



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Dr. Ackensweg 38

6271 BS Gulpen

€ 275.000,- 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 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

Dr. Ackensweg 38, 6271 BS Gulpen

Een keurig verzorgde eindwoning met zonnige voortuin, diepe achtertuin en een verrassend ruim woonoppervlak van 112 m², gelegen in rustige woonwijk op loopafstand van het aantrekkelijke centrum van Gulpen.

Welkom in dit fijne woonhuis, waar een jong gezin, starterskoppel of alleenstaande zich zeker thuis zal voelen. Vanaf de straat stappen we de voortuin binnen, een leuk plekje voor een bankje om onder het zonnescherm lekker een kop koffie te drinken.

Daarna betreden we de woning, de woonkamer heeft een goed formaat en is mooi licht door het grote raam.

Daarna volgt de half open keuken aan de achterzijde met uitzicht naar de tuin, ook daar geven grote raampartijen weer veel lichtinval.

Eerst gaan we dan een verdieping naar boven, daar zijn drie prima slaapkamers te vinden zodat ieder gezinslid zijn eigen plekje in huis heeft.



Ook is er een gedateerde maar wel ruim bemeten badkamer te vinden. Dan gaan we naar het souterrain, dat op tuinniveau ligt, voor nog meer woonoppervlak.

De extra kamer in het souterrain is multifunctioneel in te zetten, bijvoorbeeld als vierde slaapkamer, thuiswerkkantoor of als tuinkamer. De wasruimte is heel functioneel en geeft toegang naar de tuin. Niet te vergeten is de berging waar je al je spullen met gemak kunt opbergen.

De achtertuin is diep van formaat en achterom bereikbaar, je hebt alle mogelijkheden om een sfeervolle tuin aan te leggen. De ligging aan de rand van de woonwijk is heel rustig, je loopt heel snel richting basisschool, winkels en andere openbare voorzieningen.

Zie jij hier je kans voor een betaalbare koopwoning in centrumkern Gulpen? Kom dan zeker een kijkje nemen.

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 voorzien van dubbele beglazing

HR combi CV installatie, Nefit Eco Comfort, installatiejaar 2014, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)

De voorgevel is gereinigd en gevoegd in 2012

De voorgevel is gereinigd en gevoegd in 2012

Het platte dak is van een nieuwe bitumenlaag voorzien in 2021

De keuken is vernieuwd in 2003, vaatwasser in 2023 en de combi oven/magnetron in 2018

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain (tuinniveau)

Binnenhal met trapopgang, tegelvloer
Slaap/werkkamer met laminaatvloer,

enkele deur naar de tuin

Toilet voorzien van staand closet en
fontein

Wasruimte met witgoedaansluiting en CV
installatie, enkele deur naar de tuin

Begane grond

Entree, hal met meterkast

Woonkamer met verdiepingstrap

Hall open keuken voorzien van
aanbouwinstallatie met de volgende
apparatuur: elektrische kookplaat, combi
oven/magnetron, afzuigkap, koelkast,
vaatwasser

De begane grond is voorzien van een
laminaatvloer

Verdieping

Overloop met muurkast

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Badkamer met ligbad, wastafel en staand
closet

Slaapkamer III

De verdieping is voorzien van een
laminaatvloer



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	eindwoning
Bouwjaar	1974
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	139 m ²
Woonoppervlakte	112 m ²
Overige inpandige ruimte	21 m ²
Verwarming	CV ketel - Huur, de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan koper. bouwjaar 2014 - Nefit
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	C
Ligging	in woonwijk
Ligging tuin	noordoost





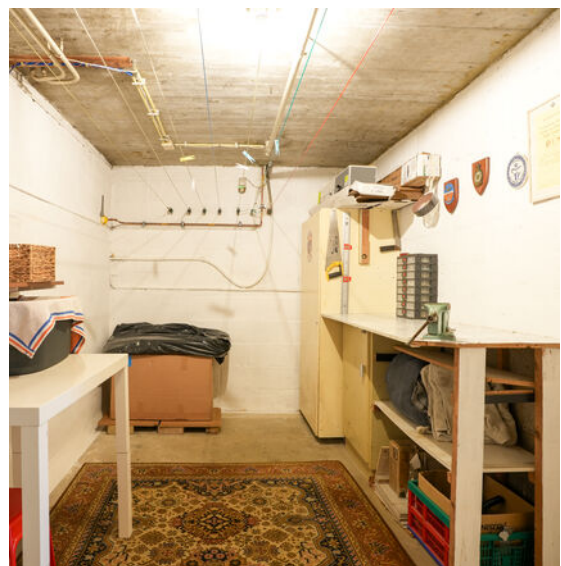














PHOTO



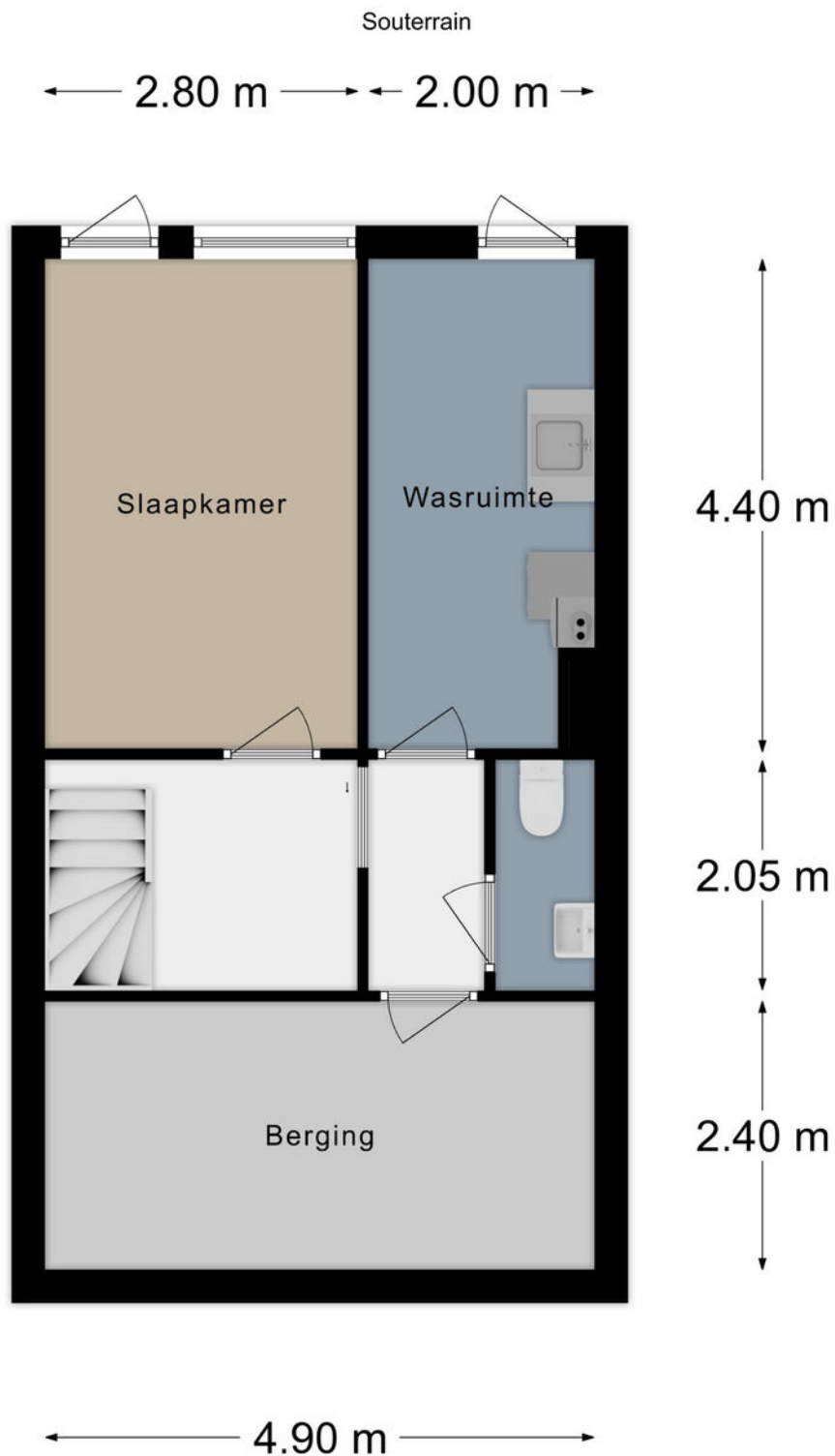


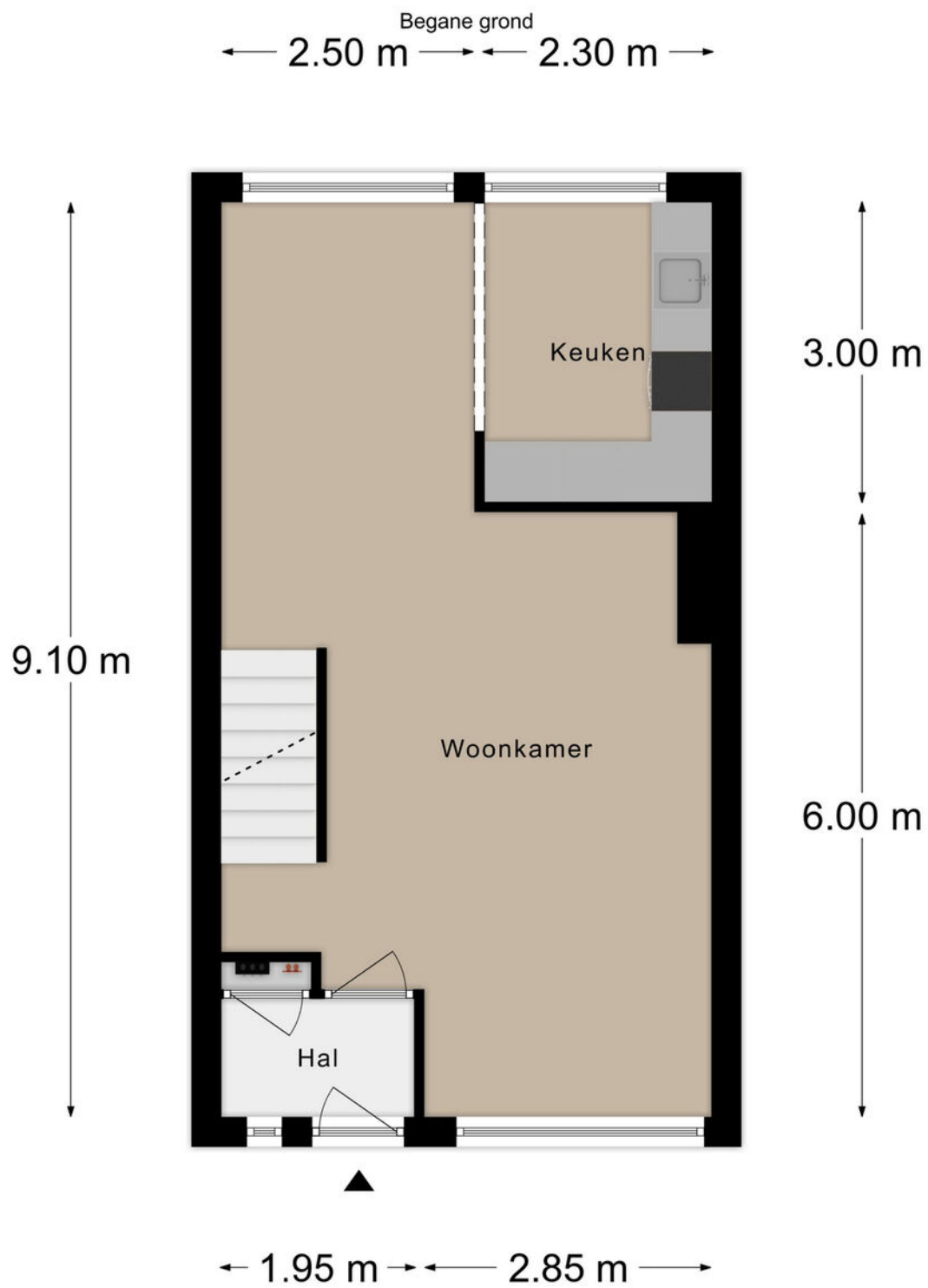
PHOTO

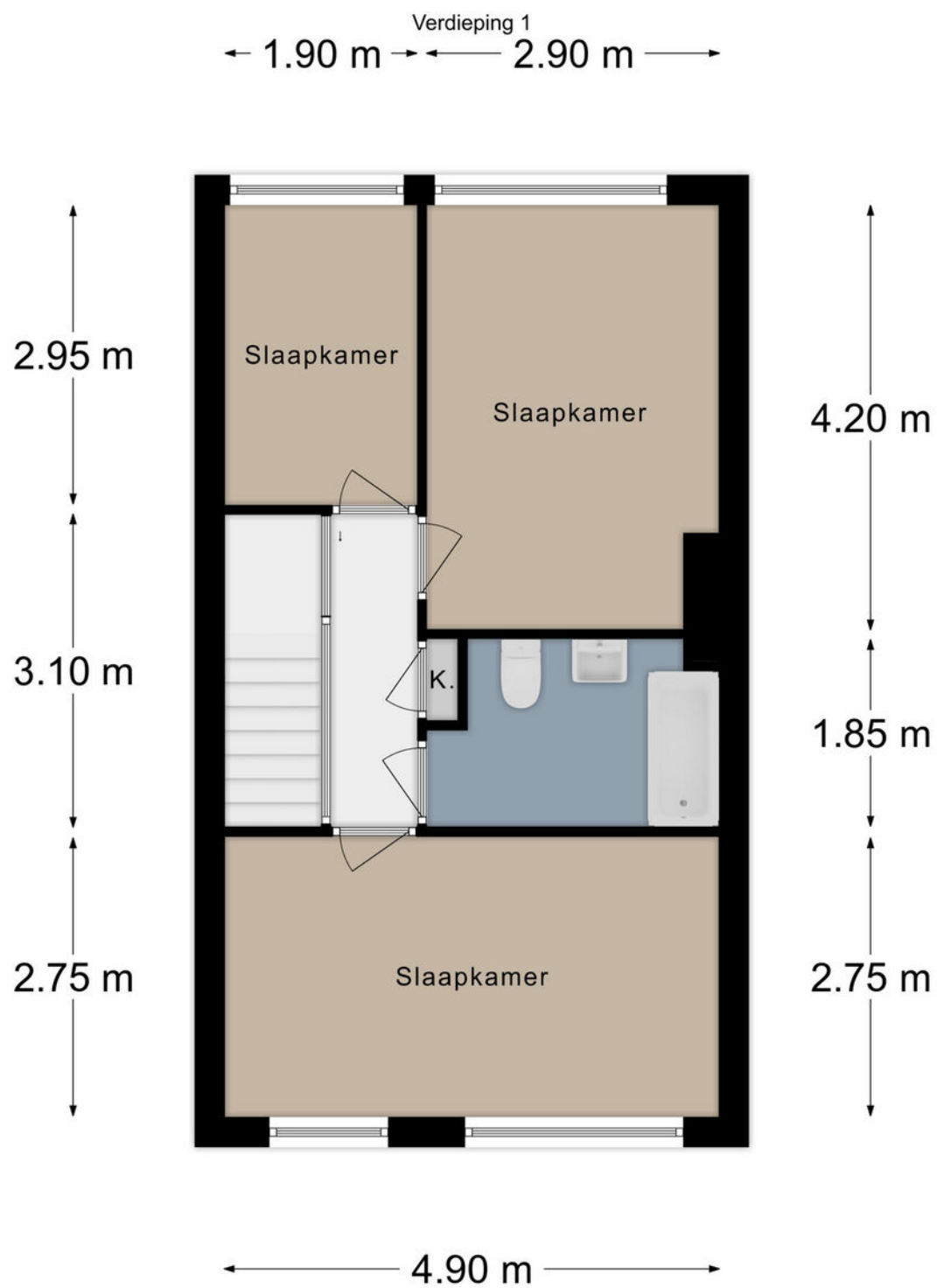




Plattegronden













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