



Marchierstraat 26 Wijre





Marchierstraat

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 375.000 k.k.
Soort:	Twee onder een kapwoning
Kadastrale gegevens:	Wijlre D 3338
Bouwjaar:	1769
Woning oppervlakte:	124 m ²
Inpandige ruimte:	33 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Perceel oppervlakte:	190 m ²
Inhoud woning:	495 m ³
Energielabel:	A+
Verwarming:	Cv-installatie Nefit Topline (2011, eigendom)
Airco:	Bosch (2025, eigendom)
Zonnepanelen:	20 stuks (2023, eigendom)
Aantal kamers:	6

Bijzonderheden:

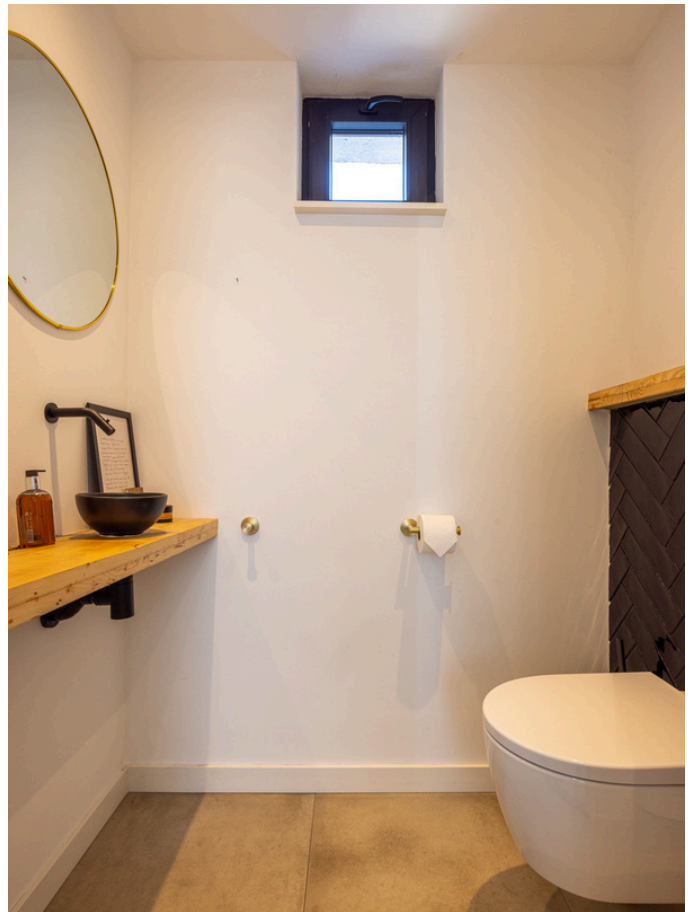
Energielabel A+
Instapklare woning met moderne afwerking en karakterelementen
20 zonnepanelen (eigendom)
Airco aanwezig (keuken en hoofdslaapkamer)
Begane grond volledig voorzien van vloerverwarming
Grotendeels hardhouten kozijnen met HR++ beglazing
Badkamer vernieuwd in 2023 met elektrische vloerverwarming
Onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping
Tuinhuis met elektra en verlichting
Praktische achterom via overdekt pad
Bergkelder en zolder aanwezig

Instapklare tussenwoning met karakter, comfort en verrassend veel ruimte in het geliefde Wijlre

In het sfeervolle dorp Wijlre ligt deze volledig instapklare en verrassend ruime tussenwoning aan de Marchierstraat 26. De woning is in de afgelopen jaren grotendeels gemoderniseerd en beschikt over een comfortabele en doordachte indeling. Op de begane grond vind je een ruime woonkamer met veel daglicht, een afgesloten woonkeuken met directe toegang tot de tuin, een praktische bijkeuken en een moderne badkamer (2023). Op de eerste verdieping zijn drie volwaardige slaapkamers en een tweede toilet aanwezig, terwijl de zolder zorgt voor extra bergruimte.

De combinatie van karakteristieke elementen, zoals de zichtbare houten balken, met een strakke en eigentijdse afwerking maakt dit een woning met een eigen uitstraling. Daarnaast is er veel aandacht besteed aan comfort en duurzaamheid, met onder andere vloerverwarming op de begane grond, airco-installaties en maar liefst 20 zonnepanelen (eigendom). De onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping en de praktische achterom via het overdekte pad maken het geheel compleet.

