

# TE KOOP



Vraagprijs

€ 365.000 k.k.

## Nieuwstraat 15

### Gulpen

Hartstikke ruim wonen midden in het centrum van bruisend Gulpen? Hier kan het bij uitstek!



043-4502333  
info@dionnemakelaars.nl  
dionnemakelaars.nl



## Nieuwstraat 15 Gulpen

Een sfeervolle jaren twintig woning met aanbouw, terrasoverkapping én diepe tuin. Dit is echt wel een heel fijn huis, we gaan je snel vertellen waarom dat zo is. Alleen al die voorzijde zorgt voor een glimlach op je gezicht, een karakteristieke voorgevel met een gezellig voortuintje geven een goede start. En als je vervolgens de voordeur naar binnenstapt dan tref je een heel ruim woonoppervlak van 165 m<sup>2</sup> aan, dat is zeker royaal. De begane grond heeft de moderne keuken aan de straatzijde, het eetgedeelte is dan vervolgens het hart van het huis. Aan de achterzijde is de woning van een aanbouw voorzien, hierdoor is er een fijne woonkamer met grote schuifpui naar het overdekte terras. Dan gaan we een etage naar boven, de eerste verdieping heeft twee slaapkamers en een hele ruime badkamer te bieden. En als we nog een trap verder omhoog gaan, kun je nog eens drie goede slaapkamers terug

vinden op de tweede verdieping. Ook zijn er op diverse plekken in huis praktische ruimten, van een kelder tot wasruimte en berging. De volgende verrassing? Een hele diepe tuin zorgt er voor dat je ook een aangename buitenruimte hebt. En of je nu zon of schaduw wenst, op ieder moment van de dag is er wel een lekker plekje te vinden. De woning is goed onderhouden, recent zijn er diverse renovaties uitgevoerd zoals vernieuwen van het dak, realisatie van de aanbouw met terrasoverkapping en het vernieuwen van de keuken. De Nieuwstraat is een hele leuke plek in Gulpen: je hoeft niet naar het centrum toe te lopen, je bent er al. Het is natuurlijk heel praktisch om binnen een paar tellen boodschappen te kunnen doen, maar vooral ook heel gezellig om de terrasjes op te kunnen zoeken. Hebben we je nieuwsgierig gemaakt? Kom dan snel kijken!

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

- Vrijwel volledig kunststoffen kozijnen voorzien van dubbele beglazing
- Het complete dak (inclusief geïsoleerde dakplaten) is vernieuwd in 2010
- In 2014 is aan de achterzijde een aanbouw en terrasoverkapping gerealiseerd
- De keuken is in 2014 vernieuwd
- Aanvaarding in overleg, richtdatum circa januari 2022

#### Globale indeling

Souterrain  
Opslagkelder

#### Begane grond

Entree, hal met tegelvloer, meterkast  
Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Open leefkeuken met plavuizen vloer voorzien van vloerverwarming. Luxe aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: inductiekookplaat met gas wokbrander, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, diepvries, oven, magnetron  
Eetgedeelte voorzien van plavuizen vloer met vloerverwarming

L-vormige woonkamer met schuifpui naar overdekt terras, vloerafwerking van PVC laminaat

Berging met witgoedaansluiting

#### Eerste verdieping

Overloop met laminaatvloer

Slaapkamer I met laminaatvloer

Badkamer voorzien van dubbele wastafel, hangend toilet, douchecabine en ligbad

Slaapkamer II met planken vloer

#### Tweede verdieping

Overloop

Slaapkamer III met dakkapel en laminaatvloer

Slaapkamer IV met laminaatvloer

Slaapkamer V met aansluitend CV ruimte





## Kenmerken

Vraagprijs

€ 365.000 k.k.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 5 slaapkamers
Bouwjaar	1922
Woonoppervlakte	165 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	413 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	22 m <sup>2</sup>
Gebouwwebonden buitenruimte	22 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	10 m <sup>2</sup>
Inhoud	645 m <sup>3</sup>
Ligging	in centrum
Tuin	noord
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
CV-ketel	2019







































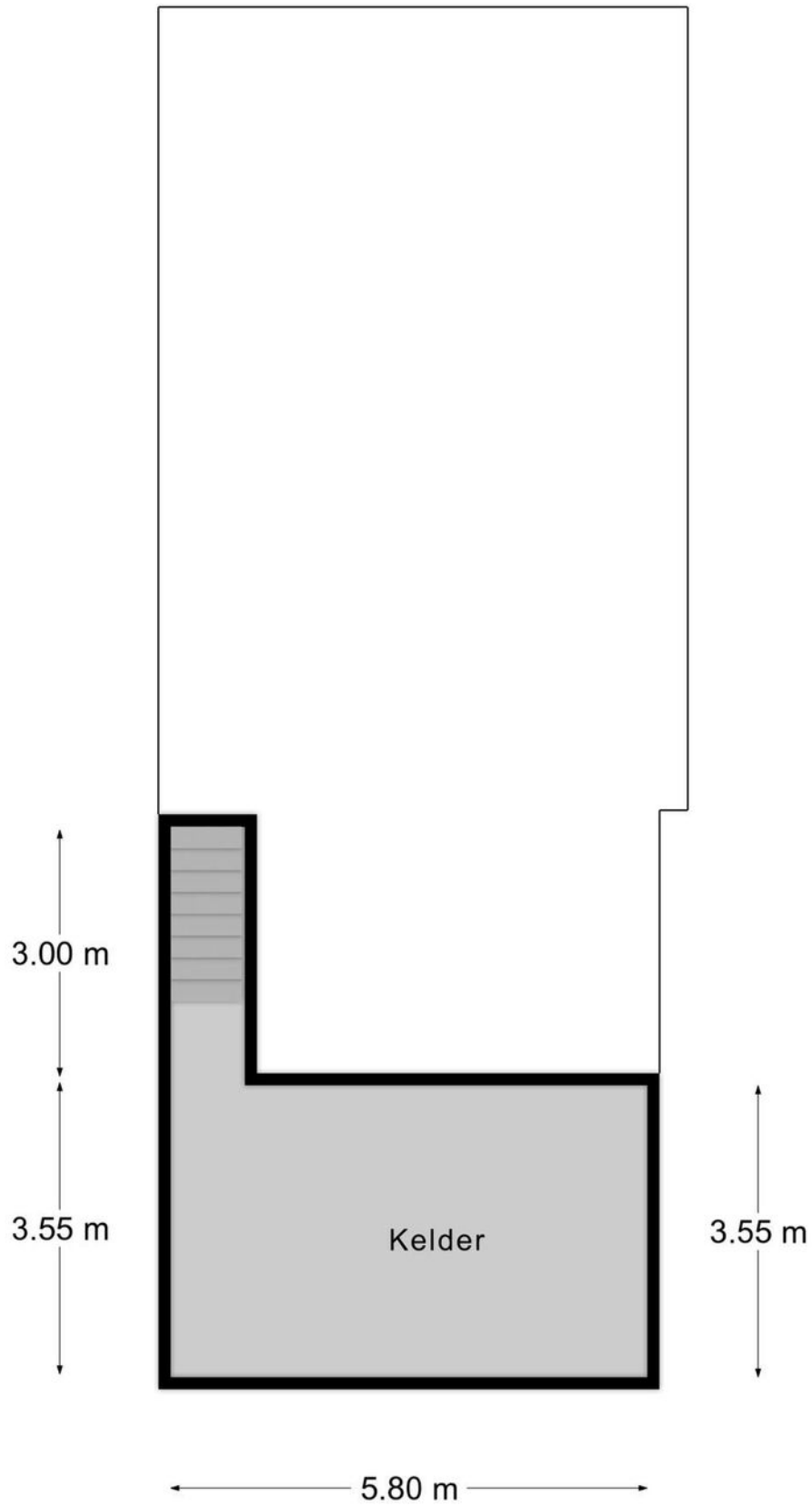






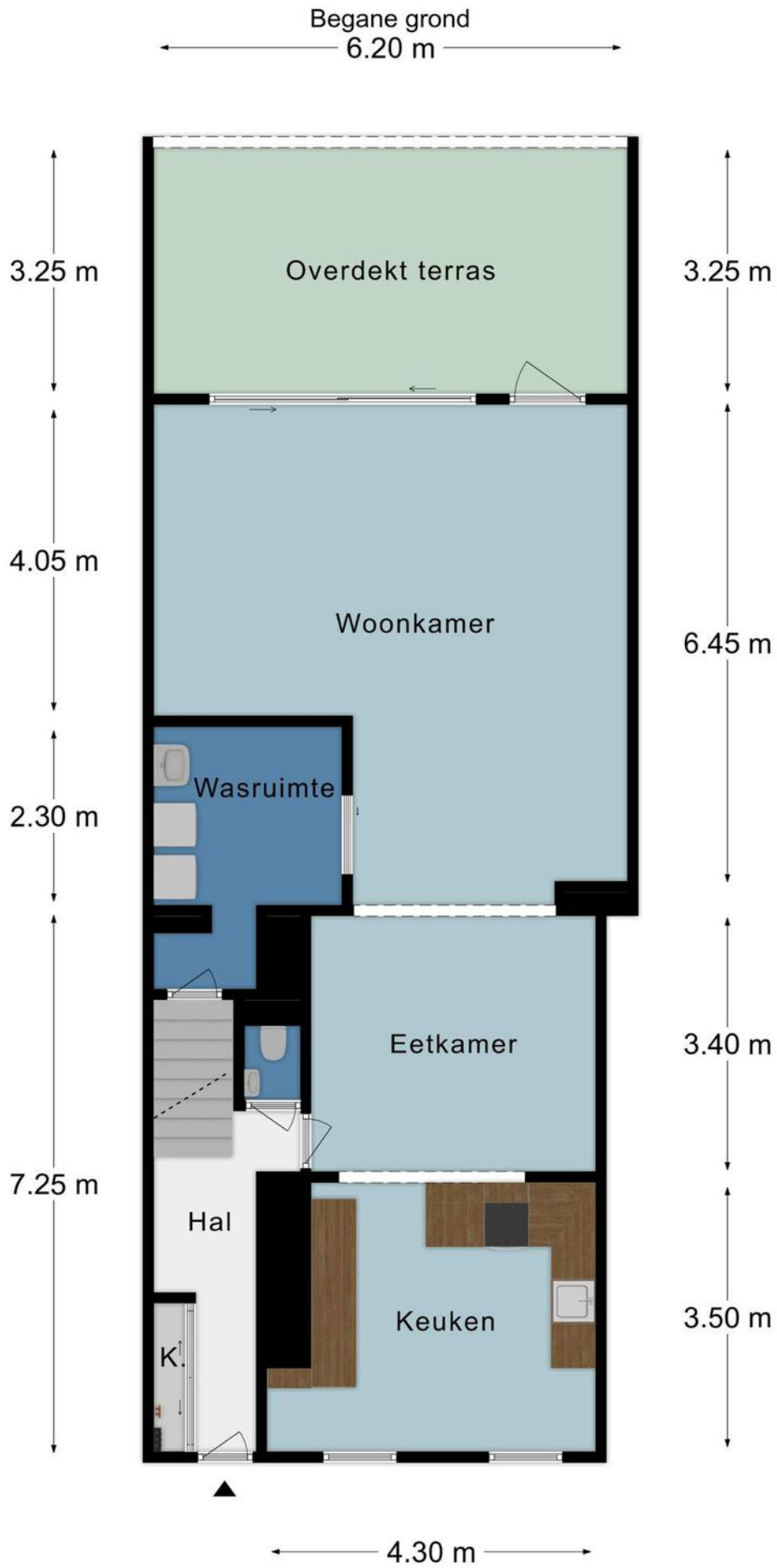


Souterrain



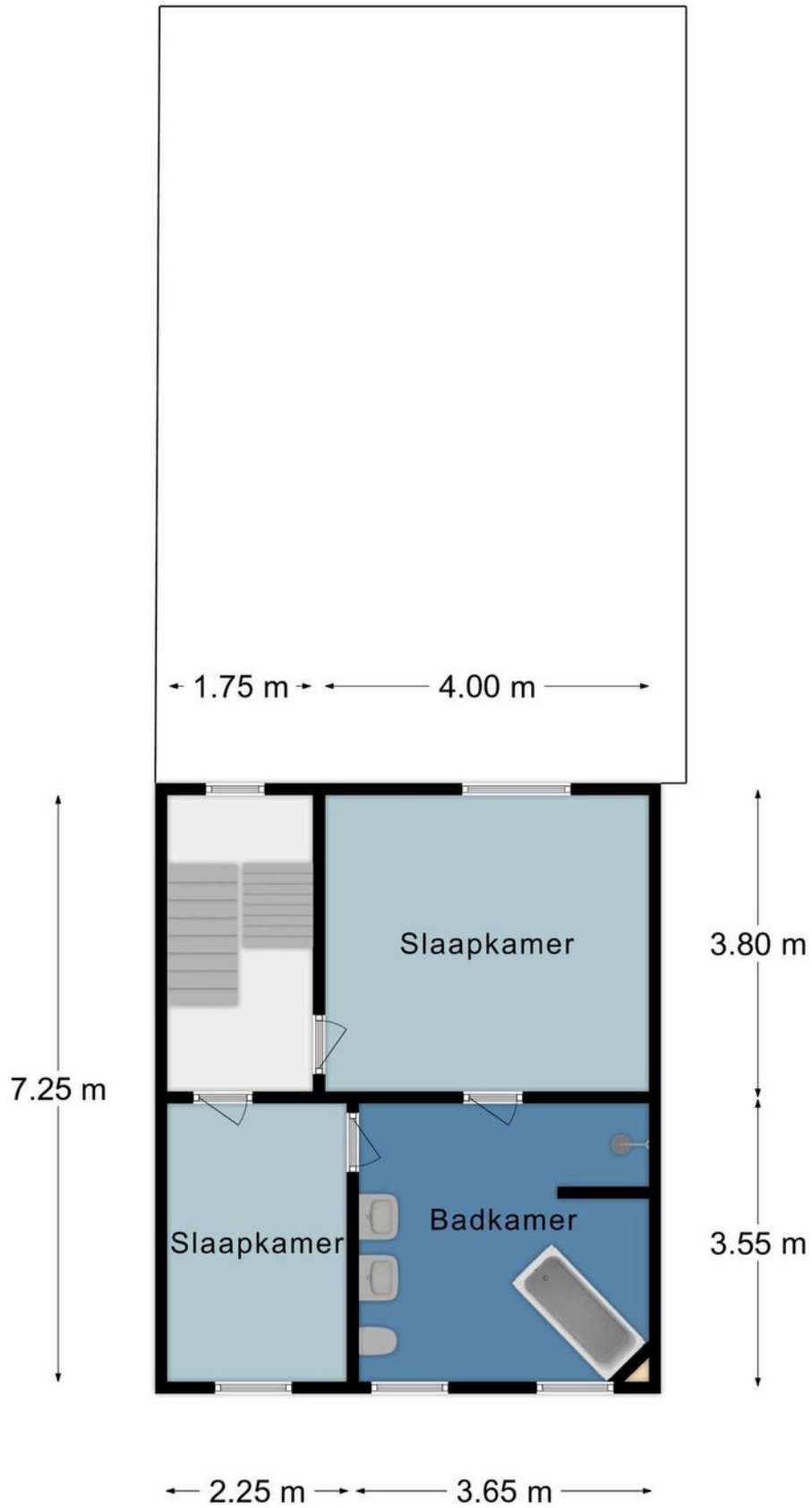
**Plattegrond**





# Plattegrond

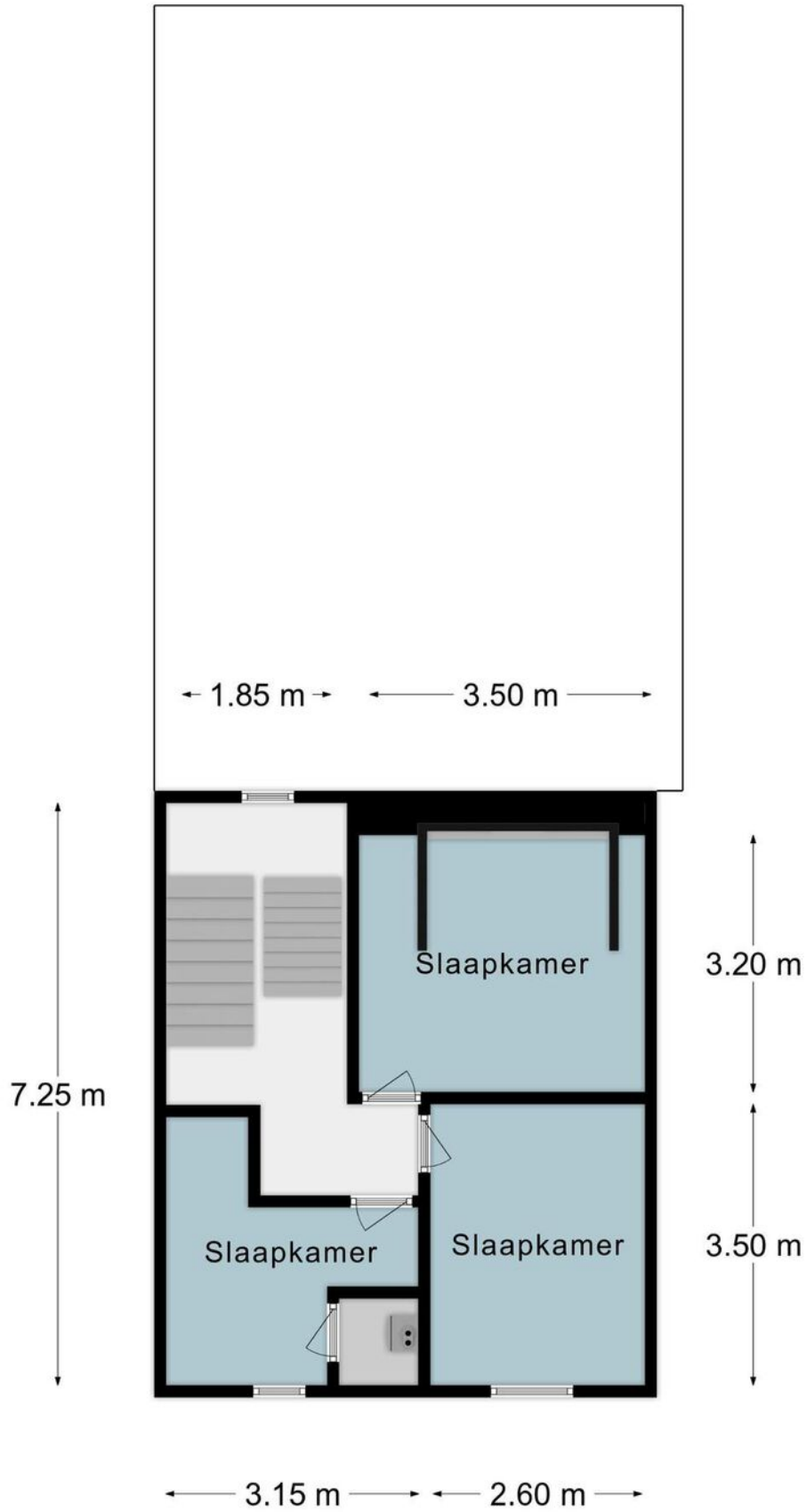
Verdieping 1



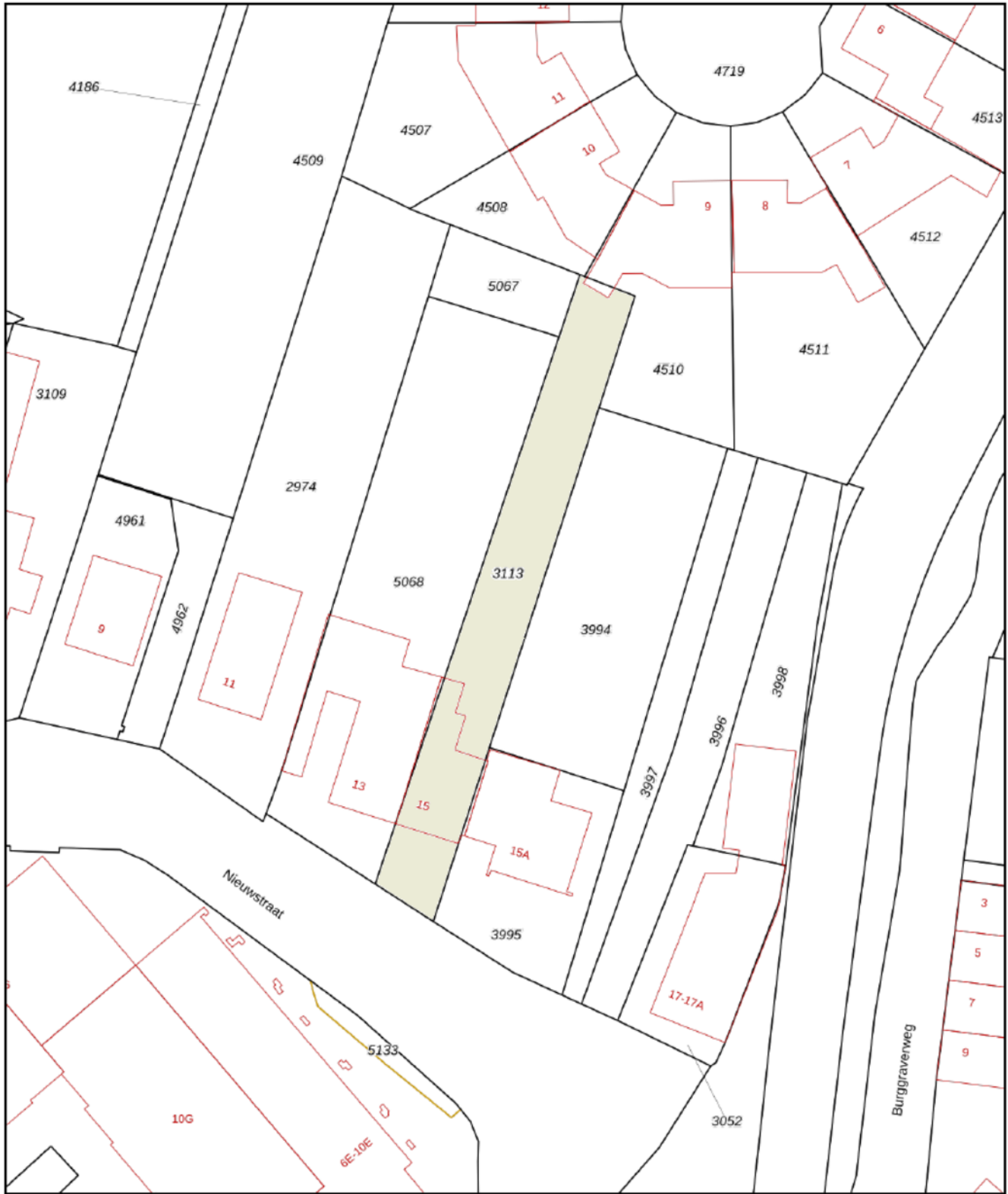
**Plattegrond**




## Verdieping 2



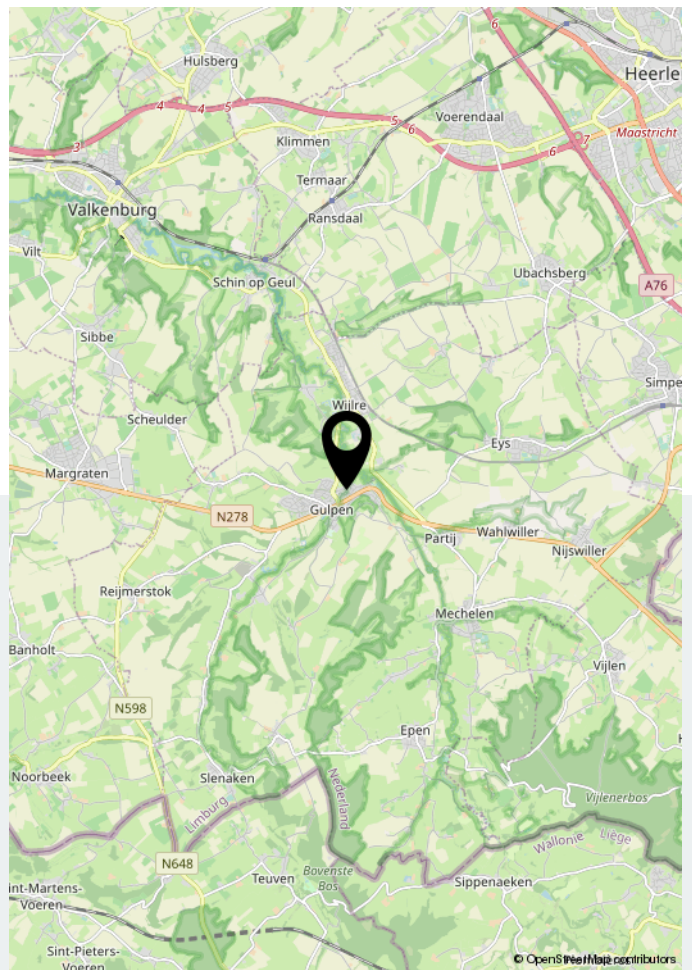
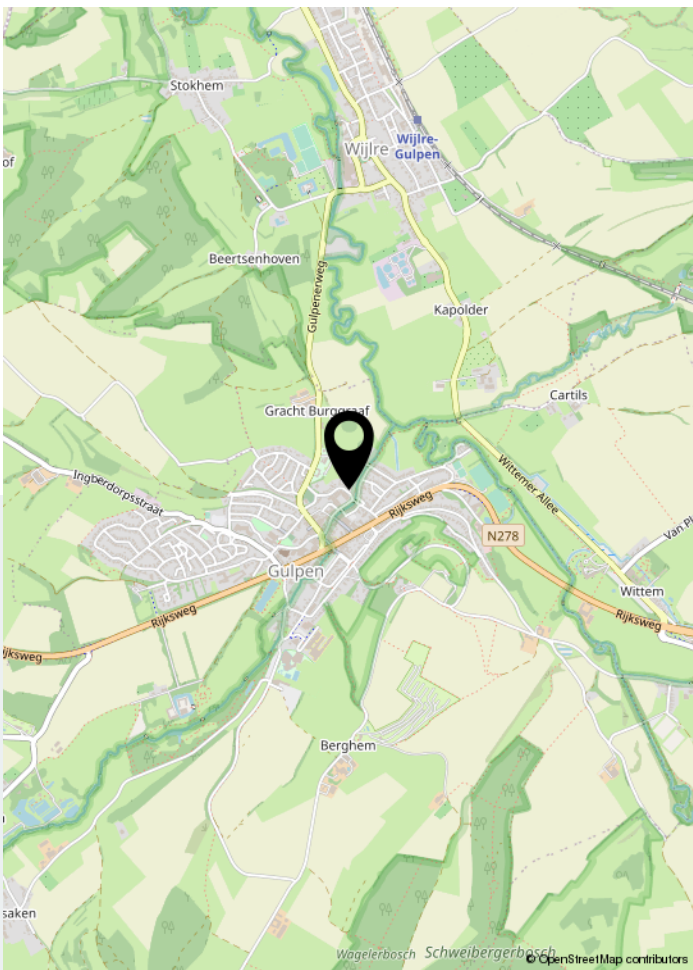
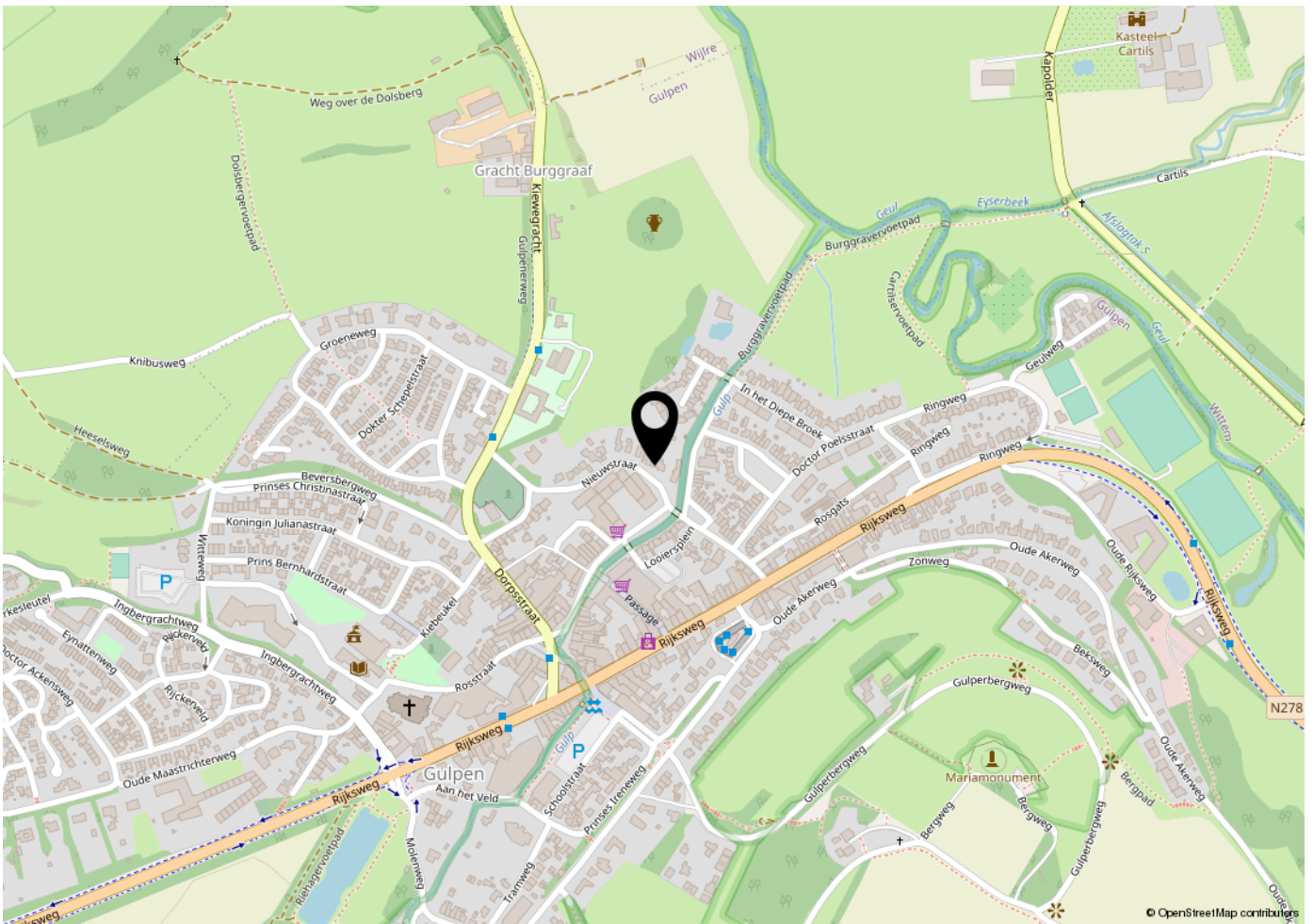
**Plattegrond**



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 september 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gulpen Sectie A Perceel 3113</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>	<p><b>kadaster</b></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)

