



TE KOOP



Burgemeester Teheuxweg 13
6271 JJ Gulpen

€ 935.000,- 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 NRVV-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

Burgemeester Teheuxweg 13, 6271 JJ Gulpen

In de jaren dertig van de vorige eeuw werden riante huizen gebouwd aan de Burgemeester Teheuxweg, merendeels pareltjes voor de liefhebber van de bekende bouwstijl uit die bouwperiode.

Het werd dan ook de mooiste straat van het dorp, aldaar werd er vanzelfsprekend ook ruimte gereserveerd voor de bouw van een villa voor de Burgemeester.

Het werd een dubbelbreed kavel met optimale privacy, extra veel tuinruimte en vrij uitzicht richting het groen van de

Gulperberg. Heden ten dage is het nog steeds een voortreffelijke locatie in de geliefde centrumkern Gulpen, je loopt direct naar het levendige centrum met winkels, supermarkten, busstation, medische voorzieningen en een breed palet aan restaurants en terrasjes.

Tegelijkertijd geniet je van heerlijke rust, vrijheid en uitzicht vanuit de tuin die rondom de woning gesitueerd is, je profiteert dan ook van het beste van twee werelden.



Deze burgemeesterswoning is een klassiek voorbeeld van een riante jaren dertig villa, elementen als het schilddak, de grote dak overstekken, het metselwerk in kettingverband en de verdiepte voegen geven het pand cachet aan de buitenzijde.

Via de entree met glas-in-lood raam en klassieke voordeur betreden we eerst de vestibule, wederom prachtige stijlelementen.

De aansluitende royale ontvangsthall met hoge lambrisering is een statige binnenkamer, daaromheen zijn de diverse woonvertrekken gesitueerd.

Achtereenvolgens treffen we de eetkamer, woonkamer en werkkamer aan.

Aan de achterzijde van het pand ligt de woonkeuken en een praktische bijkeuken.

door een fantastische lichtinval, zeker de woonkamer is heel helder mede door de erker die enkele decennia na de originele bouw is gerealiseerd.

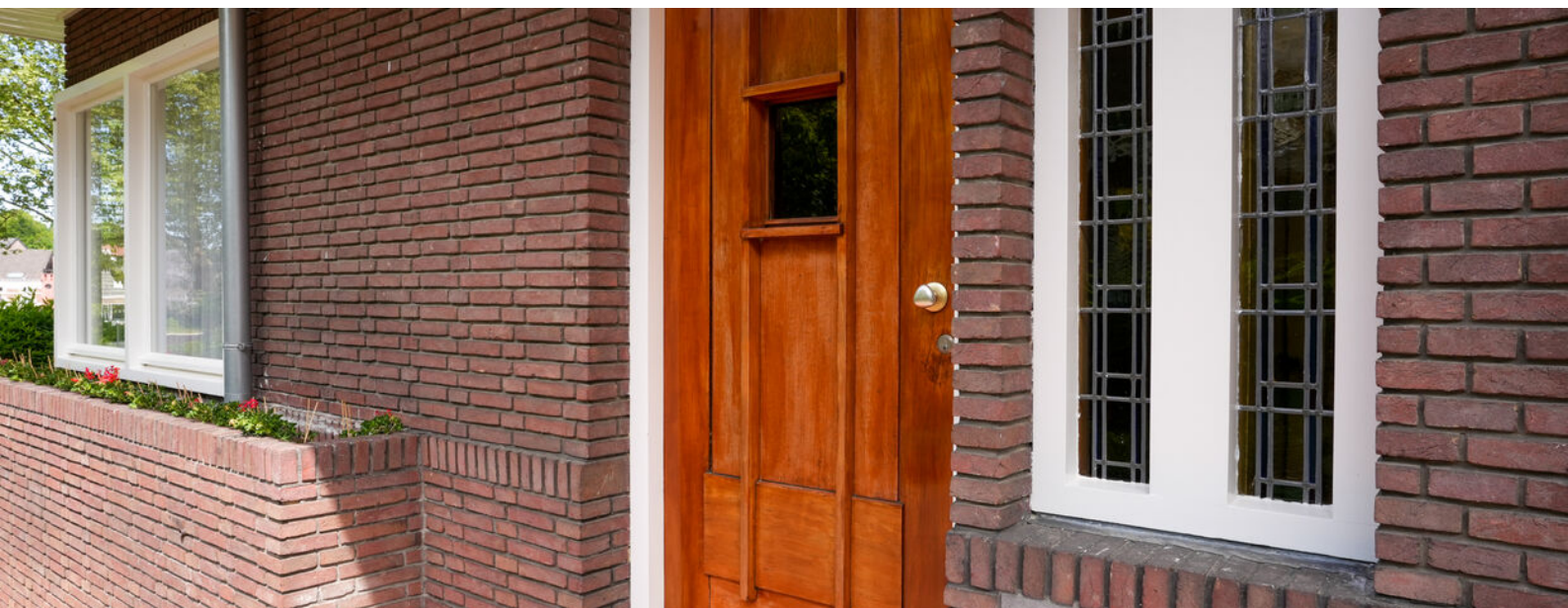
Gezien de woning hoger ligt dan de straat heb je vanuit de woonkamer een mooi zicht naar de reuring van het dorp.

