

Burggraverhof 22 - Gulpen



Vraagprijs € 310.000,- k.k.

De Burggraverhof, een heerlijk plekje om te wonen. Lekker rustig, veel groen en toch dichtbij het centrum van Gulpen. Aldaar kunnen wij aanbieden deze vriendelijke geschakelde twee-onder-een kapwoning met aanbouw, garageberging en privacyvolle tuin.

Op de begane grond heeft deze woning een lichte woonkamer en een gesloten keuken met keurige aanbouwinstallatie gelegen in de aanbouw. Vervolgens zijn er op de verdieping drie fijne slaapkamers en een moderne badkamer. De zolderverdieping beschikt over een extra zolderkamer en een separate wasberging met de witgoedaansluitingen.

In de tuin die gelegen is op het noordoosten is het lekker rustig zitten, er is veel groen en meer dan voldoende privacy.

Deze relatief jonge woning (1994) is de laatste jaren nog op diverse fronten gemoderniseerd en altijd keurig onderhouden.

Kortom, een fijne instapklare woning op een ideaal plekje. Kom gerust eens kijken, we leiden je graag rond!



Dionne makelaars
Rijksweg 68 A
6271 AG GULPEN
Tel: 043 450 2333
E-mail: info@dionnemakelaars.nl
www.dionnemakelaars.nl

Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast en toiletruimte met staand closet en fonteintje
L-vormige woonkamer met geoliede parketvloer
Gesloten keuken met PVC-vloer en airco voorzien van aanbouwinstallatie met 4-pits gaskookplaat, inbouw afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast

Eerste verdieping

Overloop
Slaapkamer I
Slaapkamer II met airco
Slaapkamer III
De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een doorlopende, gelakte houten vloer
Badkamer met tegelvloer v.v. inloopdouche, wastafelmeubel, hangend closet

Tweede verdieping

Bereikbaar via vaste trap
Slaap-/zolderkamer met novilon vloer en dakraam
Separate berging met witgoedaansluitingen en standplaats CV-installatie en mechanische ventilatie unit



Dionne makelaars
Rijksweg 68 A
6271 AG GULPEN
Tel: 043 450 2333
E-mail: info@dionnemakelaars.nl
www.dionnemakelaars.nl

Omschrijving

Gulpen is letterlijk het hart van Heuvellandgemeente Gulpen-Wittem. Dit vriendelijke 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. Maar ook basis en voortgezet onderwijs en medische voorzieningen zijn aanwezig. Tenslotte zorgt het busstation, dat dichtbij de woning gelegen is, ervoor 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

- Volledig voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing
- De woning is optimaal geïsoleerd, zowel vloer-, muur- als dakisolatie
- In 2014 is de badkamer vernieuwd
- De achtertuin werd in 2015 onder handen genomen, de voortuin is in 2019 nog onderhoudsvriendelijk aangelegd
- In 2016 zijn er twee airco-units geplaatst
- De kozijnen zijn in voorjaar 2020 nog opnieuw geschilderd
- Eind juni 2020 zijn alle boeiboorden vervangen in Trespa
- Uiterst rustige ligging op een woonerf, op loopafstand van voorzieningen
- Aanvaarding in overleg

Kenmerken

Vraagprijs	: € 310.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 474 m ³
Perceel oppervlakte	: 175 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 120 m ²
Overig inpandige ruimte	: 17 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1994
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin 68 m ²
Garage	: Aangebouwd steen 17 m ² (600 bij 290 cm)
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Nefit Ecomline HR (Gas gestookte combiketel uit 2003, Eigendom)

Locatie

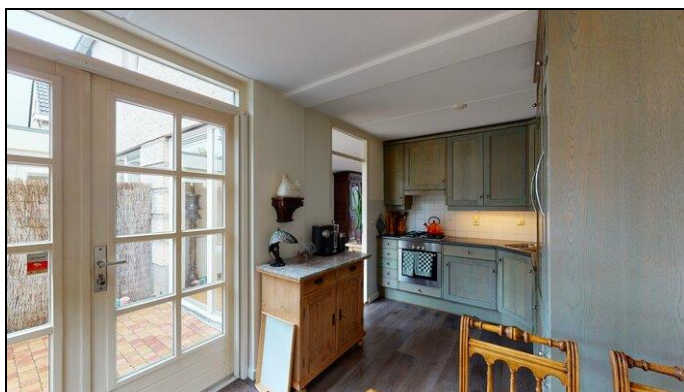
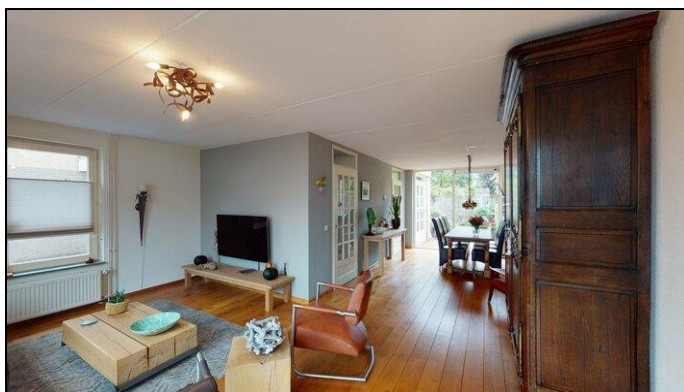
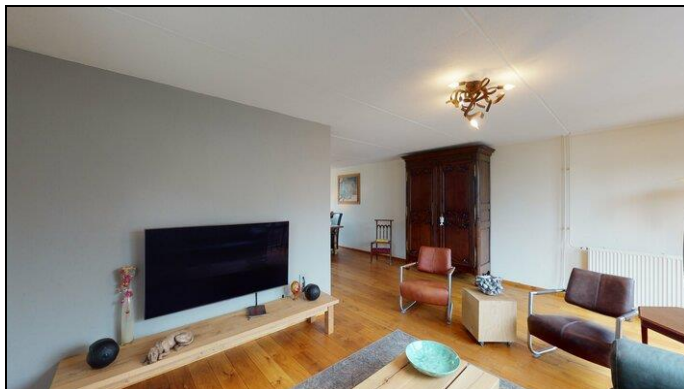
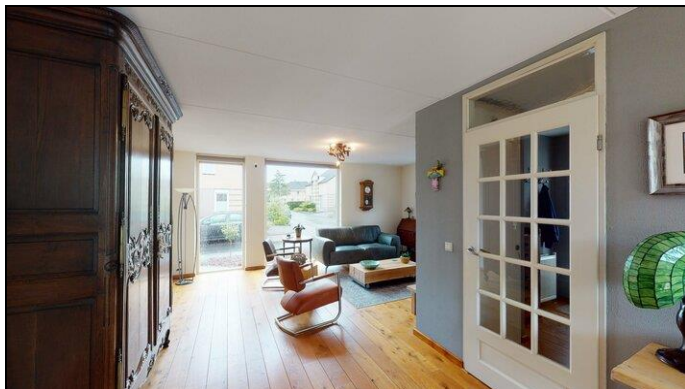
Burggraverhof 22
6271 HG GULPEN





Dionne makelaars
Rijksweg 68 A
6271 AG GULPEN
Tel: 043 450 2333
E-mail: info@dionnemakelaars.nl
www.dionnemakelaars.nl

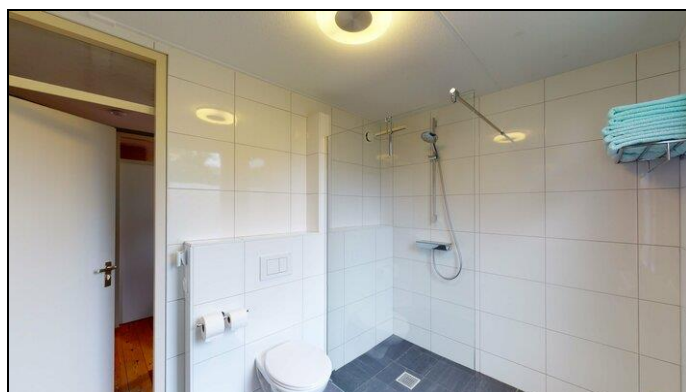
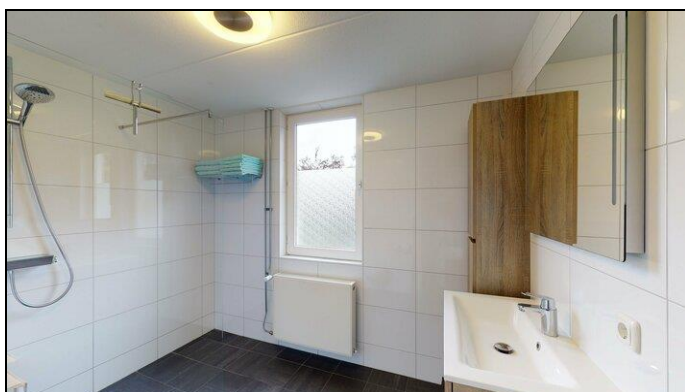
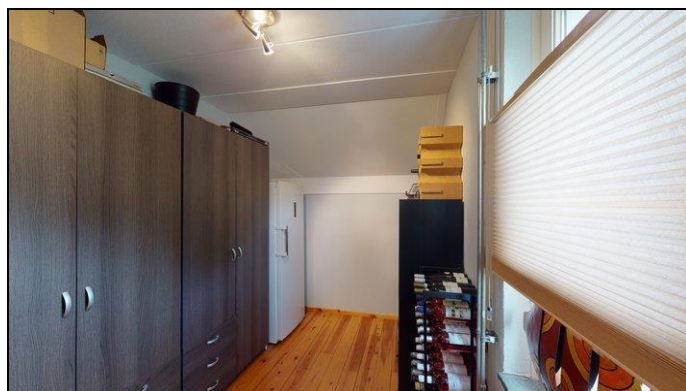
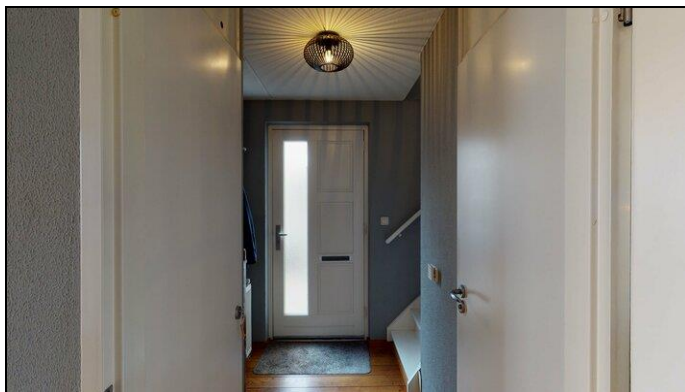
Foto's





Dionne makelaars
Rijksweg 68 A
6271 AG GULPEN
Tel: 043 450 2333
E-mail: info@dionnemakelaars.nl
www.dionnemakelaars.nl

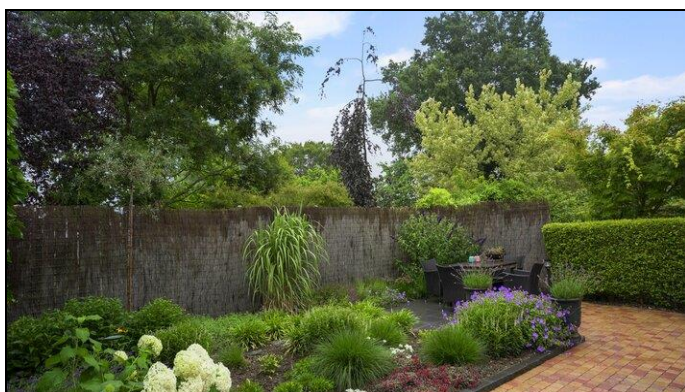
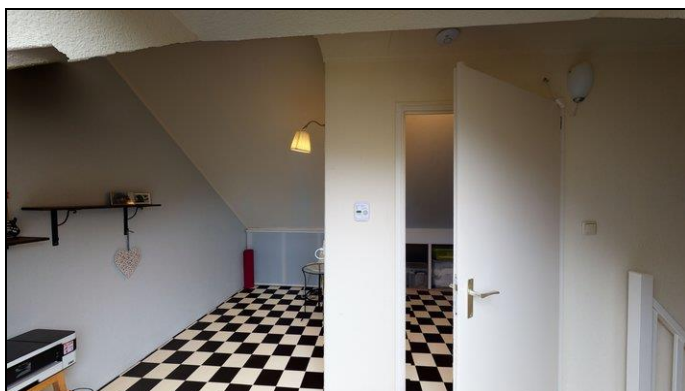
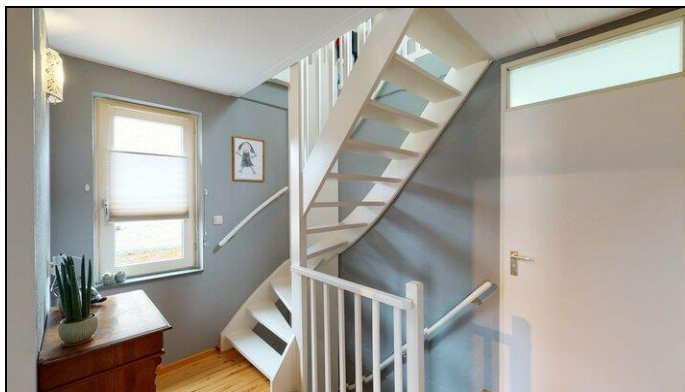
Foto's





Dionne makelaars
Rijksweg 68 A
6271 AG GULPEN
Tel: 043 450 2333
E-mail: info@dionnemakelaars.nl
www.dionnemakelaars.nl

Foto's





Dionne makelaars
Rijksweg 68 A
6271 AG GULPEN
Tel: 043 450 2333
E-mail: info@dionnemakelaars.nl
www.dionnemakelaars.nl

Foto's



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Burggraverhof



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Gulpen
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4495
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juni 2020 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.			

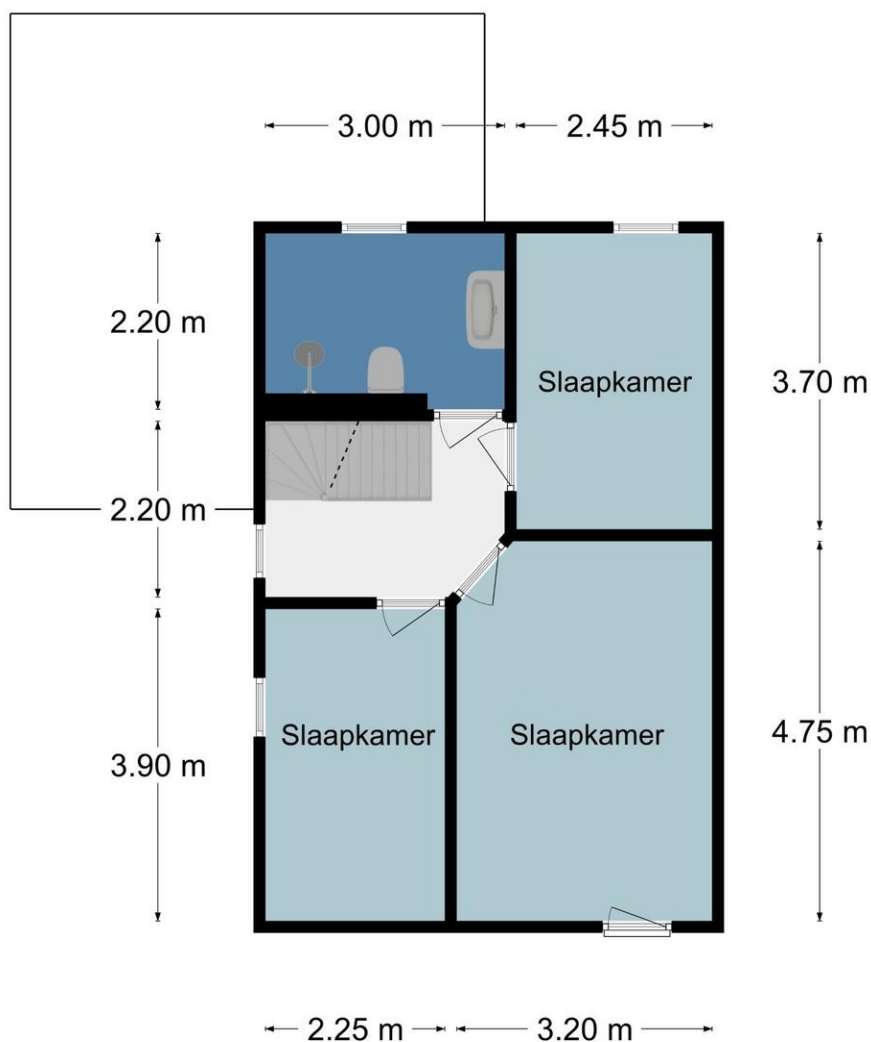


Begane grond



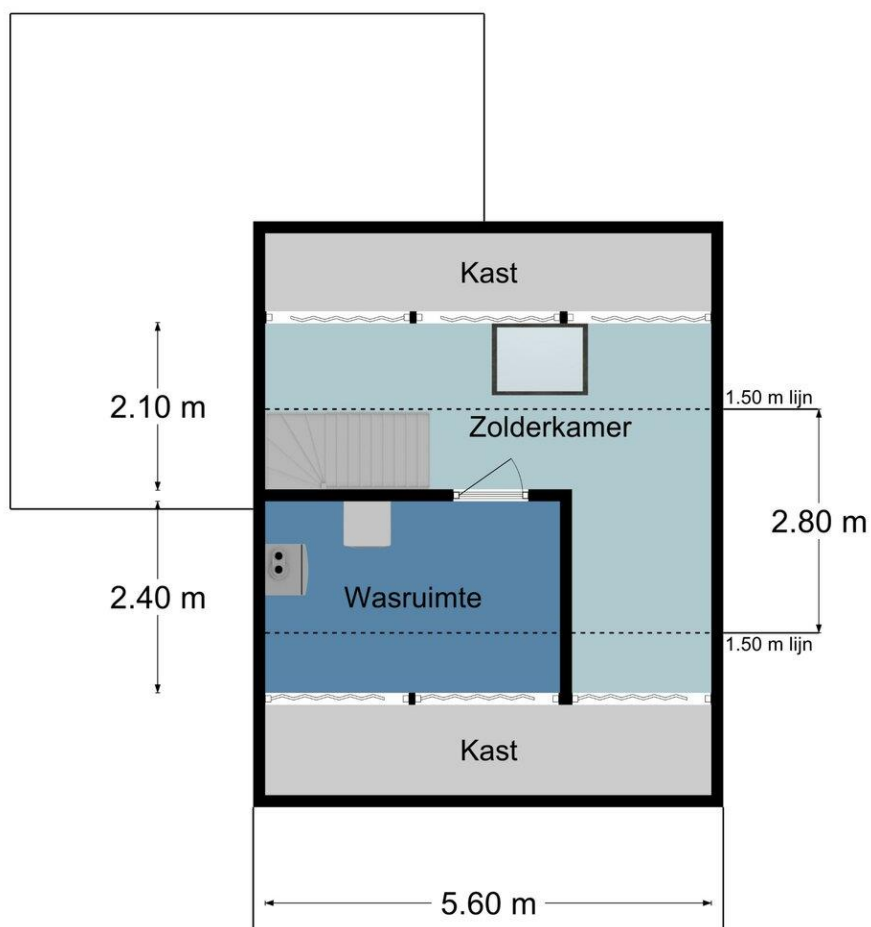
DEZE PLATTEGROND IS INDICATIEF. HIER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

Eerste verdieping



DEZE PLATTEGROND IS INDICATIEF. HIER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

Tweede verdieping



DEZE PLATTEGROND IS INDICATIEF. HIER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

- Alle maten zijn circa maten
- Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend
- De aanbieding geschiedt vrijblijvend en dient verder geëvalueerd te worden