



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Oude Baan 2

6286 BE Wahlwiller - Wittem

€ 1.200.000,- 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 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

Oude Baan 2, 6286 BE Wahlwiller - Wittem

Sommige huizen ontlelen hun charme aan het verleden. Andere vooral aan de manier waarop ze zijn verbouwd. Bij Oude Baan 2 is het juist de combinatie die indruk maakt. Achter de gevels van deze authentieke Limburgse carréhoeve gaat een verrassend eigentijds woonhuis schuil, met circa 287 m² woonoppervlak, een hoog afwerkingsniveau en vrijwel het volledige woonprogramma op de begane grond. Vakwerk, veldbrandsteen, oude balklagen en robuuste houten details herinneren overal aan de oorsprong van de hoeve. Daartegenover staan een

strakke gietvloer, stalen accenten, luxe sanitair, een moderne woonkeuken en een uitgebreid domoticsysteem. Het resultaat voelt niet als een gerestaureerd monument waarin je je moet aanpassen aan het gebouw, maar als een comfortabel en royaal familiehuis waarin het historische karakter juist onderdeel is geworden van het dagelijks wonen.

De besloten binnencour vormt daarbij letterlijk en figuurlijk het middelpunt. De belangrijkste woonvertrekken liggen rondom deze sfeervolle buitenruimte en



staan er via meerdere dubbele openslaande deuren rechtstreeks mee in verbinding. Op zonnige dagen gaan de deuren open en lopen binnen en buiten bijna ongemerkt in elkaar over. Door de beschutte ligging en strakke betonnen afwerking is dit veel meer dan een binnenplaats: het is een volwaardige buitenkamer.

Ook binnen is ruimte een terugkerend thema. De royale woonkeuken nodigt uit tot lange avonden tafelen en koken, met een luxe keukenopstelling, spoeleiland en een barcorner met wijnklimaatkast. Aansluitend ligt de woonkamer met houtkachel, oude balken en een open stalen trap naar de verdieping. Juist de mix van oorspronkelijke materialen en moderne ingrepen geeft deze ruimtes hun bijzondere uitstraling.

Wat Oude Baan 2 extra bijzonder maakt, is de indeling. Bij een historische carréboerderij verwacht je al snel verschillende niveaus en slaapkamers op de verdieping. Hier is juist een royale slaapvleugel op de begane grond gecreëerd. Deze vleugel beschikt over

een badkamer, slaapkamer, een werk/slaapkamer en wasruimte. Daarnaast ligt de master suite met een royale slaapkamer, dressing en eigen badkamer. Dubbele deuren geven vanuit de slaapkamer direct toegang tot het aangrenzende terras en de tuin. Hierdoor leent het huis zich niet alleen uitstekend voor een gezin, maar ook voor wie vooruit wil denken en comfortabel gelijkvloers wil kunnen wonen. De vrijwel geheel met vloerverwarming uitgevoerde begane grond versterkt dat comfort nog eens.

Op de verdieping bevinden zich een grote overloop en twee aanvullende slaapkamers, ideaal voor een groot gezin of logees. Daarnaast beschikt de hoeve hier over omvangrijke zolderruimtes voor al je opslag of misschien nog wel het realiseren van extra kamers.



Over het huis....

De binnencour geeft beschutting en privacy, maar achter de hoeve verandert het karakter volledig. Via de poort bereik je een royale, op het zuiden gelegen tuin met een groot gazon, volwassen bomen, hagen en gevarieerde beplanting. Hier is ruimte om te spelen, te tuinieren, uitgebreid buiten te leven of eenvoudig een plek onder een van de grote bomen op te zoeken. Met een perceel van 2.878 m² heeft de woning rondom bovendien een vrijheid die goed past bij het formaat van de hoeve. Praktisch is eveneens aan alles gedacht. Aan de ene zijde ligt een brede kiezeloprit naar de carport met berging. Aan de andere zijde is een tweede oprit aanwezig die toegang geeft tot de garage annex hobbyruimte met vliering. Auto's, fietsen, hobby's en opslag vinden hier dus moeiteloos hun plek.

De hoeve werd tussen 2016 en 2022 uitgebreid verbouwd en verduurzaamd. Daarbij is niet alleen aandacht besteed aan uitstraling, maar nadrukkelijk ook aan wooncomfort en energiegebruik. De woning beschikt onder meer over gevel-, dak- en vloerisolatie, houten kozijnen met HR-beglazing, een Daikin warmtepomp met boiler, 42 zonnepanelen en airconditioning in de slaapkamers op de begane grond. De elektrische installatie werd vrijwel volledig vernieuwd en door het huis is een uitgebreid domoticasysteem aangebracht.

Het energielabel B onderstreept hoe bijzonder die combinatie is: de uitstraling en bouwvorm van een authentieke Limburgse hoeve, met een technisch niveau dat veel dichterbij een moderne woning ligt.

Ook de ligging past bij het karakter van het huis. Oude Baan 2 ligt aan de rand van Wahlwiller, een klein en geliefd dorp midden in het Zuid-Limburgse Heuvelland. Tegenover de woning loop je vrijwel direct het buitengebied in, tussen wijngaarden, akkers en de glooiende heuvels waarvoor deze omgeving zo geliefd is. Wahlwiller is een pittoresk dorp, in de regio kent men het als wijndorp met heus wijnfeest, het bekende Sint Cunibertuskerkje met muurschilderingen van Aad de Haas en de gezellige jaarlijkse Luikse Markt. Tegelijkertijd woon je hier verrassend centraal. Gulpen, Vaals en Simpelveld liggen op korte afstand voor al je dagelijkse voorzieningen, ook goed bereikbaar met de bus. Maar ook Maastricht, Heerlen en Aken zijn binnen 30 minuten aan te rijden voor een gezellige dag in de stad, culturele bezoekjes of werk in bijvoorbeeld MUMC+, Maastricht University of RWTH Aachen.



Bijzonderheden

- Uitgebreid verbouwd en verduurzaamd in de periode 2016 tot en met 2022
- Houten kozijnen voorzien van HR beglazing
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de entree hal
- Daikin warmtepomp met boiler, installatiejaar 2020, eigendom
- Airconditioning in de slaapkamers begane grond
- Gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie op de begane grond
- 42 zonnepanelen, installatiejaar 2016, eigendom
- De elektrische installatie werd vrijwel volledig vernieuwd in 2020/2021
- Laadpaal voor de elektrische auto
- Er is een uitgebreid Loxone domotica systeem geïnstalleerd in 2020, het systeem regelt verlichting, klimaat, zonwering, audio, energie, toegang en meer.
- De badkamers en keuken werden vernieuwd in 2020
- De carport met berging werd in 2022 aangebouwd
- Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane grond

Entree in de ruime en karaktervolle hal. De witgeschilderde bakstenen wanden, houten balklaag en brede gemetselde doorgangen geven hier meteen een voorproefje van de sfeer van de woning. De garderobe en meterkast zijn hier eveneens te vinden. De toiletruimte heeft een hangend closet en fontein.

Vanuit de hal bereik je de woonkamer. Een royale leefruimte met zichtbare oude balken, houtkachel en tweemaal dubbele openslaande deuren naar de binnencour. De moderne open stalen trap vormt een mooi contrast met de historische constructie en geeft toegang tot de verdieping.

Aansluitend ligt de grote woonkeuken. De luxe keukenopstelling beschikt over veel werk- en bergruimte en een royaal kookgedeelte, de volgende apparatuur is voorzien: SMEG inductiefornuis met ovens en afzuiging, koelkast, vaatwasser, kokend waterkraan en een keramisch blad. Aan het spoeleiland is een bar gecreëerd en naast het eetgedeelte bevindt zich een separate barcorner met wijnklimaatkast. Er is volop ruimte voor een grote eettafel.

Vanuit zowel de woonkamer als andere delen van het huis is de centraal gelegen binnencour bereikbaar. Door de carrévorm van de hoeve voelt deze buitenruimte besloten en intiem. De strakke betonnen vloer maakt de cour onderhoudsvriendelijk en geeft hem

tegelijkertijd een moderne uitstraling.

In de andere vleugel van de hoeve bevindt zich het slaapgedeelte. Hier liggen een slaapkamer, een werk/slaapkamer, een moderne badkamer met inloopduche, ligbad en wastafel, de wasruimte met aanrechtblok en de technische installaties. Verder bevindt zich hier de master suite. Deze bestaat uit een ruime slaapkamer met dubbele deuren naar het eigen terras en de tuin, een dressing en een royale ensuite badkamer met inloopdouche, hangend closet en dubbele wastafel.

Verdieping

Via de open trap in de woonkamer bereik je de ruime overloop. Door het royale formaat is hier meer mogelijk dan alleen verkeersruimte; denk bijvoorbeeld aan een extra werk-, speel- of leesplek. Verder is er een technische ruimte. Aan weerszijden bevinden zich twee ruime slaapkamers, voorzien van dakramen en opbergruimte.

Vanuit de wasruimte zijn meerdere grote zolderruimtes bereikbaar die veel praktische opslagmogelijkheden bieden. Eventueel zijn deze ook geschikt te maken als extra slaapkamers.



