



TE KOOP



Deken Hennissenstraat 11

6271 GB Gulpen

€ 695.000,- 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

Deken Hennissenstraat 11, 6271 GB Gulpen

Vrijstaand wonen op een rustige locatie, omgeven door groen en met het gezellige centrum van Gulpen letterlijk op loopafstand.

Deze royale gezinswoning aan de Deken Hennissenstraat biedt alles wat een gezin zich kan wensen: veel leefruimte, een praktische indeling, volop privacy en een prachtige ligging met uitzicht over Gulpen en het omliggende heuvellandschap.

De woning is in 1989 gebouwd door een

aannemersfamilie waarbij kwaliteit, duurzaamheid en ruimte centraal stonden. Dat merk je direct zodra je binnenkomt.

Alle vertrekken zijn royaal opgezet; van de gezellige woonkamer en de ruime leefkeuken tot de drie grote slaapkamers, de comfortabele badkamer en het omvangrijke souterrain. Juist dat souterrain vormt een grote meerwaarde en biedt talloze mogelijkheden als speelruimte voor kinderen, sportruimte, hobbyruimte of thuiswerkplek.



De afgelopen jaren is bovendien flink geïnvesteerd in comfort en verduurzaming. Zo zijn de keuken en bijkeuken in 2024 vernieuwd, zijn er in 2023 veertien zonnepanelen geplaatst en beschikken de woonkamer, drie slaapkamers en het souterrain over airconditioning.

Daarnaast zijn zowel de begane grond als de verdieping voorzien van een pvc-vloer.

Met een woonoppervlakte van circa 182 m², veel extra inpandige ruimte, een perceel van 660 m² en energielabel B is dit een woning waar een gezin nog jarenlang met veel plezier kan wonen.

Rondom het huis zorgen volwassen bomen en groenblijvende beplanting voor een gevoel van privacy en beschutting.

Tegelijkertijd wandel je vanuit de tuin in enkele minuten naar het centrum van Gulpen met alle dagelijkse voorzieningen, scholen, horeca en winkels binnen handbereik.

Gulpen vormt letterlijk het hart van de heuvellandgemeente Gulpen-Wittem. Dit sfeervolle dorp, met uitstekende verbindingen naar Maastricht en Aken, biedt alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen.

Het voorzieningenniveau is hoog, met een gevarieerd winkelaanbod in het gezellige centrum: supermarkten, bakkers, slaggers, speciaalzaken en leuke boetieks.

Daarnaast zijn er basisscholen, voortgezet onderwijs, kinderopvang en diverse medische voorzieningen.

Het busstation zorgt voor goede verbindingen met het openbaar vervoer en met de auto bereik je eenvoudig steden als Maastricht, Aken en Heerlen.

Naast alle praktische voordelen biedt Gulpen volop sfeer en gezelligheid, met tal van horecagelegenheden. Bovendien ligt het dorp midden in het prachtige Heuvellandschap – ideaal voor wandel- en fietsliefhebbers.





Bijzonderheden

Hardhouten kozijnen voorzien van dubbele beglazing

De begane grond en verdieping zijn voorzien van vloerverwarming met een PVC vloer

De keuken en bijkeuken zijn vernieuwd in 2024

Er zijn 14 zonnepanelen geïnstalleerd in 2023

Er zijn airconditionings geplaatst in de woonkamer, drie slaapkamers en het souterrain in 2023

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Binnenhal

Provisie/wijnkelder

Opslagkelder met toegang tot buitentrap naar tuin

Hobbyruimte, eventueel te splitsen in twee kamers

Het complete souterrain is afgewerkt met een tegelvloer

Begane grond

Overdekte entree, hal met meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Inpandige garage voorzien van dubbele houten poort en tegelvloer

Z-vormige woon- en eetkamer met schouw (houtkachel gaat mee), dubbele tuindeur naar overdekt terras

Gesloten keuken voorzien van L-vormige aanbouwinstallatie en keukeneiland met bargedeelte, de volgende apparatuur is aanwezig: inductiekookplaat, afzuiging, oven, combi magnetron, koelvriescombinatie

Bijkeuken met aanrechtblok voorzien van spoelbak en vaatwasser.

Enkele deur naar de tuin en oprit

De begane grond is voorzien van een doorlopende PVC vloer met vloerverwarming

Eerste verdieping

Overloop met vide

Slaapkamer I met vaste kast en toegang tot balkon

Slaapkamer II met dubbele deur naar balkon

Slaapkamer III

Badkamer voorzien van dubbele wastafel, ligbad, douche en hangend toilet. Aansluitend wasruimte met witgoed aansluiting

De verdieping is voorzien van een PVC vloer met vloerverwarming

Tweede verdieping

Via steile vaste trap bereikbare zolderberging met CV installatie



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1989
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	660 m ²
Woonoppervlakte	182 m ²
Overige in pandige ruimte	117 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	32 m ²
Verwarming	CV ketel - Nefit - bouwjaar 2015 - eigendom Vloerverwarming geheel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label	B
Ligging	in woonwijk

KENMERKEN



**Veel
leefruimte en
een
praktische
indeling**





FOTOS





FOTOS





FOTOS



**Gezellige
woonkamer
en ruime
leefkeuken**

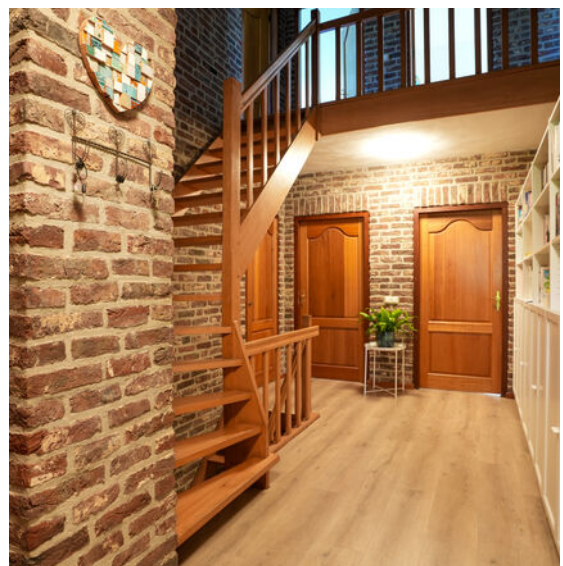




PHOTOS



PHOTOS



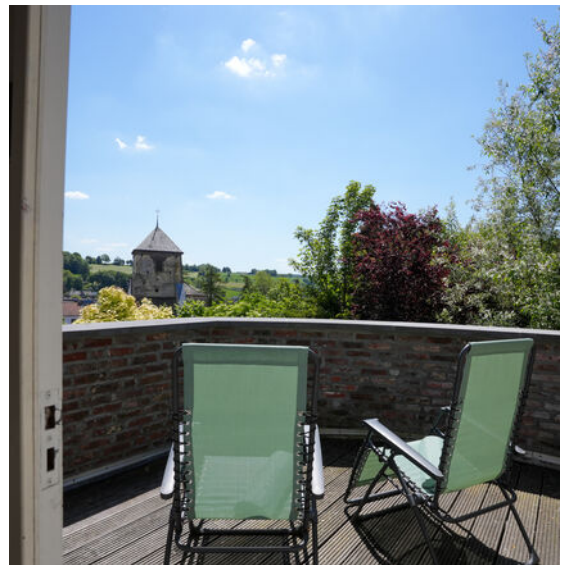


FOTOS



FOTOS





FOTOS





PHOTOS





FOTOS



FOTOS







FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





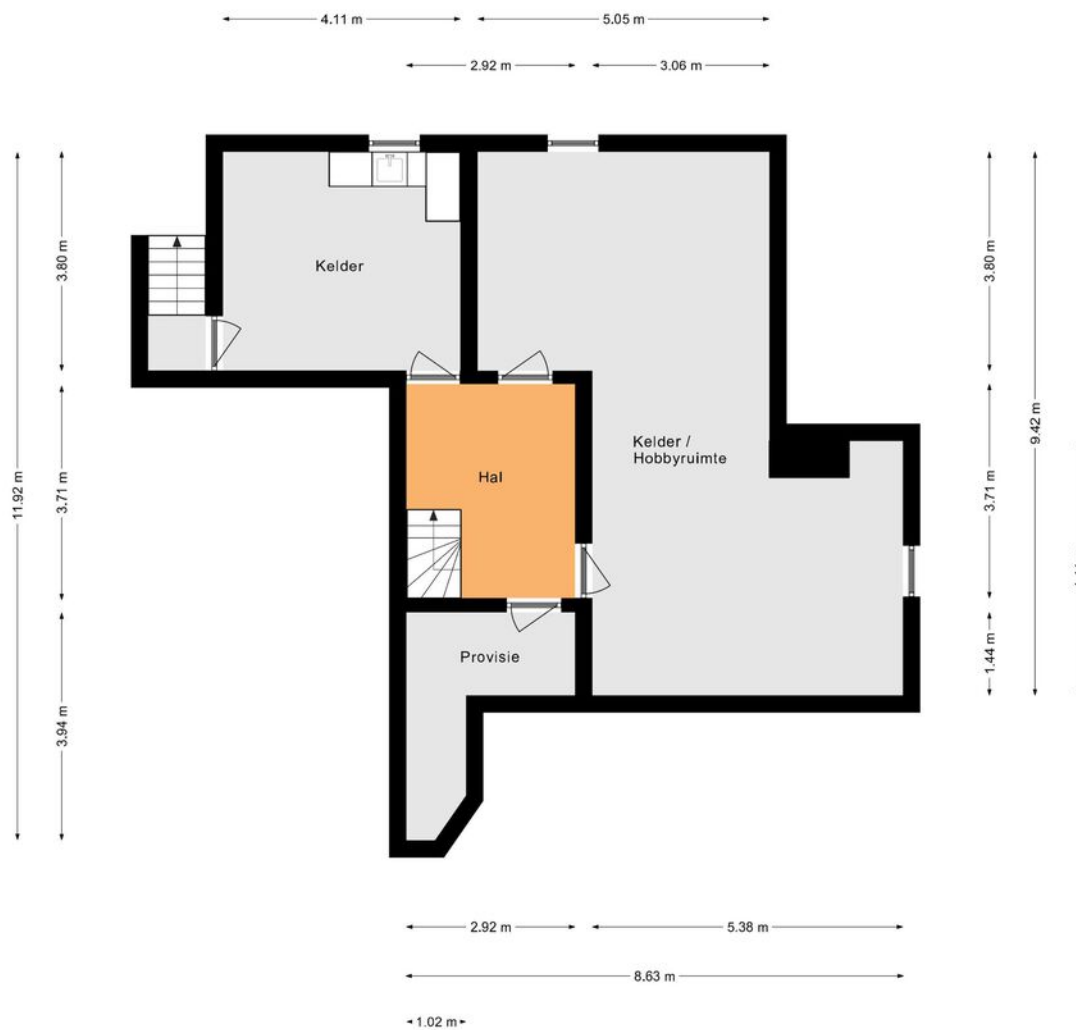
FOTOS



Prachtige
ligging



Plattegronden



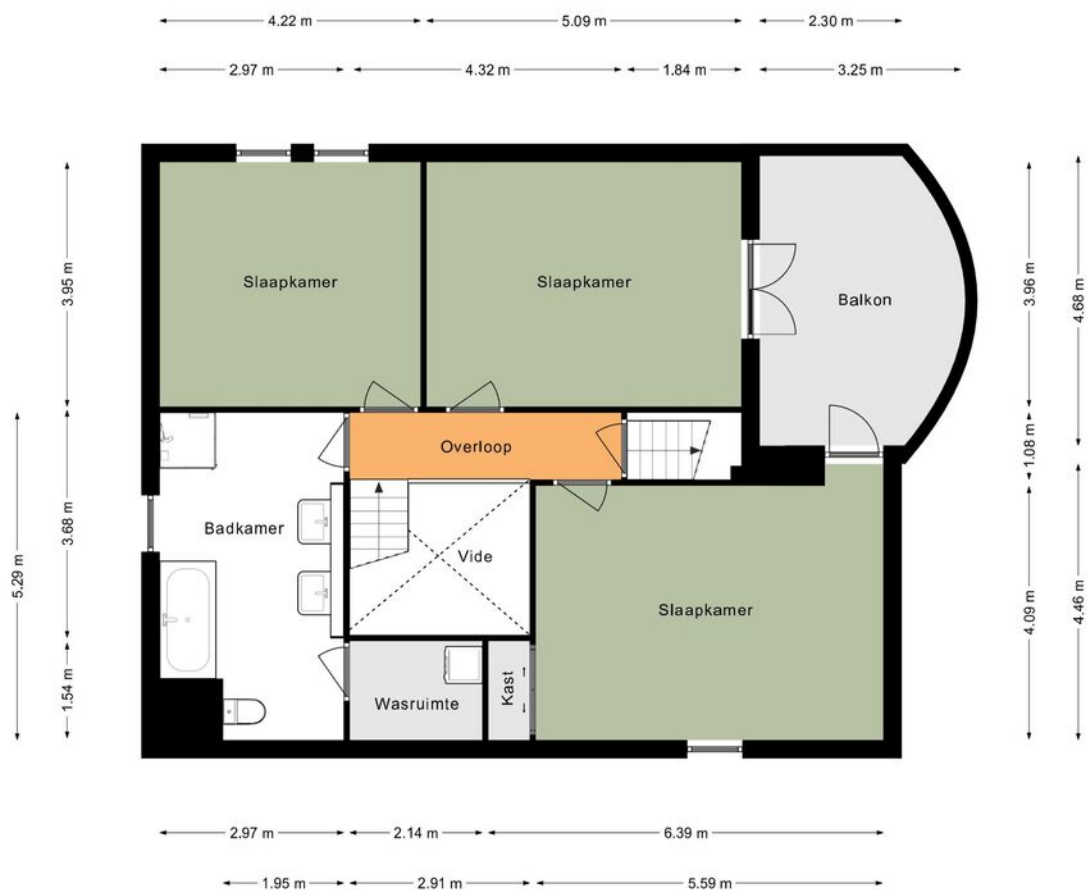
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





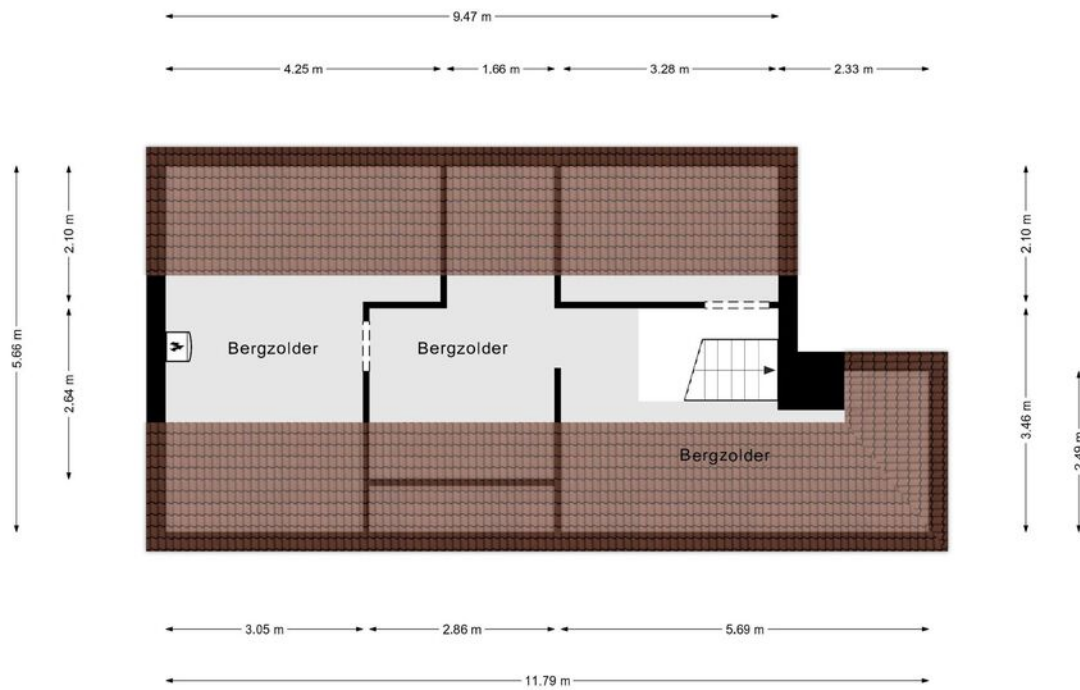
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



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.

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 Lievens





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl