



TE KOOP



Deken Hennissenstraat 5
6271 GB Gulpen

€ 390.000,- k.k.



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

**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster

**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

Deken Hennissenstraat 5, 6271 GB Gulpen

Een moderne en keurig afgewerkte twee-onder-een-kapwoning met garage en onderhoudsvriendelijke tuin gelegen in een aantrekkelijke en kindvriendelijke woonwijk, op slechts een paar minuten lopen van het gezellige centrum van Gulpen.

Het huis, gebouwd in 1986, heeft een aangename uitstraling en de vele natuurlijke lichtinval geeft de leefruimtes een comfortabele sfeer.

Bij binnenkomst via de hal betreden we de ruime L-vormige woonkamer met gezellige houtkachel, aansluitend vinden we de half open keuken in L-vormige opstelling.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie nette slaapkamers en een moderne badkamer met douche, toilet en wastafel. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, die momenteel als vierde slaapkamer in gebruik is.



Door de realisatie van de dakkapel is deze verdieping een prettige toevoeging aan de woning, en leent de ruimte zich prima als slaapkamer, thuishkantoor of hobbyruimte.

De tuin is gesitueerd op het oosten, biedt volop privacy en is gemakkelijk in onderhoud. De terrasoverkapping zorgt voor een comfortabele zitplek, zelfs bij minder goed weer.

Aansluitend vinden we de garage met bergzolder, ideaal voor het stallen van een auto of het creëren van een handige werkplek. Ook voor natuurliefhebbers is de locatie heel fijn.

Direct buiten de deur beginnen verschillende wandel- en fietspaden, waardoor je meteen kunt genieten van de schitterende omgeving.

Deze woning is klaar om nieuwe bewoners te verwelkomen!
Is jouw enthousiasme gewekt?
Neem gerust contact met ons op voor een bezichtiging!

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 voorzien van grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing

CV-installatie Nefit HR107, bouwjaar 2021, eigendom

De badkamer is in 2020 gerenoveerd

In 2020 is op de tweede verdieping aan de achterzijde een dakkapel gerealiseerd

Verwarming geschiedt d.m.v. radiatoren én houtkachel

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal voorzien van graniettegels, meterkast

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

L-vormige woonkamer voorzien van laminaatvloer, met houtkachel

Half open keuken, voorzien van de volgende inbouwapparatuur; 5-pits gaskookplaat, vaatwasser, koelkast, combi oven en rvs afzuigkap.

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I met dakkapel

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Badkamer voorzien van douchecabine, toilet met hangend closet en wastafelmeubel

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping

Slaapkamer IV voorzien van schuifkasten onder schuinde dak, laminaat vloerafwerking

CV-ruimte

De tweede verdieping is voorzien van een dakkapel

Extern

Terrasoverkapping

Garage voorzien van witgoedaansluitingen, automatische sectionaalpoort en bergzolder



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1986
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	227 m ²
Woonoppervlakte	86 m ²
Overige inpandige ruimte	31 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	16 m ²
Externe bergruimte	4 m ²
Verwarming	CV-ketel, bouwjaar 2021, eigendom Nefit HR107
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas
Energie label	C
Ligging	aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Ligging tuin	oost





FOTOS





FOTOS





FOTOS









FOTOS





FOTOS





FOTOS



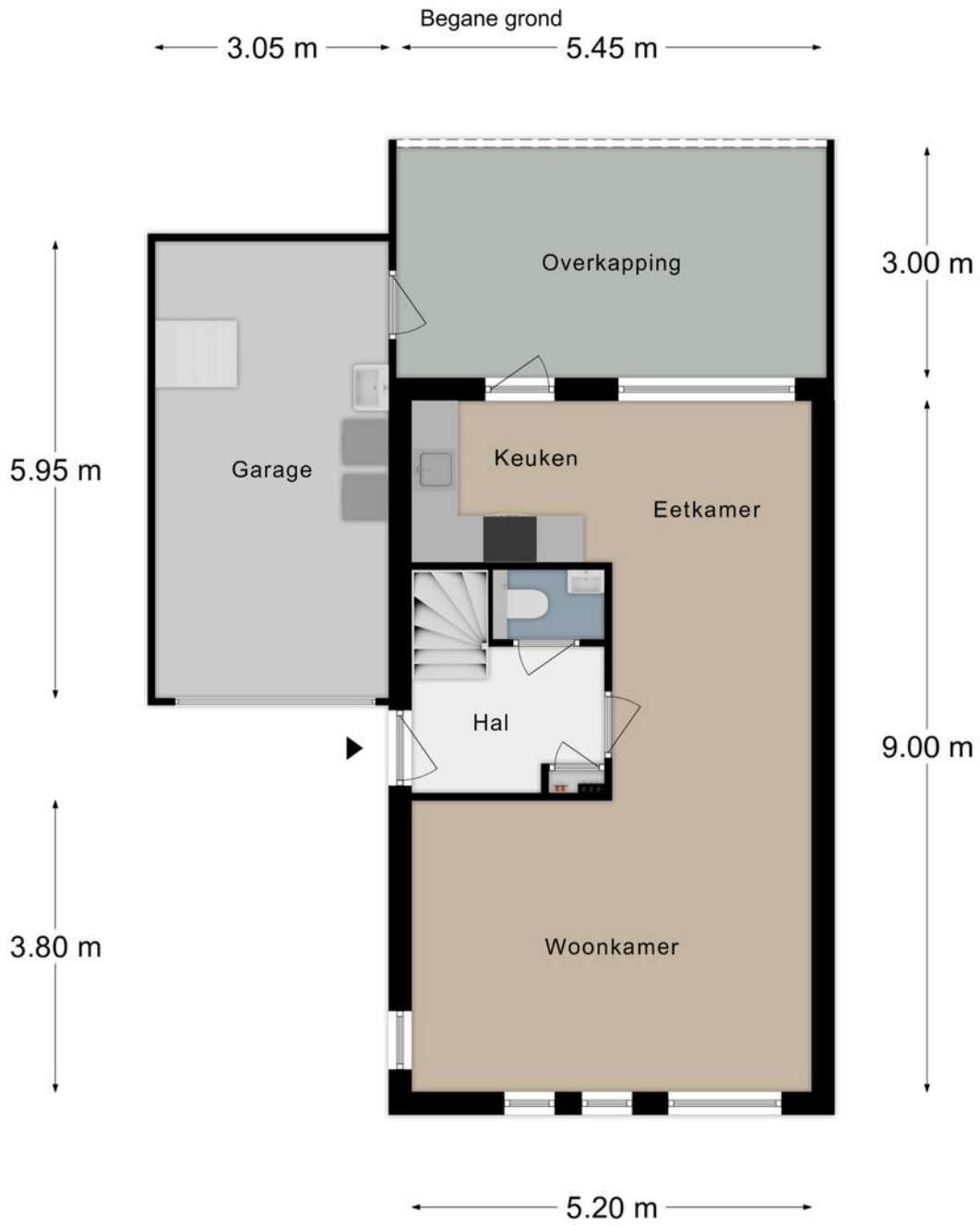


FOTOS



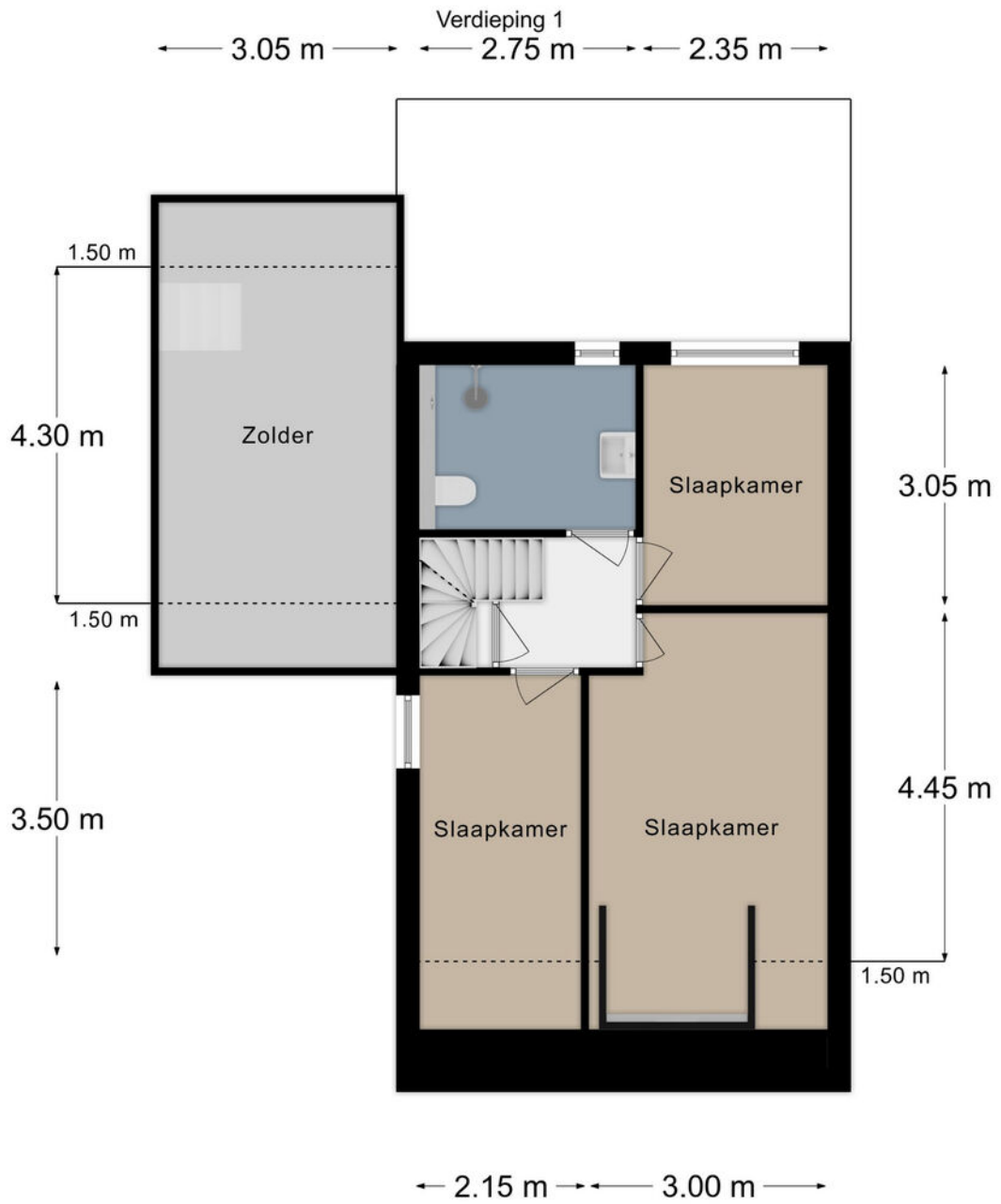


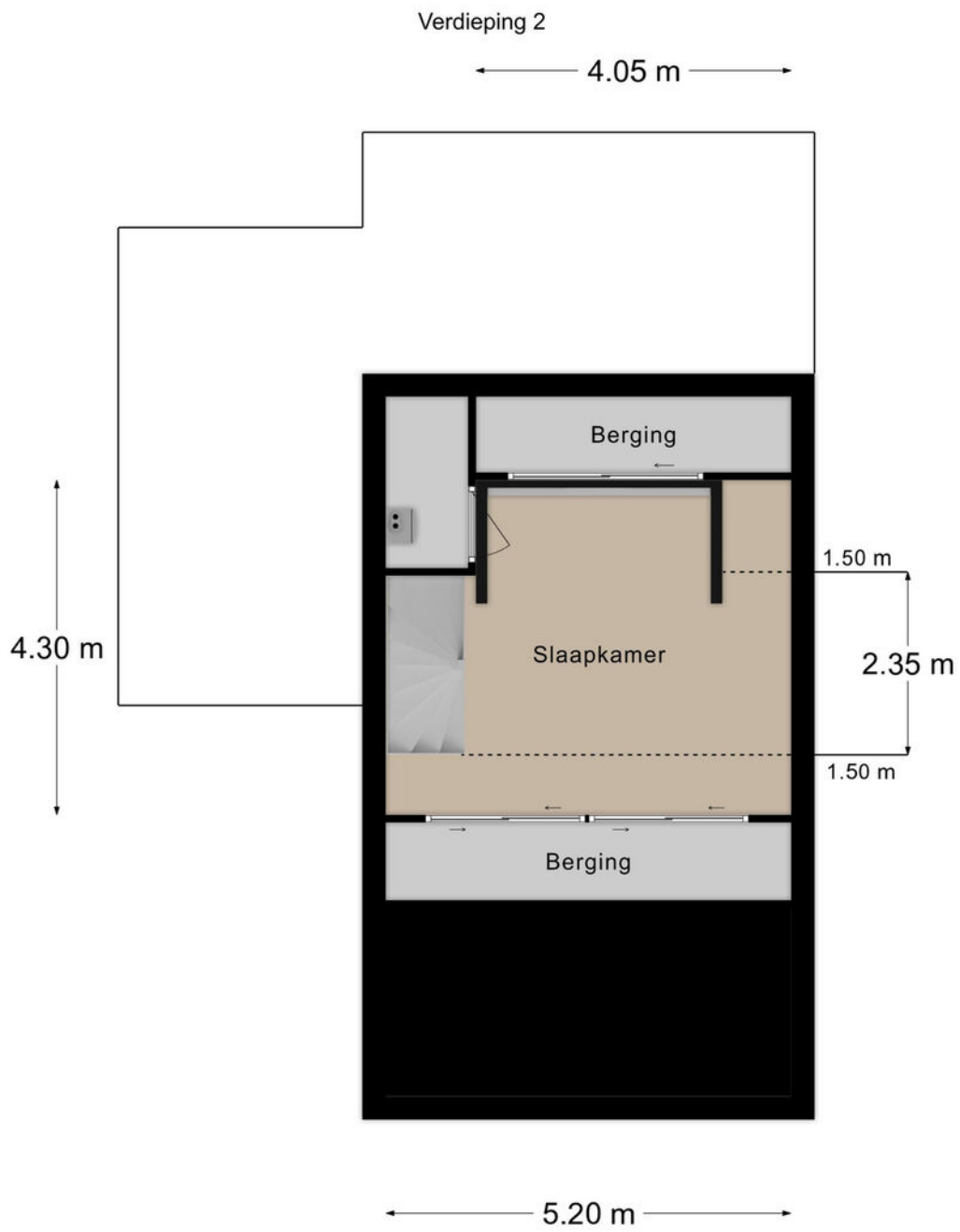
Plattegronden



PLATTEGRONDEN

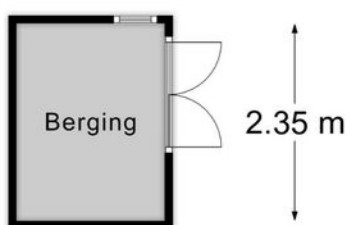






Tuinhuis

← 1.80 m →



Kadastrale kaart



KADASTRALE KAART



Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

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 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 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