



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Prof. Cobbenhagenstraat 7
6271 BM Gulpen

€ 685.000,- 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 NRVt-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

Prof. Cobbenhagenstraat 7, 6271 BM Gulpen

Charmant wonen in één van de meest markante straatjes van Gulpen, heerlijk rustig en toch midden in het levendige centrum van het dorp, dat kun je zeer zeker in deze verrassend ruime en karakteristieke halfvrijstaande woning met diepe achtertuin en sfeervolle voortuin, achteringang en eigen parkeergelegenheid.

Aan de voorzijde oogt de authentieke gevel met blauwe luiken nog enigszins bescheiden, daarachter ontvouwt zich

een zeer ruim bemeten woonhuis van maar liefst 235 m2 woonoppervlak.

Het oorspronkelijke woonhuis ademt sfeer met onder meer hoge plafonds, de originele natuurstenenvloer en bordestrap in de hal.

Aan de achterzijde is in 2002 een forse aanbouw over twee woonlagen gerealiseerd, de leefruimtes gaan naadloos in elkaar over en de brede raampartij geven een uniek uitzicht over Gulpen en de aangrenzende Gulperberg.



Het grote balkon is je eerste buitenruimte om lekker lang buiten te kunnen tafelen.

De langgerekte woonkamer met parketvloer staat in open verbinding met de eetkamer voorzien van lichtstraat en glazen doorkijk in de vloer, tezamen vormen deze kamers een heerlijke leefruimte.

De keurige keuken is heel compleet uitgevoerd en biedt veel kastruimte, vanuit het raam kijk je weer mooi uit over Gulpen.

De verdiepingen tellen maar liefst vijf goed bemeten slaapkamers en een moderne badkamer met vrijstaand ligbad en inloopdouche.

In het souterrain vinden we diverse praktische kelders en de tuinkamer, de ideale "extra" kamer in huis.

Of je het nu gebruikt als thuiswerkplek, speelkamer voor de kinderen of als echt zomerverblijf, het kan allemaal.

De diepe tuin gesitueerd op Zuidoost is aangelegd in meerdere terrassen met gazons en aan de randen voorzien van kleurrijke beplanting.

Aan de achterzijde van de tuin heb je een dubbele parkeerplaats zodat je auto's altijd op eigen terrein gestald kunnen worden, deze is toegankelijk via de openbare parkeerplaats aan de Cobbejennegats.

Ook heb je een eigen pad aan de zijkant van je woning om achterom te komen.

Vanuit huis loop je binnen enkele passen naar het centrum voor een snelle boodschap of om een gezellig terrasje te pikken.

We concluderen: een veelzijdig object voor de liefhebber van karakteristiek wonen met een maatje meer, en dat op een wel heel bijzonder plekje.

Zonder twijfel, dit is een huis om verliefd op te worden!





Gulpen is letterlijk het hart van Heuvellandgemeente Gulpen-Wittem.

Dit sfeerrijke dorp met uitvalswegen naar Maastricht en Aken is de echte centrumkern, dat maakt het er prettig wonen.

Daar zijn vele redenen voor te noemen. 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, dat dichtbij de woning gelegen is, ervoor 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

Hardhouten kozijnen voorzien van dubbele beglazing

HR combi CV installatie, Vaillant, bouwjaar 2023, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)

Het dak is gerenoveerd in 2014, het is voorzien van geïsoleerde dakplaten en nieuwe dakpannen. Het platte dak is in 2016 van nieuwe bitumen dakbedekking voorzien.

De aanbouw aan de achterzijde is gerealiseerd in 2002

De badkamer, eetkamer en een deel van het souterrain is voorzien van vloerverwarming

De badkamer is vernieuwd in circa 2005, de keuken in circa 2010

Het balkon is vernieuwd in 2016

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Souterrain

Binnenhal met trapopgang, tegelvloer

Kelder I

Kelder II

Wasruimte met witgoedaansluiting

Tuinkamer voorzien van tegelvloer met vloerverwarming, dubbele tuindeuren

Toilet voorzien van hangend closet

Overkapping

Begane grond

Entree, hal met hardstenen vloer, meterkast en bordestrap

Gesloten keuken voorzien van aanbouwinstallatie met keramische kookplaat, afzuiging, oven, combi magnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser

Woonkamer voorzien van parketvloer

Eetkamer met hardstenen vloer, lichtstraat, dubbele tuindeuren naar het balkon

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een parketvloer

Badkamer voorzien van vrijstaand ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en hangend toilet

Tweede verdieping

Overloop

Slaap/hobbykamer IV met dakramen en laminaatvloer

Berging

Slaapkamer V met dakraam en parketvloer



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1830
Aantal kamers	0
...waarvan slaapkamers	0
Perceel	412 m ²
Woonoppervlakte	235 m ²
Overige inpandige ruimte	55 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	61 m ²
Verwarming	CV Ketel - Vaillant ecotec plus bouwjaar 2023 - de CV ketel is gehuurd, de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper
Energielabel	E
Ligging	aan rustige weg, in centrum, vrij uitzicht



**originele
natuur-
stenenvloer
en
bordestrap**



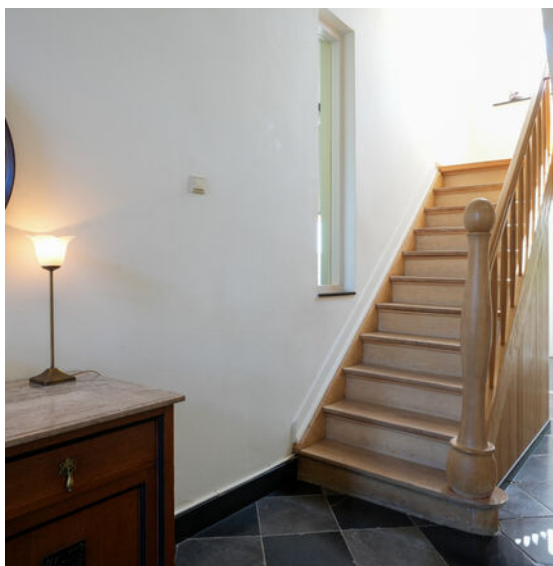






**eetkamer
voorzien van
lichtstraat en
glazen
doorkijk in
de vloer**





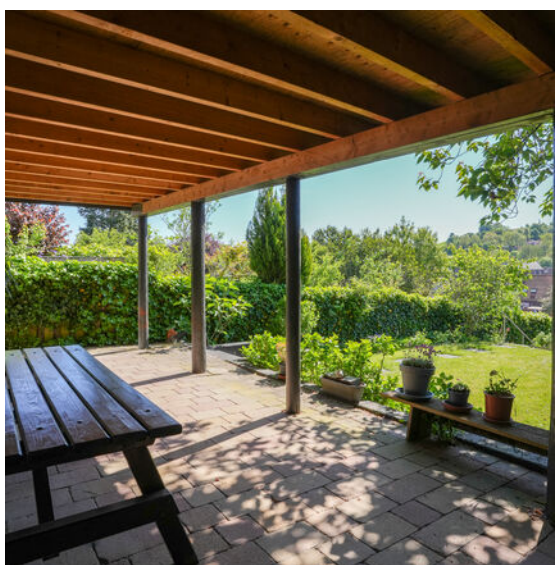














**de diepe tuin
is aangelegd
in meerdere
terrassen
met gazons**



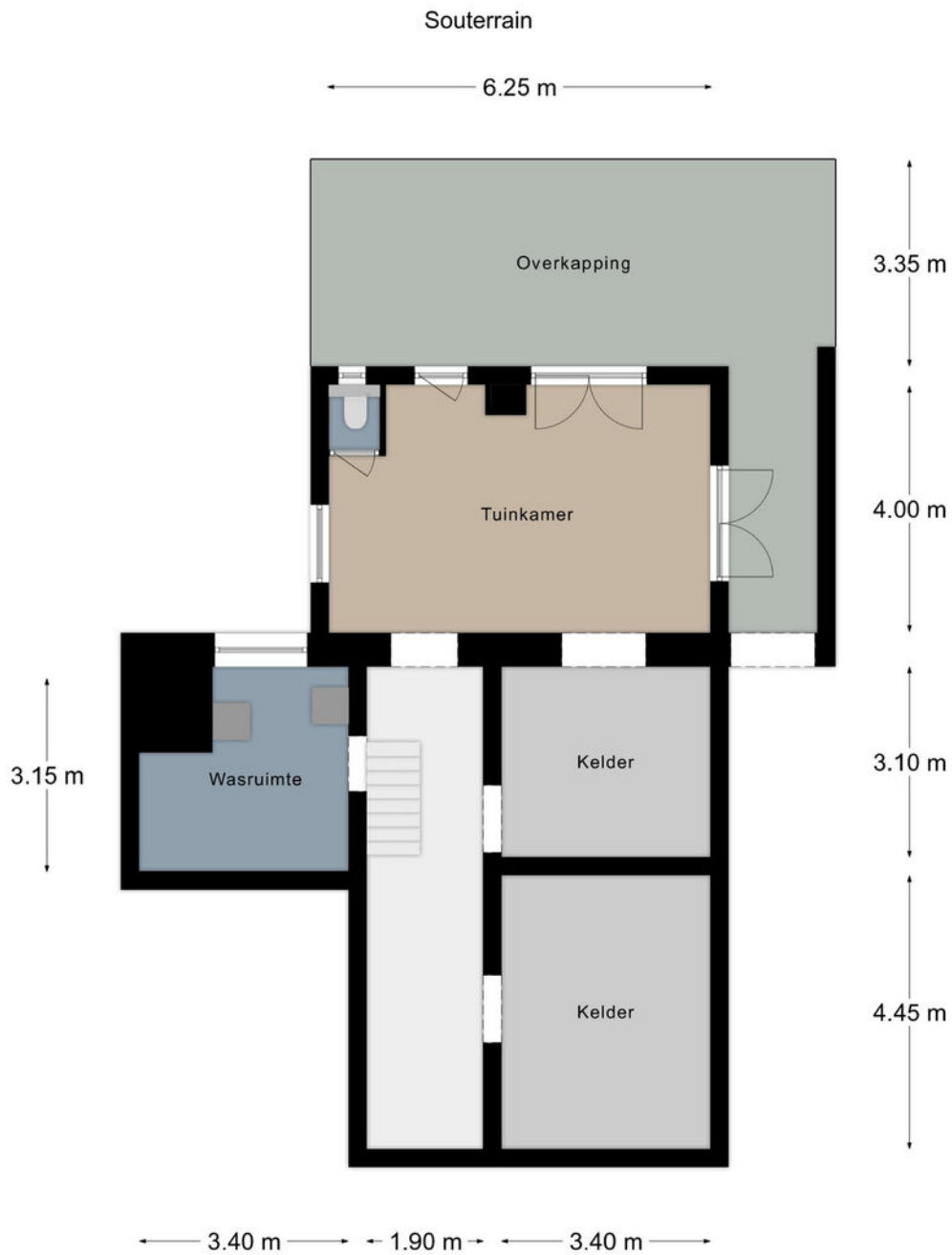




**vanuit het
raam kijk je
mooi uit over
Gulpen**

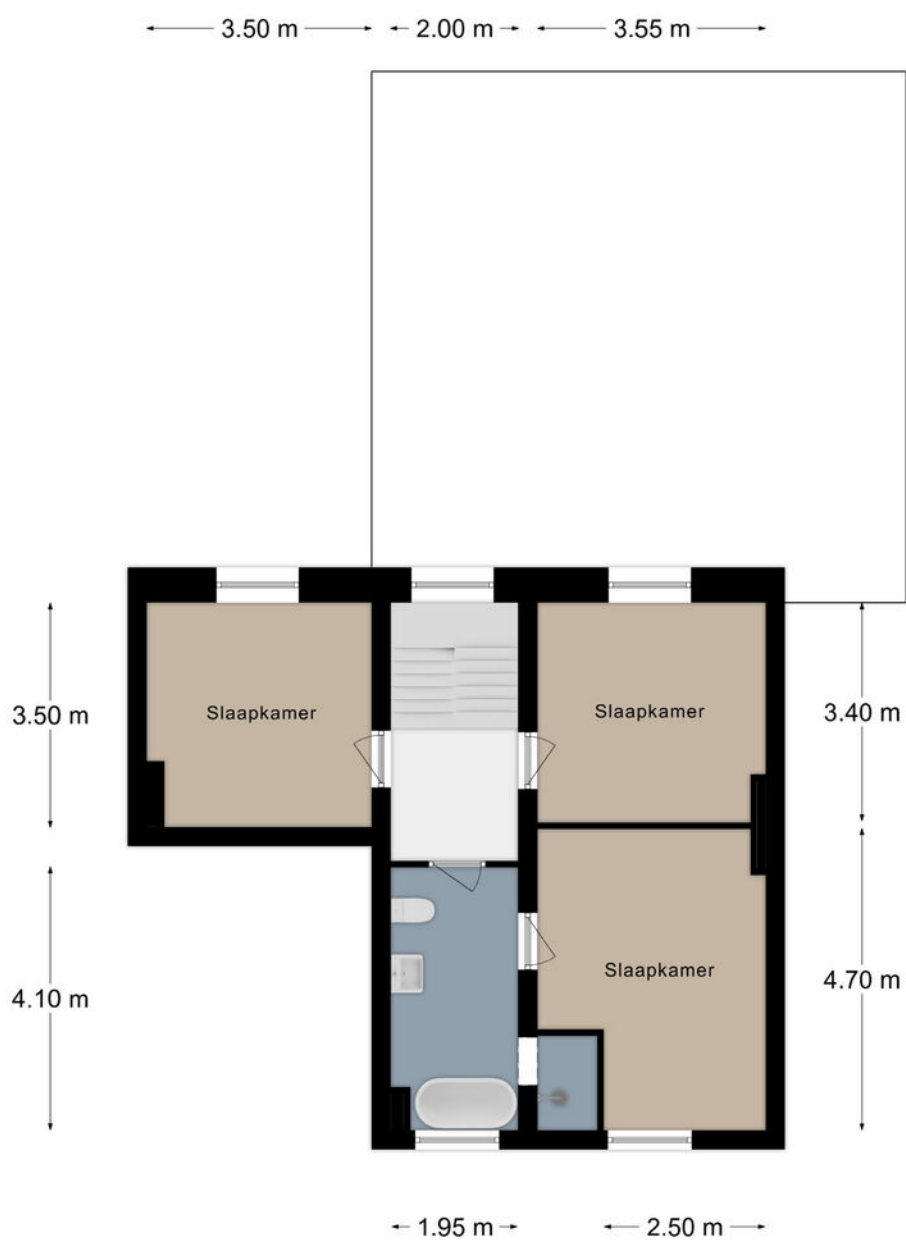


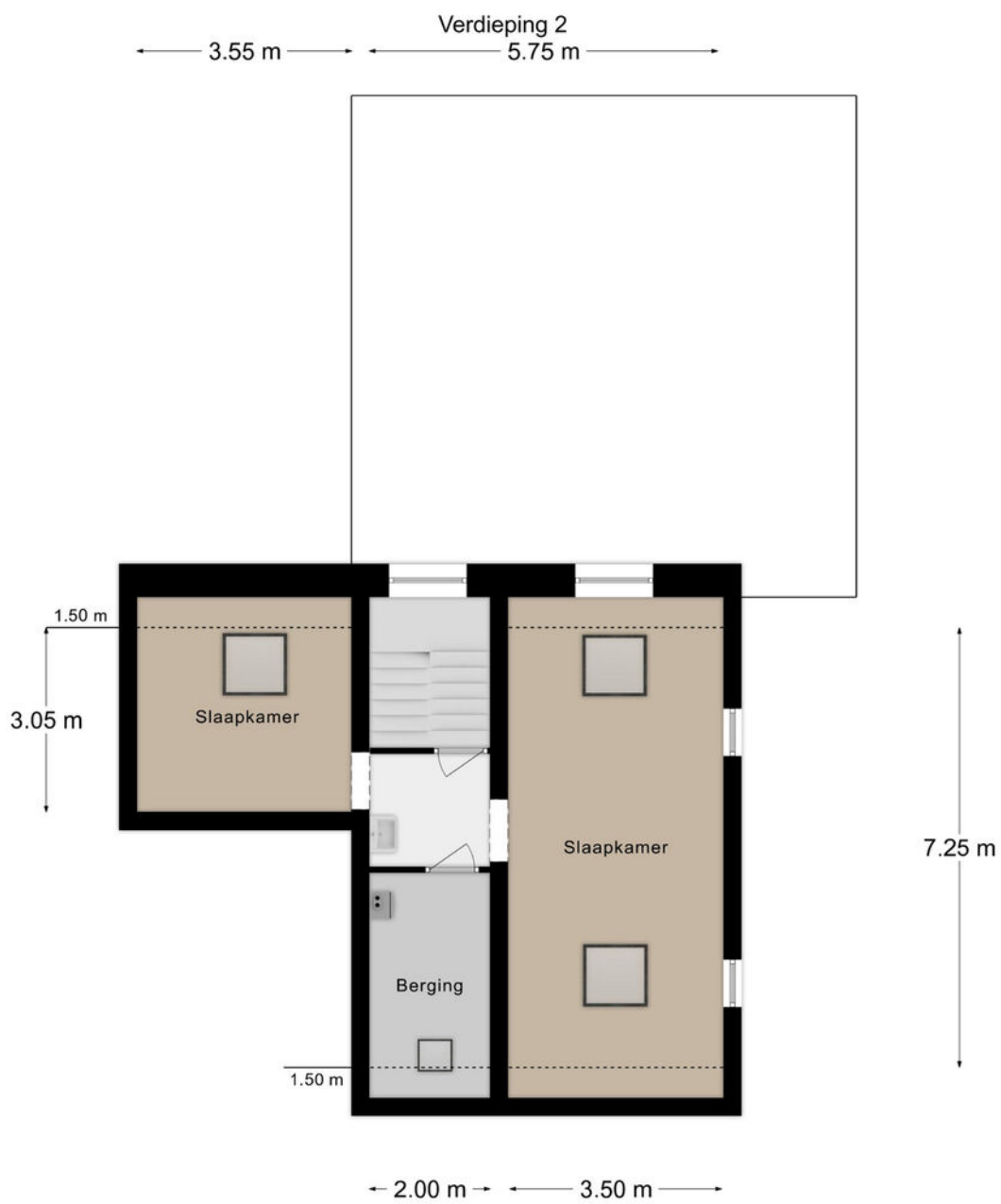
Plattegronden



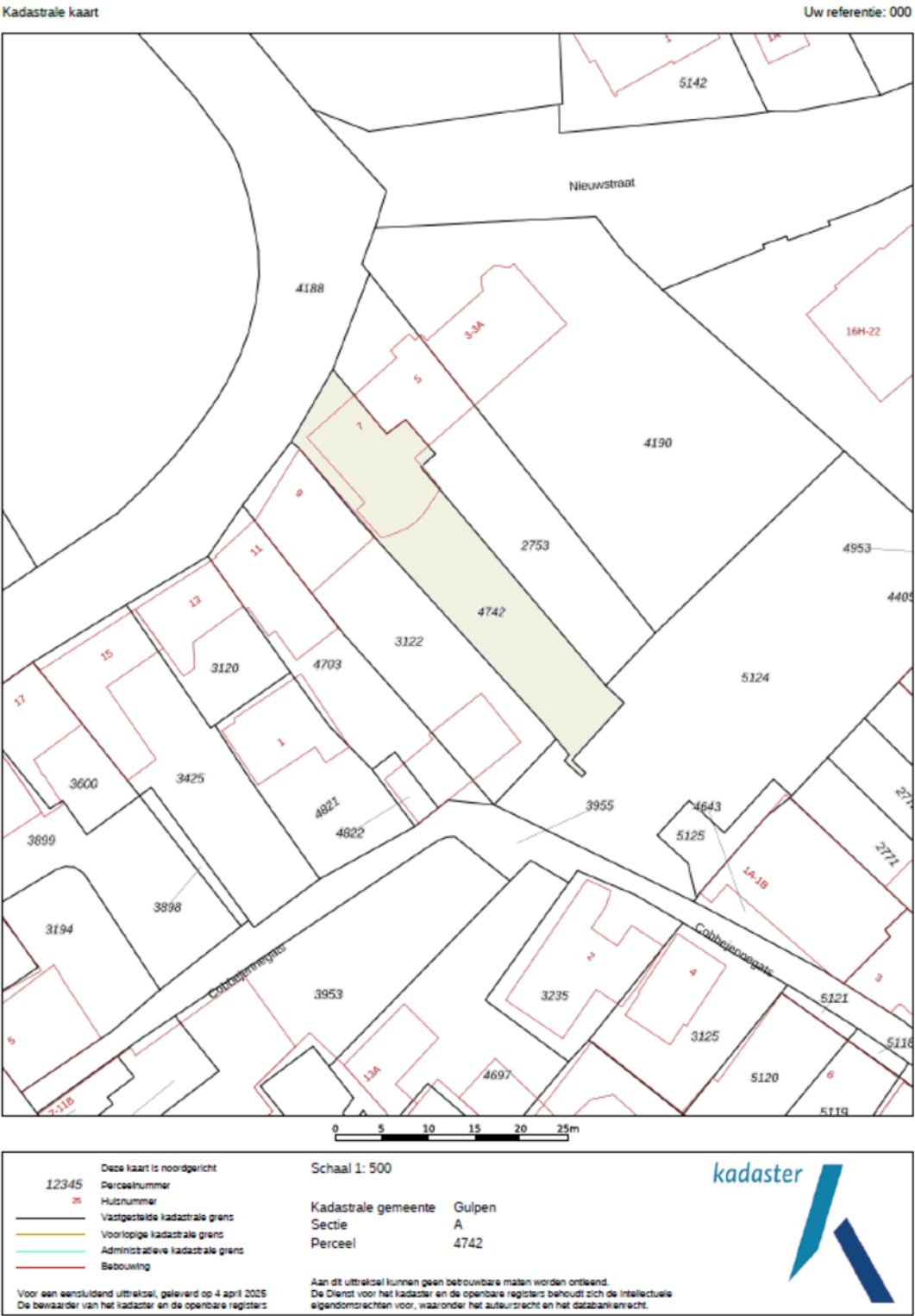


Verdieping 1





Kadastrale kaart



Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.





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 Lievense





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