



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Kersenweide 8
6286 BT Nijswiller - Wittem

€ 398.000,- 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 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

Kersenweide 8, 6286 BT Nijswiller - Wittem

Sommige woningen zijn simpelweg af. Kerseweide 8 is daar een uitstekend voorbeeld van.

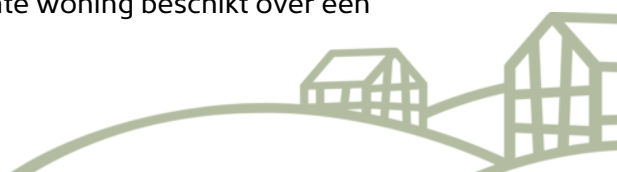
Deze stijlvolle twee-onder-een-kap drive-in woning werd in 2019 van top tot teen gerenoveerd en combineert een luxe afwerking met het wooncomfort van nu.

Niet alleen de keuken, badkamer en afwerking werden volledig vernieuwd, ook de complete technische basis van de woning werd aangepakt.

Dankzij de hoogwaardige isolatie, volledige vloerverwarming en energielabel A woon je hier niet alleen modern en comfortabel, maar ook duurzaam en energiezuinig.

Met een fraai aangelegde tuin inclusief verwarmde plunge pool hoef je hier werkelijk niets meer te doen. Instapklaar krijgt op Kerseweide 8 dan ook een geheel nieuwe betekenis.

Deze lichte woning beschikt over een



open keuken, drie slaapkamers en prima badkamer maar ook een grote inpandige garage, wasruimte en bergzolder voor al je praktische zaken.

Gelegen aan een rustige doodlopende straat in een fijne woonwijk van Nijswiller woon je hier heerlijk vrij, met een brede oprit, een diepe inpandige garage en een onderhoudsvriendelijke tuin waar je vrijwel het hele jaar door kunt genieten.

Of je nu starter bent, een jong gezin hebt of juist op zoek bent naar een comfortabele woning voor twee: dit is een huis dat verrassend veel doelgroepen zal aanspreken.

Nijswiller is één van de vele authentieke dorpjes in het Heuvelland, daar waar het leven nog op een rustiger standje gevoerd kan worden.

Eens te meer doordat dit dorp omringd wordt door veel groen en ruimte.

Nijswiller is ook zeer centraal gelegen, uitvalswegen liggen letterlijk om de hoek en openbaar busvervoer is ruim voorhanden.

Zo zijn steden als Aken, Maastricht en Heerlen snel bereikbaar. Voorzieningen zijn in de dichtbij gelegen kernen Simpelveld, Vaals en Gulpen te vinden.

Voor ontspanning zijn er ontelbare wandel- en fietsroutes beschikbaar, dat zal nooit vervelen. Het dorp heeft een hechte gemeenschap waar regelmatig leuke activiteiten georganiseerd worden voor jong tot oud. Heel belangrijk is dat echt iedereen daar van harte welkom is, nieuwe inwoners worden met open armen ontvangen om mee te doen.

Kortom veel ingrediënten om centraal te wonen midden in het vijfsterrenlandschap van Zuid Limburg.





Bijzonderheden

Houten kozijnen voorzien van HR++ en HR+++ beglazing

De woning is volledig voorzien van vloerverwarming (met uitzondering van de garage), HR combi CV installatie Nefit Proline nxt cw5 (eigendom, installatiejaar 2019) - Het dak werd volledig vernieuwd inclusief isolatie in 2019

De gevels zijn voorzien van spouwmuurisolatie in 2019. Vervolgens werden de gevels gereinigd en geschilderd in 2022

De gehele elektra installatie werd vernieuwd in 2019

De gehele woning werd in 2019 voorzien van een luxe afwerking zoals keuken, badkamer, vloerafwerking en stucwerk

