



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Kiewegracht 8A
6271 BN Gulpen

€ 250.000,- 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

Kiewegracht 8A, 6271 BN Gulpen

Een karakteristieke halfvrijstaande woning met balkon en buitenberging, gelegen aan de rand van Gulpen met uitzicht over het Geuldal.

Je profiteert van het uitzicht naar de schoonheid van het Limburgse landschap en wandelt ook zo naar het levendige centrum van Gulpen in voor al je voorzieningen.

Dit speelse woonhuis heeft de indeling zodanig aangepast dat je optimaal kunt genieten van de prachtige zichtlijnen van

de locatie, de woonverdieping vinden we dan ook op de eerste etage.

De lichte leefruimte met aan alle zijden ramen heeft een aangenaam woongedeelte en een open keuken die in 2025 vernieuwd is, er staat een moderne inbouw keuken voor je klaar en er is genoeg plek voor een gezellige eethoek.

Het gerenoveerde zonneterras gelegen op het Zuiden is een fijne plek om buiten te vertoeven.



Een plekje vanwaar je optimaal kan genieten van de zon en de omgeving. Het uitzicht op de Geul en het Geuldal aan de voorzijde en de Dolsberg aan de achterzijde geeft het gevoel van landelijk wonen.

De begane grond heeft een ruime slaapkamer en gerenoveerde badkamer te bieden, vervolgens zijn er op de tweede verdieping nog eens twee slaapkamers te vinden voorzien van dakkapellen.

De aangebouwde buitenberging biedt voldoende mogelijkheid voor het stallen van fietsen.

De woning combineert de voordelen van een appartement en een natuurgebied op 150 meter afstand.

Kortom, een fijne woning met sfeer, ideaal voor starters, alleenstaanden of als pied à terre.

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 keuken en keukenvloer zijn vernieuwd in 2025

HR combi CV, Vaillant Ecotec Plus, installatiejaar 2025, eigendom

In 2023 is het balkon volledig vernieuwd

De woning is voorzien van houten kozijnen met vrijwel volledig dubbele beglazing

De kozijnen zijn voor het laatst geschilderd in 2019

De woning beschikt over energielabel E

De meterkast is vernieuwd in 2025 en voorzien van drie fasen stroom

De inboedel kan (indien gewenst) worden overgenomen

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane Grond

Overdekte entree, hal met meterkast en trappenhuis

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Berging met CV installatie en witgoedaansluitingen

Badkamer voorzien van douche en wastafel

Slaapkamer I voorzien van laminaatvloer

Buitenberging

Eerste Verdieping

Woonkamer voorzien van eiken parketvloer, schouw met houtkachel en toegang tot balkon

Open keuken voorzien van plavuizenvloer, aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: inductiekookplaat, RVS afzuigkap, combi oven, koelkast, vaatwasser

Eetgedeelte met eiken parketvloer, open trap naar de tweede verdieping

Tweede Verdieping

Hobby/slaapkamer II voorzien van laminaatvloer, dakkapel

Slaapkamer III voorzien van laminaatvloer, dakkapel



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1912
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	57 m ²
Woonoppervlakte	99 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	13 m ²
Externe bergruimte	3 m ²
Verwarming	CV Ketel - Vaillant Ecotec Plus Bouwjaar 2025 - Eigenodm
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Energie label	E
Ligging	aan drukke weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Ligging tuin	zuid









PHOTO











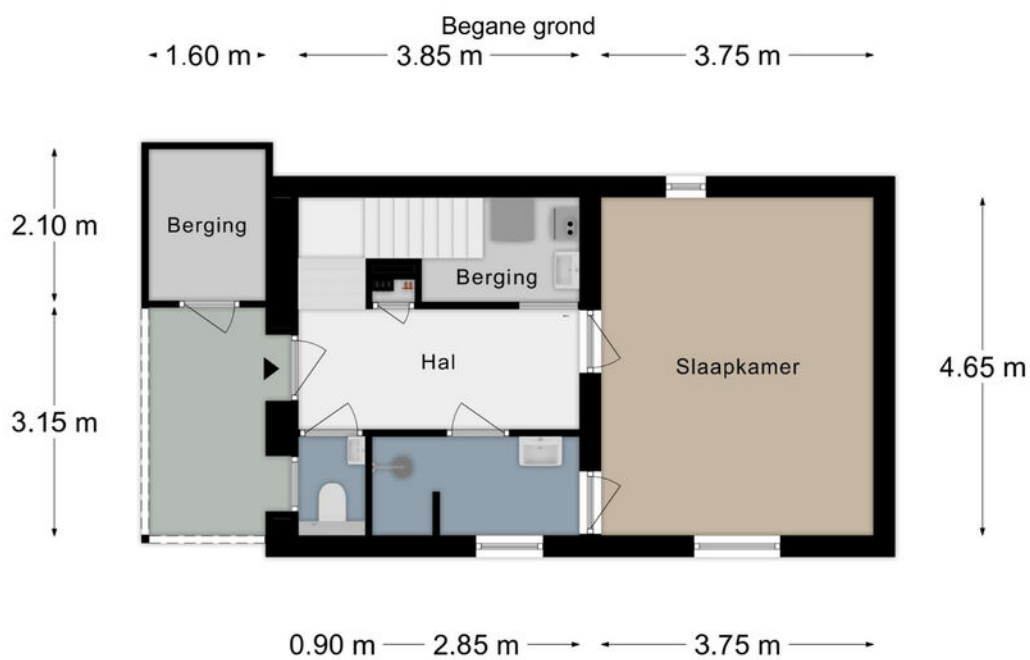


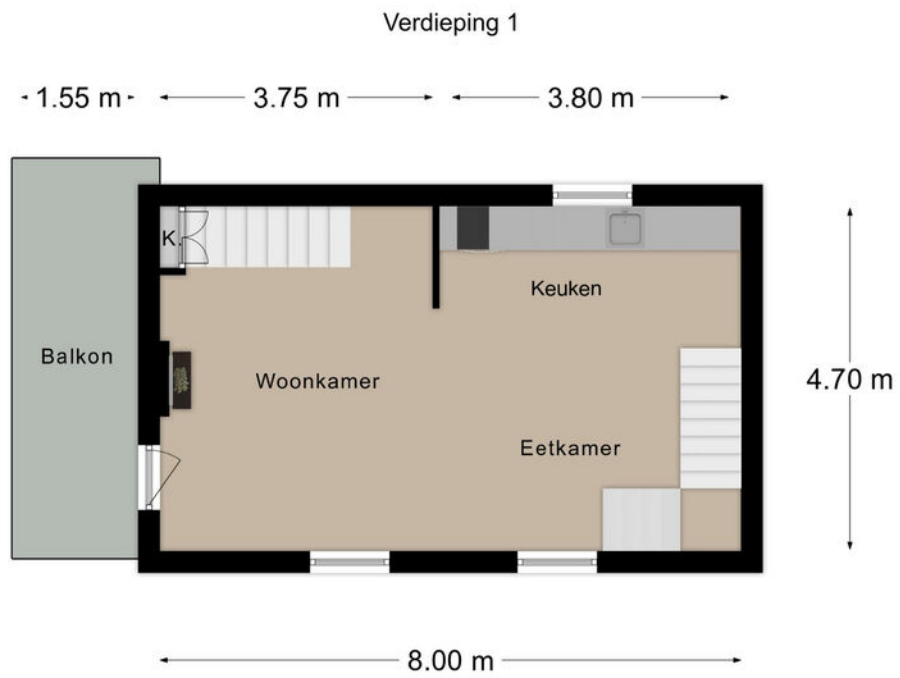


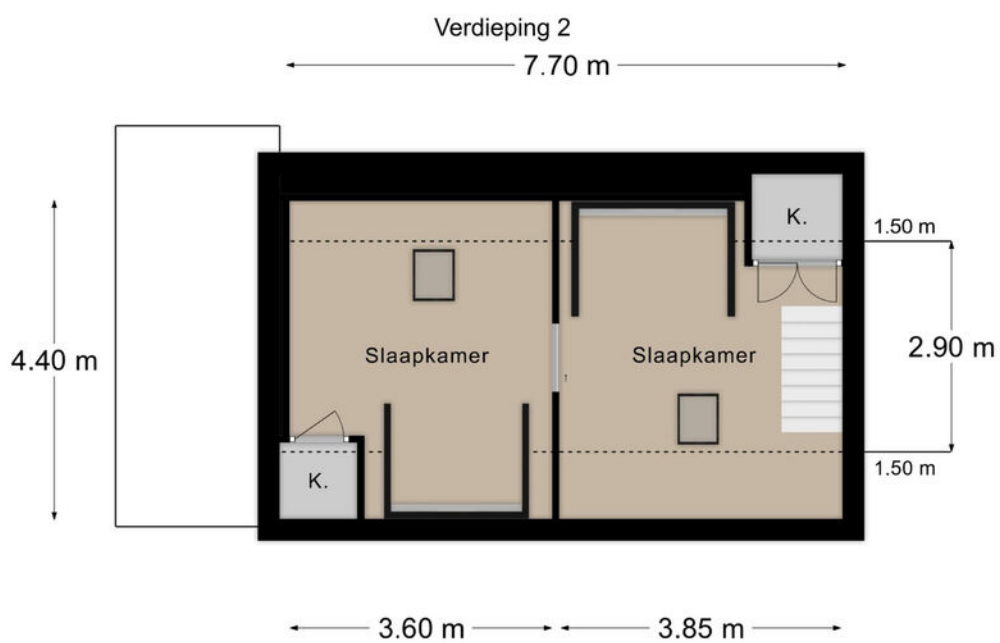




Plattegronden







Uw referentie: 000



12345 Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 september 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.

Schaal 1: 500
 Kadastrale gemeente Gulpen
 Sectie D
 Perceel 205

Aan dit uittreksel kunnen geen bebouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

kadaster



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