



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Prinses Margrietstraat 5
6271 CJ Gulpen

€ 280.000,- 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

Prinses Margrietstraat 5, 6271 CJ Gulpen

Een keurig verzorgde, goed onderhouden én deels gemoderniseerde 2-onder-1 kapwoning met praktisch bijgebouw en tuin gelegen in centrumkern Gulpen.

Deze prima starterswoning is gebouwd in 1960 en is gelegen in woonwijk "de Rus" op loopafstand van het gezellige centrum van het dorp, waar alle winkels, busstation, andere voorzieningen en leuke terrasjes voorhanden zijn.

Op de begane grond beschikt de woning over een fijne leefruimte bestaande uit een woon- en eetkamer, met aansluitend de keuken die vernieuwd is in 2021.

Op de eerste verdieping vinden we drie goed bemeten slaapkamers en een gedateerde badkamer die een goed formaat heeft.

De per vlizotrap bereikbare bergzolder heeft voldoende ruimte voor al je opslag.



De diepe tuin met dubbele buitenberging is gelegen op het Westen, een fijne ligging om van de avondzon te kunnen genieten.

Aan de linkerzijde van de woning ligt er genoeg ruimte om een flinke oprit te realiseren voor ruime parkeergelegenheid op eigen terrein..

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

Hardhouten kozijnen voorzien van dubbele HR beglazing

De gevels zijn nageïsoleerd, voorzien van EPS HR++ spouwisolatie

De zoldervloer is geïsoleerd

Radson CV installatie, bouwjaar 1997, eigendom

Aanvaarding in overleg

Warmwatervoorziening middels elektrische boiler, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)

Er zijn 10 zonnepanelen geïnstalleerd, installatiejaar 2023, eigendom, 405 Wp per stuk

De meterkast is vernieuwd in 2021

De keuken is vernieuwd in 2021



Globale indeling

Souterrain

Provisiekelder

Begane grond

Entree, hal voorzien van laminaatvloer, meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van staand closet, half hoog betegeld

Woonkamer voorzien van visgraat parketvloer

Gesloten keuken voorzien van tegellaminaatvloer en enkele deur naar de tuin, aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: Smeg 6 pits gasfornuis met dubbele oven, afzuigkap, koelkast en vaatwasser

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Badkamer voorzien van wastafel en douche, 3/4 deel betegeld

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder

Extern

Dubbele buitenberging met witgoedaansluiting en CV installatie



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
--------------	-----------------

Type woning	2-onder-1-kapwoning
-------------	---------------------

Bouwjaar	1960
----------	------

Aantal kamers	6
---------------	---

...waarvan slaapkamers	3
------------------------	---

Perceel	282 m ²
---------	--------------------

Woonoppervlakte	88 m ²
-----------------	-------------------

Overige inpandige ruimte	17 m ²
--------------------------	-------------------

Externe bergruimte	16 m ²
--------------------	-------------------

Verwarming	CV Ketel - eigendom Radson - bouwjaar 1997
------------	---

Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie
----------	-----------------------------

Energie label	E
---------------	---

Ligging	in centrum, in woonwijk
---------	-------------------------

Ligging tuin	west
--------------	------



**fijne
leefruimte
bestaande
uit een
woon-- en
eetkamer**









**De
verdieping
telt drie
ruime
slaapkamers
en een
badkamer**

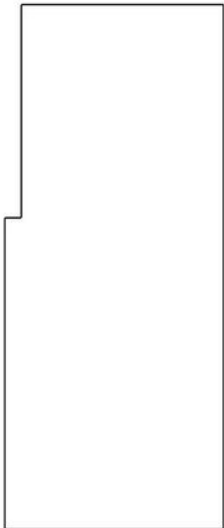




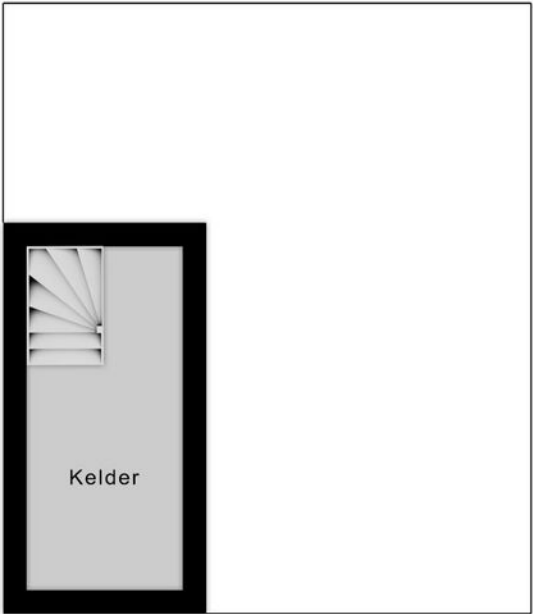


Plattegronden

Souterrain



4.35 m

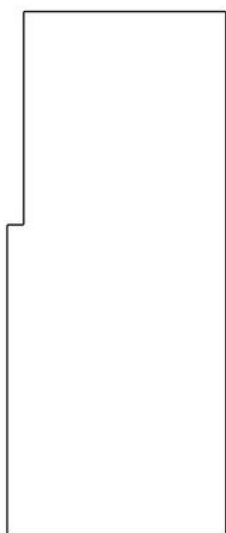


← 2.00 m →

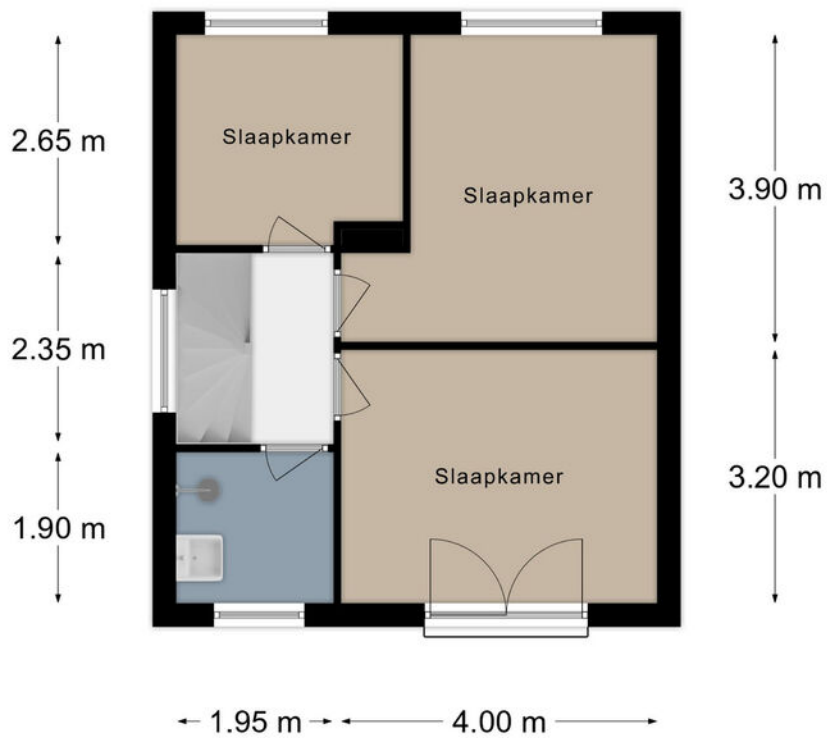




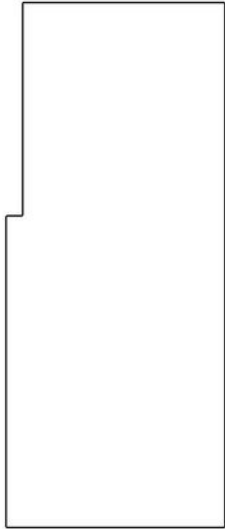
Verdieping 1



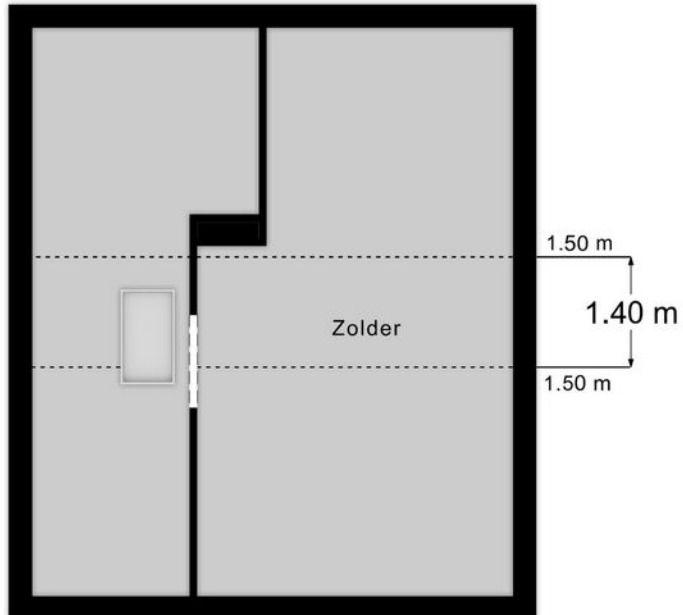
← 2.85 m → ← 3.15 m →



Verdieping 2



← 2.85 m → ← 3.15 m →



← 2.00 m → ← 4.00 m →



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