



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Oude Akerweg 66

6271 NE Gulpen

€ 435.000,- 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 NRVt-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 waardebepaling, 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 66, 6271 NE Gulpen

Gelegen aan de rand van Gulpen, tegen de helling van de Gulperberg met mooi zicht over de regio, ligt dit ruimtewonder van een geschakelde woning met balkon, terras en inpandige garage.

Het pand werd van origine gebouwd omstreeks 1974 en verbouwd in 1988, inmiddels is het toe aan een modernisering naar de wensen van de huidige tijd.

Met een woonoppervlak van maar liefst 231 m² en overig inpandige ruimte van 79 m² heeft het pand enorm veel ruimte te bieden.

De liefhebber van royaal wonen komt hier dus zeker aan zijn trekken, maar denk bijvoorbeeld ook eens aan mantelzorg of aan huis gebonden beroep.



Zo heeft het huis maar liefst 6 slaapkamers en 2 badkamers, een ruime woonkamer met aansluitend een praktische keuken, en er is een groot souterrain met garage en diverse kelders.

De ligging is heel aantrekkelijk, heerlijk rustig met weinig autoverkeer maar toch ook nabij het centrum van levendig Gulpen. En als kers op de taart grenst je huis direct aan de natuur van de Gulperberg en loop je dus direct het groen in.

Een niet alledaags huis met veel potentie, kom jij een kijkje nemen?

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

Bouwjaar circa 1974, verbouwd in 1988

Grotendeels voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing, deels rolluiken.

De schuifpui in de woonkamer is in kunststof met HR beglazing

HR CV installatie, Vaillant, bouwjaar 2014, eigendom.

Twee gehuurde elektrische boilers voor de warmwatervoorziening

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Portaal met trapopgang

Kelder I

Garage voorzien van kantelpoort en tegelvloer

Dubbele kelder met CV installatie

Begane grond

Entree, hal met tegelvloer, meterkast, trapopgang

Werk/slaapkamer I met vloerbedekking
Slaapkamer II vloerbedekking

Slaapkamer III met vloerbedekking en dubbele tuindeur

Badkamer voorzien van ligbad, wastafel en staand toilet, bergkast met boiler

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Gesloten keuken voorzien van tegelvloer en aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: inductiekookplaat, RVS afzuigkap, oven, magnetron.

Klein balkon

L-vormige woonkamer met parketvloer en schouw, toegang tot het balkon

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer IV met vloerbedekking en toegang naar het dakterras

Slaapkamer V met dakkapel

Wasruimte met witgoedaansluiting, boiler en tegelvloer

Slaapkamer VI/studio met kastenwand, vloerbedekking

Ensuite badkamer met dubbele wastafel, douche en staand closet

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Bouwjaar	1974
Aantal kamers	8
...waarvan slaapkamers	6
Perceel	321 m ²
Woonoppervlakte	231 m ²
Overige inpandige ruimte	79 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	24 m ²
Verwarming	c.v.-ketel, bouwjaar 2014, eigendom Vaillant Ecotech Plus
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	C
Ligging	aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Ligging tuin	zuidwest