Aanvaarding in overleg, bij voorkeur langere termijn



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal voorzien van plavuizenvloer en meterkast, trapkast en trapopgang
Tussenhal
CV ruimte met CV installatie en verdeler vloerverwarming
Wasruimte met aanrechtblok voorzien van witgoedaansluiting en diepvries
Inpandige garage voorzien van automatische sectionale poort, gootsteen en tegelvloer

Eerste verdieping

Binnenhal met plavuizenvloer en trapopgang
Toilet voorzien van hangend closet en fontein
Open keuken met eetgedeelte, dubbele tuindeuren naar het terras en de tuin, kookeiland met inductiekookplaat en downdraft afzuiging, kastenwand met de volgende apparatuur: combi oven, koffie apparaat, koelkast en vaatwasser
De woonkamer en keuken zijn voorzien van een laminaatvloer

Tweede verdieping

Overloop voorzien van plavuizen vloer
Slaapkamer I met muurkast
Slaapkamer II
Slaapkamer III
De slaapkamers zijn allen voorzien van een laminaatvloer
Badkamer met inloofdouche, wastafelmeubel, hangend closet en dakraam

Derde verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder

Overig

Brede oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
Een strook grond aan de linkerkant van de woning geeft toegang naar achterom
Achtertuin met groot terras direct aansluitend aan de woonruimte, gazon, loungeterras met berging (voorzien van zwembadinstallatie), middels warmtepomp verwarmde plunge pool



Kenmerken

Soort woning	EENGEZINSWONING
Type woning	TWEEONDEREENKAP
Bouwjaar	1972
Aantal kamers	4
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	249m ²
Woonoppervlakte	97m ²
Externe bergruimte	4m ²
Verwarming	HR combi CV installatie Nefit Proline nxt cw5 - eigendom, installatiejaar 2019
Isolatie	dakisolatie, spouwmuur, tripleglazing, hrglass
Energie label	A

KENMERKEN





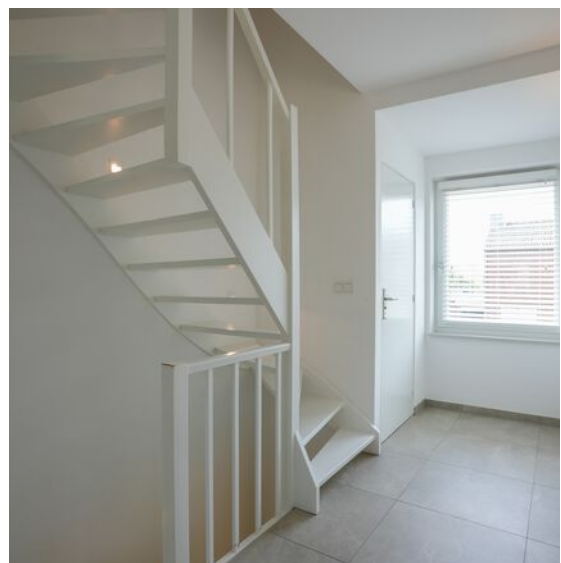


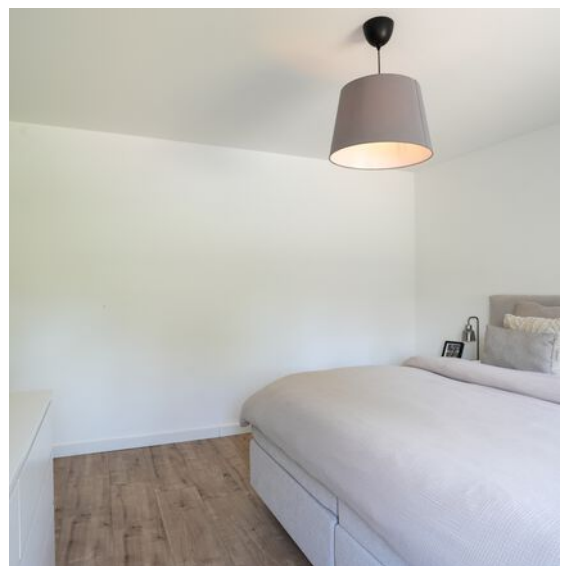




Moderne leefruimte





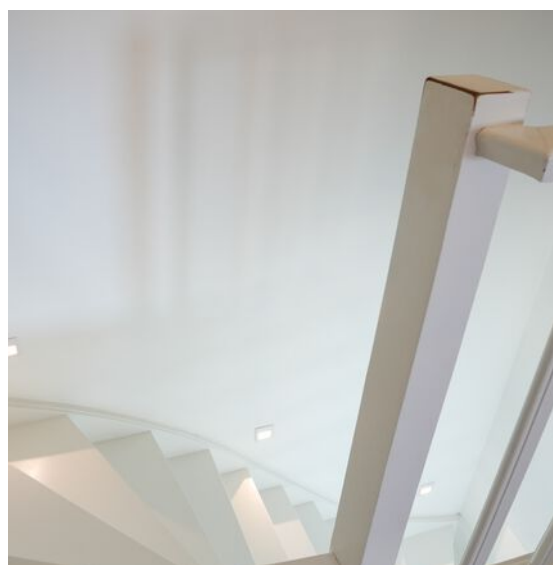


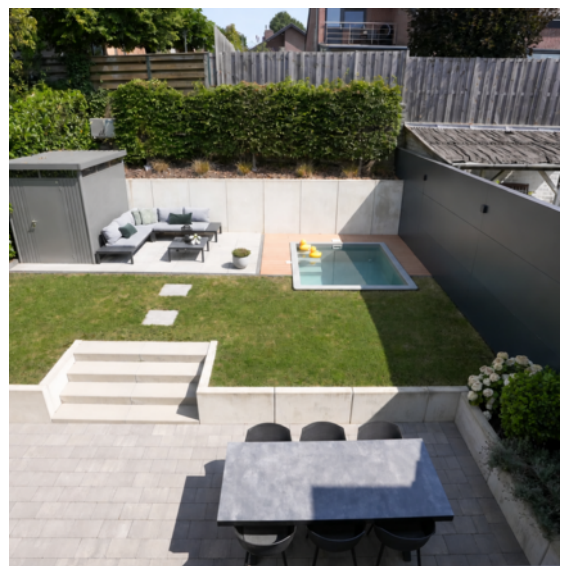




Foto's









PHOTO



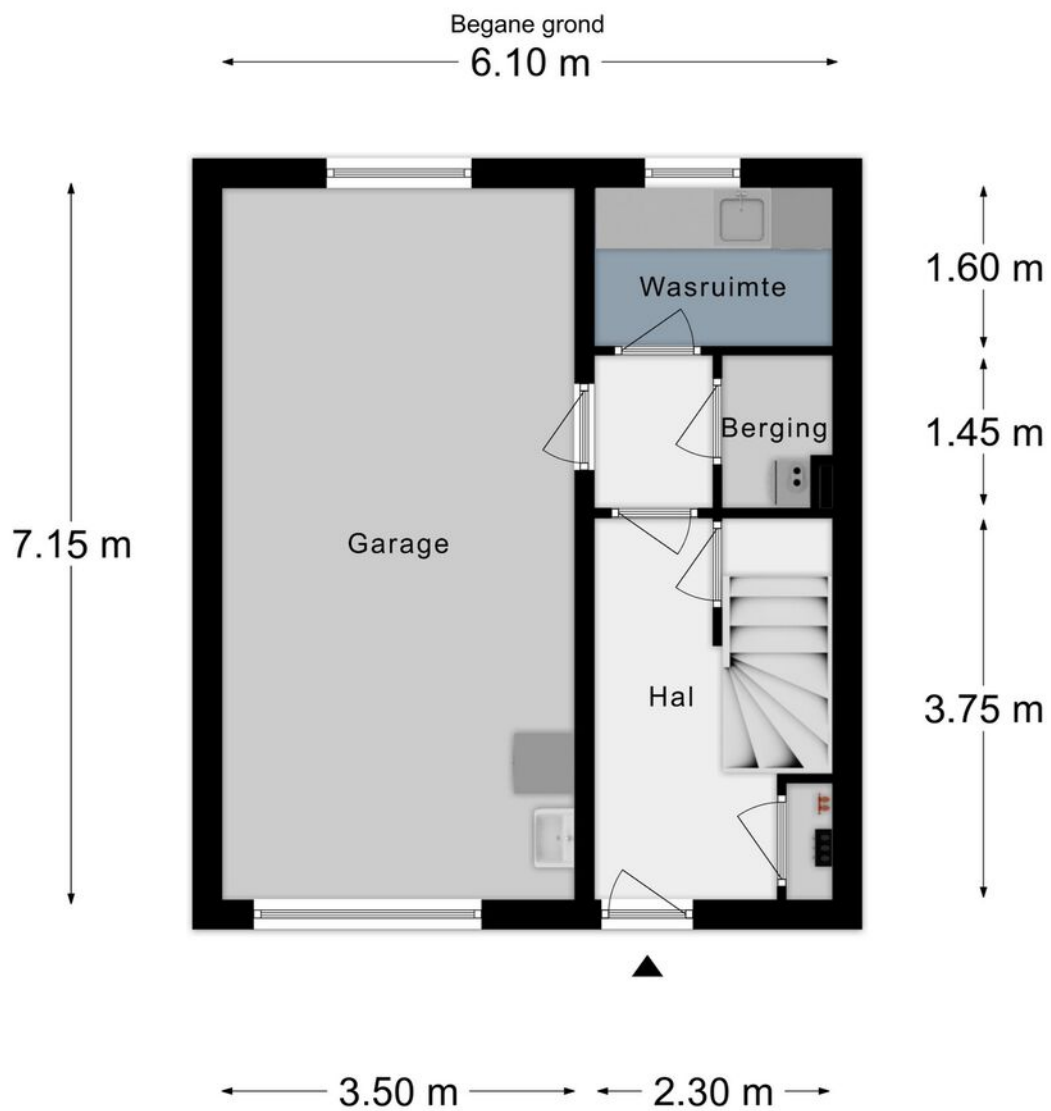


**Instapklaar
krijgt op
Kersenweide
8 een geheel
nieuwe
betekenis.**

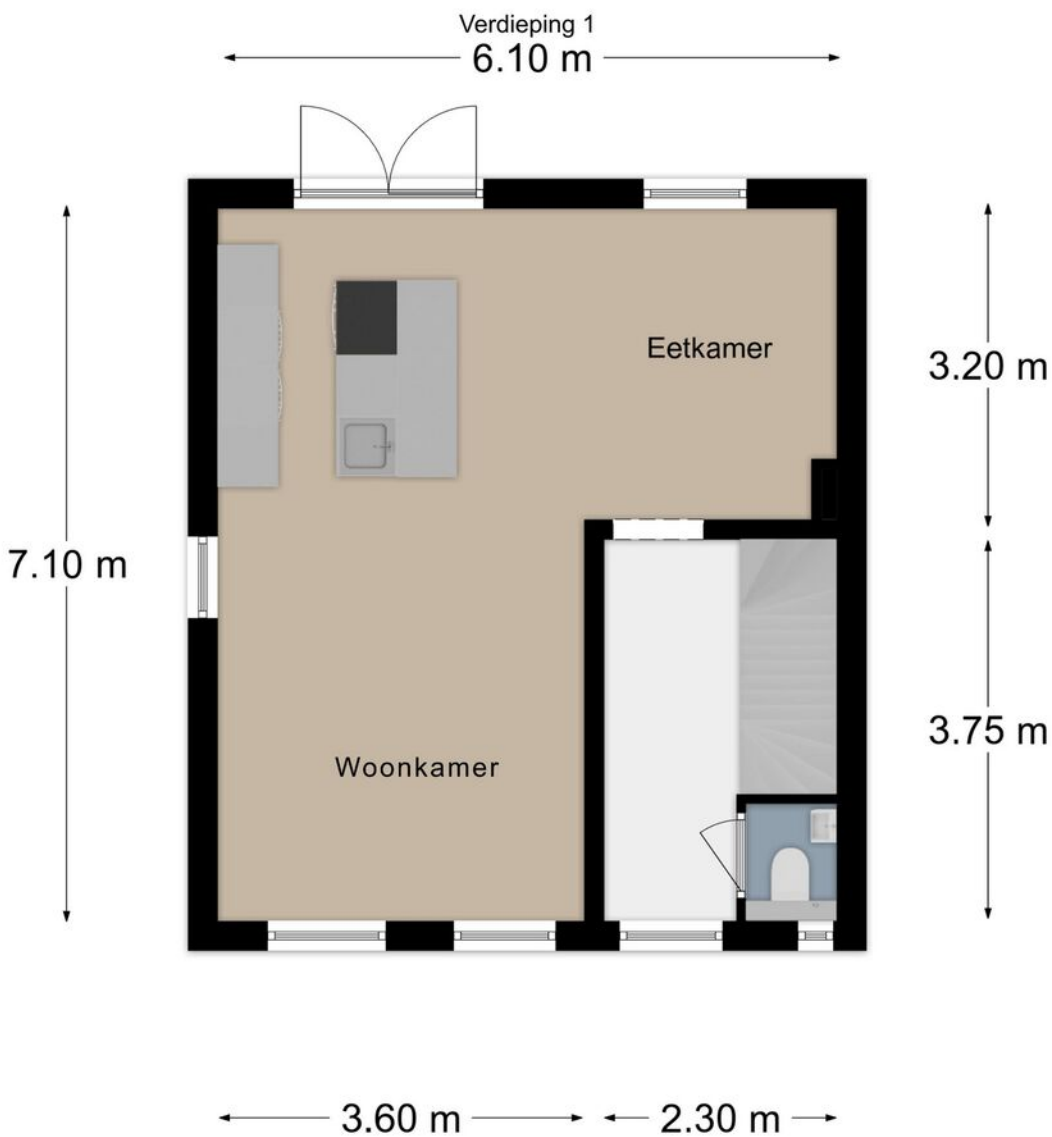


Plattegronden

