



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Prins Bernhardstraat 14
6271 CH Gulpen

€ 595.000,- 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 NRVt-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 waardebepaling, 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

Prins Bernhardstraat 14, 6271 CH Gulpen

Op een mooie locatie in Gulpen staat deze bijzondere semi bungalow waar ruimte, uitzicht en wooncomfort op een bijzondere manier samenkomen.

Vanuit de royale woonkamer, de open leefkeuken, het langgerekte balkon en het terras kijk je uit over Gulpen en het glooiende Heuvelland, terwijl je tegelijkertijd op slechts enkele minuten wandelen van het gezellige dorpscentrum woont.

Dankzij de verrassende indeling met alle dagelijkse woonvoorzieningen op de begane grond en een royale slaapverdieping in het souterrain is dit een woning die je eigenlijk van binnen moet ervaren.

De ligging is zonder twijfel een van de grootste pluspunten. Je woont hier aan de rand van het centrum van Gulpen, waardoor winkels, horeca, scholen en overige voorzieningen eenvoudig te voet bereikbaar zijn.



Tegelijkertijd geniet je van rust, privacy en een vrij uitzicht over het dorp, de karakteristieke kerk en het Zuid-Limburgse landschap.

Het is precies die combinatie die deze locatie zo bijzonder maakt.

De woning biedt een ruim bemeten leefruimte met een open woonkamer en leefkeuken die dankzij de grote raampartijen baadt in het daglicht.

Vanuit zowel de woonkamer als de keuken stap je direct het lange balkon op of het grote terras aan de zijkant, waar het uitzicht ieder seizoen weer anders is.

Heel handig is ook de extra kamer op de begane grond, die geschikt is als werk-, hobby- of slaapkamer.

Beneden bevindt zich de complete slaapverdieping met een ruime hoofdslaapkamer voorzien van een inloopkast en een ensuite badkamer.

Daarnaast zijn er een tweede slaapkamer en een tweede badkamer aanwezig, waardoor de woning zich uitstekend leent voor gasten, een gezin of comfortabel gelijkvloers wonen met extra ruimte beneden.

De aangrenzende loggia en multifunctionele ruimte bieden bovendien volop mogelijkheden voor hobby of ontspanning.

Ook buiten is het volop genieten. De tuin is speels aangelegd in meerdere niveaus en beschikt over verschillende terrassen en beschutte zithoeken, zodat je op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw vindt. En natuurlijk, dat uitzicht gaat nooit vervelen.

De grote, vrijstaande garage aan de Willem Vliegenstraat biedt veel bergruimte en is prima bereikbaar.

Een woning die niet alleen verrast door haar ligging, maar zeker ook door haar unieke indeling.



Omschrijving

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

Kunststoffen kozijnen voorzien van dubbele beglazing

HR combi CV installatie, Remeha Calenta, installatiejaar 2022, eigendom

De badkamers zijn voorzien van elektrische vloerverwarming

Het platte dak is circa 18 jaar geleden vernieuwd

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Binnenhal met spiltrap, vinylvloer

Hoofdslaapkamer I met inloopkleedruimte voorzien van laminaatvloer, ensuite badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en hangend closet

Slaapkamer II met laminaatvloer, toegang tot de loggia en hobbyruimte
Loggia en Hobbyruimte met schuifwanden naar de tuin, leistenen vloer

Badkamer II met douchecabine, wastafelmeubel en hangend closet, voorzien van elektrische vloerverwarming

Berging met CV installatie en witgoedaansluiting

Begane grond

Entree, hal met parketvloer en meterkast, spiltrap naar het souterrain

Toiletruimte voorzien van hangend closet

Multifunctionele kamer geschikt als werk-, hobby of slaapkamer, voorzien van tegellaminaat

Open leefkeuken met eetgedeelte en toegang tot het balkon middels schuifpui, de aanbouwinstallatie is voorzien van SMEG fornuis met 6 pits gaskookplaat en brede oven, Boretti afzuigkap, kokend waterkraan, vaatwasser, alsmede een losse SMEG koelkast met diepvries

Royale woonkamer met houtkachel en glazen pui met enkele deur naar de zijtuin met groot terras

De woonkamer en keuken zijn voorzien van een eiken vloer

Extern

Brede garage voorzien van automatische sectionale poort



Kenmerken

Soort woning	BUNGALOW
Type woning	VRIJSTAAND
Bouwjaar	1966
Aantal kamers	4
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	484m ²
Woonoppervlakte	168m ²
Externe bergruimte	29m ²
Verwarming	HR combi CV installatie, Remeha Calenta, installatiejaar 2022, eigendom
Isolatie	dakisolatie, dubbelglas
Energie label	D





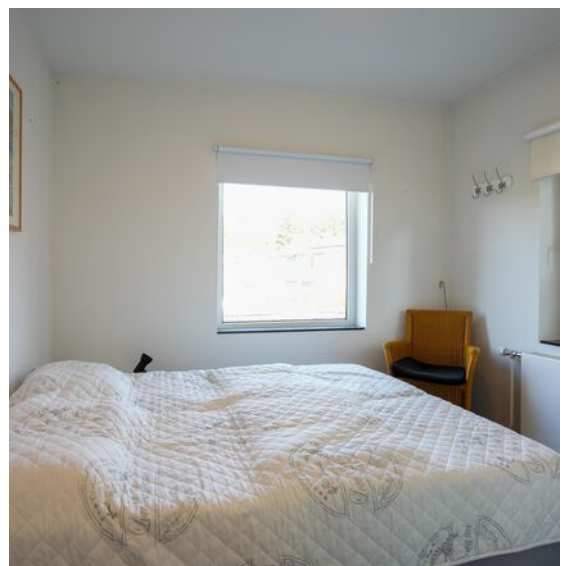


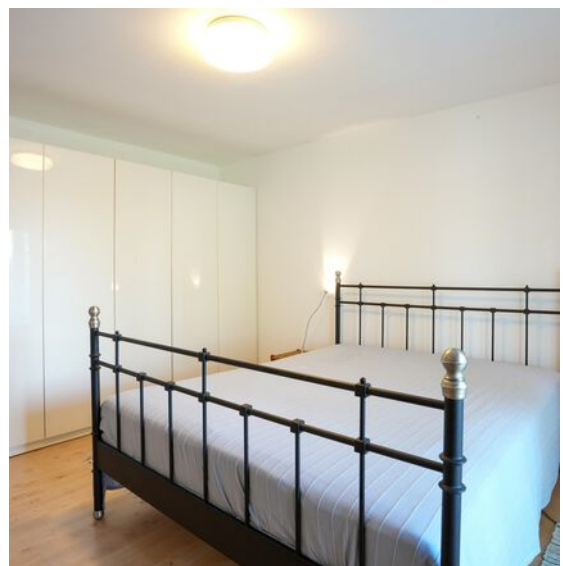
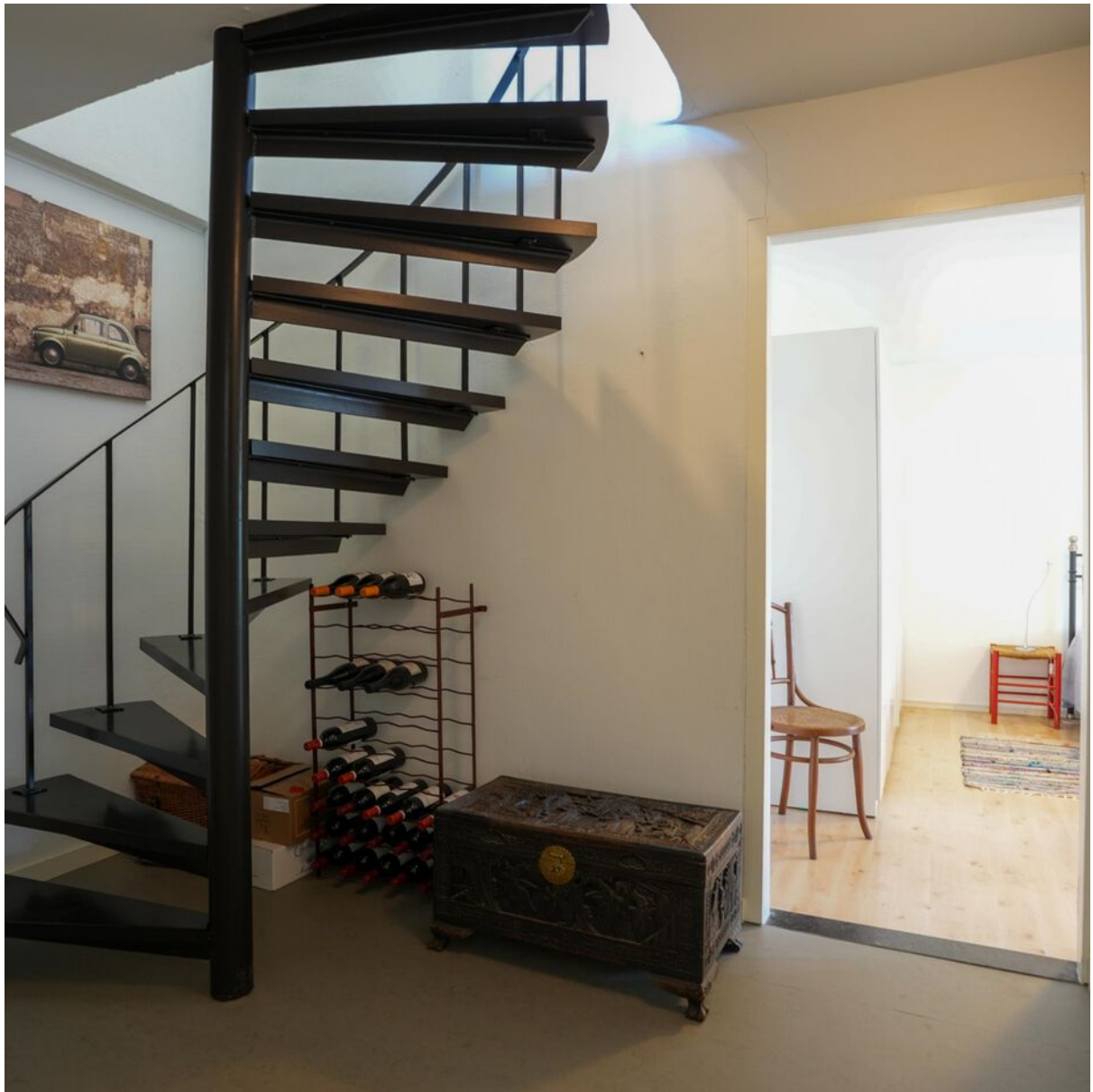




**uitzicht en
woon-
comfort
komen op
een
bijzondere
manier
samen**

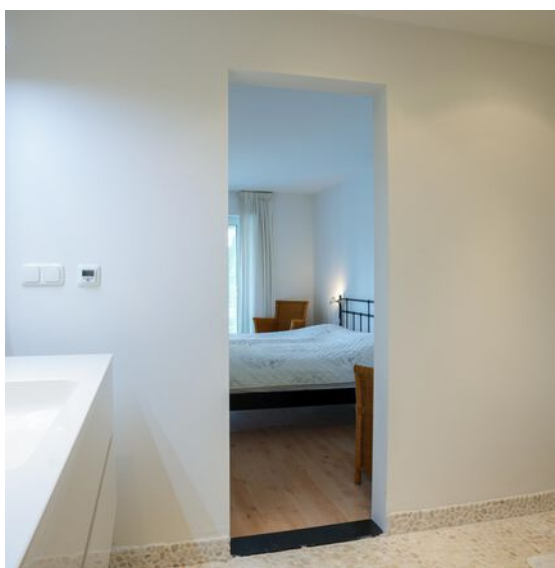






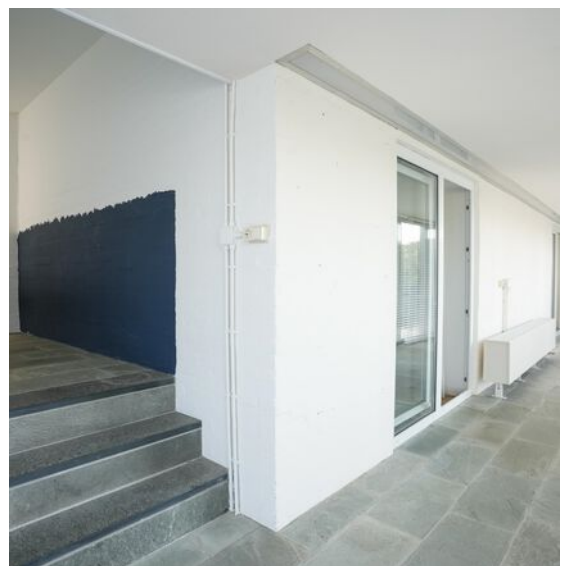












**de tuin is
speels
aangelegd in
meerdere
niveaus**







PHOTO



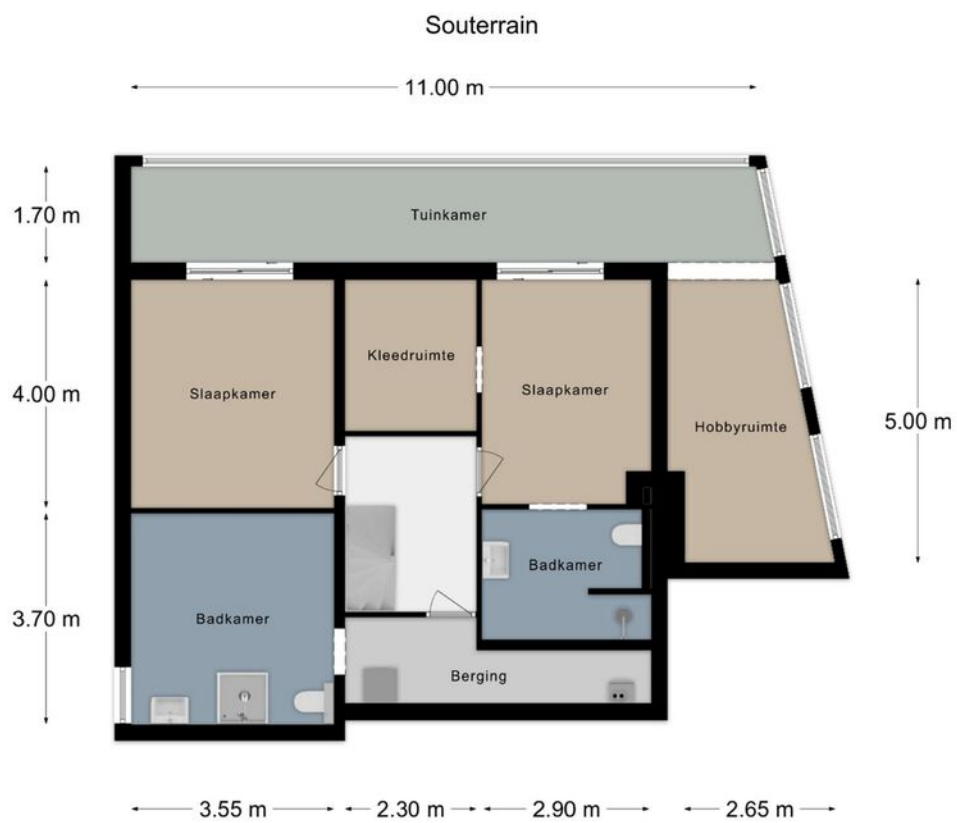


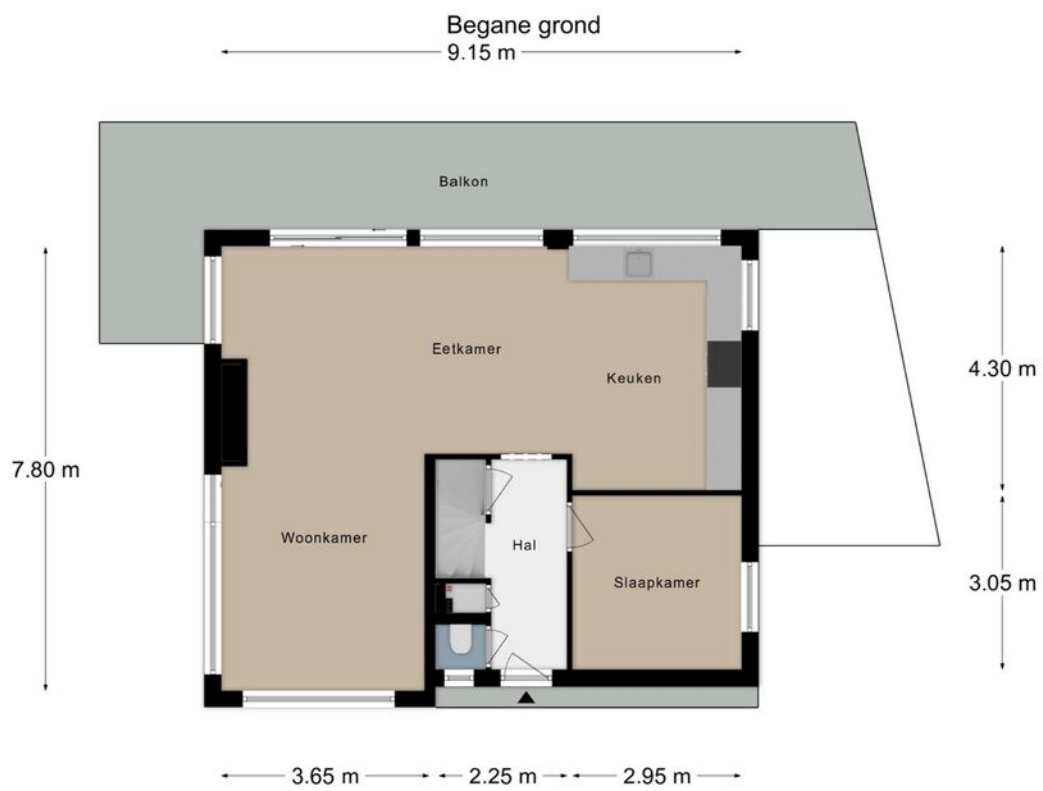
PHOTO



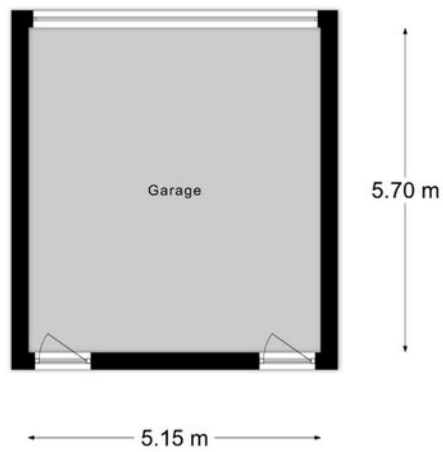




