



**TE KOOP**



**Van Cosselaerstraat 16**

**6286 AT Wittem**

**€ 328.000,- 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 Wittem.

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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

**Van Cosselaerstraat 16, 6286 AT Wittem**

Een verrassend ruime gezinswoning met een heerlijke tuin, moderne afwerking en een rustige ligging in het hart van het Heuvelland.

Van buiten oogt het als een bescheiden tussenwoning, maar eenmaal binnen ontdek je al snel dat deze woning verrassend veel leefruimte biedt.

De begane grond heeft een fijne indeling met een ruime woonkamer, een moderne halfopen keuken en de aangebouwde tuinkamer als heerlijke verlenging van de

woonruimte richting de tuin.

Dankzij de lichtkoepel en de brede schuifpui baadt deze ruimte in het daglicht en geniet je hier het hele jaar door van een prettig tuincontact.

De praktische bijkeuken zorgt daarbij voor extra comfort en bergruimte in het dagelijks gebruik.

Ook op de verdiepingen weet deze woning te verrassen.



Je beschikt over drie goed bemeten slaapkamers, een recent gemoderniseerde badkamer en een vaste trap naar de zolderverdieping, die uitstekend dienst kan doen als hobbyruimte, thuiswerkplek of extra bergruimte.

De diepe achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten, biedt veel privacy en is bovendien via een achterom bereikbaar.

Samen met de verzorgde afwerking en het goede onderhoud maakt dit een instapklare woning die bijzonder aantrekkelijk is voor starters, jonge gezinnen en doorstromers.

Partij is feitelijk een dorp dat behoort tot de plaats Wittem. Vanwege de centrale ligging in het Heuvelland, is het een geliefde woonplaats.

Je bent binnen een mum van tijd op de uitvalswegen, Maastricht, Heerlen en Aken liggen op zo'n 20 minuten rijden, maar ook is centrumplaats Gulpen met alle voorzieningen snel bereikt.

Zo heb je in een paar autominuten supermarkten, winkels, basis- en voortgezet onderwijs, medische voorzieningen, kinderopvang en sportfaciliteiten beschikbaar.

Het dorp bestaat uit een kleine gemeenschap die diverse activiteiten organiseert voor jong tot oud en iedereen is er meer dan welkom.

Of je loopt naar het gezellige terras in het dorp voor een lekkere kop koffie of om een hapje te eten.

De naam Partij is afgeleid van het Latijnse woord *tortus*, wat bocht of kromming betekent. De mensen die ter plaatse bekend zijn weten precies wat daarmee bedoeld wordt.





## Bijzonderheden

Kunststoffen kozijnen met deels dubbele en deels HR++beglazing

Grotendeels voorzien van rolluiken, deels elektrisch bedienbaar

Dakisolatie en spouwmuurisolatie

De badkamer en het toilet werden gemoderniseerd in 2025

De voortuin werd opnieuw aangelegd in 2024

De meterkast werd vernieuwd in 2024

HR combi CV installatie, Nefit, bouwjaar 2017, eigendom

De aanbouw werd in circa 2020 gerealiseerd

De keuken werd vernieuwd in circa 2019

Aanvaarding in overleg



## Globale indeling

### Begane grond

Entree/hal met trapopgang, trapkast en meterkast, betegelde vloer

Woonkamer voorzien van eikenhouten vloer

Tuinkamer voorzien van lichtkoepel en schuifpui, tegelvloer

Open keuken, voorzien van aanbouwinstallatie met aan inbouwapparatuur, met o.a. 5-pits gasstel, oven, koelkast, afzuigkap en vaatwasser.

Bijkeuken, voorzien van lichtkoepel en wasmachine aansluiting, toegang tot tuin door middel van enkele deur.

### 1e verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Badkamer, voorzien van inloofdouche, wastafel en closet

### 2e verdieping:

Via vaste trap bereikbare zolderkamer, voorzien van dakraam en HR combiketel.



# Kenmerken

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Soort woning</b>             | eengezinswoning   |
| <b>Type woning</b>              | tussenwoning  |
| <b>Bouwjaar</b>                 | 1965  |
| <b>Aantal kamers</b>            | 8   |
| <b>...waarvan slaapkamers</b>   | 3   |
| <b>Perceel</b>                  | 244 m <sup>2</sup>                                      |
| <b>Woonoppervlakte</b>          | 108 m <sup>2</sup>                                      |
| <b>Overige inpandige ruimte</b> | 14 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>Externe bergruimte</b>       | 5 m <sup>2</sup>  |
| <b>Verwarming</b>               | HR combi CV installatie, Nefit, bouwjaar 2017, eigendom |
| <b>Isolatie</b>                 | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas                  |
| <b>Energielabel</b>             | C   |
| <b>Ligging</b>                  | in woonwijk   |
| <b>Ligging tuin</b>             | zuidwest  |







FOTOS





FOTOS



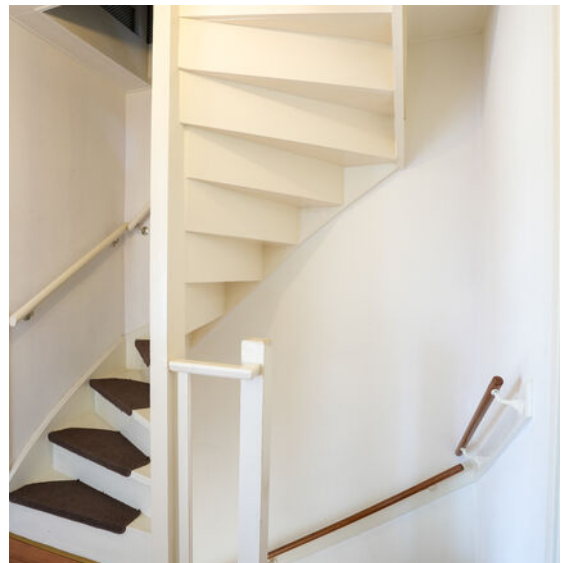


FOTOS





FOTOS



FOTOS





FOTOS

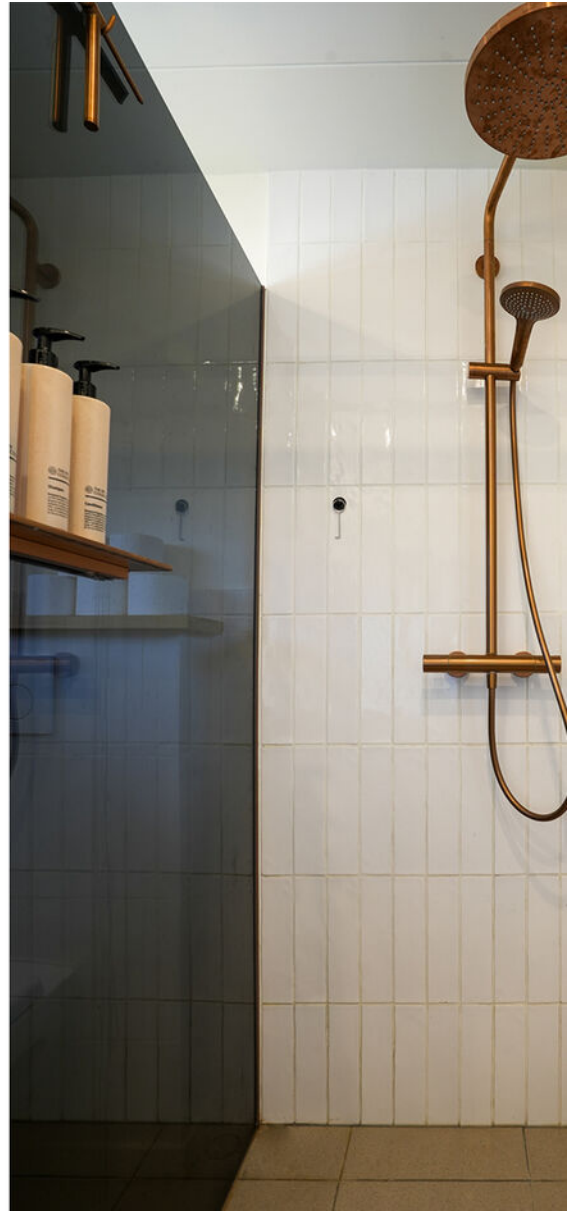




FOTOS



FOTOS





PHOTOS





FOTOS

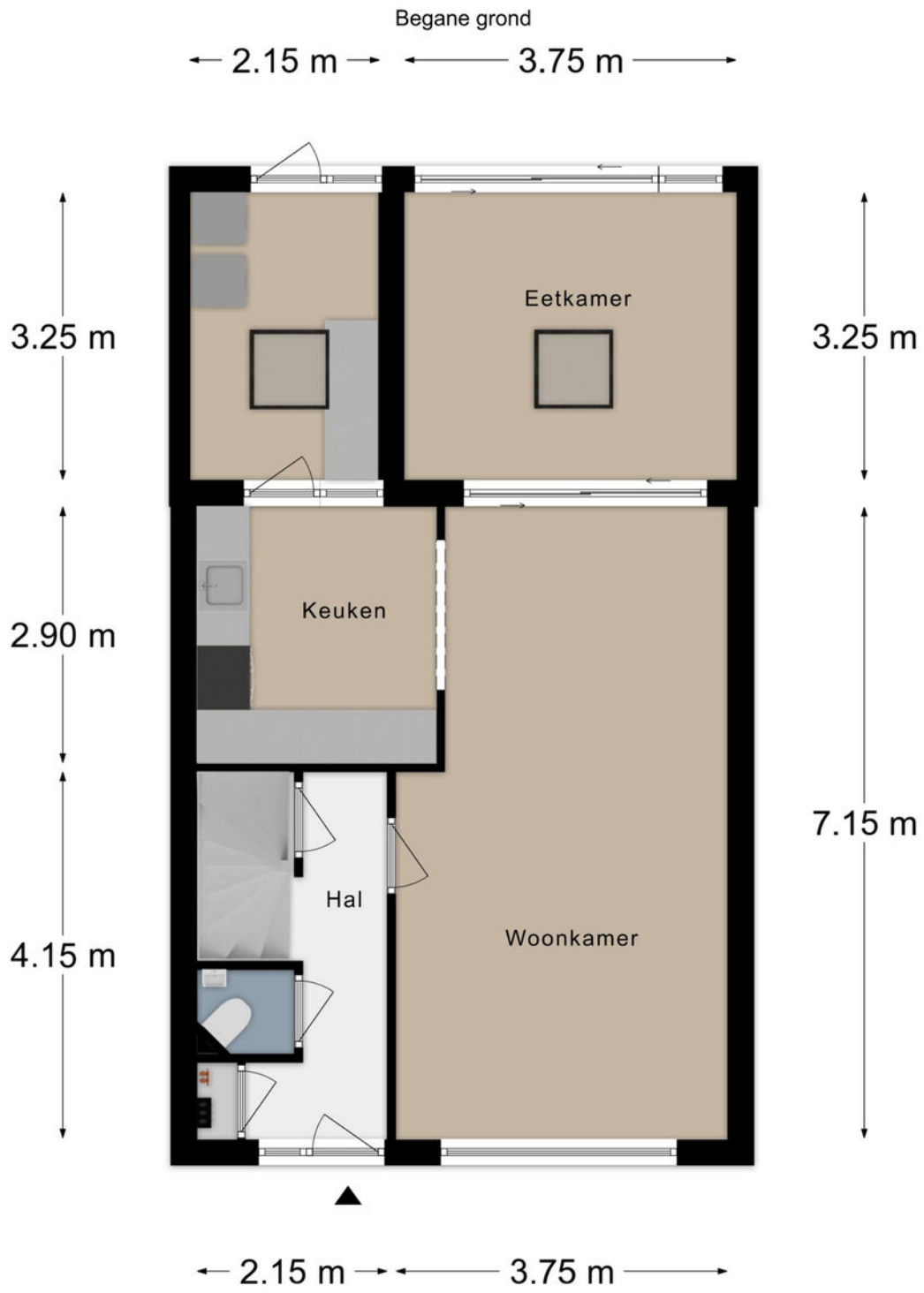


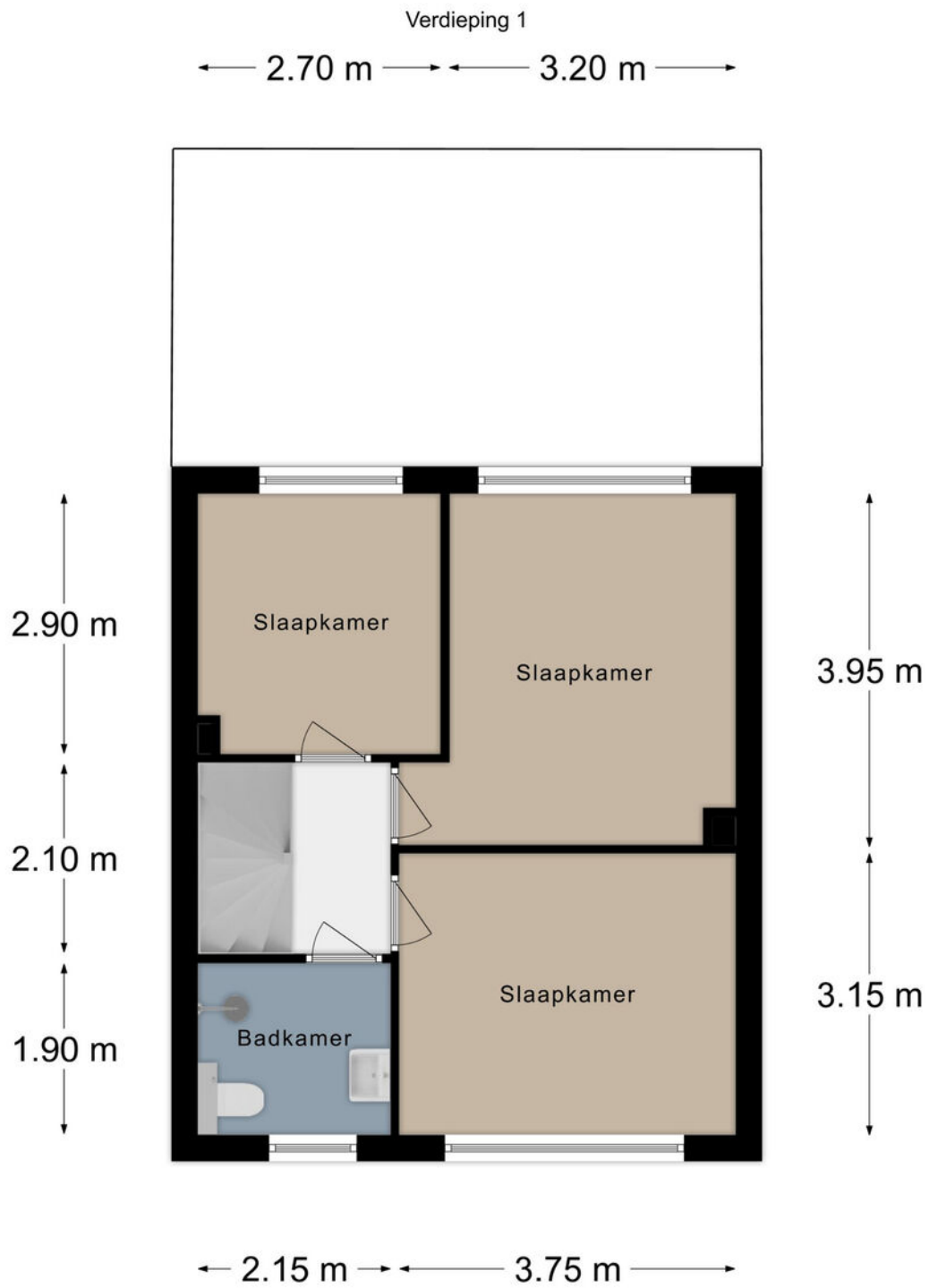


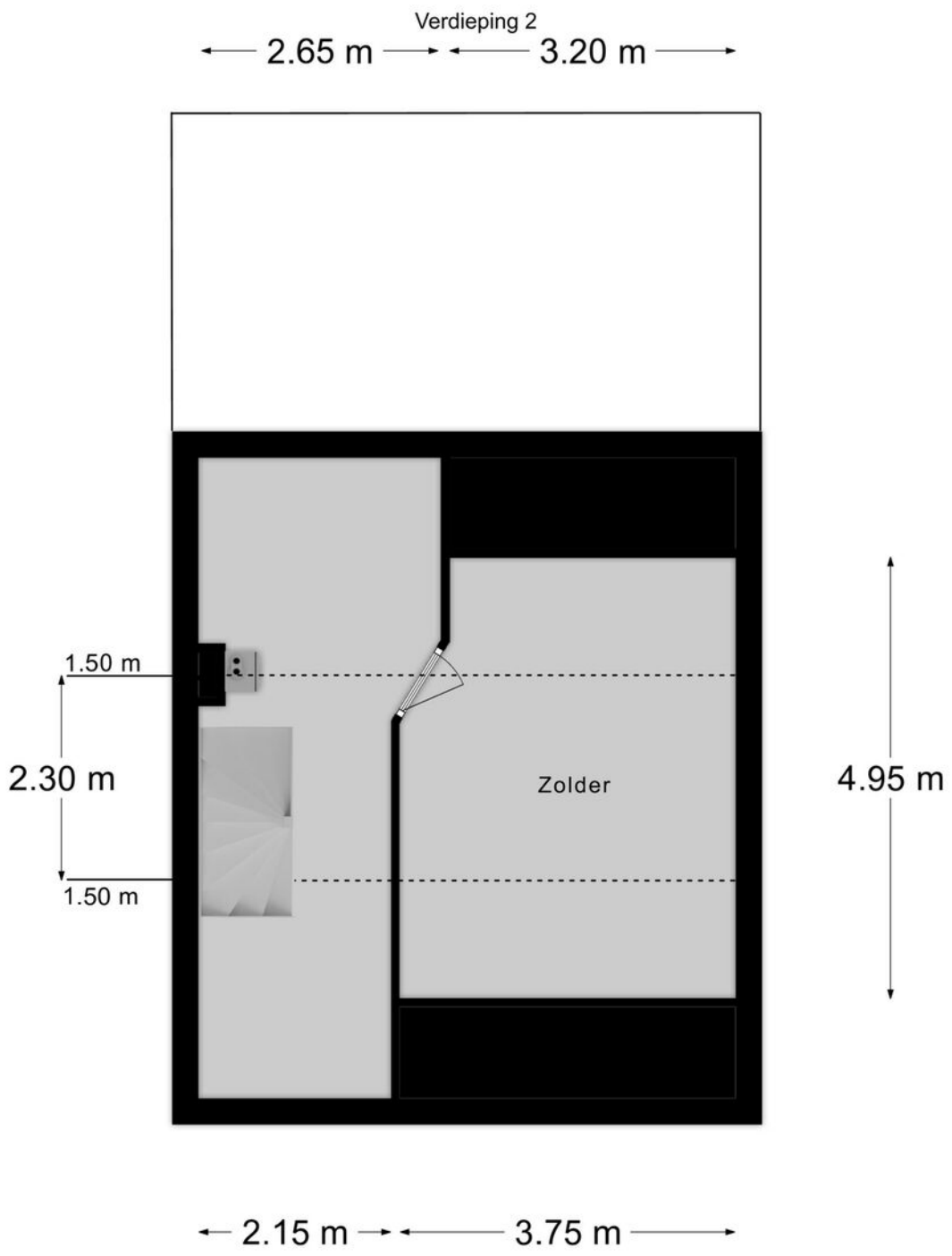
FOTOS



# Plattegronden








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: V Cosselaerstraat 16



|       |                                  |                             |   |
|-------|----------------------------------|-----------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500               |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Wittern |   |
|       | Huisnummer                       | Sectie B                    |   |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 5599                |   |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                             |   |
|       | Administratieve kadastrale grens |                             |   |
|       | Beboewing                        |                             |   |

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 11 juni 2025  
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 databankrecht.

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.

### 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.

### 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.

### 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](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



Vastgoed  
 **Ned.**

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)