



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Oude Akerweg 87

6271 NC Gulpen

€ 495.000,- 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

Oude Akerweg 87, 6271 NC Gulpen

Een keurig verzorgde bungalow met groot souterrain, tuin rondom en ruim balkon met vrij uitzicht gelegen aan de rand van Gulpen, heerlijk rustig maar toch nabij het centrum.

In 1970 is deze klassieke bungalow gebouwd en sindsdien steeds bewoond door dezelfde eigenaren.

Het pand is steeds zeer netjes onderhouden, zo is het dak nog gerenoveerd en schilderwerk uitgevoerd.

Je kunt er heerlijk levensloopbestendig wonen, centraal in de woning is de ruime ontvangsthal gesitueerd.

Aan de rechterzijde vinden we dan de slaapvleugel met twee slaapkamers en de gemoderniseerde badkamer.

Aan de linkerzijde is er een royale woonkamer met eet- en zitgedeelte voorzien van grote ramen, aansluitend ligt in open verbinding de televisiekamer die ook middels dubbele deuren toegang geeft naar het balkon.



Aan de andere zijde ligt de woonkeuken met zicht naar de straat, ook hier weer dubbele deuren naar het balkon.

De directe verbinding vanuit de leefruimtes met het balkon zorgen er voor dat dit je belangrijkste buitenruimte zal zijn. Je hebt er plek genoeg voor een grote tuintafel en een gezellige zithoek, van hieruit heb je het mooiste uitzicht over de Limburgse heuvels.

Vanuit de hal gaat er ook een trap naar het souterrain, daar vinden we de derde slaapkamer, een berging, de grote inpandige garage én een hobbykamer. Het souterrain is dus zowel praktisch van aard, maar biedt ook mogelijkheden voor je hobby of andere bezigheden. De tuin is rondom de woning gesitueerd en goed behapbaar in onderhoud.

De ligging is heel aantrekkelijk, aan het einde van een rustige straat nabij de natuur en toch ook vlakbij de aantrekkelijke dorpskern van Gulpen. Het object is dan ook vooral interessant voor een koppel, (toekomstige) actieve

senioren of een klein gezin.

Gulpen is letterlijk het hart van Heuvellandgemeente Gulpen-Wittem. Dit vriendelijke dorp met uitvalswegen naar Maastricht en Aken is de echte centrumkern, en dat maakt het er prettig wonen. Daar zijn vele redenen voor te benoemen. Allereerst een uitstekend voorzieningenniveau, denk daarbij aan een uitgebreid en gevarieerd winkelaanbod in het gezellige winkelcentrum.

Maar ook 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 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

Hardhouten kozijnen, grotendeels voorzien van dubbele beglazing en deels enkele beglazing

Het dak is circa 12 jaar geleden gerenoveerd (2012)

De vliering is voorzien van een isolatielaag op de vloer

HR combi CV installatie, Bosch HR 107, circa 15 jaar oud, eigendom

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal voorzien van tegelvloer, meterkast, twee muurkasten en garderobe

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Slaapkamer I met laminaatvloer

slaapkamer II met parketvloer

Badkamer voorzien van inloofdouche, hangend toilet en wastafelmeubel

Woonkamer voorzien van mozaïek parketvloer, zit en eetgedeelte, schouw met houtkachel

Televisiekamer met dubbele deuren naar het balkon

Gesloten keuken voorzien van tegelvloer, aanbouwinstallatie met inductiekookplaat en afzuigkap, dubbele deuren naar het balkon

Souterrain

Binnenhal met trapopgang, tegelvloer

CV ruimte

Slaapkamer III voorzien van mozaïek parketvloer en wastafel

Inpandige garage met witgoedaansluitingen, gootsteen en automatische sectionaalpoort

Hobbykamer met laminaatvloer



Kenmerken

Soort woning	bungalow
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1970
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	600 m ²
Woonoppervlakte	137 m ²
Overige in pandige ruimte	52 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	54 m ²
Verwarming	CV ketel - Bosch HR 107 Eigendom
Isolatie	vloerisolatie
Energie label	F
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht

KENMERKEN



royale
woonkamer
met eet- en
zitgedeelte,
voorzien van
grote ramen





FOTOS





FOTOS

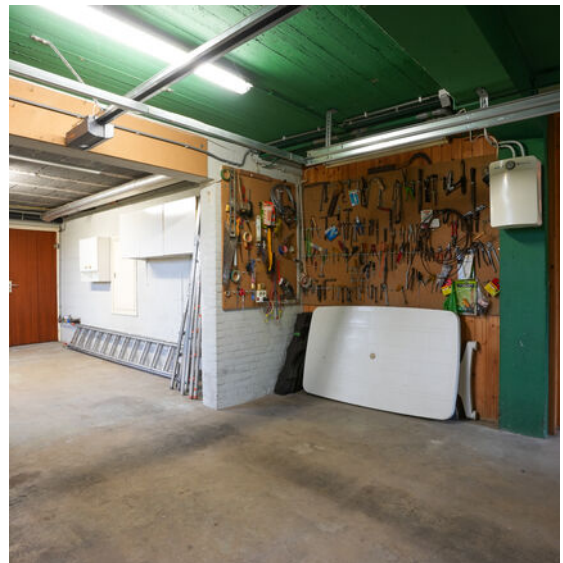




FOTOS







FOTOS





PHOTOS





FOTOS



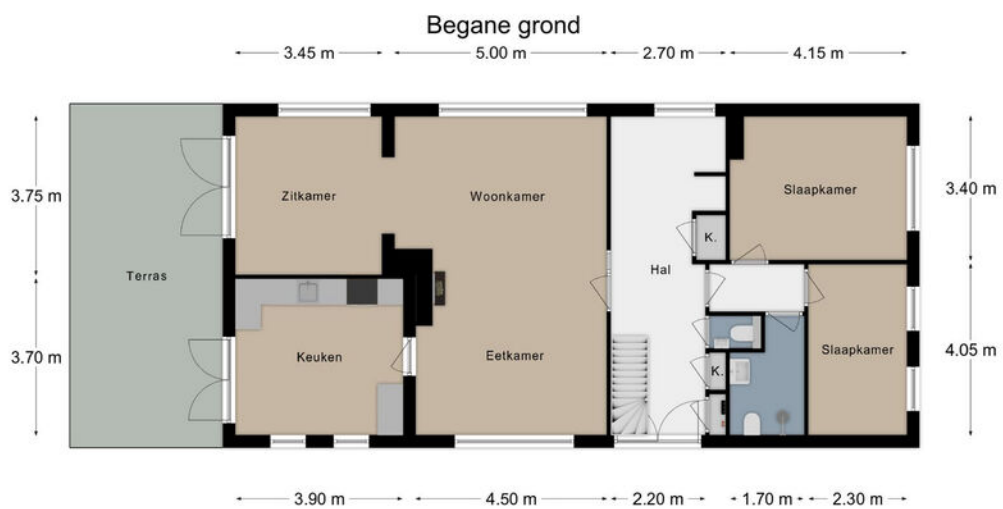


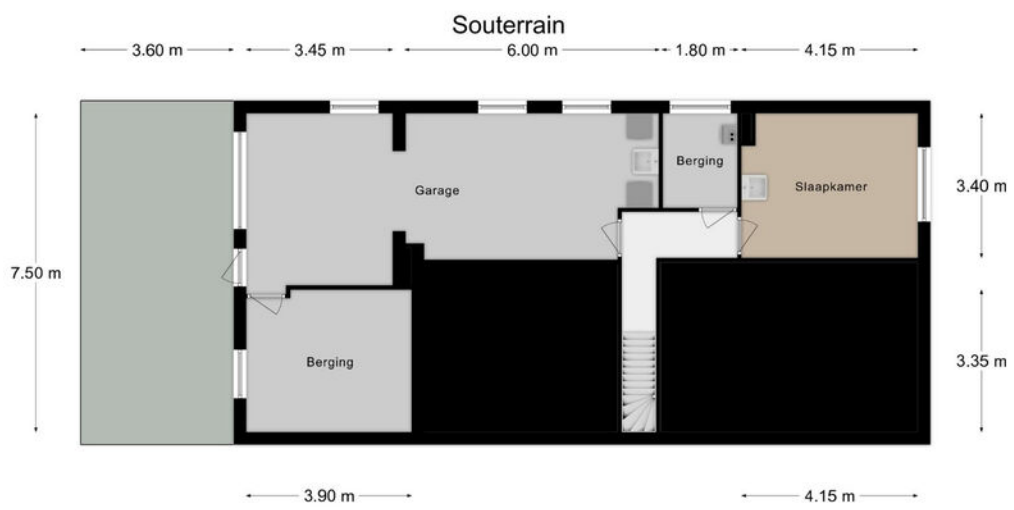
FOTOS





Plattegronden





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gulpen	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2889	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2024
De bevrager 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





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



dionnemakelaars.nl