



DIONNE
makelaars

TE KOOP



In het Diepe Broek 15
6271 AS Gulpen

€ 585.000,- 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 waardebepaling, 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

In het Diepe Broek 15, 6271 AS Gulpen

Wonen in het centrum van Gulpen en toch een schitterend vrij uitzicht vanuit je tuin? Een bescheiden woonhuis aan de voorzijde, maar eenmaal binnen een zee van ruimte?

Niet alleen een moderne afwerking, maar ook veel aandacht voor duurzaamheid?

Klinkt goed wat ons betreft, deze geschakelde twee-onder-een kapwoning heeft het allemaal te bieden.

Aanvang jaren negentig is deze aantrekkelijke woonwijk gerealiseerd, sindsdien is de woning steeds prima onderhouden, verbeterd en uitgebreid.

Er staat nu dan ook een instapklaar huis voor je klaar, met moderne keuken, ruime woonkamer met zit- en eetgedeelte, fijne serre, bijkeuken en inpandige garage op de begane grond. Op de verdiepingen vinden we drie goed bemeten slaapkamers en de nette badkamer.



De tuin is de kers op de taart, heerlijk rustig, keurig verzorgd en een 180 graden vrij uitzicht over het Heuvelland. De serre is in feite de naadloze verbinding tussen de woning en de tuin, waar je vrijwel het hele jaar plezier van zult hebben.

Als je de deur uitloopt, zijn er twee smaken. Je loopt zo het aantrekkelijke centrum van Gulpen in met alle voorzieningen en gezelligheid ofwel je vertrekt voor een fijne wandeling naar de groene weilanden die grenzen aan je achtertuin.

Ben je benieuwd naar alle ins en outs van dit huis? Kom dan zeker een kijkje nemen. Misschien wordt dit wel jouw nieuwe thuis!

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

De woning is grotendeels voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele HR beglazing, de verdieping is voorzien van rolluiken

Verwarming middels een Vaillant Aro Therm warmtepomp, warmwater voorziening middels Vaillant Aro Star elektrische boiler (bouwjaar 2023, eigendom)

De eerste en tweede verdieping zijn voorzien van airconditioning

Er zijn 14 zonnepanelen geïnstalleerd in 2020 en 8 zonnepanelen in 2023, deze zijn allen in eigendom

De kunststoffen dakbedekking van garage en bijkeuken is vernieuwd in 2024





Bijzonderheden

De gehele woning is geïsoleerd naar bouwjaar, energielabel A

Er is een laadpunt voor een elektrische auto naast de voordeur

De afgelopen jaren zijn er diverse verbeteringen aangebracht, te weten: aanbouw begane grond en verruiming garage, plaatsing serre, realisatie dakkapel, vernieuwde keuken en sanitair, plaatsing lichtstraat, gashaard, nieuwe vloerafwerking begane grond, traprenovatie, afwerking bijkeuken, kastenwand zolderetage

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast

Toiletruimte voorzien van hangend closet en fonteintje

Open keuken met moderne aanbouwinstallatie voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap, Quooker, koelkast, vaatwasser, combi-magnetron en stoomoven

Woonkamer met gashaard, voorzien van doorlopende PVC-vloer en separate eethoek

Bijkeuken met keukenblok met oven, magnetron en koelkast.

Kastenwand en aansluiting witgoedapparaten

Garageberging met openslaande poort

Eerste verdieping

Overloop met op maat gemaakte kastenwand

Slaapkamer I

Slaapkamer II

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking

Badkamer met tegelvloer en elektrische vloerverwarming, voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel, hangend closet en designradiator

Tweede verdieping

Overloop met vloerbedekking, bergkast en standplaats CV installatie

Slaapkamer III met laminaatvloer, dakkapel en inbouwkastenwand



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1992
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	337 m ²
Woonoppervlakte	151 m ²
Overige inpandige ruimte	13 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	35 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Verwarming	warmtepomp, bouwjaar 2023, eigendom Vaillant Aro Therm
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, HR glas
Energie label	A
Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht
Ligging tuin	noordoost









FOTOS







Slaapkamer I













**Verbinding
huis en tuin
d.m.v. serre**







**Vrij uitzicht
op het
prachtige
Heuvelland**





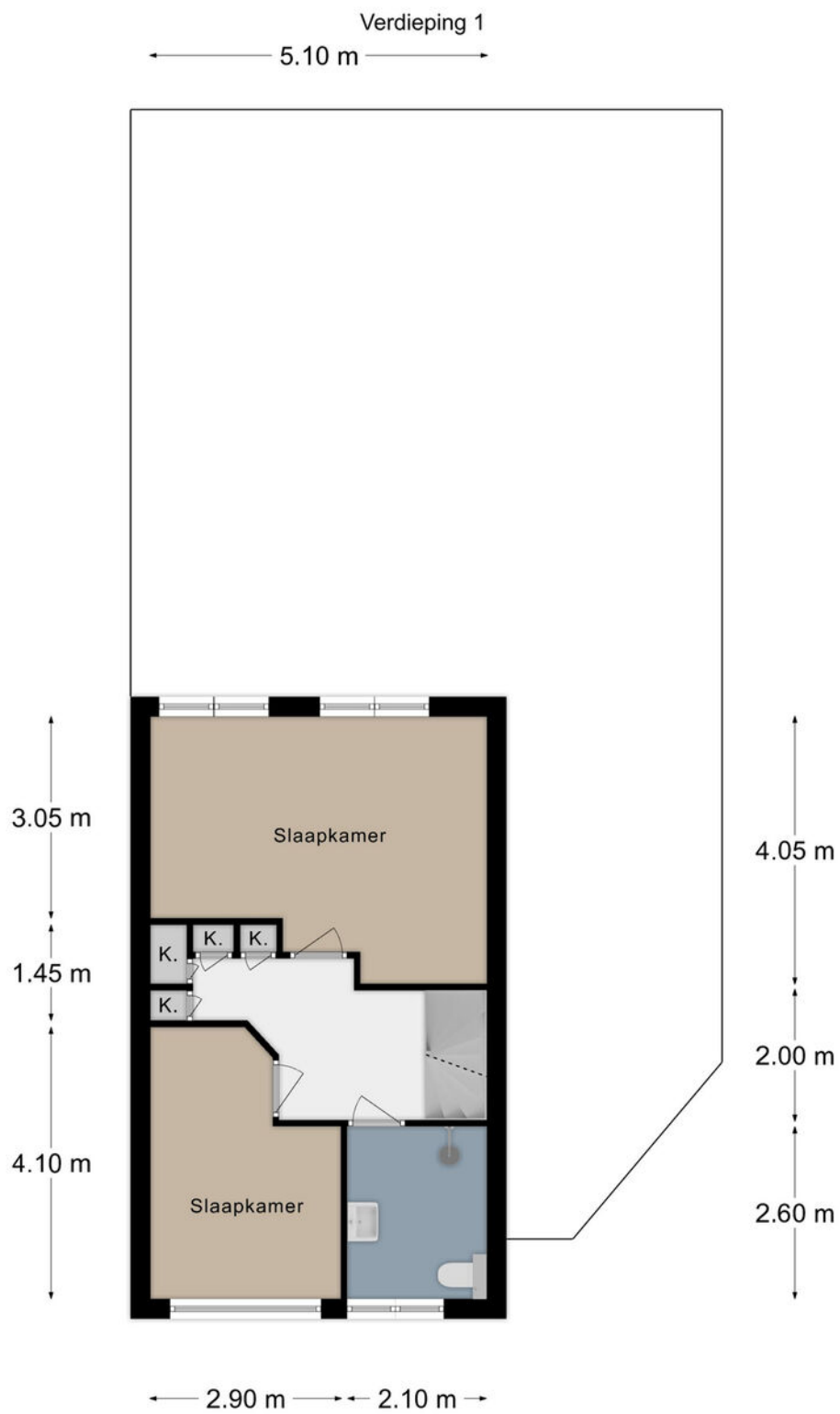
PHOTO



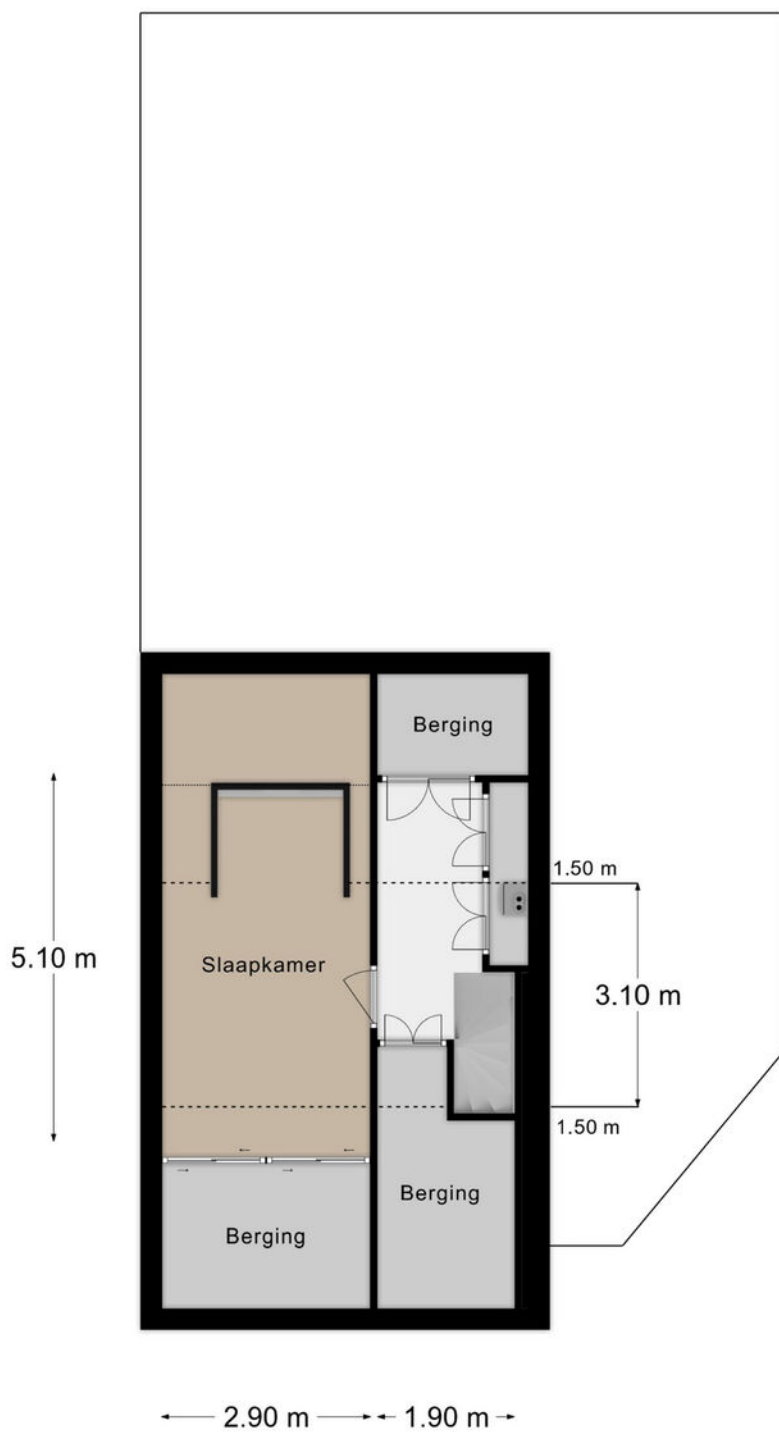


Plattegronden





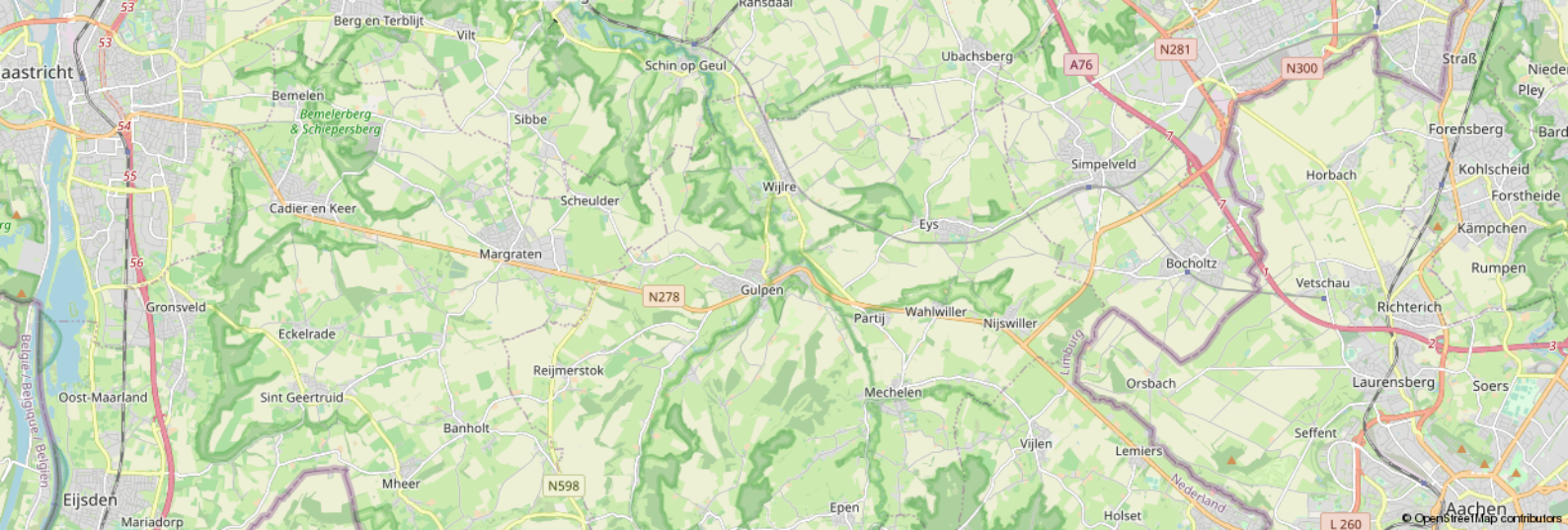
Verdieping 2



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 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