



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Kerkdelstraat 26

6277 NK Slenaken

€ 595.000,- 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 Slenaken.

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

Kerkdelstraat 26, 6277 NK Slenaken

Gelegen aan een klein woonerf aan de rand van pittoresk Slenaken ligt dit volumineuze vrijstaande woonhuis met inpandig bereikbare dubbele garage en ruime tuin met uitzicht over de groene weilanden.

Midden in het Gulpdal, nabij de Belgische grens en omgeven door verschillende bossen ligt Slenaken, daar waar het Heuvellandschap op zijn mooist is.

Het charmante dorp is al decennia lang geliefd als verblijfplaats voor toeristen, in het dorp hangt dan ook een gezellig maar rustig sfeertje met diverse hotels, terrassen en een warme bakker annex dorpswinkel en een busverbinding.

In de jaren zeventig is er een gevarieerde woonwijk gebouwd aan de zuidwestzijde van het dorp, begrensd door de Schilbergerweg.



Deze woning ligt aan de rand waardoor het een blijvend vrij uitzicht heeft vanuit de tuin, een genot om naar te kijken en rust is een zekerheid.

Het huis heeft een solide bouw met een ruim woonoppervlak van maar liefst 183 m2. In de afgelopen jaren heeft er veel onderhoud plaatsgevonden en is de indeling aangepast om het huis weer eigentijds te maken. De heerlijk lichte, open woonruimte op de begane grond, de vier ruime slaapkamers én een badkamer op de verdieping zorgen voor een prettig wooncomfort.

Een groot pluspunt is de ruim bemeten dubbele garage aan de achterzijde van het pand. Een ideale plek voor de hobbyist, of misschien offer je wel één van de garages op om er een slaapkamer met badkamer te maken zodat je levensloopbestendig kunt wonen.

Via de dubbele deur in de eetkamer loop je naar de privacyvolle tuin in die zich om het huis heen ontvouwt en gesitueerd is op het zuiden.

Vanaf je terras heb je een mooie blik op de omgeving, en als je rustig blijft zitten zijn er veel verschillende soorten vogels te spotten. Het groene gazon, de natuurlijke beplanting en volwassen bomen zorgen voor een rustgevende atmosfeer.

Slenaken noemt zichzelf vaak "de parel van het Heuvelland", deze titel is goed te verklaren. Het dorp is gelegen in de kom van het Gulpdal en kenmerkt zich door haar karakteristieke dorpskern, het riviertje de Gulp en het fraaie landschap met bekende heuvels zoals de Piemert en de Loorberg.

Het betreft een gastvrij dorp met diverse horecagelegenheden, al decennia lang weten wandelaars, fietsers en toeristen het dorp goed te vinden.

Hierdoor heerst er een gezellig sfeer, met een permanent vakantiegevoel en is er een open houding naar nieuwe inwoners. Slenaken is dan ook een fijne plek om te wonen in het vijf sterrenlandschap van Zuid-Limburg.





Bijzonderheden

Bouwjaar 1975

In 2018 is de indeling van begane grond open gebroken tot een grote leefruimte, ook zijn het toilet en de hal vernieuwd. Het stucwerk is eveneens vernieuwd.

Vrijwel volledig hardhouten kozijnen van dubbele HR beglazing en rolluiken

De meterkast is vernieuwd in 2018

Het pand is voorzien van spouwmuurisolatie en dakisolatie vanuit de bouw, de begane grond vloer is in 2020 geïsoleerd vanuit de kruipruimte

HR combi CV installatie, Remeha Calenta 40C, installatiejaar 2015, eigendom

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met lestenenvloer, meterkast en open trap naar de verdieping

Toilet voorzien van hangend closet en fonteinmeubel

Woonkamer voorzien van grote raampartijen

L-vormige open keuken met eetkamer voorzien van dubbele tuindeuren, aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: inductiekookplaat, RVS afzuigkap, combi oven, koelkast, vaatwasser

De woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een plankenvloer

Bijkeuken voorzien van aanrechtblok, witgoedaansluitingen en enkele deur naar de tuin

Inpandige garage I met CV ruimte en aanrecht, dubbele poort

Garage II met gootsteen, aanrecht, kantelpoort aan de voorzijde en dubbele deur aan de achterzijde

Eerste verdieping

Overloop met vide, vloerbedekking

Slaapkamer I met aansluitend werkkamer voorzien van dakkapel, planken vloer

Slaapkamer II met laminaatvloer

Badkamer voorzien van douche, ligbad, dubbele wastafel en staand closet

Slaapkamer III met laminaatvloer

Slaapkamer IV met dakkapel en laminaatvloer

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1975
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	772 m ²
Woonoppervlakte	183 m ²
Overige inpandige ruimte	102 m ²
Externe bergruimte	4 m ²
Verwarming	CV-ketel, bouwjaar 2015, eigendom Remeha Calenta
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energie label	C
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Ligging tuin	rondom



