

Dokter Schepelstraat 4 | GULPEN

Vraagprijs € 339.000 k.k.

Zekerheuts Makelaardij
Adelbert van Scharnlaan 171
6224 JZ Maastricht

Zekerheuts Makelaardij
Mesweg 1
6336 VS Hulsberg

Tel: 088 450 4666
E-mail: makelaardij@zekerheuts.nl
Internet: www.zekerheuts.nl



Dokter Schepelstraat 4 GULPEN

Op een rustige woonlocatie nabij de kern van Gulpen kunnen wij u dit tussengeleden woonhuis (type "drive-in") met onder meer woonkamer, open keuken, 3 slaapkamers, badkamer, inpandige garage en besloten tuin met zonwering en berging te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 339.000,-- k.k.
Aanvaarding: in overleg
Onderhoud: goed
Bouwjaar: 1990
Perceeloppervlak: 115 m^2
Woonoppervlakte: circa 90 m^2
Overige inpandige ruimte: circa 31 m^2
Externe bergruimte: circa 5 m^2
Inhoud: circa 391 m^3
Energielabel: A (geldig tot: 16-09-2036)

TYPERING

De woning is op de parterre en tweede verdieping voorzijde voorzien van kunststof kozijnen met HR ++ dubbele beglazing, op de eerste verdieping en tweede verdieping achterzijde houten kozijnen met dubbele beglazing. In de woonkamer aan de voorzijde zijn elektrisch bedienbare screens aangebracht en op de tweede verdieping rolluiken.

INDELING

Parterre:
Hal met meterkast (automaten, slimme elektra-, gas- en watermeter) en trap naar verdieping; deels betegeld toilet met wandcloset en fonteintje; inpandige garage (xx m^2) voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaalpoort, aanrechtblok met spoelbak, witgoed aansluiting en een berging onder de trap.

1e verdieping:
U-vormige living (totaal 35,9 m^2) voorzien van massief eikenvloer met zitgedeelte aan voorzijde, eetgedeelte en open keuken met deur naar achtertuin en keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, afzuigkap, 4-pits inductiekookplaat, combioven, vaatwasser, koelkast en rvs-spoelbak.

2e Verdieping:
Overloop; slaapkamer I (14,5 m^2) met frans balkon; slaapkamer II (8,7 m^2); slaapkamer III (6,9 m^2); tot plafond betegelde badkamer (3,8 m^2) voorzien van ligbad met douchewand, tweede toilet (zwevend closet en ingebouwd reservoir), dubbele vaste wastafel met wastafelmeubel en wandkast; bergkast tevens de opstelplaats van de HR-combiketel (Nefit, bouwjaar 2021/eigendom) en de unit van de mechanische afzuiging.

Tuin:
Onderhoudsvriendelijke zonnige tuin gelegen op het noordwesten en bereikbaar vanuit de keuken en voorzien van een zonnescherm en tuinberging.

BIJZONDERHEDEN

- Geheel voorzien van dubbele beglazing, deels HR++;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan;
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren;
- Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste");
- Een financieringsvoorbehoud kan maximaal worden gesteld ter hoogte van de vraagprijs;
- Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud;
- Voor dit object heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op "Geen hoog risico" (indicatie A, B of C). Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een funderingsonderzoek te verrichten;







Kenmerken

Bouwjaar	1990	Aanvaarding	in overleg
Perceeloppervlakte	115 m²	Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Woonoppervlakte	90 m²		
Overige inpandige ruimte	31 m²	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Gebouwgeb. buitenruimte	-		
Externe bergruimte	5 m²	Verwarming	c.v.-ketel
Inhoud	391 m³	Voorzieningen	mechanische ventilatie, frans balkon, rolluiken, tv kabel
Energielabel	A		













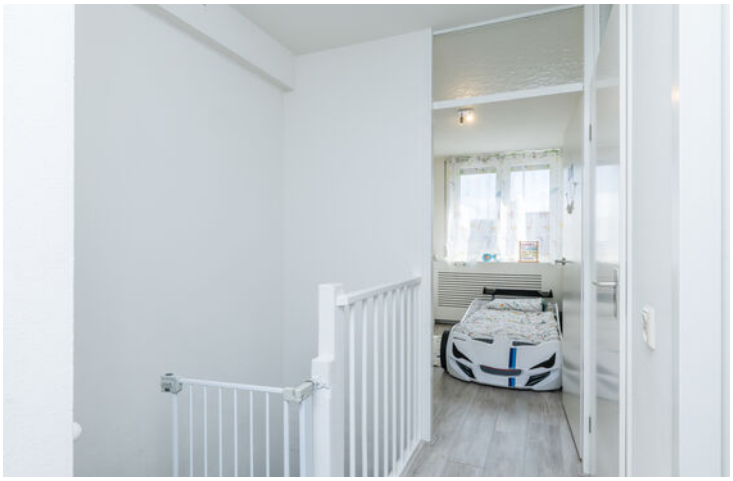




























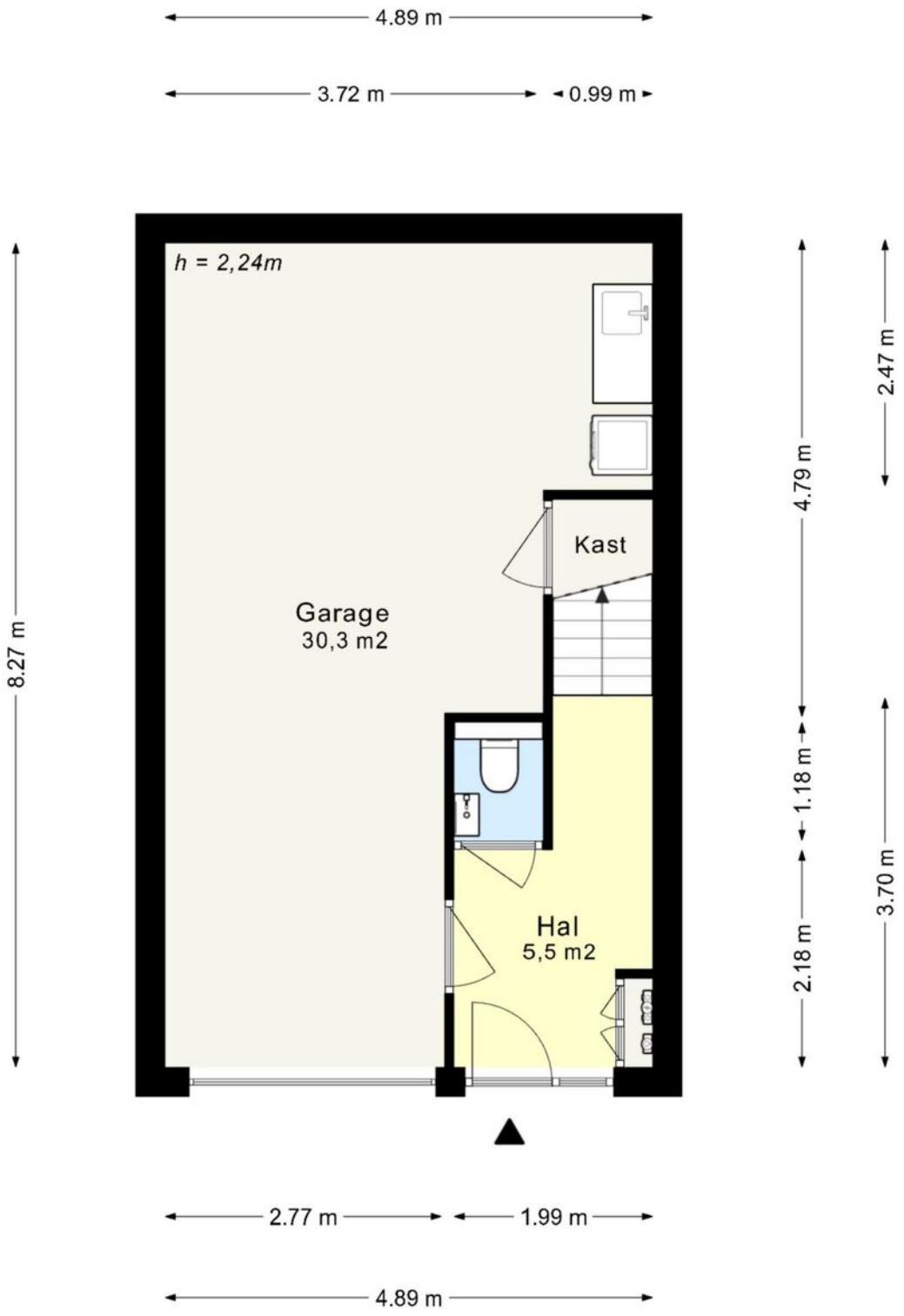






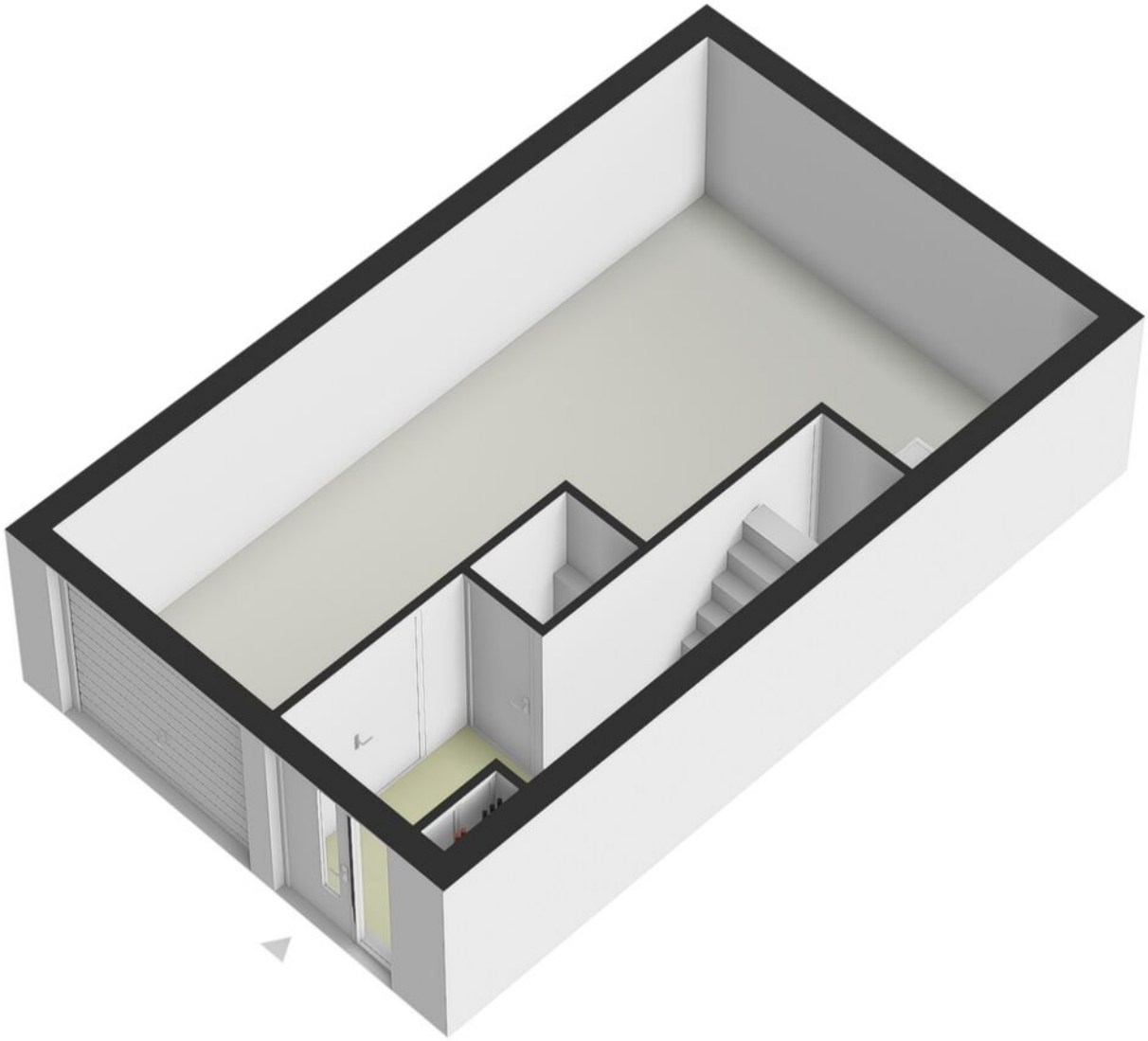




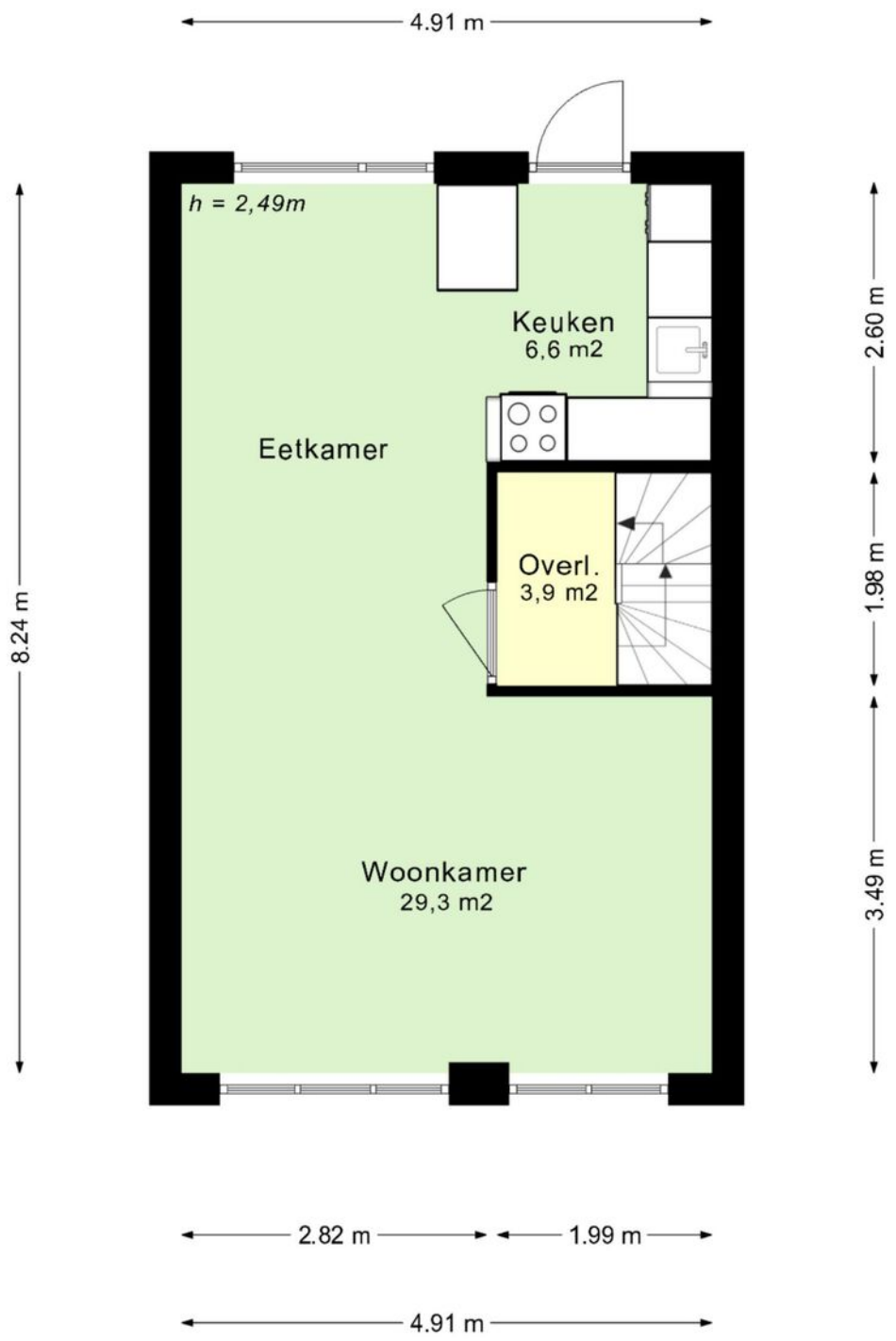


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Parterre

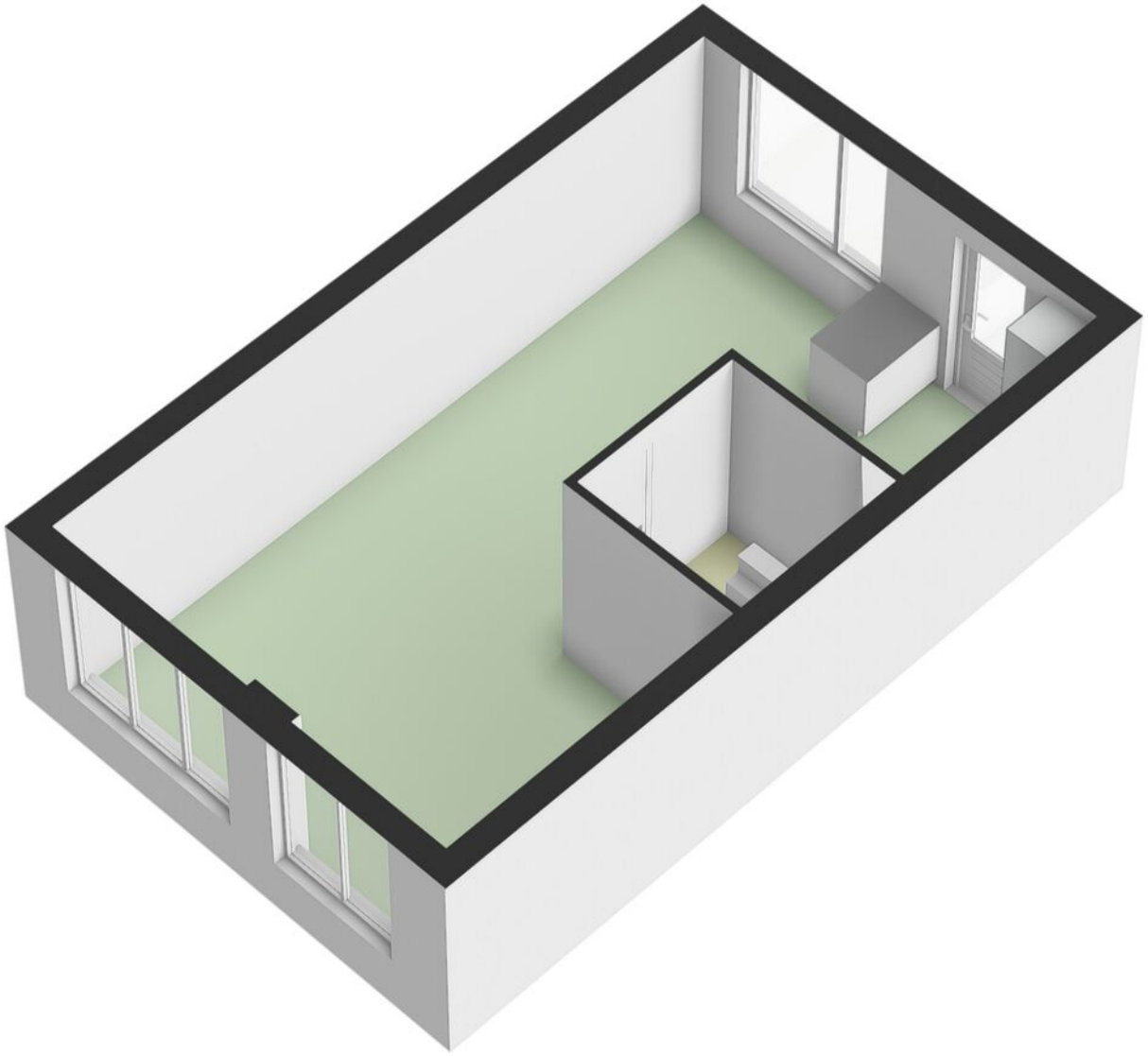


Parterre 3D



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Eerste verdieping

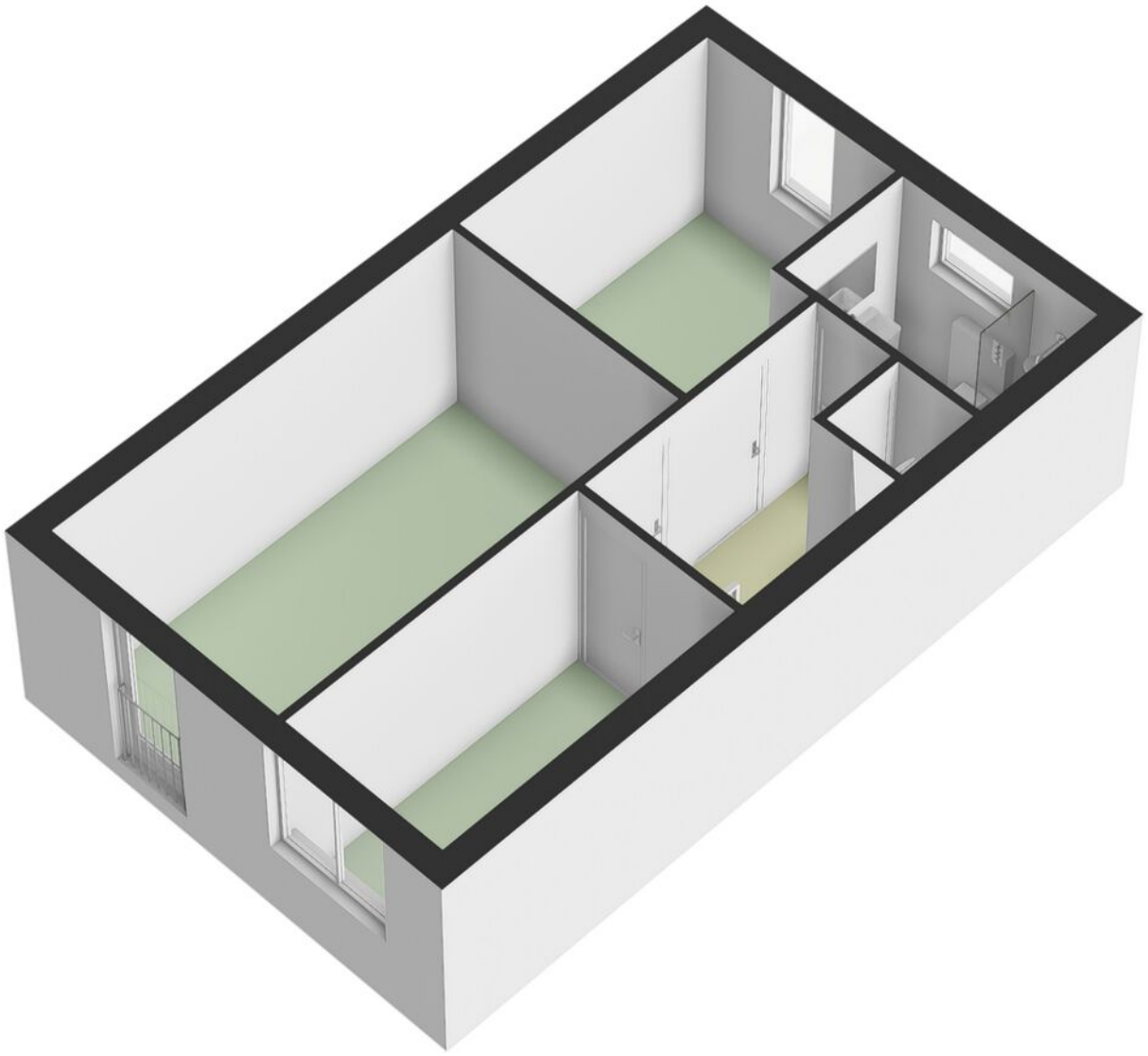


Eerste verdieping 3D

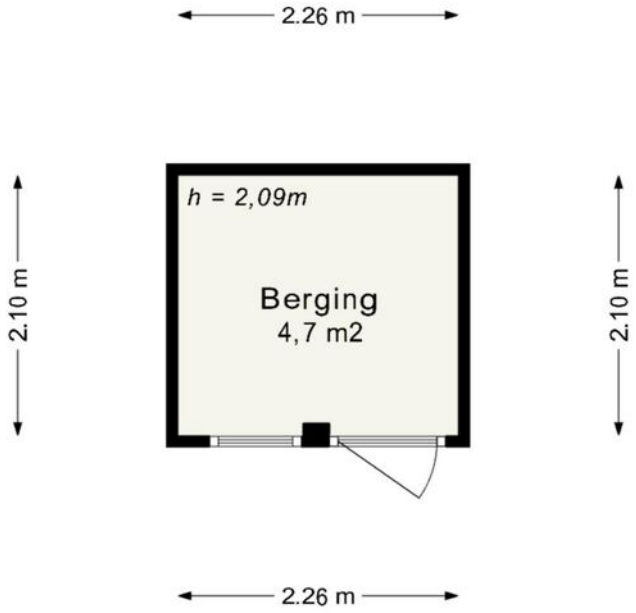


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Tweede verdieping

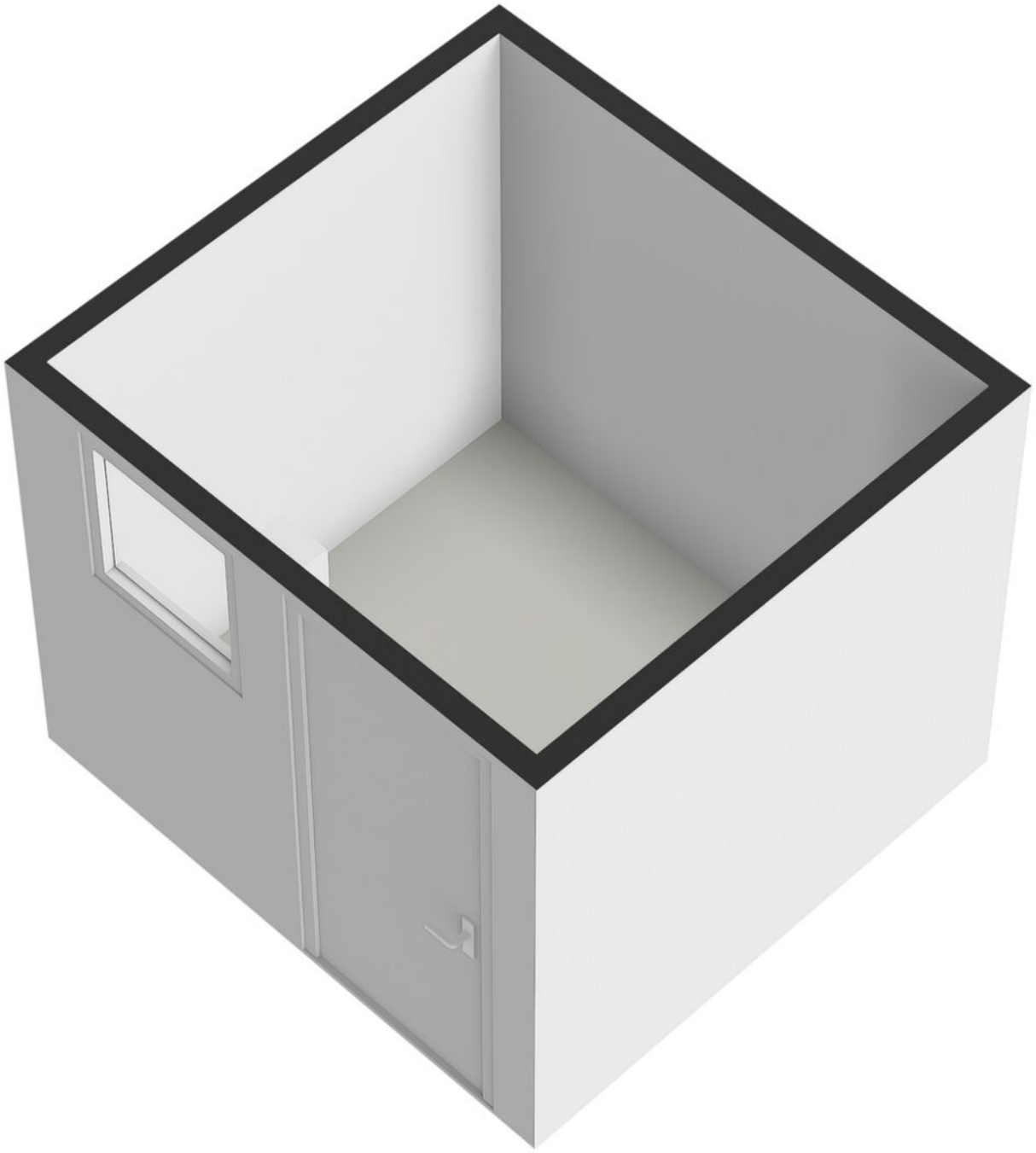


Tweede verdieping 3D



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

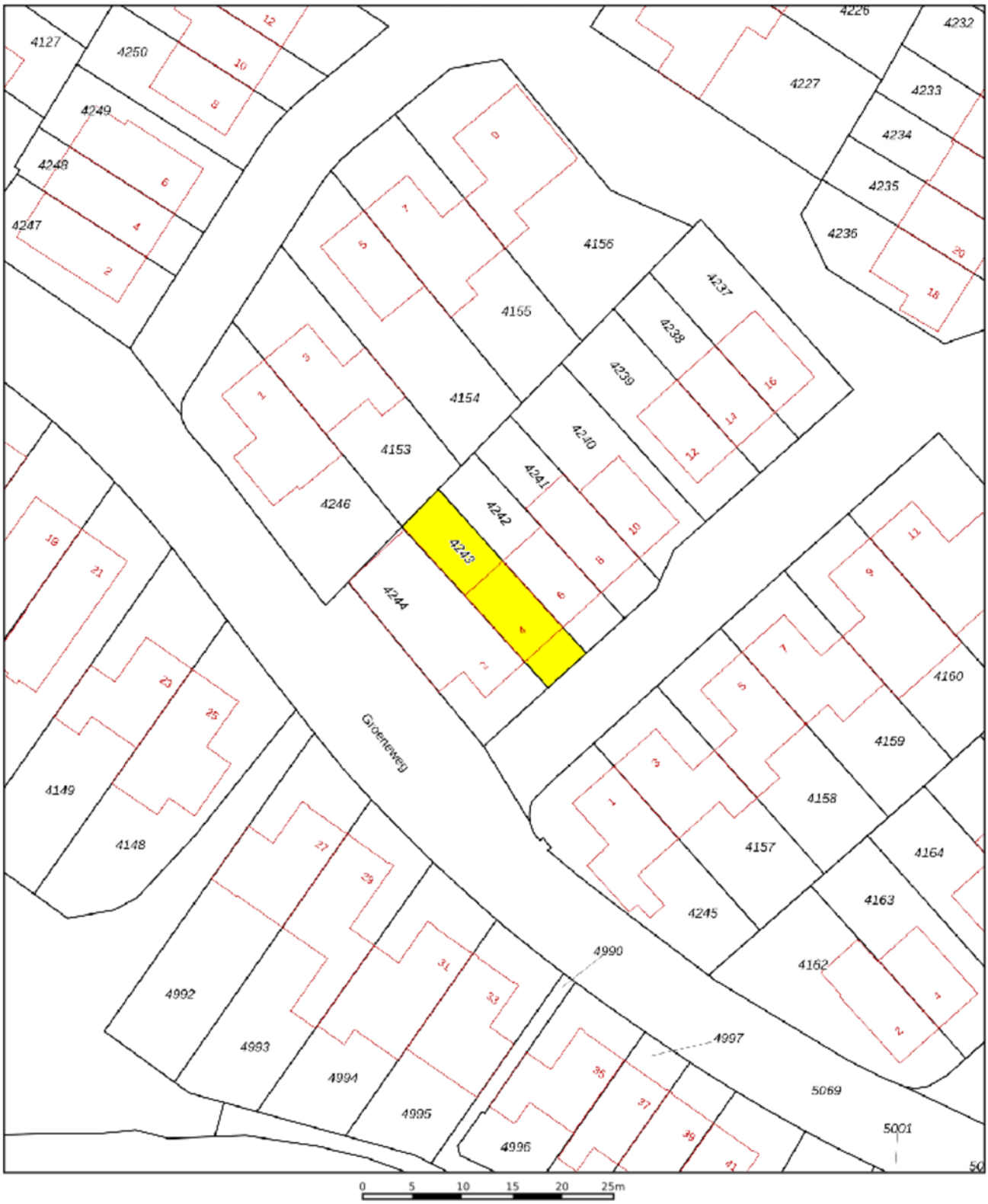
Berging



Berging 3D

Kadastrale kaart

Uw referentie: dokter



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

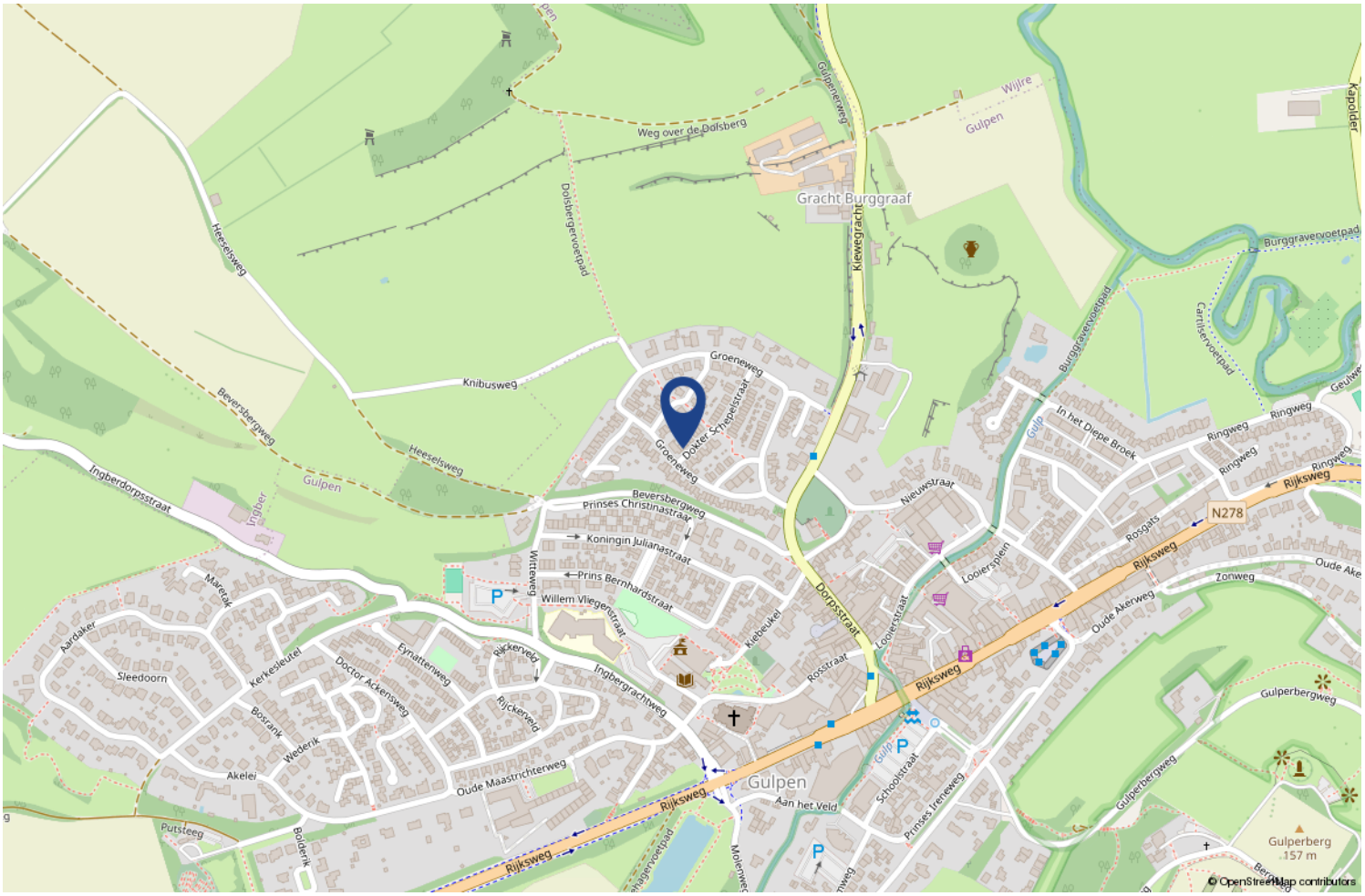
Schaal 1: 500

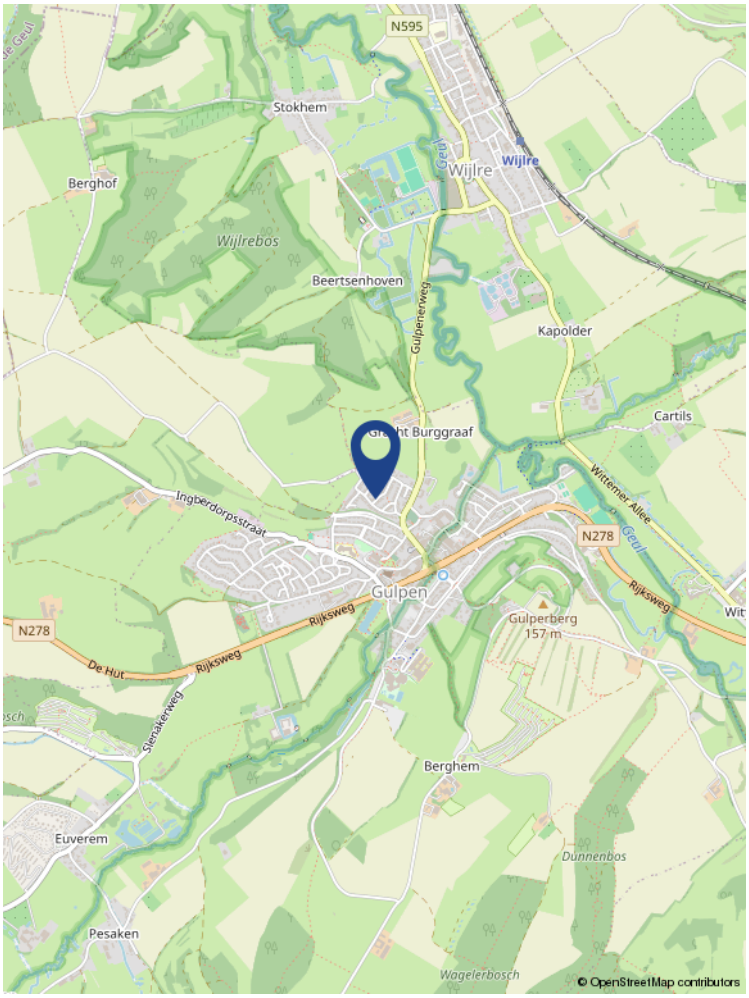
Kadastrale gemeente	Gulpen
Sectie	A
Perceel	4243

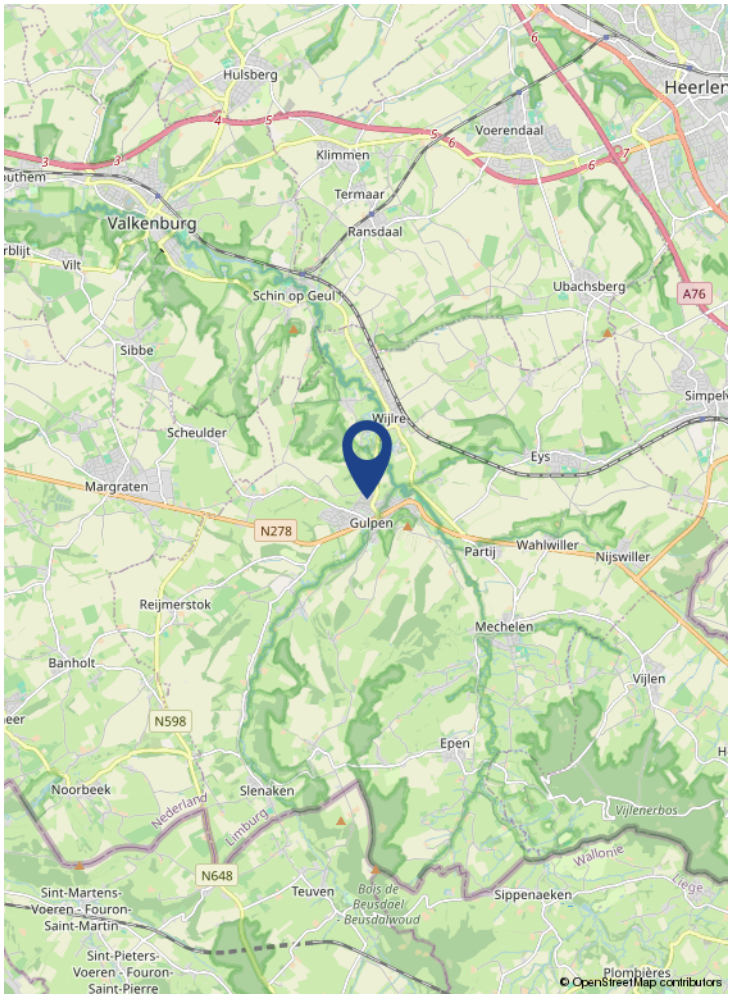
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kadastrale kaart







Locatie op de kaart

Aantekeningen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

De meest gestelde vragen