



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Koningin Julianastraat 28
6271 CC Gulpen

€ 265.000,- 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

Koningin Julianastraat 28, 6271 CC Gulpen

Ben je op zoek naar ruimte en bereid de handen uit de mouwen steken om een huis helemaal naar je eigen hand te zetten? Dan heeft deze nette twee-onder-een kap woning met garage en tuin gelegen in woonwijk "de Rus" veel te bieden.

Dit degelijk gebouwde huis heeft in alle opzichten een maatje meer, zo is er een woonoppervlak van 131 m², een perceel van 258 m² en een grote garage.

Sinds de bouw in 1960 is de woning steeds door de eerste eigenaren bewoond en keurig verzorgd, een modernisering naar de smaak van vandaag is inmiddels wenselijk.

De woning is gelegen op loopafstand van het levendige centrum van het dorp, waar alle voorzieningen maar ook genoeg leuke terrasjes voorhanden zijn.



We stappen via de entree aan de voorzijde naar binnen, de woonkamer is groot van opzet en lekker licht door grote ramen. Daarnaast ligt de nette keuken met toegang tot de kelder.

Aan de achterzijde van de woning is een serre en overkapping aangebouwd.

De verdieping heeft vier ruime slaapkamers en een kleine badkamer te bieden.

Via een steile vaste trap bereiken we de zolder met dakkapel, daar is de vijfde slaapkamer gesitueerd.

Aan de linkerkant van het perceel ligt een lange oprit met veel parkeergelegenheid, aansluitend is er een grote garage annex hobbyruimte waar al die jaren dankbaar gebruik van gemaakt is.

De achtertuin is gesitueerd op Zuidwest, en daarmee is een gunstige zonligging voor de middag en avond een zekerheid.

Kortom, een woning met veel potentie.

Wij laten je graag alle mogelijkheden van het pand zien tijdens een bezichtiging.

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 1960

Grotendeels voorzien van kunststoffen kozijnen met dubbele beglazing. De veranda heeft houten kozijnen en de garage heeft houten en betonnen kozijnen.

Het hoofddak is in 1979 geïsoleerd met 20 mm polystyreenplaten, ook is toen de dakkapel geplaatst

De vloer van de woonkamer is voorzien van glaswol isolatie

Intergas HRE combi CV installatie, bouwjaar 2025, eigendom

Energie label E

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Provisiekelder met CV installatie

Begane grond

Entree, hal voorzien van vloerbedekking, meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Woonkamer voorzien van vloerbedekking en allesbrander kachel, dubbele deuren naar de serre

Gesloten keuken voorzien van eenvoudige aanbouwinstallatie met gaskookplaat, oven, afzuigkap en koelkast (defect), muurkast, enkele deur naar de serre

Serre voorzien van tegelvloer, aanrecht en enkele deur naar de oprit

Overkapping met toegang naar de garage annex hobbyruimte voorzien van kantelpoort

Eerste verdieping

Overloop voorzien van vloerbedekking

Slaapkamer I met vinylvloer

Slaapkamer II met vloerbedekking

Badkamer voorzien van douche en wastafel

Slaapkamer III met vloerbedekking

Slaapkamer IV met vloerbedekking

Tweede verdieping

Via steile vaste trap bereikbare zolderverdieping voorzien van vloerbedekking

Overloopruimte met bergingen

Slaapkamer V met dakkapel



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1960
Aantal kamers	9
...waarvan slaapkamers	5
Perceel	258 m ²
Woonoppervlakte	131 m ²
Overige inpandige ruimte	10 m ²
Externe bergruimte	66 m ²
Verwarming	CV Ketel - Intergas HRE Bouwjaar 2025 - Eigendom
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas
Energielabel	E
Ligging	in woonwijk
Ligging tuin	zuidwest







FOTOS





PHOTOS



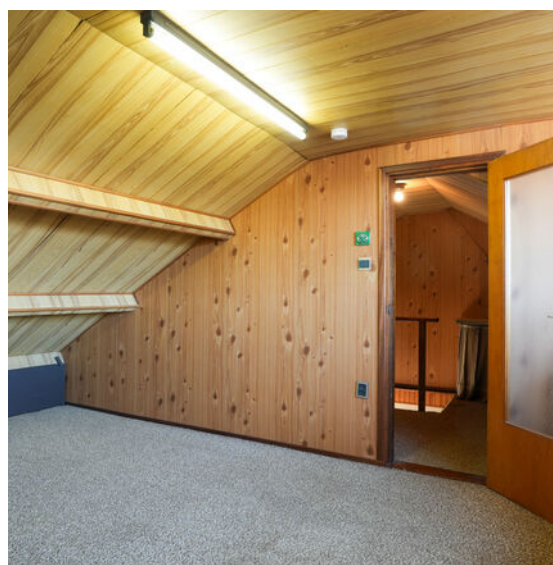
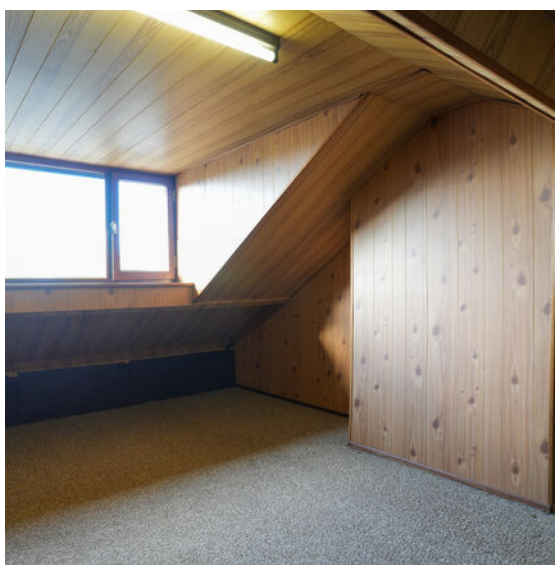


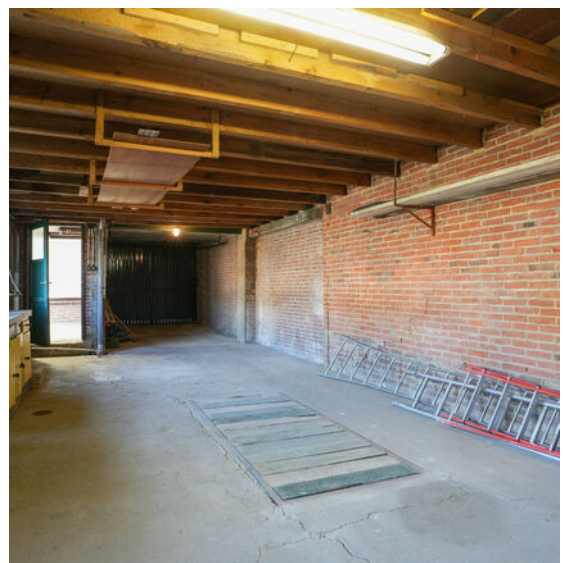
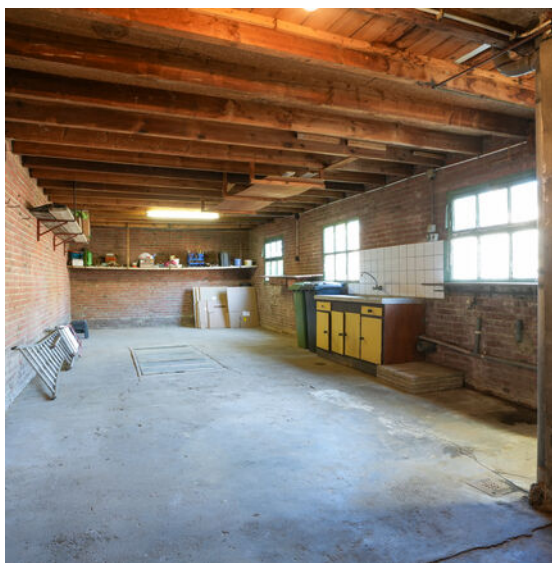
PHOTO'S







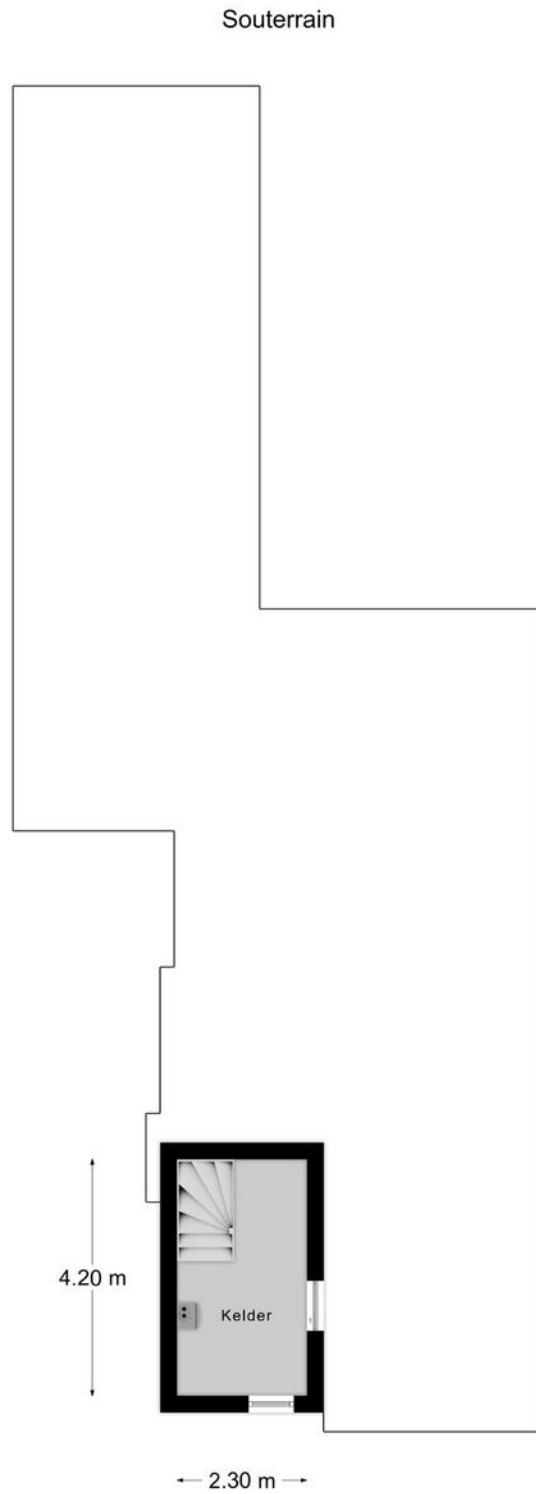


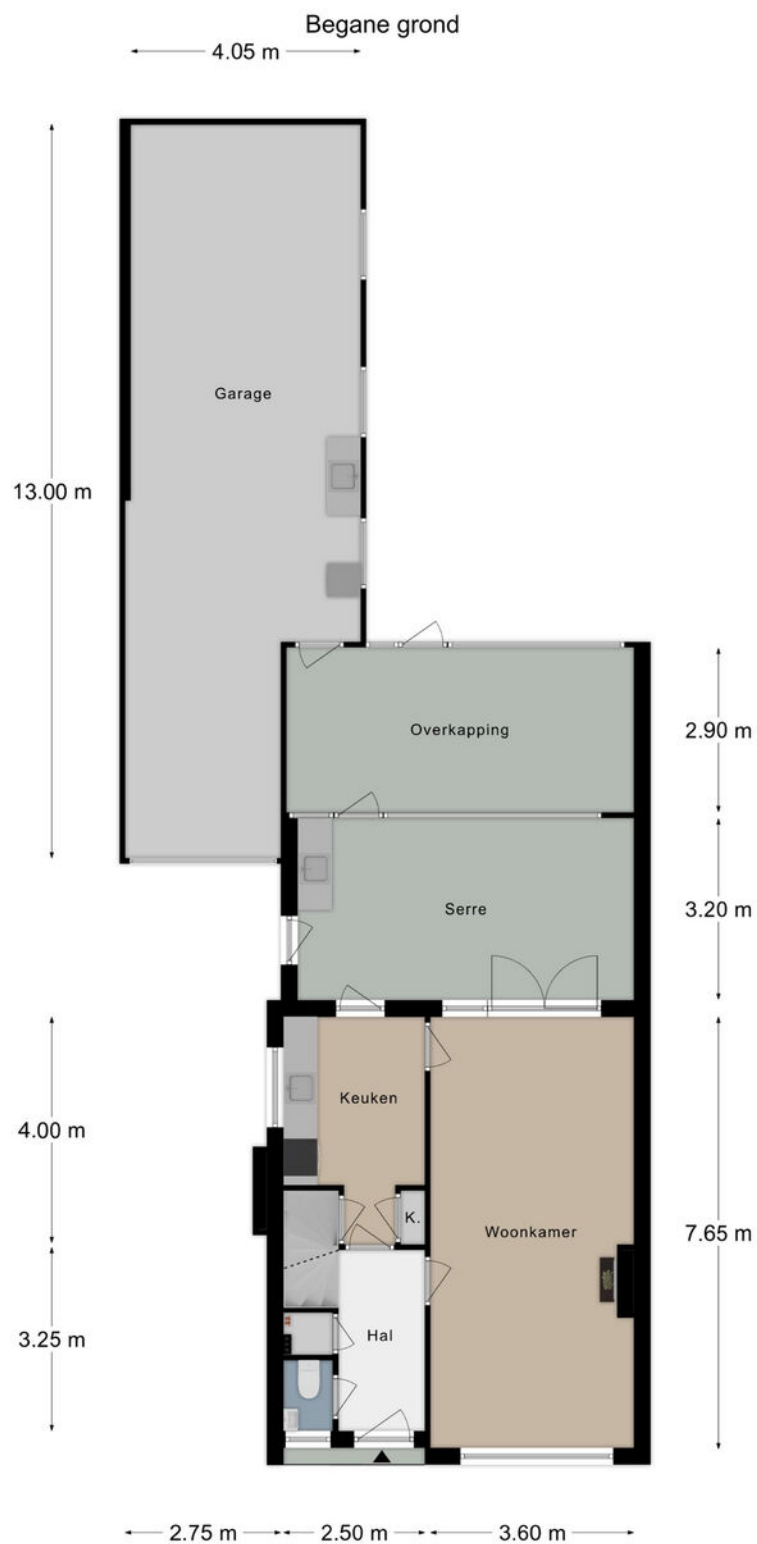






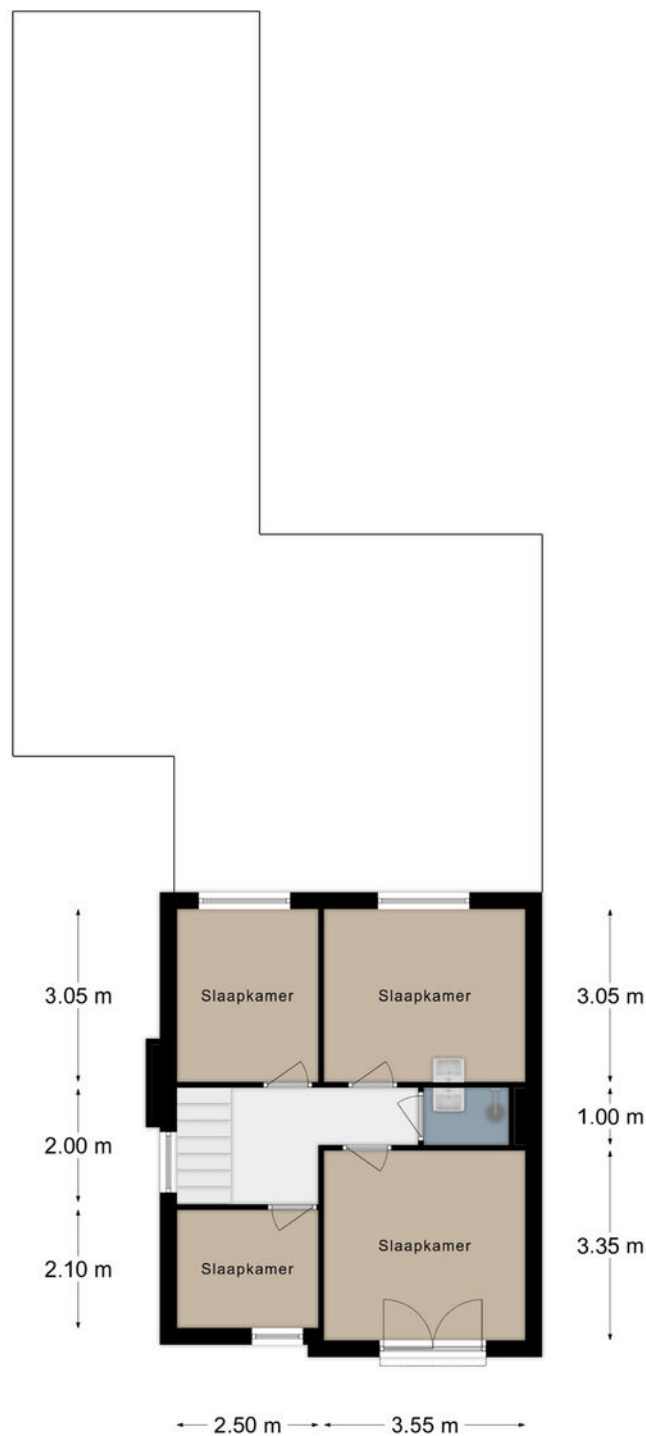
Plattegronden





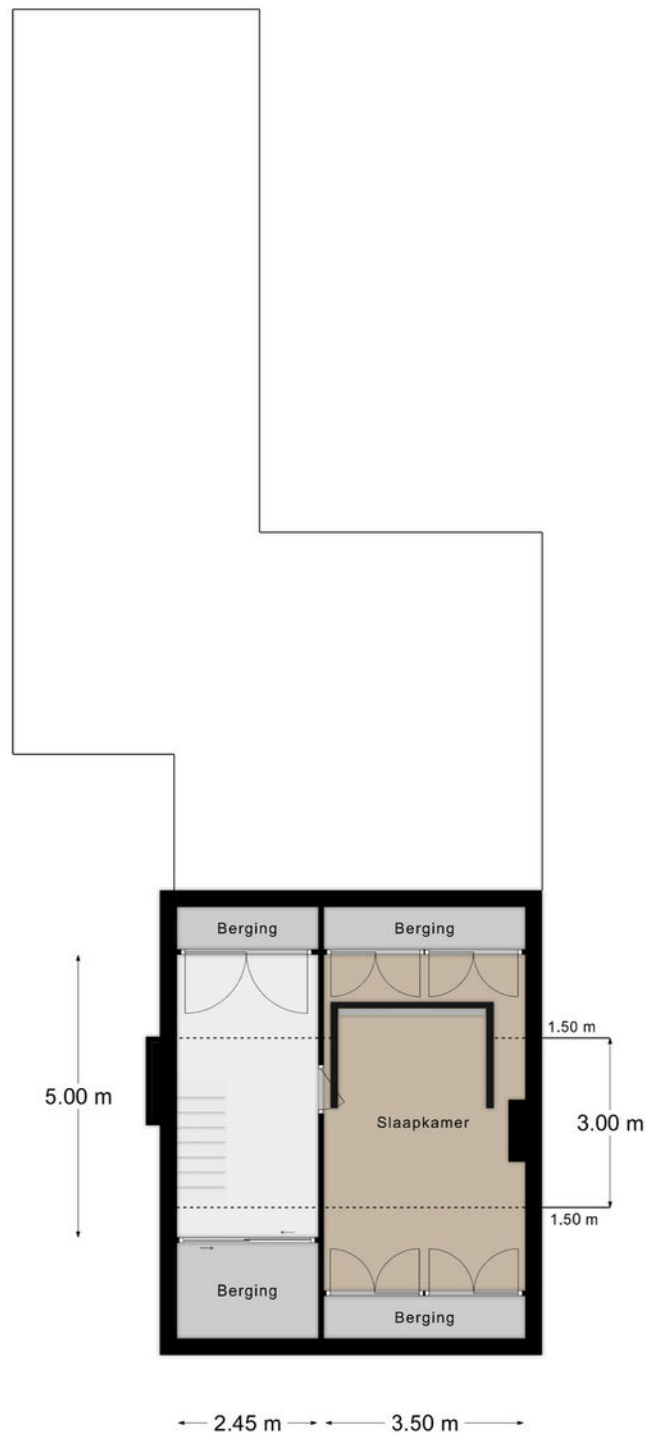
Plattegronden

Verdieping 1



Plattegronden

Verdieping 2



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