



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Ringweg 19
6271 AJ Gulpen

€ 675.000,- 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

Ringweg 19, 6271 AJ Gulpen

Een vrijstaand jaren dertig huis, boordevol sfeer en karakter, voorzien van een royale tuin, prachtig loungeterras en inpandige garage gelegen nabij het centrum van Gulpen op een heel fijn plekje.

Aan de Ringweg herkennen we diverse karakteristieke woningen uit de jaren dertig, huisnummer 19 is er een prachtig voorbeeld van met mooie stijlkenmerken zoals een erker met balkon aan de voorzijde,

een fraaie overdekte entree, de originele olmenhoutentrap en de woonkamer ensuite met schuifdeuren.

De eigenaren hebben door de jaren steeds met veel respect voor het pand verbeteringen uitgevoerd aan de woning, waardoor er nu een heel sfeervol familiehuis klaar staat voor een nieuwe generatie.

Zowel aan de achterzijde als aan de zijkant van de woning heeft het pand een ruim perceel, waardoor je volop



tuinruimte beschikbaar hebt.

Een groen gazon met meerdere terrassen zorgt er voor dat je op ieder moment van de dag een plekje in de zon óf schaduw kunt opzoeken.

Een echte eyecatcher is het heerlijke loungeterras met zonnenscherm aan de zijkant van de woning, waar je in alle privacy kunt zitten. Ook is het meteen de verbinding naar de woning in, het is een absolute aanwinst voor het object.

De woning is aan de achterzijde bereikbaar, daar geeft een lange kiezeloprit toegang tot de inpandige garage.

Als we de woning naar binnen stappen maakt de entreehal meteen indruk, de glas in lood ramen, de authentieke plavuísjes en olmenhouten trap zetten meteen de toon.

Vervolgens heeft de begane grond een heerlijke leefruimte met een woonkamer ensuite, eetkamer met dubbele terrasdeuren en een echte leefkeuken. De eerste verdieping herbergt drie fijne slaapkamers, een moderne badkamer en separaat toilet.

Via de vaste trap lopen we naar de tweede verdieping, daar ligt een grote zolderruimte en mansardekamer. De hoge nok, dakkapellen en dakramen zorgen er voor dat je nog alle kanten op kunt met deze etage, denk aan extra slaapkamers, werkruimte of hobbyplek.

De ligging aan de rand van Gulpen is verrassend rustig, natuurlijk loop ook je zo het levendige centrum van het dorp in om een snelle boodschap te doen of een lekker terrasje te pikken.

Zie jij jezelf wel wonen in dit karaktervolle huis? Dan kom zeker sfeer proeven tijdens een bezichtiging.



Omschrijving

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

Houten kozijnen voorzien van enkele beglazing, het schilderwerk is uitgevoerd in 2025

Aluminium dubbel openslaande deuren voorzien van HR++ beglazing, 2020

Het platte dak is in 2009 vernieuwd inclusief isolatie

Het hoofddak is geïsoleerd met 100 mm ecologische isolatieplaten (Pavatex Pavatherm)

Airconditioning in woon- en eetkamer

Elektrische vloerverwarming in badkamer, toilet begane grond is voorzien van een elektrische radiator

HR combi CV installatie, bouwjaar 2018, eigendom, 13 zonnepanelen, installatiejaar 2020, eigendom, in 2023 is de meterkast uitgebreid en verzwakt

De badkamer en het toilet begane grond zijn vernieuwd in 2024

Het loungeterras met zonnescherm en berging aan de onderzijde zijn gerealiseerd in 2021



Globale indeling

Souterrain

Kelder I met trapopgang

Kelder II

Inpandige garage voorzien van dubbele aluminium poort

Wasruimte met enkele deur naar de tuin

Berging (buitenom bereikbaar, gelegen onder het loungeterras)

Begane grond

Overdekte entree met glas in loodramen

Entreehal met authentieke plavuizenvloer, meterkast, olmenhouten trap

Toilet voorzien van hangend closet en fontein met elektrische radiator

Woonkamer met erker, planken vloer, airconditioning en dubbele ensuite deuren

Eetkamer met dubbel openslaande deuren naar het loungeterras, plankenvloer, airconditioning

Open leefkeuken voorzien van plavuises, kookeiland voorzien van falcon fornuis met 6 pits gasfornuis en 3 ovens, afzuigkap, dubbele koelkast, vaatwasser, hardstenen blad

