



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Oude Akerweg 22
6271 ND Gulpen

€ 640.000,- 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

Oude Akerweg 22, 6271 ND Gulpen

Een uitbinker in sfeer, dat is deze vrijstaande jaren dertig woning met prachtig aangelegde tuin en garage gelegen op een fijn rustig plekje op loopafstand van het levendige centrum van Gulpen.

Jaren dertig huizen worden vaak gezocht, maar er is weinig aanbod in deze karakteristieke woningen te vinden in het Heuvelland.

Dit prachtexemplaar heeft veel charme te bieden en dat in combinatie met een prima onderhoudstoestand maakt het tot een woonhuis met heerlijk wooncomfort. Je woont aan één van de meest geliefde straten in Gulpen, lekker rustig en toch loop je zo het dorp in naar de supermarkt, slager, bakker of een van de leuke boetiekjes.

Maar ook praktische voorzieningen zoals busstation, medische voorzieningen en scholen liggen om de hoek.



Dit huis heeft een ruim woonoppervlak van maar liefst 175 m2 te bieden alsmede diverse praktische ruimtes.

Eenmaal binnen kom je direct in de ruim bemeten en vooral heel gezellige woonkeuken terecht met kookeiland om uitgebreid te kokkerellen.

Een extra zithoekje, of misschien wel speelplek voor de kinderen, én een eetgedeelte met zicht op de tuin maken de keuken tot dé plek in huis waar de hele familie samenkomt.

Maar ook de grote woonkamer met pelletkachel is royaal van formaat en heeft leuke hoekjes voor meerdere zitplekken.

Verder is er op de begane grond een compleet uitgevoerde badkamer te vinden.

Op de eerste en tweede verdieping zijn er vier grote slaapkamers gesitueerd, voor ieder gezinslid is er een fijne plek te vinden.

Het gevoel van sfeer en karakter wordt buiten voortgezet, vanuit de keuken loop je naar het overdekte vlonderterras met buitenkeuken en haard voor de gezelligheid.

De tuinaanleg heeft een mooie balans tussen een strakke afwerking, maar toch groen en onderhoudsvriendelijk.

Ook in de avond is het werkelijk een plaatje om te zien als de tuinlampjes

branden, hier blijf je urenlang genieten van een zomeravond. Karakter, wooncomfort en veel ruimte, wat een geweldige combinatie. Wat ons betreft eentje om verliefd op te worden!

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

Bouwjaar 1931

Spouwmuurisolatie aangebracht in 2019

In 2009 zijn de gevels gezandstraald, gevoegd en geïmpregneerd

Het hoofddak is inclusief isolatie vernieuwd in circa 2000, het platte dak inclusief isolatie is vernieuwd in 2016

De woning heeft houten en kunststoffen kozijnen, vrijwel volledig voorzien van HR ++ beglazing

Aanvaarding in overleg

Verwarming middels Intergas HR combi ketel (installatiejaar 2016, eigendom), twee Mondena pelletkachels (installatiejaar 2019, eigendom), twee Toshiba airconditionings (installatiejaar 2021, eigendom)

14 zonnepanelen, installatiejaar 2023, eigendom

Keuken en badkamer zijn vernieuwd in 2007

De begane grond vloer is voorzien van isolatie



Globale indeling

Souterrain

Provisiekelder

Begane grond

Entree, hal voorzien van tegelvloer, trapopgang

Toilet voorzien van hangend closet, fontein, halfhoog betegeld

Woonkeuken met zit-, eet- en kookgedeelte, voorzien van eiken parketvloer, pelletkachel, airconditioning en dubbele deuren naar de tuin.

Kookeiland met 5 pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser, koelkast kokend waterkraan.

Badkamer voorzien van dubbele wastafel, ligbad met whirlpoolfunctie, douche en hangend closet

Woonkamer voorzien van plavuizenvloer met vloerverwarming, pelletkachel en airconditioning

Bijkeuken met aanrechtblok, witgoedaansluiting en toegang naar de garage en bergzolder
Garage met sectionaalpoort en zijdeur

Eerste verdieping

Overloop

Toilet voorzien van hangend closet en fontein, halfhoog betegeld

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van houten vloeren

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping

Slaapkamer IV met laminaatvloer, dakraam en bergkast

Dubbele bergzolder met CV installatie en wastafel



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1931
Aantal kamers	8
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	525 m ²
Woonoppervlakte	175 m ²
Overige inpandige ruimte	49 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	22 m ²
Verwarming	CV Ketel - Intergas HRE bouwjaar 2016 - eigendom
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Energielabel	C
Ligging	aan rustige weg, in centrum
Ligging tuin	oost



**grote
woonkamer
met
pelletkachel**





FOTO'S

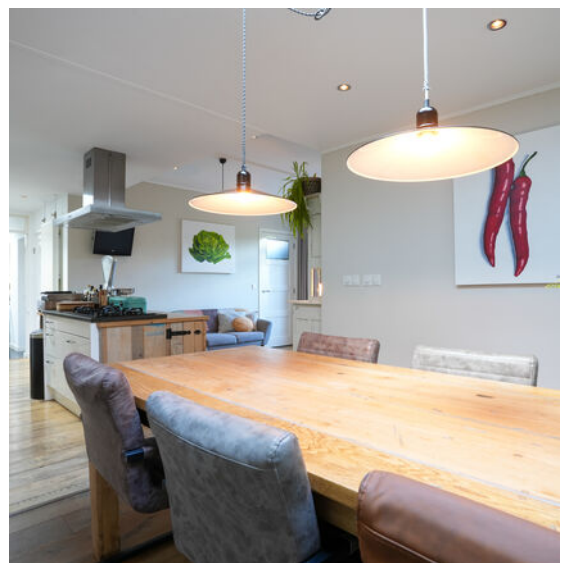






**ruim
bemeten en
vooral heel
gezellige
woonkeuken
met
kookeiland**







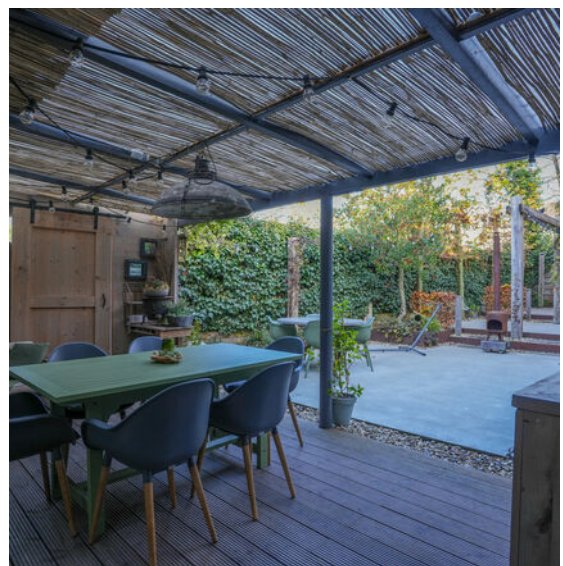


FOTOS

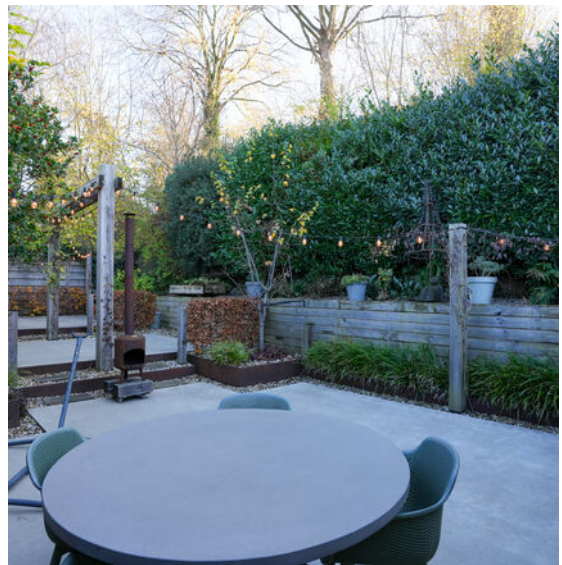






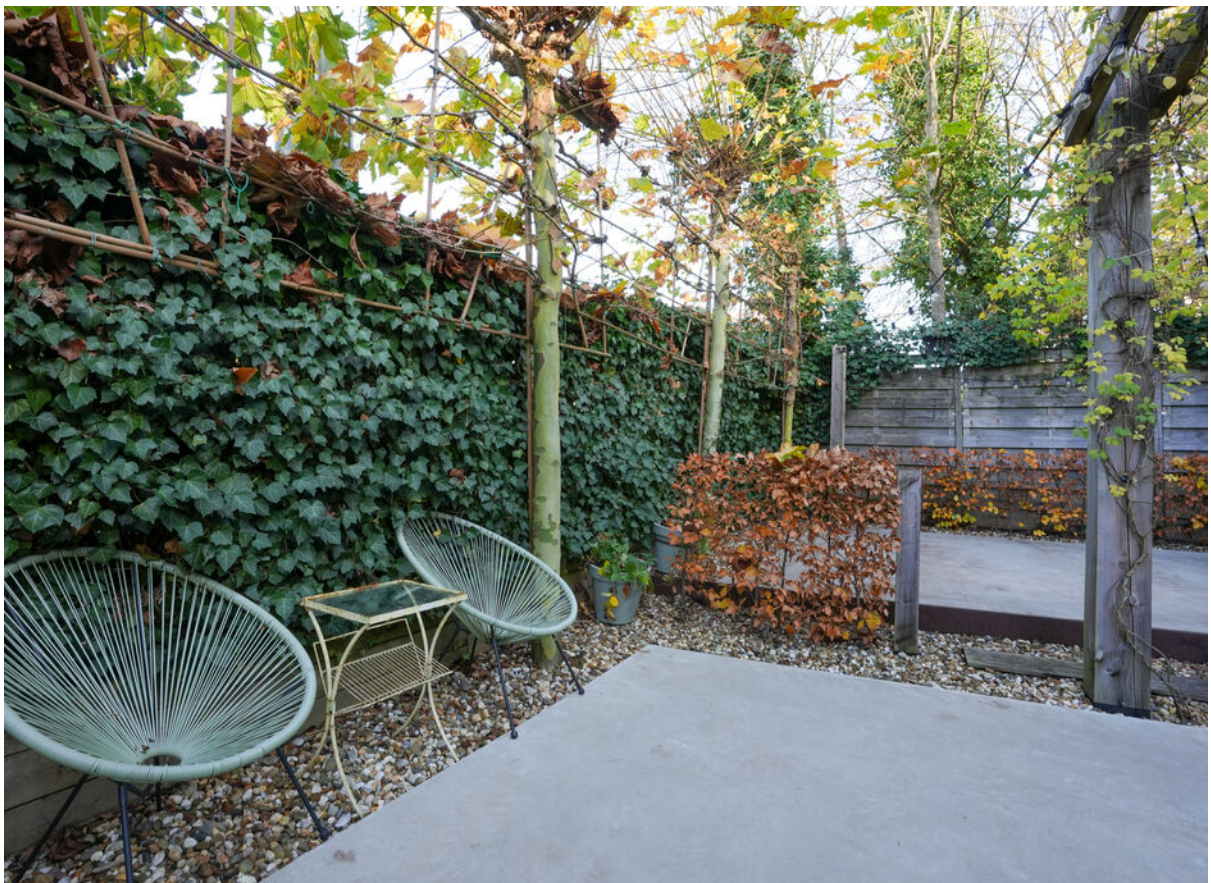






overdekt
vlonder-
terras met
buiten-
keuken en
haard voor
de
gezelligheid





PHOTO



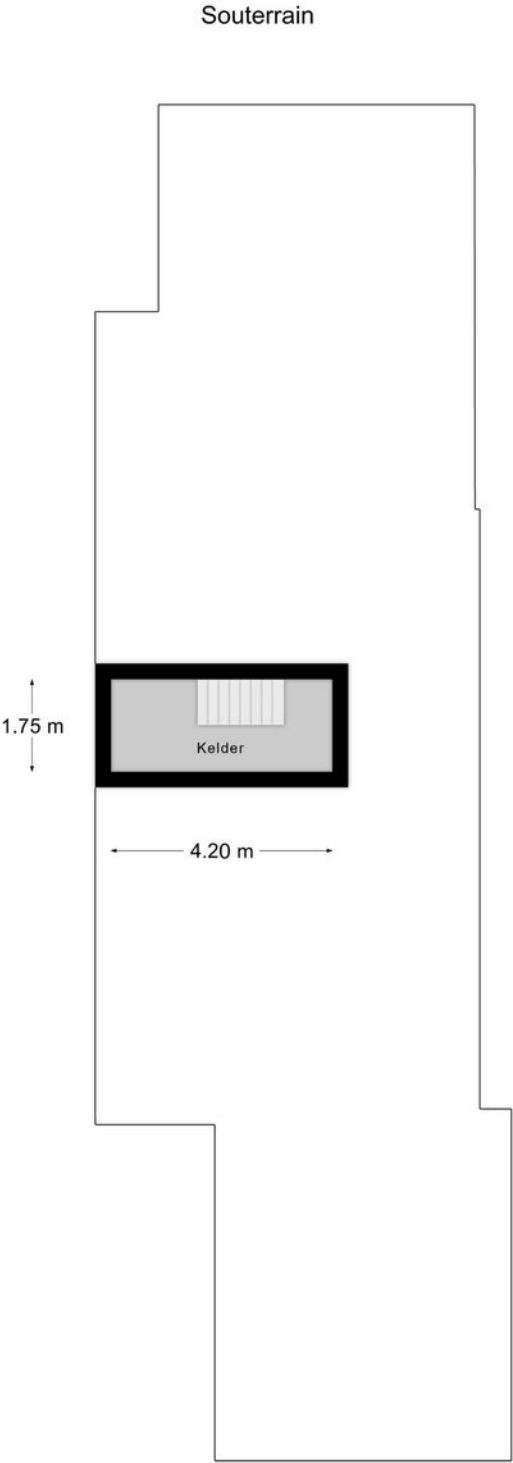


PHOTO



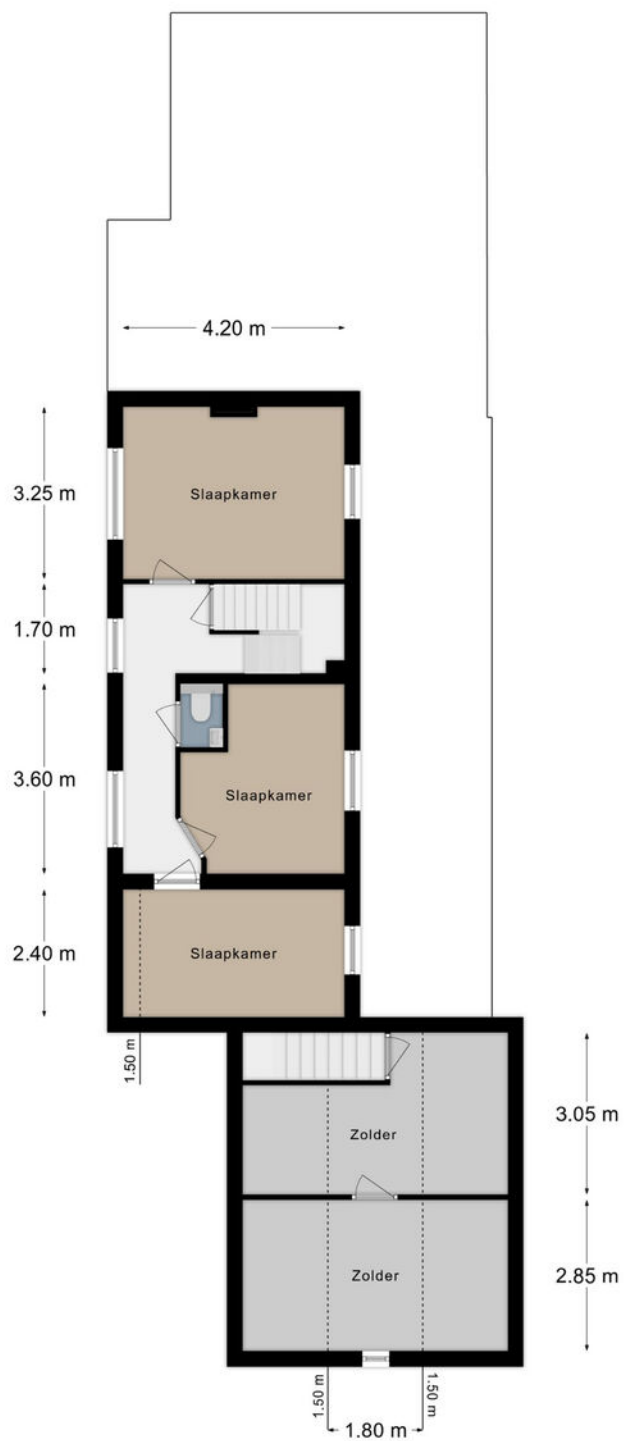


Plattegronden

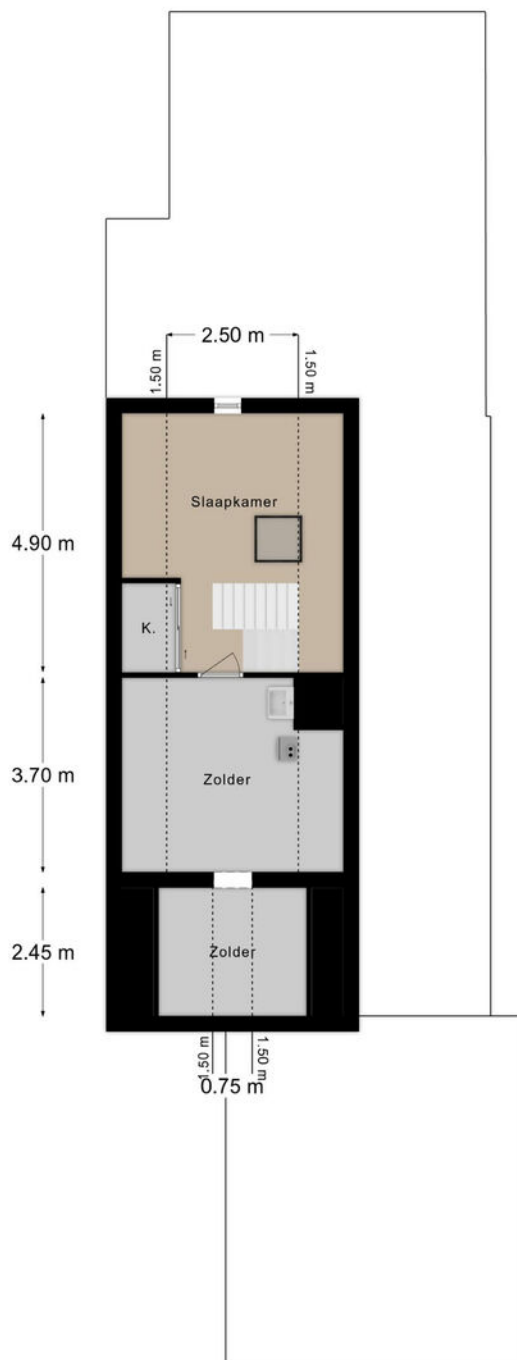




Verdieping 1



Verdieping 2





Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines for the text 'Aantekeningen Om over (naar) huis te schrijven'.





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