



TE KOOP



Euverem 22

6271 PK Gulpen

€ 895.000,- k.k.



**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar - taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**Jolanda
Peters**
Assistent makelaar



**Marijke
Kleijnen**
Assistent makelaar

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 Gulpen.

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 NRVV-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

Euverem 22, 6271 PK Gulpen

Heb jij een ondernemende geest en zoek je een prachtige plek in Zuid Limburg waar je kunt wonen in combinatie met verhuur van vakantiewoningen, B&B of een ander recreatief concept?

Dan bieden wij dit unieke recreatieobject met ruime privé woning, vijf vakantiewoningen, tuin met hoogstamfruitbomen, speelplek, terrassen en erf gelegen op een prachtig plekje in het buitengebied van Gulpen aan.

De historie van dit object gaat terug naar 19e eeuw, in de afgelopen decennia is het object steeds uitgebreid.

Direct aan de straatzijde vinden we het hoofd pand, daarin is de privéwoning gesitueerd alsook twee vakantiewoningen die geschikt zijn voor respectievelijk twee en vier personen.

Vervolgens is er een vrijstaande vakantiewoning geschikt voor twee personen.



Boven op de helling liggen dan nog eens twee vakantiewoningen, beide geschikt voor vier tot zes personen.

Iedere woning heeft een eigen terras, maar ook de grote tuin staat tot ieders beschikking; in de zomer zoek je een schaduwplekje op onder de hoogstamfruitbomen terwijl de kinderen zich amuseren op de speeltoestellen.

Er is ook ruimte voor je moestuin of misschien wel een paar kippen of geitjes.

Natuurlijk is er ook gedacht aan de praktische kant, zo is er een ruime parkeerplaats en er zijn buitenbergingen voor de nodige opslag.

Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van het object heb je prachtig vrij uitzicht over het Limburgse Landschap, de ligging in buurtschap Euverem zorgt ervoor dat je midden in de natuur leeft.

Maar ook de gezellige kern van Gulpen met alle voorzieningen is binnen een mum van tijd bereikt.

De privéwoning is lekker ruim met onder meer een royale sfeervolle woonkamer, leefkeuken, kantoor, vier slaapkamers en de badkamer.

Doorlopend is er onderhoud gepleegd waardoor het object een nette toestand heeft.

Nu is het tijd geworden voor de huidige eigenaren om het stokje over te dragen aan een nieuwe generatie.



Hebben we je interesse gewekt?

We vertellen je graag meer over de mogelijkheden van dit recreatieobject tijdens een uitgebreide bezichtiging.

Euverem, een kleine maar karakteristieke buurtschap van zo'n 150 inwoners dat gelegen is langs het meanderende riviertje de Gulp.

Het buurtschap behoort tot centrumkern Gulpen, een levendige plaats met een uitgebreid voorzieningenaanbod op slechts 1,5 km afstand, snel bereikbaar per fiets, auto of via een fijne wandeling.

Euverem, dat aan het begin van het prachtige Gulpdal ligt, wordt omgeven door het unieke vijfsterren landschap en nodigt uit voor vele wandel- en fietstochten, steeds weer is er een prachtig uitzicht over het Gulpdal, Pesaken of in de richting van de Gulperberg.

Deze rustige locatie heeft ook nog andere praktische voordelen, uitvalswegen naar steden als Maastricht, Heerlen, Aken en Luik liggen binnen handbereik.

Een centrale maar gelijktijdig ook rustige ligging in het Heuvelland, beter kan het bijna niet.



Bijzonderheden

Bouwjaar hoofdpand
(met prive woning en vakantiewoning 1
en 2): circa 1800,
vakantiewoningen 3 en 4: circa 1989,
vakantiewoning 5: in 2002 verbouwd van
garage tot vakantiewoning

Deels houten en deels kunststoffen
kozijnen, merendeels voorzien van HR/
HR++ beglazing

Zowel de privéwoning alsook iedere
vakantiewoning is voorzien van een eigen
CV installatie met
warmwatervoorziening, allen eigendom

Er zijn 30 stuks zonnepanelen
geïnstalleerd (installatiejaar 2011, circa
6500 kWh per jaar)

De platte daken zijn circa 10 jaar oud

De inventaris van de vakantiewoningen is
inbegrepen

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Prive woning

Souterrain

Gewelfde kelder

Begane grond

Entree, hal met meterkast

Kantoor/receptie met tegelvloer, berging met Vaillant Ecotec CV ketel

Gesloten keuken voorzien van tegelvloer, aanbouwinstallatie (2018) met inductiekookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasser, combi oven, stoomoven, magnetron en koelkast

Wasruimte

Toilet voorzien van staand closet en fonteintje

Woonkamer voorzien van parketvloer en speksteenkachel

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I met laminaatvloer en wastafel

