



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Landsraderweg 4

6271 NT Gulpen

€ 375.000,- 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



4



Over het huis

Landsraderweg 4, 6271 NT Gulpen

Een instapklare en modern afgewerkte twee-onder-een kapwoning met garage, oprit en patiotuin gunstig gelegen aan de rand van het centrum van Gulpen.

Je stapt binnen in dit keurig verbouwde woonhuis en proeft meteen de moderne sfeer en heerlijke woonruimte.

Sinds 2020 is het pand op vele fronten onderhouden en gemoderniseerd om het weer helemaal aan de woonwensen van nu te laten voldoen.

Het resultaat is dan ook een aantrekkelijke woning voor een starter, jong gezin of koppel, met energielabel A voorbereid op de toekomst.

Op de begane grond stappen we via de ruime hal de woning binnen. De L-vormige woonkamer met licht zitgedeelte en handige bureauhoek spreekt direct aan.

Aansluitend is er dan de semi open keuken met groot kookeiland en schuifpui naar de besloten patiotuin.



De verdieping telt drie slaapkamers, waarvan één met eigen walk in closet.

Er is een airconditioning op de tweede slaapkamer, Mitsubishi, installatiejaar 2022, eigendom

De neutrale badkamer is heel netjes.

In 2023 zijn er 8 zonnepanelen geïnstalleerd, 410 Wattpiek per stuk, eigendom

In 2021 heeft de renovatie van de voor en achtertuin plaatsgevonden

Voor al je praktische zaken is er een ruime garage en de oprit biedt voldoende parkeergelegenheid.

Je woont aan de rand van het centrum van geliefd Gulpen. Een hele fijne ligging aangezien je zo het dorp in loopt voor alle voorzieningen, maar ook binnen twee minuten in het groen wandelt.

Een ideale combinatie van centrum wonen, maar wel in de luwte waardoor het rustig is.

Ga jij je koffers pakken en hier je nieuwe toekomst tegemoet?

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

Vrijwel volledig voorzien van kunststoffen kozijnen met HR+ en HR++ beglazing

De gevels zijn voorzien van spouwmuurisolatie (2025)

De aanbouw is voorzien van vloerisolatie (2020)

HR combi CV installatie, Remeha Tzerra, installatiejaar 2019, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)

Aanvaarding in overleg, op korte termijn

De meterkast is vernieuwd, de elektrische installatie werd vernieuwd op de begane grond, ook werden alle schakelaars en stopcontacten vernieuwd, laadpunt voor de elektrische auto aan de zijkant van de woning

De keuken is geïnstalleerd in 2021

Interne renovatie: doorbreken van muren, verplaatsen van keukenruimte, plaatsing schuifpui, renovatie toilet, nieuwe plafonds, nieuwe voordeur. Uitgevoerd in de periode 2020-2022



Globale indeling

Souterrain

Provisiekelder voorzien van tegelvloer

Begane grond

Entree, hal met PVC vloer, meterkast, trapopgang

L-vormige woonkamer met bureauhoek en zitgedeelte

Semi open keuken voorzien van schuifpui, aanbouwinstallatie met kookeiland en kastenwand voorzien van de volgende apparatuur:
inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, magnetron, oven, vaatwasser, koelkast, diepvries

Binnenhal met kastenwand en CV installatie

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Garage voorzien van tegelvloer, witgoedaansluiting en kantelpoort

Verdieping

Overloop

Slaapkamer I met luik naar vliering

Slaapkamer II met airconditioning en walk in closet

Slaapkamer III met frans balkon

Badkamer voorzien van douchecabine, wastafelmeubel, hangend closet



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1965
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	200 m ²
Woonoppervlakte	109 m ²
Overige inpandige ruimte	27 m ²
Verwarming	CV Ketel - Remeha Tzerra bouwjaar 2019 - huur, de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper
Isolatie	muurisolatie
Energie label	A
Ligging	in centrum, in woonwijk
Ligging tuin	west



**L-vormige
woonkamer
met licht
zitgedeelte**







FOTOS



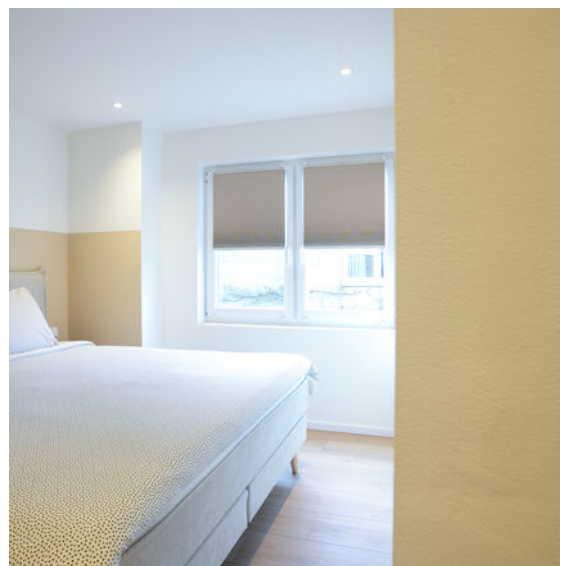


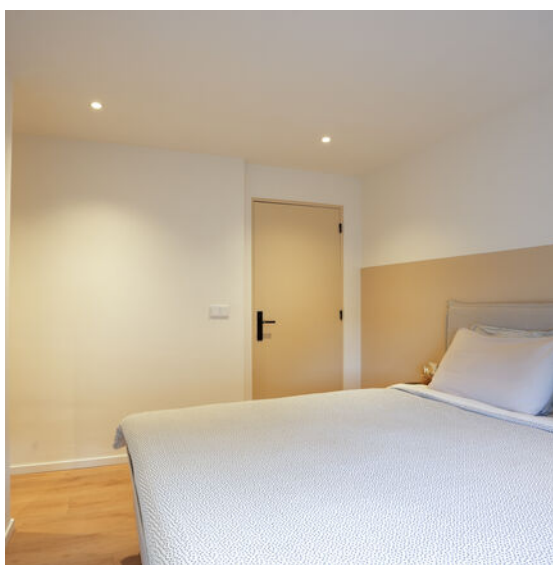
PHOTO



**semi open
keuken met
groot
kookeiland
en schuifpui
naar de
besloten
patiotuin**







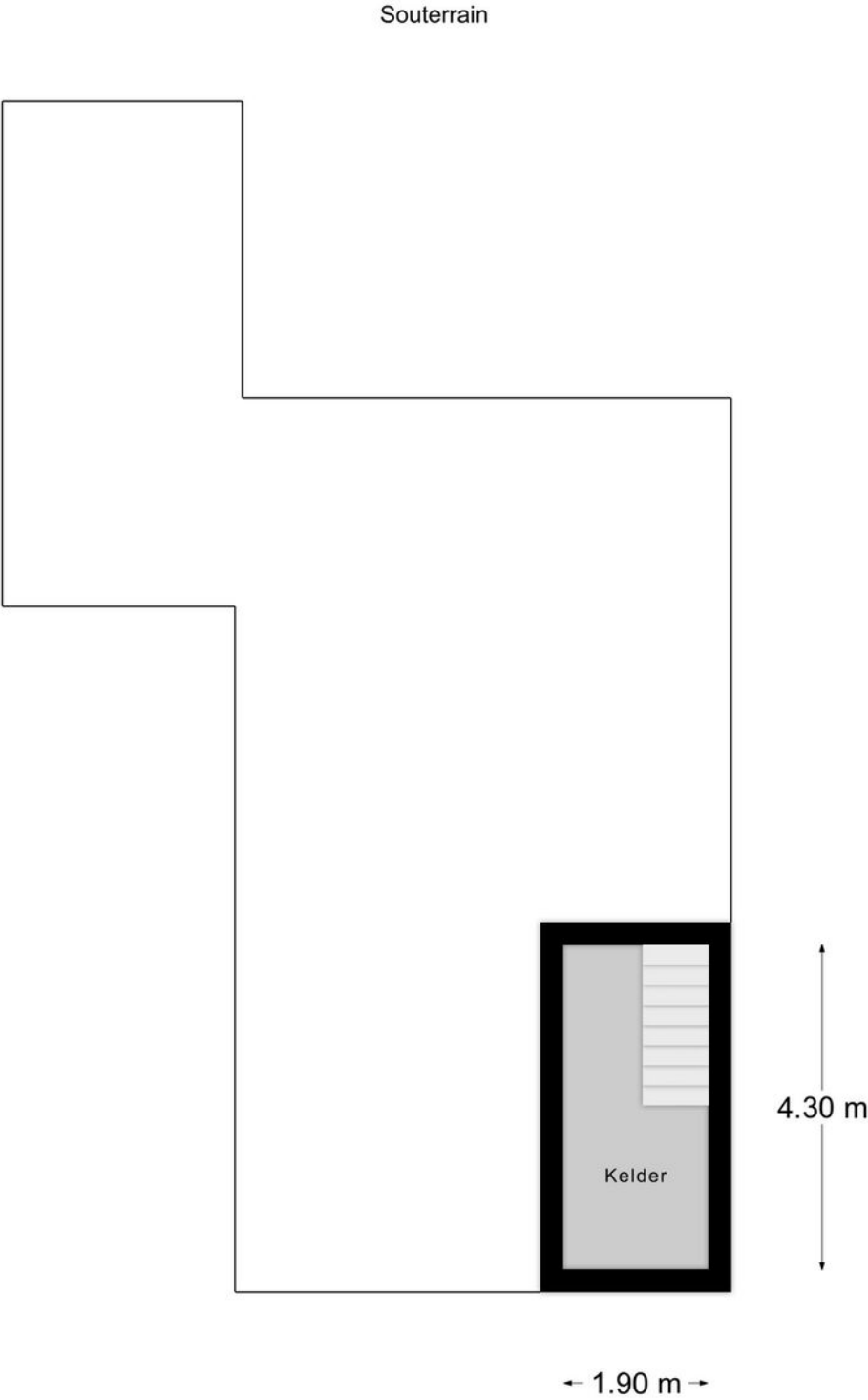






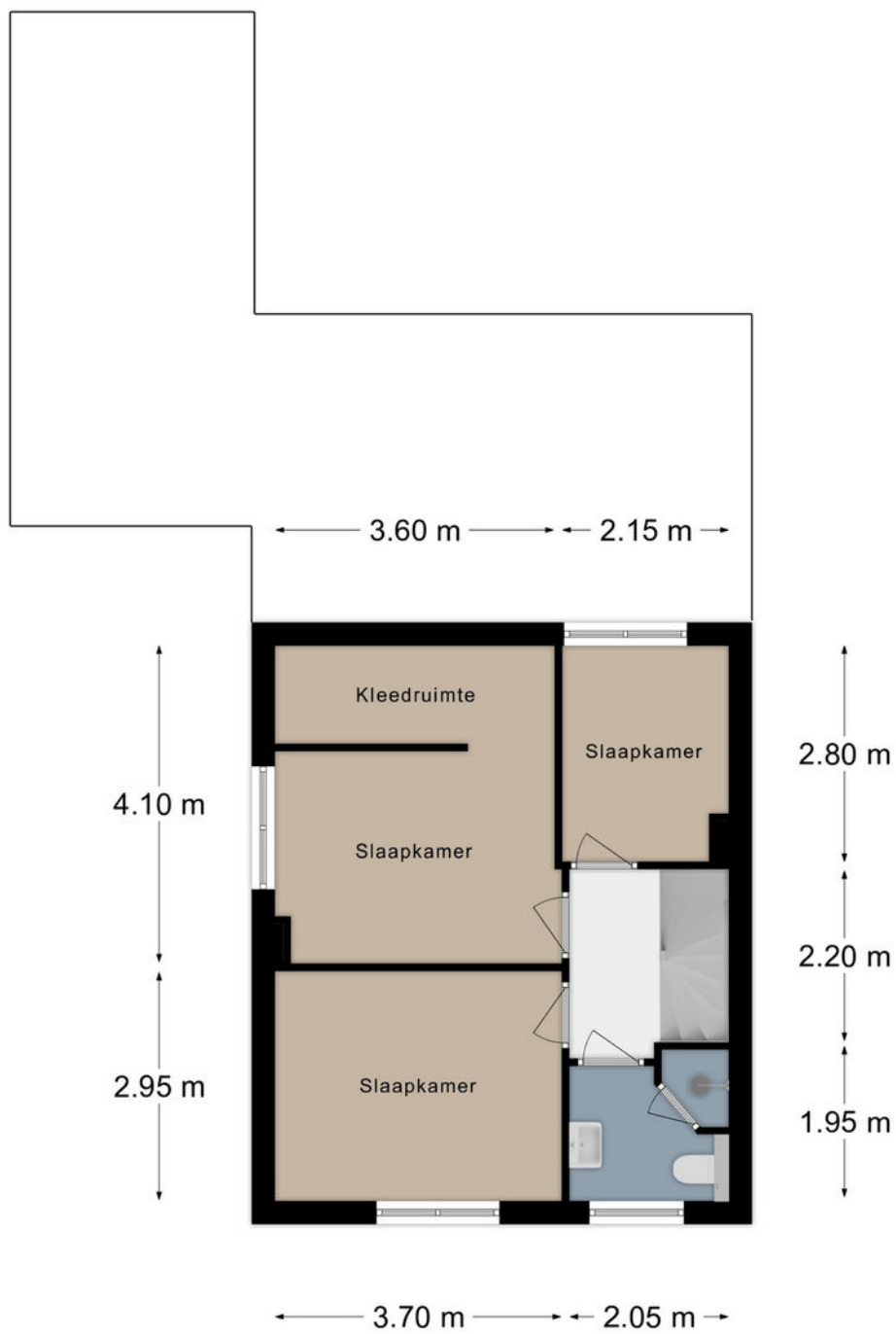


Plattegronden

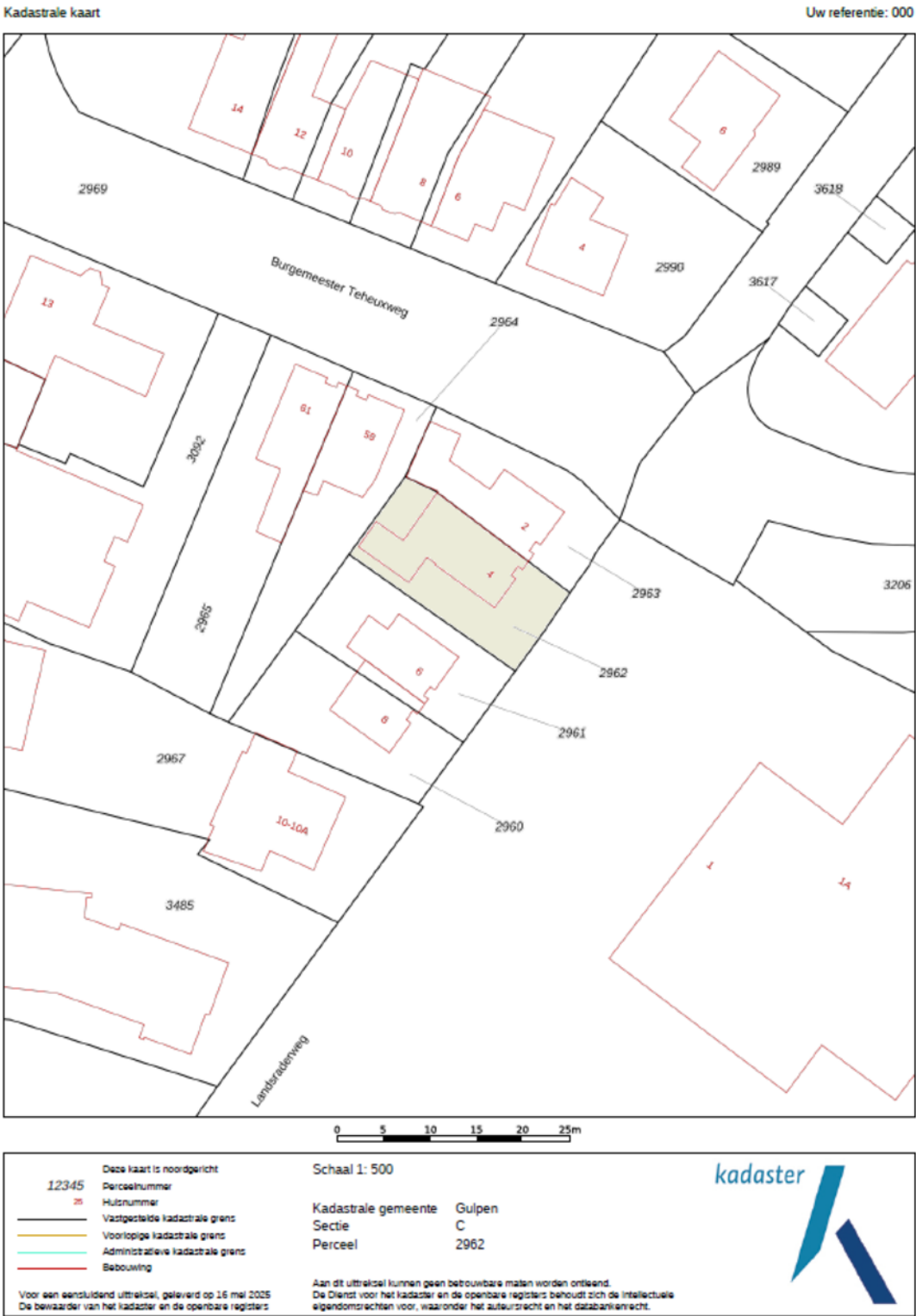




Verdieping 1



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