Eerste verdieping

Overloop voorzien van planken vloer

Separaat toilet voorzien van staand closet

Slaapkamer I

Slaapkamer II met balkon

Slaapkamer III met erker balkon

De slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking

Badkamer voorzien van inloopdouche en dubbel wastafelmeubel, elektrische vloerverwarming

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping voorzien van twee dakkapellen en Velux dakramen, houten dakbeschot geïsoleerd met thermische platen

Mansardekamer voorzien van dakkapel



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1936
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	650 m ²
Woonoppervlakte	147 m ²
Overige inpandige ruimte	63 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	34 m ²
Externe bergruimte	18 m ²
Verwarming	CV Ketel - Remeha Avanta bouwjaar 2019 - eigendom
Isolatie	dakisolatie
Energielabel	F
Ligging	in centrum
Ligging tuin	noord



**entreehal
met glas in
lood ramen,
authentieke
plavuisjes en
olmenhouten
trap**





FOTOS

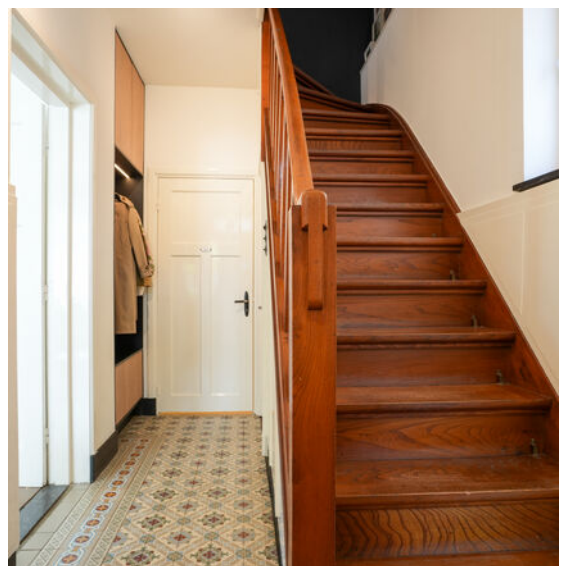


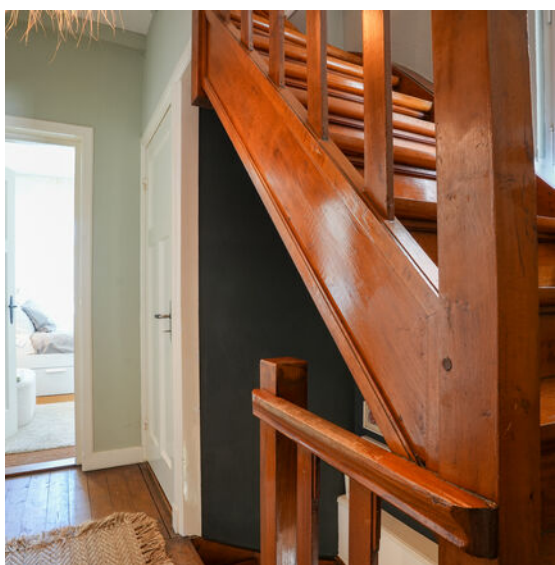




heerlijke
leefkeuken







PHOTOS





PHOTOS









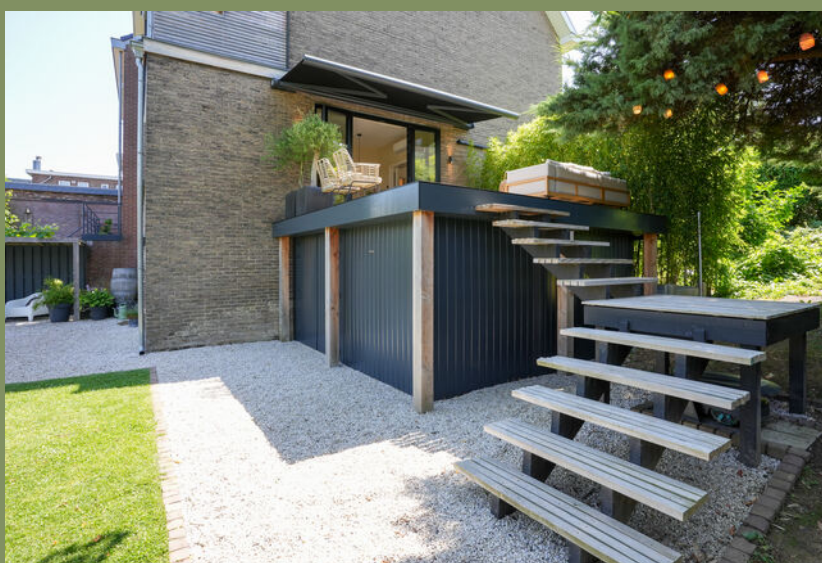


PHOTO





heerlijk
loungeterras
met
zonnenscherm





PHOTO





PHOTO









FOTOS





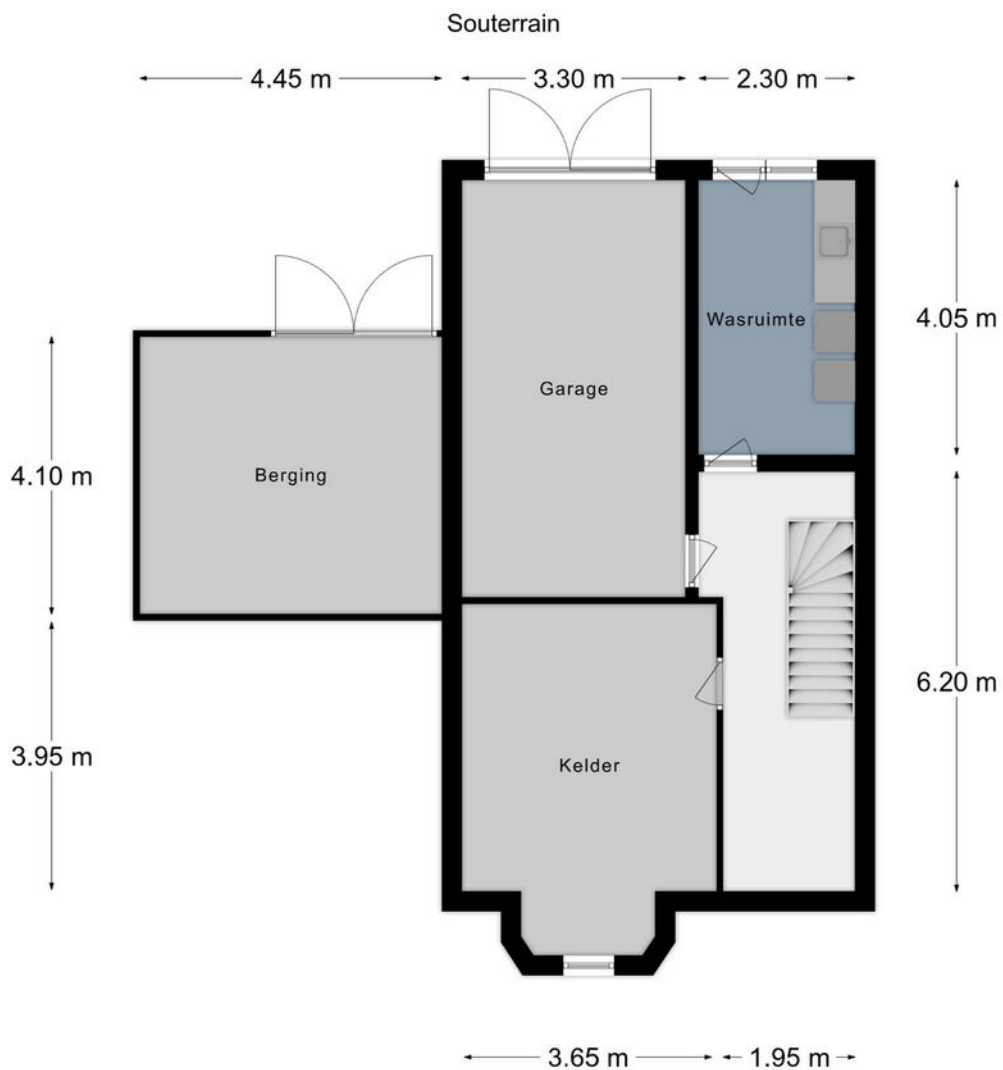
PHOTO



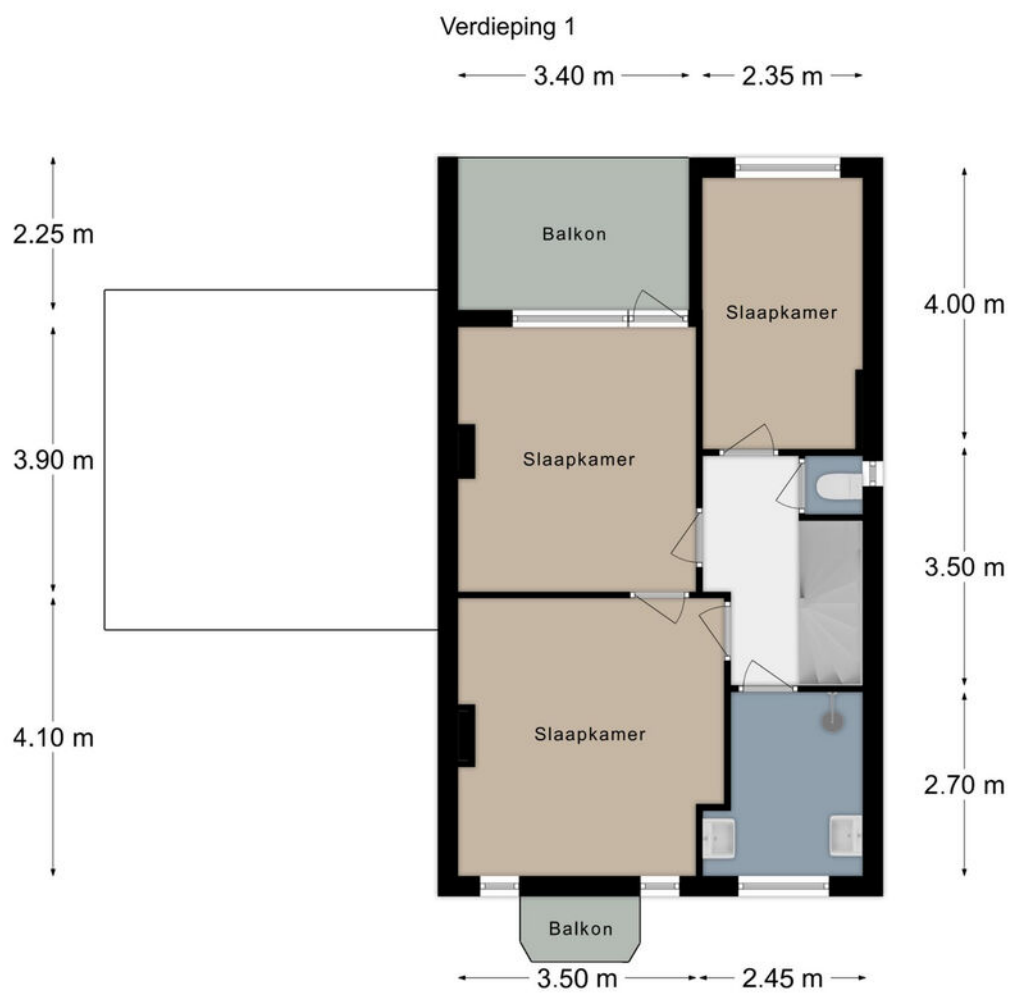
**erkerbalkon
en uitzicht
over de tuin**

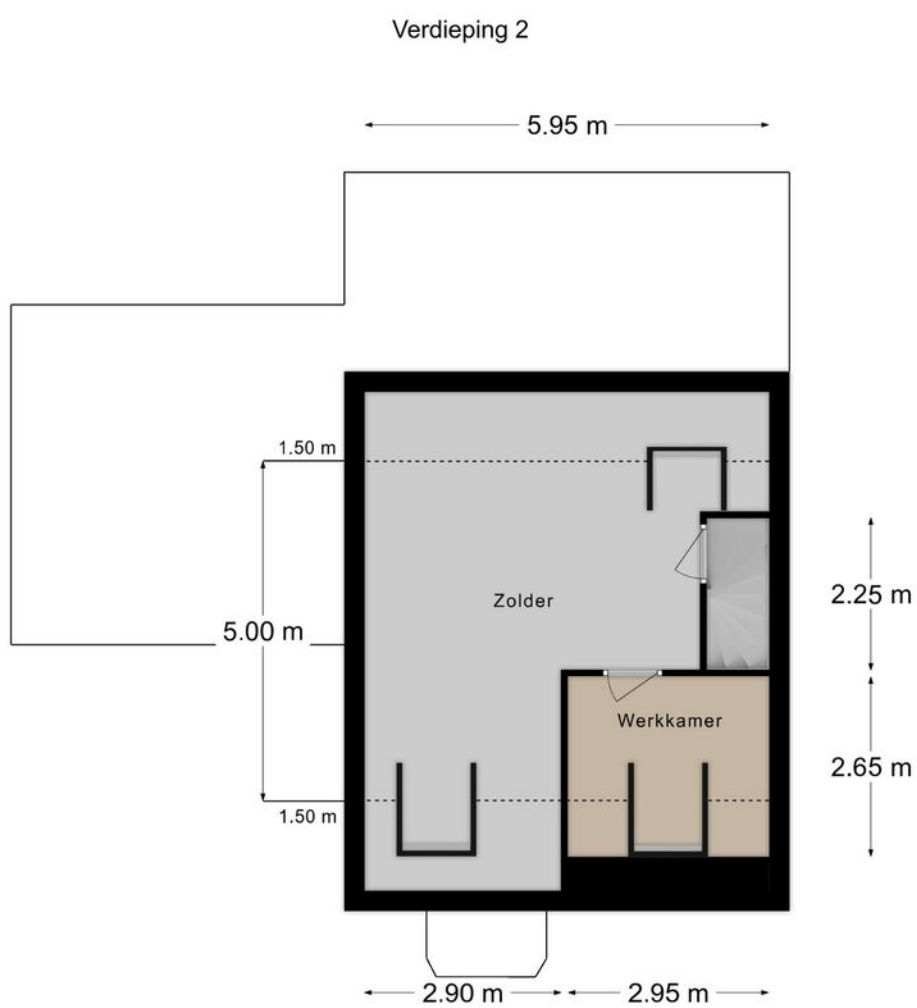


Plattegronden

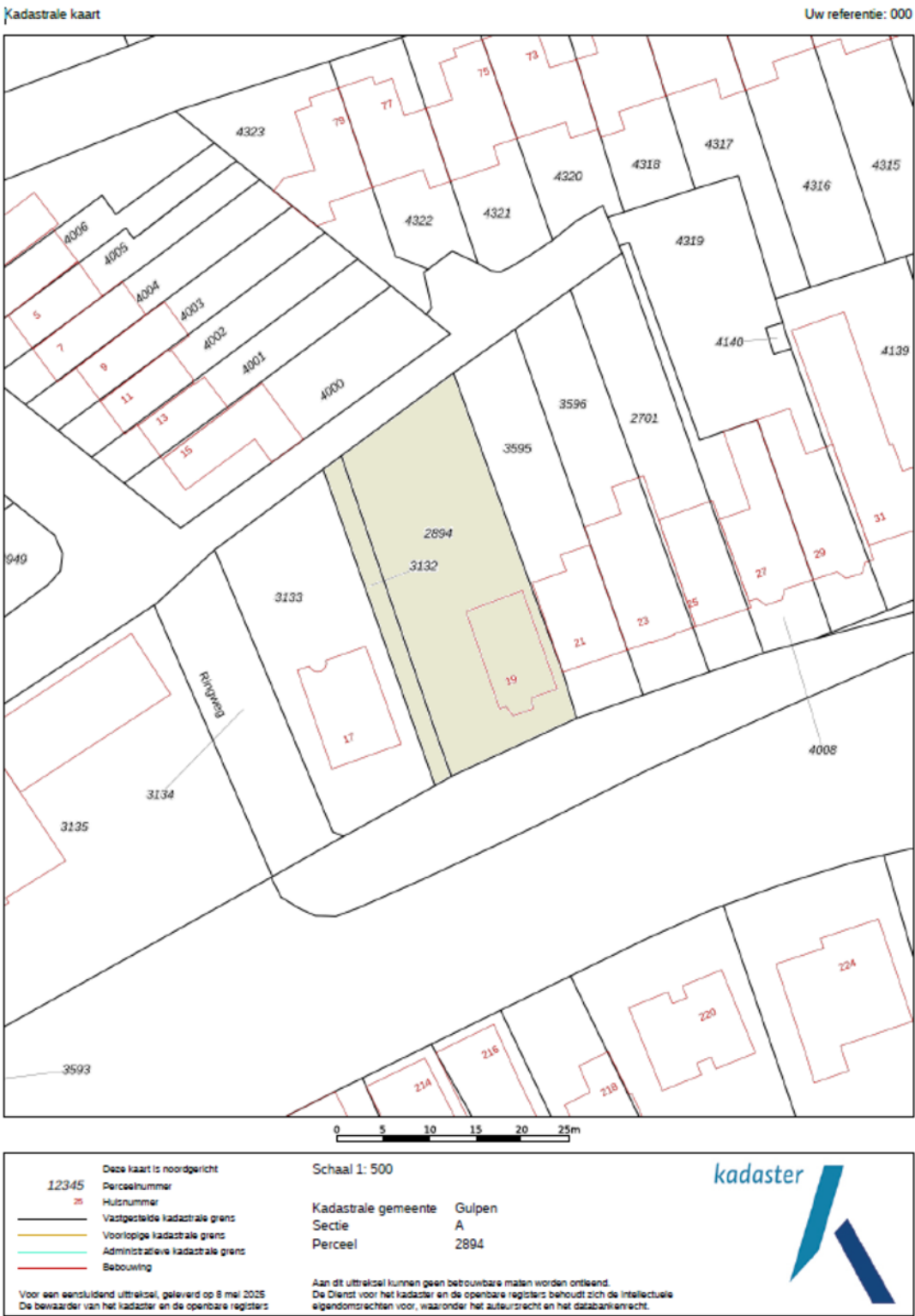








Kadastrale kaart

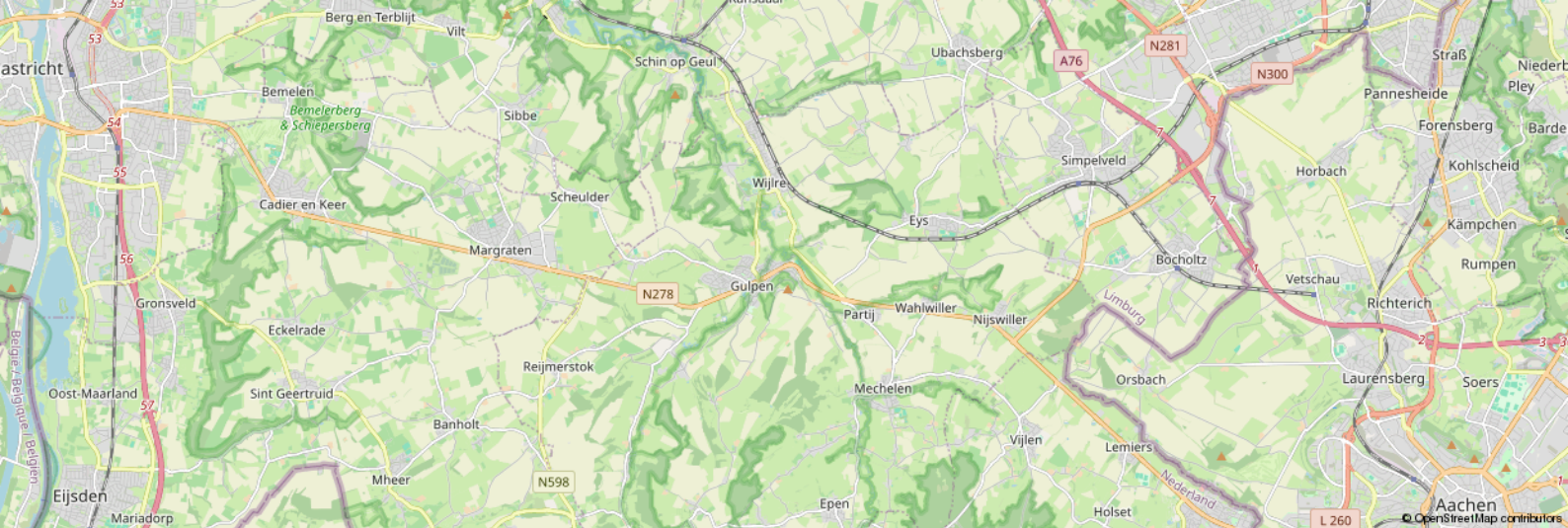


Aantekeningen

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



dionnemakelaars.nl