DIONNE
makelaars

TE KOOP



Groenestraat 10

6274 NE Reijmerstok

€ 625.000,- 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 Reijmerstok.

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

Groenestraat 10, 6274 NE Reijmerstok

Achter deze traditionele gevel gaat meer huis schuil dan je op het eerste gezicht verwacht. Aan de Groenestraat 10 in Reijmerstok zorgen verspringende woonniveaus en verrassend royale ruimtes voor een huis met een heel eigen karakter.

Deze solide gebouwde, goed onderhouden vrijstaande woning biedt volop plek om samen te leven én je eigen ruimte op te zoeken. Ideaal voor een gezin dat ruim wil wonen, maar dankzij de aanbouw uit 1987 zijn er ook mogelijkheden voor dubbele bewoning in familieverband.

De woning is in de jaren zeventig in eigen beheer gebouwd en door de jaren heen zorgvuldig onderhouden en uitgebreid.

Met circa 177 m^2 woonoppervlakte, een uitgebreid souterrain met inpandige garage en een perceel van 650 m^2 heb je hier zowel binnen als buiten de ruimte.

De speelse indeling biedt verschillende mogelijkheden: een gezellige leefruimte

voor het hele gezin, een rustige werkplek of een eigen gedeelte voor inwonende familie.

Ook op het gebied van verduurzaming zijn al belangrijke stappen gezet. De spouwmuren zijn in 2019 nageïsoleerd en in 2023 is het dak van isolatie voorzien. Daarnaast beschikt de woning over isolerende beglazing, 14 zonnepanelen en een Vaillant HR-combiketel uit 2021. Deze maatregelen dragen bij aan het energielabel B en vormen een prettige basis voor de toekomst.

Binnen is de woning tot in de puntjes verzorgd in afwerking. Je kunt hier prettig wonen en tegelijkertijd naar eigen inzicht en smaak veranderingen aanbrengen.

Buiten wacht een zonnige tuin gelegen op het Zuid-Oosten met goede privacy, verschillende zitplekken en een overdekt terras bij de keuken.

Een fijne plek voor een kop koffie, een gezamenlijke maaltijd of een middag in de tuin.

Reijmerstok is één van de karakteristieke dorpen van de gemeente Gulpen-Wittem. Het is een langgerekt dorp dat zich kenmerkt door de vele boerderijwoningen met zijn karakteristieke grote toegangspoorten.

Het dorp ligt precies op de grens tussen de gemeenten Gulpen-Wittem en Eijsden-Margraten, het ligt geografisch gezien dan ook op korte afstand van Maastricht wat je in zo'n 15 minuten kunt bereiken. Voor de dagelijkse voorzieningen zijn zowel Gulpen als Margraten snel bereikt. Daarnaast profiteer je natuurlijk optimaal van de ligging midden in het Heuvelland,

Reijmerstok wordt omgeven door veel groen met prachtige vergezichten en vele wandel en fietsroutes.

Tenslotte is ook het hechte sociale leven van Reijmerstok een vermelding waard, er worden diverse sfeervolle evenementen georganiseerd zoals de Poorten van Reijmerstok en de Hopfeesten.



Bijzonderheden

Omstreeks 1975/1976 is de woonkamer aan de achterzijde uitgebreid en is de overkapping bij de keuken gerealiseerd.

In 1980 is een voormalige kelder bij de garage getrokken en is een kelder uitgediept.

In 1986/1987 is aan de rechterzijde een appartement aangebouwd, met mogelijkheden voor dubbele bewoning.

Verwarming en warm water via een Vaillant HR-combiketel uit 2021, in eigendom.

Kozijnen deels uitgevoerd in hardhout en deels in aluminium, met isolerende beglazing, waaronder HR+-glas.

Spouwmuren nageïsoleerd in 2019.

Dak nageïsoleerd met isolatieschuim in 2023.

Voorzien van 14 zonnepanelen , in eigendom.

Aanvaarding in overleg.

Globale indeling

Door de splitlevelopzet liggen verschillende vertrekken op verspringende niveaus. Dit geeft de woning haar speelse karakter en zorgt voor een prettige verdeling tussen de verschillende woonfuncties.

Souterrain

Ruime inpandige garage met automatische sectionale poort en berging

Aansluitende berg-/wasruimte. Hier is volop plek voor opslag, gereedschap en hobby's.

Afzonderlijke kelder met toegang naar de kruipruimte

Slaapkamer voorzien van vloerbedekking en vaste kast in het aangebouwde gedeelte

Tweede badkamer met douche, wastafel en toilet.

Binnenhal met trap naar het bovenliggende niveau van de aanbouw.

Begane grond / woonniveau

Ruime entreehal met tegelvloer, garderobekast, meterkast en toegang tot de verschillende delen van de woning.

Royale woonkamer met aansluitend eetgedeelte, voorzien van laminaatvloer. De indeling biedt volop plaats voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel.

Gesloten keuken aan de achterzijde, met toegang tot het overdekte terras. Aanbouwinstallatie voorzien van keramische kookplaat, afzuigkap, combi oven, koelkast en vaatwasser. Aansluitend deels overdekt terras.

Overloop gesitueerd een niveau hoger

Twee slaapkamers, waarvan een met afzonderlijke kleedruimte.

Badkamer met douche, ligbad, wastafel en toilet.

Extra woon-/werkkamer in de rechteraanbouw, een veelzijdige ruimte voor bijvoorbeeld een eigen zitkamer, werkplek of hobbyruimte.

Achter entree van de aanbouw, berging en trap naar het souterrain

Eerste Verdieping

Bergzolder onder de kap, met aanvullende opbergruimte, CV installatie, houten vloer

Kenmerken

Soort woning	EENGEZINSWONING
Type woning	VRIJSTAAND
Bouwjaar	1973
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	650m^2
Woonoppervlakte	177m^2
Overige inpandige ruimte	85m^2
Gebouw gebonden buitenruimte	7m^2
Verwarming	Verwarming en warm water via een Vaillant HR-combiketel uit 2021, in eigendom.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, spouwmuur, hrglass
Energielabel	B
Ligging	open ligging
Ligging tuin	Zuid Oost

KENMERKEN

Ruime entreehal met garderobe-kast, en toegang tot verschillende ruimtes







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





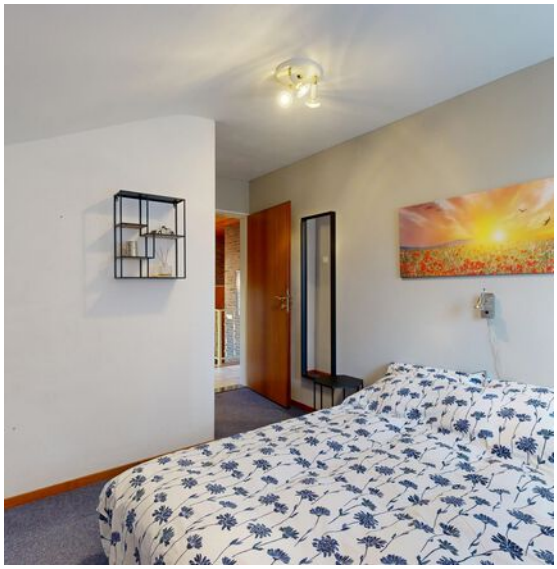






FOTOS







FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S





FOTOS

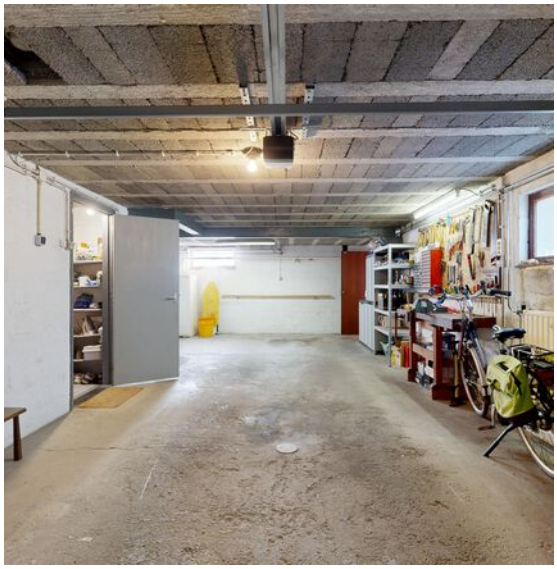






FOTOS







FOTO'S





FOTOS







Verzorgde achtertuin gelegen op het Zuid-Oosten met gazon en borders







FOTO'S



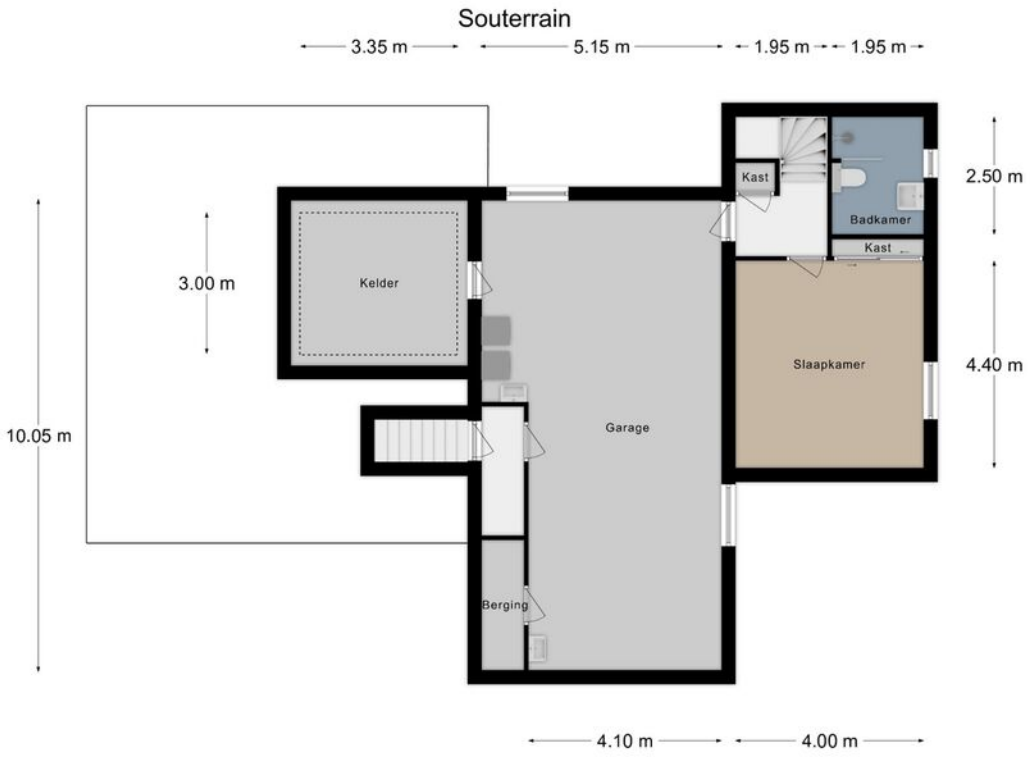


FOTO'S





Plattegronden
Souterrain



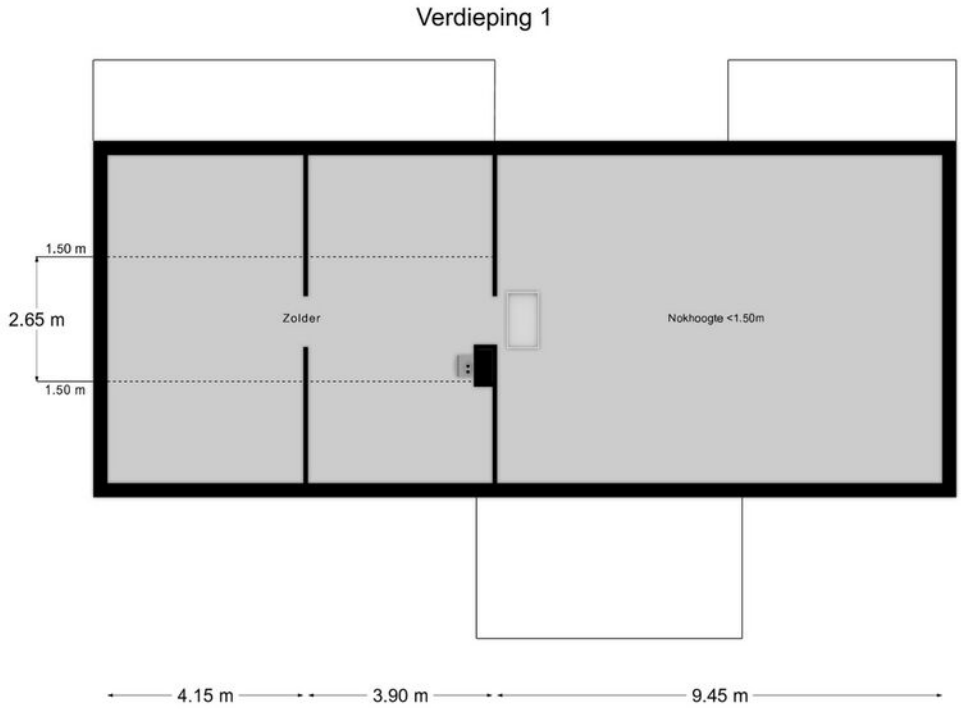
PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN

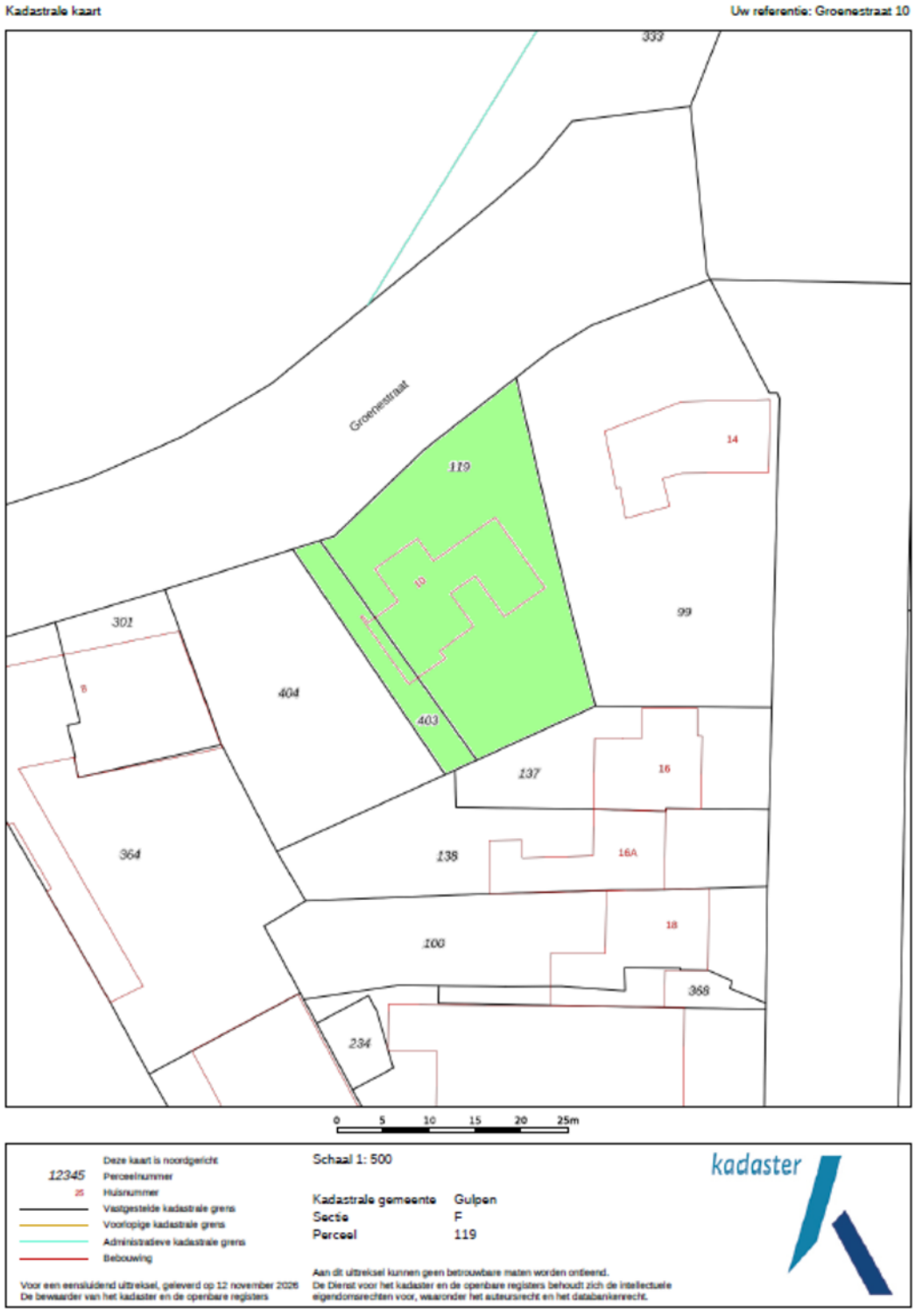
Begane Grond



Eerste Verdieping



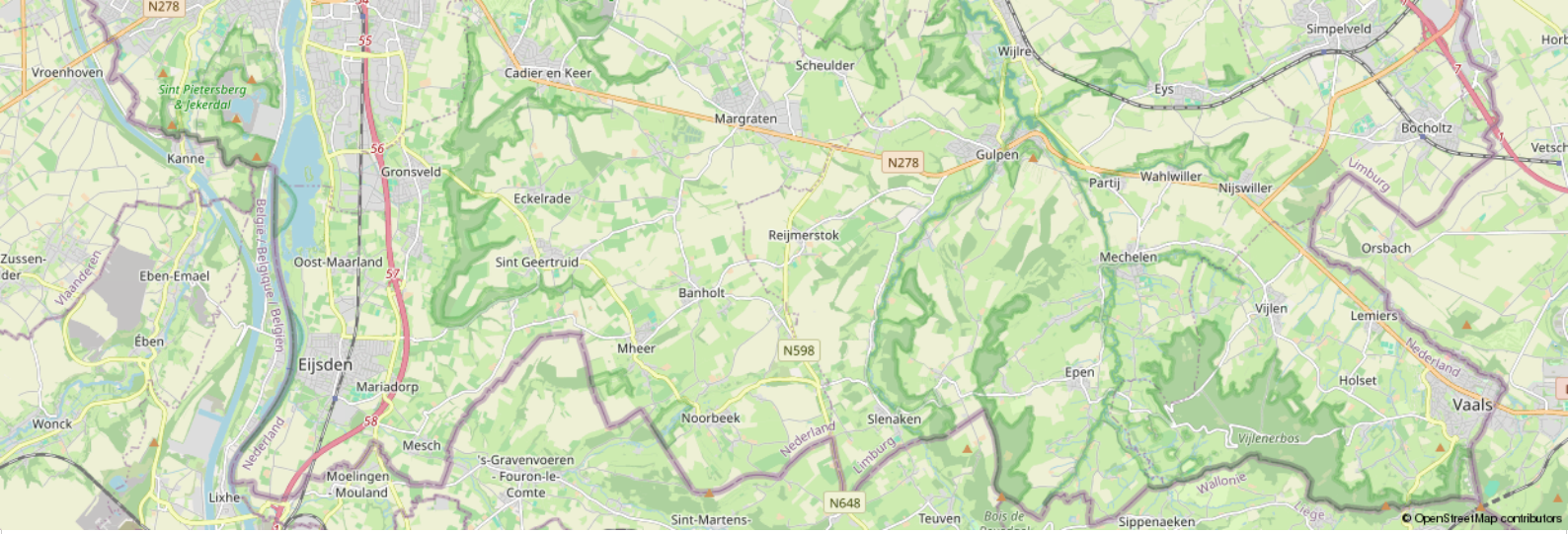
Kadastrale kaart



Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

AANTEKENINGEN



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

DIENSTEN

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



DIONNE
makelaars

Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op

Vastgoed Ned.

dionnemakelaars.nl