

Rustiek en sfeervol...

...rust en privacy





Inhoud

Je woning

karakter en sfeer
kenmerken

3-6

Je omgeving

jouw wijk
jouw gemeente
jouw regio

7-8

Algemeen

algemene cijfers
energielabel
plattegronden
kadastrale kaart

9-18

Ons team

specialisten en professionals
teamwork met jou
passie en plezier
afspraak is afspraak

19

Daarom is dit huis jouw (t)huis

20



Je woning

Kerkstraat 8, Nijswiller

Vrijstaand, rustiek en met veel ruimte binnen en buiten. Deze woning heeft oneindig veel meer dan je op het eerste gezicht van alleen de buitenkant zou verwachten: Royaal, ruimtelijk en groots met een heerlijke open woonkamer en keuken, drie riante slaapkamers en een pracht van een groene tuin met sfeervolle terrassen. Je privacy en rust voor je gezin en kinderen zijn in deze groene oase volledig gega-

randeerd. Door de royale glaspuien lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over. In een woord genieten! Mocht je meer willen? Ook dat kan: een vierde slaapkamer, kantoorruimte of de uitbouw van de zolder behoort tot de mogelijkheden. Uiteraard is ook aan je auto gedacht: Plek zat voor een veilige parkeerplaats!





Kenmerken

Soort woning

vrijstaande eengezinswoning

- met berging - overkapping

Souterrain

kelder

- met pomp-installatie vloerverwarming woonkamer

- droog

Begane grond

hal/entree

- met terrazzo vloer

toilet

- betegeld

- met wastafel, inbouwkast en spiegelwand

- met mechanische ventilatie

woonkamer

- met leistenen vloer

- met vloerverwarming

- met open verbinding met de eetkamer

- met openslaande deuren direct contact met de achtertuin

Keuken

- met leistenen vloer

- speelse indeling

Eetkamer

- met leistenen vloer

- met vloerverwarming

- met open verbinding met woonkamer en keuken

- aansluiting voor kachel/haard aanwezig

Bijkeuken

- met tegelvloer

- n gebruik als wasruimte

Kantoor/berging

- met tegelvloer

- te gebruiken als werkplek/speelplek/berging

Eerste verdieping

overloop

- met daglicht

- plankenvloer en Olm houten trap

- met vaste trap naar zolderverdieping

badkamer

- met tegelvloer

- met ligbad, wastafel, badmeubel en toilet

eerste slaapkamer

- met laminaat

- gelegen aan de voorzijde/achterzijde

tweede slaapkamer

- met laminaat

- gelegen aan de voorzijde

derde slaapkamer

- met laminaat

- gelegen aan de achterzijde

- twee slaapkamers mogelijk

Tweede verdieping

Zolderverdieping

- met houten vloerplaten

- met CV-aansluiting

- berging, mogelijkheden aanwezig

- nokhoogte circa 200 cm

Buitenruimte

Tuin achterzijde

- sfeervol aangelegd

- met meerdere terrassen, grote terras-overkapping en tuinberging

- rustig met veel privacy

Tuin voorzijde

- parkeerplaats voor 1-2 auto's op eigen terrein

- verhard met weinig onderhoud

Tuin zijkant

- bereikbaar via de openbare weg met eigen achterom

- onderhoudsvriendelijk

- enkele bergingen/opslag aanwezig



...rustiek...
...achter deze gevel zit veel meer...
...meer dan voldoende plek ...





...een zee van ruimte...
...royaal met veel licht...
...direct contact met buiten...



Je omgeving

Je wijk

Een goede bereikbaarheid en vers, stromend water in de buurt waren van oudsher belangrijke vestigingsplaatsfactoren. Nijswiller ligt dan ook op een kruispunt van wegen. Hetzelfde geldt voor de Kerkstraat: dichtbij op loopafstand is de kern van Nijswiller en nagenoeg in je eigen achtertuin ligt het dal van de Selzerbeek. Die strategische ligging is nog steeds actueel: twee provinciale wegen brengen je bij wijze van spreken tot aan je voordeur van je huis. Eenmaal daar aangekomen is het genieten van de rust en de stilte, met op de achtergrond het eeuwig ruisen van het kabbelende water van de Selzerbeek, slechts onderbroken door de symfonie van een zingende Nachtegaal, ergens in het bronsgroen eikenhout...

Je gemeente

Het dorp Nijswiller, deel uitmakend van de gemeente Gulpen-Wittem, is centraal gelegen op het kruispunt van weg en water: aan de oude hoofdwegen Maastricht - Gulpen en Orsbach - Aken en aan de overgang van de Selzerbeek. "Nieswiller" dankt zijn naam aan 'Wilra sancti Dionysii', de plaats waar ooit een Romeinse villa stond en die later gewijd werd aan de heilige Sint Dionysius. Het aantal voorzieningen in het dorp zelf is beperkt, maar de traditionele trits kroeg, kerk en kasteel is natuurlijk prominent aanwezig. Het verenigingsleven is rijk en gevarieerd: van de Harmonie en het zangkoor tot en met tot de Aeroclub en de postduivenvereniging. Verder zijn er legio voorzieningen van een andere orde: de rust en stilte en de ruimte en natuur van het Limburgse heuvellandschap.

Je regio

Voor alles wat Nijswiller niet heeft kun je ruimschoots terecht in de directe omgeving: Gulpen, Wittem, Simpelveld of Vaals hebben een uitgebreid aanbod voor de broodnodige dagelijkse voorzieningen. Verder ligt Nijswiller centraal in het Heuvel-land. In een mum van tijd ben je, midden in de ongerepte natuur of op een snelweg die je direct brengt waar je zijn moet. De wereld ligt aan je voeten. Of dat nou Heerlen, Maastricht, Aken of Luik is, doet er niet toe. Gewoon om te shoppen of voor de cultuur. De natuur en het landschap van het Limburgse Heuvelland zijn een verhaal apart. Ideaal om in alle rust en stilte per fiets of te voet van te genieten. Gelegen in je achtertuin...





...een groene oase...
...met een zee van bloemen...
...ontspannen en genieten...



Algemene cijfers

Souterrain

- kelder (hoogte ca. 1,90 m) 24,5 m²

Begane grond

- hal/entree 12,7 m²

- toilet 2,1 m²

- woonkamer 39,8 m²

- keuken 20,2 m²

- eetkamer 18,8 m²

- bijkeuken 5,1 m²

- kantoor/berging 9,4 m²

Eerste verdieping

- overloop 13,8 m²

- badkamer 10,2 m²

- eerste slaapkamer 20,6 m²

- tweede slaapkamer 11,5 m²

- derde slaapkamer 23 m²

Tweede verdieping

- zolderverdieping 26,4 m²

Buitenruimte

- tuin achterzijde circa 360 m²

- tuin voorzijde/zijkant circa 66 m²

- berging 2,9 m²

Onderhoud

- goed tot redelijke staat van binnenonderhoud

- goede staat van buitenonderhoud

- goede bouwkundige constructie

- goed tot redelijke afwerking van de woning

EPA-label

- Energielabel G

Oppervlakte en inhoud

- gebruiksoppervlakte wonen 203,60 m²

- gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte 55,20 m²

- gebouw gebonden buitenruimte 39,70 m²

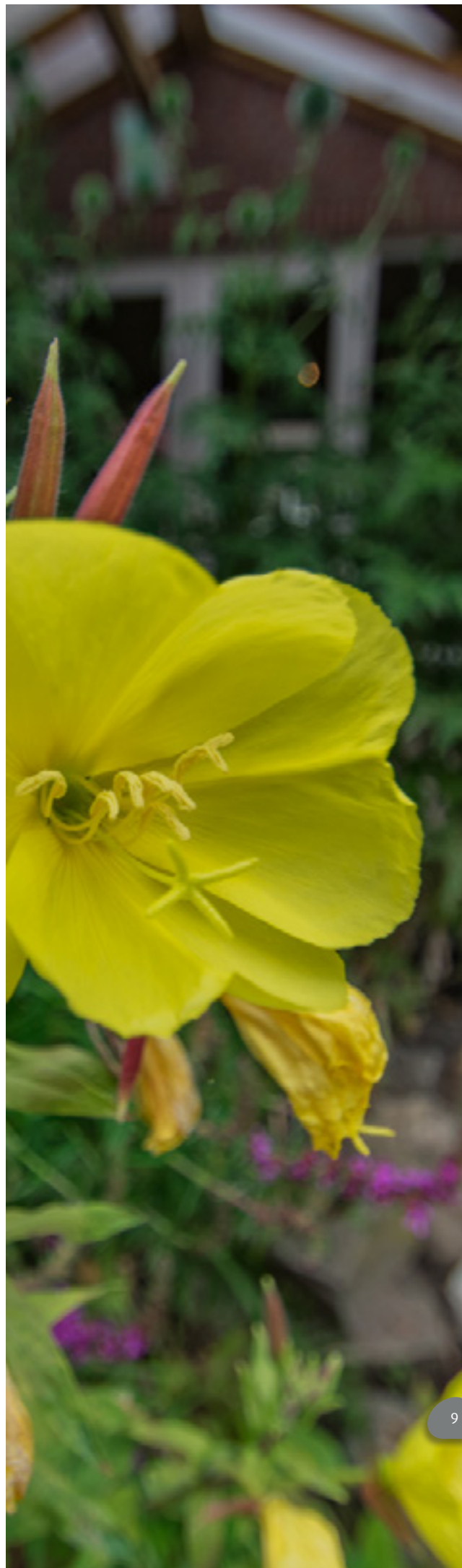
- externe bergruimte 2,90 m²

- bruto vloeroppervlak woning 356,60 m²

- bruto inhoud woning 879,59 m³

Bouwjaar

- Bouwjaar 1940











Energielabel woning

Kerkstraat 8

6286CB Wittem

BAG-ID: 1729010001048027

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel G

Registratienummer 454776688
Datum van registratie 09-12-2018
Geldig tot 09-12-2028

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning	
	Bouwperiode	vóór 1946	
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m²	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de slaapruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	
(Extra) isolatie van uw dak	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam René Janson
Examennummer 3874
KvK nummer 24423547

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

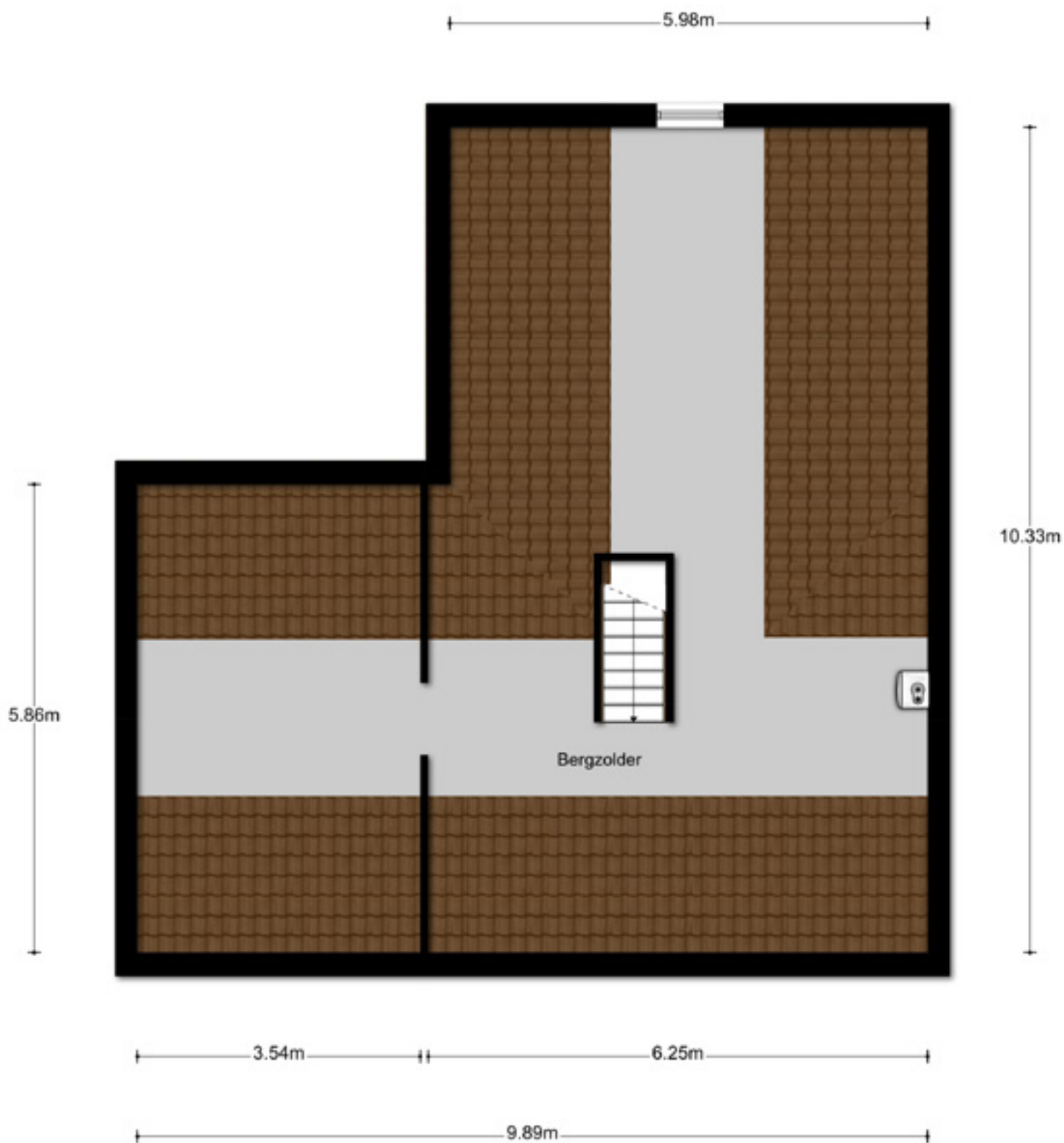
Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.



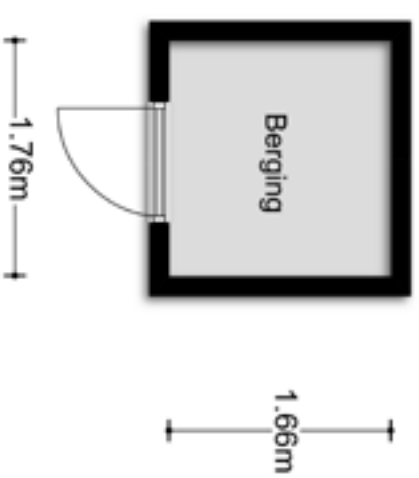
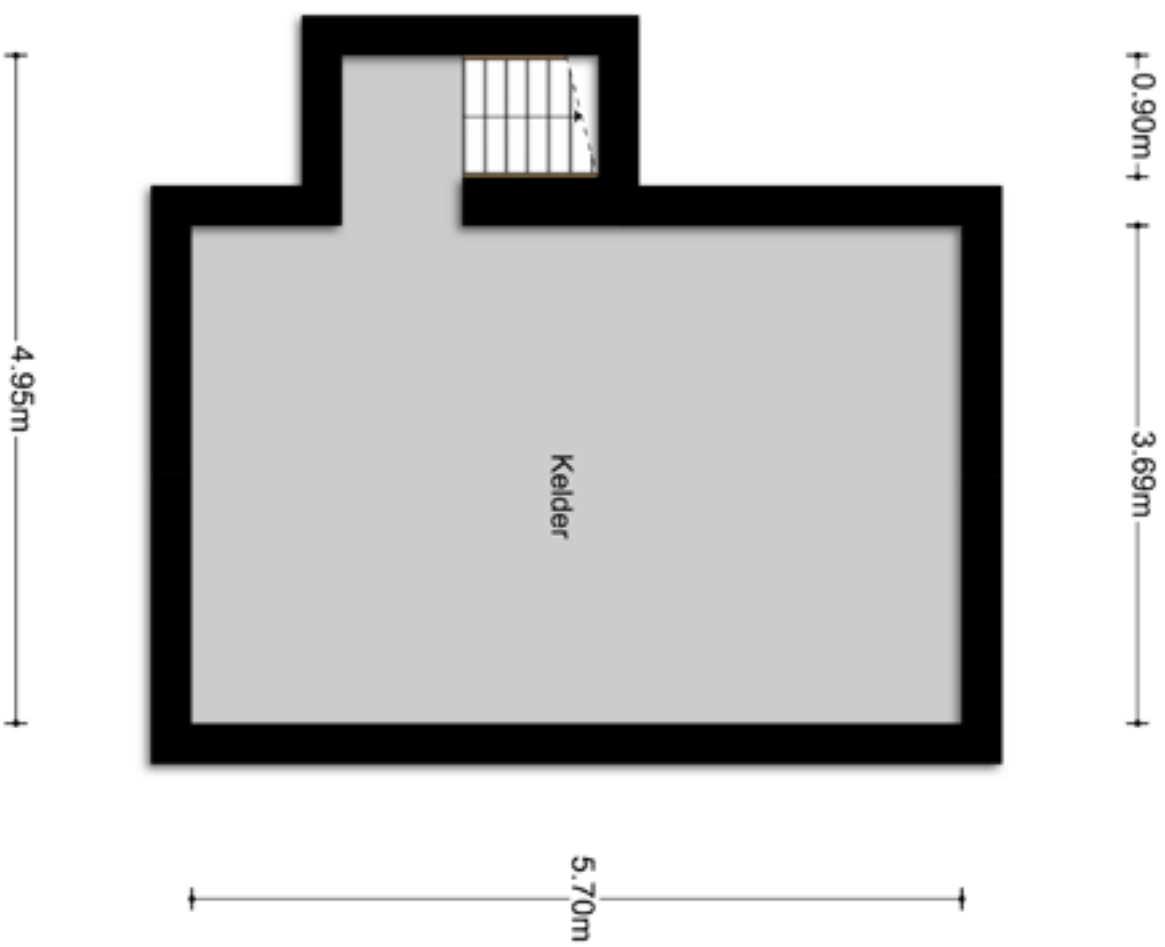
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Ons team

Adviseren en ontzorgen

'...bij al ons werk sta jij centraal...'

Met een compact en zorgvuldig op elkaar afgestemd team van specialisten en professionals werken we voor jou. We kunnen je adviseren bij de aankoop of verkoop van je huis en ook bij de keuze van je toekomstgerichte hypotheek of zorgeloze verzekering. Het gaat altijd om persoonlijk maatwerk. Bij al ons werk sta jij centraal. Wij zijn pas tevreden als jij dat bent.

Investeren in elkaar

'...ons werk is altijd teamwork; met jou...'

Ons werk begint met goed luisteren. Om exact in de vingers te krijgen wat je wensen zijn. Want om je optimaal van dienst te kunnen zijn, hebben we je nodig. Bij de aankoop van een nieuwe woning weet je zelf immers als geen ander wat je precies wenst. En bij de verkoop van je huidige woning ken je je eigen huis het beste, van binnen en van buiten en van boven tot onder. Het welslagen van ons werk is altijd het resultaat van teamwork. Teamwork met jou!

Passie en plezier

'...tot het uiterste gaan...'

Wij hebben plezier in ons werk. Dat houdt ons fit en scherp en daarom kunnen we constant tot het uiterste gaan. Iedere dag weer kun je voor de volle honderd procent op ons rekenen. Omdat we vol vuur en passie zijn voor ons werk en dus voor jou!

Open en transparant

'...jouw succes is ons succes...'

Bij teamwork met jou hoort een heldere kostenstructuur. Geen vaste percentages op basis van de hoogte van de (ver)koopsom of verborgen agenda's. We werken op uurtarief, met heldere afspraken vooraf met een duidelijk overzicht van te leveren producten en diensten. En bij ons geldt: Afspraak is afspraak. Zodat jij en wij weten waar we aan toe zijn. En wij elke keer weer het onderste uit de kan moeten halen om voor jou en ons zelf succesvol te kunnen zijn. Want jouw succes is ons succes!



Gelukkig wonen met een financieel gezond leven
Makelaardij – (t)huis Coaching
Hypotheken – Verzekeringen – Financiële Coaching

www.wijzerwonen.nl

Volg ons op:

facebook

YouTube

Daarom is dit huis jouw (t)huis!

- ruimte in overvloed
- prachtige groene tuin
- veel privacy
- mogelijkheden voor nog veel meer



Vragen: de koffie staat voor je klaar, dus kom gerust langs!



WijzerWonen

Maastrichterlaan 190
6291 EW Vaals
+31 (0)43 306 47 89
info@wijzerwonen.nl

Partner in Aken (D):

