



TE KOOP



Oude Akerweg 40

6271 NE Gulpen

€ 410.000,- k.k.



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



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**Jolanda
Peters**
Assistent makelaar



**Marijke
Kleijnen**
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

Oude Akerweg 40, 6271 NE Gulpen

Klussers opgelet!

We bieden je op een fraaie locatie nabij het centrum van Gulpen deze vrijstaande bungalow aan die vraagt om een renovatie zodat het weer een eigentijdse woning mag worden.

De potentie is er volop, met mooie leefruimtes, goede formaten slaapkamers en veel praktische ruimte.

Weet jij al je woonwensen te realiseren bij dit klusproject?

We stappen binnen in de ruime hal, welke toegang verleent tot alle vertrekken van de woning.

Vanaf hier dalen we af naar het souterrain waar we de ruime inpandige garage aantreffen, welke parkeergelegenheid biedt aan meerdere auto's en waar aansluitend nog een hobbyruimte te vinden is.



Aan de andere kant van de kelder treffen we nog een extra kamer met wasruimte en toegang tot de kruipruimte.

Op de begane grond ligt enerzijds de woonkamer met panoramaraam, dat uitzicht biedt over Gulpen en het omliggende landschap. Daarnaast ligt de retro keuken, die ook direct toegang geeft naar het terras en de tuin.

Anderzijds de overloop met aansluitend vier slaapkamers en badkamer voorzien van ligbad, douche en wastafel.

De woning wordt omringd door een grote, groene tuin met terras en vijver aan de achterzijde, en biedt voldoende plek voor het creëren van leuke zithoekjes of bijvoorbeeld een moestuin.

Ben jij niet bang om flink wat werk te verzetten om van dit unieke pand weer een fijn thuis te maken?

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. 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

De woning is gedeeltelijk voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing

HR combi CV installatie (Intergas Kompakt HRE, eigendom, bouwjaar 2023)

De woning is voorzien van airconditioning (2022)

Er is een olietank aanwezig, deze is gesaneerd

Een uitgebreide renovatie is noodzakelijk

Aanvaarding op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Souterrain

Garage

Hobbyruimte

Wasruimte

Begane grond

Entree, hal met travertinvloer

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer voorzien van houten vloer

Gesloten keuken voorzien van linoleumvloer, aanrechtblok met gasfornuis

Overloop

Slaapkamer I voorzien van wastafel en balkon

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Slaapkamer IV

Alle slaapkamers zijn voorzien van een linoleumvloer

Badkamer voorzien van ligbad, douche en wastafel



Kenmerken

Soort woning	bungalow
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1962
Aantal kamers	8
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	1455 m ²
Woonoppervlakte	128 m ²
Overige inpandige ruimte	95 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	5 m ²
Verwarming	CV-installatie Intergas Kompakt HRE, eigendom (bouwjaar 2023)
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	G
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Ligging tuin	zuidwest







FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





PHOTOS





FOTOS







PHOTOS





FOTOS





FOTOS







FOTOS

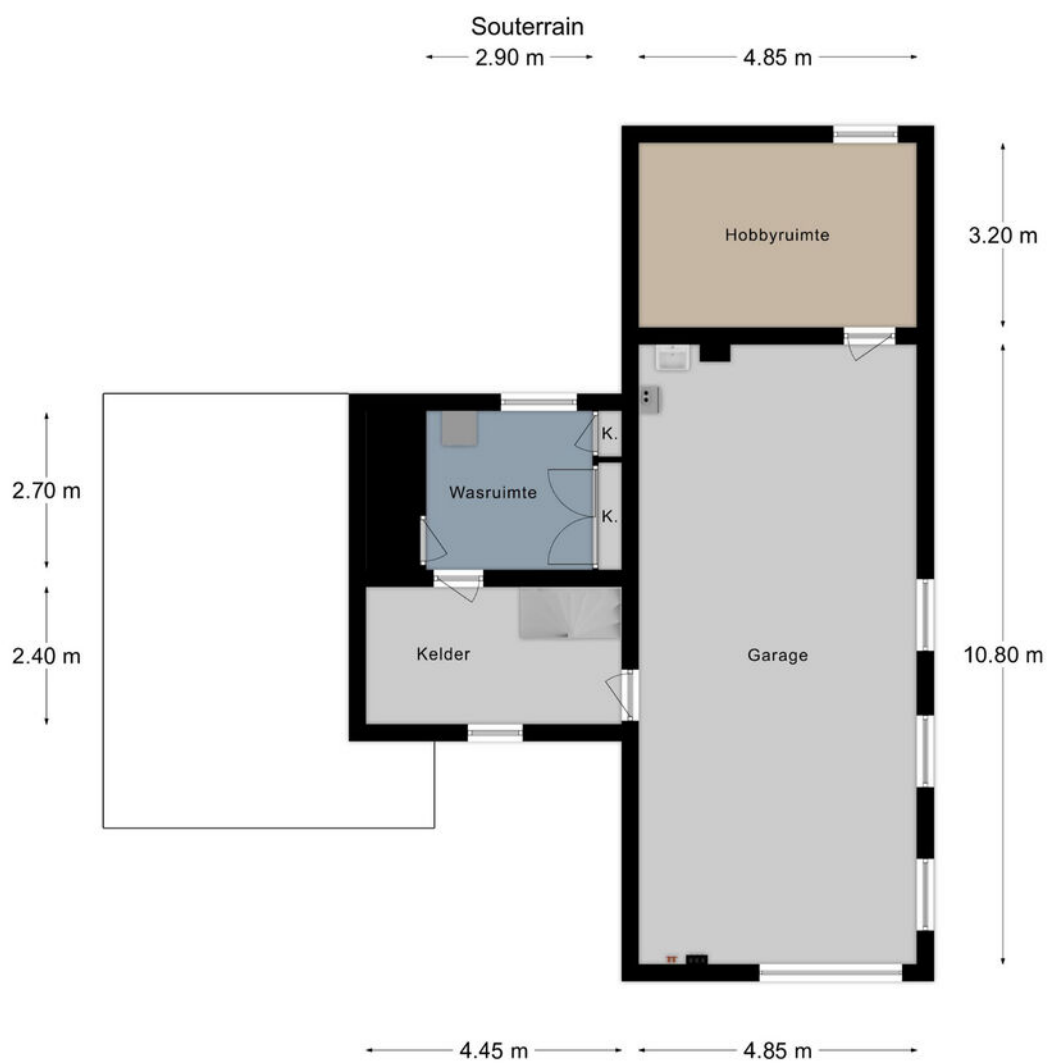




FOTOS



Plattegronden





Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
26	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gulpen	
25	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2866	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 2024
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 befoelt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

KADASTRALE KART



Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

A series of horizontal dotted lines for writing notes.





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