



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Stokhem 21

6321 PE Wijlre

€ 475.000,- 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

Stokhem 21, 6321 PE Wjlre

Vrijstaand wonen in één van die kleine buurtschappen die het Zuid-Limburgse Heuvelland zo bijzonder maken.

Aan de rustige weg door Stokhem staat deze solide vrijstaande woning, in 1972 door de huidige eigenaar gebouwd en door de jaren heen bijzonder netjes onderhouden.

De woning is inmiddels gedateerd in afwerking, maar vormt juist daardoor een mooie basis voor wie hier met eigen ideeën een eigentijds familiehuis van wil

maken. En ruimte is er volop.

Naast de woonkamer en gesloten keuken beschikt de begane grond over een royale tuin-/woonkamer die in 1978 aan de achterzijde is aangebouwd.

Een fijne, lichte leefruimte met grote raampartijen, lichtkoepels, open haard en direct contact met de tuin.

Op de verdieping liggen drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer.



De zolder is momenteel bereikbaar via een vlizotrap en wordt als bergruimte gebruikt, maar biedt interessante mogelijkheden om de woning verder uit te breiden.

Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van een vaste trap en extra (slaap)kamers.

Ook buiten zit je hier goed. De achtertuin ligt op het noordoosten, biedt veel privacy en heeft voldoende ruimte voor zowel een terras als groen.

Aan de zijkant ligt een eigen oprit naar de grote garage. Onder deze garage bevindt zich bovendien nog een praktische berging, bereikbaar vanuit de tuin.

Daarnaast beschikt de woning over een souterrain met kelder en wasruimte.

Stokhem is met recht een karakteristieke buurtschap in het Limburgse Heuvelland. Met slechts circa 75 woningen en boerderijen is het er heerlijk rustig en woon je midden in het groen van het Geuldal.

Vanuit huis wandel of fiets je zo het buitengebied in. Kies je voor de klim via de bekende Dodemanweg richting Berghof, of ga je juist voor de vlakke route richting Beertsenhoven en langs de Geul?

Het mooie van Stokhem is dat landelijk wonen hier niet betekent dat je afgelegen woont.

Zowel Wijlre als Gulpen zijn snel bereikbaar en bieden de dagelijkse voorzieningen, winkels, scholen en horeca.

En de naam Stokhem? Het achtervoegsel 'hem' verwijst naar 'heim': thuis. 'Stok' zou verwijzen naar een stam of familie. Een toepasselijke naam dus voor een plek waar je jouw eigen thuis voor de familie kunt realiseren.





Bijzonderheden

Zowel het hoofddak als het dak van de aanbouw zijn voorzien van isolatie

Hardhouten kozijnen met deels dubbel en deels enkel glas

De woonkamervloer is na geïsoleerd

HR combi CV installatie Intergas Kombi Kompakt HRE, installatiejaar 2015, eigendom

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Vanuit de hal bereikbare kelder met aansluitend de wasruimte.

Begane Grond

Entree aan de zijkant van de woning.

Ruime hal voorzien van marmeren vloer, trappenhuis, toiletruimte en toegang tot de kelder.

Aan de voorzijde ligt de woonkamer, met eet- en zitgedeelte, afgewerkt met een parketvloer.

Aansluitend bevindt zich de gesloten keuken voorzien van marmeren vloer, de aanbouwinstallatie heeft een oven, koelkast, keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en granieten blad.

Aan de achterzijde is in 1978 de royale tuin-/woonkamer toegevoegd, die een marmeren vloer heeft.

Door de grote raampartijen en lichtkoepels valt hier veel daglicht binnen en is er een prettig contact met de tuin.

De open haard geeft sfeer. Vanuit deze ruimte is de achtertuin direct bereikbaar, net als de garage voorzien van automatische sectionaalpoort.

Eerste Verdieping

Overloop met marmeren vloer, deze geeft toegang tot drie goed bemeeten slaapkamers die zijn afgewerkt met laminaat.

Twee slaapkamers hebben een muurkast. De badkamer is voorzien van wastafelmeubel, douche en staand closet.

Tweede Verdieping

Via een vlizotrap bereikbare ruime bergzolder met dakramen.

De ruimte biedt mogelijkheden om de indeling van de woning verder uit te breiden, bijvoorbeeld door het realiseren van een vaste trap en aanvullende kamers.

Extern

Vanuit de achtertuin is daarnaast de berging onder de garage bereikbaar.



Kenmerken

Soort woning	EENGEZINSWONING
Type woning	VRIJSTAAND
Bouwjaar	1972
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	455m ²
Woonoppervlakte	134m ²
Externe bergruimte	5m ²
Verwarming	HR combi CV installatie Intergas Kombi Kompakt HRE, installatiejaar 2015, eigendom
Isolatie	dakisolatie, largelydoubleglazing
Energie label	D



Een fijne,
lichte
leefruimte
met grote
raampartijen

























PHOTO

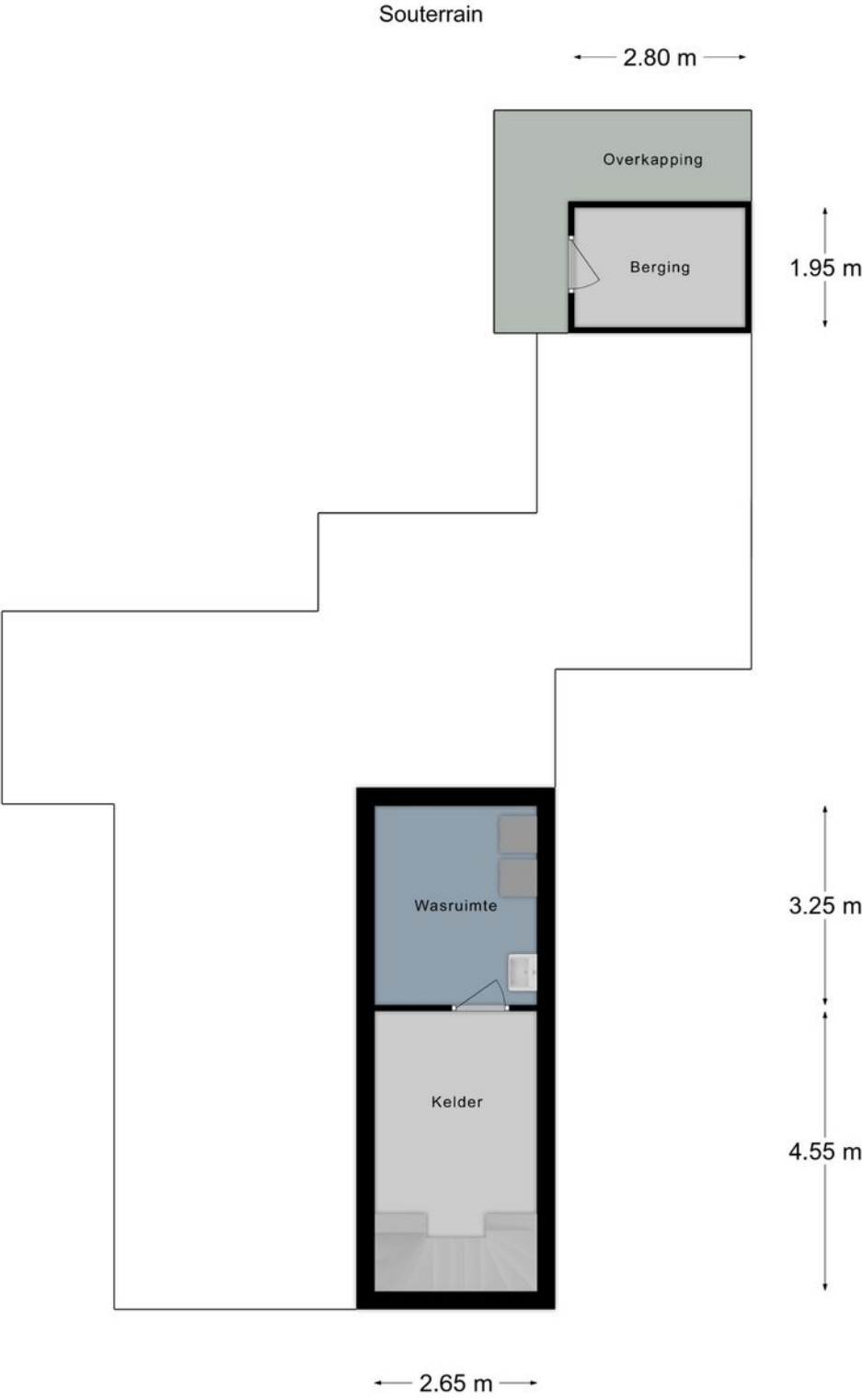




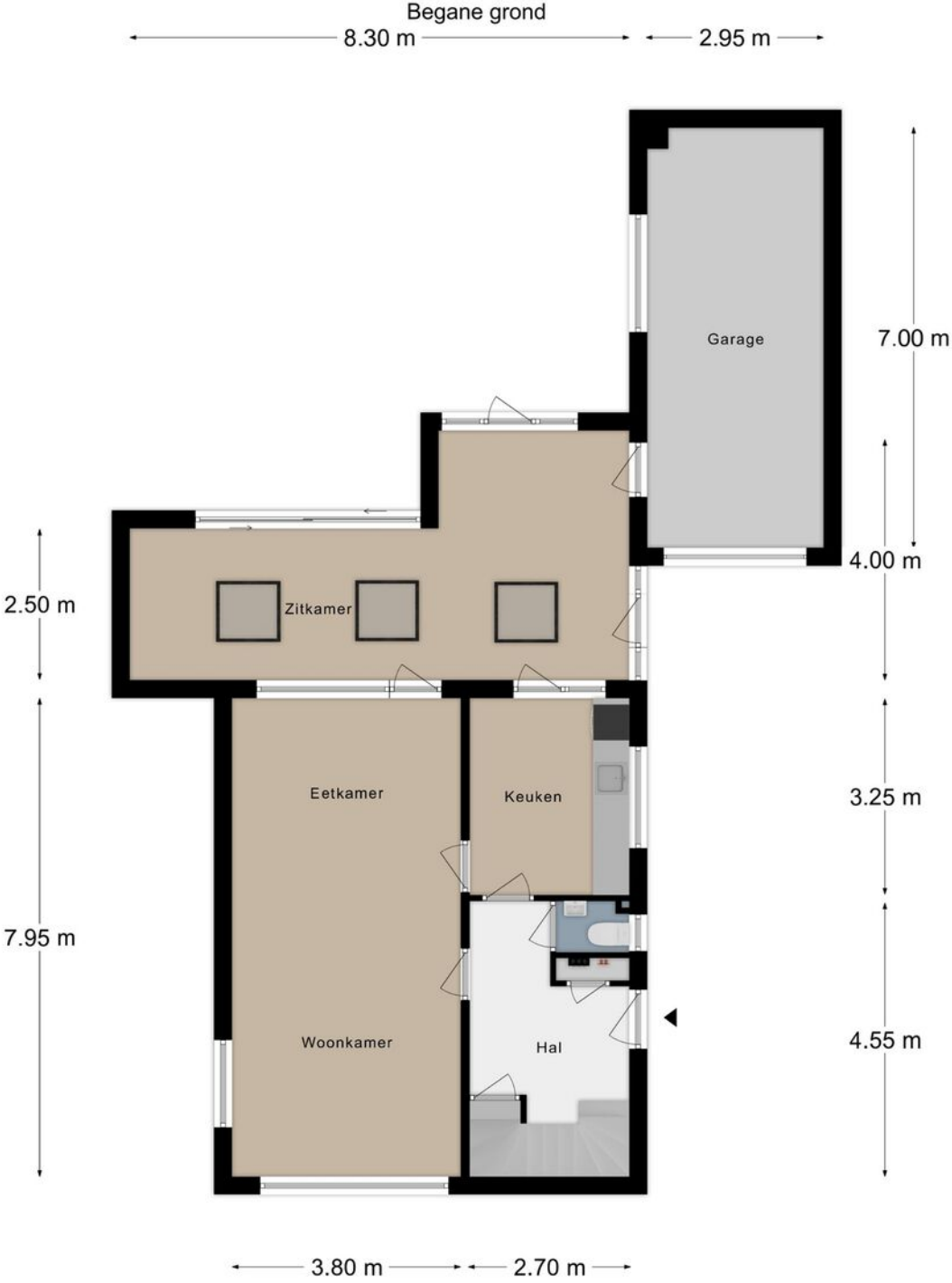
PHOTO



Souterrain



Begane Grond

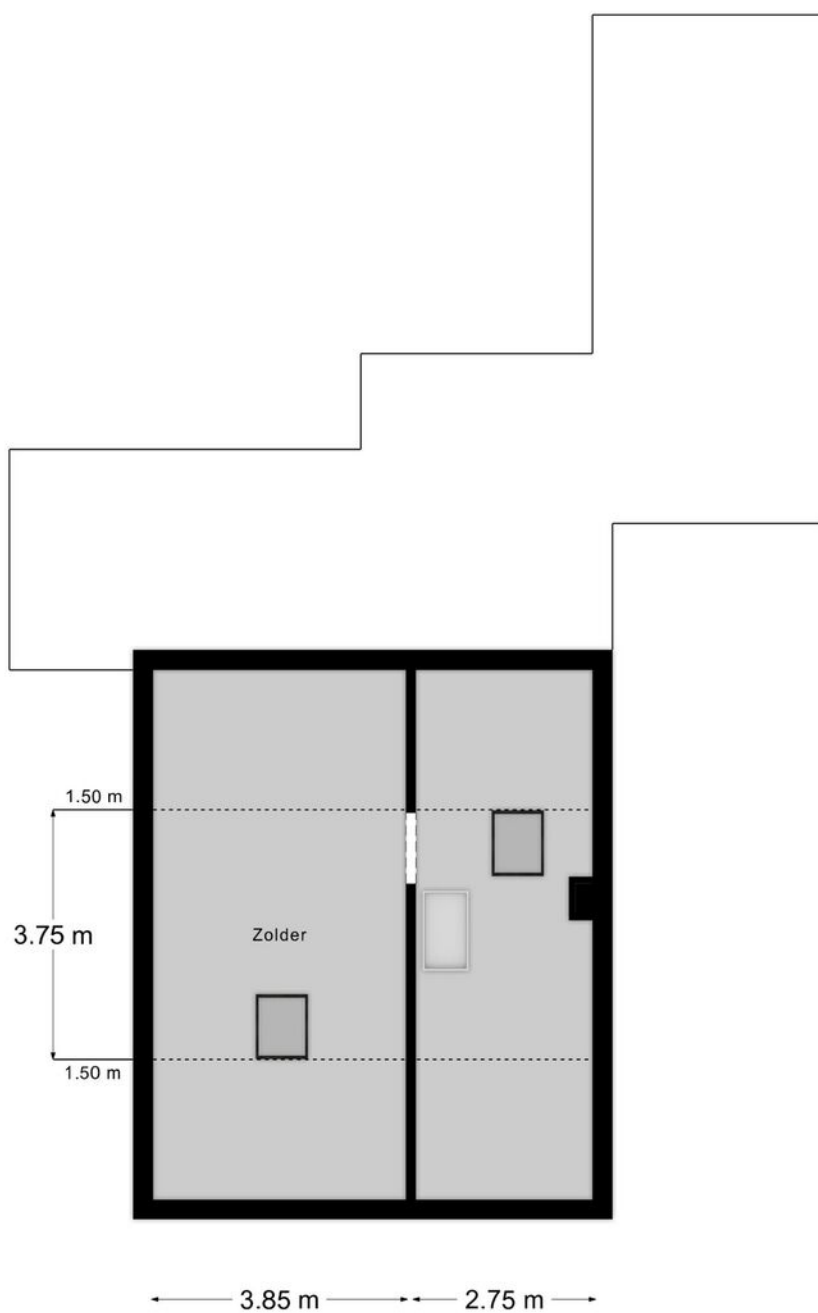


Eerste Verdieping

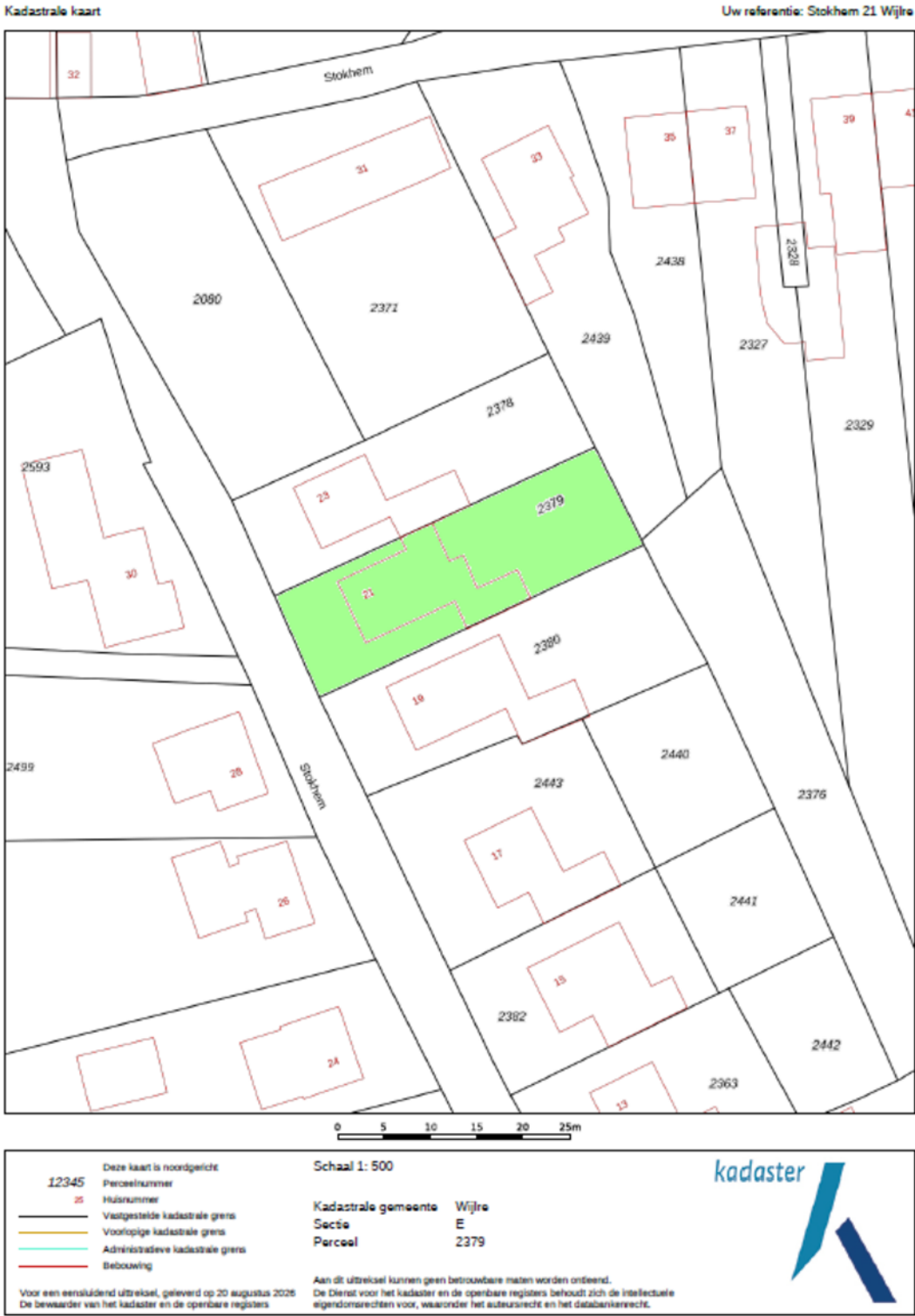


Tweede Verdieping

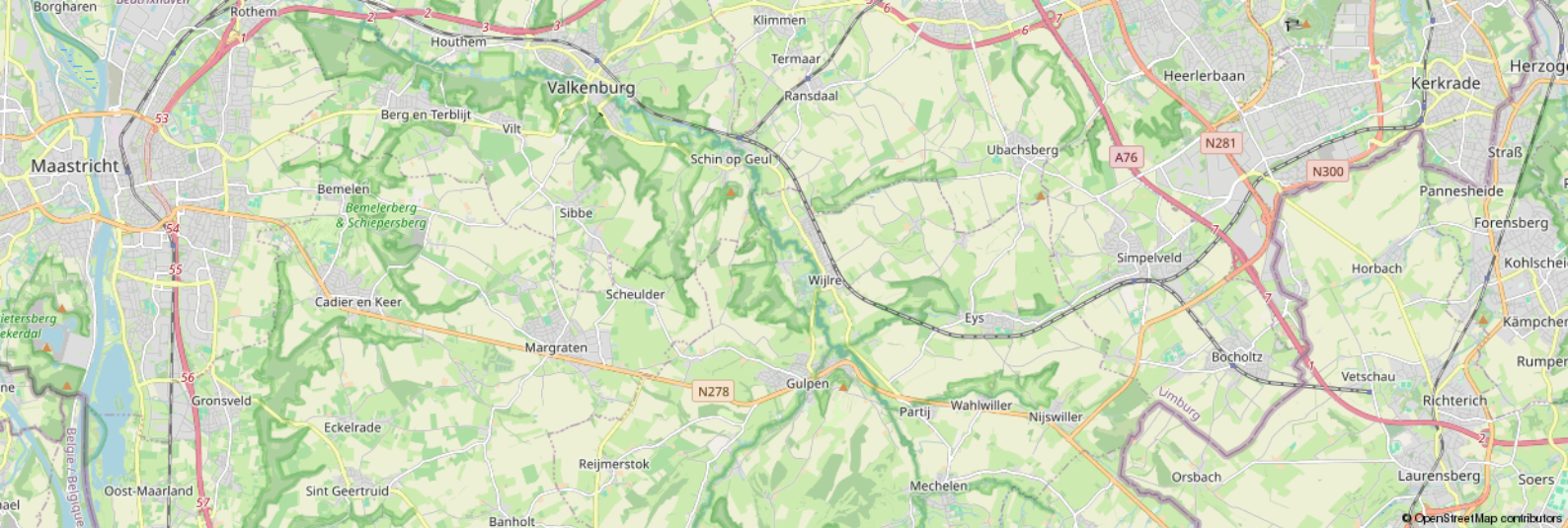
Verdieping 2



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 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