



**Pooters** makelaardij  
**Pro Housing**

**Koningin Julianastraat 16,  
Gulpen**

**Persoonlijk, Professioneel, Pooters**



**Marijke Smeets**  
makelaar K-RMT Maastricht



**Levi Bastings**  
makelaar i.o.



**Monique Verheijen**  
makelaar K-RMT Valkenburg



**Britt Dassen**  
assistent makelaar A-RMT



**Julie Graven**  
makelaar i.o.



**Gyvan Pooters**  
algemeen directeur

Beste heer, beste mevrouw,

Bedankt voor u interesse in Koningin Julianastraat 16, Gulpen. Om u een helder en compleet beeld te geven van de woning, hebben wij voor u deze documentatie opgesteld.

Deze documentatie is met uiterste zorg samengesteld om u een goede indruk te geven van de woning. Het team is u graag van dienst met antwoorden op uw vragen. Bij interesse vernemen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

Team Pooters Makelaardij



Vraagprijs : € 295.000,- k.k.  
Aanvaarding : in overleg

Ben jij starter op de woningmarkt dan is deze twee-onder-een kapwoning uit 1963 misschien wel iets voor jou. De eengezinswoning met gerenoveerde begane grond beschikt over 3 slaapkamers, een badkamer en is geheel onderkelderd, ideaal voor extra opslag of hobbyruimte. Daarnaast is er een royale buitenberging voor fietsen en gereedschap. De tuin op het zuiden biedt volop ruimte om te genieten van lange zomerdagen. Bovendien is de woning verduurzaamd met zonnepanelen, thuisbatterij en airco's, wat zorgt voor extra wooncomfort en lagere energielasten. De bovenverdieping dient nog deels gemoderniseerd te worden, wat jou de mogelijkheid biedt om het naar eigen smaak in te richten.

De woning heeft op enkele minuten loopafstand alle dagelijkse voorzieningen voorhanden, zoals basisschool, supermarkt, huisarts en openbaar vervoer.

De naam Gulpen is te danken aan de ligging van het dorp: aan de Gulp; op de plek waar deze rivier samenvloeit met de Geul. Gulpen ligt in het Limburgse heuvellandschap. Aan de noordzijde van het dorp ligt de Gulperberg, die met zo'n 157 meter aan hoogte een stukje boven het dorp uitsteekt. De mooiste plek om uitzicht op Gulpen te hebben is vanaf de eerder genoemde Gulperberg.

## Kenmerken

Soort	: <b>woonhuis</b>
Bouwaard	: <b>2-onder-1-kapwoning</b>
Woonoppervlakte	: <b>77 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	: <b>190 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	: <b>412 m<sup>3</sup></b>
Aantal slaapkamers	: <b>3 slaapkamer(s)</b>
Staat	: <b>goed</b>
Bouwjaar	: <b>1963</b>
Energie label	: <b>C</b>

### Isolatie en installaties

Type isolatie	: <b>dakisolatie</b>
Verwarming	: <b>cv</b>
Warm water installaties	: <b>combi cv</b>
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: <b>Ja</b>
Onderhoudsabonnement CV	: <b>Ja</b>
Ventilatie	: <b>natuurlijk</b>
Zonnepanelen	: <b>9</b>
Beglazing woonkamer	: <b>HR++</b>
Beglazing slaapkamer	: <b>HR++</b>

### Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: <b>21 m<sup>2</sup></b>
Hal	: <b>6 m<sup>2</sup></b>
Keuken	: <b>8 m<sup>2</sup></b>
Keuken apparatuur	: <b>spoelbak, 4 pits kookplaat, inductie, oven, koelkast hoog model, vaatwasser, afzuigkap</b>
Badkamer	: <b>5 m<sup>2</sup></b>
Badkamer voorzieningen	: <b>douche, toilet, wastafel</b>
Toilet	: <b>1 m<sup>2</sup></b>
Toilet voorzieningen	: <b>toilet, fonteintje</b>
Slaapkamer 1	: <b>6 m<sup>2</sup></b>
Slaapkamer 2	: <b>11 m<sup>2</sup></b>
Slaapkamer 3	: <b>10 m<sup>2</sup></b>
Opbergruimte	: <b>12 m<sup>2</sup></b>
Parkeergelegenheid	: <b>vrij parkeren, oprit</b>
Buitenruimte	: <b>balkon, tuin en terras</b>
Buitenruimte	: <b>13 m<sup>2</sup></b>
Kelder	: <b>39 m<sup>2</sup></b>
Eigen fietsruimte	: <b>Ja</b>



### Souterrain:

Vanuit de hal heeft men toegang tot de kelder, deze is opgedeeld in 3 ruimtes. In ruimte I (ca.17m<sup>2</sup>) bevinden zich de witgoedaansluitingen, een keukenblok en een authentiek lavet van ocriet. Vanuit deze ruimte heeft men toegang tot de achtergelegen tuin. Ruimte II (ca.13m<sup>2</sup>) momenteel in gebruik als hobbyruimte en ruimte III (ca.8m<sup>2</sup>) is in gebruik als berging. De kelder heeft een stahoogte van 2.05 meter.





### Begane grond:

Via de entree/hal (ca.6m<sup>2</sup>) betreedt men de woning, waar u toegang heeft tot het toilet, meterkast, het souterrain, trapopgang naar de eerste verdieping en de woonkamer. Het deels betegelde moderne toilet beschikt over een wandcloset en een fonteintje. De woonkamer (ca.21m<sup>2</sup>) is een lichte doorzonwoonkamer met veel natuurlijk daglicht.





De keuken (ca.8m<sup>2</sup>) in L-vormige wandopstelling, uitgevoerd in zwart met beukenhouten werkblad, is van de volgende inbouwapparatuur voorzien: 4-pits inductie kookplaat met wandschouwafzuigkap, deze is ook in zwart uitgevoerd, AEG vaatwasser, oven en koelkast. Vanuit de keuken heeft men middels de openslaande deur toegang tot het balkon. De vloer op de begane grond is afgewerkt met brede laminaatplanken, het toilet vormt hierop de enige uitzondering.

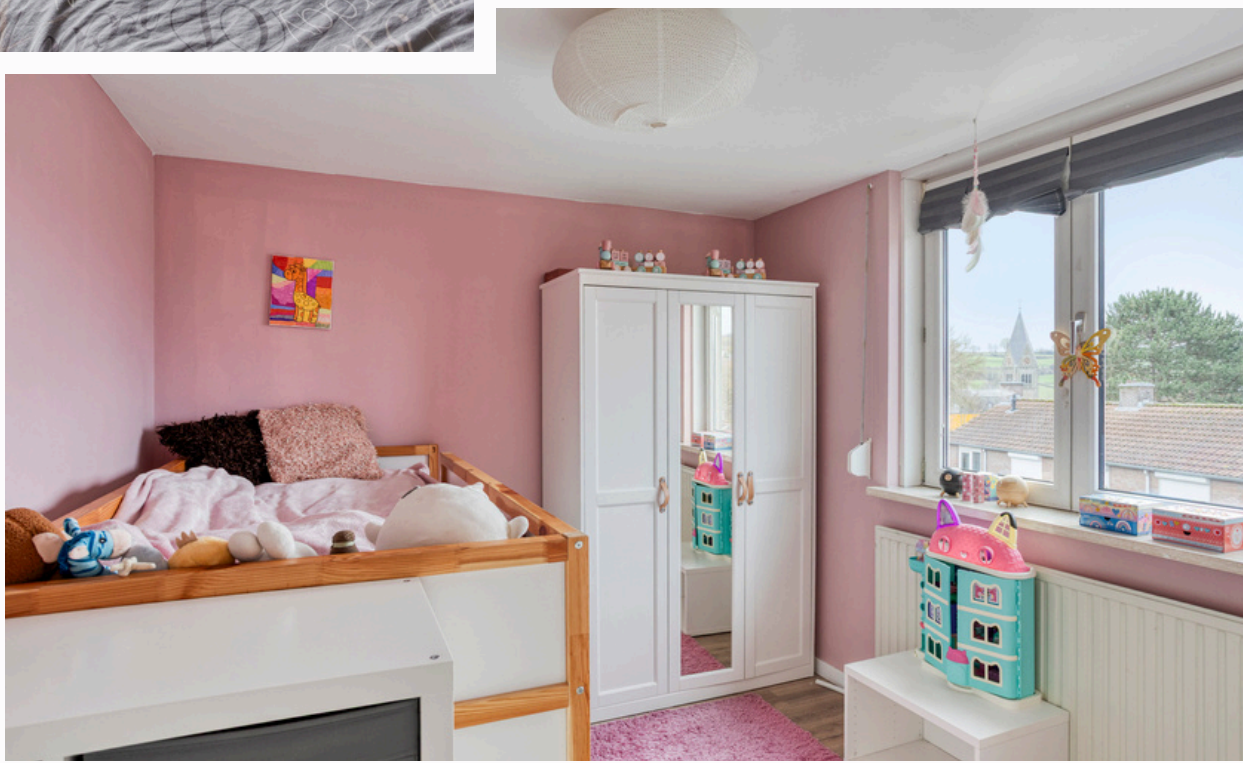






### Eerste verdieping:

Op de bovenverdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en een praktische muurkast. In deze muurkast bevinden zich de omvormer van de zonnepanelen, de thuisbatterij en de cv-ketel. Slaapkamer I (ca.6m<sup>2</sup>) nu ingericht als kinderkamer is net als slaapkamer II (ca.11m<sup>2</sup>) aan de voorzijde gelegen. Slaapkamer III (ca.10m<sup>2</sup>) bevindt zich aan de achterzijde van de woning.





De geheel betegelde badkamer (ca.5m<sup>2</sup>) beschikt over wandcloset, douchecabine en een wastafel. De gehele bovenverdieping is van laminaat voorzien, badkamer uitgezonderd.









Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

6.35 m  
3.52 m 2.70 m

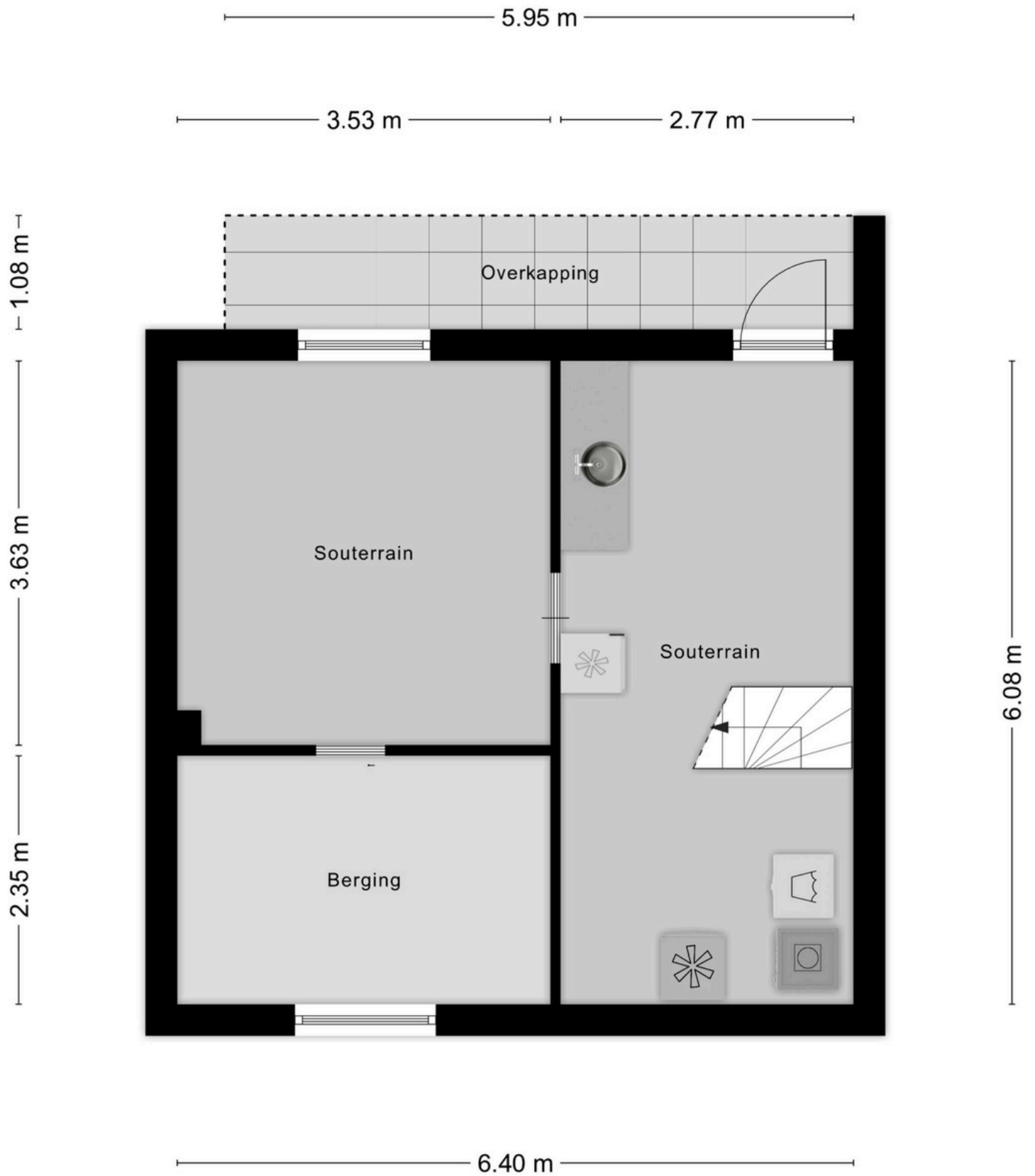
6.10 m  
2.84 m  
3.16 m



1.78 m  
1.01 m  
0.87 m  
2.04 m  
2.08 m

3.52 m 2.70 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## **Algemene informatie:**

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste").

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Bovenstaande vrijblijvende informatie is door Pooters Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Echter aanvaardt Pooters Makelaardij geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Oppervlakten en maten zijn indicatief.

## **Extra informatie:**

- Energielabel C, geldig tot 07-05-2036;
- 9 zonnepanelen, eigendom, geïnstalleerd in 2022;
- Thuisbatterij, 2025;
- 2 airco's, in de keuken en in de hal;
- Nefit cv-combiketel, eigendom, bouwjaar 2011, met onderhoudscontract €7,65 per maand;
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Bergzolder geïsoleerd met glaswol;
- Nieuwe kunststof voordeur;
- Keuken (2019) en toilet (2024) vernieuwd ;
- Grotendeels van rolluiken voorzien;
- Meterkast vernieuwd in 2019 en uitgebreid in 2022;

## **Ik ben geïnteresseerd, en nu?**

Wij begrijpen dat u niet elke dag een woning koopt en leggen u graag in grote lijnen het proces uit!

### **1. U ontvangt na afloop van de bezichtiging een mail**

Na afloop ontvangen alle kandidaten een mail met daarin een link. Deze link brengt u in de online omgeving van Eerlijk Bieden. Hier vindt u alle relevante documentatie over de woning en heeft u de mogelijkheid om een bod uit te brengen.

### **2. U brengt uw bod uit**

Zoals in voorgaande stap beschreven kunt u middels een link uw bod uitbrengen. Biedingen kunnen tot het moment van de deadline ingevoerd worden, deze deadline heeft de makelaar met u besproken en is tevens terug te vinden in de mail.

Naast uw bod wordt er gevraagd naar uw eventuele (ontbindende) voorwaarden, ook is het mogelijk om een persoonlijke notitie achter te laten voor de verkopers.

### **3. Wachten op de deadline**

Eerlijk Bieden is een onafhankelijk keurmerk dat de consument een 100% eerlijk biedproces garandeert. Dankzij de inzet van slimme biedsoftware dragen wij bij aan een eerlijk koopproces!

Wij als makelaarskantoor zien de biedingen niet totdat de deadline verstreken is. Zodra wij het biedingsoverzicht binnen krijgen nemen wij contact op met de verkoper om de biedingen te bespreken. Zodra de verkoper een keuze gemaakt heeft nemen wij contact op.

### **4. Bent u de koper? Gefeliciteerd!**

We zullen u contacteren om een aantal zaken te bespreken zoals de overdrachtsdatum en ontbindende voorwaarden. Vervolgens ontvangt u van Eerlijk Bieden een mail waarin naar uw NAW-gegevens en kopie paspoort/ ID gevraagd wordt, deze gegevens hebben wij nodig om de koopovereenkomst op te stellen.

### **5. Wij stellen de koopovereenkomst op**

Bij de aankoop van een woning moet de koopovereenkomst altijd schriftelijk worden aangegaan, dit heet 'schriftelijkheidsvereiste'. Deze koopovereenkomst stellen wij voor u op en sturen wij u ter controle toe. Zodra beide partijen (verkoper en koper) akkoord gaan kan de akte getekend worden.

### **6. Tekenen van de overeenkomst**

Deze afspraak vindt plaats op ons kantoor en na afloop ontvangt u een hardcopy en digitaal exemplaar van de volledig getekende akte. Vervolgens vernemen wij graag van u bij welke notaris de akte zal passeren. Bij de notaris vindt namelijk het transport van de woning plaats (dit wordt ook wel de overdracht genoemd). Als koper heeft u het recht om de notaris te kiezen. Vervolgens sturen wij de notaris de benodigde documentatie toe.

## Waardebepaling

Voor de verkoop en/of aankoop van een woning zult u nog een aantal vervolgstappen moeten regelen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een waardebepaling van uw eigen woning.

### Waarom heeft u een waardebepaling nodig?

U kunt om verschillende redenen een waardebepaling nodig hebben, bijvoorbeeld:

- U overweegt uw huis te verkopen en bent benieuwd naar de waarde
- U bent benieuwd naar uw financiële mogelijkheden

### Wat kunt u verwachten van een waardebepaling?

Om een realistische waardebepaling op te stellen komt de makelaar **vrijblijvend** langs bij uw woning. Hier neemt de makelaar de woning op en berekent aan de hand van de ligging, de woonoppervlakte en de staat van de woning de **huidige waarde**. De makelaar legt deze waardebepaling vervolgens aan u voor en op basis hiervan kunt u eventuele **vervolgstappen** ondernemen.

Kiest u er op basis van de waardebepaling voor om uw woning te verkopen? Dan staan wij u uiteraard graag bij in dit niet alledaags proces!

## Waardebepaling

*Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek!*

**Persoonlijk, Professioneel, Pooters**

### **Vestiging Maastricht**

Akersteenweg 15  
6226 HR Maastricht

### **Vestiging Heuvelland**

Berkelplein 2  
6301 ZD Valkenburg a/d Geul

### **Contact**

Telefoon: 043-3030698

E-mail: [info@pooters-makelaardij.nl](mailto:info@pooters-makelaardij.nl)



**Pooters** makelaardij  
**Pro Housing**