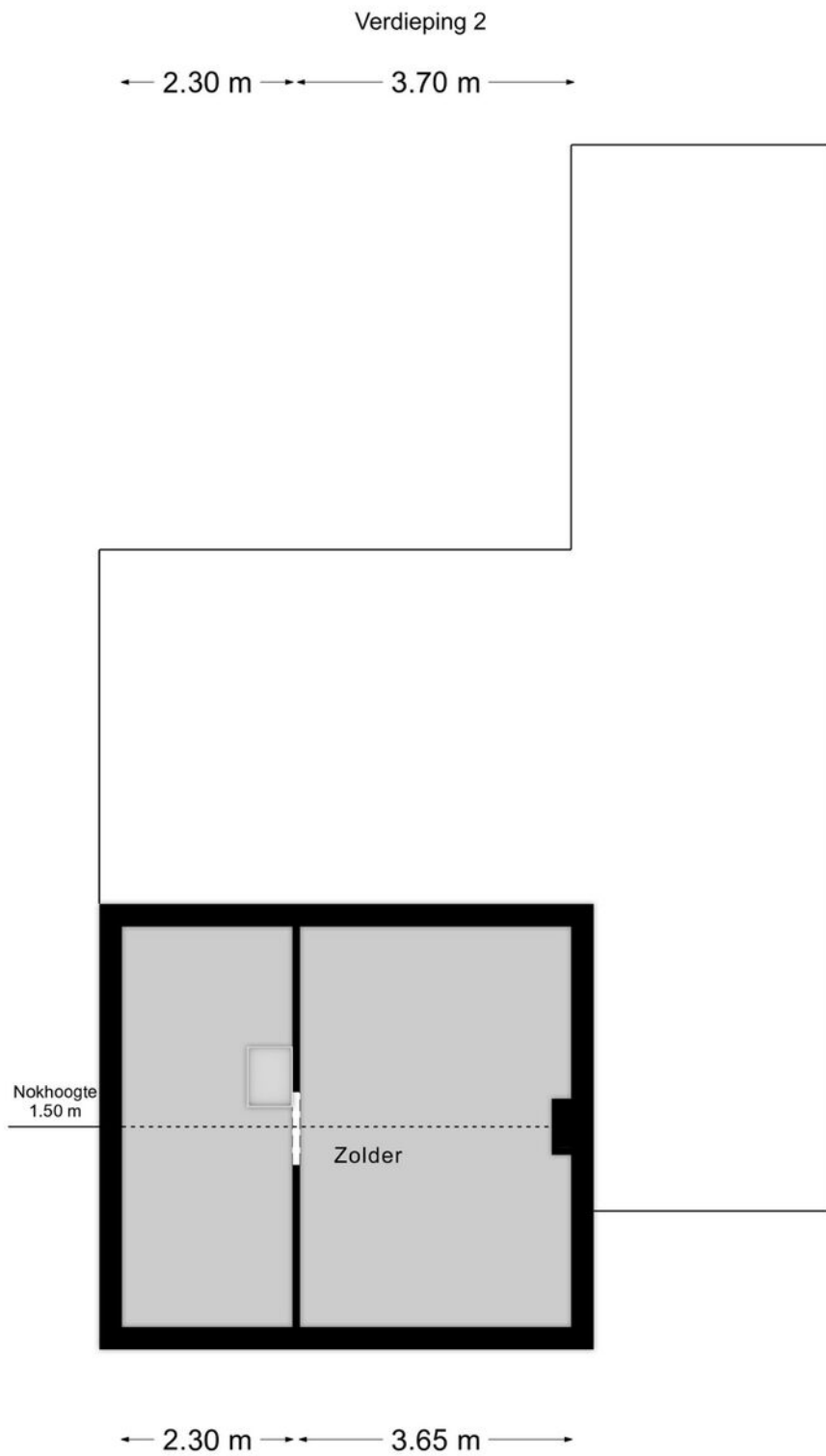


PLATTEGRONDEN










# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 000

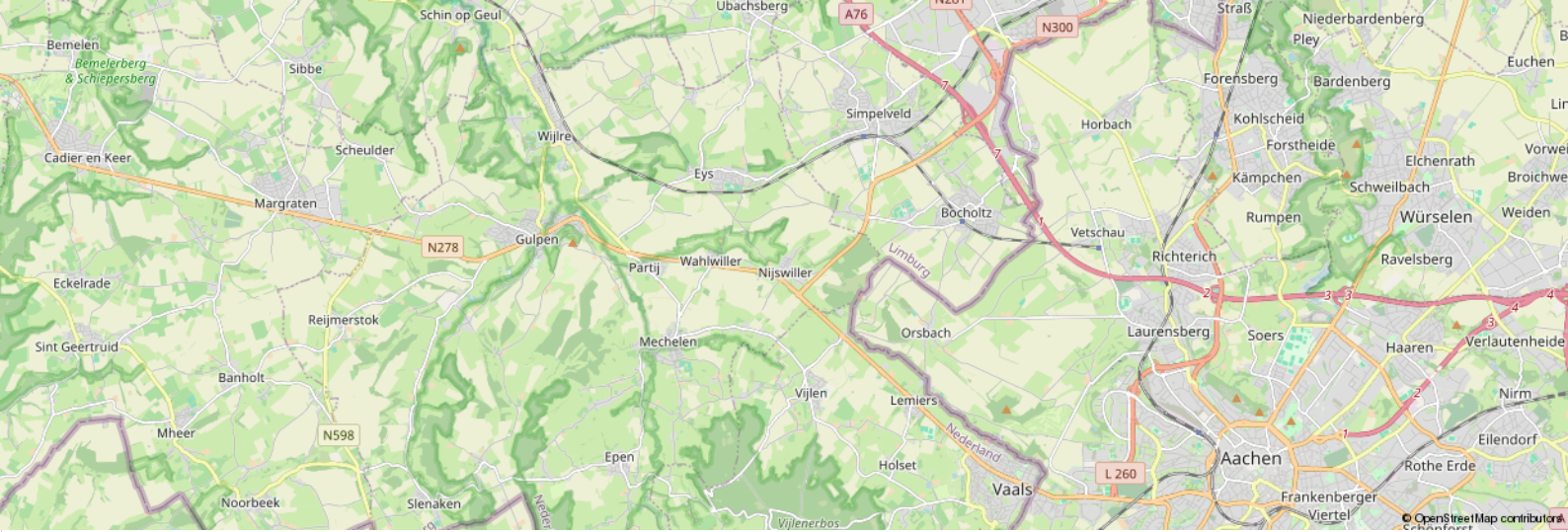


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Wittern
6789	Huisnummer	Sectie		B
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5265	
—	Voorgestelde kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebauwing			

Voor een eersduikend uitbreiend, geleverd op 13 augustus 2024. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.







### 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](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



**VBO** Vereniging van  
makelaars en taxateurs

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)