



TE KOOP



Rijckerveld 7 A
6271 CL Gulpen

€ 395.000,- 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

Rijkerveld 7 A, 6271 CL Gulpen

Levensloopbestendig wonen in centrumkern Gulpen?

Het kan in deze tiptop onderhouden bungalow met grote garage, tuin en terras gelegen op een verscholen en rustig plekje op loopafstand van het centrum.

Als we komen aanwandelen bij huisnummer 7A zien we een bescheiden voorgevel, eenmaal binnen word je letterlijk verrast door een compleet

gemoderniseerde en uitstekend afgewerkte bungalow.

Sinds 2019 is deze comfortabele woning uitgebreid onderhouden, aangebouwd en voorzien van een hedendaagse afwerking.

Het huis heeft een moderne open keuken, gezellige eetkamer, royale woonkamer in de aanbouw, twee slaapkamers en een luxe badkamer.



De aanbouw heeft veel glas waardoor er optimaal tuincontact is vanuit de leefruimtes. In de tuin vinden we een groot terras, groen gazon en tuinhuis.

Ook is er een forse garage gebouwd, ideaal voor al je praktische zaken, het parkeren van je auto of misschien wel de plek voor stalling van motor of cabrio.

Menig hobbyist zal blij zijn om zo'n plek aan huis te hebben. Een ideale woning voor de liefhebber van gelijkvloers wonen die ook nog graag een volwaardige buitenruimte wil, maar ook een uitstekend alternatief voor een appartement.

Mooi aanbod toch, laat je verrassen door dit aantrekkelijke aanbod!

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.

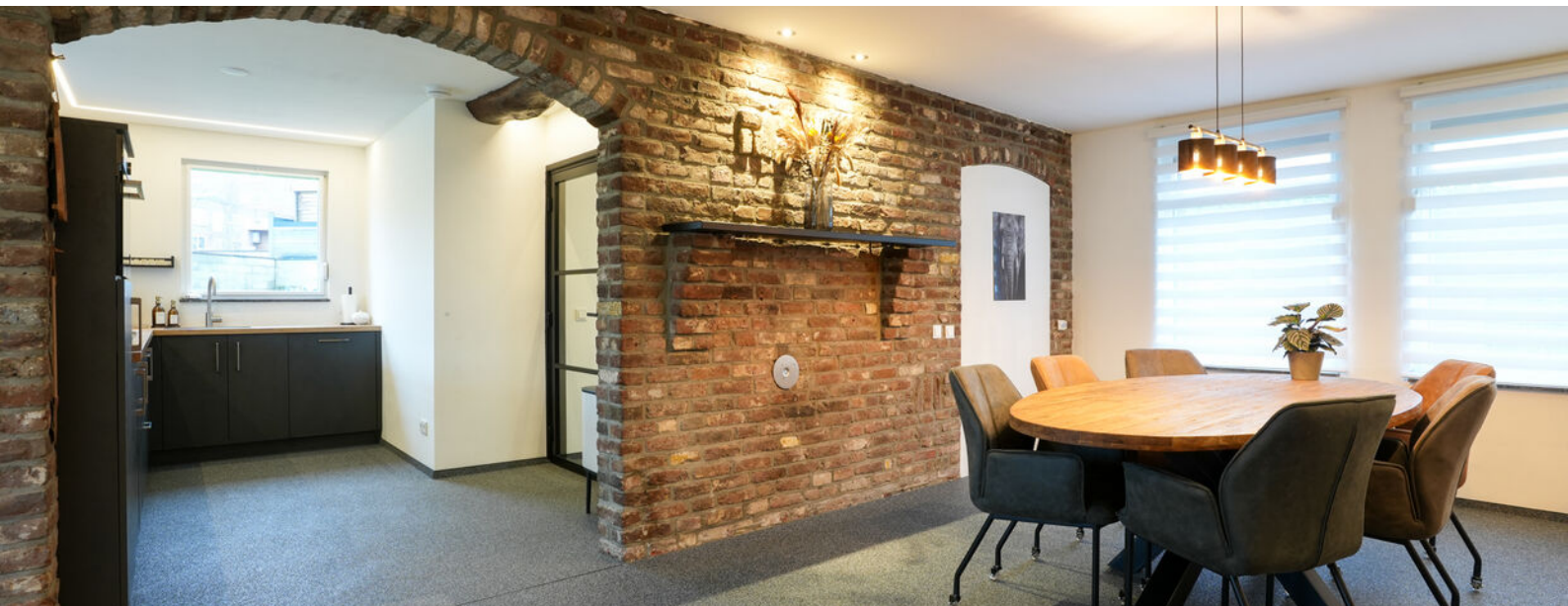
Daar zijn vele redenen voor te benoemen.

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

Aanbouw gerealiseerd in 2021, volledig geïsoleerd (vloer, dak, glas)

Garage gerealiseerd in 2019, volledig geïsoleerd (vloer, dak, glas)

Origineel woonhuis houten kozijnen met dubbele beglazing, aanbouw kunststoffen kozijnen met HR++ beglazing

HR combi CV ketel (Nefit Trendline HRC 30, eigendom, bouwjaar 2019)

Airconditioning (Haier, 5 KW)

De woning is voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de slaapkamers

16 zonnepanelen (405 Wp per stuk, bouwjaar 2023)

Houten tuinhuis

De aanbouw is voorzien van kunststoffen dakbedekking, het originele woonhuis heeft een pannendak

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast, schoenenkast en vlizotrap

Badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, hangend toilet, vloerverwarming en mechanische ventilatie

Open keuken voorzien van moderne aanbouwinstallatie met combi oven, koelkast, diepvries, vaatwasser, inductiekookplaat en ingebouwde afzuiging

Eetkamer

Woonkamer met schuifpui naar terras en tuin

De hal, keuken, eetkamer en woonkamer zijn voorzien van een doorlopende siergrindvloer met vloerverwarming

Slaapkamer I met vinylvloer

Slaapkamer II met vinylvloer

Verdieping

Via vlizotrap bereikbare zoldervliering. Dubbele dakisolatie, CV installatie en mechanische ventilatie

Verdieping

Via vlizotrap bereikbare zoldervliering. Dubbele dakisolatie, CV installatie en mechanische ventilatie

Extern

Vrijstaande garage voorzien van automatische sectionaalpoort, witgoedaansluiting, volledige isolatie



Kenmerken

Soort woning	bungalow
Type woning	halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1971
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	2
Perceel	461 m ²
Woonoppervlakte	107 m ²
Overige in pandige ruimte	9 m ²
Verwarming	CV ketel - bouwjaar 2019 Nefit Trendline HRC Eigendom
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label	B
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	zuidoost



**Ruime
woonkamer
met optimaal
tuincontact**





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS



FOTOS





FOTOS





FOTOS



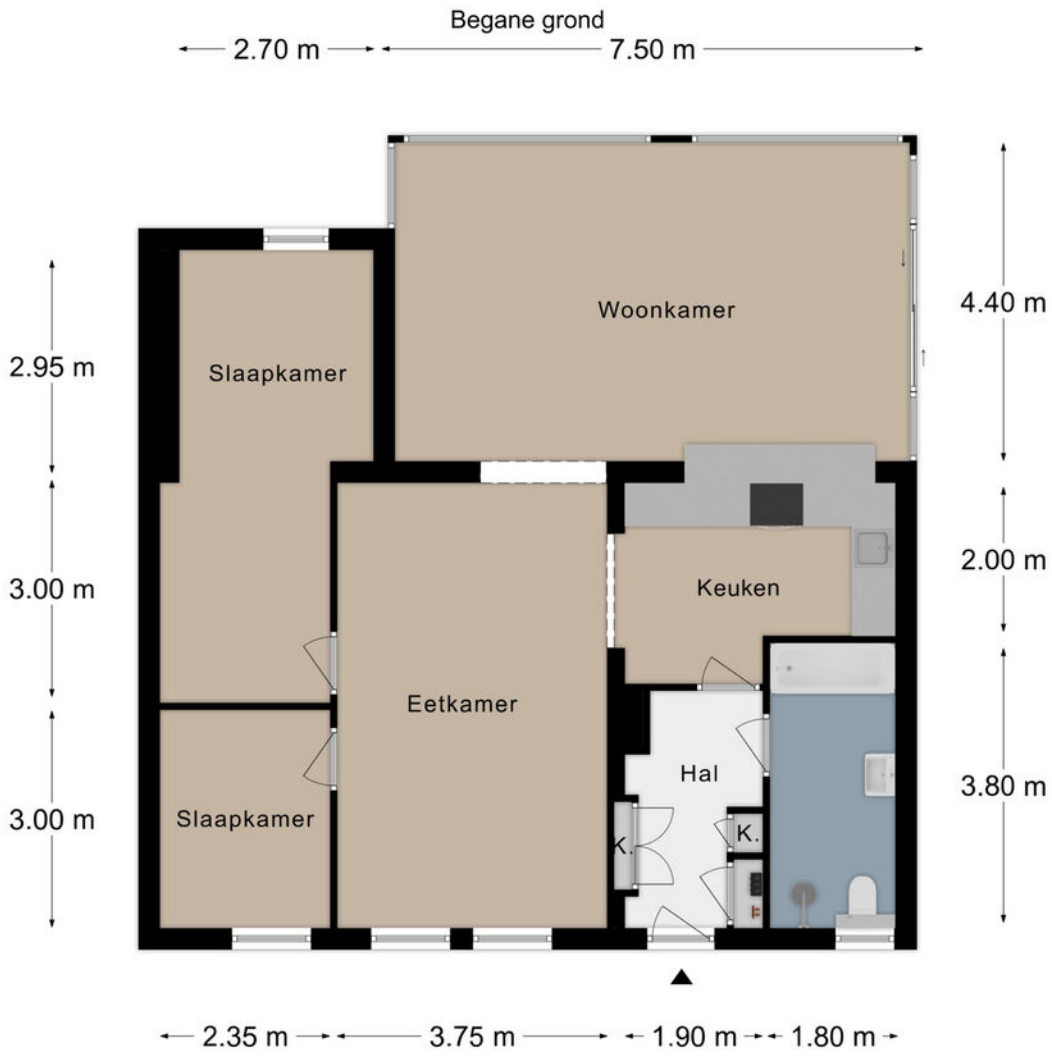


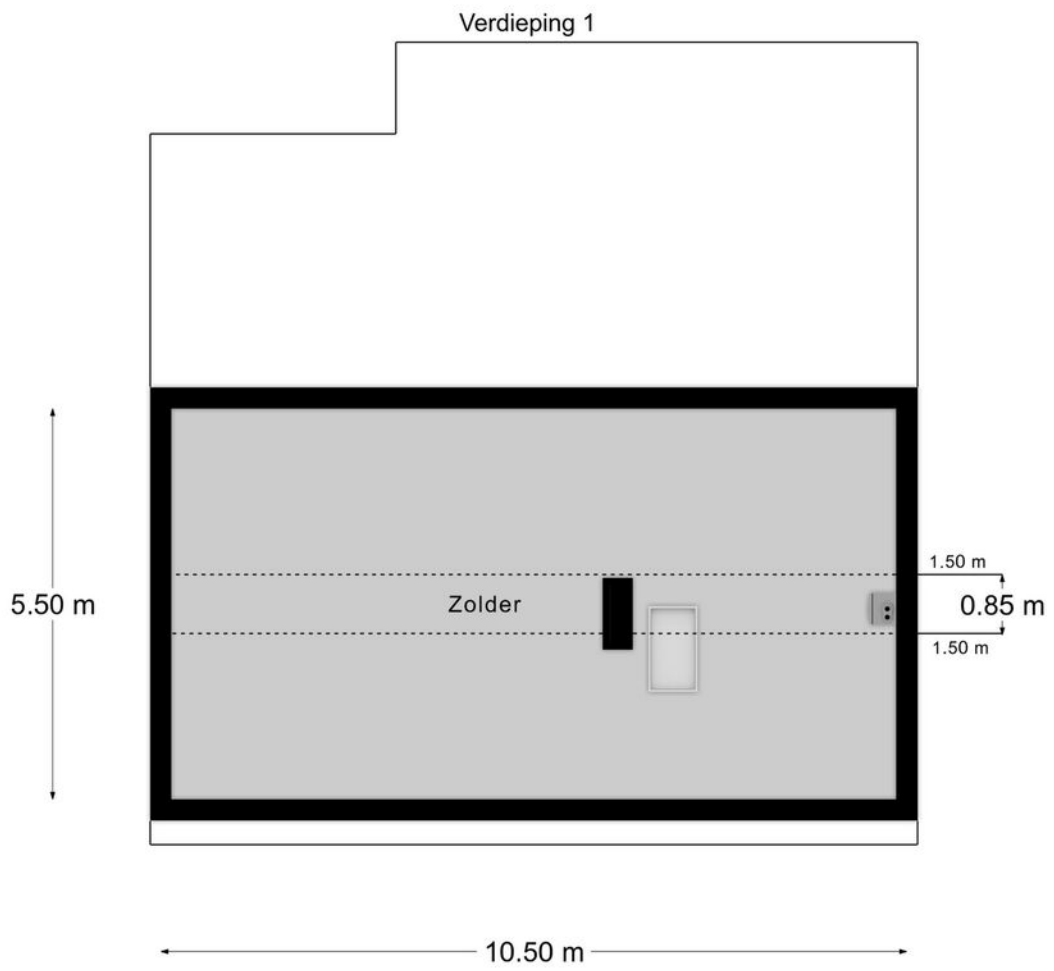


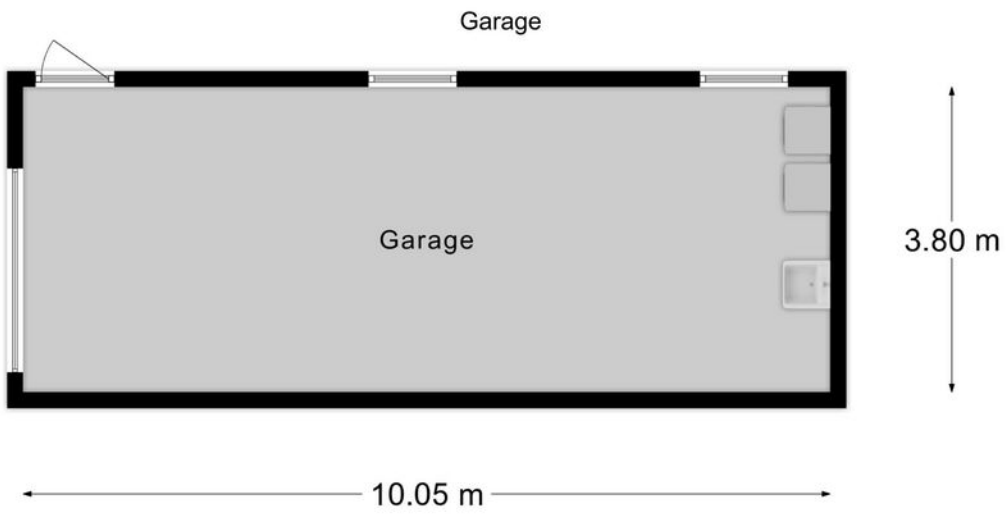
FOTOS



Plattegronden



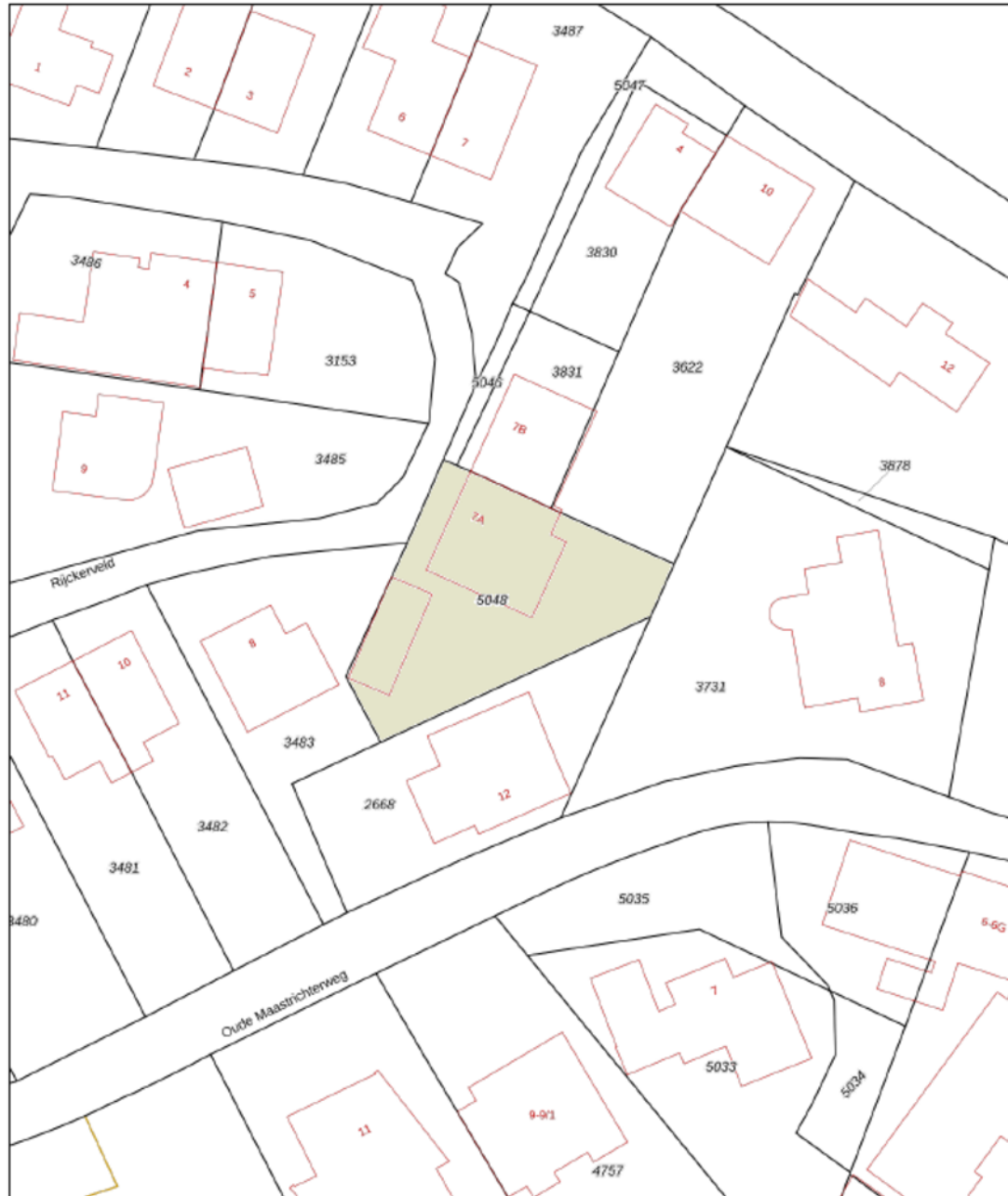





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gulpen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5048</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 november 2023
 De bevrager van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl