DIONNE
makelaars

TE KOOP



Dr. Fransesstraat 13

6321 CN Wijlre

€ 339.000,- 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

Dr. Fransesstraat 13, 6321 CN Wijlre

Licht wonen met het groen voor de deur en volop ruimte voor je auto, fietsen of hobby.

Aan de Dr. Fransesstraat 13 in Wijlre vind je deze keurig verzorgde twee-onder-een-kapwoning met twee slaapkamers, een ruime garage met carport en een verzorgde achtertuin.

Een fijne plek voor een starter, alleenstaande of jong gezin, rustig gelegen in een kindvriendelijke woonwijk met de basisschool en een speeltuintje op loopafstand.

De woning heeft een woonoppervlakte van circa 92 m^2 en staat op een perceel van 241 m^2.

De lichte afwerking en prettige lichtinval zorgen binnen voor een aangename sfeer. Vanuit de woonkamer kijk je aan de voorzijde uit op het groene plantsoen, terwijl aan de achterzijde de tuin uitnodigt om buiten te zitten.

Het huis is door de jaren heen netjes onderhouden. De keuken en badkamer zijn al wat langer in gebruik, maar verzorgd en bruikbaar. Je kunt hier dus prima wonen en ondertussen bepalen welke onderdelen je op termijn naar je eigen smaak wilt aanpassen.

De overwegend lichte, neutrale afwerking vormt daarvoor een prettige basis.

Met kunststoffen kozijnen, isolerende beglazing, dakisolatie en vloerverwarming in de woonkamer en keuken zijn er bovendien verschillende praktische comfortvoorzieningen aanwezig.

De onderhoudsvriendelijke tuin heeft een overdekt terras direct aansluitend aan de woning en een extra zonneterras, de privacy is goed.

De grote garage, carport en lange oprit geeft genoeg ruimte voor al je praktische zaken op eigen terrein.

De ingrediënten voor je nieuwe thuis staan hier klaar, kom zeker een kijkje nemen om het zelf te ervaren.

Wonen in Wijlre betekent genieten van rust, natuur en een prettig dorps karakter. Het dorp beschikt over een aantrekkelijke kern met basisvoorzieningen zoals een bakker, groentewinkel, kinderopvang en diverse horecagelegenheden. Ook is er een basisschool op loopafstand, wat de ligging extra geschikt maakt voor gezinnen.

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

Verwarming en warm water via een Nefit Proline HRC30/CW5-combiketel uit 2011, in eigendom

Vloerverwarming in de woonkamer en keuken

Gashaard in de woonkamer

Airconditioning op de hoofdslaapkamer

Kunststoffen kozijnen met dubbele beglazing

Dakisolatie aanwezig.

Aanvaarding in overleg.

Globale indeling

Begane grond

Entree en hal voorzien van marmeren vloer, trapopgang naar de eerste verdieping, trapberging met
CV installatie en luik naar de kruipruimte.

Toiletruimte met hangend closet.

Lichte doorzonwoonkamer met een zitgedeelte aan de voorzijde en ruimte voor een eethoek aan de achterzijde, schuifpui naar de tuin. Vanuit het zitgedeelte kijk je uit op het plantsoen.

De woonkamer is voorzien van een marmeren vloer, vloerverwarming en een gashaard.

Keuken met marmeren vloer en enkele deur naar de tuin.

De lichte aanbouwinstallatie beschikt over een keramische kookplaat, afzuigkap, combi-oven/-magnetron, koelkast en vaatwasser.

Ook hier zijn een marmeren vloer en vloerverwarming aanwezig.
Eerste verdieping

Eerste Verdieping

Overloop met toegang tot de slaapkamers en badkamer.

Ruime hoofdslaapkamer (het betreft twee samengevoegde slaapkamers) met een lichte laminaatvloer, airconditioning en een kastenwand

Tweede slaapkamer, eveneens met een lichte laminaat vloerafwerking. Deze kamer is ook te gebruiken als werk- of logeerkamer.

Verzorgde, licht betegelde badkamer met een ligbad met douchevoorziening, wastafelmeubel, hangend closet en radiator.

Buiten

Verzorgde achtertuin op het noordoosten, ingericht met een gazon, bestrating, overkapping en meerdere plekken om een zitje te maken.

Ruime garage met elektra, verwarming, witgoedaansluiting en kantelpoort

Carport en parkeergelegenheid op eigen oprit.

