



TE KOOP



Sint Dyonisiusweg 8

6286 CC Wittem

€ 270.000,- 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





Over het huis

Sint Dyonisiusweg 8, 6286 CC Wittem

In een klein zijstraatje van het dorpje Nijswiller gelegen is deze nette twee-onder-een-kap woning met ruime keuken, grote garage en zonnige tuin.

De woning is de afgelopen jaren door de huidige eigenaren opgeknapt, waarbij de focus lag op duurzaamheid en het optimaliseren van de thermische schil van het huis.

Op de begane grond treffen we een prima formaat woonkamer en royale leefkeuken,

de ruime garage in de tuin biedt voldoende ruimte voor het parkeren van je auto of als werkplaats voor de thuisklusser of hobbyist.

Verder beschikt de woning over twee ruime slaapkamers, een recent gerenoveerde badkamer en de ruime kelder en zolder bieden voldoende opslagruimte!

Zie jij jezelf hier wel wonen? Plan dan snel met ons een bezichtiging!



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

Eens te meer doordat dit dorp omringd 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.





Bijzonderheden

De gevels zijn recent geïsoleerd met Unipearls

De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met HR ++ beglazing (2021)

Alle radiatoren in de woning zijn in 2021 vervangen

Het dak is in 2022 geïsoleerd met 100mm PIF-platen

Huur HR combi CV installatieNefit Baseline HRC 24/4 II, bouwjaar 2021, de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Provisiekelder

Begane grond

Entree, hal met meterkast en trapopgang
Woonkamer met laminaatvloer, dubbele
tuindeur

Gesloten woonkeuken voorzien van de
volgende inbouwapparatuur;
inductiekookplaat met geïntegreerde
afzuiging, combi-oven en koelkast
Cv-installatie en witgoedaansluiting

Eerste verdieping

Overloop
Badkamer voorzien van toilet,
inloopdouche en dubbele wastafel
Slaapkamer I voorzien van laminaatvloer
Slaapkamer II voorzien van vinylvloer
Berging

Tweede verdieping

Per vlizotrap bereikbare bergzolder

Extern

Vrijstaande garage met dubbele
garagedeur



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1956
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	2
Perceel	320 m ²
Woonoppervlakte	108 m ²
Overige inpandige ruimte	28 m ²
Externe bergruimte	29 m ²
Verwarming	CV-ketel, bouwjaar 2021, huur de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Energielabel	C
Ligging	aan drukke weg, aan rustige weg
Ligging tuin	zuidwest

KENMERKEN







FOTOS





FOTOS







FOTOS

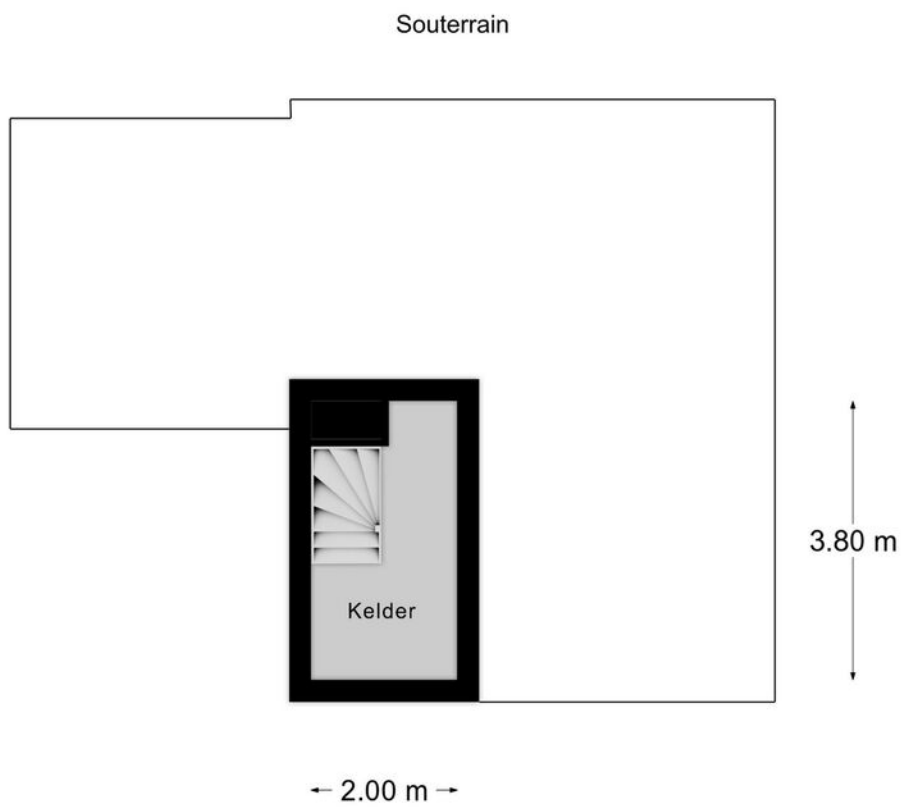




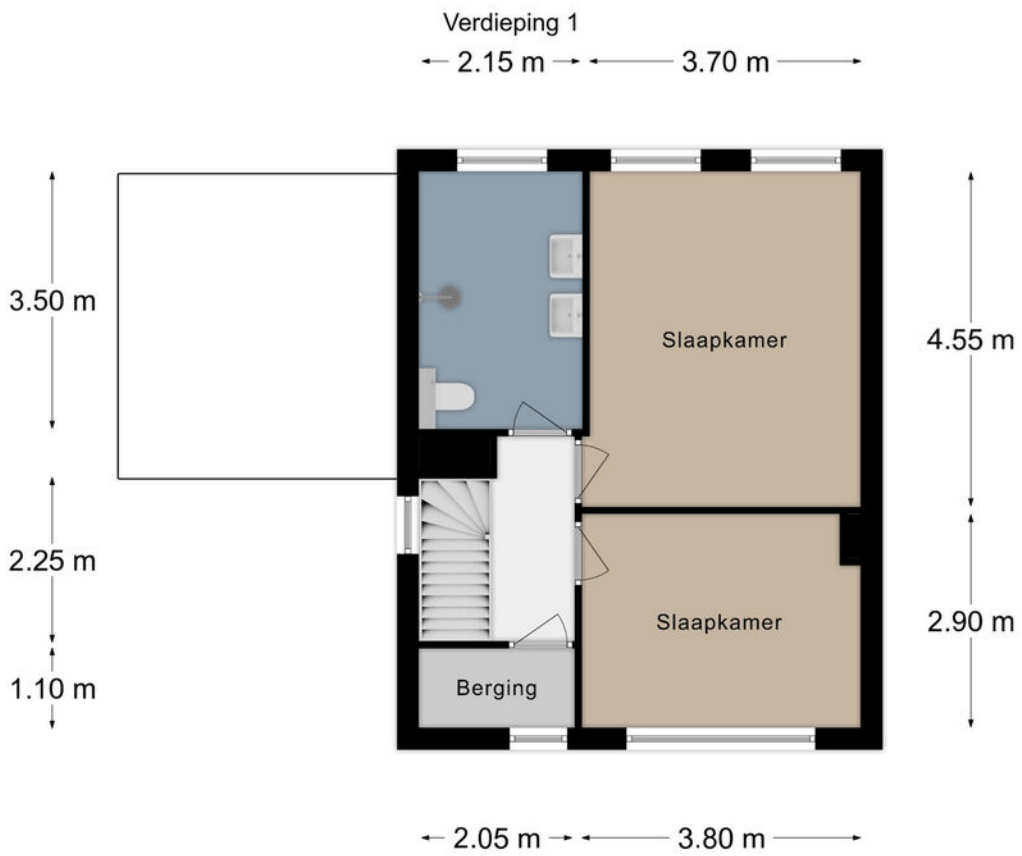
FOTOS

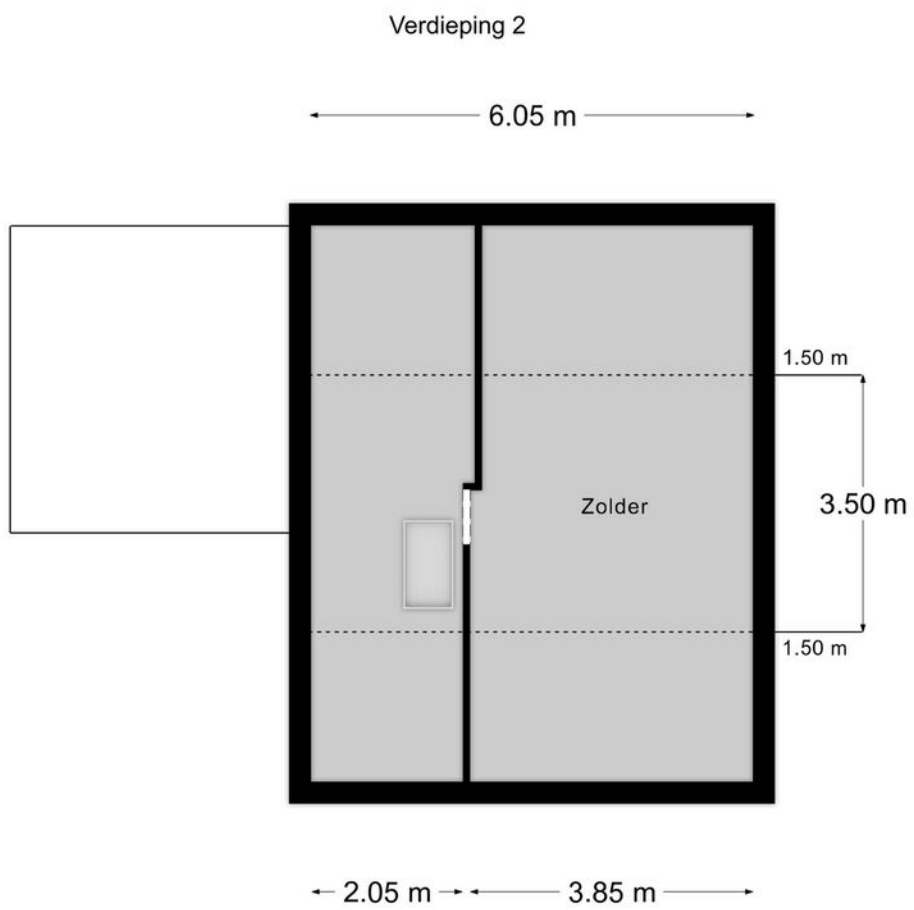


Plattegronden










Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 000

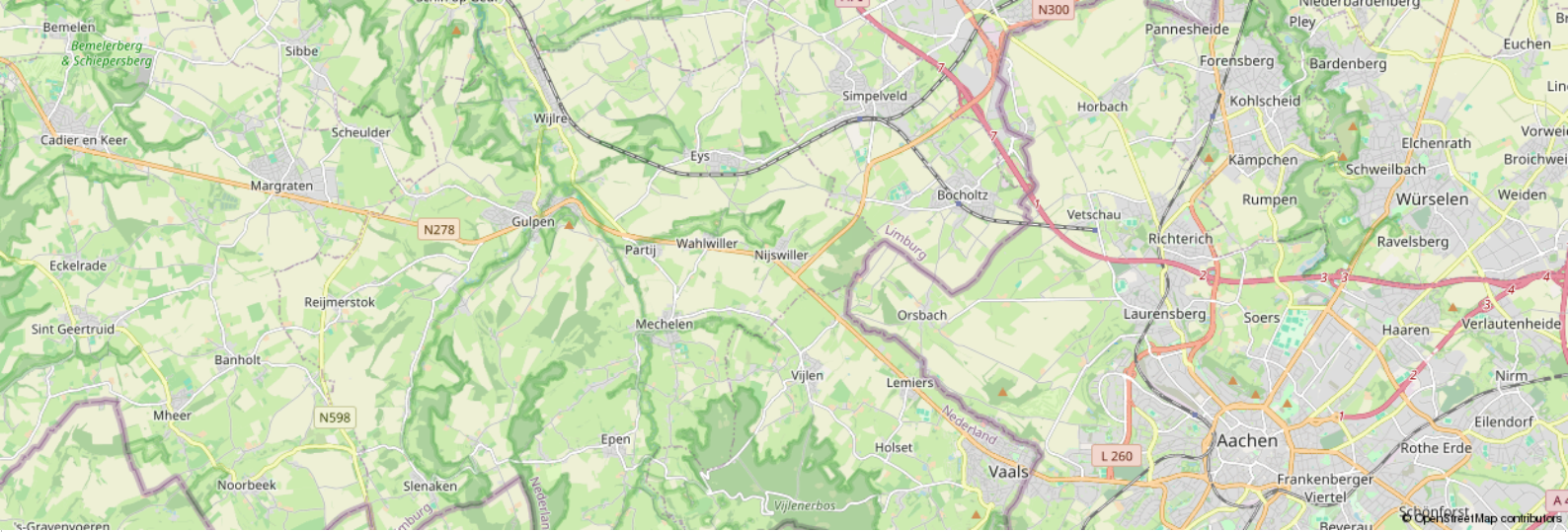


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wittern</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4681</p>	
---	---	---

Voor een eersluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2024
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers
 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.

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