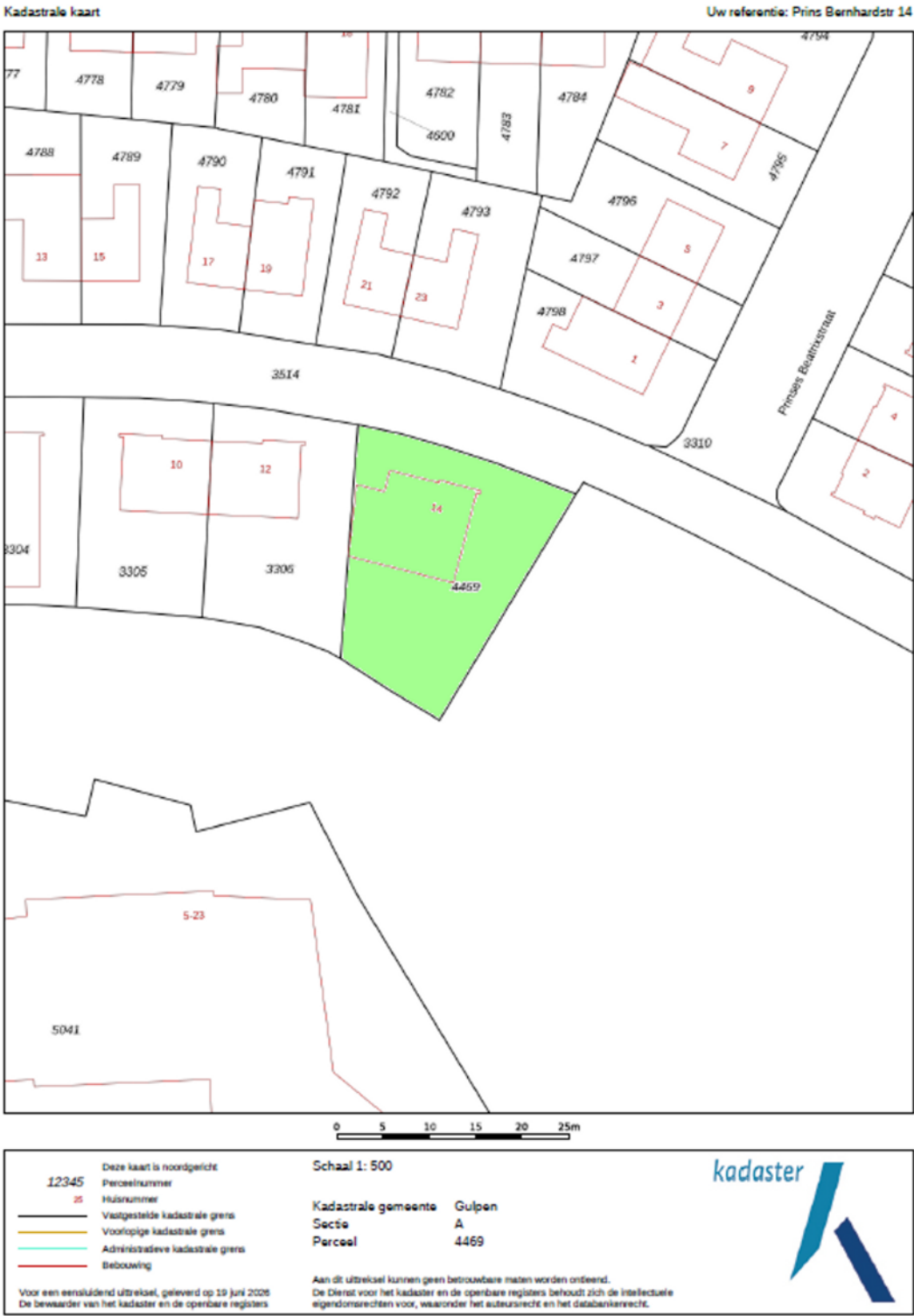




Garage



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 Lievense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl