



TE KOOP



Wesselderstraat 11

6271 BW 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





Over het huis

Wesselderstraat 11, 6271 BW Gulpen

Gelegen aan een klein straatje net buiten het centrum van Gulpen is deze keurig onderhouden tussenwoning!

We stappen de woning binnen in de knusse woonkamer, met aansluitend een gesloten keuken en achterliggend de badkamer.

De woning beschikt op de eerste verdieping over drie slaapkamers, geschikt voor starters, een jong gezin of voor bijvoorbeeld het creëren van een thuishkantoor.

Daarnaast is er een handige bergzolder, een ruime kelder én zijn er nog twee externe bergingen, prima als extra opbergruimte.



De volledig betegeld tuin biedt tal van mogelijkheden, zo is er ook ruimte voor een eventuele aanbouw.

De woning is enigszins gedateerd en behoeft modernisering om er weer een eigentijds huis van te maken.

Steek jij je handen graag uit je mouwen om hier een fijn thuis van te maken? We plannen graag een bezichtiging!

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

De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing

CV-installatie, ATAG, huur, ca. 5 jaar oud (exact bouwjaar onbekend)

De woning is grotendeels voorzien van rolluiken

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Souterrain

Kelder

Begane grond

Entree, hal met meterkast

L-vormige woonkamer met open haard

Gesloten keuken met aanrechtblok en
muurkast, voorzien van tegelvloer

Bijkeuken voorzien van tegelvloer

Badkamer met witgoedaansluitingen,
inloopdouche, toilet en wastafel

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Bergruimte

Alle slaapkamers en overloop zijn
voorzien van laminaat

Tweede verdieping

Per vlizotrap bereikbare bergzolder



Kenmerken

| | |
|-------------------------------------|--|
| Soort woning | eengezinswoning |
| Type woning | tussenwoning |
| Bouwjaar | 1930 |
| Aantal kamers | 6 |
| ...waarvan slaapkamers | 3 |
| Perceel | 163 m ² |
| Woonoppervlakte | 90 m ² |
| Overige inpandige ruimte | 14 m ² |
| Gebouw gebonden buitenruimte | 9 m ² |
| Externe bergruimte | 9 m ² |
| Verwarming | CV_ketel, ca. 5 jaar oud (exact bouwjaar onbekend), huur De huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper |
| Isolatie | dubbel glas |
| Energie label | E |
| Ligging | aan rustige weg, in centrum, in woonwijk |
| Ligging tuin | zuid |

KENMERKEN





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS



**Slaapkamers
eerste
verdieping**







**Externe
bergruimte**





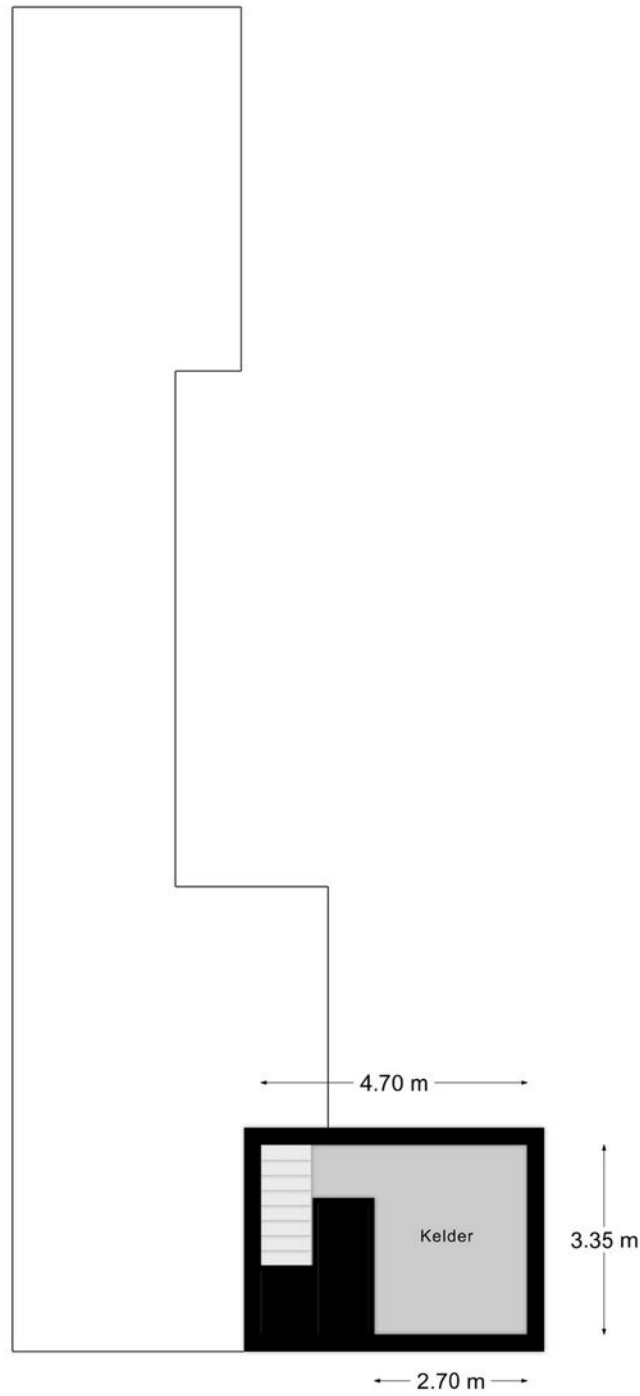
FOTOS





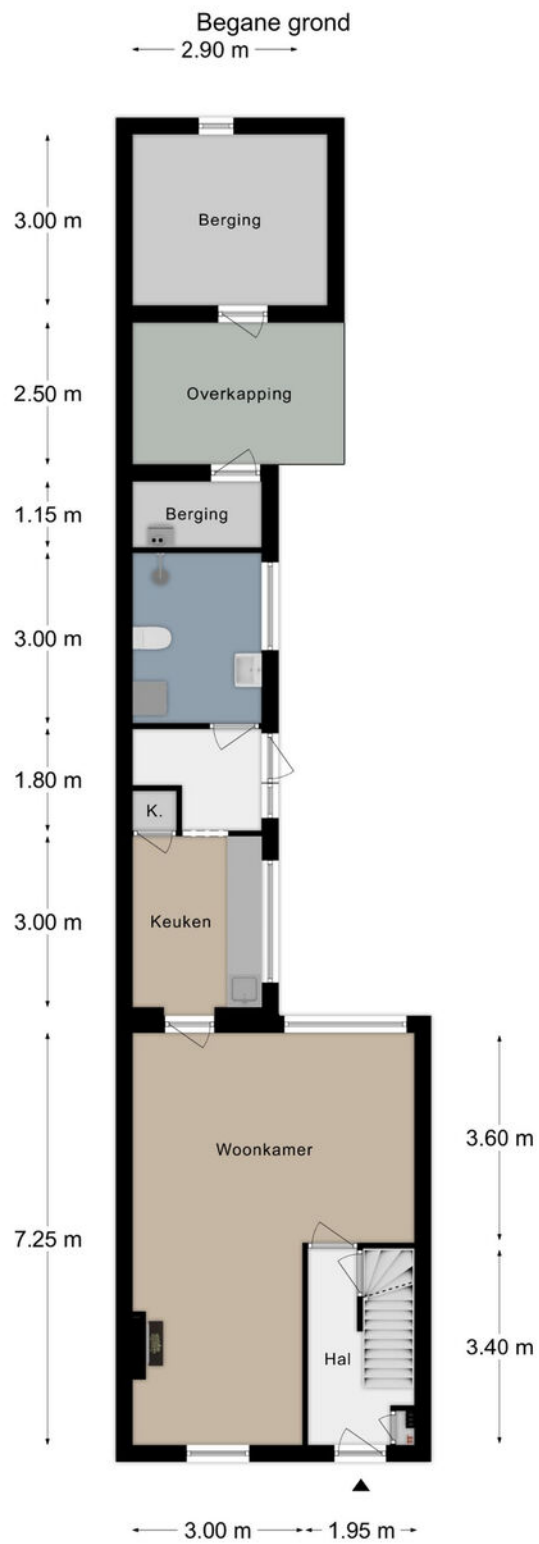
Plattegronden

Souterrain

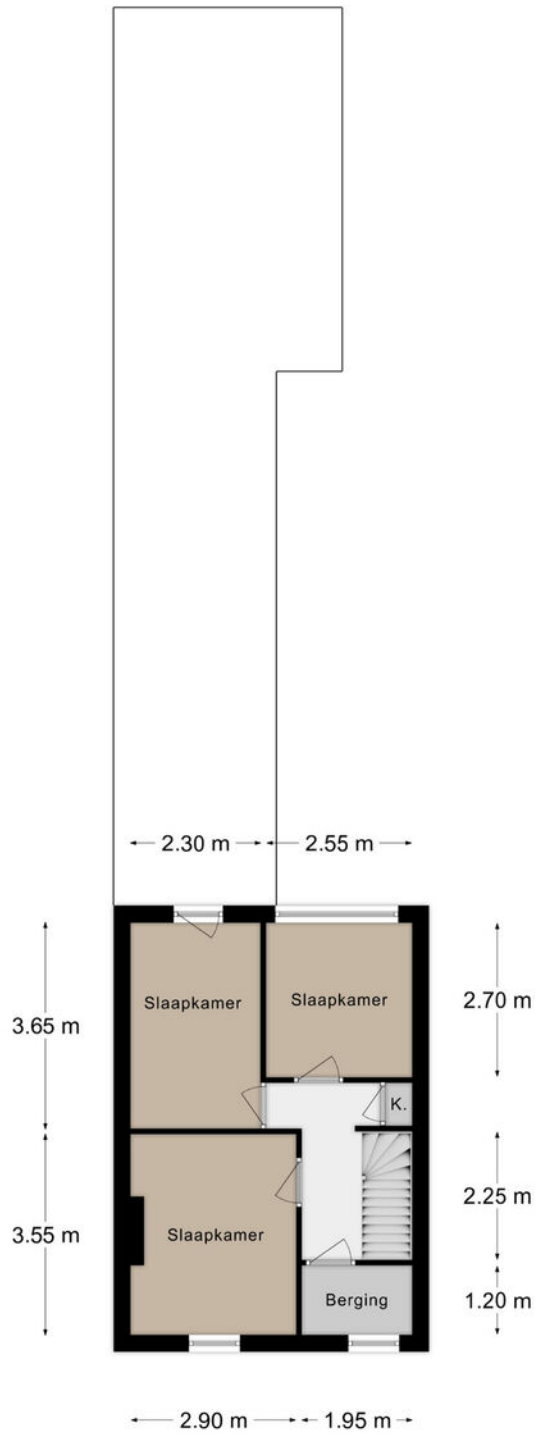


PLATTEGRONDEN

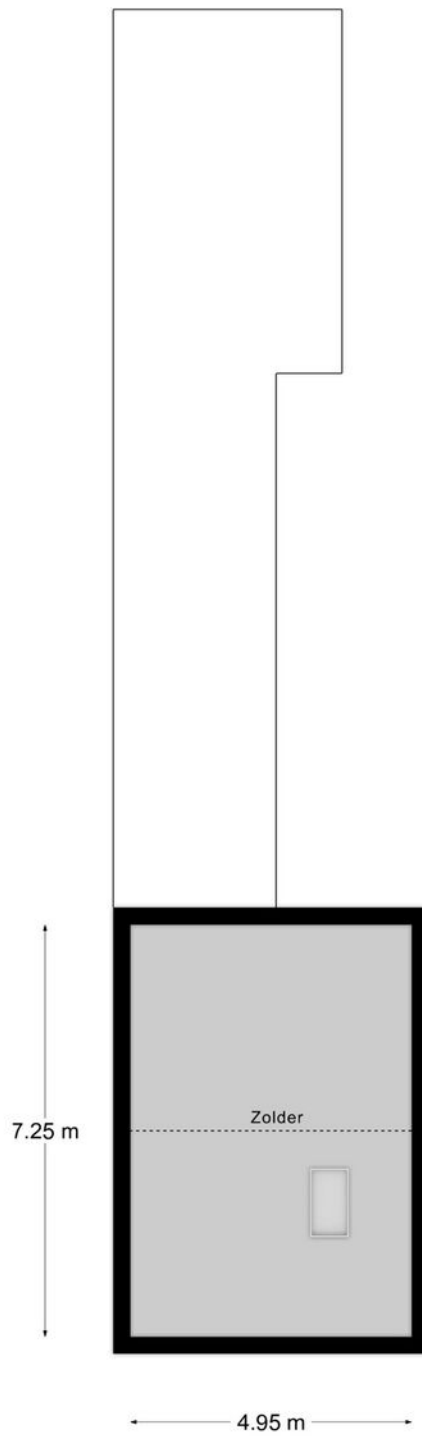




Verdieping 1



Verdieping 2



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 000



| | | |
|--|--|--|
| <p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eersluidend uittreksel, geleverd op 23 juli 2024 De bevrager van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gulpen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3683</p> <p>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.</p> | |
|--|--|--|

KADASTRALE KAART



Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Lined area for writing notes, consisting of horizontal dotted lines.





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