



TE KOOP



Prins Bernhardstraat 21

6271 CG Gulpen

€ 275.000,- 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

Prins Bernhardstraat 21, 6271 CG Gulpen

Een leuke tweekapper, gelegen tegenover de basisschool en op loopafstand van overige dagelijkse voorzieningen van het dorp Gulpen.

Deze in 1963 gebouwde twee-onder-een-kap woning heeft door de huidige eigenaar een flinke opknapbeurt gehad, waardoor er nu een fijne woning klaar staat voor nieuwe bewoners.

Op de begane grond treffen we een prima formaat woonkamer met half open keuken en aansluitend de bijkeuken, een praktische ruimte die veel extra opbergruimte biedt voor huishoudelijke taken.

Op de eerste verdieping treffen we drie nette slaapkamers en een badkamer voorzien van douche, wastafel en toilet.



Daarnaast is de tuin ook onder handen genomen, waardoor er nu een gezellige, onderhoudsvriendelijke plek is gecreëerd.

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 spouwmuren zijn recent geïsoleerd met EPS isolatieparels

In 2023 zijn er drybricks en ontluichtingsroosters aangebracht aan de buitengevels

De woning is voorzien van kunststoffen kozijnen voorzien van dubbele beglazing

CV-installatie Remeha ACE 28C CW4 80/80, bouwjaar 2019, huur.

De huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper

De elektrische installatie van de woning is volledig vernieuwd in 2015

In 2015 is de keuken vernieuwd

Aanvaarding in overleg, mogelijk vanaf februari/maart 2025



Globale indeling

Souterrain

Provisiekelder

Begane grond

Entree, hal met meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van staand closet

Woonkamer voorzien van PVC vloer

Open keuken met moderne
aanbouwinstallatie voorzien van de
volgende inbouwapparatuur;
5 pits gaskookplaat, oven, koelkast,
vaatwasser, afzuigkap

Bijkeuken met CV-installatie, enkele deur
naar de tuin

Eerste verdieping

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Badkamer voorzien van douchecabine,
wastafel en staand toilet

De slaapkamers zijn voorzien van novilon
vloerbedekking

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1963
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	182 m ²
Woonoppervlakte	81
Overige inpandige ruimte	7
Verwarming	CV-ketel, bouwjaar 2019, huur Remeha ACE 28C CW4 De huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel	C
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	noord







FOTOS





FOTOS





FOTOS



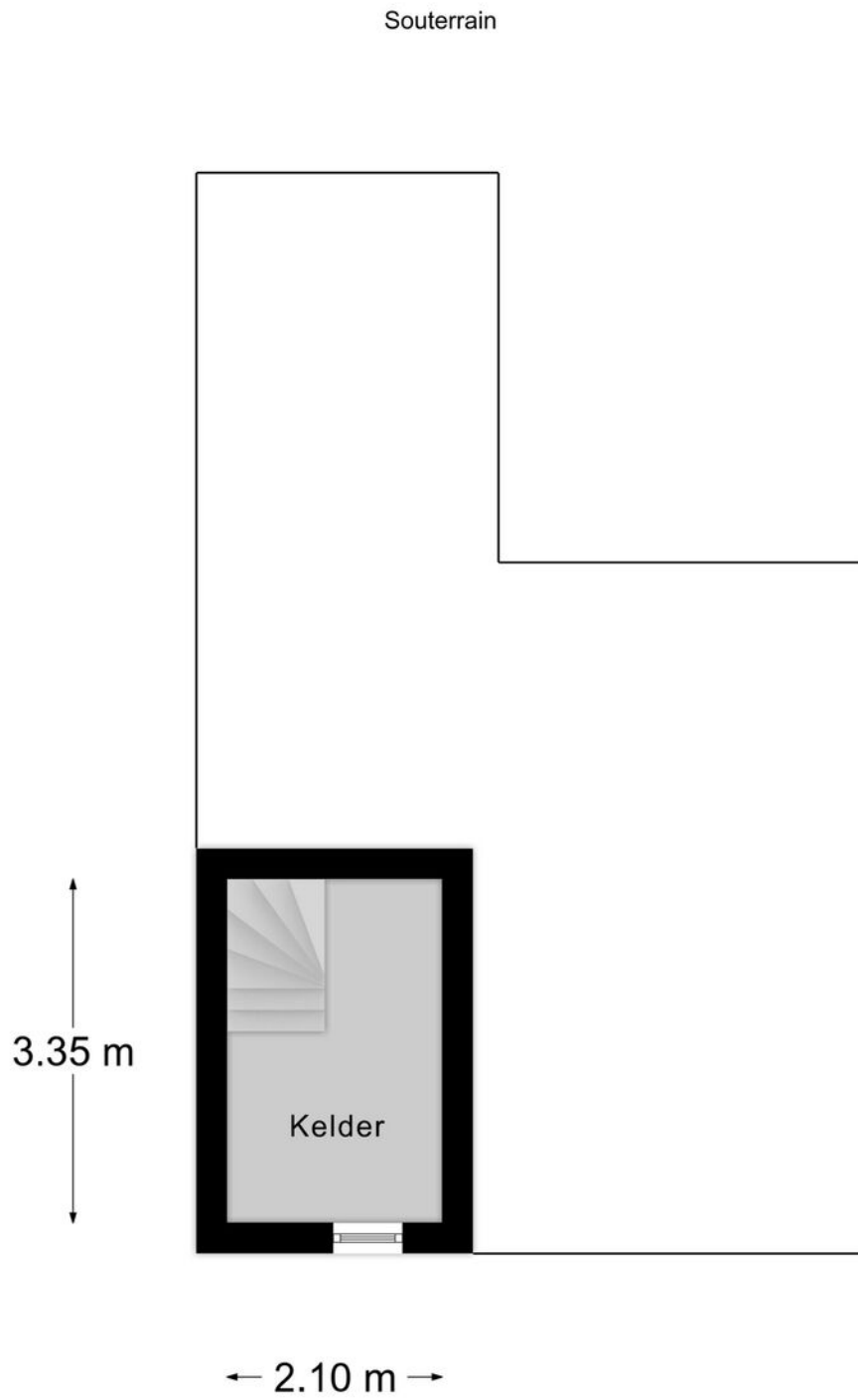
Onderhouds-
vriendelijke
tuin

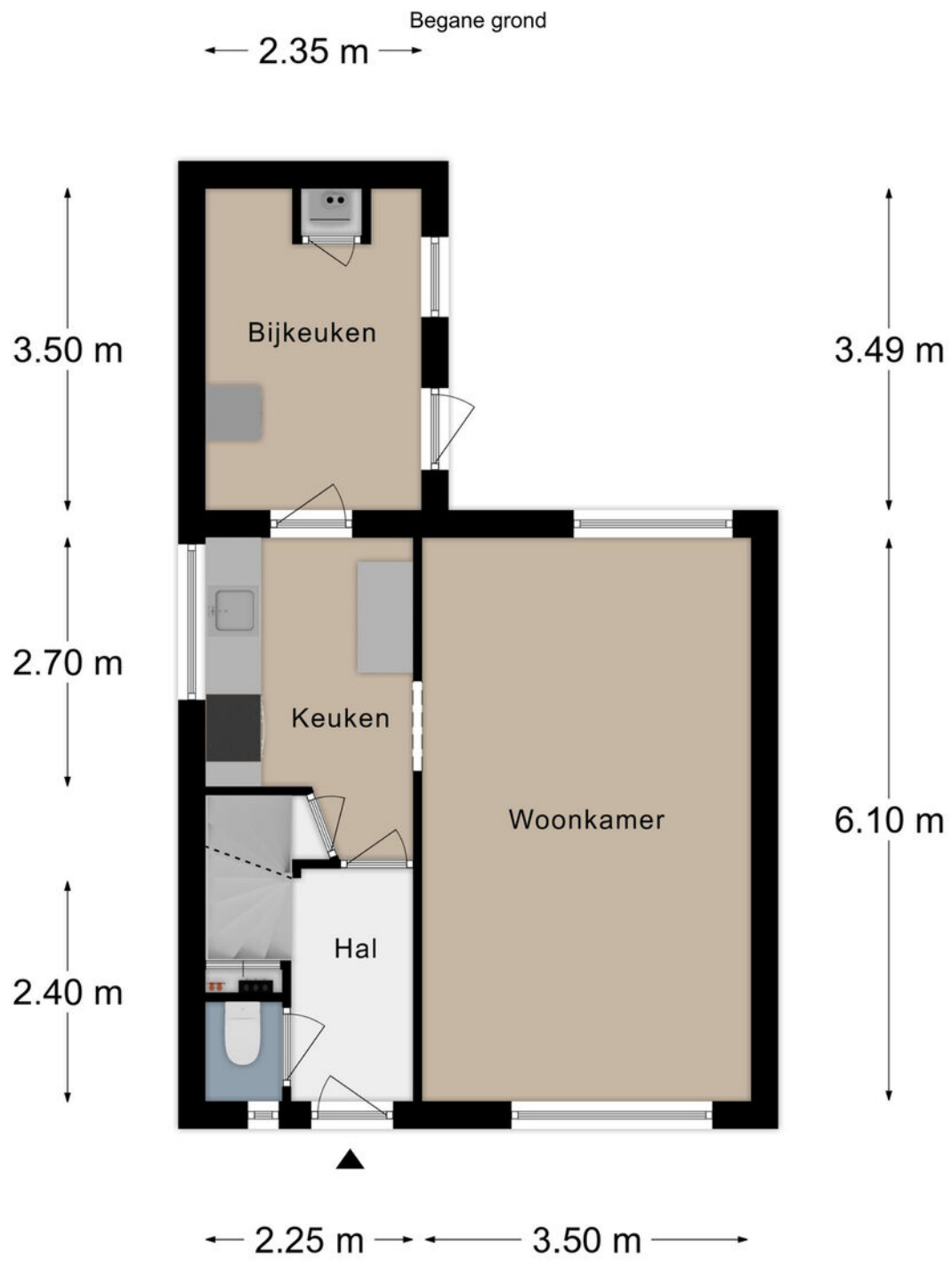


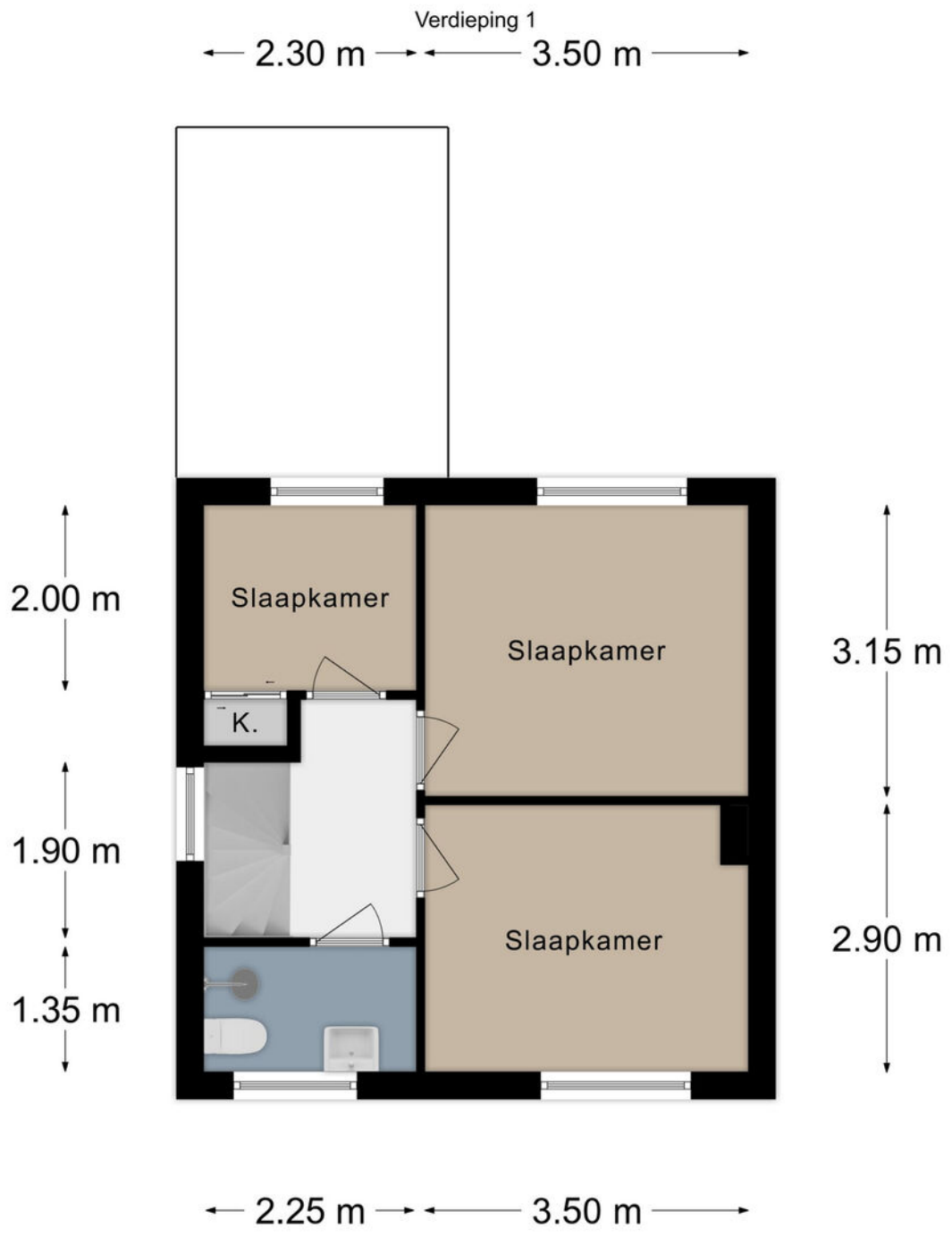
PHOTOS



Plattegronden

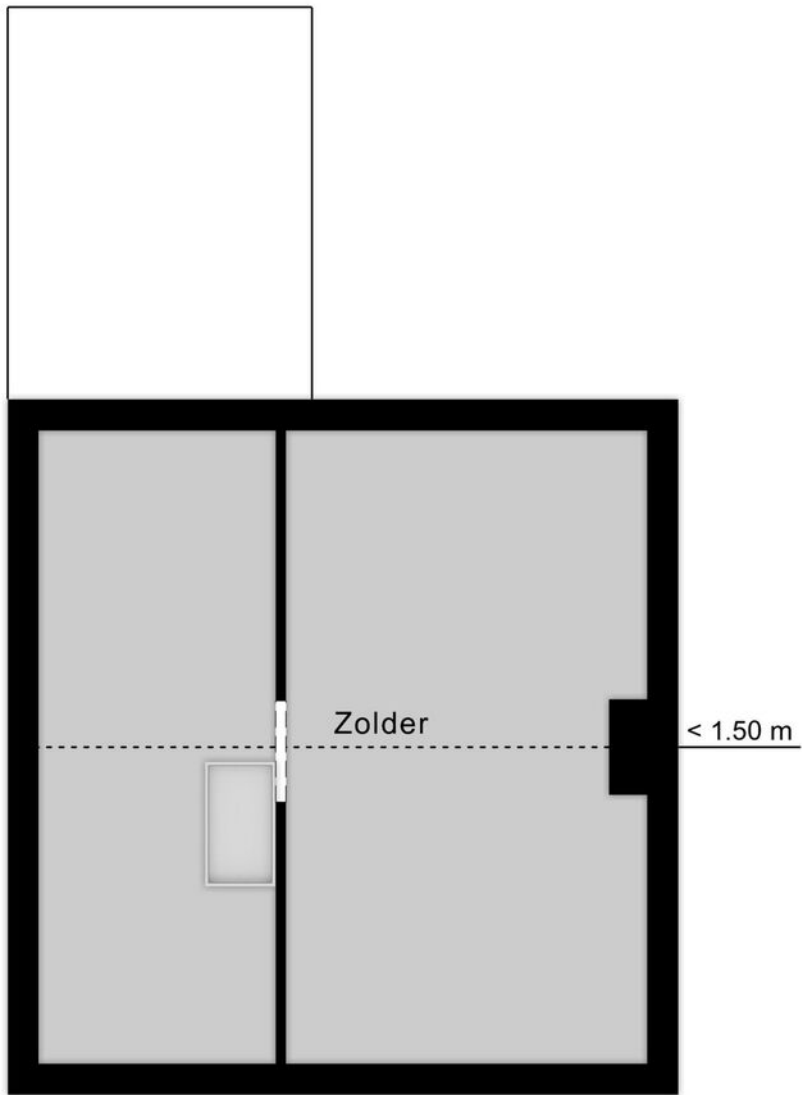






Verdieping 2

← 5.90 m →




← 2.30 m → ← 3.50 m →



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 000



<p>12345 20</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 15 november 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gulpen Sectie A Perceel 4792</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





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



dionnemakelaars.nl