



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Zes Bundersveld 8
6271 BT Gulpen

€ 585.000,- 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

Zes Bundersveld 8, 6271 BT Gulpen

Aan een heerlijk rustig woonerf ligt deze speelse en ruim bemeten vrijstaande woning geschakeld met inpandige garage, grote aanbouw en brede tuin, gelegen op loopafstand van het aantrekkelijke centrum van Gulpen.

Medio jaren zeventig is dit solide huis gebouwd, vervolgens is het in 2009 op vele onderdelen verbouwd, gemoderniseerd én flink uitgebreid.

Sindsdien is het steeds geactualiseerd, waardoor het een prima toestand heeft.

De woning heeft een speelse splitlevel indeling en is voorzien van een moderne keuken, royale woonkamer, drie slaapkamers en badkamer.

De inpandige garage, bijkeuken en bergzolder geven het pand veel praktische ruimte.

Het woonoppervlak is met 164 m² al ruim bemeten, maar heb je behoefte aan nog meer slaapkamers dan zijn er prima uitbreidingsmogelijkheden voor een vierde en vijfde slaapkamer.



De eyecatcher van het huis is zonder twijfel de woonkamer, wat een prachtig ruime kamer met grote glaspuien die een optimaal tuincontact bieden.

De achtertuin is breed van opzet met een groot terras en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Je komt makkelijk achterom via het zij erf.

De ligging aan een doodlopend kleinschalig woonerf is heel prettig. De buurtgemeenschap organiseert een gezellige zomer BBQ en een sportieve winterwandeling.

Ook loop je binnen enkele minuten naar zowel het centrum van Gulpen met uitgebreid winkelaanbod, alsook de basisschool ligt in de buurt.

Een heerlijk huis dat je veel woongenot zal brengen, een kijkje meer dan waard!

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 1975, aanbouw woonkamer
2009

Kunststoffen kozijnen voorzien van HR+
+ beglazing

HR combi CV installatie, Nefit,
installatiejaar 2022, eigendom

Twee airconditionings in woonkamer en
slaapkamer, Daikin, installatiejaar 2021

MCZ houthaard, 2009

16 zonnepanelen, installatiejaar 2022,
360 Wp, eigendom

De daken, zowel schuine daken als platte
daken, zijn vernieuwd in 2008 inclusief
isolatie

De badkamer en keuken werden
vernieuwd in 2009, afzuigkap in 2024
vernieuwd, vaatwasser in 2025
vernieuwd

Energie label B, spouwisolatie,
dakisolatie en HR ++ beglazing

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane grond

Ruime overdekte entree, hal met garderobe en meterkast, trapopgang, plavuizenvloer

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Zitkamer met plavuizenvloer en muurkast

Woonkamer voorzien van eiken parketvloer, houthaard in harstenen schouw, schuifpui, 2 vaste puien

Keuken voorzien van plavuizenvloer, met inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, diepvries en vaatwasser

Bijkeuken met aanrechtblok en witgoedaansluiting

Inpandige bereikbare garage met automatische sectionaalpoort, verbindingsgang naar achtertuin

Eerste verdieping

Overloop met bergkast

Slaapkamer I met airconditioning

Badkamer voorzien van ligbad, hangend closet, wastafelmeubel en douchecabine

Slaapkamer II met toegang naar het dakterras

Slaapkamer III met muurkasten

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Groot dakterras, bereikbaar vanaf de overloop en slaapkamer II

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder met CV installatie



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1975
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	518 m ²
Woonoppervlakte	164 m ²
Overige inpandige ruimte	26 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	36 m ²
Verwarming	CV Ketel Nefit Bouwjaar 2022 - eigendom
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Energielabel	B
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	noordwest



**royale
woonkamer**







FOTO





speelse
splitlevel
indeling









PHOTO'S

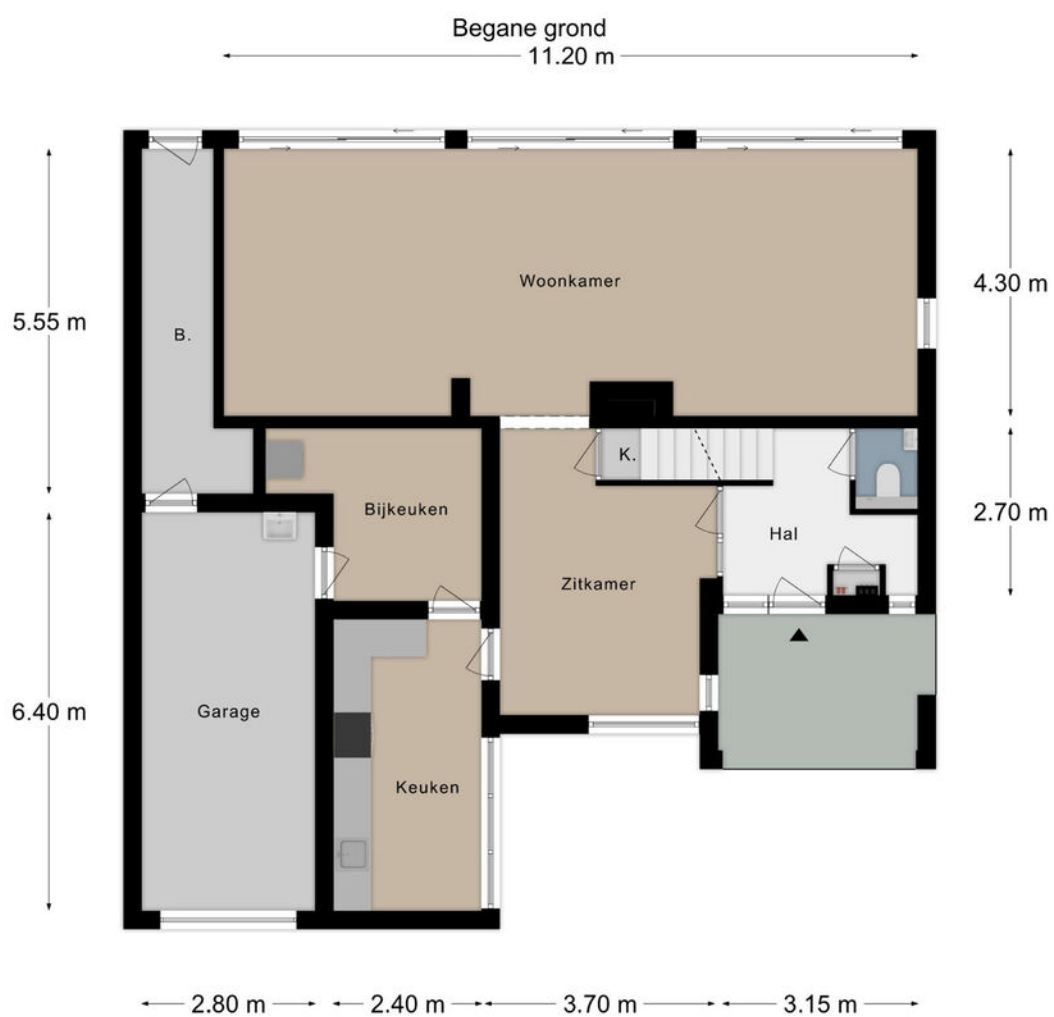






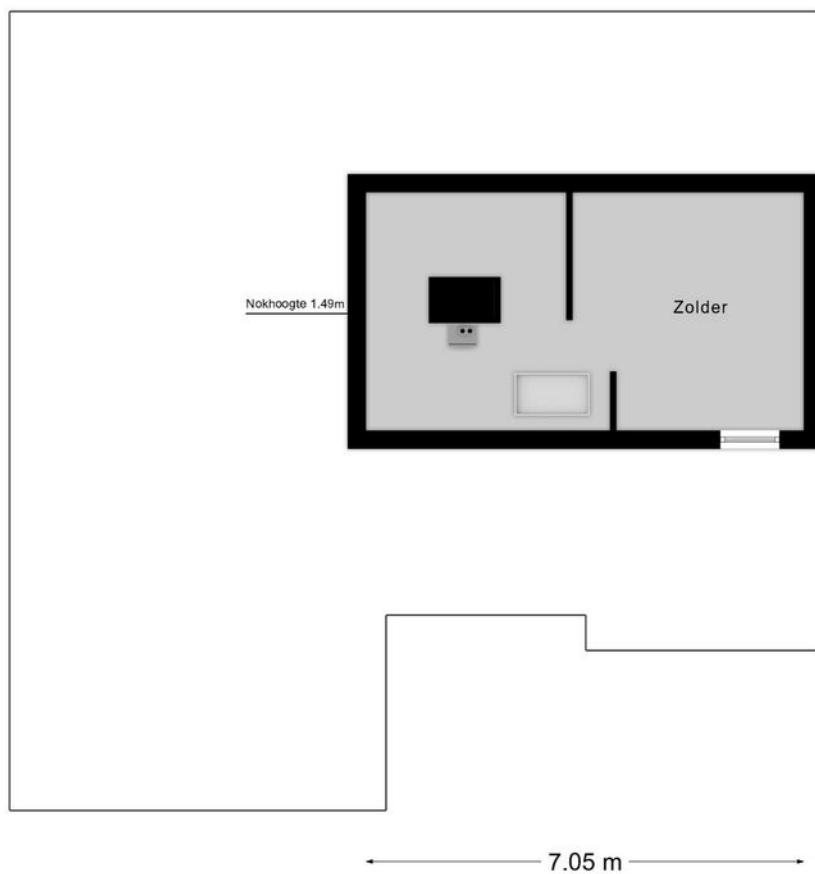


Plattegronden

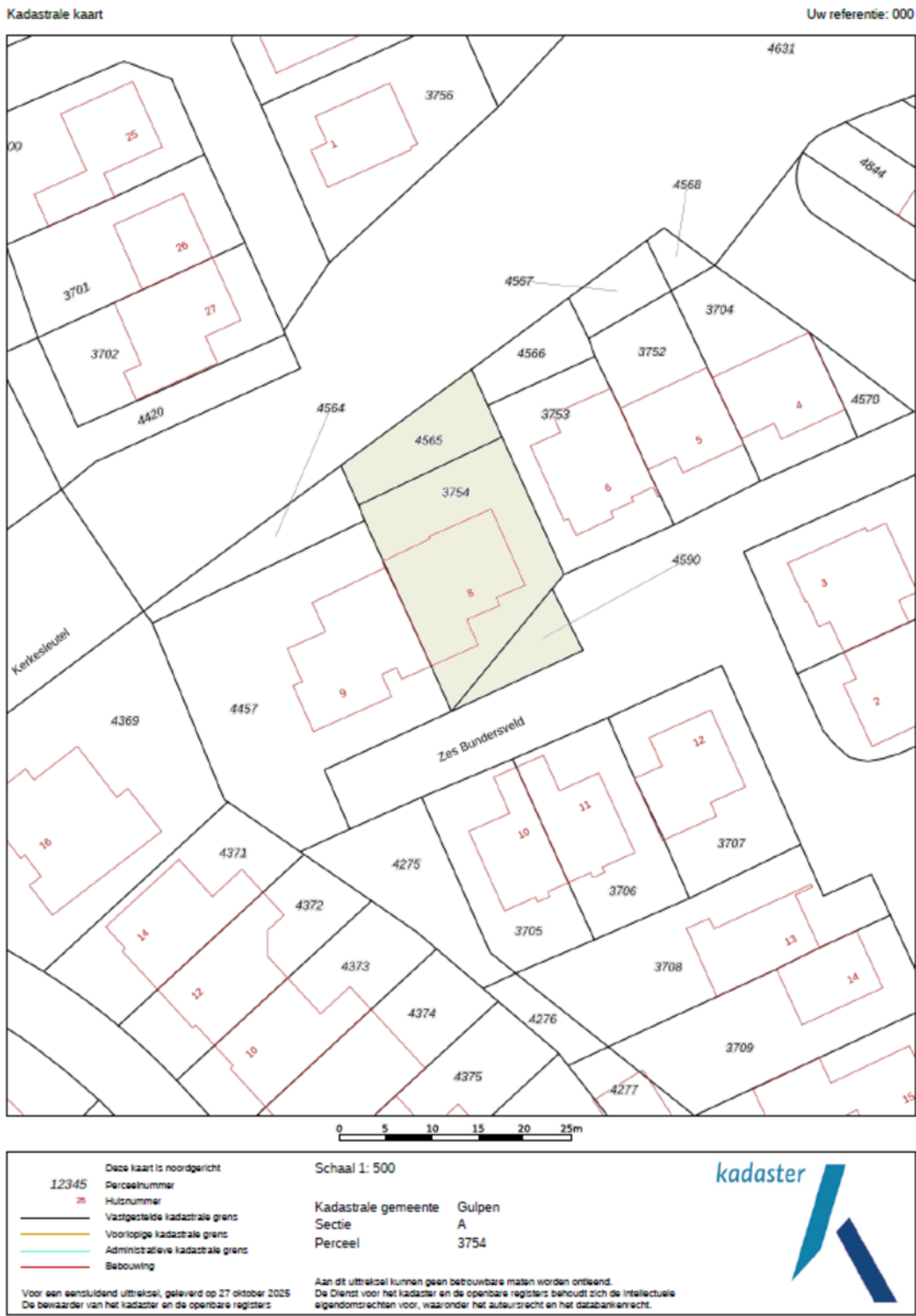




Verdieping 2



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



dionnemakelaars.nl