



TE KOOP



Dokter Schepelstraat 32

6271 GE Gulpen

€ 335.000,- 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

Dokter Schepelstraat 32, 6271 GE Gulpen

Een leuke half-vrijstaande eengezinswoning in een geliefde kindvriendelijke woonwijk, op loopafstand van het gezellige centrum van Gulpen, dat is deze in 1987 gebouwde drive-in-woning met inpandige garage.

We stappen de woning binnen via de entree op de begane grond, waar de hal toegang biedt tot de inpandig gelegen garage met veel praktische ruimte.

Op de eerste verdieping treffen we de ruime, L-vormige woonkamer met aansluitend een open keuken en aangebouwde serre, die niet alleen extra ruimte biedt maar ook zorgt voor een gevoel van openheid en een prettige verbinding met de tuin.

Vervolgens telt de tweede verdieping drie nette slaapkamers en een moderne badkamer met inloopdouche, toilet en dubbele wastafel.



De tuin is gelegen op het Noordwesten, biedt voldoende privacy en is vriendelijk in onderhoud.

Door het half-vrijstaande karakter van de woning is de tuin via de zijopgang bereikbaar, heeft het perceel meer breedte en er is parkeergelegenheid op eigen terrein.

Voor liefhebbers van natuur is de ligging ook een pluspunt. Zodra je de straat uitloopt kun je direct genieten van de prachtige omgeving en verschillende wandel- en fietsroutes.

Deze woning staat in de startblokken om weer nieuwe bewoners te verwelkomen! Kijkje nemen? Dat kan! Neem gerust contact met ons op!

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 grotendeels voorzien van kunststoffen kozijnen met HR ++ beglazing (2024)

De toplaag van het dak is in 2012 vervangen

De badkamer is in 2023 gerenoveerd

In 2016 is de keuken vernieuwd, vervolgens is het gasfornuis in 2021 vervangen door een inductiekookplaat, de vaatwasser is vervangen in 2022

De woning is voorzien van 10 zonnepanelen (2017)

CV-installatie ATAG I28EC CW4, bouwjaar 2018, eigendom

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast, trapopgang en toegang tot garage

Toilet, volledig betegeld en voorzien van hangend closet en fontein

Garage met automatische sectionale poort

Wasruimte met witgoedaansluitingen

Eerste verdieping (tuinniveau)

Overloop

L-vormige woonkamer, voorzien van laminaatvloer

Open keuken voorzien van de volgende inbouwapparatuur; vaatwasser, inductiekookplaat, combi-oven, koel-vriescombinatie en afzuigkap.

Serre met schuifpui, voorzien van tegelvloer

Tweede verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Badkamer met elektrische vloerverwarming voorzien van inloopdouche, toilet voorzien van hangend closet en dubbele wastafel

Stookruimte voorzien van CV-installatie

Extern

Kleine buitenberging



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1987
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	160 m ²
Woonoppervlakte	105 m ²
Overige inpandige ruimte	32 m ²
Externe bergruimte	3 m ²
Verwarming	CV-ketel, bouwjaar 2018, eigendom
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Energielabel	B
Ligging	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Ligging tuin	Noordwest

KENMERKEN







FOTOS



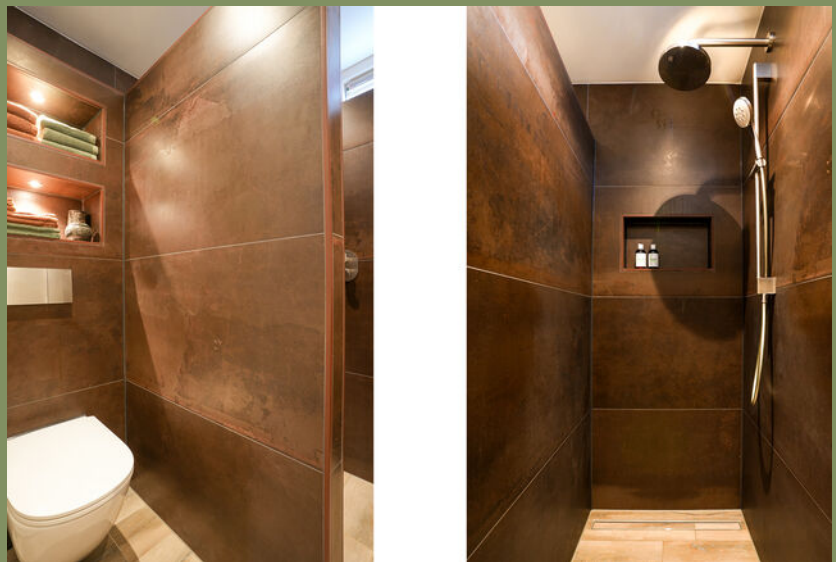




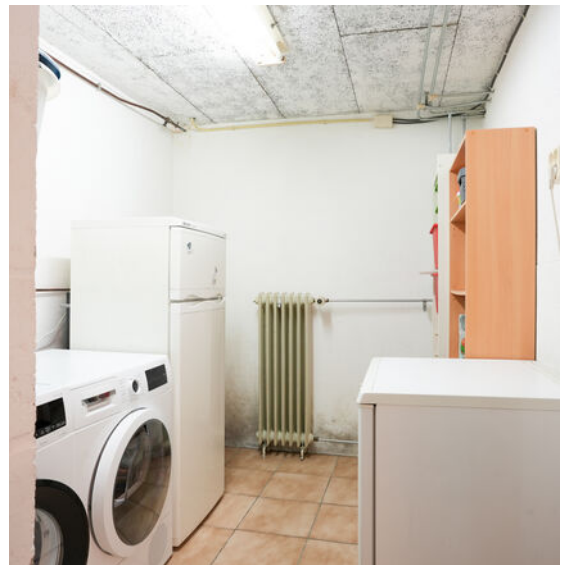
FOTOS



**Recent
vernieuwde
badkamer**



PHOTOS



FOTOS





FOTOS

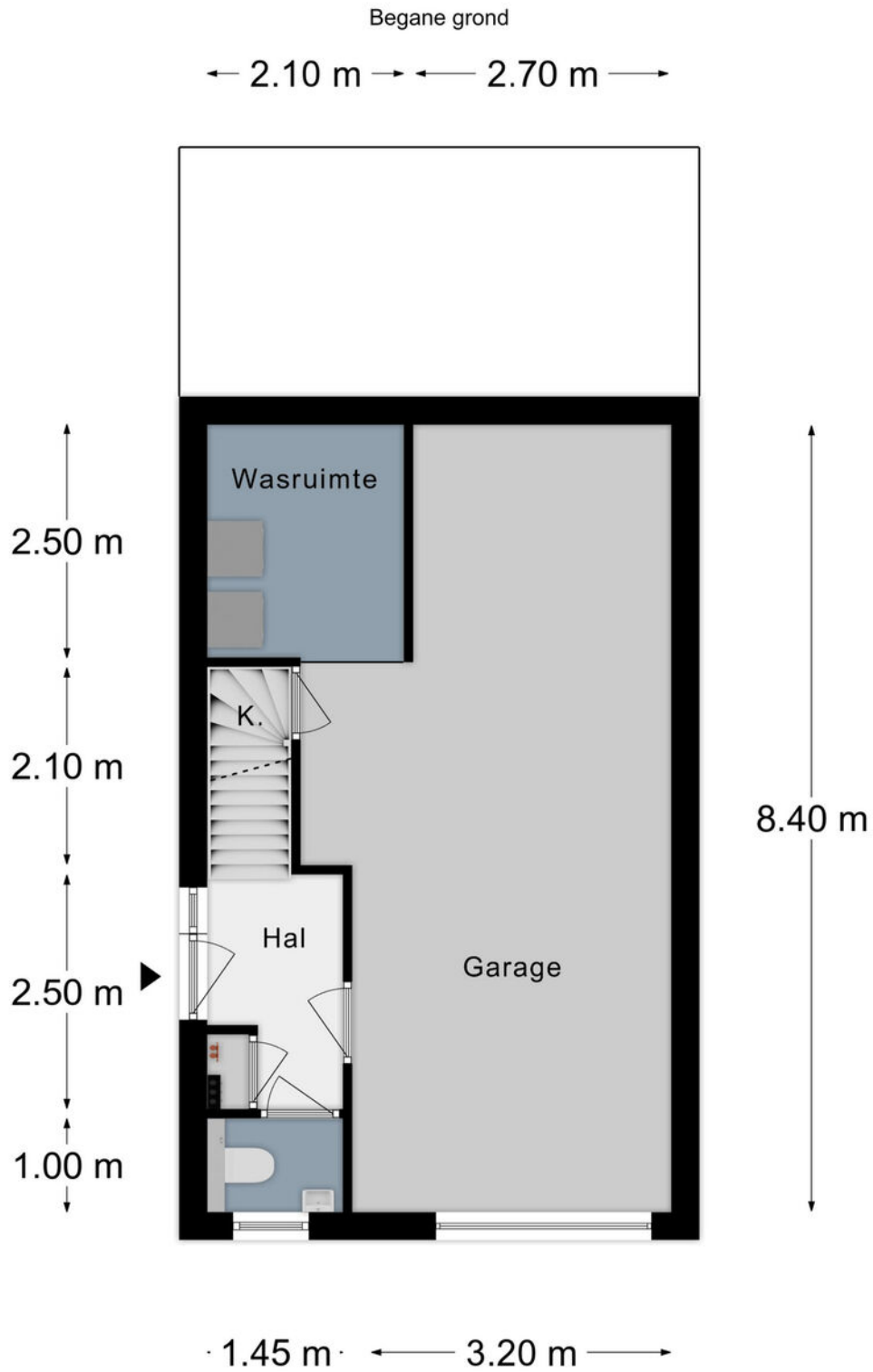


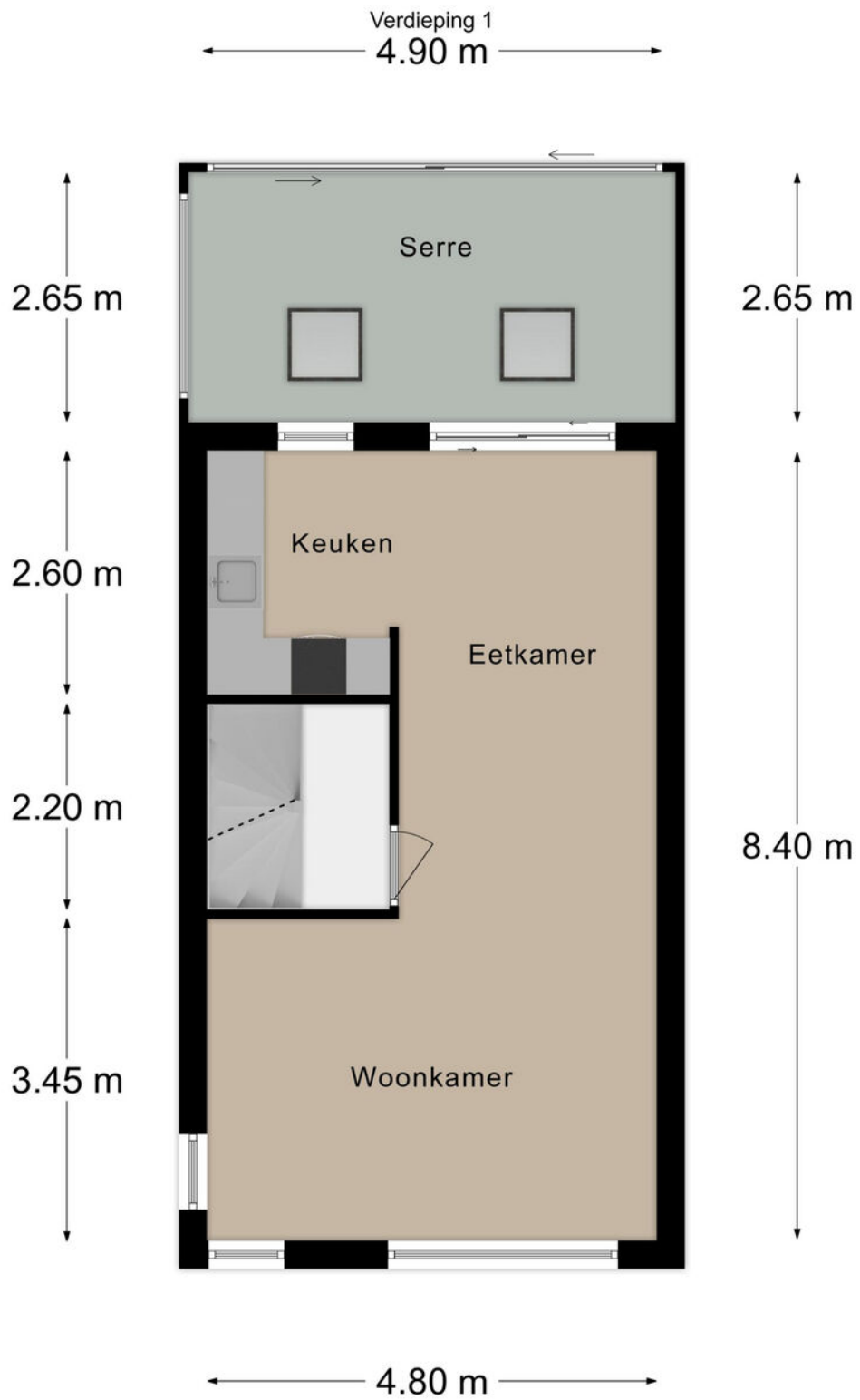


FOTOS