Slaapkamer II met laminaatvloer

Badkamer met ligbad, douchecabine, ligbad, hangend closet en wastafelmeubel

Tweede verdieping

Overloop

Slaapkamer III met laminaatvloer, wastafel en twee dakramen

Slaapkamer IV met laminaatvloer en dakraam

Bergzolder



Globale indeling

Vakantiewoning 1

Begane grond

Entree, hal met meterkast, toilet voorzien van staand closet

Open keuken voorzien van aanbouwinstallatie met inductiekookplaat, RVS afzuigkap, combi oven, vaatwasser en koelkast

Woonkamer met tegelvloer en trapopgang

Verdieping

Overloop met Daalderop Combipact CV ketel

Slaapkamer voorzien van vloerbedekking

Badkamer met douchecabine en wastafelmeubel

Vakantiewoning 2

Begane grond

Entree

Woonkamer met tegelvloer en elektrische sierhaard

Open keuken voorzien van aanbouwinstallatie met inductiekookplaat, RVS afzuigkap, combi oven, vaatwasser en koelkast

Badkamer met douchecabine, staand closet en wastafelmeubel

Verdieping

Slaapkamer I met vloerbedekking en wastafel

Slaapkamer II met vloerbedekking, muurkast met Vaillant Ecotec CV ketel



Globale indeling

Vakantiewoning 3

Begane grond

Entree, hal met tegelvloer en trapopgang
Badkamer met staand closet,
douchecabine en wastafelmeubel

Woonkamer met tegelvloer, toegang
naar het overdekte terras

Open keuken voorzien van
aanbouwinstallatie met gaskookplaat,
afzuigkap, koelkast en vaatwasser

Eerste verdieping

Overloop
Slaapkamer I met wastafel

Slaapkamer II met wastafel

Vakantiewoning 4

Begane grond

Entree, hal met tegelvloer en trapopgang
Badkamer met staand closet,
douchecabine en wastafelmeubel

Woonkamer met tegelvloer, toegang
naar het overdekte terras

Open keuken voorzien van
aanbouwinstallatie met gaskookplaat,
afzuigkap, koelkast en vaatwasser

Eerste verdieping

Overloop
Slaapkamer I met wastafel

Slaapkamer II met wastafel

Slaapkamer III



Globale indeling

Vakantiewoning 5

Entree

Woonkamer voorzien van tegelvloer

Open keuken voorzien van
aanbouwinstallatie met keramische
kookplaat, RVS afzuigkap, combi oven,
koelkast en vaatwasser

Slaapkamer met tegelvloer

Badkamer met hangend closet,
wastafelmeubel, douchecabine en
Vaillant CV ketel

Extern

Houten buitenberging

Open berging

Parkeerplaats

Tuin

Huisweitje

Erf



Kenmerken

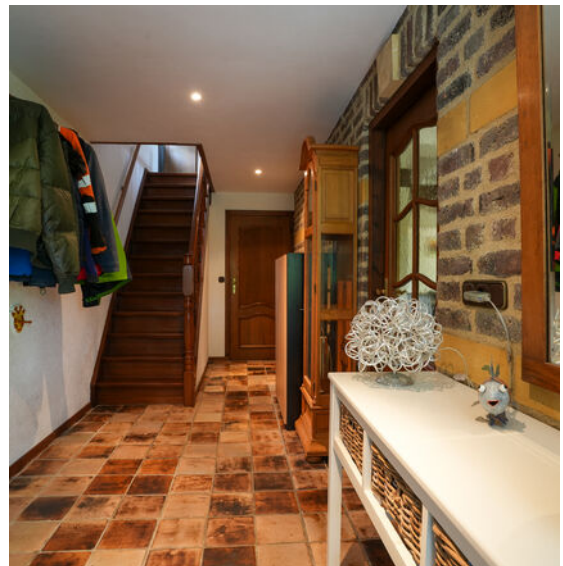
Soort woning	woonboerderij
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1800
Aantal kamers	8
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	3232 m ²
Woonoppervlakte	462 m ²
Overige inpandige ruimte	19 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	24 m ²
Externe bergruimte	70 m ²
Verwarming	CV - ketel (eigendom) Daalderop / Vaillant (bouwjaar 2009)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energie label	C
Ligging	vrij uitzicht, landelijk gelegen
Ligging tuin	rondom woning





FOTOS





FOTOS





FOTOS





PHOTOS





PHOTOS





PHOTOS





FOTOS





PHOTOS





FOTOS





PHOTOS





PHOTOS





FOTOS





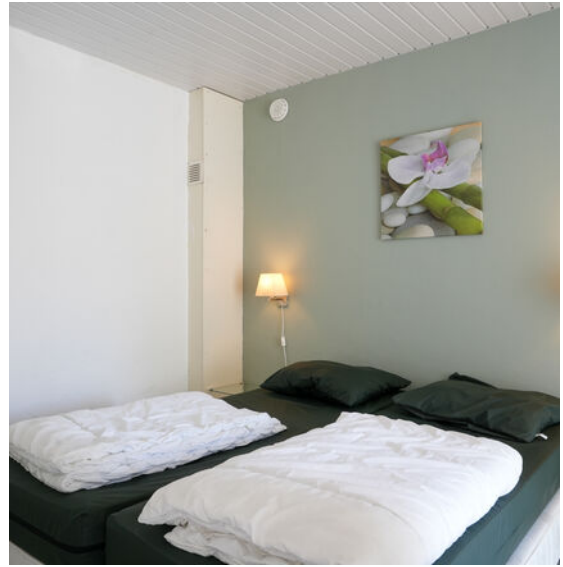
PHOTOS





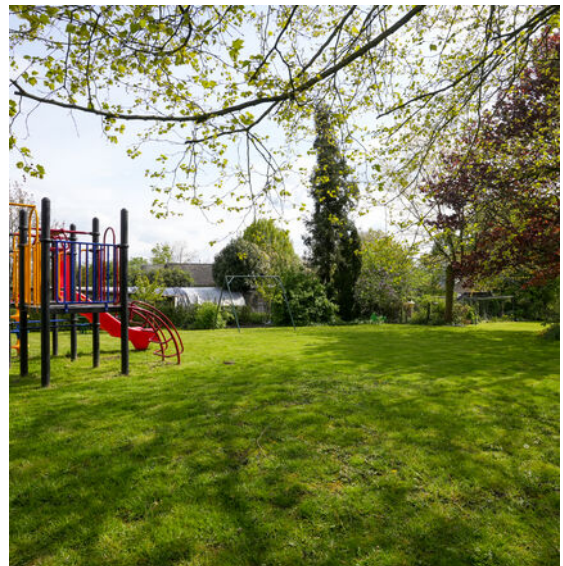
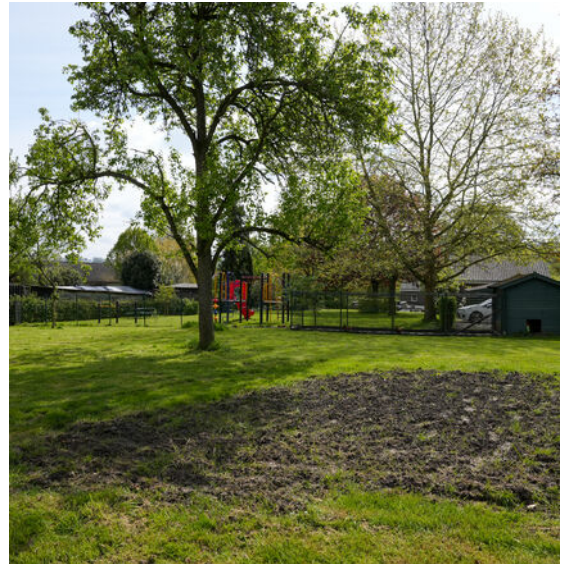
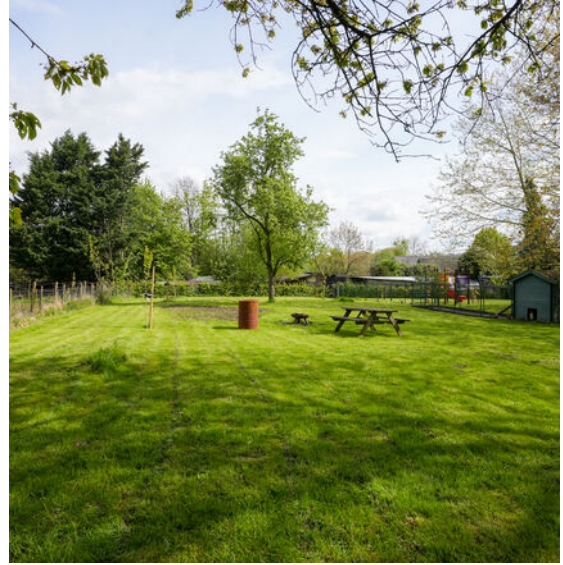
PHOTOS





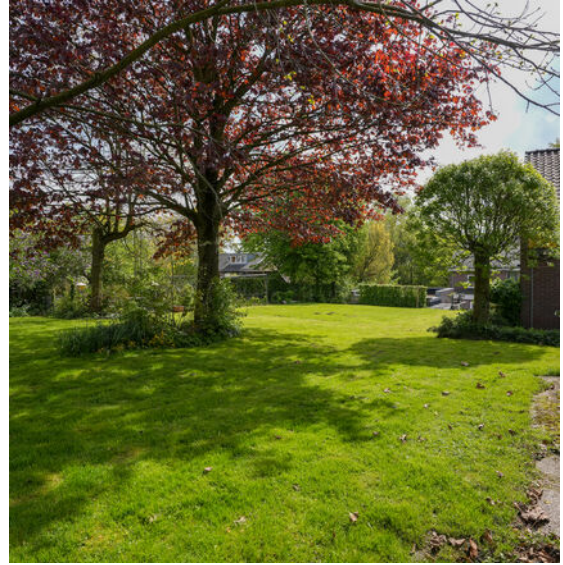
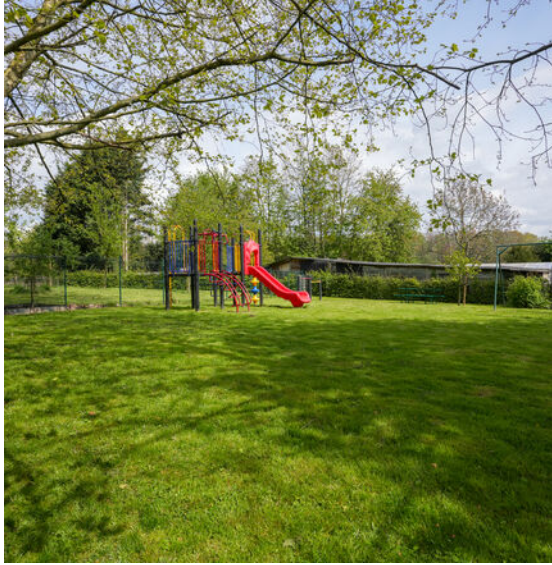
FOTOS





FOTOS





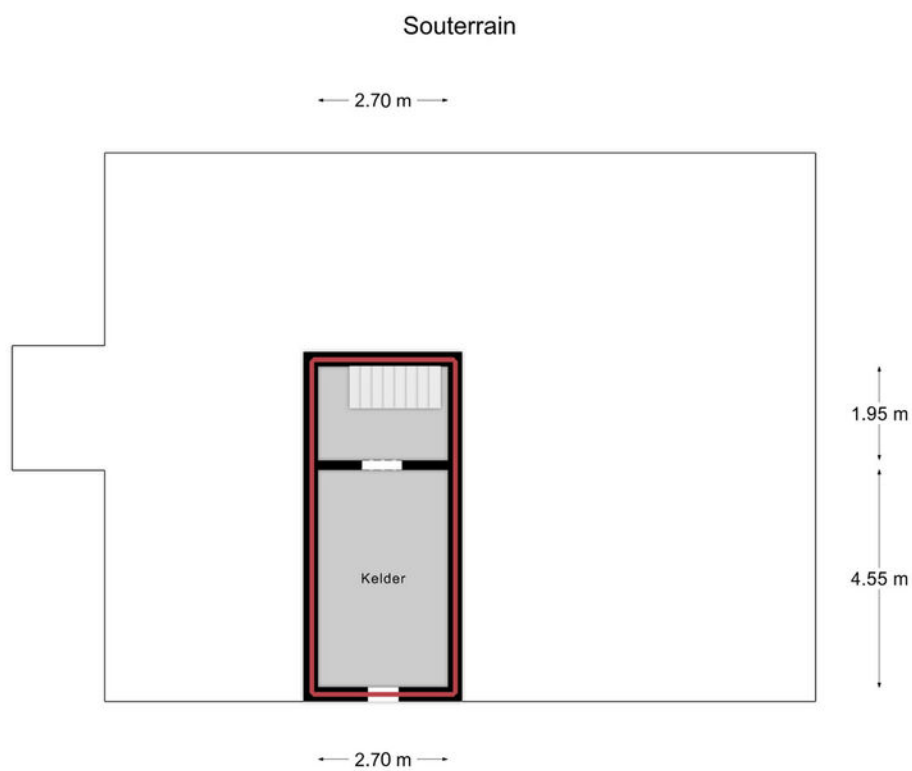
FOTOS





Plattegronden

plattegrond woonhuis



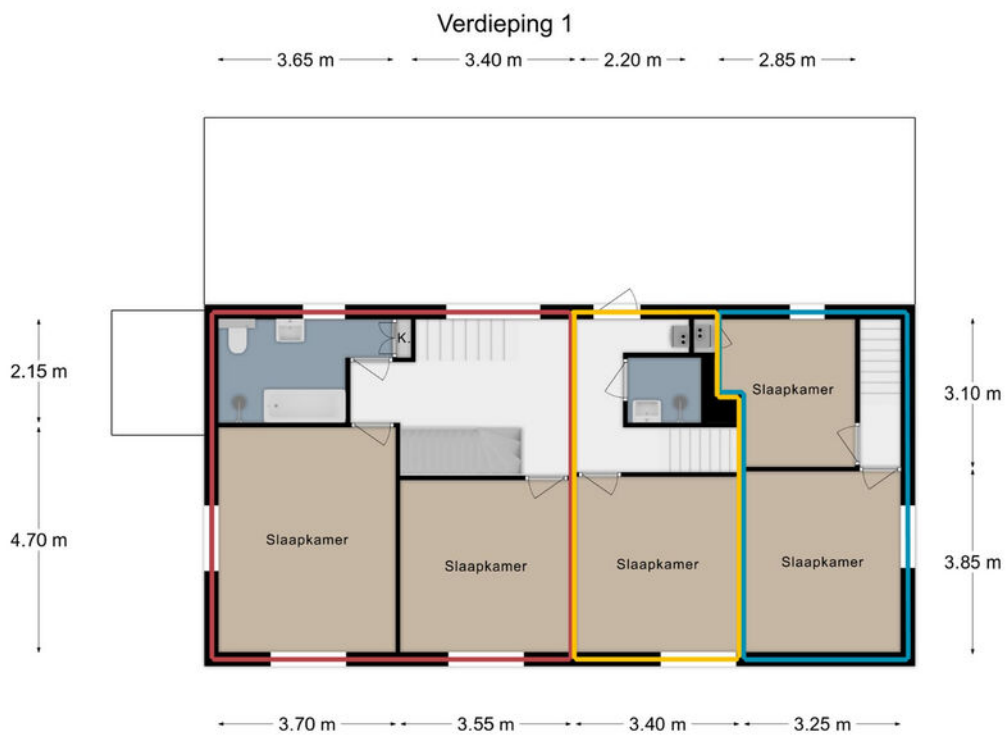
PLATTEGRONDEN



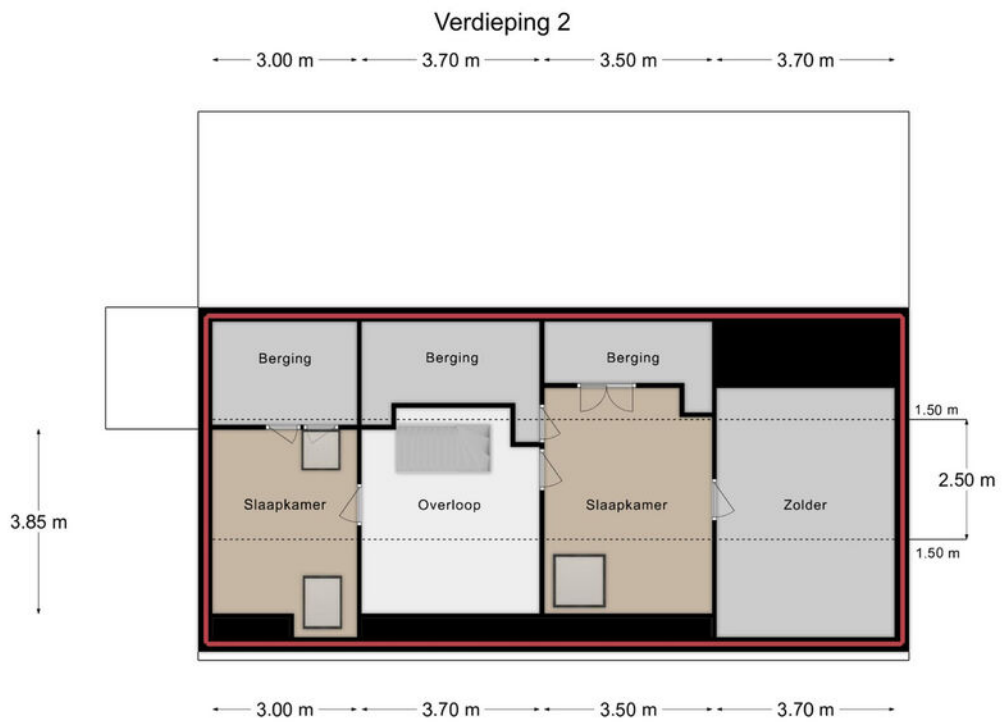
plattegrond woonhuis + vakantiewoning 1 en 2



