



KERKSTRAAT 10

NIJSWILLER-WITTEM



€ 350.000,- k.k.



ca. 510 m²



Woonoppervlakte
ca. 109 m²



 goossens
vastgoed

MAURITSLAAN 97, 6161 HS GELEEN
EUROPALAAN 24, 6199 AB MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOONNUMMER: 046 - 711 36 29
INFO@GOOSSENSVASTGOED.NL
WWW.GOOSSENSVASTGOED.NL



Overdracht

Vraagprijs:	€ 350.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Kadastrale omschrijving:	Wittem B 4318
Postcode:	6286 CB Wittem
Type object:	Woonhuis
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1971
Typedak:	Zadeldak
Dakbedekking:	Pannen
Kozijnen:	Hard houten kozijnen

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte:	ca.	510 m ²
Woonoppervlakte:	ca.	109 m ²
Inpandig ruimte:	ca.	35 m ²
Externe bergruimte:	ca.	13 m ²
Gebouw gebonden ruimte:	ca.	44m ²
Inhoud woning:	ca.	482 m ³
Inhoud externe bergruimte:	ca.	35 m ³

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Woonlagen:	2 woonlagen
Berging:	Kelder, zolder en tuinhuis

Energie

Energielabel:	Energielabel
Verwarming:	Eigendom C.V. Nefit (2020) Eigendom

Bijzonderheden

- Nieuw keuken (2022)
- Groot perceel van 510m²
- Rolluiken op de eerste verdieping plus achterkant benedenverdieping.
- Een prachtige locatie met een schitterend uitzicht.

Kenmerken

Prachtig gelegen vrijstaande woning in Nijswiller

Deze vrijstaande woning is gelegen in het hart van het pittoreske Nijswiller op een royaal perceel van 510m². Nijswiller is een dorp dat te vinden is in het Mergelland, in de gemeente Gulpen-Wittem, omgeven door heuvels en beschut in het dal van de Sinzelbeek.

Het huis, gebouwd in 1971, heeft op de begane grond een doorzon woonkamer, een afgesloten keuken met bijkeuken, een provisiekelder, drie slaapkamers, een badkamer, een ruime bergzolder en een royale achtertuin met een prachtig uitzicht om van te genieten tijdens de zomermaanden.

De woning is gelegen in een rustige omgeving, maar toch op korte rijafstand van diverse voorzieningen zoals winkels voor de dagelijkse boodschappen, scholen, restaurants, sportverenigingen en heeft een uitstekende verbinding naar stadscentrum 'Maastricht' en Duitsland. Deze unieke woning is gelegen op een prachtige locatie met tal van wandelmogelijkheden.

Begane grond

De entree van de woning bevindt zich aan de voorzijde en is toegankelijk via de eigen voortuin. De entree met vloertegel geeft toegang tot de garderobe, meterkast, toilet, provisiekelder, woonkamer en trapopgang naar de eerste verdieping. Het toilet is half betegeld en beschikt over een staand toilet en fonteintje.

De woonkamer heeft een warme en uitnodigende sfeer. De kamer beschikt over veel daglicht, karakteristieke glas-inloodramen en is afgewerkt met een mooie leistenen vloer en bijpassende muurplint.

De keuken (2022), met tegelvloer, beschikt over veel kastruimte en de benodigde inbouwapparatuur, zoals een inductie kookplaat, afzuigkap, hete luchtoven, koelkast en vaatwasser. Middels de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken. Deze is voorzien van een grote inbouwkast voor extra berging. De witgoed aansluitingen bevinden achter in de keuken.

1e verdieping

Via de hardhouten trap bereikt u de eerste verdieping, die toegang biedt tot de drie lichte slaapkamers en badkamer. De overloop en slaapkamers zijn ruim van opzet, voorzien van veel daglicht en afgewerkt met een laminaatvloer en bijpassende muurplint.

De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een douchecabine, kast, tweede toilet en wastafel met spiegel.

2e verdieping

De bergzolder, waar de cv-installatie is gevestigd, kan worden bereikt via de vlizotrap.

Tuin

De opvallende eigenschap van deze woning is de ruime achtertuin. Deze tuin is volledig afgesloten en heeft een verscheidenheid aan planten en verlichting, evenals een berging en tuinhuis. Het overdekte terras biedt een comfortabele plek om te zitten op warme zomeravonden.

Dit huis is goed onderhouden en met veel zorg bewoond. Door de prachtige locatie is dit huis de ideale plek om thuis te komen.

Entree



De entree met vloertegel geeft toegang tot de garderobe, meterkast, toilet, provisiekelder, woonkamer en trapopgang naar de eerste verdieping.

Het toilet is half betegeld en beschikt over een stand toilet en fonteintje.



Woonkamer



De woonkamer heeft een warme en uitnodigende sfeer. De kamer beschikt over veel daglicht, karakteristieke glas-in-loodramen en is afgewerkt met een mooie leistenen vloer en bijpassende muurplint.



(ca. 7.22 x 3.71/6.57)



keuken



De keuken (2022), met tegelvloer, beschikt over veel kastruimte en de benodigde inbouwapparatuur, zoals een inductie kookplaat, afzuigkap, hete luchtoven, koelkast en vaatwasser. Middels de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken. Deze is voorzien van een grote inbouwkast voor extra berging.

(ca. 4.68 x 2.23/5.00)

Bijkeuken



(ca. 2.77 x 4.24)

Slaapkamer



Slaapkamer 1 bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een laminaatvloer. De kamer heeft hardhouten kozijnen met dubbel HR glas en een rolluik voor extra privacy en isolatie.



(ca. 3.02 x 3.71)

Slaapkamer



De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterkant van het huis en biedt een prachtig uitzicht op de achtertuin.

De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en heeft hardhouten kozijnen met dubbel HR-glas en een rolluik voor extra privacy en isolatie.



(ca. 4.12 x 3.71)

Slaapkamer



De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde van het huis.

De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en beschikt over een hardhouten kozijn met dubbel HR glas en rolluik voor extra privacy en isolatie.

(ca. 2.89 x 2.73)

Badkamer



De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een douchecabine, kast, tweede toilet en wastafel met spiegel.

Het geheel is afgewerkt met een hardhouten kozijn met rolluik.



(ca. 1.75 x 2.71)

Tuin

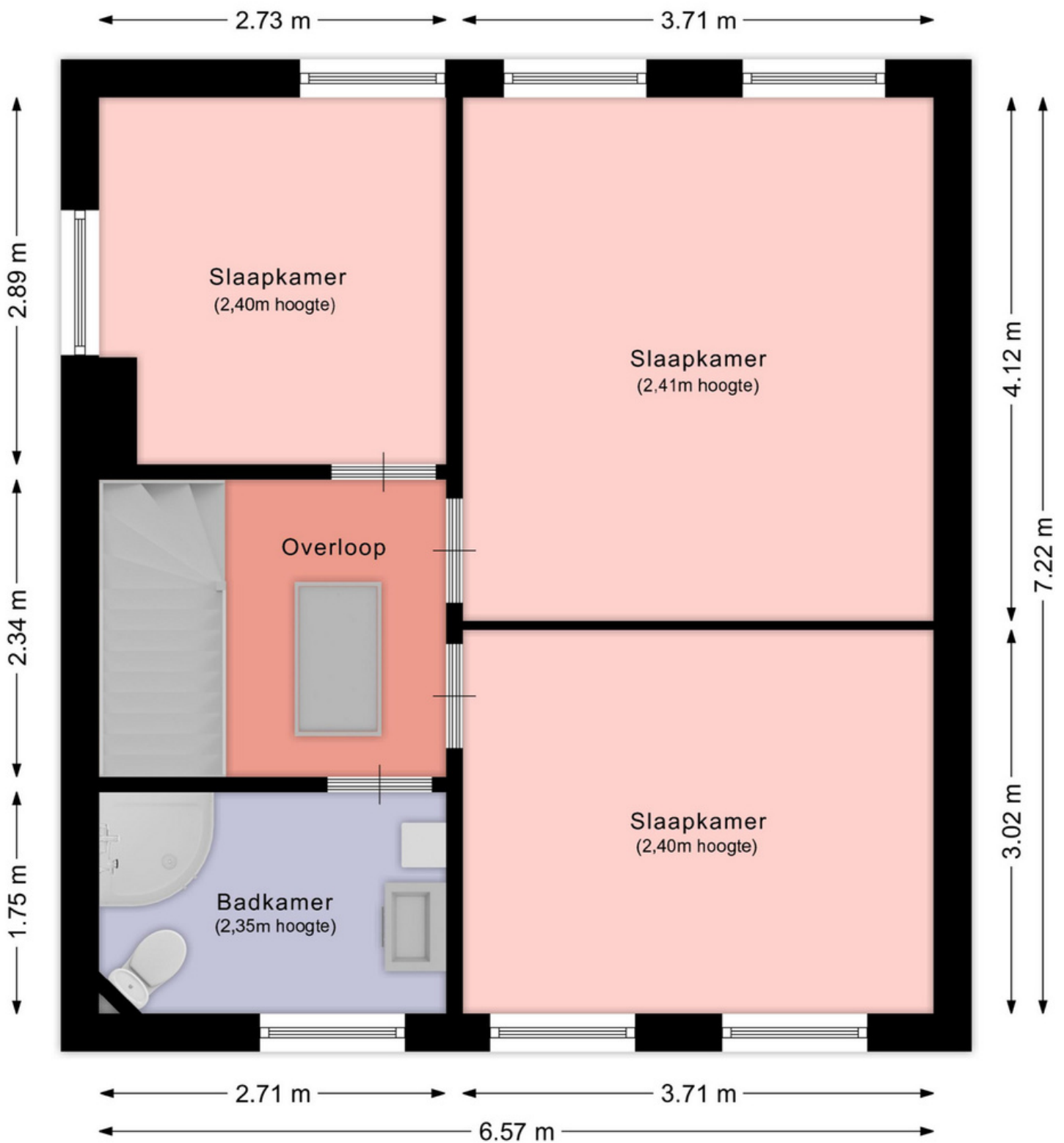


Een net onderhouden voortuin en achtertuin zijn kenmerkend voor deze woning. De achtertuin heeft borders met een grote diversiteit aan planten, verlichting, een berging, een tuinhuis en een overdekt terras waar het heerlijk vertoeven is op zomeravonden. Bovendien biedt de tuin veel privacy.

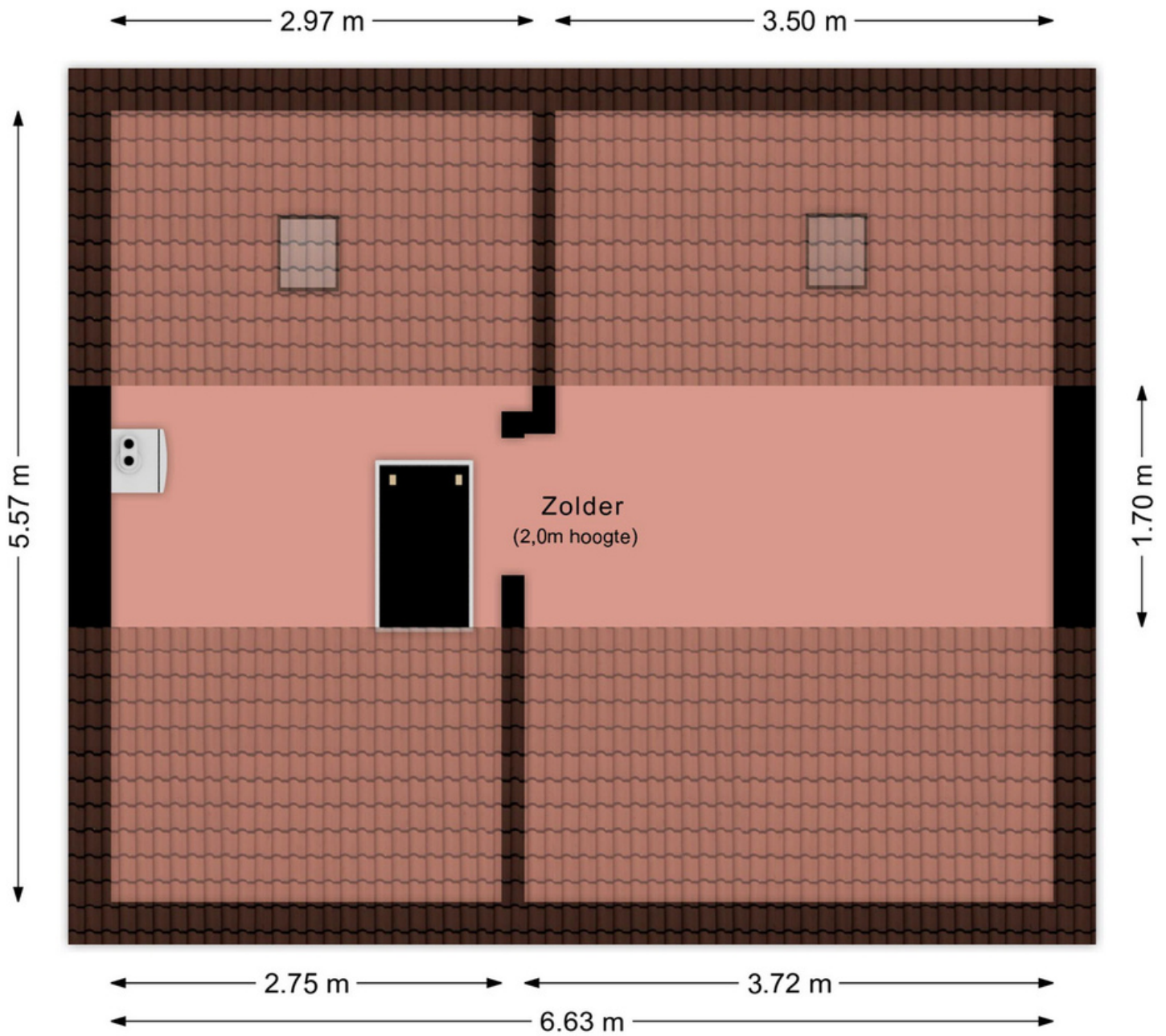




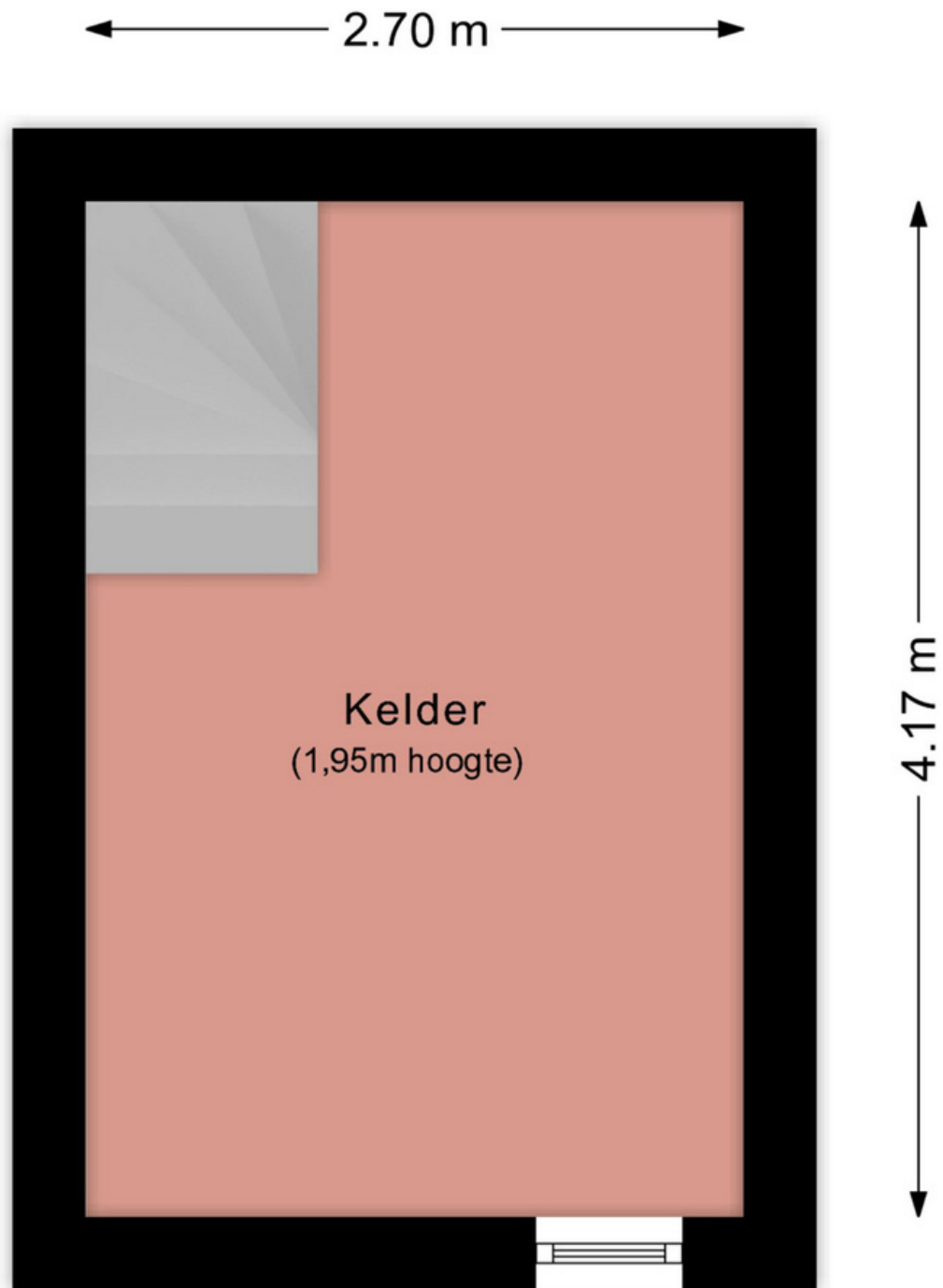
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



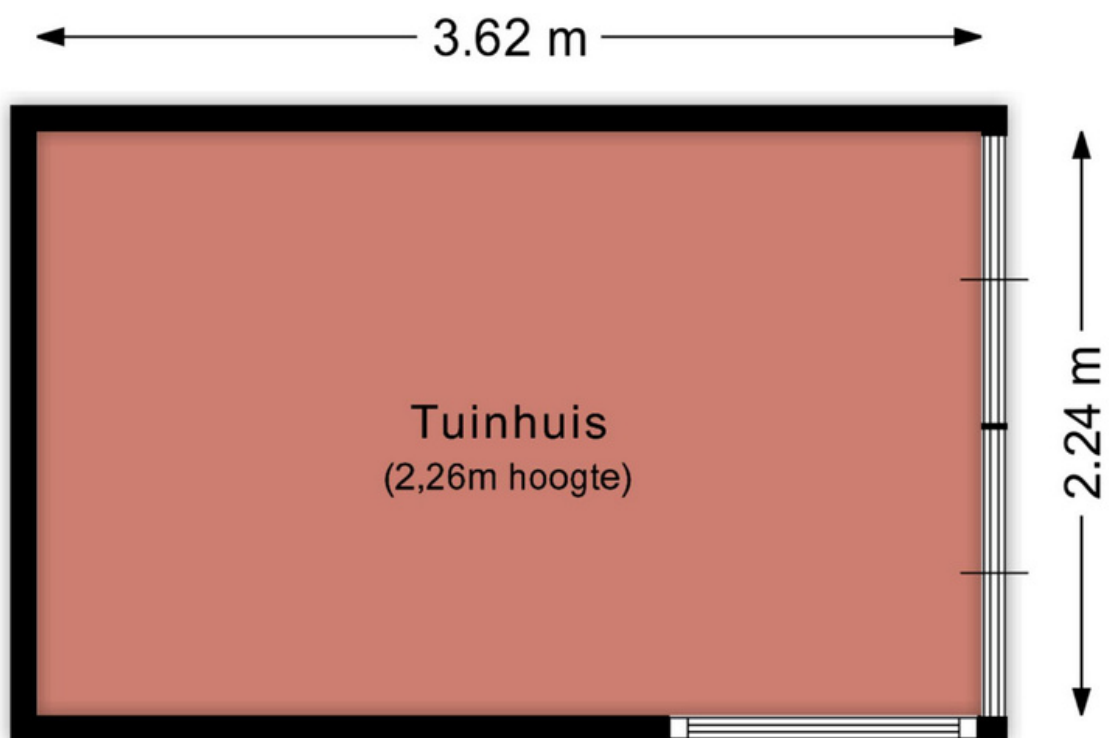
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.




Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 december 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wittem</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4318</p> <p>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 databankenrecht.</p>	
--	---	---

Beste aspirant-koper,

De gegevens en eventuele plattegronden in deze documentatie zijn zo correct mogelijk weergegeven, opdat u zich kunt oriënteren op het betreffende object.

Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan de in deze documentatie gebruikte maten en gegevens kan men geen rechten ontleen.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard géén financiële consequenties. Een aspirant-koper is vrij om, zo nodig indien gewenst, zijn eigen deskundige in te schakelen. Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor. Hiervoor kunt u contact met ons opnemen.

Graag ontvangt de verkopende partij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u vriendelijk dit even telefonisch of schriftelijk aan ons kantoor door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Al onze werkzaamheden worden verricht in overeenstemming met de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (V.B.O.).

Een eventuele overeenkomst kan alleen tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt, zodra koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De koper dient binnen 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom te voldoen. Koper wordt gelegenheid gegeven een bouwkundige keuring te (laten) verrichten om een goed inzicht te verkrijgen aangaande het object.

Aan de hand van deze brochure hopen wij dat u zich een beeld kunt maken van deze woning. Niets gaat echter boven een bezoek ter plekke met onze makelaar. Heeft u nog vragen of wilt u een afspraak om deze woning te bezichtigen, neem dan gerust even contact met ons op.

Uiteraard kunt u van ons een vrijblijvend advies krijgen op het gebied van verkoop van uw eigen huis en/of een financieel advies betreffende een hypotheek, wij vinden dat deze service er gewoon bij hoort en met de verkregen informatie kunt u altijd uw voordeel doen. Wij staan iedere werkdag van 09:00 – 17:30 uur voor u klaar!!

ing. Jack en Daniëlle Goossens, Erwin op den Camp, Aike Schloen, Jody Bouchez, Yves Schlösser en
Monique Vanhangel
Goossens Vastgoed
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen, Europalaan 24 6199 AB Maastricht-Airport
tel.: 046 - 711 36 29
info@goossensvastgoed.nl www.goossensvastgoed.nl



NOTITIES

Bod binnen voor:

Bij dit bod svp naam hypotheekadviseur vermelden en een
motivatiebrief sturen naar info@goossensvastgoed.nl

Neem ook een kijkje op: www.kerkstraat10.nl