



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Rijksweg 45
6286 AE Nijswiller - Wittem

€ 375.000,- 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 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

Rijksweg 45, 6286 AE Nijswiller - Wittem

Een zee van ruimte, veel karakter en een centrale ligging, dat zijn de kernpunten van deze charmante vrijstaande woning in Nijswiller.

Zo'n 100 jaar geleden werd dit karakteristieke woonhuis gebouwd, een langgerekt pand met veel authentieke houten balkenconstructies.

In de afgelopen jaren heeft er een uitgebreide renovatie plaatsgevonden om het pand weer naar het wooncomfort van vandaag te brengen.

De woning beschikt over een gezellige woonkamer, fijne woonkeuken met eetkamer en kookgedeelte, nette badkamer en vier slaapkamers, met een woonoppervlak van 158 m² is er genoeg ruimte voor je hele gezin.

Ook zijn er diverse bergingen en een kelder waardoor je genoeg opslag of ruimte voor je hobby's hebt.

De tuin is gesitueerd aan de voorzijde en beschikt over een groot terras, parkeerplaats en groen gazon.



De ligging op Zuidwest is heerlijk zonnig, meer privacy is makkelijk te creëren door het plaatsen van een heg of schutting. Aan de ene zijde ligt deze woning aan het karakteristieke straatje Sint Dyonisiusweg met een leuke afwisselende bebouwing en uitlopend op het groen.

Andersom geeft de ligging nabij de Rijksweg veel praktische voordelen, je woont er heel centraal nabij uitvalswegen en centrumkernen zodat voorzieningen en je werk snel aangereden kunnen worden.

Maar ook openbaar vervoer is er ruim voorhanden, met zo wat ieder kwartier een buslijn.

Kom een kijkje nemen in dit verrassende woonhuis, we laten het graag aan je zien.

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.

Het dorp heeft een hechte gemeenschap waar regelmatig leuke activiteiten georganiseerd worden voor jong tot oud.

Heel belangrijk is dat echt iedereen daar van harte welkom is, nieuwe inwoners worden met open armen ontvangen om mee te doen.

Kortom veel ingrediënten om centraal te wonen midden in het vijfsterrenlandschap van Zuid Limburg.





Bijzonderheden

Vrijwel volledig voorzien van kunststoffen kozijnen voorzien van dubbele HR++ beglazing

De plafonds zijn deels voorzien van isolatie

HR combi CV installatie, Nefit Topline compact, installatiejaar 2025 en bouwjaar 2008 (gereviseerd), eigendom

De woning is op vele onderdelen gerenoveerd sinds 2023 waaronder het reinigen, voegen en schilderen van de buitengevels, kozijnen, CV installatie, deels elektra, vervanging dak berging, vervangen keuken, afwerking van muren, vloeren en plafonds

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Souterrain

Keldergewelf

Begane grond

Entree, hal met leistenen vloer,
trapopgang

Woonkamer voorzien van parketvloer

Badkamer voorzien van ligbad, douche,
dubbel wastafelmeubel en staand closet

Woonkeuken voorzien van eetkamer met
plavuizen vloer, keukengedeelte met
aanbouwinstallatie voorzien van 5 pits
gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser,
combi oven en koelkast.

CV hok

Zij entree met witgoedaansluiting

Berging/hobbyruimte

Berging/bijkeuken met toegang naar de
kelder

Verdieping

Open werk/slaapkamer I met
aansluitend de overloop

Slaapkamer II met luik naar vliering

Slaapkamer III

Slaapkamer IV met luik naar vliering
De verdieping is voorzien van een
laminaatvloer



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1929
Aantal kamers	8
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	415 m ²
Woonoppervlakte	158 m ²
Overige inpandige ruimte	27 m ²
Verwarming	HR combi CV installatie, Nefit Topline compact, installatiejaar 2025 en bouwjaar 2008 (gereviseerd), eigendom
Isolatie	vloerisolatie
Energielabel	E
Ligging	aan drukke weg
Ligging tuin	zuidwest







FOTOS



















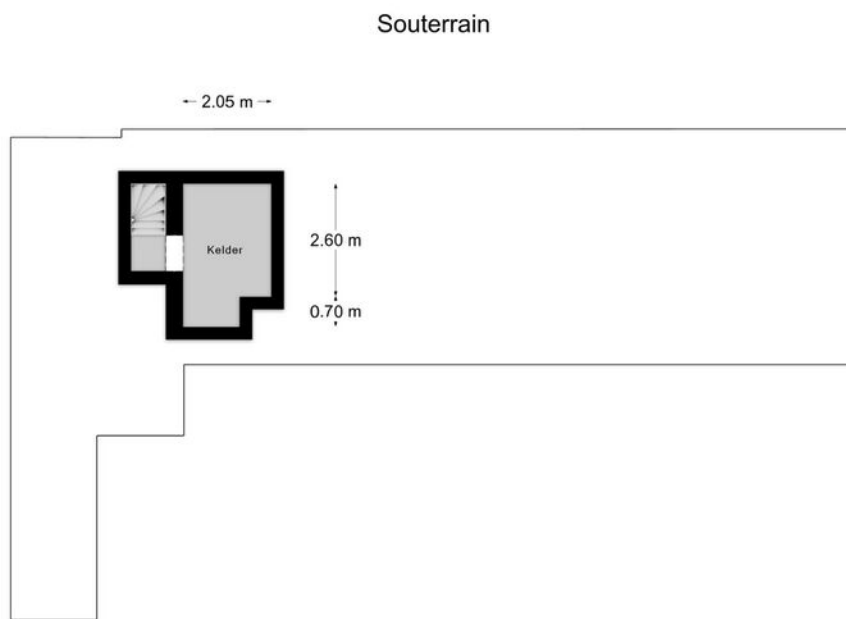




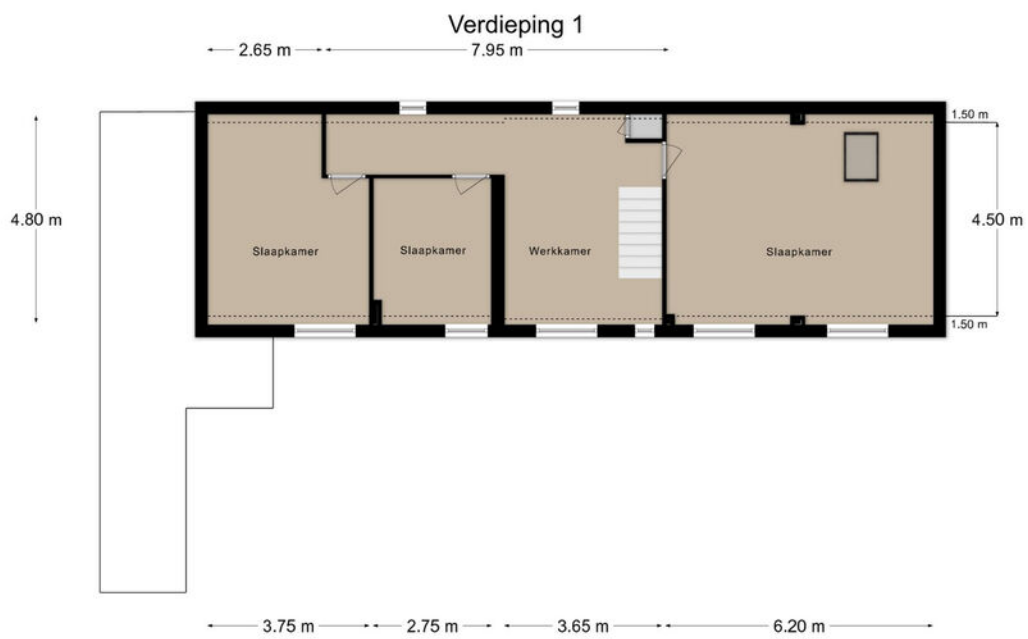
FOTOS



Plattegronden



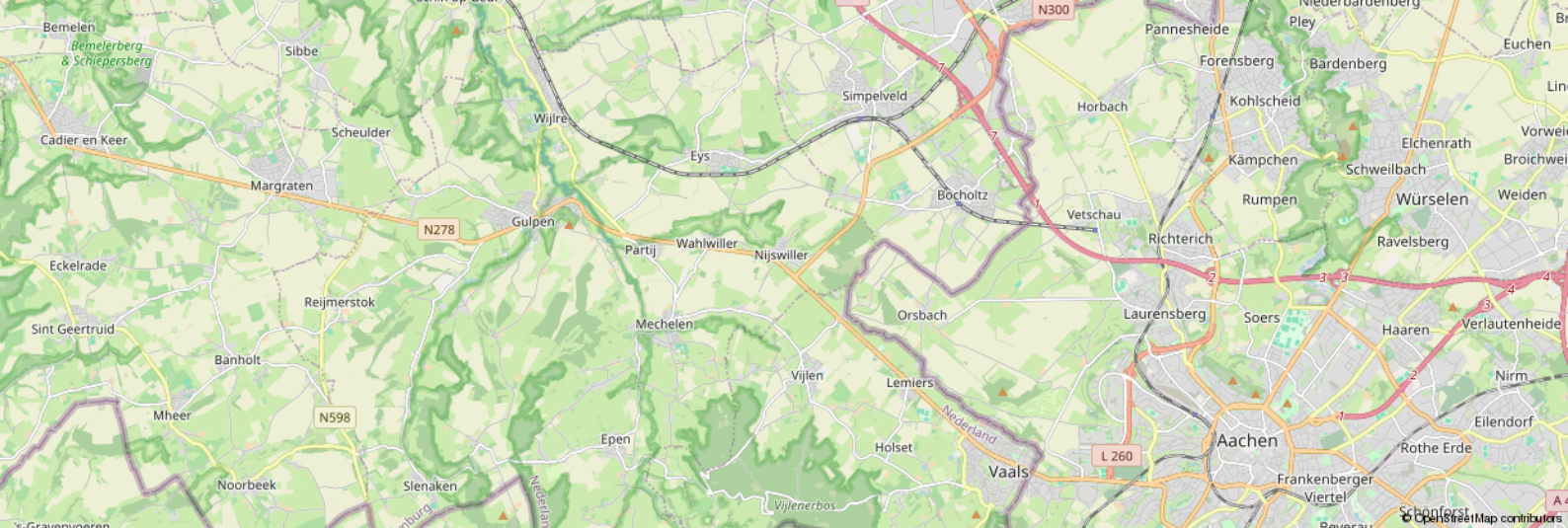




Kadastrale kaart







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