



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Prof. Cobbenhagenstraat 5**  
**6271 BM 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 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 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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)







## Over het huis

**Prof. Cobbenhagenstraat 5, 6271 BM Gulpen**

Ruim een eeuw geleden is deze karakteristieke woning met diepe tuin en prachtig uitzicht over het dorp en de Gulperberg gebouwd.

De locatie is uniek, in feite het sfeervolste straatje van Gulpen, midden in het centrum van het dorp en buitengewoon rustig.

Als we het straatje inlopen springt deze charmante woning direct in het oog, de klassieke indeling met de voordeur in het midden, de bovenlichten met glas in

lood, de erker en het verspringende metselwerk geven het pand cachet.

De groene voortuin is een heerlijk plekje om op een bankje een kop koffie te drinken.

Ben je meer praktisch aangelegd? Dan kun je er ook je auto parkeren.

De entree van deze woning is een echte eyecatcher, een statige hal met bordestrap en originele natuurstenen vloer bepalen direct de sfeer van het huis.





Aan de rechterzijde vinden we de werkkamer die multifunctioneel is te gebruiken bijvoorbeeld als praktijk aan huis, speelkamer of thuiswerkplek.

Links van de hal vinden we dan de woonkamer gesitueerd aan de voorzijde.

Ook hier herkennen we weer de stijlelementen die deze woning aantrekkelijk maken, de erker, de marmeren schouw en de hoge ramen.

De keuken ligt aan de achterzijde, je profiteert er van het prachtige uitzicht.

De eerste verdieping telt drie grote slaapkamers en een functionele badkamer in het midden.

De vaste trap naar zolder brengt ons bij nog een stuk potentieel, via de grote overloop zijn twee zolderruimtes te bereiken. Misschien worden dit wel toekomstige slaapkamers?

Het pand heeft enorm veel praktische ruimte, het heeft een compleet

souterrain. Eén van de kelders is zelfs toegankelijk vanaf de straat, handig om je fiets binnen te zetten.

En dan de achtertuin, wat een heerlijke plek om buiten te zijn. In de afgelopen jaren heeft de eigenaar veel energie gestoken in het ontwikkelen van een weelderige en eetbare tuin. Gebiedseigen planten, fruitboompjes en groene hagen maken deze tuin tot een waar feestje.

Ga je zitten op het schaduwrijke vlonderterras met groen bladerdak? Of liever een plekje in de zon met uitstekende privacy? En weer heel praktisch, de tuin is ook achterom bereikbaar.

Vanuit huis stap je zo naar het centrum van het dorp in met al zijn winkels, horeca en andere voorzieningen.

Ons hart gaat direct sneller kloppen van een object zoals dit, heb jij dat ook?

Kom de sfeer en mogelijkheden van deze woning dan zeker bekijken.



# Omschrijving

Gulpen is letterlijk het hart van Heuvellandgemeente Gulpen-Wittem.

Dit sfeerrijke dorp met uitvalswegen naar Maastricht en Aken is de echte centrumkern, dat maakt het er prettig wonen.

Daar zijn vele redenen voor te noemen.

Allereerst een uitstekend voorzieningenniveau, denk daarbij aan een uitgebreid en gevarieerd winkelaanbod in het gezellig winkelcentrum.

Maar ook basis en voortgezet onderwijs en medische voorzieningen zijn aanwezig.

Tenslotte zorgt het busstation, dat dichtbij de woning gelegen is, ervoor 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

Grotendeels kunststoffen kozijnen voorzien van dubbele HR++ beglazing. De erker heeft houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing

Remeha HR combi CV installatie bouwjaar 2012, eigendom. De woonkamer is voorzien van een Haier lucht/lucht warmtepomp

Aan de achtergevel zijn zes zonnepanelen bevestigd

In 2012 zijn de gevels gereinigd, de voorgevel is ook voorzien van nieuw voegwerk

Buitenberging in de tuin

Toegang tot de achtertuin via zakelijk recht over het erf van de burens

Aanvaarding in overleg



# Globale indeling

## Souterrain

Binnenhal met berging, enkele deur naar de tuin

Kelder I met buitentrap

Kelder II

Kelder III

## Begane grond

Entree, hal met natuurstenenvloer, meterkast en bordestrap

Werkkamer voorzien van CV installatie, vloerbedekking

Woonkamer met erker, marmeren schouw en lucht/lucht warmtepomp, laminaatvloer

Semi open keuken voorzien van laminaatvloer, aanbouwinstallatie met inductiekookplaat en afzuigkap

Toilet voorzien van staand closet en fontein

## Eerste verdieping

Overloop voorzien van vloerbedekking

Slaapkamer I voorzien van laminaatvloer

Slaapkamer II voorzien van vloerbedekking

Slaapkamer III voorzien van vloerbedekking

Badkamer voorzien van ligbad en wastafel

## Tweede verdieping

Overloop

Zolderruimte I

Zolderruimte II





# Kenmerken

|                          |                                               |
|--------------------------|-----------------------------------------------|
| Soort woning             | eengezinswoning                               |
| Type woning              | tussenwoning                                  |
| Bouwjaar                 | 1900                                          |
| Aantal kamers            | 7                                             |
| ...waarvan slaapkamers   | 3                                             |
| Perceel                  | 330 m <sup>2</sup>                            |
| Woonoppervlakte          | 130 m <sup>2</sup>                            |
| Overige inpandige ruimte | 116 m <sup>2</sup>                            |
| Verwarming               | CV ketel - bouwjaar 2012<br>Remeha - eigendom |
| Energie label            | E                                             |
| Ligging                  | aan rustige weg, in centrum, vrij uitzicht    |
| Ligging tuin             | zuidoost                                      |



De entree is  
een  
eyecatcher,  
een hal met  
bordestrap  
en  
natuurstenen  
vloer







FOTOS







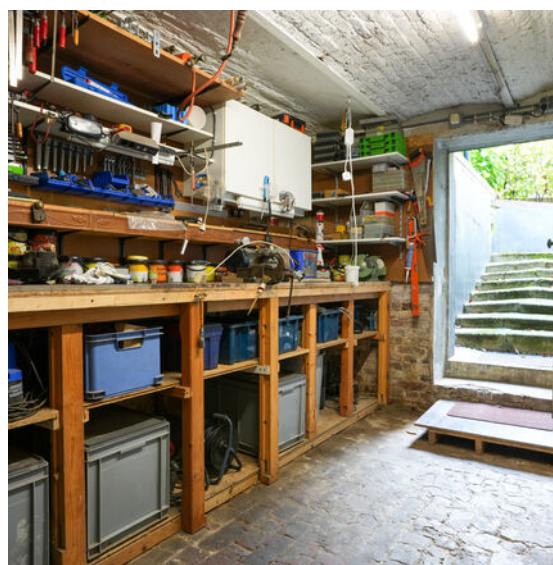




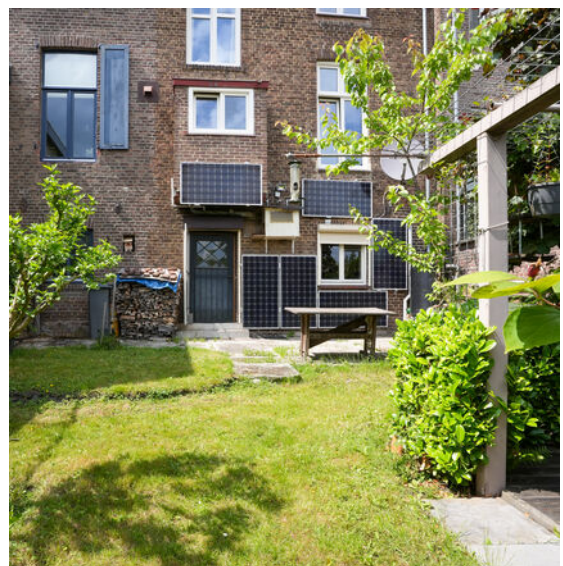
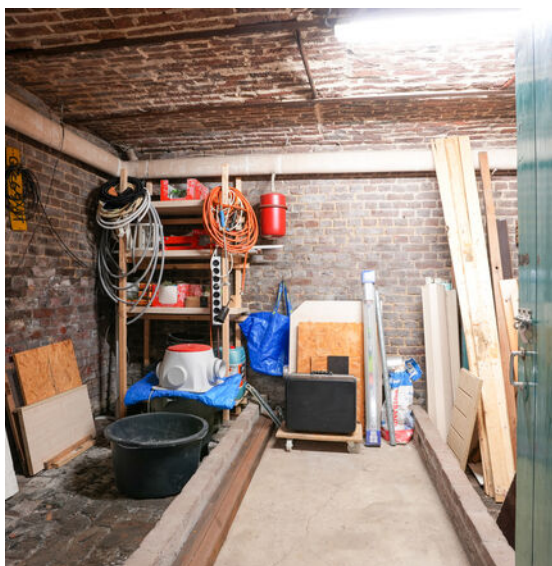


**De eerste  
verdieping  
telt drie  
grote  
slaapkamers**













PHOTO





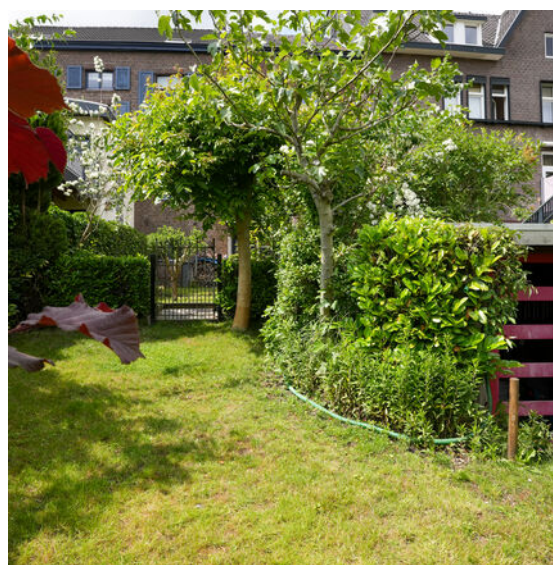




**een  
weelderige  
en eetbare  
tuin**





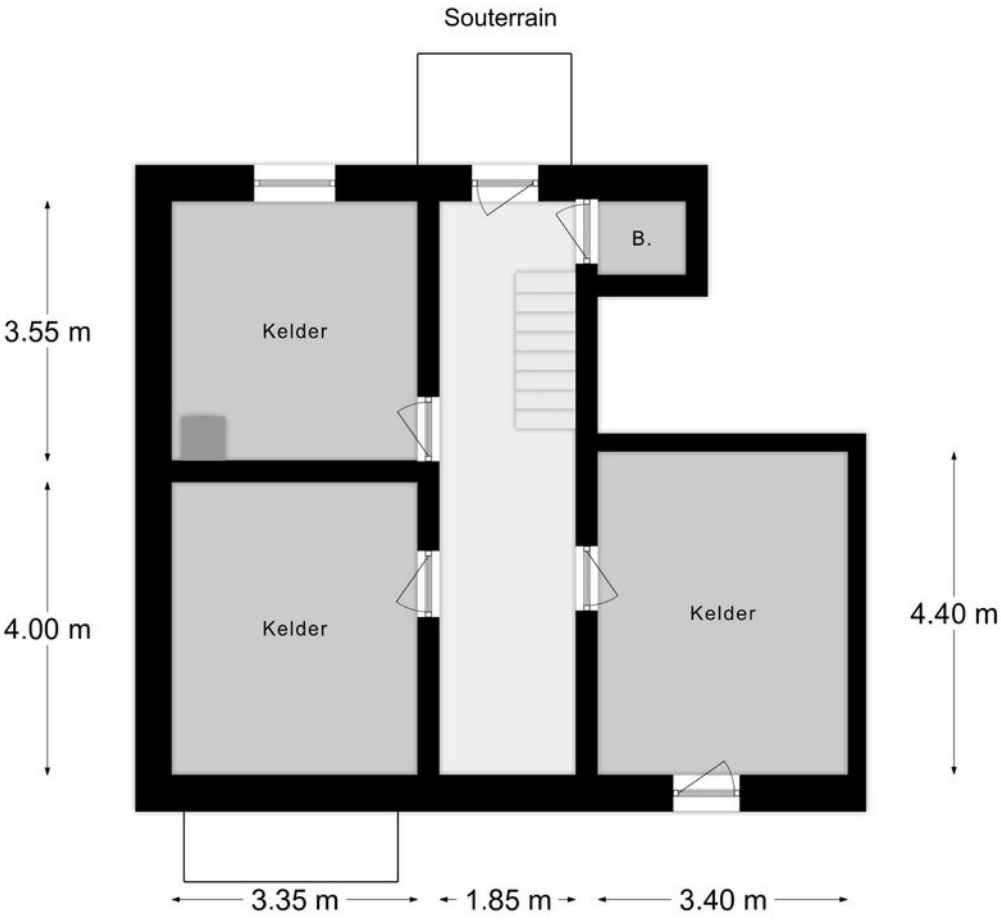




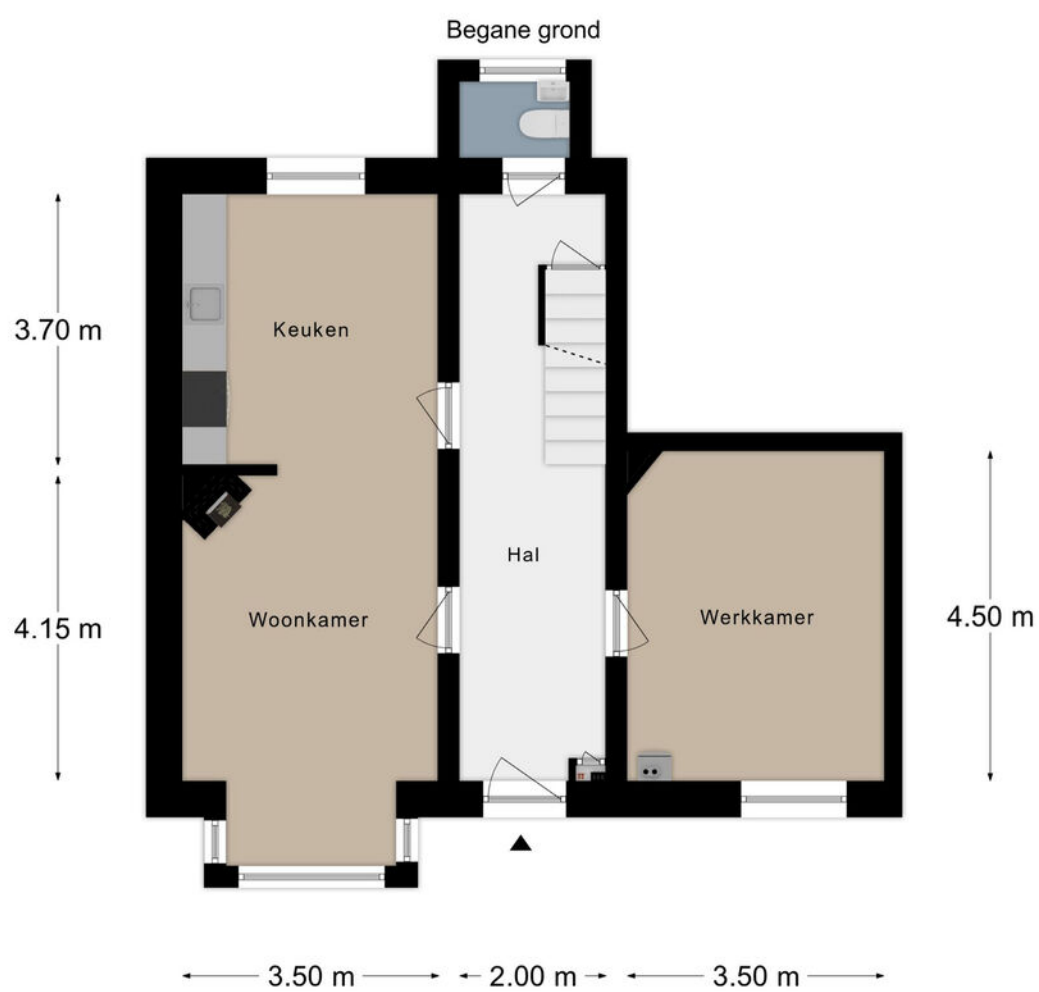




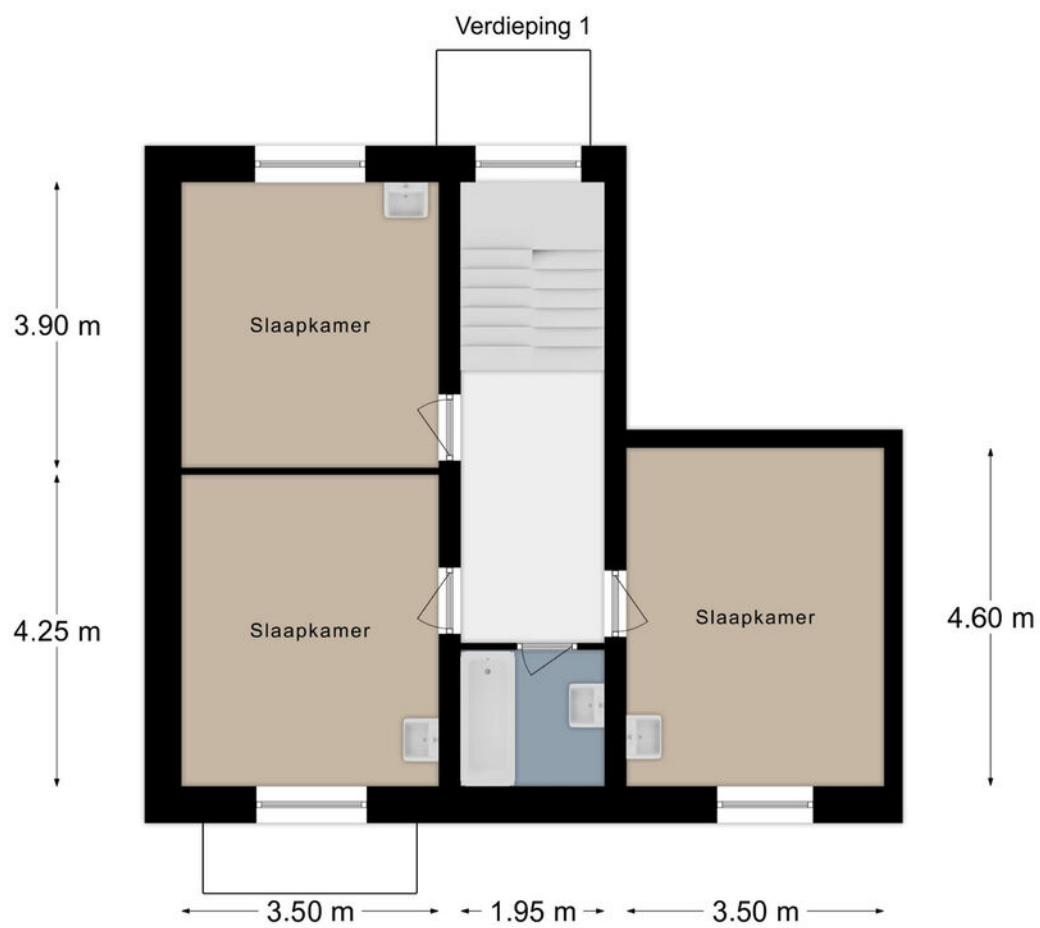
# Plattegronden

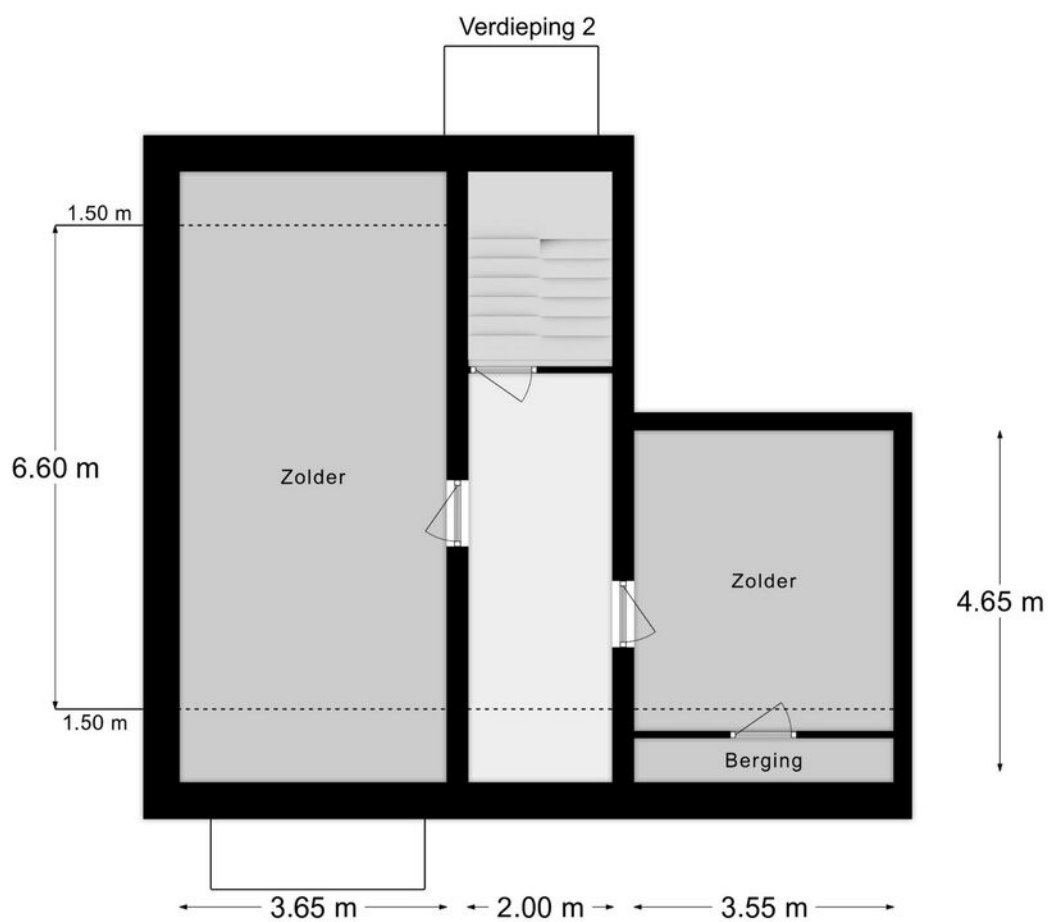






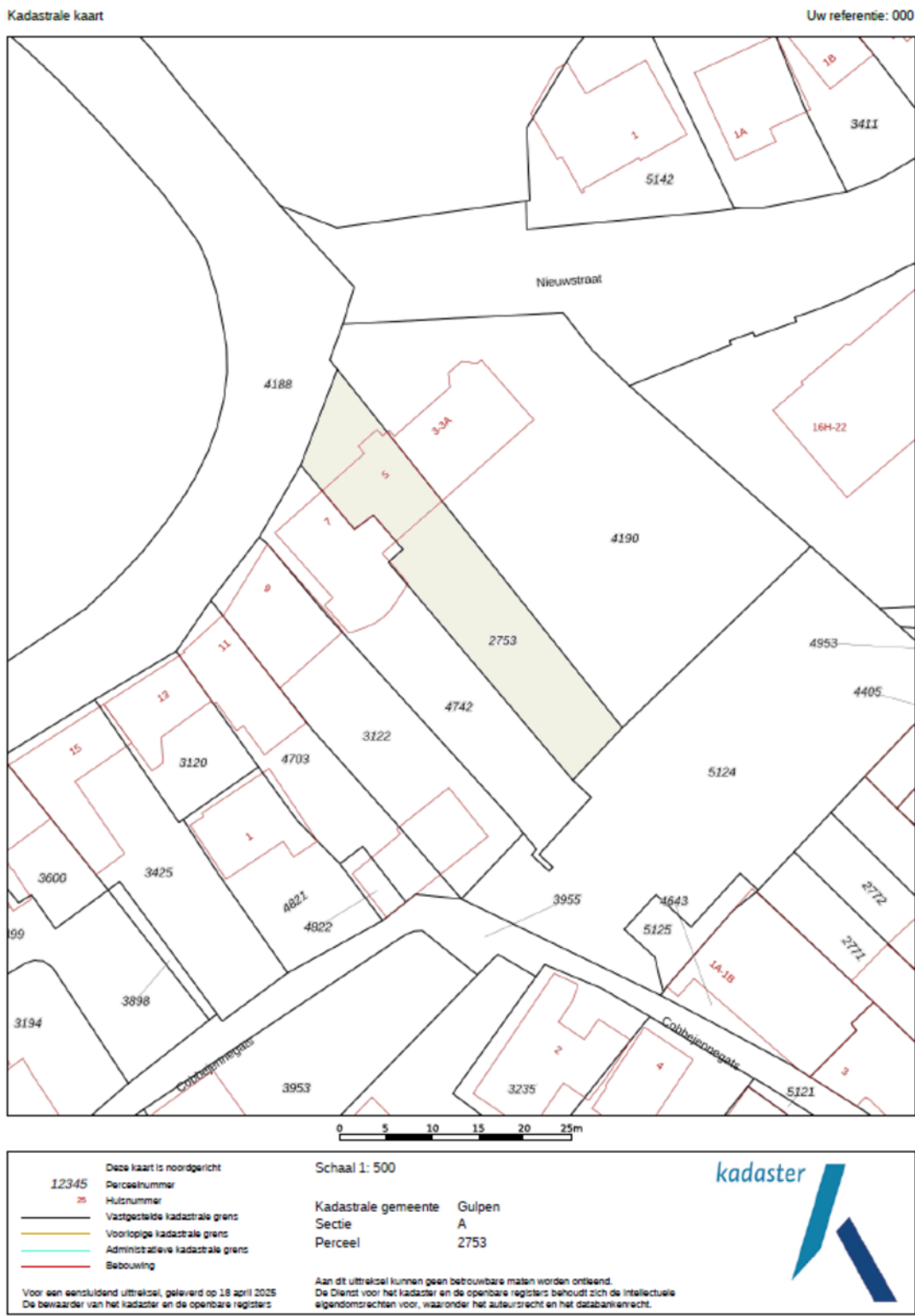








# Kadastrale kaart









## 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](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



**VBO**

Vereniging van  
makelaars en taxateurs

**[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)**