



TE KOOP



Burgemeester Teheuxweg 31
6271 JK Gulpen

€ 498.000,- 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





Over het huis

Burgemeester Teheuxweg 31, 6271 JK Gulpen

Aan de Burgemeester Teheuxweg, door velen beschouwd als de mooiste straat van Gulpen, staat deze karakteristieke tussenwoning die deel uitmaakt van de voormalige marechausseekazerne.

Een bijzonder pand met een rijke uitstraling, geliefde jaren dertig architectuur én een verrassend ruim woonprogramma.

\

De locatie is minstens zo aantrekkelijk: aan de voet van de Gulperberg, op een rustige plek aan de rand van het dorp,

terwijl je binnen enkele minuten naar het levendige centrum wandelt voor winkels, horeca, het busstation en alle dagelijkse voorzieningen.

Achter de karaktervolle gevel gaat een instapklare woning schuil die sinds 2022 op veel onderdelen ingrijpend is gemoderniseerd.

De begane grond is volledig opengebroken tot één royale leefruimte waar koken, tafelen en ontspannen naadloos in elkaar overlopen.



De luxe leefkeuken met groot kookeiland vormt zonder twijfel het hart van het huis en is voorzien van zeer complete inbouwapparatuur.

De brede schuifpui zorgt voor een prachtige lichtinval en een directe verbinding met de tuin.

Ook op de verdiepingen biedt deze woning meer ruimte dan je aan de buitenzijde zou vermoeden.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een stijlvolle badkamer en een extra kamer die uitstekend dienst doet als thuiswerkplek, hobbyruimte of kleedkamer.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, momenteel ingericht als een royale slaapkamer. Dankzij de ruime afmetingen is deze verdieping desgewenst eenvoudig op te splitsen in twee volwaardige slaapkamers.

Buiten geniet je van een onderhoudsvriendelijke tuin op het zuidoosten die recent volledig opnieuw is aangelegd.

De combinatie van strakke bestrating, nieuwe schuttingen, een sfeervolle overkapping en veel privacy maakt dit een heerlijke plek om tot rust te komen.

Bovendien is de tuin achterom bereikbaar, wat het dagelijks gebruik extra praktisch maakt. Of je nu een jong stel bent, een gezin zoekt naar een instapklare woning of als jonge senior juist gelijkvloers wonen nog niet nodig vindt maar wel graag dichtbij alle voorzieningen wilt wonen: dit is een woning die een brede doelgroep aanspreekt.

Karakter, comfort en een toplocatie komen hier op een bijzonder fraaie manier samen.



Vervolg

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, dat dichtbij de woning gelegen is, 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

Houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing, schuifpui voorzien van HR++ glas

Bosch HR 107 combi CV installatie, installatiejaar 2023, eigendom

De indeling van de begane grond is opengebrouwen tot een grote leefruimte

De begane grond is voorzien van PVC vloerafwerking

De meterkast is vernieuwd in 2022

De badkamer en keuken zijn vernieuwd in 2022

De achtertuin is nieuw aangelegd en voorzien van een overkapping in 2025

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Vorraadkelder

Begane grond

Entree, hal met meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van hangend closet en fonteinkastje

Woonkamer voorzien van schouw

Open keuken met eet- en kookgedeelte, brede schuifpui naar de tuin. Kookeiland met kastenwand voorzien van Bora inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, vaatwasser, combi oven met stoomfunctie, koelkast, wijnklimaatkast, Quooker kokend waterkraan

De hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van een doorlopende PVC vloer

Bijkeuken voorzien van aanrechtblok en enkele deur naar de tuin

Eerste verdieping

Overloop voorzien van planken vloer

Badkamer voorzien van dubbel wastafelmeubel, ligbad, douchecabine en hangend closet

Slaapkamer I met laminaatvloer

Slaapkamer II met laminaatvloer

Werk/hobbykamer met witgoed aansluiting, laminaatvloer en spiltrap naar de zolder

Tweede verdieping

Grote zolderslaapkamer met laminaatvloer, diverse inbouw- en schuifkasten, twee dakramen en CV installatie.

Eenvoudig op te splitsen in twee slaapkamers.

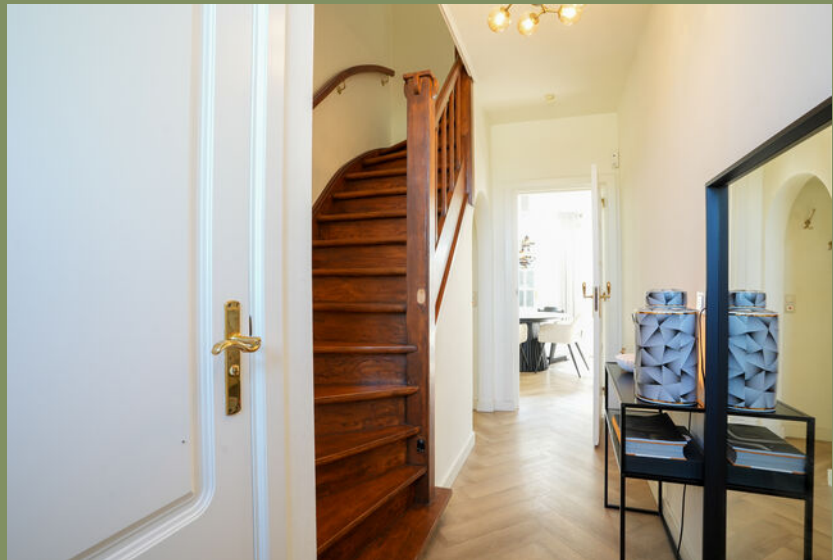


Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1929
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	158 m ²
Woonoppervlakte	148 m ²
Overige inpandige ruimte	9 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	13 m ²
Verwarming	Bosch HR 107 combi CV installatie, installatiejaar 2023, eigendom
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Energie label	C
Ligging	in centrum
Ligging tuin	zuidoost



**bijzonder
pand met een
rijke
uitstraling en
geliefde
jaren dertig
architectuur**





FOTOS





FOTOS





FOTOS



**karakteristieke
woning met
verrassend
ruim woon-
programma**



FOTOS



FOTOS





FOTOS





FOTOS



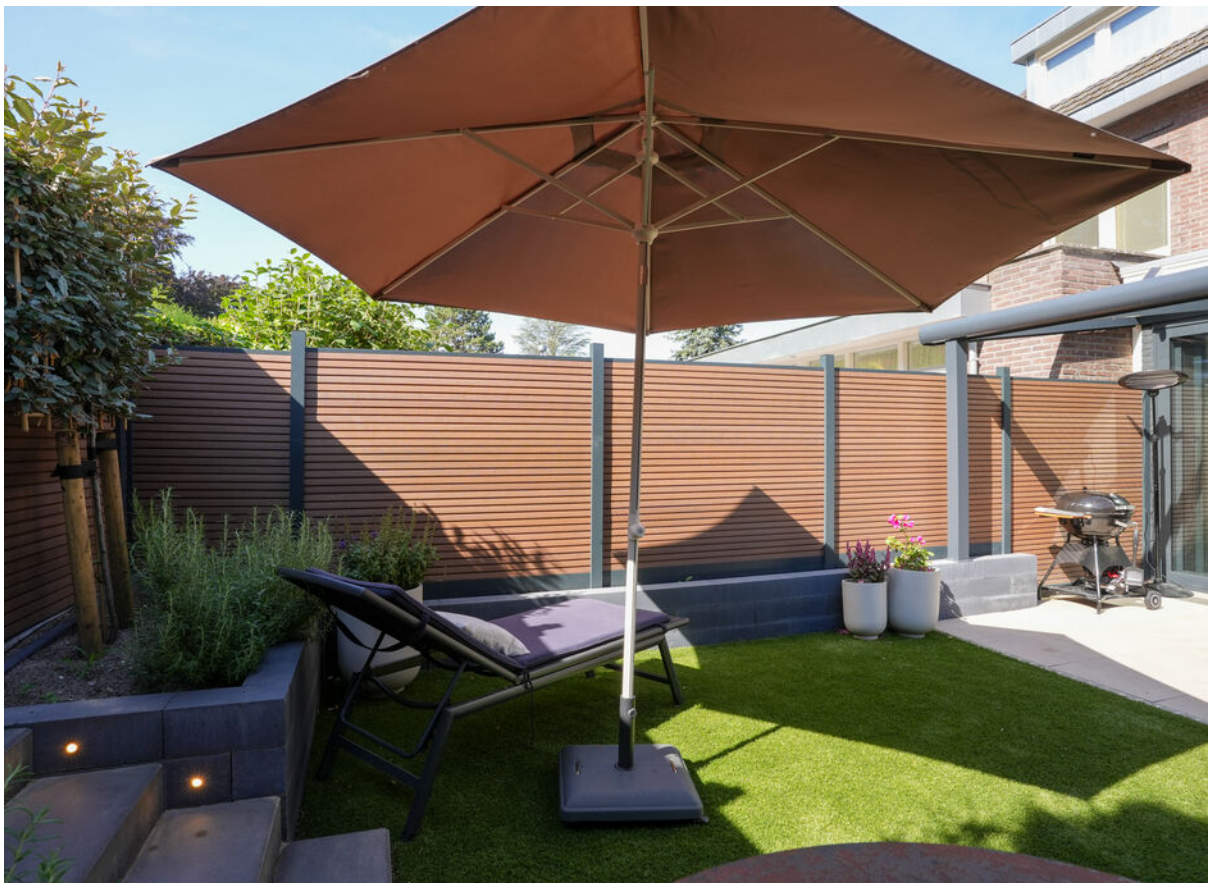
PHOTOS





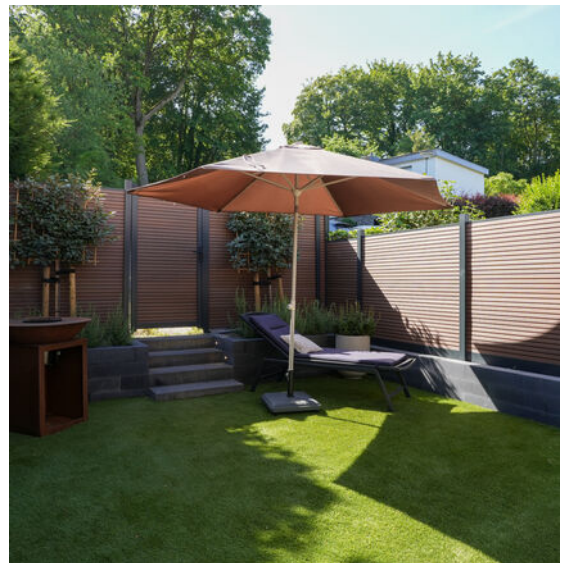
PHOTOS





FOTOS





PHOTOS





FOTOS

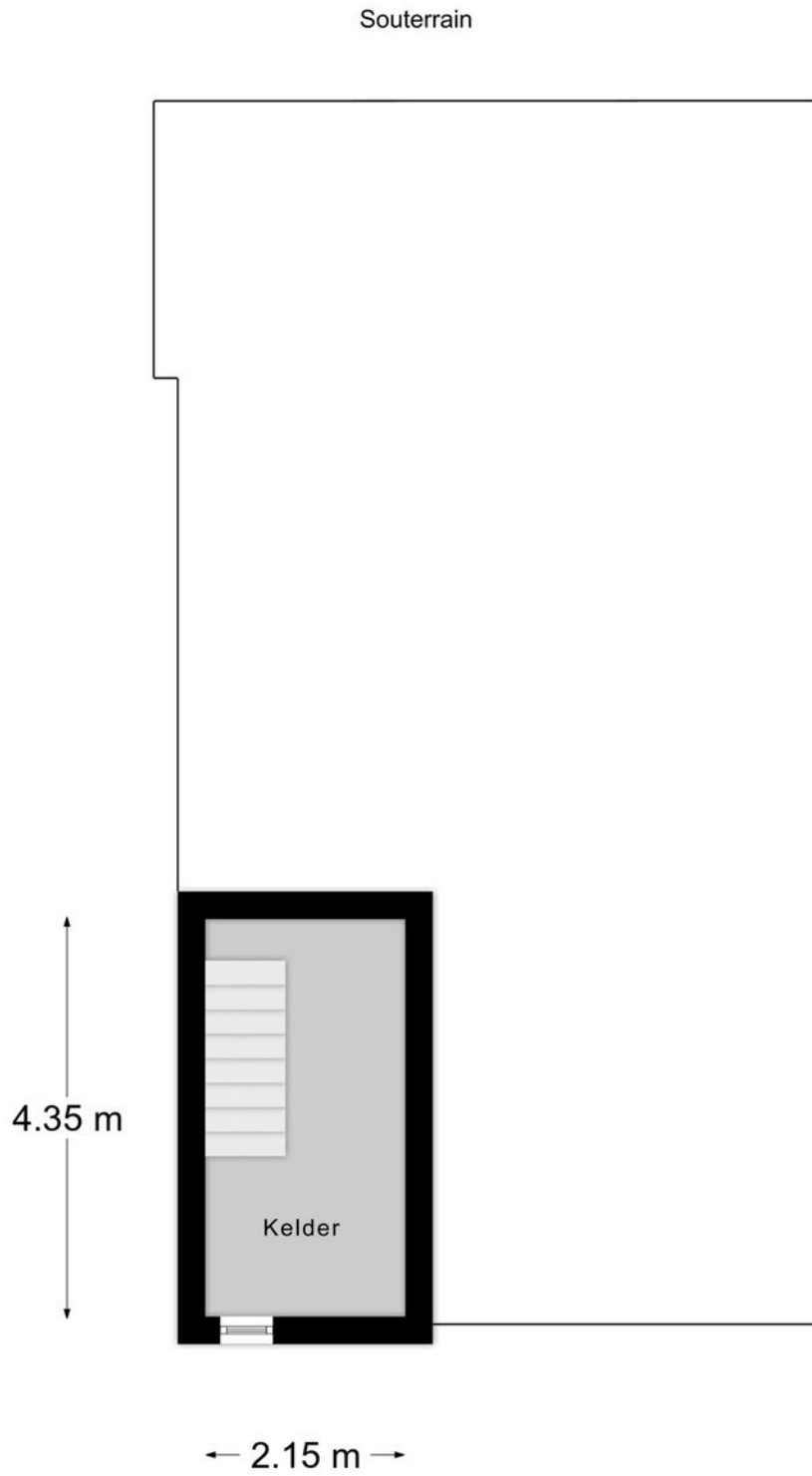


