



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Holset 70

6295 ND Lemiers

€ 749.000,- 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 Lemiers.

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 NRVV-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 waardebeoordeling, 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

Holset 70, 6295 ND Lemiers

In het idyllische Holset, midden tussen glooiende heuvels, vakwerkhuisen en kronkelende wandelwegen, ligt dit karaktervolle herenhuis met verrassend veel ruimte en mogelijkheden.

Het object is momenteel in gebruik als woonhuis met succesvolle B&B exploitatie, maar biedt daarnaast volop mogelijkheden voor dubbele bewoning, meergeneratie wonen of een combinatie van wonen en werken aan huis.

Het pand dateert uit 1934 en is sinds 2019 uitgebreid gerenoveerd en gemoderniseerd.

Achter de charmante gevel gaat een sfeervol en royaal woonobject schuil waar karakter en hedendaags comfort mooi samenkomen.

De stijlvolle afwerking, luxe slaapkamers met eigen badkamers en de warme sfeer maken direct duidelijk dat hier met veel zorg en aandacht is geïnvesteerd.



De gezellige woonkamer aan de voorzijde beschikt over grote raampartijen met uitzicht over het landelijke decor van Holset.

Aansluitend ligt de eetkamer waar lange diners met familie, vrienden of gasten vanzelfsprekend worden.

De landelijke keuken vormt het hart van het huis en is compleet uitgevoerd met veel werkruimte en een gezellige opstelling waar koken en samen zijn moeiteloos samenkomen.

Op de verdiepingen bevinden zich vijf royale slaapkamers en vier luxe badkamers.

Iedere kamer heeft een geheel eigen sfeer gekregen en is fraai afgewerkt, waardoor het object uitstekend geschikt blijft voor gastenverblijf of privégebruik.

Vanuit meerdere kamers geniet je van prachtige vergezichten over het Limburgse landschap en het omliggende groen.

Bijzonder sfeervol is de grote overdekte buitenruimte aan de achterzijde. Deze royale overkapping vormt een verlengstuk van het woongedeelte en is een heerlijke plek om beschut buiten te zitten, ongeacht het seizoen.

Daarnaast beschikt het object over diverse praktische bergingen en hobbyruimtes met volop mogelijkheden voor opslag of atelier.

Het perceel van 1.057 m² biedt daarnaast nog ruimte voor verdere invulling.

Aan de voorzijde ligt een ruim erf met voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en gasten.

De achtertuin dient nog aangelegd te worden, waardoor een nieuwe eigenaar alle vrijheid krijgt om hier een eigen groene buitenwereld te creëren passend bij deze landelijke locatie.

Het object bevindt zich op een geliefde plek in Holset, een authentiek Limburgs kerkdorpje dat geliefd is bij wandelaars, fietsers en levensgenieters.

Op steenworp afstand liggen het bekende H.H. Lambertus en Genoveva kerkje, gezellige horecagelegenheden en een wijndomein.

Hier woon je midden in het Heuvelland met rust, ruimte en natuur letterlijk om de hoek.



Omschrijving

Holset is misschien te klein om een echt dorp genoemd te worden, maar juist dat maakt deze plek zo bijzonder.

Hier ervaar je nog de authentieke sfeer van het Zuid-Limburgse Heuvelland zoals je die maar zelden tegenkomt.

Rondom het karakteristieke Lambertuskerkje, de vakwerkhuisen en de gezellige herbergen hangt een bijna tijdloze rust en charme.

Het is een plek waar wandelaars, fietsers en levensgenieters graag neerstrijken om te genieten van de Limburgse gastvrijheid.

De omgeving van Holset behoort zonder twijfel tot één van de mooiste stukjes van Zuid-Limburg.

Vanuit huis wandel je direct het glooiende heuvellandschap in, langs weilanden, holle wegen, graften en bosranden met telkens weer prachtige vergezichten.

Het nabijgelegen Vijlenerbos biedt eindeloze mogelijkheden voor wandelingen, terwijl ook wijndomeinen, terrasjes en pittoreske dorpjes binnen handbereik liggen.

Ondanks de landelijke rust woon je hier verrassend centraal. Op korte afstand ligt Vaals met een uitgebreid winkelaanbod, supermarkten, scholen en dagelijkse voorzieningen.

Ook steden als Aken en Maastricht zijn goed bereikbaar, evenals het Belgische grensgebied.

Daarmee combineert Holset het beste van twee werelden: het gevoel van wonen midden in de natuur, met alle voorzieningen en stedelijke dynamiek toch dichtbij.



Bijzonderheden

Aluminium kozijnen voorzien van dubbele beglazing

De muren zijn nageïsoleerd middels voorzetwanden

De platte daken zijn vernieuwd in 2019, het hoofddak is gecontroleerd en onderhouden in 2019, ook is het hoofddak van isolatie voorzien

De vloeren zijn geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming

HR combi CV installatie, Intergas, installatiejaar 2020, eigendom, warmwatervoorziening via drie elektrische boilers - Uitgebreide interne renovatie met de realisatie van slaapkamers met badkamers, woonkamer, eetkamer en keuken in 2019

De inboedel en goodwill van de B&B zijn ter overname, er is een goedlopende exploitatie

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Praktische kelderruimte, ideaal voor provisie en opslag.

Begane grond

Entree, vestibule, hal met toiletruimte en trapopgang.

Gezellige woonkamer aan de voorzijde met aansluitend de eetkamer

Compleet uitgevoerde keuken met aanbouwinstallatie voorzien van spoeleiland en de volgende inbouwapparatuur: Smeg fornuis met 5 gaspitten en drie ovens, afzuigkap, steamer, twee koelkasten, vaatwasser.

De keuken heeft een zij entree naar het erf en er is direct contact met de grote overkapping aan de achterzijde met buitenkeuken, waar het heerlijk beschut buiten zitten is.

Berging met hobbyzolder, gelegenheid tot realisatie trap naar tuin
Dubbele fietsenberging aan de voorzijde

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Badkamer met douche, ligbad en dubbele wastafel

Slaapkamer II met kleedruimte, ook eenvoudig aan te passen tot een grote zelfstandige slaapkamer

Tweede verdieping

Overloop met bergkast en CV ruimte, witgoedaansluiting

Slaapkamer I met ensuite badkamer voorzien van wastafel, inloopdouche en staand closet

Slaapkamer II met ensuite badkamer voorzien van wastafel, inloopdouche en staand closet

Derde verdieping

Overloop met bergkast

Slaapkamer I met ensuite badkamer voorzien van inloopdouche, ligbad, wastafel en staand closet

Slaapkamer II, boiler



Kenmerken

Soort woning	herenhuis
Type woning	geschakelde woning
Bouwjaar	1934
Aantal kamers	13
...waarvan slaapkamers	6
Perceel	1057 m ²
Woonoppervlakte	252 m ²
Overige inpandige ruimte	41 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	114 m ²
Externe bergruimte	69 m ²
Verwarming	HR combi CV installatie, Intergas, installatiejaar 2020, eigendom, warmwatervoorziening via drie elektrische boilers
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Energielabel	C
Ligging	vrij uitzicht, landelijk gelegen
Ligging tuin	zuidwest







FOTOS





FOTOS





FOTOS

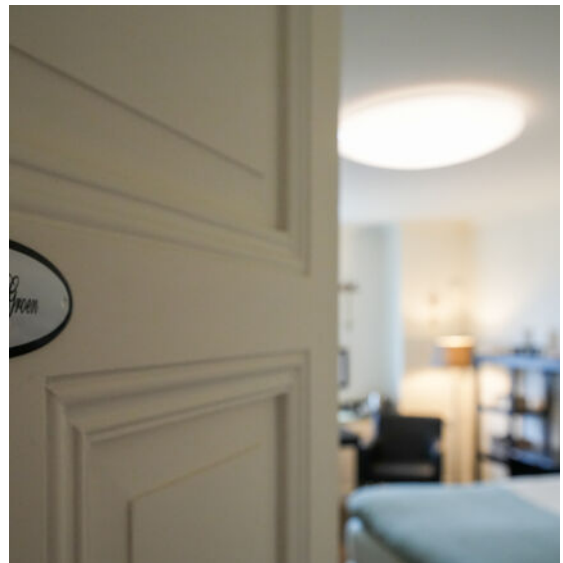




FOTOS



PHOTOS





FOTOS





FOTOS



FOTOS



FOTOS





FOTOS





PHOTOS







FOTOS





PHOTO





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS







FOTOS





FOTOS



PHOTOS



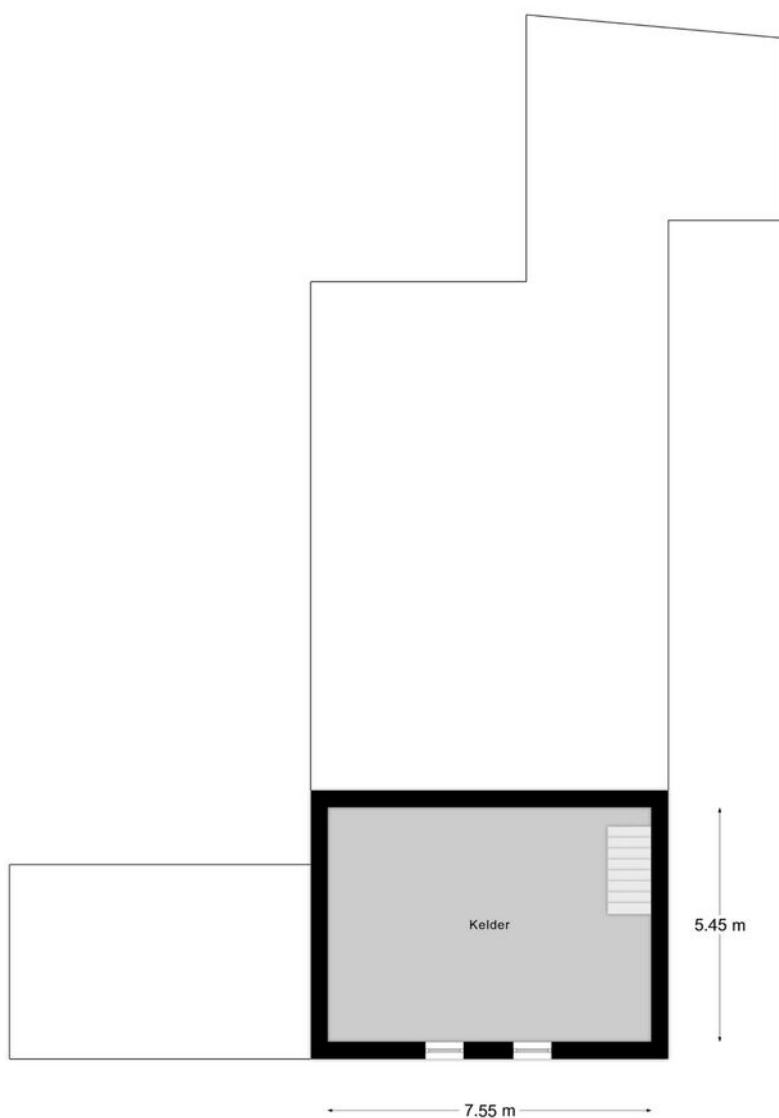


FOTOS

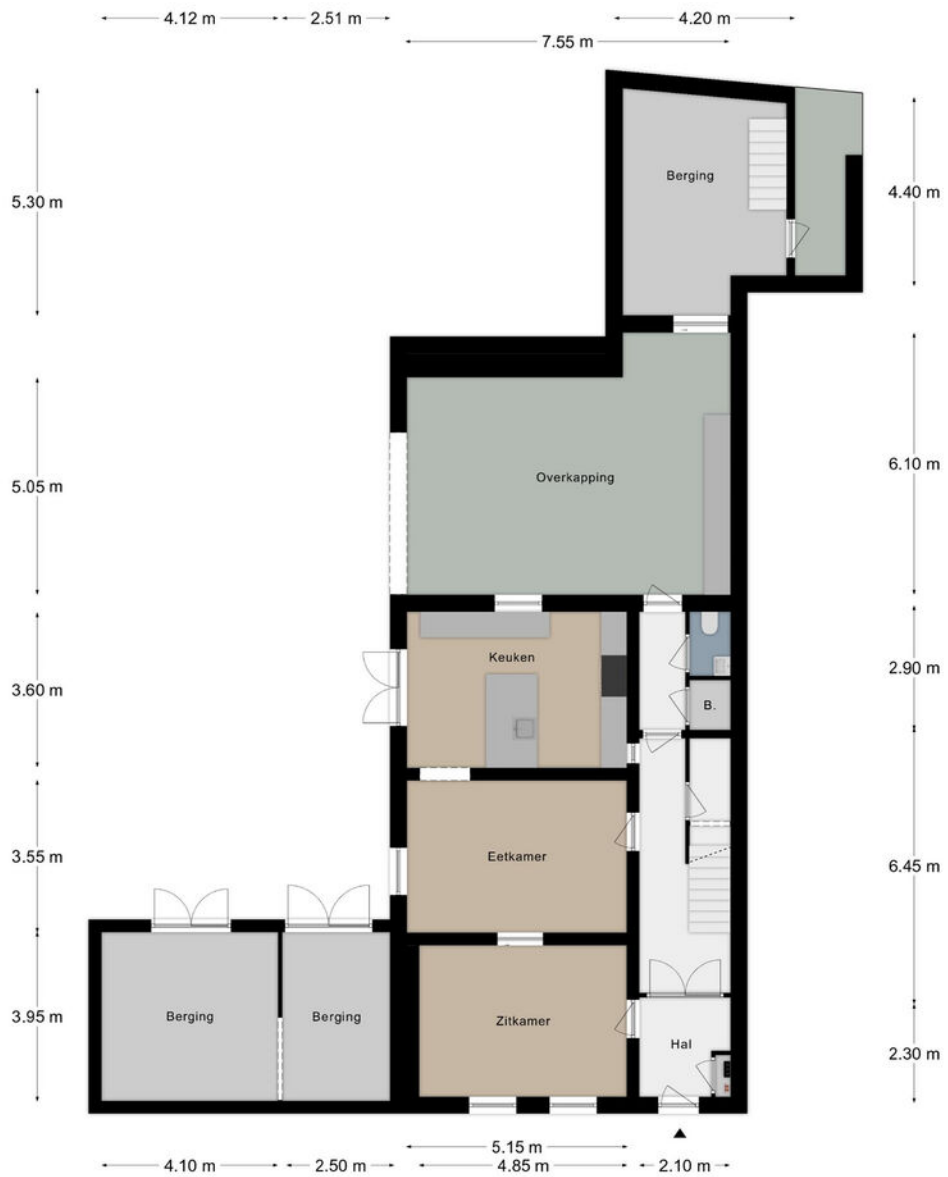


Plattegronden

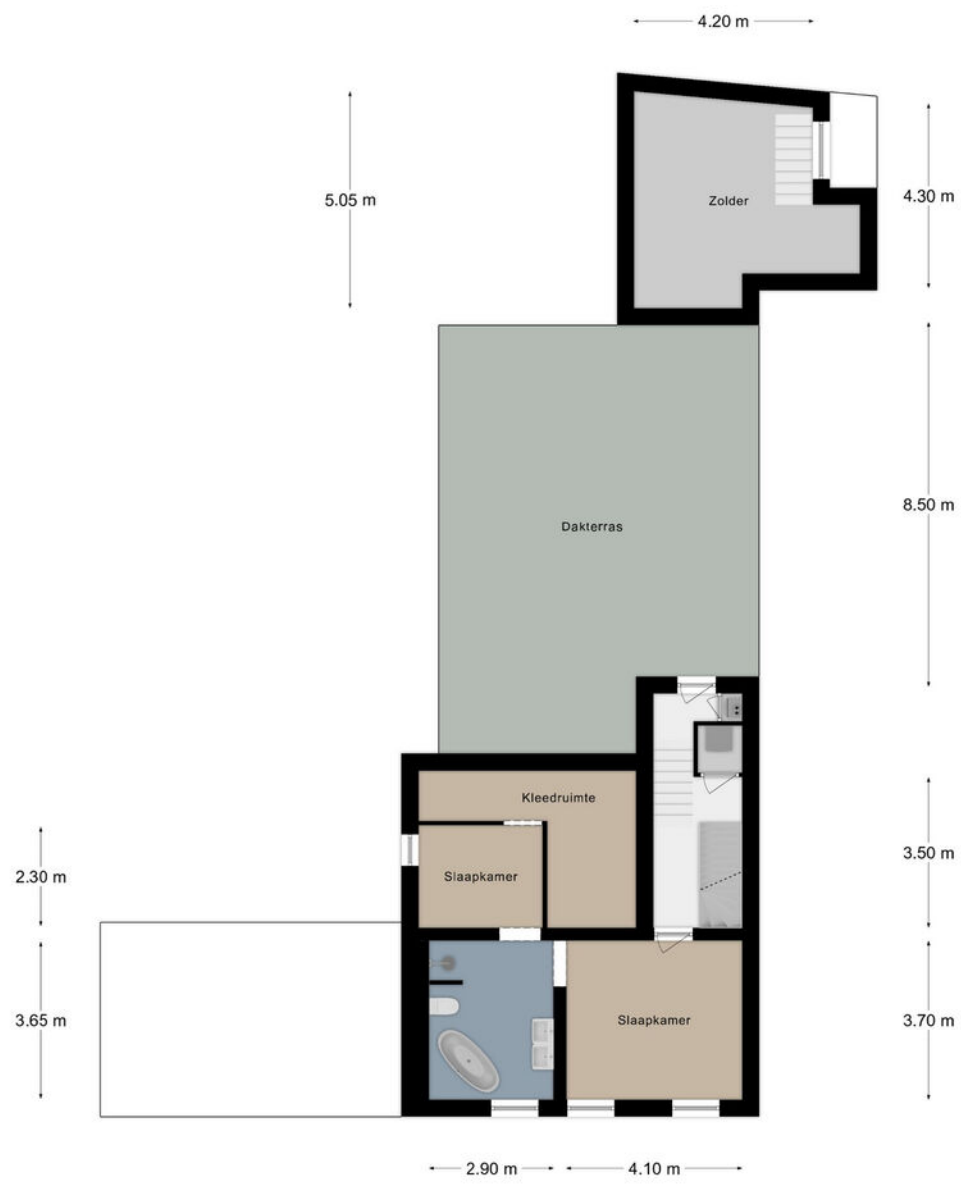
Souterrain

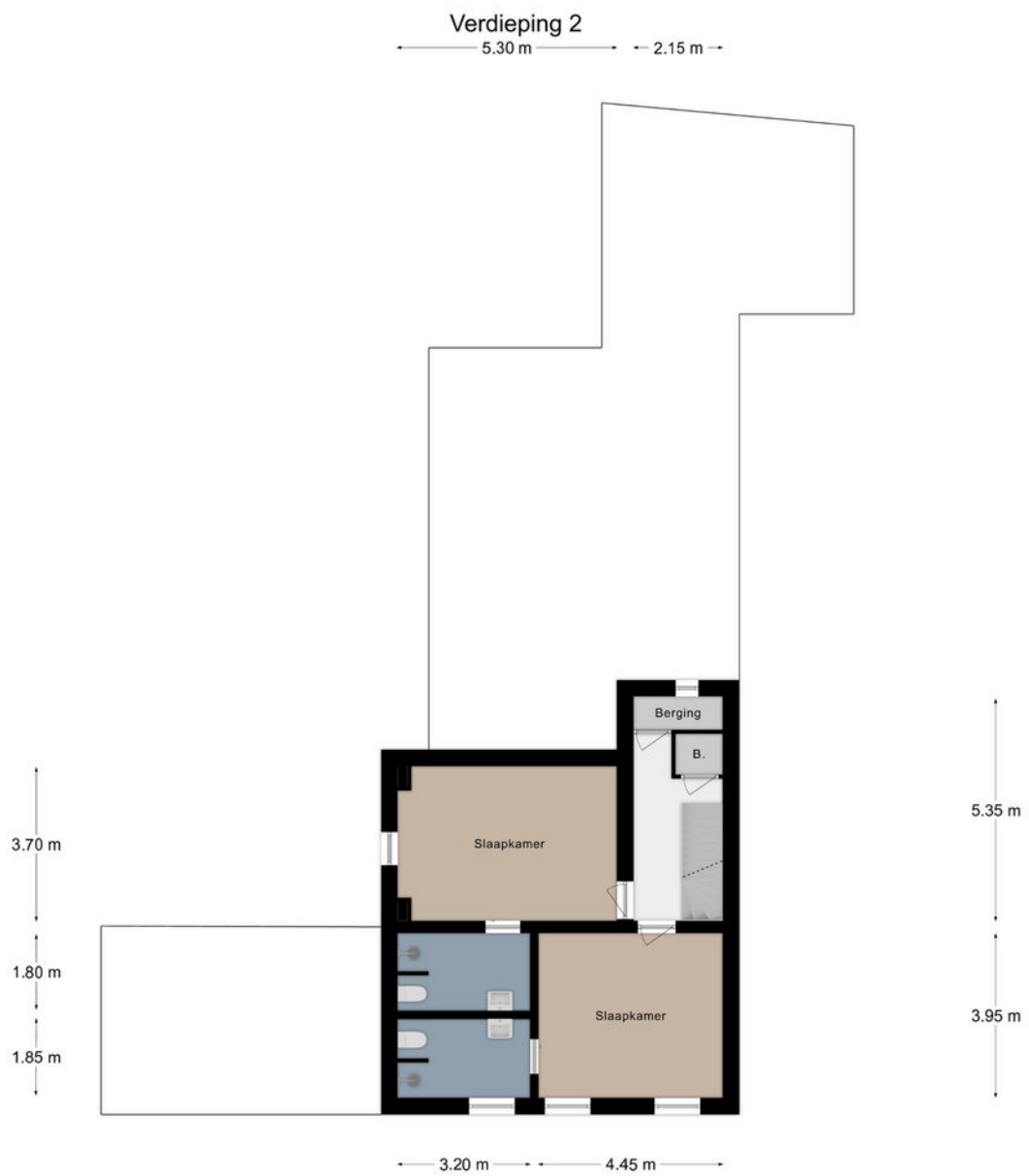


Begane grond

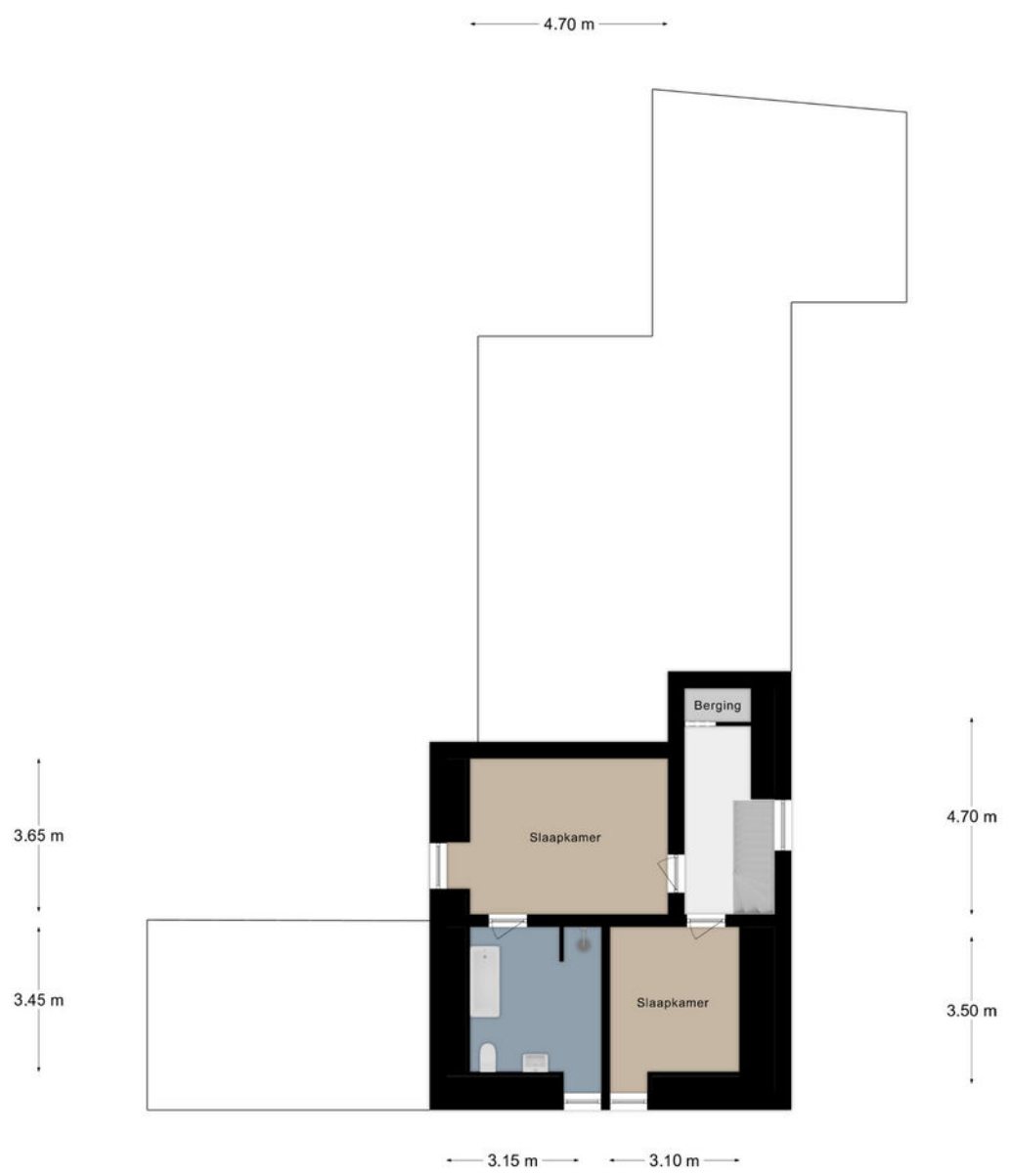


Verdieping 1





Verdieping 3



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

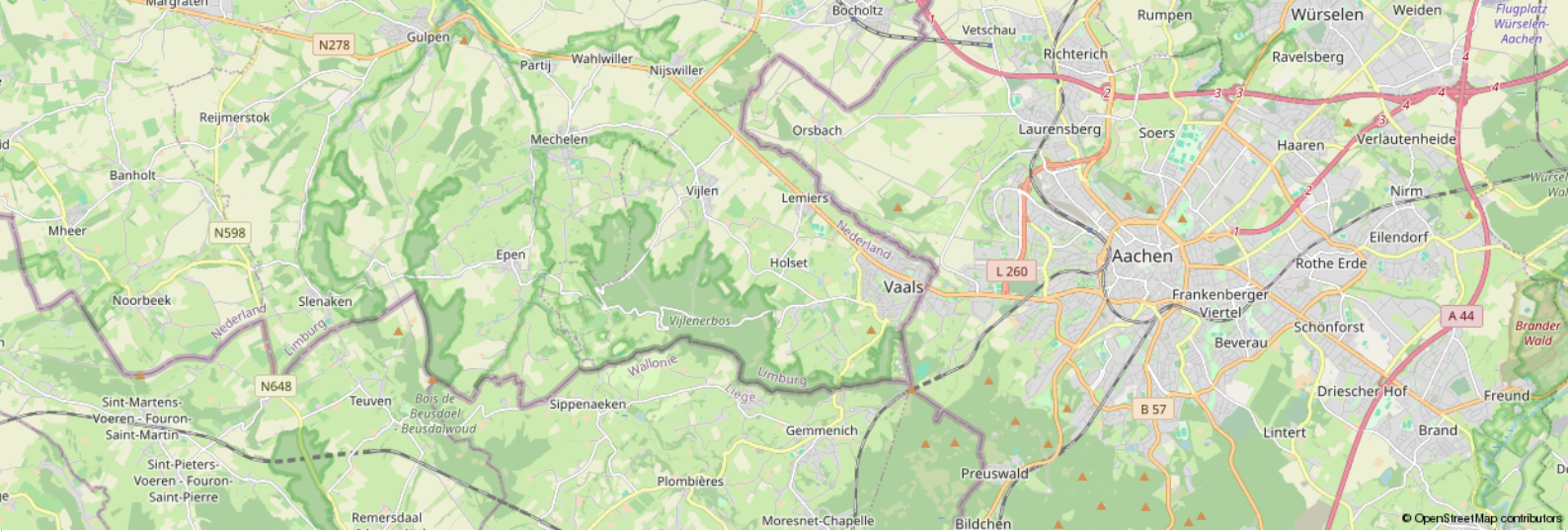
Uw referentie: Holsset 70



<p>12345 Deze kaart is noordgerichte</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vaals</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 237</p> <p>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 databankrecht.</p>	
--	--	--

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 Lievens





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl