



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Dr. Ackensweg 10

6271 BS Gulpen

€ 255.000,- 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

Dr. Ackensweg 10, 6271 BS Gulpen

Ideaal voor starters en jonge gezinnen is dit energiezuinige en keurig onderhouden familiehuis waar ruimte en comfort samenkomen.

Deze tussenwoning ligt op loopafstand van het gezellige centrum van Gulpen en biedt op de begane grond een fijne ruime woonkamer en open keuken van waaruit een mooie blik over de eigen tuin en de omgeving te zien is.

Er zijn maar liefst vier slaapkamers en twee moderne afgewerkte badkamers, dus genoeg plek voor een gezin.

De badkamer op de eerste verdieping is voorzien van een bubbelbad voor net dat beetje extra luxe om zelig te ontspannen.

De drie slaapkamers profiteren van de airconditioning die op de overloop hangt.



Het souterrain is te bereiken via de woonkamer en daar vinden we de tweede badkamer, een ruime berging en één slaapkamer die ook goed te gebruiken is als thuiswerkplek of hobbyruimte.

De geheel omsloten onderhoudsvrije tuin is te bereiken via het souterrain en beschikt tevens over een achteringang.

Hier kun je onder de overkapping op zomerse avonden heerlijk buiten zitten en in de handige ruime houten tuinberging kun je fietsen en andere zaken kwijt.

Ook in de voortuin is het gezellig zitten! Ben je op zoek een ruime woning waar je familie kan groeien, plezier kan beleven en veel herinneringen kan creëren, maak dan een afspraak en we laten je alles graag zien!

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

Energielabel A

Badkamer I vernieuwd in 2022, voorzien van vaste wastafel, hangend closet, douche en vloerverwarming

Badkamer II vernieuwd in 2022, voorzien van wastafelmeubel, hangend closet, Whirlpool bubbelbad en vloerverwarming

In 2022 is de meterkast vernieuwd

Volledig voorzien van kunststoffen kozijnen met HR++ beglazing, deels voorzien van rolluiken

HR combi CV ketel Remeha Calenta, bouwjaar 2015, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper

10 zonnepanelen, eigendom (3470 kWh per jaar, bouwjaar 2021)

Airconditioning op eerste verdieping

Houten tuinhuis

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Souterrain

Wasruimte met CV installatie voorzien van tegelvloer, aansluitingen witgoedapparatuur

Slaapkamer I met laminaatvloer

Badkamer I met wastafel, hangend closet, douche en vloerverwarming, geheel betegeld

Berging

Begane grond

Entree, hal met meterkast

Woonkamer en semi open keuken voorzien van parketvloer, vaste trap naar souterrain en verdieping

Keuken, aanbouwinstallatie voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap, combi oven, koel/vries combinatie

Eerste verdieping

Overloop met airco en parketvloer

Slaapkamer II met laminaatvloer, behang

Slaapkamer III met parketvloer

Slaapkamer IV met parketvloer

Badkamer II met badkamermeubel,

hangend closet, Whirlpool bubbelbad en vloerverwarming



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1973
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	123 m ²
Woonoppervlakte	132 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	12 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Verwarming	CV ketel - 2011 - Remeha Calenta HR-107 huur - de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas
Energie label	A
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	noordoost







FOTOS





FOTOS



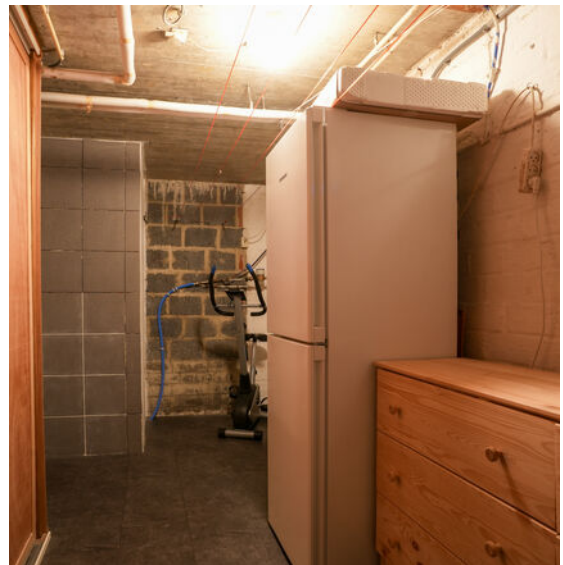


FOTOS

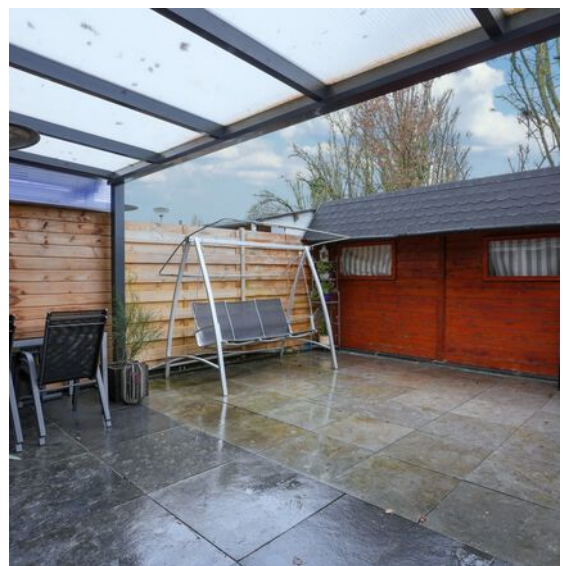




FOTOS



PHOTOS



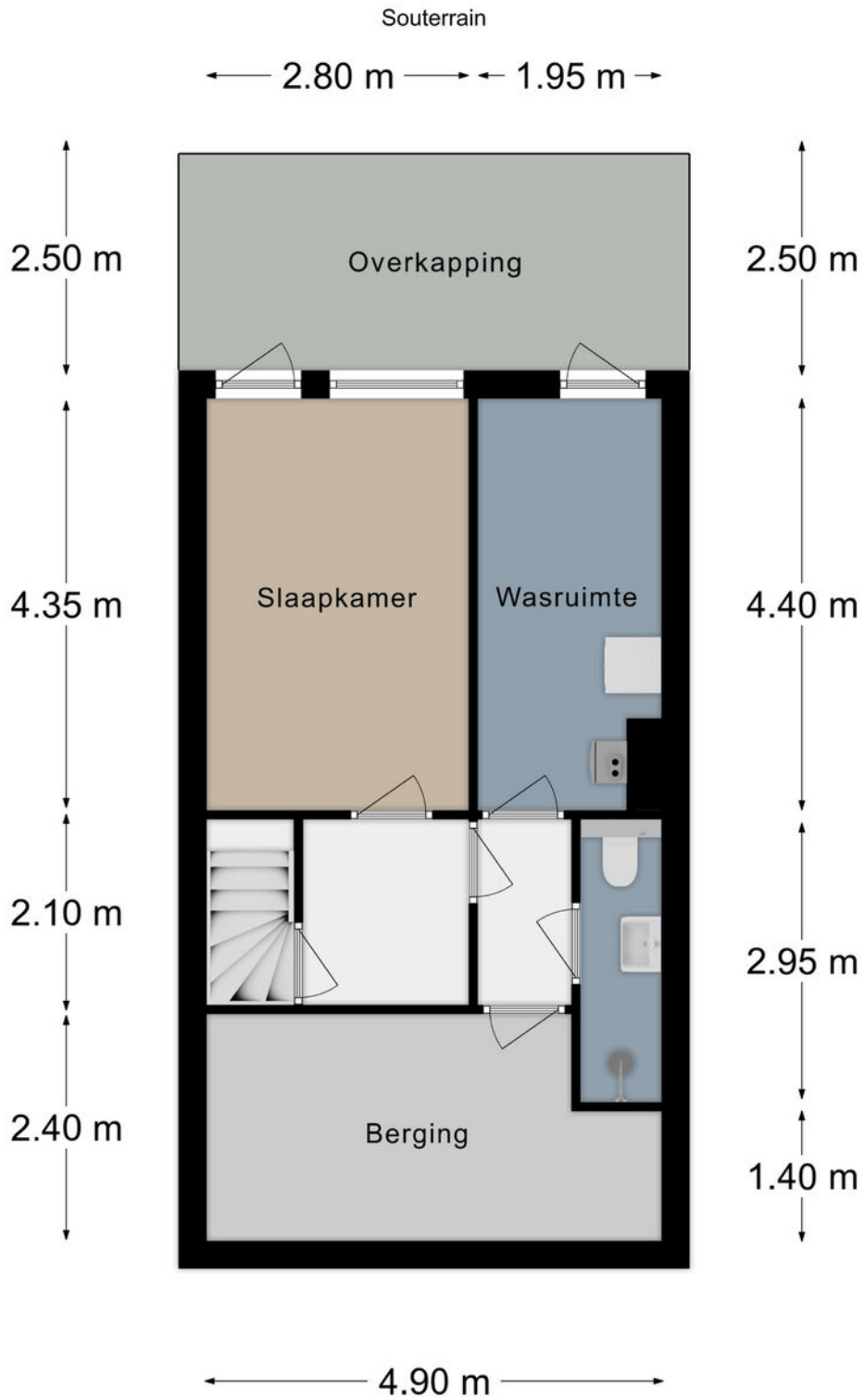


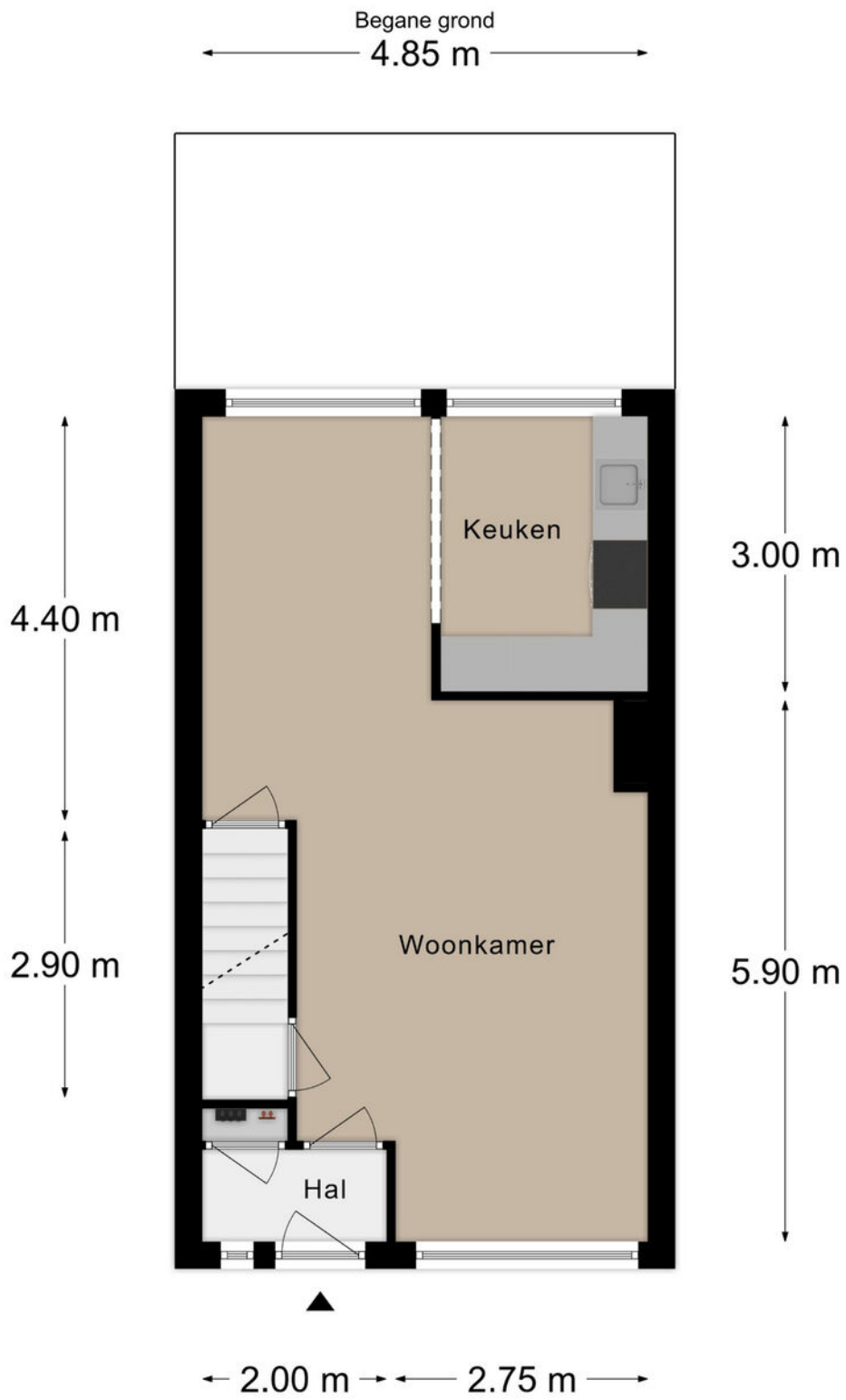
FOTOS



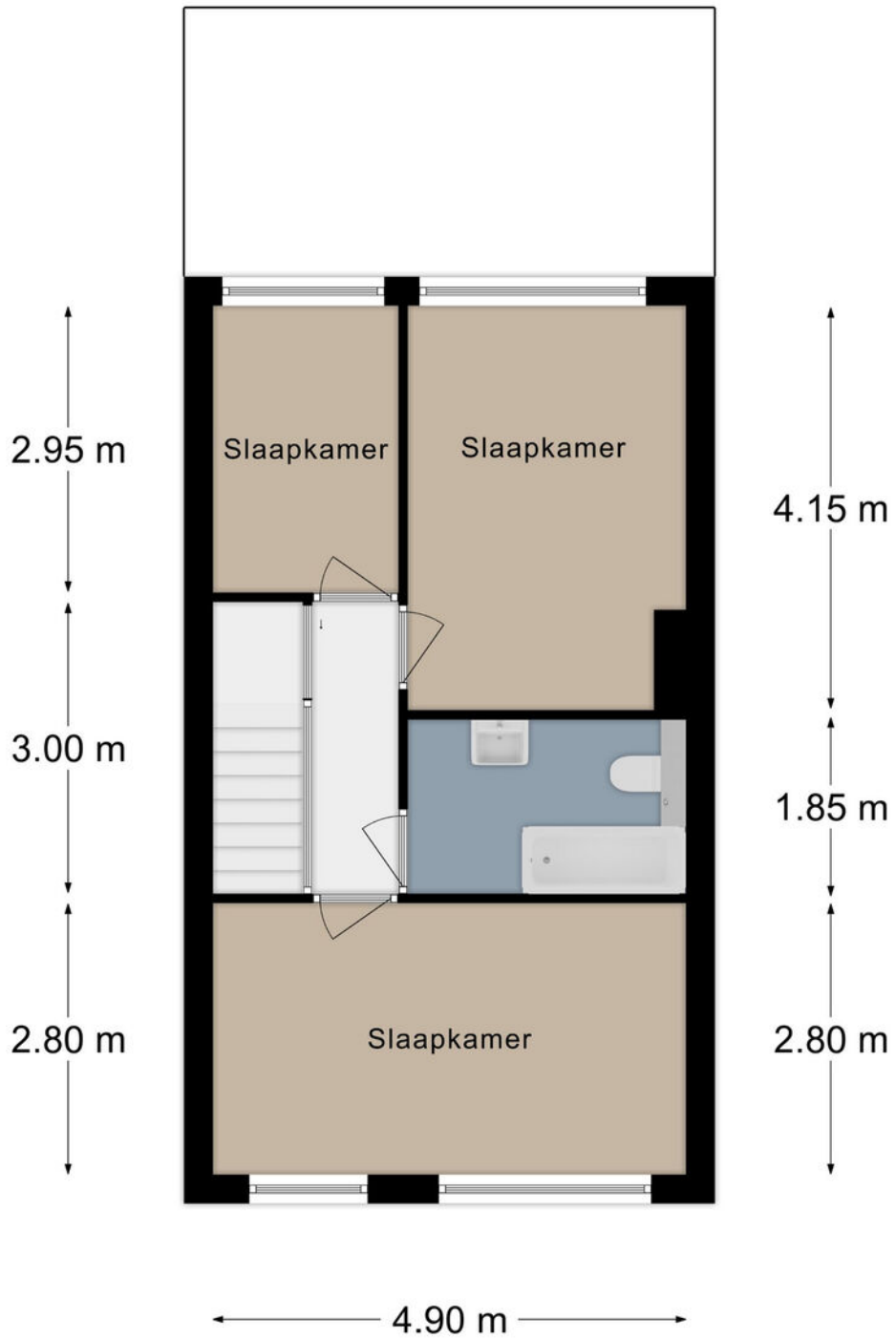


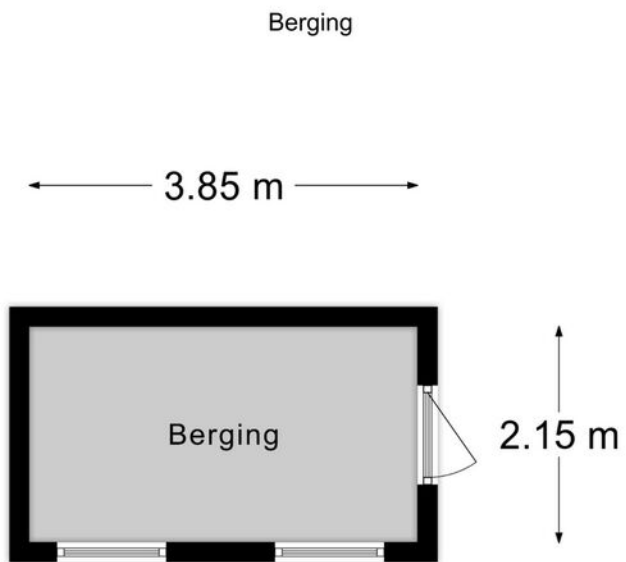
Plattegronden





Verdieping 1
← 1.95 m → ← 2.90 m →





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gulpen	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4886	
—	Voorlopige kadastrale grens	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.	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

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 waardebepaling

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 waardebepaling. 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