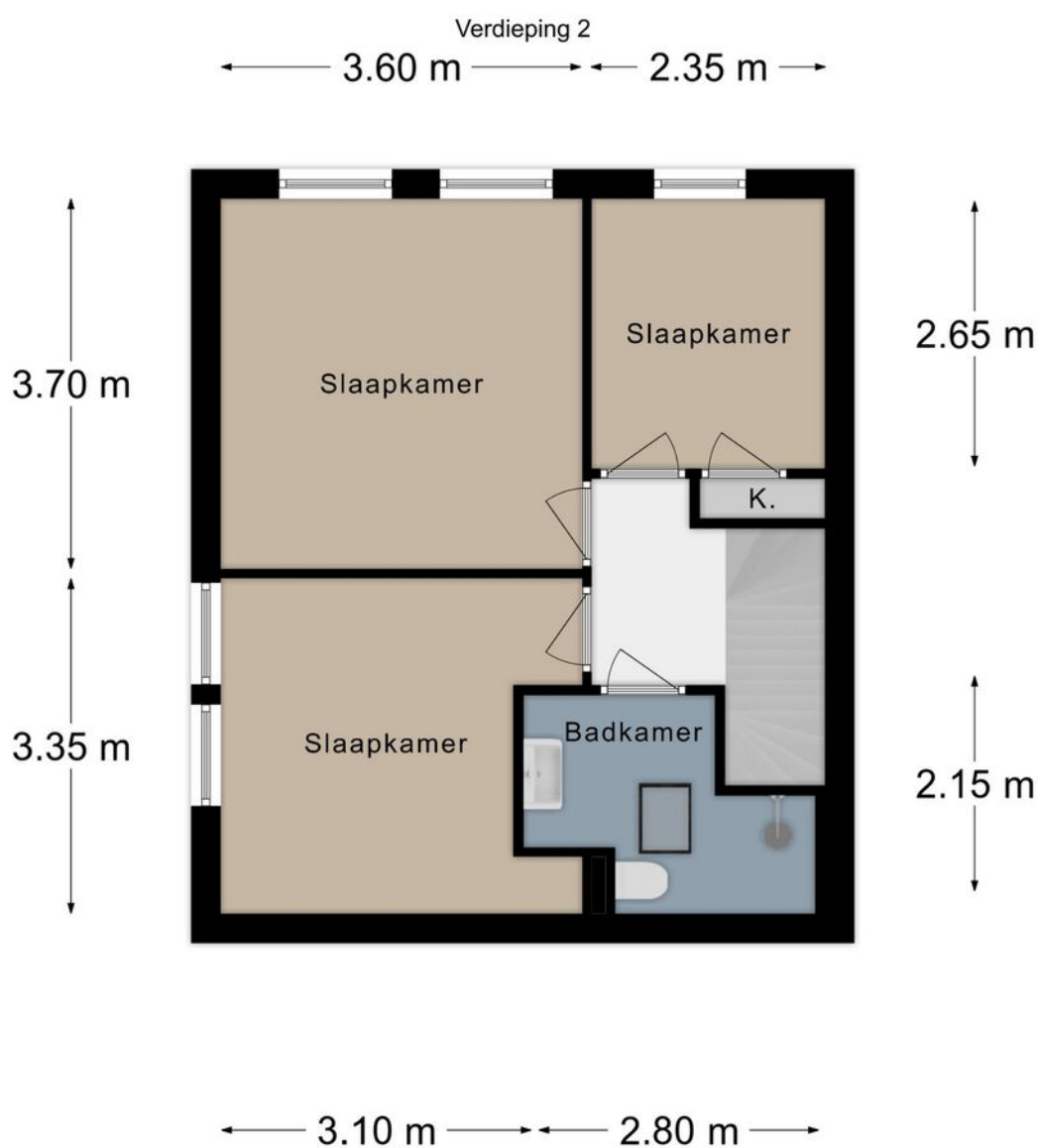
Begane grond



Eerste verdieping

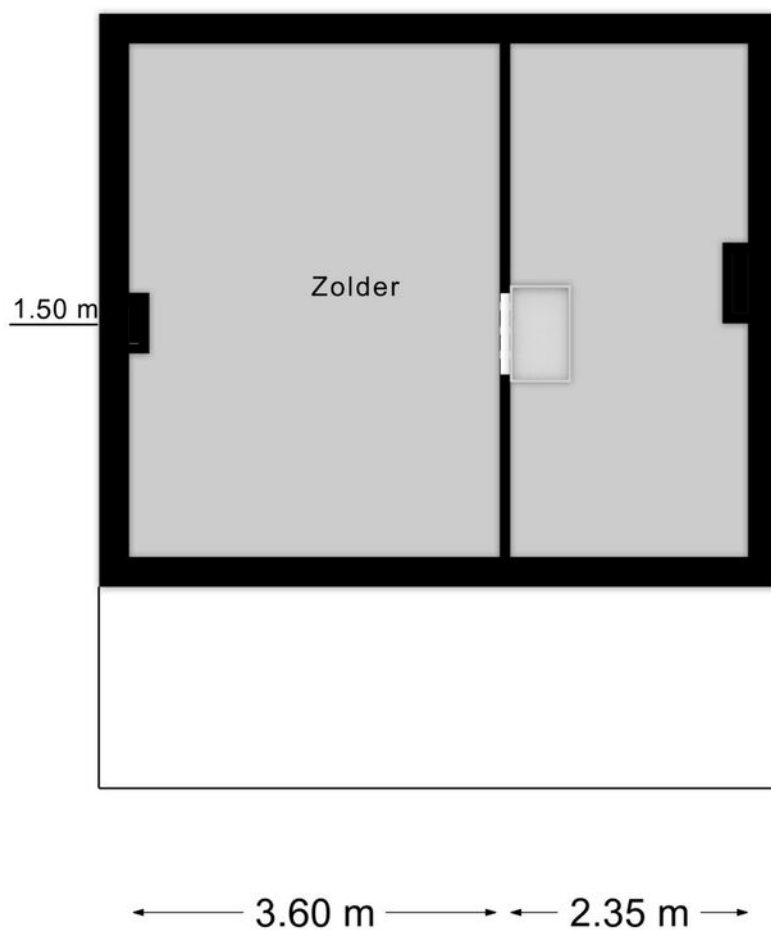


Tweede verdieping



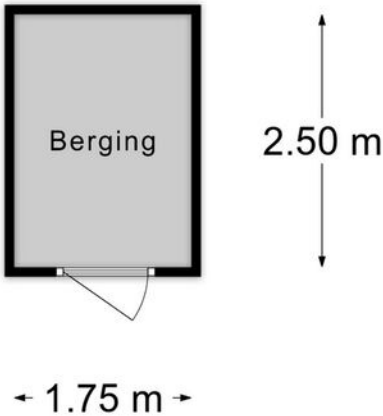
Zolder

Verdieping 3

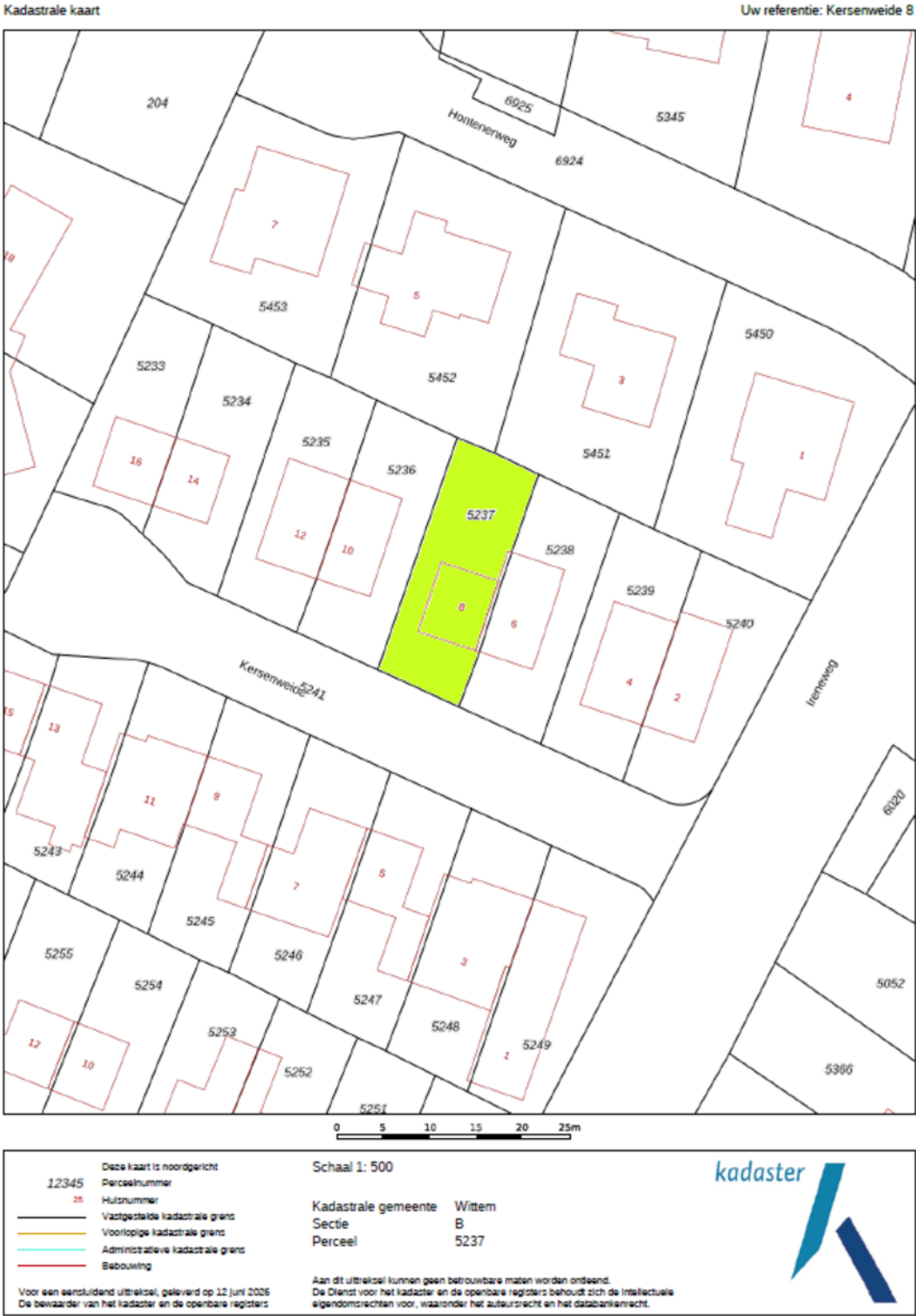


Berging

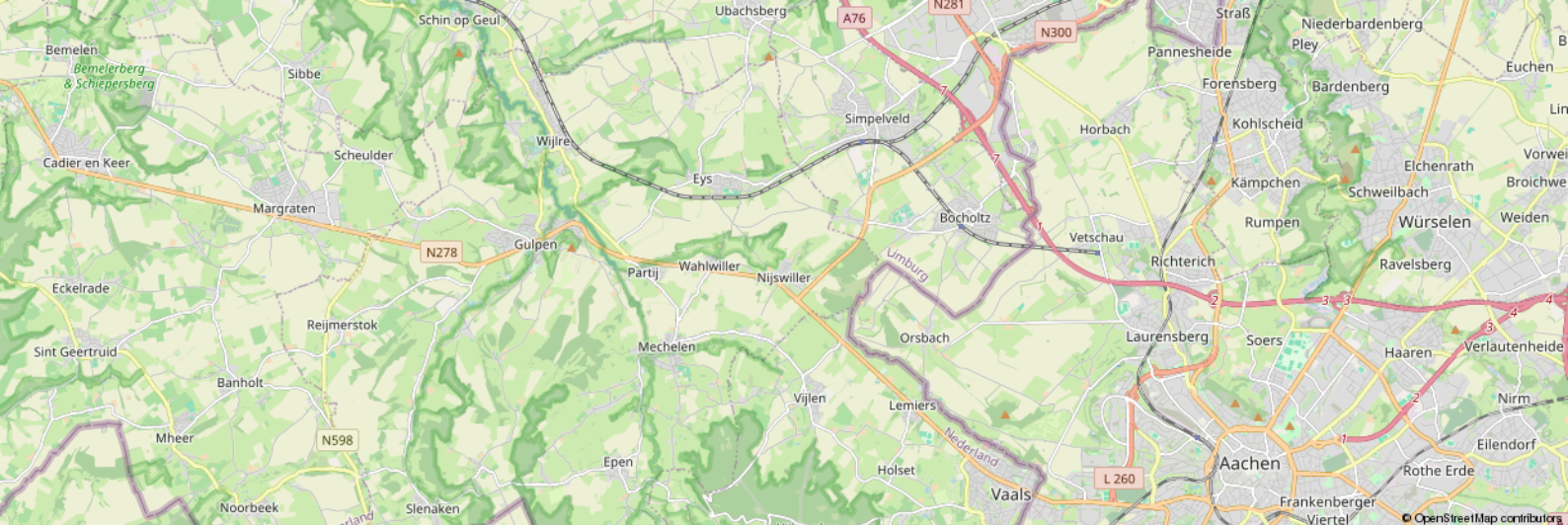
Tuinhuis



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 Lievense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl