



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Rodestraat 29
6286 AV Partij - Wittem

€ 545.000,- k.k.

**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar-taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



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

Rodestraat 29, 6286 AV Partij - Wittem

Het jaartal 1788 prijkt op de gevel van dit karakteristieke woonhuis met bijgebouwen aan de Rodestraat 29 in Partij, een snelle rekensom leert dat dit pand al 237 jaar geleden gebouwd werd.

En dat was toentertijd al een hele strategische locatie, namelijk precies halverwege tussen Maastricht en Aken.

Het huis kent dan ook een lange historie waarin het dienst heeft gedaan als halteplaats voor reizigers, de visioenen van de herberg uit lang vervlogen tijden zijn makkelijk te maken.

Nog steeds heeft Partij een hele gunstige ligging, je ligt op maar zo'n 15 km van centrum Maastricht aan de ene zijde en ook op 15 km van centrum Aken aan de andere zijde.



Maar ook Gulpen, Simpelveld en Vaals liggen binnen handbereik, net als autosnelwegen en openbaar busvervoer. En dat alles ligt ingebed in het vijfsterren Heuvellandschap, je loopt zo het veld in en geniet van het prachtige uitzicht rondom het hele dorp.

Vanaf de straat kijken we naar dit klassiek ingedeelde woonhuis, direct zien we al dat hier veel ruimte achter de gevel schuil gaat. Al helemaal als je dan bedenkt dat er aan de achterzijde dwars op de woning nog een hele stalvleugel gebouwd is.

De sfeervolle binnenplaats en lommerrijke tuin met eeuwenoude bomen geven je bijna het gevoel alsof je in het buitenland bent.

In de jaren tachtig van de vorige eeuw werd het pand uitgebreid gerenoveerd met respect voor het karakter van het object.

Er ontstond een sfeervol woonhuis waar de keuken het kloppend hart van de woning is geworden, gezellig aan tafel zitten bij de kachel was hier een vanzelfsprekendheid.

De woonkamer aan de andere zijde is een knusse ruimte om in de avond een goed boek te lezen of lekker voor de televisie te luieren.

Op de verdieping tellen we vier slaapkamers en een goed bemeten badkamer. Maar daarmee zijn we nog lang niet klaar, zo is er nog een hele grote zolder en gewelfde kelder in huis.

De stalvleugel werd ook opgeknapt tot meerdere ruimtes in gebruik als garage, opslag en hobbyruimte, de zolder er boven is enorm groot.

Met een woonoppervlak van 178 m² is de woning al ruim bemeten, maar de overige inpandige ruimte van 193 m² maakt het pand tot een ruimtewonder.



De mogelijkheden van dit object zijn dan ook legio, een gezin zal zich hier zeker thuis voelen maar ook wonen in familieverband is prima te realiseren.

Of denk je toch aan het starten van je eigen B&B of vakantiewoning? Ook die opties zijn mogelijk. Het perceel heeft een goed formaat van 710 m², via de oprit aan de rechterzijde van de woning bereik je eerst de met rode gebakken stenen beklinterde binnenplaats.

De groene halfronde stalpoorten, de hoge dakoverstekken en de groene luiken aan de ramen maken het tot een sfeervol plaatje. In de met hagen omsloten tuin staan prachtige bomen die heerlijke schaduw geven op een warme zomerdag, de picknickbank nodigt uit voor een gezellige barbecue.

Wij weten het zeker: bij dit object wordt sfeer met een hoofdletter geschreven, ga jij hier een nieuw hoofdstuk schrijven van de historie van dit unieke pand?

Partij is feitelijk een dorp dat behoort tot de plaats Wittem. Vanwege de centrale ligging in het Heuvelland, is het een geliefde woonplaats. Je bent binnen een mum van tijd op de uitvalswegen, Maastricht, Heerlen en Aken liggen op zo'n 20 minuten rijden, maar ook is centrumplaats Gulpen met alle voorzieningen snel bereikt.

Zo heb je in een paar autominuten supermarkten, winkels, basis- en voortgezet onderwijs, medische voorzieningen, kinderopvang en sportfaciliteiten beschikbaar.

Het dorp bestaat uit een kleine gemeenschap die diverse activiteiten organiseert voor jong tot oud en iedereen is er meer dan welkom. Of je loopt naar het gezellige terras in het dorp voor een lekkere kop koffie of om een hapje te eten.

De naam Partij is afgeleid van het Latijnse woord *tortus*, wat bocht of kromming betekent. De mensen die ter plaatse bekend zijn weten precies wat daarmee bedoeld wordt.



