



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Beeklaan 13

6286 BL Wahlwiller - Wittem

€ 260.000,- 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

Beeklaan 13, 6286 BL Wahlwiller - Wittem

Gelegen aan de rand van Wahlwiller, met uitzicht op het groen, licht deze nette hoekwoning met brede garage en ruime tuin gesitueerd op Zuid West.

Het pand is gebouwd in 1965 en steeds netjes verzorgd, maar inmiddels is een modernisering wenselijk.

De woning heeft een herkenbare indeling met woonkamer en gesloten keuken op de begane grond, de verdieping telt drie slaapkamers en de badkamer.

Via vlizotrap is de bergzolder bereikbaar voor al je opslag.

Aan de achterzijde van de woning vinden we eerst een ruim terras, aansluitend ligt de extra brede garage.

Zowel achter de garage als aan de zijkant van de woning ligt nog een flink stuk grond waardoor er veel potentie is voor uitbreiding van je tuinruimte of misschien wel een aanbouw van de woning of garage.



Een leuke woning voor een jong gezin, koppel of alleenstaande die bereid is om hier je eigen thuis van te maken.

Wahlwiller, een klein dorp in het Heuvelland, bekend als Wijndorp (met jaarlijks wijnfeest en heuse wijnkoningin) en om haar jaarlijkse Luikse Markt.

Haar inwoners vinden het er aangenaam wonen, heerlijk rustig met af en toe een bescheiden dorpsactiviteit waar iedereen welkom is.

Daarnaast is Wahlwiller omgeven door veel groen, de wijnranken groeien weelderig op de zonnige hellingen van de Kruisberg.

Uitvalswegen zijn snel bereikt en voor boodschappen en andere voorzieningen is er binnen 10 autominuten zelfs keuze uit drie plaatsen: Gulpen, Vaals en Simpelveld.

Een mooie combinatie van een charmante omgeving met praktische zaken en uitvalswegen in de directe nabijheid.





Bijzonderheden

Kunststoffen kozijnen voorzien van dubbele beglazing

Deels voorzien van rolluiken

HR combi CV installatie, bouwjaar 2012, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)

Het terras is voorzien van een elektrisch zonnescherm

De garage is omstreeks 1985 gebouwd

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met vinylvloer, trapopgang, trapberging en meterkast

Toilet voorzien van staand closet

Doorzon woonkamer voorzien van parketvloer, schouw met open haard

Gesloten keuken voorzien van vinylvloer, witgoedaansluiting, aanrechtblok met afzuigkap, enkele deur naar de tuin

Eerste verdieping

Overloop voorzien van vloerbedekking

Slaapkamer I voorzien van kurkvloer

Slaapkamer II voorzien van vloerbedekking

Slaapkamer III voorzien van vloerbedekking

Badkamer voorzien van douche en wastafel

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder

Extern

Garage voorzien van kantelpoort



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	hoekwoning
Bouwjaar	1965
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	405 m ²
Woonoppervlakte	87 m ²
Overige inpandige ruimte	16 m ²
Externe bergruimte	20 m ²
Verwarming	CV Ketel - Hesi Eco Comfort HRC 1-3 bouwjaar 2012. De CV ketel is gehuurd, de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper.
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	E
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	zuidwest









FOTOS













FOTOS

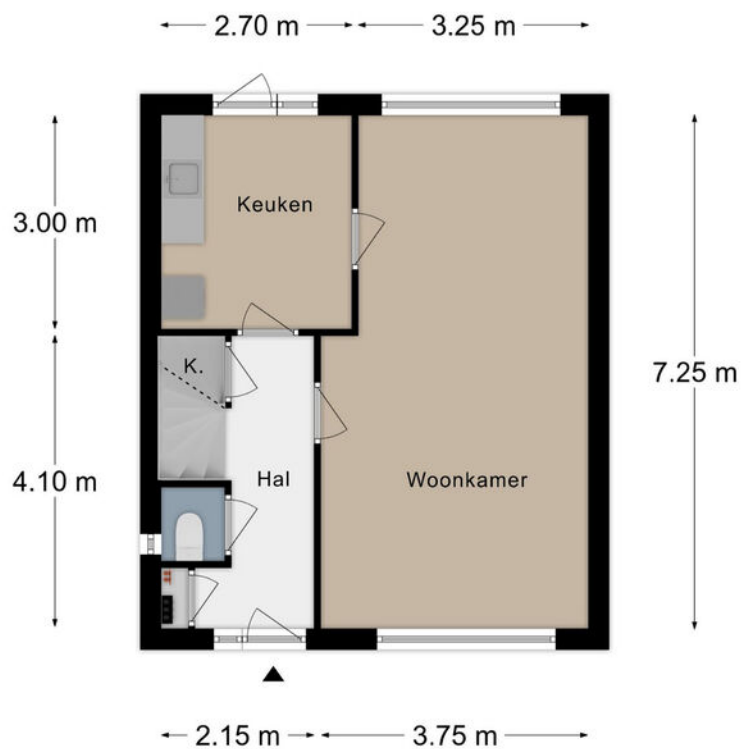
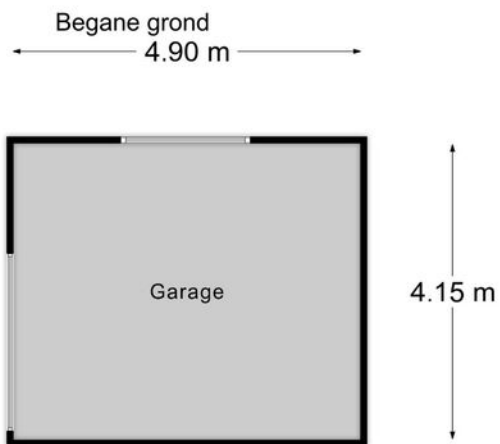




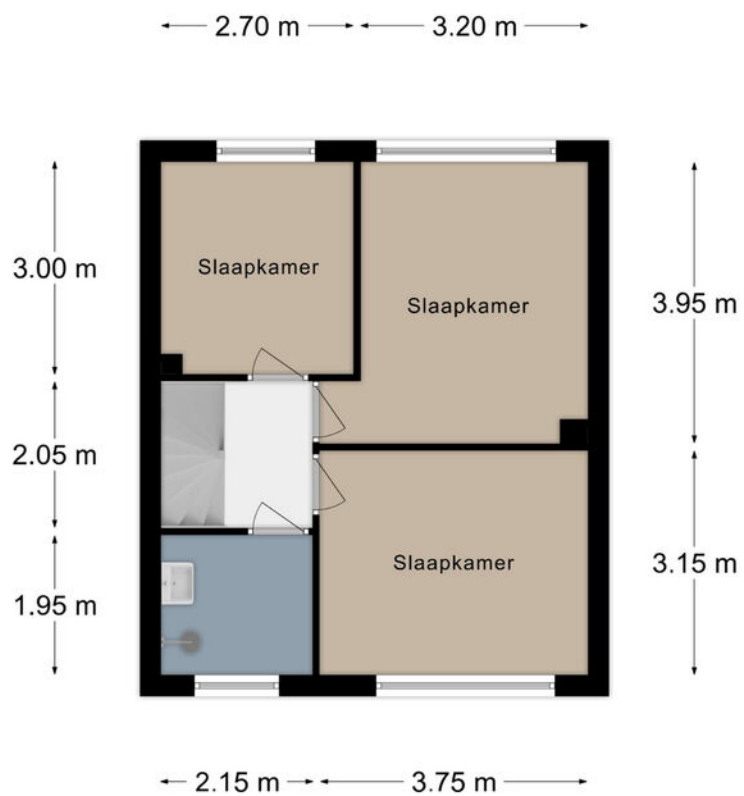
FOTOS



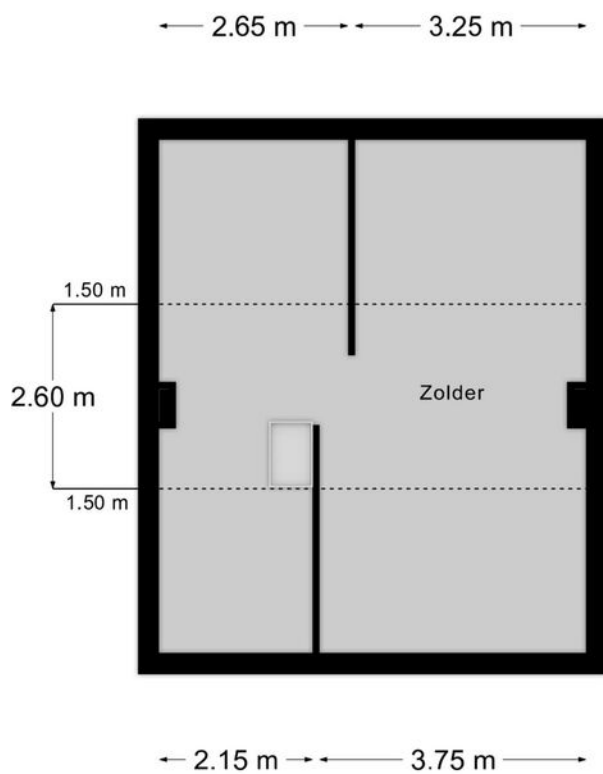
Plattegronden



Verdieping 1



Verdieping 2

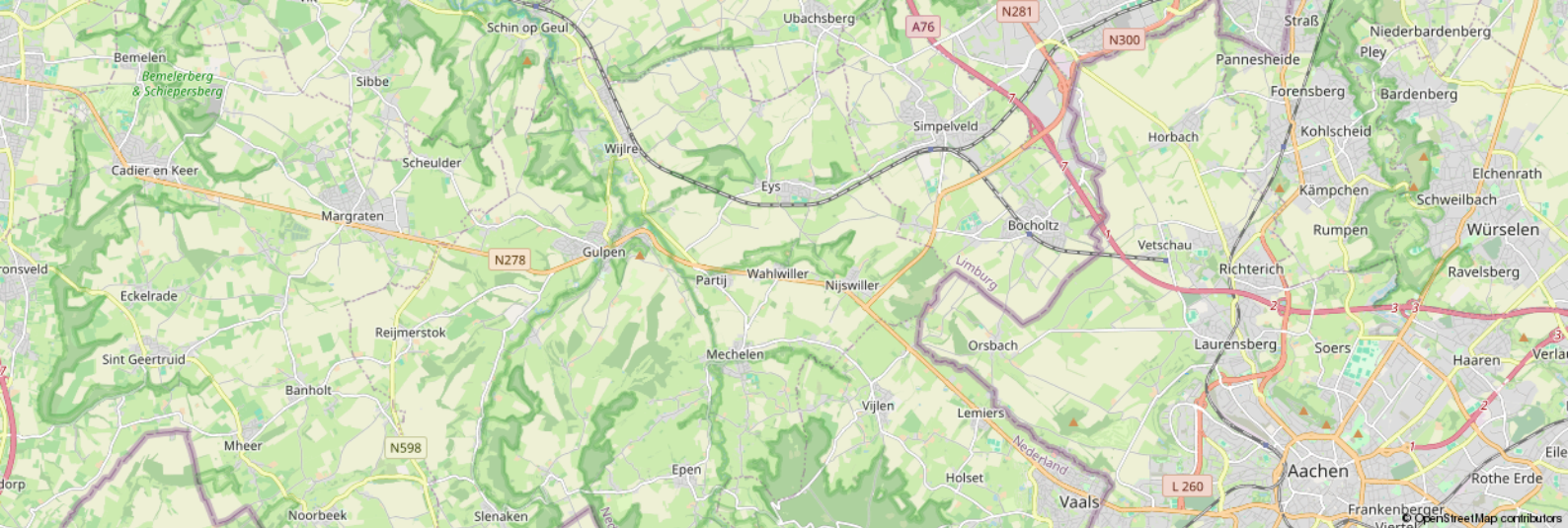


Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.





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 Lievense





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