



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Penderskoolhofweg 4

6343 RG Klimmen

€ 395.000,- 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 Klimmen.

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

Penderskoolhofweg 4, 6343 RG Klimmen

Klussers en liefhebbers van karakteristieke panden opgelet! Achter een markante stenen poort, verscholen van de straat en midden in het buurtschap Craubeek, ligt deze authentieke Limburgse woonboerderij "Onjer g'n Poart".

Een object zoals je ze nog maar af en toe tegenkomt. Gebouwd aan het begin van de vorige eeuw in traditionele Limburgse stijl, compleet met mooie metselwerkdetails, een besloten binnenplaats, voormalige stallen, schuren

en een diepe tuin op een royaal perceel van maar liefst 2.204 m².

Verwacht geen instapklare woning, maar een project dat vraagt om een ingrijpende restauratie.

Het woonhuis beschikt momenteel over een woonkamer, dichte keuken, twee slaapkamers en een badkamer, terwijl de ruime zolder volop mogelijkheden biedt om extra kamers te realiseren.



Er is een woonoppervlak van 121 m2 en overig inpandige ruimte van 55 m2, een nieuwe indeling ligt voor de hand en dan is er alle gelegenheid om een royaal bemeten woning te realiseren.

De vele voormalige stallen en schuren maken dit bovendien een perfecte plek voor hobbyisten, verzamelaars of liefhebbers van het buitenleven.

Met visie, vakmanschap en liefde voor authentieke gebouwen kan hier weer een werkelijk uniek thuis ontstaan. Dit is geen woning voor wie snel wil verhuizen, maar een unieke kans voor iemand die open staat voor het restaureren van een authentieke Limburgse woonboerderij.

Een deel van de voormalige opstallen zal waarschijnlijk plaatsmaken voor nieuwe mogelijkheden, terwijl het karakter van het erf en de woonboerderij juist behouden en versterkt kan worden.

Een bijzonder project op een prachtige plek, waar historie, ruimte en het Zuid-Limburgse landschap samenkomen.

"Onjer g'n Poart" verdient het om weer in ere hersteld te worden. Durf jij deze bijzondere uitdaging aan?

Omgeving

Craubeek is zo'n plek waar je het gevoel krijgt dat de tijd een beetje is blijven stilstaan.

Dit kleine buurtschap, behorend tot de gemeente Klimmen, bestaat uit een handvol karakteristieke woningen en voormalige boerderijen, omringd door weilanden, holle wegen en het glooiende Zuid-Limburgse heuvel landschap.

Vanuit huis wandel of fiets je zo de natuur in en geniet je dagelijks van de rust en ruimte die deze omgeving zo geliefd maken.

Via het karakteristieke poortgebouw bereik je het besloten erf, dat nog altijd de oorspronkelijke opzet van de voormalige boerenhoeve laat zien.

Recht vooruit bevindt zich het woonhuis, aan de linker zijde de oude stallen en schuren die doorlopen naar de achterzijde.

Er is een diepe tuin en huisweide op het westen. Hier is alle ruimte om te genieten van het buitenleven, een grote moestuin aan te leggen, fruitbomen te planten of enkele dieren te houden.

En hoewel je hier midden in het groen woont, bereik je binnen enkele autominuten de voorzieningen van Klimmen, Voerendaal, Valkenburg en Heerlen. Je zit zo op de autosnelweg richting Maastricht, Heerlen en Eindhoven en ook het treinstation Klimmen-Ransdaal ligt op nog geen 2 kilometer afstand.





Bijzonderheden

Deels voorzien van houten en deels kunststoffen kozijnen, dubbele beglazing

HR combi CV installatie Remeha Avanta 28C, installatiejaar 2013, eigendom

De originele bouw dateert uit omstreeks 1910, de aanbouw aan de achterzijde uit 1964

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met tegelvloer, meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van staand closet en fontein

L-vormige woonkamer voorzien van laminaatvloer

Gesloten keuken voorzien van tegelvloer, twee muurkasten, trapberging.

Aanbouwinstallatie met gaskookplaat, afzuigkap en koelkast

Aangebouwde berging met CV installatie, witgoedaansluiting en enkele deur naar de tuin

Eerste verdieping

Overloopruimte met twee muurkasten

Slaapkamer I

Slaapkamer II

De overloop en slaapkamer zijn voorzien van een laminaatvloer

Badkamer met douchecabine, staand toilet (sanibroyeur) en wastafel

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare zolderverdieping, nokhoogte circa 3.45 meter

Overig

Twee garages met houten poorten

Twee schuren

Open overkapping



Kenmerken

Soort woning	woonboerderij
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1910
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	2
Perceel	2204 m ²
Woonoppervlakte	121 m ²
Overige inpandige ruimte	55 m ²
Externe bergruimte	109 m ²
Verwarming	HR combi CV installatie Remeha Avanta 28C, installatiejaar 2013, eigendom
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Energielabel	E
Ligging	landelijk gelegen
Ligging tuin	west











FOTOS



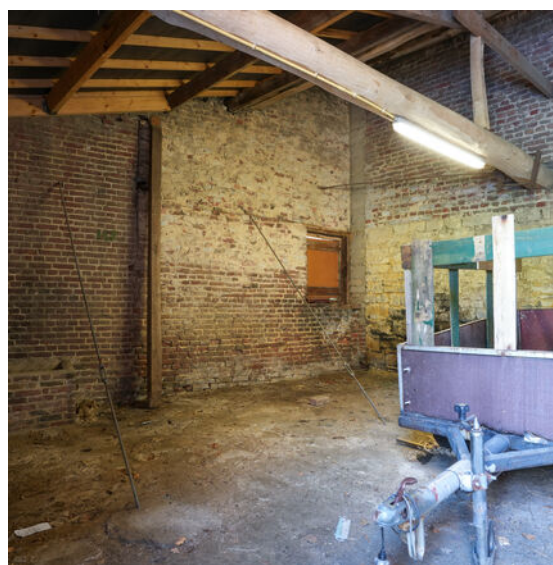










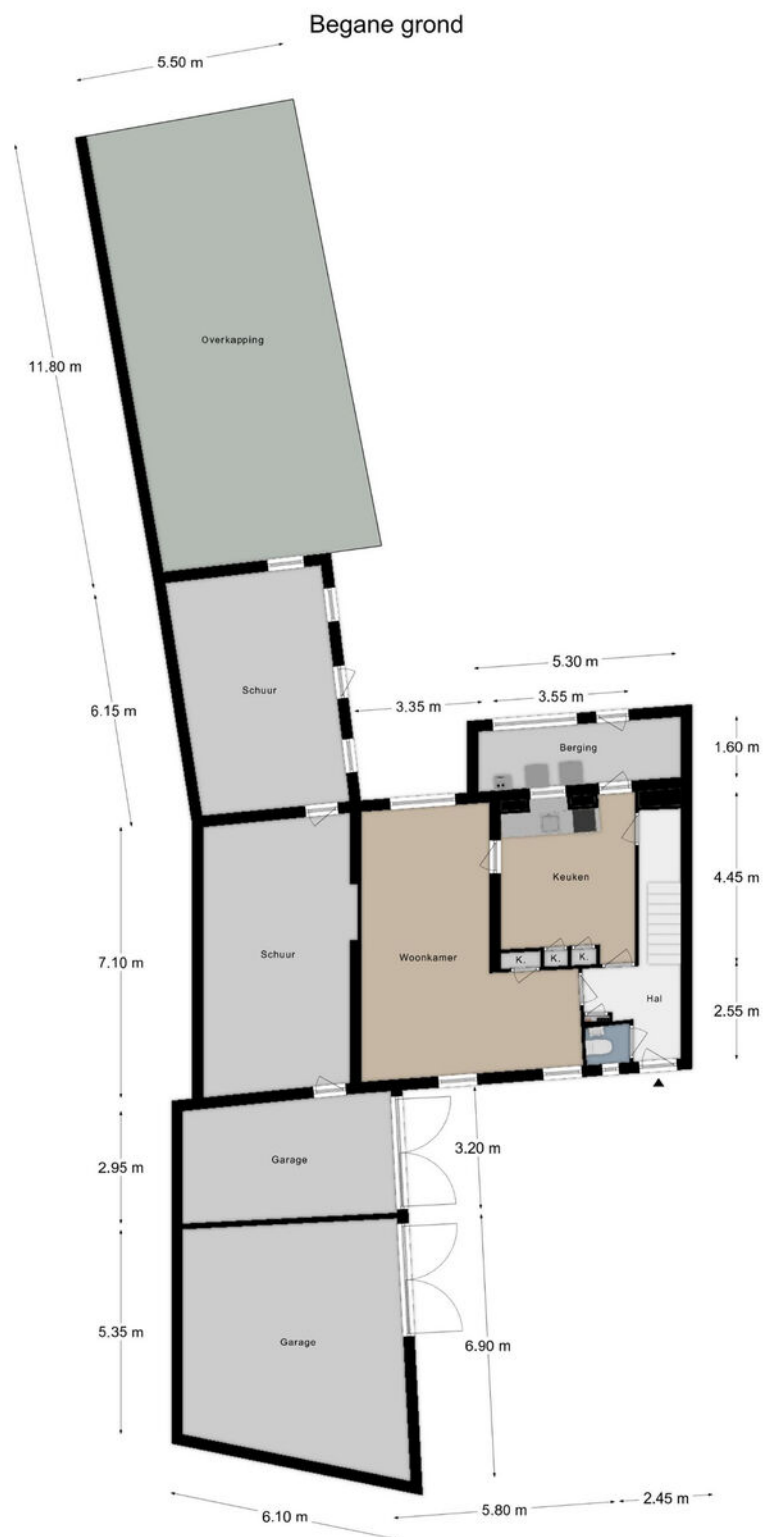




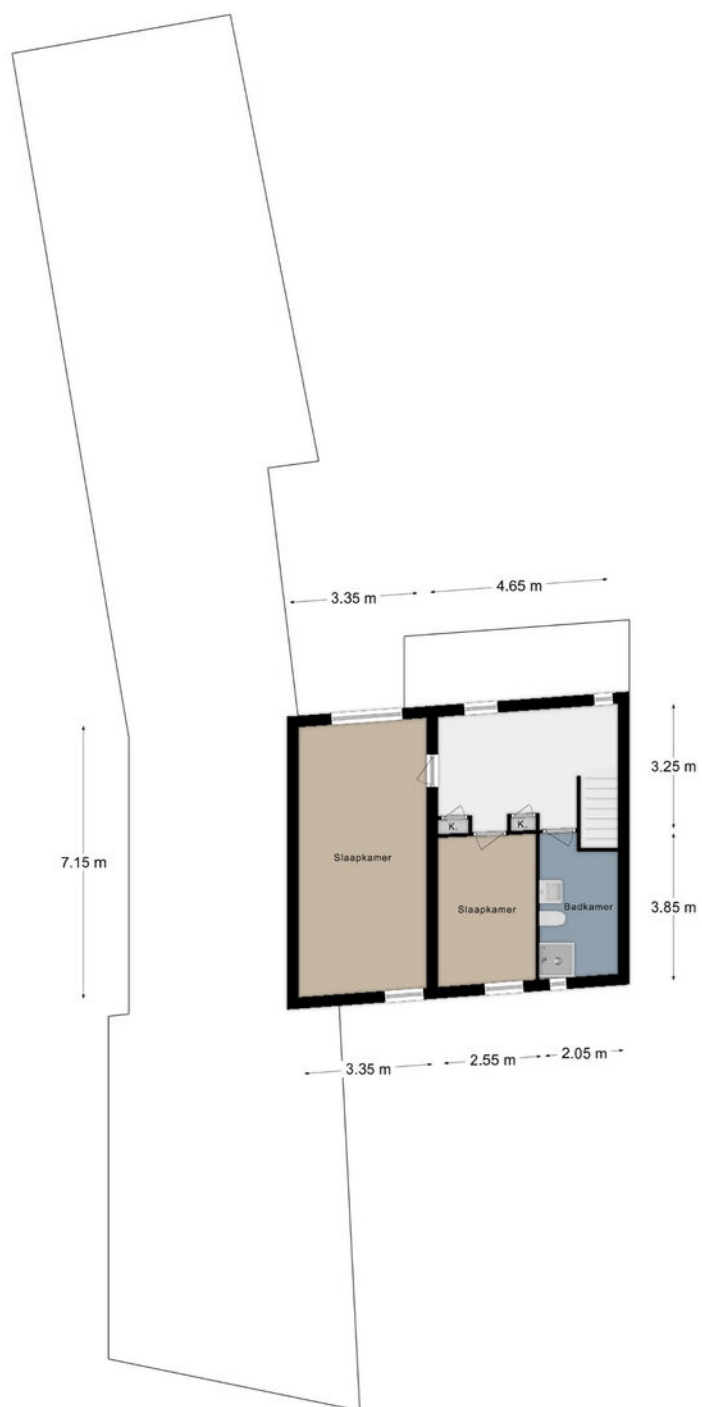




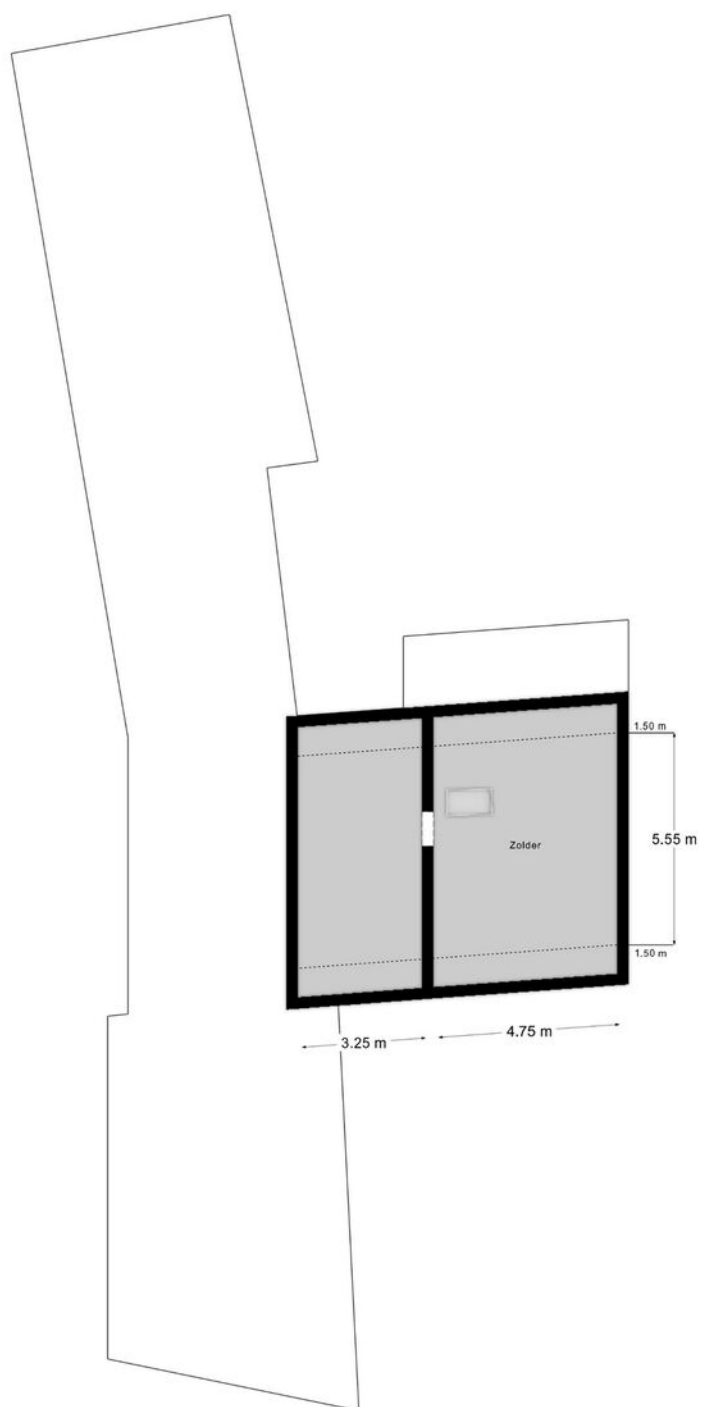
Plattegronden



Verdieping 1



Verdieping 2

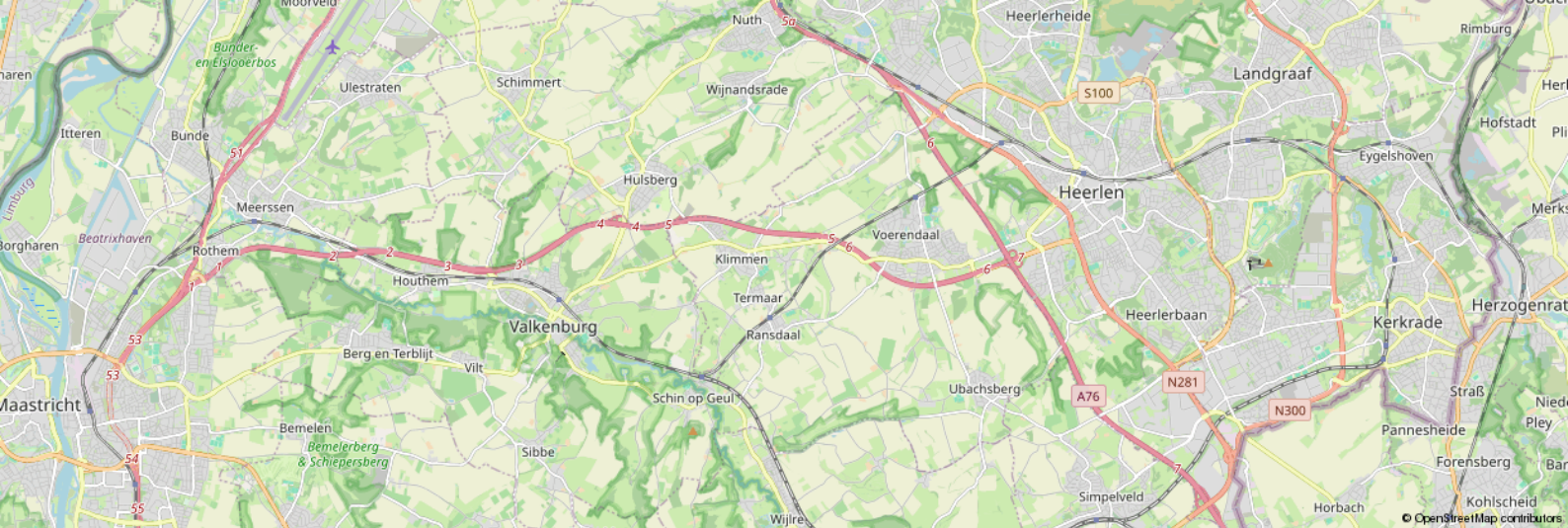


Aantekeningen

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