



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Kerkdelstraat 15

6277 NK Slenaken

€ 395.000,- 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 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 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

Kerkdelstraat 15, 6277 NK Slenaken

Wij bieden aan een twee-onder-een kapwoning van het formaat extra ruim gelegen in een rustige en breed opgezette woonwijk van pittoresk Slenaken.

In alle opzichten heeft dit object net iets extra's te bieden, zo is er een compleet souterrain met eigen ingang dat multifunctioneel te gebruiken is. Denk bijvoorbeeld aan een studio voor inwonend kind of ouder, kantoor/praktijk aan huis of als gastenverblijf voor je logees.

De begane grond is aan de achterzijde vergroot middels een aanbouw voor extra leefruimte, een fijne woonkamer en leefkeuken zijn het resultaat.

De eerste verdieping heeft drie goede formaten slaapkamers en badkamer.

De middels vaste trap bereikbare zolder heeft dan nog een extra slaapkamer met dakkapel te bieden.

Het huis heeft dus vier bouwlagen en een woonoppervlak van maar liefst 129 m², het geheel is keurig verzorgd.



Verder is er een grote garage met bergzolder, ideaal voor de hobbyist.

Met een royaal perceel van 401 m² is er ook buiten alle ruimte te vinden, een lange oprit met veel parkeergelegenheid, een voor en zijtuin met volgroeide beplanting geven het pand een mooie aanblik.

De zonnige achtertuin is gesitueerd op Zuidwest en heeft een overkapping en meerdere terrassen.

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.

Het dorp beschikt over een bakker met buurtsupermarkt en busverbinding als basisvoorzieningen.

Slenaken is dan ook een fijne plek om te wonen in het vijf sterren landschap van Zuid Limburg.





Bijzonderheden

De woning is voorzien van spouwmuurisolatie in 2014

Het platte dak boven de keuken is na geïsoleerd

De woning heeft op de begane grond, verdieping en zolder kunststoffen kozijnen voorzien van HR ++ beglazing, de kozijnen van souterrain en garage zijn voorzien van houten kozijnen met merendeels enkel glas

De keuken is vernieuwd in 2008 en de badkamer op de verdieping is vernieuwd in circa 2010

HR combi CV installatie, Intergas Kombi Kompakt HRE, installatiejaar 2025, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)

De woning is in diverse fases vergroot: realisatie souterrain door uitgraven kruipruimte, de keuken is in twee fases vergroot, er is een vaste trap naar de zolder gerealiseerd, de garage is vergroot en van een zadeldak voorzien. Al deze vergrotingen zijn uitgevoerd in de jaren zeventig en tachtig

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Multifunctionele ruimte te gebruiken als studio/kantoor/gastenverblijf met zij entree en tegelvloer

Badkamer met douche, wastafel en staand closet, tegelvloer

Kelder met CV installatie en trapopgang, tegelvloer

Begane grond

Entree, hal voorzien van plavuizenvloer, meterkast, trapopgang en garderobe

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Woonkamer voorzien van parketvloer

Semi open woonkeuken voorzien van plavuizenvloer, enkele deur naar de overkapping en tuin, aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: 6 pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, combi oven, koelkast en vaatwasser

Eerste verdieping

Overloop voorzien van vloerbedekking

Slaapkamer I met laminaatvloer

Slaapkamer II met laminaatvloer

Slaapkamer III met vinylvloer en wastafel

Badkamer voorzien van ligbad, wastafelmeubel en hangend closet

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping, overloop met bergingen

Slaapkamer IV met dakkapel en schuifkasten

Extern

Garage met automatische kantelpoort, witgoedaansluiting en bergzolder



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1969
Aantal kamers	8
...waarvan slaapkamers	5
Perceel	401 m ²
Woonoppervlakte	129 m ²
Overige inpandige ruimte	25 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	9 m ²
Externe bergruimte	55 m ²
Verwarming	CV ketel - Intergas Kombi Kompakt HRE - bouwjaar 2025 - betreft een huur CV ketel, de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper
Isolatie	muurisolatie
Energielabel	C
Ligging	in woonwijk
Ligging tuin	zuidwest

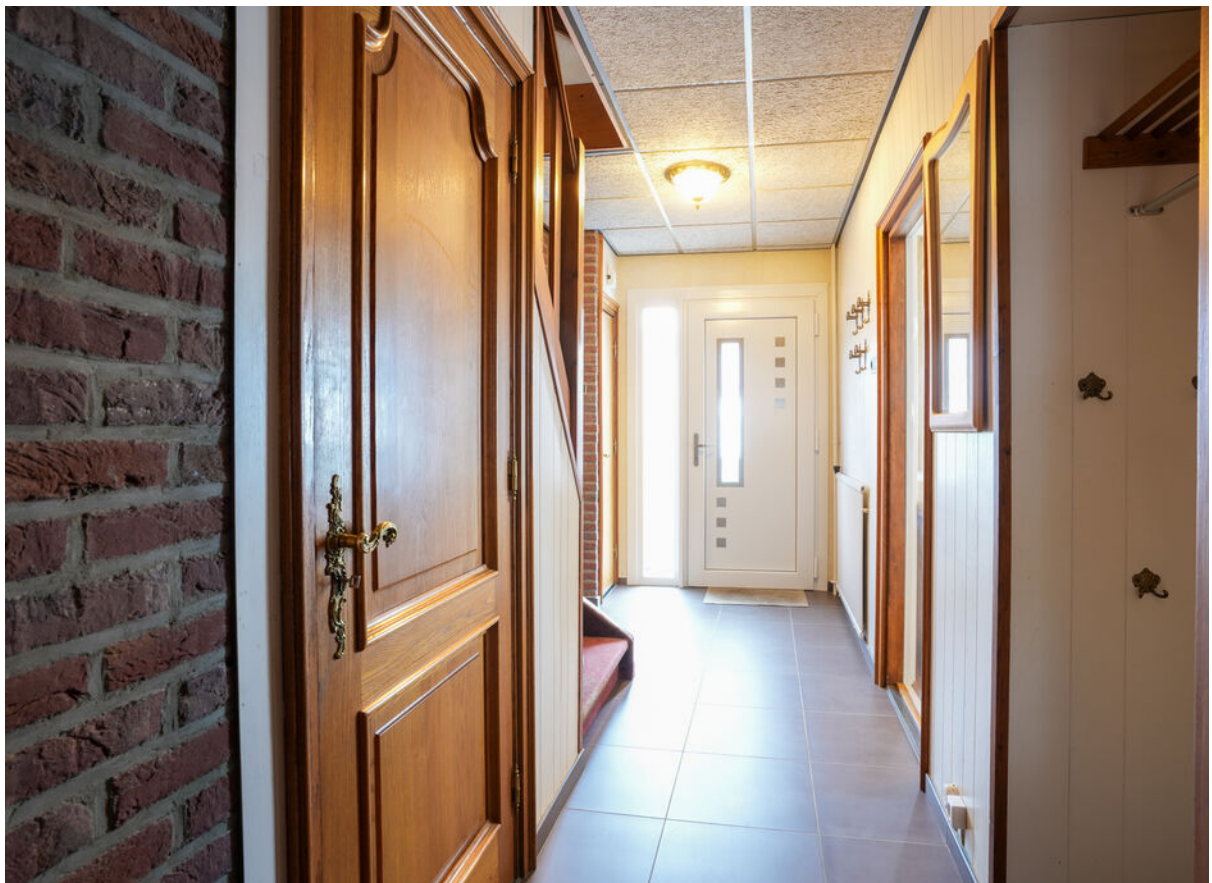


fijne
woonkamer
en
leefkeuken









**drie goede
formaten
slaapkamers**



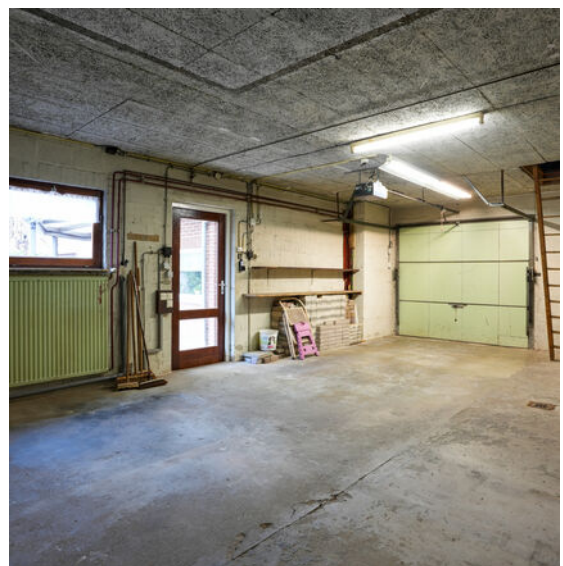








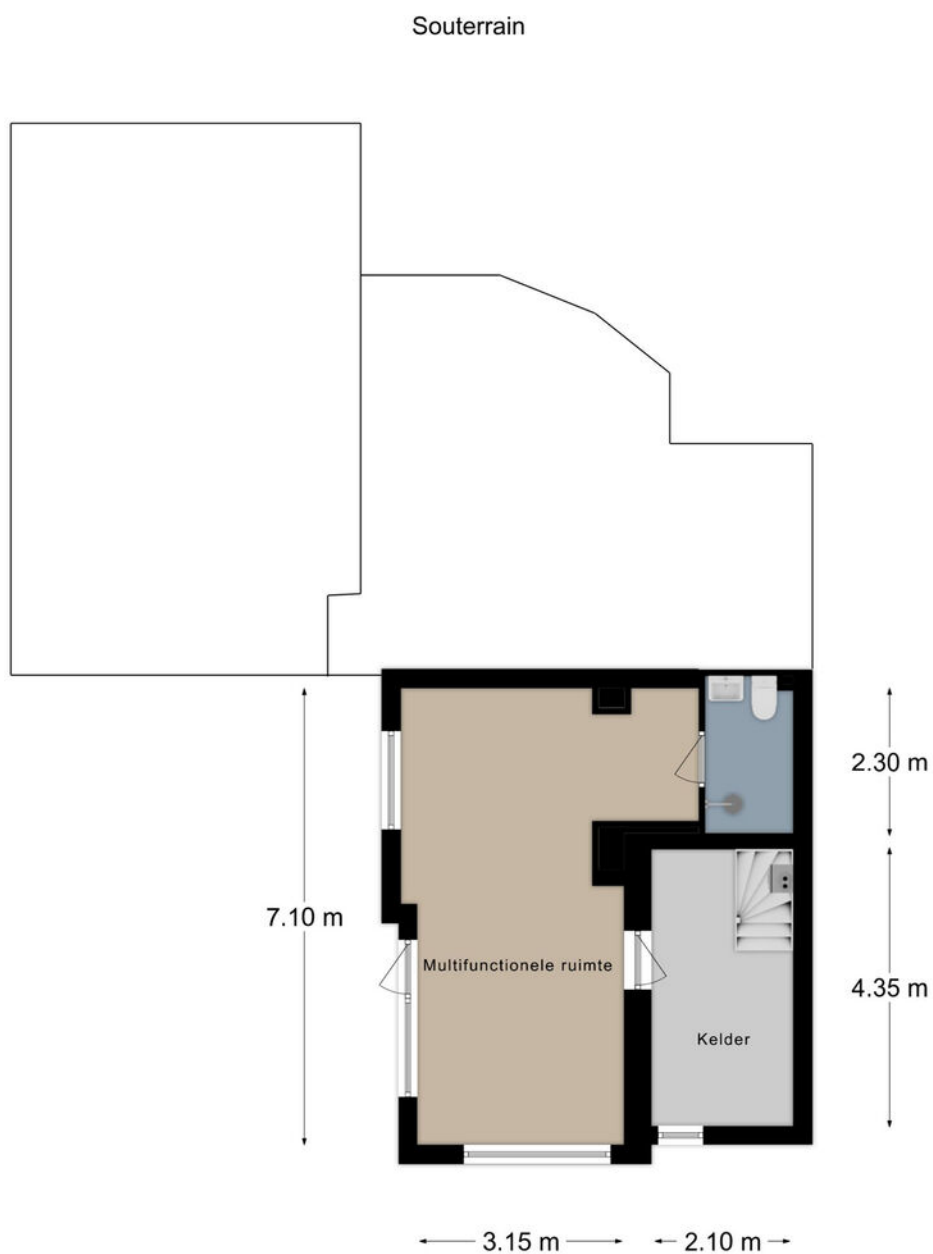


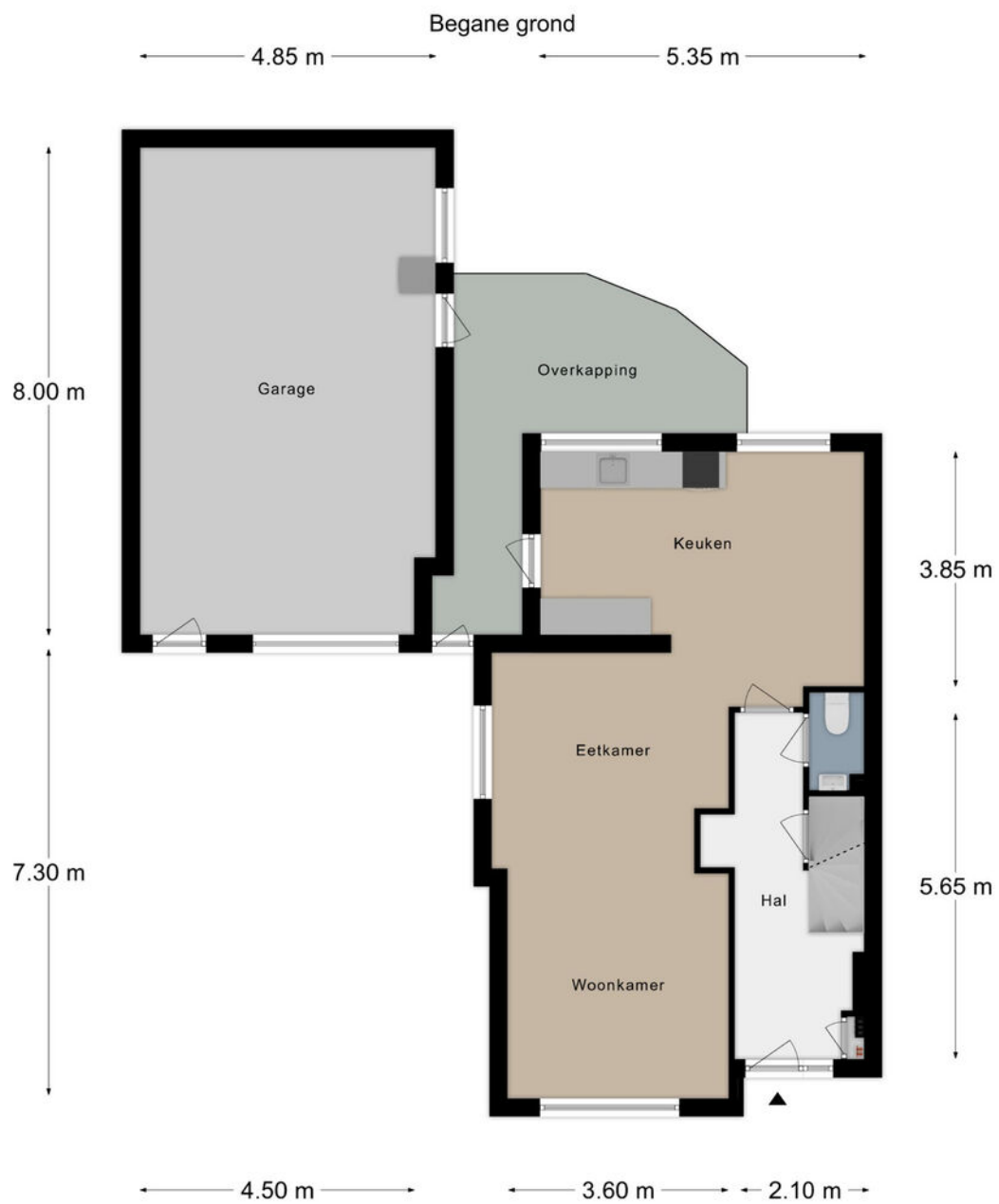


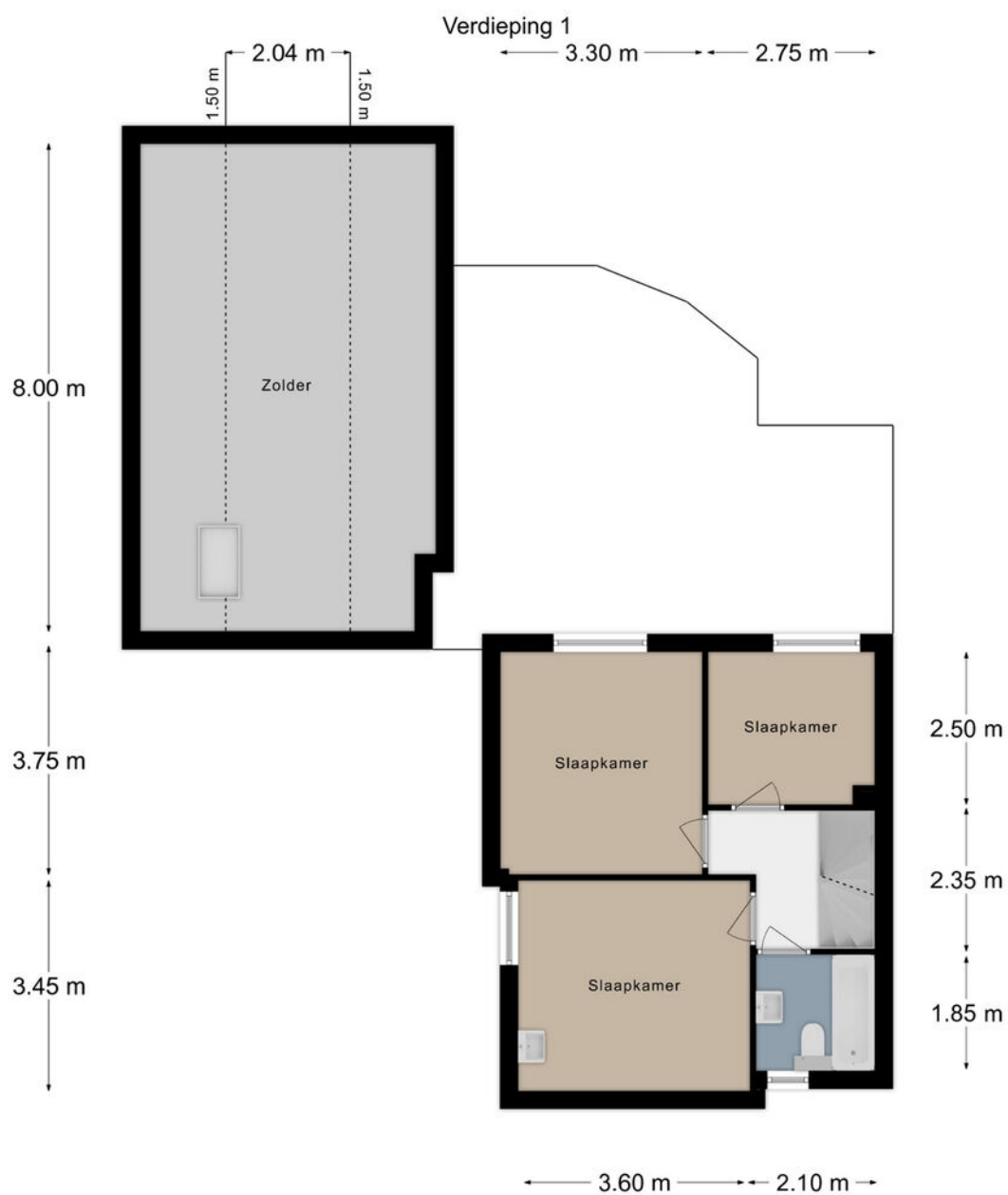


PHOTO

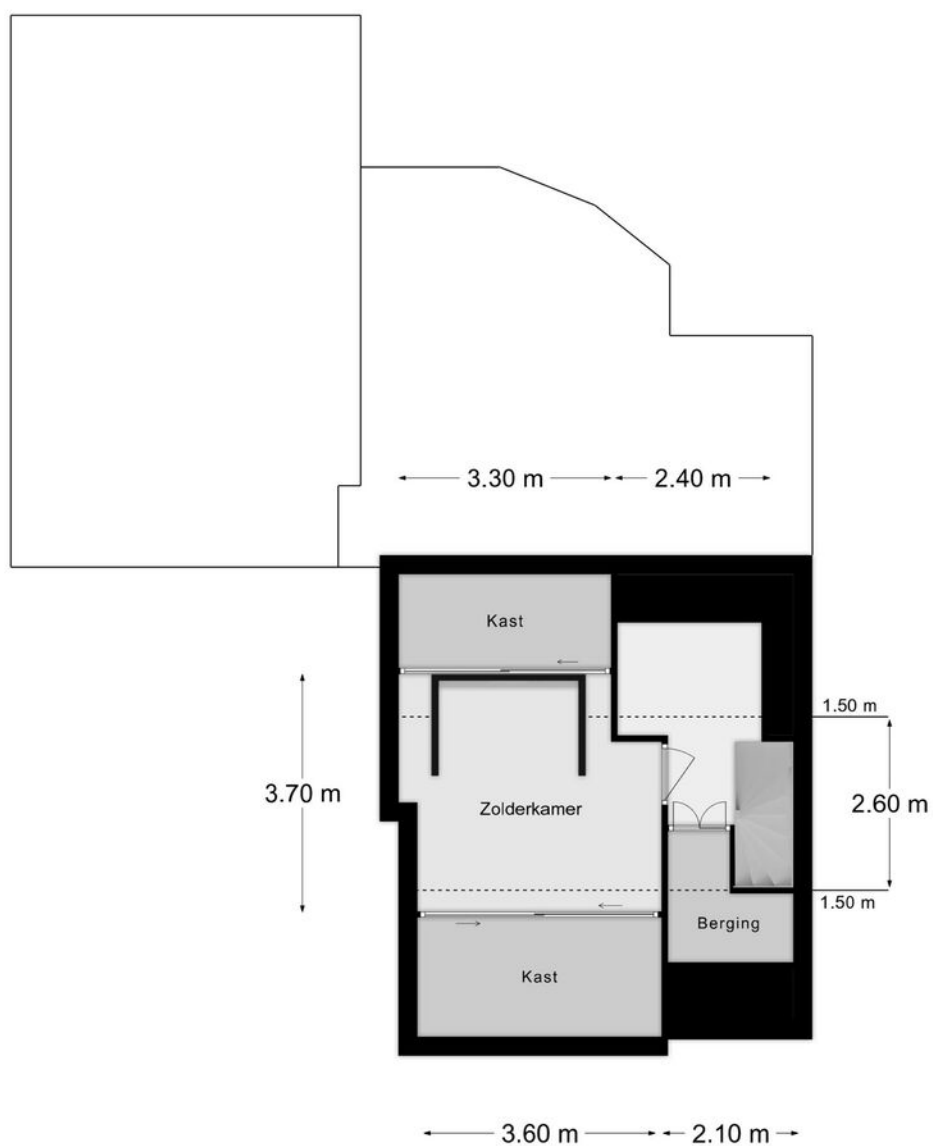








Verdieping 2



Kadastrale kaart

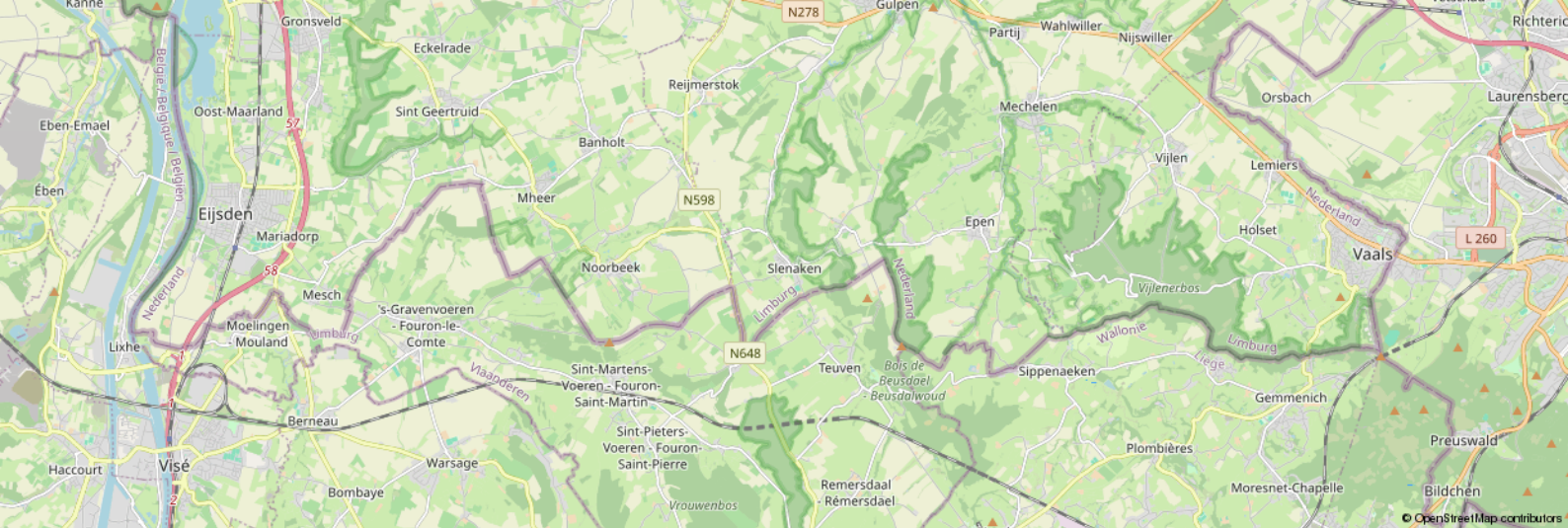


Aantekeningen

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