



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Kersenweide 6**  
**6286 BT Nijswiller - Wittem**

**€ 319.500,- 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 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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

**Kersenweide 6, 6286 BT Nijswiller - Wittern**

Gelegen in het charmante en rustige Heuvellanddorpje Nijswiller ligt deze verzorgde twee-onder-een kap drive in woning.

De woning heeft een praktische indeling met verrassend veel ruimte, ook is er een goed isolatieniveau (energielabel B) onder meer door extra voorgevelisolatie, dakisolatie en zonnepanelen.

Op de begane grond bevinden zich de inpandige garage, wasruimte en een wijnkelder.

Op de woonetage vinden we de uitgebouwde woonkamer, open keuken en schuifpui naar de privacyvolle tuin.

Op de tweede verdieping zijn er drie slaapkamers van goed formaat en een nette badkamer met douche, toilet en wastafel.

Via een vlizotrap bereik je de zolderverdieping, die plek biedt voor opslag van praktische zaken.



Een complete woning op een rustige locatie, met volop ruimte binnen én een fijne tuin buiten om heerlijk in te vertoeven.

De extra brede oprit heeft veel parkeergelegenheid. Er is geen biedingstermijn van toepassing, door een open verkooptraject kun je direct zaken doen.

Je bent van harte welkom voor een bezichtiging!

Nijswiller is één van de vele authentieke dorpjes in het Heuvelland, daar waar het leven nog op een rustiger standje gevoerd kan worden.

Eens te meer doordat dit dorp omringd wordt door veel groen en ruimte.

Nijswiller is ook zeer centraal gelegen, uitvalswegen liggen letterlijk om de hoek en openbaar busvervoer is ruim voorhanden.

Zo zijn steden als Aken, Maastricht en Heerlen snel bereikbaar.

Voorzieningen zijn in de dichtbij gelegen kernen Simpelveld, Vaals en Gulpen te vinden.

Voor ontspanning zijn er ontelbare wandel- en fietsroutes beschikbaar, dat zal nooit vervelen.

Een ideale combinatie om centraal te wonen midden in het vijfsterrenlandschap van Zuid Limburg.





## Bijzonderheden

Bouwjaar 1972

De woning is voorzien van wisselend kunststoffen en houten kozijnen met dubbele beglazing.

De woning is voorzien van 9 zonnepanelen

CV- installatie, Intergas Kombi Kompakt HRE, bouwjaar 2023, eigendom

Indien gewenst is overname van meubilair mogelijk

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



# Globale indeling

## Begane grond

Hal, entree voorzien van laminaatvloer, meterkast

Tussenhal voorzien van tegelvloer

CV-ruimte voorzien van tegelvloer

Wasruimte met witgoedaansluitingen, voorzien van tegelvloer

Garage voorzien van tegelvloer, met automatische sectionaalpoort

Wijnkelder voorzien van laminaatvloer

## Eerste verdieping

Overloop voorzien van laminaatvloer

Toilet voorzien van hangend closet en fontein, volledig betegeld

Woon- en eetkamer voorzien van parketvloer, met balkon aan voorzijde

Open keuken voorzien van de volgende inbouwapparatuur; keramische kookplaat, oven, koelkast, vaatwasser en afzuigkap

Zitkamer voorzien van parketvloer, met gashaard, trap naar wijnkelder en

schuifpui naar de tuin

## Tweede verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Badkamer voorzien van douche, wastafel meubel en toilet met hangend closet.

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

## Derde verdieping

Per vlizotrap bereikbare bergzolder



# Kenmerken

|                                     |                                                                   |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Soort woning</b>                 | eengezinswoning                                                   |
| <b>Type woning</b>                  | 2-onder-1-kapwoning                                               |
| <b>Bouwjaar</b>                     | 1972                                                              |
| <b>Aantal kamers</b>                | 6                                                                 |
| <b>...waarvan slaapkamers</b>       | 3                                                                 |
| <b>Perceel</b>                      | 250 m <sup>2</sup>                                                |
| <b>Woonoppervlakte</b>              | 115 m <sup>2</sup>                                                |
| <b>Overige inpandige ruimte</b>     | 47 m <sup>2</sup>                                                 |
| <b>Gebouw gebonden buitenruimte</b> | 4 m <sup>2</sup>                                                  |
| <b>Verwarming</b>                   | CV Ketel - Intergas Kombi Kompakt HRE<br>Bouwjaar 2023 - eigendom |
| <b>Isolatie</b>                     | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas                            |
| <b>Energielabel</b>                 | B                                                                 |
| <b>Ligging</b>                      | aan rustige weg, in woonwijk                                      |
| <b>Ligging tuin</b>                 | noord                                                             |



**uitgebouwde  
woonkamer  
met open  
keuken en  
schuifpui  
naar de  
privacyvolle  
tuin**





FOTO S







FOTOS



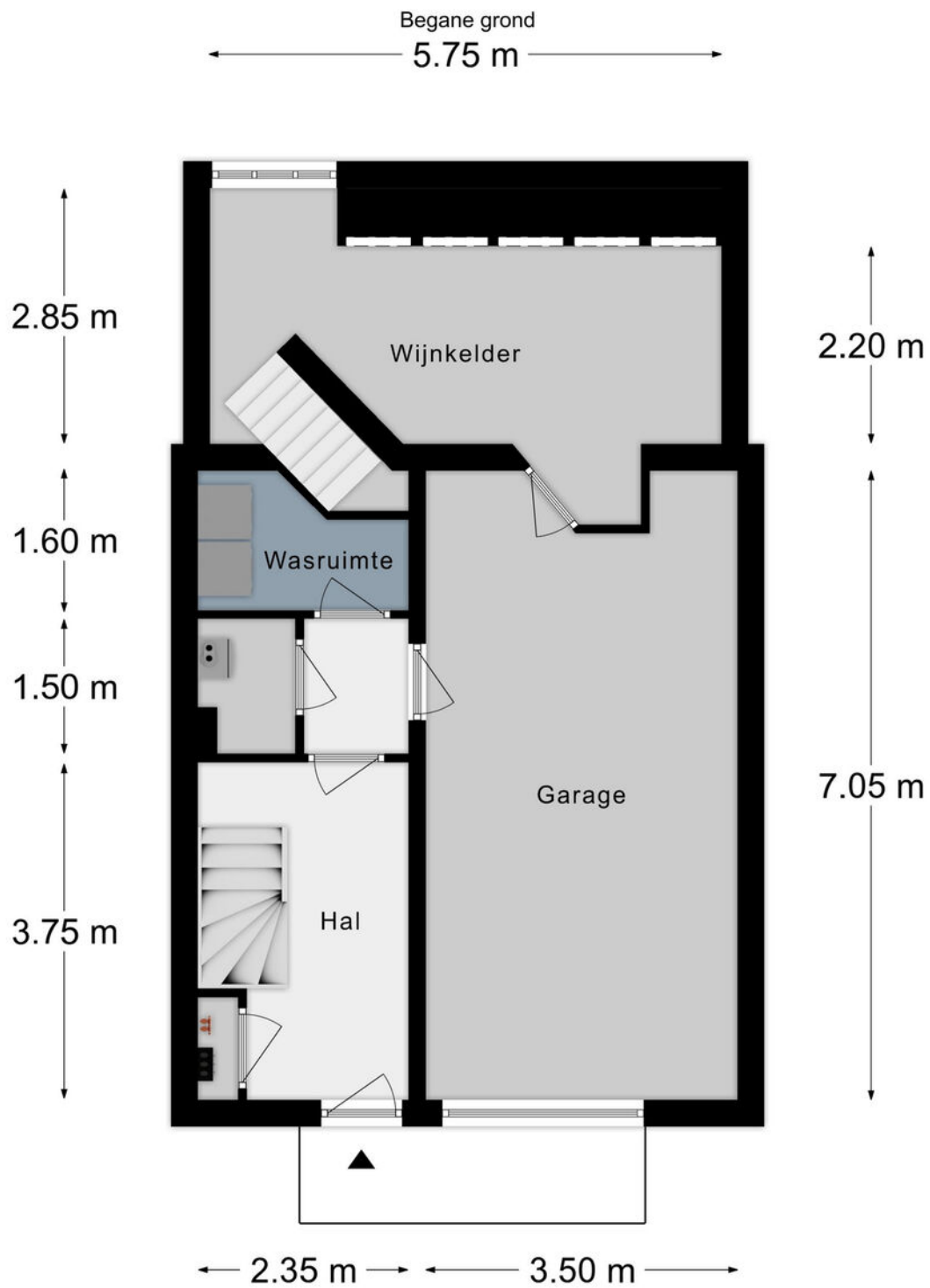


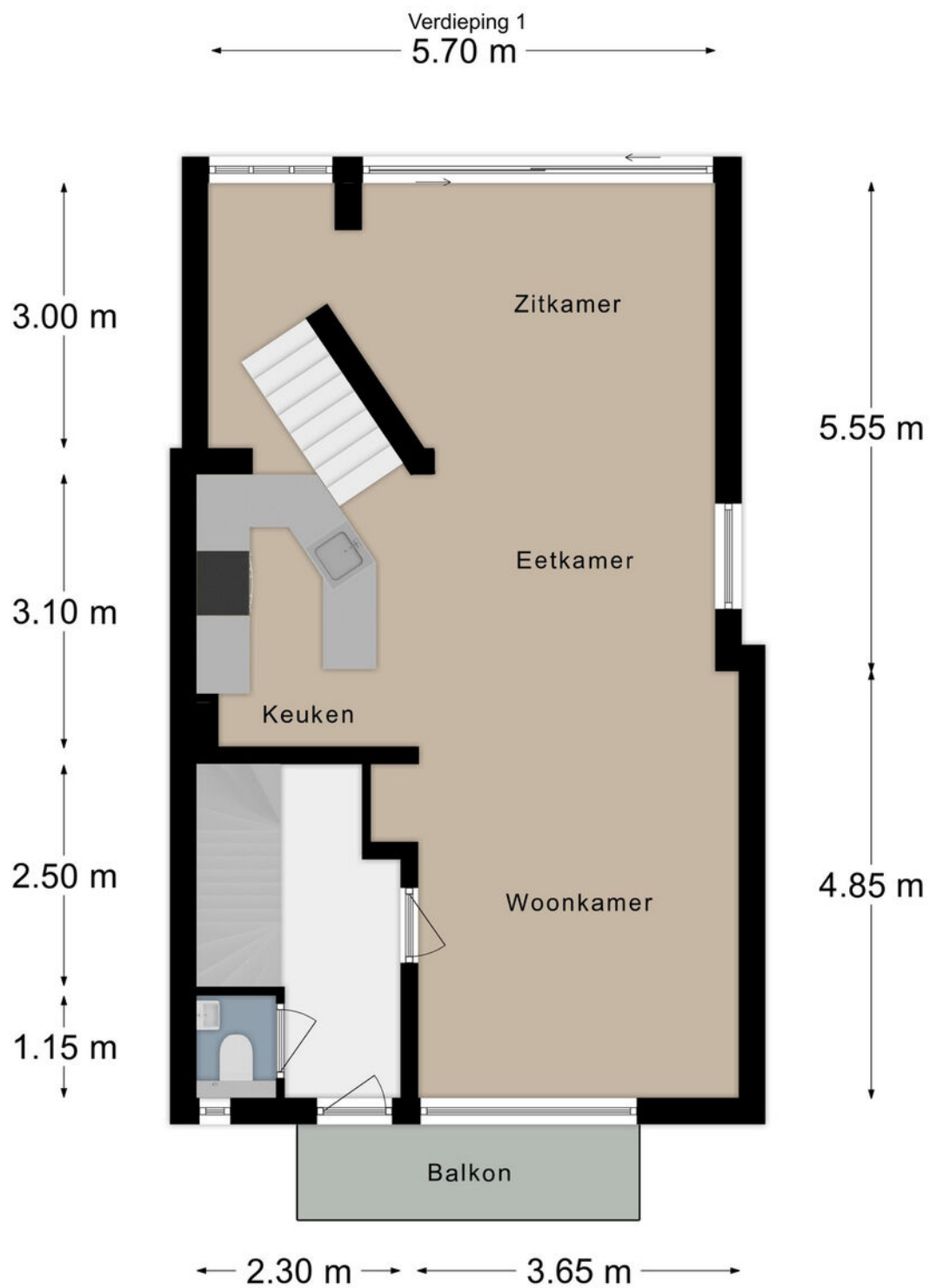


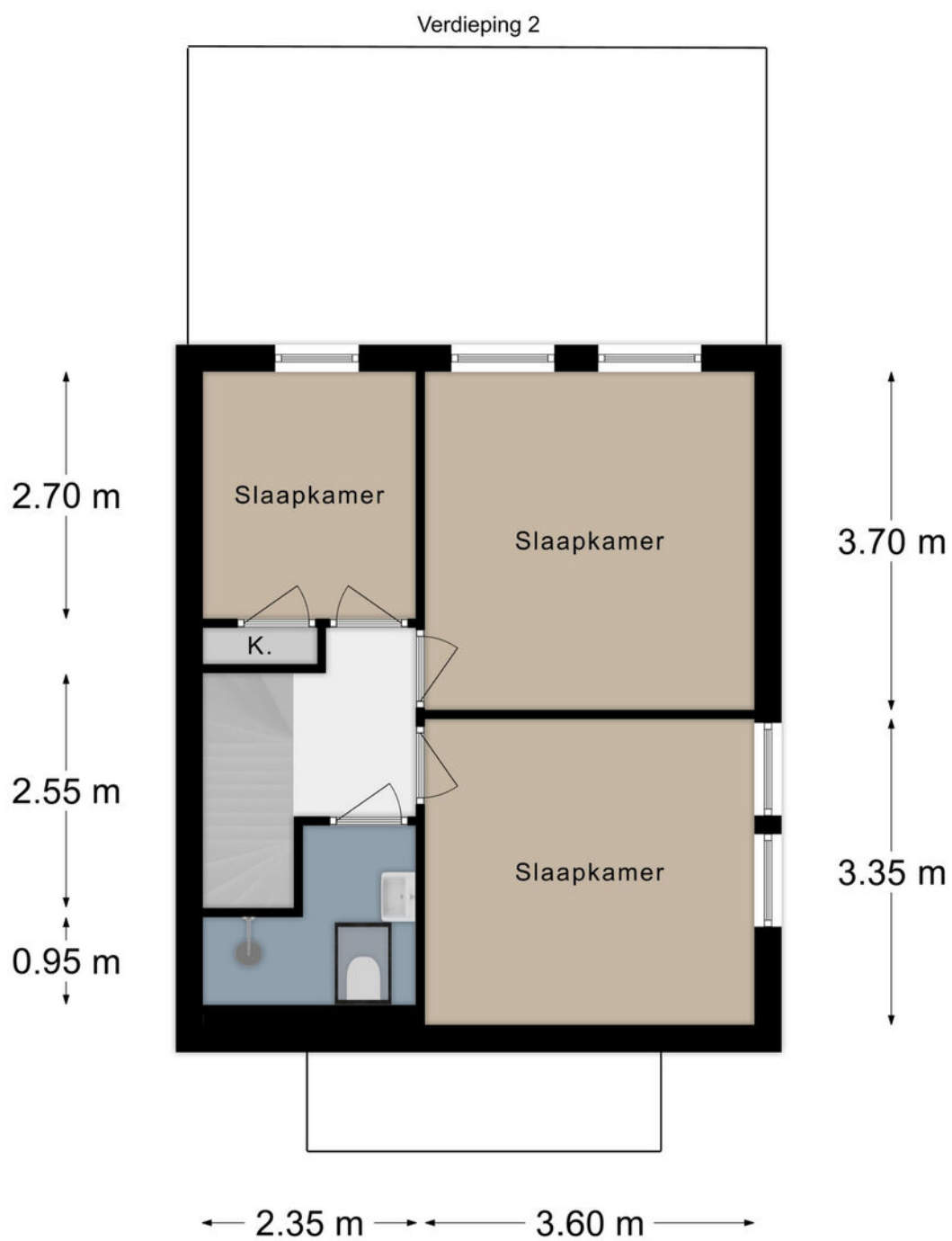




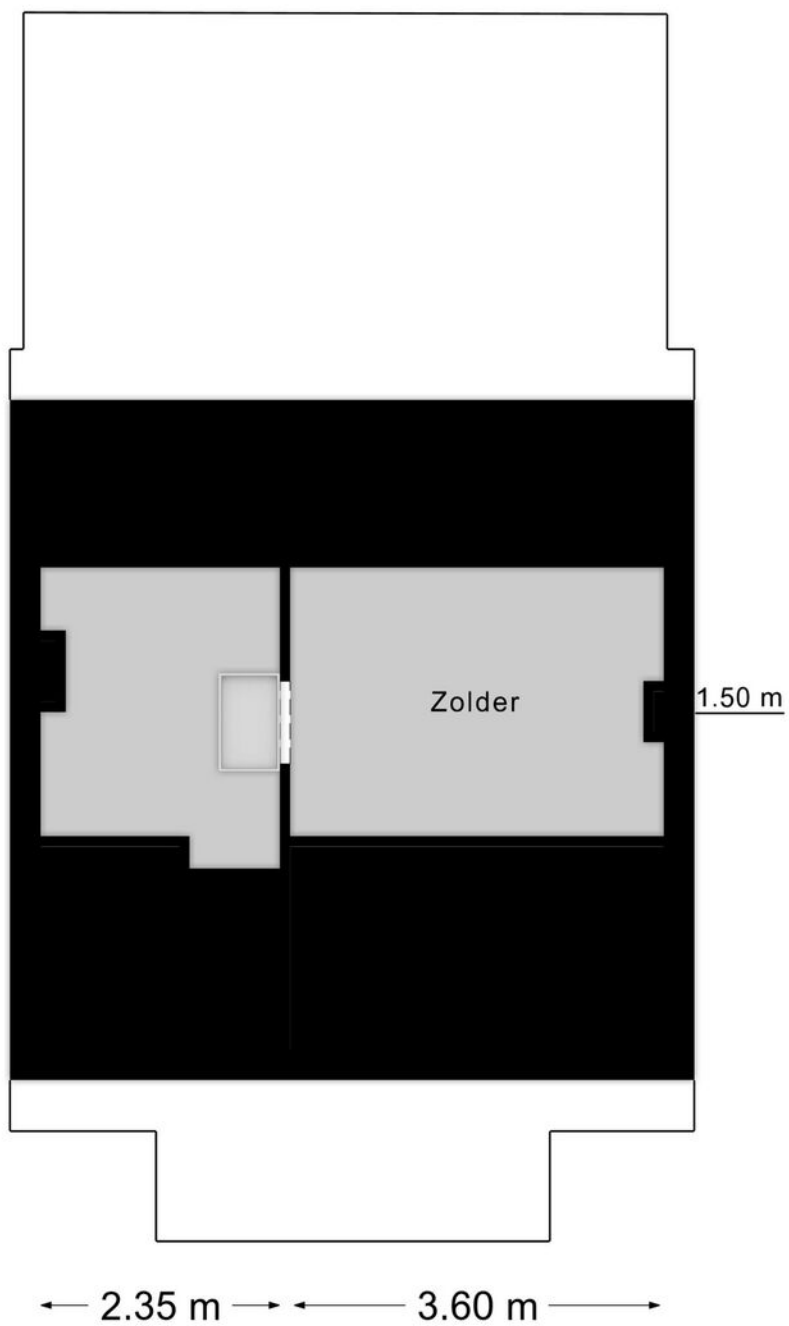
# Plattegronden







Verdieping 3



# Kadastrale kaart

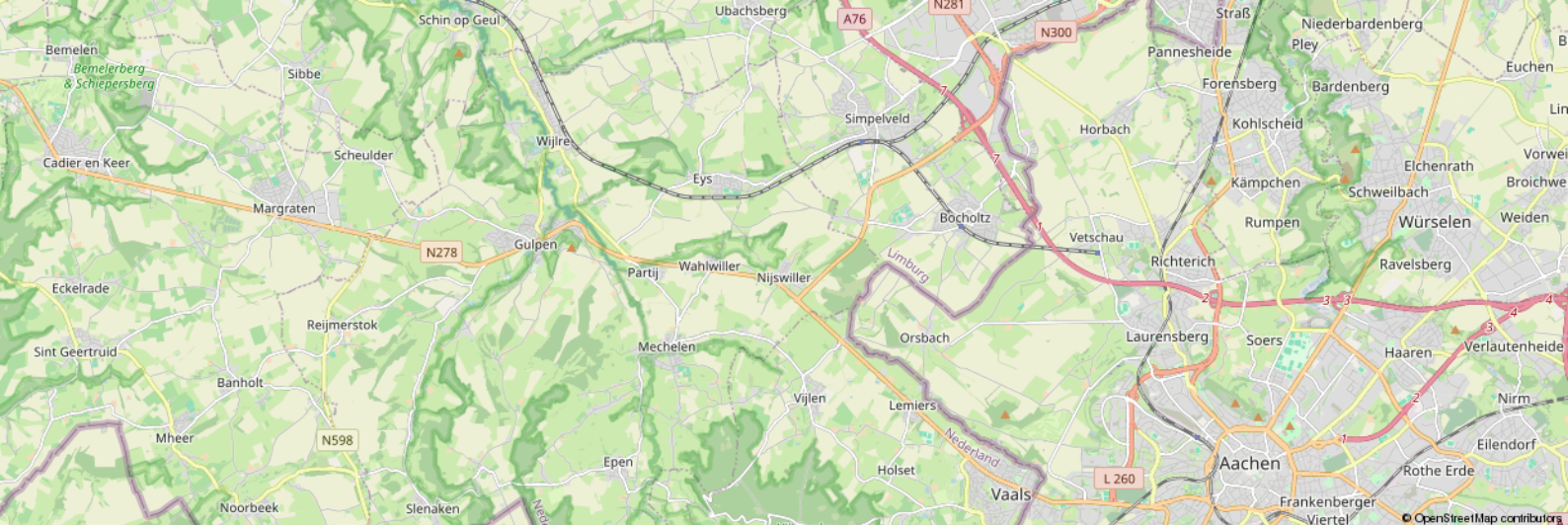


# Aantekeningen

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](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)