Bijzonderheden

Origineel bouwjaar 1788, renovatie circa 1985

Houten kozijnen voorzien van enkele beglazing

Verwarming middels gaskachels op de begane grond

Warmwatervoorziening middels boiler

Bestemming: Wonen-2 met aanduiding Karakteristiek, mogelijkheden voor mantelzorg, verblijfsrecreatieve doeleinden

Dakisolatie middels
6 cm steenwol (2024)

De buitenkozijnen werden
geschilderd in 2024

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Gewelfde kelder met waterput

Begane grond

Entree, hal met plavuizen vloer en trapopgang, meterkast

Toilet voorzien van staand closet

Woonkamer voorzien van plankenvloer, schouw met gaskachel

Woonkeuken voorzien van plavuizen vloer, schouw met gaskachel, keukeninstallatie met terrazzo blad, gaskookplaat, afzuiging en koelkast.

Enkele deur naar de tuin en toegang naar de kelder.

Garage met dubbele poort

Stalvleugel

Bijkeuken met trap naar de zolder, aanrecht en meterkast

Garage met dubbele poort

Berging

Berging

Overkapping

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I met kastenwand

Werk/slaapkamer II (overloopkamer)

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een planken vloer

Badkamer voorzien van dubbele wastafel, staand toilet, ligbad, douchecabine en witgoedaansluiting

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare bergzolder boven de woning

Bergzolder boven de stalvleugel



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1788
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	710 m ²
Woonoppervlakte	178 m ²
Overige inpandige ruimte	193 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	25 m ²
Verwarming	gaskachels (begane grond) warm water geschied d.m.v. elektrische boiler, A.O. Smith, bouwjaar 1999, eigendom
Isolatie	dakisolatie
Energie label	G
Ligging	aan rustige weg
Ligging tuin	noord



**Knusse
woonkamer**















FOTOS











PHOTOS



Stalvleugel





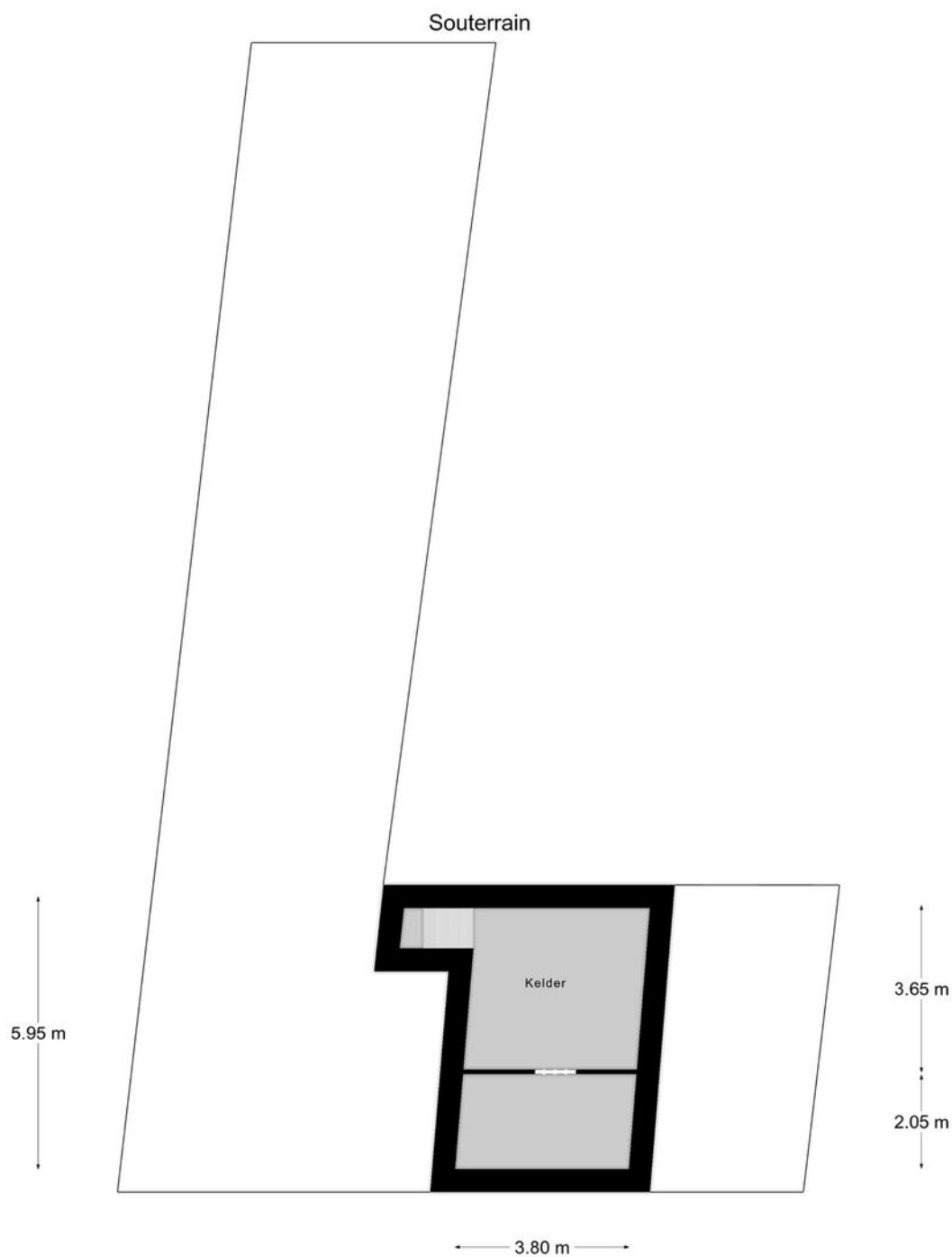




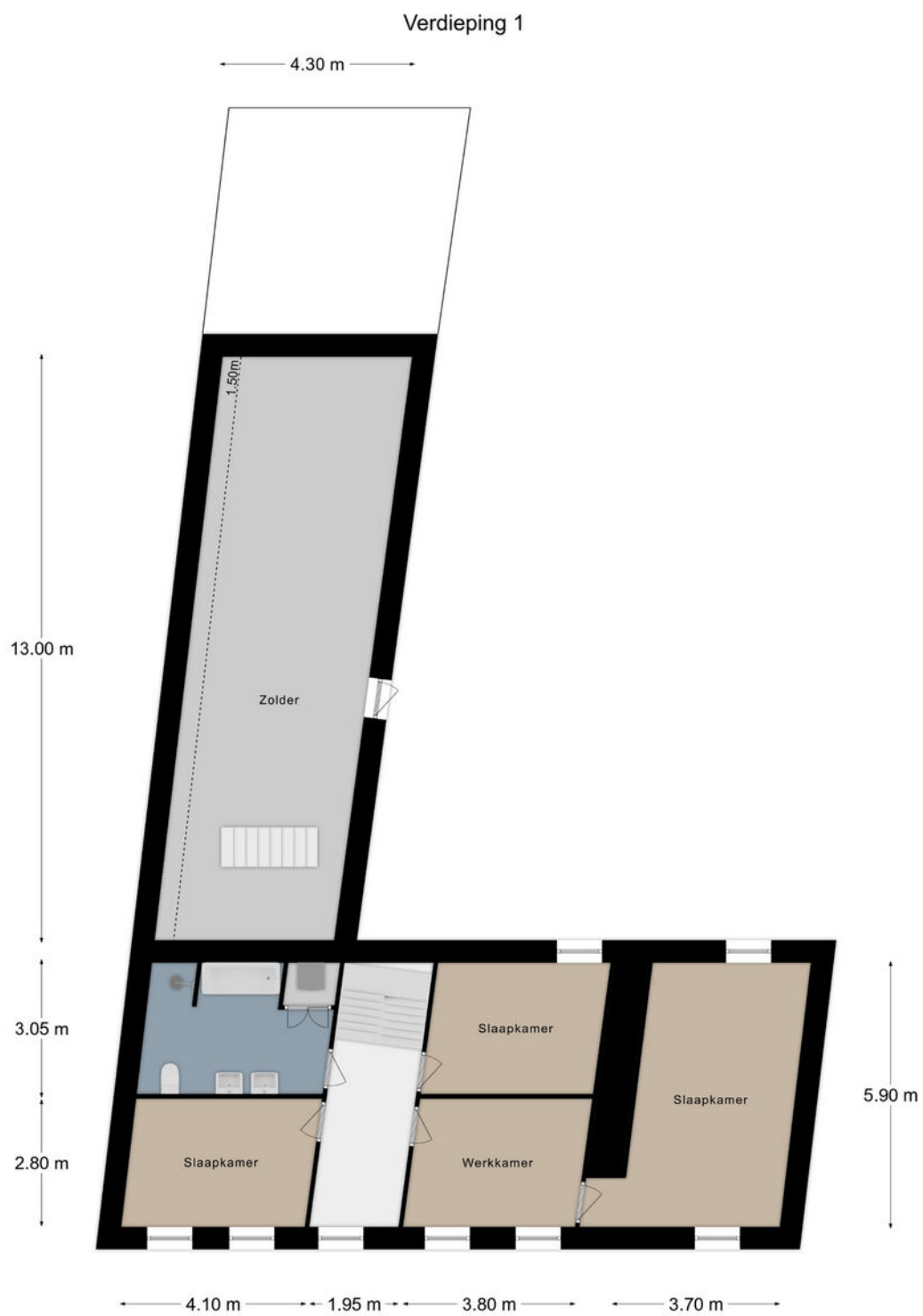


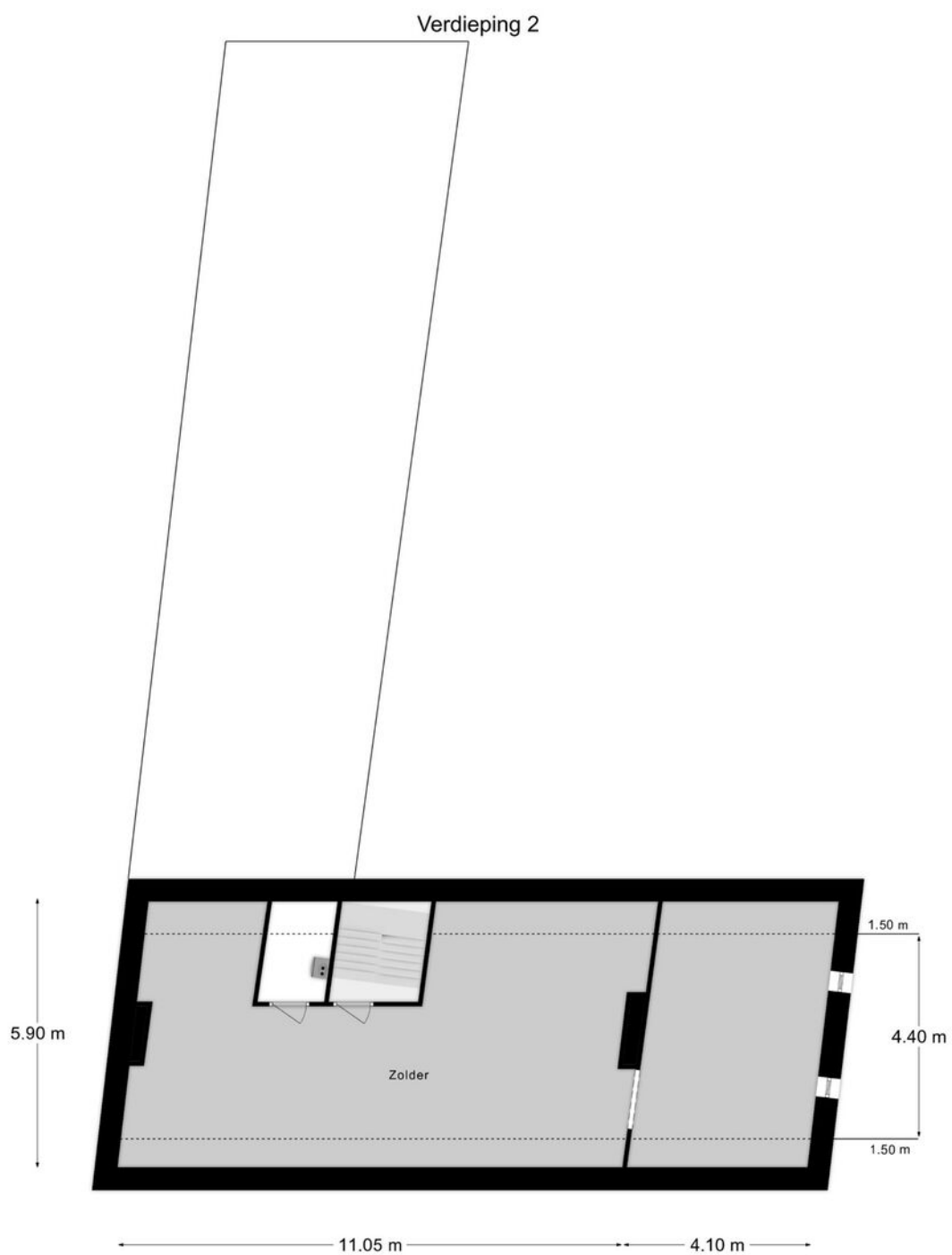


Plattegronden









Kadastrale kaart



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



dionnemakelaars.nl