



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Maretak 11
6271 EP Gulpen

€ 735.000,- 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

Maretak 11, 6271 EP Gulpen

De Maretak, gelegen aan de rand van villawijk Gulpen-West, is een heerlijke plek om te wonen.

Het is een uitstekende en zeer rustige locatie aan een doodlopend erf met afwisselende bebouwing in moderne stijlen architectuur.

Aldaar treffen we deze vrijstaande semi bungalow met een woonoppervlak van maar liefst 220 m², onder architectuur getekend door architect Lahaye.

Deze villa kenmerkt zich door een creatief lijnenspel in huis, dat heeft geresulteerd in een heel speelse indeling, er is overal zicht naar de tuin en de privacy is prima gewaarborgd.

Op de begane grond vinden we een compleet woonprogramma met een ruim bemeten woongedeelte voorzien van royale living, open werkkamer en een woonkeuken met eetgedeelte.



Verder is er ook de master bedroom met kleedruimte en een privébadkamer.

De inpandige garage is ruim genoeg om de auto te parkeren of voor andere praktische zaken.

Levensloopbestendig wonen is hier dan ook een vanzelfsprekendheid.

De verdieping telt vervolgens nog twee flinke slaapkamers en de tweede badkamer, opgroeiende kinderen zullen er hun eigen plek vinden of een ideale etage waar gasten zich even kunnen terugtrekken.

Op het dakterras genieten ze van vrij uitzicht over de groene weilanden.

Door de jaren heen is er steeds onderhoud gepleegd waardoor het pand een prima bouwkundige toestand heeft.

Het object heeft een fijn formaat perceel van 635 m², aangelegd met terrassen, gazon en afwisselende plantenborders.

Zowel vanuit de woonkamer als de keuken stap je makkelijk de tuin in om heerlijk buiten te gaan zitten.

Aan de voorzijde is er een brede oprit met ruime parkeergelegenheid.

Zowel een echtpaar dat levensloopbestendig wilt wonen met veel ruimte alsook een gezin met opgroeiende kinderen zullen zich thuis voelen in dit aantrekkelijke woonhuis.

Een absolute must see om dit fantastische object zelf te ontdekken.



Omschrijving

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

Bouwjaar 1992

Aluminium kozijnen met dubbele HR beglazing, de aanbouw heeft kunststoffen kozijnen

De woning is in 2009 voorzien van een aanbouw in gebruik als study

Het buitenschilderwerk van de gevels is vernieuwd in 2022, de trespabeplating is geschilderd in 2018

Het platte dak van de originele woning is vernieuwd in 2010 met EPDM dakbedekking

Heteluchtverwarming (Brink Climate systems Elan 25 en Elan 10, bouwjaar 2011) met CV ketel (Nefit HR 25, bouwjaar 2021), ventilatie middels WTW installatie (bouwjaar 2011)

De aanbouw is voorzien van elektrische vloerverwarming

Er zijn 23 zonnepanelen (250 Wp per stuk) geïnstalleerd in 2014 (opbrengst 2023: 4.136 kWh)

De woning is voorzien van 3 airconditionings (bouwjaar 2021)



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal voorzien van meterkast, garderobe.

Dubbele glazen deuren geven toegang naar de woonkamer.

Living met zitskamer en televisiehoek, glazen puien geven vrij zicht op de tuin en aangrenzende weilanden

Study in open verbinding met de woonkamer, airconditioning

Gesloten keuken voorzien van eetgedeelte met schuifpui naar de tuin, aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: oven, magnetron, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast

Bijkeuken met witgoedaansluitingen, vaste kasten, aanrecht en loopdeur naar de tuin

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Badkamer I met dubbele wastafel, inloopdouche en ligbad

Kleedruimte met vaste kasten en laminaatvloer

Slaapkamer I voorzien van airconditioning en laminaatvloer

Inpandige garage met sectionale poort

De gehele begane grond is voorzien van plavuizen vloeren, met uitzondering van slaapkamer en kleedruimte

Verdieping

Overloop voorzien van vloerbedekking, toegang naar het dakterras

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Badkamer voorzien van douche en wastafel

Slaapkamer II voorzien van vloerbedekking en dakraam, aansluitend stookruimte

Slaapkamer III voorzien van vloerbedekking

Bergzolder



Kenmerken

Soort woning	bungalow
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1992
Aantal kamers	8
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	635 m ²
Woonoppervlakte	220 m ²
Overige in pandige ruimte	19 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	27 m ²
Verwarming	hete lucht verwarming
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label	B
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht



royale living





FOTOS





FOTOS





FOTOS



**woonkeuken
met
eetgedeelte**



PHOTOS



PHOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS







FOTOS

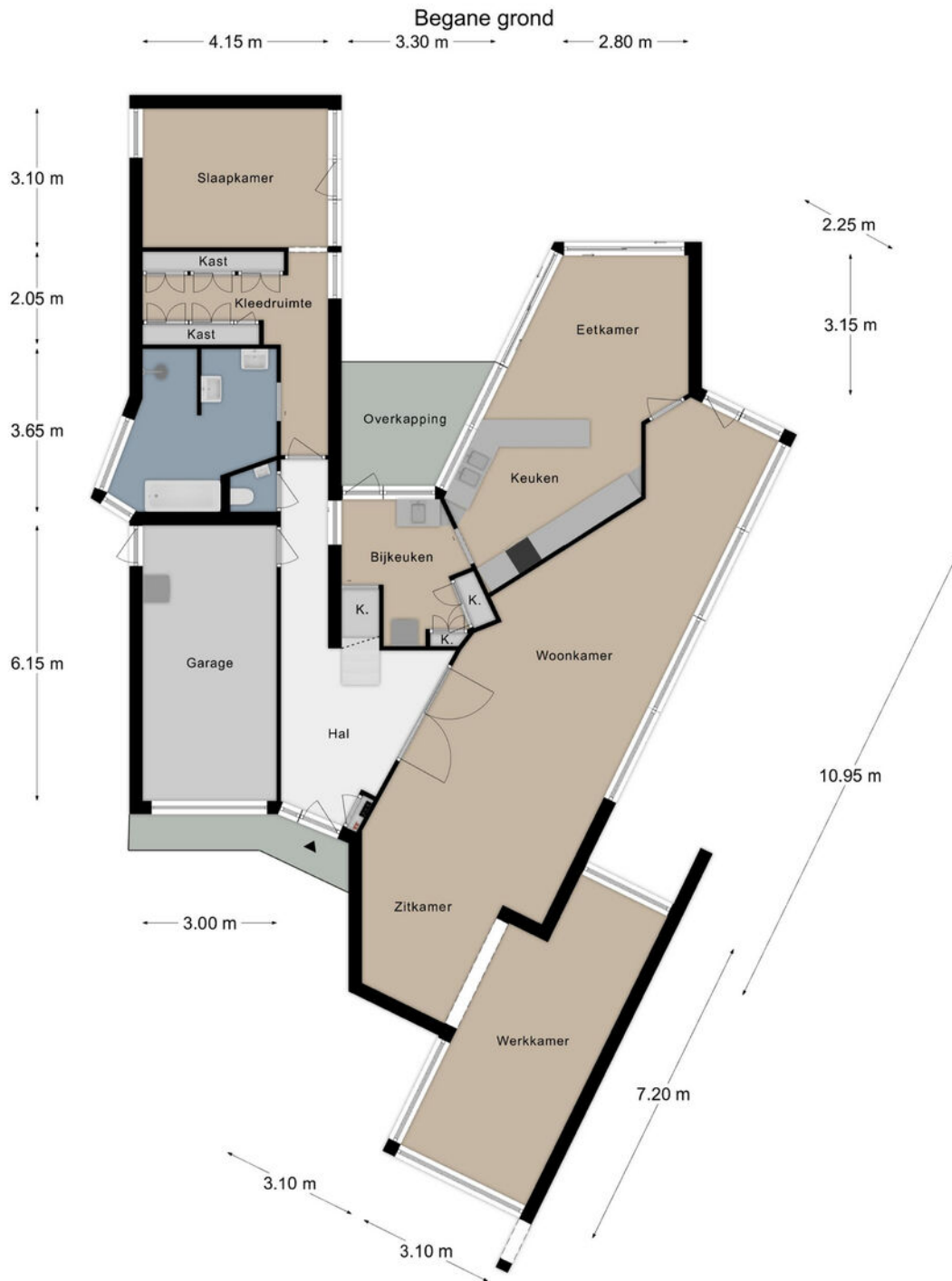




FOTOS



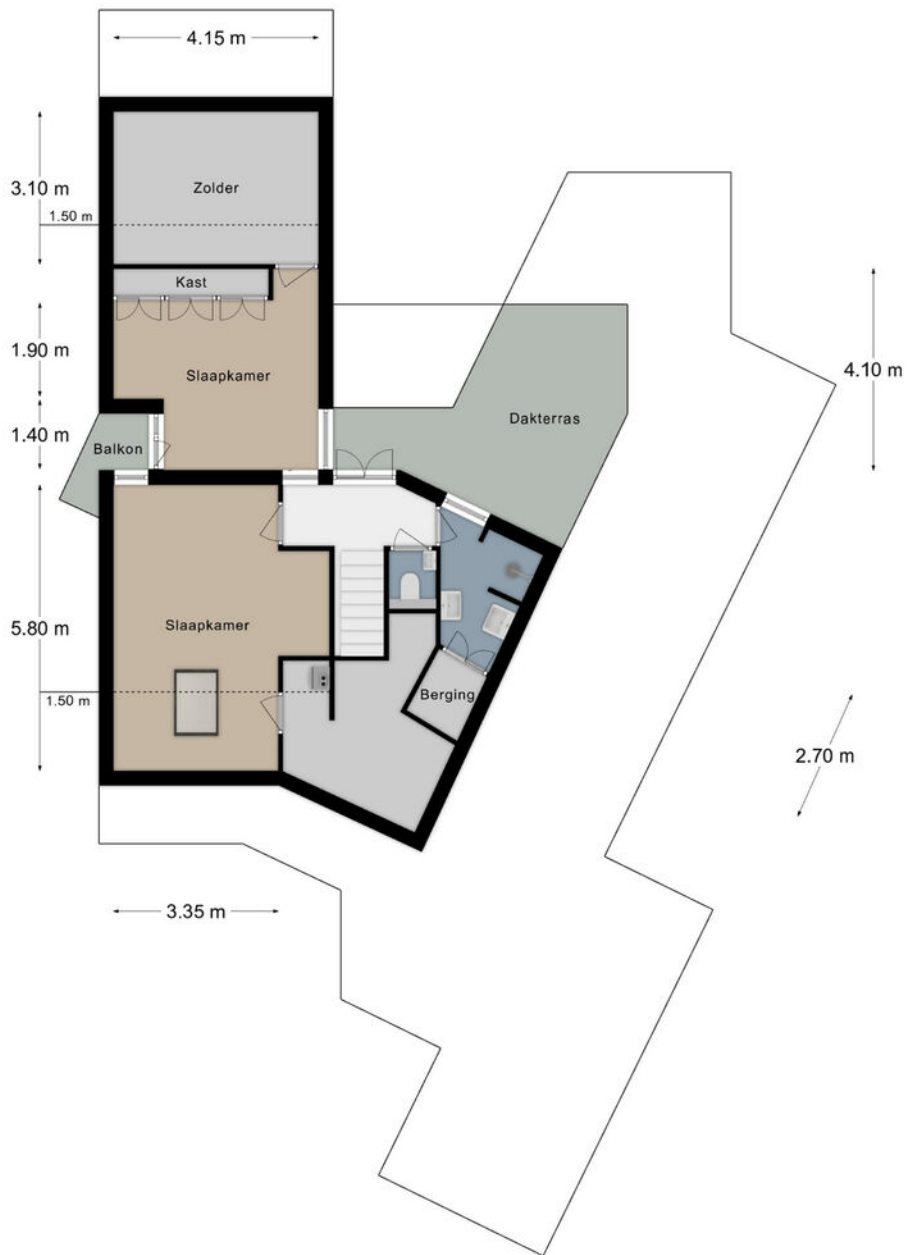
Plattegronden



PLATTEGRONDEN



Verdieping 1




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Gulpen Sectie A Perceel 4352</p>	
---------------------	---	---	---

Voor een aanvullend 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.

KADASTRALE KAART



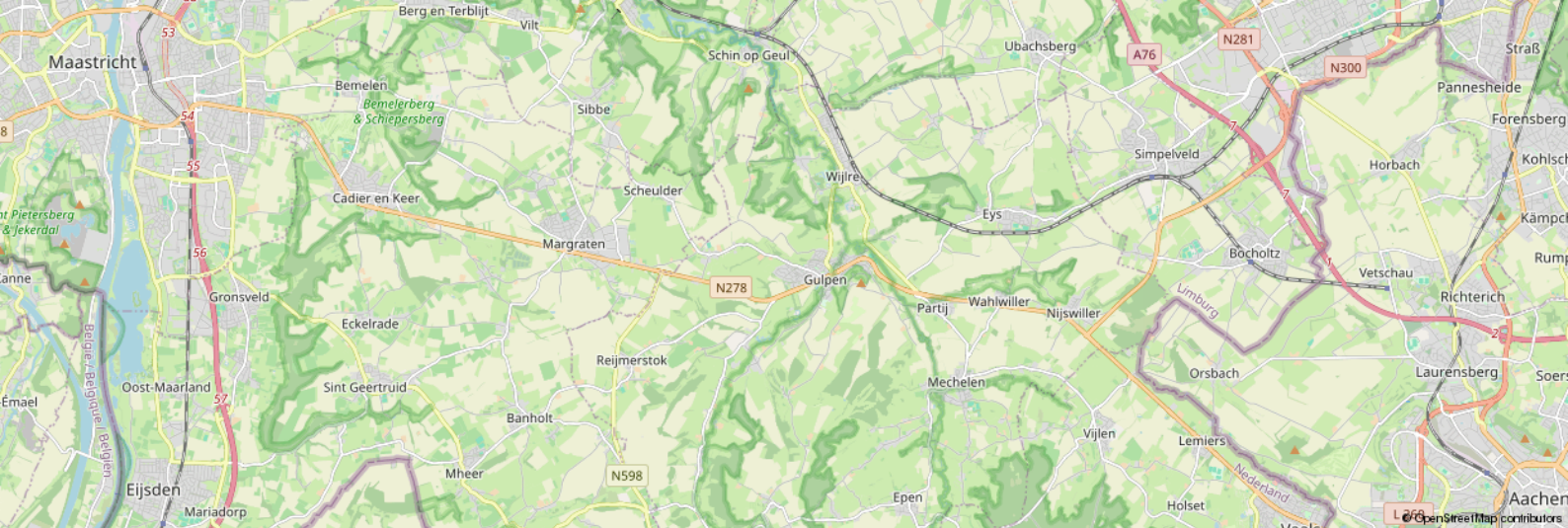
AANTEKENINGEN

Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Ruled writing area with horizontal dotted lines for notes.





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