

# TE KOOP



## Prinses Christinastraat 30 Gulpen

Een leuke tweekapper met garage, carport en onderhoudsvrije tuin, aantrekkelijk gelegen aan de rand van woonwijk de Rus en op loopafstand van het centrum.

Vraagprijs

€ 298.000 k.k.



043-4502333  
info@dionnemakelaars.nl  
dionnemakelaars.nl



## Prinses Christinastraat 30 Gulpen

In de afgelopen jaren hebben de eigenaren deze ideale starterswoning gemoderniseerd tot een instapklaar huis met onder meer doorzon woonkamer met openslaande tuindeuren, open keuken, 3 goed bemeten slaapkamers en keurige badkamer.

Een groot pluspunt is vervolgens de praktische garage en grote carport met oprit, ideaal voor stalling of als hobbyruimte.

De tuin is volledig onderhoudsvrij aangelegd en heerlijk zonnig door de ligging op het zuiden, je hoeft alleen maar je tuinset neer te zetten en kunt direct gaan genieten.

Ook de locatie van deze woning is gunstig, aan de rand van de woonwijk waar je aan de voorzijde vrij uitkijkt naar de Beversberg, maar ook op loopafstand van het levendige centrum van Gulpen.

Dus, ben jij toe aan je eigen plekje waar het fijn thuiskomen is?

Kom dan zeker een kijkje nemen aan de Prinses Christinastraat 30 in Gulpen.

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

Kunststoffen kozijnen met dubbele HR+ beglazing

Het pand is volledig voorzien van rolluiken

Het platte dak van de garage is in 2010 vernieuwd

Sinds 2016 zijn de volgende zaken vernieuwd: vloerafwerking begane grond en verdieping, muurafwerking, drie airconditioning (2 x slaapkamer, 1 x woonkamer), tuinaanleg, realisatie carport en aanleg oprit, elektrisch bedienbare sectionale garagepoort

Aanvaarding in overleg

#### Globale Indeling

##### Begane grond

Entree, hal met plavuizen vloer, trapberging en meterkast

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer met airconditioning en dubbele tuindeuren die toegang geven toegang tot de tuin.

Open keuken met aanbouwinstallatie voorzien van 5 pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, combi oven, koelkast en vaatwasser, loopdeur naar tuin

De woonkamer en keuken zijn voorzien van een parketvloer

Garage voorzien van elektrisch bedienbare sectionale garagepoort, witgoedaansluiting en verwarming Carport

##### Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I met muurkast

Slaapkamer II met airconditioning

Slaapkamer III met balkon en airconditioning

De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een siergrindvloer

Badkamer met douchecabine, wastafelmeubel en hangend toilet

##### Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder, CV installatie.



## Kenmerken

Vraagprijs

€ 298.000 k.k.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 3 slaapkamers
Bouwjaar	1969
Woonoppervlakte	85 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	205 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	11 m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	22 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	18 m <sup>2</sup>
Inhoud	352 m <sup>3</sup>
Ligging	in woonwijk
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (eigendom)
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
CV-ketel	Nefit Topline 2013
Energie label	D

























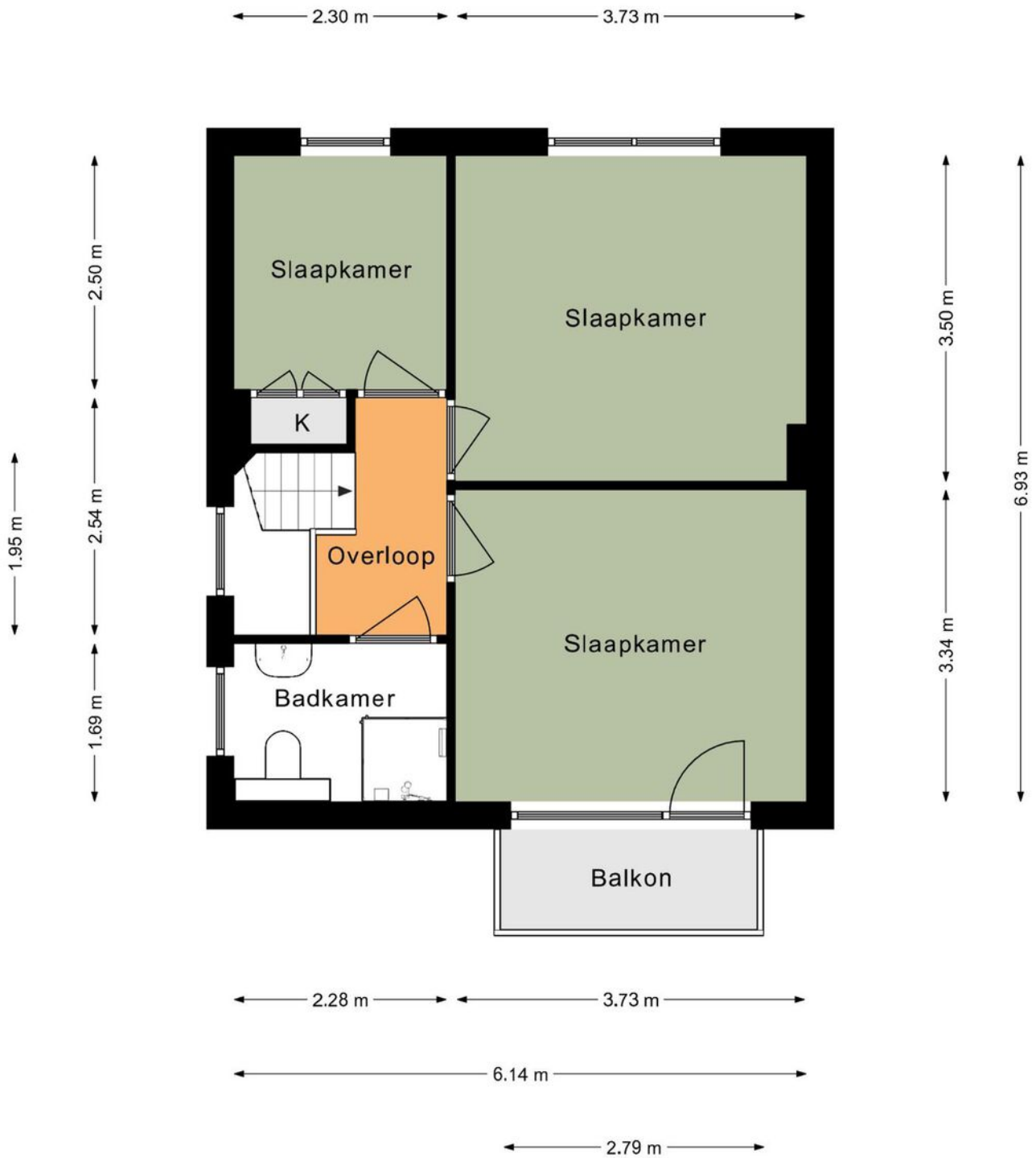






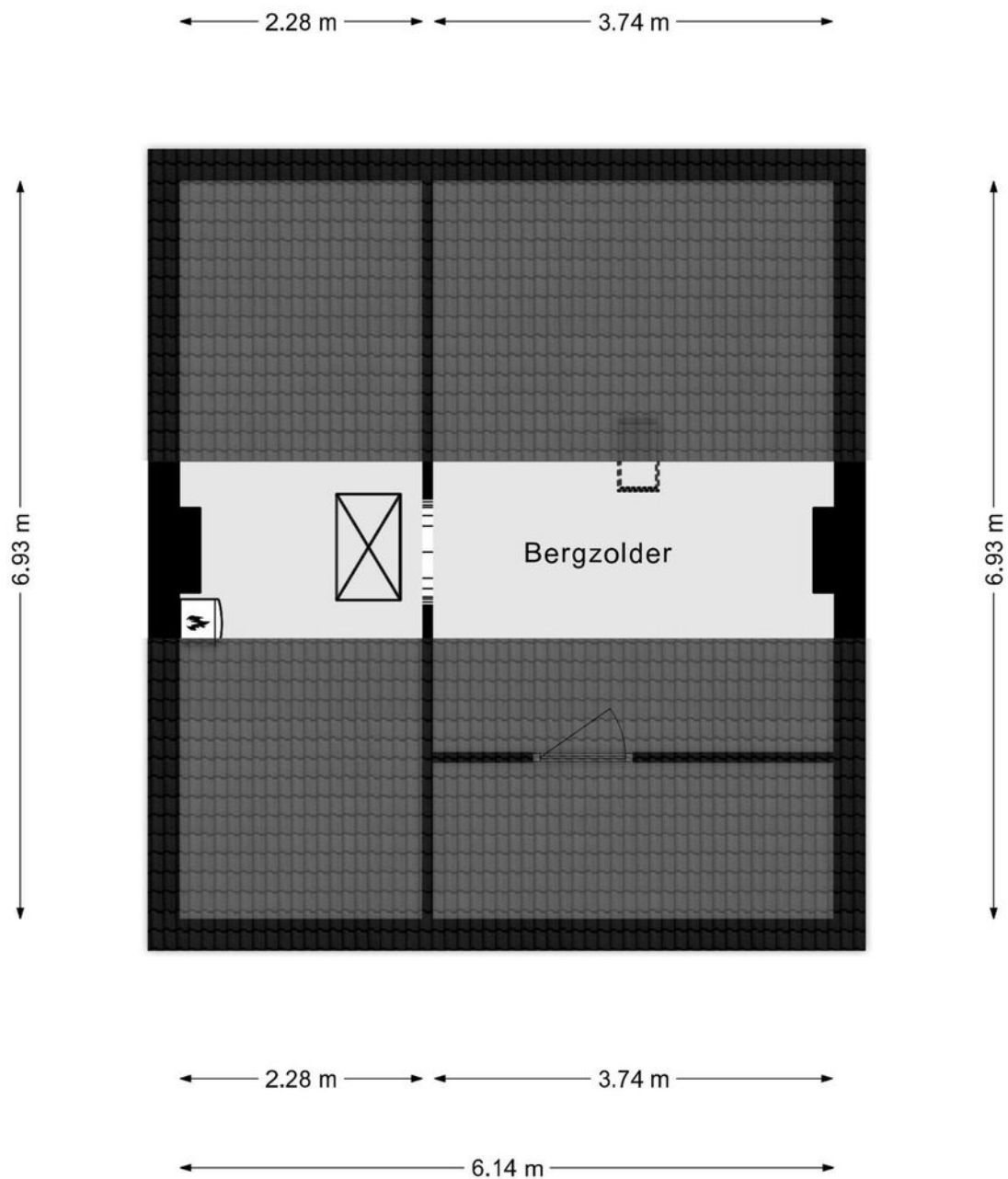
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Plattegrond



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


# Plattegrond



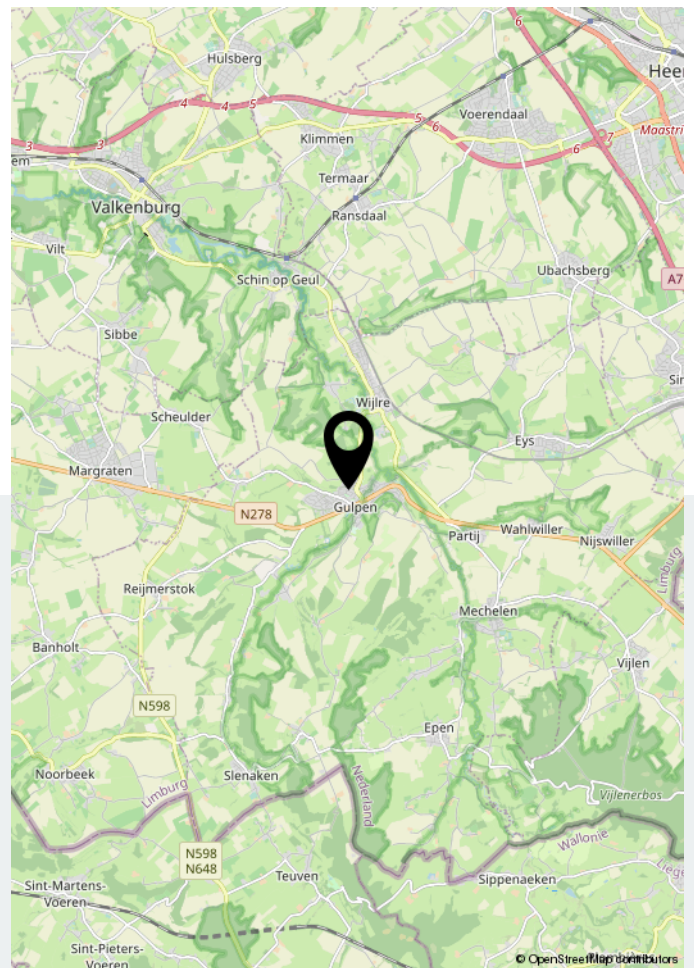
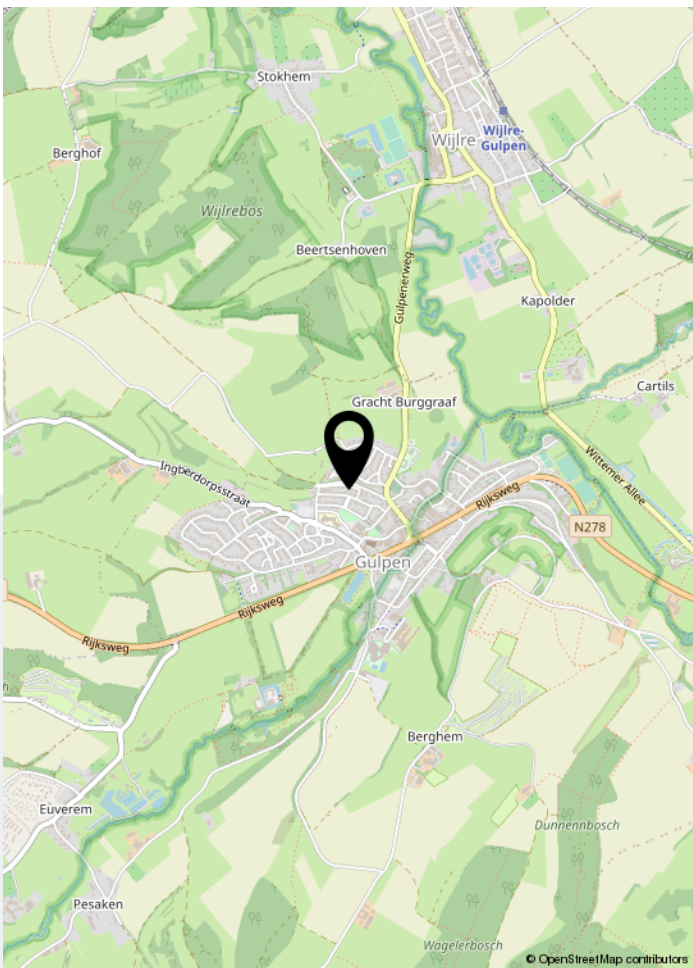
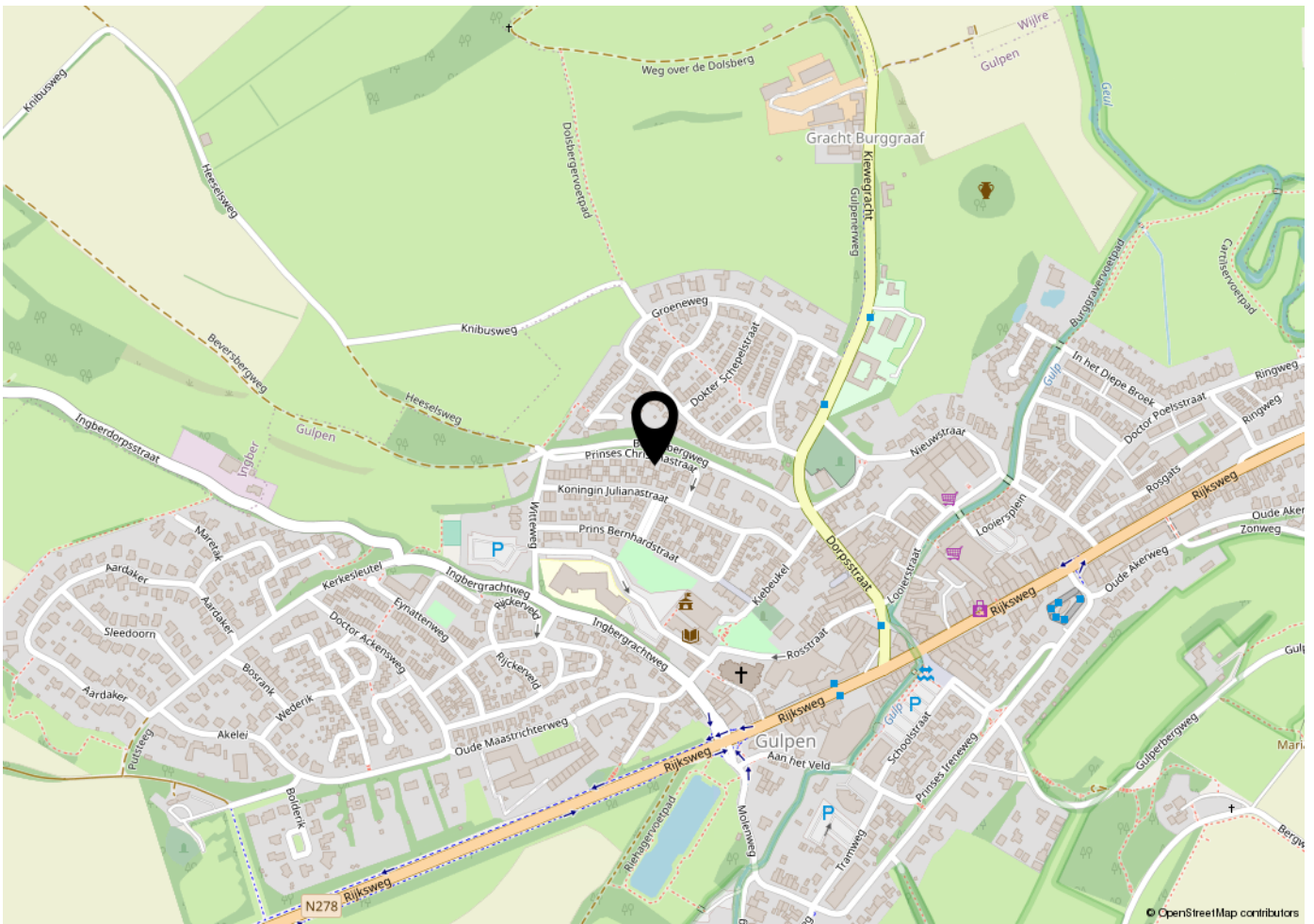
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Plattegrond



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 juli 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gulpen</p> <p>Stectie A</p> <p>Perceel 3528</p> <p>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.</p>	
--	---	---

# Kadastrale kaart



Locatie op de kaart





# Uw makelaar

Welkom bij Dionne makelaars. Een persoonlijk kantoor, waar een krachtig vrouwenteam hard werkt om jouw stappen op de woningmarkt te begeleiden. Dionne makelaars is in 2020 ontstaan uit Mertens Makelaardij, die zijn oorsprong vond in 1984. Dionne Schrouff werkt sinds 2004 bij Mertens en in 2011 nam ze het kantoor over. We ondergingen een metamorfose in naam, stijl én kantoor. Sinds april 2020 kun je ons vinden aan de Rijksweg 68A in Gulpen. Hier werken we vanuit een prachtig en fris kantoor waar we jou graag verwelkomen.



Rijksweg 68A | 6271 AG Gulpen  
043 - 450 2333 | [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl) | [dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

