



TE KOOP



Valkenburgerweg 26

6321 GG Wjlre

€ 415.000,- 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 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

Valkenburgerweg 26, 6321 GG Wijlre

Vrijstaand wonen op een uitzonderlijk mooie plek centraal in het Zuid-Limburgse Heuvelland, met een royaal perceel van maar liefst 1.925 m² en een prachtig uitzicht over het Geuldal.

Deze vrijstaande bungalow uit 1968 is niet de woning voor wie vandaag de sleutel wil omdraaien en morgen klaar wil zijn, maar juist voor de koper die mogelijkheden ziet.

De woning is eenvoudig en gedateerd uitgevoerd en vraagt om een

allesomvattende renovatie. Ook sloop en vervangende nieuwbouw kan, uiteraard afhankelijk van de benodigde toestemmingen, een interessante gedachte zijn.

Wat hier vooral wordt gekocht, is dan ook een bijzondere plek met ruimte, privacy en een uitzicht dat zich niet laat namaken.

De bungalow beschikt over circa 90 m² woonoppervlakte en heeft daarnaast een verrassend groot souterrain met



ook weer 90 m² overige inpandige ruimte.

Op de woonverdieping bevinden zich onder andere een woonkamer, keuken, eetkamer/serre en twee slaapkamers.

Onder de woning ligt een vrijwel volledig souterrain met meerdere kelderruimten, een wasruimte en berging.

De ligging is zonder twijfel één van de sterkste troeven van deze plek. De woning ligt aan de Valkenburgerweg, maar bevindt zich op ruime afstand van de straat. Hierdoor ervaar je hier veel meer rust dan de ligging aan deze doorgaande weg in eerste instantie doet vermoeden.

Aan de achterzijde grenst het perceel aan de Kandelsgats, waarna het landschap overgaat in het natuurgebied rondom de meanderende Geul.

Vanuit de woning en het perceel ontvouwt zich een fraai panorama over het Geuldal, met zicht in de richting van buurtschappen als Berghof en Stokhem en de bekende Zuid-Limburgse heuvels Doodeman en Keutenberg. Een landschap dat ieder seizoen een ander gezicht heeft en dat letterlijk aan de achterzijde van het perceel begint.

Tegelijkertijd woon je hier niet afgelegen. De dorpse voorzieningen van Wijlre bevinden zich op loopafstand.

Voor dagelijkse boodschappen zijn onder andere een bakker, bloemenzaak en groentewinkel in de nabijheid aanwezig en ook de basisschool, een kinderopvang en verschillende horecagelegenheden zijn gemakkelijk bereikbaar.

Daarmee combineert deze locatie het buitenleven van het Heuvelland met de praktische voorzieningen van het dorp binnen handbereik.

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

Het platte dak dateert uit 1989 en is voorzien van bitumineuze dakbedekking;

Aan de voorzijde zijn houten kozijnen met enkele beglazing aanwezig;

De zij- en achterzijde zijn voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;

HR-combi cv-installatie van Bosch, installatiejaar 2011, eigendom;

De eetkamer/serre is omstreeks 1970 aangebouwd;

Energie label G;

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk.



Globale indeling

Entree aan de voorzijde in de hal voorzien van tegelvloer, toiletruimte met staand closet, trap naar het souterrain en toegang tot de verschillende vertrekken.

Aan de linkerzijde ligt de woonkamer, die zich over vrijwel de volledige diepte van het oorspronkelijke woonhuis uitstrekt en voorzien van parketvloer en schouw.

Vanuit de woonkamer is de keuken bereikbaar, afgewerkt met vinylvloer.

Aansluitend aan de achterzijde bevindt zich de in 1970 gerealiseerde eetkamer/ serre. Vanuit deze ruimte is er toegang tot het balkon en heb je zicht richting het achterliggende landschap.

Aan de rechterzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers die afgewerkt zijn met een parketvloer

Via de trap in de hal is het royale souterrain bereikbaar. Hier bevinden zich meerdere kelderruimten, een afzonderlijke wasruimte met douche en wasmachineaansluiting en een berging.

De hoeveelheid inpandige ruimte onder de woning biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby's en andere praktische doeleinden.

Vanuit het souterrain is tevens de buitenruimte bereikbaar.

Aan de achter-/zijkant van de woning bevindt zich een carport.



Kenmerken

Soort woning	BUNGALOW
Type woning	VRIJSTAAND
Bouwjaar	1968
Aantal kamers	4
...waarvan slaapkamers	2
Perceel	1925m ²
Woonoppervlakte	90m ²
Verwarming	HR-combi cv-installatie van Bosch, installatiejaar 2011, eigendom
Energie label	G

KENMERKEN



**vrijstaande
bungalow op
royaal
perceel en
prachtig
uitzicht over
het Geuldal**





FOTOS





FOTOS





FOTOS













PHOTO

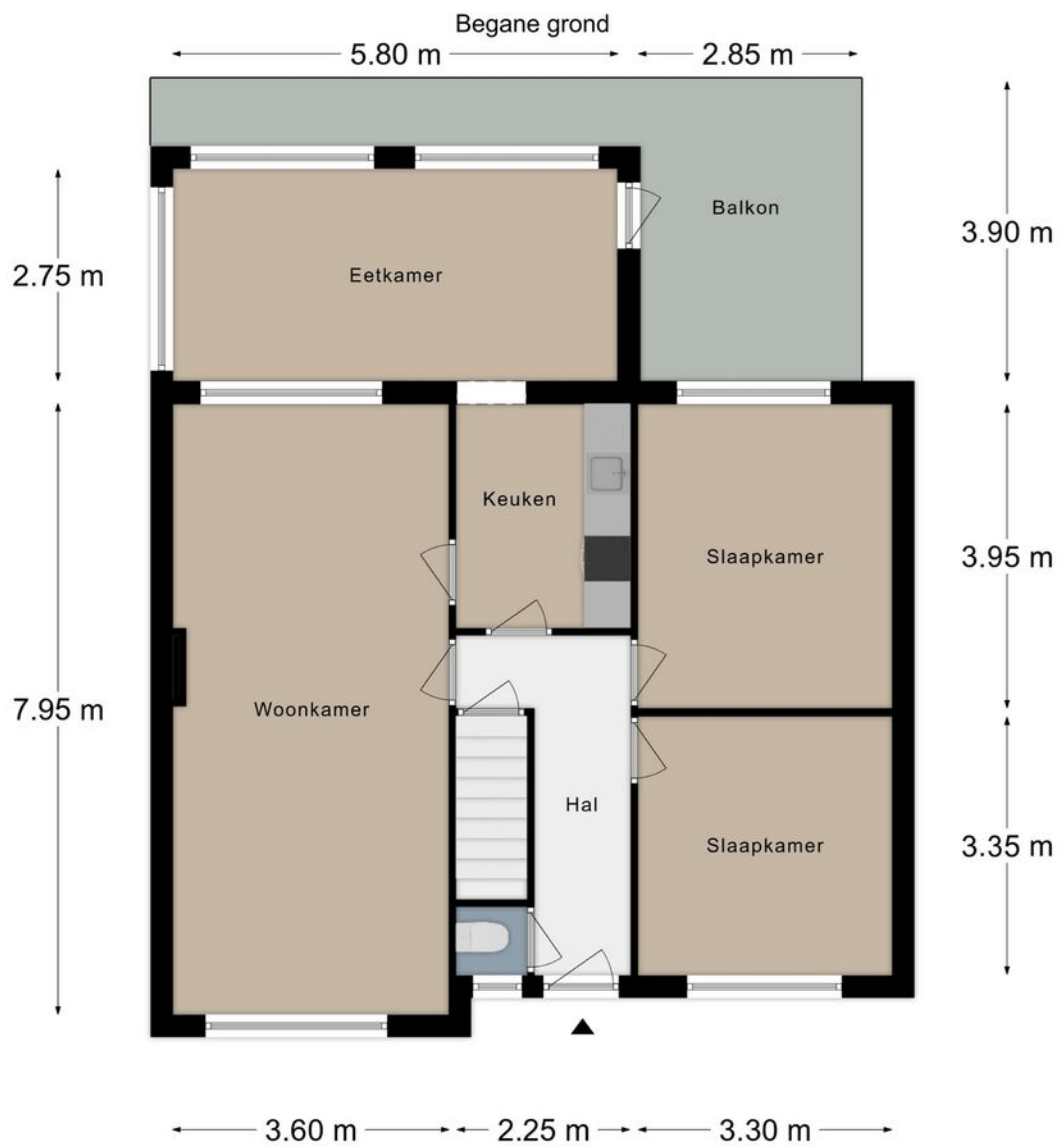




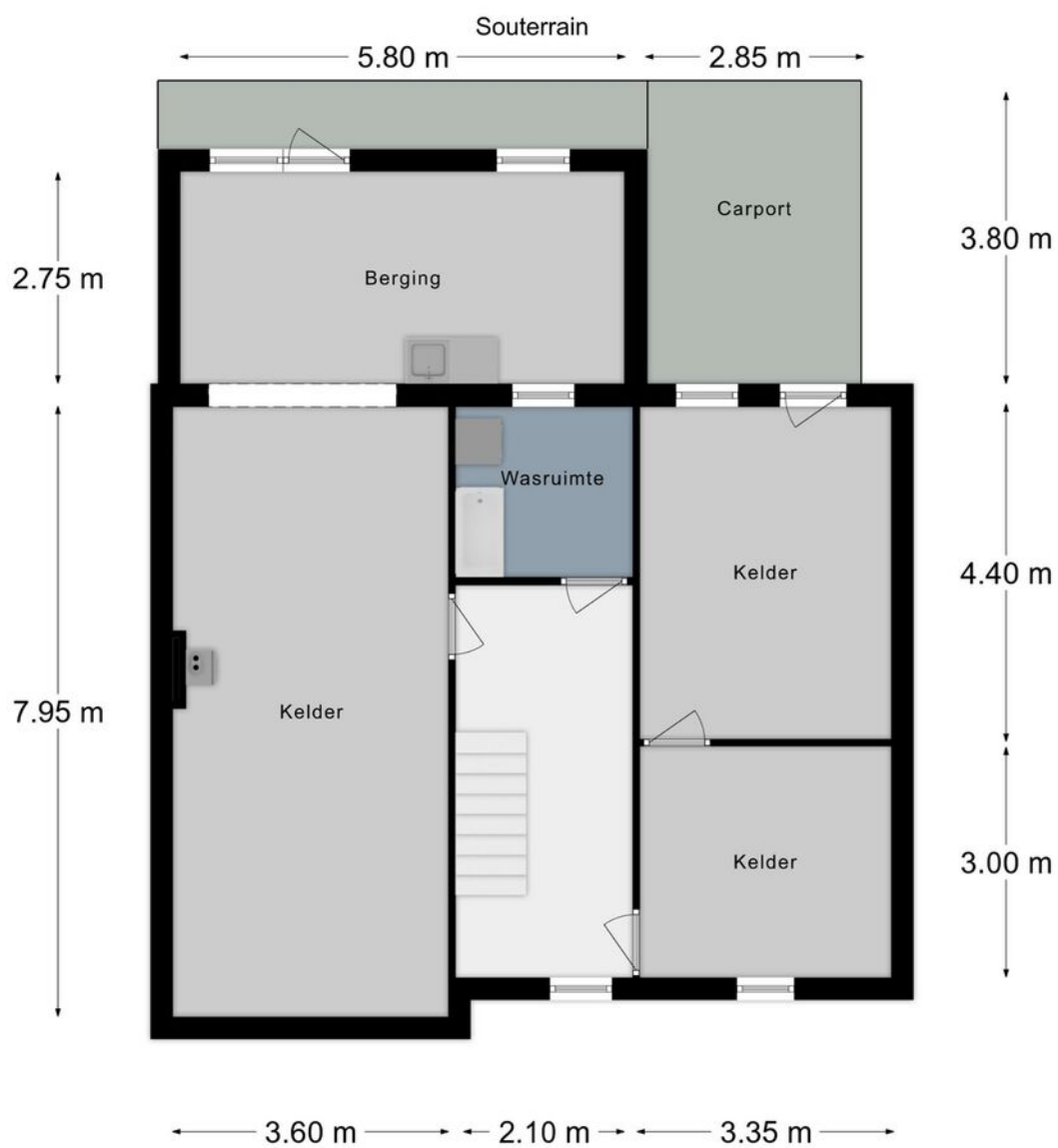




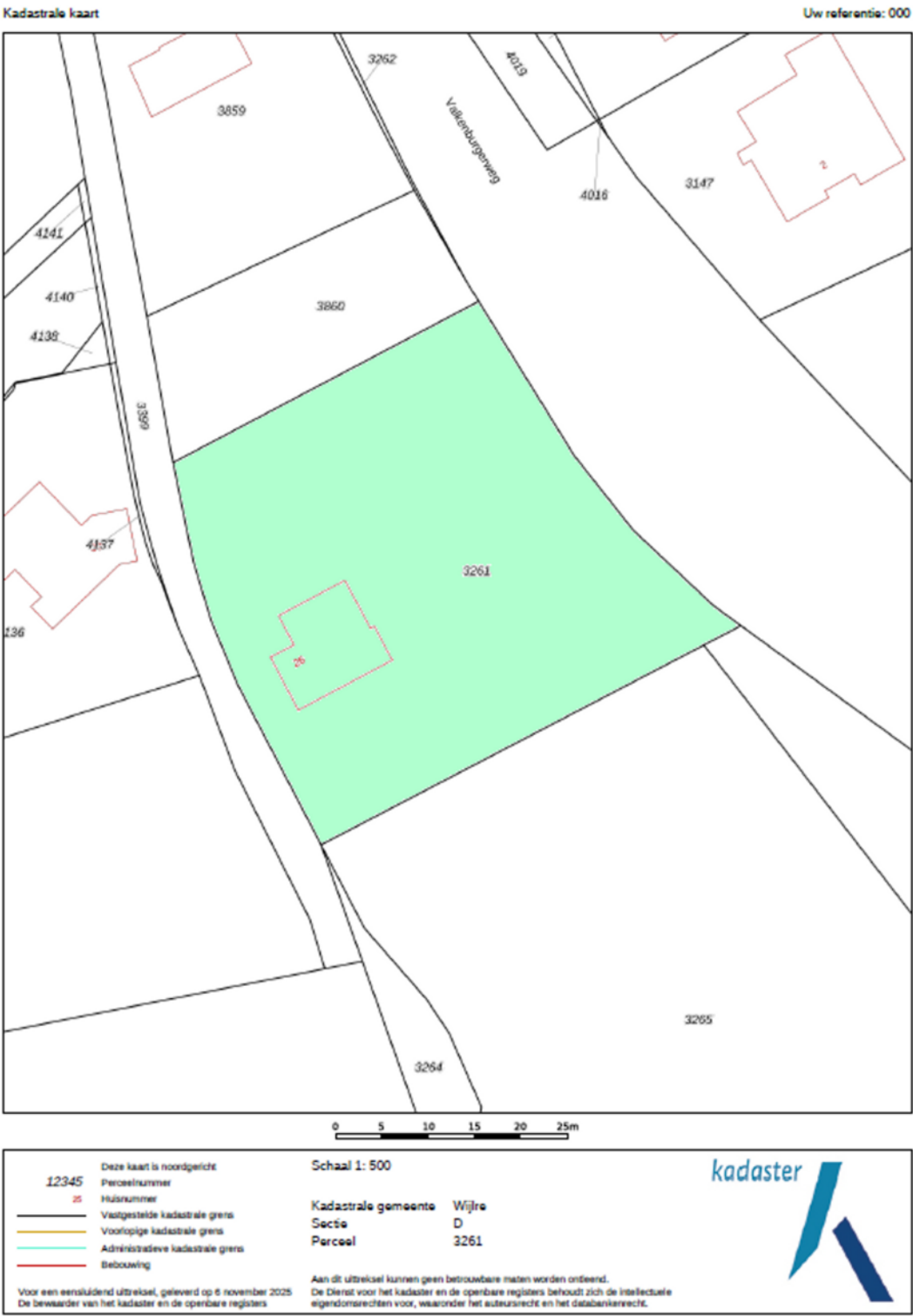
Begane Grond



Souterrain



Kadastrale kaart

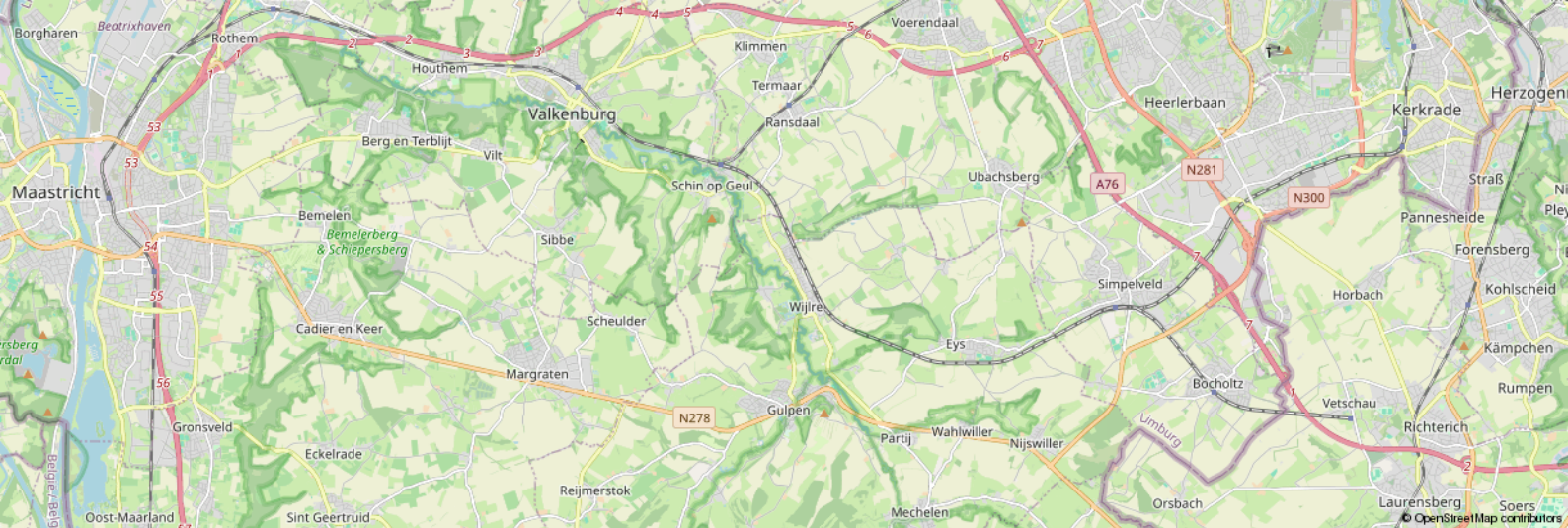


Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.





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