



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Kiebeukel 24

6271 BJ Gulpen

€ 185.000,- k.k.



**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar - taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster

Dionne makelaars **De huizenspecialist in Zuid Limburg**

Welkom in deze woningbrochure. Leuk dat je interesse hebt in het aanbod van Dionne makelaars. We helpen je graag bij het vinden van een huis in het Limburgse heuvelland, door je alles te vertellen over dit prachtige exemplaar in Gulpen.

Voordat we beginnen, eerst nog iets over ons enthousiasme. Dagelijks zetten wij

ons in om huizenzoekers zoals jij te helpen. Dat doen we met aandacht en kennis van zaken. Dionne makelaars bestaat uit een team van alleen maar vrouwen, die graag net dat stapje extra zetten.

Niet voor niets noemen wij onszelf dé huizenspecialist in Zuid-Limburg.





Punctueel

Kwaliteit kenmerkt ons werk. Bij alles wat we doen gaan we voor de beste resultaten.



Specialist

Zuid Limburg is ons terrein. We zijn er al jaren actief en we voelen ons hier als een vis in het water.



Persoonlijk

Wij zijn altijd gericht op jouw wensen en mogelijkheden. Wij denken met je mee en spelen in op jouw situatie.



Proactief

Altijd een stapje extra, dat mag je verwachten van Dionne makelaars. We zorgen ervoor dat we doen wat we zeggen!

werken waar we wonen, hier in het heuvelland, waar het leven op z'n mooist is. Als makelaar zijn we aangesloten bij branchevereniging VBO en daarnaast zijn we NRVV-gecertificeerd taxateur.

Als je voelt dat het 'klikt' zijn we er vanzelfsprekend ook om jou te helpen bij andere stappen op de huizenmarkt. Denk aan verkoop van de eigen woning, een gratis waardebeoordeling, een taxatie of begeleiding bij aankoop.

Maar... Genoeg over ons. Tijd om dit huis eens goed te verkennen. Veel leesplezier.

Dionne Schrouff-Vanderheijden

043 - 450 23 33

06 - 10 21 10 38

dionne@dionnemakelaars.nl





Over het huis

Kiebeukel 24, 6271 BJ Gulpen

Klussers opgelet!

Op een fijn rustig plekje in het centrum van Gulpen vinden we dit karakteristiek ogende klushuis met een goed bemeten perceel van 335 m³.

Deze opknapper is rondom 1900 gebouwd, vervolgens is het pand in 1977 verbouwd naar de eisen van de toenmalige tijd.

Het pand bevindt zich inmiddels in slechte toestand en heeft een uitgebreide renovatie in alle opzichten nodig.

Aan de achterzijde van de woning vinden we een prima formaat tuin met terras en gazon om lekker buiten te vertoeven.

In 1982 is er een buitenberging gebouwd, handig voor alle praktische zaken.



De ligging aan de historische Kiebeukel is ideaal, lekker rustig en je loopt binnen enkele passen naar het gezellige centrum in.

Zie jij ook al voor je wat voor een fijn thuis dit pand weer kan worden én ben je niet bang om je handen uit de mouwen te steken?

Kom dan zeker een kijkje nemen naar de mogelijkheden die het te bieden heeft.

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

Het pand is op de begane grond voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing, de verdieping heeft kunststoffen kozijnen met dubbele beglazing

De dakkapellen zijn uitgevoerd in hout met enkele beglazing

De gevels zijn circa 20 jaar geleden gevoegd en gestraald

Er is geen verwarming in het pand

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Bouwjaar	1900
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	335 m ²
Woonoppervlakte	93 m ²
Overige in pandige ruimte	16 m ²
Externe bergruimte	13 m ²
Verwarming	Geen verwarming aanwezig
Energie label	E
Ligging	aan rustige weg, in centrum
Ligging tuin	noordwest





Globale indeling

Souterrain

Vorraadkelder

Begane grond

Entree, hal met tegelvloer, meterkast en trapberging

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer met tegelvloer en schouw met houtkachel

Semi open keuken voorzien van tegelvloer en aanrechtblok

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Badkamer met bidet, staand toilet, wastafel en ligbad

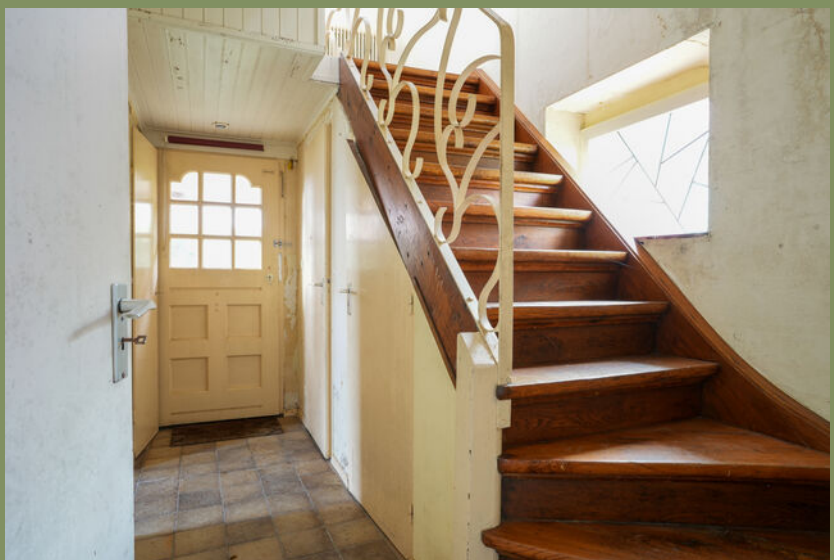
Slaapkamer II

Slaapkamer III

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder met houten vloer en eternieten dakbeschot







FOTOS





FOTOS





PHOTOS



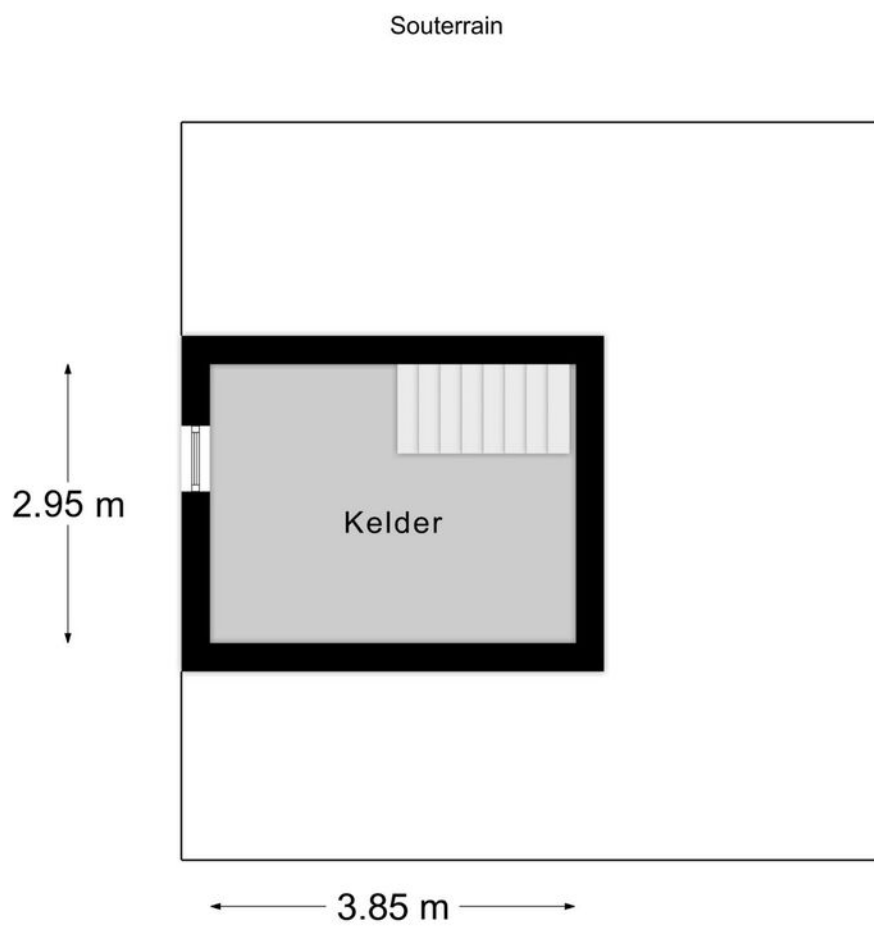
Ruime tuin!

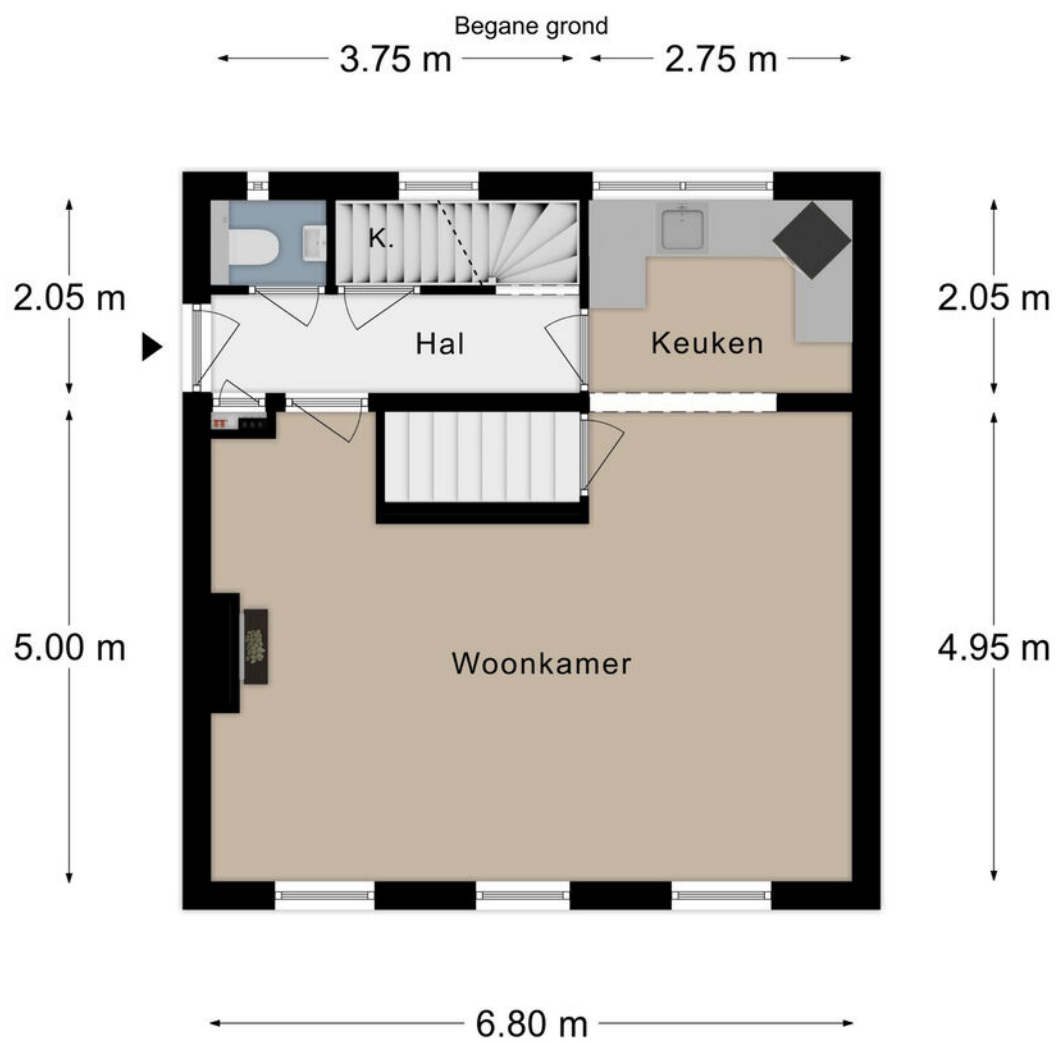


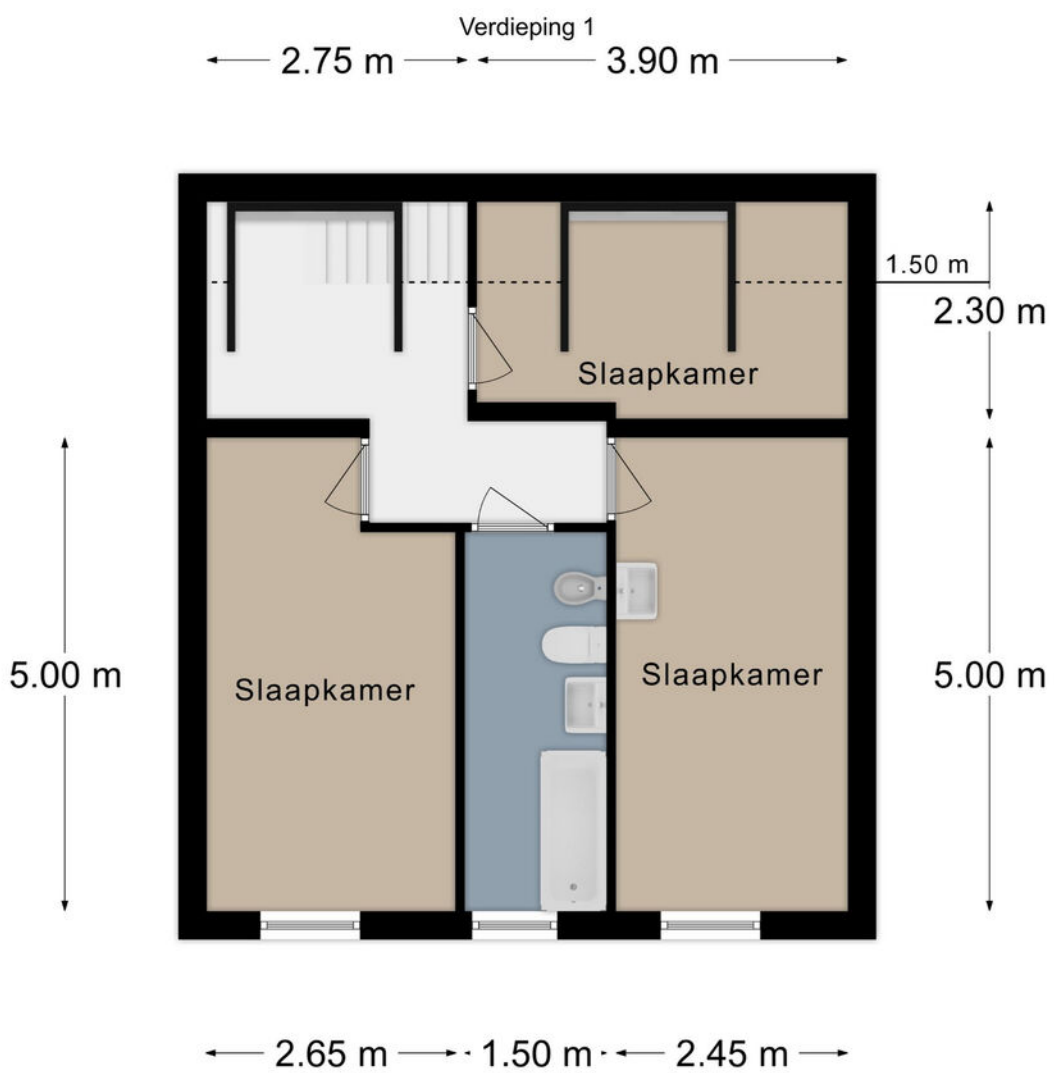
PHOTOS



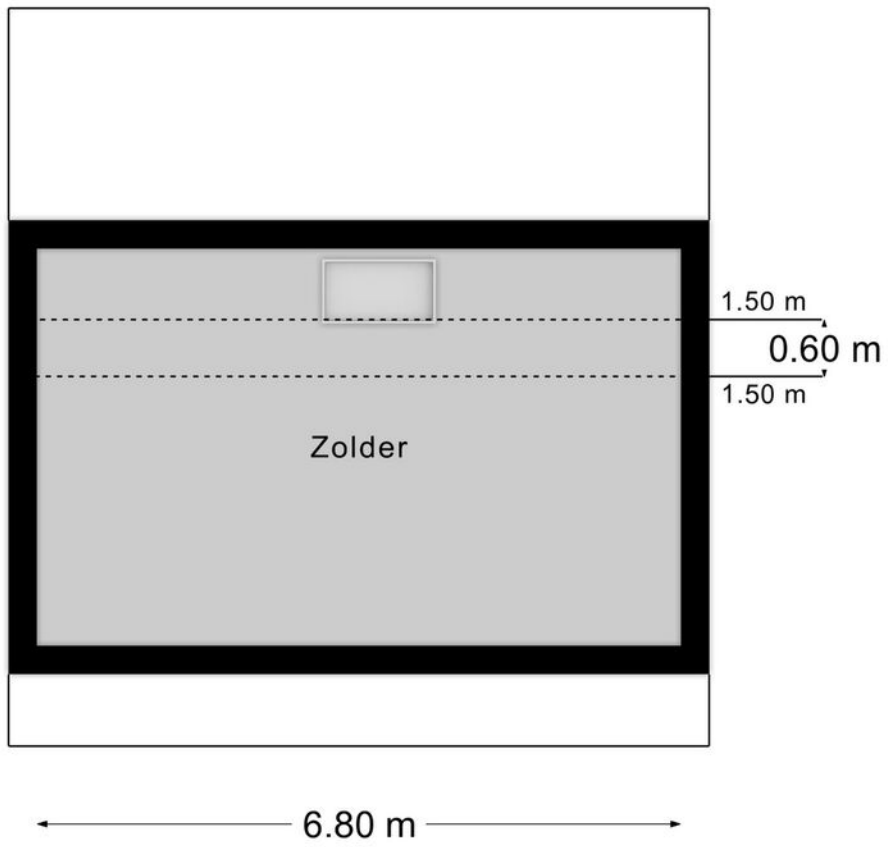
Plattegronden



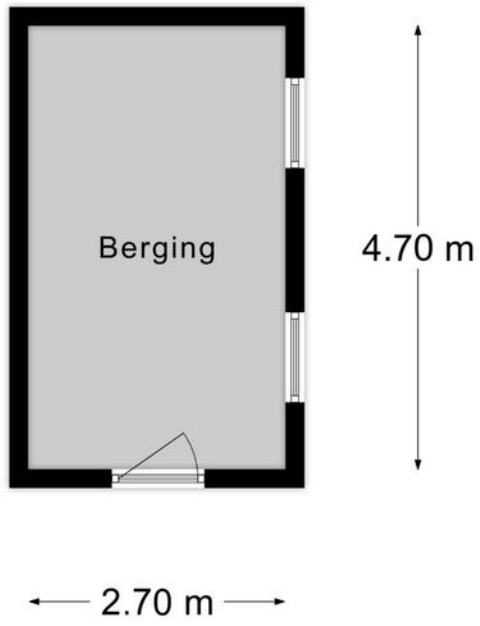




Verdieping 2



Berging



Kadastrale kaart



KADASTRALE KAART





Leeftijd



- 0 - 14: 12%
- 15 - 24: 8%
- 25 - 44: 22%
- 45 - 64: 36%
- 65+: 22%

Koop / huur



- Koop: 80%
- Huur: 20%

Huishoudens




- Eenpersoons: 18%
- Zonder kinderen: 45%
- Met kinderen: 36%

CBS gegevens

Meer info over deze wijk.

 50%

 50%

 1,4 per huishouden

Dienstbaar

De huizenspecialist

Gratis waardebeoordeling

En... Geïnteresseerd? Nu je nadenkt over kopen, wil je vast ook weten wat jouw eigen huis waard is. Begrijpelijk! Wij komen graag bij je langs voor een waardebeoordeling. Dat is gratis en vrijblijvend. Dankzij ruime ervaring heeft Dionne makelaars, dé specialist in het Zuid-Limburgse heuvelland, een realistisch beeld van de huidige woningwaarde.

Jouw verkoopmakelaar

Kunnen wij jou helpen? We staan graag naast je tijdens de verkoop van je huidige adres. Elk huis is volgens ons uniek en vereist een eigen verkoopstrategie. We begeleiden je tijdens het gehele traject, promoten de woning op passende wijze en laten niet los tot het meest optimale resultaat bereikt is.

Gecertificeerde taxaties

Als verkopend makelaar mogen wij dit object niet voor jou taxeren. Maar bij Dionne makelaars ben je wél aan het juiste adres voor een taxatie van een andere woning. We zijn aangesloten bij NRVT en NWWI, wat betekent dat we gecertificeerde taxaties uitvoeren, volgens de eisen van iedere Nederlandse hypotheekverstrekker.

Aankoopbegeleiding

Toch geen match? Als aankoopmakelaar, met specialistische kennis van de woningmarkt in Zuid-Limburg kunnen wij helpen. Dat betekent dat we voortaan voor én met jou op zoek gaan, samen onderhandelen, en je volledig begeleiden tijdens de aankoop van een droomhuis.

Meer weten over onze dienstverlening?

Bel **+31 (0)43 450 2333** of kijk op **dionnemakelaars.nl**



10

“Huis gekocht en verkocht via Dionne Makelaars. Fijn contact en duidelijke begeleiding tijdens het traject. Al met al een goede ervaring!”

Janus Lievens





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl