



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Aardaker 11
6271 EK Gulpen

€ 798.000,- 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

Aardaker 11, 6271 EK Gulpen

Gelegen aan de Aardaker, onderdeel van villawijk Gulpen West, nabij het aantrekkelijke centrum alsook de Heuvelachtige natuur ligt deze zeer ruim bemeten semibungalow met inpandige garage, sfeervolle tuin en verwarmd zwembad.

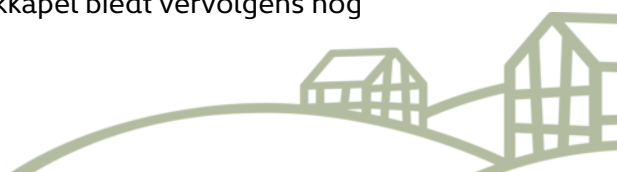
Een perfecte plek om extra ruim te wonen met je gezin, je eigen thuishkantoor in te richten en logees te ontvangen.

Voorzien van energielabel A+ en doorlopend uitgevoerd onderhoud is

dit je solide en toekomstbestendige potentiële nieuwe thuisbasis.

Op de begane grond is het volledige woonprogramma voorzien met onder meer een prettige woonkamer met grote raampartijen die een mooie doorkijk geven naar het Heuvelland, een semi open keuken aan de tuinzijde en maar liefst vier slaapkamers en moderne badkamer in de slaapvleugel.

De multifunctionele verdieping met grote dakkapel biedt vervolgens nog



eens drie kamers, een badkamer en diverse bergingen.

Daar heb je dan ook alle plek voor extra slaapkamers, een ruime thuiswerkplek of misschien wel een studio voor een opgroeiend kind of logees.

Het uitzicht vanuit de dakkapel is werkelijk prachtig.

In het souterrain vinden we de grote garage waar je meerdere auto's kunt stallen en al je spullen een plek krijgen.

Aan de achterzijde betreden we eerst het intieme patioterras, dé plek om aan een lange tafel met heel de familie te genieten van een lange zomeravond.

De volgroeide beplanting geeft de aansluitende tuin, die gesitueerd is op zuidwest, een goede privacy.

Als kers op de taart ligt er in de tuin een heerlijk zwembad, verwarmd middels warmtepomp zodat je een groot deel van het jaar een lekkere duik kunt nemen of je dagelijkse baantjes kunt trekken.

Aan de slaapvleugel van de woning ligt nog een klein terras waar je in de ochtendzon de dag kunt starten met een kop koffie.

Deze semi bungalow in XL formaat is van alle markten thuis, het zal je hier aan niets ontbreken om je eigen familiehistorie te schrijven.

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 met onder meer supermarkten, bakkers, slagers, speciaalzaken en leuke kledingboetiekjes. Maar ook basis en voortgezet onderwijs, kinderopvang en medische voorzieningen zijn aanwezig.

Tenslotte zorgt het busstation er voor dat vanuit Gulpen alle kanten op gereisd kan worden met openbaar vervoer. Natuurlijk reis je ook snel met de auto naar uitvalswegen en steden als Maastricht, Aken en Heerlen.

Naast deze praktische voordelen heeft Gulpen ook veel sfeer en gezelligheid te bieden. In het centrum zijn vele horecazaken te vinden in alle soorten en maten, 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

Bouwjaar 1993

Energielabel A+

De dakkapel aan de voorzijde is geplaatst in 2013

Kunststoffen kozijnen voorzien van grotendeels HR++ glas, overig HR+ en dubbele beglazing, één houten kozijn

Hybride warmtepomp (Remeha Elga Ace 6KW, bouwjaar 2024, eigendom) in combinatie met HR combi CV ketel (Remeha, geplaatst in 2025, eigendom)

Spouwisolatie, dakisolatie en vloerisolatie

Zeer lage energiekosten (minder dan € 100,- per maand incl. het verwarmen van het zwembad)

Begane grond is geheel voorzien van parketvloer, zowel woon- als slaapvleugel

Patioterras is voorzien van elektrisch zonnescherm

Aanvaarding in overleg





Vervolg bijzonderheden

33 zonnepanelen:

- 12 panelen, installatiejaar 2019, 3700 Wattpiek
- 16 panelen, installatiejaar 2022, 5900 Wattpiek
- 5 panelen, installatiejaar 2024, 2075 Wattpiek

Het pand is voorzien van een alarminstallatie, inclusief drie gekoppelde rookmelders (2024)

De apparatuur van de keuken is grotendeels vernieuwd in 2024/2025



Globale indeling

Souterrain

Inpandige garage met automatische sectionale poort, trapopgang naar de begane grond

Begane grond

Entree, hal met natuurstenen vloer, meterkast,

Toilet voorzien van zwevend closet en fonteintje

L-vormige woonkamer voorzien van parketvloer, grote raampartijen, gashaard en studiehoek

Semi open keuken voorzien van spoeleiland met vaatwasser en kokend waterkraan, de keukenopstelling aan de muur is voorzien van inductiekookplaat, combi oven, koelkast en diepvries.

Dubbele tuindeuren geven toegang naar het patioterras en de tuin

Tussenhal en slaapkamers zijn voorzien van parketvloer

Slaapkamer I voorzien van rolluiken en dubbele deuren naar het patioterras

Slaapkamer II

Slaapkamer III met enkele deur naar het zijterras

Slaapkamer IV

Badkamer voorzien van dubbele wastafel, inloopdouche, ligbad en vloerverwarming

Verdieping

Overloop met bergruimte

Slaapkamer I met dakraam

Praktische kamer II met dakraam, witgoed aansluitingen en verwarmingsinstallatie

Slaap/werkkamer III met dakkapel

Bergkamer I

Bergkamer II

De bergkamers zijn eenvoudig om te vormen tot slaapkamers door het plaatsen van dakramen

Badkamer voorzien van dubbele wastafel, douche en staand closet

Opslagruimte



Kenmerken

Soort woning	villa
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1993
Aantal kamers	10
...waarvan slaapkamers	5
Perceel	661 m ²
Woonoppervlakte	232 m ²
Overige inpandige ruimte	49 m ²
Verwarming	warmtepomp
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	A+
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	zuidwest









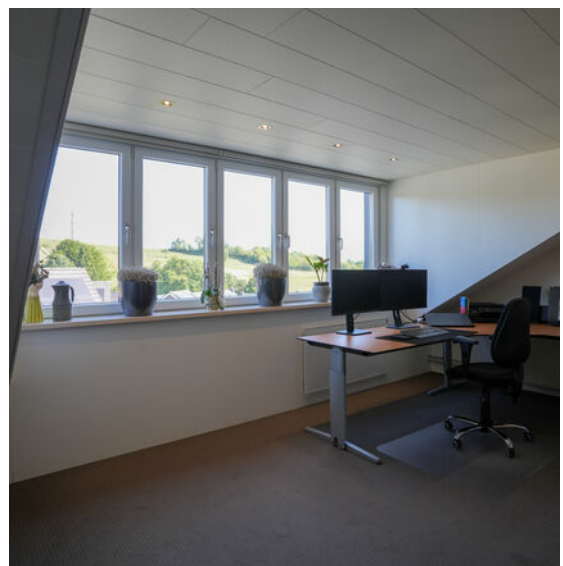


PHOTO







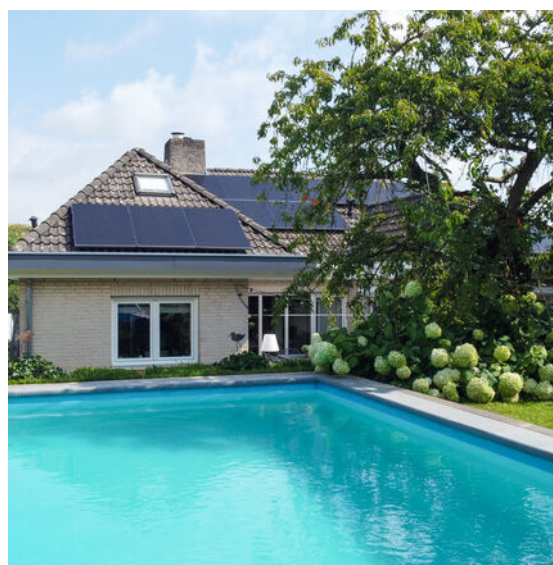
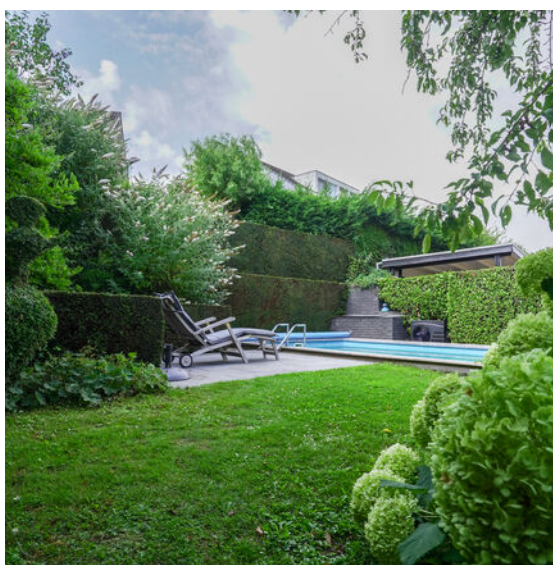
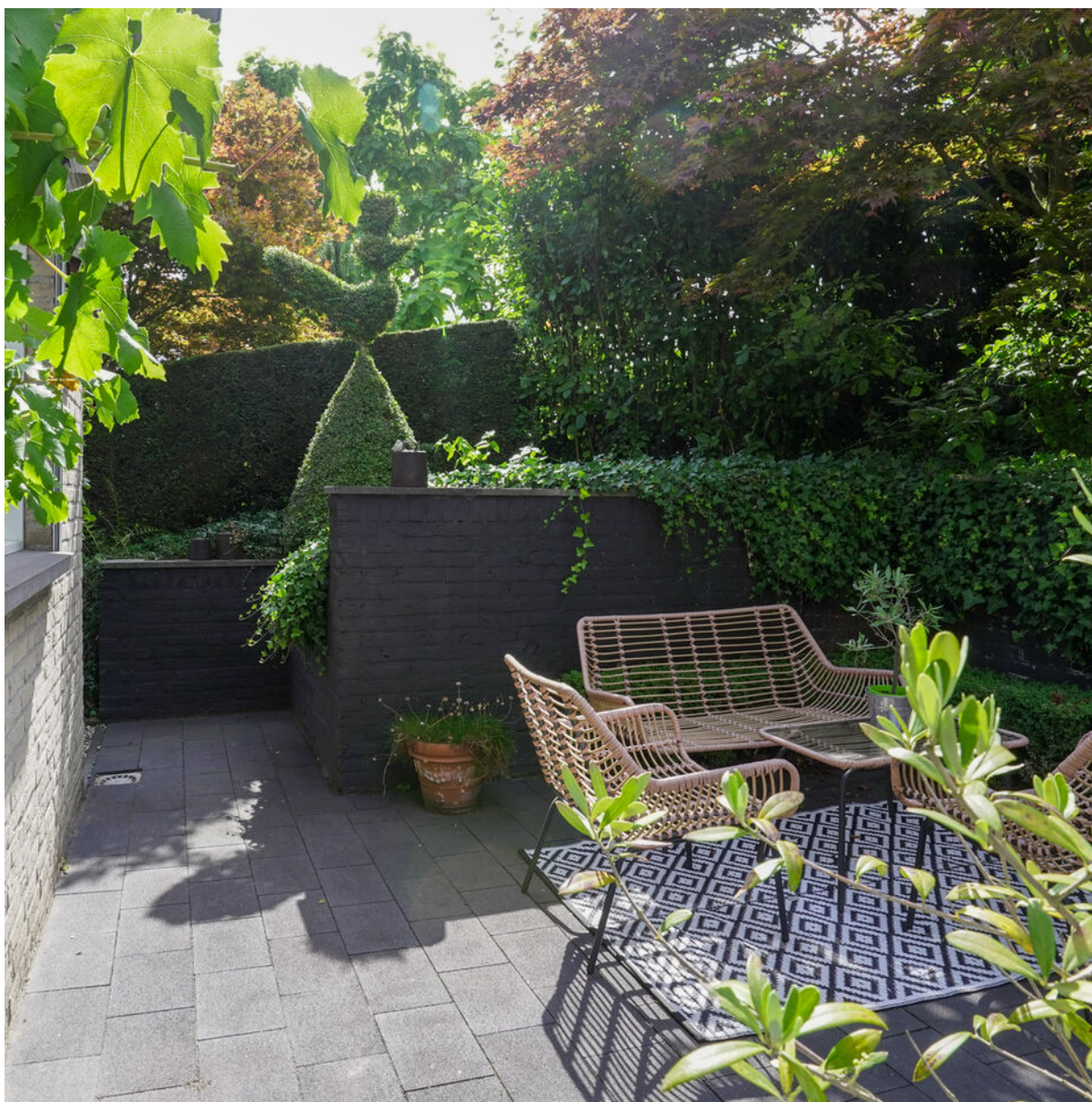
















PHOTO

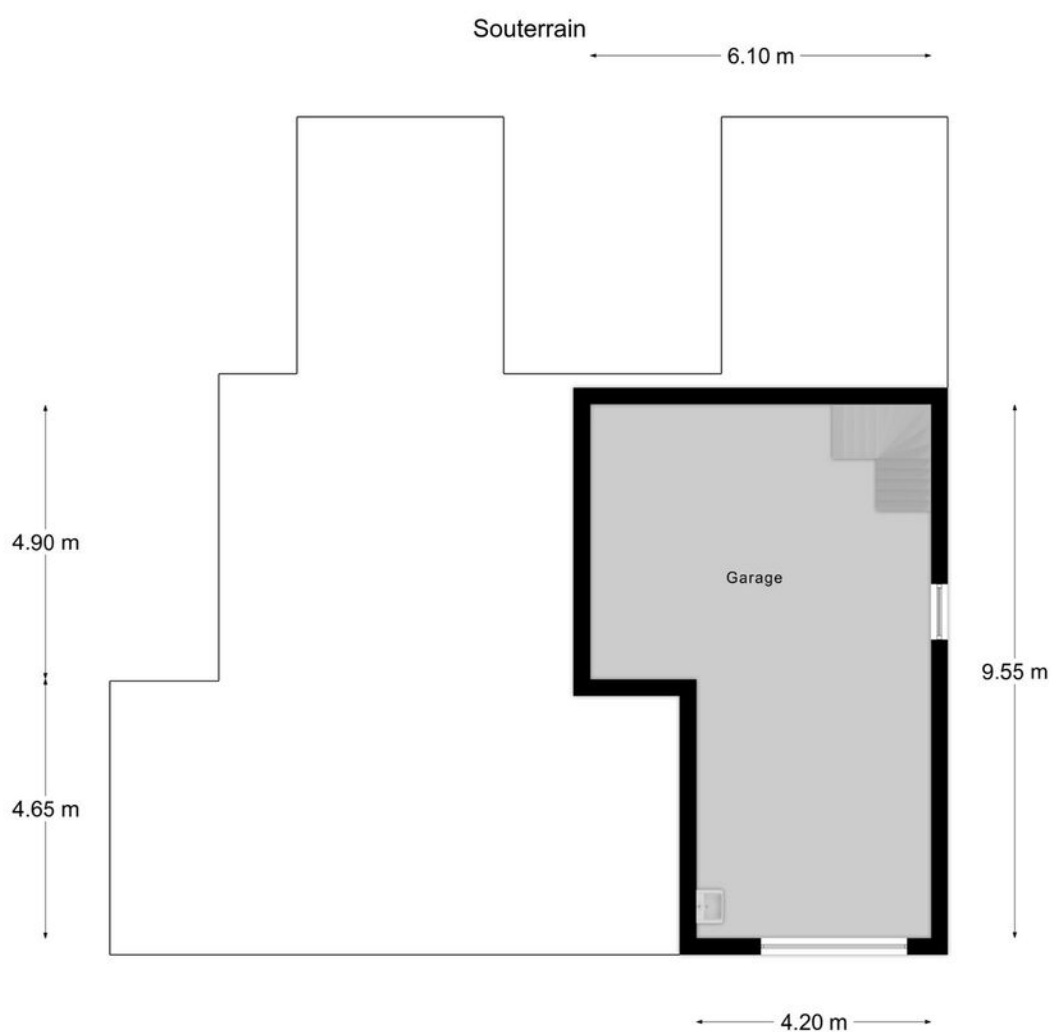




FOTOS



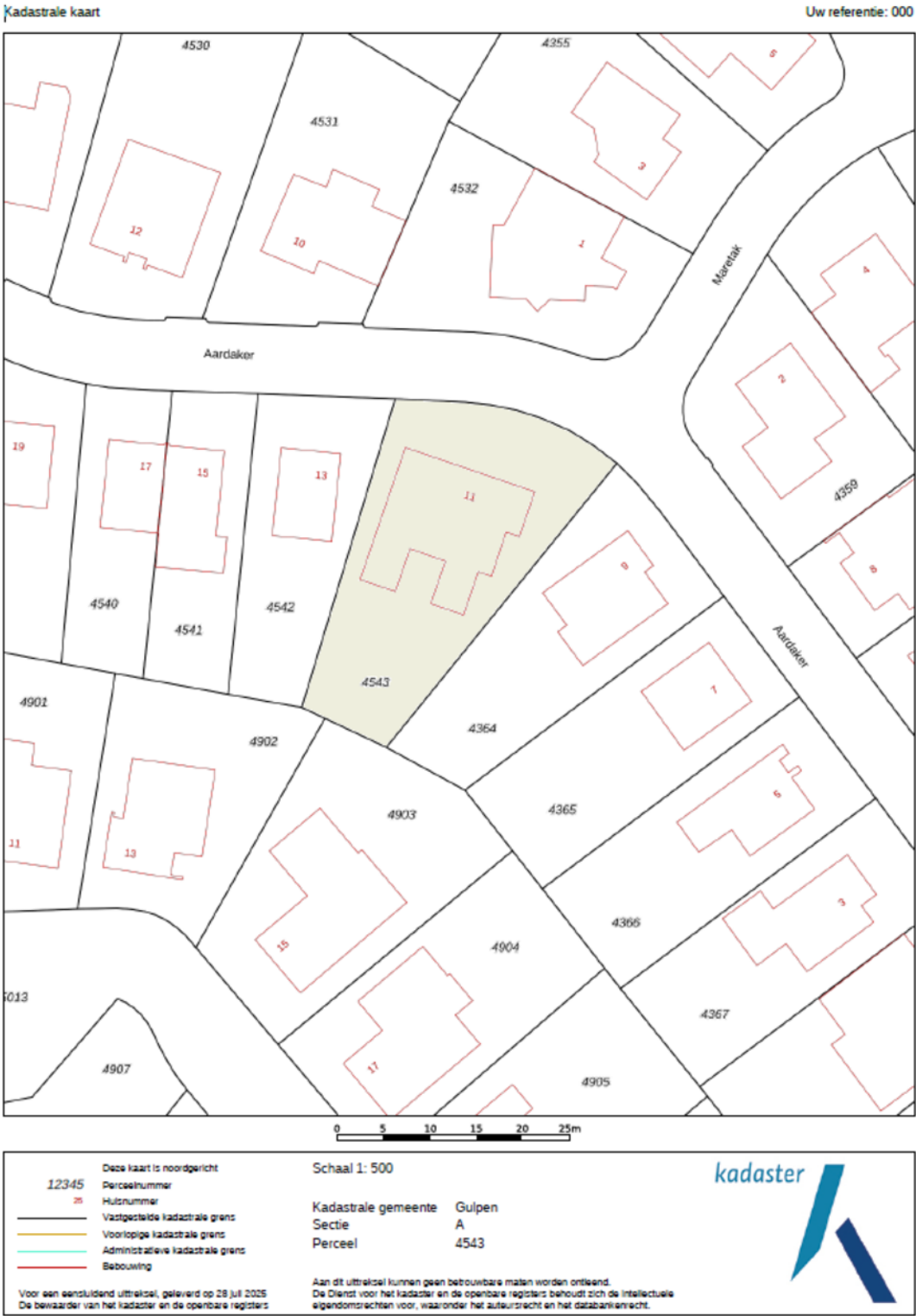
Plattegronden



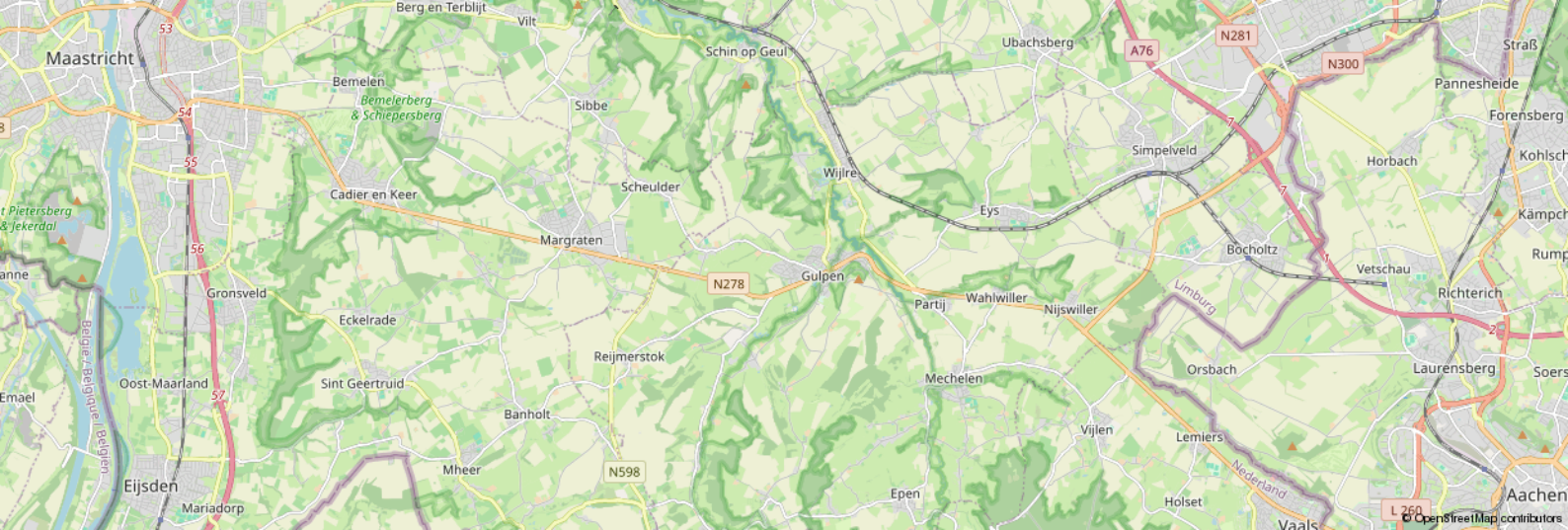




Kadastrale kaart







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



dionnemakelaars.nl