een heerlijk
lichte, open
woonruimte





FOTOS























FOTOS







de
privacyvolle
tuin is
gesitueerd
op het
zuiden





FOTOS





FOTOS



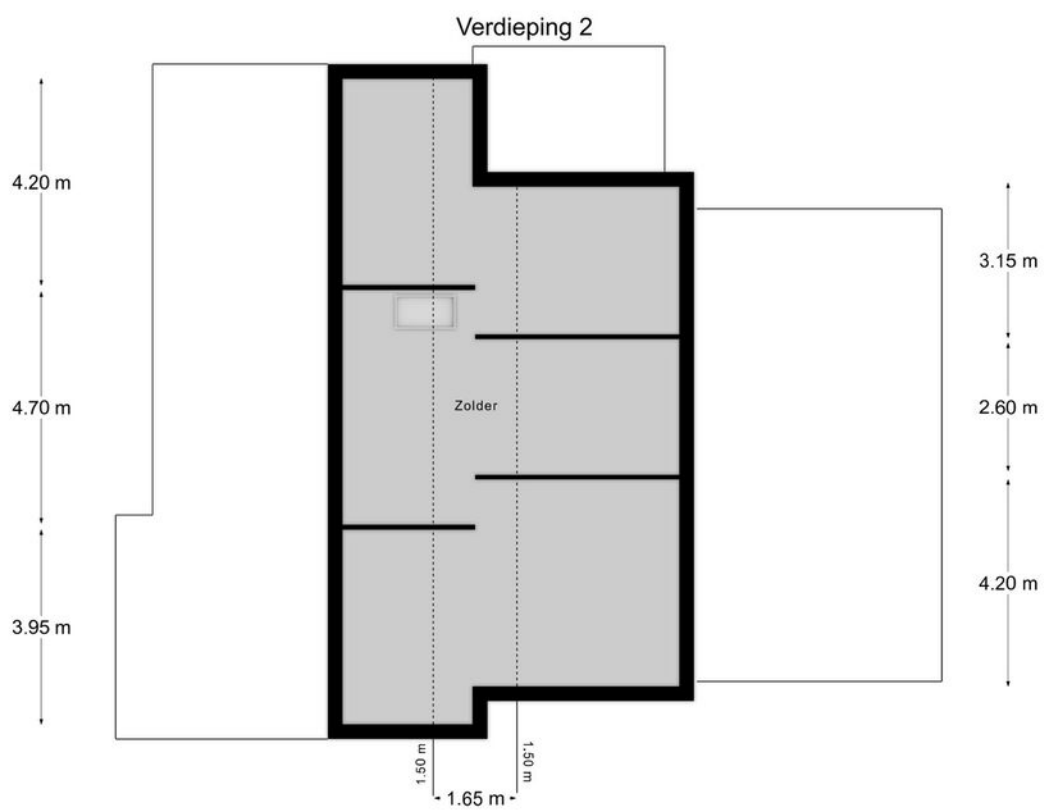




Plattegronden







Kadastrale kaart

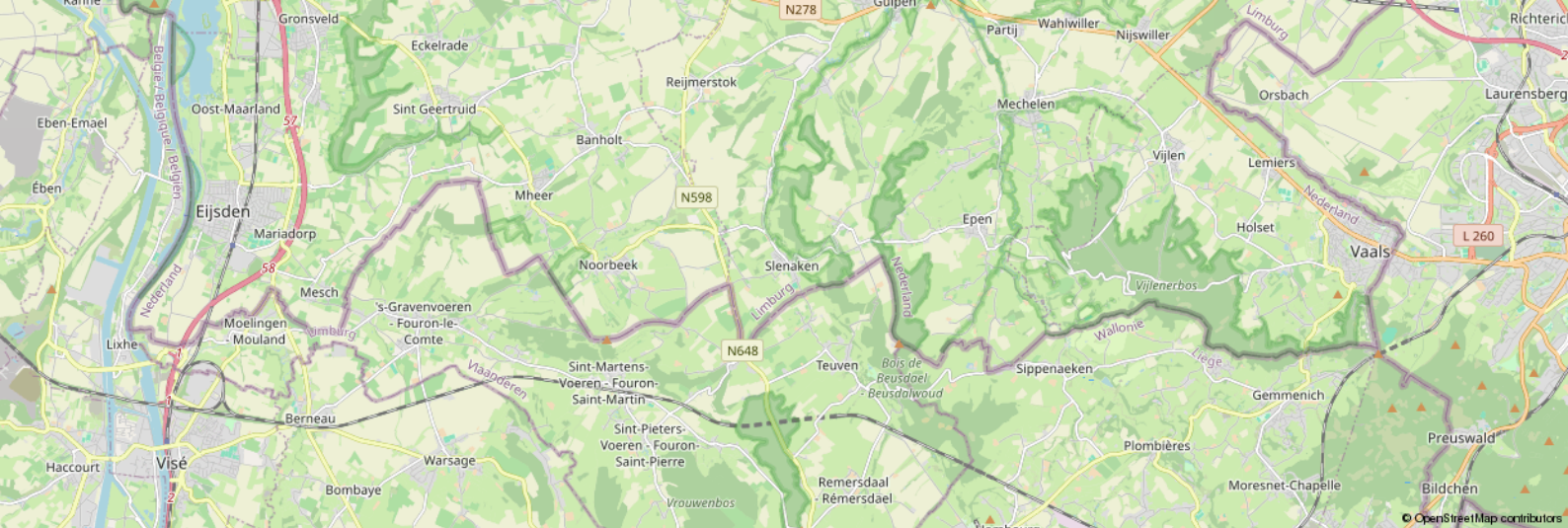


Aantekeningen

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