Wijlre staat bekend om zijn karakteristieke dorpskern, de ligging aan de rivier de Geul en de directe nabijheid van het prachtige Zuid-Limburgse heuvellandschap. Met voorzieningen zoals een supermarkt, basisschool en horecagelegenheden binnen handbereik, en goede verbindingen richting Gulpen, Valkenburg en Maastricht, woon je hier rustig maar toch centraal.





Begane grond

Via het overdekte pad bereik je de entree van de woning. De ontvangsthall is verzorgd afgewerkt met een tegelvloer in visgraatmotief met houtlook en voorzien van vloerverwarming. De hal vormt een nette en binnenkomst met toegang tot de meterkast, het moderne toilet: zwevend closet met fonteintje en een raam met HR++ beglazing voor natuurlijke ventilatie.

De woonkamer is ruim van opzet en valt direct op door de combinatie van moderne afwerking en karaktervolle houten balken, die zorgen voor een warme en sfeervolle uitstraling. De tegelvloer in visgraatmotief met houtlook en vloerverwarming loopt mooi door en zorgt voor een aangenaam en comfortabel geheel. Dankzij de raampartijen met hardhouten kozijnen en HR++ beglazing profiteer je hier van veel daglichtinval. De indeling biedt voldoende ruimte voor zowel een royale zithoek als een eethoek. Een fraai detail is de ingebouwde wijnkast in de muur, die het geheel een luxe en eigentijds accent geeft. Vanuit de woonkamer zijn zowel de trap naar de eerste verdieping als de toegang tot de bergkelder bereikbaar, welke ideaal is voor het opslaan van provisie en overige spullen.

De keuken is afgesloten en uitgevoerd in een moderne, luxe stijl. Ook hier is de ruimte afgewerkt met een tegelvloer in visgraatmotief met houtlook en voorzien van vloerverwarming, waardoor er een mooi geheel ontstaat met de rest van de begane grond. De keuken beschikt over veel kast- en werkruimte en is praktisch ingedeeld, waardoor koken en werken prettig samengaan. De aanwezige inbouwapparatuur bestaat uit een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een heteluchtoven, koelkast en vaatwasser. Daarnaast is er een airco-installatie aanwezig, wat bijdraagt aan extra comfort, met name tijdens warme dagen. Via een stalen schuifdeur met enkelglas is er een mooie verbinding met de woonkamer, terwijl de grote schuifpui met kunststof kozijnen met HR++ beglazing zorgt voor direct contact met de tuin en een fijne lichtinval.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, een ruimte waar de witgoedaansluitingen en de cv-installatie zijn gesitueerd. Daarnaast biedt deze ruimte extra bergruimte en vormt deze een functionele schakel tussen de keuken, de badkamer en de tuin. Vanuit hier is er directe toegang tot de overkapping buiten.

De badkamer vernieuwd in 2023 is modern en stijlvol afgewerkt en sluit goed aan bij de rest van de woning. De ruimte is voorzien van een tegelvloer en elektrische vloerverwarming en beschikt over een inloopdouche met glazen wand en een dubbele wastafel met een verlichte spiegel. De afwerking en materiaalkeuze geven de badkamer een luxe uitstraling, terwijl de indeling zorgt voor een praktisch dagelijks gebruik.









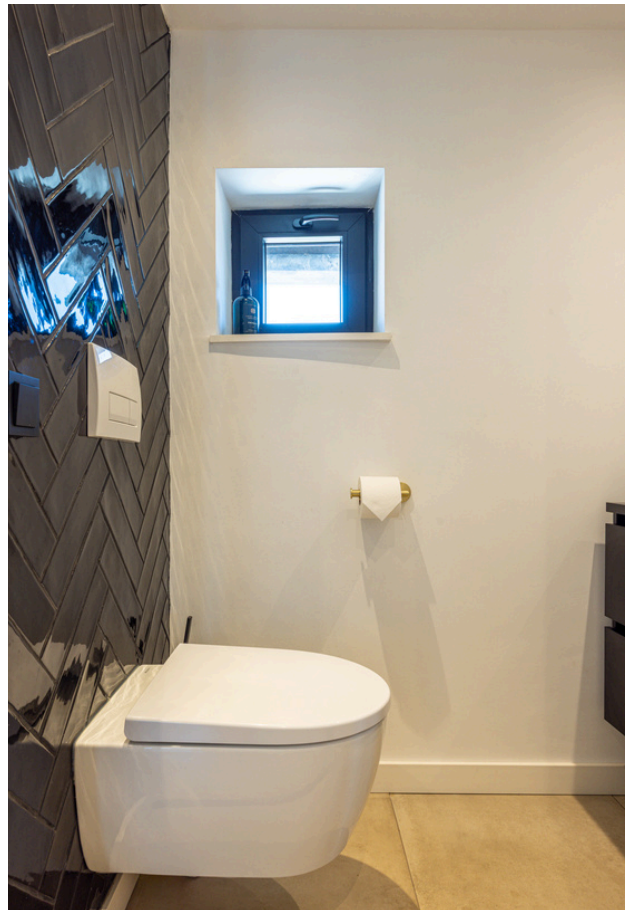
Eerste verdieping

De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer en vormt een centrale ruimte op de verdieping, met toegang tot drie slaapkamers, een separaat toilet en de tweede verdieping. Dankzij de aanwezige daglichttoetreding voelt deze ruimte prettig en open aan.

De drie slaapkamers zijn stuk voor stuk goed van formaat en praktisch in te delen. Alle kamers zijn afgewerkt met dezelfde laminaatvloer en beschikken over voldoende daglicht, wat zorgt voor een aangename sfeer. De ruimtes zijn geschikt voor gebruik als volwaardige slaapkamers, maar bieden daarnaast ook mogelijkheden als werk- of hobbykamer. De hoofdslaapkamer is extra comfortabel door de aanwezigheid van een airco-installatie, wat bijdraagt aan een prettig binnenklimaat gedurende het hele jaar.

Het separate toilet op deze verdieping is verzorgd uitgevoerd en praktisch in gebruik. De ruimte is voorzien van een tegelvloer, een fonteintje en een raam met HR++ beglazing, wat zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht.







Tweede verdieping

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze ruimte biedt praktische extra bergruimte en is ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en overige zaken die je niet dagelijks nodig hebt. Dankzij de opzet van de zolder is er voldoende ruimte om overzichtelijk te organiseren, wat bijdraagt aan het optimaal benutten van de woning.

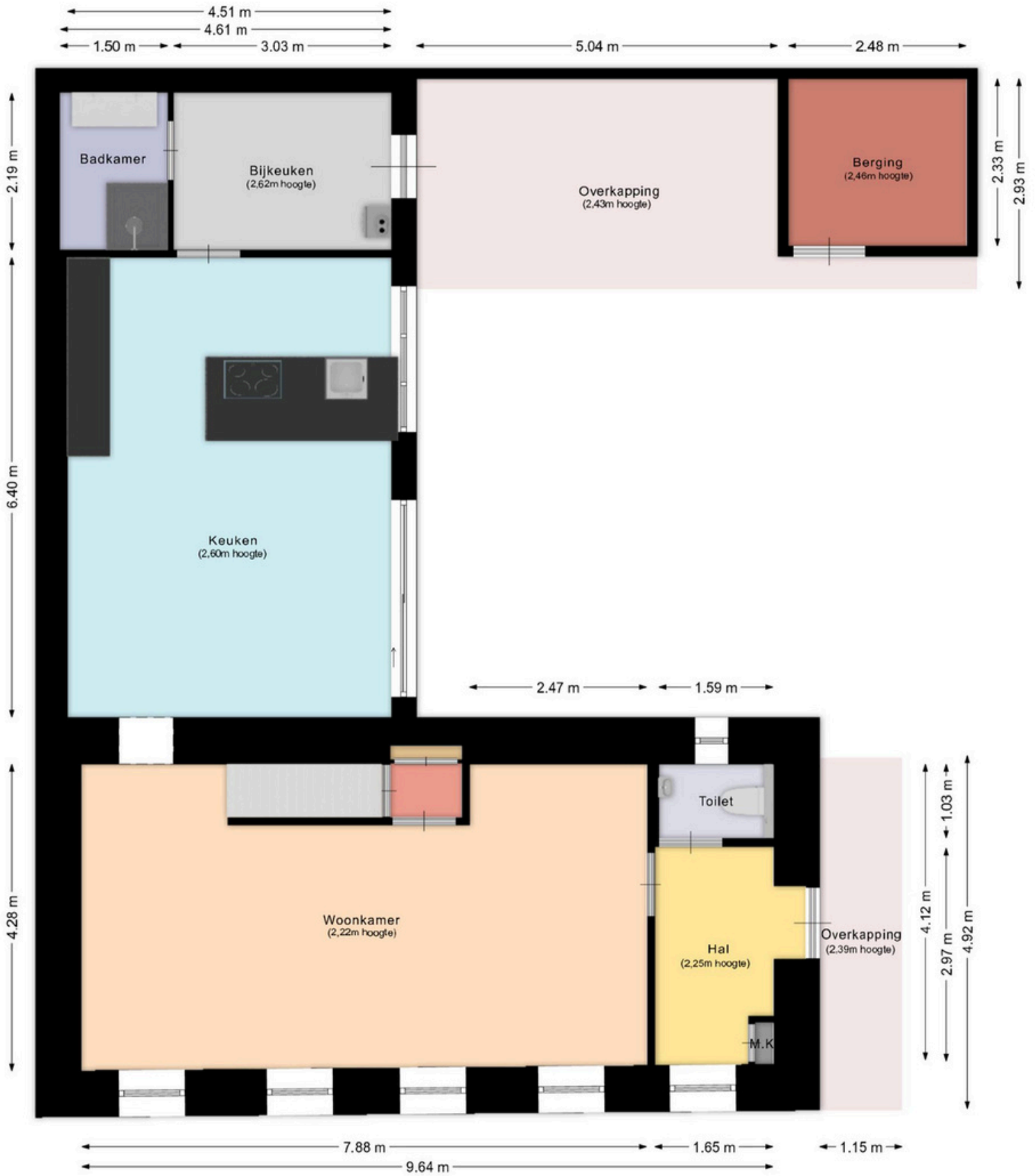




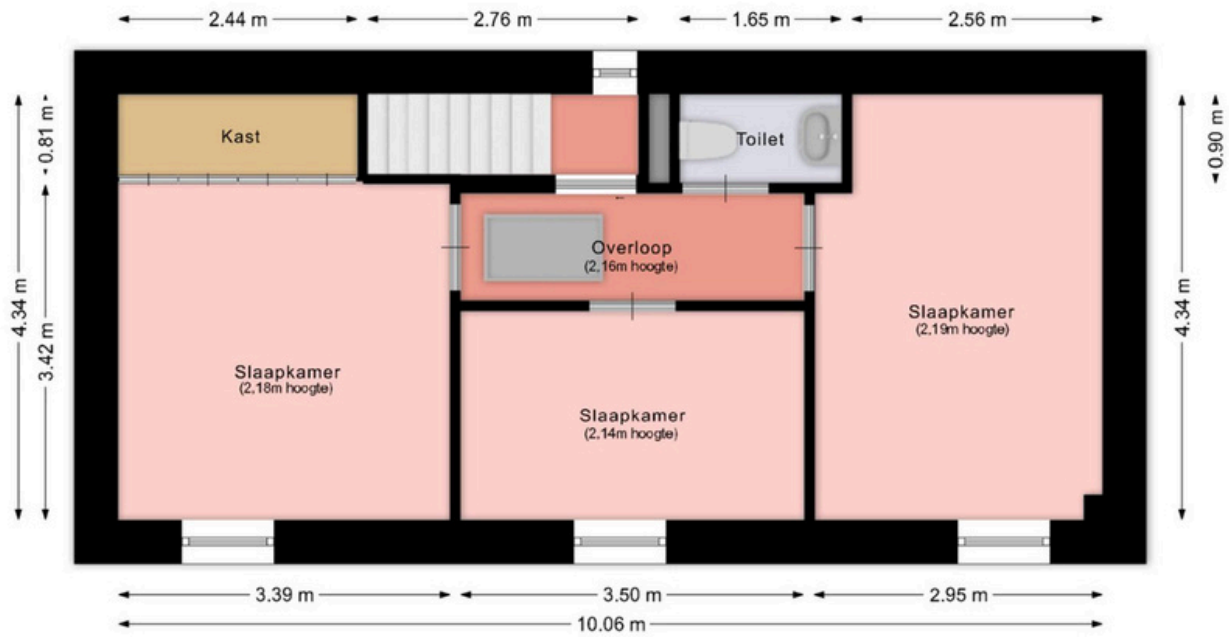
Tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd en volledig betegeld, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijke en praktische buitenruimte. Dankzij de overzichtelijke indeling is de tuin eenvoudig in gebruik en geschikt voor verschillende doeleinden. Direct achter de woning bevindt zich een ruim overdekt terras, waardoor je hier een groot deel van het jaar comfortabel buiten kunt zitten, ongeacht het weer. Deze overkapping vormt een prettige verlenging van de leefruimte binnen en biedt voldoende plaats voor een zit- of eethoek. Verder beschikt de tuin over een berging, voorzien van elektra en verlichting. Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van tuinspullen of gereedschap. Een groot pluspunt is de achterom via het overdekte pad langs de woning, waardoor je de tuin eenvoudig en droog vanaf de straat kunt bereiken. Dit maakt de tuin niet alleen praktisch in dagelijks gebruik, maar ook goed toegankelijk.

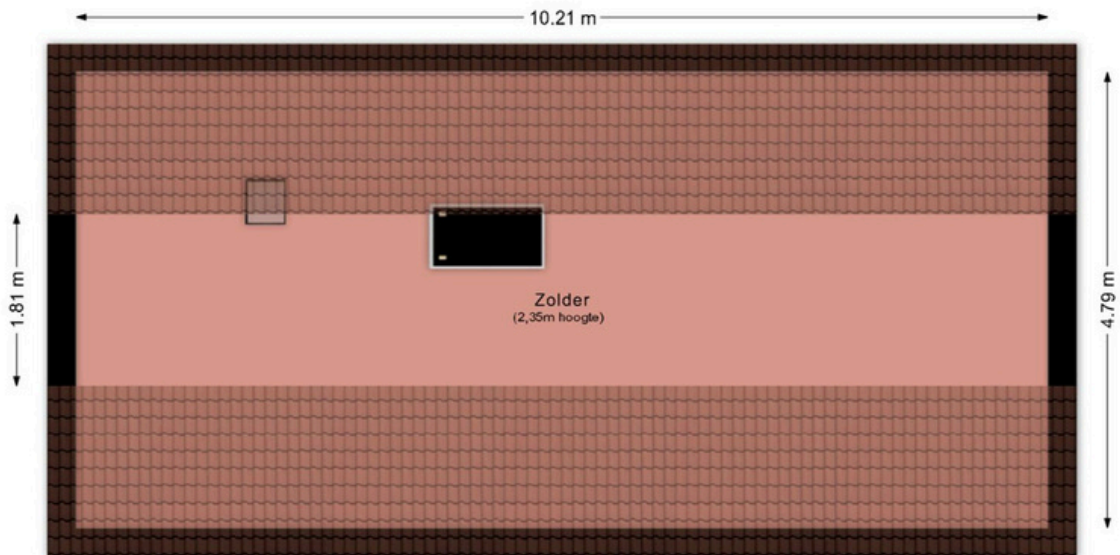




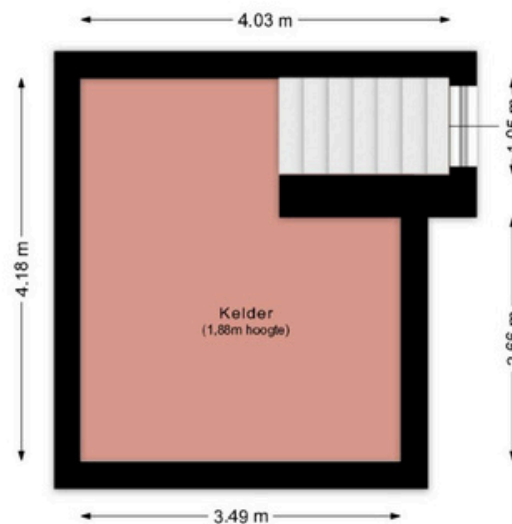
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



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>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wijlre Sectie D Perceel 3338</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 – 17:00 uur voor u klaar!!

Erwin op den Camp, Jody Bouchez, Yves Schlösser en Monique Vanhangel
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen
tel.: 046 - 870 10 87

info@odcvastgoed.nl
www.odcvastgoed.nl