plattegrond woonhuis + vakantiewoning 1 en 2



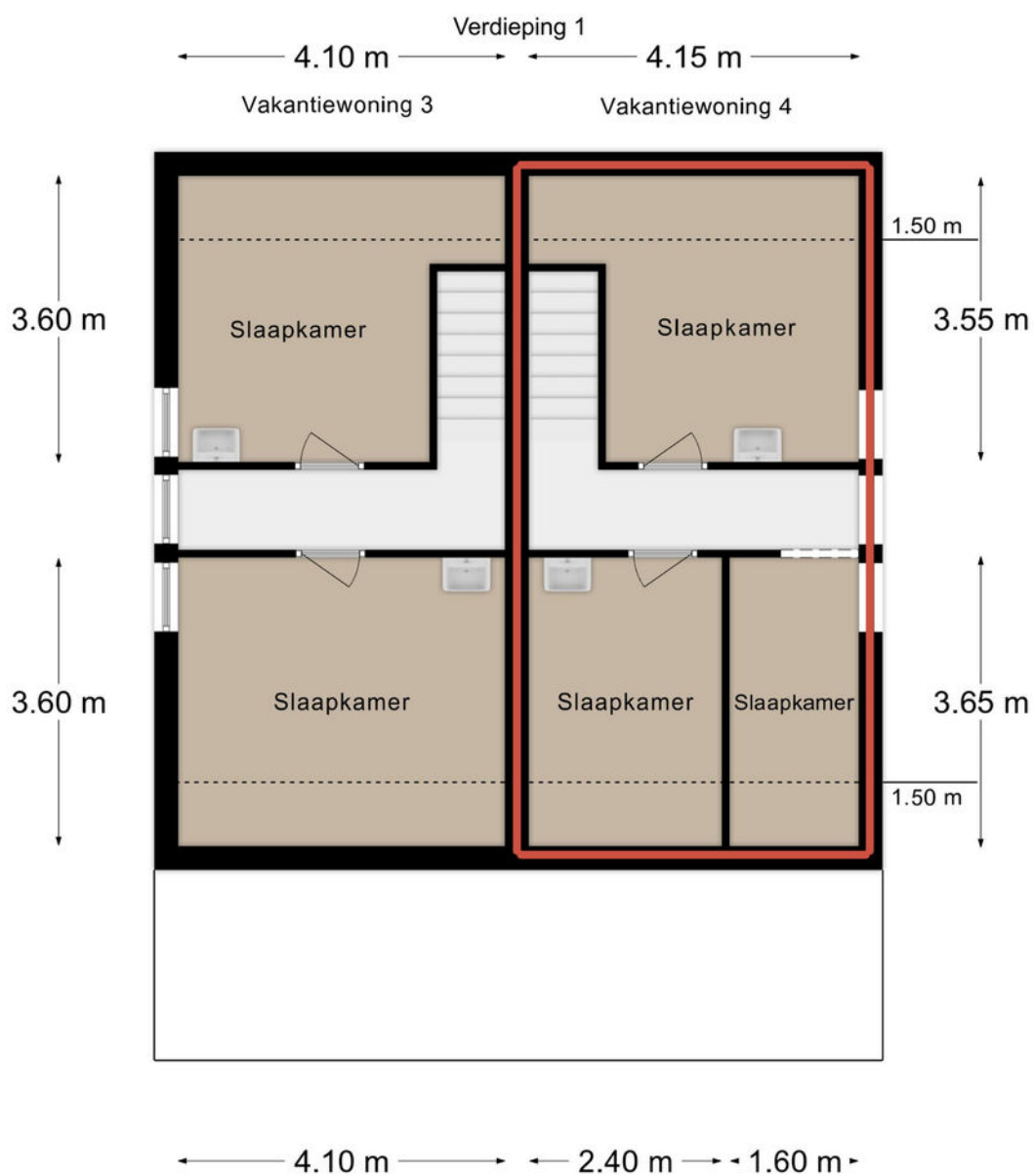
plattegrond woonhuis



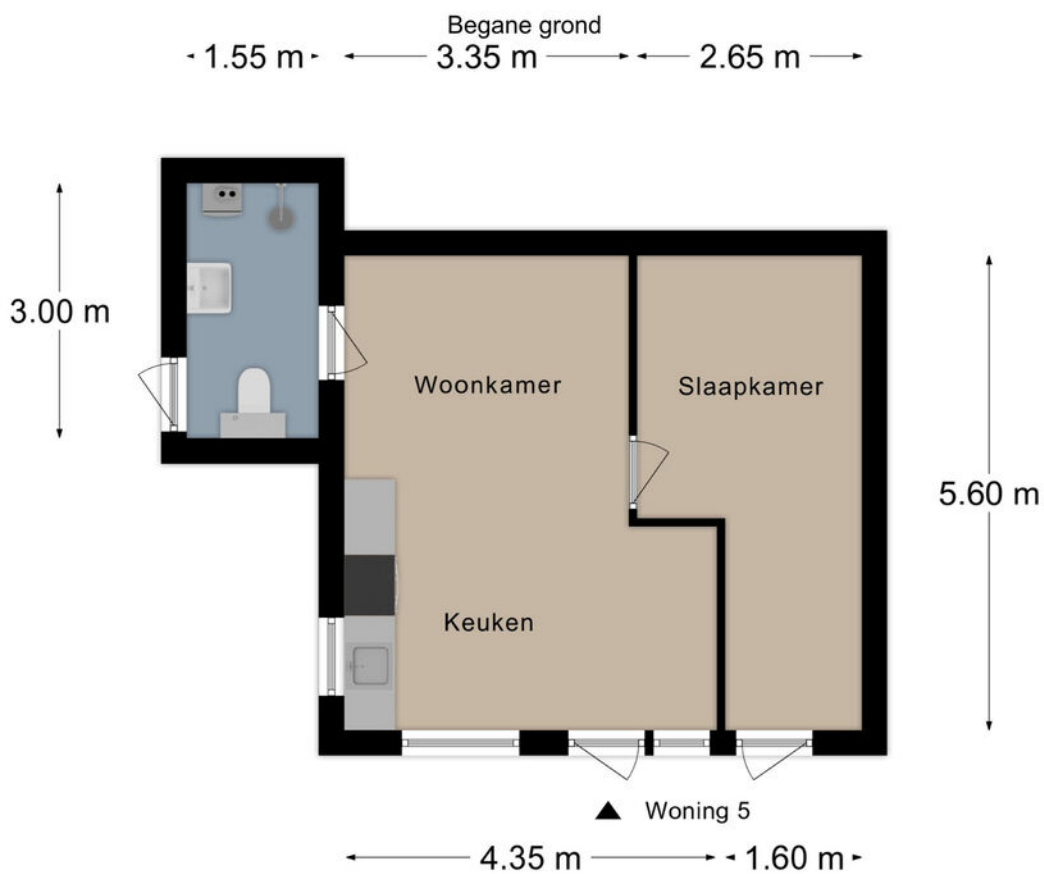
plattegrond vakantiewoning 3 en 4



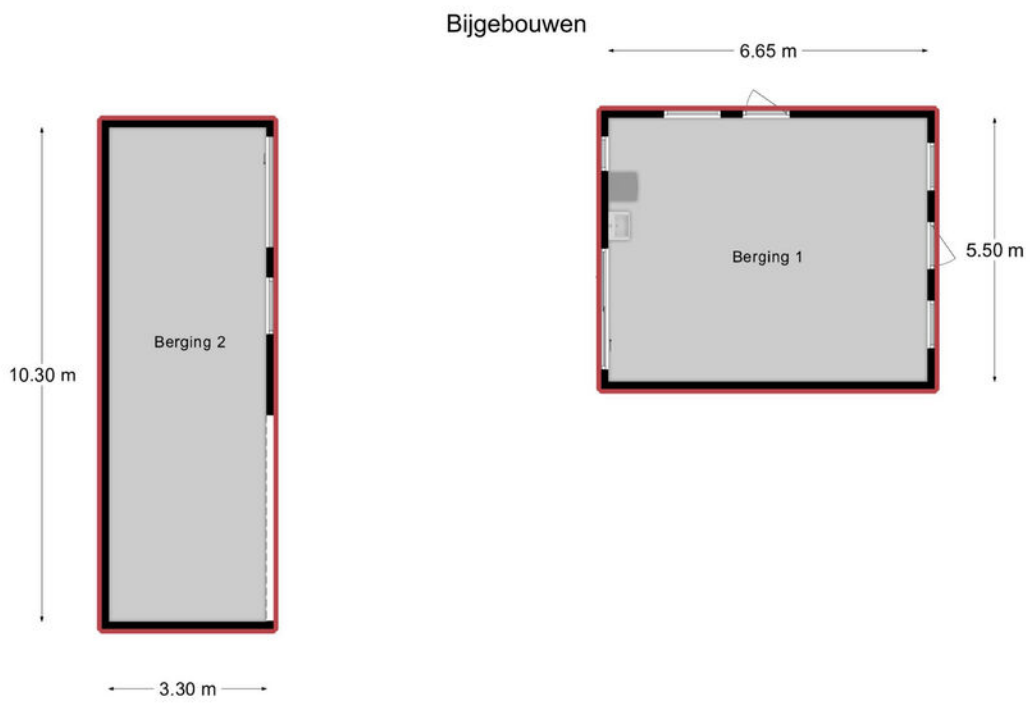
plattegrond vakantiewoning 3 en 4



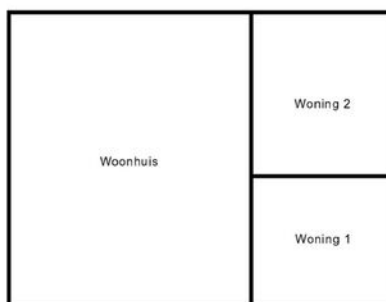
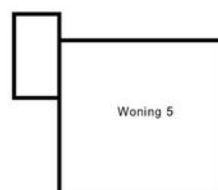
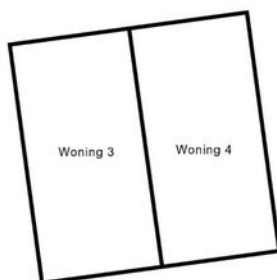
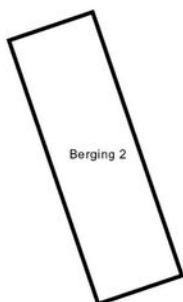
plattegrond vakantiewoning 5



plattegrond extern

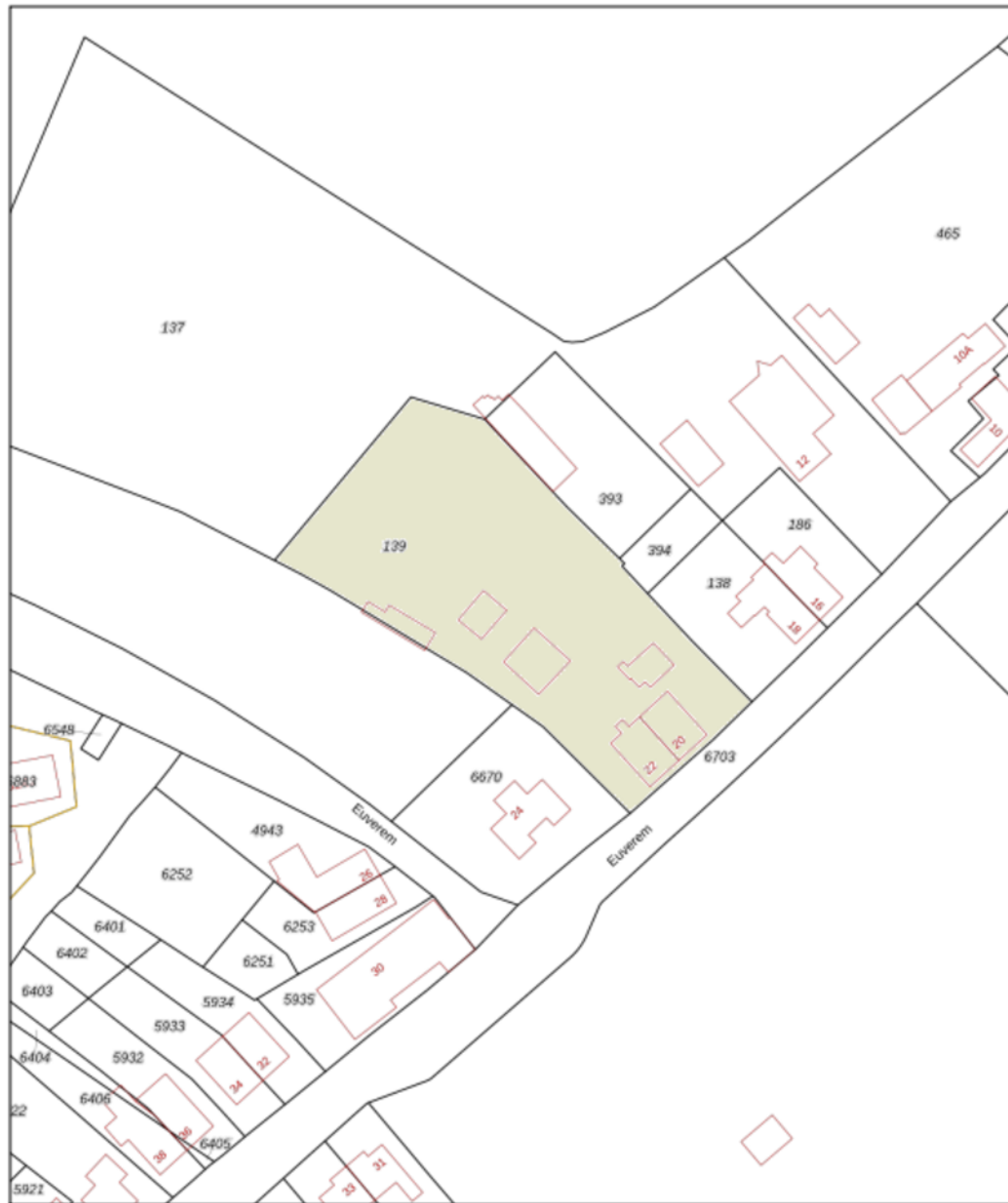



ligging bebouwing t.o.v. perceel



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 000



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eindsluitend uittreksel, geleverd op 4 maart 2024. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Gulpen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 139</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small></p>	
---	---	---





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 waardebeoordeling

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 waardebeoordeling. 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 Lievens





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl