



TE KOOP



Dokter Delissenstraat 10

6271 GH Gulpen

€ 345.000,- 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

Dokter Delissenstraat 10, 6271 GH Gulpen

Deze instapklare, tussengelegen drive-in woning met inpandige garage is gelegen in een geliefde kindvriendelijke woonwijk in Gulpen en op loopafstand van het gezellige centrum.

Na aankoop van de huidige eigenaar in 1999 is de woning telkens keurig onderhouden, ook heeft het huis een hele sfeervolle afwerking gekregen.

Vanaf de straat lopen we de entreehal naar binnen, daarnaast ligt de inpandige garage met dubbele poort en alle praktische voorzieningen.

Een etage naar boven komen we in de leefruimtes terecht die op tuinniveau gesitueerd zijn. Hier vinden we een lichte woon-en eetkamer met sfeervolle ensuite schuifdeuren.



In 2008 is er een uitbouw gerealiseerd aan de achterzijde met de moderne keuken die van alle gemakken voorzien is, de authentieke plavuïes geven extra sfeer.

De schuifpui geeft toegang tot de onderhoudsvrije tuin met terrasoverkapping, een fijne buitenruimte om gezellige avonden door te brengen.

Op de tweede verdieping treffen we vervolgens drie nette slaapkamers en een badkamer met ligbad, toilet en wastafel aan.

De oprit aan de voorzijde van de woning biedt tevens eigen parkeergelegenheid.

We leiden je graag rond in dit verrassend leuke huis, kom jij een kijkje nemen?

Gulpen is letterlijk het hart van Heuvellandgemeente Gulpen-Wittem. Dit vriendelijke dorp met uitvalswegen naar Maastricht en Aken is de echte centrumkern, en dat maakt het er prettig wonen.

Daar zijn vele redenen voor te benoemen.

Allereerst een uitstekend voorzieningenniveau, denk daarbij aan een uitgebreid en gevarieerd winkelaanbod in het gezellige winkelcentrum.

Maar ook basis- en voortgezet onderwijs en medische voorzieningen zijn aanwezig. Tenslotte zorgt het busstation ervoor dat vanuit Gulpen alle kanten op gereisd kan worden met het openbaar vervoer.

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

In het centrum 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

De woning is voorzien van kunststoffen kozijnen met HR++ beglazing

Het platte dak van de woning is gedeeltelijk vervangen in 2008

CV-installatie Nefit ECOM line HR, eigendom (bouwjaar 2008)

Keuken en overloop zijn voorzien van vloerverwarming

In 2008 is er een uitbouw met keuken gerealiseerd

De woning beschikt over een inpandige garage

De woning is gedeeltelijk voorzien van rolluiken

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast en trapopgang
Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Garage voorzien witgoedaansluitingen en trapkast

Eerste verdieping

Overloop voorzien van tegelvloer, trapopgang

Half open keuken met eetgedeelte, moderne aanbouwinstallatie met hardstenen blad en voorzien van de volgende inbouwapparatuur; oven, vaatwasser, afzuigkap en gasfornuis.

De keuken is voorzien van karakteristieke plavuïsjes met vloerverwarming, een schuifpui geeft toegang naar de tuin.

Woonkamer voorzien van plankenvloer, dubbele schuifdeuren naar de keuken
Tuin voorzien van overkapping

Tweede verdieping

Overloop voorzien van bergkast met CV installatie

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Slaapkamers zijn allen voorzien van een plankenvloer

Badkamer voorzien van ligbad, hangend toilet en wastafel, betegeld.



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1990
Aantal kamers	8
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	110 m ²
Woonoppervlakte	94 m ²
Overige inpandige ruimte	35 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	8 m ²
Verwarming	CV-ketel, eigendom Nefit ECOM line HR (bouwjaar 2005)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	C
Ligging	in woonwijk
Ligging tuin	noordwest



**Woon-
eetkamer
met ensuite
schuifdeuren**





FOTOS





FOTOS





FOTOS







FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS

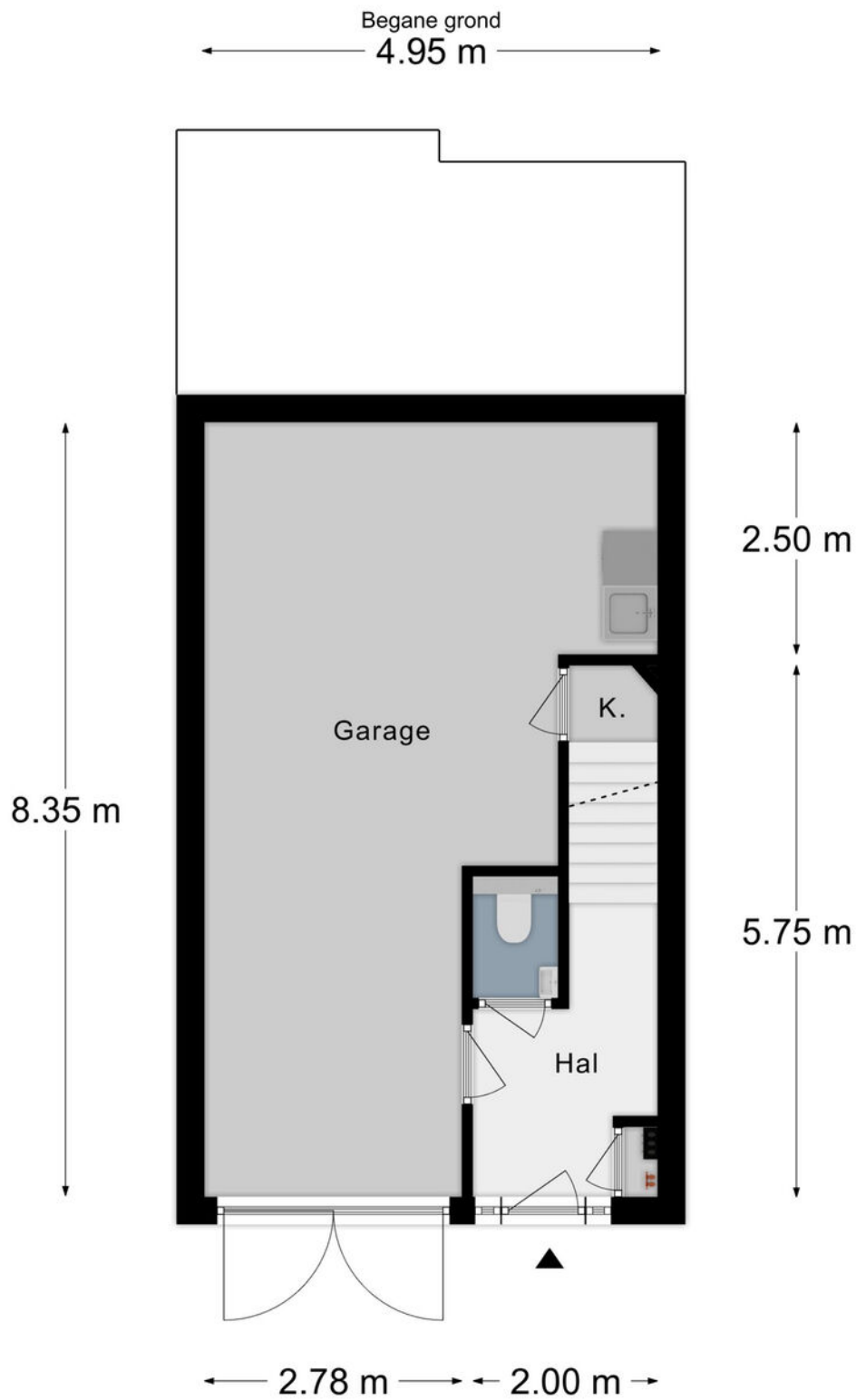




FOTOS

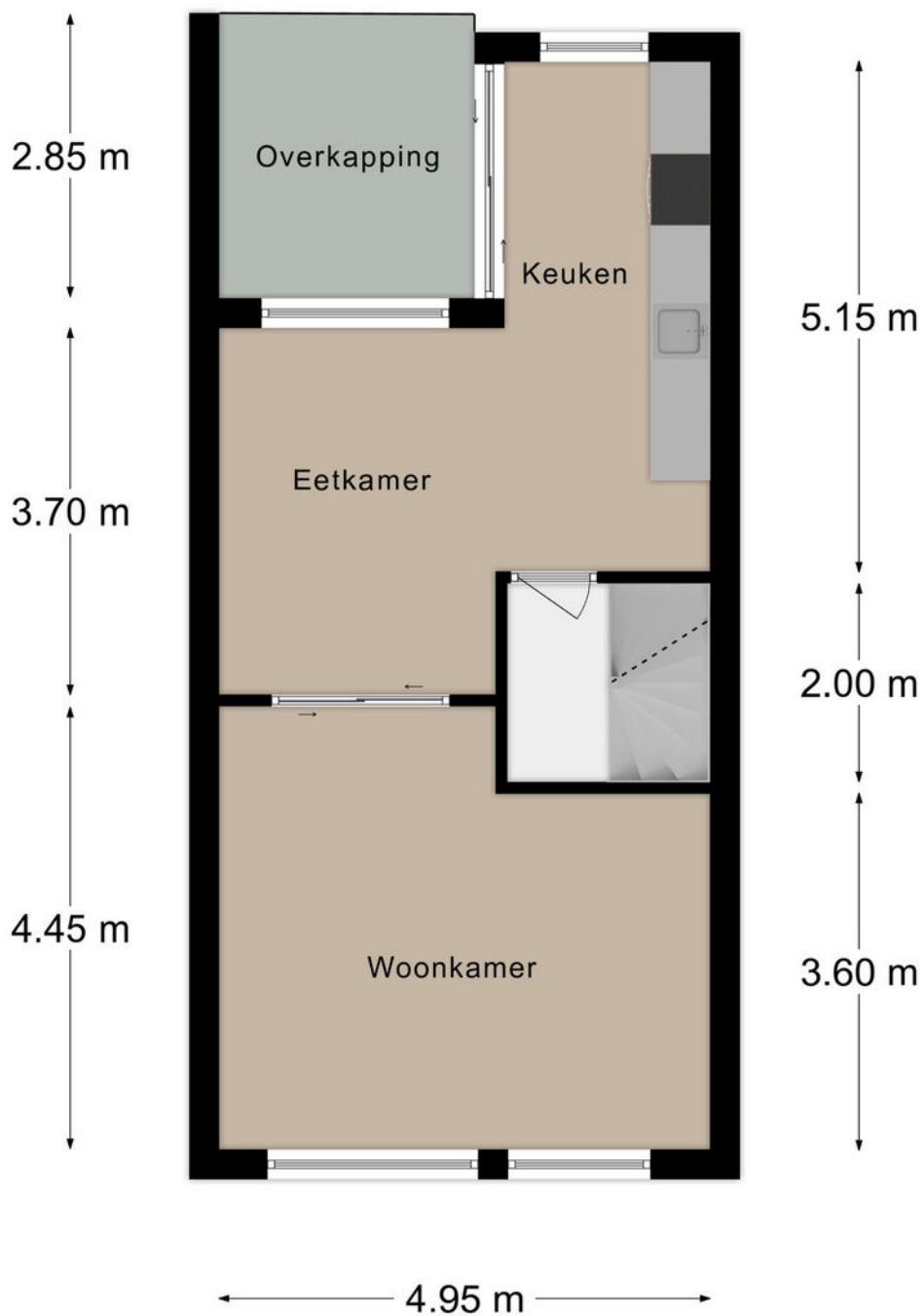


Plattegronden



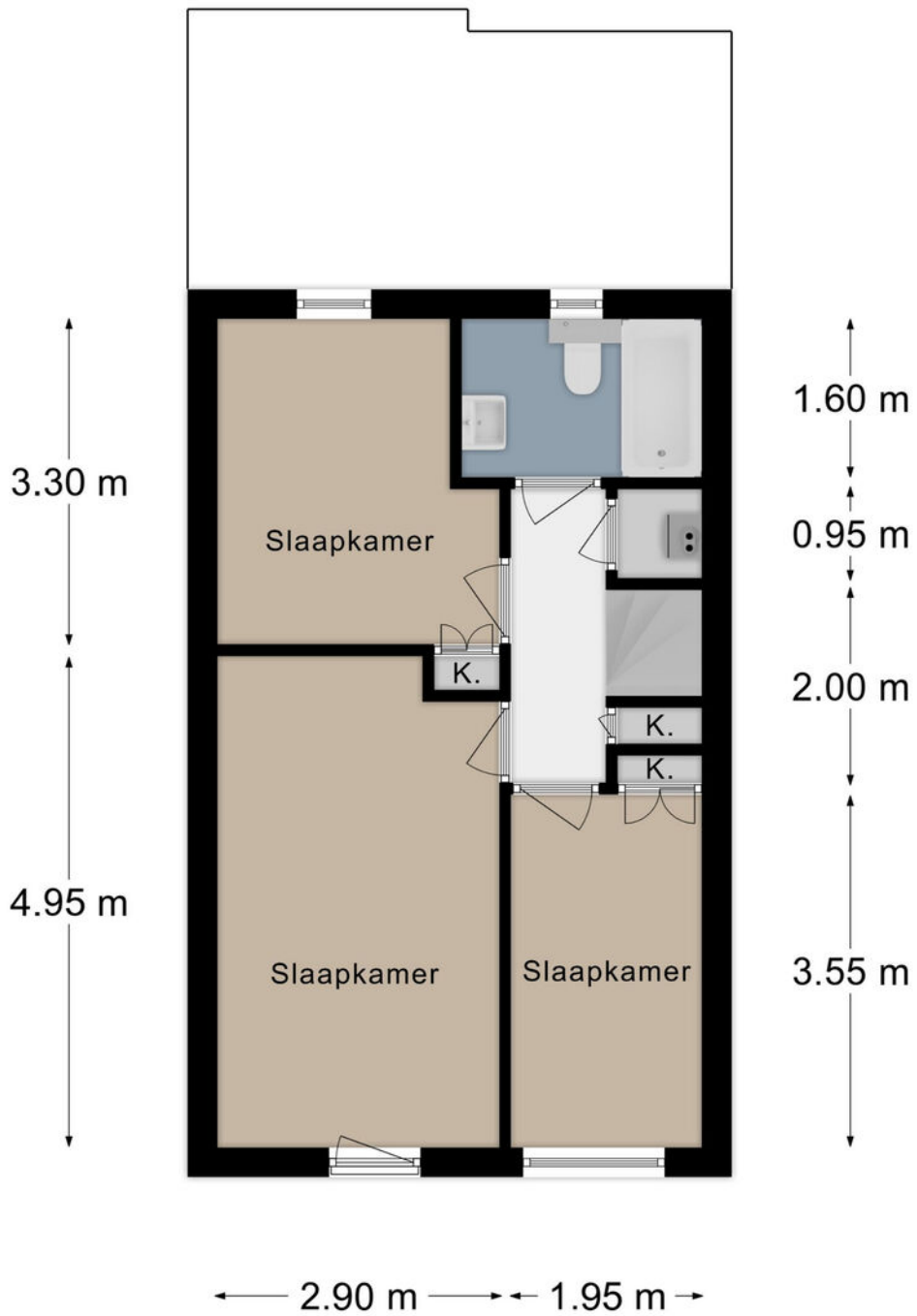
Verdieping 1

← 2.70 m → ← 2.05 m →



Verdieping 2






← 2.40 m → ← 2.45 m →



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 000



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Gulpen	
 Volgestelde kadastrale grens		Sectie A	
 Voorlopige kadastrale grens		Perceel 4251	
 Administratieve kadastrale grens			
 Bebouwing			
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small>		<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>	

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

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl