



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Valkenburgerweg 83

6321 GB Wijkre

€ 620.000,00,- 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 83, 6321 GB Wijkre

Ruimte, sfeer en mogelijkheden komen hier in een wel heel aantrekkelijke combinatie voorbij.

Deze karaktervolle jaren dertig woning staat iets verhoogd ten opzichte van de Valkenburgerweg en blijkt eenmaal binnen én buiten veel groter dan de voorzijde doet vermoeden.

Met een royaal woonoppervlak, vier slaapkamers, een luxe badkamer, grote garage, extra praktijk- of kantoorruimte en een privacyvolle tuin is dit een huis

voor mensen die niet alleen prettig willen wonen, maar ook ruimte zoeken om te leven, werken en hun hobby's uit te oefenen.

Binnen tref je een sfeervol huis met houten vloeren, karakteristieke details en een prettige indeling.

De voormalige ensuite woonkamer bestaat uit twee met elkaar verbonden vertrekken, waarbij de gemetselde boog en houtkachel voor extra sfeer zorgen.



Aan de achterzijde ligt de ruime woonkeuken met moderne keukenopstelling en kookeiland en directe toegang naar de tuin.

Op de verdieping zijn meerdere goede slaapkamers en een in 2024 geheel vernieuwde, opvallend ruime badkamer met ligbad, inloopdouche en modern sanitair aanwezig.

De tweede verdieping biedt bovendien nog een royale vierde slaapkamer.

En dan is er nog de ruimte rondom de woning.

Aangebouwd aan het huis ligt een grote garage met daarnaast een afzonderlijke ruimte die uitstekend kan worden gebruikt als praktijk, kantoor, atelier of hobbyruimte.

Ideaal voor een zelfstandig ondernemer of iemand die structureel vanuit huis werkt.

Ook parkeren is hier geen probleem: de woning heeft zowel aan de zijde van de Valkenburgerweg als aan de achterzijde een eigen oprit.

De ligging van deze woning is daarbij verrassend. Hoewel het huis aan de Valkenburgerweg staat, ligt het duidelijk hoger dan het straatniveau.

Rondom de woning is veel groen aanwezig en vooral aan de achterzijde ontstaat daardoor een beschutte en rustige woonomgeving.

Vanuit Wijlre wandel of fiets je bovendien vrijwel direct het Heuvelland in, terwijl plaatsen als Gulpen, Valkenburg, Maastricht en Heerlen goed bereikbaar zijn.





Bijzonderheden

De grote garage dateert uit 2004 en de achtergelegen praktijk-/hobbyruimte werd in 2008 gerealiseerd.

Vrijwel volledig voorzien van kunststoffen kozijnen met HR+ beglazing

HR combi CV installatie, Nefit Trendline, installatiejaar 2020, eigendom

Het hoofddak is circa 20 jaar geleden vernieuwd, inclusief isolatie

De keuken werd vernieuwd in 2020.

De badkamer werd vernieuwd in 2024, voorzien van elektrische vloerverwarming

Daikin airconditioning op twee slaapkamers, installatiejaar 2024.

16 zonnepanelen, eigendom

Aanvaarding in overleg mogelijk



Globale indeling

Souterrain

Kelderruimte, praktisch voor voorraad en opslag.

Begane grond

Aan de voorzijde ligt de woonkamer, die samen met de aangrenzende eetkamer de voormalige ensuite vormt.

De twee ruimtes staan in open verbinding met elkaar en hebben een warme uitstraling door onder andere de houten vloer, de gemetselde boog en de houtkachel.

Entree in de centrale hal met meterkast en trapopgang. Toiletruimte voorzien van hangend closet en fontein.

Aansluitend bevindt zich de ruime woonkeuken voorzien van siergrindvloer. De keukenopstelling werd in 2020 vernieuwd en bestaat uit een wandopstelling en een royaal kook-/spoeleiland, de volgende inbouwapparatuur is aanwezig: inductiekookplaat, afzuigkap, combi oven, koelkast, vaatwasser en kokend waterkraan.

Er is voldoende plek voor een grote eettafel en daardoor functioneert deze ruimte echt als leefkeuken, je loop direct naar buiten naar het terras en de tuin,

Aan de achterzijde liggen de praktische ruimtes.

De royale garage biedt veel plaats voor auto's, fietsen, opslag of hobby's.

Daarachter bevindt zich de zelfstandige praktijk-/hobbyruimte met eigen toegang.

Juist door de ligging en scheiding van de woonvertrekken is deze ruimte bijzonder geschikt voor een beroep aan huis.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, een aparte wasruimte en de badkamer.

De slaapkamers hebben goede afmetingen en beschikken over prettig daglicht, een van de slaapkamer heeft airconditioning.

De badkamer werd in 2024 volledig vernieuwd en is royaal en luxe uitgevoerd met onder meer een ligbad, ruime inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

De elektrische vloerverwarming en geïntegreerde verlichting maken het geheel compleet.





Vervolg

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikbare tweede verdieping met een royale vierde slaapkamer onder de kap, voorzien van airconditioning.

Een verrassend grote ruimte die ook uitstekend bruikbaar is als werk-, speel- of logeerkamer.

Daarnaast is er bergruimte onder de schuine dakvlakken, alsook de CV installatie



Kenmerken

Soort woning	EENGEZINSWONING
Type woning	VRIJSTAAND
Bouwjaar	1937
Aantal kamers	4
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	584m ²
Woonoppervlakte	198m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouw gebonden buitenruimte	
Externe bergruimte	62m ²
Verwarming	cvketel, airconditioning, vloerverwarminggedeeltelijk, houtkachel
Isolatie	dakisolatie, hrglass
Energielabel	C
Ligging	-
Ligging tuin	