Achter de garage bevindt zich een aanvullende berging/dierenverblijf.



Kenmerken

Soort woning	EENGEZINSWONING
Type woning	GESCHAKELDETWEEONDEREENKAP
Bouwjaar	1972
Aantal kamers	3
...waarvan slaapkamers	2
Perceel	241m^2
Woonoppervlakte	92m^2
Gebouw gebonden buitenruimte	38m^2
Externe bergruimte	21m^2
Verwarming	Verwarming en warm water via een Nefit Proline HRC30/CW5-combiketel uit 2011 (eigendom), airconditioning, vloerverwarminggedeeltelijk, gashaard
Isolatie	dakisolatie, hrglass
Energielabel	D
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk en dichtbij school
Ligging tuin	Noord-Oost

KENMERKEN

keurig verzorgde twee-onder-een-kapwoning







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





De verdieping telt twee slaapkamers en de badkamer



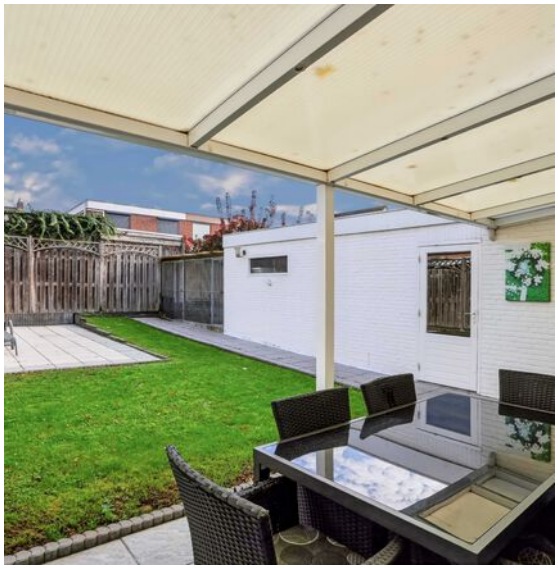




FOTOS







FOTOS







FOTO'S





FOTO'S





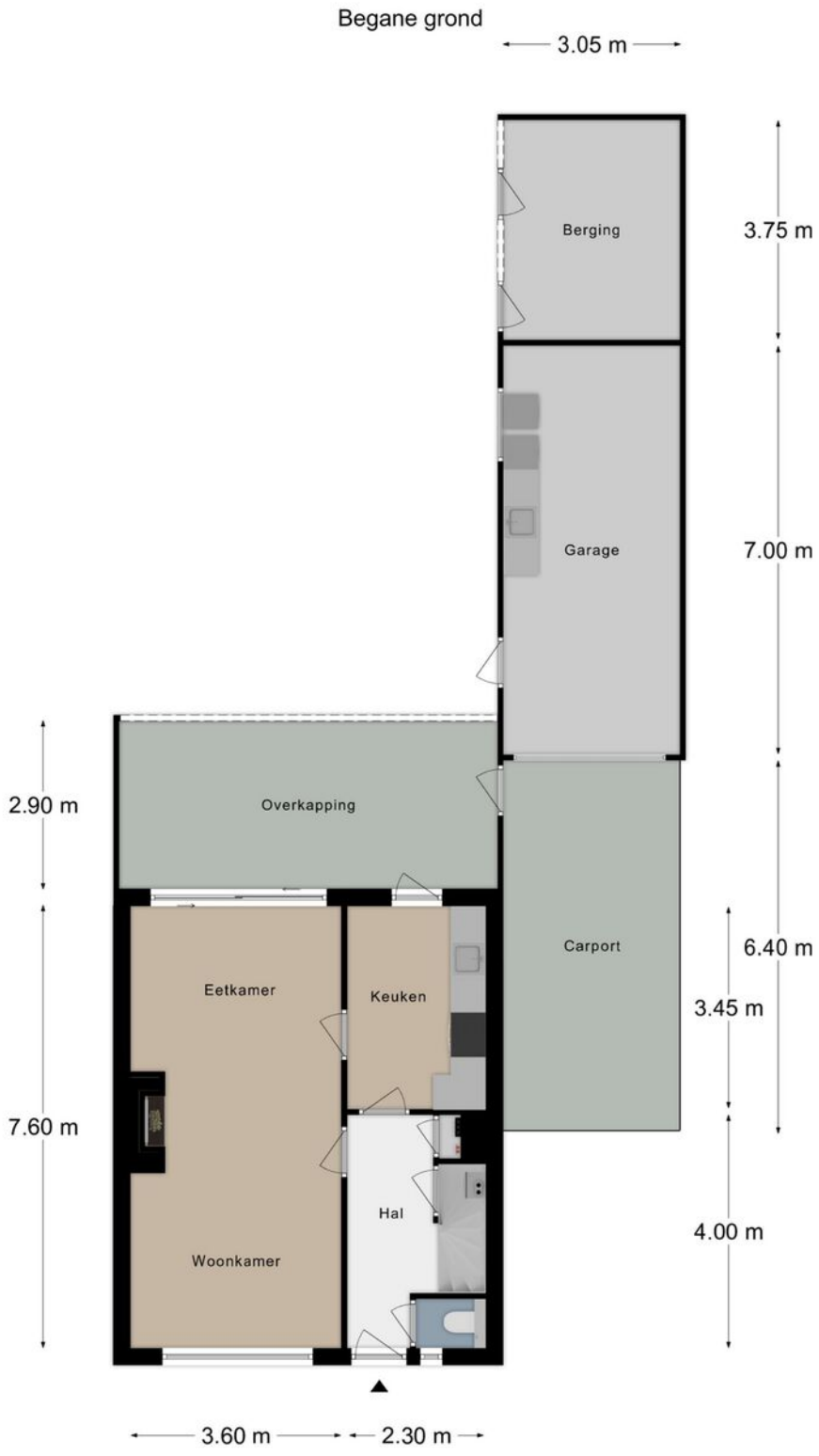
FOTO'S





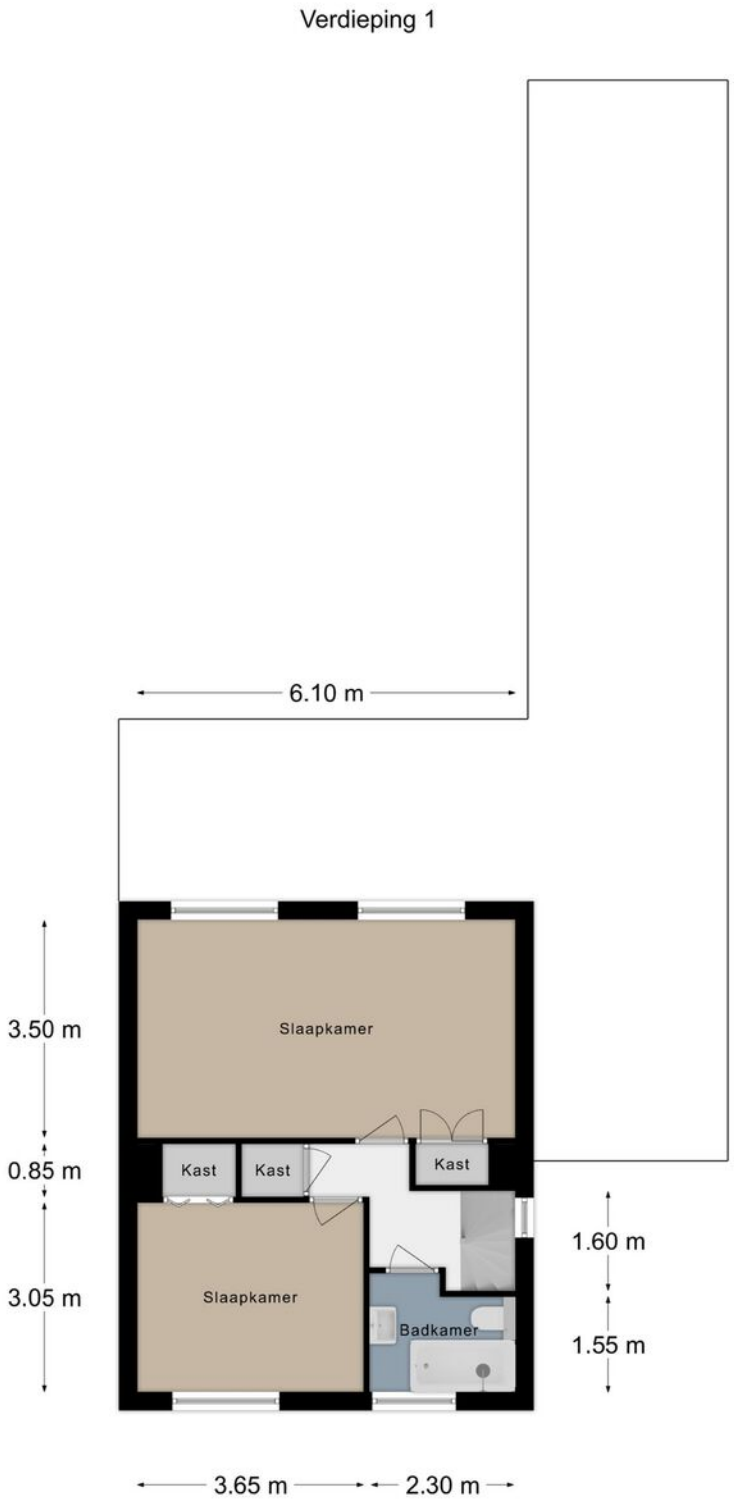


Begane Grond



PLATTEGRONDEN

Verdieping


Verdieping 1
6.10 m
3.50 m
0.85 m
3.05 m
Slaapkamer
Kast
Kast
Kast
Slaapkamer
Badkamer
1.60 m
1.55 m
3.65 m
2.30 m

Kadastrale kaart

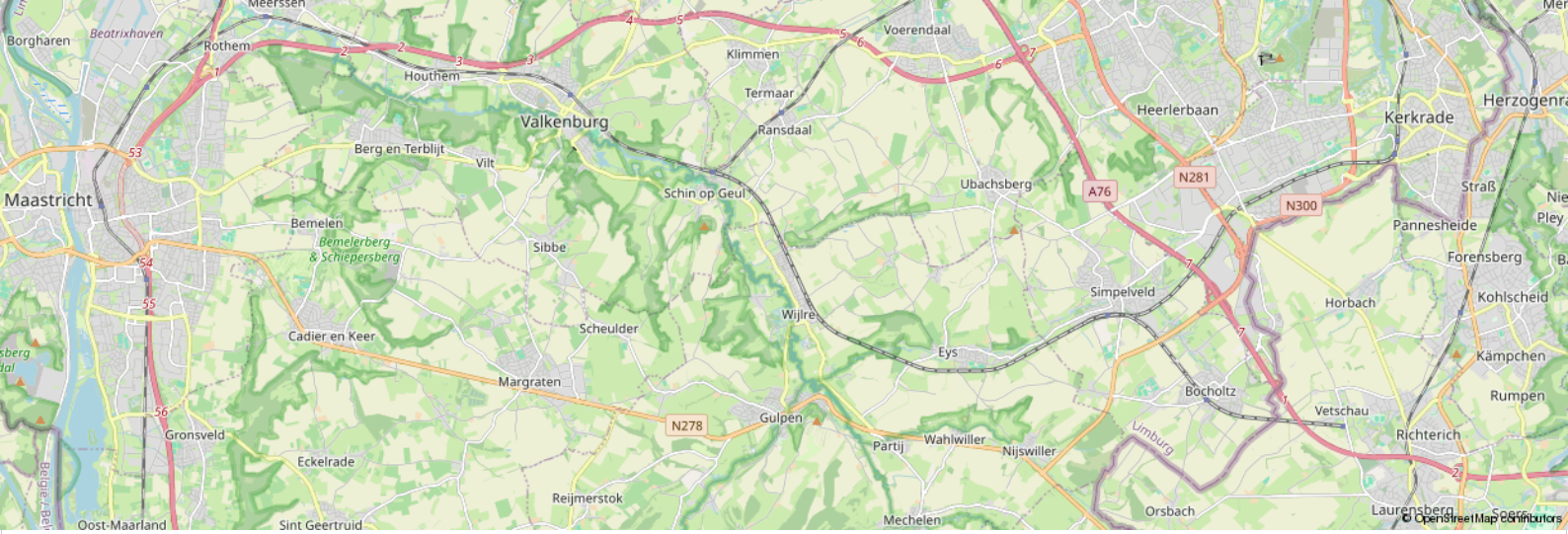


KADASTRALE KAART

AANTEKENINGEN

Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven



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

DIENSTEN

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



DIONNE
makelaars

Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op

Vastgoed Ned.

dionnemakelaars.nl