



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Prof. Cobbenhagenstraat 11

6271 BM Gulpen

€ 539.000,- 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

Prof. Cobbenhagenstraat 11, 6271 BM Gulpen

Charmant wonen op één van de mooiste plekjes van Gulpen, heerlijk rustig en toch midden in het levendige dorpscentrum.

In de sfeervolle Prof. Cobbenhagenstraat staat deze karakteristieke tussenwoning uit circa 1820.

Achter de charmante gevel met houten luikjes ontdek je een verrassend ruim woonhuis met circa 145 m² woonoppervlak, waar fraaie historische elementen zijn gecombineerd met de gemakken van nu.

De eigenaren hebben de woning met veel zorg gemoderniseerd, waarbij de authentieke uitstraling volledig behouden is gebleven.

De luxe badkamer, de royale dakkapel over de volledige breedte van de zolder, de sfeervolle tuinkamer in het souterrain en de verzorgde afwerking zorgen ervoor dat je hier zonder verbouwen kunt intrekken.

Karakteristieke details zoals de houten balkenplafonds, zichtbare



vakwerkconstructies en de bijzondere kapconstructie geven de woning een warme en eigen uitstraling.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. Vanuit de woonkamer stap je direct het royale balkon op, waar je geniet van een prachtig vrij uitzicht over Gulpen en het glooiende heuvellandschap.

Zowel vanaf het balkon als via het souterrain bereik je de fraai aangelegde tuin met verwarmd zwembad, een ruim overdekt terras en volop privacy, je waant je in klein Italië.

De multifunctionele tuinkamer met grote schuifpui vormt daarbij een waardevolle aanvulling op de leefruimte en is ideaal als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte.

De Prof. Cobbenhagenstraat behoort zonder twijfel tot de meest sfeervolle straatjes van Gulpen. Je woont hier in een rustige woonomgeving met uitsluitend bestemmingsverkeer, terwijl alle voorzieningen van het gezellige dorpscentrum zich op loopafstand bevinden. Winkels, supermarkten, restaurants, terrassen, scholen en sportvoorzieningen liggen letterlijk om de hoek.

Een ideale woonlocatie voor wie rust, karakter en levendigheid wil combineren.

Gulpen is letterlijk het hart van Heuvellandgemeente Gulpen-Wittern.

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 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

Verwarmd zwembad met zout elektrolyse warmtepomp systeem (onder houten vlonder)

Er is een dakkapel over de volle breedte geplaatst in 2023

Grotendeels houten kozijnen voorzien van dubbele HR++ beglazing, de schuifpui in het souterrain en de dakkapel zijn in kunststof

De vloeren zijn geïsoleerd middels korrels

Intergas HR combi CV ketel, installatiejaar 2025, eigendom

Daikin airconditioning op zolderslaapkamer, installatiejaar 2023, eigendom

De tuinkamer en de binnenhal in het souterrain zijn voorzien van vloerverwarming

De meterkast is vervangen in 2023





Vervolg bijzonderheden

De badkamer is vernieuwd en uitgebreid in 2022

Het souterrain is verbouwd en uitgebreid met een tuinkamer en wasruimte in 2018, op het dak is een balkon gerealiseerd (direct toegankelijk vanuit de woonkamer)

De tuin is vernieuwd, de pergola is ter overname

De ramen op de zolderkamer, het grote raam in de woonkamer en de schuifpui in de tuinkamer zijn voorzien van elektrische screens

Er zijn horren geplaatst in de tuinkamer, bij de openslaande deuren naar het balkon en de slaapkamer aan de achterzijde

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Souterrain

In het souterrain starten we met een binnenhal, die voorzien is van vloerverwarming. Deze biedt toegang tot meerdere praktische kelderruimtes die ideaal zijn voor provisie en opslag.

Daarnaast is er een separate wasruimte met toilet, voorzien van plavuizenvloer.

Aan de tuinzijde bevindt zich de aangebouwde royale tuinkamer met vloerverwarming, plavuizenvloer en een grote schuifpui.

Dankzij de directe verbinding met het terras en de vele lichtinval is dit een volwaardige leefruimte.

Of je nu een thuiswerkplek, speelkamer, atelier of extra zitkamer zoekt, de mogelijkheden zijn legio.

Vanuit de tuin bereik je tevens de vrijstaande garage, ideaal voor fietsen en extra bergruimte.

Begane Grond

De entree biedt toegang tot de hal met meterkast en trapopgang.

Aan de voorzijde ligt de ruime woonkeuken met L-vormige aanbouwinstallatie met de volgende inbouwapparatuur: 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser.

De houten balkenplafonds zorgen direct voor de karakteristieke sfeer die je door de hele woning terugziet.

Via een tussenhal bereik je het toilet voorzien van hangend closet en de trap naar het souterrain.

Aan de achterzijde bevindt zich de woonkamer met schouw met open haard.

Hier geniet je van een prachtig vrij uitzicht over Gulpen en het omliggende heuvellandschap.

Via de openslaande deuren stap je direct het royale balkon op, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

De gehele begane grond is voorzien van een parketvloer.



Globale indeling

Eerste Verdieping

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers.

De slaapkamer aan de achterzijde profiteert opnieuw van het fraaie uitzicht. Verder is er een doorloopkamer die ideaal in gebruik is als kastenkamer.

De overloop en slaapkamers zijn allen voorzien van een parketvloer.

De luxe badkamer is in 2022 volledig vernieuwd en beschikt over een vrijstaand ligbad, royale inloofdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet.

Tweede Verdieping

Via een vaste trap bereik je de sfeervolle zolderverdieping.

De in 2023 gerealiseerde dakkapel over de volledige breedte zorgt voor een indrukwekkende hoeveelheid daglicht en een panoramisch uitzicht over Gulpen.

De zichtbare houten spanten geven deze verdieping een unieke uitstraling en maken dit tot een bijzondere hoofdslaapkamer.

Dankzij de aanwezige Daikin airconditioning is het hier bovendien het hele jaar door comfortabel verblijven.

De kamer is afgewerkt met een planken vloer en is voorzien van een kastenwand alsook de CV ruimte

De buitenruimte, gesitueerd op het zuiden en daardoor heerlijk zonnig, kent meerdere plekken waar het goed vertoeven is.

Allereerst het balkon met glazen balustrade, direct aansluitend aan de woonkamer.

Via een trap ga je vervolgens een niveau naar beneden naar het terras met pergola.

Daarna maak je een duik naar het verwarmde zwembad en een extra terras.

Weer een paar trapjes naar beneden bereik je dan de garage met automatische sectionaalpoort.

Deze is bereikbaar vanuit de Cobbejennegats, en van daaruit loop je in enkele passen het centrum in.

Tuin



Kenmerken

Soort woning	EENGEZINSWONING
Type woning	TUSSEN
Bouwjaar	1820
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	224m ²
Woonoppervlakte	145m ²
Externe bergruimte	21m ²
Verwarming	Intergas HR combi CV ketel, installatiejaar 2025, eigendom airconditioning, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dakisolatie, hrglass
Energielabel	D



**Charmant
wonen op
één van de
mooiste
plekjes van
Gulpen**





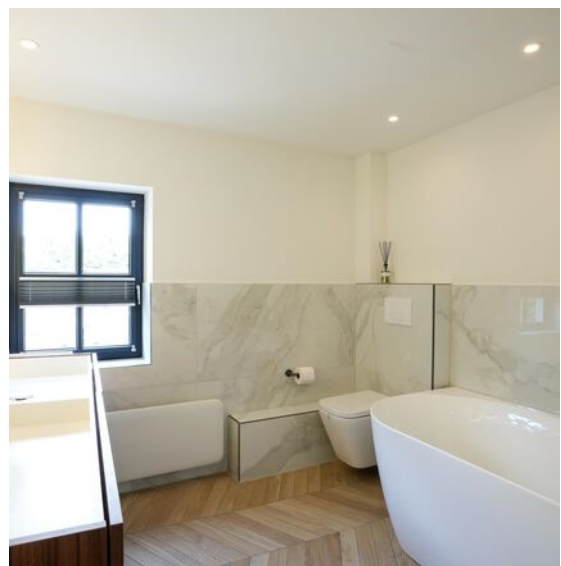




**Achter de
charmante
gevel ontdek
je een
verrassend
ruim
woonhuis**

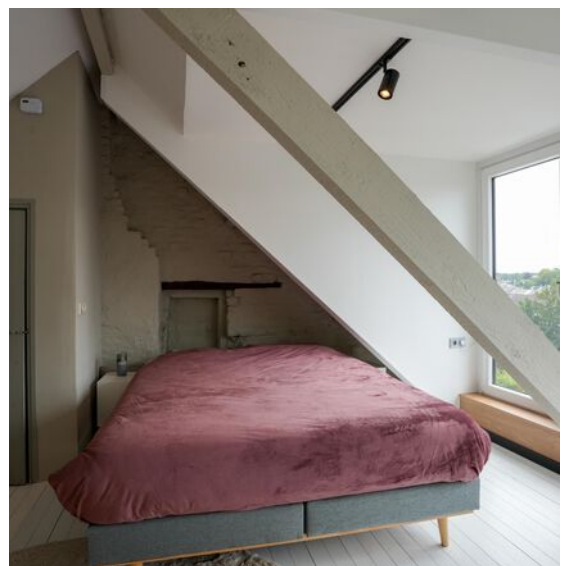


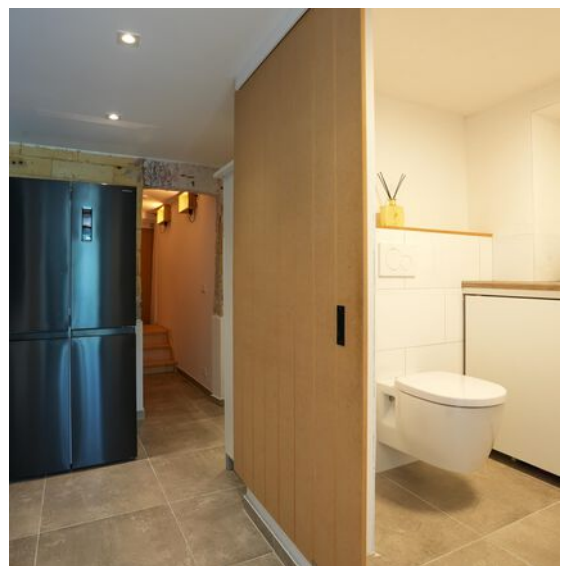








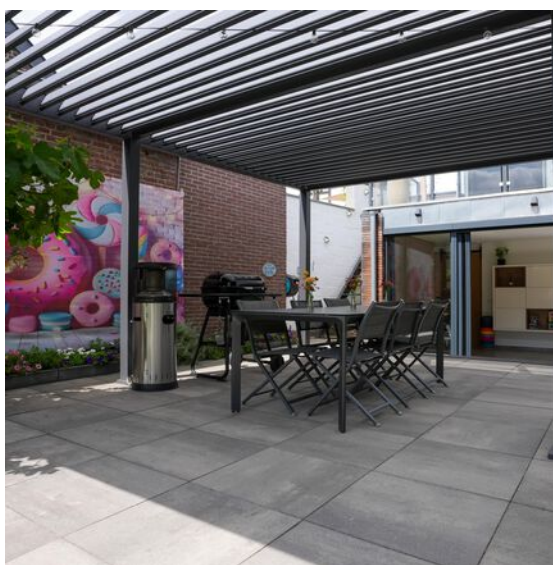




PHOTO'S

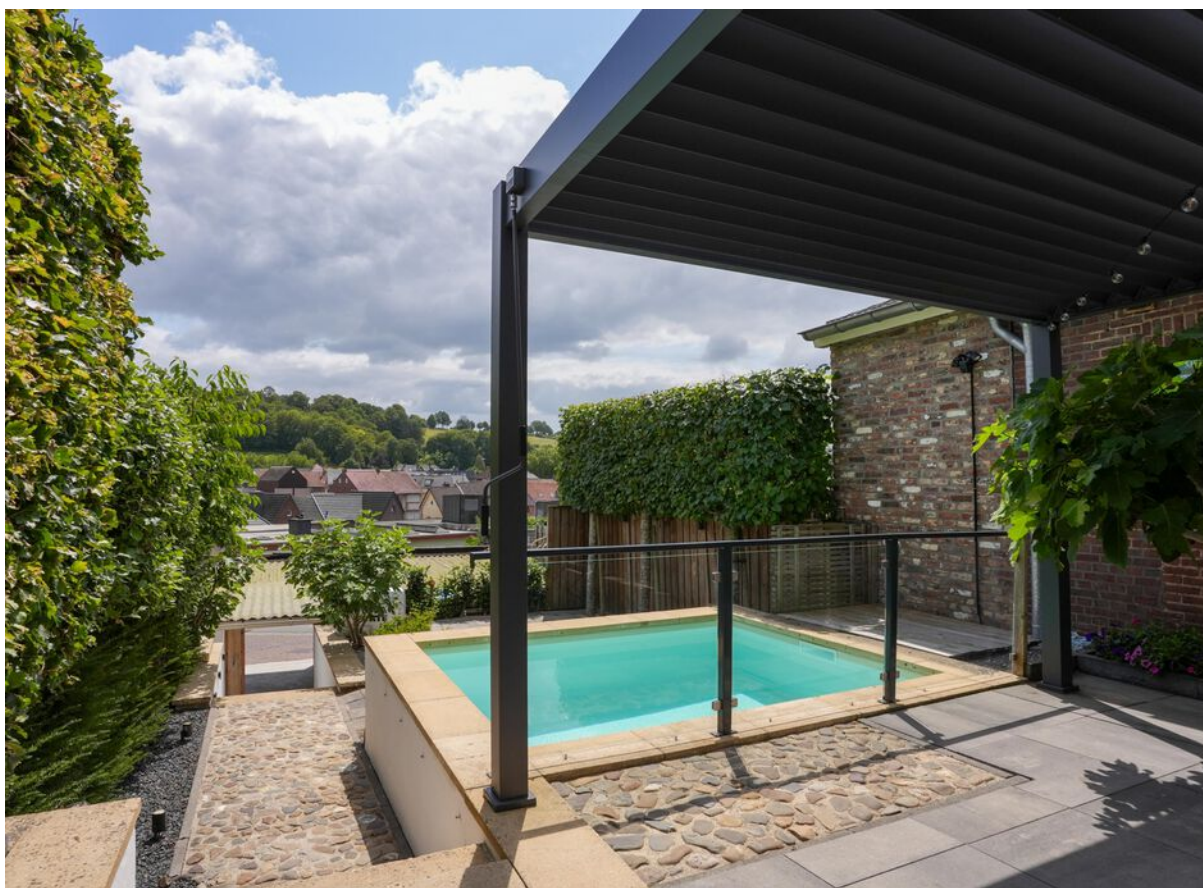






**het
verwarmde
zwembad
met terras**



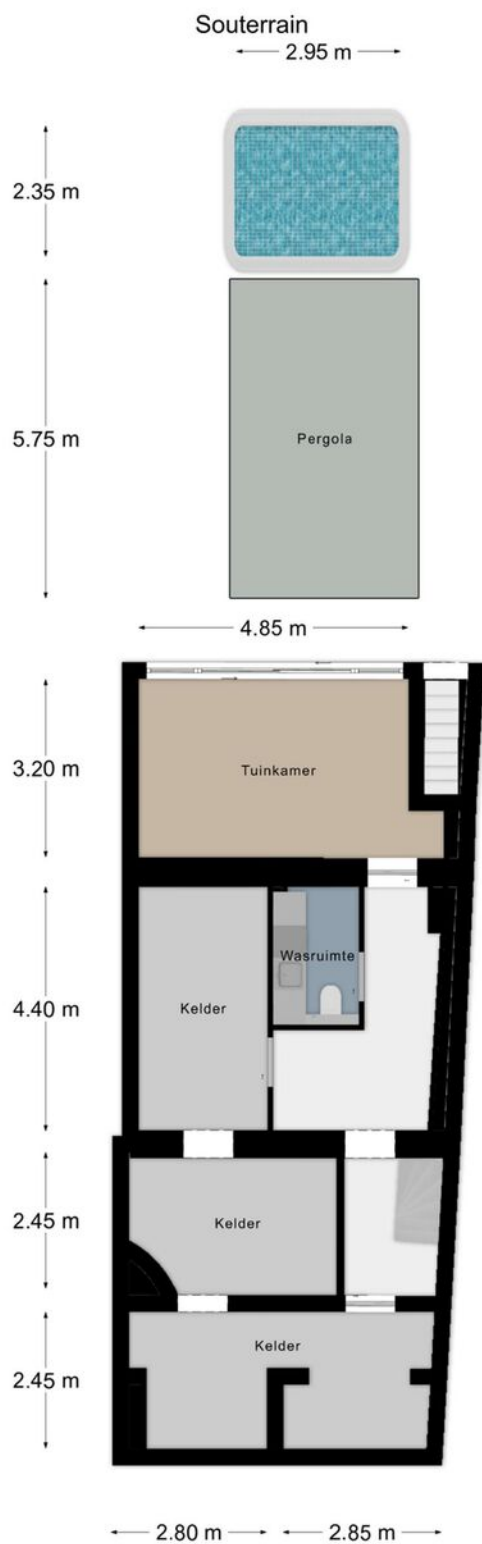




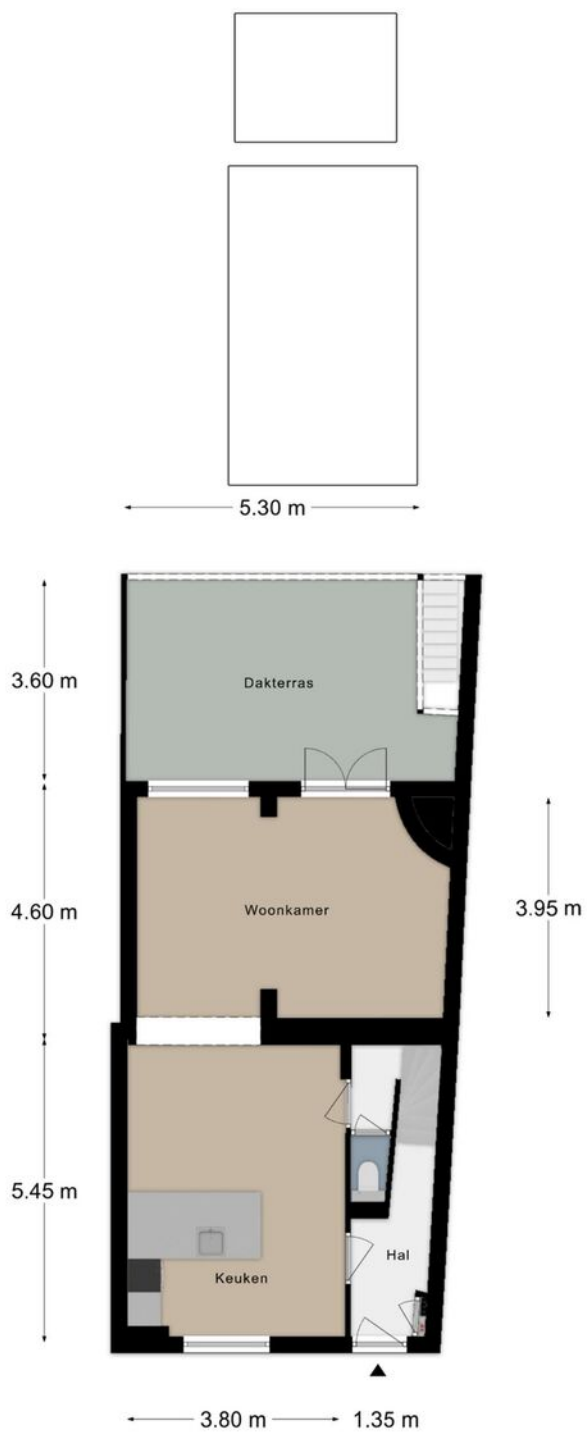


PHOTO

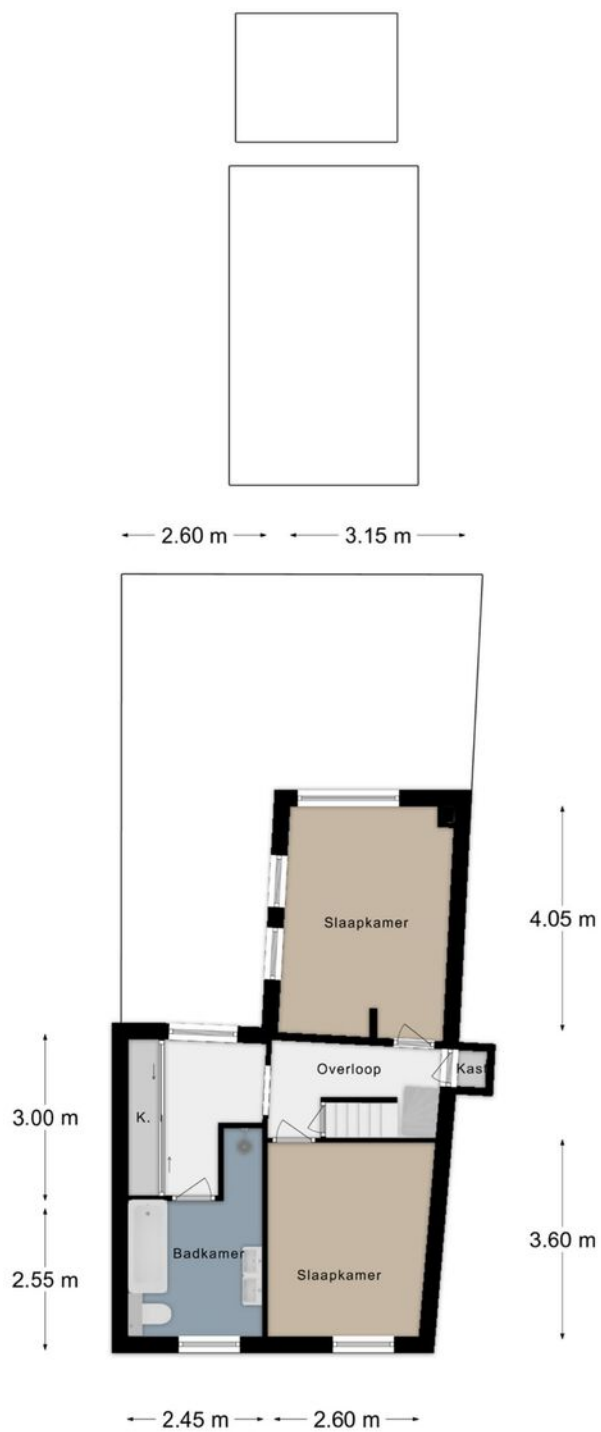




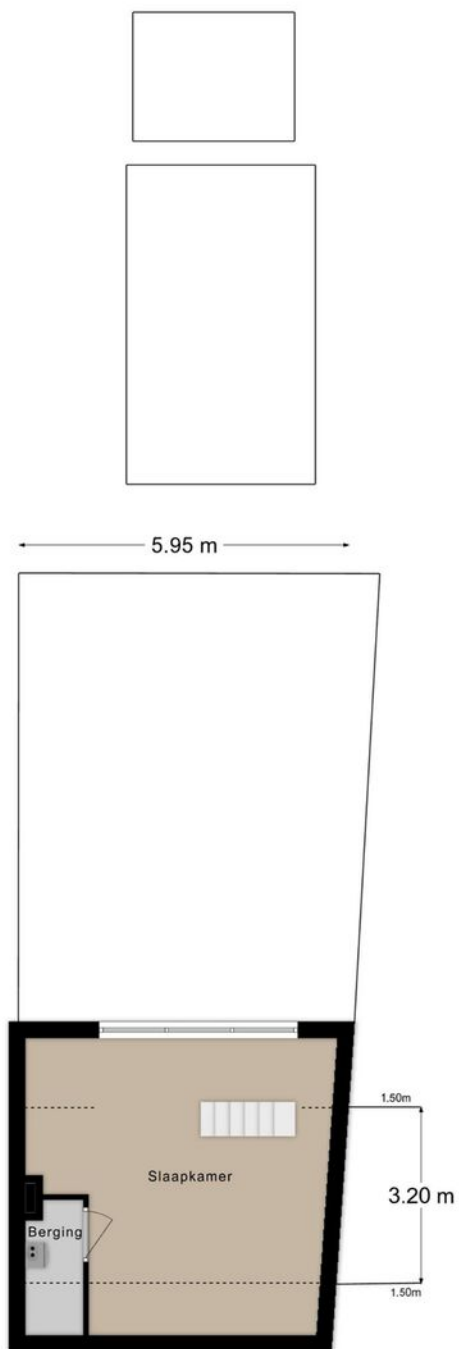
Begane grond



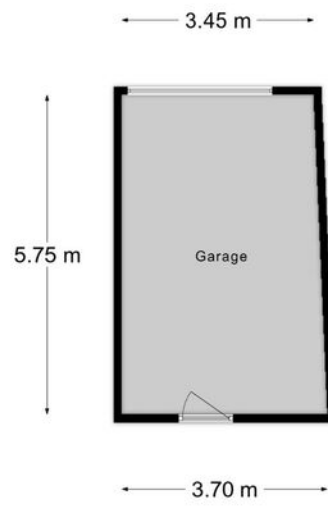
Verdieping 1



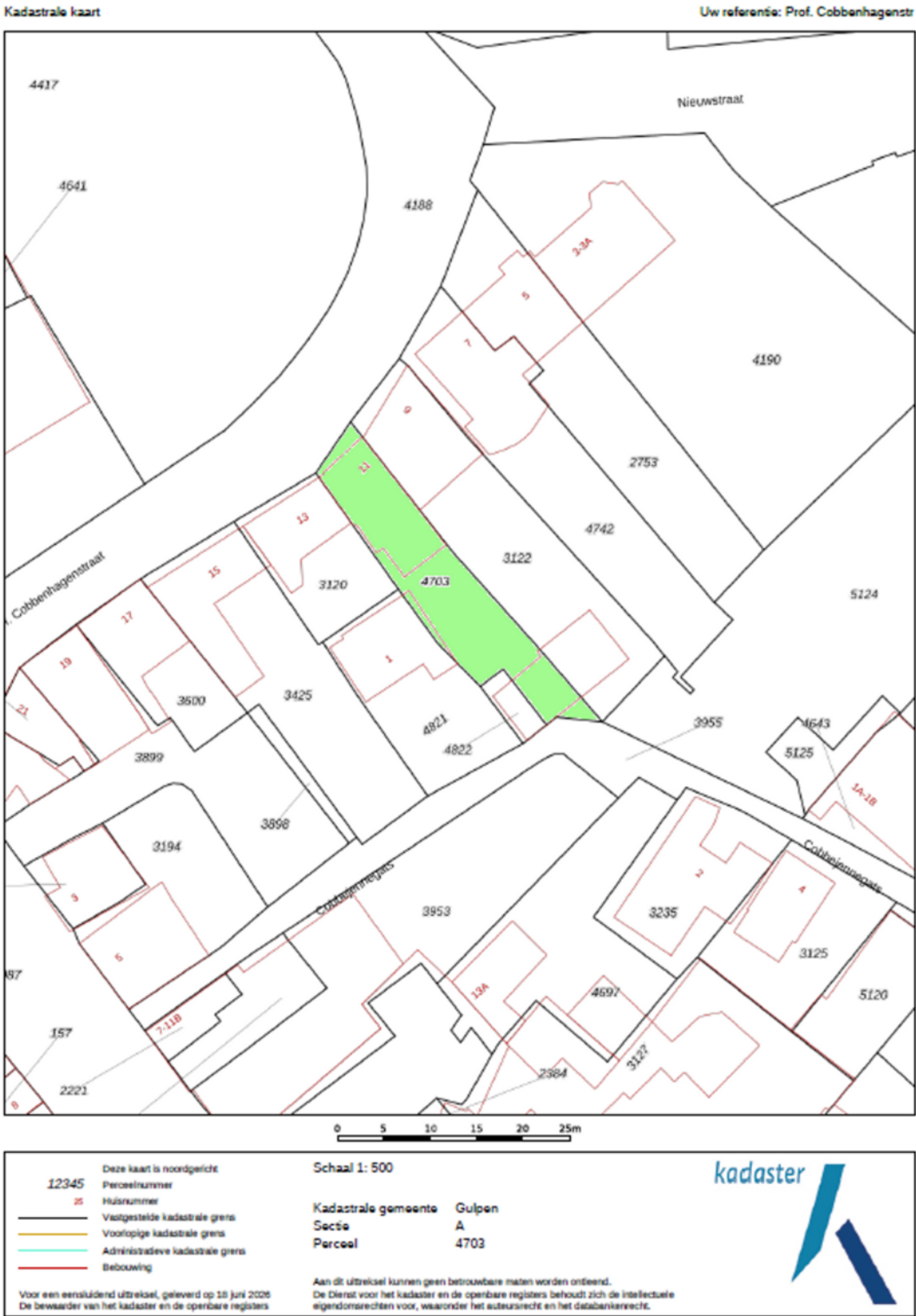
Verdieping 2



Garage



Kadastrale kaart



Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.





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