

# TE KOOP



## Deken Hennissenstraat 11 Gulpen

Een zee van ruimte, degelijke bouw kwaliteit én een ligging met het centrum van Gulpen aan je voeten. Dat zijn de belangrijkste kenmerken van deze royale vrijstaande woning met keurig aangelegde tuin (Zuidoost) die een prachtig uitzicht geeft over Gulpen en de natuur van de Gulperberg.

Vraagprijs

€ 570.000 k.k.



043-4502333  
info@dionnemakelaars.nl  
dionnemakelaars.nl



## Deken Hennissenstraat 11 Gulpen

In 1989 werd dit huis door een aannemersfamilie gebouwd, daarbij stond een uitstekende bouwkwaliteit, praktische indeling en een overvloed aan ruimte centraal.

Het pand telt vier bouwlagen met een woonoppervlak van maar liefst 182 m<sup>2</sup> en daarbij ook nog eens 117 m<sup>2</sup> aan praktische ruimte.

Ook werd er gedacht aan uitstraling van de woning door onder meer een halfronde terrasoverkapping met bovengelegen balkon.

Sindsdien werd het pand steeds prima onderhouden, inmiddels is een modernisering van smaakzaken wenselijk.

De woning heeft een gunstig energielabel B, met dak, spouw en glasisolatie.

Het pand ligt in de geliefde jonge woonwijk Ingbergracht Noord, enigszins verscholen aan een lange oprit. Vanuit je tuin loop je zo de trapjes af naar het centrum van Gulpen in.

Na drie decennia heerlijk woongenot is het voor de huidige eigenaren tijd om het stokje door te geven aan een nieuwe generatie.

Kom jij een nieuwe familiegeschiedenis starten in dit robuuste woonhuis met volume?

Gulpen is letterlijk het hart van Heuvellandgemeente Gulpen-Wittem.

Dit aantrekkelijke dorp met uitvalswegen naar Maastricht en Aken is de echte centrumkern, dat maakt het er prettig wonen.

Er is 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

Hardhouten kozijnen voorzien van dubbele beglazing

De begane grond en verdieping zijn voorzien van vloerverwarming

In de afgelopen jaren is regelmatig onderhoud gepleegd. Onder andere blauwstenen afwerking van terrasmuren, divers voegwerk vernieuwen, boeiboorden in zink, ommanteling schoorsteen

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk

#### Globale indeling

Souterrain

Binnenhal

Provisie/wijnkelder

Opslagkelder met toegang tot buitentrap naar tuin

Hobbykelder

Het complete souterrain is afgewerkt met een tegelvloer

Begane grond

Overdekte entree, hal met meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Inpandige garage voorzien van dubbele houten poort en tegelvloer

Z-vormige woon- en eetkamer met schouw (houtkachel gaat mee), dubbele tuindeur naar overdekt terras

Gesloten keuken voorzien van L-vormige aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: koelkast, oven (defect), magnetron, 5 pits gaskookplaat en afzuigkap

Bijkeuken met toegang naar tuin

De begane grond is voorzien van een doorlopende plavuizenvloer met vloerverwarming

Eerste verdieping

Overloop met vide

Slaapkamer I met vaste kast en toegang tot balkon

Slaapkamer II met dubbele deur naar balkon

Slaapkamer III

Badkamer voorzien van dubbele wastafel, ligbad, douche en hangend toilet.

Aansluitend wasruimte met witgoedaansluiting

De verdieping is voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming

Tweede verdieping

Via steile vaste trap bereikbare zolderberging met CV installatie



## Kenmerken

Vraagprijs

€ 570.000 k.k.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 3 slaapkamers
Bouwjaar	1989
Woonoppervlakte	182 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	660 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	117 m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	32 m <sup>2</sup>
Inhoud	1035 m <sup>3</sup>
Ligging	in woonwijk
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
CV-ketel	Nefit 2015 (eigendom)
Energie label	B





















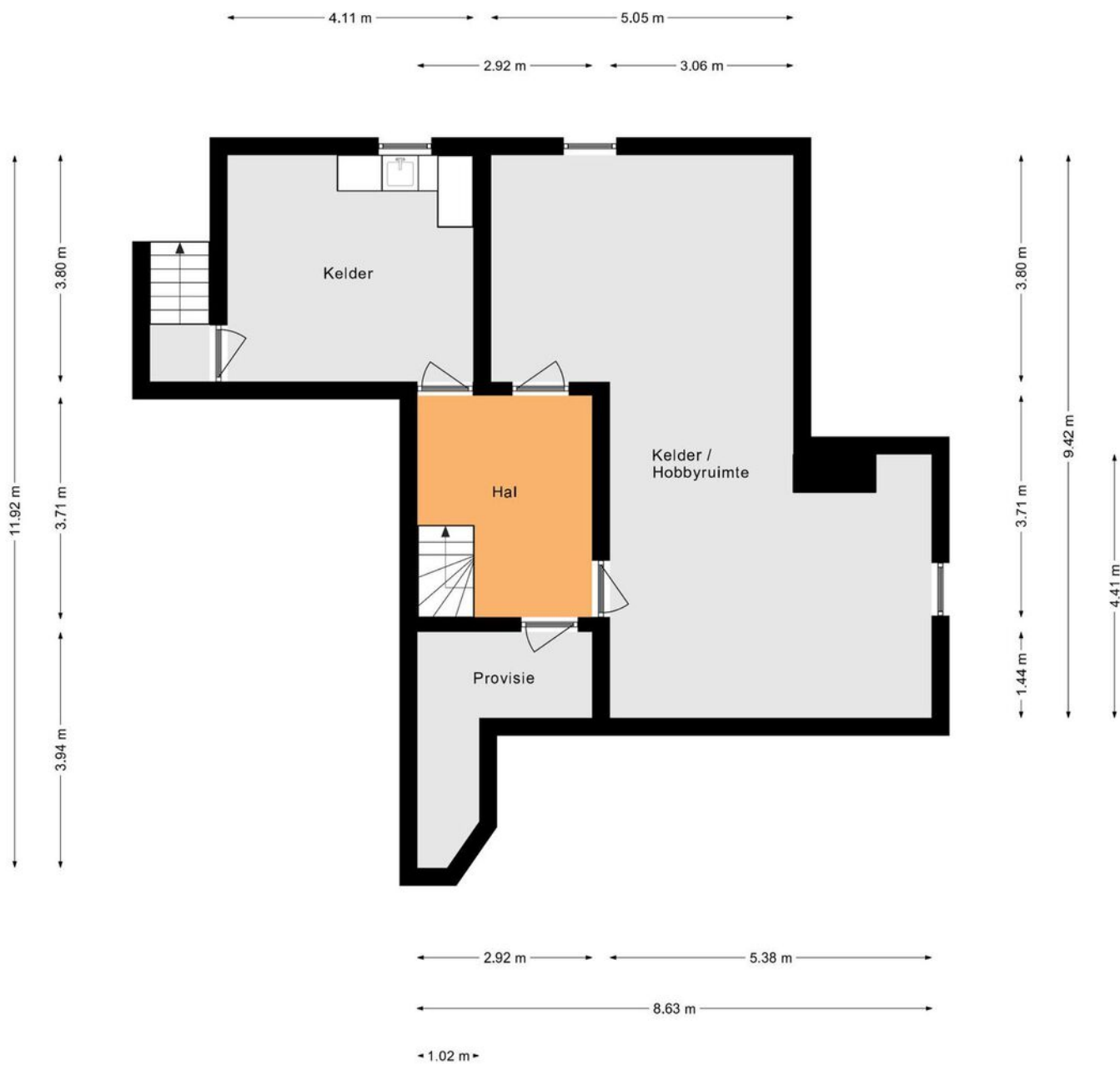












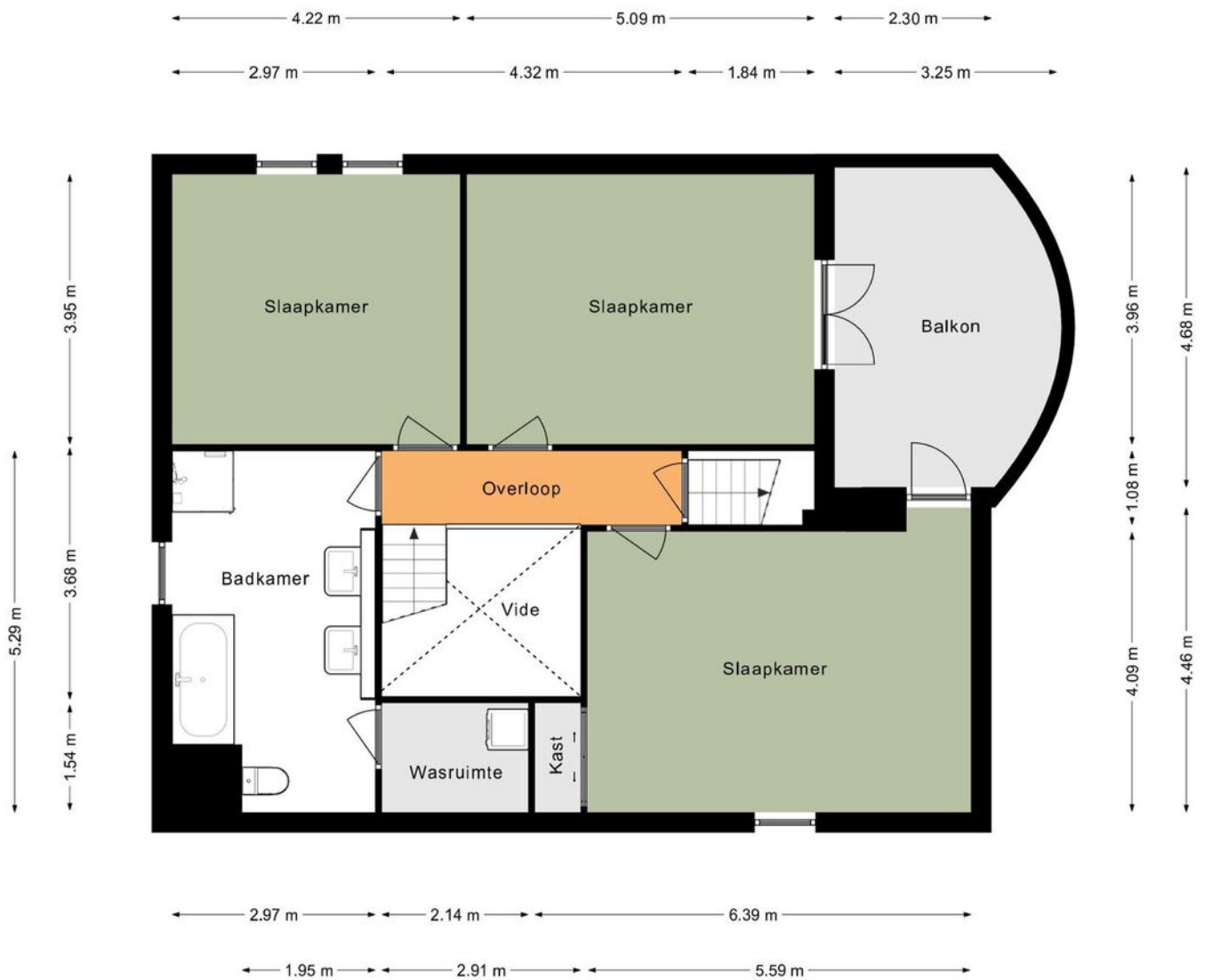
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Plattegrond



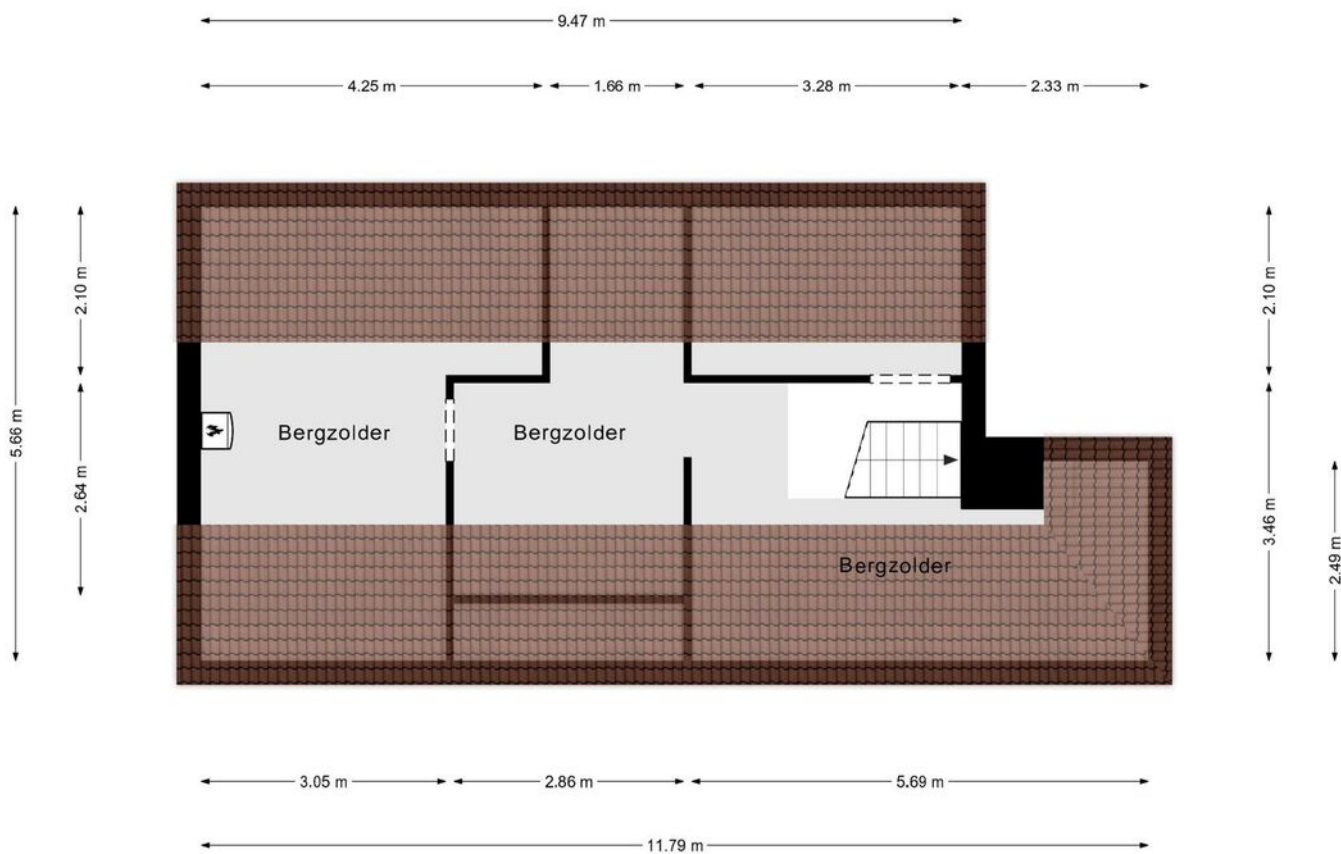
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Plattegrond



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


# Plattegrond



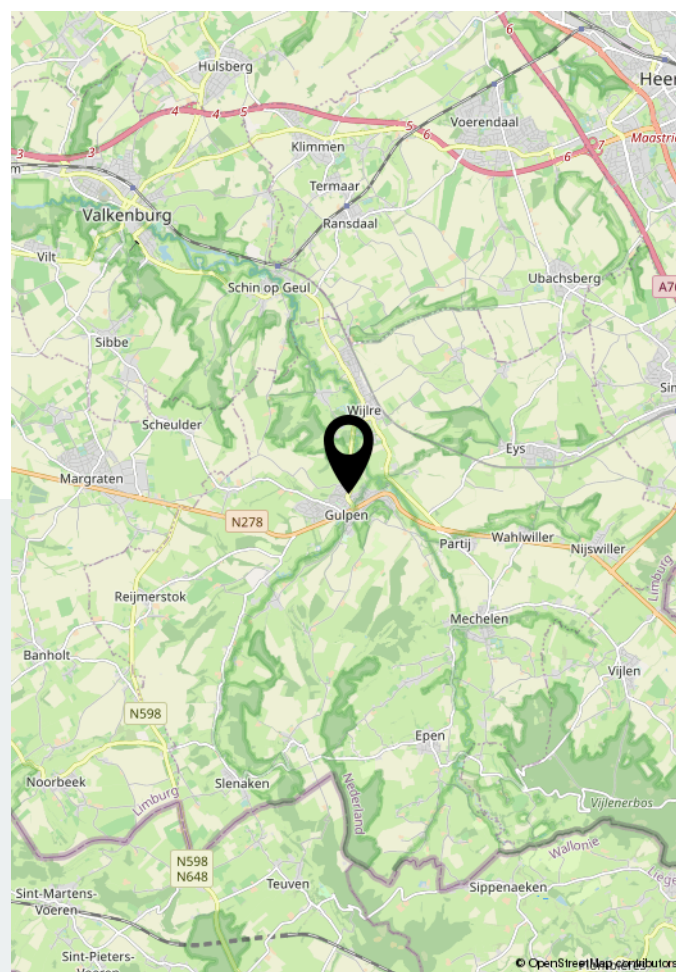
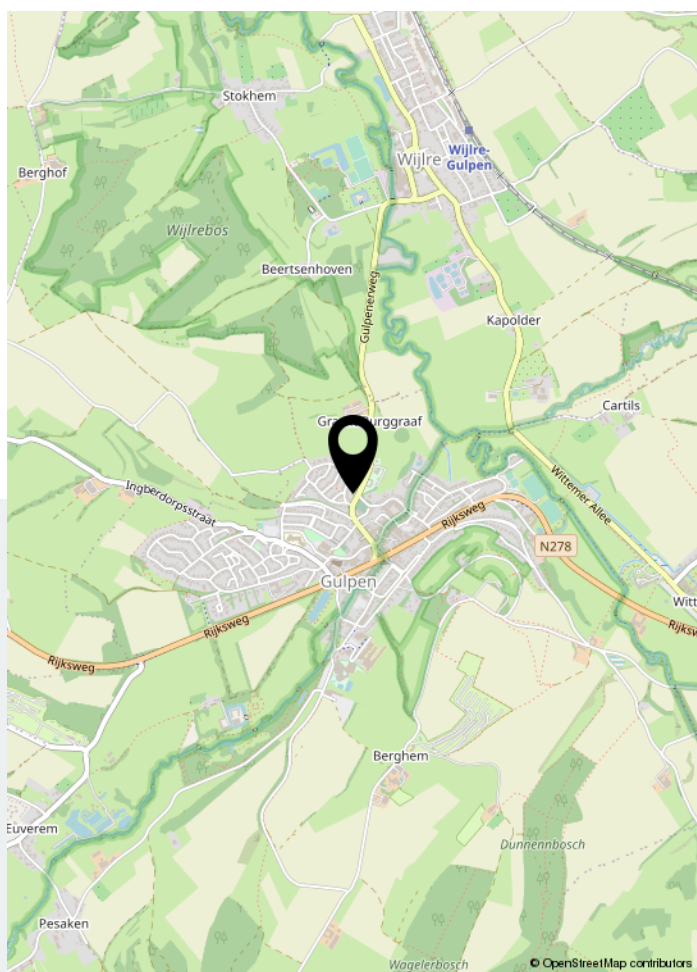
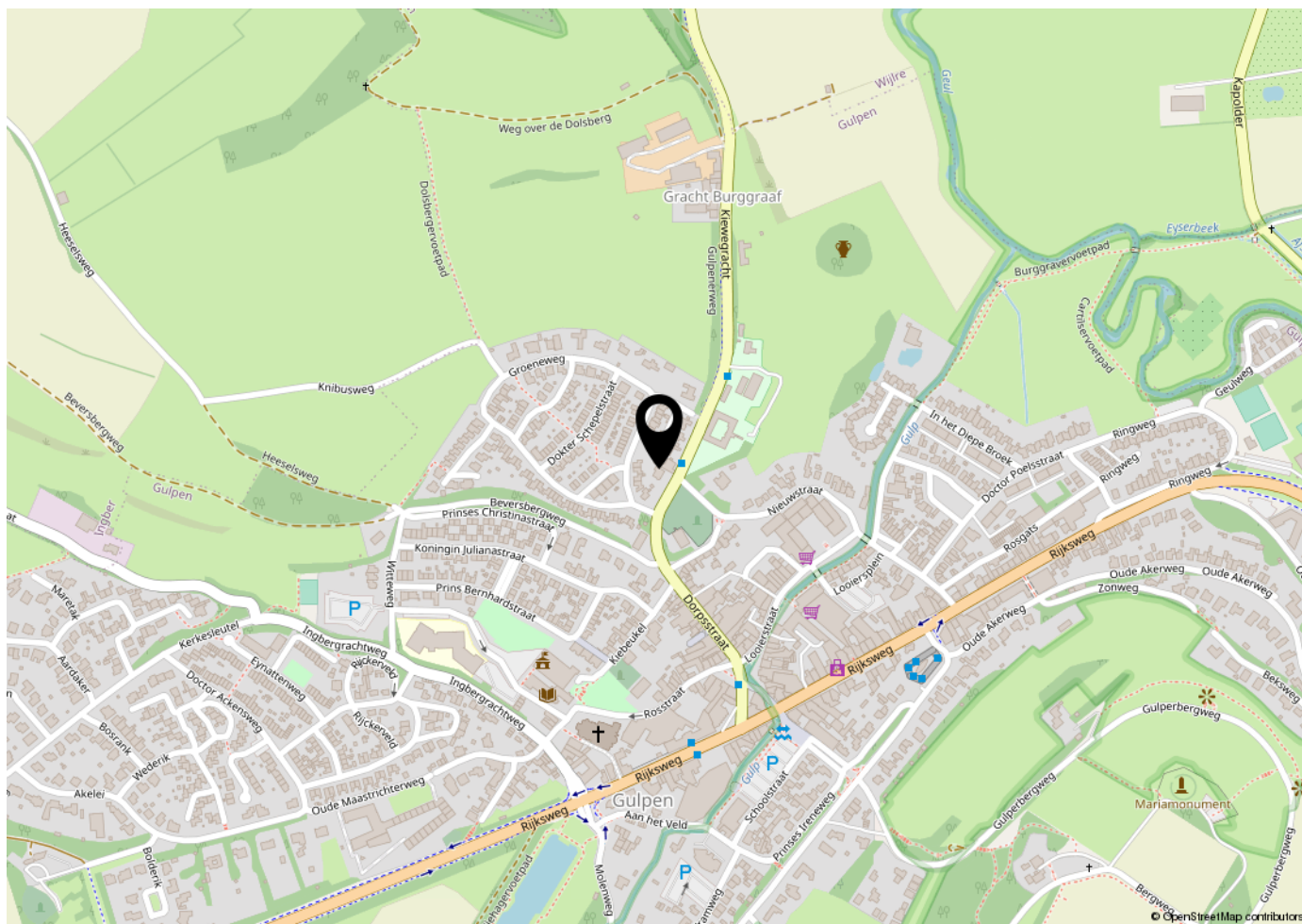
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# 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 13 april 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gulpen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4176</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)

