



TE KOOP



Koningin Julianastraat 5

6271 CB Gulpen

€ 285.000,- 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

Koningin Julianastraat 5, 6271 CB Gulpen

Een keurig verzorgde, goed onderhouden tweekapper met garage gelegen in het dorp Gulpen.

Deze in 1969 gebouwde woning is gelegen in woonwijk "de Rus" en op loopafstand van het gezellige centrum van het dorp, waar alle voorzieningen maar ook genoeg leuke terrasjes voorhanden zijn.

Op de begane grond beschikt de woning over een fijne leefruimte bestaande uit een woon- en eetkamer, met aansluitend de keuken.

Op de eerste verdieping vinden we drie goed bemeten slaapkamers en een kleine, maar praktische badkamer.



De per vlizotrap bereikbare bergzolder heeft tevens voldoende ruimte voor overige praktische zaken!

De onderhoudsvrije tuin is gesitueerd op het Noorden. Bijkomstig pluspunt is de ruime garage met oprit.

Ben je nieuwsgierig? We vertellen je graag meer tijdens een bezichtiging!

Gulpen is letterlijk het hart van Heuvellandgemeente Gulpen-Wittem. Dit aantrekkelijke dorp met uitvalswegen naar Maastricht en Aken en de Belgische Voerstreek is de echte centrumkern, en dat maakt het er prettig wonen.

Er is een uitstekend voorzieningenniveau, denk daarbij aan een uitgebreid en gevarieerd winkelaanbod in het gezellig winkelcentrum.

Maar ook het 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, aan de markt en het daarlangs stromende riviertje de Gulp, 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 aluminium kozijnen met dubbele beglazing

CV-installatie Intergas Kompakt HRE, bouwjaar 2012, eigendom

De gevels zijn in 2009 opnieuw gevoegd

De elektrische garagepoort en de voordeur zijn vervangen in 2010

De badkamer, hal en het toilet zijn in 2015 vernieuwd

Het witgoed blijft onderdeel van de keuken

De woning is voorzien van rolluiken

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast

Toilet voorzien hangend closet en fontein

Woonkamer voorzien van eikenhouten vloer, gashaard

Keuken voorzien van de volgende aanbouwinstallatie: vaatwasser, oven, magnetron en witgoedaansluiting

Eerste verdieping

Overloop met bergkast

Slaapkamer I voorzien van muurkast

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer of vinylvloer

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder

CV-installatie



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1969
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	197 m ²
Woonoppervlakte	82 m ²
Overige inpandige ruimte	14 m ²
Externe bergruimte	18 m ²
Verwarming	CV-ketel, bouwjaar 2012, eigendom Intergas Kompakt HRE
Isolatie	dubbel glas
Energie label	E
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	noord

KENMERKEN





FOTOS







FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS







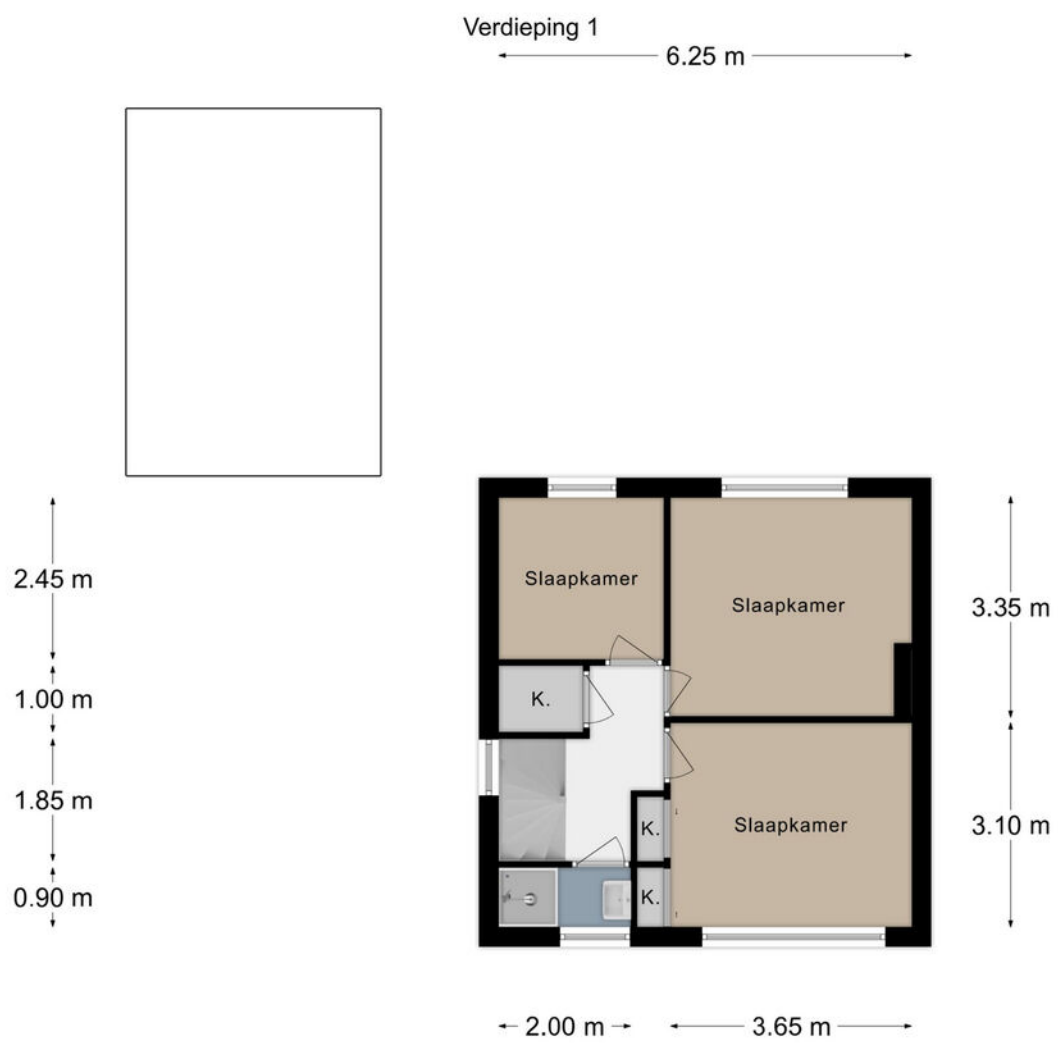


FOTOS

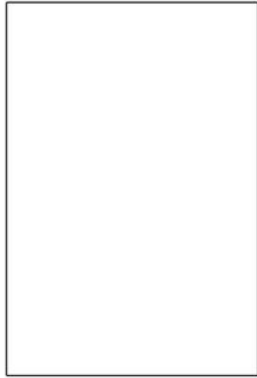


Plattegronden



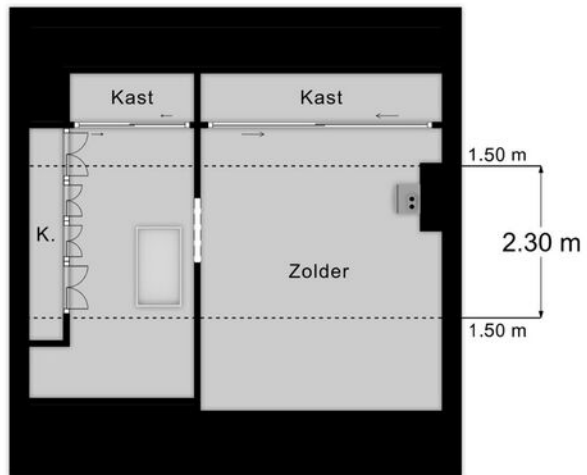


4.25 m



Verdieping 2

6.25 m



2.50 m 3.65 m



Kadastrale kaart



KADASTRALE KART





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.

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



dionnemakelaars.nl