



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Rosstraat 9 - 11

6271 BG Gulpen

€ 610.000,- 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 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

Rosstraat 9 - 11, 6271 BG Gulpen

Het centrum van Gulpen staat bekend als het bruisende hart van de regio, in één van de oudste straatjes van het dorp ligt dit multifunctionele pand, nu in gebruik als woonhuis en slagerij, met garage, erf, tuin en oprit. De brede gevel met fraaie raamomlijstingen geven het pand veel karakter.

Aan de linkerkzijde vinden we op huisnummer 9 het woonhuis met een royaal woonoppervlak, dat alleen al is een ruimtewonder. Aan de rechterzijde, gesitueerd op huisnummer 11, behoort

vervolgens de slagerij met winkel en toebehoren tot het aanbod.

Het gehele pand heeft een vloeroppervlak van maar liefst 447 m², je kunt raden dat er dan ook vele opties zijn om je eigen invulling te gaan geven aan dit object.

De bestemming geeft brede mogelijkheden zoals detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor of wonen.



Aan de achterzijde ligt een privacyvolle tuin met terrasoverkapping en garage.

De eigen oprit zorgt voor parkeergelegenheid en bereikbaarheid van je achtererf, zeker van belang voor een centrum locatie.

Of je nu wonen en werken wilt in hartje centrum, een herontwikkeling voor belegging of een ondernemersdroom hebt, hier kun je er mee aan de slag.

De ligging in de Rosstraat net om de hoek bij de drukke markt alsook met de Gulpener Bierbrouwerij, de Kerk en het Gulperhoes als directe burens maakt dat er een gezellige levendigheid om je heen te vinden is.

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

Bestemming Centrum-1 en Groen.
Daaronder valt gebruik zoals:
consumentverzorgende en kleinschalige
ambachtelijke bedrijven; detailhandel;
dienstverlening; horeca; kantoren;
kleinschalige recreatieve voorzieningen;
wonen. De koper dient een nadere
invulling af te stemmen met gemeente
Gulpen-Wittem

De voorzijde van het hoofddak is in 2013
vernieuwd. Een plat dak is circa 20 jaar
geleden vernieuwd, de twee andere
platte daken zijn vernieuwd in 2024.

Het pand heeft vrijwel volledig
kunststoffen kozijnen met dubbele HR++
beglazing

HR combi CV installatie, Nefit Trendline,
installatiejaar 2020, eigendom

Energie label E voor Rosstraat 9,
energie label A voor Rosstraat 11

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Globale indeling

Souterrain

Kelder I met waterontharder

Kelder II

Begane grond

Entree, hal met travertinvloer en trapopgang, dubbele deuren

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Woonkamer voorzien van travertinvloer, dubbele deuren naar de keuken

Gesloten keuken voorzien van tegelvloer, aanbouwinstallatie met keramische kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast. Enkele deur naar de terrasoverkapping

Bijkeuken met tegelvloer en witgoedaansluiting

Binnenhal met meterkast en bergkast

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Winkel/bedrijfsruimte met toonbank met koelvitrine, plavuizenvloer, winkelpui met enkele deur

Koelcel I

Slagerij met lichtkoepels en meterkast

Koelcel II

Berging met enkele deur naar het achtererf

Berging met CV installatie

Garage met sectionale poort

Eerste verdieping

Overloop met vloerbedekking

Slaapkamer I met vloerbedekking

Slaapkamer II met laminaatvloer, inloop kleedruimte

Slaapkamer III met laminaatvloer

Slaapkamer IV met vloerbedekking

Badkamer voorzien van dubbele wastafel, ligbad en hangend closet

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare slaapkamer V met laminaatvloer

Via vlizotrap bereikbare grote bergzolder



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1930
Aantal kamers	10
...waarvan slaapkamers	5
Perceel	488 m ²
Woonoppervlakte	222 m ²
Overige inpandige ruimte	225 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	20 m ²
Verwarming	CV Ketel Nefit Proline Bouwjaar 2020 - eigendom
Energie label	Rosstraat 9 - Energie label E Rosstraat 11 - Energie label A
Ligging	in centrum
Ligging tuin	noordwest



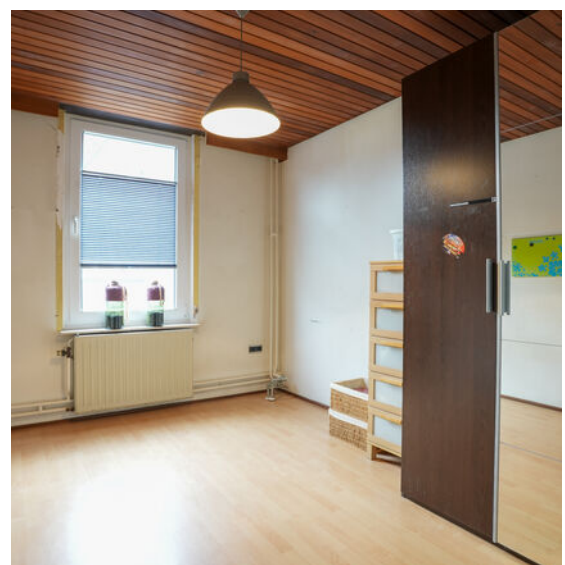


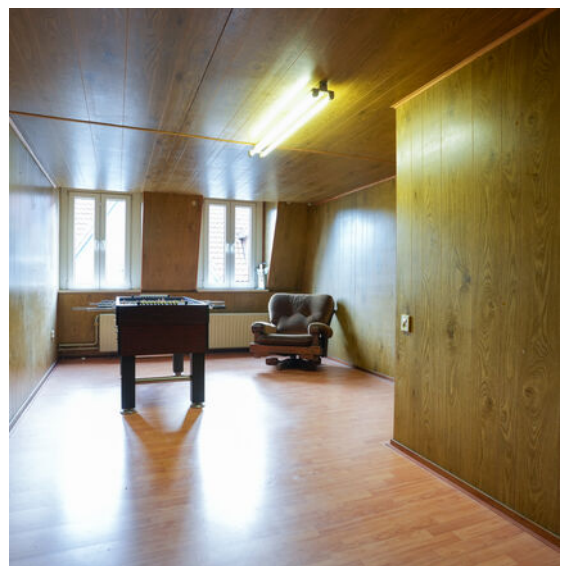


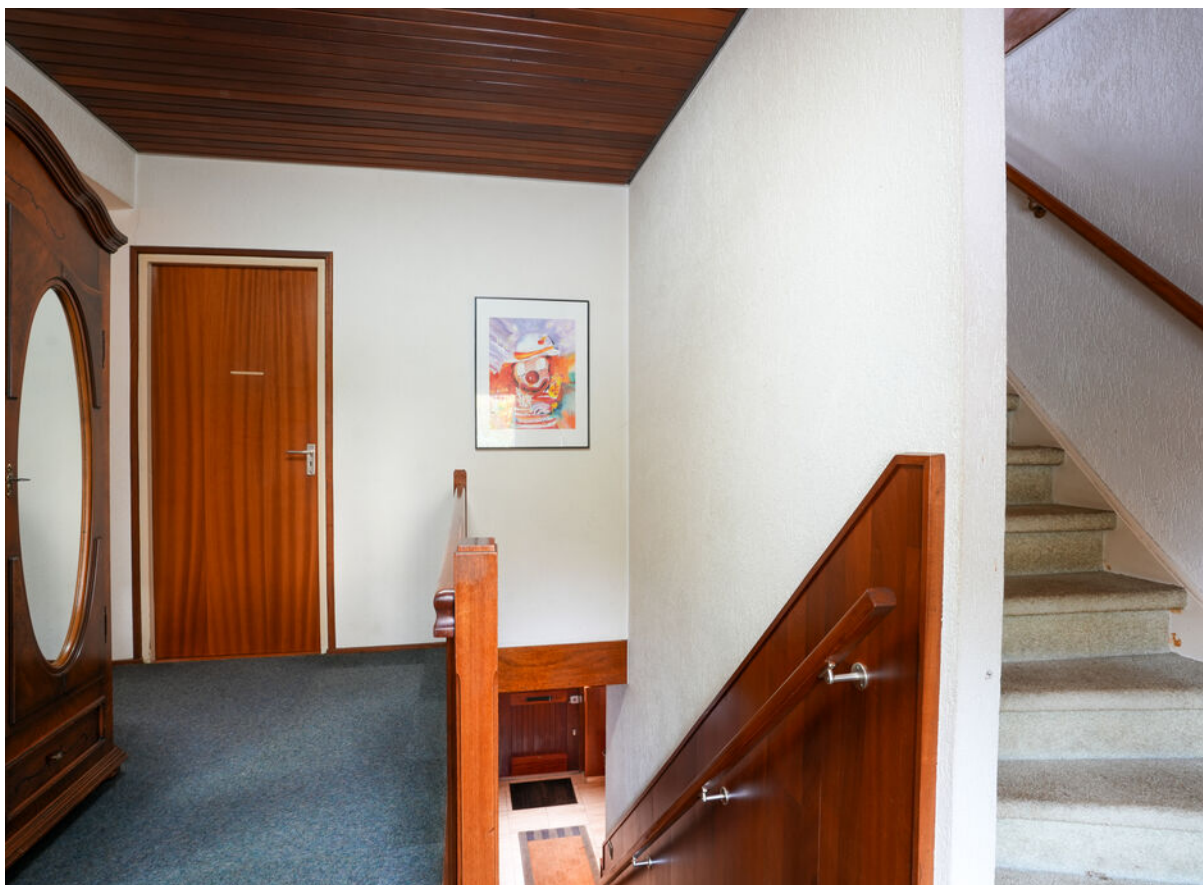




















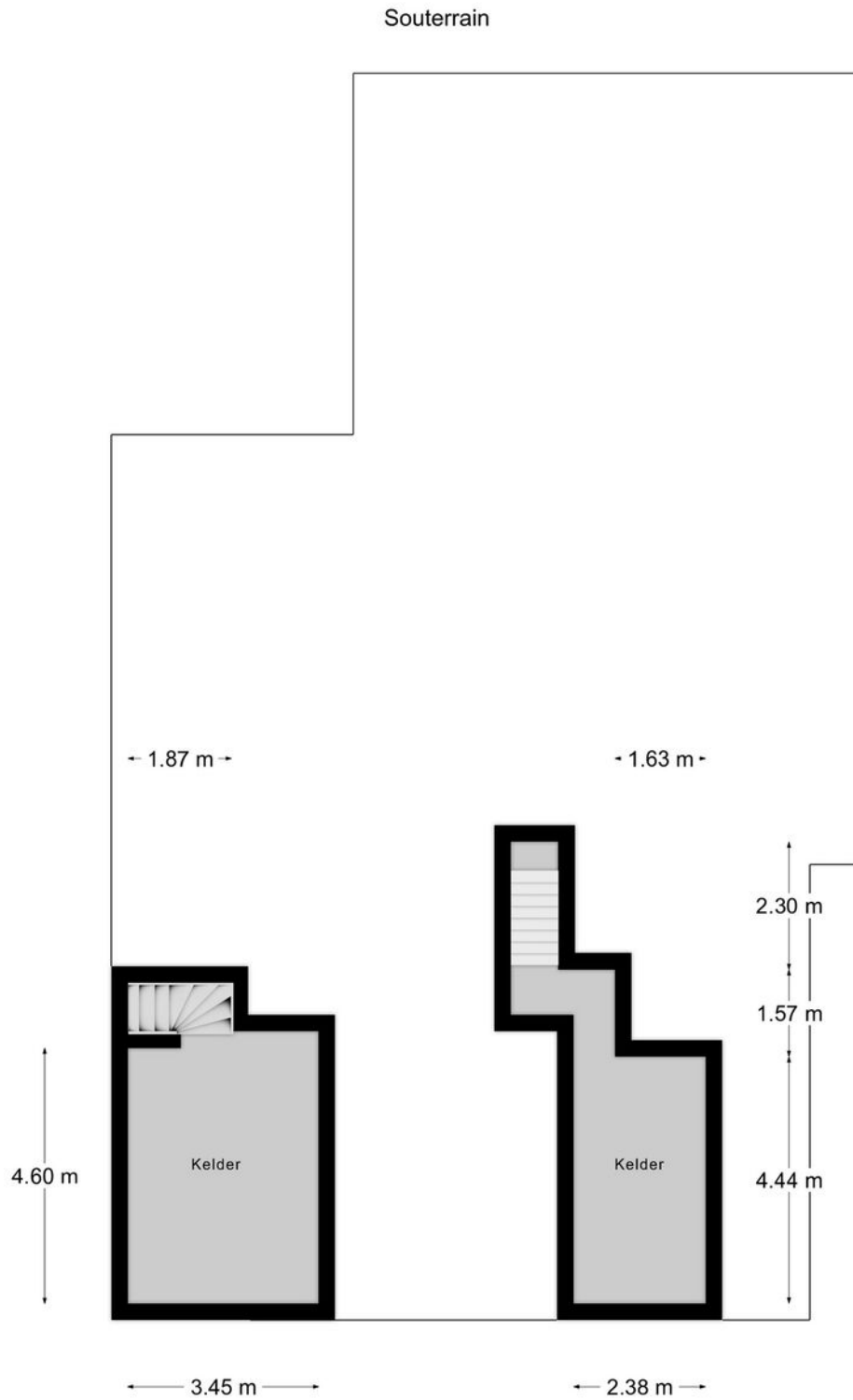


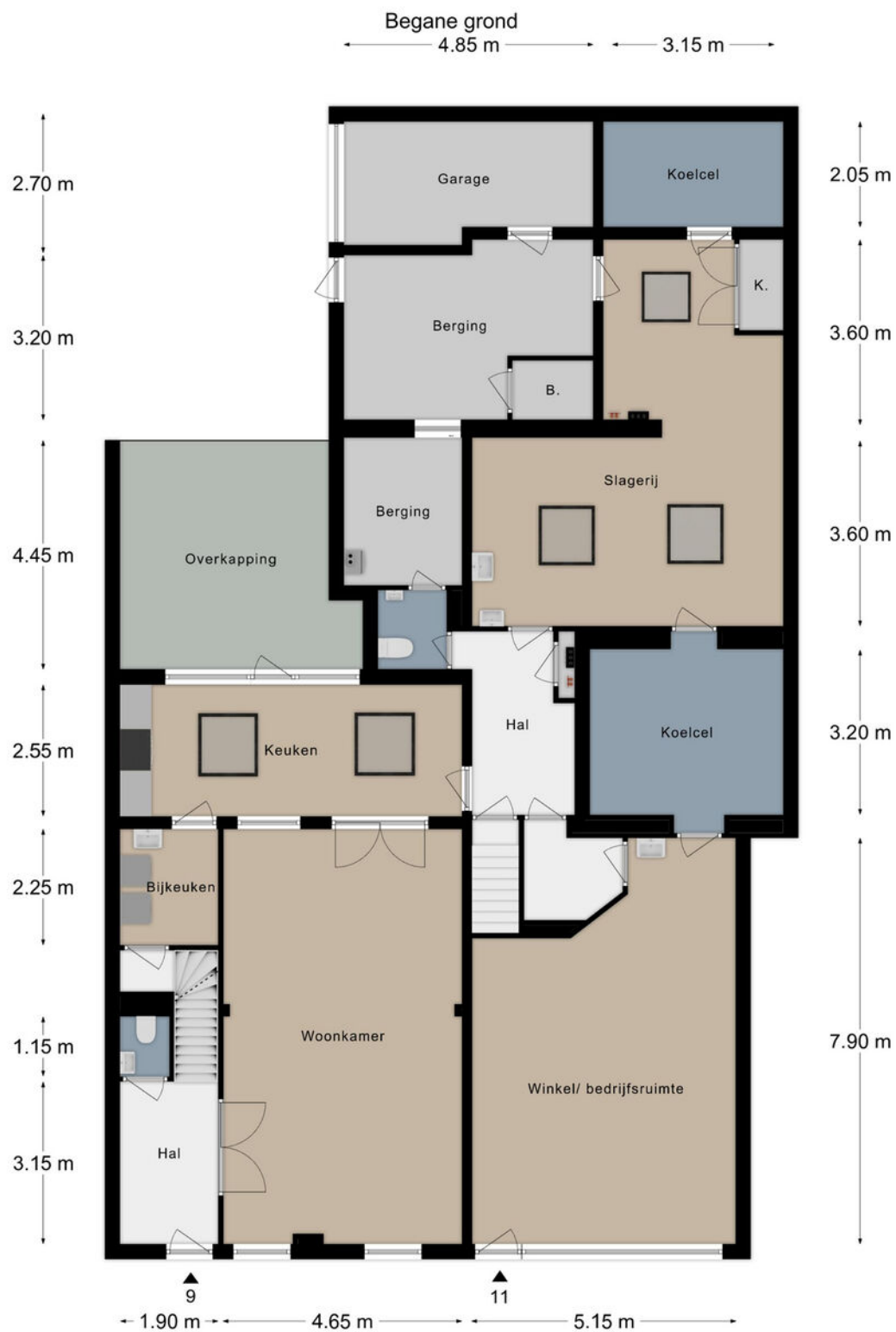




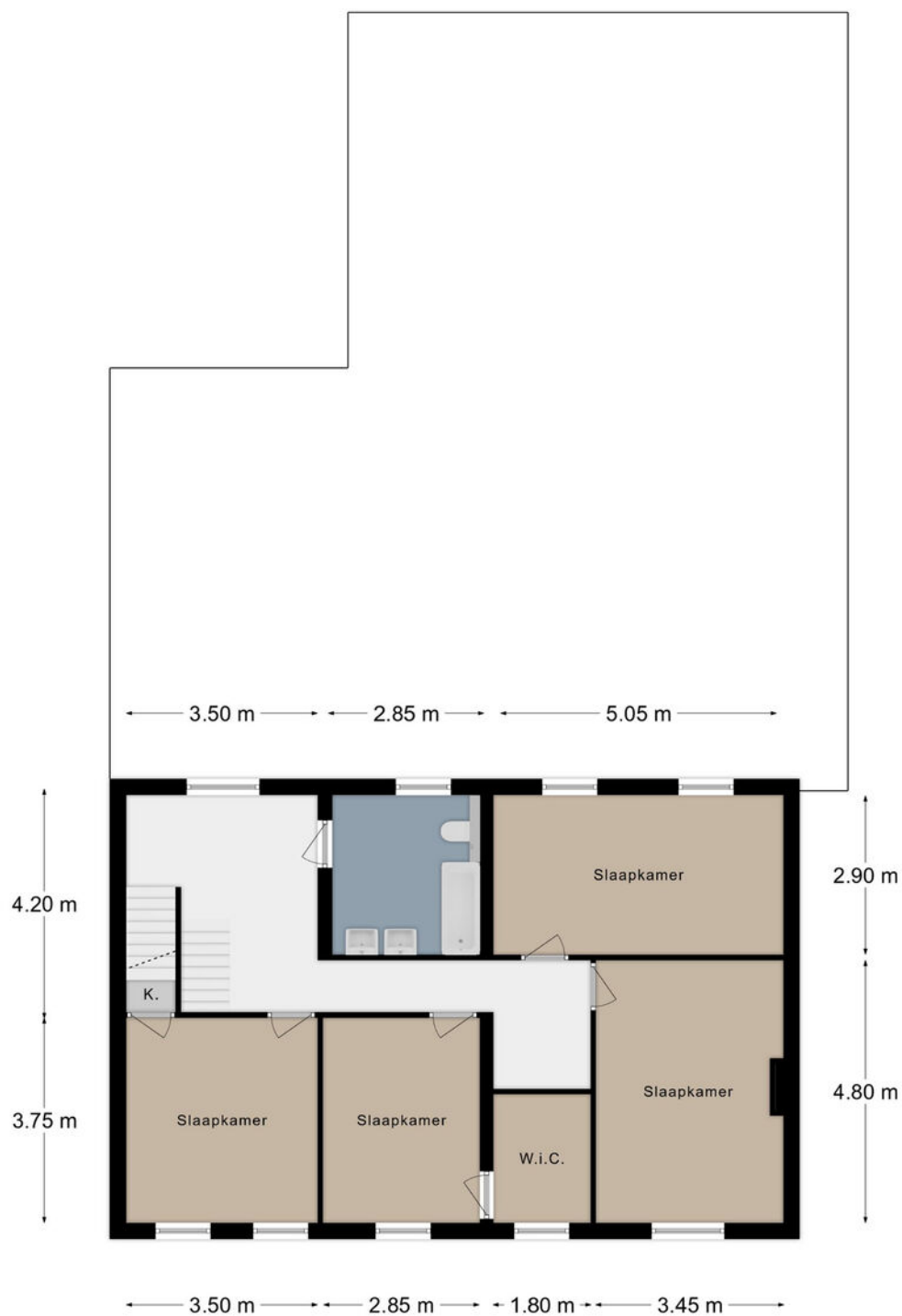


Plattegronden

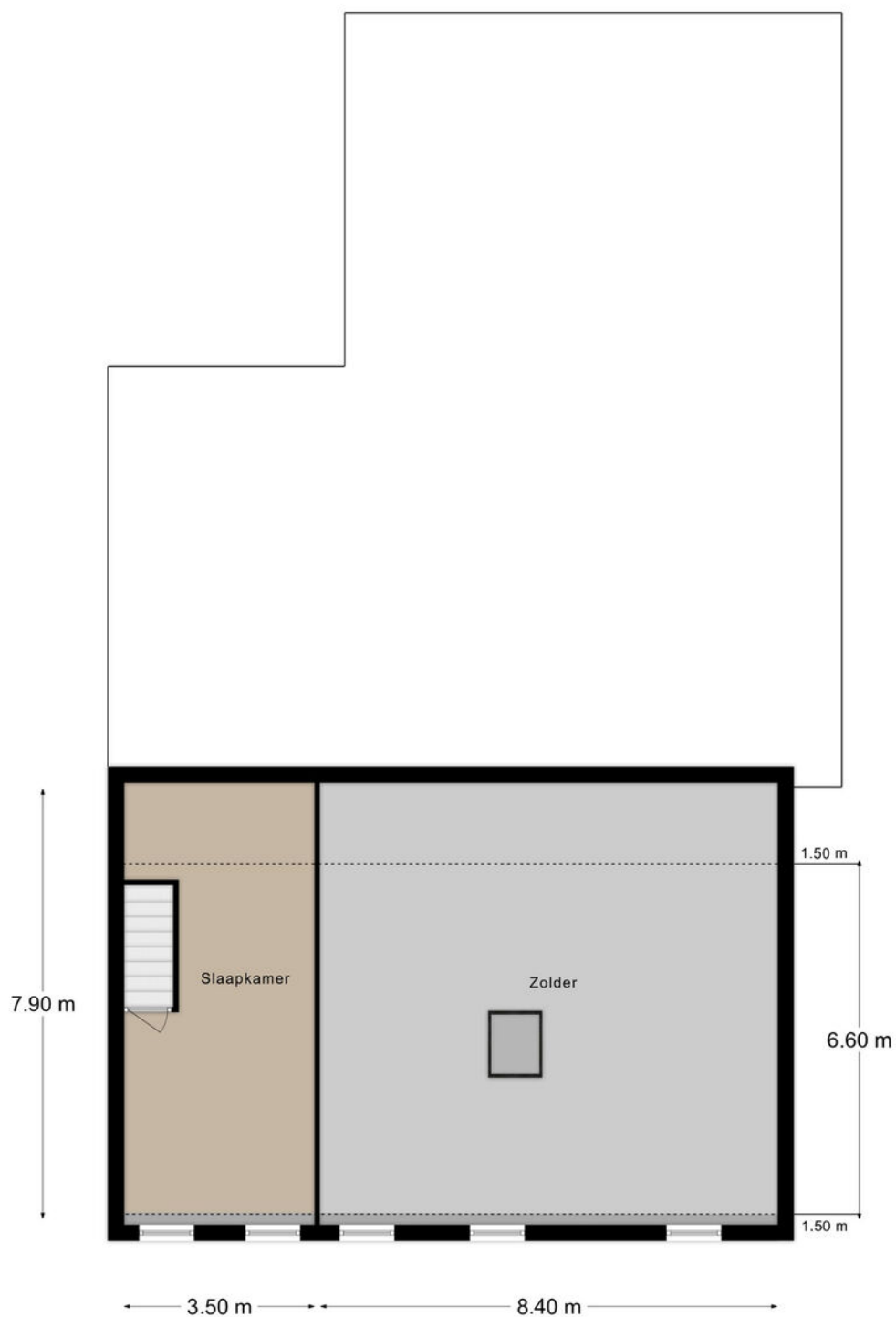




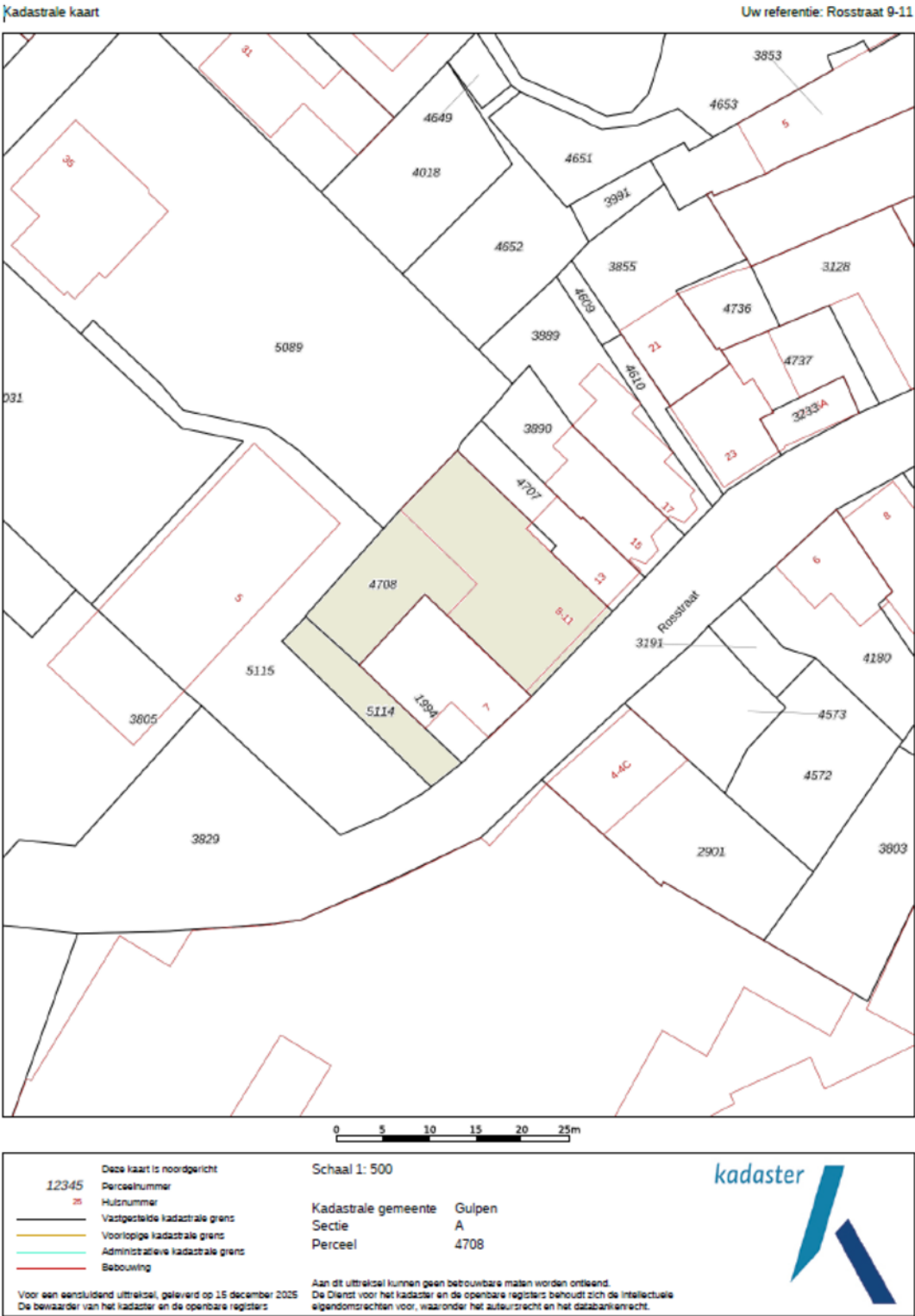
Verdieping 1



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