PHOTO













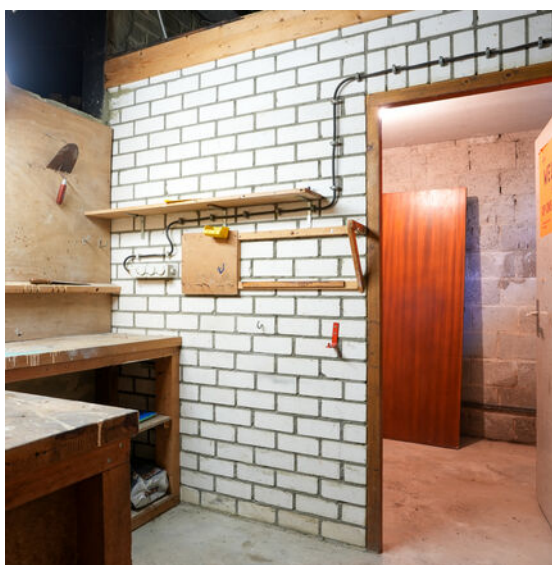


FOTOS









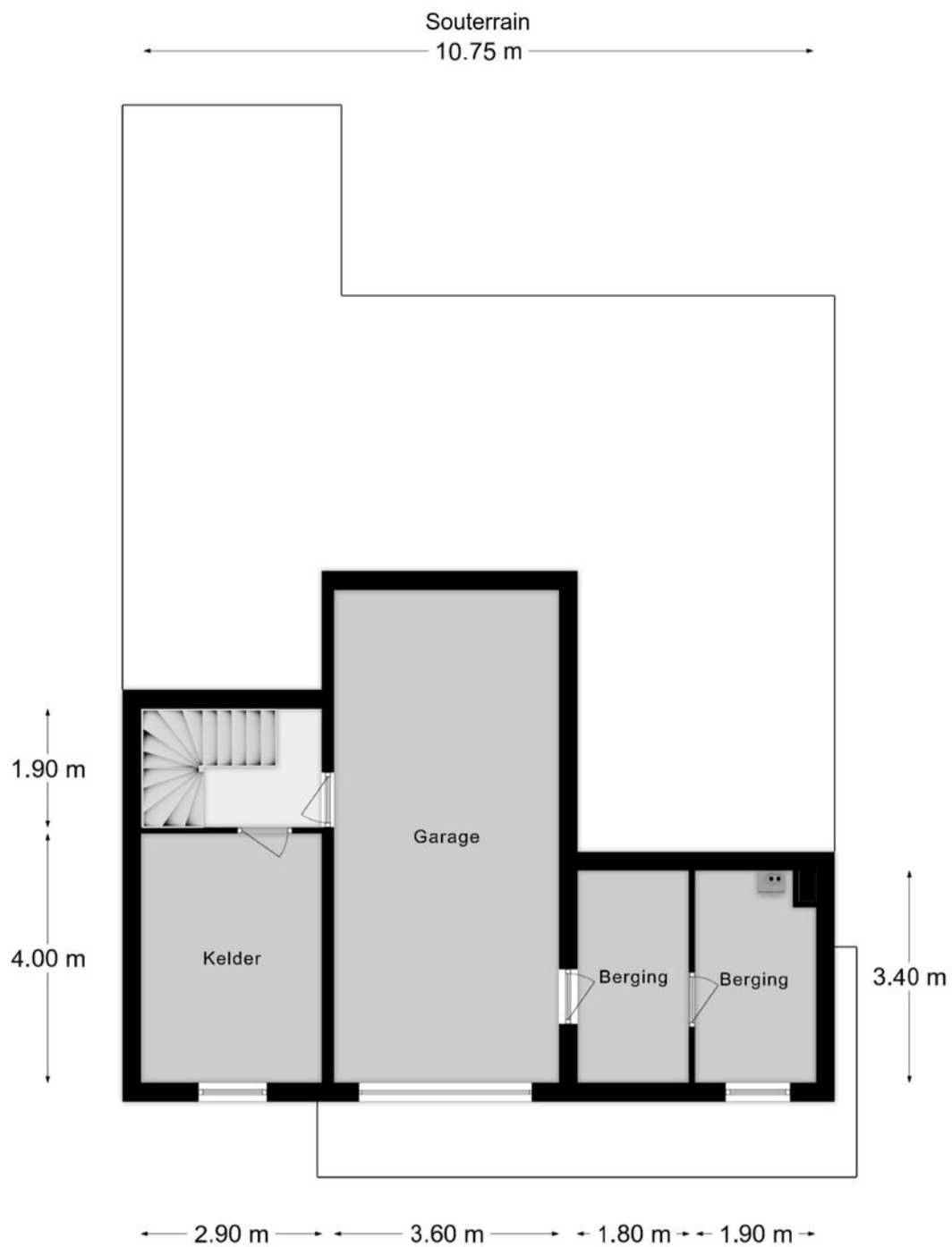


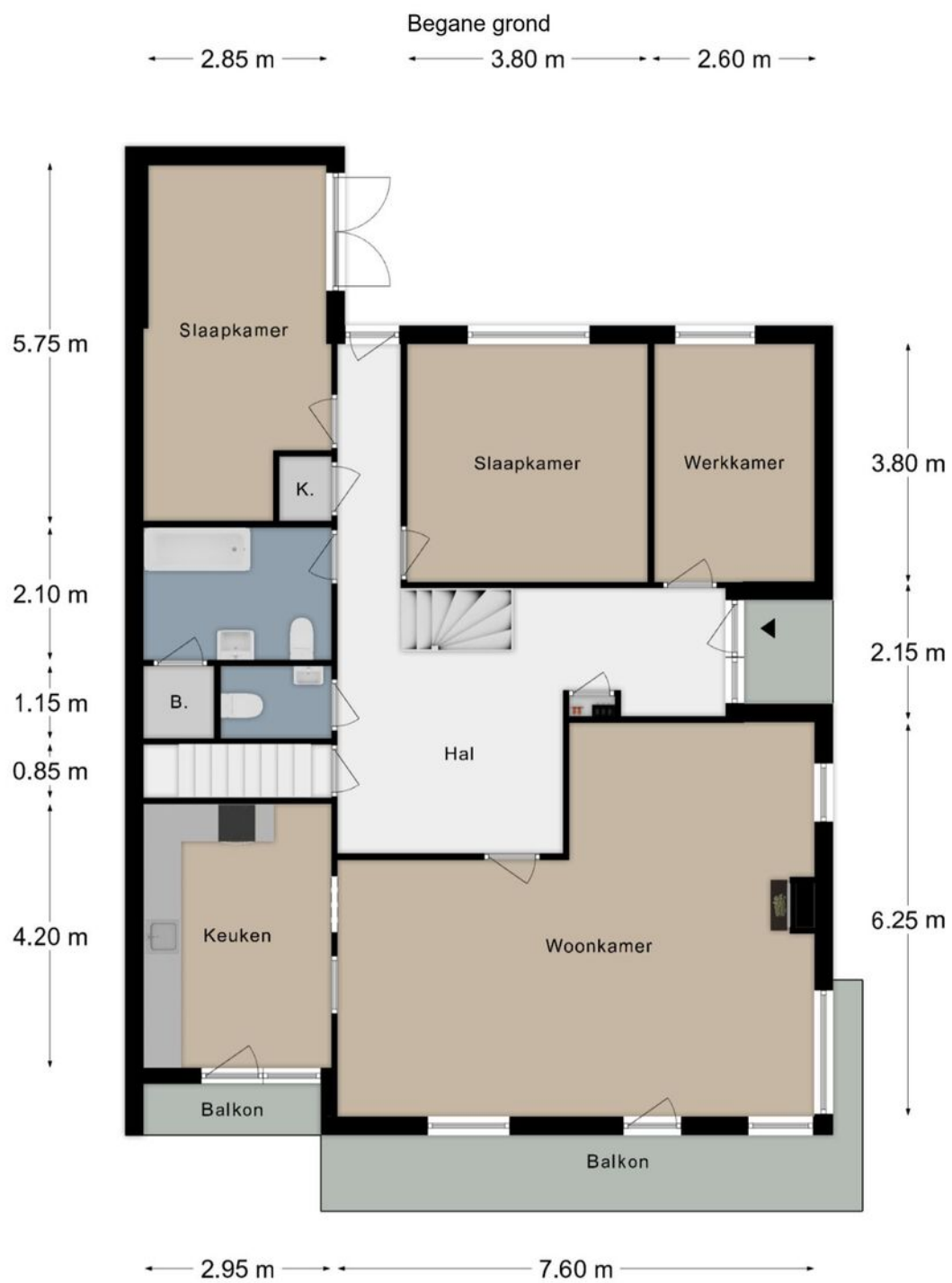


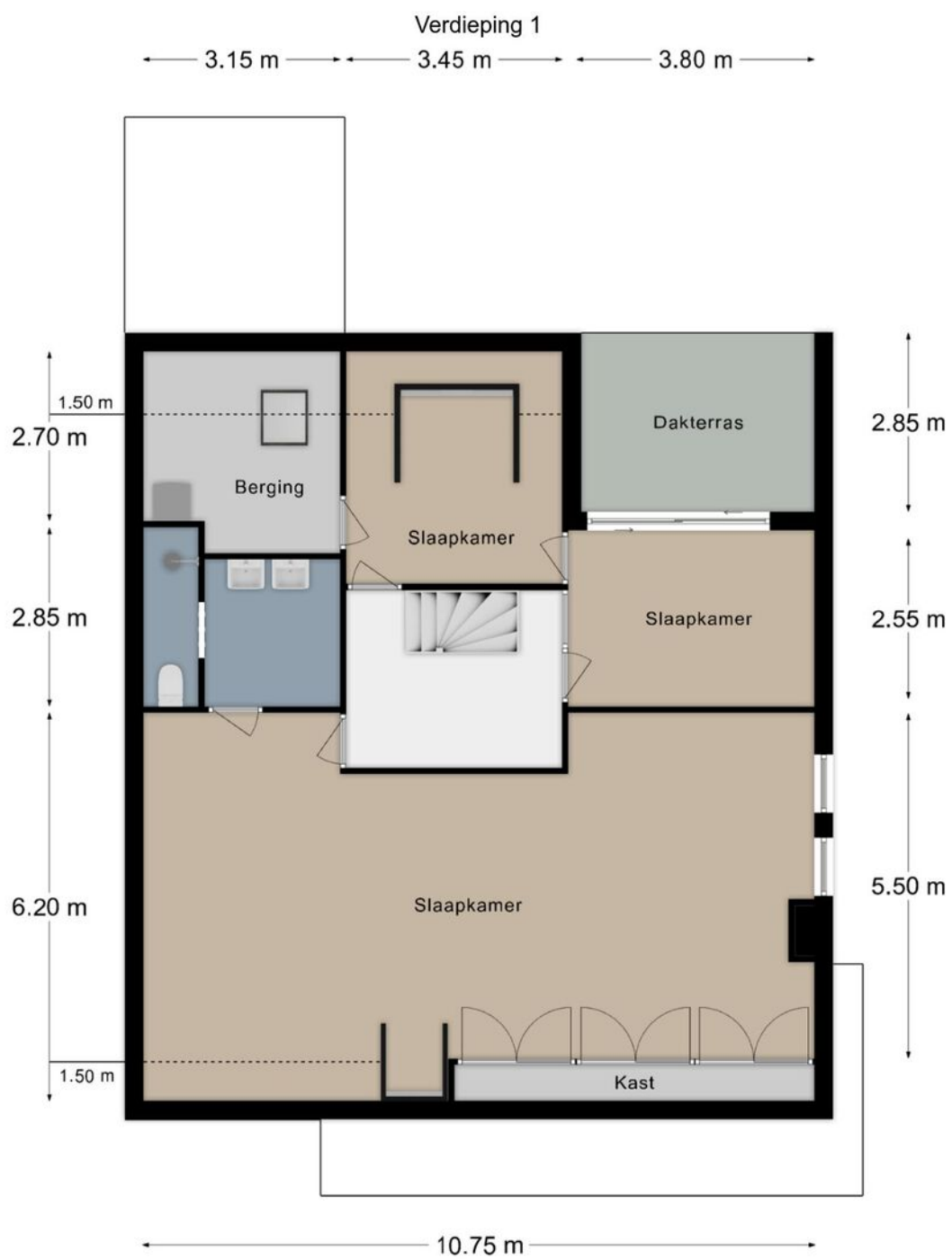
