



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Rijksweg 210**  
**6271 AH Gulpen**

**€ 439.000 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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

**Rijksweg 210, 6271 AH Gulpen**

Royaal en karaktervol wonen aan de rand van centrum Gulpen, dat is wat we aanbieden bij dit halfvrijstaand woonhuis met garage, multifunctionele ruimte en onderhoudsvrije tuin.

Omstreeks 1905 werd deze stijlvolle woning gebouwd, in de voorgevel valt de decoratie in het metselwerk op en dat geeft het pand een elegante uitstraling.

Maar ook binnen herkennen we originele details zoals het trappenhuis, authentieke vloeren en plafondelementen.

De woning heeft een riant woonoppervlak van maar liefst 172 m<sup>2</sup>, heerlijk ruim leven dus.

Sinds 2002 heeft de eigenaar doorlopend onderhoud gepleegd en het pand gemoderniseerd.



Daardoor is er een solide basis voor de nieuwe eigenaar om een mooie toekomst tegemoet te gaan.

Het pand heeft op de begane grond een lekker grote woonkamer om lange avonden door te brengen, aan de achterzijde vinden we de woonkeuken met een moderne aanbouwinstallatie.

De eerste verdieping is opnieuw ingedeeld en telt nu twee ruim bemeten slaapkamers en een luxe badkamer.

Vervolgens vinden we op de tweede verdieping nog twee slaapkamer, een hobbyruimte en berging.

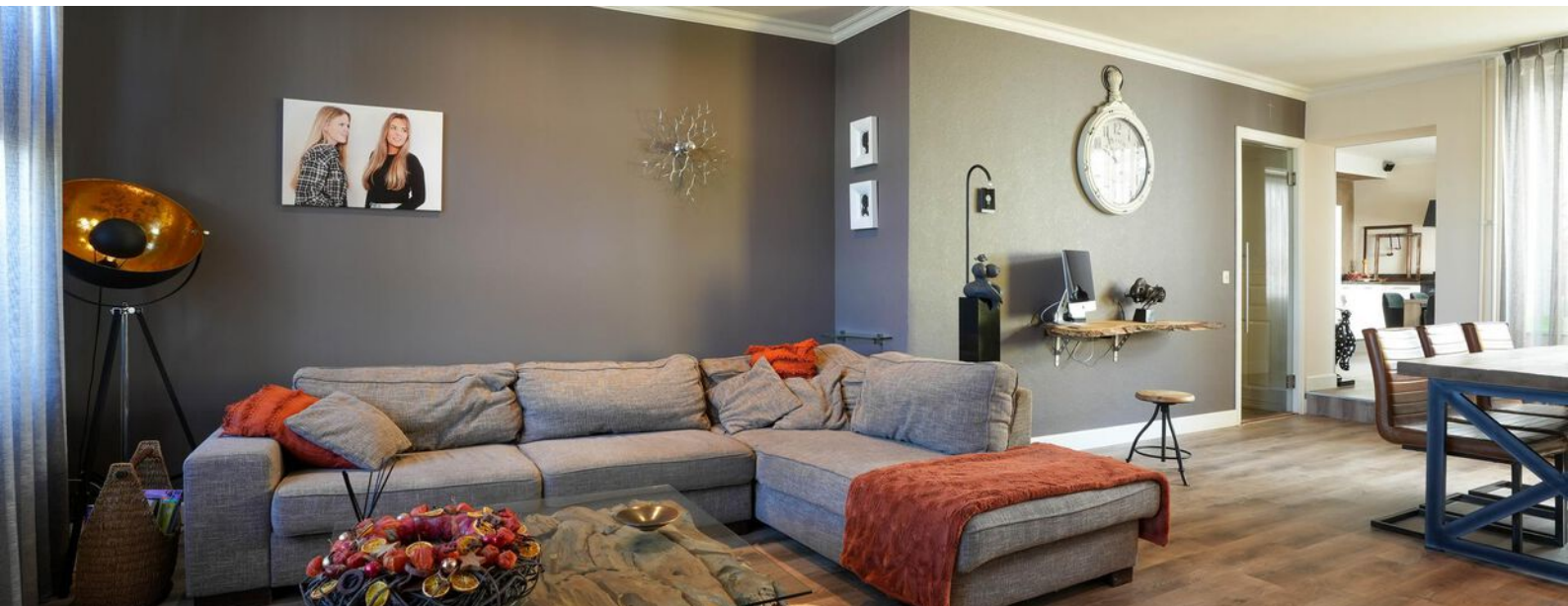
Maar dan zijn we nog niet klaar, als we achterom naar buiten stappen staan we meteen onder de grote terrasoverkapping,

een fijne plek om buiten te zitten.

De sfeervolle buitenruimte is geheel onderhoudsvrij aangelegd en beschikt over een goede privacy. Aansluitend treffen we dan de voormalige schuur aan, multifunctioneel te gebruiken als bijvoorbeeld sportruimte, atelier of om gezellige feestjes te houden.

De naastgelegen garageberging is een prima plek om al je spullen op te bergen. Je kunt je auto op de oprit naast de woning parkeren, maar er is ook altijd wel ruimte in de parkeervakken voor de deur.

Zie jij het wel zitten om royaal te wonen in het centrum van Gulpen? Dan nodigen we je van harte uit om een kijkje te komen nemen.







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

Kunststoffen kozijnen met deel dubbele HR++ beglazing en deels triple HR+++ beglazing

Het complete zadeldak is vernieuwd in 2016 (inclusief balken, pannen en extra dikke isolatie)

De gevels zijn in 2015 gereinigd, gezandstraald en opnieuw gevoegd

De meterkast is in 2017 vernieuwd en uitgebreid

De badkamer is in 2018 vernieuwd, het toilet in 2022

De keukeninstallatie is in 2017 vernieuwd

In 2018 is de terrasoverkapping geplaatst

Aanvaarding in overleg

Globale indeling

Souterrain

Dubbele kelder, provisieruimte en wijnkelder

Begane grond

Entree, hal met authentieke tegelvloer en trapopgang, meterkast

Woonkamer voorzien van laminaatvloer

Woonkeuken met laminaatvloer, aanbouwinstallatie voorzien van Boretti fornuis met 6 pits gaskookplaat en oven, RVS afzuigkap, combi oven, koelkast, diepvries en vaatwasser

Hal met toegang tot de tuin

Toilet voorzien van hangend douchetoilet (Duravit) en fontein

Multifunctionele ruimte met gootsteen, witgoedaansluiting en bergzolder

Garage voorzien van kantelpoort



Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

slapkamer II

De overloop en slaapkamers zijn  
voorzien van een doorlopende  
laminaatvloer

Badkamer met dubbel wastafelmeubel,  
ligbad, douche, hangend toilet en radio/  
tv aansluiting

Tweede verdieping

Overloop

Hobbykamer met planken vloer

Slaapkamer III met vloerbedekking

Slaapkamer IV met vloerbedekking

CV berging









FOTOS







FOTOS







FOTOS





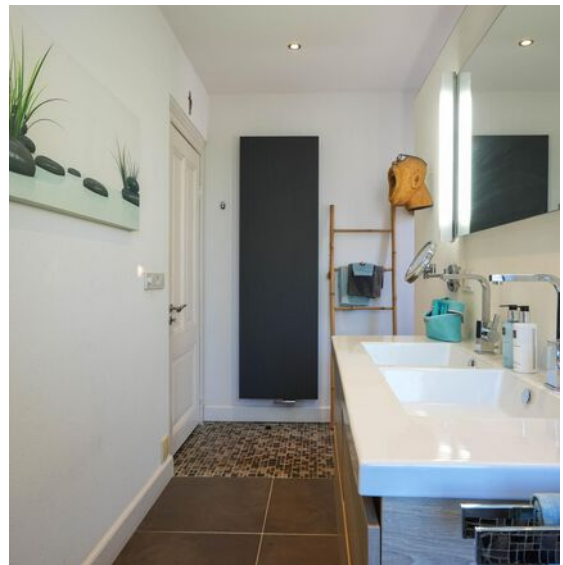
# Kenmerken

<b>Soort woning</b> eengezinswoning	<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b> 19 m <sup>2</sup>
<b>Type woning</b> halfvrijstaande woning	<b>Externe bergruimte</b> 18 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b> 1905	<b>Verwarming</b> c.v.-ketel (huur)
<b>Aantal kamers</b> 7	<b>Isolatie</b> dakisolatie, dubbel glas
<b>...waarvan slaapkamers</b> 3	<b>Energie label</b> E
<b>Perceel</b> 240 m <sup>2</sup>	<b>Ligging</b> aan drukke weg, in centrum
<b>Woonoppervlakte</b> 172 m <sup>2</sup>	<b>Ligging tuin</b> zuid
<b>Overig inpandige ruimte</b> 51 m <sup>2</sup>	

KENMERKEN







PHOTOS



FOTOS







FOTOS







FOTOS









PHOTOS







PHOTOS







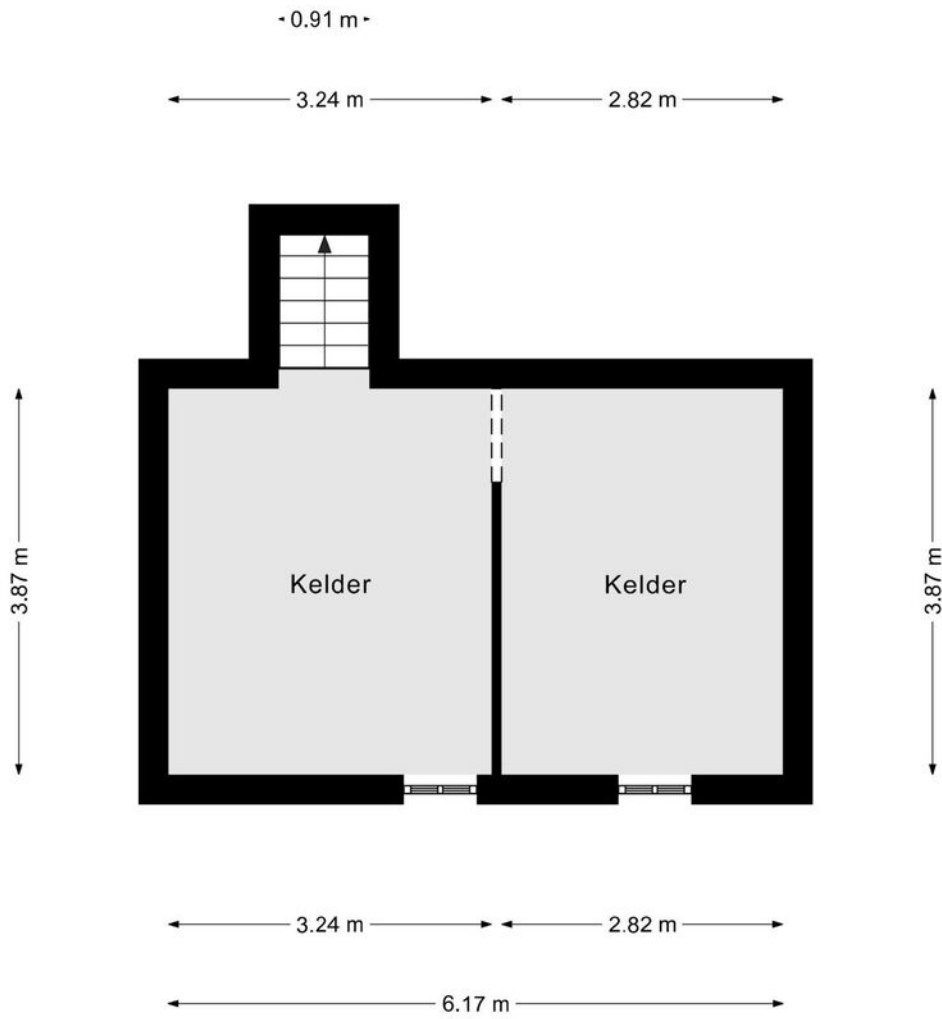
FOTOS







# Plattegronden



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

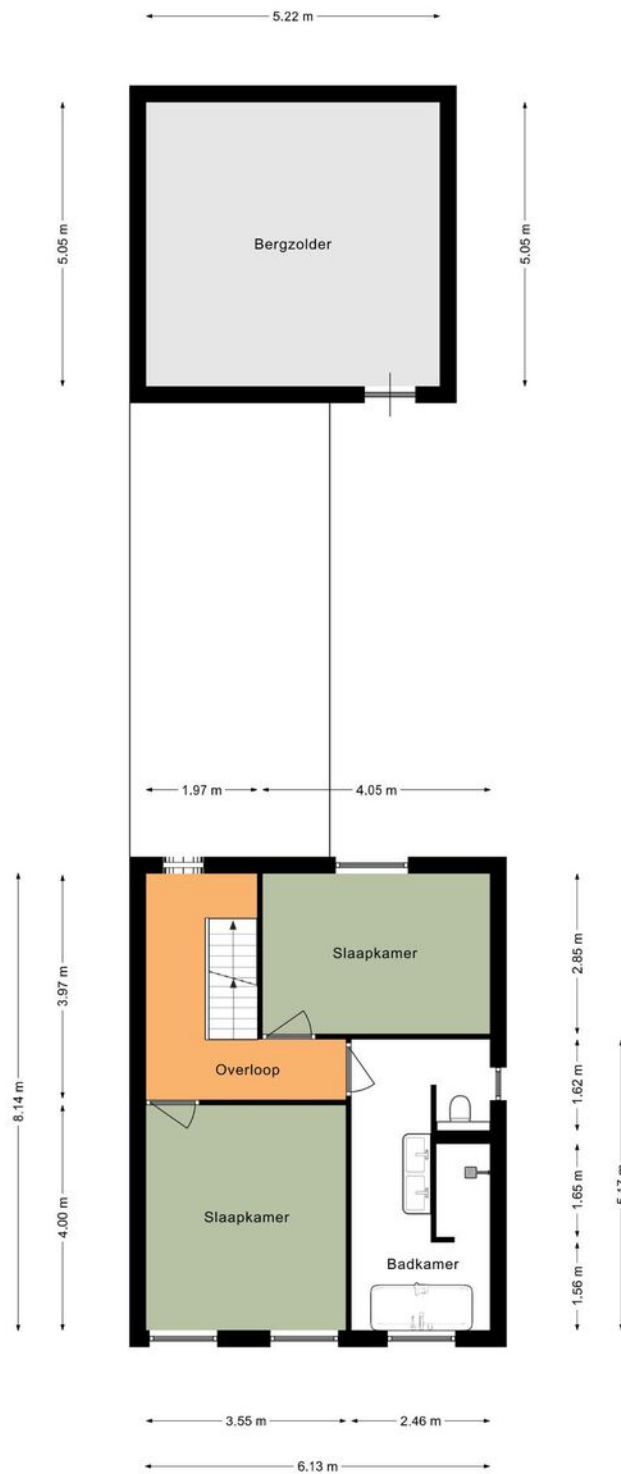




Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.







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





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





# Kadastrale kaart



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Gulpen	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2215	
—	Bebouwing		

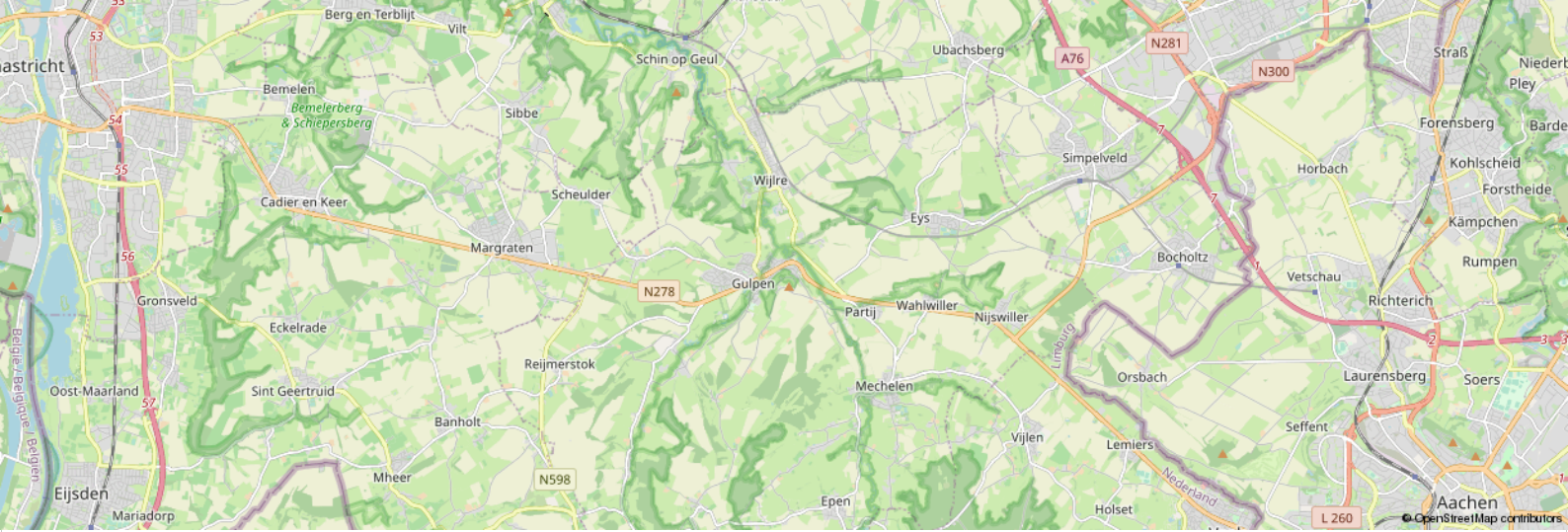
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 mei 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.









### 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.

### **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.

### **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.

### **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 Lievense





## Contact

[info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)