



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Aardaker 46**

**6271 EL Gulpen**

**€ 830.000,- k.k.**



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

**Esther  
Simons-Erven**  
Binnendienst medewerkster

**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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

### Aardaker 46, 6271 EL Gulpen

In één van de mooiste straten van Gulpen bieden wij deze bijzondere, onder architectuur gebouwde, levensloopbestendige woning aan.

Dit duurzaam en tijdloos afgewerkt pand is aangenaam gelegen aan de Aardaker 46, een prachtige locatie in de woonwijk Gulpen-West.

Kenmerkend voor dit unieke object is de comfortabele en ruimtelijke indeling op de begane grond met een ruime semi open keuken, eetkamer, TV kamer,

een lichte woonkamer met uitzicht op de tuin en een ruime slaapkamer met badkamer.

Ook aan de praktische ruimtes is gedacht. Via de ruime hal is de douche voor gasten, de garderobe/voorraadkamer en de grote bijkeuken bereikbaar.

Op de eerste verdieping vind je drie slaap/werkkamers waaronder één mooie zeer ruime slaapkamer met een fraai spantenplafond en één slaap/werkkamer met doorgang naar het grote dakterras



vanwaar je uitkijkt op de Gulpenerberg en het fraaie Gulpdal.

In de tuin met meerdere terrassen, overkappingen en luifel kun je urenlang genieten van een groene oase.

Daar ligt ook een prachtige garage met plaats voor maar liefst drie auto's.

Deze garage is zo hoogwaardig gebouwd dat het eenvoudig getransformeerd kan worden naar bijvoorbeeld een mantelzorgwoning, tiny house of zelfstandig wonen van een van de kinderen.

Er zijn uitgewerkte plannen voor een verbouwing.

Deze levensloopbestendige woning met alle woonfuncties op de begane grond is zeer geschikt voor de liefhebbers van rust en groen.

De achterzijde van de grote tuin grenst aan een aantrekkelijk speel/wandelparkje met daarachter de landerijen van het mooie Gulpdal en de contouren van het statige kasteel Neubourg.

Ook een gezin met kinderen is op deze locatie helemaal op zijn plek.

Kortom, een ideale woning voor bijzonder wonen, dus laat je verrassen door dit aantrekkelijke aanbod!

Gulpen is letterlijk het hart van Heuvellandgemeente Gulpen-Wittem.

Dit aantrekkelijke dorp met uitvalswegen naar Maastricht en Aken en de Belgische Voerstreek is de echte centrumkern, en dat maakt het er prettig wonen.

Er is een uitstekend voorzieningenniveau, denk daarbij aan een uitgebreid en gevarieerd winkelaanbod in het gezellig winkelcentrum.



Maar ook het basis- en voortgezet onderwijs en medische voorzieningen zijn aanwezig.

Tenslotte zorgt het busstation er voor dat vanuit Gulpen alle kanten op gereisd kan worden met openbaar vervoer.

Naast deze praktische voordelen heeft Gulpen ook sfeer en gezelligheid te bieden.

In het centrum, aan de markt en het daarlangs stromende riviertje de Gulp, zijn vele horecazaken te vinden, zodat eenieder er naar zijn smaak gezellig kan vertoeven.

Tenslotte wordt het dorp omringd door het groene Heuvellandschap, heerlijk voor vele wandel- of fietstochten.



## Bijzonderheden

Het pand is in 1997 gebouwd onder architectuur van ing. A. Stroeken

De woning is voorzien van kunststoffen kozijnen met isolerende dubbele beglazing

De hoofddaken van zowel het woonhuis als de garage zijn voorzien van leien dakbedekking

Het platte dak van het woonhuis is voorzien van bitumen.

Op het platte dak zijn ook zorgvuldig uit het oog gehouden 12 stuks zonnepanelen aanwezig (300 Wp per stuk, eigendom, bouwjaar 2018)

Alle kamers op de eerste verdieping zijn voorzien van (gedeeltelijk elektrisch bediende) buitenzonwering (screens)

De voortuin is in 2023 onderhoudsvrij aangelegd

HR combi CV ketel (Atag, eigendom, bouwjaar 2021)



# vervolg bijzonderheden

Garage gerealiseerd in 2009, volledig geïsoleerd en voorzien van elektra aansluitingen

De woning is voorzien van een beveiligings-/alarm installatie en een deur video bewaking

Goed isolatiepakket met glas-, muur-, vloer- en dakisolatie

Aanvaarding in overleg



## Globale indeling

### Begane grond

Entree, hal met meterkast

Woonkamer voorzien van gebogen panoramaraam met uitzicht op terrassen en tuin

TV kamer met doorgang naar overkapping en tuin

Eetkamer

Semi open keuken voorzien van op maat gemaakte zwevende inrichting met combi oven, koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuiging, inbouwboiler

De hal, keuken, eet-, zit-, en woonkamer zijn voorzien van een doorlopende plavuizen vloer met vloerverwarming

Gastentoilet geheel betegeld en voorzien van stand closet en fonteintje, vloerverwarming en mechanische afzuiging

Gastenbadkamer geheel betegeld voorzien van douche en vloerverwarming

Ensuite, geheel betegeld badkamer voorzien van een bad, wastafelmeubel, staand closet, mechanische ventilatie en vloerverwarming

Slaapkamer I met pvc-stroken vloer,

inloopkamer met op maat gemaakte schuifdeurkasten, doorgang naar terras en tuin, grote glazen pui voorzien van elektrisch bediend rolluik

Garderobe voorzien van plavuizenvloer, koel/vriescombinatie met ombouw

Bijkeuken voorzien van tegelvloer met keukenblok, witgoedaansluiting, CV installatie en doorgang naar carport



# Globale indeling

## Eerste Verdieping

Overloop voorzien van vloerbedekking en via vlizo trap toegang tot zolder

Slaapkamer II voorzien van vloerbedekking

Slaapkamer III voorzien van vloerbedekking met een doorgang naar het ruime dakterras met fraai uitzicht over het Gulpdal, de grote glazen pui is voorzien van elektrisch bediende buitenscreens

Slaapkamer IV voorzien van vloerbedekking en een prachtig hoog spantenplafond

De zonbelaste ramen zijn voorzien van buitenscreens

## Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare zoldervliering, extra geïsoleerd

## Extern

Tuinberging vanaf overkapping bereikbaar voor alle tuingereedschappen en machines

Vrijstaande grote garage/atelier met oprit, voorzien van geïsoleerde sectionaalpoort, tegelvloer, vloer- wand- en dakisolatie, takelinstallatie en leipannen dakbedekking



# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	villa
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1997
<b>Aantal kamers</b>	8
<b>...waarvan slaapkamers</b>	4
<b>Perceel</b>	916 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	190 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	74 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	43 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV ketel - Atag bouwjaar 2021 - eigendom
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
<b>Energielabel</b>	A
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in woonwijk
<b>Ligging tuin</b>	zuidoost



**lichte  
woonkamer  
met uitzicht  
op de tuin**





FOTOS





FOTOS





FOTO'S



**ruime  
slaapkamer  
met  
badkamer**





FOTOS



FOTOS





FOTOS





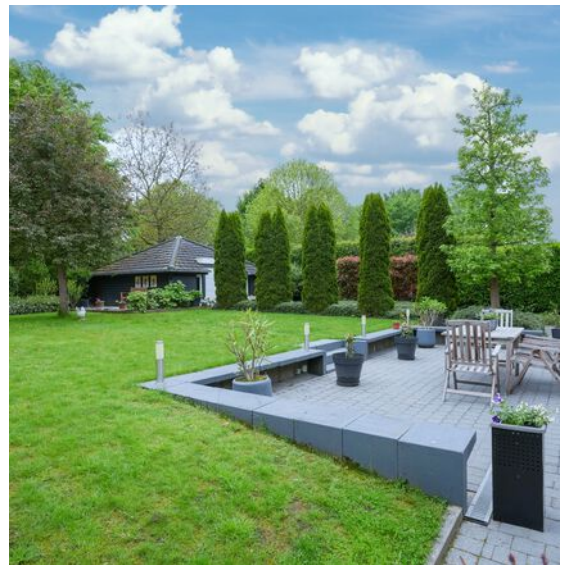
FOTOS





PHOTOS





PHOTOS





FOTOS





**tuin met  
meerdere  
terrassen,  
over-  
kappingen en  
luifel**

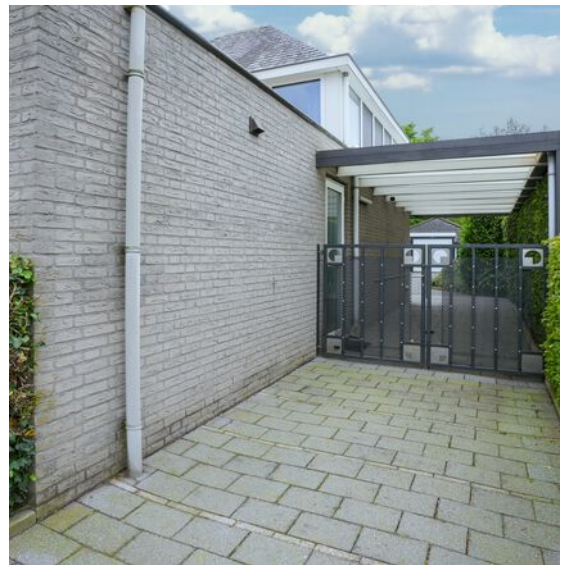




PHOTOS



PHOTOS



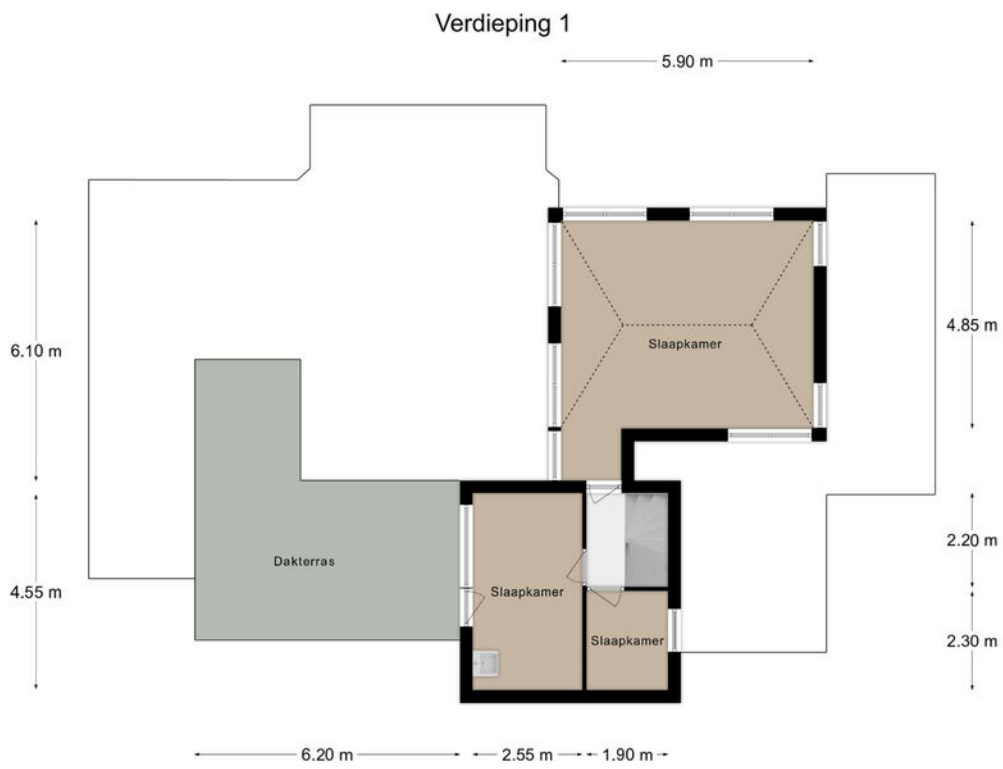


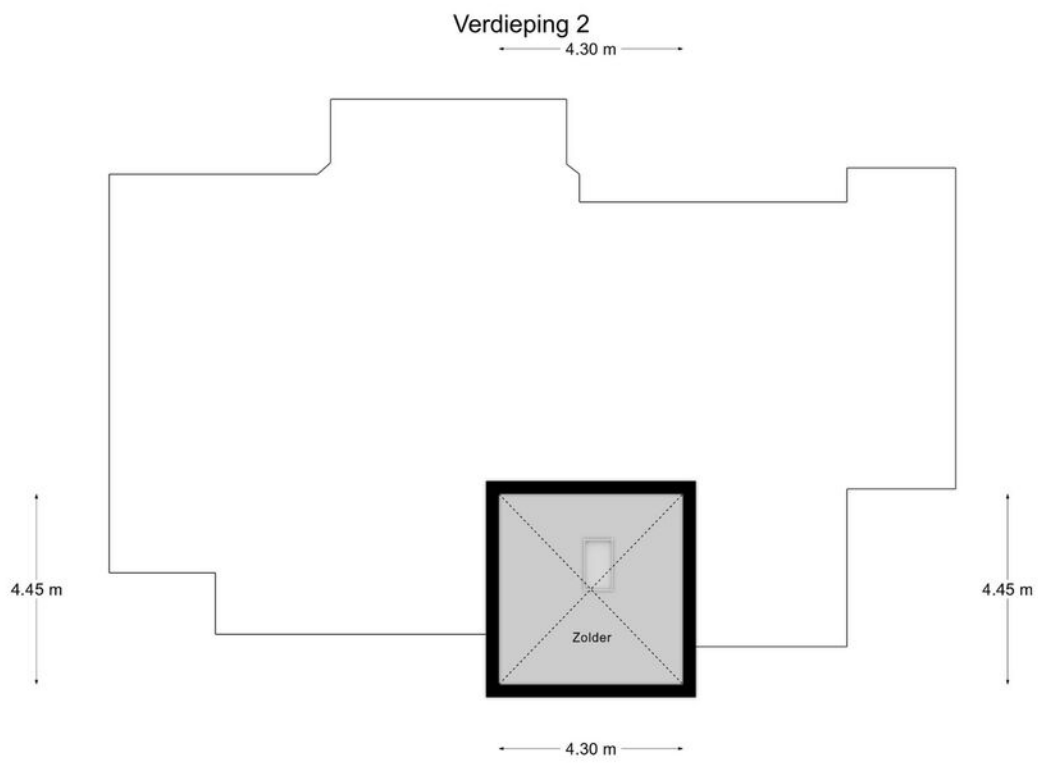
FOTOS



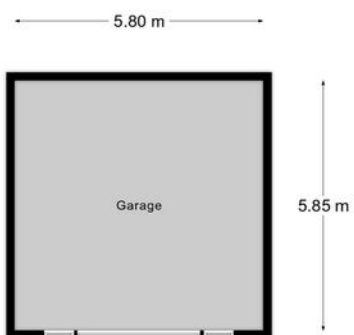
# Plattegronden







Garage






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 000



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gulpen	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Volgestelde kadastrale grens	Perceel 4690	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

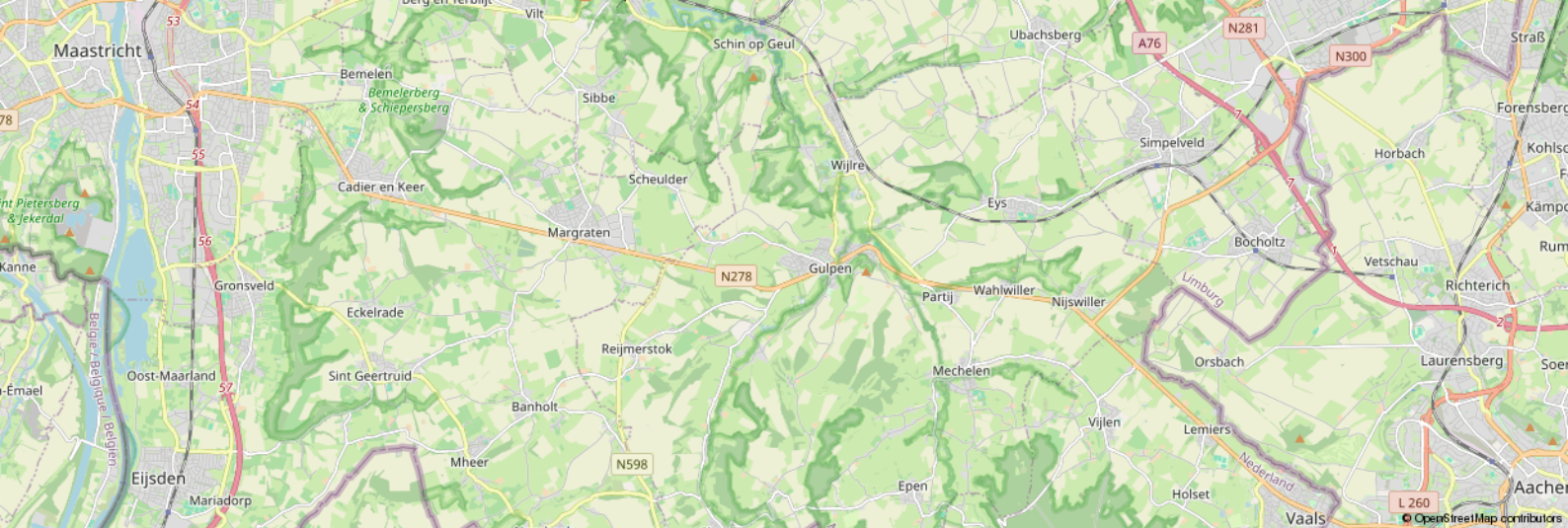
Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 16 april 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

KADASTRALE KAART







### 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 Lievens





## Contact

[info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)