



TE KOOP



Antoon Coolenstraat 9
6321 BS Wijlre

€ 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 Wijlre.

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 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

Antoon Coolenstraat 9, 6321 BS Wjlre

Een degelijk gebouwde vrijstaande woning met in pandig bereikbare garage, ruime tuin op het zuidoosten en gelegen in een rustige woonwijk aan een doodlopende straat.

Deze woning uit 1966 biedt verrassend veel ruimte en mogelijkheden, verdeeld over maar liefst vier bouwlagen van kelder tot en met zolder.

Door de solide basis, het nette onderhoud en reeds genomen duurzaamheidsmaatregelen is dit een

ideale gezinswoning met volop potentie voor modernisering naar eigen smaak.

De woning is door de jaren heen keurig bewoond en onderhouden, maar biedt een nieuwe eigenaar alle kansen om er een eigentijds thuis van te maken.

De aanbouw aan de achterzijde (begin jaren '70 gerealiseerd) zorgt voor extra leefruimte met keuken, bijkeuken en directe toegang tot de garage, praktisch en comfortabel in gebruik.



De ligging is bijzonder prettig: rustig, kindvriendelijk en toch op loopafstand van de dorpskern van Wijlre met basisschool en diverse dagelijkse voorzieningen.

Daarnaast bevinden natuur, wandelroutes en uitvalswegen zich in de directe nabijheid.

Een fijne woning met een solide basis, veel ruimte en volop mogelijkheden om er een eigentijds en comfortabel thuis van te maken.

Wonen in Wijlre betekent genieten van rust, natuur en een prettig dorps karakter. Het dorp beschikt over een aantrekkelijke kern met basisvoorzieningen zoals een bakker, groentewinkel, kinderopvang en diverse horecagelegenheden.

Ook is er een basisschool op loopafstand, wat de ligging extra geschikt maakt voor gezinnen.

Wijlre ligt in het mooie heuvellandschap van Zuid-Limburg, waar het riviertje de Geul door het dorp stroomt en er volop wandel- en fietsmogelijkheden zijn.

Daarnaast zijn plaatsen als Gulpen, Valkenburg en Simpelveld snel bereikbaar, evenals steden zoals Maastricht, Heerlen en Aken binnen circa 20 kilometer.

Een fijne combinatie van landelijk wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.





Bijzonderheden

Aanbouw met keuken, bijkeuken en garage gerealiseerd begin jaren '70

Houten kozijnen, grotendeels voorzien van dubbele beglazing, deels HR++

HR combi CV-installatie (Nefit Ecomline, 2006, eigendom)

Spouwmuurisolatie (2019)

10 zonnepanelen (2019)

Gevelonderhoud zuidwestgevel uitgevoerd in 2022

Airconditioning (Daikin, 2023, eigendom)

Badkamer vernieuwd in 2000

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Provisiekelder, omvormer zonnepanelen

Begane grond

Entree/hal met trapopgang en meterkast, plavuizen vloer

Toiletruimte voorzien van hangend closet en fontein

L-vormige woonkamer voorzien van parketvloer en airconditioning

Semi open keuken voorzien van tegellaminaat, aanbouwinstallatie voorzien van gaskookplaat, combi oven, afzuigkap, vaatwasser en koelkast

Bijkeuken voorzien van tegelvloer, kastenwand en witgoedaansluiting

Inpandige garage voorzien van tegelvloer, smeerput en automatisch sectionale poort

Eerste verdieping

Overloop met laminaatvloer

Slaapkamer I met vloerbedekking

Slaapkamer II met laminaatvloer

Slaapkamer III met vloerbedekking

Badkamer voorzien van douche, ligbad, wastafelmeubel en hangend closet

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping, kleine overloop met twee bergingen en CV installatie

Zolderkamer met mogelijkheid tot extra slaapkamer / hobbyruimte, bergingen onder de schuinte

Extern

Broeikas

Tuinberging



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1966
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	401 m ²
Woonoppervlakte	109 m ²
Overige inpandige ruimte	53 m ²
Verwarming	HR combi CV-installatie (Nefit Ecomline, 2006, eigendom)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Energie label	C
Ligging	in woonwijk
Ligging tuin	zuidoost







FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS



FOTOS





FOTOS





FOTOS





PHOTOS

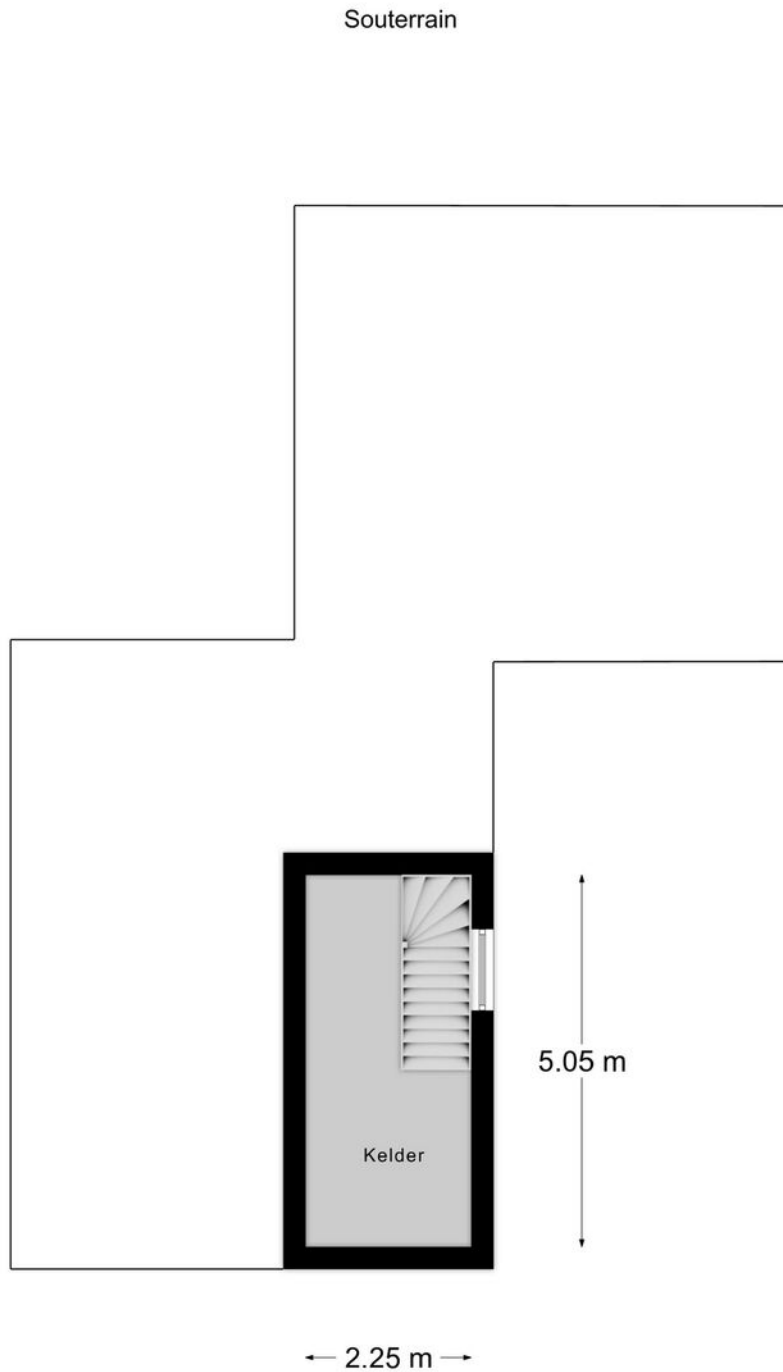


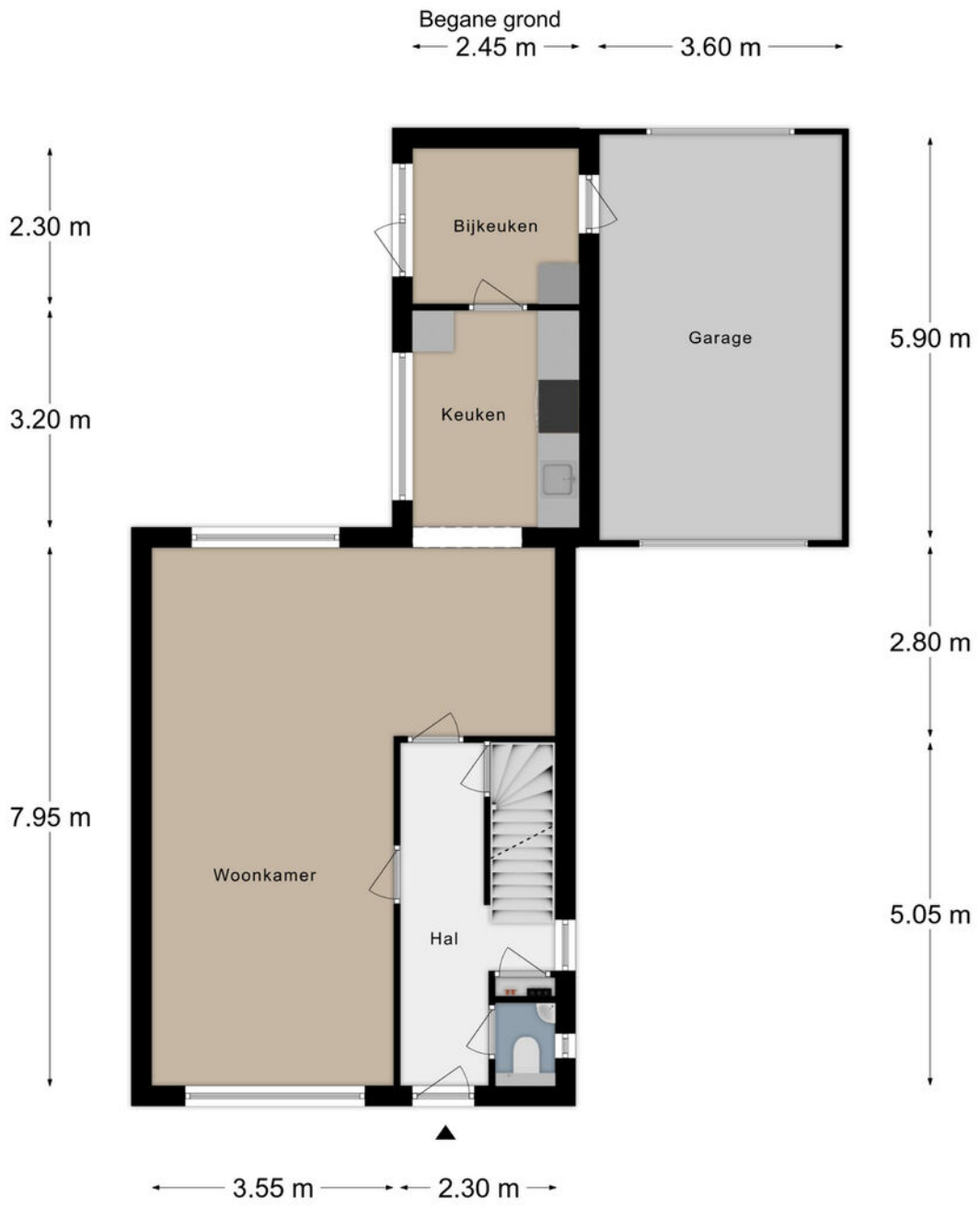


PHOTOS

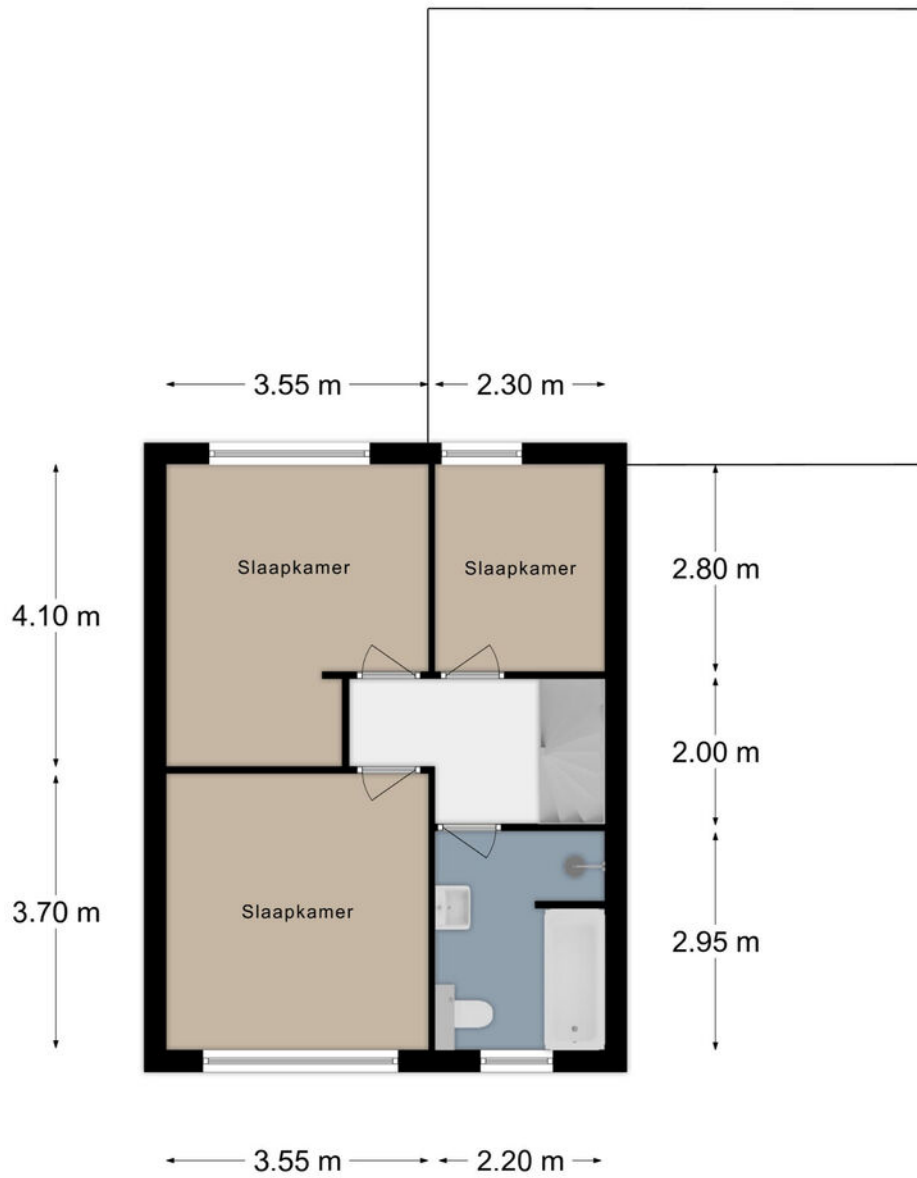


Plattegronden

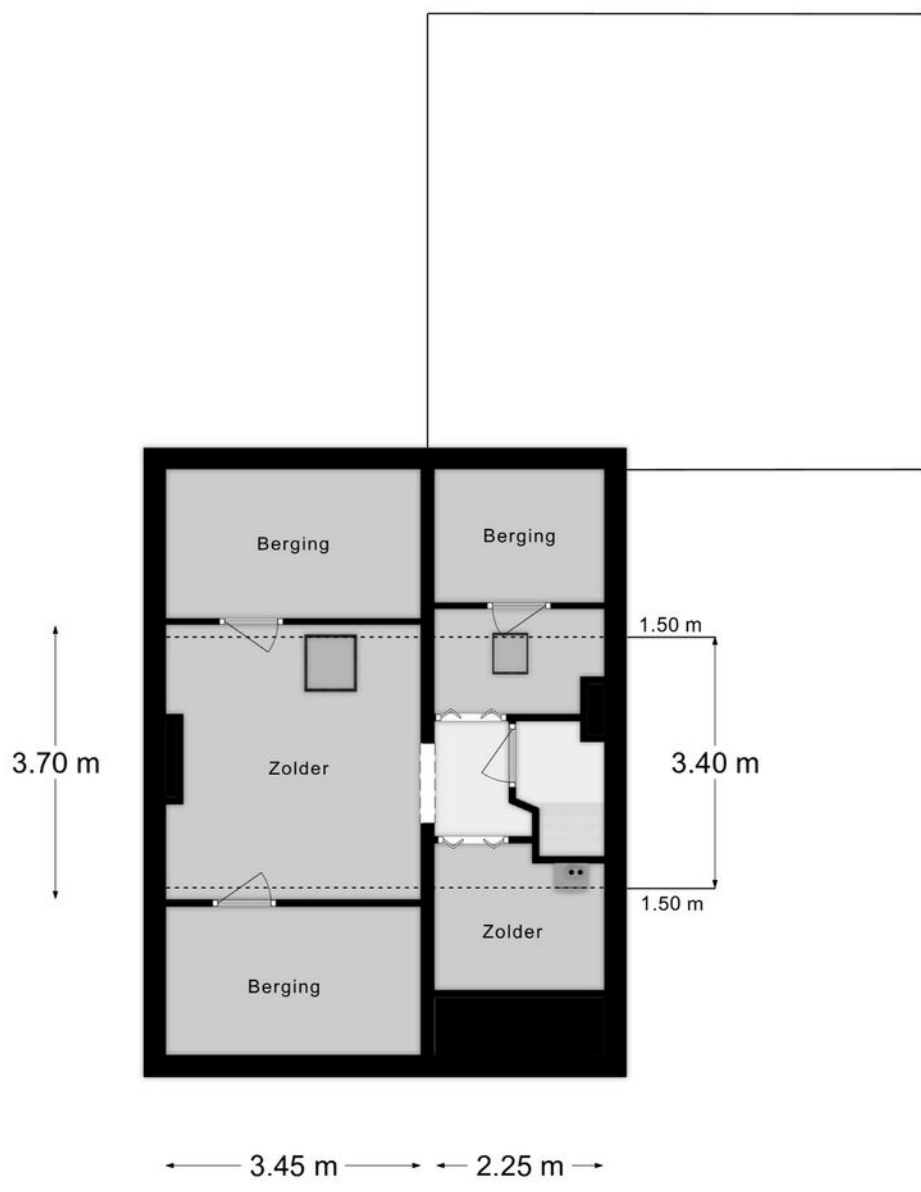




Verdieping 1

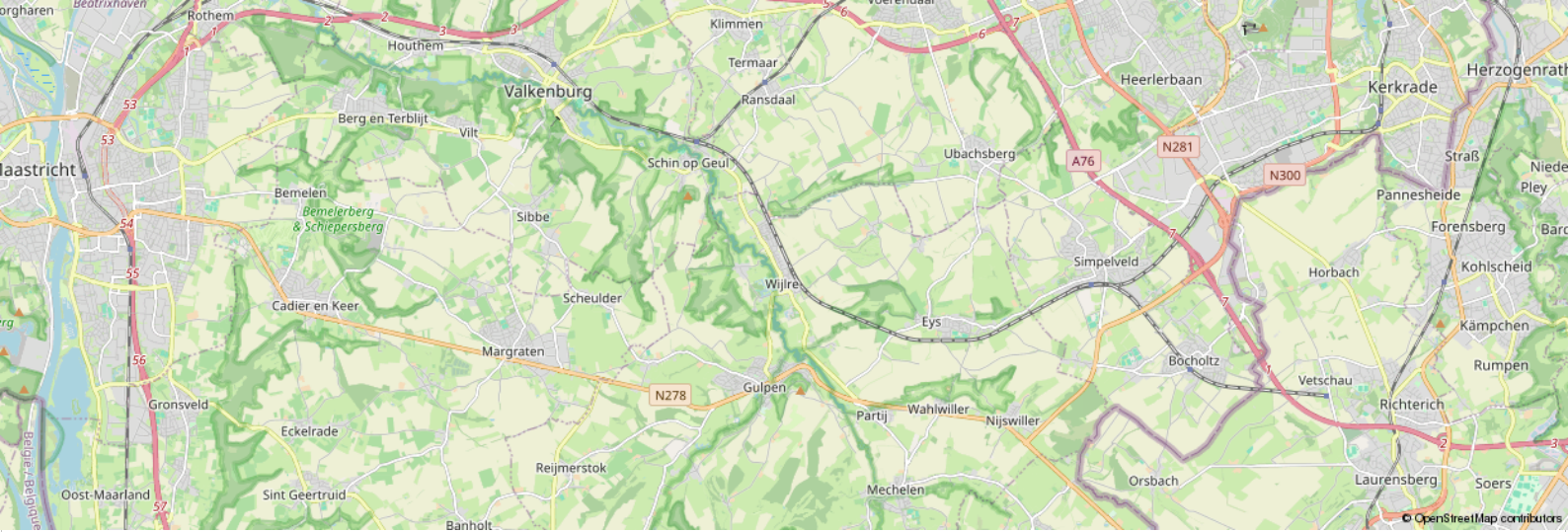


Verdieping 2



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 waardebeoordeling

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 waardebeoordeling. 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