



TE KOOP



Leijenhof 10
6286 DC Wahlwiller - Wittem

€ 820.000,- 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 NRVV-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

Leijenhof 10, 6286 DC Wahlwiller - Wittem

Soms kom je een woning tegen die eigenlijk niets meer hoeft te bewijzen. Leijenhof 10 in Wahlwiller is er zo één.

Deze moderne villawoning is een plek waar comfort, luxe en ligging op fraaie wijze samenkomen.

Deze jonge woning uit 2011 heeft vanaf het begin een hoog afwerkingsniveau gekend en is in de jaren daarna verder verfijnd en geoptimaliseerd. Het resultaat is een instapklaar en toekomstgericht woonhuis waarin alles klopt, van indeling

tot afwerking en van lichtinval tot buitenbeleving. De leefruimtes op de begane grond zijn ruim en open van opzet, met een prettige verbinding tussen wonen, koken en buitenleven.

Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een direct contact met de tuin en het omliggende landschap.

Op de verdieping zijn vier volwaardige slaapkamers en een complete badkamer aanwezig, ideaal voor een gezin of voor wie ruimte zoekt voor werken aan huis.



De voormalige garage is inmiddels in gebruik als sportruimte, een praktische en eigentijdse invulling die eenvoudig aan te passen is naar eigen wens.

De tuin vormt een belangrijk onderdeel van het wooncomfort. Met meerdere terrassen, een verzorgde aanleg en een blijvend vrij uitzicht richting de Selzerbeek en de hellingen van de Kruisberg, is dit een plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Het zijterras heeft een groot zonnescherm, de ligging op het Westen zorgt dat je hier lange zomeravonden zult doorbrengen.

Hier leef je in alle rust van het Zuid-Limburgse landschap, ieder moment van de dag. Een compleet aanbod, waar echt de puntjes op de i gezet zijn.

Hier wonen voelt dan ook als een absoluut voorrecht. Een bezichtiging meer dan waard, we laten het je dan ook graag zien.

Wahlwiller is een kleinschalig en geliefd dorp in het Zuid-Limburgse heuvelland, bekend om zijn wijngaarden en karakteristieke ligging tussen de glooiende heuvels.

Het dorp biedt een rustige woonomgeving met een gemoedelijke sfeer en een sterk gevoel van gemeenschap.

De omgeving nodigt uit tot wandelen, fietsen en genieten van het buitenleven.

Tegelijkertijd zijn voorzieningen binnen handbereik: plaatsen als Gulpen, Vaals en Simpelveld liggen op korte afstand en bieden een breed aanbod aan winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen.

Ook steden als Maastricht, Heerlen en Aken zijn goed bereikbaar, waardoor je hier landelijk woont met alle gemakken in de nabijheid.





Bijzonderheden

Kunststoffen kozijnen met dubbele HR+
+ beglazing

HR combi CV installatie, Remeha Tzerra,
installatiejaar 2023, eigendom

Aanvaarding in overleg

Mechanische ventilatie vernieuwd in
2023

De woonkamer, keuken, hal en het toilet
op de begane grond alsmede de
badkamer en het toilet op de verdieping
zijn voorzien van vloerverwarming



Vervolg bijzonderheden

Sinds 2017 is het pand op vele onderdelen verder verbeterd:

houtlook plavuizen vloerafwerking op de begane grond

eiken parketvloer op de verdieping

de gehele woning is van nieuw stucwerk en nieuw schilderwerk voorzien

luxe keuken met zeer complete inbouwapparatuur

inbouwkasten op de verdieping

de toiletten zijn vernieuwd

de woning is buitenom voorzien van Belgisch hardstenen gevelplinten

nieuwe voordeur en automatische sectionale garagepoort

realisatie van buitenberging en tuinpoort

complete tuinaanleg

terrasoverkapping bij het zij-terras

airco installatie in woonkamer en hoofdslaapkamer

16 stuks zonnepanelen (eigendom)

schilderwerk van de buitengevels

Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met maatwerk garderobekast, meterkast en trapopgang, dubbele glazen deur naar de woonkamer

Woonkamer voorzien van erker met dubbel openslaande tuindeuren, zitgedeelte, eetgedeelte en televisiehoek

Open keuken voorzien van luxe aanbouwinstallatie met kastenwand en kookeiland met bargedeelte, de volgende apparatuur is aanwezig: Bora inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, combi stoomoven, koffieautomaat, wijnklimaatkoelkast, vaatwasser, Quooker kokend waterkraan en koelkast

De leefruimtes begane grond zijn voorzien van een doorlopende houtlook plavuizenvloer met vloerverwarming

Wasruimte met aanrechtblok en witgoedaansluiting, afgewerkt met tegelvloer

Inpandig bereikbare garage, nu in gebruik als sportruimte. Voorzien van automatische sectionaalpoort

Buitenberging bereikbaar vanuit de tuin

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Separaat toilet voorzien van hangend closet, vloerverwarming

Badkamer voorzien van inloopdouche, ligbad en dubbel wastafelmeubel, vloerverwarming

Slaapkamer II voorzien van ingebouwde garderobekast, aansluitend balkon

Slaapkamer III, momenteel in gebruik als kledingkamer

Slaapkamer IV met vaste inbouwkasten

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een eiken parketvloer

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder met CV installatie



Kenmerken

Soort woning	villa
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	2011
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	624 m ²
Woonoppervlakte	174 m ²
Overige inpandige ruimte	31 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	18 m ²
Verwarming	HR combi CV installatie, Remeha Tzerra, installatiejaar 2023, eigendom
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Energie label	A
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht



ruime en
open
leefruimtes
met grote
raampartijen





FOTOS





FOTOS

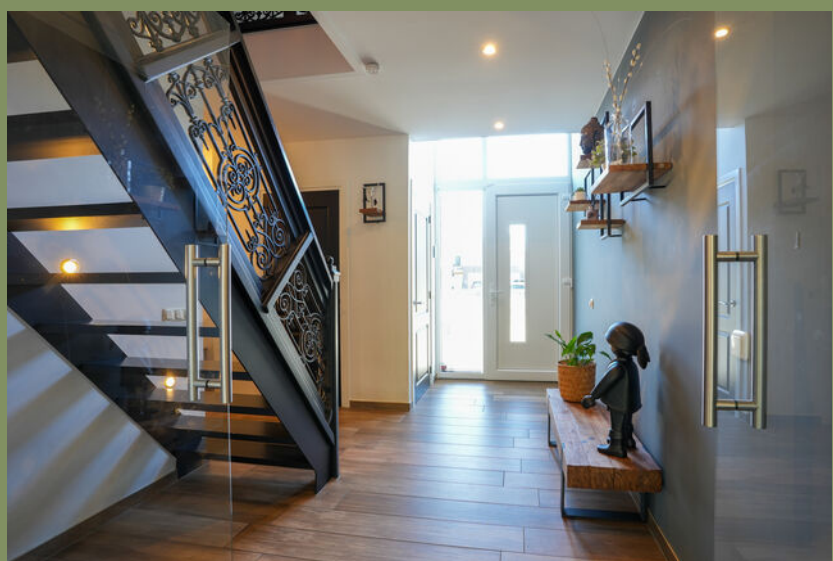




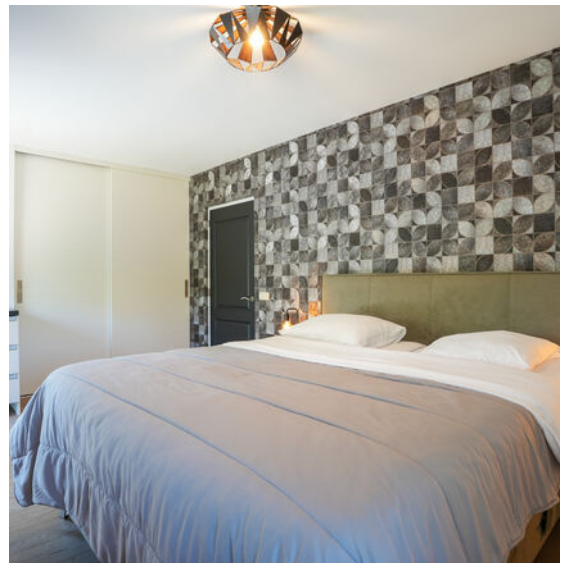
FOTOS



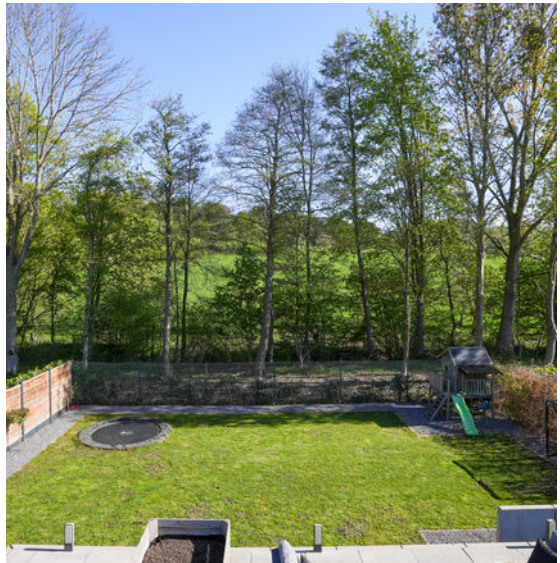
**Hier komen
comfort, luxe
en ligging op
fraaie wijze
samen**



FOTOS



PHOTOS





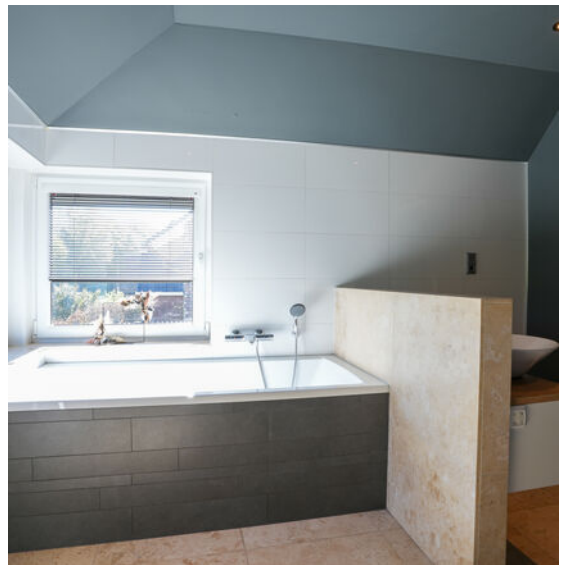
FOTOS



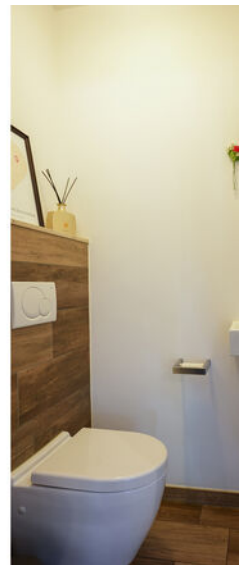
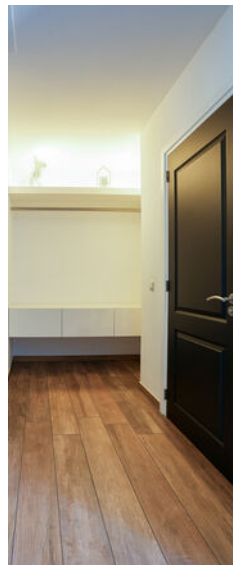
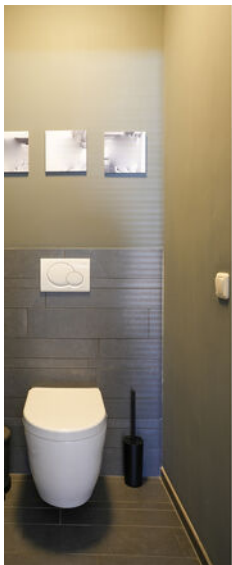


FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS



**meerdere
terrassen,
verzorgd
aangelegd en
een blijvend
vrij uitzicht!**





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS

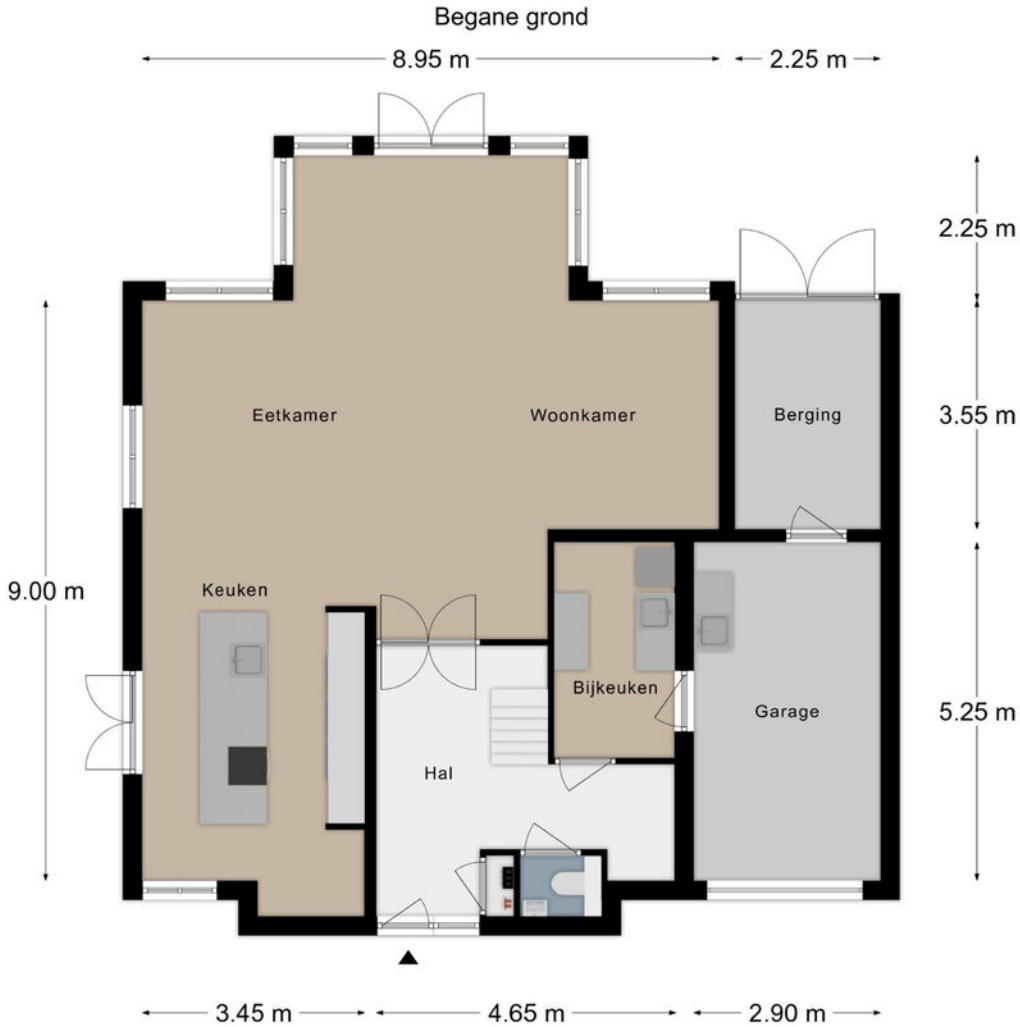




FOTOS

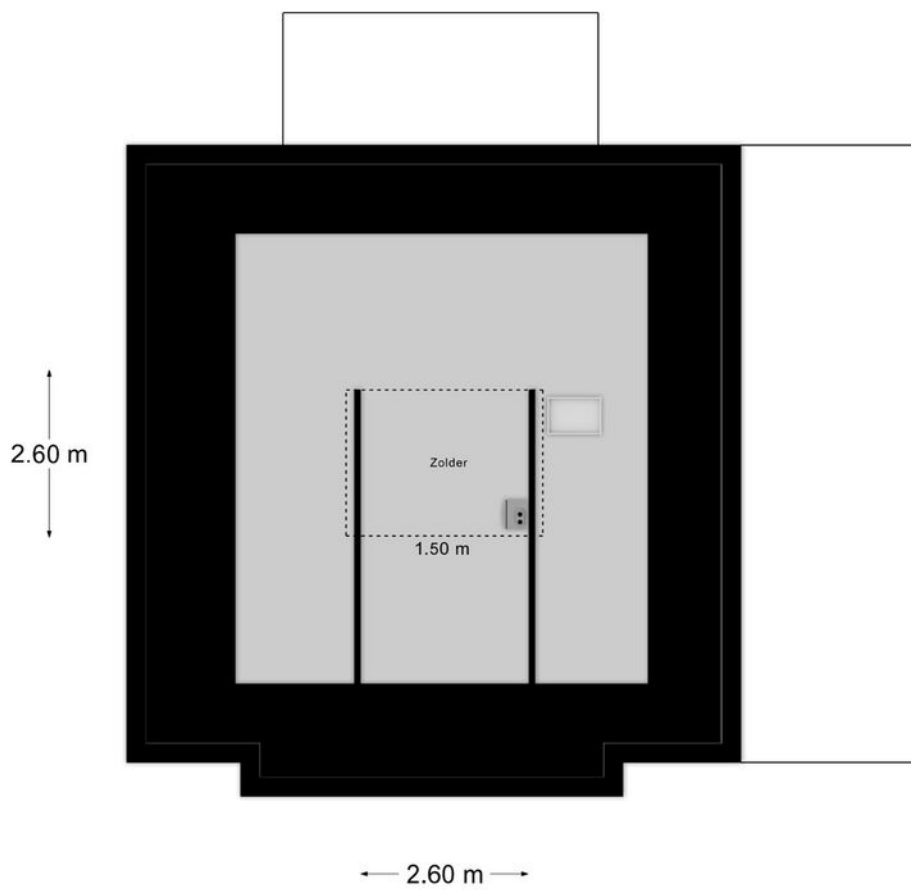


Plattegronden





Verdieping 2



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Leijenhof 10



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Wittem P 346
	Vastgestelde kadastrale grens			
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

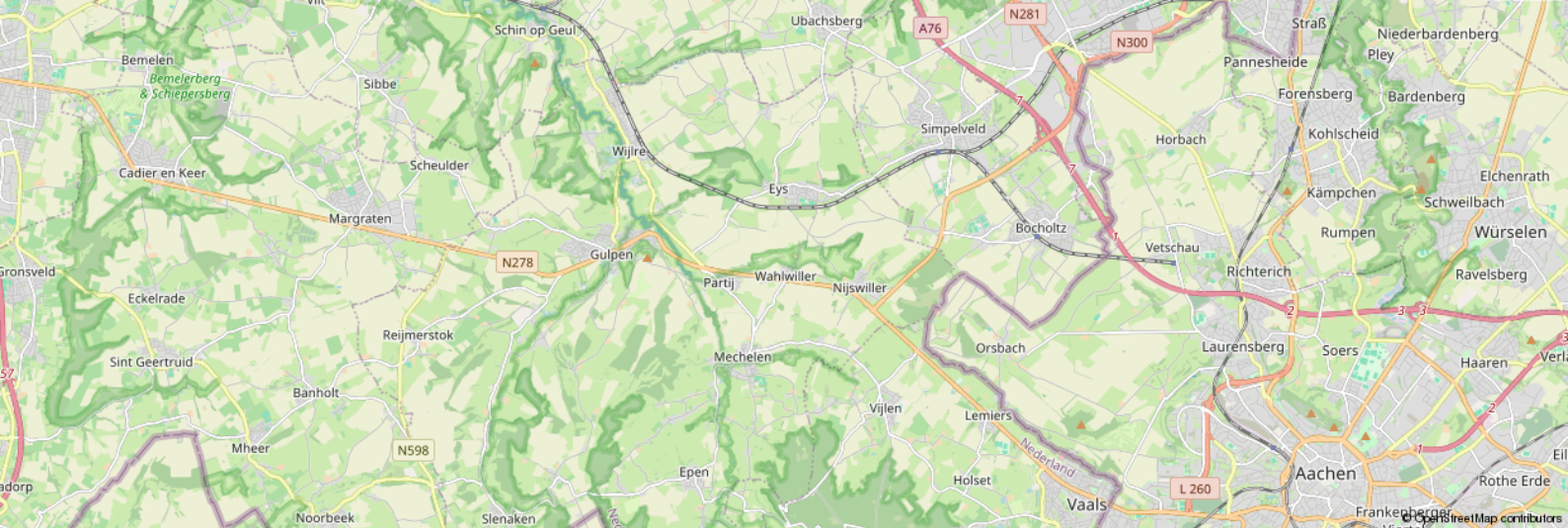
Voor een eenduidig uittreksel, geleverd op 13 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



KADASTRALE KART





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 Lievens





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl