

## Rijksweg 76 - Gulpen



**Vraagprijs € 325.000,- k.k.**

Een statige woning in hartje Gulpen, waarin de sfeer van vroeger nog voelbaar is. In dit heerlijke jaren '30 huis zijn de authentieke details namelijk in hoge mate vertegenwoordigd!

De woning is ruimer dan de voorzijde doet vermoeden en beschikt over een lichte woonkamer met marmeren schouwpartij, een gesloten keuken, drie royale slaapkamers en een keurige badkamer. De slaapkamer op zolder beschikt over een eigen doucheruimte. De woning is eveneens voorzien van voldoende bergruimte, zo is er een souterrain en een zolderberging.

De tuin is gelegen op het zuidoosten, ontzettend knus en met voldoende privacy. Ook is er een eigen achteringang die het mogelijk maakt om één auto op eigen terrein te parkeren. Het balkon, bereikbaar vanuit de badkamer, biedt nog een extra zitje achterom.

Laat je niet afleiden door de drukte van de Rijksweg, maar kom de sfeer proeven en de rust ervaren. Je voelt je in dit fijne huis vast en zeker heel snel thuis!



Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

## **Globale indeling**

### **Souterrain**

Kelderruimte met witgoedaansluitingen en berging  
Toegang tot kruipruimte

### **Begane grond**

Entree, hal met tegelvloer, meterkast en toiletruimte voorzien van hangend closet en fonteintje

Woonkamer met grenen plankenvloer, marmeren schouw voor open haard en eethoek

Gesloten keuken voorzien van 4-pits gas kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een losse koelkast

### **Eerste verdieping**

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Badkamer voorzien van wastafel, hangend closet, ligbad met douchewand en toegang tot balkon

### **Tweede verdieping**

Slaapkamer III met ensuite doucheruimte en wastafel, kleedruimte met vaste kastenwand en CV-berging

### **Derde verdieping**

Via vaste trap bereikbare zoldervliering



Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://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

- De achterzijde van de woning is voorzien van kunststoffen kozijnen en de voorzijde van hardhouten kozijnen. Volledig voorzien van dubbele beglazing, waarbij aan de voorzijde extra geluidswerende HR++ beglazing is geplaatst.
- Het gehele dak is geïsoleerd, maar de voorzijde is extra geïsoleerd ten aanzien van het verkeersgeluid.
- Er is een mogelijkheid om de auto in de achtertuin te parkeren.
- De woning is voorzien van 12 zonnepanelen (juli 2020) welke zijn in begrepen in de prijs.
- Het plat dak van de keuken is in ca. 2002 vernieuwd.
- De kozijnen zijn in 2016 voor de laatste keer geschilderd.
- Aanvaarding in overleg



Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 325.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 663 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 148 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 152 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	: 32 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	: 7 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1930
Ligging	: Aan drukke weg, in centrum
Tuin	: Achtertuin 72 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage, parkeren op eigen terrein mogelijk
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Nefit HR Excellence (Gas gestookte combiketel uit 2008, Eigendom)

## Locatie

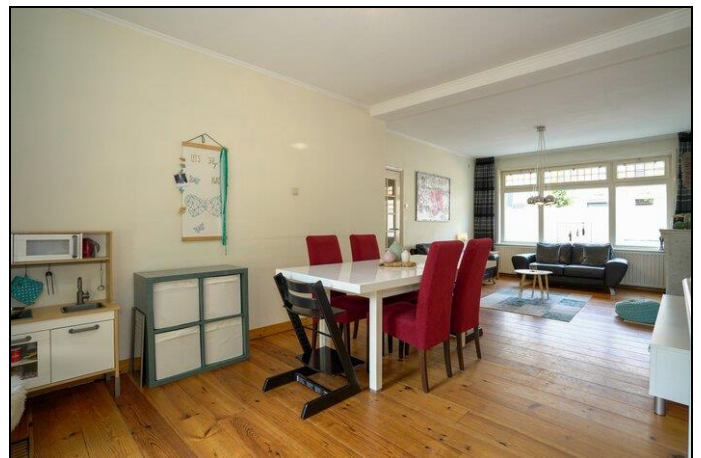
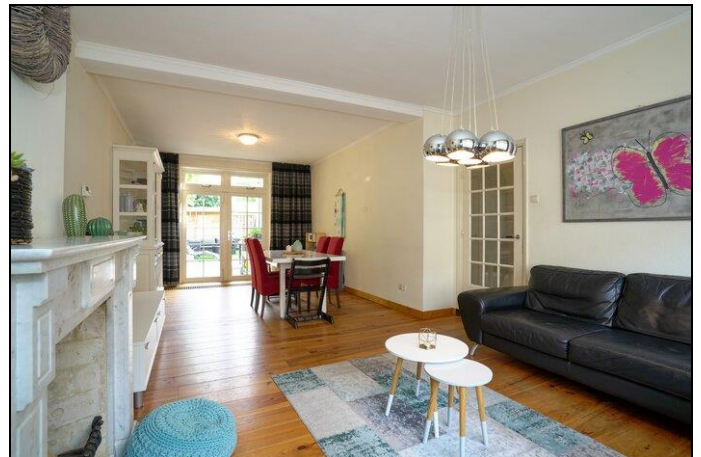
Rijksweg 76  
6271 AG GULPEN



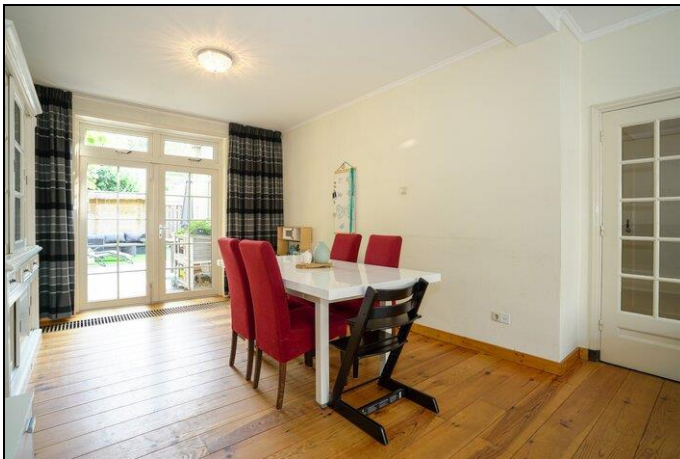
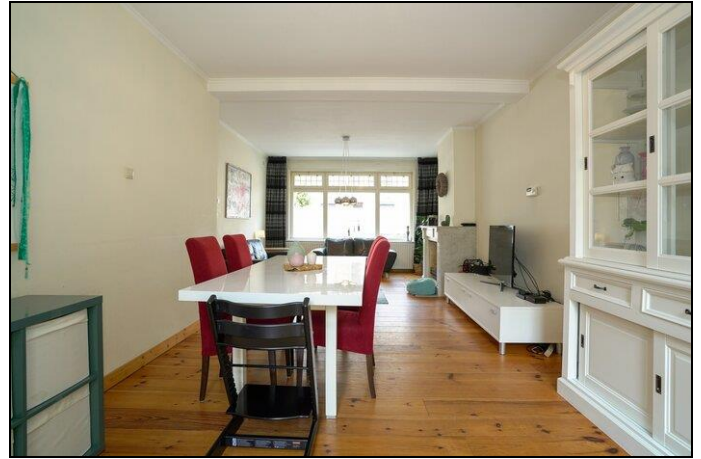
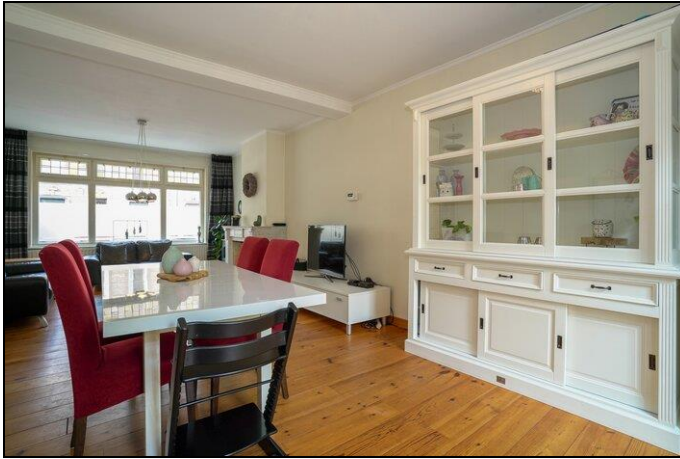


Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

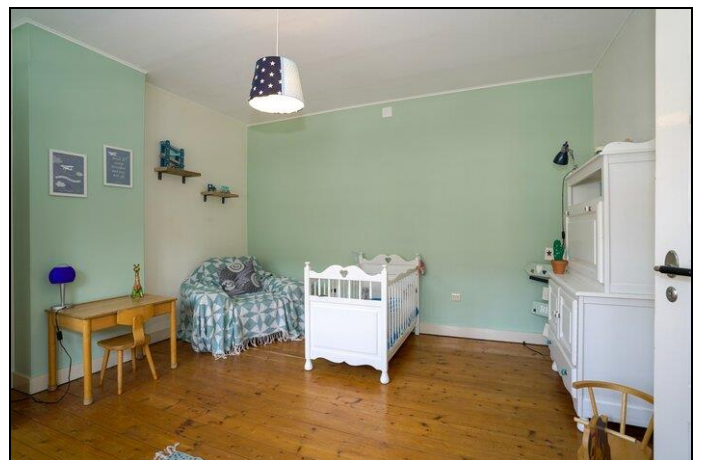
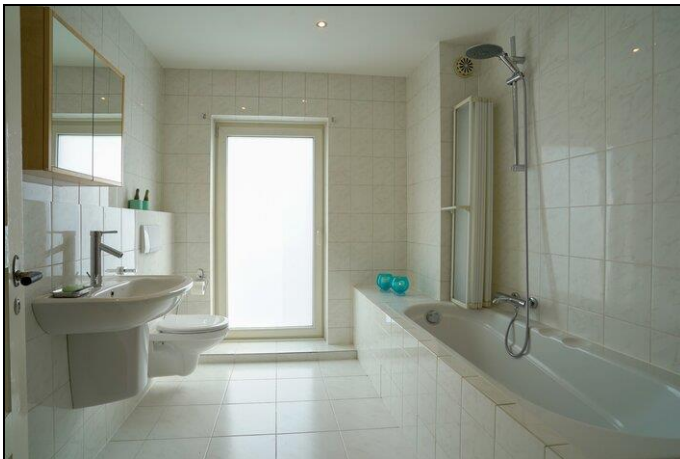
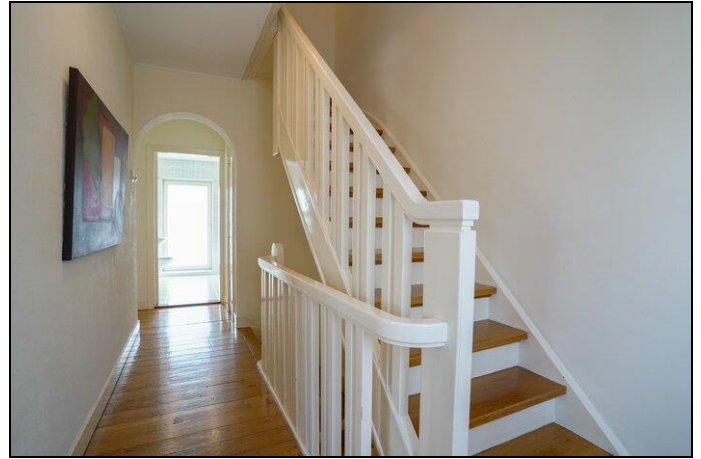
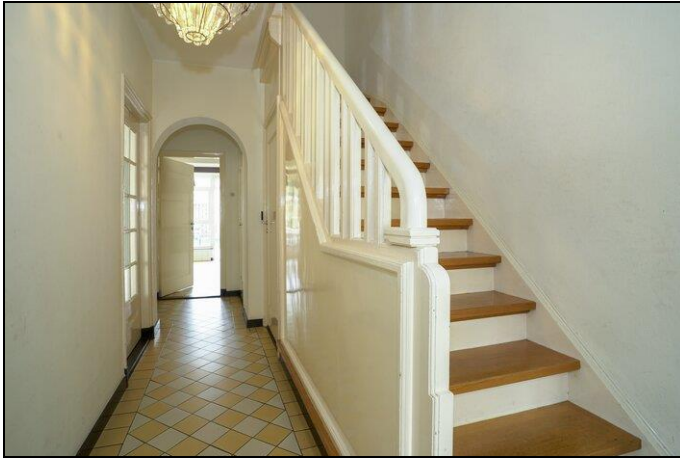
## Foto's



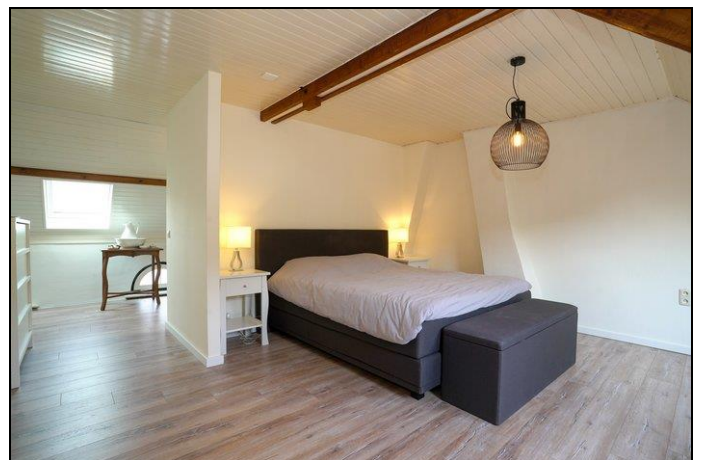
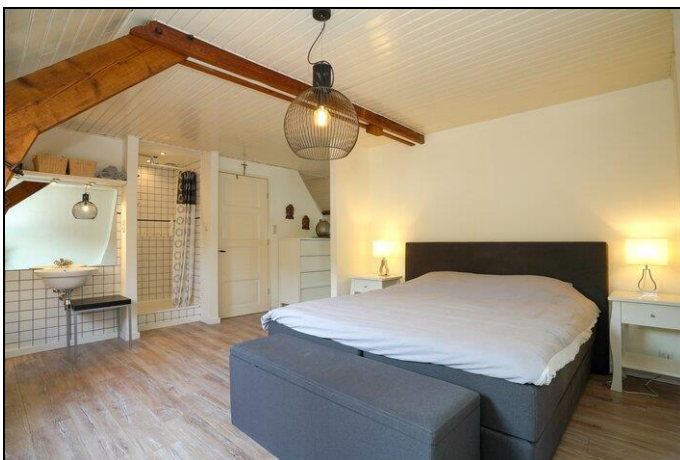
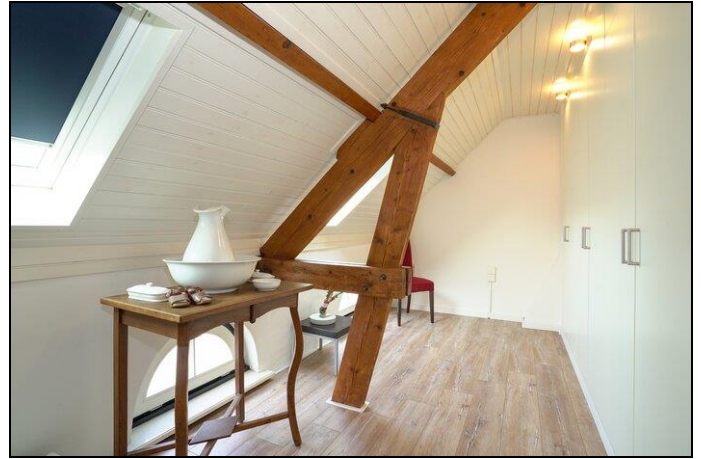
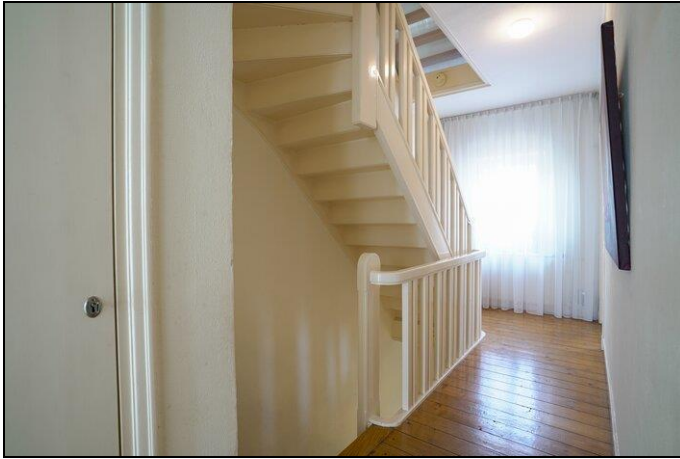
## Foto's



## Foto's

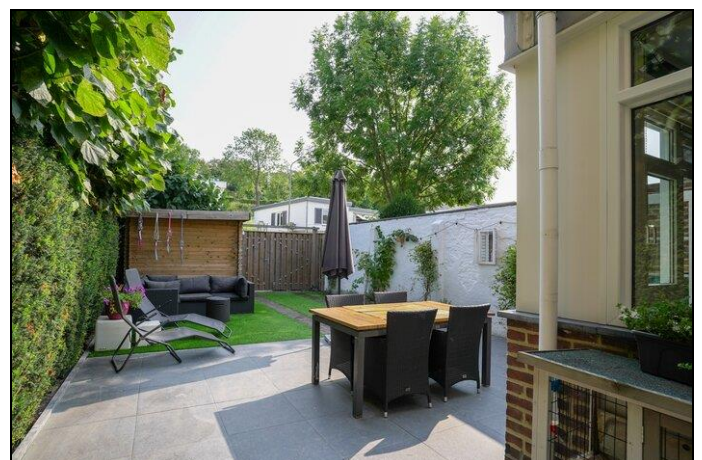
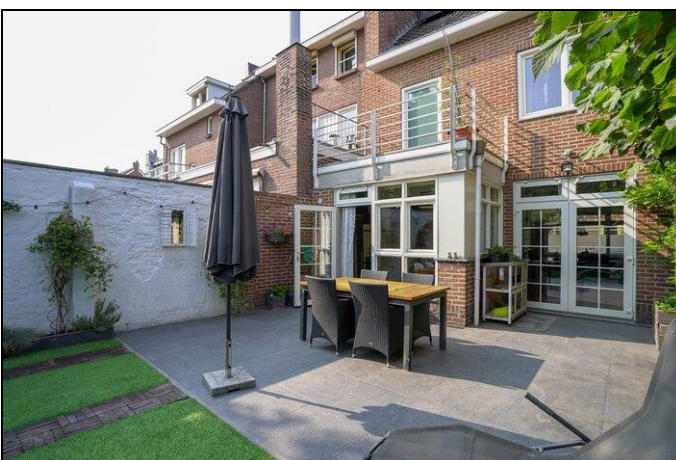


## Foto's





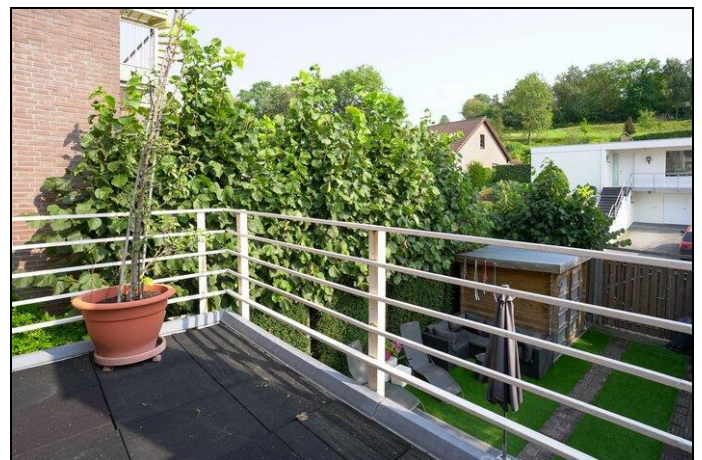
**Foto's**





Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

## Foto's





Dionne makelaars  
Rijksweg 68 A  
6271 AG, GULPEN  
Tel: 043 450 2333  
E-mail: [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)  
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

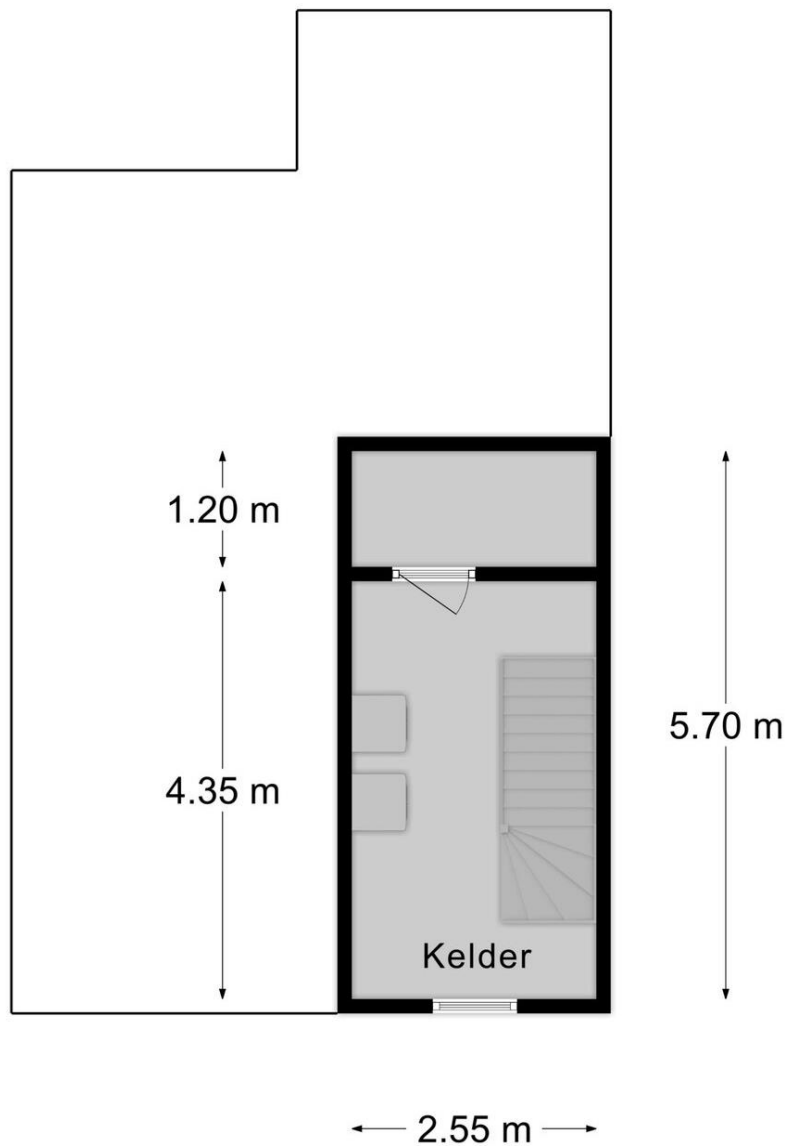
## Foto's



## Kadastrale kaart

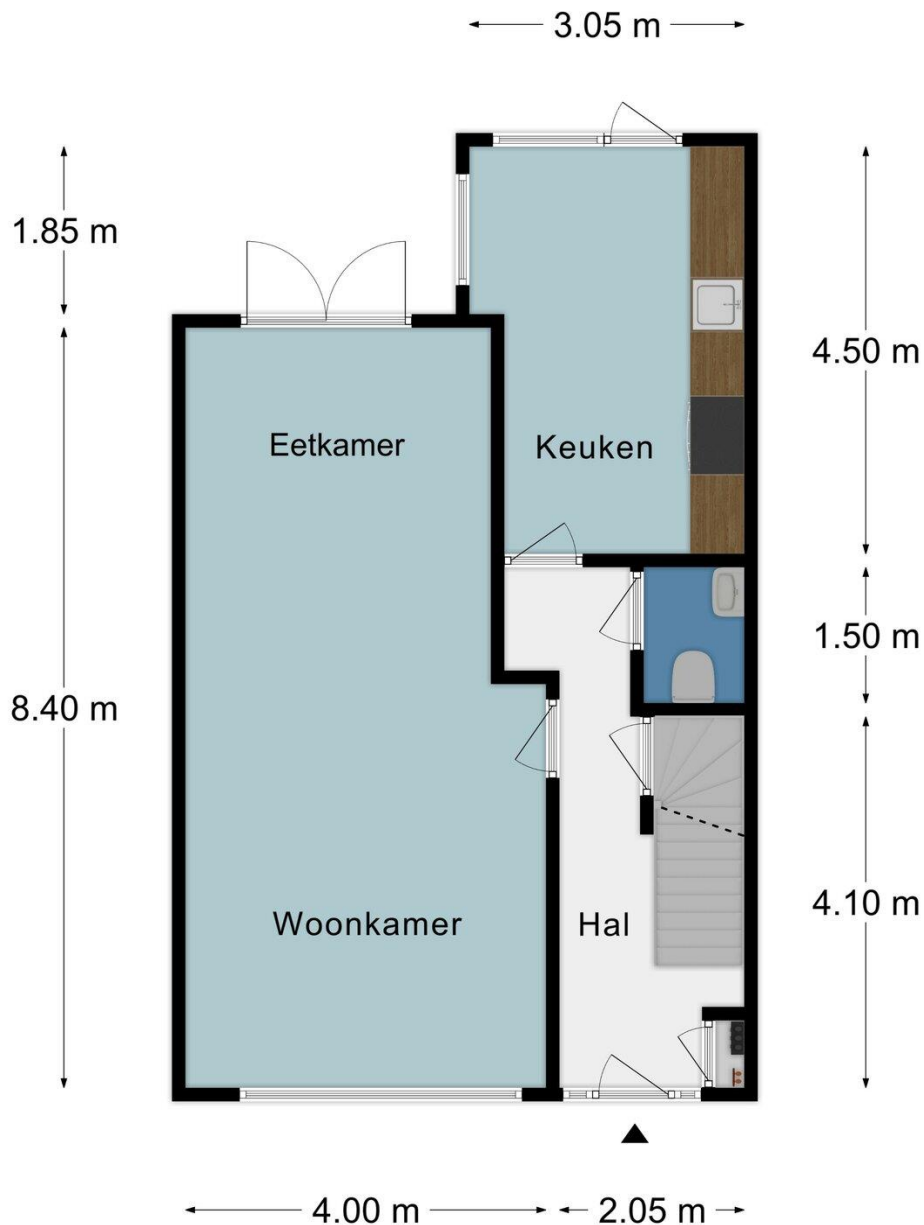


## Souterrain



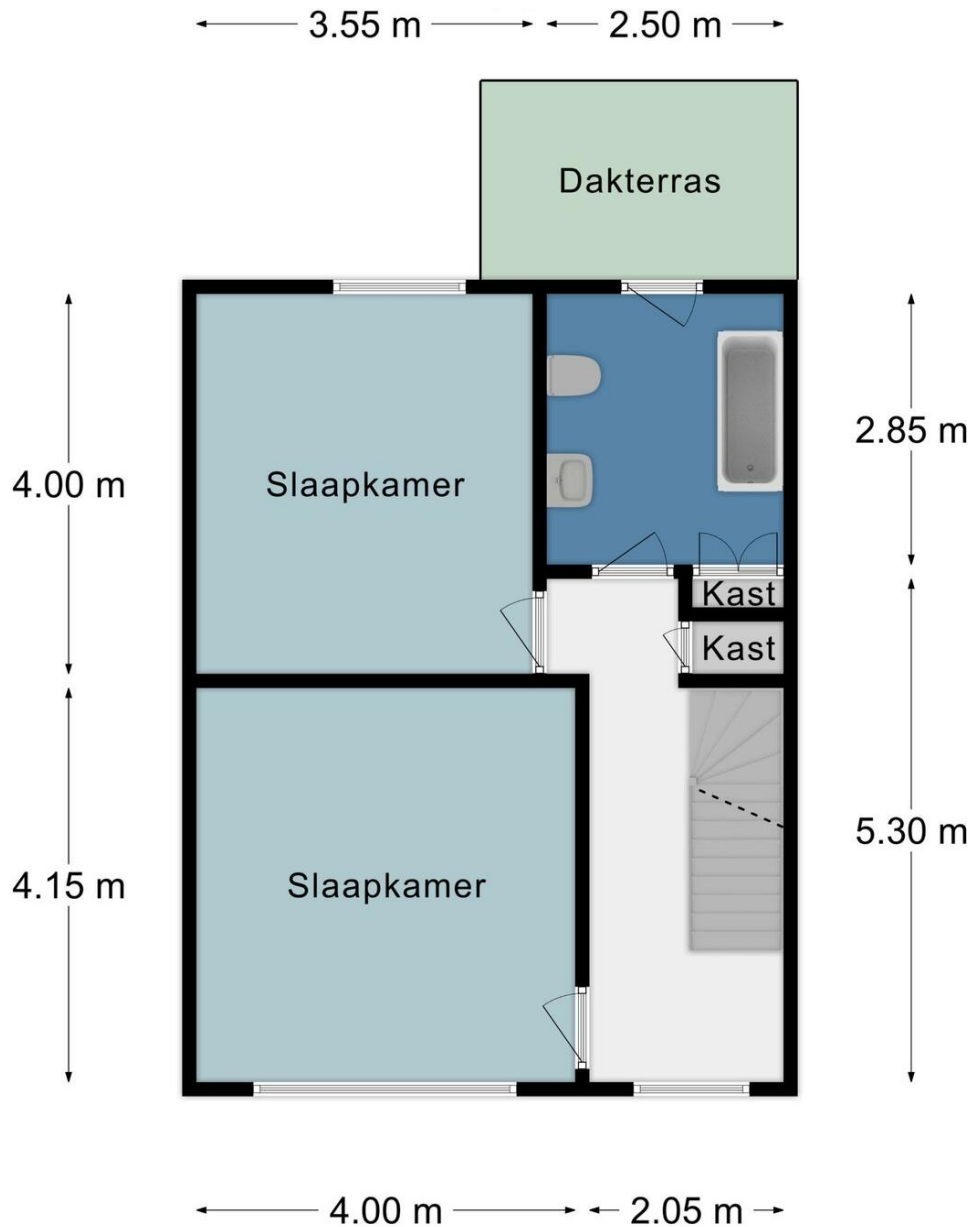
DEZE PLATTEGROND IS INDICATIEF. HIER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

## Begane grond



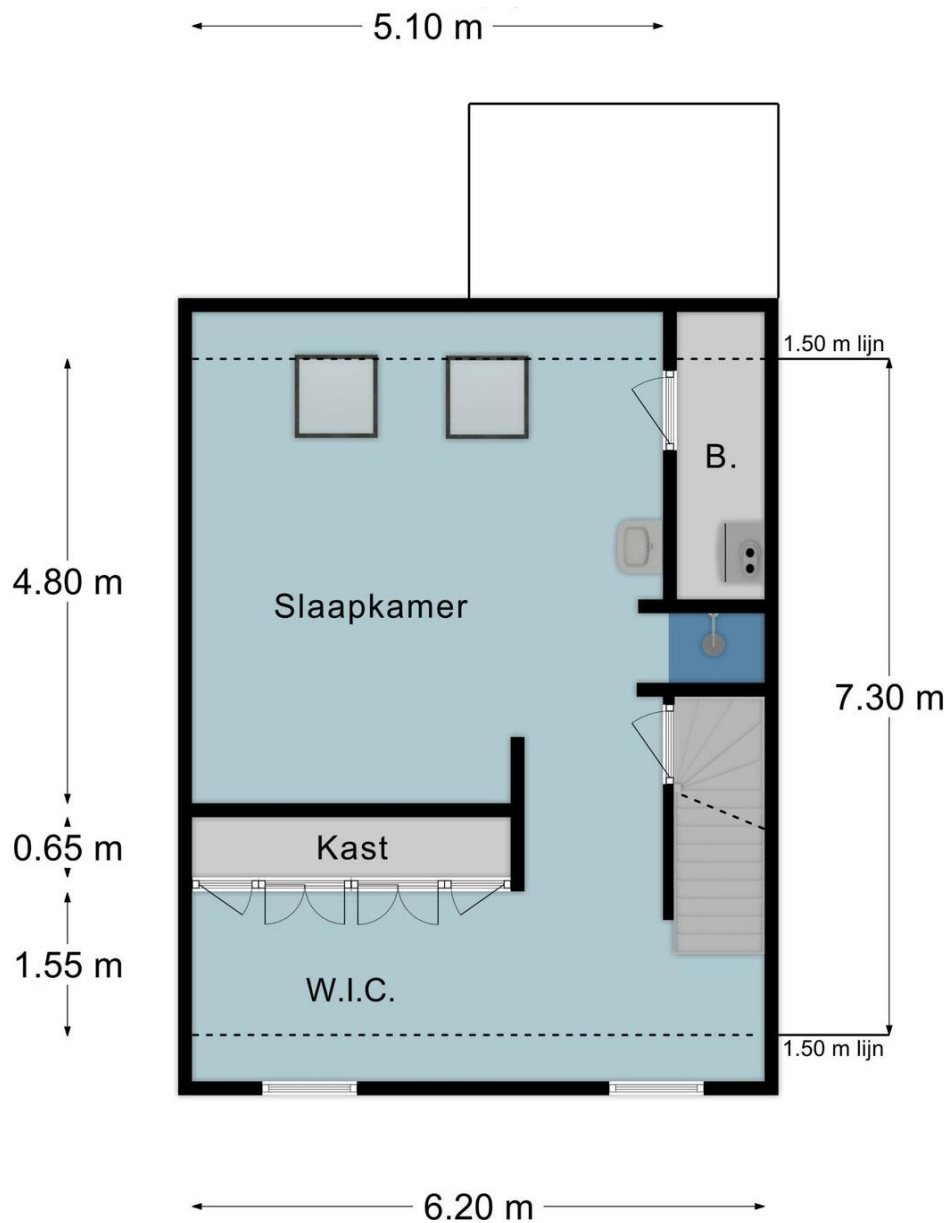
DEZE PLATTEGROND IS INDICATIEF. HIER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

## Eerste verdieping



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

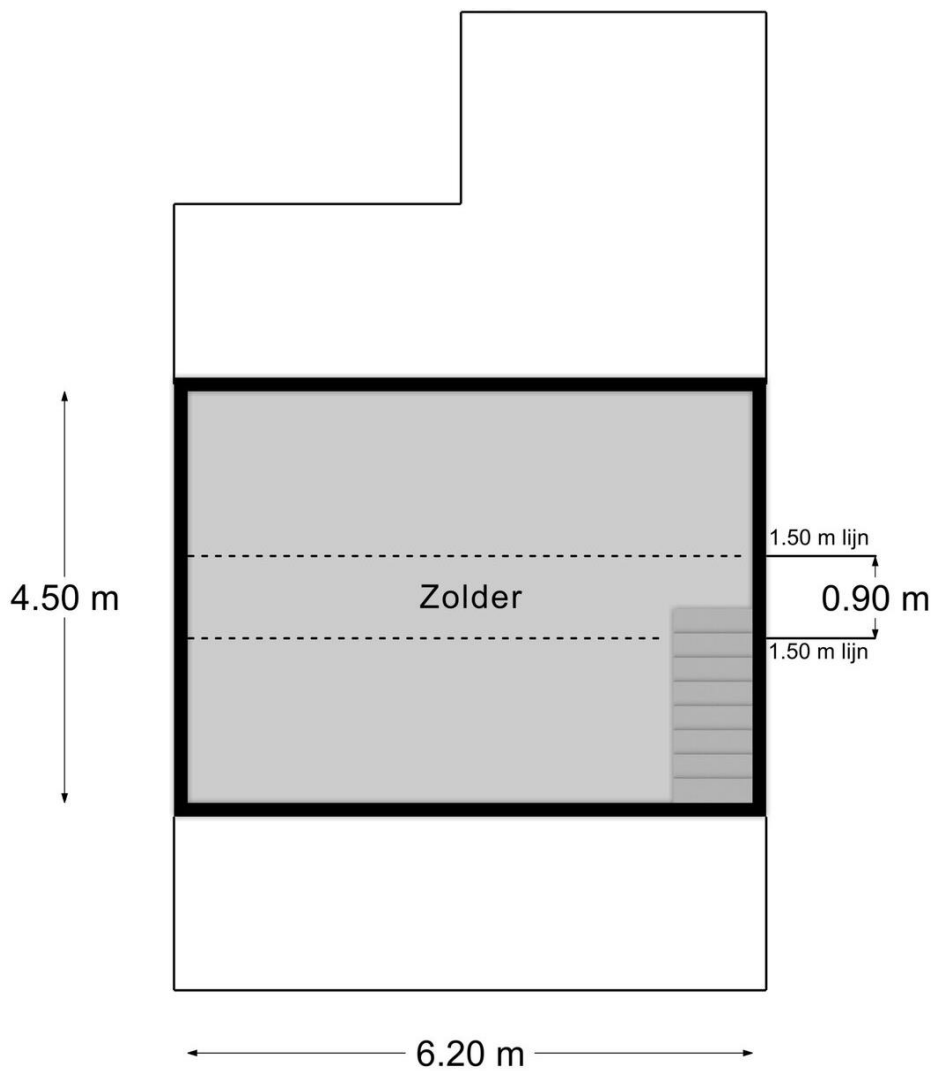
## Tweede verdieping



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



## Derde 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