LAAN 20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN



Vraagprijs

€ 497.000 K.K.

22 A

RODESTRAAT

WITTEM

043-2066002
info@laan20.nl
laan20.nl

KENMERKEN

Overdracht	
Vraagprijs	€ 497.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1973
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie
Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	490 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	170 m²
Inhoud	696 m³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	29 m²
Indeling	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1
Tuin	
Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

KENMERKEN

Energieverbruik	
Energielabel	C
CV ketel	
CV ketel	Bosch 30 HR Combi I
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2009
Combiketel	Ja
Eigendom	Huur
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	4
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft een balkon	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond





KENMERKEN

SOORT WONING:
VRIJSTAAND GESCHAKELD

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1973

WOONOPPERVLAKTE:
170m²

INHOUD:
696m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
490m²





OMSCHRIJVING

Vrijstaand wonen in het mooie Partij! Ruimte, serre, garage en een heerlijke tuin rondom.

Met circa 170 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een royale zolder met mogelijkheid tot een vierde slaapkamer, een garage en een fijne serre biedt deze vrijstaande woning volop ruimte en mogelijkheden.

De groene tuin rondom maakt het geheel compleet. Een heerlijke plek om te wonen en te genieten van het Zuid-Limburgse Heuvelland!

Globale indeling

Begane grond
Via de entree bereik je de hal met trapopgang naar de eerste verdieping.
Vanuit de hal zijn tevens de nette toiletruimte met fonteintje en de meterkast bereikbaar.

De woonkamer heeft een oppervlakte van circa 35 m² en kenmerkt zich door de prettige lichtinval en mooie parketvloer. Een fijne leefruimte waar je volop mogelijkheden hebt voor een comfortabele zit- en eethoek.
Aansluitend bevindt zich de gesloten keuken van circa 11 m². De keuken is voorzien van diverse apparatuur, waaronder een koelkast, oven, afzuigkap en gaskookplaat.

Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken van circa 5 m², voorzien van witgoedaansluitingen en de opstelplaats van de HR-combiketel.

Een bijzonder prettig pluspunt is de aangebouwde serre van circa 18 m². Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van een heerlijke lichtinval en een mooi zicht op de groene tuin. De serre is voorzien van elektrische vloerverwarming en een schuifpui naar buiten. Een heerlijke plek om het hele jaar door van de tuin te genieten!

Eerste verdieping
De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.
Slaapkamer I: gelegen aan de achterzijde van de woning en circa 15,4 m² groot.
Slaapkamer II: circa 15,6 m² groot en voorzien van praktische inbouwkasten.
Slaapkamer III: circa 10,2 m² groot en met toegang tot het balkon en ook voorzien van inbouwkasten.

De badkamer heeft een oppervlakte van circa 4,8 m² en is ingericht met een ligbad, toilet en wastafel.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de royale zolderverdieping. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden en beschikt rondom over praktische bergkasten, waardoor er verrassend veel bergruimte aanwezig is.
Dankzij de ruimte en indeling bestaat hier bovendien de mogelijkheid om een vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer te realiseren.

Extern
Ook buiten heeft deze woning veel te bieden! De oprit biedt parkeergelegenheid voor maar liefst drie auto's. Daarnaast beschik je over een ruime, stenen garage van circa 29 m², voorzien van een elektrische garagedeur en voldoende ruimte voor het parkeren van een auto.

Rondom de woning ligt een heerlijke groene tuin. Dankzij de ligging rondom het huis kun je op verschillende momenten van de dag een fijn plekje in de zon vinden. Een mooie buitenruimte met volop mogelijkheden om te ontspannen, te tuinieren of gezellig buiten te zitten.

Omgeving
Partij is een sfeervol en karakteristiek dorpje in de gemeente Gulpen-Wittem, waar rust, gezelligheid en het prachtige Limburgse landschap samenkomen. Gelegen in het schilderachtige Selzerbeekdal, aan de voet van de Gulperberg, wordt u hier omringd door glooiende heuvels, groene weilanden en prachtige wandel- en fietsroutes.

Het dorp kent een gemoedelijk en kleinschalig karakter, met een gezellig dorpsplein en een terras waar u kunt genieten van het Bourgondische leven. Tegelijkertijd liggen de voorzieningen van Gulpen, Mechelen en Vaals op korte afstand. Ook steden als Maastricht, Heerlen en Aken zijn goed bereikbaar. Een heerlijke woonomgeving voor wie houdt van landelijk wonen, natuur en het authentieke Limburgse leven, met alle gemakken binnen handbereik.

Relevante cijfers en informatie
- Bouwjaar 1973
- Perceeloppervlakte 490 m²
- Woonoppervlakte 170 m²
- Energielabel C
- HR-combiketel uit 2009, gehuurd via Hesi voor € 42,52 per maand (contractduur is reeds verstreken)
- Voorzien van 3 zonnepanelen (geplaatst in 2012, eigendom)
- Serre voorzien van elektrische vloerverwarming
- Kunststof en houten kozijnen, grotendeels voorzien van dubbele beglazing
- Bijna de gehele woning is voorzien van rolluiken
- Aanvaarding in overleg, bij voorkeur (eind) januari 2027

Disclaimer
Alle verstrekte informatie dient beschouwd te worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Aan deze woninginformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Alle vermelde maten en oppervlakten zijn indicatief en betreffen circa maten.

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper wordt uitdrukkelijk vermeld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak pas tot stand komt nadat beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).


Ruimte, rust
en genieten!











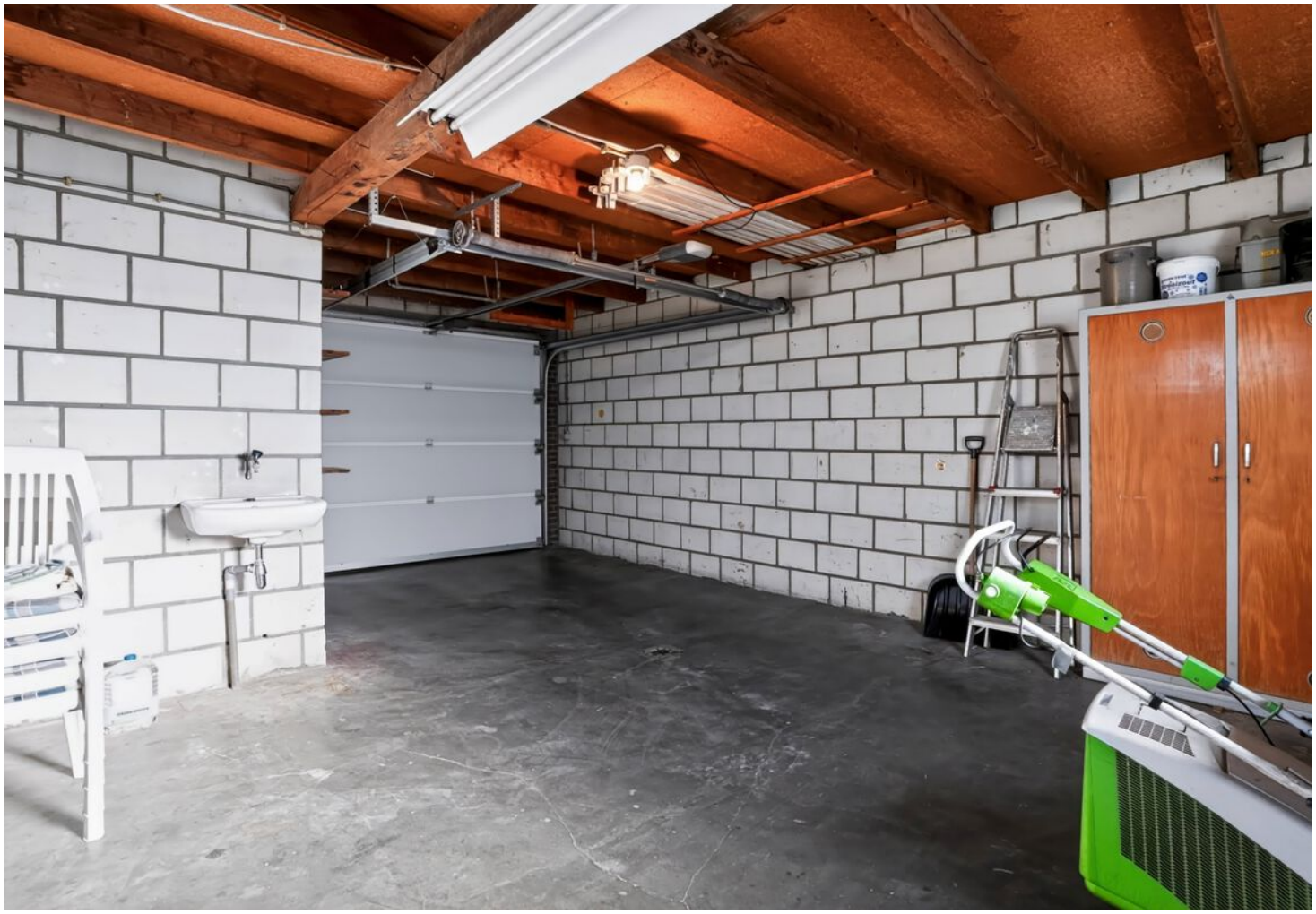






















PLATTEGROND



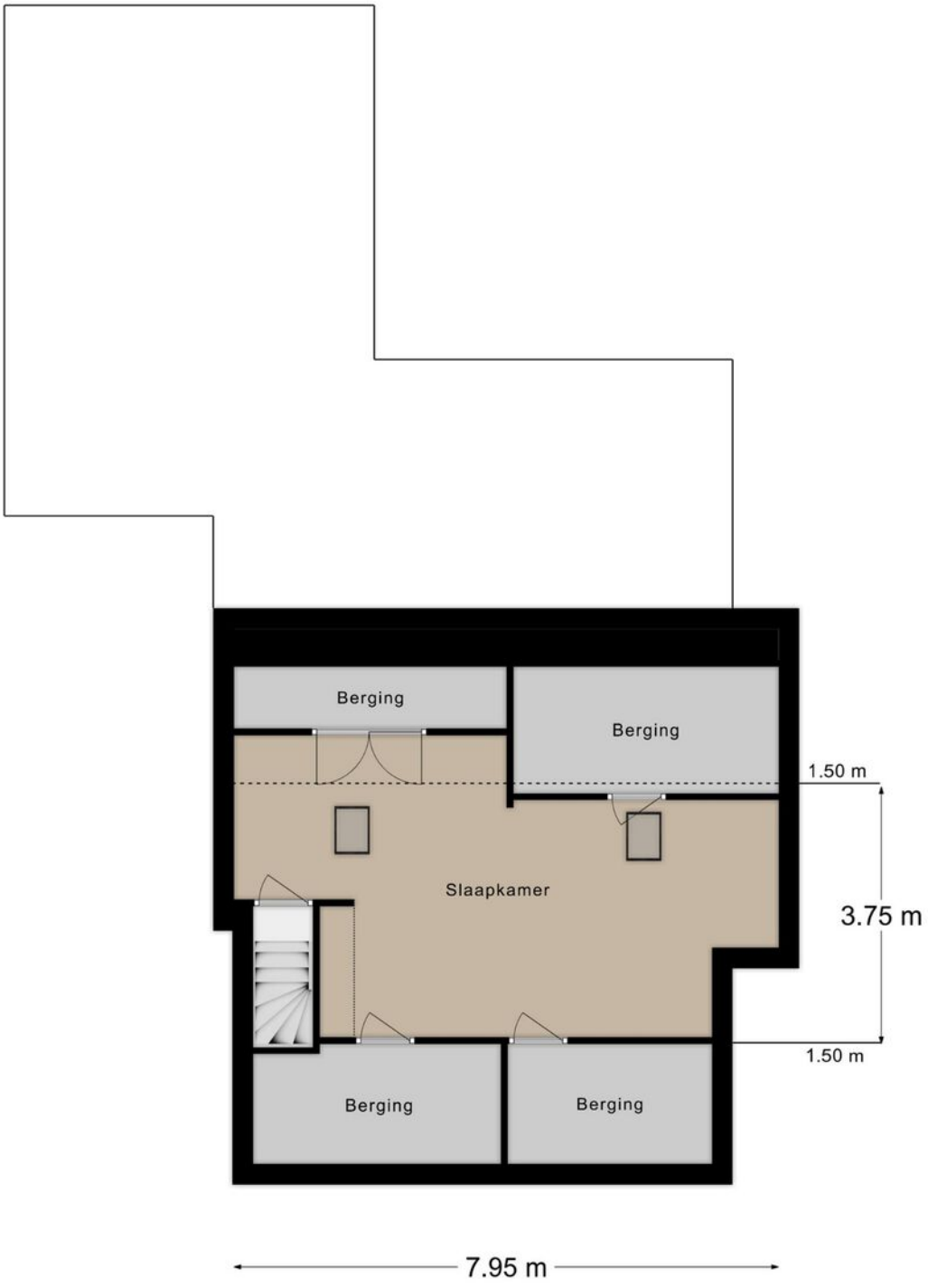
PLATTEGROND

Verdieping 1

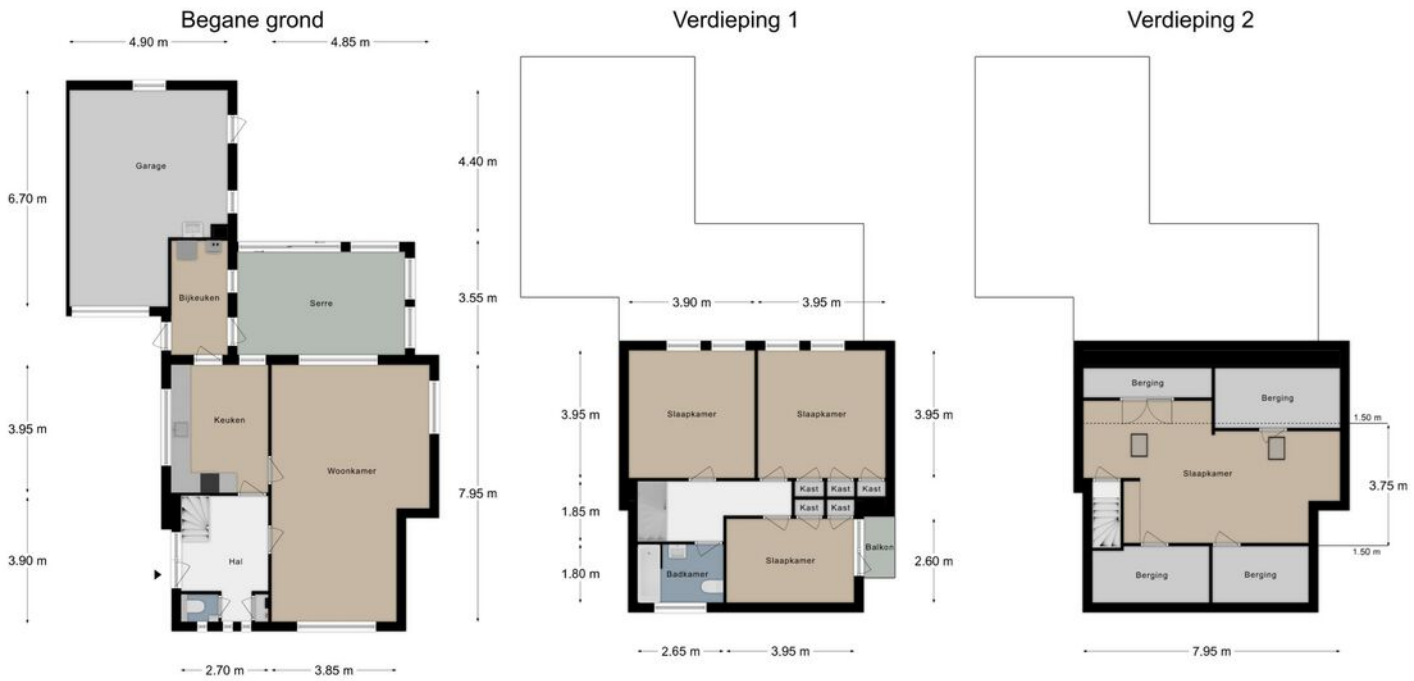


PLATTEGROND

Verdieping 2



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rodestraat 22A



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

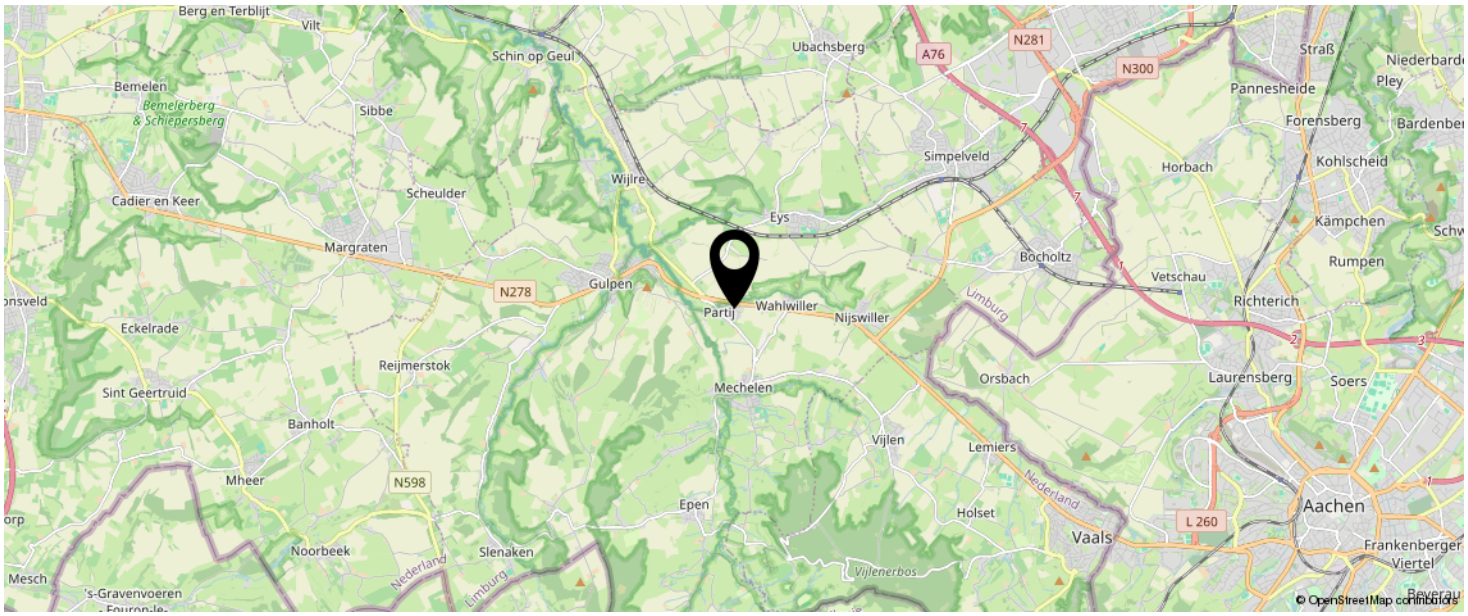
Kadastrale gemeente	Wittem
Sectie	B
Perceel	5304

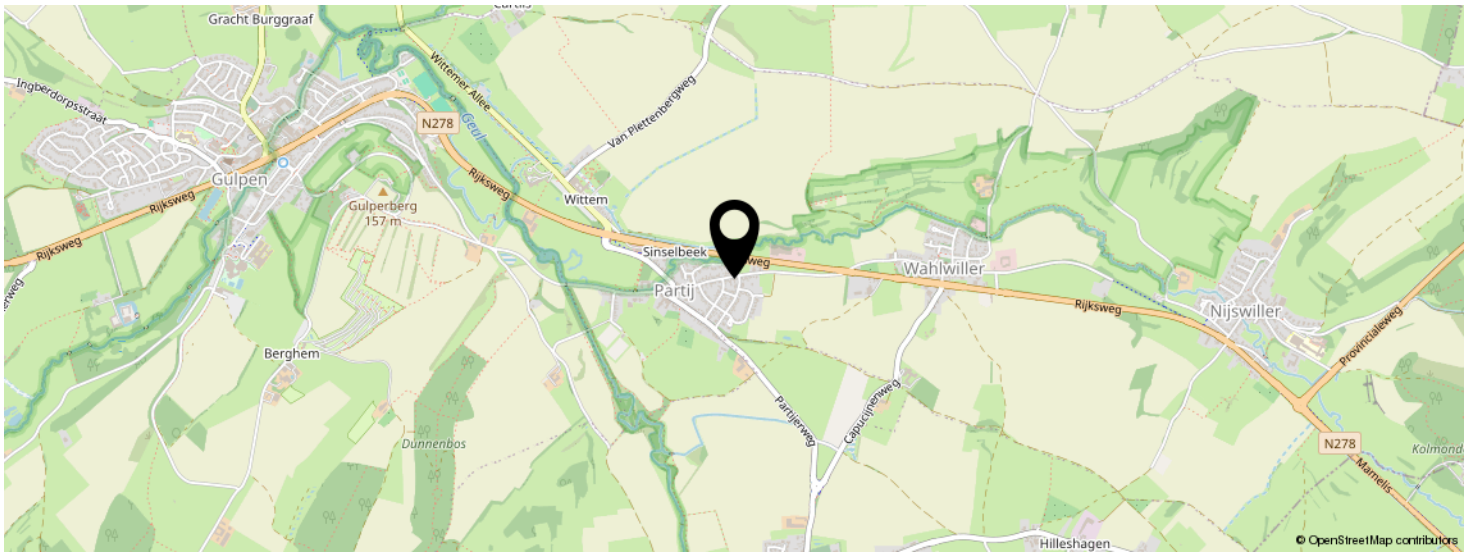
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART





KOM JIJ HIER BINNENKORT WONEN?



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Laan20 Makelaars

Maastrichterlaan 113 A

6291 EM, Vaals

043-2066002

info@laan20.nl

laan20.nl

LAAN 20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN