



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Dokter Schepelstraat 12

6271 GE Gulpen

€ 325.000,- 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





Over het huis

Dokter Schepelstraat 12, 6271 GE Gulpen

Ben je op zoek naar een woning met veel ruimte en een praktische indeling? Deze drive-in woning uit 1989 zou zomaar eens kunnen zijn wat je zoekt.

Gelegen in een rustige straat met weinig verkeer, biedt deze woning een ideale combinatie van comfort, licht en leefruimte.

Op de begane grond vinden we het gastentoilet en de inpandige garage—ideaal voor opslag van al je praktische spullen.

De eerste verdieping vormt het hart van het huis: een lichte, L-vormige woonkamer in verbinding met de keuken, welke is vernieuwd in 2017.



Op de tweede verdieping, bevinden zich drie slaapkamers en een praktische badkamer met douche, toilet en wastafel. De ligging is bovendien zeer aantrekkelijk. Op korte afstand vind je zowel winkels, scholen als de natuur. Voor wandelaars en fietsers zijn er volop routes in de directe omgeving – een geweldige plek voor wie graag buiten is.

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 houten kozijnen met zowel dubbele als enkele beglazing

CV-installatie Remeha Calenta, bouwjaar 2010, eigendom

Het (platte)dak van de woning is in 2013 vervangen

De woning is volledig voorzien van rolluiken

De woning is voorzien van twee airco's te weten in de slaapkamer (2018) en woonkamer (2020)

Aanvaarding in overleg, per december mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Hal, entree met meterkast

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Garage voorzien van kantelpoort, met witgoedaansluitingen

Eerste verdieping

Overloop

L- vormige woonkamer voorzien van laminaatvloer, met airconditioning

Open keuken voorzien van de volgende inbouwapparatuur:

4-pits gasfornuis, koelkast, combi-oven, afzuigkap.

De keuken is voorzien van een tegelvloer.

Tweede verdieping

Overloop voorzien van laminaatvloer

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III voorzien van airconditioning

Bergruimte met CV-installatie

Badkamer voorzien van hangend toilet, douche, wastafel



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1989
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	160 m ²
Woonoppervlakte	85 m ²
Overige inpandige ruimte	36 m ²
Verwarming	CV-ketel, bouwjaar 2010, eigendom Remeha Calenta
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Energie label	C
Ligging	aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Ligging tuin	noordwest







FOTOS



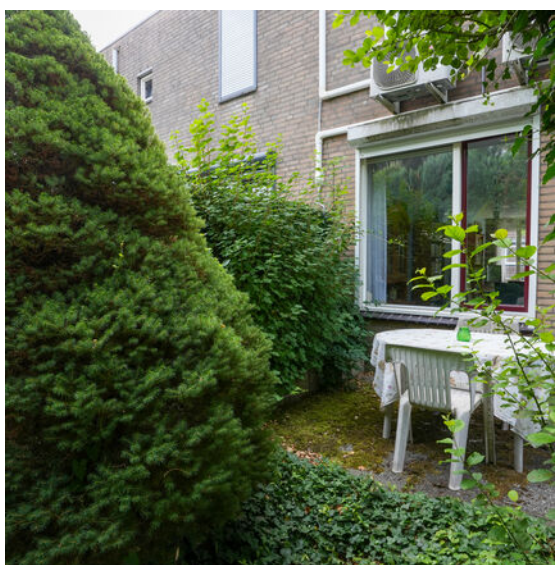








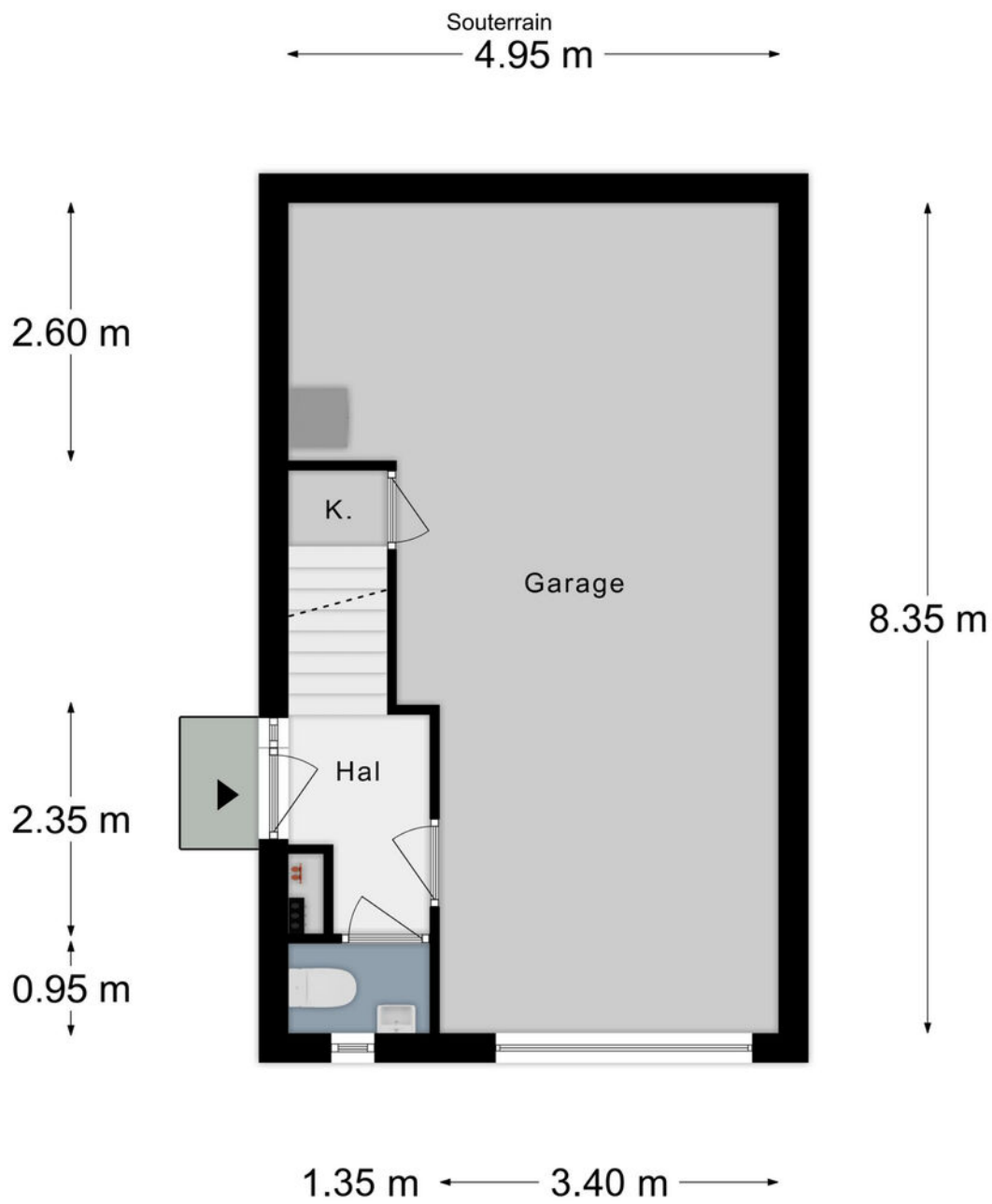


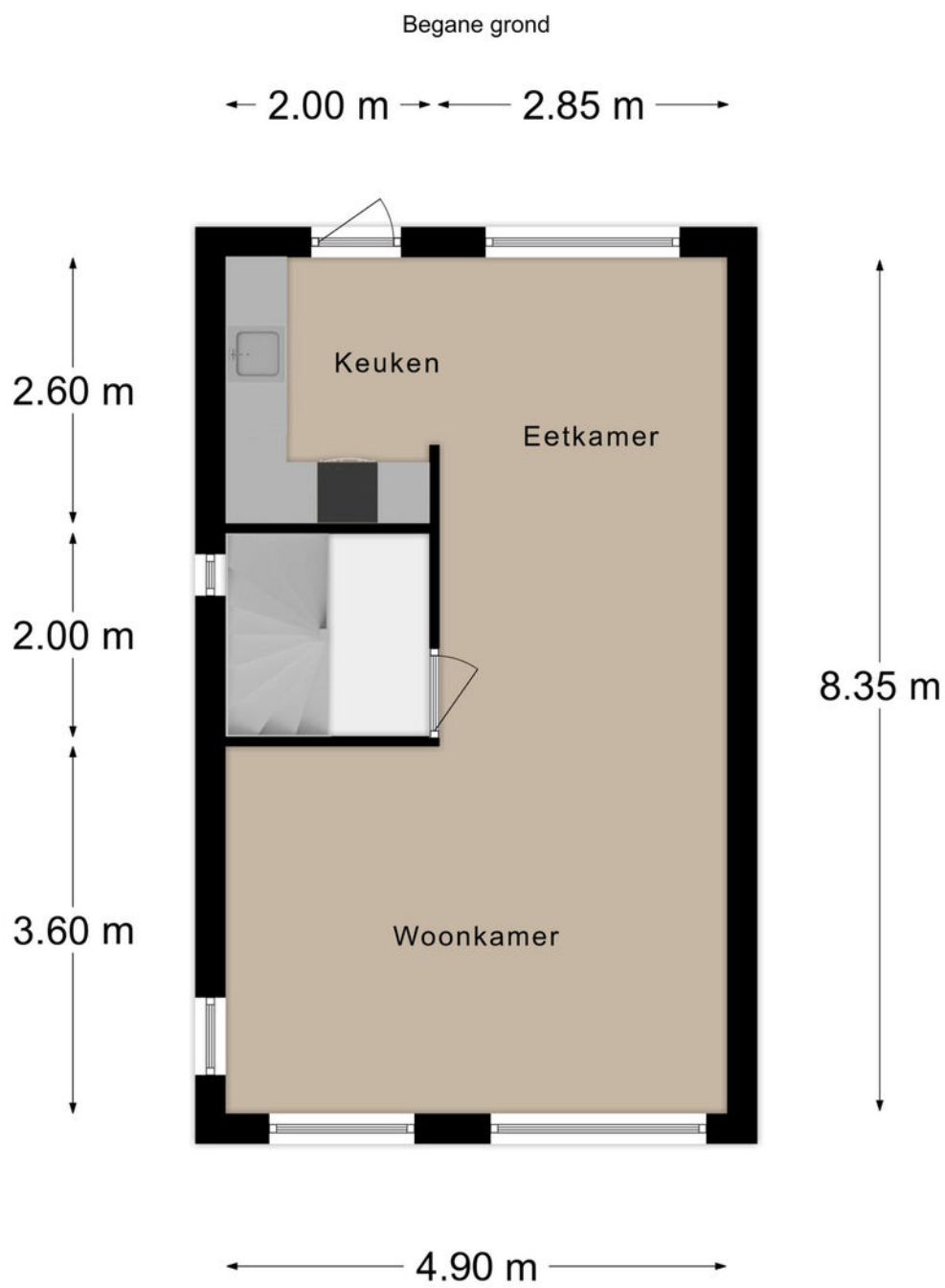




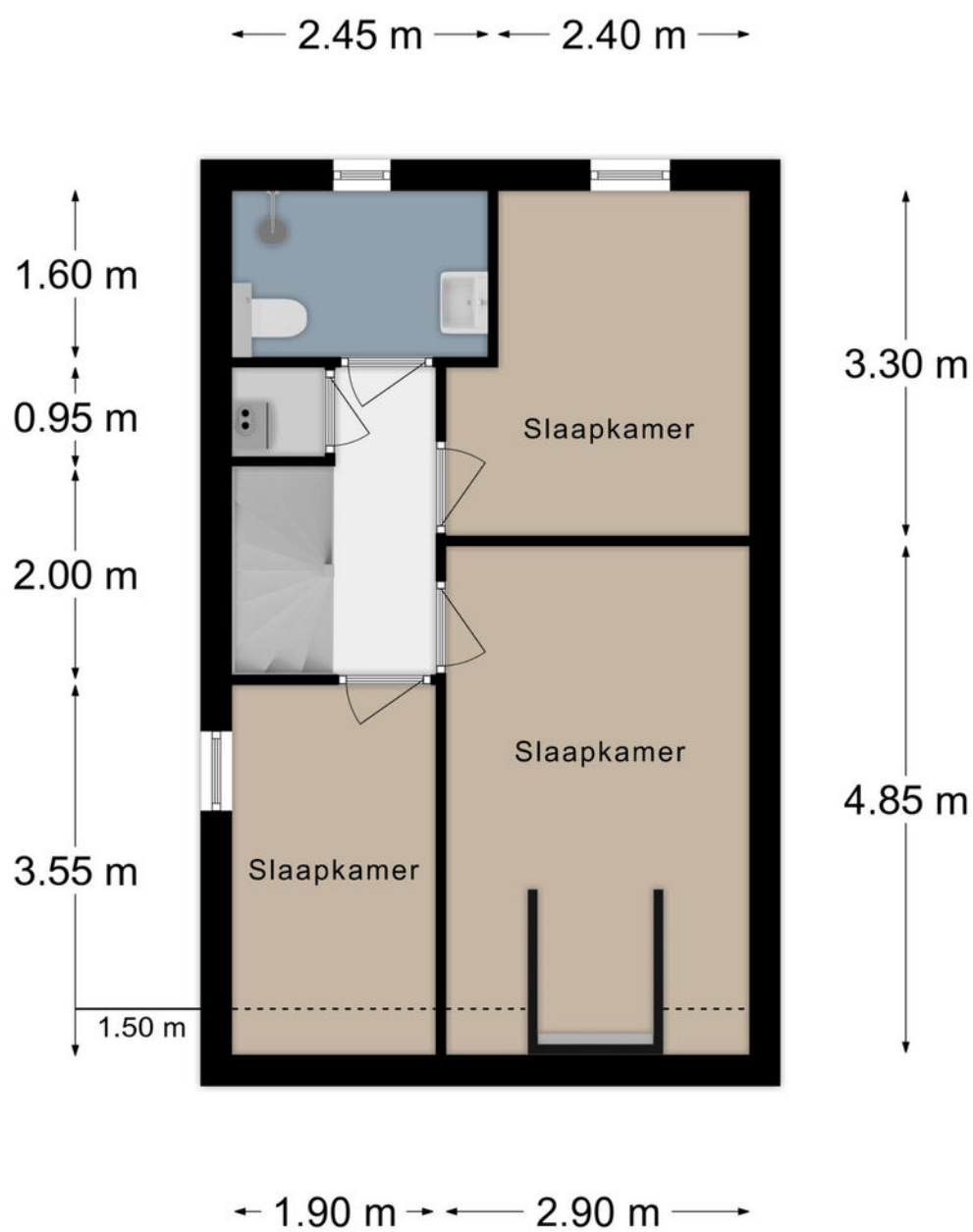


Plattegronden





Verdieping 1



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



dionnemakelaars.nl