



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Wielderdorpstraat 9

Wijlre



Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Wijlre.
Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt
u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Patrick van Holten
NVM Register Makelaar &
Taxateur

043 303 0117
pvanholten@aelmans.com

Adres:

- **Wielderdorpstraat 9, 6321 AD**

Wijlre

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 345.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1924
- **Woonoppervlakte:** 174 m²
- **Overige ruimte:** 88 m²
- **Inhoud:** 999 m³
- **Perceeloppervlakte:** 415 m²

Energie:

- **Energielabel** G
- **Verwarming:** c.v.-ketel (huur, 2023 - € 47m- p/m) en gashaard
- **Isolatie:** Dakisolatie en gedeeltelijk dubbel glas

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.

*Het bij elkaar
brengen van vraag
en aanbod. Dat is waar
het om draait.*

Unieke kans

In het hart van het sfeervolle Wijlre ligt deze bijzondere geschakelde woning uit 1924. Oorspronkelijk in gebruik als slagerij, ademt dit karakteristieke pand nog altijd de sfeer en authenticiteit van vroeger. De woning biedt een uitstekende basis voor modernisering en kan geheel naar eigen woonwensen worden ingericht. Een woning met karakter, verrassend veel ruimte en volop mogelijkheden voor wonen, werken of hobby aan huis.

Met vier slaapkamers is er volop ruimte voor een gezin of voor wie wonen en werken wil combineren. De indeling is functioneel en biedt een goede basis voor verdere optimalisatie. Daarnaast beschikt de woning over een ruime berging en diverse praktische ruimtes op de begane grond.

Een groot pluspunt is de royale garage met aansluitend de voormalige werkplaats. Deze van daglicht voorziene ruimtes bieden tal van mogelijkheden voor hobbyisten, ondernemers of voor wie behoefte heeft aan extra opslag- of werkruimte. Ook hier geldt: met de juiste aanpak kan een bijzonder veelzijdige invulling worden gerealiseerd.





De indeling

Begane grond & Kelder

Via de entree bereikt u de aan de voorzijde gelegen L-vormige woonkamer van ca. 20 m², welke is afgewerkt met vloerbedekking. Vanuit de hal zijn de kelder, de eerste verdieping, de zitkamer, de toiletruimte met fonteintje en de voormalige werkplaats bereikbaar. De werkplaats van ca. 17 m² is geheel betegeld en staat in verbinding met een betegelde bergruimte van ca. 7 m² en de voormalige koelcel. De werkplaats staat via schuifdeuren in verbinding met de garage. De garage van ca. 16 m² is v.v. een tegelvloer en biedt middels openslaande poortdeuren toegang tot de straat. Dankzij de royale plafondhoogte lenen zowel de garage als de werkplaats zich uitstekend voor uiteenlopende gebruiksdoeleinden.

De aan de achterzijde gelegen zitkamer van ca. 19 m² is voorzien van een parketvloer en een gashaard.

Aansluitend bereikt u de gesloten keuken van ca. 10 m², die toegang biedt tot het terras en de tuin en is voorzien van een inbouwkeuken in hoekopstelling.

Vanuit de hal te bereiken, gewelfde provisiekelder van ca. 42 m² met een goede stahoogte.













Impressie



De indeling

Eerste verdieping

Middels de bordestrap bereikt u de overloop op de 1e verdieping, welke toegang biedt tot 2 slaapkamers.

Slaapkamer I van ca. 12 m² en slaapkamer II van ca. 24 m² welke voorzien is van een vaste wastafel.

De gehele verdieping is voorzien van vloerbedekking.









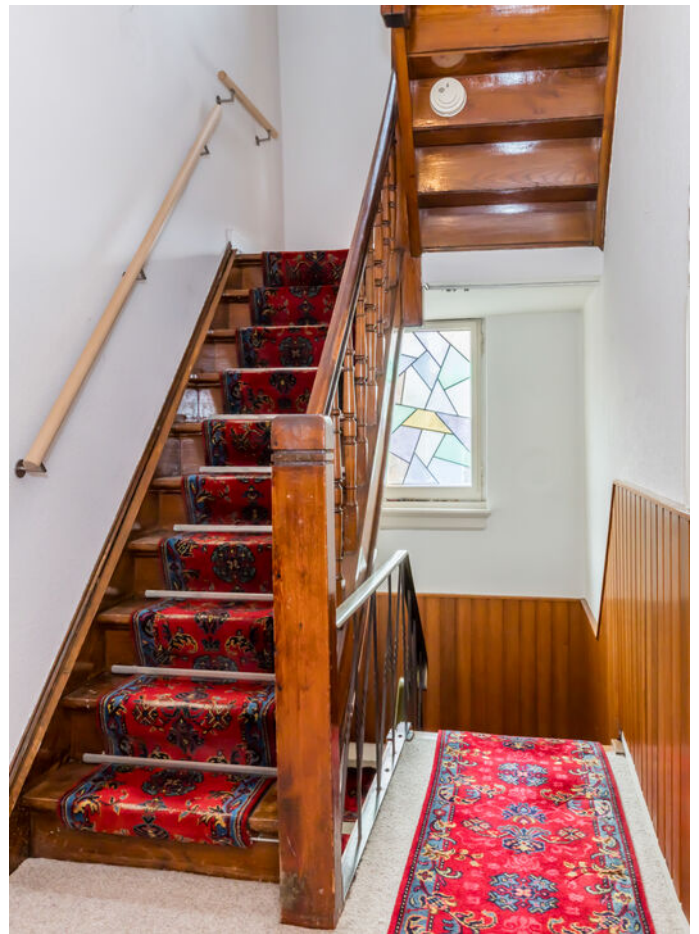
De indeling

Tweede verdieping

Middels de vaste trap bereikt u vervolgens de overloop op de 2e verdieping. De overloop bevat een bergkast en biedt toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer III van ca. 9 m² en slaapkamer IV van ca. 14 m². De authentieke badkamer van ca. 9 m² is voorzien van een vaste wastafel, bidet, ligbad en boiler. Vanuit de badkamer is er, middels een mangat, tevens toegang tot de bergzolder.

Met uitzondering van de badkamer is de gehele 2e verdieping voorzien van vloerbedekking.









De indeling

Bijgebouwen

Achter de keuken is een berging gelegen van ca. 15 m², welke vanuit het terras te bereiken is. Deze ruimte is voorzien van een tegelvloer, vaste wastafel en voorziet in de aansluiting voor witgoedapparatuur en tevens is hier de cv-ketel geplaatst.





De indeling

Tuin

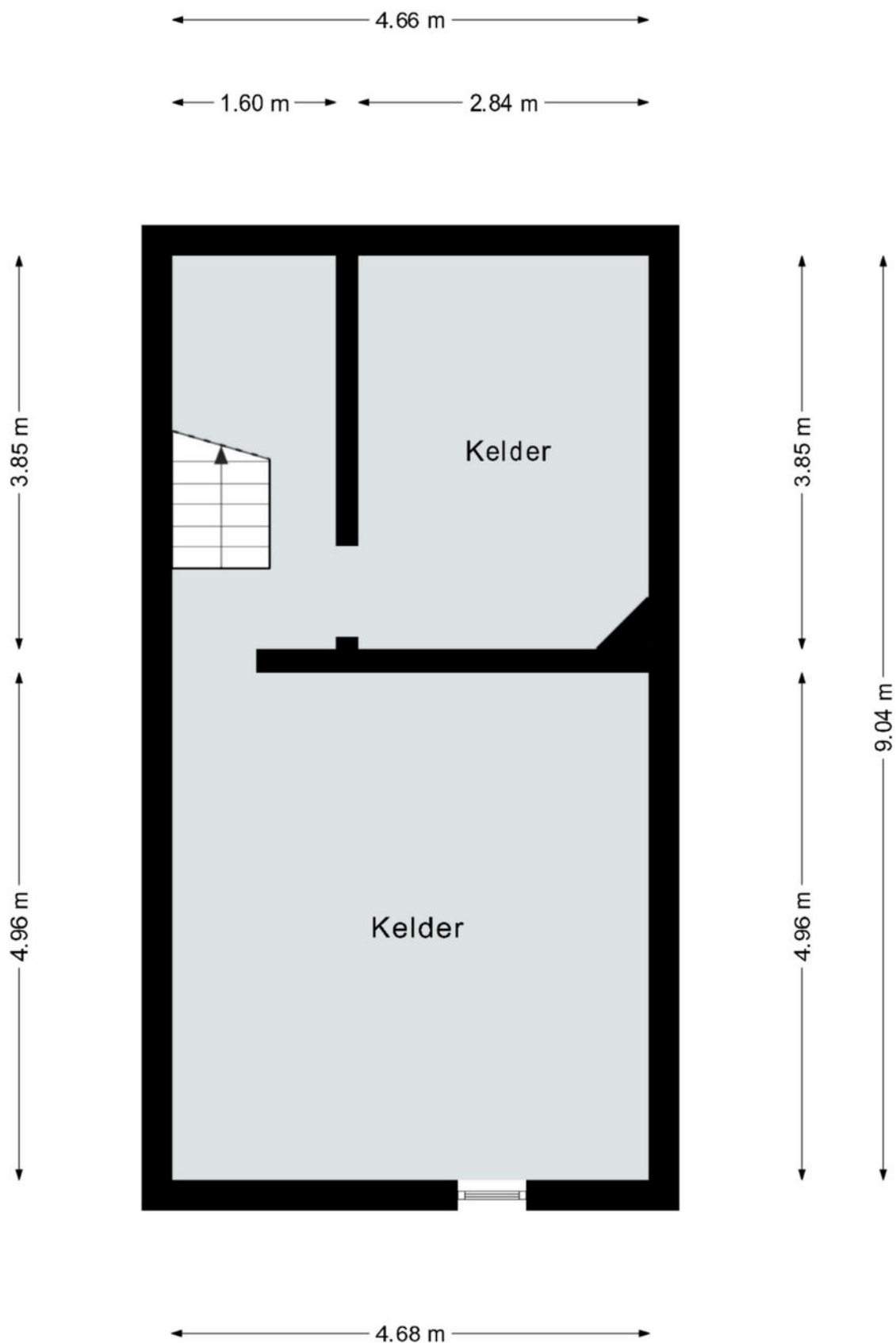
De diepe achtertuin biedt voldoende privacy en ruimte om een fijne buitenomgeving te creëren. Of u nu droomt van een groene tuin, een terras of een speelplek voor kinderen, hier kan het allemaal.





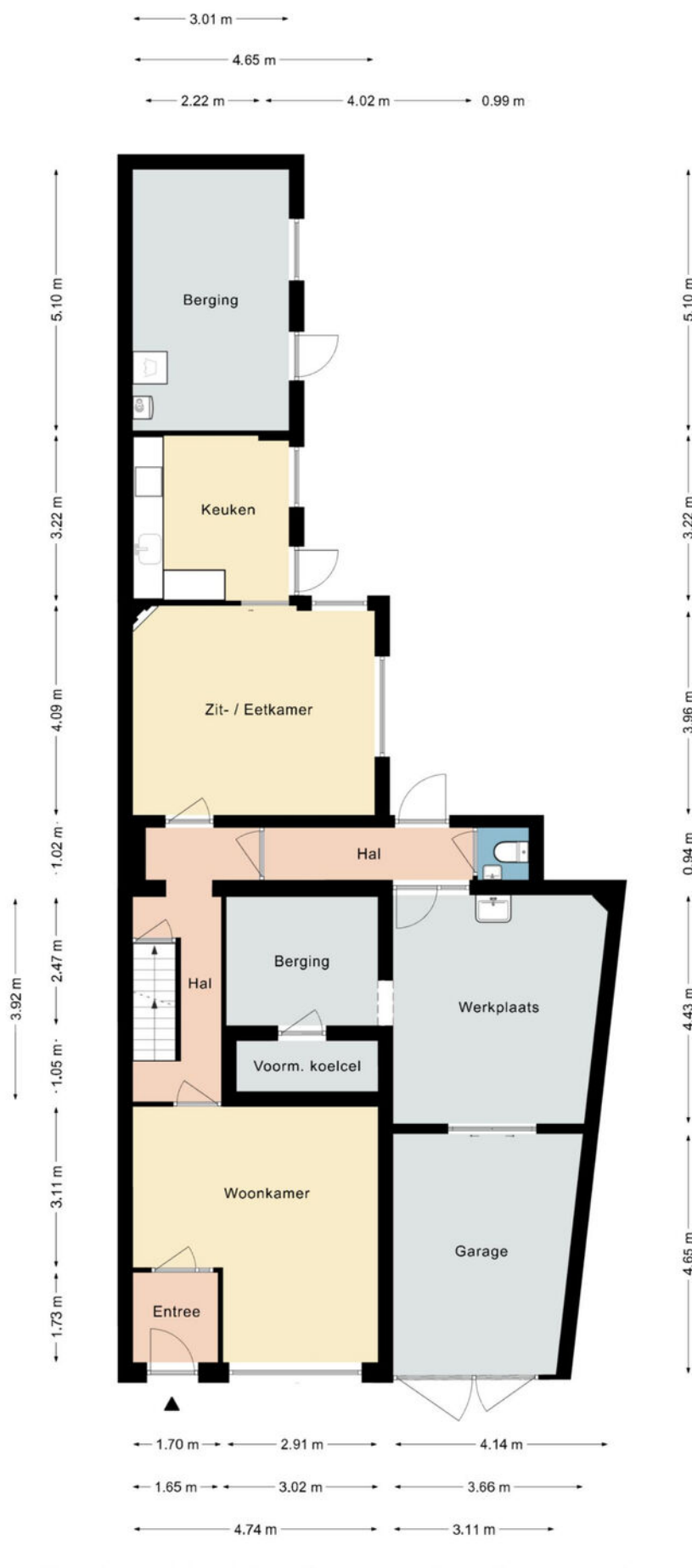


Plattegrond - Kelder

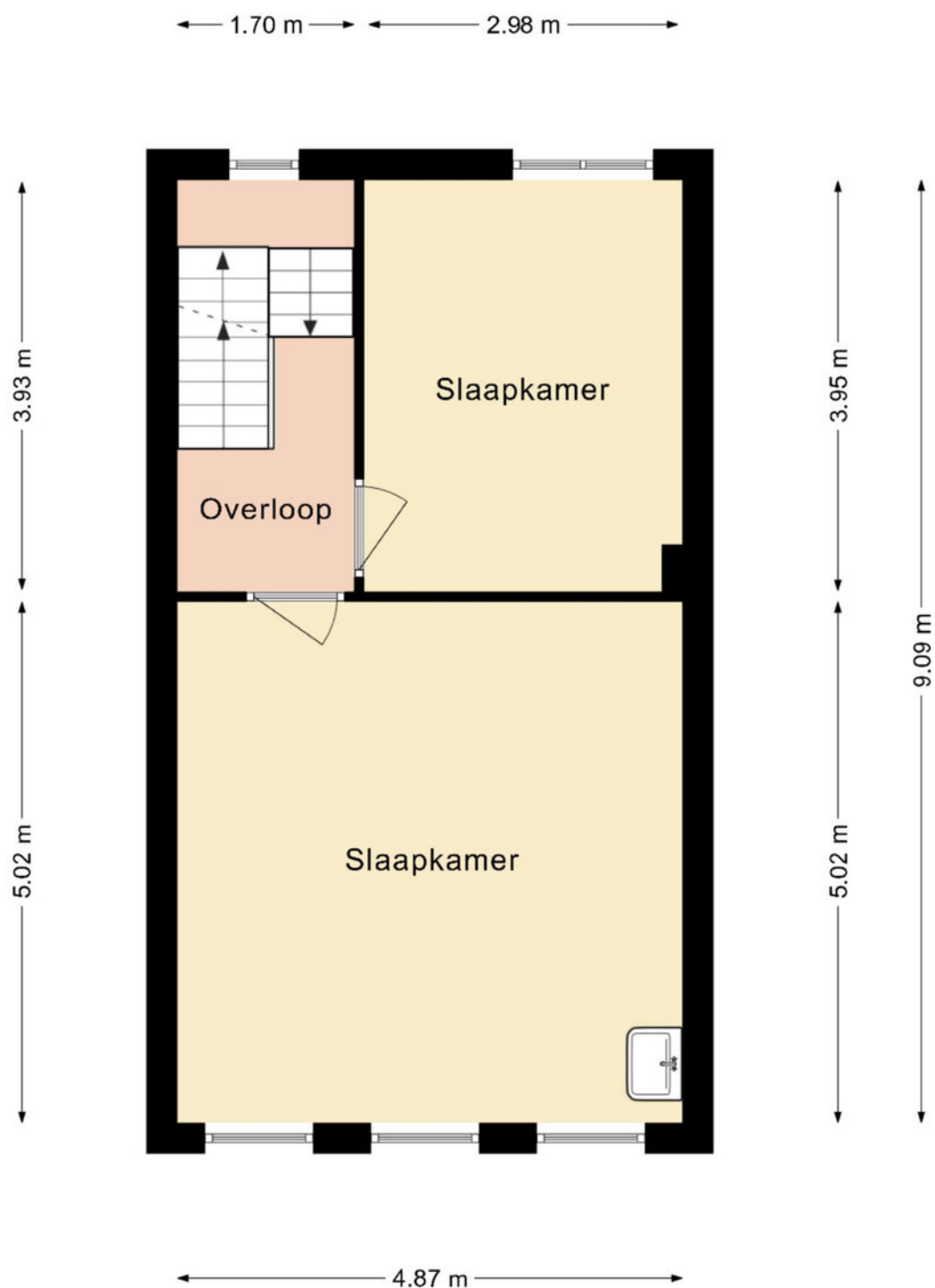


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond - Begane grond

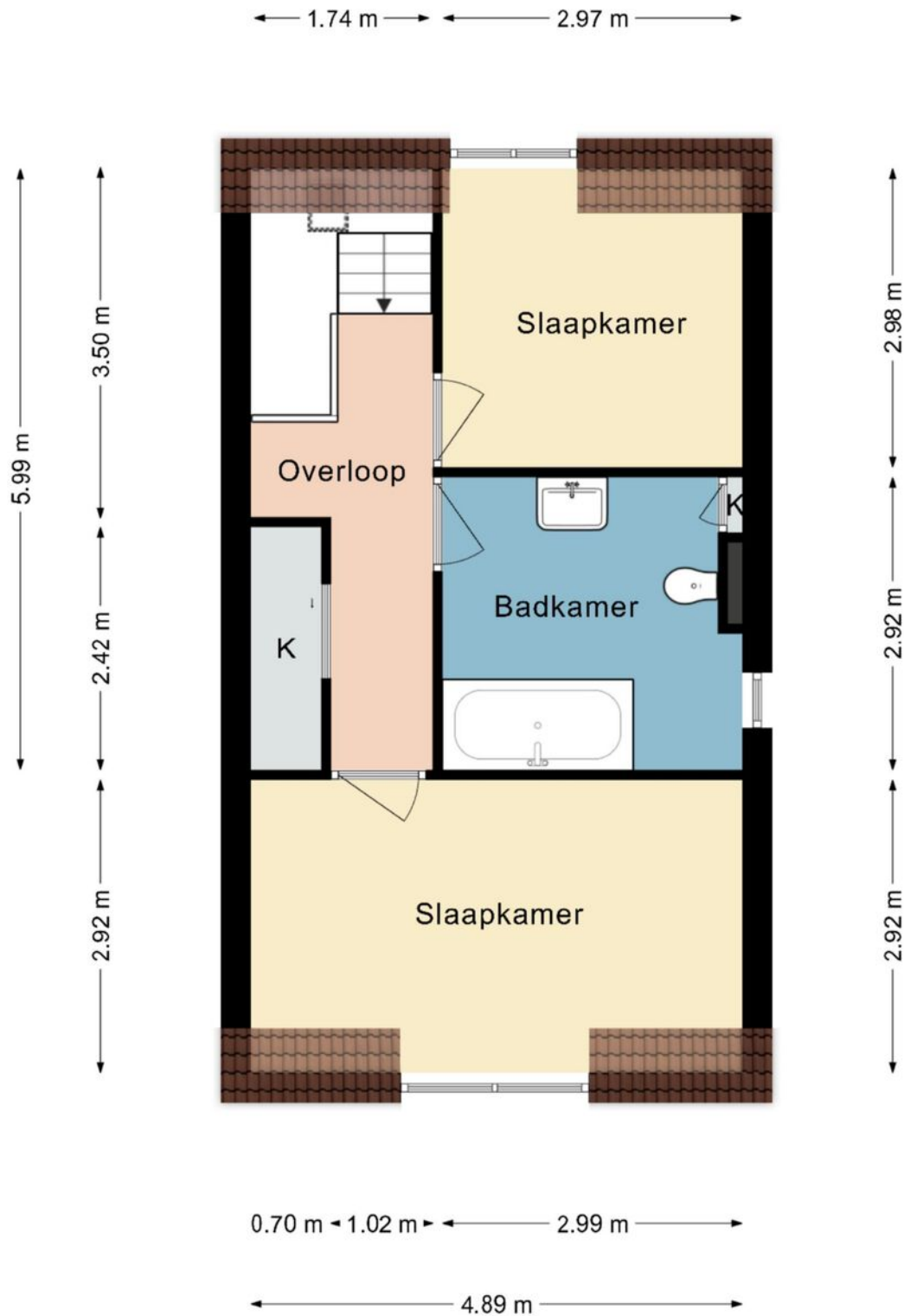


Plattegrond - Eerste verdieping



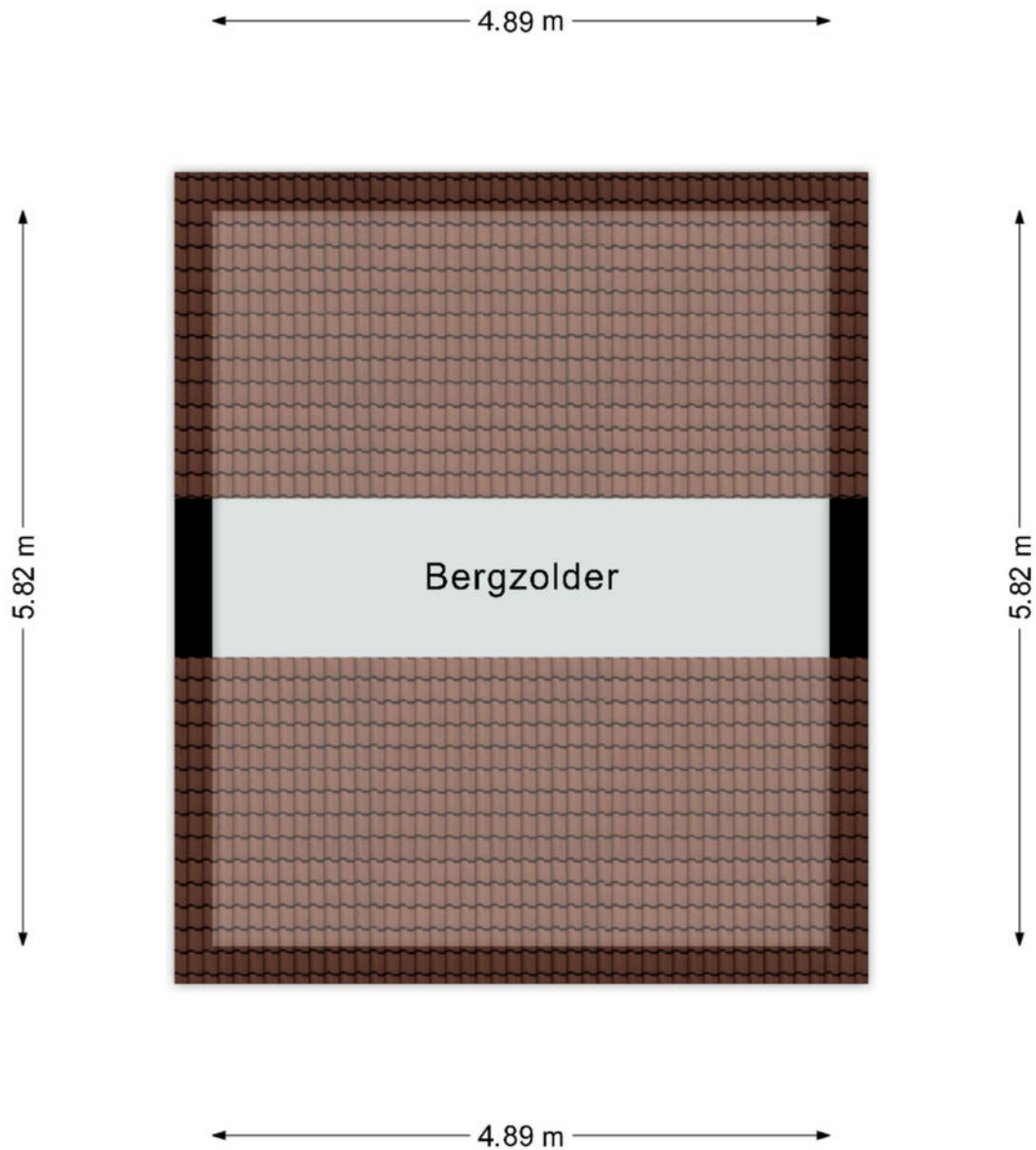
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond - Tweede verdieping



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

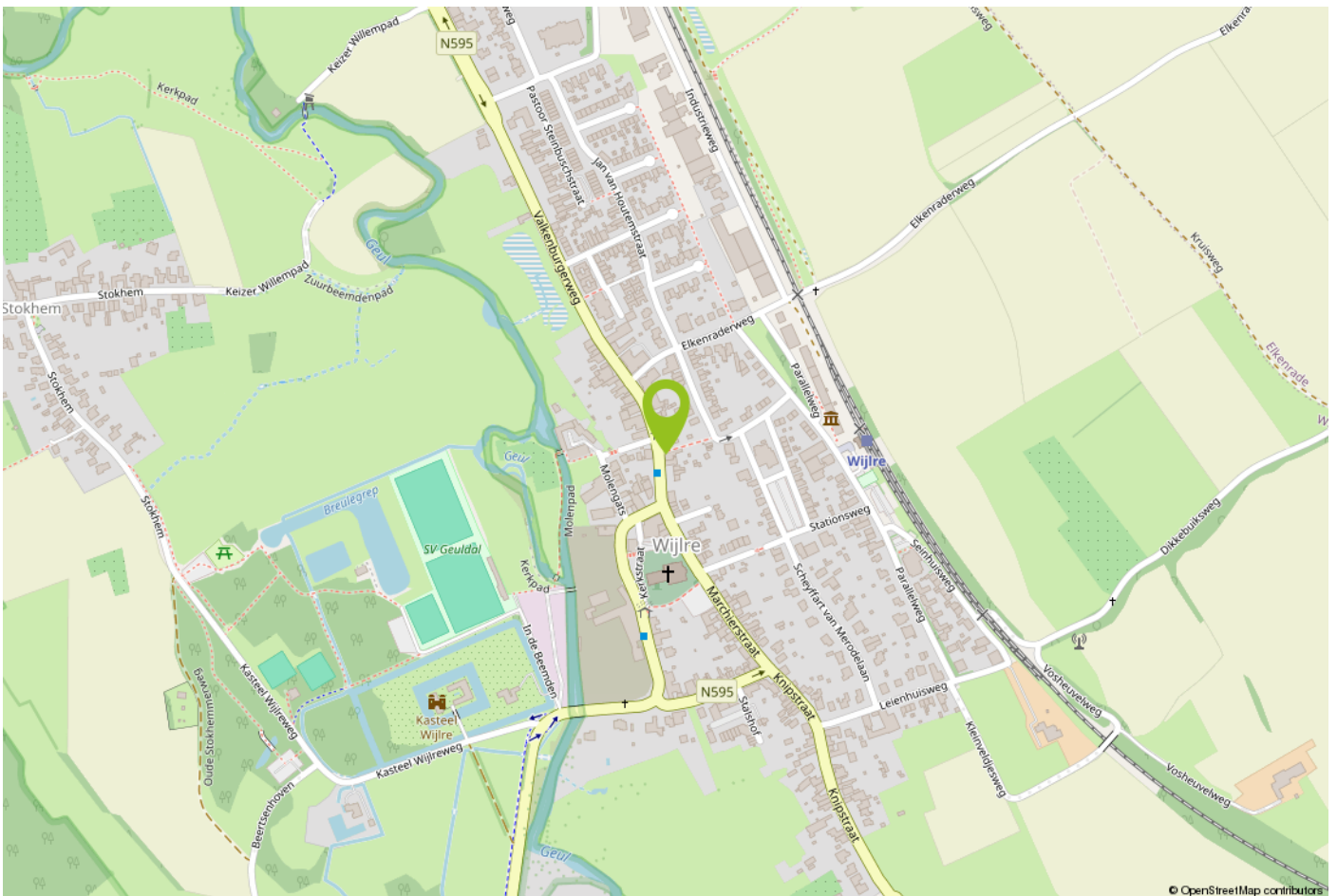
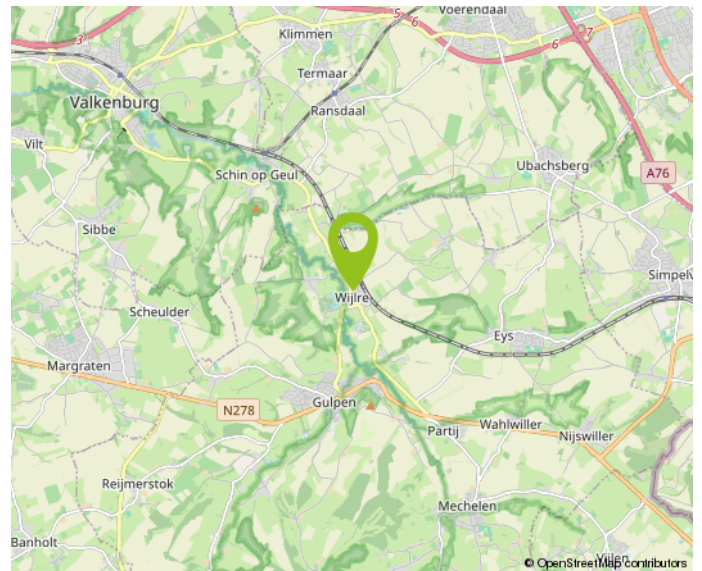
Plattegrond - Bergzolder



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De ligging

De woning is gelegen in het kerkdorpje Wijlre, in het dialect Wielder, behorende tot de gemeente Gulpen-Wittem. Wijlre kent een goed voorzieningenniveau met o.a. een bakker, groenteboer en horecagelegenheden. Wijlre heeft een eigen basisschool en naast een huisartsenpraktijk ook een tandartsenpraktijk. De woning is gelegen nabij de bekende Keutenberg, Soesberg en het natuurgebied Gerendal, in de directe omgeving van vele wandel- en fietspaden door het Heuvelland. Wijlre is centraal gelegen en beschikt over uitstekende verbindingen richting Maastricht, Heerlen, Aken, Gulpen, Valkenburg a/d Geul en Vaals.





12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wijlre

D

2781

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 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 databankenrecht.

kadaster



Belangrijke informatie voor u

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan.

Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken: eventuele ontbindende voorwaarde(n); de gewenste datum van aanvaarding; laten uitvoeren van bodemonderzoek; laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek; aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden.

Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor.

Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.



Aantekeningen



Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0)43 303 0117
margraten@aelmans.com

Amerikaplein 78
6269 DA Margraten



Bekijk deze woning en ons
overige woningaanbod op
www.aelmans.com/aanbod.


aelmans