Kenmerken

Soort woning	Woonboerderij
Type woning	Vrijstaand
Bouwjaar	1789
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	5
Perceel	2878m ²
Woonoppervlakte	287m ²
Overige inpandige ruimte	80m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	36m ²
Externe bergruimte	46m ²
Verwarming	airconditioning, warmtepomp, houtkachel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, hrglass
Energie label	B
Ligging	Aan de rand van het dorp
Ligging tuin	Zuid



**Authentiek
Limburgs
vakwerk
met alle wo
ncomfort
van nu**





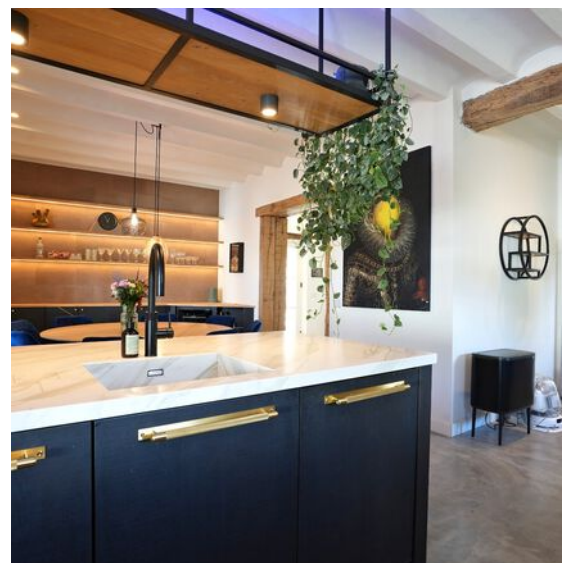


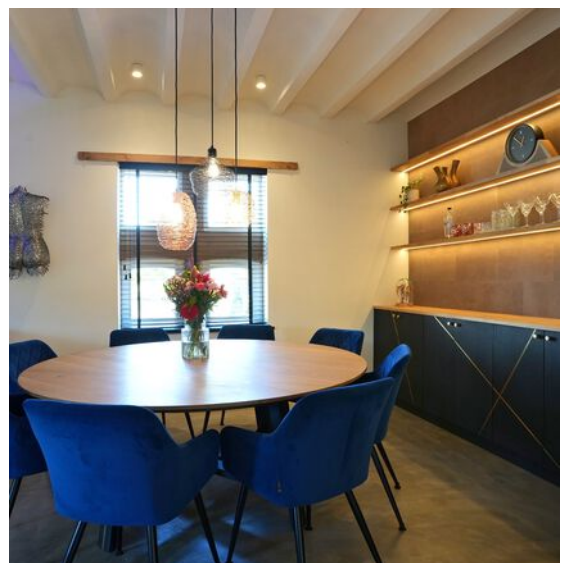


Oude balken,
houtkachel,
strakke
afwerking

Wat een
bijzondere
uitstraling

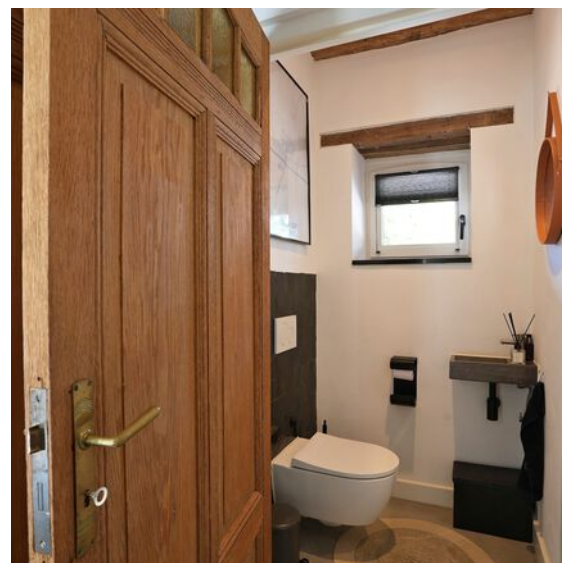


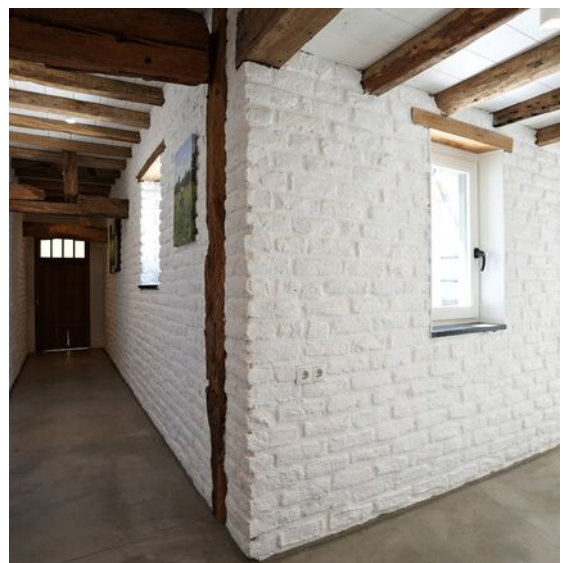
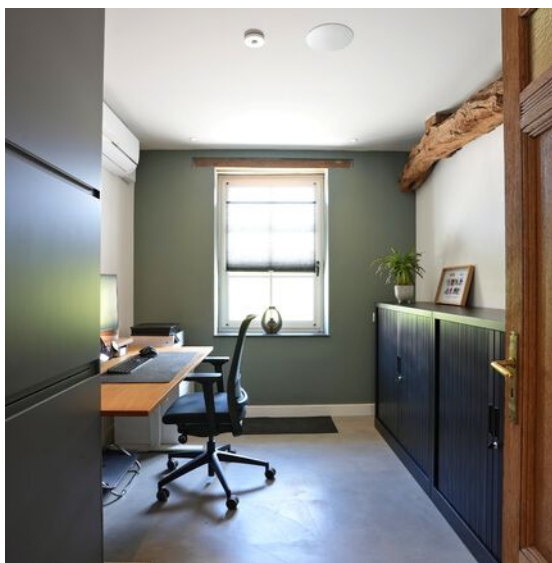




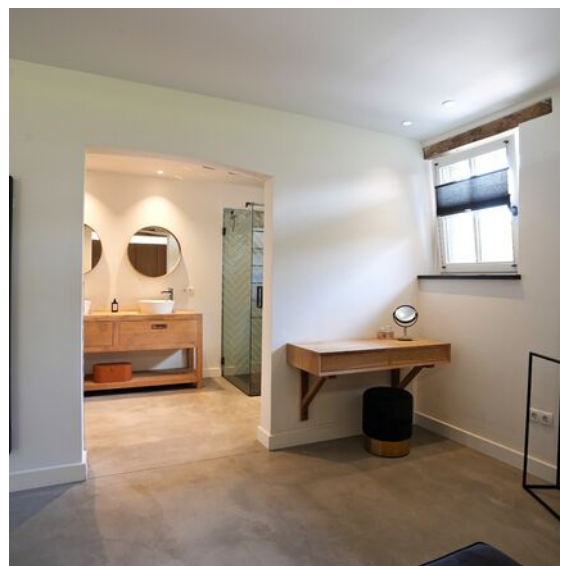




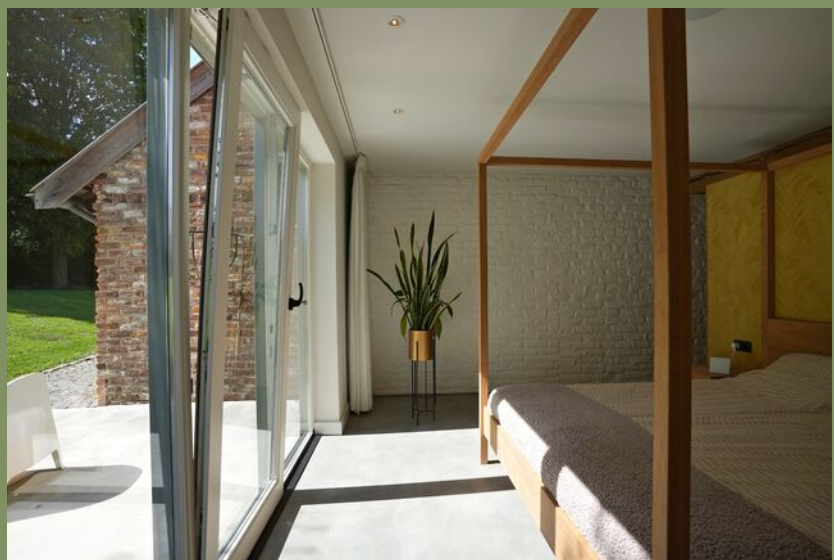


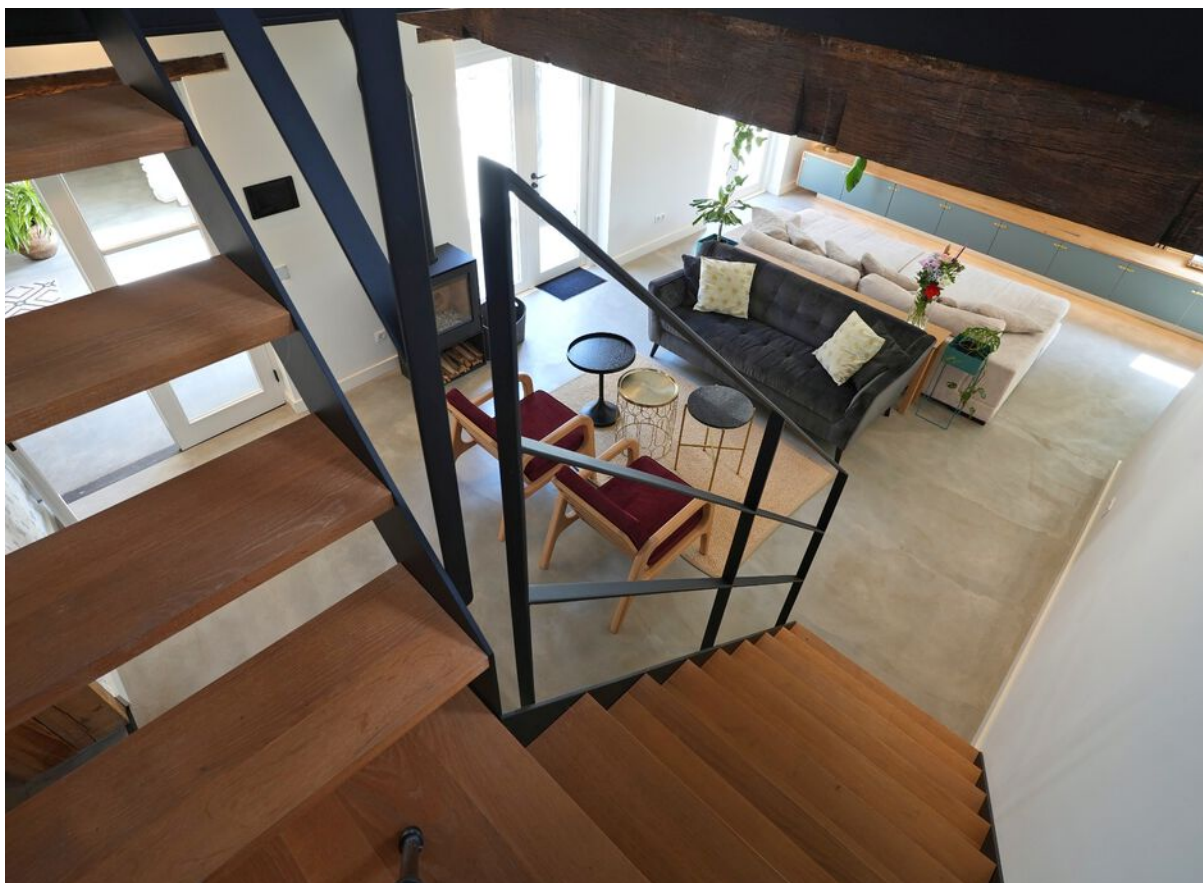


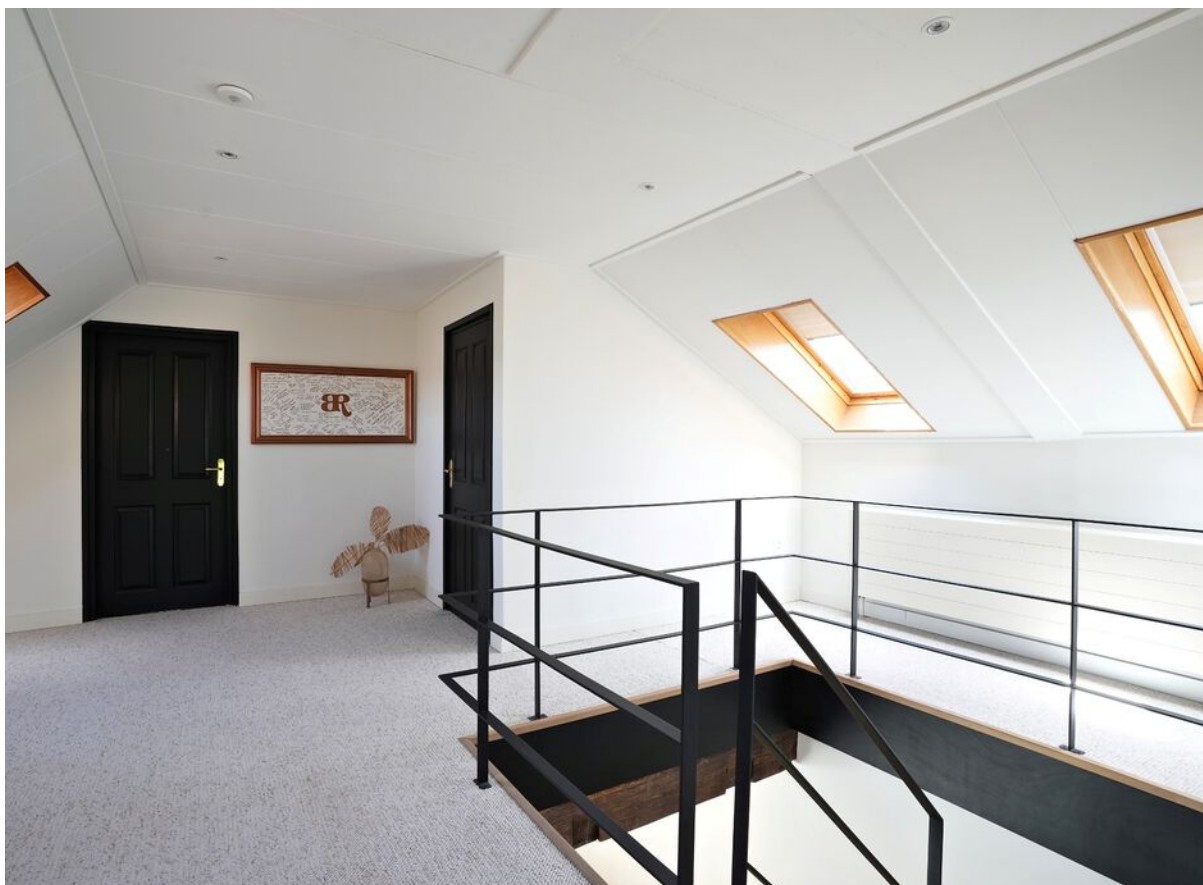
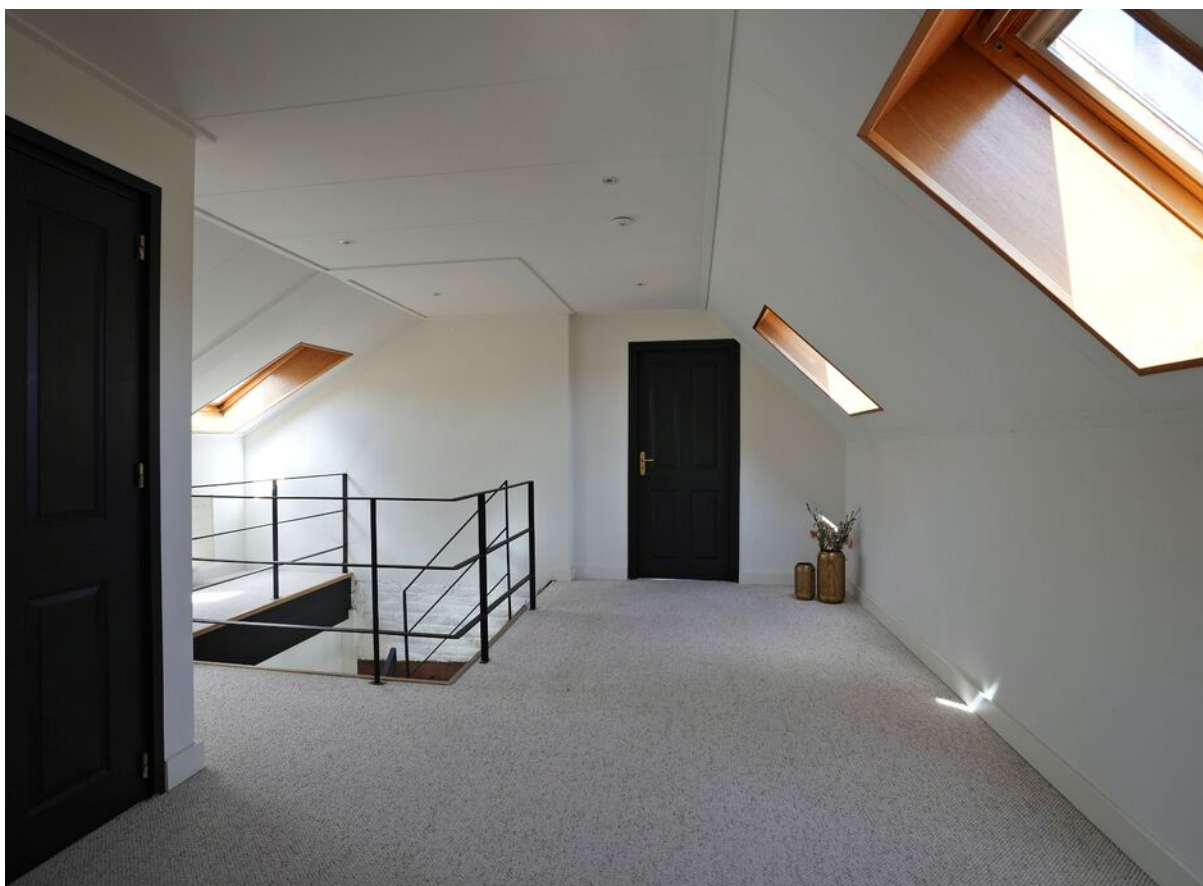




**Master met
dressing en
ensuite
badkamer**











PHOTO





PHOTO

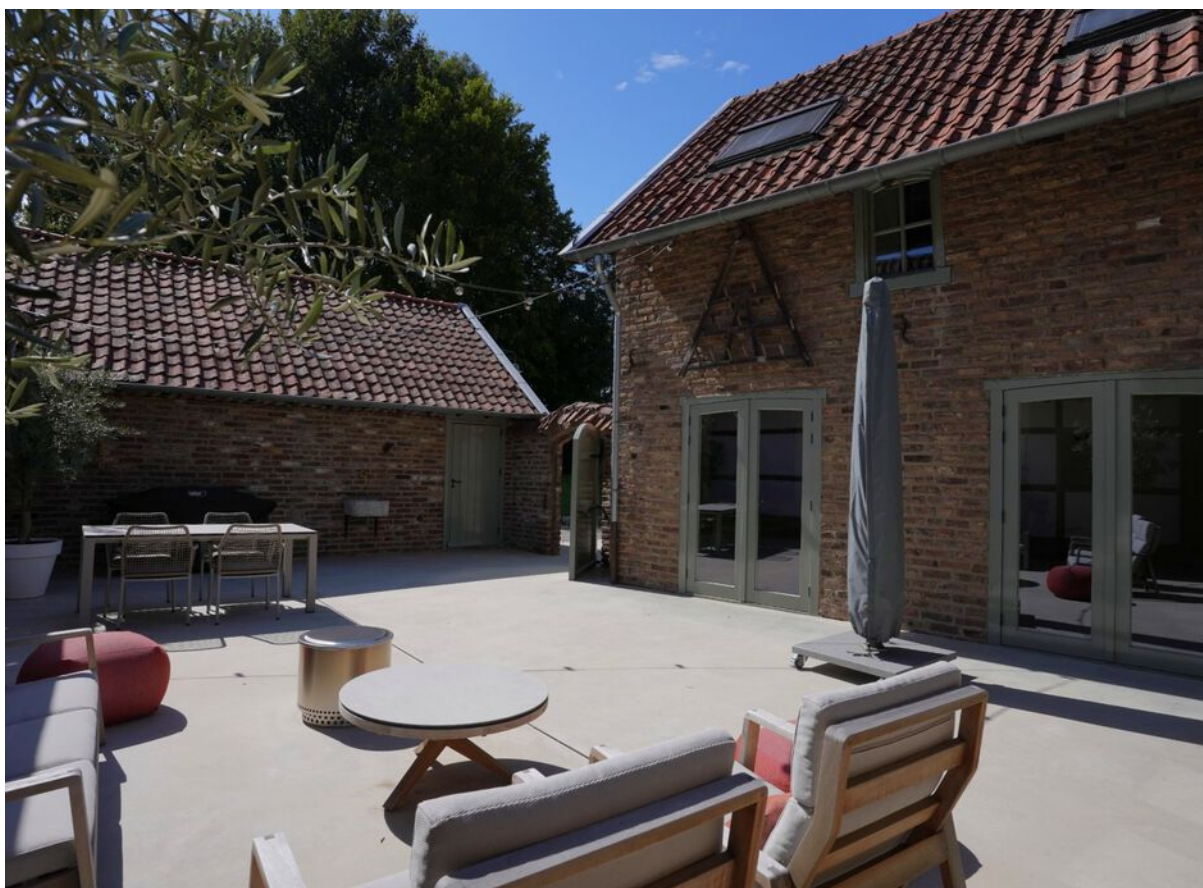




FOTOS

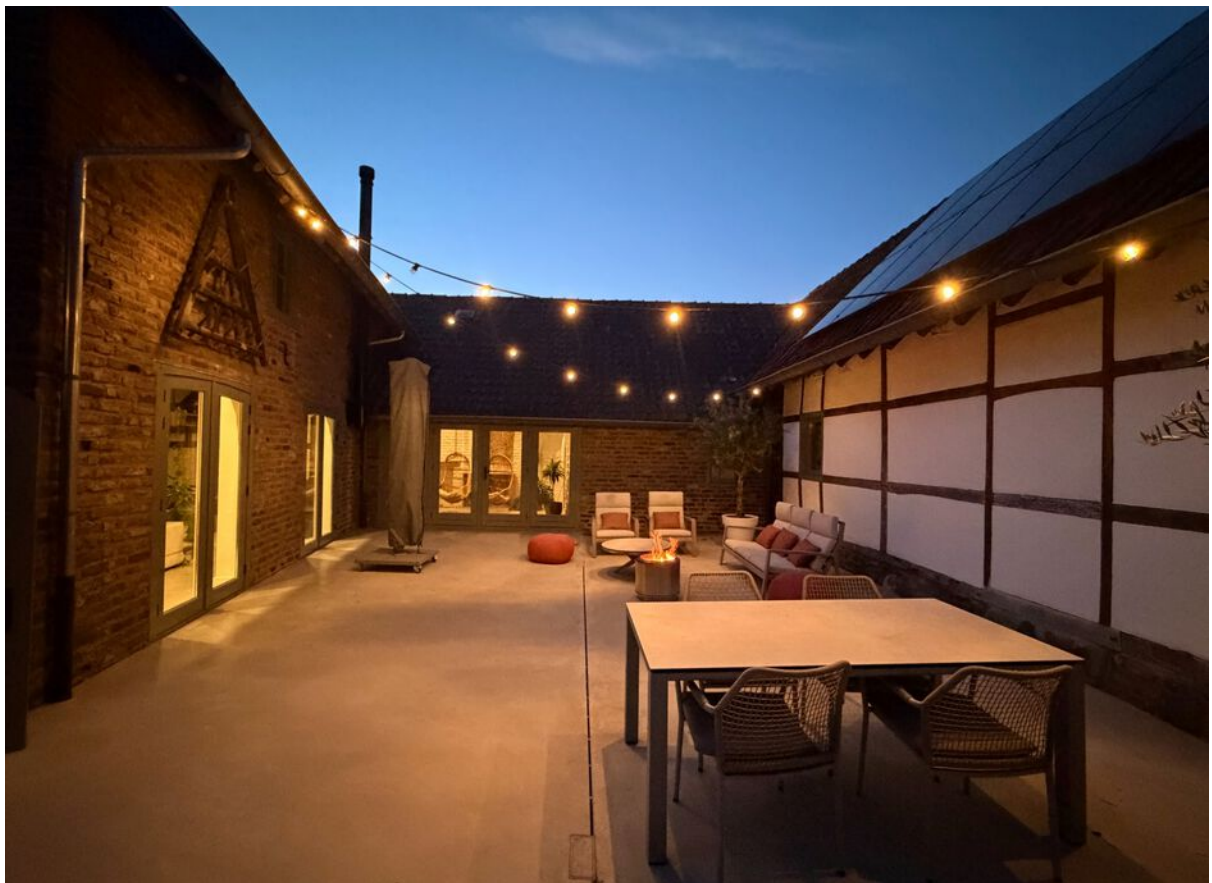






PHOTO





PHOTO





FOTOS







FOTO S









PHOTO









PHOTO







PHOTO





PHOTO





PHOTOS









Plattegronden

Begane grond



Verdieping



Kadastrale kaart

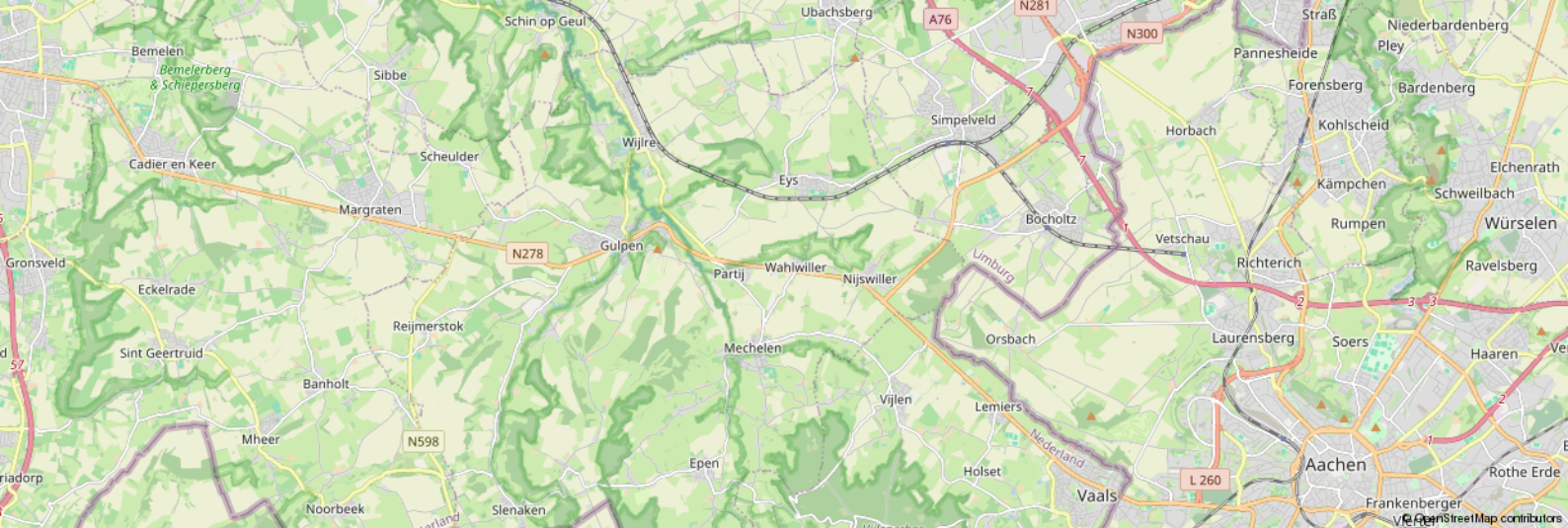


Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.





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