



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Prins Bernhardstraat 12

*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.



Patrick van Holten  
NVM Register Makelaar &  
Taxateur

043 303 0117  
[pvanholten@aelmans.com](mailto:pvanholten@aelmans.com)

Prins Bernhardstraat 12

# Gulpen

## Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 375.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1966
- **Woonoppervlakte:** 99 m<sup>2</sup>
- **Overige inpandige ruimte:** 39 m<sup>2</sup>
- **Gebouwgebonden buitenruimte:** 15 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** 365 m<sup>2</sup>

## Energie:

- **Energie­label**
- **Verwarming:** C.v.-ketel (eigendom, 2021)
- **Isolatie:** Dak-, muur-, vloerisolatie en dubbel glas
- **Zonnepanelen:** 6 stuks (eigendom, 2021)

# Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten 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](http://www.aelmans.com/vastgoed).

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

## Unieke kans

Op een aantrekkelijke locatie in het geliefde Gulpen ligt deze verrassende bungalow met garage, drie slaapkamers en een fraaie tuin op verschillende niveaus. De woning combineert het comfort van gelijkvloers wonen met extra leefruimte in het souterrain, waardoor zij uitermate geschikt is levensloopbestendig wonen of thuis werken.

In het souterrain vindt u verrassend veel extra ruimte. Hier bevinden zich een derde slaapkamer, de badkamer, diverse bergmogelijkheden en de inpandige garage, voorzien van een elektrische sectionaalpoort. Deze verdieping biedt tal van gebruiksmogelijkheden, zoals een gastenverblijf, hobbyruimte of thuiswerkplek.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Op het niveau van de begane grond ligt een ruim terras direct aan de woning. Via de tuin bereikt u het lager gelegen gedeelte met een tweede terras, gazon en de oprit. Dankzij deze speelse indeling kunt u op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw vinden.

Kortom, een verrassend ruime bungalow met veel wooncomfort, praktische indeling en aantrekkelijke buitenruimtes op een mooie locatie in het hart van het Heuvelland. Een woning die u beslist van binnen moet ervaren.



## De indeling

# Begane grond

U betreedt de woning via de entree, welke toegang biedt tot de toiletruimte en de meterkast. Daarnaast is er toegang tot twee comfortabele slaapkamers van respectievelijk ca. 9 m<sup>2</sup> en 13 m<sup>2</sup>. De lichte en sfeervolle woonkamer van ca. 28 m<sup>2</sup>, waar grote raampartijen zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht. De houtkachel zorgt voor extra sfeer, terwijl de schuifpui directe toegang biedt tot het terras en de tuin. De open keuken van ca. 6 m<sup>2</sup> sluit naadloos aan op de woonkamer en beschikt over een inbouwkeuken voorzien van een gootsteen, vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap en koelkast. Tevens biedt de keuken toegang tot het balkon van ca. 7 m<sup>2</sup>, vanwaar u heerlijk kunt genieten van de buitenlucht.















## De indeling

# Souterrain

In het souterrain vindt u verrassend veel extra ruimte. Hier bevinden zich een derde slaapkamer van ca. 9 m<sup>2</sup> en de betegelde badkamer van ca. 6 m<sup>2</sup>, welke voorzien is van een douche, ligbad en dubbele vaste wastafel in meubel. Verder biedt het souterrain diverse bergmogelijkheden en de inpandige garage van ca. 22 m<sup>2</sup>, voorzien van een elektrische sectionaalpoort en een keukenblok v.v. koelkast, gootsteen en de aansluiting voor witgoedapparatuur. Deze verdieping biedt tal van gebruiksmogelijkheden, zoals een hobbyruimte of thuiswerkplek.







## De indeling

# Tuin

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Op het niveau van de begane grond ligt een ruim terras direct aan de woning. Via de tuin bereikt u het lager gelegen gedeelte met een tweede terras, gazon en de oprit. Dankzij deze speelse indeling kunt u op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw vinden.









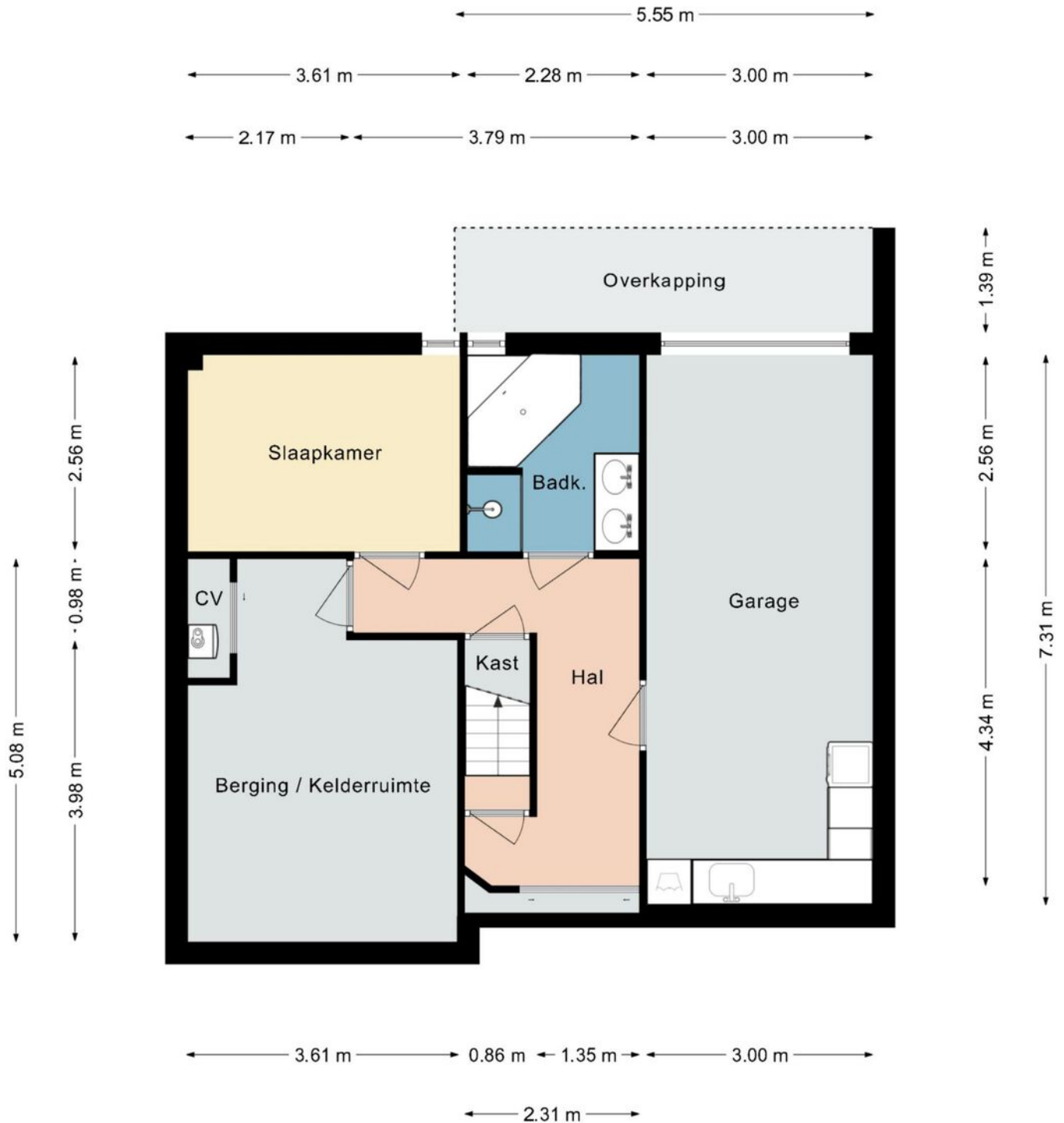


# Plattegrond - Begane grond



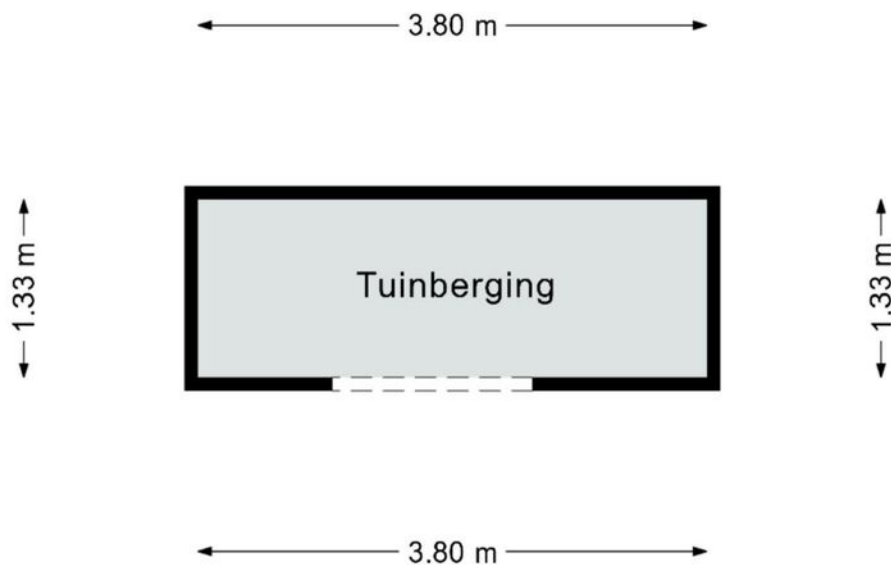
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond - Souterrain



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

# Plattegrond - Tuinberging

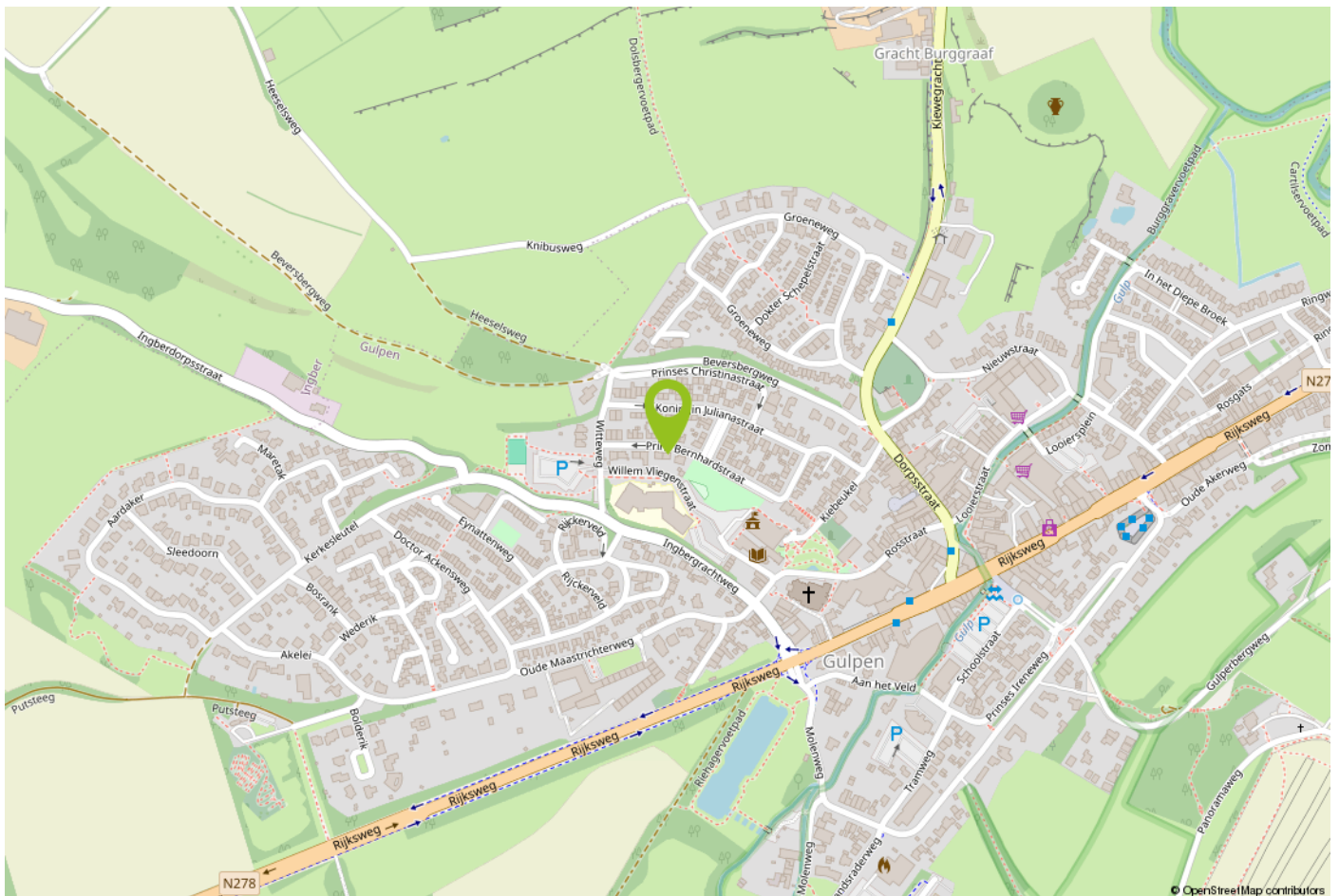
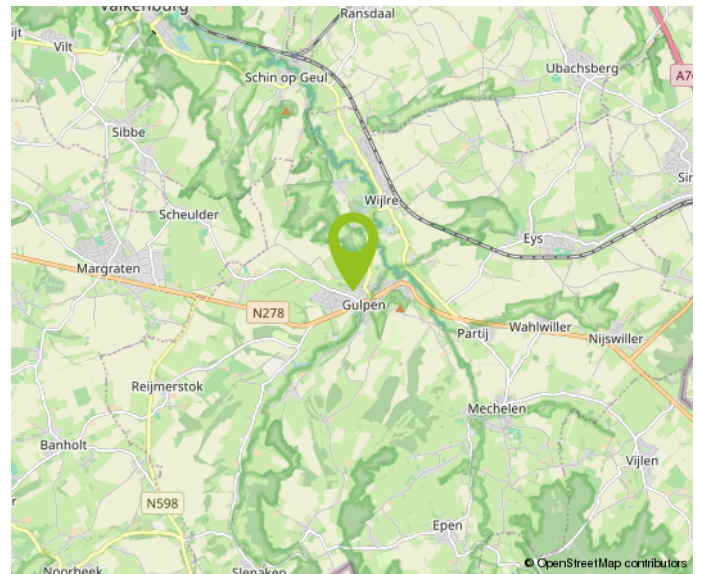


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# De ligging


Het gezellige Gulpen (gemeente Gulpen-Wittem) ligt in het prachtige Heuvelland en heeft een rijk verenigingsleven, sportfaciliteiten en tal van voorzieningen en horecagelegenheden met een gezellig centrum waar het goed vertoeven is. Ook basis- en voortgezet onderwijs en medische voorzieningen zijn aanwezig.

De bereikbaarheid laat niets te wensen over, via de uitvalswegen zijn Bourgondische plaatsen als Maastricht, Valkenburg en Aken gemakkelijk en snel te bereiken. Verder biedt de directe omgeving met weidse velden en heuvelachtige bossen tal van recreatiemogelijkheden.



Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gulpen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3306</p>	
---	--	--	---

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.

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers







# 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](http://www.aelmans.com).





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](http://www.aelmans.com/aanbod).

  
aelmans