



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Looierstraat 42

6271 BB Gulpen

€ 260.000,-



**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

Looierstraat 42, 6271 BB Gulpen

In het hart van Gulpen staat deze charmante half vrijstaande woning uit circa 1900, waar karakter en gemak hand in hand gaan.

De begane grond biedt een knusse woonkamer met open keuken, de gehele benedenverdieping is voorzien van een granieten vloer en grotendeels vloerverwarming

Naast de functioneel ingerichte keuken is er een praktische bijkeuken, ideaal als extra bergruimte of als plek voor huishoudelijke apparatuur.

Op de eerste verdieping vinden we twee slaapkamers en een nette badkamer met ligbad, douche en dubbele wastafel.

De vaste trap leidt naar een verrassend ruime zolder met hobbyruimte en extra berging.



Deze karaktervolle woning ligt midden in de winkelstraat van het dorp en is klaar voor de volgende stap.

Ideaal voor starters of alleenstaanden, maar ook met veel mogelijkheden voor een andere invulling!

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

Het bouwjaar van de woning is circa 1900

HR Combi CV-installatie, Nefit Topline,
bouwjaar 2019, eigendom

De woning is voorzien van hardhouten
kozijnen met HR++ beglazing

In 2005 is de begane grondvloer
geïsoleerd en is de woning gedeeltelijk
voorzien van vloerverwarming

De woning heeft bestemming Centrum-1

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met granieten vloer, meterkast

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer met open keuken, voorzien van de volgende inbouwapparatuur; combi-oven, koelkast, keramische kookplaat, RVS-afzuiging, vaatwasser

Woonkamer en keuken zijn voorzien van een granieten vloer

Bijkeuken met aanrechtblok, witgoedaansluitingen, volledig betegeld

Eerste verdieping

Overloop voorzien van laminaatvloer, met dakraam

Slaapkamer I voorzien van laminaatvloer

Slaapkamer II met muurkast, voorzien van laminaatvloer

Badkamer voorzien van dubbele wastafel, hangend toilet, ligbad en douchecabine

Tweede verdieping

Per vaste trap bereikbare overloop

CV-ruimte met witgoedaansluiting

Overloop en bergruimte zijn voorzien van een plankenvloer

Hobbyruimte/ eventuele slaapkamer met wastafel, voorzien van vloerbedekking



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1900
Aantal kamers	4
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	64 m ²
Woonoppervlakte	77 m ²
Overige inpandige ruimte	21 m ²
Verwarming	CV-ketel, Nefit Topline, bouwjaar 2019 eigendom. Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie
Energielabel	E
Ligging	in centrum
Ligging tuin	noordoost





FOTOS





FOTOS



FOTOS

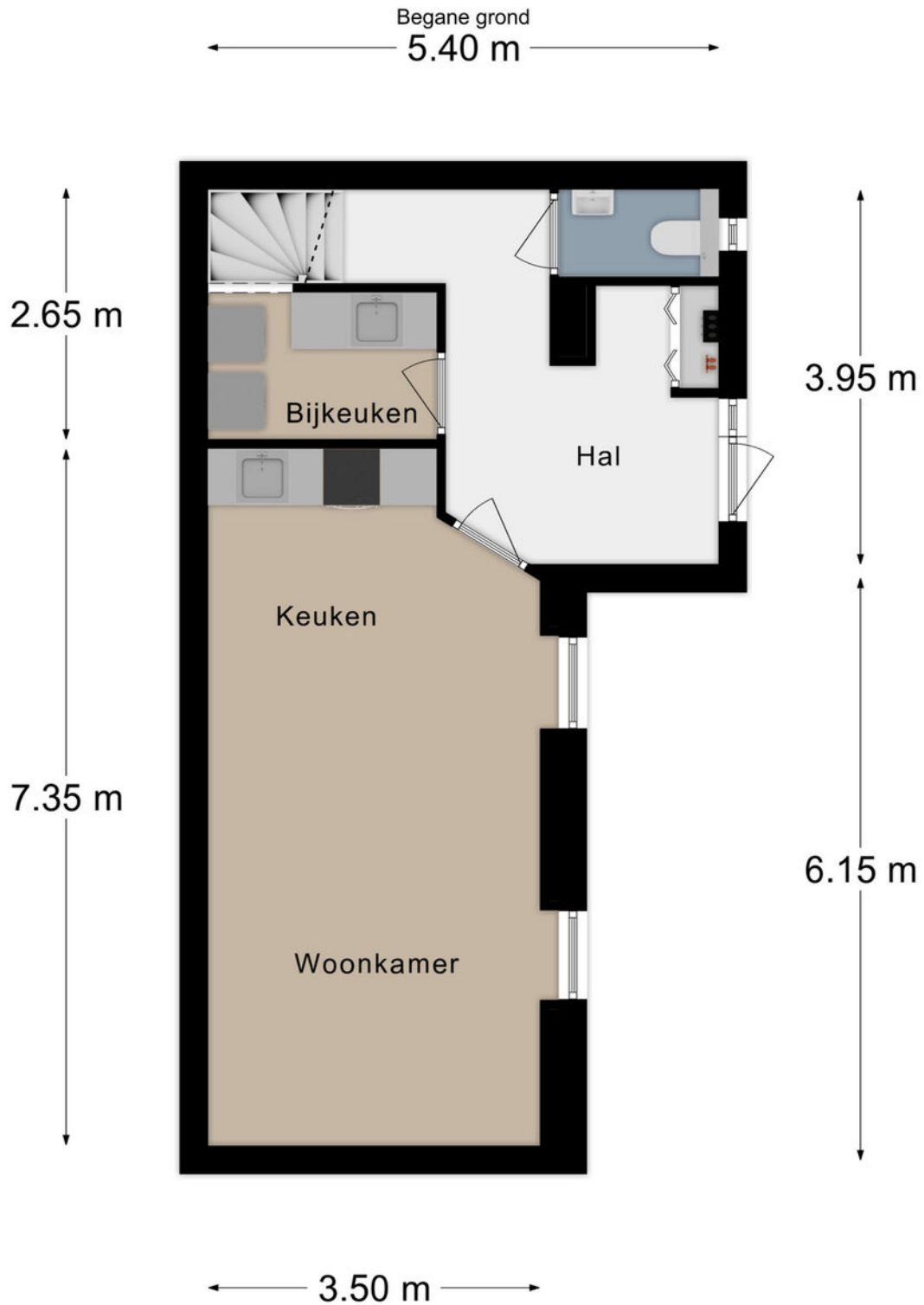


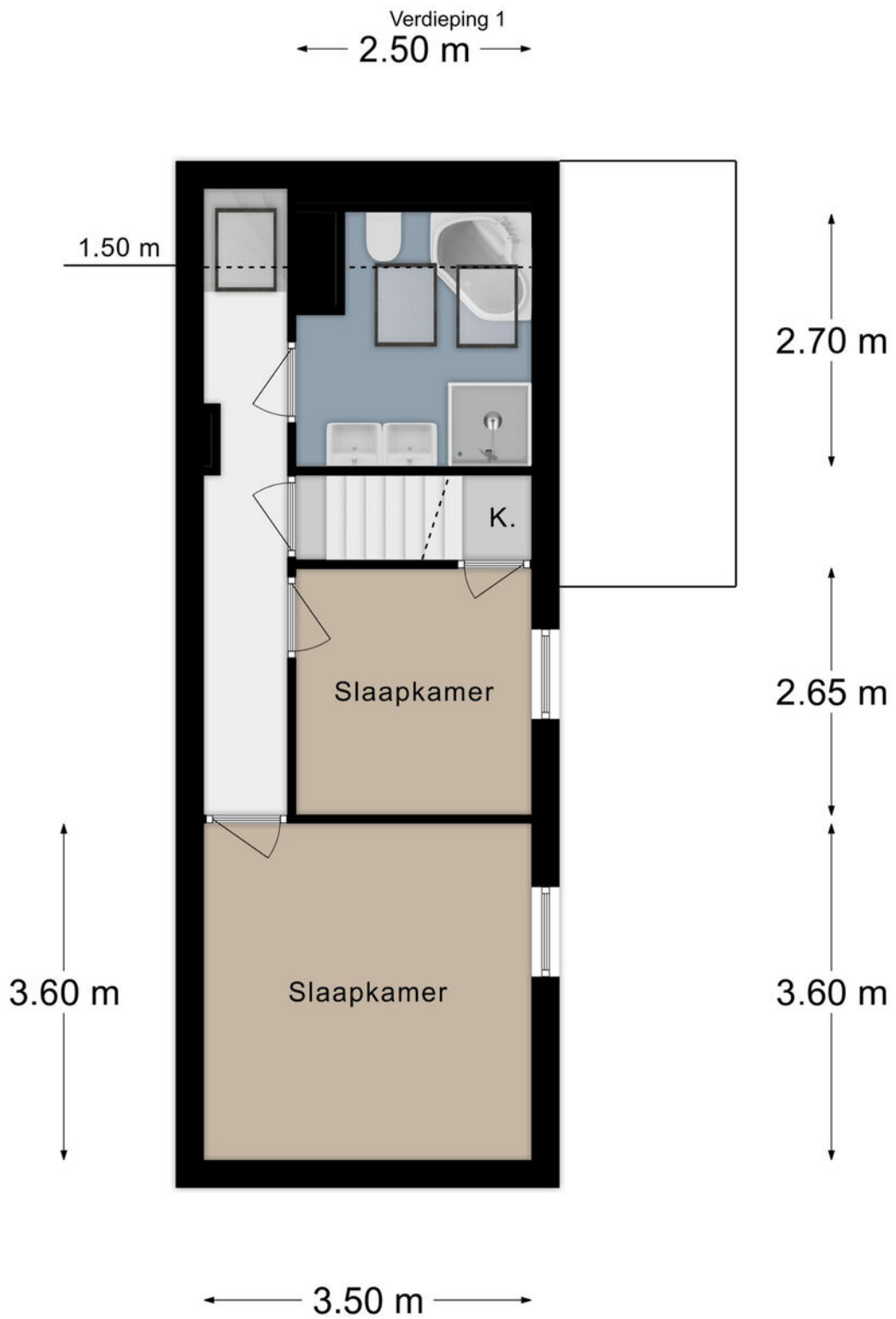
**Hobbyruimte
of eventuele
slaapkamer**





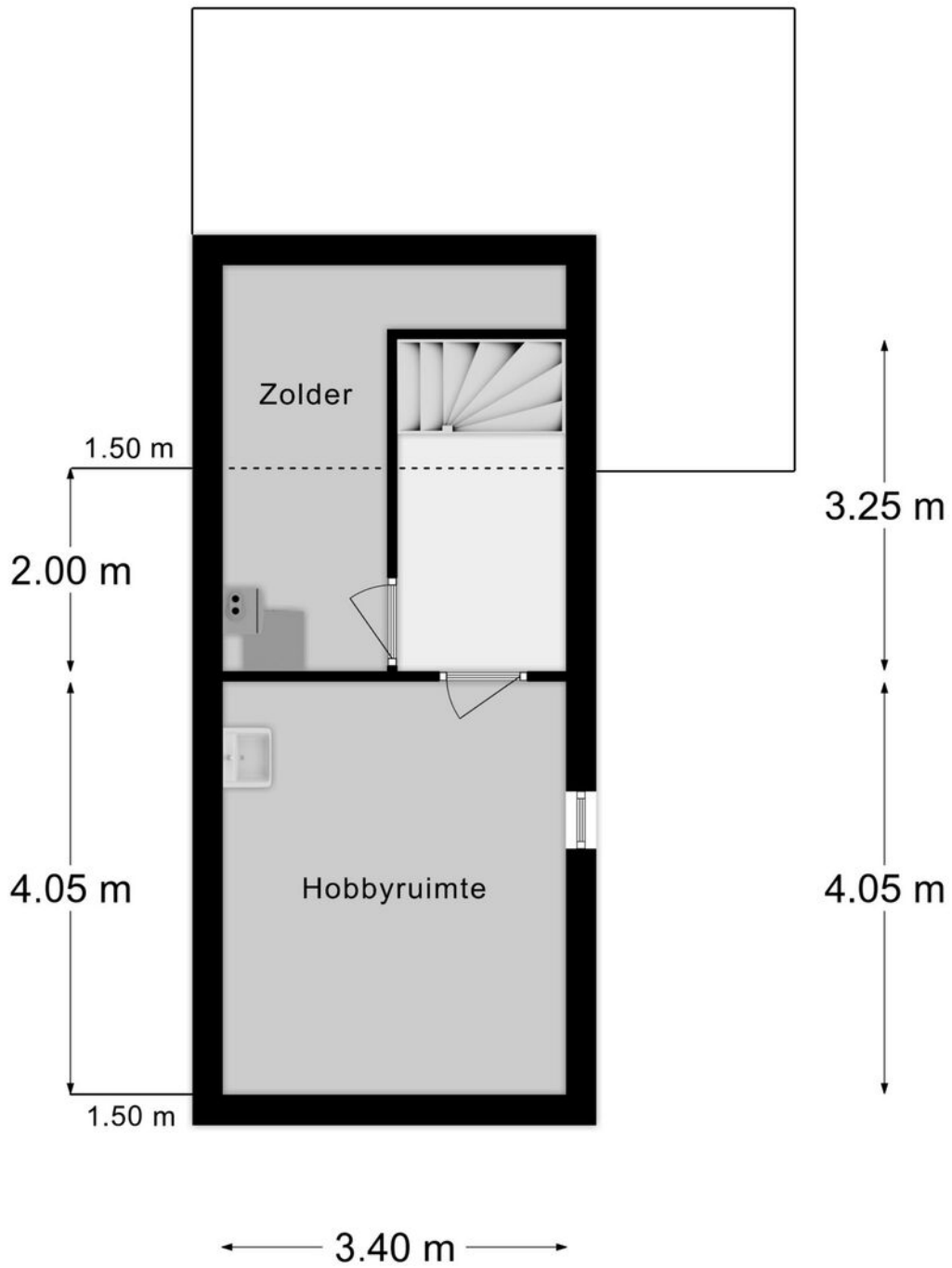
Plattegronden



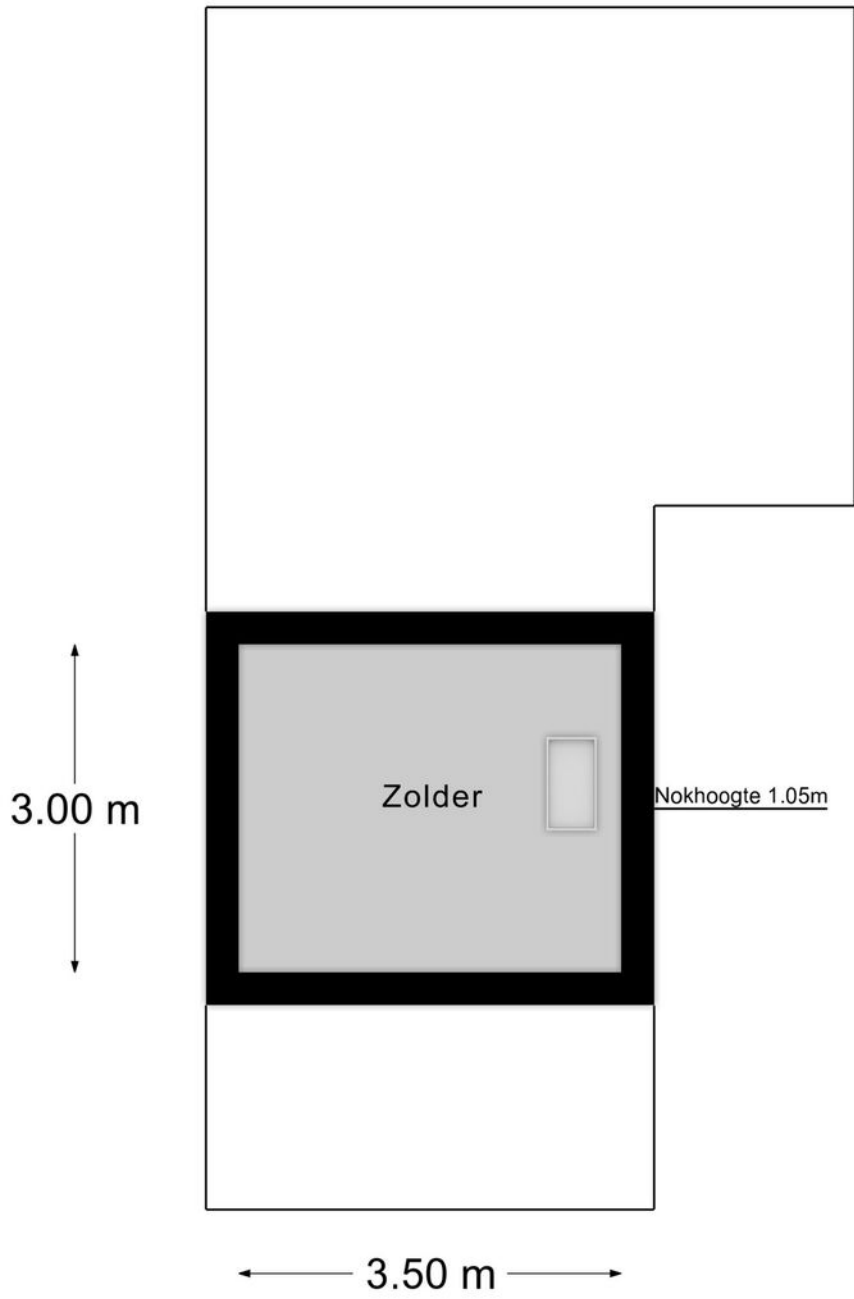


Verdieping 2

← 1.75 m → 1.65 m →



Verdieping 3



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 000



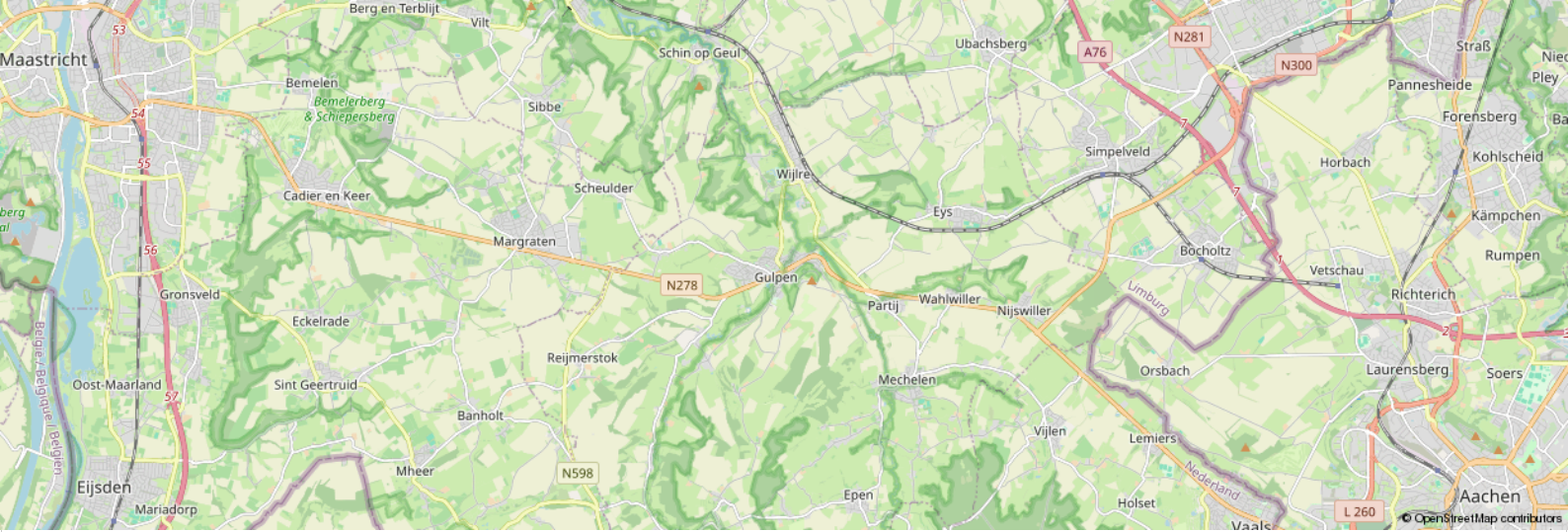
<p>12345</p> <p>— 25 —</p> <p>— 25 —</p> <p>— 25 —</p> <p>— 25 —</p> <p>— 25 —</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gulpen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4744</p>	
---	---	--	--

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 17 februari 2025
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 behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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 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



dionnemakelaars.nl