



**TE KOOP**



**Kiewegracht 8 A**

**6271 BN Gulpen**

**€ 225.000,- 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

### Kiewegracht 8 A, 6271 BN Gulpen

Met uitzicht over het Geuldal en gelegen aan de rand van het dorp Gulpen is deze knusse hoekwoning met balkon en buitenberging.

We stappen de woning binnen en treffen op de begane grond een goed formaat slaapkamer met ensuite badkamer voorzien van douche en wastafel.

Op de eerste verdieping komen we terecht in een fijne leefruimte met veel lichtinval, vanuit waar aansluitend we het recent gerenoveerde zonneterras/ balkon betreden.

Een plekje vanwaar je optimaal kan genieten van de zon en de omgeving. Het uitzicht op de Geul en het Geuldal aan de voorzijde en de Dolsberg aan de achterzijde geeft het gevoel van landelijk wonen.



De per vaste trap bereikbare tweede verdieping heeft een tweede slaapkamer met zowel aan voor en achterzijde een dakkapel en bied plek als extra hobby/werkruimte.

De aangebouwde buitenberging biedt voldoende mogelijkheid voor het stallen van fietsen. De woning combineert de voordelen van een appartement en een natuurgebied op 150 meter afstand.

Kortom, een fijne woning met sfeer, ideaal voor starters, alleenstaanden of als pied à terre.

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

In 2023 is het balkon volledig vernieuwd

De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing

De kozijnen zijn voor het laatst geschilderd in 2019

De woning beschikt over energielabel D

Veiligheidsloten op ramen en deuren

CV-installatie Remeha Calenta, bouwjaar 2012, eigendom

Aanvaarding in overleg



## Globale indeling

### Begane grond

Overdekte entree, hal met meterkast en trappenhuis

Toilet voorzien van stand closet en fontein

Trapberging met CV-installatie en witgoedaansluitingen

Badkamer voorzien van douche en wastafel

Slaapkamer I voorzien van laminaatvloer

### Eerste verdieping

Woonkamer voorzien van eikenparketvloer, schouw met houtkachel en toegang tot het balkon.

Gesloten keuken voorzien van de volgende aanbouwinstallatie:  
4 pits-gasfornuis en afzuiginstallatie

### Tweede verdieping

Hobby/werkkamer voorzien van laminaatvloer

Slaapkamer II voorzien van laminaatvloer



# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	hoekwoning
<b>Bouwjaar</b>	1900
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>...waarvan slaapkamers</b>	3
<b>Perceel</b>	57 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	99 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	13 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	3 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV-ketel, bouwjaar 2012, eigendom Remeha Calenta
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, dubbel glas
<b>Energie label</b>	D
<b>Ligging</b>	aan bosrand, aan drukke weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
<b>Ligging tuin</b>	zuid

KENMERKEN





**Zonneterras  
met uitzicht  
over het  
Geuldal**





FOTOS







FOTOS







FOTOS













FOTOS



FOTOS







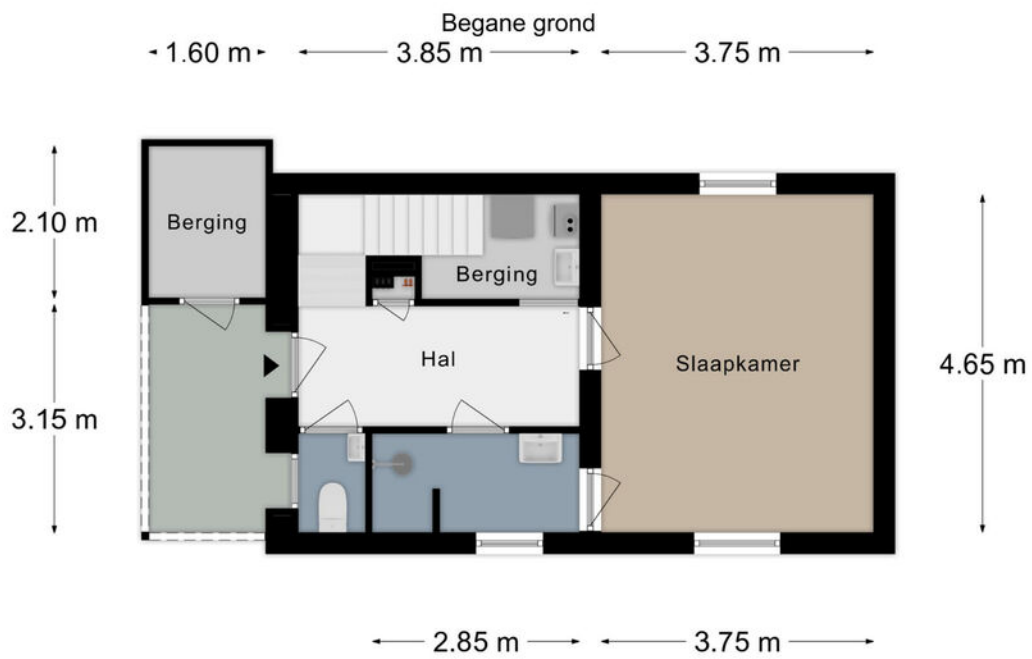
FOTOS





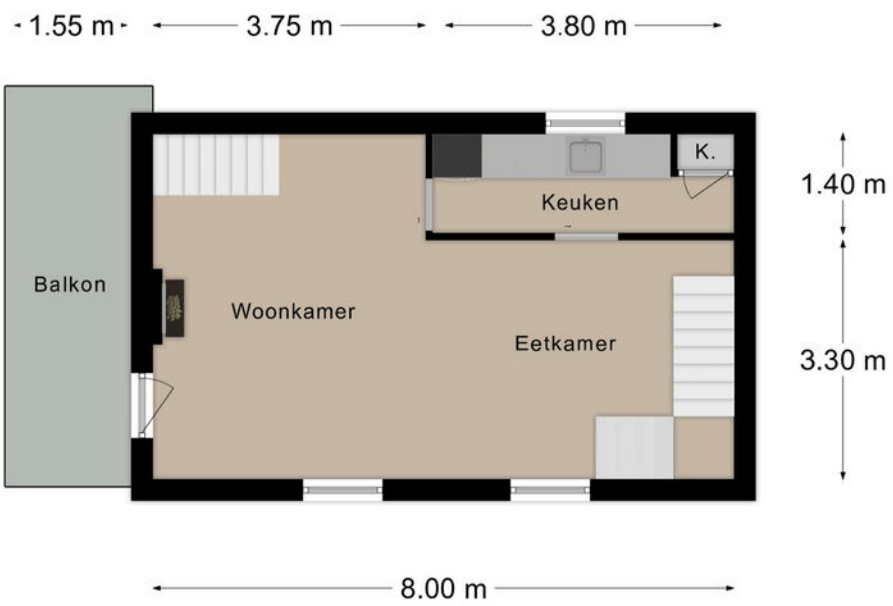


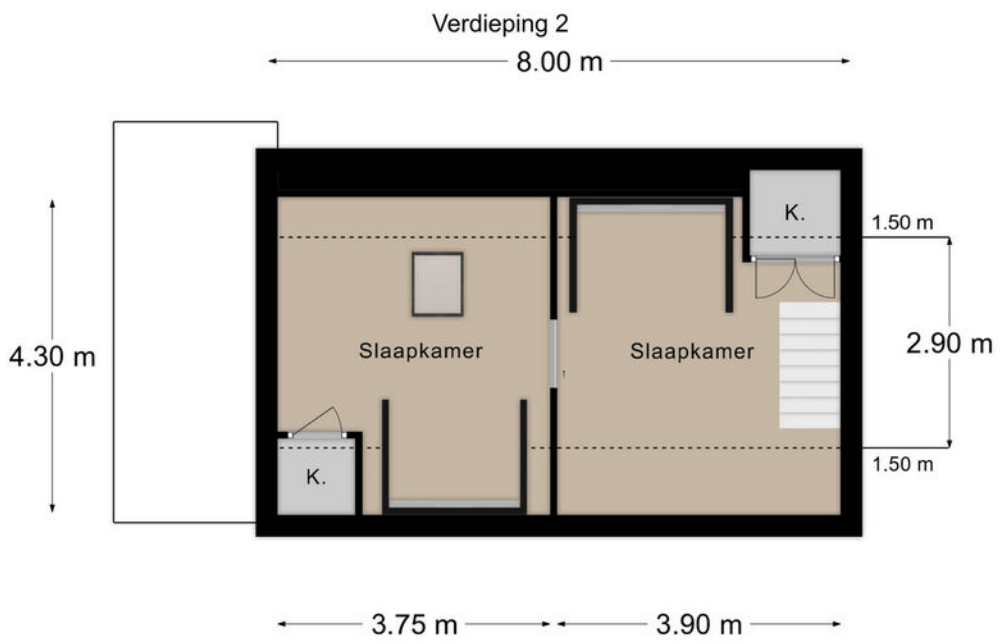
# Plattegronden





Verdieping 1







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 000



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente <b>Gulpen</b>	
<b>25</b>	Huisnummer	Sectie <b>D</b>	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel <b>205</b>	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

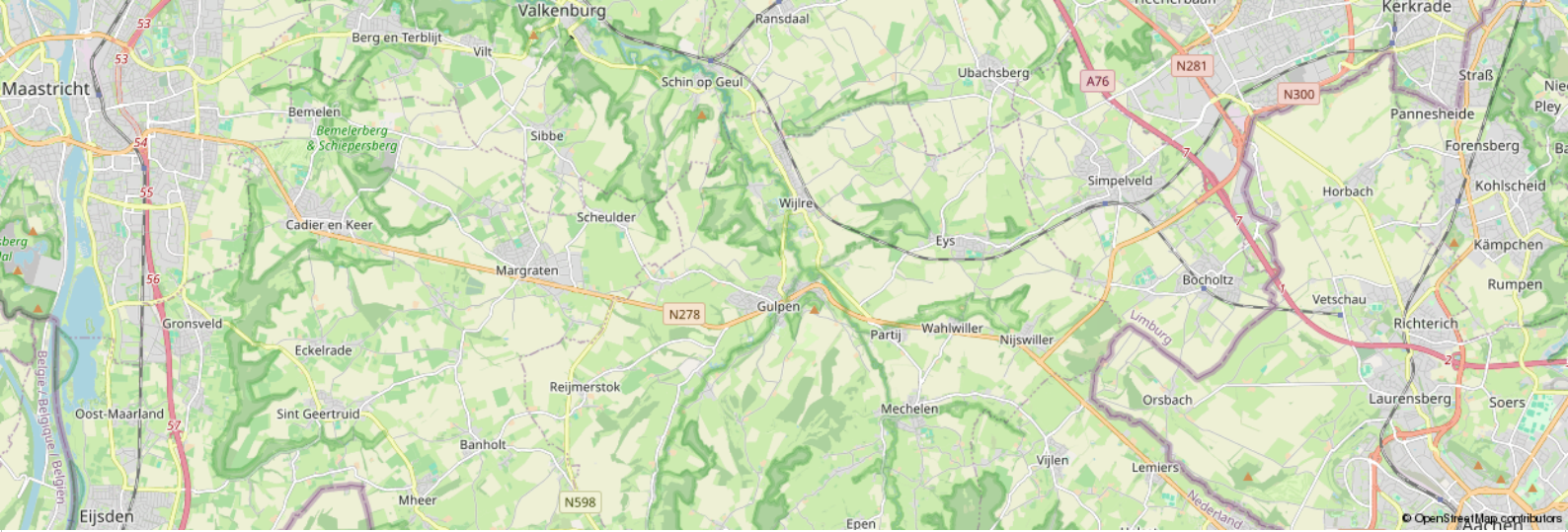
Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 11 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.









### 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



**VBO** Vereniging van  
makelaars en taxateurs

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