



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Rijckerveld 18
6271 CM Gulpen

€ 335.000,- 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

Rijckerveld 18, 6271 CM Gulpen

Centraal gelegen in de kern van Gulpen en op loopafstand van het centrum ligt deze vrijstaande woning met garage en tuin.

Medio jaren vijftig zijn de woningen aan het Rijckerveld gebouwd, deze woning kreeg een ruime kavel van 398 m².

Na realisatie van de bouw is het huis steeds bewoond door de eerste eigenaren, een teken dat het dan ook een echt familiehuis betreft.

Het pand is steeds onderhouden, inmiddels is een modernisering naar de eisen van deze tijd wenselijk.

De woning beschikt over een fijne leefruimte op de begane grond, de ruime woonkamer heeft een mooie lichtinval en de open keuken kijkt uit over de tuin.

Daarnaast ligt een praktische bijkeuken en ook een kelder geeft opslagruimte.



Op de verdieping vinden we drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer.

De tuin is gesitueerd op het zuiden en beschikt over terras met zonnescerm, gazon en borders.

Ook belangrijk is de garage die achterom bereikbaar is, in het souterrain zit nog een flinke berging.

De voortuin en oprit maken het plaatje compleet.

Het betreft een object met veel potentie in zijn huidige opzet, maar ook als je nog uitbreidingsplannen hebt zijn daar genoeg mogelijkheden voor.

Ben jij bereid je handen uit de mouwen te steken, dan is er alle potentie om hier je nieuwe thuis te realiseren.

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

Houten kozijnen voorzien van deels enkele en deels dubbele beglazing

Het pand heeft deels rolluiken

HR combi CV installatie, Nefit Topline

Het hoofddak is voorzien van nieuwe bitumendakbedekking en isolatie in circa 2006

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Provisiekelder

Begane grond

Entree, hal met vloerbedekking,
meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van hangend closet en
fontein

Woonkamer voorzien van
vloerbedekking

Open keuken voorzien van tegelvloer,
aanbouwinstallatie met gaskookplaat,
afzuigkap, magnetron en koelkast

Bijkeuken voorzien van gootsteen,
witgoedaansluiting, CV installatie en
enkele deur naar de tuin

Eerste verdieping

Overloop met muurkast, vloerbedekking

Slaapkamer I met vloerbedekking

Slaapkamer II met vinylvloer

Slaapkamer III met vinylvloer

Badkamer met ligbad, douche, wastafel
en hangend toilet

Tweede verdieping

Kleine vliering via luik

Extern

Garage op niveau toegang achterom,
voorzien van elektrische kantelpoort
Berging (onder garage) bereikbaar op
niveau woning



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1955
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	398 m ²
Woonoppervlakte	87 m ²
Overige inpandige ruimte	15 m ²
Externe bergruimte	33 m ²
Verwarming	CV Ketel - Nefit Topline - eigendom
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel	G
Ligging	in woonwijk
Ligging tuin	zuid

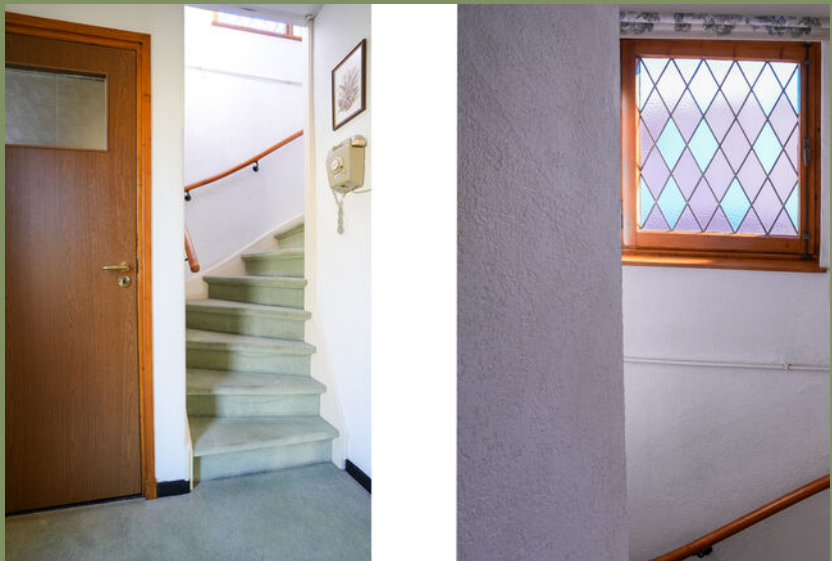




















PHOTO



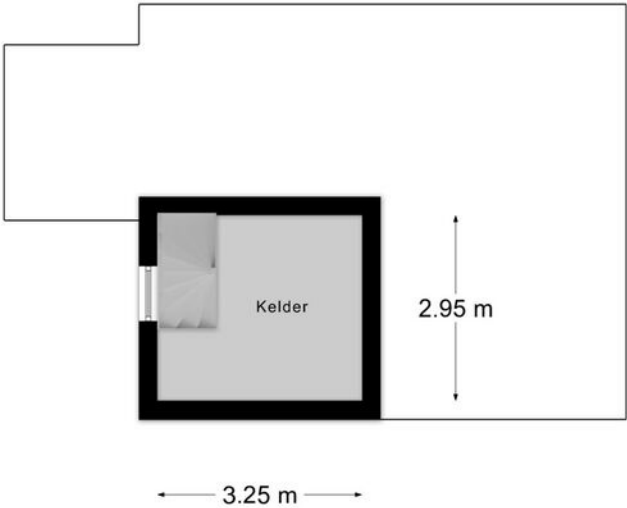
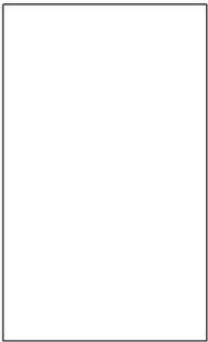






Plattegronden

Souterrain

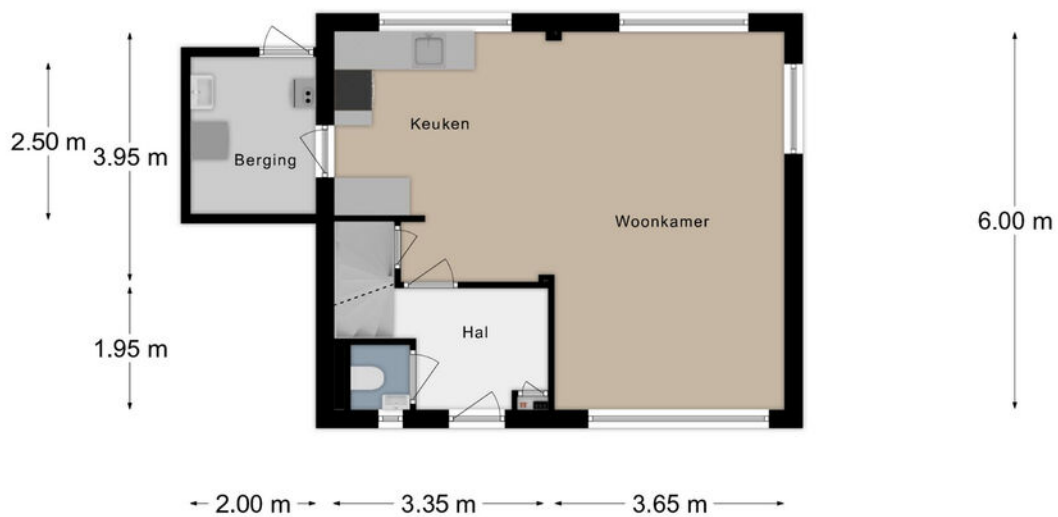


Begane grond

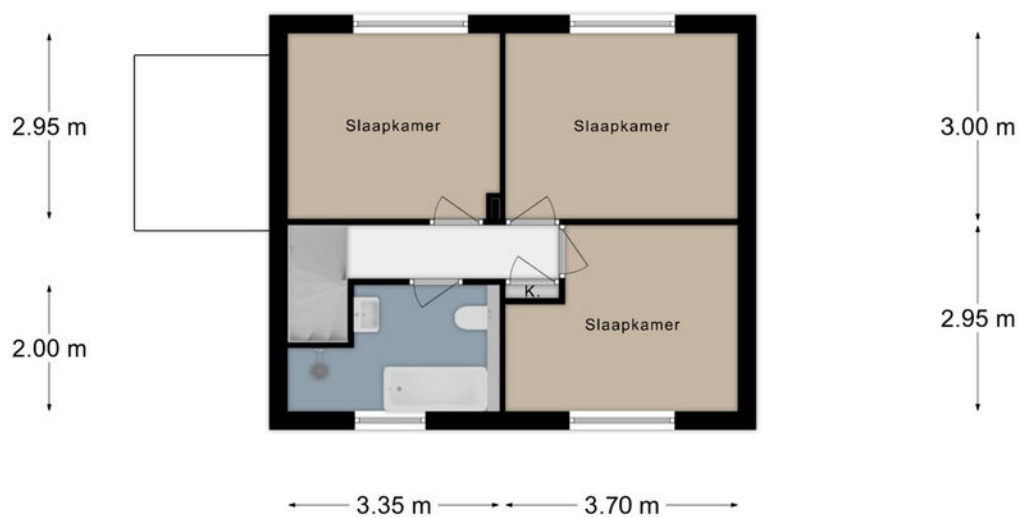
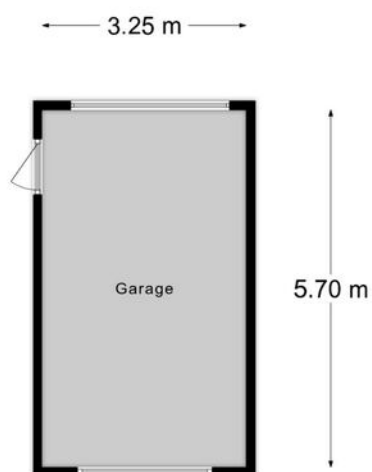
← 2.95 m →



5.05 m



Verdieping 1









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