



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Dokter Schepelstraat 24

6271 GE Gulpen

€ 330.000,- 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

Dokter Schepelstraat 24, 6271 GE Gulpen

Ontdek deze verrassend ruime drive-in woning uit 1989, waar achter de voorgevel meer leefruimte schuilt dan je op het eerste gezicht zou verwachten.

Op de begane grond stappen we binnen in de hal, die toegang geeft tot de inpandige garage met daarachter een praktische wasruimte/werkkamer.

Op de eerste verdieping bevindt zich de lichte en ruime L-vormige woonkamer met aangrenzende keuken.

De schuifpui en de overkapping zorgen voor een fijne verbinding met de tuin – een heerlijke plek om te genieten van de zon, of juist beschermt te zitten in de schaduw.



De tweede verdieping telt drie slaapkamers van goed formaat en een nette badkamer met ligbad met douche, toilet en wastafel.

De ligging is gunstig: in een rustige straat met voornamelijk bestemmingsverkeer, op korte afstand van winkels, scholen en natuur.

Dankzij de directe aansluiting op diverse wandel- en fietsroutes is de omgeving ideaal voor buitenliefhebbers.

Nieuwsgierig? Neem gerust contact met ons op voor een bezichtiging!

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 voorzien van kunststoffen kozijnen met HR ++ beglazing

Het dak is in 2011 gedeeltelijk vervangen

De woning is voorzien van 11 zonnepanelen (2022)

De overloop op de tweede verdieping is voorzien van airco

Inbouwapparatuur in de keuken is gedeeltelijk vervangen

CV-installatie, bouwjaar 2021, eigendom Remeha Avanta HR35C

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast, trapopgang en toegang tot garage

Toilet, volledig betegeld en voorzien van hangend closet

Garage met automatische sectionale poort

Trapberging met omvormer zonnepanelen

Was/werkruimte met witgoedaansluitingen

Eerste verdieping (tuinniveau)

Overloop

L-vormige woonkamer, voorzien van laminaatvloer

Open keuken voorzien van de volgende inbouwapparatuur; vaatwasser, gaskookplaat, oven, koelkast en afzuigkap.

Tweede verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Badkamer voorzien van ligbad met douche, toilet met hangend closet en wastafel

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Stookruimte voorzien van CV-installatie



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1989
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	120 m ²
Woonoppervlakte	89
Overige inpandige ruimte	33
Gebouw gebonden buitenruimte	14
Verwarming	CV-ketel, bouwjaar 2021, eigendom Remeha Avanta HR35C
Isolatie	dakisolatie, HR glas
Energielabel	A
Ligging	aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Ligging tuin	noordwest







PHOTO









Foto







PHOTO'S







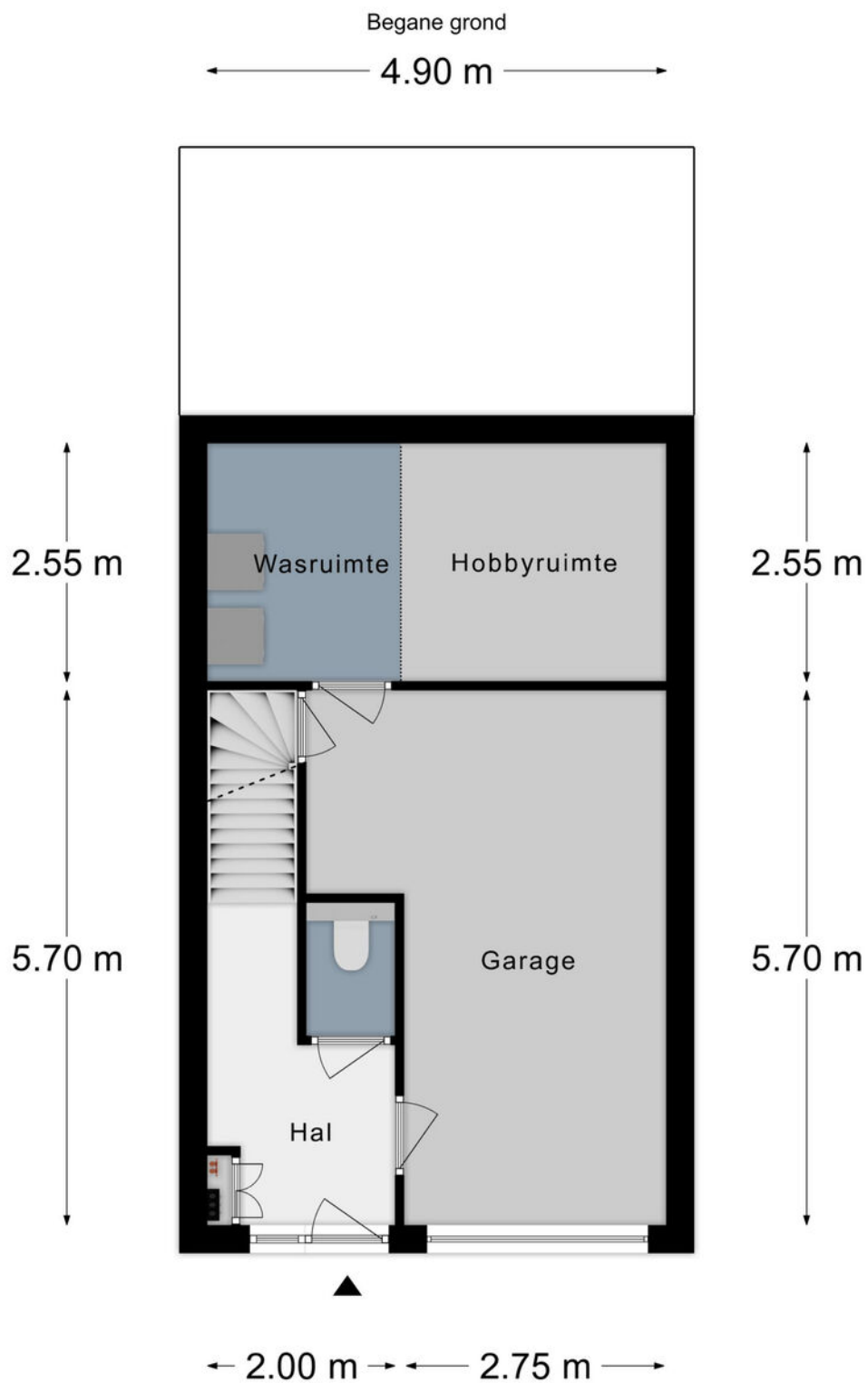
FOTOS

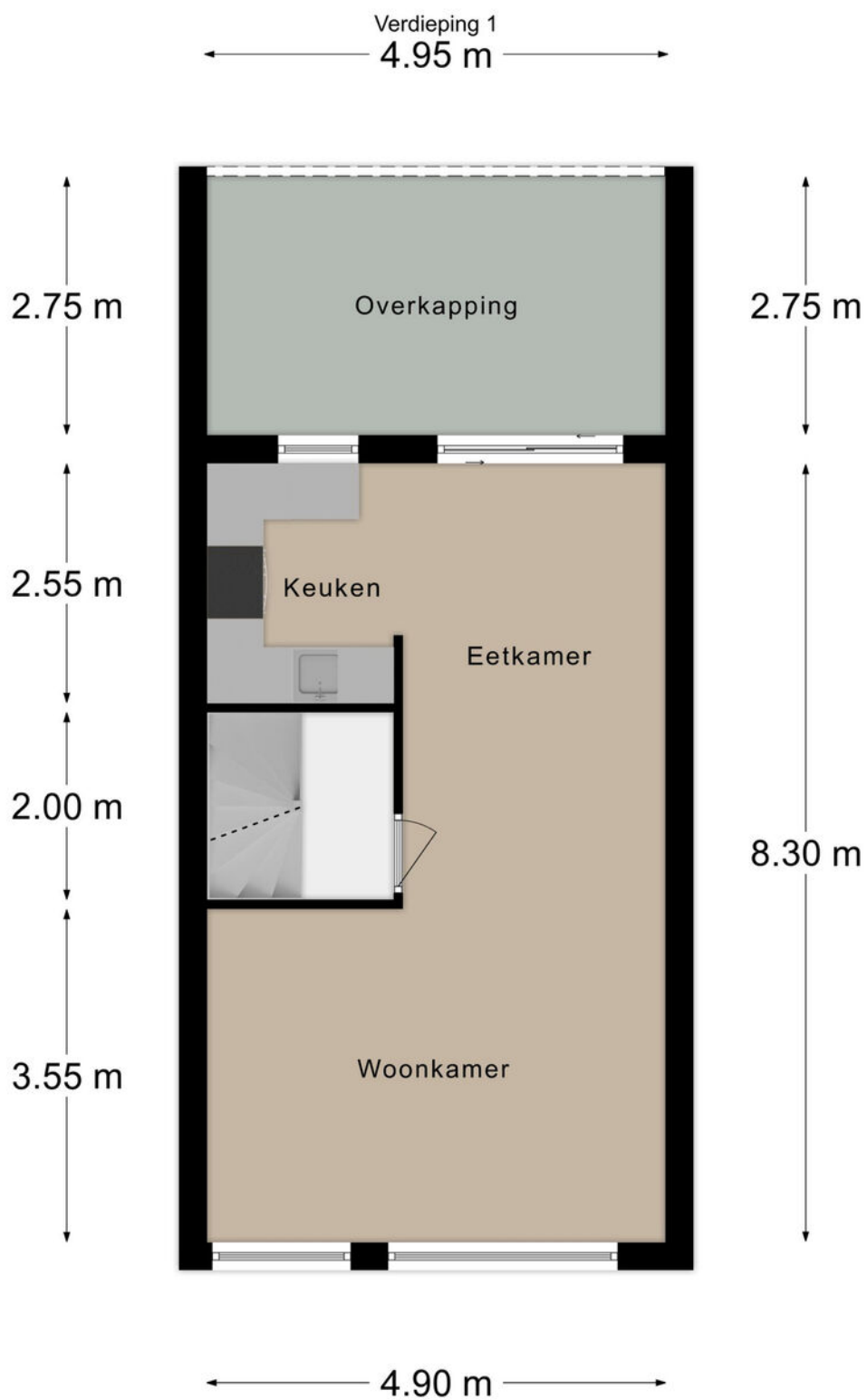




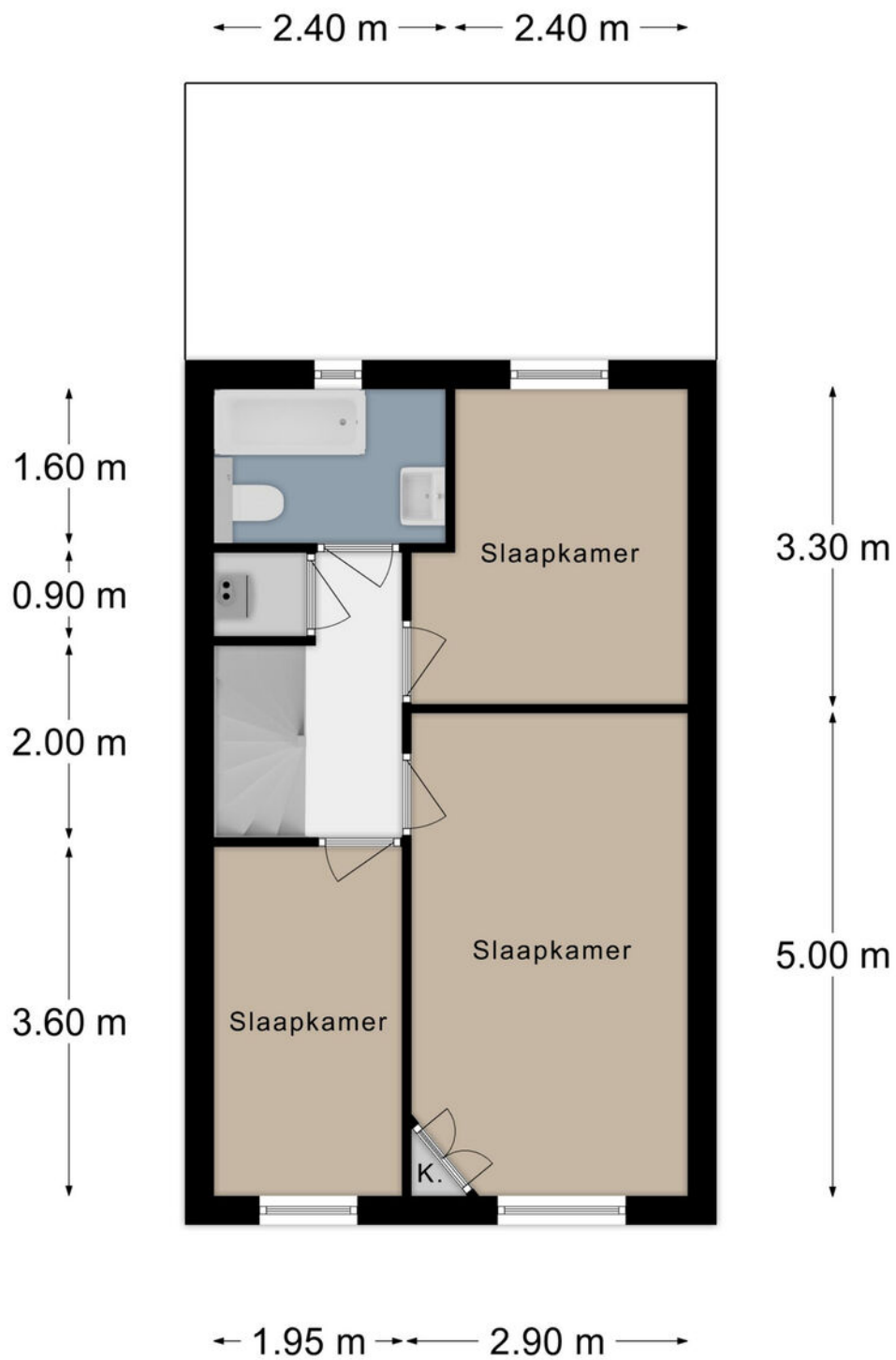


Plattegronden





Verdieping 2



Kadastrale kaart



Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.





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