



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Herver 4

6351 GS Bocholtz

€ 220.000,- 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 Bocholtz.

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 waardebepaling, 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

Herver 4, 6351 GS Bocholtz

Nieuw in ons aanbod is deze degelijk gebouwde tussenwoning uit 1964, gelegen in het centrum van Bocholtz. Een woning met ruimte en potentie, klaar om door de nieuwe eigenaar naar eigen smaak te worden gemoderniseerd.

Op de begane grond sluit de lichte, open leefruimte aan op de naastgelegen keuken en serre, en biedt daarmee mogelijkheden om een royale en gezellige leefkeuken te creëren, waar koken en samenzijn perfect samenkomen.

De woonkamer is ruim van formaat en mooi licht door de grote raampartij. Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers en een praktische badkamer, uitgerust met een ligbad met douche en wastafel.

Daarnaast vind je hier een separaat toilet met daarachter extra bergruimte, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.



Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar, die op zijn plaats volop mogelijkheden biedt voor opslag of zelfs uitbreiding, mocht je een extra slaap- of werkkamer willen realiseren.

De onderhoudsvrije tuin is gesitueerd op het Westen en beschikt over een buitenberging, waar je 's avonds kunt genieten van de laatste zonnestralen.

Kortom; een ideale woning voor wie op zoek is naar een fijn thuis met potentie, op een centrale plek in het dorp!

Bocholtz wordt door haar eigen inwoners uitgesproken als Bóches, het dialect behoort tot het Middelduits of Ripuarisch.

Het dorp was tot 1981 een zelfstandige gemeente, sindsdien vorm het een gemeente samen met buurdorp Simpelveld. Bocholtz ligt aan de grens met Duitsland, net ten zuiden van de A76 en N281.

Bereikbaarheid is dan ook een van de sterke pluspunten van het dorp, binnen een mum zit je op uitvalswegen naar Heerlen, Maastricht en Aken.

Ook behoren een aantal typisch Limburgse buurtschappen tot de kern, zoals de Baneheide, Vlengendaal, Prickart en Zandberg.

Doordat de woonplaats een relatief hoog inwonersaantal kent, heeft het de beschikking over een brede basisschoolvoorziening.

Ook is er een bijzonder actief verenigingsleven, waar eenieder iets van zijn gading kan vinden.

De kern zelf heeft een prima voorzieningenniveau met onder meer supermarkt, slager, winkels en horeca.



Bijzonderheden

De woning is voorzien van wisselend kunststoffen en aluminium kozijnen met zowel enkele als dubbele beglazing

CV-installatie Nefit Baseline HRC 24/ 4, bouwjaar 2017, huur
(de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper)

De woning is deels voorzien van rolluiken

De tuin is via een gang vanaf de voorzijde bereikbaar

Aanvaarding in overleg,
op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal voorzien van tegelvloer, meterkast

Toilet voorzien van staand closet en fontein, volledig betegeld

Woonkamer voorzien van parketvloer
Serre voorzien van tegelvloer

Gesloten keuken voorzien van de volgende inbouwapparatuur: koelkast, oven, afzuigkap, gaskookplaat

Bergruimte met loopdeur naar tuin

Gang naar berging en tuin via separate entree

Eerste verdieping

Overloop voorzien van parketvloer

Slaapkamer I met muurkast, voorzien van parketvloer

Slaapkamer II voorzien van parketvloer

Slaapkamer III met balkon, voorzien van parketvloer

Badkamer voorzien van ligbad met douche en wastafel

Toilet voorzien van hangend closet, met muurkast

Tweede verdieping

Per vlizotrap bereikbare bergzolder

CV-installatie



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1964
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	130 m ²
Woonoppervlakte	98 m ²
Overige inpandige ruimte	34 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	5 m ²
Externe bergruimte	13 m ²
Verwarming	CV-ketel, bouwjaar 2017, huur Nefit Baseline HRC 24/ 4 De huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	D
Ligging	in centrum, in woonwijk, beschutte ligging
Ligging tuin	west





FOTOS















PHOTO

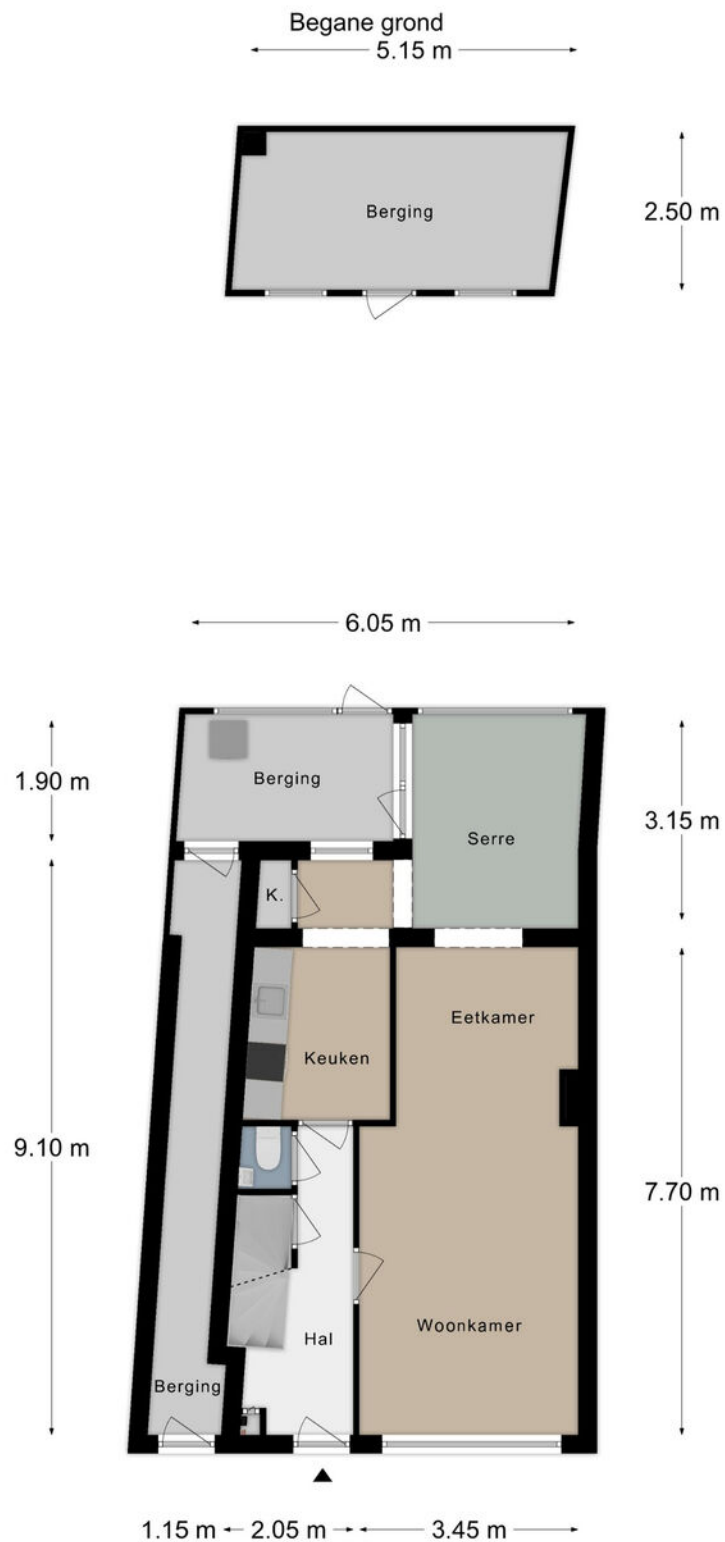




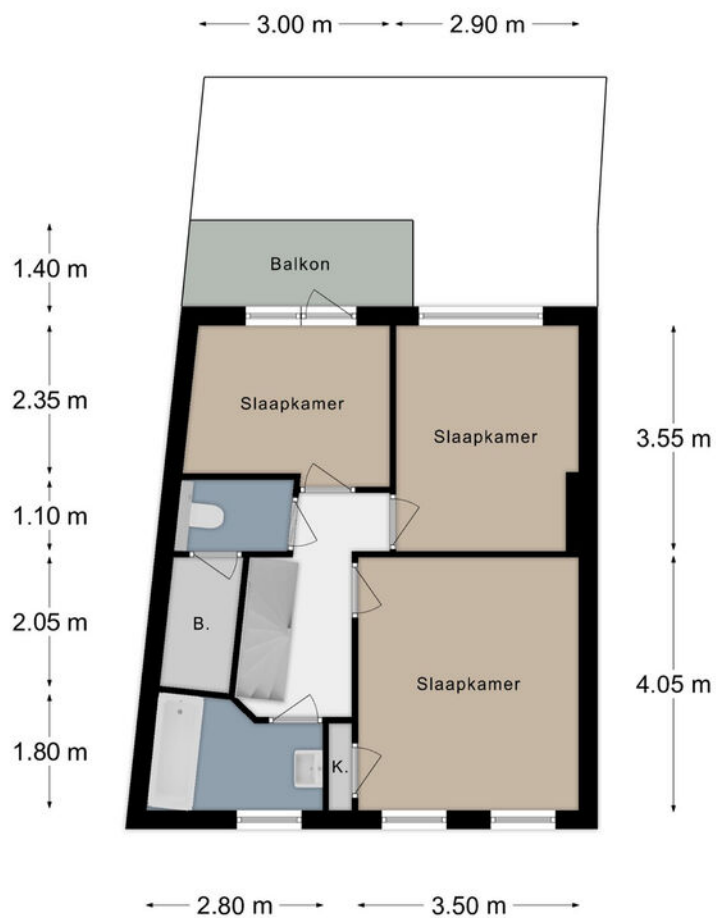
FOTOS



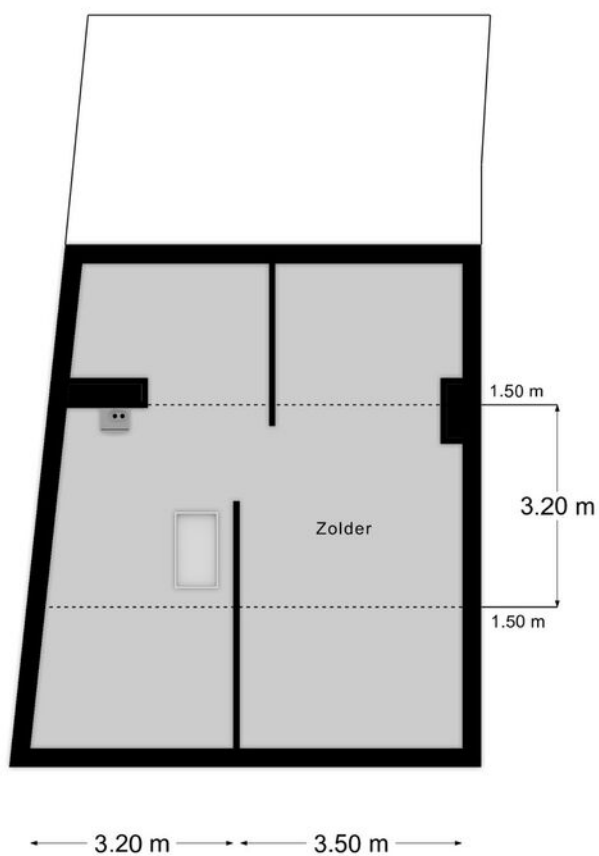
Plattegronden



Verdieping 1

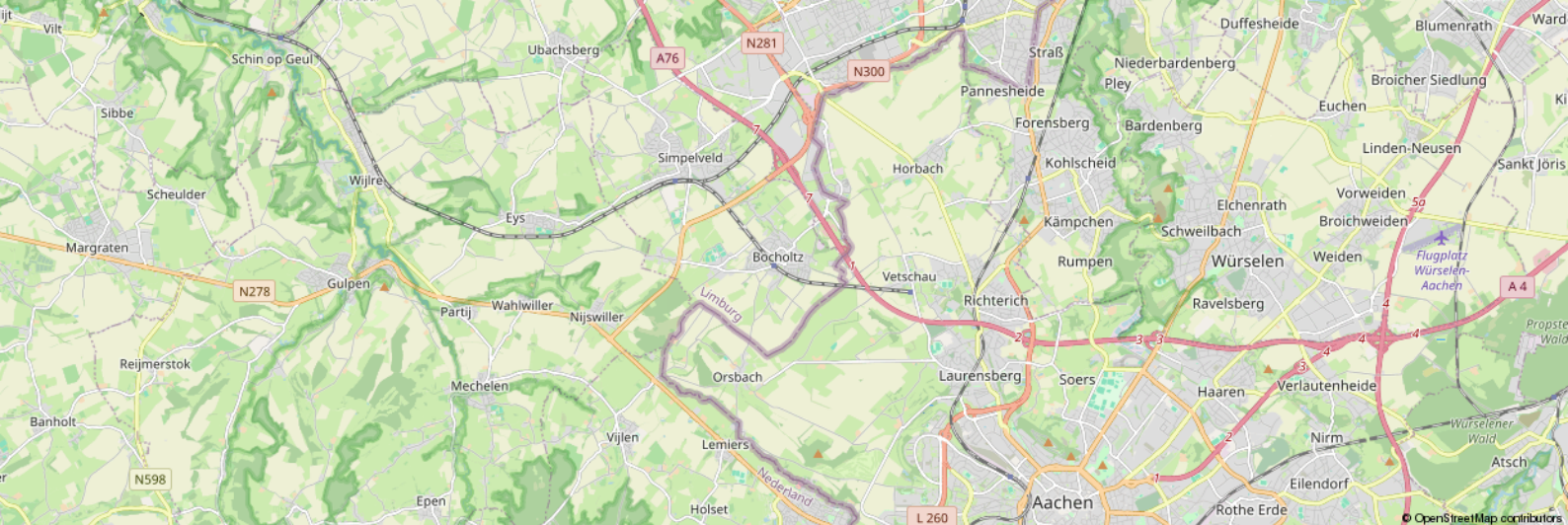


Verdieping 2









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