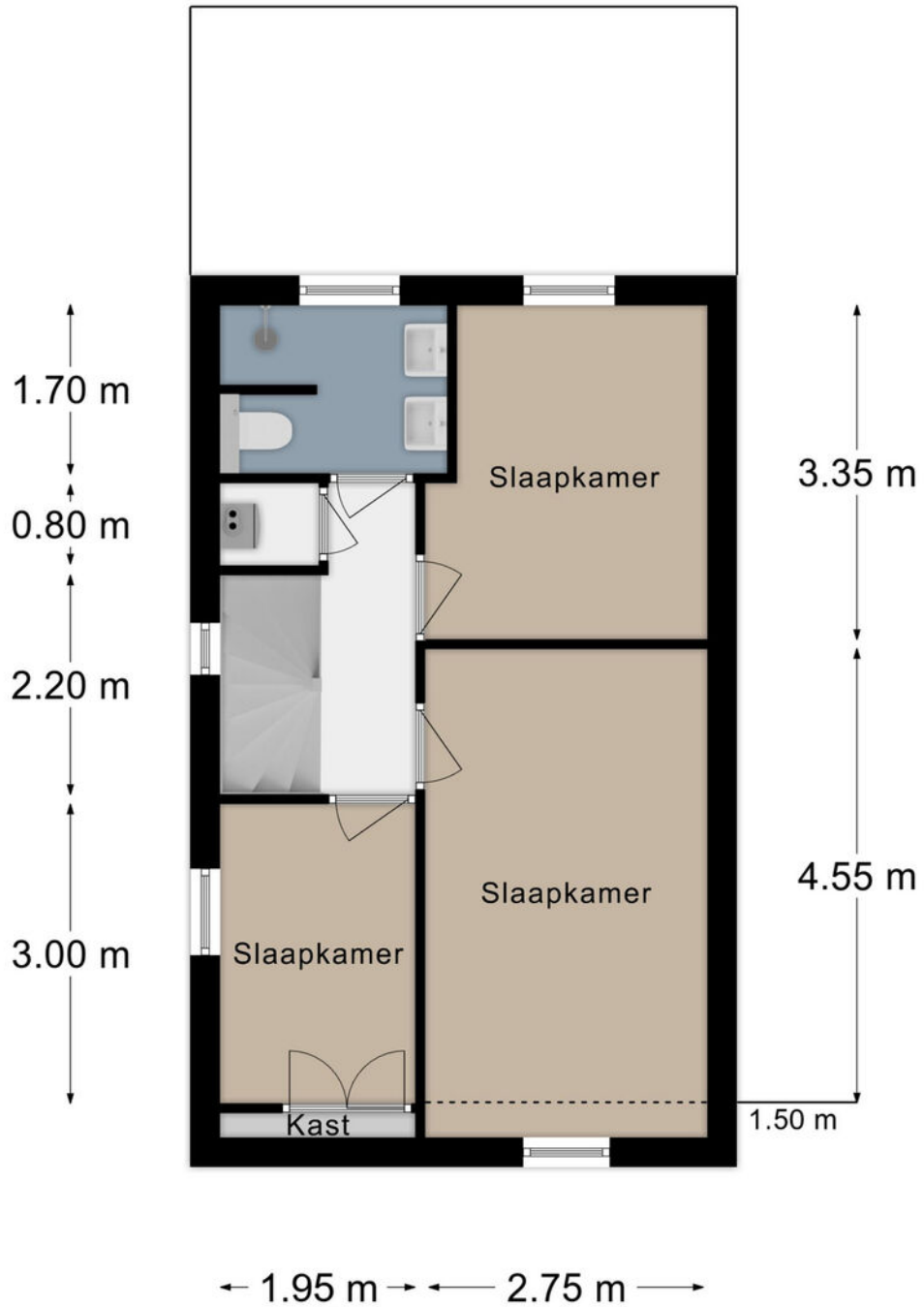
Plattegronden





Verdieping 2

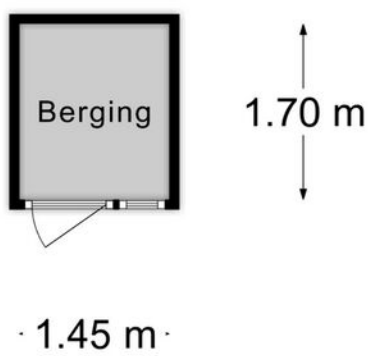
← 2.25 m → ← 2.50 m →



← 1.95 m → ← 2.75 m →



Tuinhuis




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, gelieverd op 25 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gulpen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4229</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen bebouwbare 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





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