



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Dokter Delissenstraat 3

Gulpen



Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Gulpen.
Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt
u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Richard Vroonen
NVM Register Makelaar &
Taxateur

043 303 0117
rvroonen@aelmans.com

Adres:

- Dokter Delissenstraat 3, 6271 GG

Gulpen

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 400.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1989
- **Woonoppervlakte:** 105 m²
- **Gebouwgebonden buitenruimte:** 28 m²
- **Perceeloppervlakte:** 234 m²

Energie:

- **Energie label** C
- **Verwarming:** centraal verwarmingssysteem met radiatoren. Cv-installatie geplaatst op zolder (Intergas, HR in eigendom 2016)
- **Isolatie:** dak-, spouw-, vloer- en glasisolatie

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedsspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.

*Het bij elkaar
brengen van vraag
en aanbod. Dat is waar
het om draait.*

Unieke kans

Op nog geen 500 meter lopen van het bourgondische centrum staat deze goed onderhouden twee-onder-een kapwoning met een garage, carport, vier slaapkamers en een mooi aangelegde tuin. De L-vormige woonkamer staat in open verbinding met de keuken. Het overdekte terras met zonnenscherm vormt een fijne plek om buiten te verblijven. De zolderkamer op de tweede verdieping, bereikbaar via een vaste trap, is geschikt als vierde slaapkamer, maar ook ideaal als werk- en of hobbyruimte.

Boven de garage bevindt zich een bergzolder.

Dit huis heeft diverse extra's, van rolluiken tot airco en een keurige afgewerkte garage met elektrisch bedienbare garagepoort.

Via de Groeneweg en de Kieuwegracht loop je zo naar de winkels, restaurants, cafés en supermarkten in het gezellige centrum. Gulpen heeft een uitstekend voorzieningenniveau met basis- en middelbaar onderwijs, vele sportverenigingen en een busstation met vele regionale verbindingen. Voor een wandeling door de natuur woont u hier ook op de perfecte plek, aan de rand van Gulpen. Kiest u voor een wandeling richting Ingber, of de Dolsberg omhoog richting Stokhem en Wijlre?

De indeling

Begane grond

Bij de oprit met carport ziet u de vernieuwde garagepoort, in dezelfde kleur als de voordeur. Achter deze deur is de gezellige hal, met de trap naar de eerste verdieping. Naast de meterkast is ruimte voor een kapstok en aan de andere zijde is de toiletruimte, uitgevoerd met een wandcloset en een fonteintje.

De L-vormige woon-/eetkamer heeft een oppervlakte van circa 33 m², met het royale zitgedeelte aan de voorzijde en het eetgedeelte met uitzicht op de achtertuin. Het uitzicht op de rustige eenrichtingsstraat is fraai en de halfopen verbinding met de keuken creëert het gevoel van een eetkeuken.

In de woonkamer ligt, net als in de hal en keuken, een mooie laminaatvloer.

Uw oog valt op de zwarte keukenopstelling in een L-vorm, met een lichtgekleurd aanrechtblad en achterwand. Hoge bovenkasten zorgen voor extra bergruimte en de inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koelkast zijn ingebouwd.

Vanuit de keuken is er, via het overdekte terras, toegang tot de circa 18 m² grote garage. Deze garage heeft een ruime bergzolder en een elektrisch bedienbare sectionaalpoort. Perfect voor de auto, de (kinder)fietsen en voor andere spullen!











De indeling

Eerste verdieping

Op deze verdieping zijn drie slaapkamers, waarvan twee aan de voorzijde. Een van deze kamers is de master bedroom met een dakkapel en in de naastgelegen kamer hangt een airco-unit. De slaapkamer aan de achterzijde, met uitzicht richting de Gulperberg, is thans in gebruik als kleedruimte.









Naast deze slaapkamer is de moderne badkamer met een douche, een handdoekenradiator en een breed wastafelmeubel.

De wanden zijn geheel betegeld in een lichte kleur en via het raam valt veel licht naar binnen. Ook de wasmachine en droger kunnen in de badkamer staan.



De indeling

Tweede verdieping

Een vaste trap geeft toegang tot een ruime zolderkamer met een groot dakraam en een hoge nok. Deze keurige ruimte, met laminaat op de vloer en vaste kasten, is zeer geschikt als vierde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. In een van de kasten is de opstelling van de HR-ketel.





De indeling

Tuin

Zowel de voor- als achtertuin is zeer goed onderhouden, met gevarieerde beplanting en sierbestrating. Een groot deel van de beplanting is groenblijvend, waardoor de tuin ook in de winter een mooie uitstraling heeft.

De achtertuin, met twee terrassen, is gesitueerd op het zuidoosten. Een plekje in de zon is zo gevonden en het overdekte terras met zonnesherm maakt het ook mogelijk om van de schaduw te genieten.





Voorzieningen & Installaties

Voorzieningen:

Elektriciteit: : uitgebreide meterkast

WATERAANSLUITING: aanwezig

Rioolaansluiting: aanwezig

TV-aansluiting: via kabel en glasvezel

Kozijnen: houten kozijnen met dubbel glas en voorzien van rolluiken

Isolatie: dak-, spouw-, vloer- en glasisolatie:
energielabel C

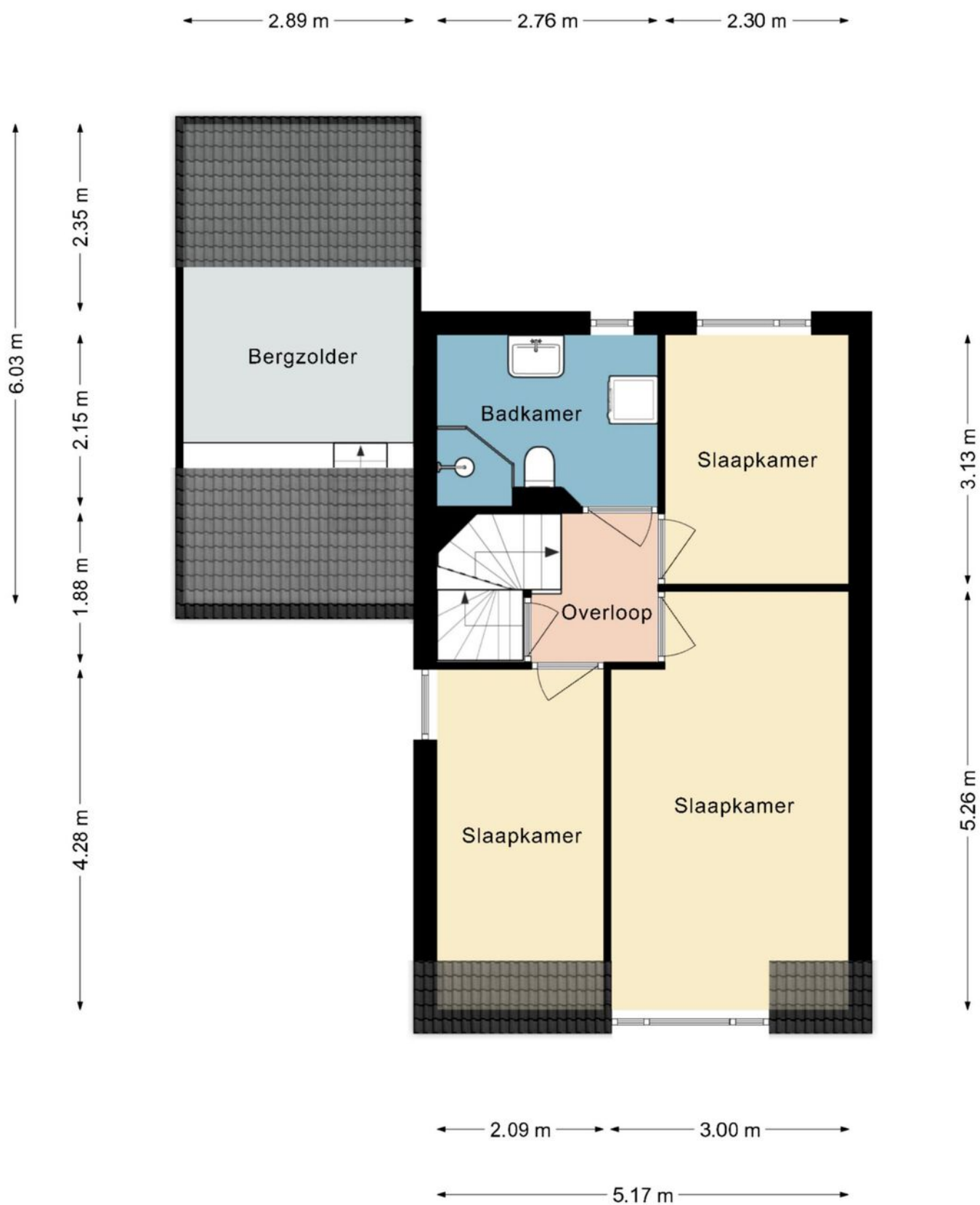
Installaties:

Centrale verwarming: centraal verwarmingssysteem met radiatoren. Cv-installatie geplaatst op zolder (Intergas, HR in eigendom 2016)

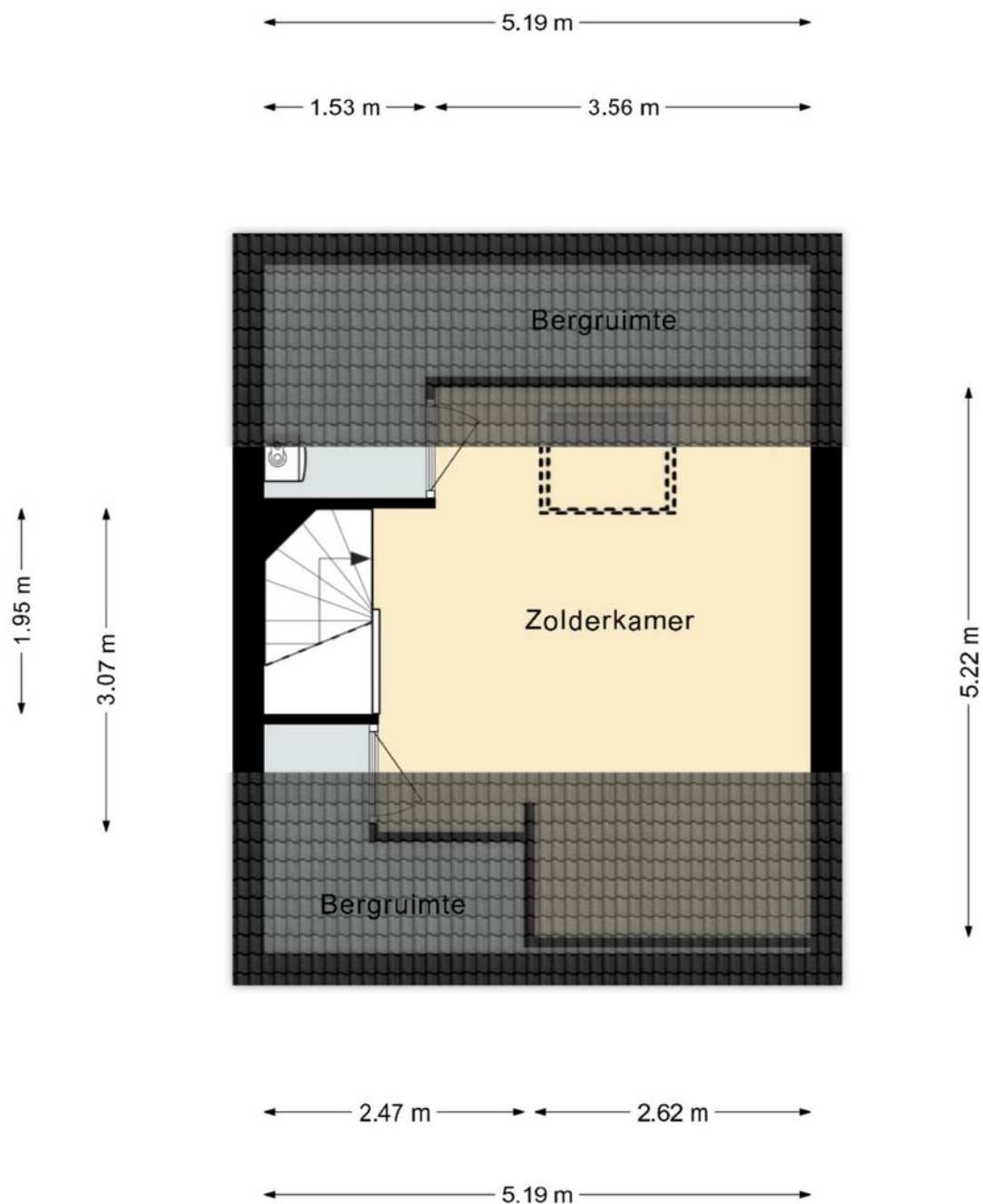
Warm watervoorziening: combi-installatie



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



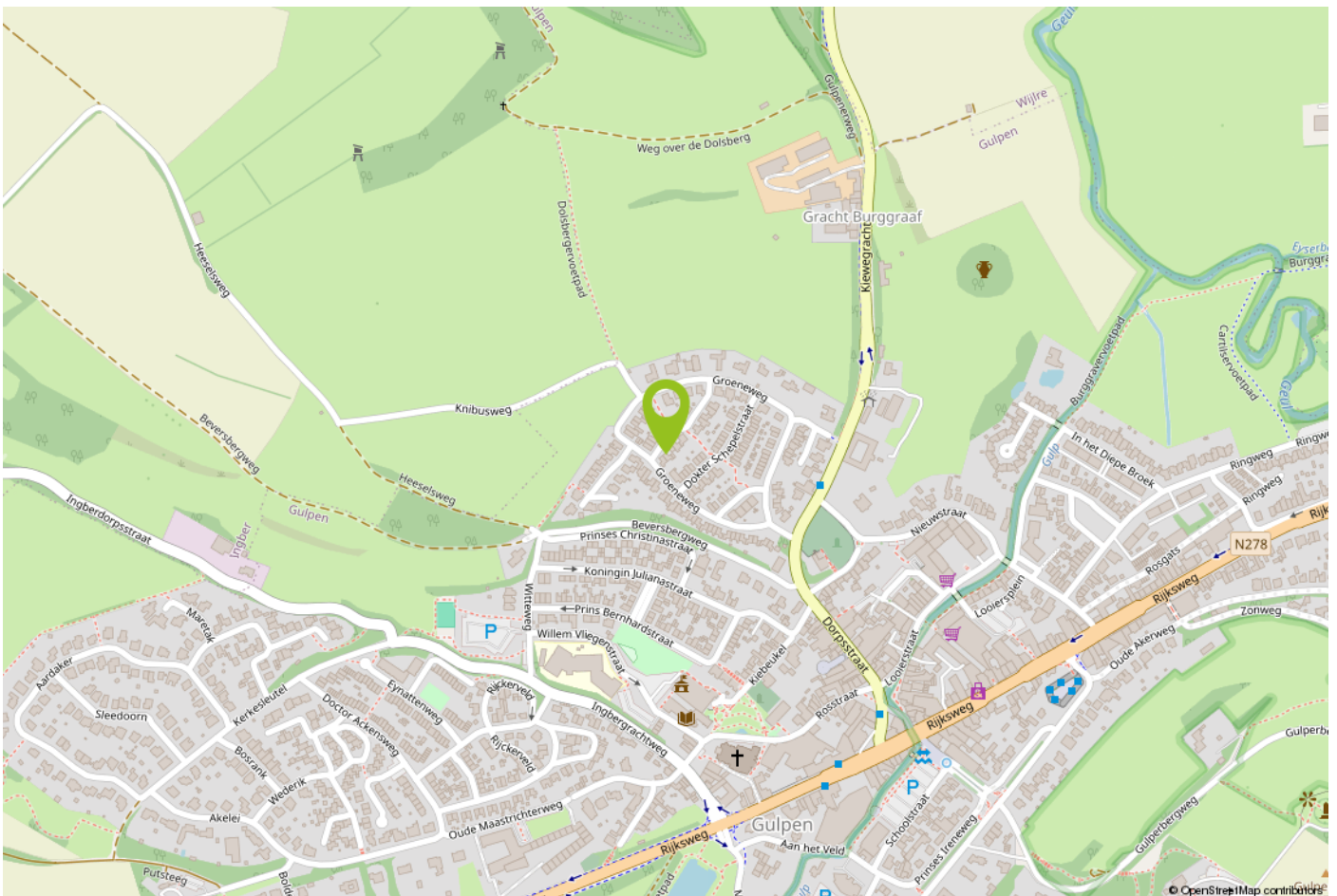
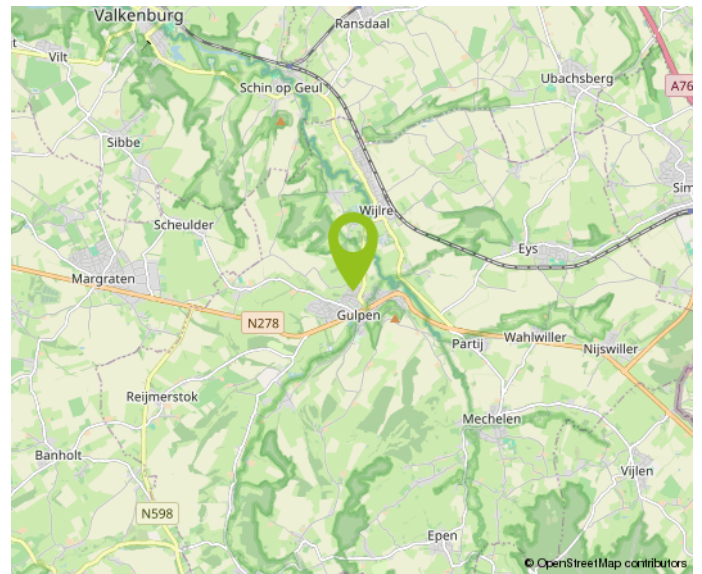
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

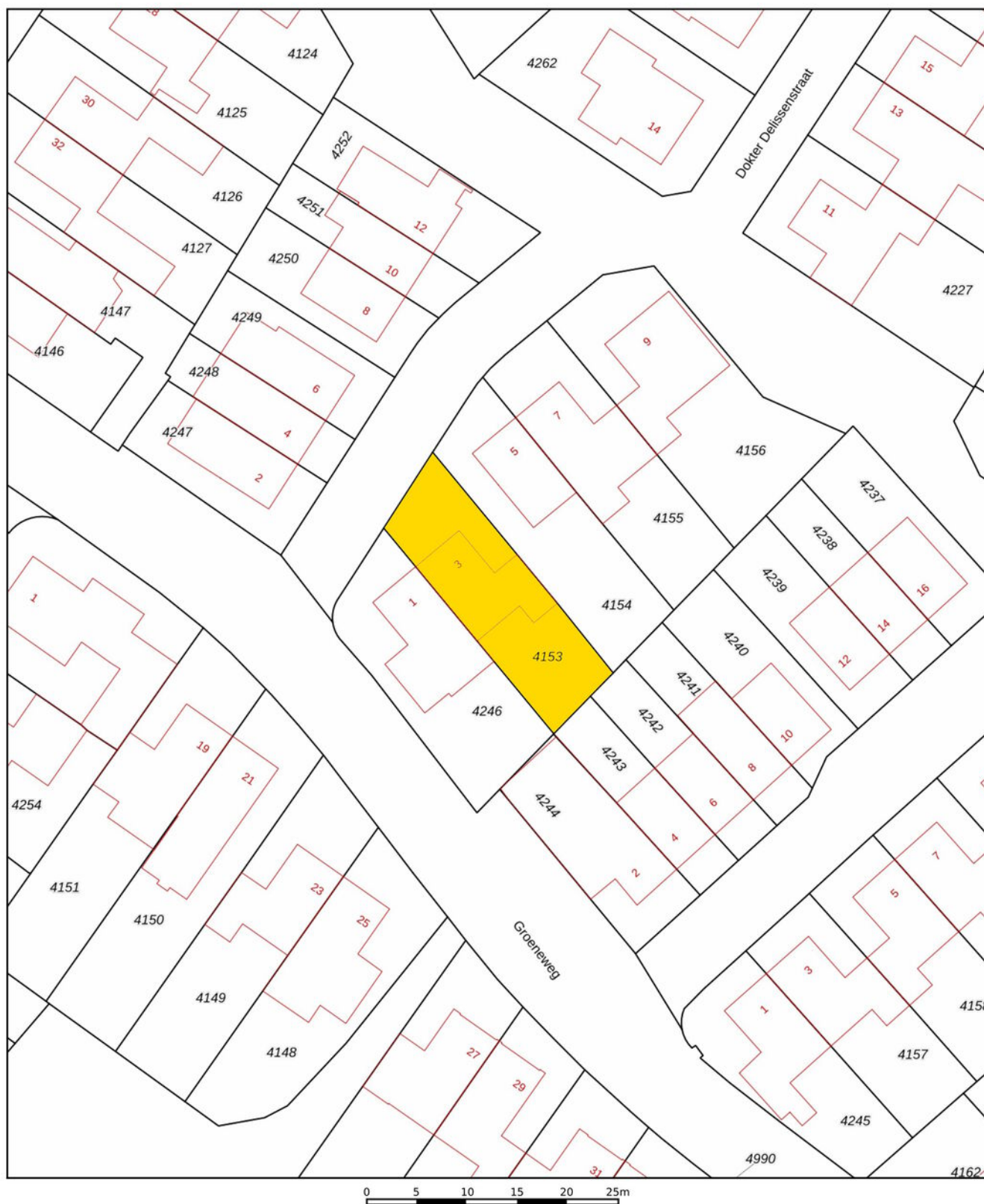


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De ligging

Via de Groeneweg en de Kieuwegracht loop je zo naar de winkels, restaurants, cafés en supermarkten in het gezellige centrum. Gulpen heeft een uitstekend voorzieningenniveau met basis- en middelbaar onderwijs, vele sportverenigingen en een busstation met vele regionale verbindingen. Voor een wandeling door de natuur woont u hier ook op de perfecte plek, aan de rand van Gulpen. Kiest u voor een wandeling richting Ingber, of de Dolsberg omhoog richting Stokhem en Wijlre?





12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Gulpen

Sectie A

Perceel 4153

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

kadaster



Belangrijke informatie voor u

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan.

Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken: eventuele ontbindende voorwaarde(n); de gewenste datum van aanvaarding; laten uitvoeren van bodemonderzoek; laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek; aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden.

Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor.

Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.



Aantekeningen



Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0)43 303 0117
margraten@aelmans.com

Amerikaplein 78
6269 DA Margraten



Bekijk deze woning en ons
overige woningaanbod op
www.aelmans.com/aanbod.


aelmans