

TE KOOP



Burggraverhof 17

Gulpen

De Burggraverhof, één van de meest geliefde plekjes in Gulpen, aldaar bieden wij jullie nu aan een twee-onder-een kapwoning met garage en goed formaat tuin met vrijheid aan de achterzijde.

Vraagprijs

€ 320.000 k.k.



043-4502333
info@dionnemakelaars.nl
dionnemakelaars.nl



Burggraverhof 17 Gulpen

Medio jaren negentig werd aan de rand van het centrum van Gulpen deze kleinschalige wijk gerealiseerd, de woningen werden voorzien van een aantrekkelijke architectuur.

Deze tweekapper heeft een herkenbare indeling met een prima woonoppervlak, de begane grond heeft een L-vormige woonkamer en half open keuken.

Vervolgens zijn er op de verdieping drie slaapkamers en de badkamer, een vaste trap brengt je naar de grote zolderruimte die geschikt is als vierde slaapkamer.

Ook is er een aangebouwde garage, ideaal voor al je praktische zaken.

De tuin aan de achterzijde is gelegen op Noordwest en een pluspunt is de vrijheid die je geniet doordat er geen bebouwing

meer achter je ligt. Kortom, een leuke woning voor een gezin maar ook voor een koppel die graag op loopafstand van het centrum willen wonen.

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 woning is voorzien van rolluiken

Prima isolatiepakket met dak-, spouw- en glasisolatie

Het schilderwerk van de kozijnen werd in 2021 vernieuwd

De closetten, douche- en badkranen en douchecabine werden in 2022 vernieuwd

Het houten tuinhuis/duivenhok gaat mee

Aanvaarding in overleg

Globale Indeling

Begane grond
Entree, hal met meterkast

Toilet voorzien van staand closet en fontein

L-vormige woonkamer

Half open keuken met loopdeur naar de tuin, aanbouwinstallatie voorzien van gaskookplaat, vaatwasser en koelkast. De oven blijft achter en de magnetron gaat mee

De begane grond is voorzien van een houtlook plavuizen vloer

Aangebouwde garage met sectionale poort en loopdeur naar de tuin

Eerste verdieping
Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een siergrindvloer

Badkamer met ligbad, staand closet, douchecabine en wastafel

Tweede verdieping
Via vaste trap bereikbare zolderruimte met Velux dakraam, bergruimte, CV installatie en mechanische ventilatie. Deze ruimte is prima te gebruiken als vierde slaapkamer



Kenmerken

Vraagprijs

€ 320.000 k.k.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4 slaapkamers
Bouwjaar	1994
Woonoppervlakte	93 m ²
Perceeloppervlakte	195 m ²
Overige inpandige ruimte	35 m ²
Gebouwbonden buitenruimte	2 m ²
Inhoud	447 m ³
Ligging	in centrum, in woonwijk
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
CV-ketel	Intergas HRE (huur) 2015
Energie label	B



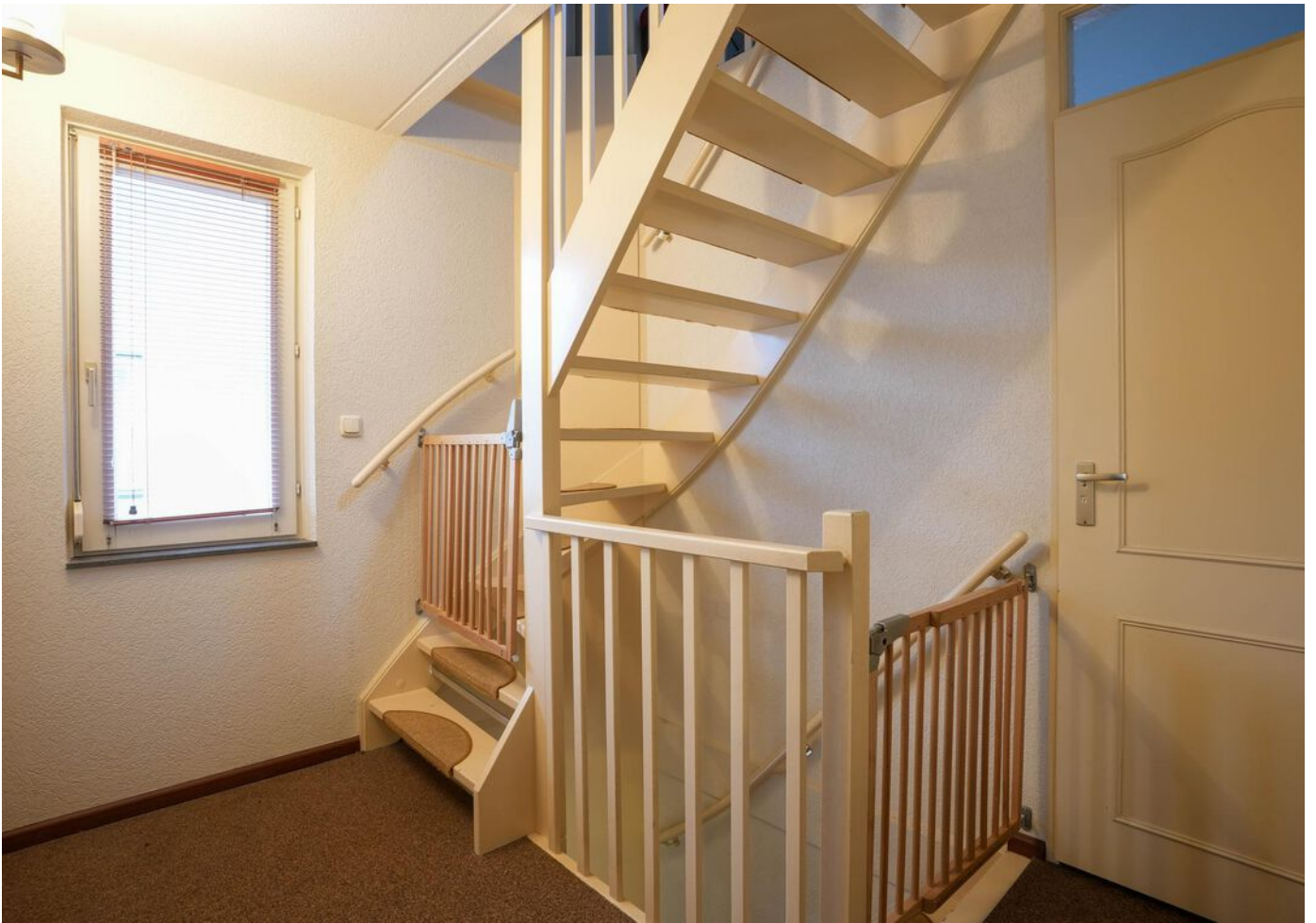




















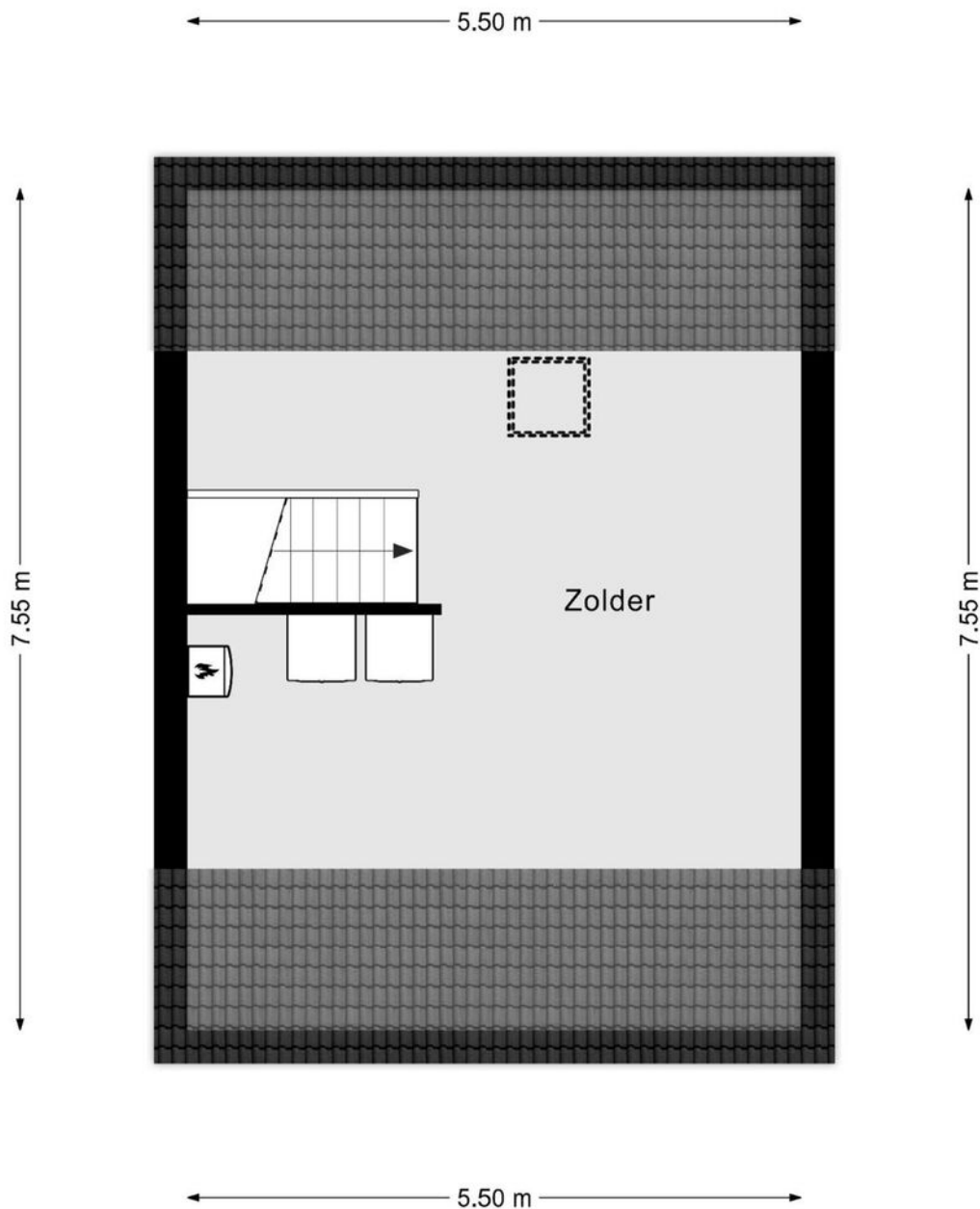
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

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.*

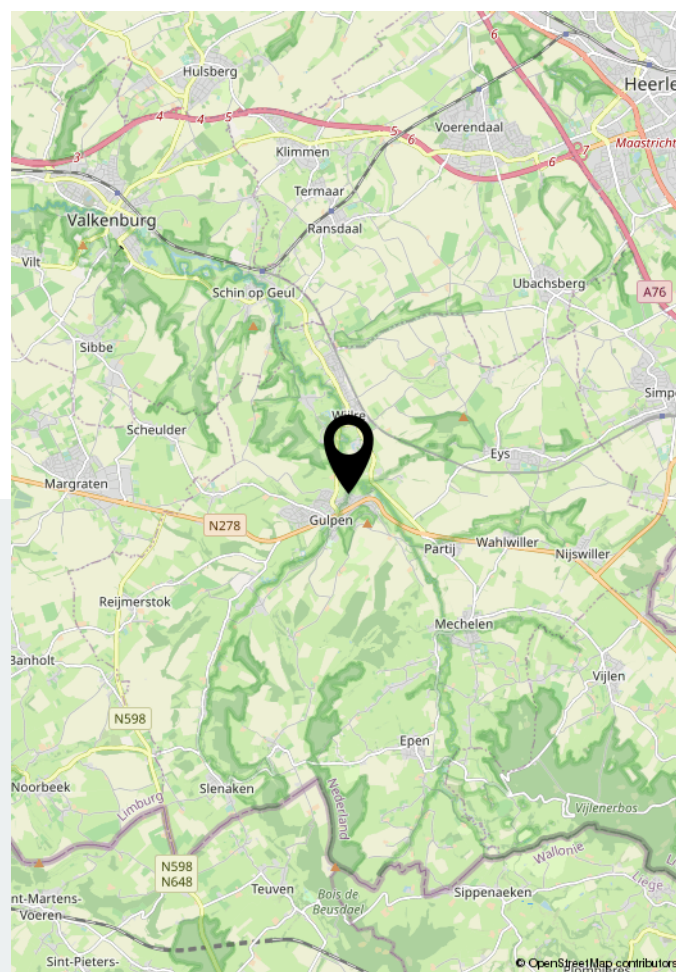
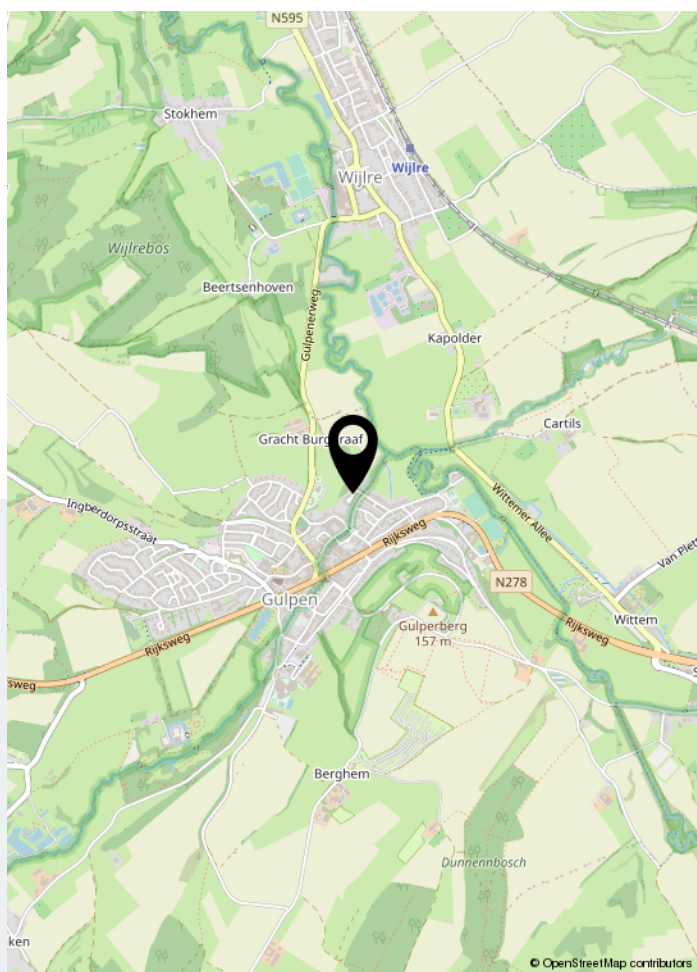
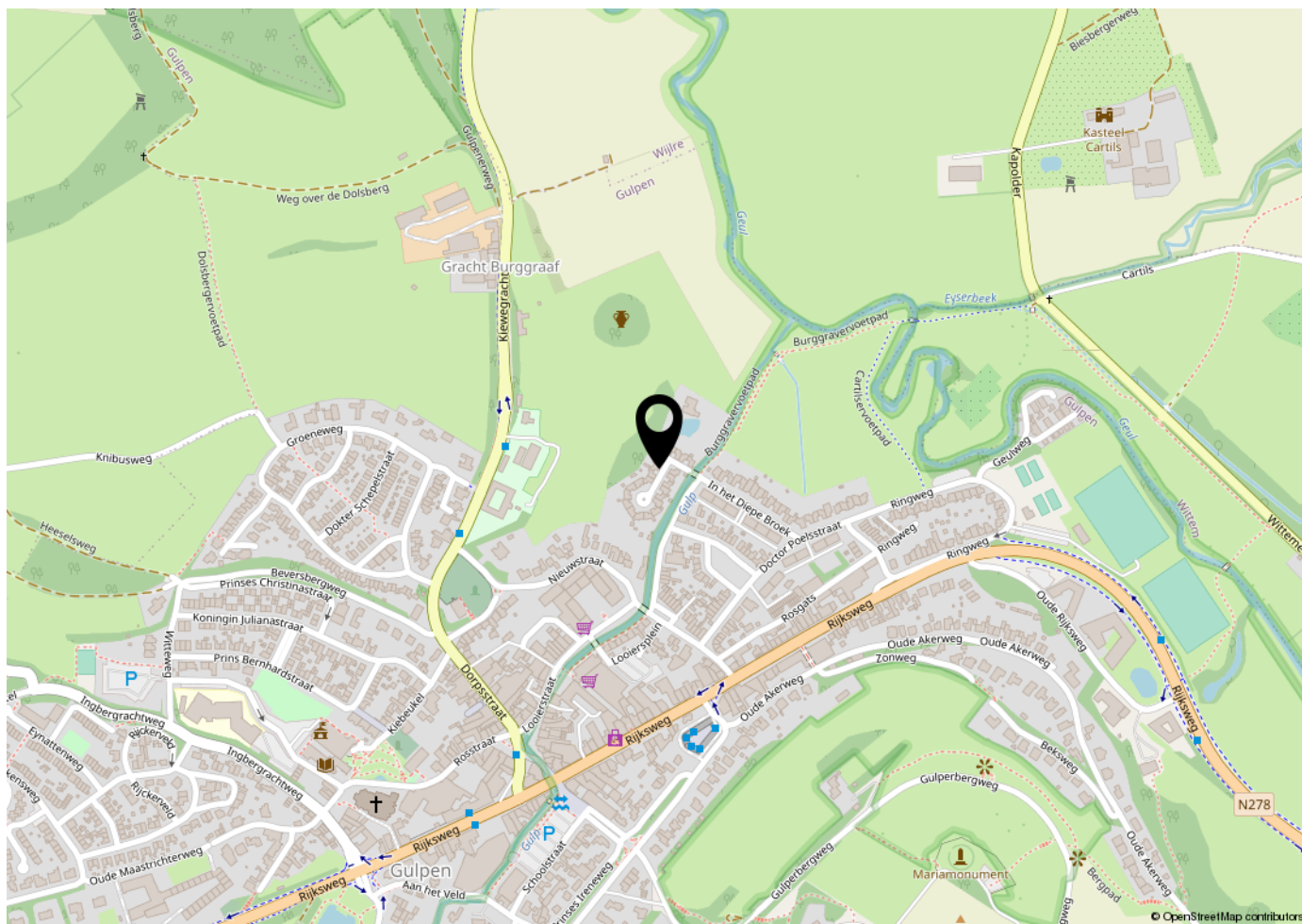
Plattegrond



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gulpen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4501</p>	
--	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 december 2022
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers
 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.

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 | dionnemakelaars.nl

