



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Dwarsstraat 10**

**6271 CW Gulpen**

**€ 255.000,- 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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

### Dwarsstraat 10, 6271 CW Gulpen

Een eigen huis in Gulpen, op loopafstand van het centrum én met energielabel B?

Deze hoekwoning is een interessante kans voor starters of alleenstaanden die niet bang zijn om zelf nog wat af te werken.

Aan de Dwarsstraat 10 staat deze praktische hoekwoning met drie slaapkamers, een volledig nieuwe keuken en badkamer, extra ruimtes en een besloten tuin.

De afgelopen vijf jaar heeft de huidige eigenaar al flink in de woning geïnvesteerd. Daarbij lag de nadruk vooral op verduurzaming en het vernieuwen van belangrijke voorzieningen.

Zo is onder meer het dak geïsoleerd en er werd vloerverwarming, een hybride warmtepomp, zonnepanelen en airconditioning geïnstalleerd.

Het resultaat is energielabel B.



Tegelijkertijd is de woning nog niet helemaal af. In verschillende ruimtes is verdere afwerking gewenst en ook de achtergelegen bijkeuken, badkamer en bergingen bieden mogelijkheden om naar eigen inzicht verder aan te pakken.

Een betaalbare hoekwoning op een praktische plek in Gulpen, waarbij op het gebied van verduurzaming, keuken en badkamer al veel werk is verricht.

Wie bereid is om de resterende afwerking zelf ter hand te nemen, kan hier een heel leuk en energiezuinig eigen thuis van maken.

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 horekazaken 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

Spouwisolatie met EPS parels

Hoofddak nageisoleerd met PUR-schuim

Kunststoffen kozijnen met HR+ glas

De begane grond vloer heeft in 2021 WARP vloerverwarming met isolatie gekregen, de overloop en twee slaapkamers hebben een kurklaminaat met isolatie, de kleinste kamer heeft een ecologische massief kastanje houten vloer

Combi CV installatie, Vaillant Eco-tech classic, installatiejaar 2016, eigendom

Hybride warmtepomp Vaillant aroSTOR, installatiejaar 2022, eigendom

De slaapkamers zijn allen voorzien van airconditioning (warmen/koelen), Haier, installatiejaar 2022, eigendom

8 zonnepanelen, 390Wp per stuk, installatiejaar 2022

De badkamer is vernieuwd in 2022 en is voorzien van een infraroodpaneel

De keuken is vernieuwd in 2023

Aanvaarding in overleg



# Globale indeling

## Souterrain

Kelderruimte, hier bevindt zich de hybride warmtepomp, omvormer zonnepanelen en de unit van de vloerverwarming.

## Begane Grond

Entree aan de voorzijde in de hal met meterkast, toiletruimte met staand closet en trapopgang naar de verdieping.

Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer. Deze ruimte staat in open verbinding met de in 2023 vernieuwde keuken die voorzien is van een kookeiland. Deze moderne keuken is uitgevoerd in wit met een kunststof werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur zoals inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, stoomoven, koelkast en vaatwasser.

Aansluitend bevindt zich de ruime bijkeuken met aanrechtblok. Vanuit hier zijn de achtergelegen ruimtes bereikbaar, waaronder een badkamer met douche en wastafel en meerdere bergingen.

Vanuit de achterzijde is de buitenruimte bereikbaar. Deze besloten tuin ligt op het westen en vormt een fijne plek om aan het einde van de dag van de zon te genieten.

## Eerste Verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, een bergkast en de tweede badkamer.

De slaapkamers hebben praktische afmetingen en zijn ieder voorzien van airconditioning waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden.

De moderne badkamer is in 2022 vernieuwd en beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel, toilet en infraroodpaneel.

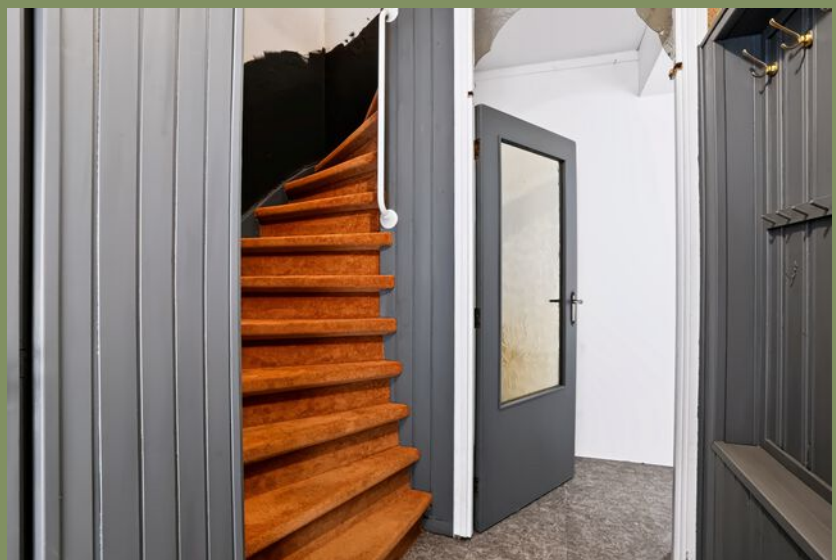


# Kenmerken

|                                 |                                                                                                             |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Soort woning</b>             | EENGEZINSWONING                                                                                             |
| <b>Type woning</b>              | EIND                                                                                                        |
| <b>Bouwjaar</b>                 | 1963                                                                                                        |
| <b>Perceel</b>                  | 183m <sup>2</sup>                                                                                           |
| <b>Woonoppervlakte</b>          | 91m <sup>2</sup>                                                                                            |
| <b>Overige inpandige ruimte</b> | 38m <sup>2</sup>                                                                                            |
| <b>Inhoud</b>                   | 440m <sup>3</sup>                                                                                           |
| <b>Verwarming</b>               | Combi CV installatie, Vaillant Eco-tech classic, installatiejaar 2016, eigendom airconditioning, warmtepomp |
| <b>Isolatie</b>                 | dubbelglas                                                                                                  |
| <b>Energielabel</b>             | B                                                                                                           |

KENMERKEN





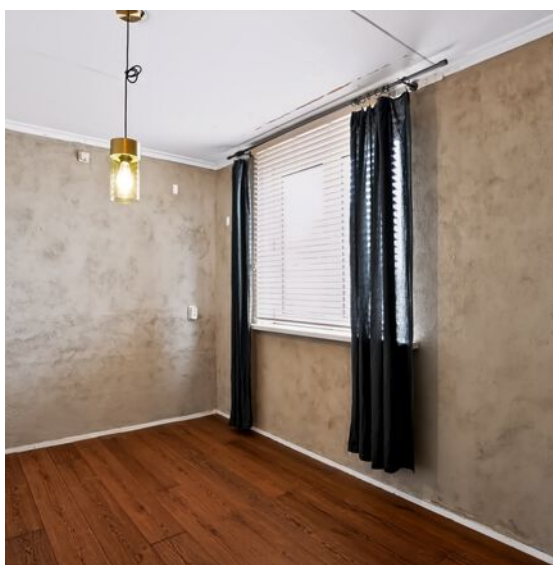












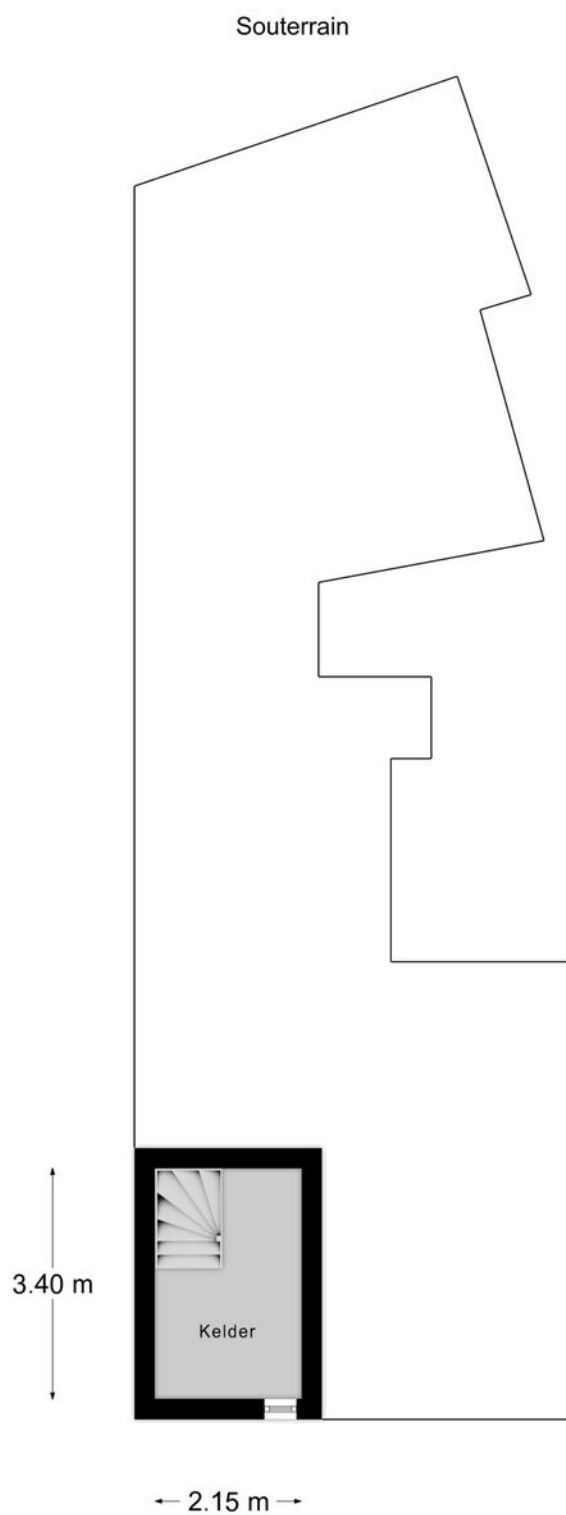


FOTOS

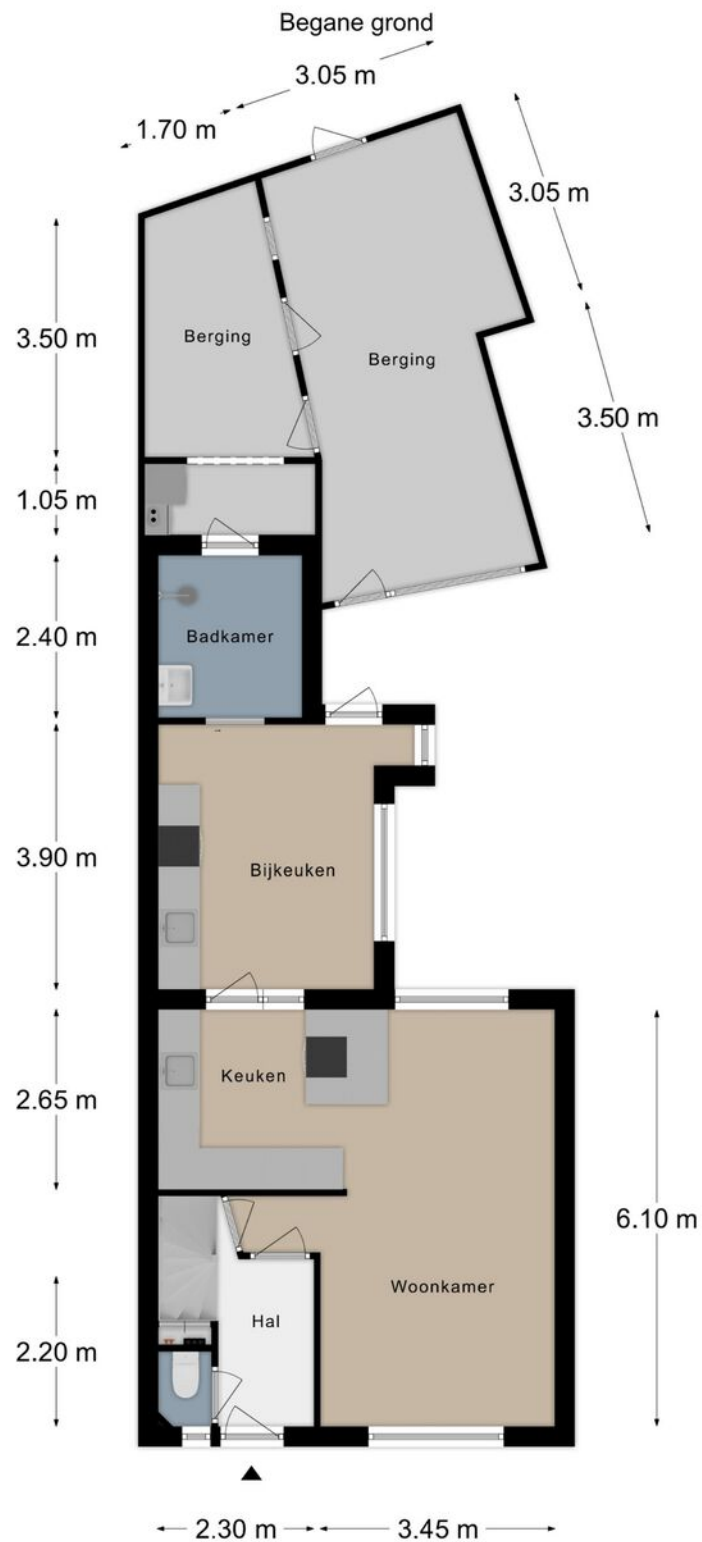




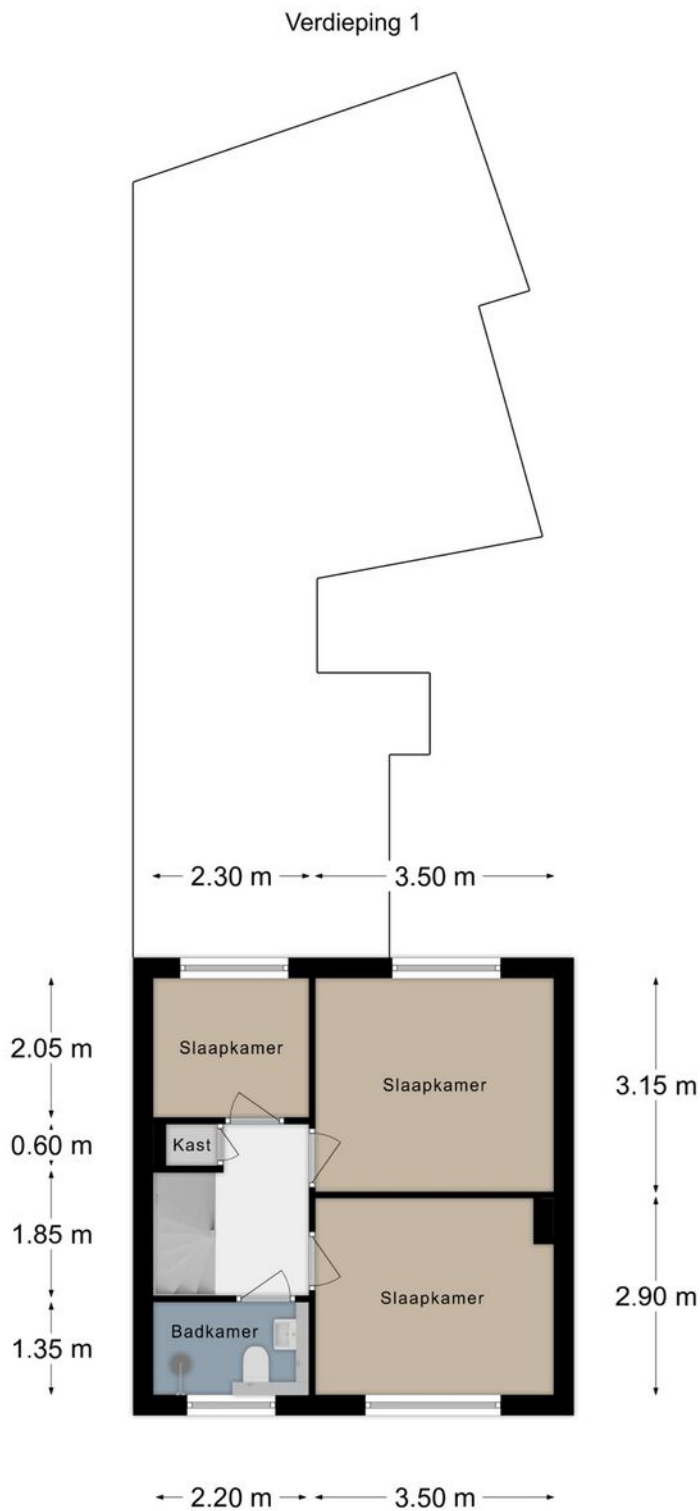
## Souterrain



## Begane Grond



Eerste Verdieping





# 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](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)