



TE KOOP



Burggraverhof 15

6271 HE Gulpen

€ 395.000,- k.k.

**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar-taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



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

Burggraverhof 15, 6271 HE Gulpen

De Burggraverhof is één van de meest geliefde plekjes in Gulpen vanwege de rustige ligging aan een doodlopend erf en dat op een kattensprong van het levendige centrum van het dorp.

Daar bieden wij aan deze goed bemeten twee-onder-een kapwoning met garage en fijne tuin met vrijheid aan de achterzijde.

In de jaren negentig is aan de rand van het centrum van Gulpen deze kleinschalige wijk gerealiseerd, de

woningen kregen een aantrekkelijke architectuur.

Deze tweekapper heeft een praktische indeling met een aangenaam woonoppervlak, de begane grond heeft een lichte L-vormige woonkamer en half open keuken met zicht op de tuin. Via de schuifpui loop je direct het terras op om gezellig buiten te eten.

Vervolgens zijn er op de verdieping drie mooie formaten slaapkamers en de nette badkamer, een vaste trap brengt je naar



de grote zolderruimte die eenvoudig geschikt te maken is als vierde slaapkamer.

Ook is er een aangebouwde garage met extra bergruimte ideaal voor al je praktische zaken.

De tuin aan de achterzijde is gelegen op Noordwest en een pluspunt is de vrijheid die je geniet doordat er geen bebouwing meer achter je ligt.

Een aantrekkelijke woning voor een gezin maar ook voor een koppel die graag op loopafstand van het centrum willen wonen.

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.

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 1994

Hardhouten kozijnen voorzien van dubbele beglazing

HR combi CV installatie, Remeha Avanta, installatiejaar 2018, eigendom

Dakisolatie en muurisolatie vanuit de bouw

Het garage dak is vernieuwd in 2024

Aanvaarding per april 2026



Globale indeling

Begane grond

Overdekte entree, hal met meterkast, trapopgang

Toilet voorzien van staand closet en fontein

L-vormige woonkamer met schuifpui naar de tuin

Half open keuken met enkele deur naar de tuin, aanbouwinstallatie voorzien van keramische kookplaat, oven, magnetron, koelkast en vaatwasser

De begane grond is afgewerkt met een parketvloer (met uitzondering van het toilet)

Garage voorzien van sectionale poort, enkele deur naar de tuin, betegelde vloer

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II met frans balkon

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking

Badkamer voorzien van wastafel, ligbad, douchecabine en staand closet

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping, nu in gebruik als praktische ruimte maar eenvoudig om te bouwen tot slaapkamer. CV installatie, witgoedaansluiting en klein dakraam



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1994
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	185 m ²
Woonoppervlakte	92 m ²
Overige inpandige ruimte	36 m ²
Verwarming	CV ketel - Remeha Avanta Bouwjaar 2018 - eigendom
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energie label	B
Ligging	aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Ligging tuin	noordwest



**Lichte L-
vormige
woonkamer**





PHOTO







PHOTO



de
verdieping
telt drie
mooie
formaten
slaapkamers
en de nette
badkamer









PHOTO



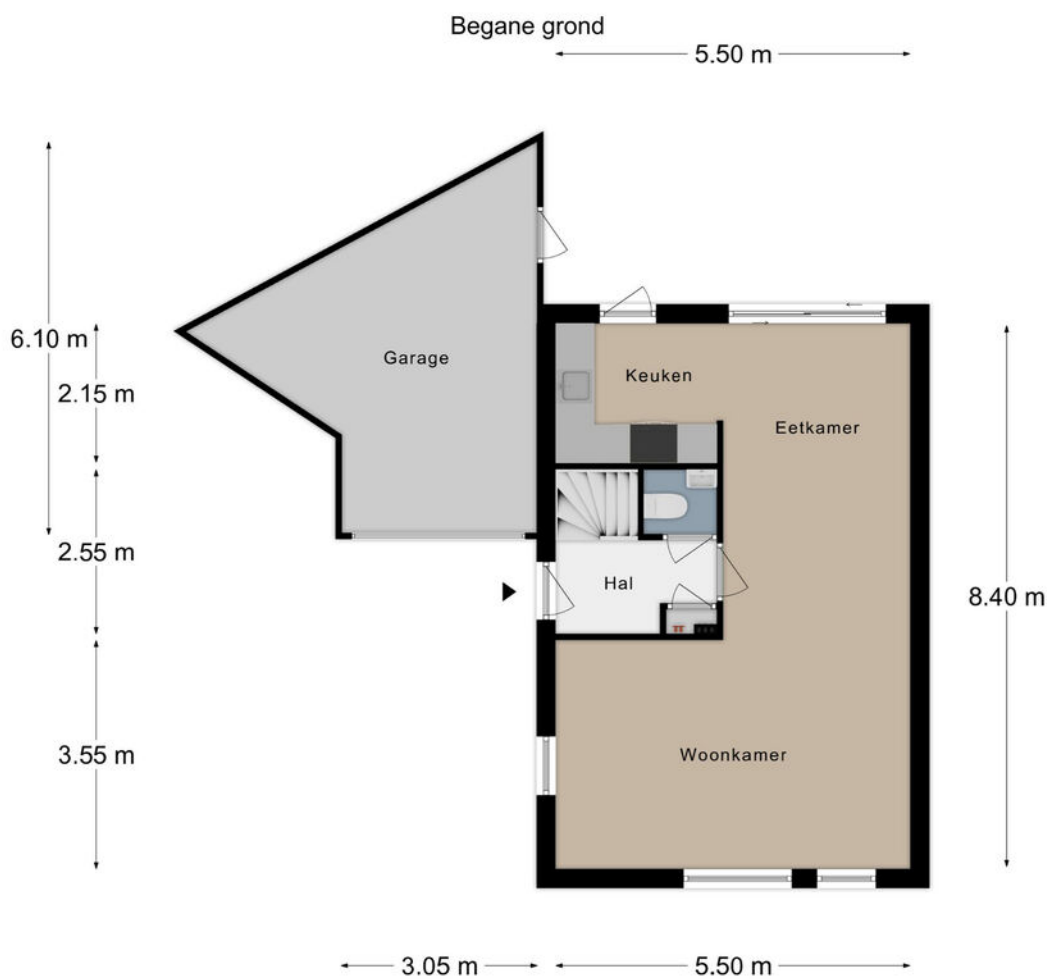


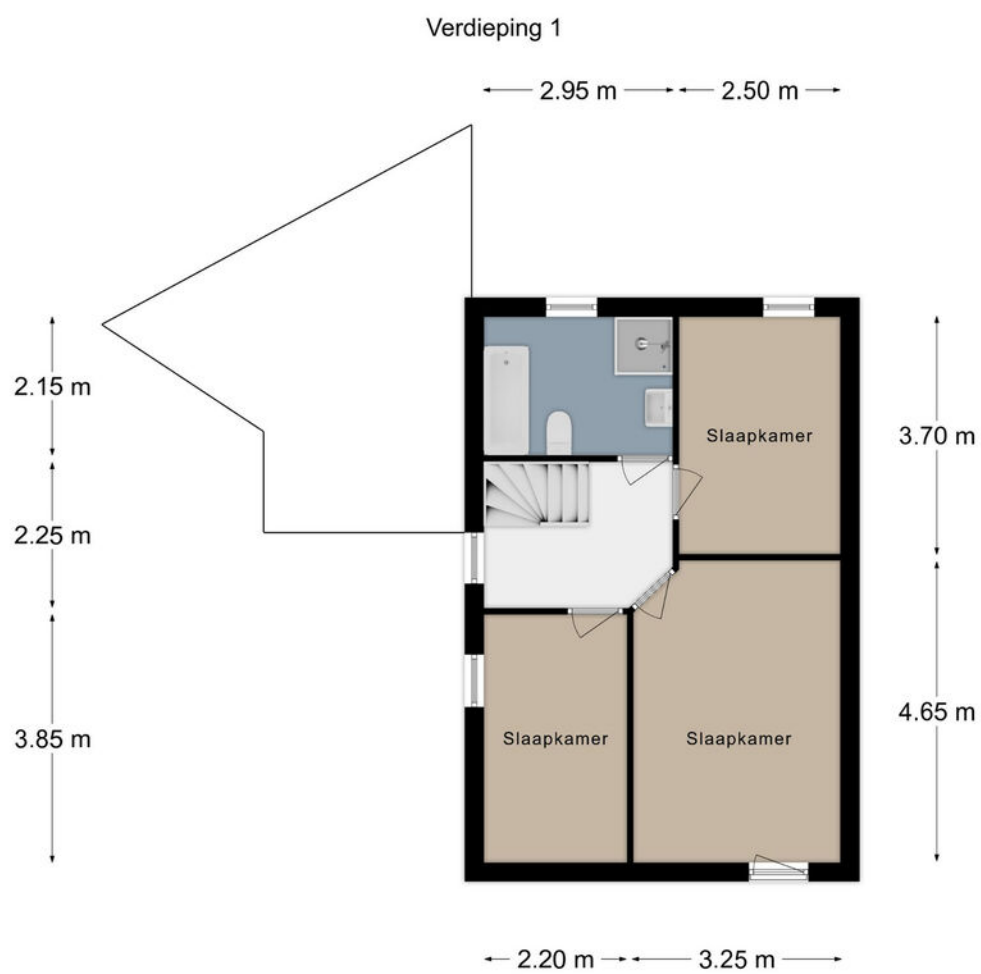


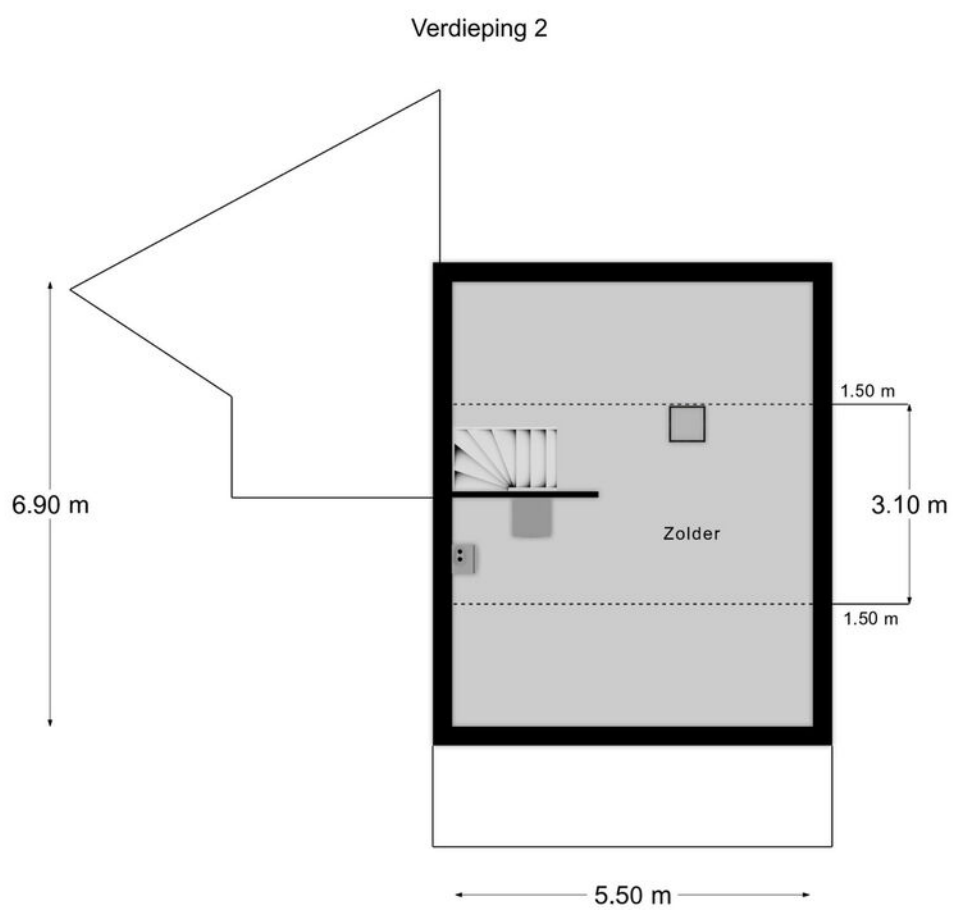
FOTOS



Plattegronden



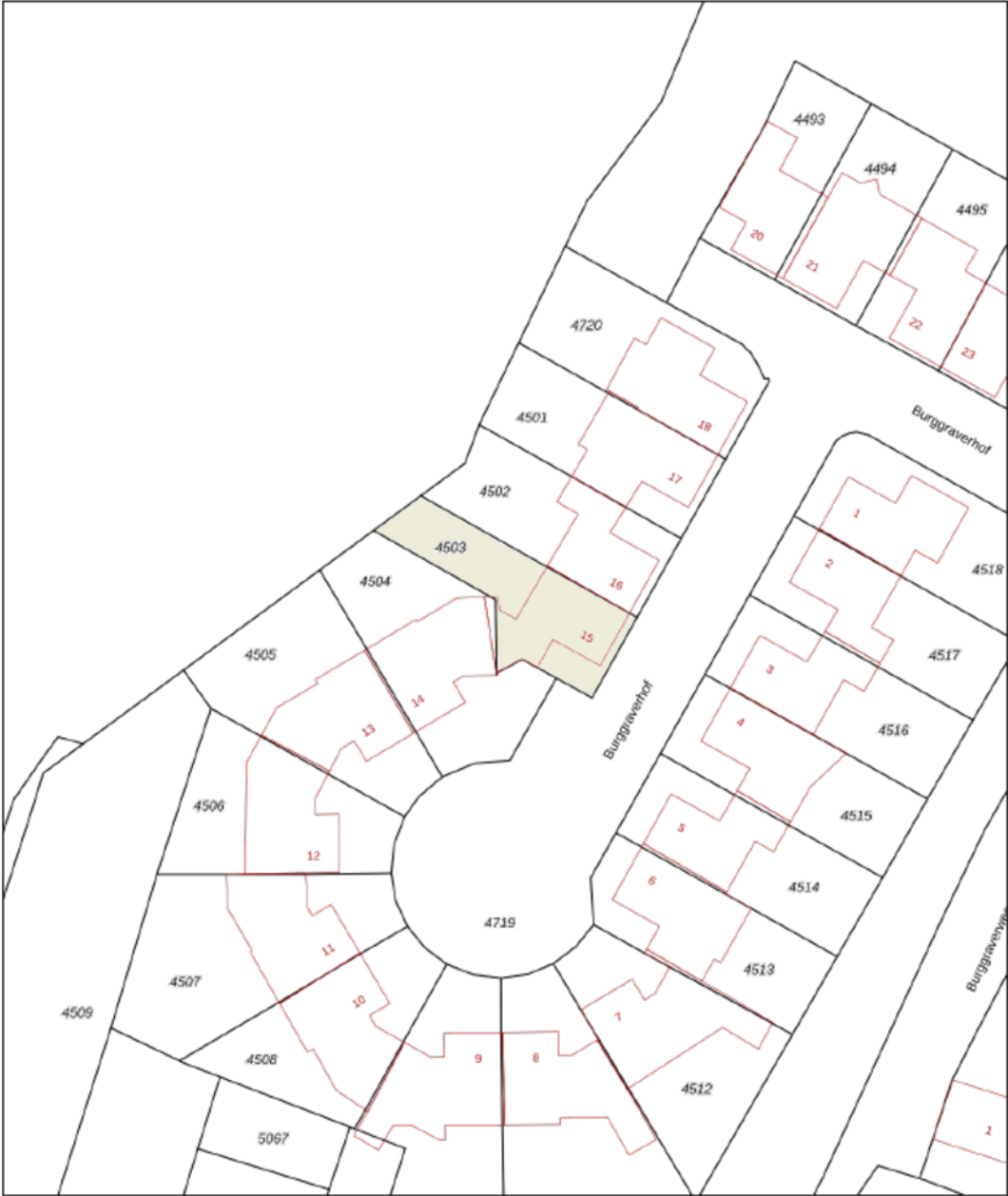




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Hulznummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gulpen

Sectie A

Perceel 4503

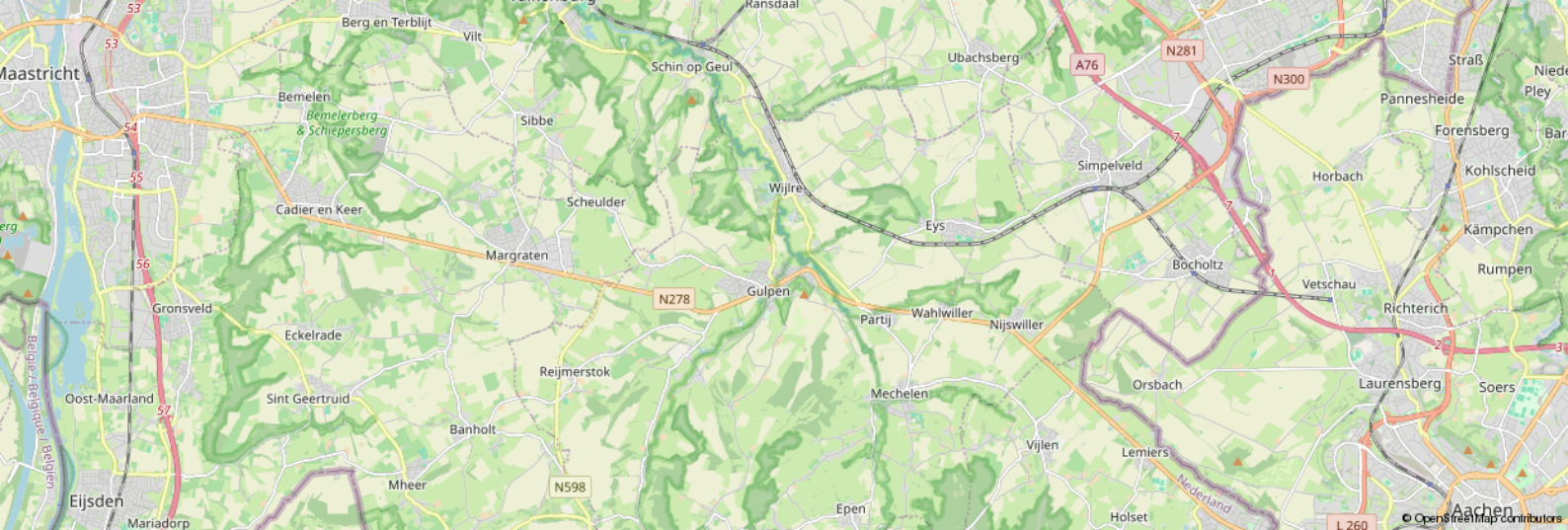
kadaster



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







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