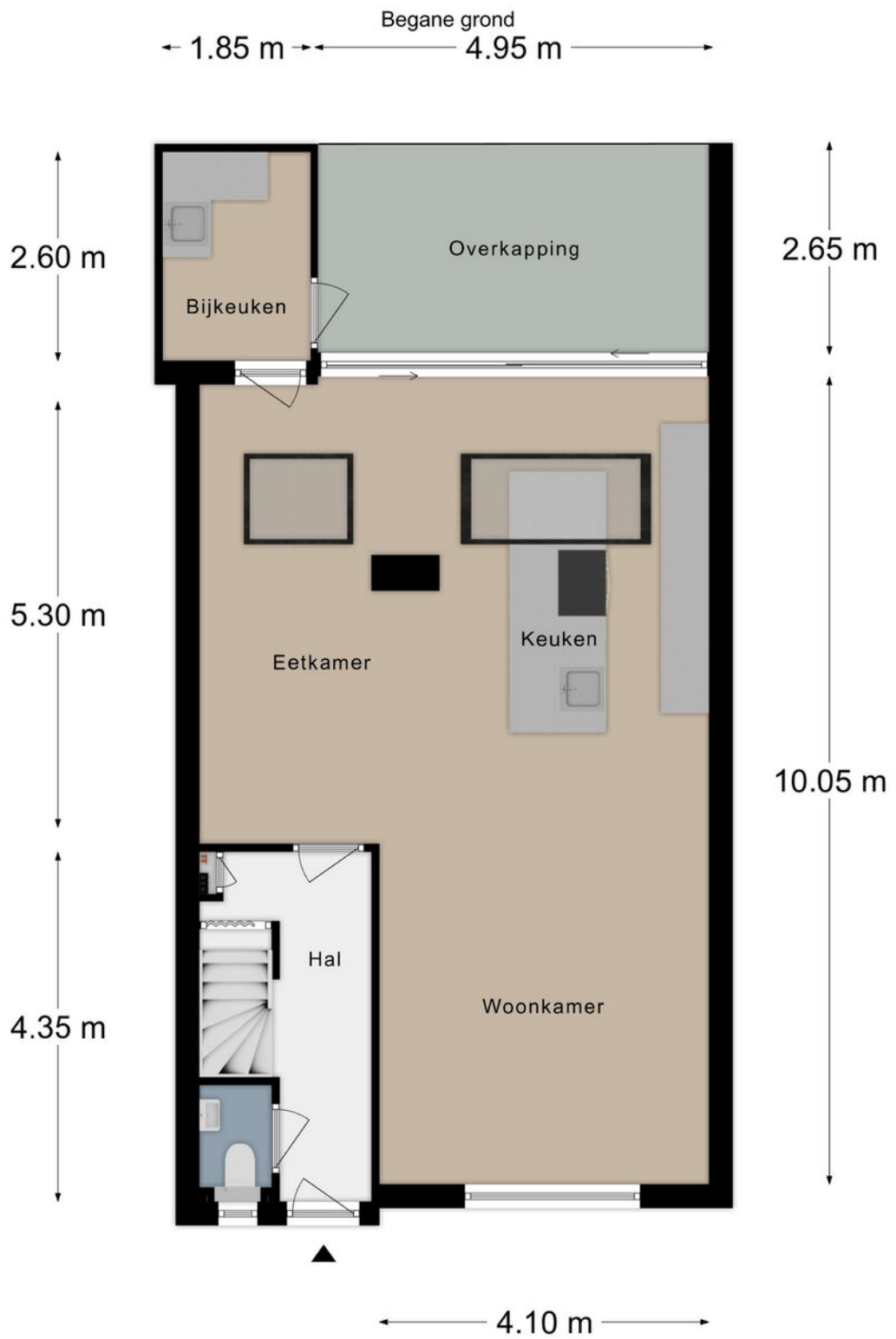


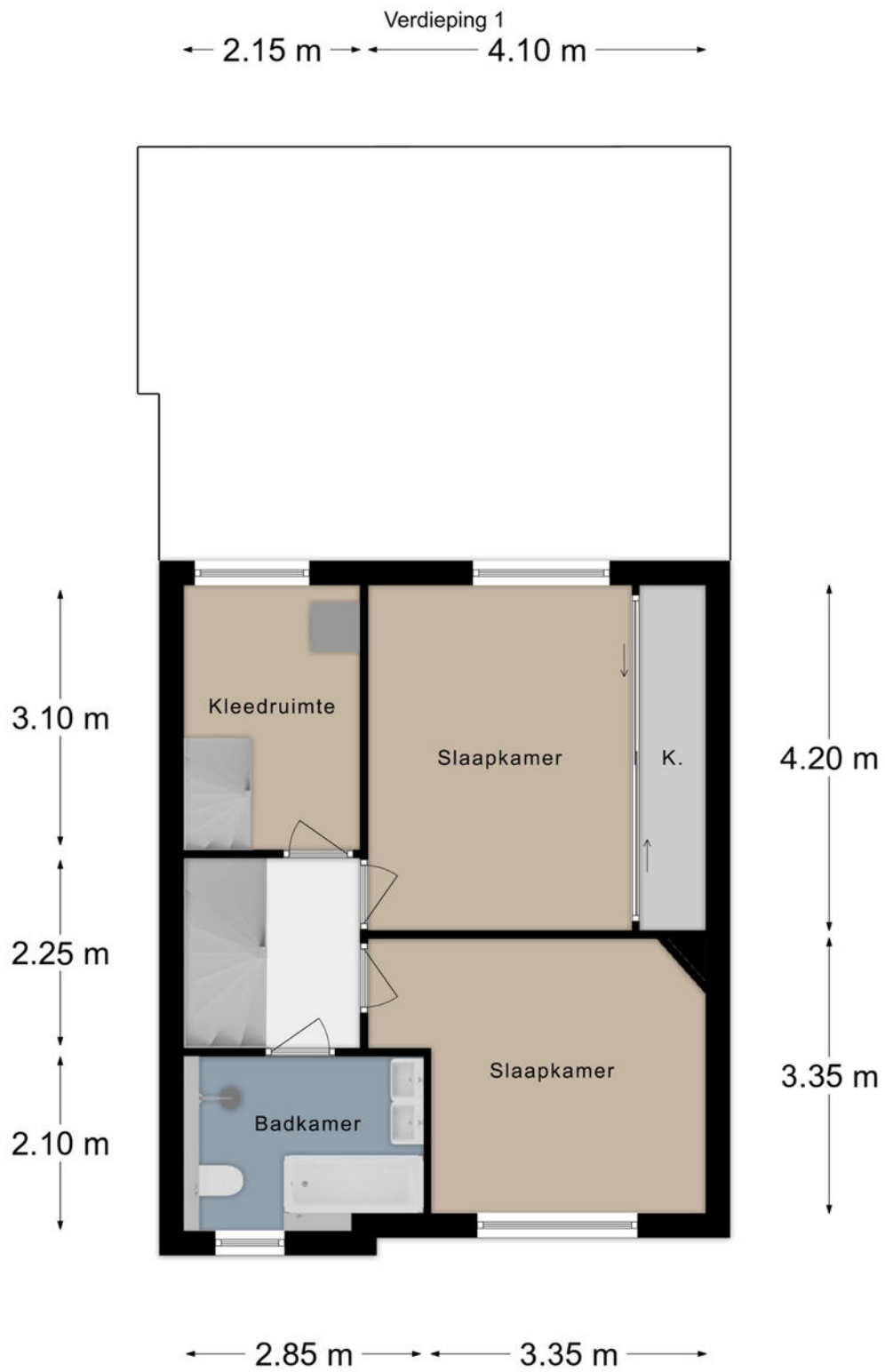
FOTOS

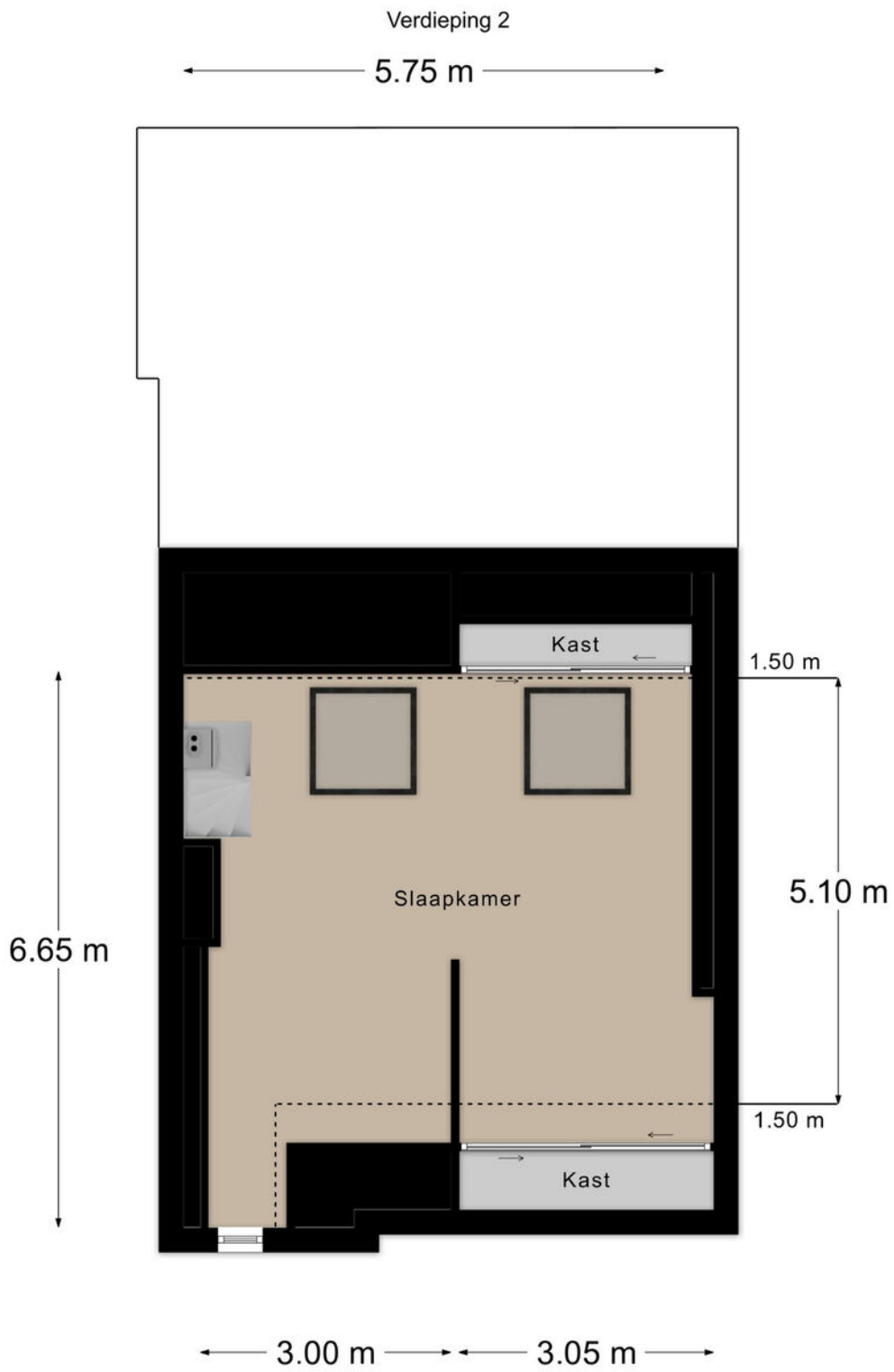


Plattegronden










Kadastrale kaart

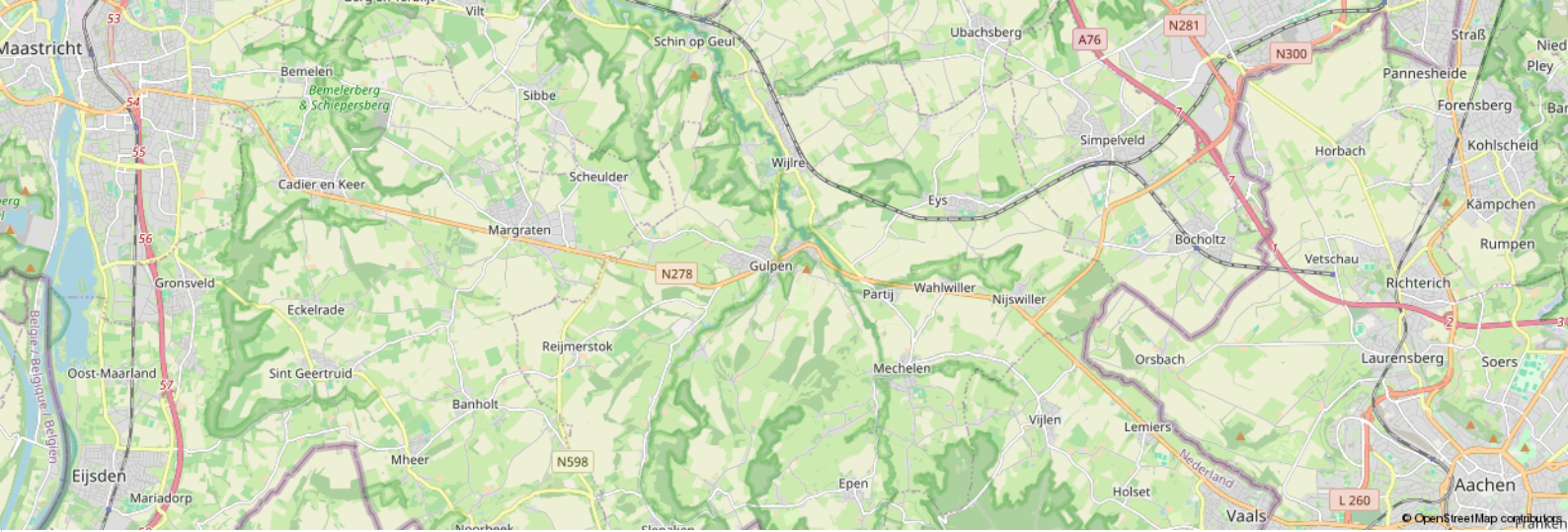
Kadastrale kaart Uw referentie: Atusa



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Gulpen</p> <p>Secție C</p> <p>Perceel 3110</p> <p><small>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.</small></p>	
---	---	---

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.

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 Lievens





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl