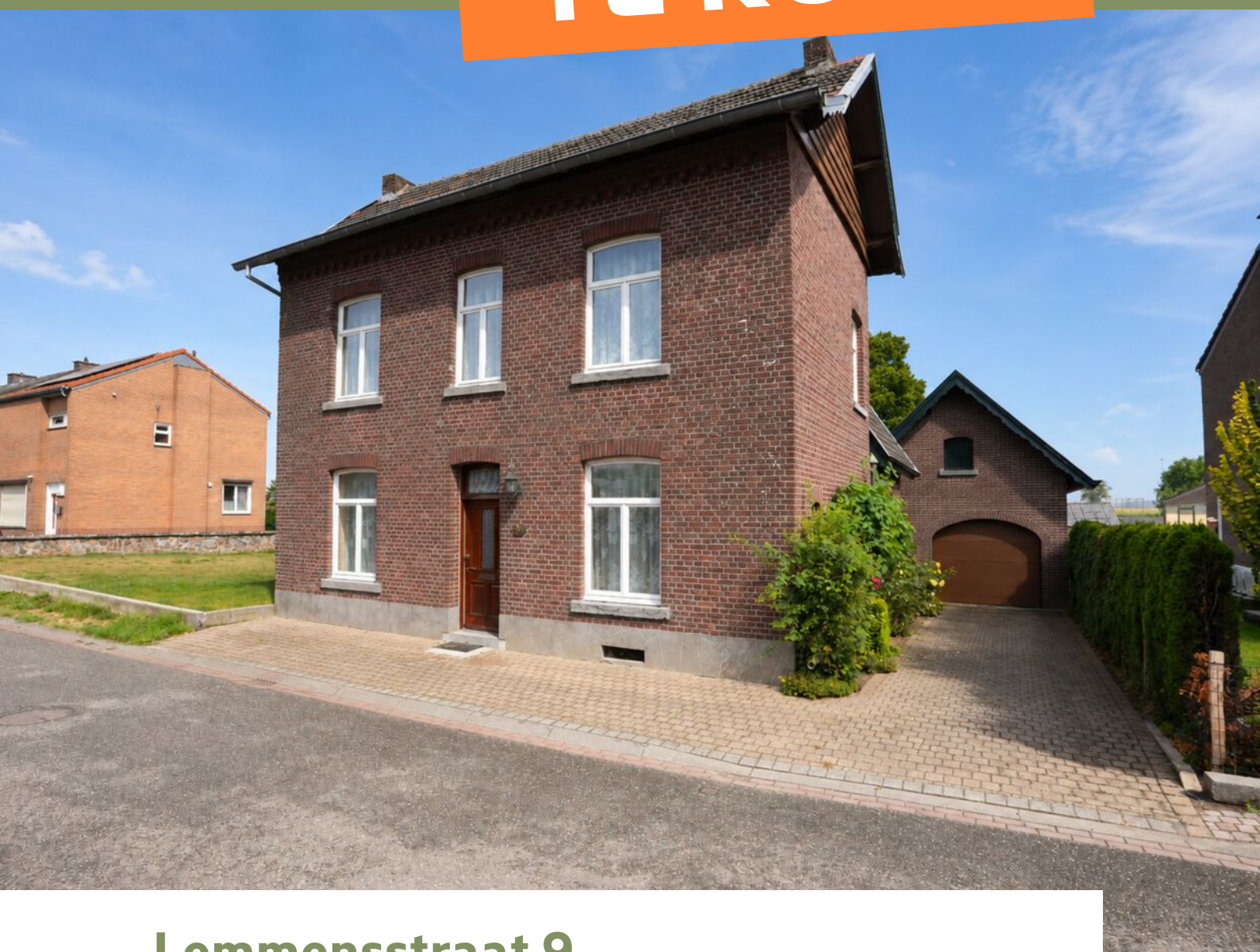




DIONNE
makelaars

TE KOOP



Lemmensstraat 9

6273 NB Ingber

€ 510.000,00,- 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 Ingber.

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

Lemmensstraat 9, 6273 NB Ingber

Ruimte om te wonen, ruimte rondom het huis én vooral ruimte voor je hobby's.

Aan de Lemmensstraat 9 in buurtschap Ingber staat deze robuuste vrijstaande woning op een breed perceel met een royale tuin en een opvallend grote vrijstaande garage.

Een huis dat niet draait om de laatste woontrends, maar om ruimte, degelijkheid en mogelijkheden.

De woning heeft een klassieke indeling

met twee woonkamers, een grote woonkeuken en badkamer op de begane grond.

Boven zijn maar liefst vier slaapkamers aanwezig, waaronder één bijzonder ruime slaapkamer.

Een vaste trap brengt je bovendien naar de zolderverdieping.

In totaal beschikt de woning over circa 157 m² gebruiksoppervlakte wonen en is daarmee zeker ruim te noemen.



Binnen is de afwerking gedateerd en zal een nieuwe eigenaar waarschijnlijk willen moderniseren.

Daar staat tegenover dat je hier een solide basis krijgt, met houten vloeren, karakteristieke details en vooral veel vierkante meters om naar eigen smaak in te vullen.

En dan de garage. Met zijn forse afmetingen, smeerput, krachtstroom en bergzolder is dit een plek waar de autoliefhebber, klusser of fanatieke hobbyist zijn hart kan ophalen.

Daarnaast staan in de tuin nog verschillende stenen bergingen, waarvan er bijvoorbeeld ook één prima dienst kan doen als kippen- of dierenverblijf.

Wie graag landelijk woont, zit hier goed.

Ingber is een klein buurtschap tussen Gulpen en Margraten, midden in het karakteristieke Zuid-Limburgse heuvellandschap.

Vanuit de woning loop je vrijwel direct een veldweg in en sta je binnen enkele minuten tussen de glooiende heuvels.

Weidse uitzichten, akkers, weilanden, boomgaarden en karakteristieke holle wegen bepalen hier het landschap.

Een prachtige omgeving om vanuit huis te wandelen of gewoon dagelijks van te genieten.

En toch woon je hier niet afgelegen.

Zowel Gulpen als Margraten liggen op korte afstand en bieden winkels, supermarkten, scholen, horeca en andere dagelijkse voorzieningen.

Ook Maastricht en de belangrijkste uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Juist dat contrast maakt Ingber zo aantrekkelijk: thuis de rust en ruimte van het buitengebied, terwijl de voorzieningen van Gulpen en Margraten dichtbij zijn.





Bijzonderheden

In 1975 werd de voorgevel voorzien van een spouwmuur

Het dak werd vernieuwd circa 25 jaar geleden

De garage werd gebouwd circa 30 jaar geleden

Hardhouten merbau en meranti kozijnen, grotendeels voorzien van dubbel glas

Nefit combi CV installatie en elektrische boiler, eigendom

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Souterrain

Vanuit de woning bereikbare kelder, verdeeld in de trapopgang en een praktische kelderruimte.

Begane grond

Entree aan de voorzijde met hal, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

Aan weerszijden van de hal liggen de twee afzonderlijke woonkamers, beide voorzien van eiken planken vloer.

Hierdoor is er volop flexibiliteit in het gebruik: bijvoorbeeld een zitkamer en eetkamer, maar ook een aparte werk-, speel- of televisiekamer behoort tot de mogelijkheden.

In beide vertrekken zijn nog karakteristieke elementen aanwezig, waaronder mergel, schouwen en houten vloeren.

Aan de achterzijde ligt de royale woonkeuken met tegelvloer.

De keuken is ruim genoeg voor een flinke eettafel en heeft daarmee echt het formaat om als centrale leefruimte van het huis te functioneren.

De bestaande keukeninrichting is uitgevoerd in een klassieke stijl en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Aansluitend bevinden zich de bijkeuken en badkamer.

De badkamer, uitgevoerd in marmer, is voorzien van een ligbad met douchegelegenheid, wastafel en staand toilet.

In de bijkeuken bevindt zich de CV installatie, witgoed aansluiting en er is een enen deur naar de tuin.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot vier slaapkamers.

Aan de achterzijde ligt een bijzonder royale slaapkamer over vrijwel de volledige breedte van de woning.

Daarnaast zijn er nog drie afzonderlijke slaapkamers.

Daarmee biedt deze verdieping volop plaats aan een groter gezin, maar bijvoorbeeld ook aan thuiswerk- of hobbykamers.

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar.

De verdieping is afgewerkt met een eiken planken vloer.

Tweede verdieping

Ruime zolderverdieping onder de kap, voorzien van dakraam.

Deze verdieping biedt veel praktische bergruimte en biedt gelegenheid tot het realiseren van een extra kamer.



Kenmerken

Soort woning	EENGEZINSWONING
--------------	-----------------

Type woning	VRIJSTAAND
-------------	------------

Bouwjaar	1920
----------	------

Aantal kamers	6
---------------	---

...waarvan slaapkamers	4
------------------------	---

Perceel	705m ²
---------	-------------------

Woonoppervlakte	157m ²
-----------------	-------------------

Overige inpandige ruimte	-
--------------------------	---

Gebouw gebonden buitenruimte	
------------------------------	--

Externe bergruimte	89m ²
--------------------	------------------

Verwarming	cvketel
------------	---------

Isolatie	largelydoubleglazing
----------	----------------------

Energie label	F
---------------	---

Ligging	-
---------	---

Ligging tuin	
--------------	--

KENMERKEN



**Een huis dat
niet draait
om de laatste
woontrends,
maar om
ruimte en
degelijkheid.**





FOTO S







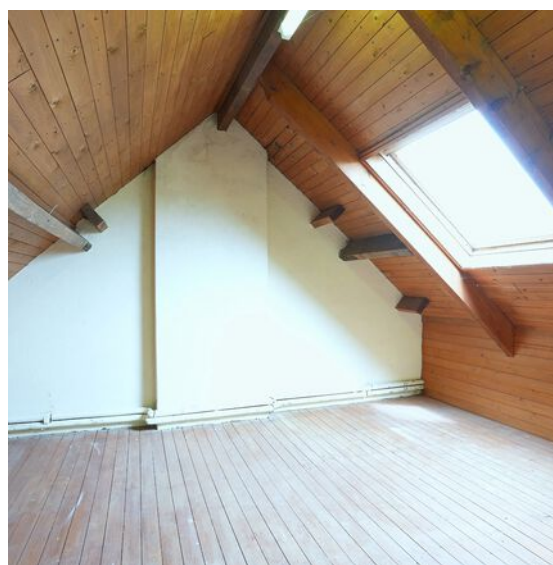
FOTOS



**Bijzonder
grote
kamers.**



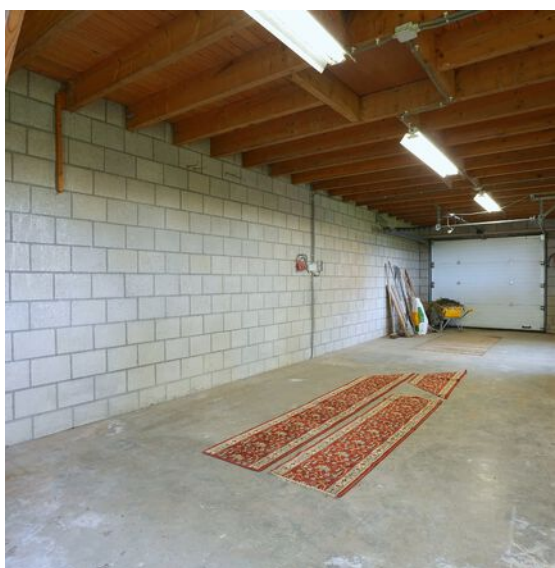












PHOTOS

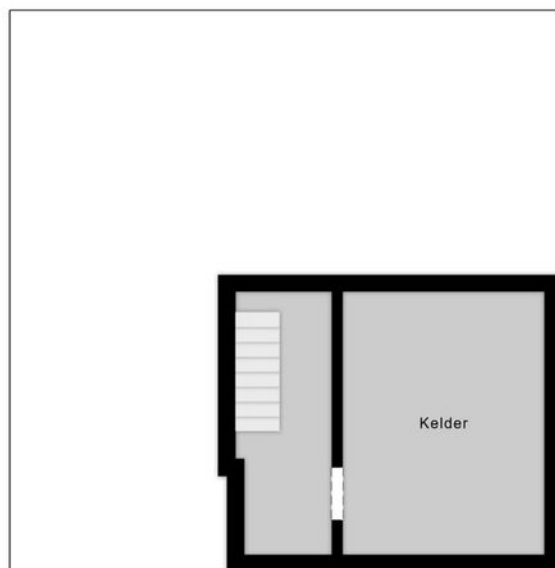




Plattegronden

Souterrain

Souterrain



4.10 m

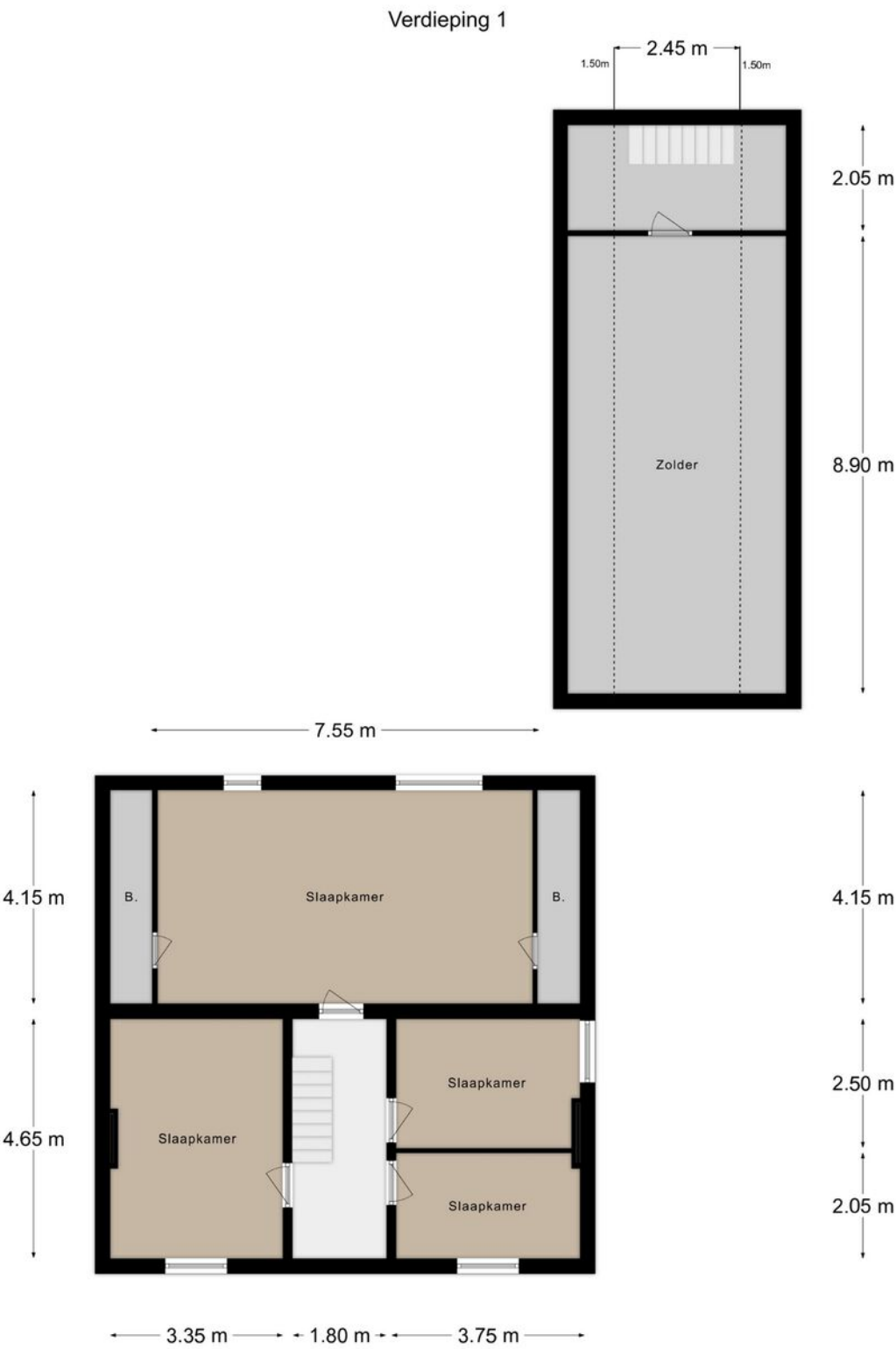
1.50 m 3.45 m



Begane grond

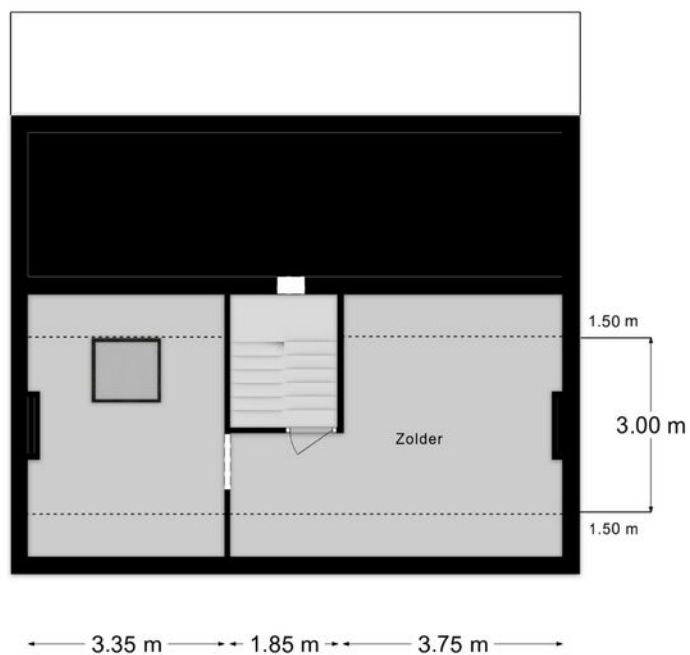


Eerste verdieping



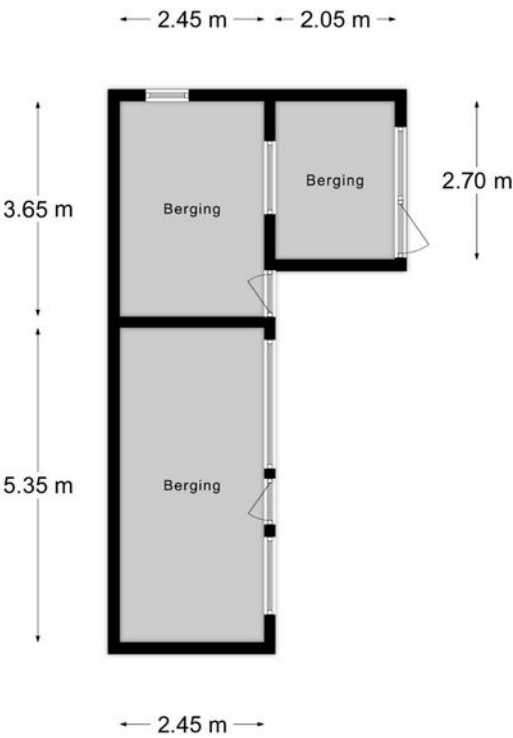
Tweede verdieping

Verdieping 2



Berging

Berging



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