**karaktervolle
jaren dertig
woning**

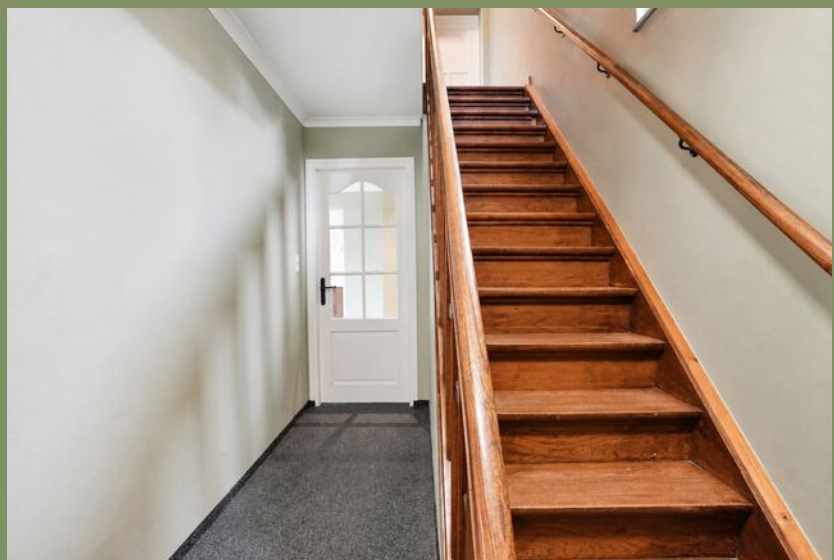




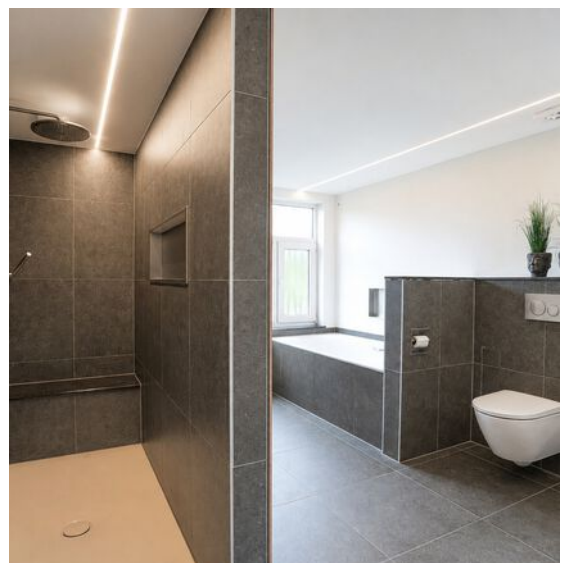




**Ruime
woonkeuken
met
tuintoegang**



















**Veel ruimte
rondom de
woning**







PHOTO



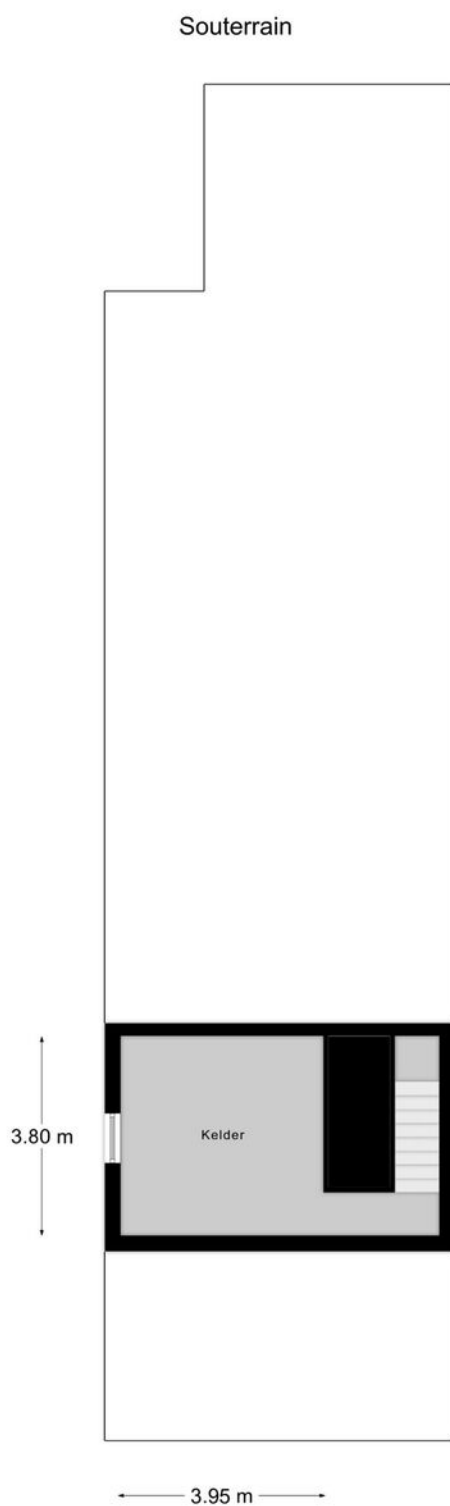


PHOTO

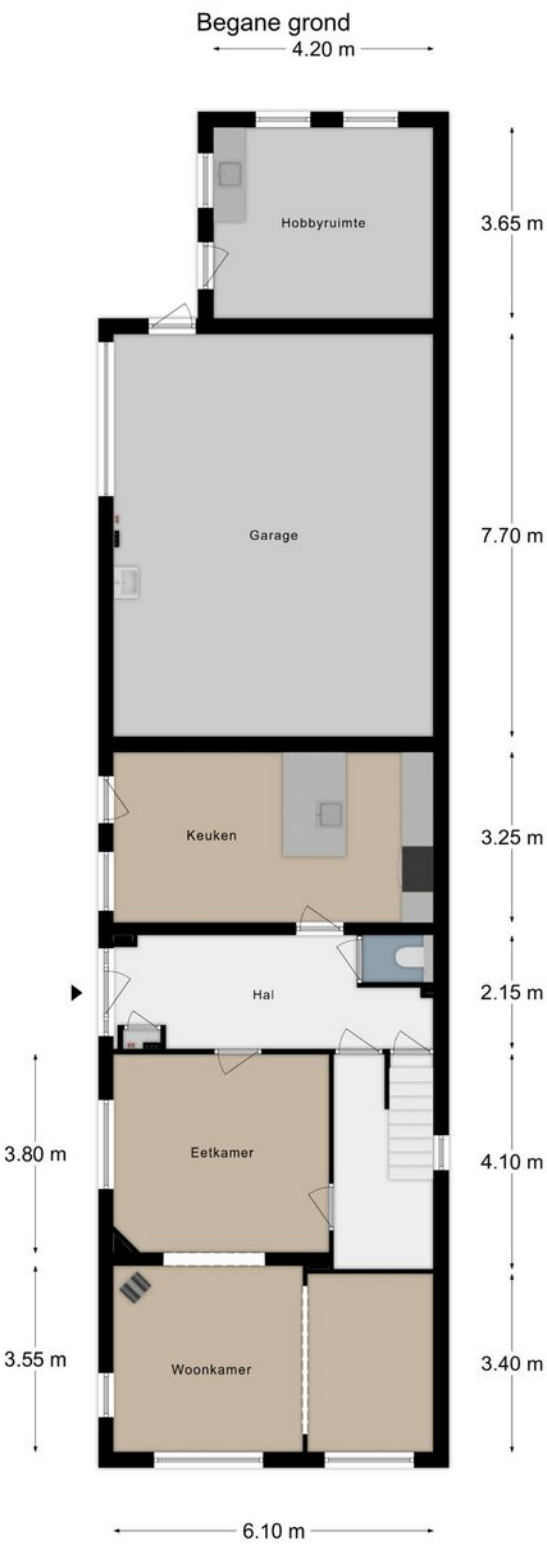


Plattegronden

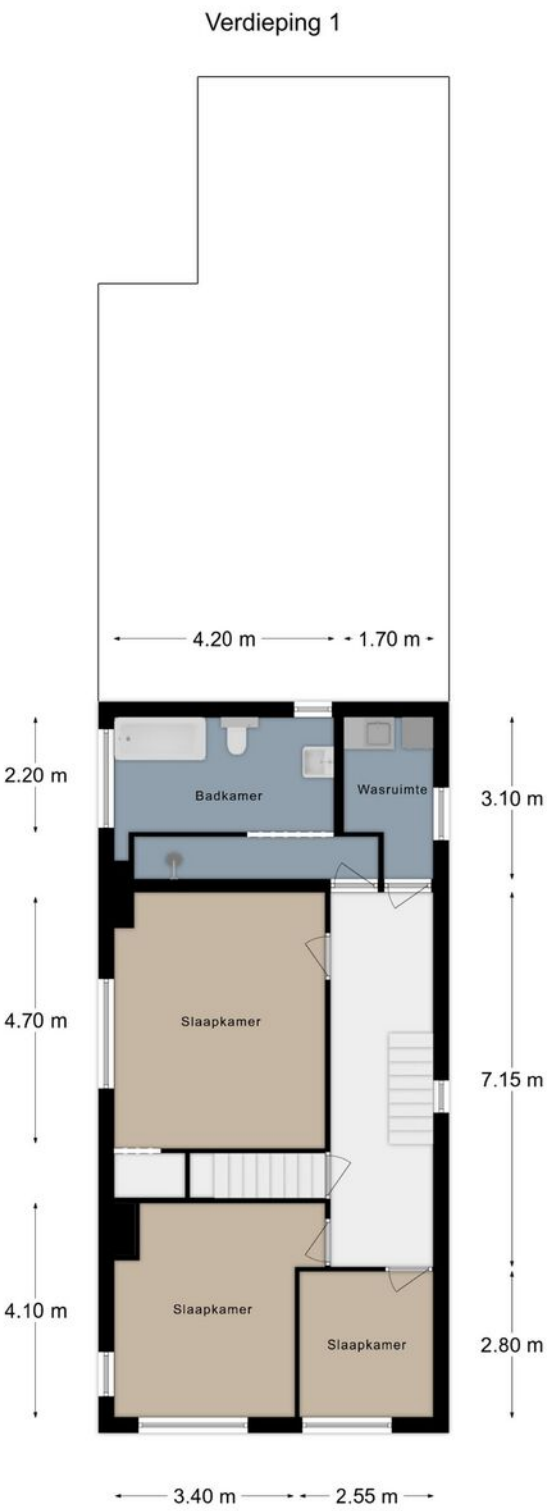
Souterrain



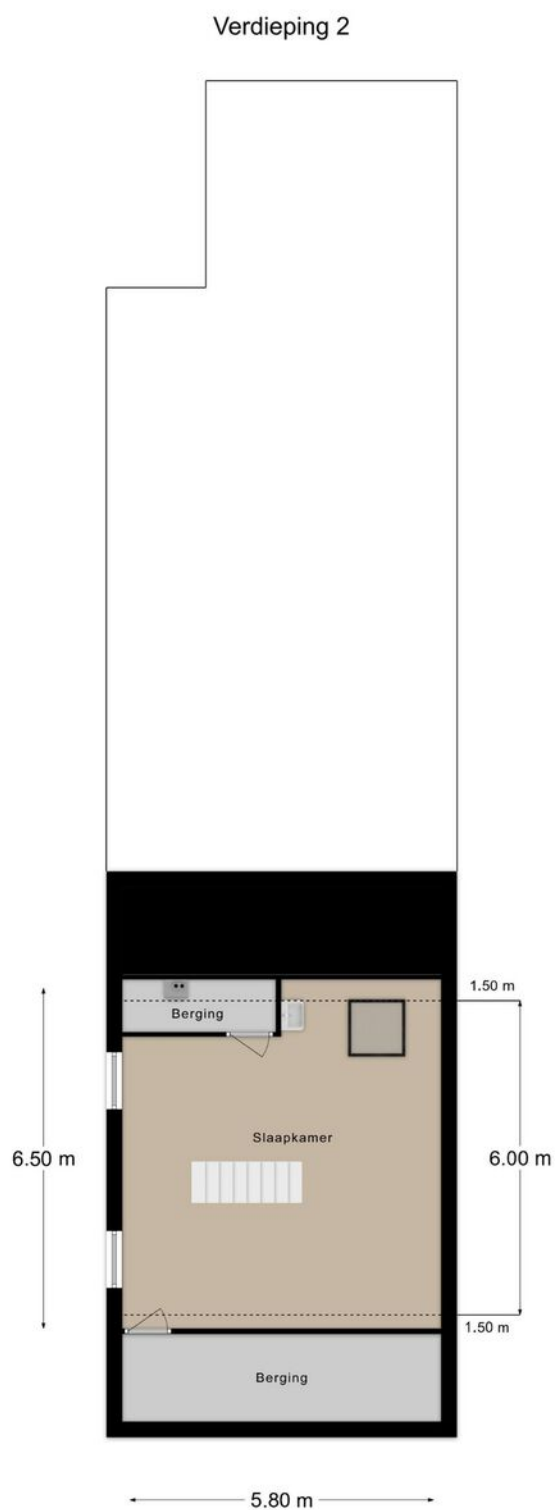
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Kadastrale kaart

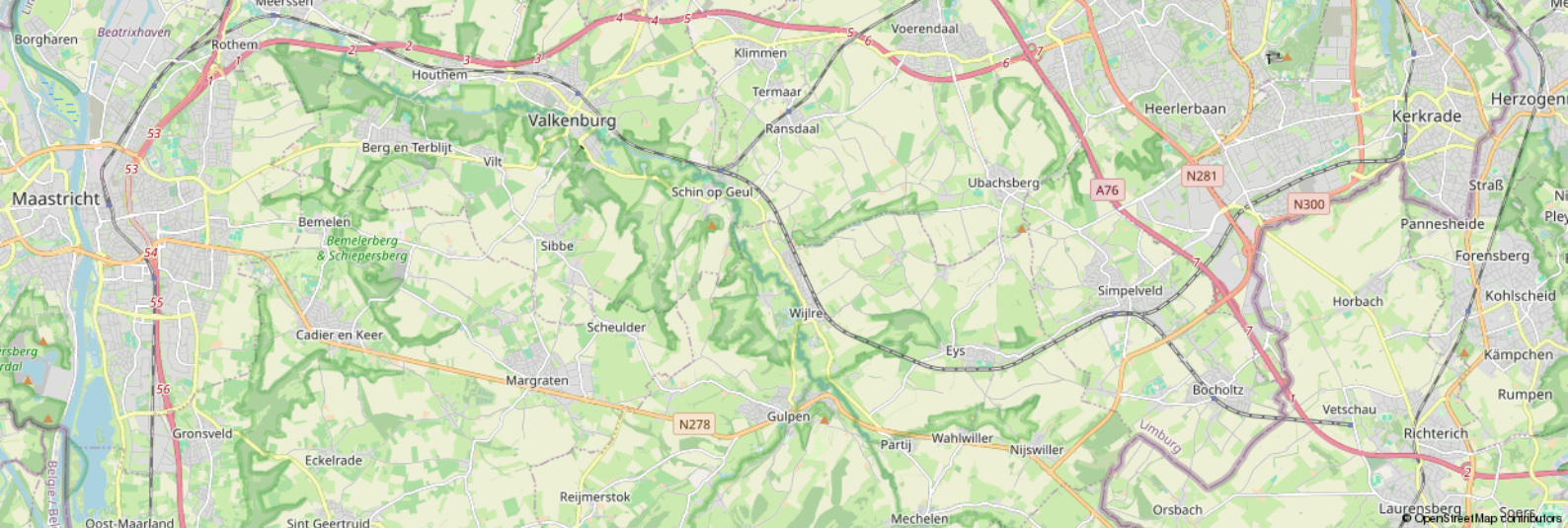


Aantekeningen

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