Op de verdieping zijn er vier goed bemeten slaapkamers en twee badkamers gesitueerd, voor ieder gezinslid zal er dan ook een fijne plek te vinden zijn.

De woning heeft een groot souterrain, daar vinden we diverse kelderruimtes voor alle praktische zaken en opslag, de wijnvoorraad heeft hier een prima plek.

Maar ook de brede garage biedt genoeg ruimte voor het stallen van de auto, fietsen en andere spullen.

Alle woonvertrekken kenmerken zich



vervolg omschrijving

De villa is centraal op de kavel gebouwd, net wat verder terug van de straat zodat de privésfeer gewaarborgd is.

De tuin is dan ook gesitueerd rondom de woning, het strakke gazon steekt frisgroen af en de volgroeide struiken en bomen geven de tuin een volwassen aanblik.

Zowel aan de achterzijde als aan de zijkant van de woning zijn er terrassen om aangenaam buiten te kunnen zitten met de hele familie.

De tuin grenst aan een gebied met hooglandschappelijke waarde, de vrijheid en het zicht blijven dan ook een zekerheid.

Kortom, een aanbod "one of a kind" voor riant wonen in een karakteristieke setting in het hart van het Zuid Limburgse Heuvelland.

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, slaggers, speciaalzaken en leuke kledingboetiekjes .

Maar ook basis en voortgezet onderwijs, kinderopvang en medische voorzieningen zijn aanwezig.

Tenslotte zorgt het busstation, dat dichtbij de woning gelegen is, 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 met, 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

Er zijn zowel in pandig als aan de buitenzijde nog vele stijlkenmerken bewaard gebleven, daardoor is het bij uitstek een pand voor de liefhebber van de jaren dertig stijl

In de jaren zestig is de garage gebouwd

Houten kozijnen voorzien van enkele beglazing

HR combi CV installatie Vaillant Ecotec Plus, installatiejaar 2024 (eigendom)

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Kelderruimte I met trapopgang

Kelderruimte II met CV installatie

Kelderruimte III

Kelderruimte IV

Kelderruimte V

Begane grond

Entree, vestibule met trapkast en dubbele deur

Ontvangsthal met lambrisering en trappenhuis, betegelde vloer

Eetkamer voorzien van dubbele schuifdeuren naar de woonkamer

Woonkamer voorzien van grote erker, dubbele schuifdeuren naar de werkkamer

Werkkamer met marmeren schouw
De eetkamer, woonkamer en werkkamer zijn afgewerkt met een visgraat parketvloer

Gesloten keuken voorzien van marmeren vloer en dubbele tuindeuren en enkele tuindeur. Aanbouwinstallatie voorzien van de volgende apparatuur: elektrische kookplaat, afzuigkap, dubbele spoelbak, koelkast en vaatwasser

Tussenhal

Toilet voorzien van hangend toilet, fontein, marmeren vloer

Bijkeuken voorzien van wastafel en enkele tuindeur

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Berging

Slaapkamer III

Slaapkamer IV met ensuite badkamer I voorzien van douche, wastafel en staand closet

Badkamer II voorzien van wastafelmeubel en ligbad

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van planken vloeren

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare zoldervliering



Kenmerken

Soort woning	villa
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1938
Aantal kamers	10
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	1020 m ²
Woonoppervlakte	211 m ²
Overige inpandige ruimte	79 m ²
Externe bergruimte	28 m ²
Verwarming	CV Ketel - Vaillant Ecotec Plus Bouwjaar 2024 - eigendom
Energie label	F
Ligging	in centrum, vrij uitzicht



de royale
ontvangsthal
met hoge
lambrisering
is een statige
binnenkomer





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS



FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





PHOTOS





FOTOS



**Vanuit de
tuin (rondom
gelegen)
geniet je van
rust, vrijheid
én uitzicht**





PHOTOS



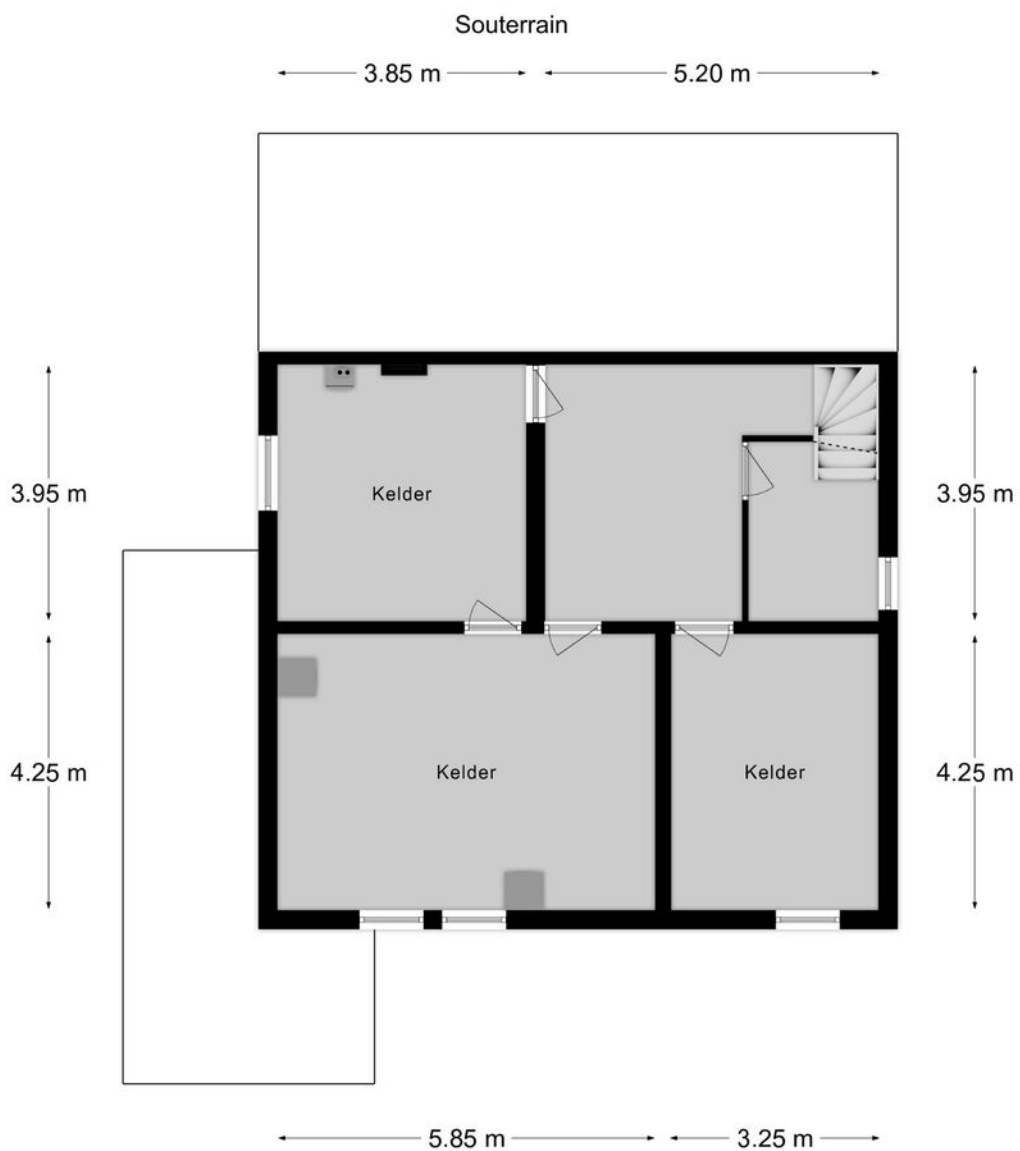


PHOTOS





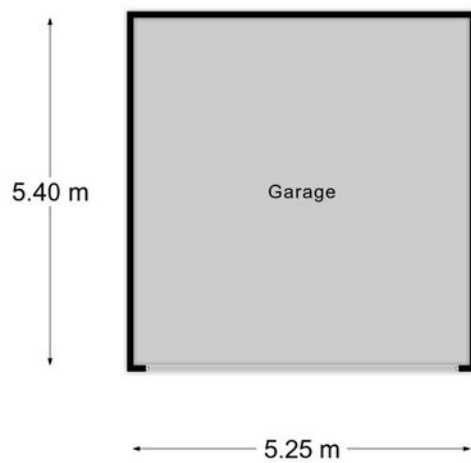
Plattegronden







Garage

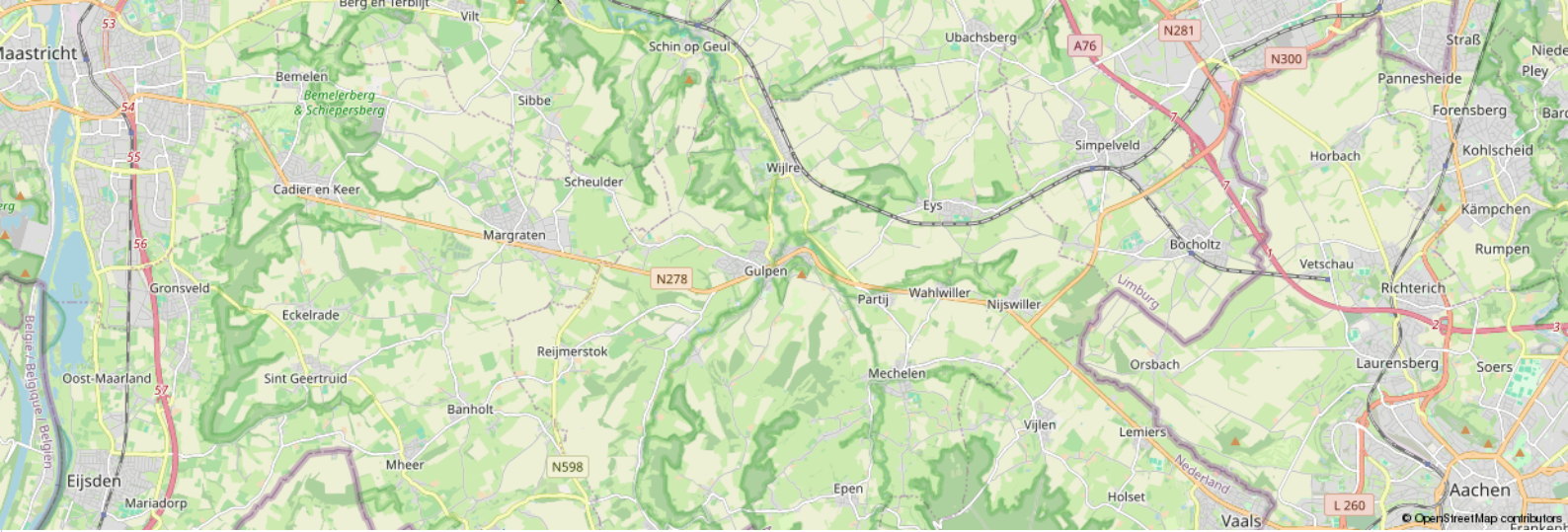


Kadastrale kaart



KADASTRALE KAART





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.

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.

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.

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 Lievens





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl