



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Wilhelminastraat 19

6271 AV Gulpen

€ 297.000,- k.k.

**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar-taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



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

Wilhelminastraat 19, 6271 AV Gulpen

Een keurig verzorgde tussenwoning, prima geïsoleerd en voorzien van energielabel A, met berging, terras, overkapping en tuin gelegen op een rustige locatie in het centrum van Gulpen met alle voorzieningen op loopafstand.

Dit goed onderhouden woonhuis is prima geschikt voor een koppel, alleenstaande of jong gezin.

De huidige eigenaren hebben veel aandacht besteed aan het onderhoud van de woning, met daarbij een extra

focus op isolatie en verduurzaming en daarmee is het dan ook een toekomstbestendig pand.

De woning heeft een herkenbare indeling met op de begane grond een lichte woonkamer en aansluitend het eetgedeelte.

De halfopen keuken is voorzien van een neutrale aanbouwinstallatie.



De eerste verdieping heeft vervolgens drie slaapkamers en een nette badkamer. Pluspunt is de vaste trap naar de tweede verdieping, en daar treffen we de vierde slaap/werkkamer aan voorzien van dakramen.

Er zijn diverse praktische bergruimtes zoals een bergzolder, inpandige berging op de begane grond en een tuinberging.

Vanuit de keuken loop je direct via de overkapping de tuin in die onderhoudsvriendelijk is en ook achterom bereikbaar.

Wonen in centrum Gulpen is een veelgenoemde wens, en al helemaal beneden in de kom van het dorp.

Die populariteit is natuurlijk te danken aan het aantrekkelijke centrum dat een regiofunctie vervult. Het is dan ook een heerlijk comfort dat je vanuit deze woning in een paar passen het diverse winkelaanbod, busstation, medische voorzieningen en gezellige horeca bereikt.

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 met onder meer supermarkten, bakkers, slagers, speciaalzaken en leuke kledingboetiekjes. Maar ook basis en voortgezet onderwijs, kinderopvang en medische voorzieningen zijn aanwezig.

Tenslotte zorgt het busstation er voor dat vanuit Gulpen alle kanten op gereisd kan worden met openbaar vervoer.

Natuurlijk reis je ook snel met de auto naar uitvalswegen en steden als Maastricht, Aken en Heerlen.

Naast deze praktische voordelen heeft Gulpen ook veel sfeer en gezelligheid te bieden.

In het centrum zijn vele horecazaken te vinden in alle soorten en maten, 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

Kunststoffen kozijnen, de begane grond is voorzien van dubbele HR++ beglazing, de verdieping heeft dubbele beglazing. De zolder is voorzien van Velux dakramen'

HR CV installatie en boiler, Atag, installatiejaar 2021, eigendom

Spouwmuurisolatie, dakisolatie, vloerisolatie begane grond

10 zonnepanelen, installatiejaar 2023, eigendom

De meterkast is geïnstalleerd in 2003, uitgebreid en verzaamd met een nieuwe hoofdschakelaar in juni 2023 en in 2024 uitgebreid met een aparte zekering voor de boiler

De badkamer is vernieuwd in 2017

De kozijnen in de voorgevel zijn voorzien van elektrisch bedienbare zonwering

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met trapopgang, plavuizenvloer

Toilet voorzien van stand closet en fonteintje

Inpandige berging met witgoedaansluiting en kelderkast

Woonkamer met voormalige ensuite naar de eetkamer

Half open keuken voorzien van aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: inductiekookplaat, afzuiging, combi oven, koelkast met vriesvak

De woonkamer, eetkamer en keuken zijn voorzien van klikmarmoleum

Overkapping

Tuinberging

Eerste verdieping

Overloop voorzien van laminaatvloer, muurkast

Slaapkamer I met laminaatvloer

Slaapkamer II met vinylvloer

Slaapkamer III met vinylvloer

Badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel en handdoekradiator

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping, overloopruimte met Velux dakraam

Slaapkamer IV met laminaatvloer, twee Velux dakramen

Berging met CV installatie, boiler en Velux dakraam



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1959
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	168 m ²
Woonoppervlakte	97 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	8 m ²
Externe bergruimte	10 m ²
Verwarming	CV Ketel - ATAG Bouwjaar 2021 - eigendom
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	A
Ligging	in centrum, in woonwijk
Ligging tuin	noordoost



lichte
woonkamer
met
aansluitend
het
eetgedeelte







Foto

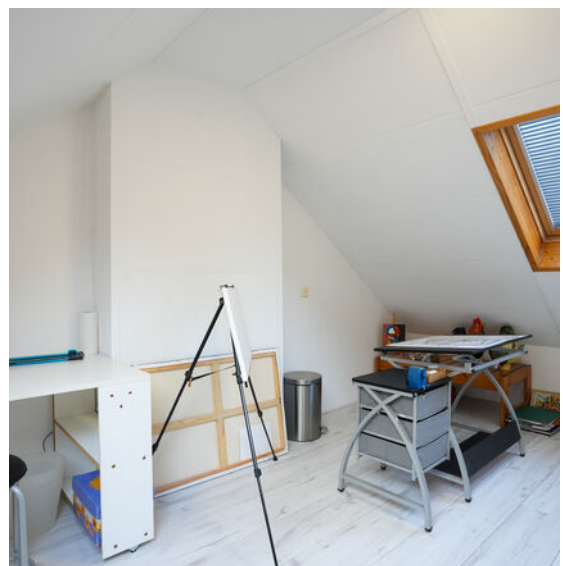




PHOTO'S











PHOTO



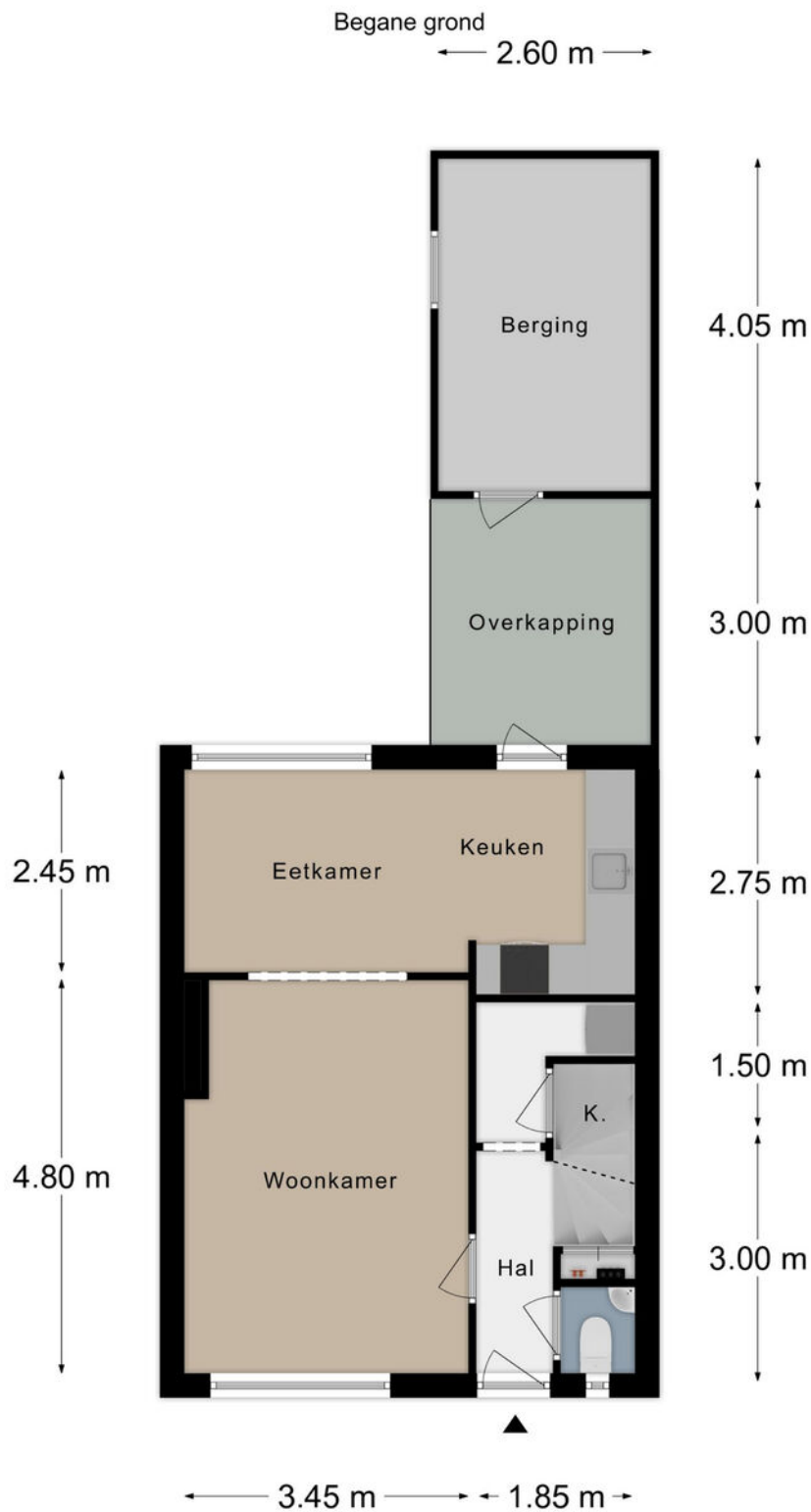


PHOTOS

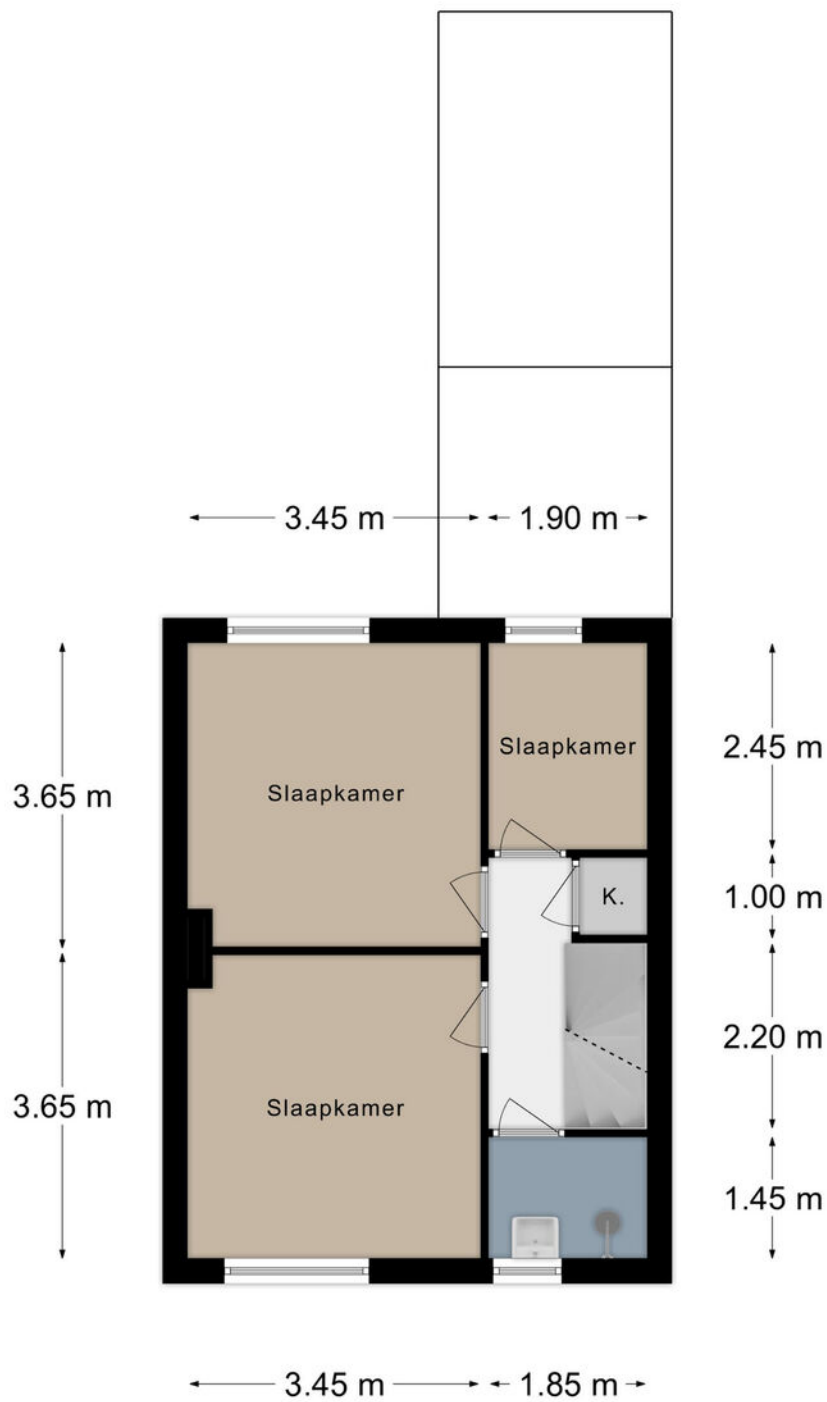




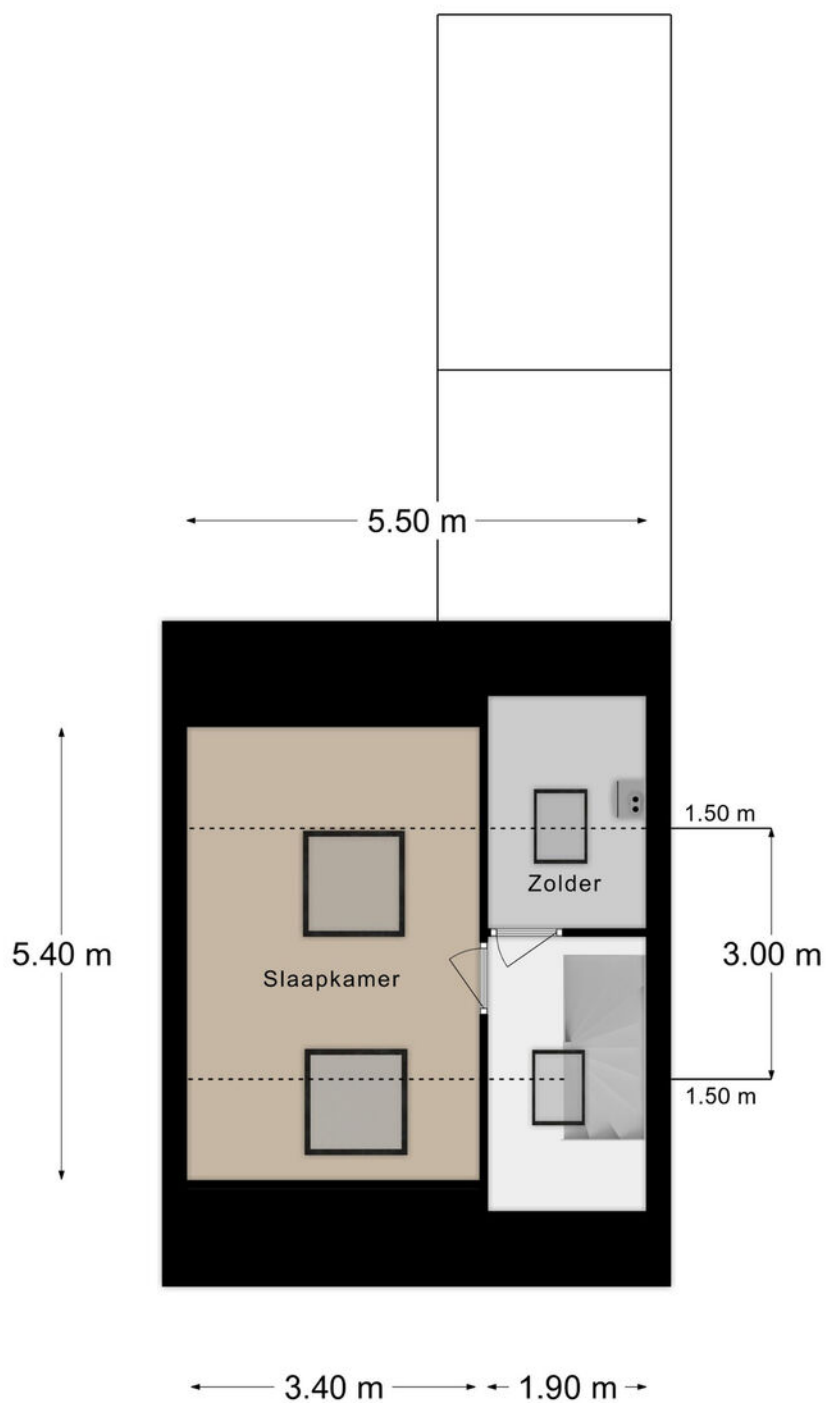
Plattegronden



Verdieping 1



Verdieping 2



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