



**TE KOOP**



**Prof. Cobbenhagenstraat 3**

**6271 BM Gulpen**

**€ 899.000,- 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 NRVV-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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

### Prof. Cobbenhagenstraat 3, 6271 BM Gulpen

Op de hoek van de authentieke Prof. Cobbenhagenstraat ligt deze uiterst royaal bemeten halfvrijstaande jaren dertig villa met extra groot perceel en vrij uitzicht over Gulpen en het omringende landschap.

Een uniek object dat multifunctioneel te gebruiken is. Je woont hartje centrum in de levendige kern van Gulpen, maar toch een rustig straatje met veel sfeer. En als we jaren dertig zeggen, dan denk jij meteen aan glas in lood, erkers, lambrisering en een woonkamer ensuite.

Dit unieke object heeft het allemaal, een woonhuis boordevol originele details waar de liefhebber direct enthousiast van wordt.

Het is uitermate geschikt voor de woningzoeker die meer wil dan wonen alleen, het volume van het pand is enorm en met een woonoppervlak van maar liefst 376 m<sup>2</sup> zijn de mogelijkheden eindeloos.

Een groot gezin voelt zich hier direct thuis of wellicht een combinatie met een



beroep aan huis. Door de aanwezigheid van een inpandig appartement kun je ook dubbele bewoning realiseren om ouders of een inwonend kind mantelzorg te bieden.

Vanaf de straat betreed je de stijlvolle entree van de woning, direct zien we de terrazzo vloeren en lambrisering in de hal.

Vervolgens is er een L-vormige woonkamer in drie delen, steeds gescheiden met mooie ensuite deuren en voorzien van natuurstenen schouwen. Je hebt toegang naar een groot terras om lekker buiten te zitten.

De gesloten keuken heeft mooi zicht op het straatje aan de voorzijde. Op de verdiepingen zijn er maar liefst zes slaapkamers, de badkamer en een grote zolderruimte die als slaapkamer, studio of thuishkantoor kan dienen.

In het souterrain, dat op tuinniveau ligt, vinden we dan het inpandig appartement met woonkamer, open keuken, twee slaapkamers, badkamer en privé terras. Diverse bergingen en een inpandige garage geven veel praktische ruimte.

Of je nu in de woonkamer, slaapkamer of op het terras bent, overal heb je een prachtig vrij uitzicht over Gulpen, de Gulpenerberg en het markante Mariabeeld.

De ommuurde tuin heeft een uitstekende privacy en is gesitueerd op Zuidoost. Deze markante villa is een pand bij uitstek

om verliefd op te worden, we laten je graag alle mogelijkheden van het object zien.

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, slaggers, 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 met, 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

Vrijwel volledig voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing, deels glas-in-lood, deels enkele beglazing

Nefit CV ketel, bouwjaar 2002, eigendom, Nibe elektrische boiler, bouwjaar 1998, eigendom, beide ten behoeve van hoofdwoning. Intergas HR combi CV installatie, bouwjaar 2006, eigendom, ten behoeve van inpandig appartement

De voortuin is nieuw aangelegd in 2025

Het object is geschikt voor wonen in combinatie met mantelzorg of aan huis gebonden beroep

Aanvaarding in overleg



## Globale indeling

### Souterrain -2 (tuinniveau)

Garage voorzien van dubbele houten poort

Berging

Berging

Bijkeuken voorzien van vinylvloer, aanrechtblok, witgoedaansluiting, CV installatie en enkele deur naar de tuin

Kelderruimte

Toilet voorzien van staand closet

### Souterrain -1 (tuinniveau)

Binnenhal voorzien van terrazzo vloer, meterkast

Woonkamer met open keuken voorzien van planken vloer, schouw in hardsteen, enkele deur naar het terras. De

aanbouwinstallatie is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast

tussenhal met twee bergkasten

Slaapkamer I met parketvloer

Badkamer voorzien van wastafel, inloopdouche en hangend closet

Slaapkamer II met parketvloer

### Begane grond

Entree, hal voorzien van terrazzovloer en lambrisering

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Gesloten keuken voorzien van natuurstenen vloer, aanbouwinstallatie met 5 pits gaskookplaat, afzuiging, combi oven, koelkast, vaatwasser en hardstenen blad

L vormige living in driedelige ensuite bestaande uit televisiekamer met hardstenen schouw en erker, woonkamer met enkele deur naar het terras, eetkamer met hardstenen schouw

### Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Wasruimte met tegelvloer en witgoedaansluiting

Slaapkamer II met wastafelkast

Slaapkamer III met wastafel en dubbele deuren naar het balkon

Badkamer met wastafelmeubel, ligbad, hangend toilet en douche

Slaapkamer IV

De overloop en slaapkamers hebben planken vloeren

### Tweede verdieping

Overloop voorzien van planken vloer

Slaapkamer V met planken vloer en wastafel

Multifunctionele zolderruimte met planken vloer, CV installatie

Slaapkamer VI met vloerbedekking



# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	herenhuis
<b>Type woning</b>	halfvrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1934
<b>Aantal kamers</b>	16
<b>...waarvan slaapkamers</b>	8
<b>Perceel</b>	1171 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	376 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	93 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	70 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	Nefit CV ketel, bouwjaar 2002, eigendom, Nibe elektrische boiler, bouwjaar 1998, eigendom, beide ten behoeve van hoofdwoning. Intergas HR combi CV installatie, bouwjaar 2006, eigendom, ten behoeve van inpandig appartement
<b>Isolatie</b>	dubbel glas
<b>Energielabel</b>	D
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in centrum, vrij uitzicht
<b>Ligging tuin</b>	zuidoost



Een uniek  
huis met  
karakter, vol  
originele  
details waar  
liefhebbers  
voor vallen





FOTOS





FOTOS





PHOTOS



De keuken  
kijkt sfeervol  
uit op  
het straatje  
aan de  
voorzijde





FOTOS



PHOTOS





FOTOS





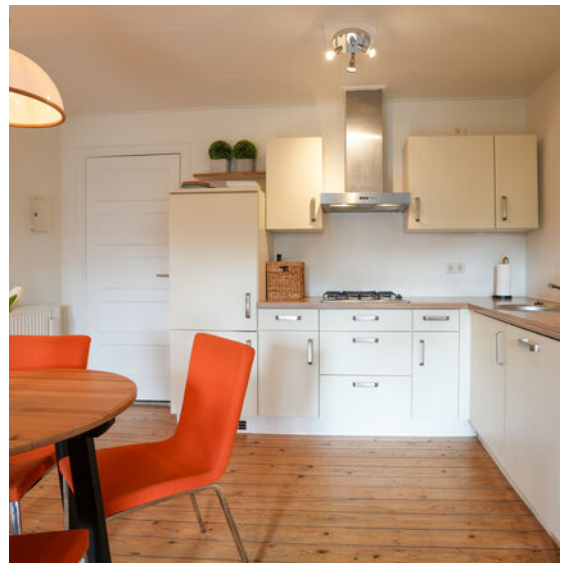
FOTOS





FOTOS





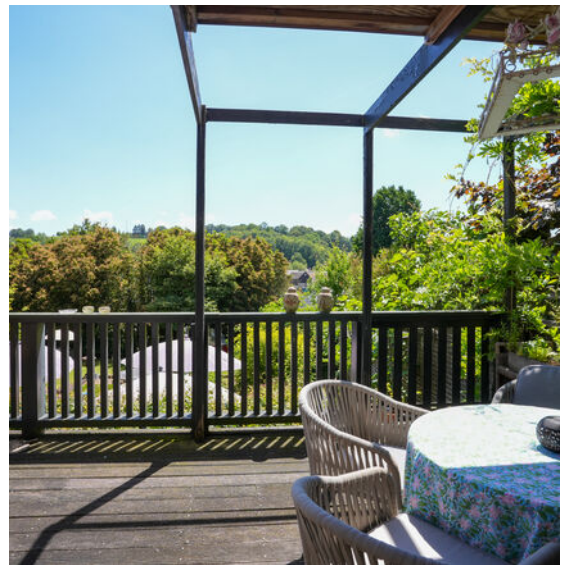
FOTOS





FOTOS





PHOTOS



**Dankzij het  
in pandige  
appartement  
is dubbele  
bewoning  
mogelijk**





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS

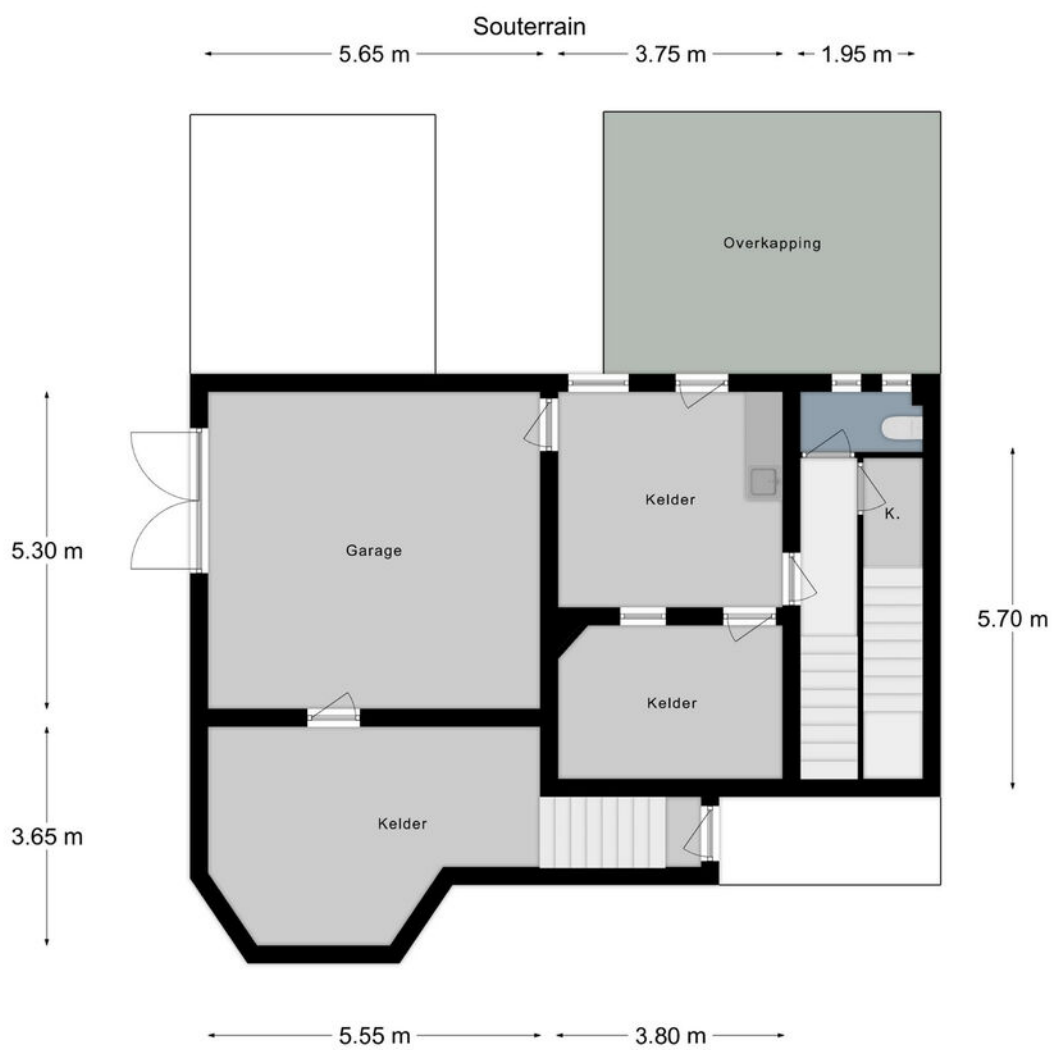




PHOTOS



# Plattegronden



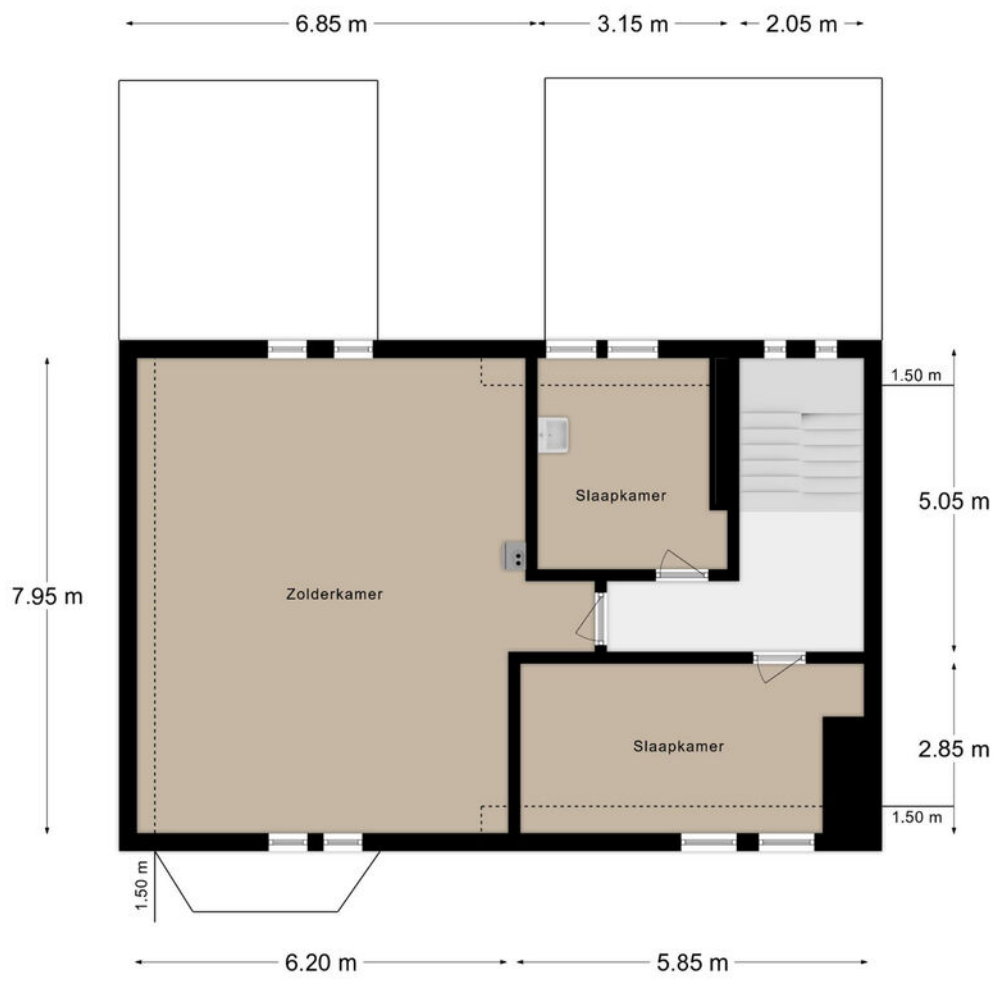
Verdieping 1



Verdieping 2



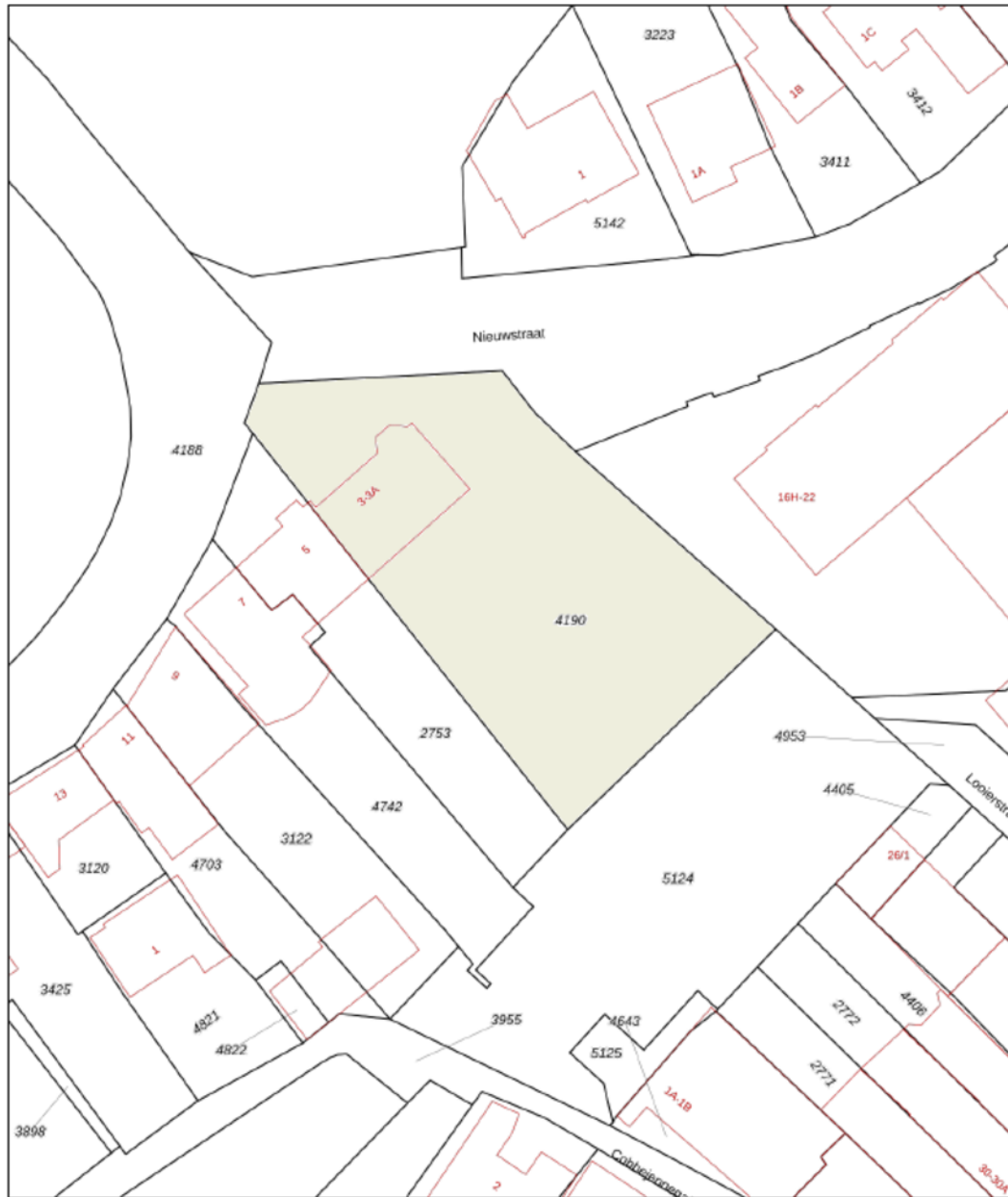
Verdieping 3




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Prof. Cobbenhagenstr



<p>12345 25 — — — —</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500  Kadastrale gemeente Gulpen Sectie A Perceel 4190</p>	
---	---	--	---

Voor een uitsluitend uittreksel, geleverd op 15 januari 2025  
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 databankrecht.

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.

### 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.

### 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.

### 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 Lievens





## Contact

[info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)