PHOTO

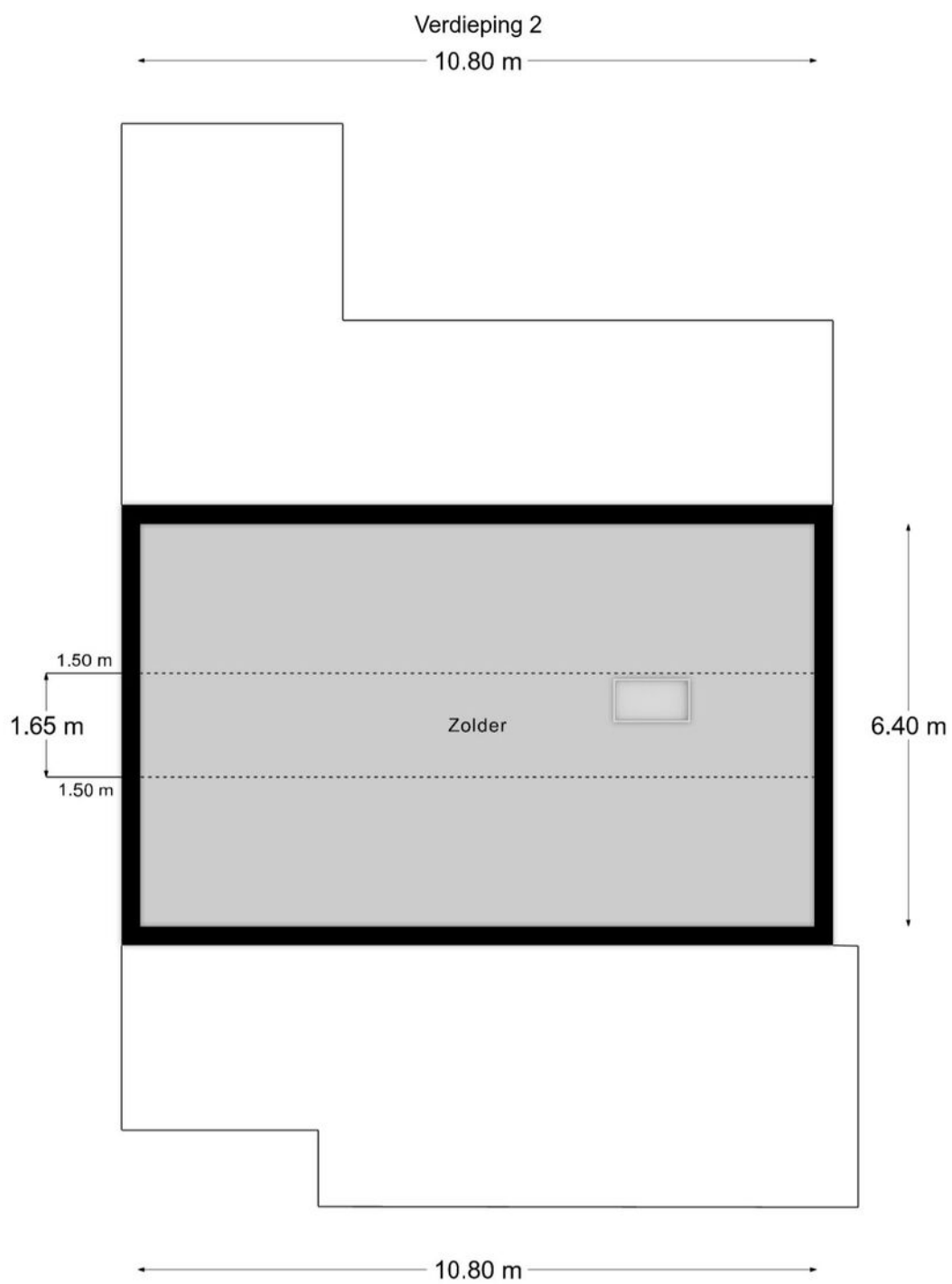


Plattegronden









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 Lievense





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