



**DIONNE**  
makelaars

**TE HUUR**



**Rijksweg 95 A**  
**6271 AD Gulpen**

**€ 1.050,- p.m. (exclusief G/W/E en servicekosten)**



**Dionne  
Schrouff-Vanderheijden**  
Register makelaar -taxateur



**Esther  
Simons-Erven**  
Binnendienst medewerkster



**Jolanda  
Peters**  
Assistent makelaar

## **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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

**Rijksweg 95 A, 6271 AD Gulpen**

Dit volledig vernieuwde appartement is gelegen op de tweede verdieping van een prachtig karakteristiek pand, voorzien van alle gemakken en op loopafstand van het levendige centrum van Gulpen met alle voorzieningen.

Deze aantrekkelijke bovenwoning beschikt over een ruim bemeten lichte woonkamer met fijne open keuken, een moderne badkamer, een tussenkamer en berging.

Via de woonkamer gaan we met de trap omhoog alwaar we de slaapkamer vinden, een plezierige ruimte ook ideaal als werkplek of hobbyruimte.

Tenslotte is er beschikking over een flinke berging op de begane grond die ook via de achterin gang van het gebouw te bereiken is.



Gulpen is letterlijk het hart van Heuvellandgemeente Gulpen-Wittem. Dit vriendelijke dorp met uitvalswegen naar Maastricht en Aken is de echte centrumkern, en dat maakt het er prettig wonen.

Daar zijn vele redenen voor te benoemen. Allereerst een uitstekend voorzieningenniveau, denk daarbij aan een uitgebreid en gevarieerd winkelaanbod in het gezellig winkelcentrum.

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

Tenslotte zorgt het busstation er voor dat vanuit Gulpen alle kanten op gereisd kan worden met openbaar vervoer. Naast deze praktische voordelen heeft Gulpen ook sfeer en gezelligheid te bieden.

In het centrum zijn vele horecazaken te vinden, 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

Huurprijs € 1.050,-

Voorschot € 75,- G/W/E per maand

Servicekosten: € 20,- per maand

Waarborgsom € 2.100,-

Huurperiode: overeenkomst voor  
onbepaalde duur

Er zal een antecedentenonderzoek  
worden uitgevoerd

Huisdieren enkel in overleg

Hardhouten kozijnen voorzien van  
dubbele beglazing

Kunststof dakramen

Het appartement beschikt over een  
externe berging

Aanvaarding in overleg, op korte termijn  
mogelijk



# Globale indeling

## Begane grond

Entree, gezamenlijke hal voorzien van  
plavuizen vloer

Trapopgang met overloop

## Tweede verdieping

Woonkamer zonder vloerbedekking

Open keuken zonder vloerbedekking,  
aanbouwinstallatie met  
inductiekookplaat, recirculatie afzuigkap,  
combimagnetron, vaatwasser en koel/  
vriescombinatie

Badkamer met glazen douchecabine en  
regendouche, wastafelmeubel, vaste  
kolomkast, hangend closet en  
witgoedaansluitingen

Tussenkamer zonder vloerbedekking met  
doorgang naar berging

Trapopgang naar slaapkamer

## Extern

Externe berging te bereiken via de hal en  
een achteringang









PHOTO







PHOTO



# Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines for the text 'Aantekeningen'.





## 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](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



**VBO**

Vereniging van  
makelaars en taxateurs

**[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)**