



TE KOOP



Prinses Margrietstraat 2

6271 CJ Gulpen

€ 315.000,- k.k.



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



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**Jolanda
Peters**
Assistent makelaar

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

Prinses Margrietstraat 2, 6271 CJ Gulpen

Een goed verzorgde vrijstaande woning met inpandige garageberging en L-vormige tuin gelegen in rustige woonwijk op loopafstand van het centrum van Gulpen.

In 1966 werd aan de rand van woonwijk "de Rus" dit goed bemeten vrijstaande huis gebouwd, dat steeds keurig is onderhouden.

Sinds 2011 zijn er diverse zaken gemoderniseerd zoals keuken, badkamer, toilet, vloerafwerkingen en de CV installatie.

Op de begane grond vinden we een mooie lichte woonkamer en een ruime gesloten keuken. Inpandig bereikbaar vinden we aansluitend de garage annex hobbyruimte die multifunctioneel te gebruiken is.



De verdieping telt drie goede formaten slaapkamers en een moderne badkamer. De compacte tuin is L-vormig en gesitueerd op het zuiden. Bijkomstig pluspunt is dat je vanuit de woning zo het centrum van Gulpen in loopt voor al je praktische zaken maar ook voor een gezellig terrasje.

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 gezellige winkelcentrum.

Maar ook basis- en voortgezet onderwijs en medische voorzieningen zijn aanwezig.

Ook zorgt het busstation ervoor dat vanuit Gulpen alle kanten op gereisd kan worden met het 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

De voorgevel en zijgevel zijn voorzien van kunststoffen kozijnen met dubbele beglazing, de achtergevel heeft houten kozijnen met dubbele beglazing

Sinds 2011 zijn diverse zaken gemoderniseerd: keuken, badkamer, toilet, vloerafwerkingen, isolatie van de garageberging

CV installatie Nefit Topline compact HRC 30/cw5 (eigendom, bouwjaar 2011)

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Provisiekelder met plavuizenvloer

Begane grond

Entree, hal met plavuizenvloer, meterkast

Toilet voorzien van hangend closet

Woonkamer voorzien van parketvloer

Gesloten keuken met laminaatvloer en loopdeur naar de tuin.

Aanbouwinstallatie voorzien van de volgende apparatuur: gaskookplaat, RVS afzuigkap, combi oven, koelkast, vaatwasser

Inpandig bereikbare garage annex hobbyruimte met dubbele houten poort, aanrechtblok met witgoedaansluiting, deels laminaat en deels tegelvloer

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloeren
Badkamer met houten schuifdeur, wastafel, hangend toilet en inloopdouche

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder, houten dakbeschot



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1966
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	187 m ²
Woonoppervlakte	96 m ²
Overige in pandige ruimte	48 m ²
Verwarming	CV - ketel (eigendom) Nefit Topline compact HRC (bouwjaar 2011)
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas
Energie label	E
Ligging	in woonwijk
Ligging tuin	zuidoost



**Gesloten
keuken**





FOTOS





FOTOS





FOTOS



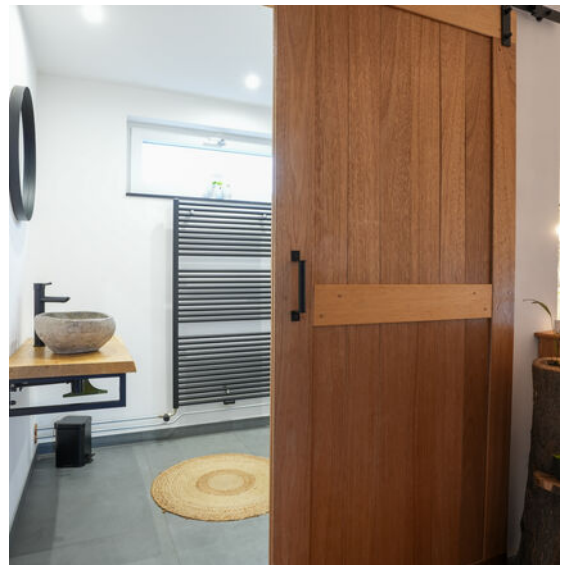
**Ruime
slaapkamers**





PHOTOS





PHOTOS





FOTOS





FOTOS





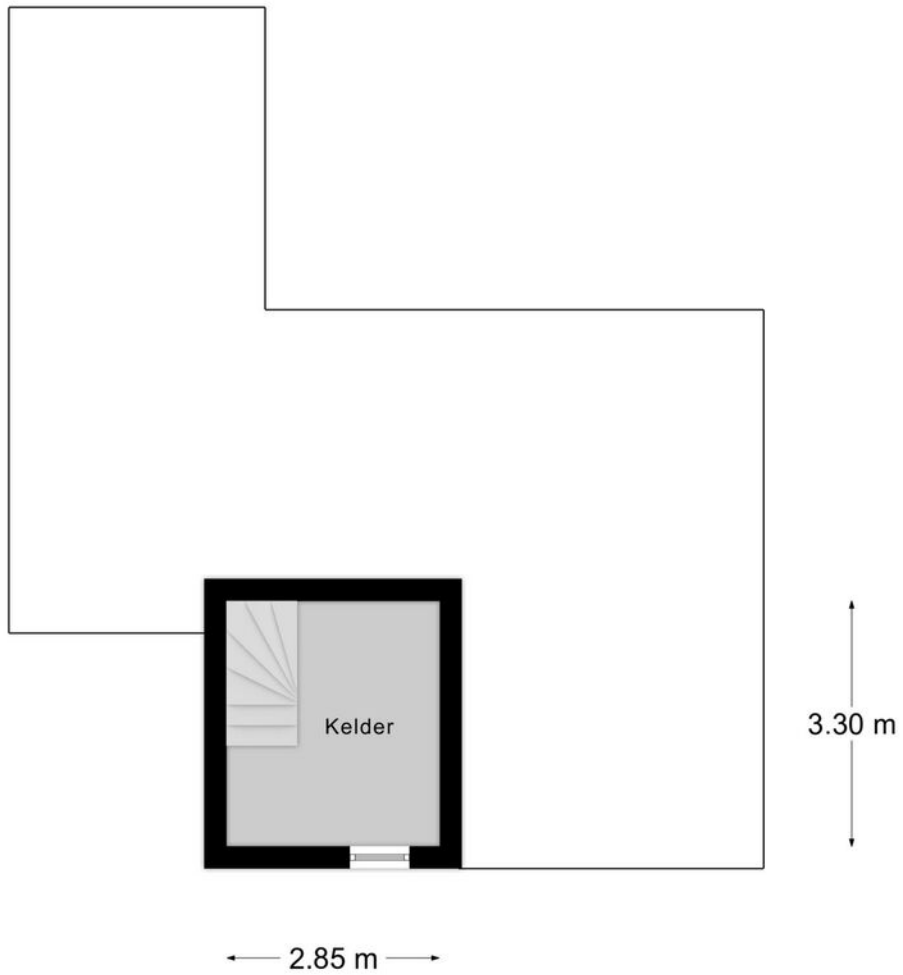


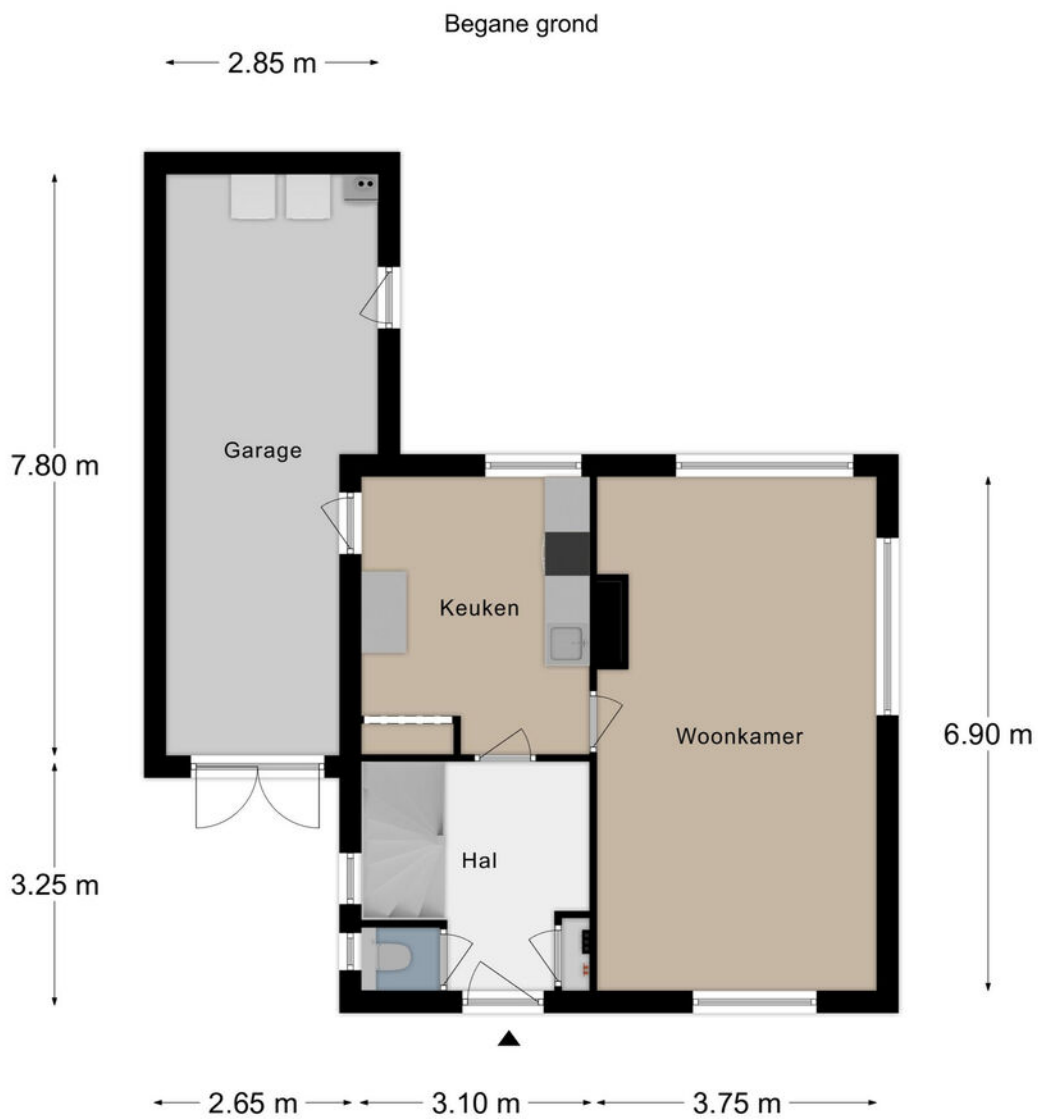
FOTOS

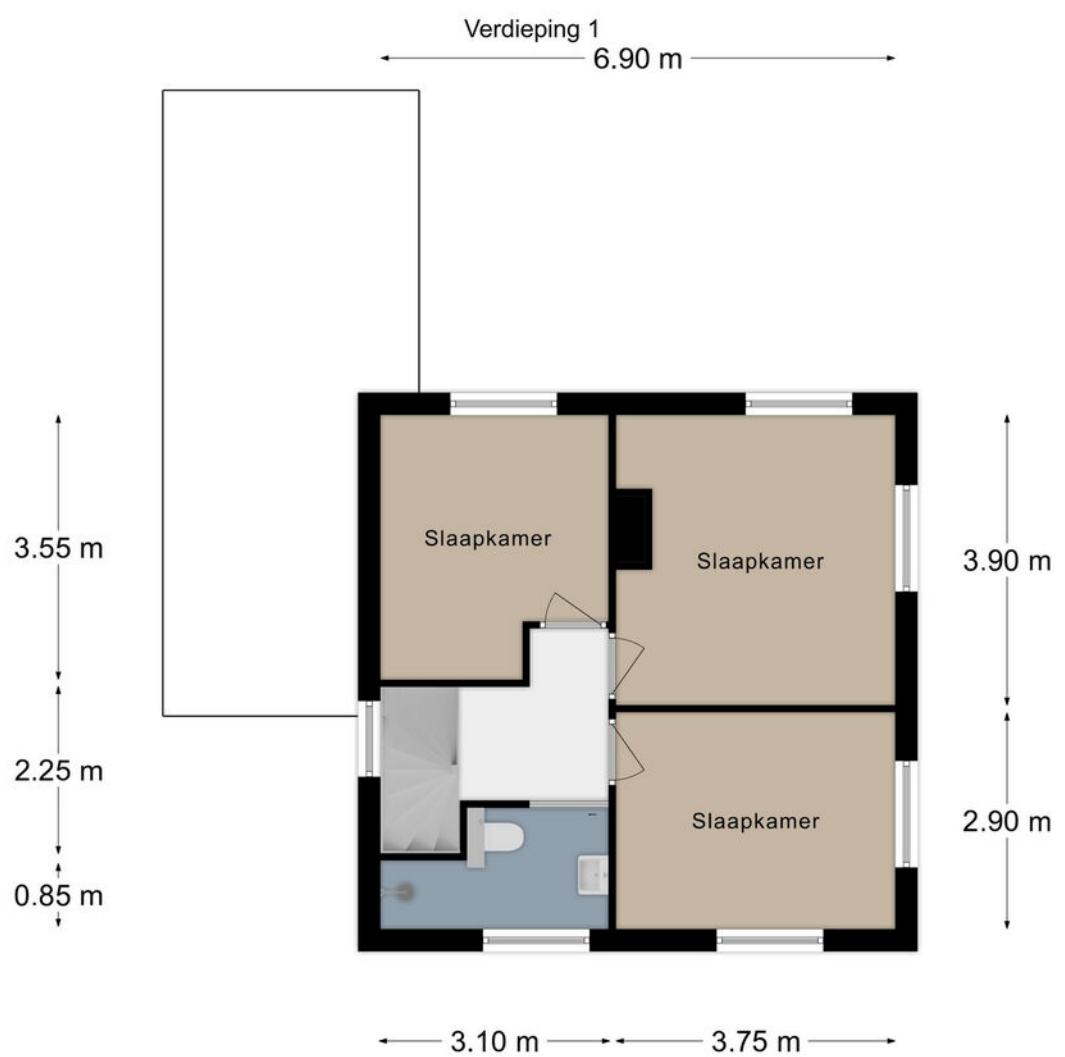


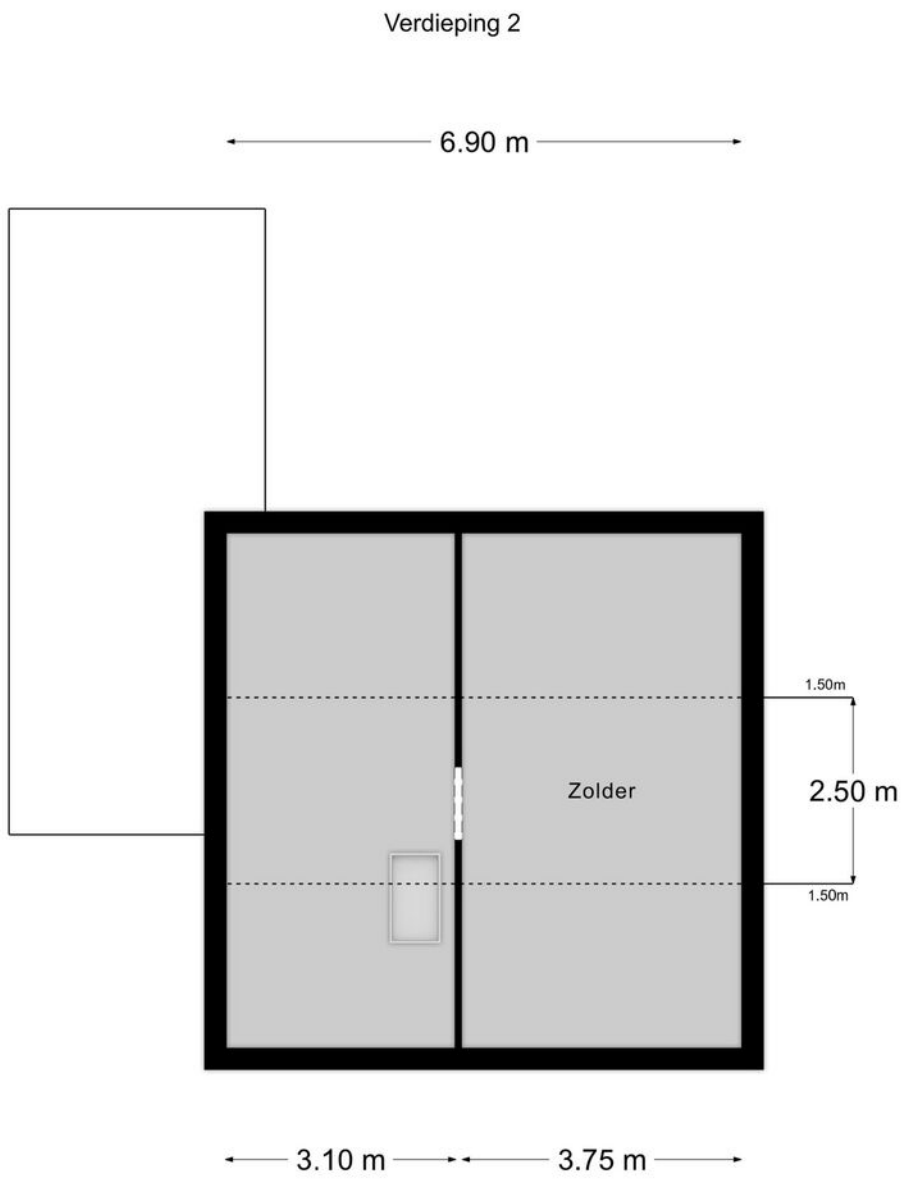
Plattegronden

Souterrain









Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Gulpen Sectie A Perceel 3351	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 databankrecht.	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 december 2023 De bevrager van het kadaster en de openbare registers			

KADASTRALE KAART



Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

A series of horizontal dashed lines for writing notes.

AANTTEKENINGEN





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