

HÉLÈNE TERRA MAKELAARDIJ

Goed wonen in Zuid-Limburg

info@heleneterra.nl
heleneterra.nl/

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER

87

RIJKSWEG

GULPEN



WOONOPPERVLAKTE	177M^2
PERCEELOPPERVLAKTE	90M^2
INHOUD	805.60M^3
BOUWJAAR	1930
ENERGIELABEL	E
VRAAGPRIJS	€ 375.000,-

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 375.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1930
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	90 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	177 m²
Inhoud	806 m³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	62,5 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	7,7 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	5
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

KENMERKEN

Ligging	Aan drukke weg Beschutte ligging In centrum In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij winkelcentrum

Tuin

Type	Open ruimte
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	E

CV ketel

CV ketel	Nefit HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een dakraam	Ja

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond

OMSCHRIJVING

Hélène TERRA Makelaardij biedt te koop aan: Rijksweg 87 Gulpen

In het hart van de gemeente Gulpen-Wittem ligt het dorp Gulpen, met vele voorzieningen en een gezellige sfeer. Aan de Rijksweg staan vele prachtige herenhuizen, waaronder dit karakteristieke woonhuis uit de eerste helft van de vorige eeuw. Achter de witte gevel gaat een ruime woning schuil met een terrazzovloer, prachtige trappen, een gewelfde kelder en hoge plafonds. Het souterrain is perfect voor opslag en hobby, de woonkamer met open keuken is heel ruimtelijk en er zijn drie (mogelijk meer) slaapkamers. Aan de achterzijde zijn een terras en een dakterras, met prachtig uitzicht over Gulpen.

Kinderopvang, basis- en middelbaar onderwijs, het busstation, de supermarkten, winkels, speciaalzaken, restaurants en terrassen in Gulpen zijn binnen handbereik. Alles wat je dagelijks nodig hebt is op loopafstand, waardoor de auto en fiets vaak kunnen blijven staan. De bus zorgt voor goede verbindingen met steden als Maastricht, Heerlen en Aken. Voor een wandeling loop je zo de prachtige natuur in, met vlakke routes en uitdagende routes met heuvels. Het is niet voor niets dat Gulpen al jarenlang een zeer populaire plek is om te wonen...

Indeling:
Begane grond:
Achter de voordeur is de fraaie ontvangsthal met een hoog plafond, de originele terrazzovloer en de trap naar de eerste verdieping. Ook is er, achter een van de deuren, een trap naar het souterrain en aan het einde van de hal bevindt zich de vernieuwde toiletruimte.
De bijna 9 meter lange woonkamer, met een grenen plankenvloer, is het toppunt van sfeer. Het zitgedeelte, met een houtkachel, is aan de voorzijde en aan de achterzijde is plek voor een grote eettafel. Ook voor een thuiswerkplek en een speelplek is deze woonkamer een zeer geschikte ruimte.
In de keuken, met een donkere tegelvloer, staat een hoekopstelling in een landelijke stijl. Qua kleur past de keuken perfect in de sfeer van dit huis, net als het aanrechtblad van hardsteen. Deze keuken heeft een 5-pits Boretti gasfornuis met oven, een afzuigkap, koelkast en een vaatwasser.

Souterrain:
Vanuit de hal leidt een trap naar het ruime souterrain, met meerdere kelderruimtes en een directe toegang tot het terras aan de achterzijde. Naast een trapkelder en een wasruimte zijn er een grote provisieruimte en een hobby-/fietsenkelder. Fraaie elementen in het souterrain zijn de donkere plavuizenvloer, het zichtbare metselwerk en de gewelven.

Eerste verdieping:
Vanaf de royale, T-vormige overloop is er toegang tot drie slaapkamers, de fraaie badkamer en een grote inbouwkast. De badkamer, gemoderniseerd in 2020, is ingedeeld met een ligbad, aparte douche, toilet en een waskom op een wastafelmeubel. Door het grote raam, met ondoorzichtig glas, valt veel licht naar binnen en het tegelwerk geeft deze badkamer net dat beetje extra.
Aan de voorzijde is de royale master bedroom, met twee hoge ramen en tapijt op de vloer. Dit is een kamer met sfeer, waar genoeg ruimte is voor een slaap- en een kleedgedeelte. De slaapkamers aan de achterzijde, eveneens met tapijt op de vloer, zijn in gebruik als kinderkamer.

Tweede verdieping:
Een vaste trap geeft toegang tot een zeer grote tweede verdieping, met een zolderkamer en een zolderberging. Via een korte trap en een deur is het dakterras te bereiken. Op deze verdieping is het mogelijk om een of meerdere slaapkamer(s) te realiseren.

Dakterras en terras:
Het dakterras op de tweede verdieping biedt prachtig uitzicht richting de Dolsberg, ten noorden van Gulpen en nabij Beertsenhoven. De Dolsberg is een steile, deels beboste heuvel met een hoogte van ongeveer 160 meter boven NAP. Een prachtige plek om te wandelen!
Vanuit het souterrain is er toegang tot een terras, waar je via een pad naar de Rosgats loopt. Dit is een hele rustige straat, op een paar minuten lopen van de winkelstraat Looierstraat en het Looiersplein.

Bijzonderheden:
- Groot souterrain met meerdere kelderruimtes;
- Drie (mogelijk meer) slaapkamers;
- Dakterras op de tweede verdieping;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Nefit, 2016, eigendom);
- Voorgevel geschilderd in 2023, zinken dakgoot voorzijde vernieuwd;
- Volledig kunststof kozijnen met HR glas;
- Energielabel E
- Recent geluidsvrij asfalt aangebracht op Rijksweg Gulpen






































5586







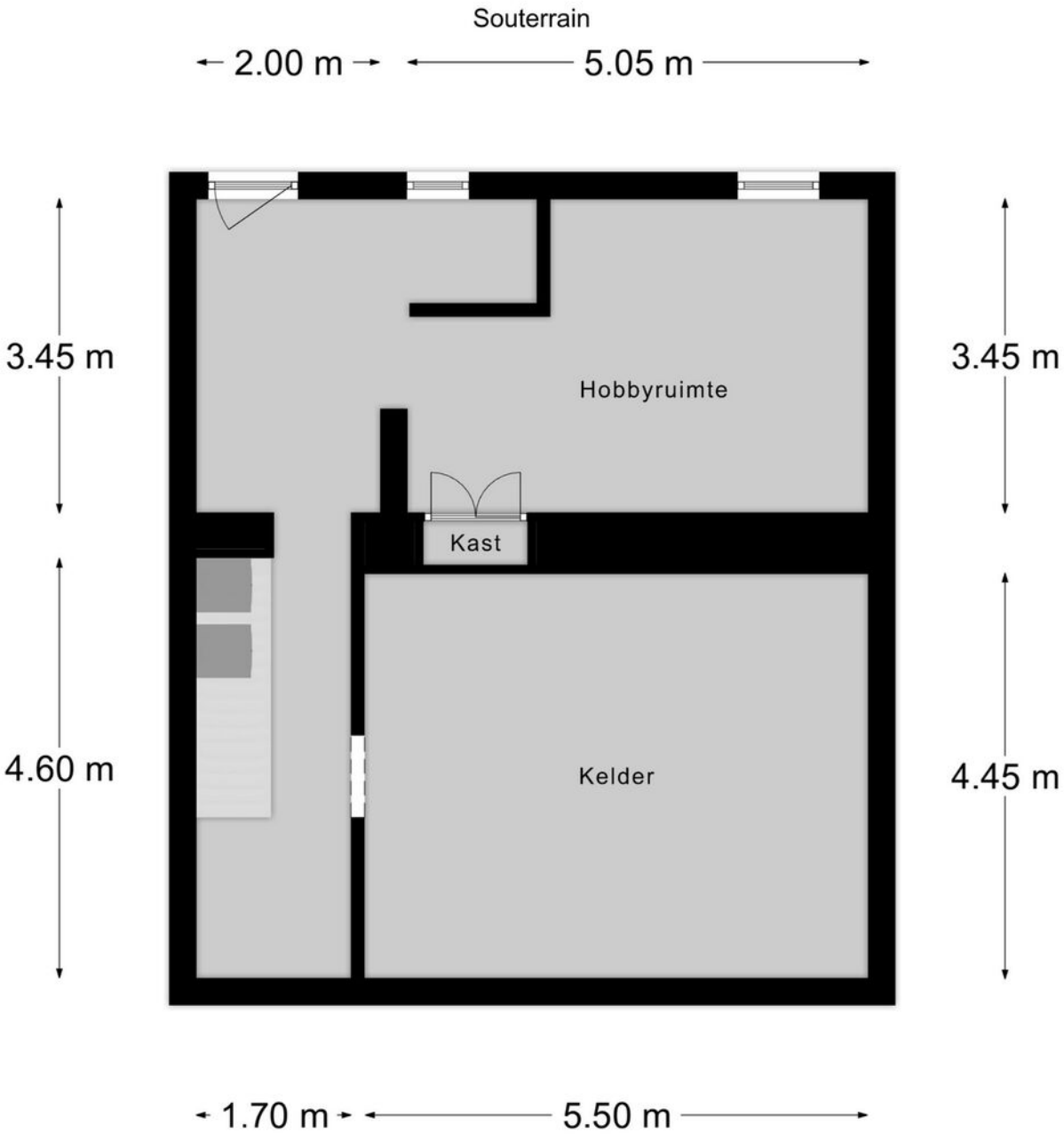








PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijksweg 87



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

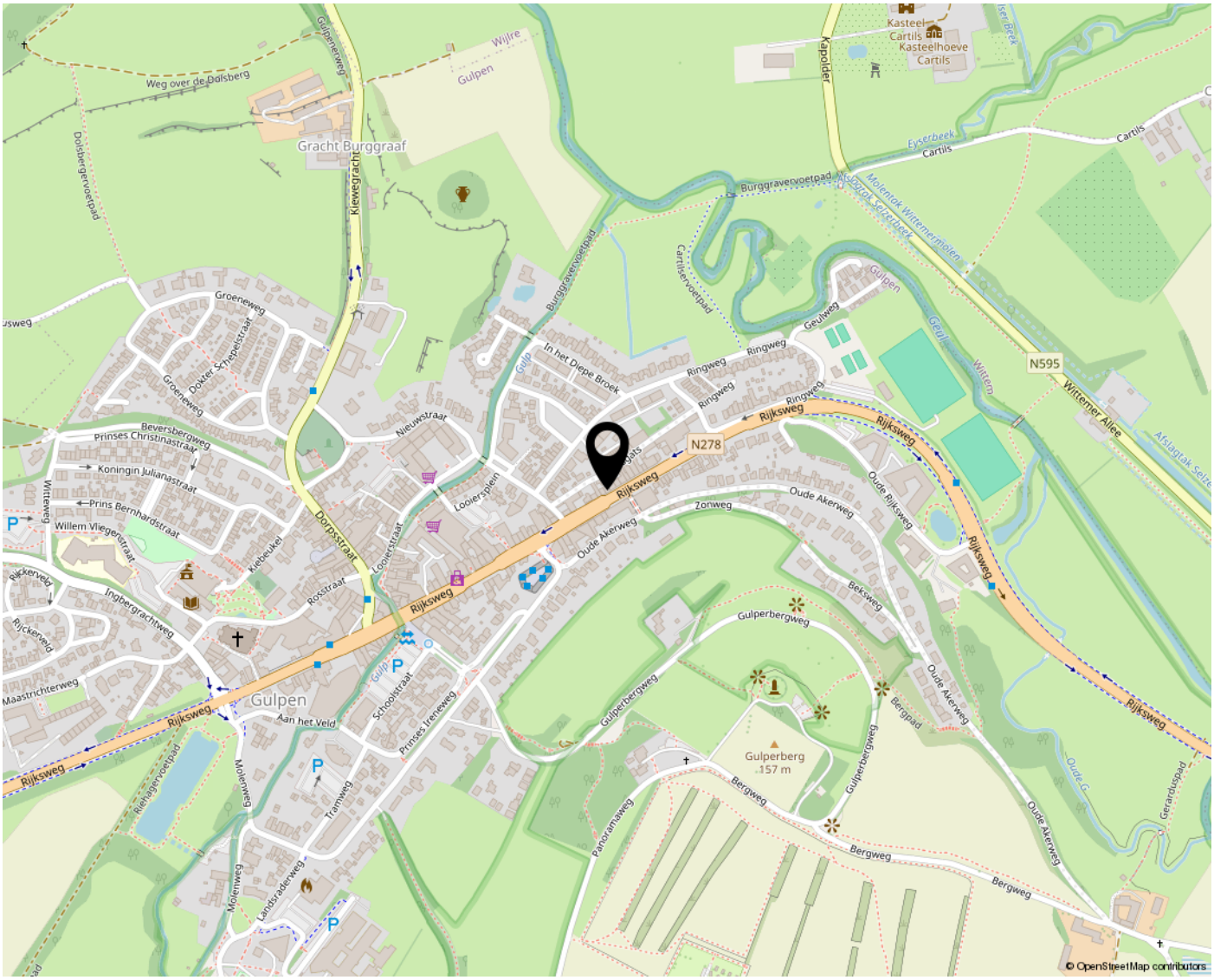
Kadastrale gemeente	Gulpen
Sectie	A
Perceel	3057

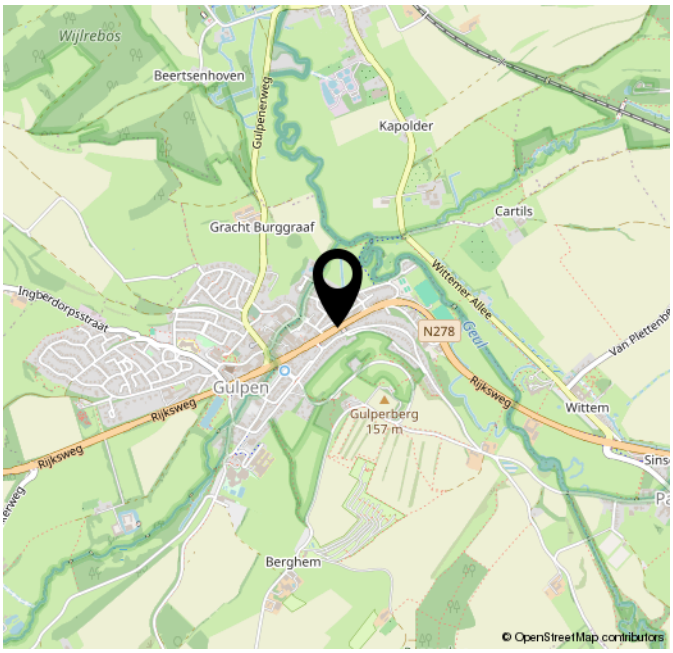
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

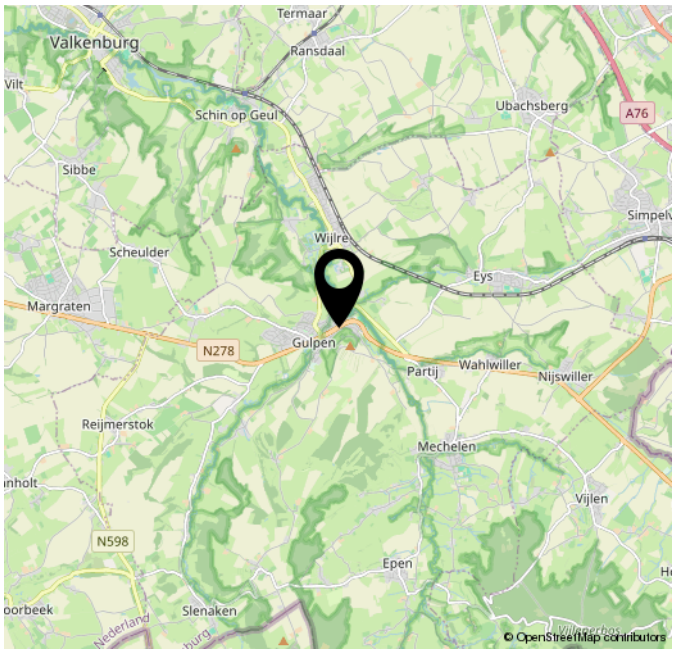
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART







BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

rijksweg87.nl



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK DE WONING OP JE MOBIEL!



HÉLÈNE TERRA MAKELAARDIJ

Goed wonen in Zuid-Limburg

STERRE DER ZEESTRAAT 25
6269 AK MARGRATEN

INFO@HELENETERRA.NL
HELENETERRA.NL/