



TE KOOP



Kerkstraat 29
6286 CA Nijswiller - Wittem

€ 335.000,- 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 NRVT-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

Kerkstraat 29, 6286 CA Nijswiller - Wittem

Heerlijk wonen in een ruime maisonette in een historische carréboerderij centraal gelegen in het Heuvelland.

Het betreft een keurig appartement met drie woonlagen, klein terras en berging.

Aan woonruimte geen gebrek, er is een woonoppervlak van maar liefst 122 m².

Deze authentieke boerderij is origineel gebouwd in 1836, sinds 2000 is het gerestaureerd en opgesplitst in appartementen.

Bij de restauratie zijn originele elementen behouden, modern wooncomfort is eraan toegevoegd.

Deze lichte woning beschikt over een woonkamer met halfopen keuken op de begane grond, daarna zijn er twee slaapkamers en nette badkamer op eerste verdieping, en tot slot nog een derde grote slaapkamer boven het poortgebouw.



Op de binnencour is er een klein terras om buiten te kunnen vertoeven, verder zijn er voor al je praktische zaken een eigen buitenberging en een gemeenschappelijke kelder.

Een mooie kans om op een echte Limburgse plek te wonen in het hart van het Heuvelland.

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.

Op de hoek van de Kerkstraat en de Vossenstraat ligt het imposante gebouw van de voormalige carréboerderij Hoeve Groeneweg. Van het bestaan van de hoeve wordt al melding gemaakt in het jaar 1691, balkankers in de - met veldbrandstenen gemetselde - westgevel, vermelden het jaartal 1836.

Vanaf het jaar 2000 zijn er 12 appartementen gerealiseerd. Gebruikmakend van de specifieke eigenschappen en elementen van het historische gebouw, ontstonden er individuele woningen die onderling verschillen in indeling, grootte en kwaliteit.





Bijzonderheden

Oorspronkelijk bouwjaar 1836,
restauratie vanaf 2000

Het complex biedt veel privacy en
veiligheid, er is een gezamenlijke entree
via de grote poort aan de zijde van de
Kerkstraat

Hardhouten kozijnen met dubbele
beglazing

HR combi CV installatie Intergas HRE
(bouwjaar 2023, eigendom)

Maandelijkse bijdrage VVE € 142,19,
dit bedrag is inclusief opstalverzekering

Actieve VVE met periodieke
vergaderingen, actueel
meerjarenonderhoudsplan en
gezond reserverfonds

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane Grond

Entree, hal met trapopgangen meterkast, plavuizen vloer

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Woonkamer met vloerbedekking, trapberging

Halfopen keuken met nette aanbouwinstallatie voorzien van combi oven, keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, plavuizen vloer

Eerste Verdieping

Overloop

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Slaapkamer I

Badkamer met douche, wastafel, toilet en wasmachine aansluiting

Slaapkamer II

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking

Tweede Verdieping

Slaapkamer III met vloerbedekking

Extern

Buitenberging

Betegeld terras



Kenmerken

Soort woning	maisonnette
Type woning	appartement
Bouwjaar	1836
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Woonoppervlakte	121 m ²
Verwarming	CV Ketel - Intergas HRE bouwjaar 2023 - eigendom
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label	A
Ligging	aan rustige weg

KENMERKEN



**woonkamer
met halfopen
keuken**





FOTOS



FOTOS





FOTOS



FOTOS





FOTOS





FOTOS

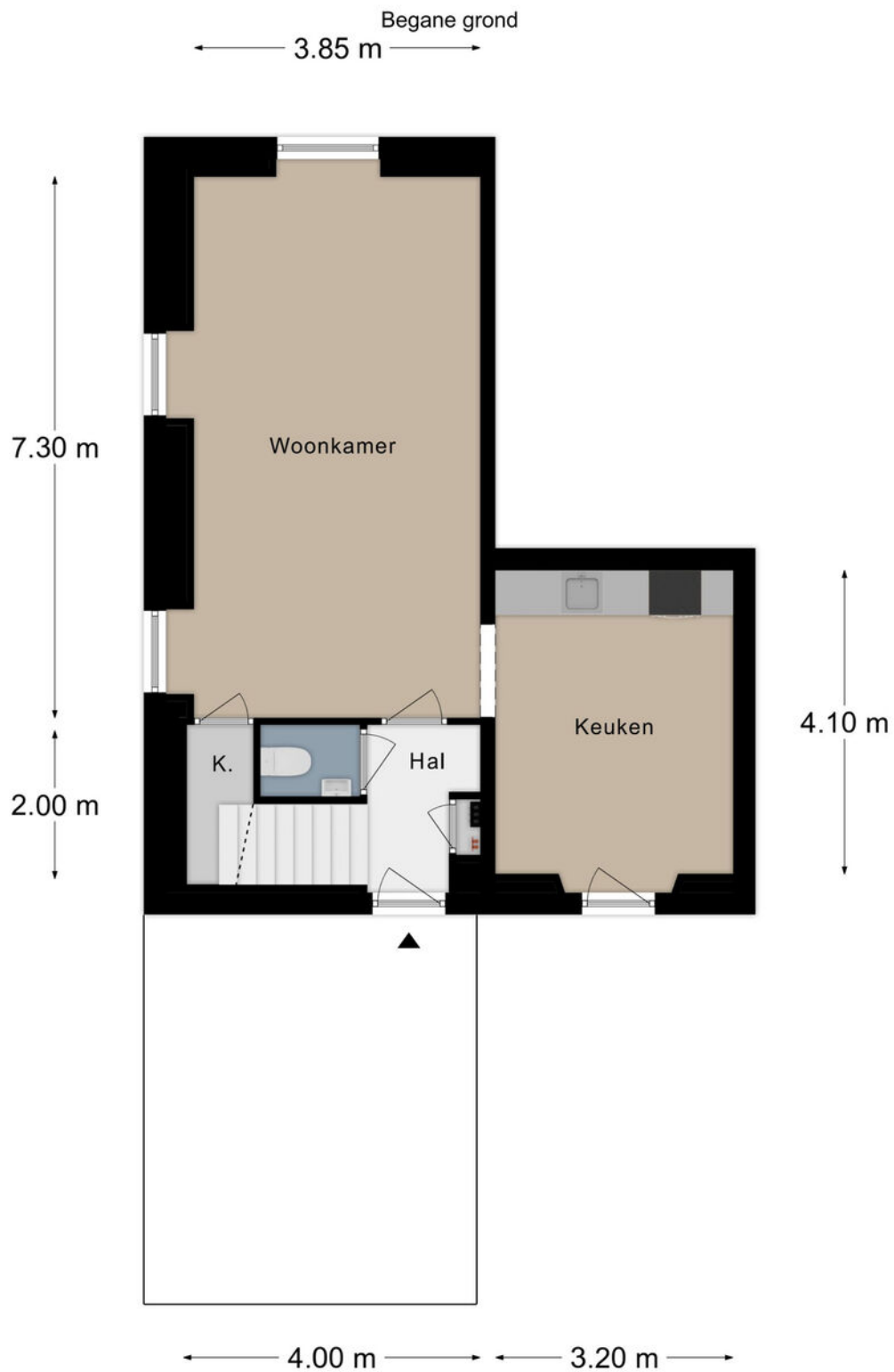


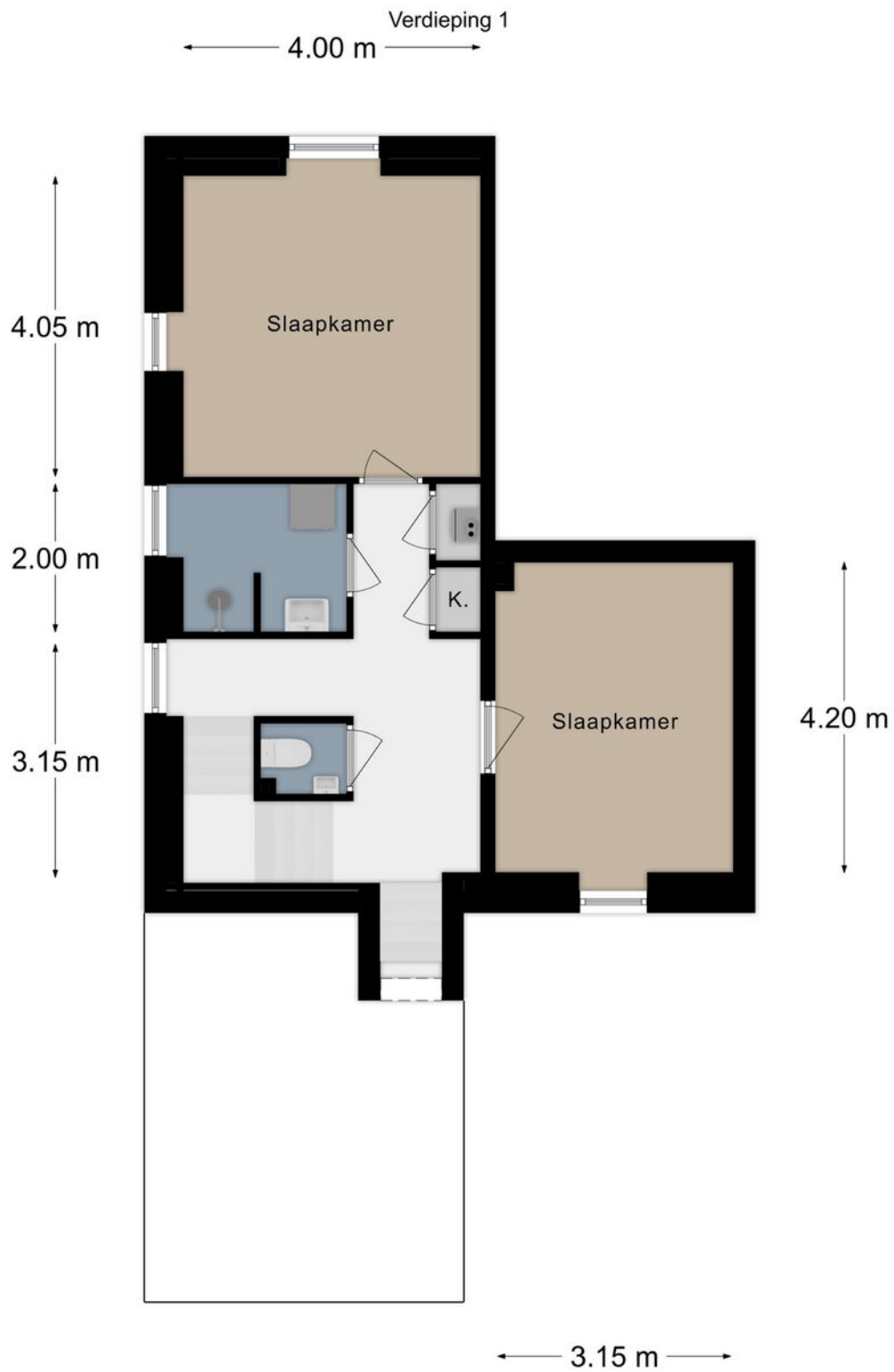


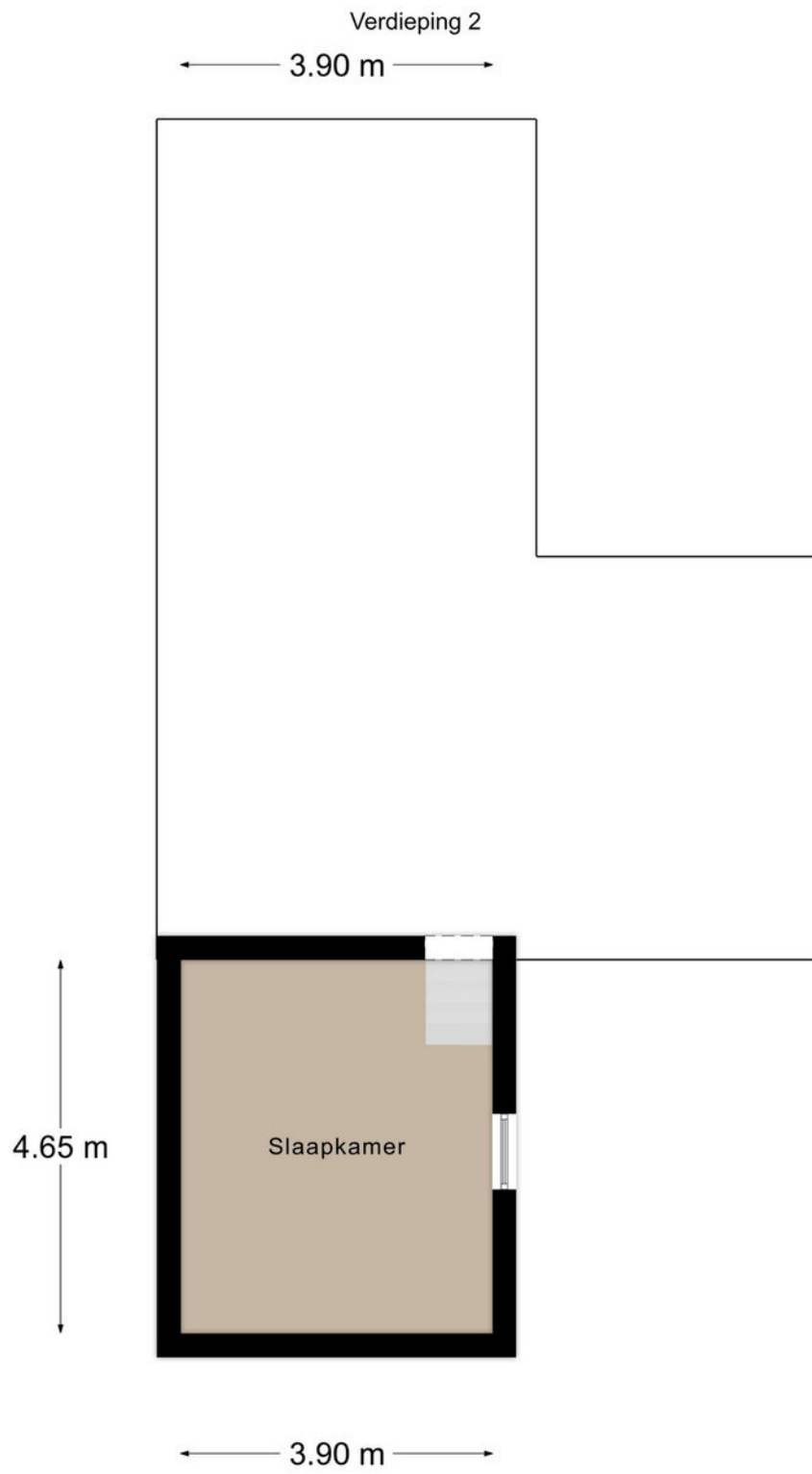
FOTOS

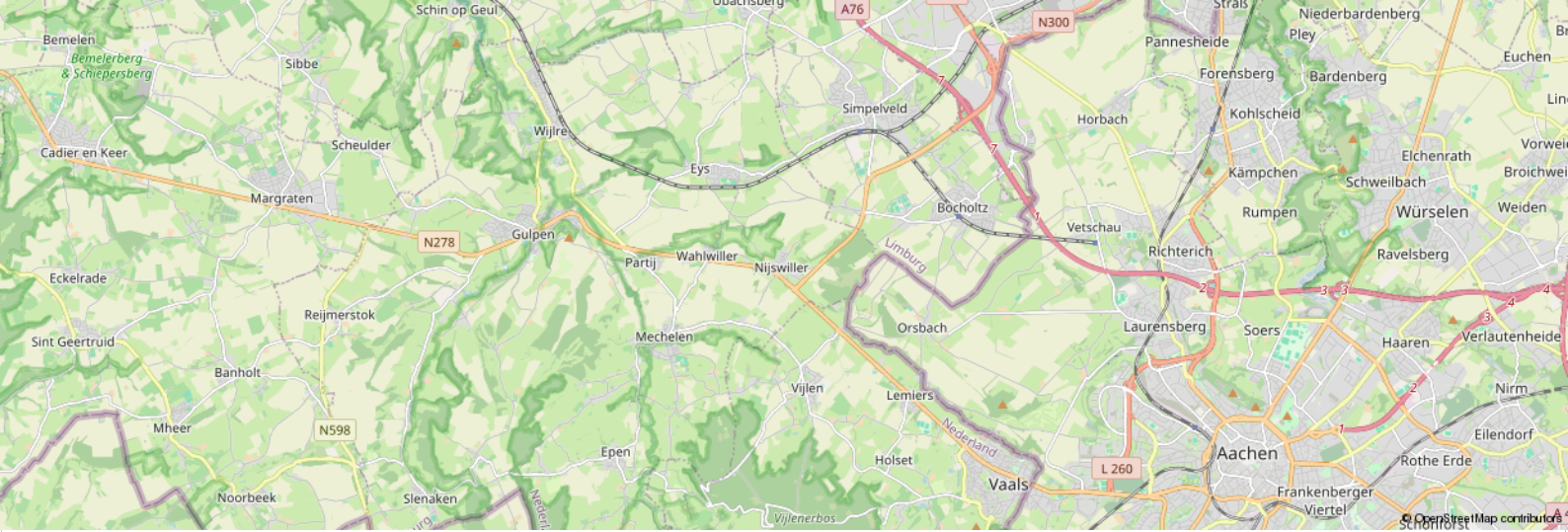


Plattegronden









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



dionnemakelaars.nl