



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Nieuwstraat 31
6271 AX Gulpen

€ 395.000,00,- 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 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

Nieuwstraat 31, 6271 AX Gulpen

Comfortabel wonen op een geliefde centrumlocatie, met alle dagelijkse voorzieningen letterlijk om de hoek! Deze keurig verzorgde hoekwoning aan de Nieuwstraat 31 in Gulpen combineert een verrassend ruime indeling met een onderhoudsvriendelijke tuin, een praktische bijkeuken en een carport met afsluitbare poort. Een fijne plek voor wie graag centraal wil wonen, zonder in te leveren op woonruimte en gemak.

De woning is door de jaren heen met zorg onderhouden en op diverse onderdelen gemoderniseerd. Het geheel verkeert in een goede staat en biedt een prima basis om direct je intrek te nemen.

Binnen vind je onder andere een royale, langgerekte woonkamer met houtkachel en openslaande tuindeuren, een semi open keuken, drie slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping en een extra kamer met dakkapel op de tweede verdieping.



De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het noordoosten en biedt een prettige plek om buiten te zitten, zonder dat je veel tijd aan tuinonderhoud kwijt bent.

Dankzij de centrale ligging, de praktische indeling en de verzorgde staat is dit een woning die een brede doelgroep zal aanspreken. Of je nu als starter, als jong gezin of senior op zoek bent naar een fijne thuisbasis, of juist graag dichterbij alle voorzieningen wilt wonen: Nieuwstraat 31 heeft veel te bieden!

De Nieuwstraat is gelegen op een bijzonder geliefde woonlocatie, midden in de gezellige kern van Gulpen. Het grote voordeel van deze plek is dat je werkelijk alles binnen handbereik hebt. Het uitgebreide winkelaanbod, supermarkten, speciaalzaken, gezellige terrassen en restaurants liggen op slechts enkele minuten lopen. Ook het busstation bevindt zich om de hoek, waardoor je met het openbaar vervoer uitstekende verbindingen hebt richting onder andere Maastricht, Heerlen en Aken.

Gulpen is niet voor niets een van de meest geliefde woonkernen van het Zuid-Limburgse Heuvelland. Het dorp biedt een uitstekend voorzieningenniveau met onder andere basis- en voortgezet onderwijs, sportvoorzieningen en medische faciliteiten. Tegelijkertijd heeft Gulpen de gemoedelijke sfeer en gezelligheid van een dorp weten te behouden. En hoewel je hier midden tussen alle voorzieningen woont, ligt het prachtige buitengebied nooit ver weg. Vanuit het centrum wandel of fiets je zo het glooiende Heuvelland in, met zijn karakteristieke dorpjes, uitgestrekte weilanden en fraaie vergezichten. Een ideale combinatie van centraal wonen en genieten van het Limburgse buitenleven.





Bijzonderheden

Het dak is na geïsoleerd in 2006/2007

Kunststoffen kozijnen voorzien van HR
dan wel HR++ glas

HR combi CV installatie, Nefit Trendline,
installatiejaar 2022, eigendom

Vloerverwarming in de hal en een deel
van de keuken

De badkamer en het toilet zijn
gerenoveerd in 2015

De carport is voorzien van een
automatisch bedienbare sectionale deur
(2016)

Er zijn rolluiken geïnstalleerd in 2017

De binnendeuren op de begane grond
zijn vernieuwd in 2021

De laminaatvloer op de verdieping en de
vinyvloer in hal en keuken zijn uit 2016



Globale indeling

Soutterrain

Provisiekelder, ideaal voor het bewaren van voorraad en het opbergen van spullen. De Provisiekelder beschikt daarnaast over een verdeler van de vloerverwarming.

Begane grond

Via de entree bereik je de hal, voorzien van een vinylvloer, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is tevens de toiletruimte bereikbaar, voorzien van een hangend closet.

De langgerekte woonkamer vormt een fijne leefruimte met volop mogelijkheden voor het creëren van een gezellige zit- en eethoek. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met een sfeervolle houtkachel, terwijl aan de tuinzijde ruimte is voor een royale eettafel. De dubbele openslaande tuindeuren zorgen hier voor prettig tuincontact en bieden directe toegang tot het terras. De woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer.

De semi open keuken staat in verbinding met het woongedeelte en is voorzien van een nette aanbouwinstallatie met inductiekookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combioven en magnetron. De keuken heeft een praktische opstelling met voldoende werk- en bergruimte. Aansluitend bevindt zich de aangebouwde bijkeuken voorzien van plavuizen vloer. Deze ruimte beschikt over een aanrechtblok, witgoedaansluitingen en een loopdeur naar de achtertuin. Een bijzonder praktische aanvulling op de woonruimte.

De achtertuin is gelegen op het noordoosten en is in 2016 grotendeels verhard en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Hier kun je heerlijk buiten zitten zonder veel tijd kwijt te zijn aan tuinwerkzaamheden. Aan de achterzijde bevindt zich de carport met bergmogelijkheden, bereikbaar via een automatisch bedienbare sectionale poort. Hierdoor is het mogelijk om de auto op eigen terrein en overdekt te parkeren. Tevens is de woning voorzien van een tweede privéparkeerplaats, gelegen naast de woning.



Globale indeling

Eerste verdieping

Via de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De verdieping is, met uitzondering van de badkamer, volledig voorzien van een doorlopende laminaatvloer. De slaapkamers hebben een praktische indeling en zijn geschikt voor uiteenlopende doeleinden. Een van de kamers is momenteel ingericht als kleedkamer, maar kan uiteraard ook als slaapkamer, kinderkamer of werkkamer worden gebruikt. De in 2015 gerenoveerde badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een douche, wastafelmeubel en hangend closet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime zolderkamer, voorzien van een dakkapel, Velux dakraam en vloerbedekking. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als hobbykamer, thuiswerkplek of extra slaapruijnte.

Daarnaast is er een afzonderlijke bergzolder met de opstelling van de HR-combiketel. Ook hier is praktische bergruimte beschikbaar.



Kenmerken

Soort woning	EENGEZINSWONING
Type woning	HOEK
Bouwjaar	1950
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	259m ²
Woonoppervlakte	126m ²
Overige inpandige ruimte	8m ²
Verwarming	cvketel, airconditioning, vloerverwarminggedeeltelijk, stove
Isolatie	vloerisolatie, dubbelglas
Energielabel	D



Quote







FOTOS





Quote



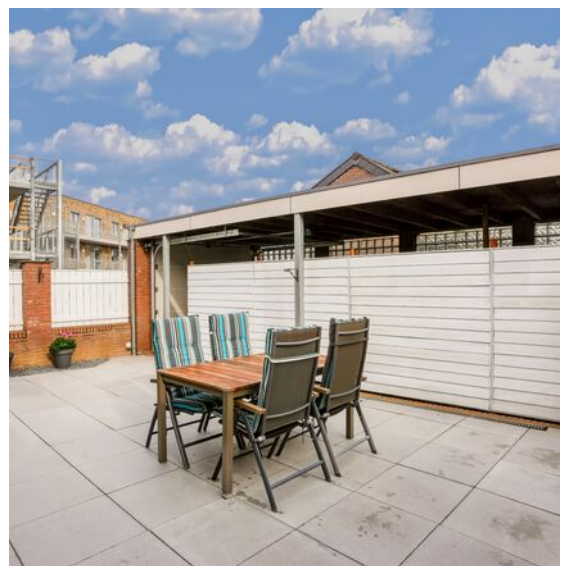














PHOTOS





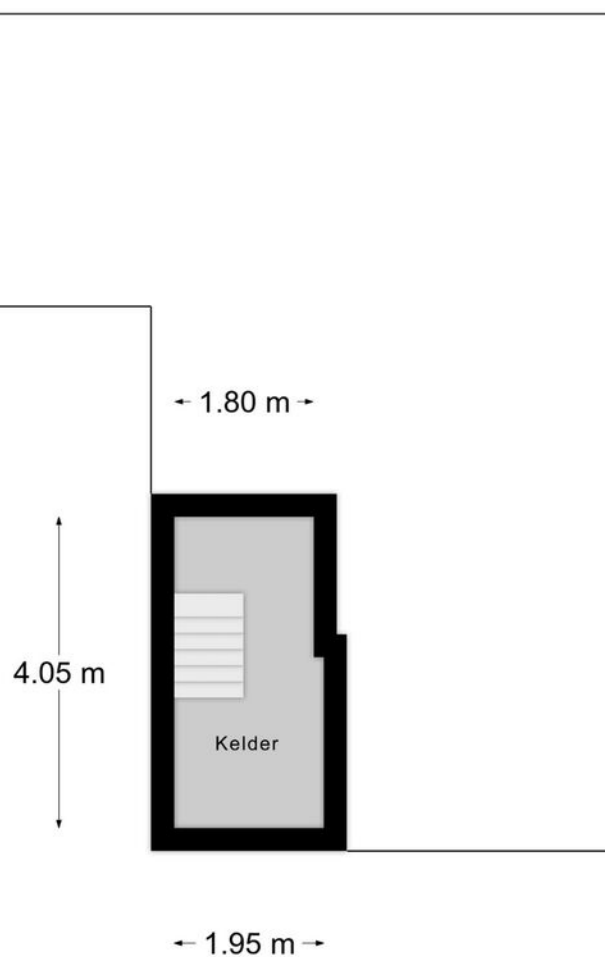
Plattegronden

kadastrale kaart

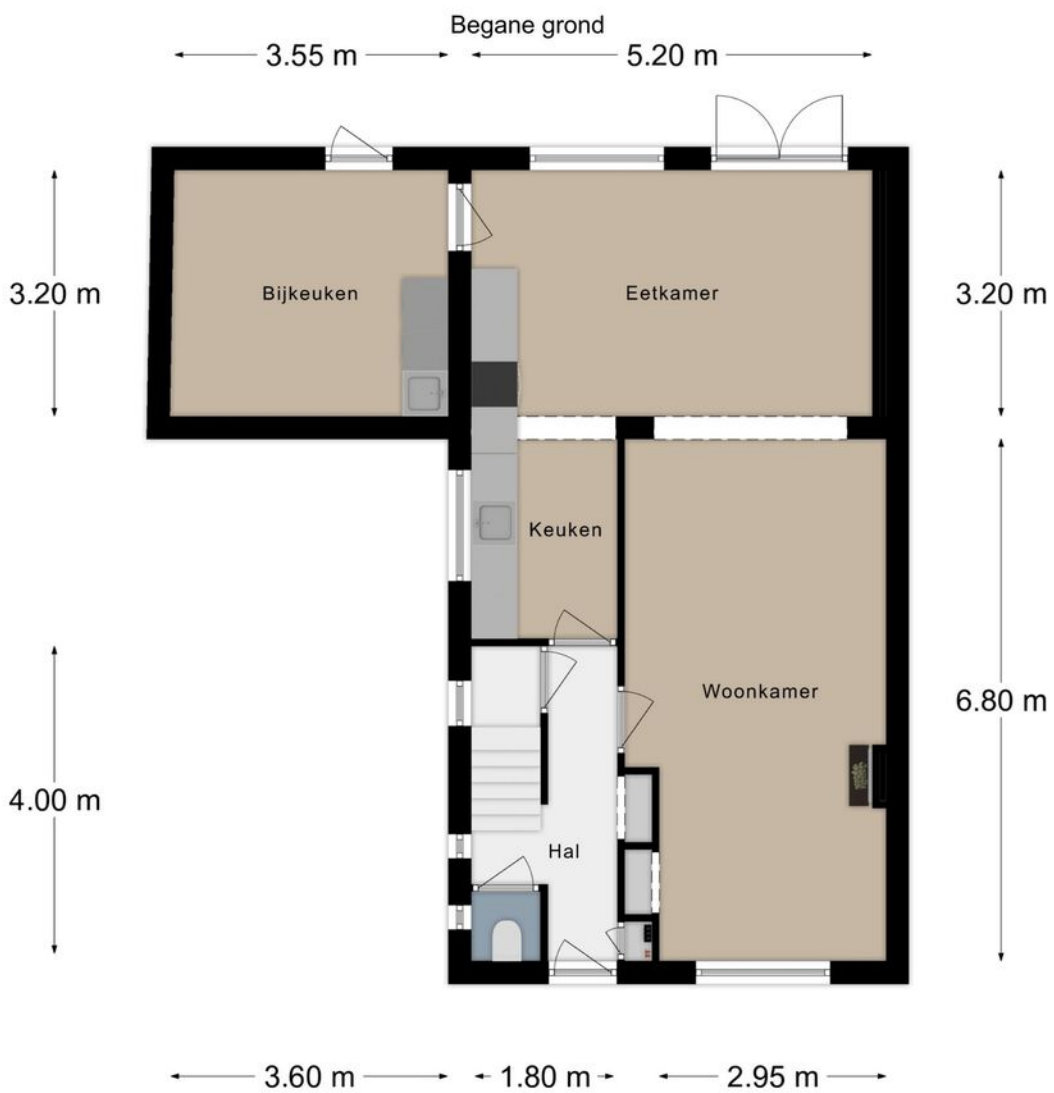


Souterrain

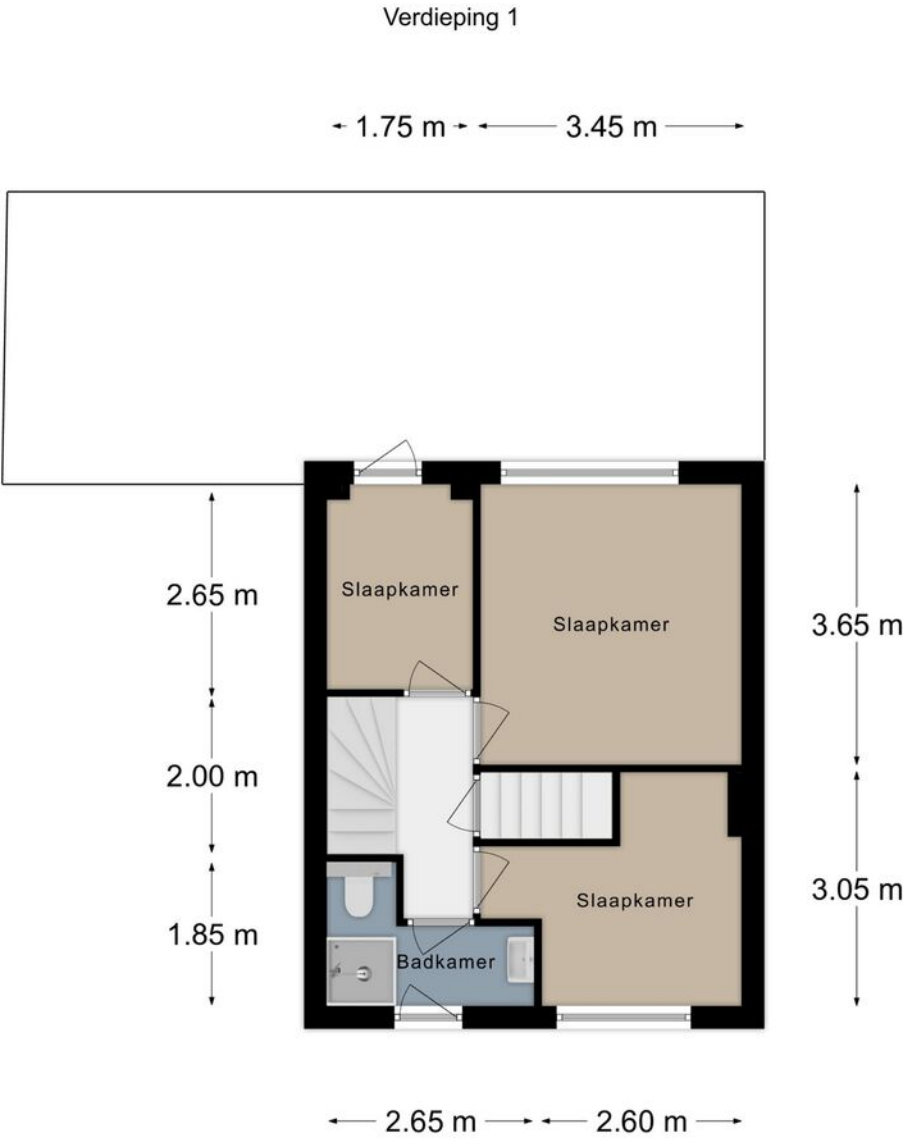
Souterrain



Begane grond

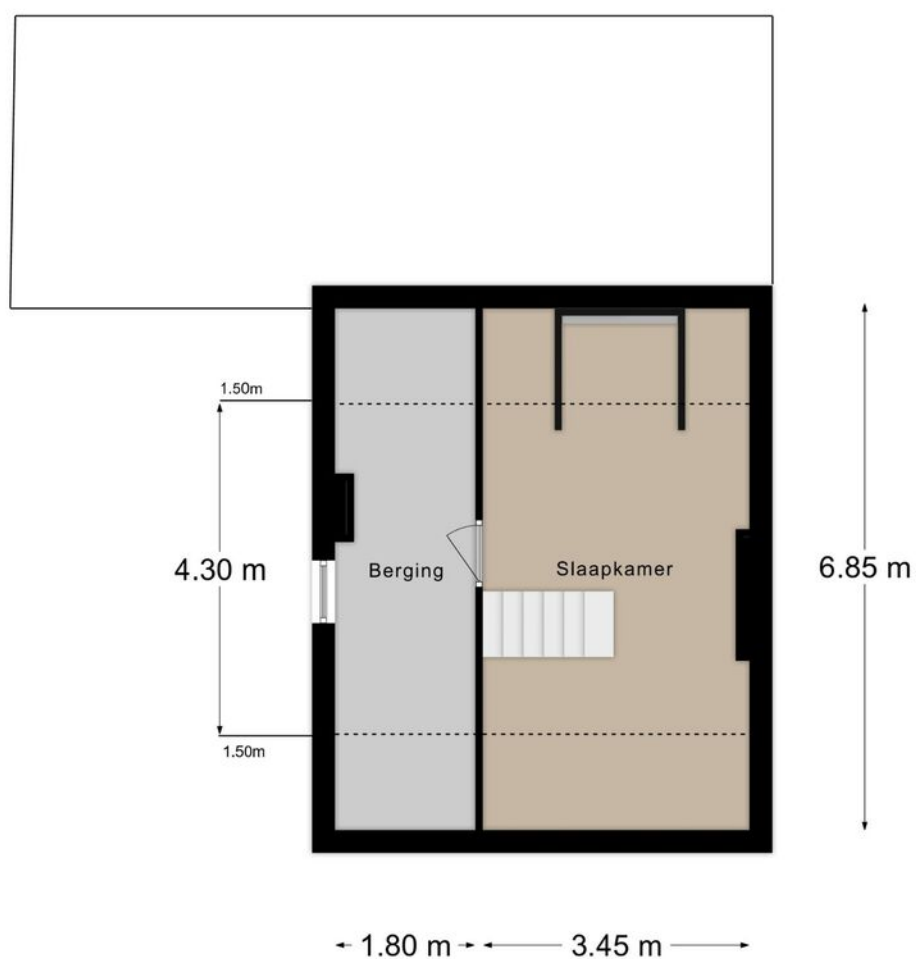


Eerste verdieping

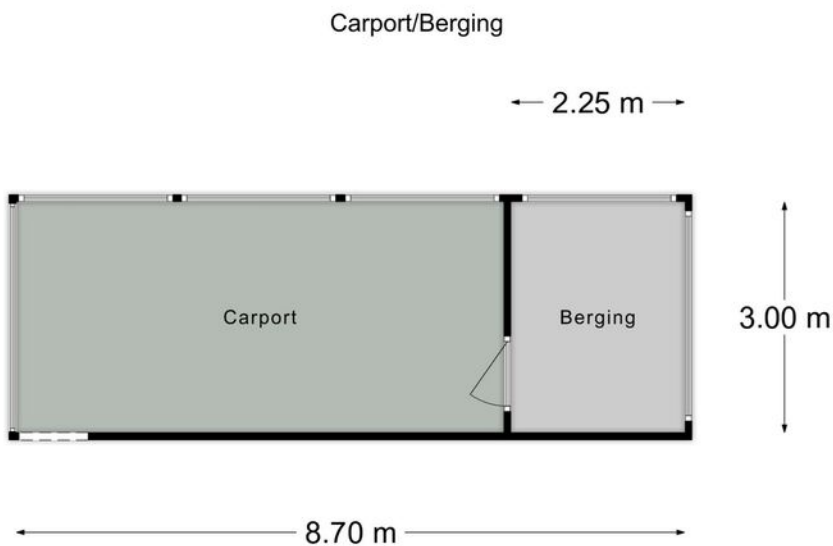


Tweede verdieping

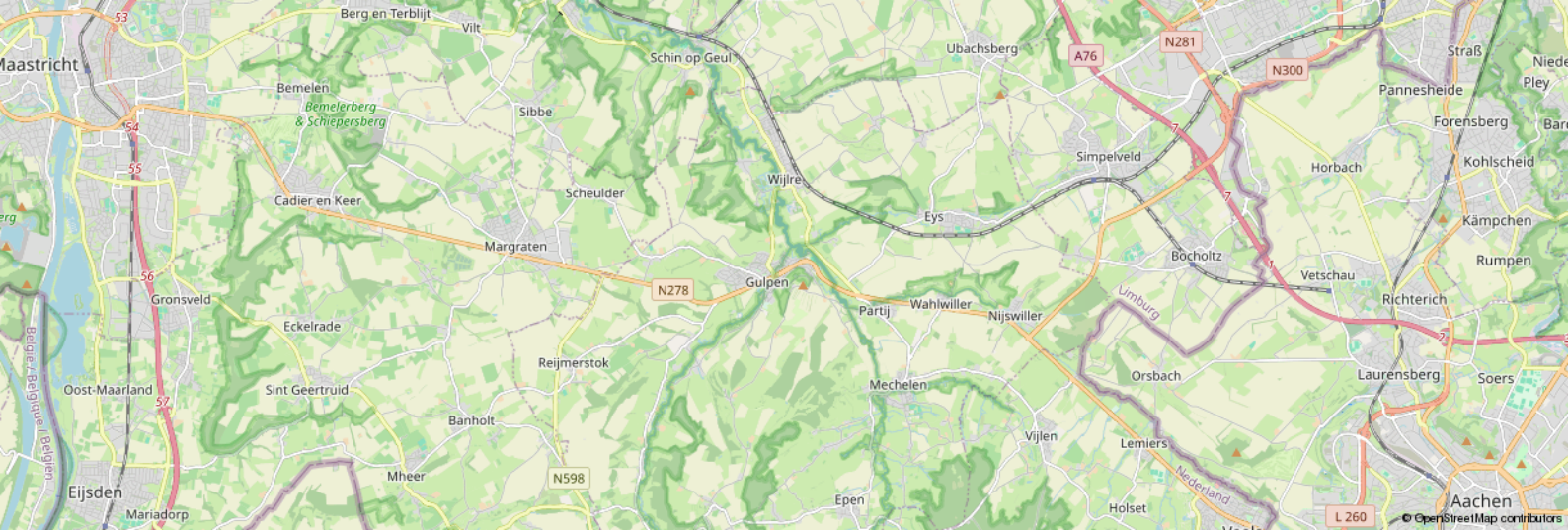
Verdieping 2



Berging







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