



TE KOOP



Elkenraderweg 16

6321 BL Wijlre

€ 825.000,- 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 Wijlre.

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

Elkenraderweg 16, 6321 BL Wijlre

Wonen én ondernemen onder één dak. Een royale, moderne woning, een compleet woonprogramma op de begane grond én volop ruimte voor je eigen bedrijf.

Aan de Elkenraderweg 16 in Wijlre komen wonen en werken op een bijzonder praktische manier samen.

Let op: het object heeft de bestemming Bedrijventerrein en betreft een bedrijfswoning met kantoor- en bedrijfsruimte.

Het is daarmee met name interessant voor een zelfstandig ondernemer die zijn bedrijf letterlijk aan huis wil hebben.

Denk bijvoorbeeld aan een kleine aannemer, elektricien, installateur of schilder, maar ook aan bepaalde consumentverzorgende bedrijven zoals een kapsalon of schoonheidssalon, voor zover passend binnen de geldende bestemming.



De woning werd in 2005 door de huidige eigenaren gebouwd en is degelijk en royaal van opzet.

De moderne architectuur, het hoge afwerkingsniveau en de goede isolatie zorgen voor comfortabel wonen.

Met energielabel A, vloerverwarming door de gehele woning en 21 zonnepanelen is ook op het gebied van duurzaamheid een prima basis aanwezig.

Binnen valt vooral de hoeveelheid ruimte op.

Op de begane grond vind je niet alleen de woonkamer en open keuken, maar ook een slaapkamer met eigen badkamer, kleedruimte en kantoor.

De inpandige garage/bedrijfsruimte beschikt over een automatische sectionaalpoort en biedt volop mogelijkheden voor opslag, materieel of bedrijfsactiviteiten.

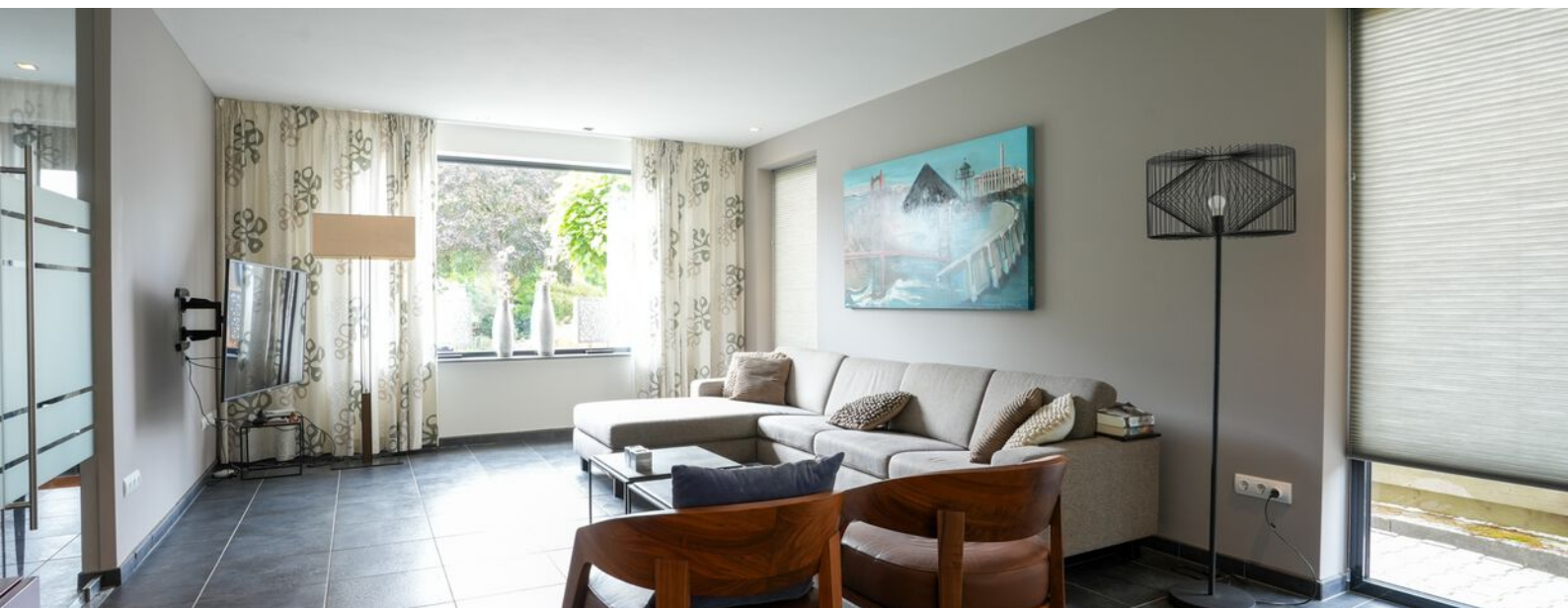
Op de verdieping zijn nog twee royale slaapkamers en een tweede badkamer aanwezig.

Ook buiten is er verrassend veel ruimte. Het perceel van circa 900 m² heeft een verzorgde, vlakke achtertuin met gazon, meerdere terrassen en een houten tuinhuis.

Direct achter de woning ligt een royale overkapping met lichtstraat, die vanuit de leefruimte via de dubbele schuifpui bereikbaar is.

Een heerlijke plek om beschut buiten te zitten.

Een bijzonder compleet object voor de ondernemer die zijn woon- en werkomgeving graag op één adres combineert.



Bijzonderheden

Bedrijfsobject met bedrijfswoning, kantoor en garage/opslag, Bestemming Bedrijventerrein, een nieuwe invulling dient afgestemd te worden met gemeente Gulpen-Wittem

Bij uitstek geschikt voor de ondernemer die wonen en werken wil combineren

Gebouwd in 2005 door de huidige eigenaren; degelijke, solide bouwwijze en uitstekend onderhouden

Energielabel A

Aluminium kozijnen met HR++ beglazing

Muur-, dak- en vloerisolatie

Gehele woning voorzien van vloerverwarming op water met iedere ruimte een aparte thermostaat

Oskar warmteboiler en Nefit Excellent HR 22 kW cv-ketel, installatiejaar 2005

21 zonnepanelen, geplaatst in 2021 en in eigendom

3 airco's met 2 buitenunits (slaapkamer, woonkamer en kantoor)

Brand- en alarminstallatie gekoppeld aan mobiele telefoon

Centraal stofzuigstelsel voor gehele woning

Regenwatertank 5000 liter (in stallingsruimte) voor toiletten beneden en buitenkranen. Tevens mogelijkheid voor de wasmachine met aparte filter

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane Grond

Entree aan de voorzijde naar de hal met garderobe, toiletruimte en trapopgang.

De royale leefruimte bestaat uit een ruime woonkamer met aansluitend het eetgedeelte en de open keuken.

De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een prettig contact met de tuin.

De keuken is uitgevoerd in een moderne opstelling met spoeleiland en diverse inbouwapparatuur zoals inductiekookplaat, RVS afzuigkap, combi oven, koelkast, vaatwasser en diepvries

Vanuit het eetgedeelte geven dubbele schuifdeuren toegang tot de royale overkapping.

Dankzij de lichtstraat en het directe contact met de tuin vormt deze een mooie verlenging van de leefruimte.

Op de begane grond bevindt zich tevens een ruime slaapkamer met aansluitend een eigen badkamer en separate kleedruimte.

De badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad, inloofdouche en wastafel.

Hierdoor is de woning uitstekend geschikt voor gelijkvloers wonen.

Aan de voorzijde ligt een afzonderlijke kantoorruimte.

Een praktische werkplek die onderdeel vormt van de combinatie van wonen en ondernemen.

Vanuit de woning is de royale inpandige garage/bedrijfsruimte bereikbaar.

Deze ruimte is voorzien van een brede afdaksectionaalpoort en leent zich uitstekend voor het stallen van voertuigen, opslag van materialen of andere bedrijfsgerelateerde doeleinden.





Vervolg

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot twee royale slaapkamers, een tweede badkamer en een praktische berging.

Beide slaapkamers hebben een ruim formaat. De badkamer is voorzien van douche, wastafel en toilet.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikbare royale bergzolder, verdeeld over twee gedeelten.



Kenmerken

Soort woning	VILLA
Type woning	VRIJSTAAND
Bouwjaar	2005
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	900m ²
Woonoppervlakte	224m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouw gebonden buitenruimte	
Externe bergruimte	17m ²
Verwarming	-
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, volledig geïsoleerd, hrglass
Energie label	A
Ligging	-
Ligging tuin	Noordwesten



Hier komen
wonen en
werken op
een
bijzonder
praktische
manier
samen









PHOTO

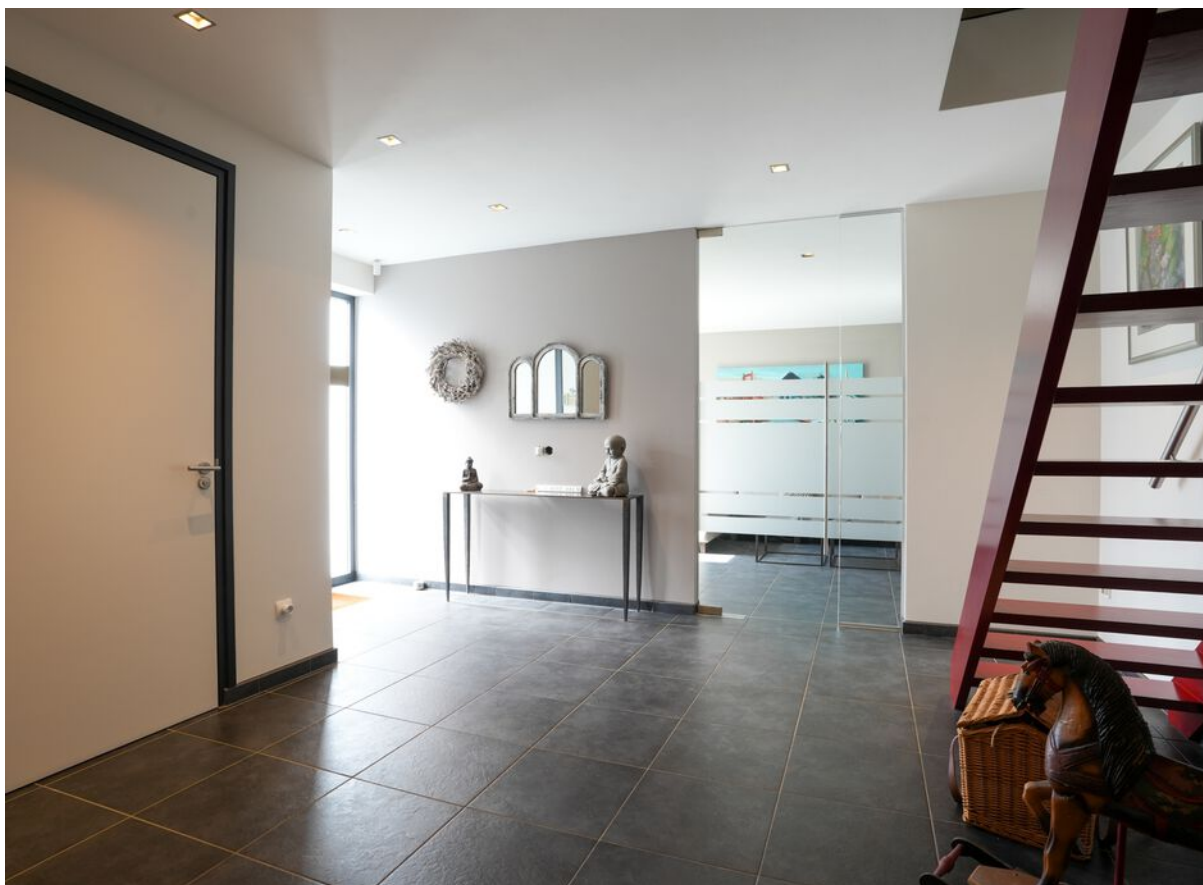


**De woning is
uitstekend
geschikt voor
gelijkvloers
wonen**









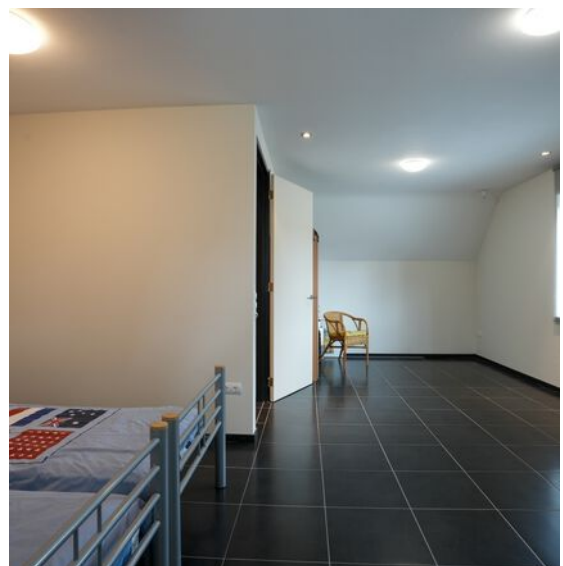
FOTOS



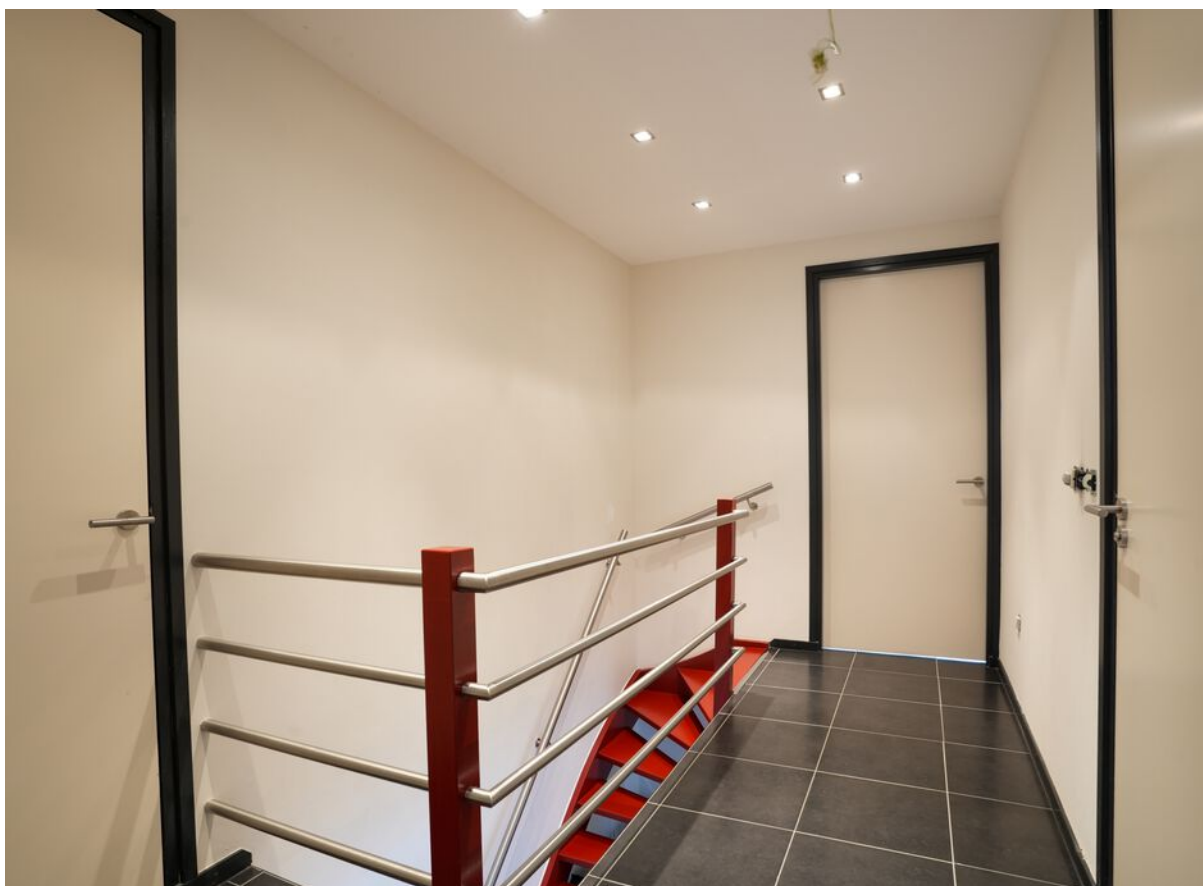


Foto's



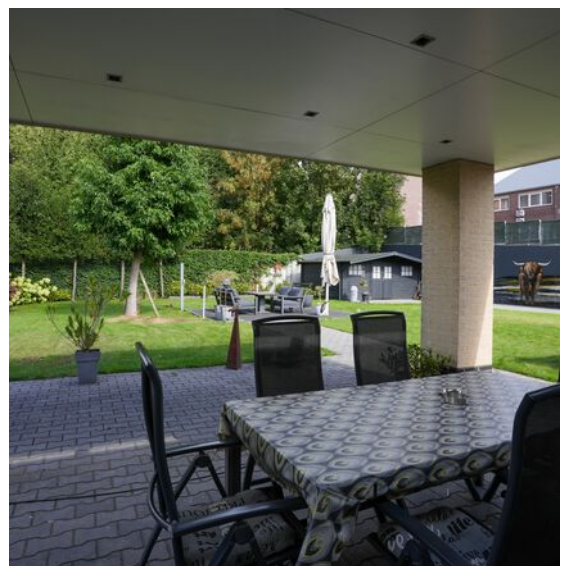






FOTOS





**De tuin biedt
zowel veel
ruimte als
privacy.**









PHOTO







FOTOS







FOTOS



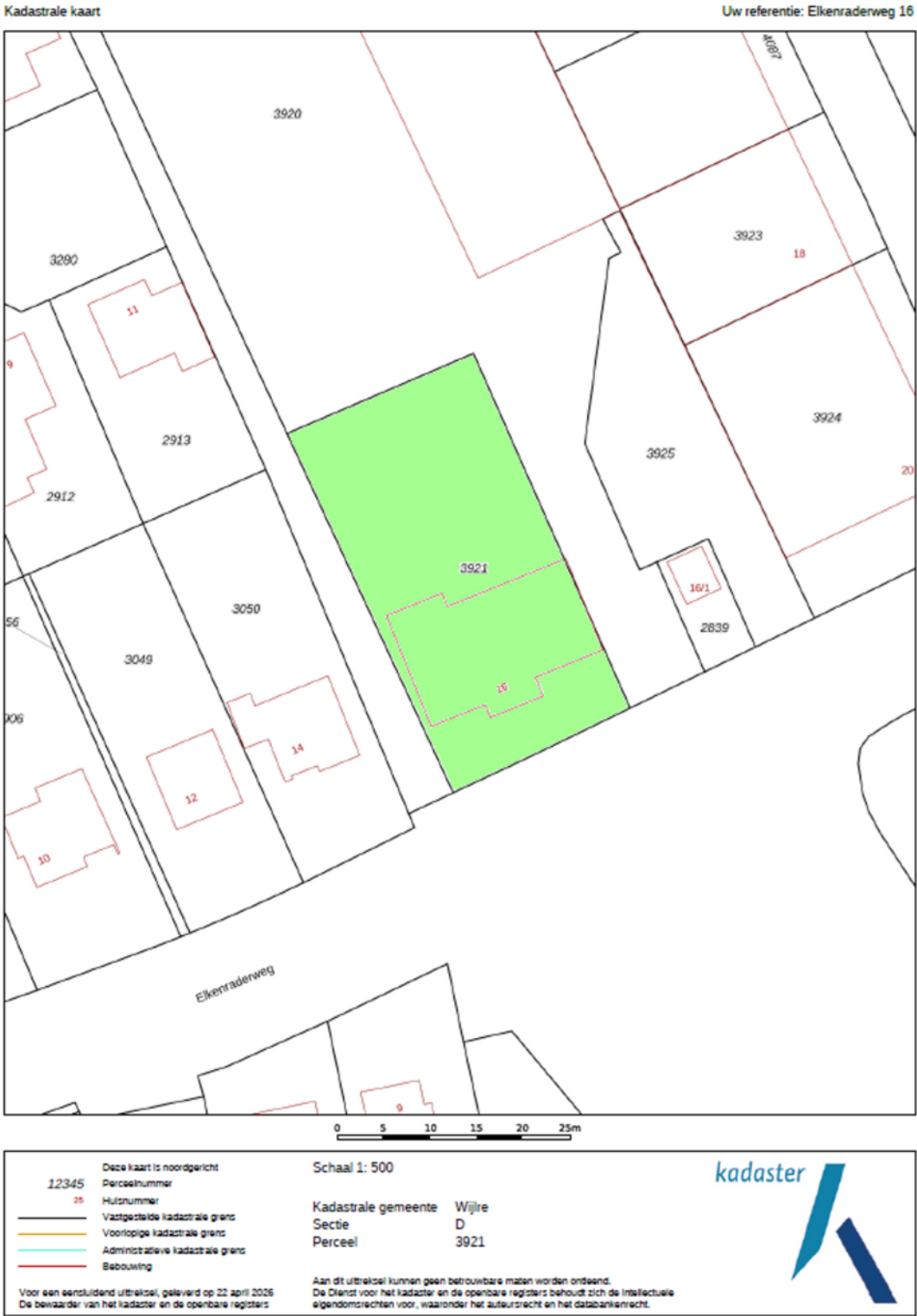


PHOTOS

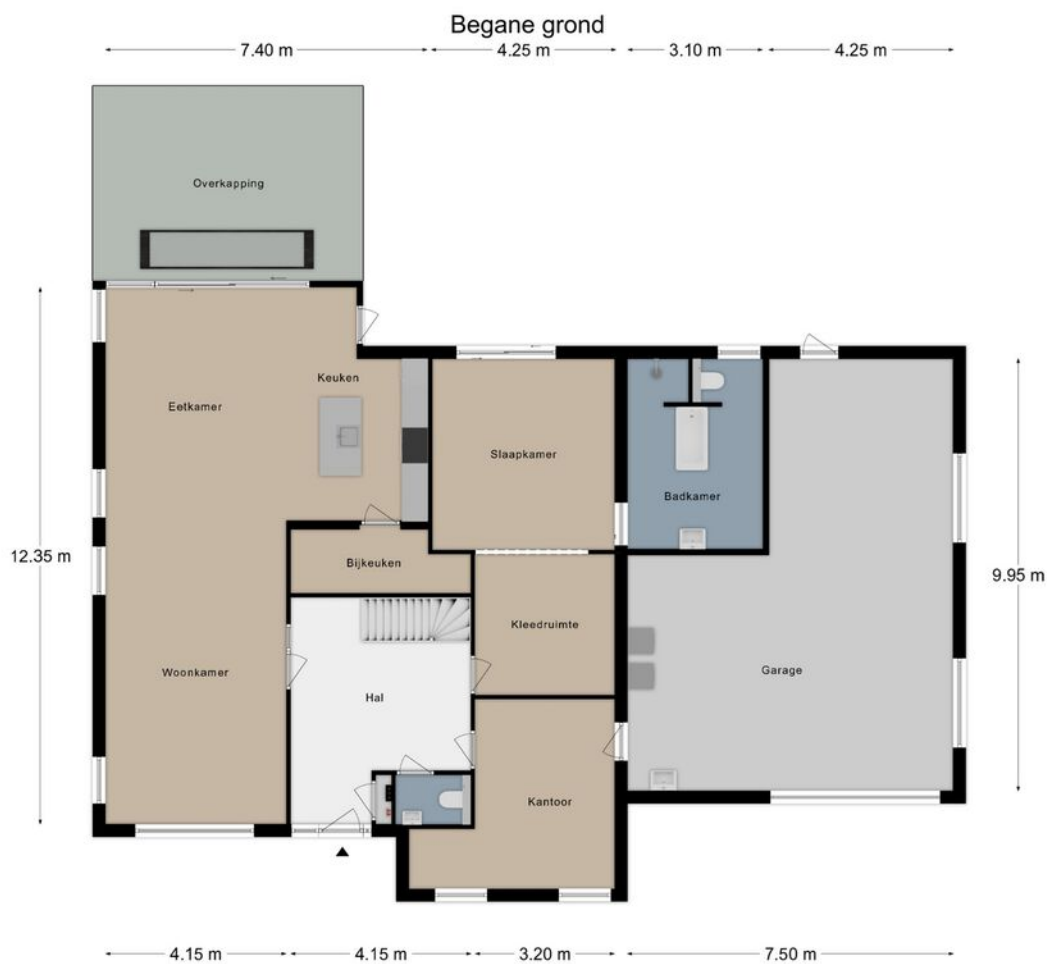


Plattegronden

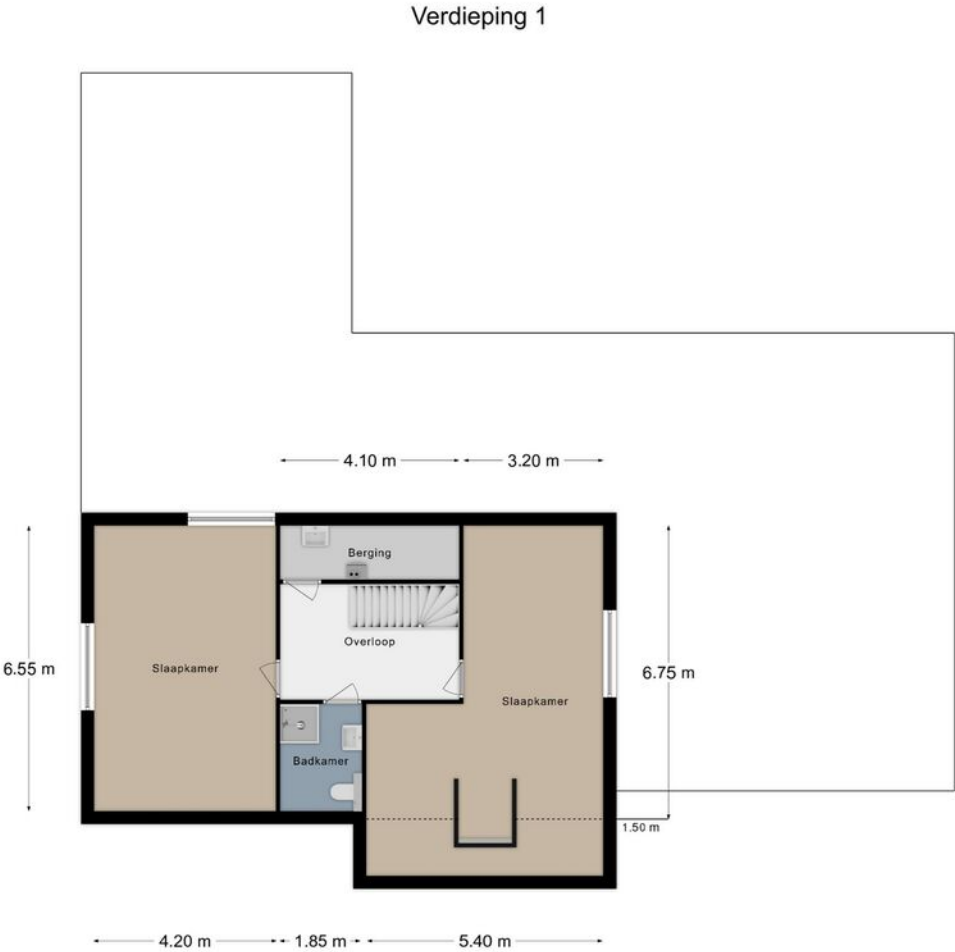
kadastrale kaart



Begane grond

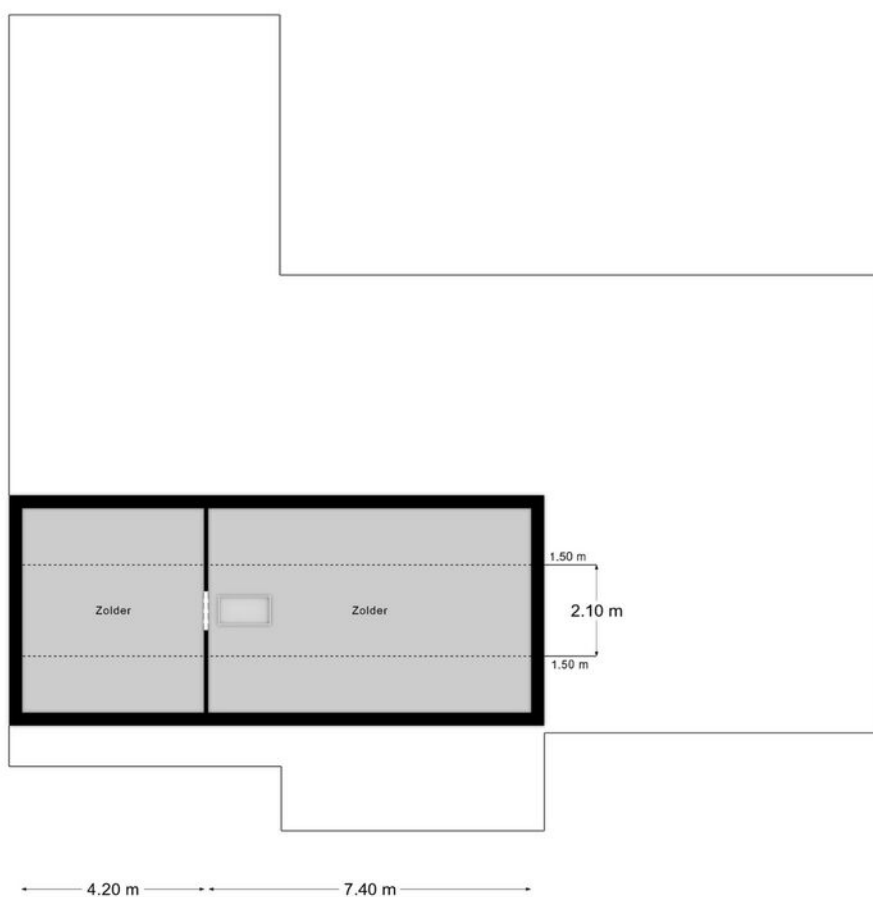


Eerste verdieping



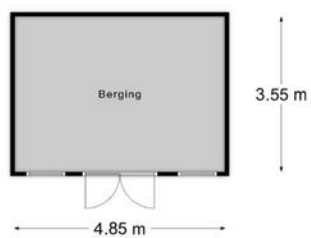
Tweede verdieping

Verdieping 2

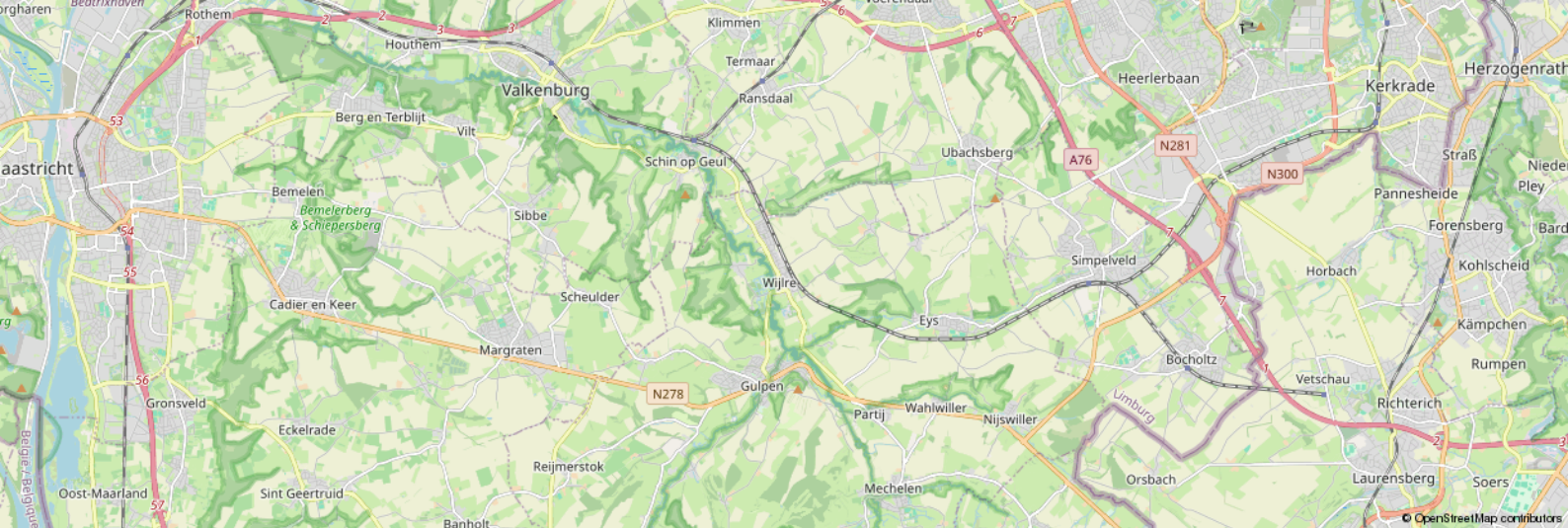


Tuinhuis

Tuinhuis







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