DIONNE
makelaars

TE KOOP



Maretak 1
6271 EP Gulpen

€ 815.000,- 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

Maretak 1, 6271 EP Gulpen

Bijzondere architectuur, uitgesproken luxe en tot in detail afgewerkt. Aan de Maretak 1 in Gulpen ontdek je een vrijstaande villa waarin iedere ruimte iets eigens heeft.

Diagonale lijnen, een driehoekige erker en ronde glazen puien geven het huis karakter en halen het groen naar binnen.

Sinds 2021 is de woning met veel aandacht gemoderniseerd en verduurzaamd, met hoogwaardige materialen en een verfijnde afwerking als resultaat. Met dit huis ben je klaar voor de toekomst! Hier kun je direct genieten van het wonen: een stijlvolle keuken, twee luxe badkamers, energielabel A en een fraai aangelegde tuin met avondzon en zicht op de groene heuvels.

Binnen zorgen de speelse zichtlijnen en grote raampartijen voor een verrassende woonbeleving.

De woonkamer met open keuken vormt een uitnodigende plek om samen te koken, uitgebreid te tafelen en

ontspannen de avond door te brengen. De driehoekige erker geeft de leefruimte een bijzonder accent en biedt een mooie blik op de tuin.

Via de werkkamer/bibliotheek bereik je de tweede zitkamer, waar de ronde glazen puien je als het ware omringen met groen. Een heerlijke plek om te lezen, rustig te werken of je even terug te trekken.

Het verzorgde afwerkingsniveau loopt door in de hele woning. Fraaie vloerafwerkingen, stijlvolle binnendeuren en zorgvuldig gekozen materialen zorgen voor samenhang en sfeer.

Ook aan het wooncomfort is veel aandacht besteed, met onder meer vloerverwarming op de gehele begane grond behalve de master bedroom, een hybride warmtepomp en zonnepanelen. Een instapklaar huis waarin de afgelopen jaren al veel voor je is gedaan.

De indeling biedt bovendien volop mogelijkheden voor verschillende levensfasen. De master bedroom met dressing en badkamer en suite ligt op de begane grond, waardoor je hier ook levensloopbestendig kunt wonen.

De twee ruime slaapkamers en tweede badkamer boven vormen een fijne eigen verdieping voor de kinderen.

Woon je met z'n tweeën en ontvang je graag gasten? Dan bied je familie en vrienden hier een comfortabele eigen plek.

Buiten sluit de verzorgde tuinaanleg mooi aan op de woning. De achtertuin ligt op het westen, zodat je tot in de avond van de zon kunt genieten.

Terrassen, een groen gazon en fraaie beplanting bieden ruimte om te ontspannen en buiten te eten, met zicht op de groene heuvels in de verte.

De stenen tuinberging, oprit en carport maken het geheel praktisch compleet.

Gulpen vormt letterlijk het hart van de heuvellandgemeente Gulpen-Wittem. Dit sfeervolle dorp, met uitstekende verbindingen naar Maastricht en Aken, biedt alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen. Het voorzieningenniveau is hoog, met een gevarieerd winkelaanbod in het gezellige centrum: supermarkten, bakkers, slagers, speciaalzaken en leuke boetieks.

Daarnaast zijn er basisscholen, voortgezet onderwijs, kinderopvang en diverse medische voorzieningen.

Het busstation zorgt voor goede verbindingen met het openbaar vervoer en met de auto bereik je eenvoudig steden als Maastricht, Aken en Heerlen. Naast alle praktische voordelen biedt Gulpen volop sfeer en gezelligheid, met tal van horecagelegenheden.

Bovendien ligt het dorp midden in het prachtige Heuvellandschap — ideaal voor wandel- en fietsliefhebbers.



Bijzonderheden

Sinds 2021 uitgebreid gemoderniseerd, onderhouden en verduurzaamd.

Aluminium kozijnen met HR+++ beglazing geplaatst in 2024.

Dak-, muur- en vloerisolatie.

Platte daken vernieuwd in 2025 en voorzien van isolatie

Afwatering vernieuwd met zinken bakgoten.

Gevels rondom gereinigd en geïmpregneerd.

Cv-installatie uit 2021 in combinatie met een hybride warmtepomp van het type Remeha Elga Ace, eigendom

Vloerverwarming op de gehele begane grond behalve de master bedroom

26 zonnepanelen, geplaatst in 2024 en in eigendom.

Energielabel A.

Aanvaarding in overleg

Globale indeling

Begane grond

Overdekte entree, ruime hal met marmeren vloer, meterkast en trapopgang.

Modern toilet met hangend closet en fontein.

Royale leefruimte met woonkamer, eetgedeelte en open keuken, voorzien van een marmeren vloer en schouw met houtkachel. De diagonale lijnen en driehoekige erker geven de ruimte een bijzonder karakter. Grote raampartijen en toegang tot de tuin zorgen voor veel licht en prettig tuincontact.

Luxe maatmerk keuken uit 2021 met een schiereiland en bargelegenheid, voorzien van Smeg inductiefornuis met oven, tepan yakiplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser, wijnklimaatkast en kokend waterkraan.

Afzonderlijke werkkamer/bibliotheek voorzien van bibliotheekwand en pvc vloer, verbonden met de tweede zitkamer.

Tweede zitkamer met ronde glazen puien en voorzien van pvc vloer, zicht op de tuin en dubbele tuindeuren.

Master bedroom met aansluitende dressing en badkamer en suite, werkhoek en pvc vloer.

Luxe badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en hangend closet.

Eerste Verdieping

Overloop met praktische kastruimte voorzien van witgoedaansluiting en omvormer zonnepanelen, CV installatie en hybride warmtepomp

Twee ruime slaapkamers met pvc vloer en toegang tot ieders eigen balkon.

Modern afgewerkte tweede badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en hangend closet.

Tweede Verdieping

Praktische bergzolder, bereikbaar via vlizotrap vanuit de slaapkamer

Tuin

Fraai aangelegde achtertuin op het westen en zijtuin op het zuiden, met terrassen, gazon en verzorgde beplanting.

Vrijstaande stenen tuinberging met elektra en water.

Oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein en een carport.

Kenmerken

Soort woning	VILLA
Type woning	VRIJSTAAND
Bouwjaar	1991
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	521m^2
Woonoppervlakte	207m^2
Overige inpandige ruimte	14m^2
Gebouw gebonden buitenruimte	17m^2
Externe bergruimte	8m^2
Verwarming	Cv-installatie uit 2021 in combinatie met een hybride warmtepomp van het type Remeha Elga Ace, eigendom, vloerverwarming gedeeltelijk, stove
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledigeisoleerd, hrglass
Energielabel	A
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	west

Royale leefruimte met woonkamer, eetgedeelte en open keuken







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S











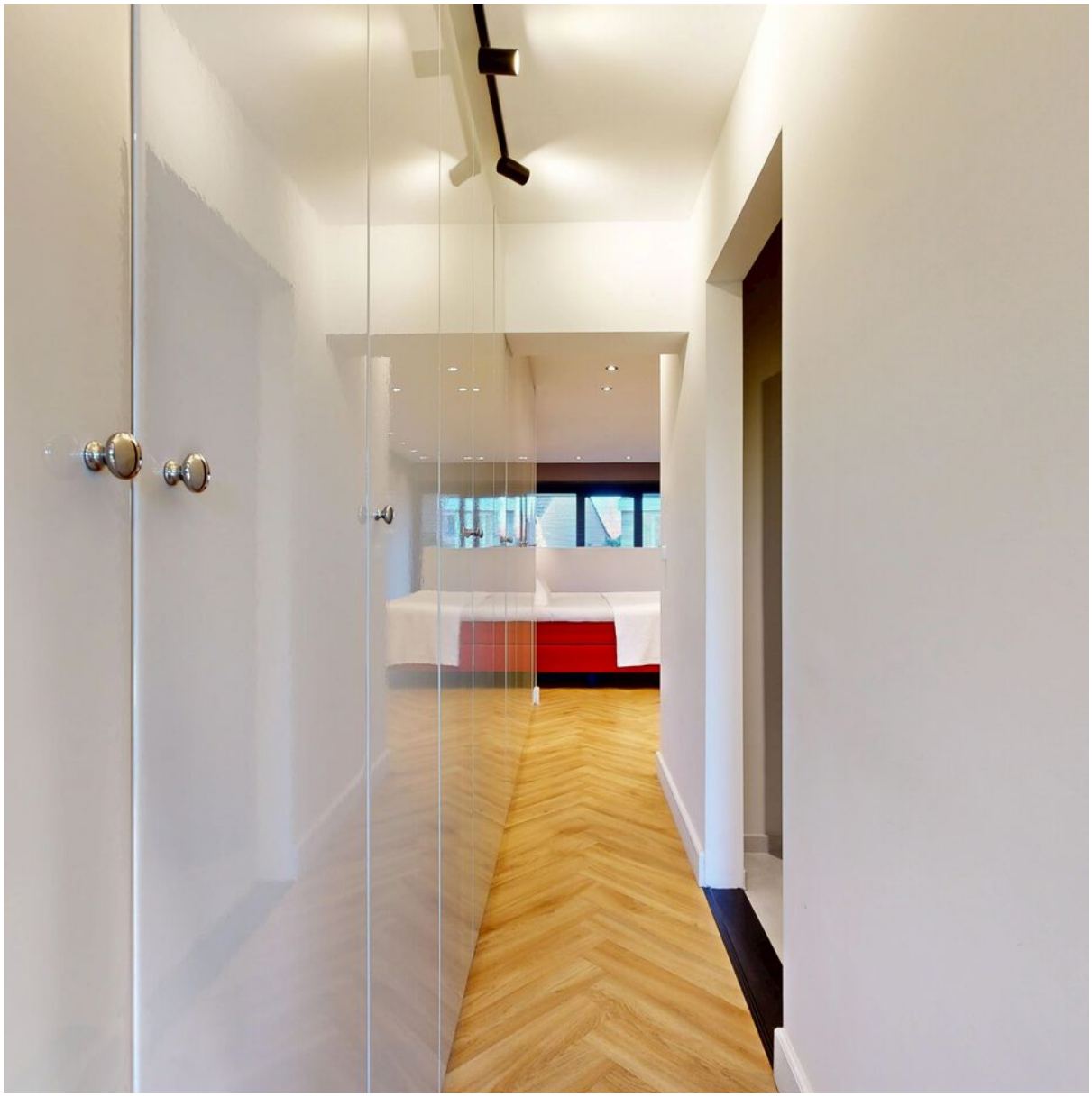
FOTO'S

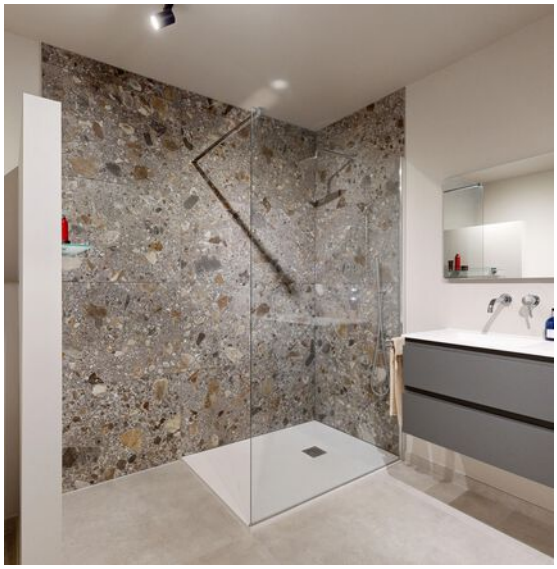






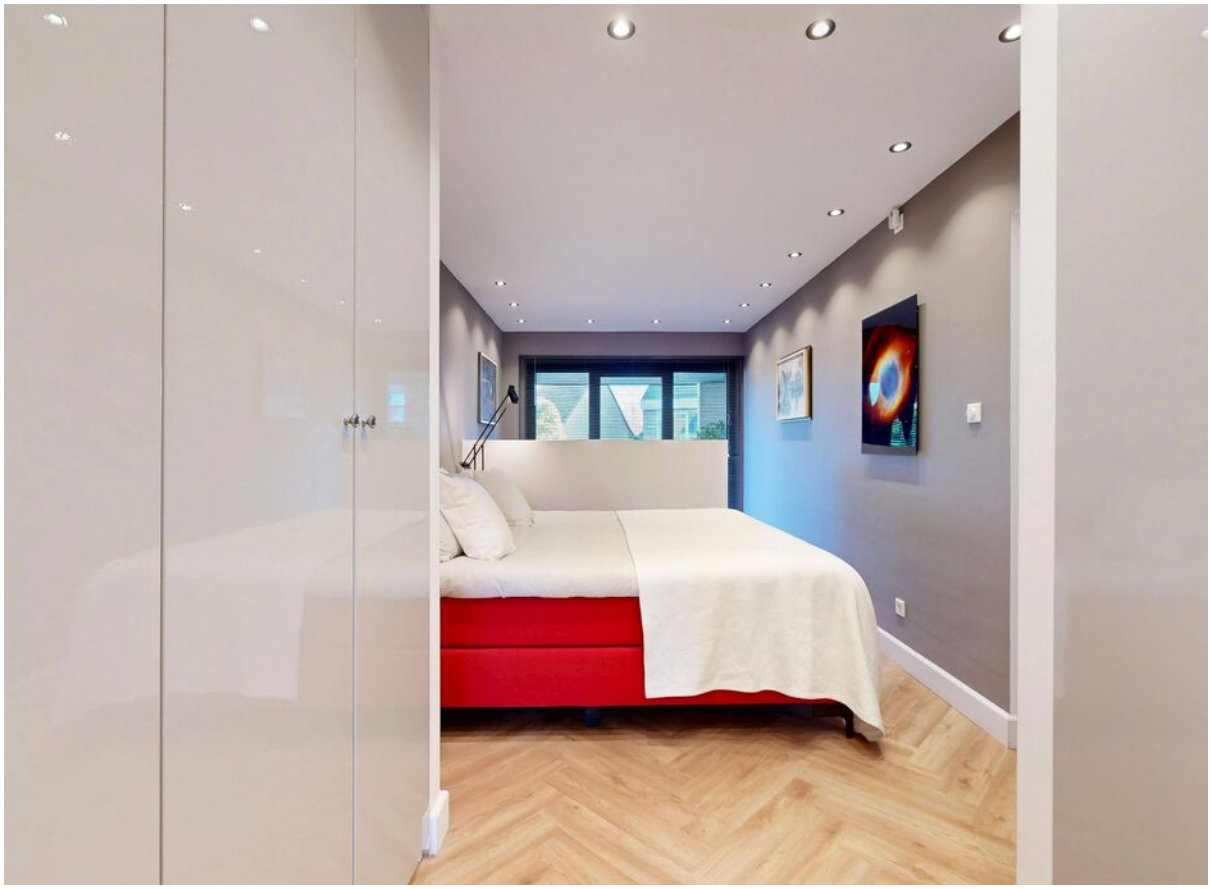
FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S

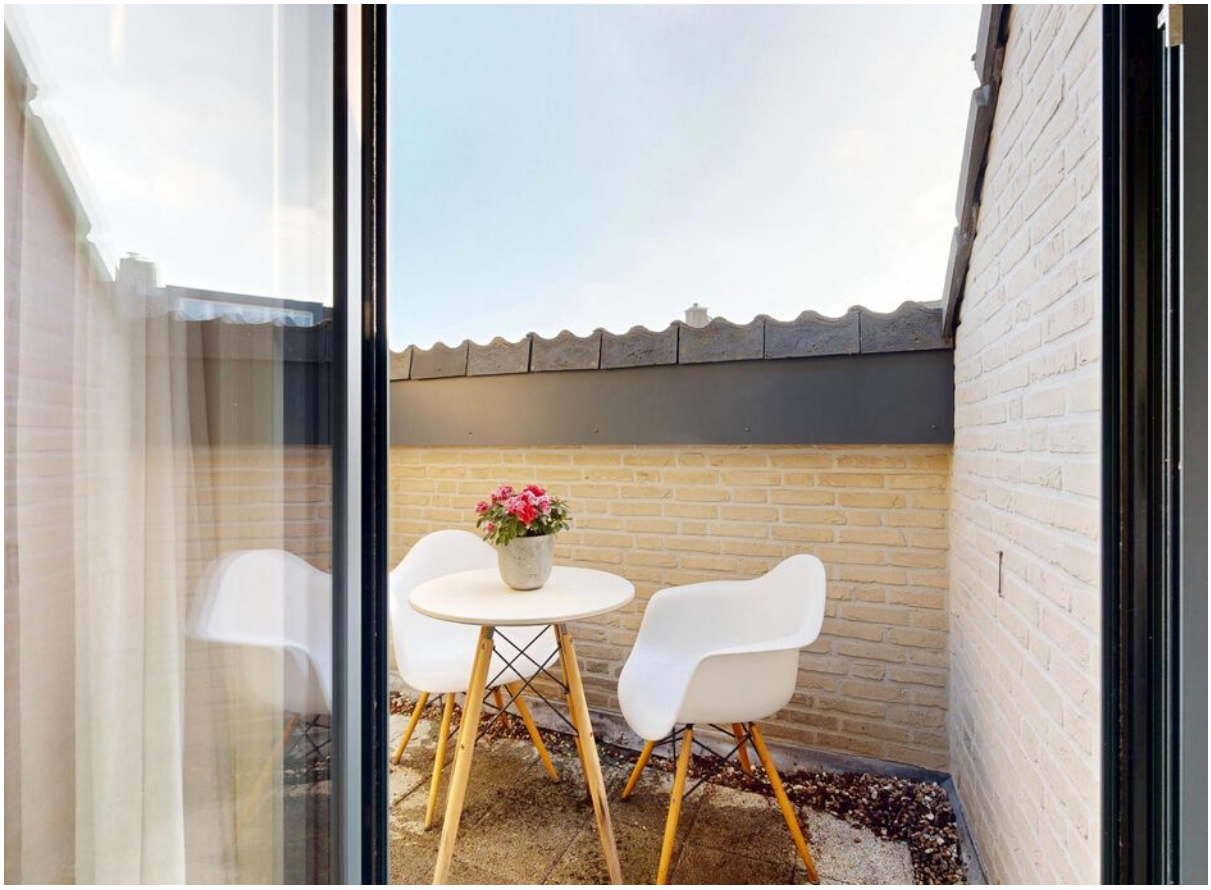






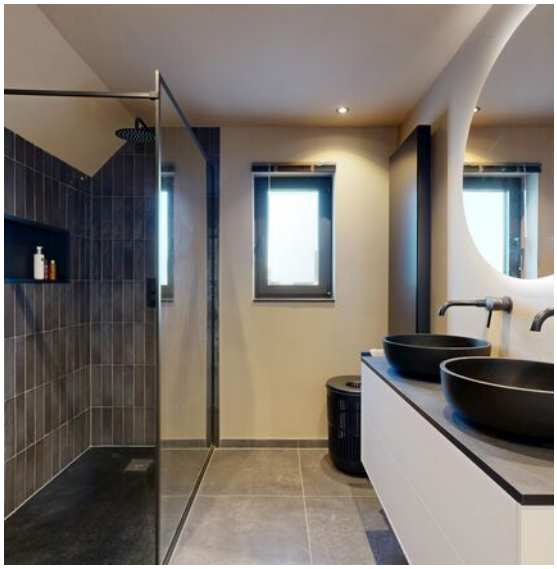
FOTO'S





FOTO'S







Buiten sluit de verzorgde tuinaanleg mooi aan op de woning







FOTO'S





FOTO'S



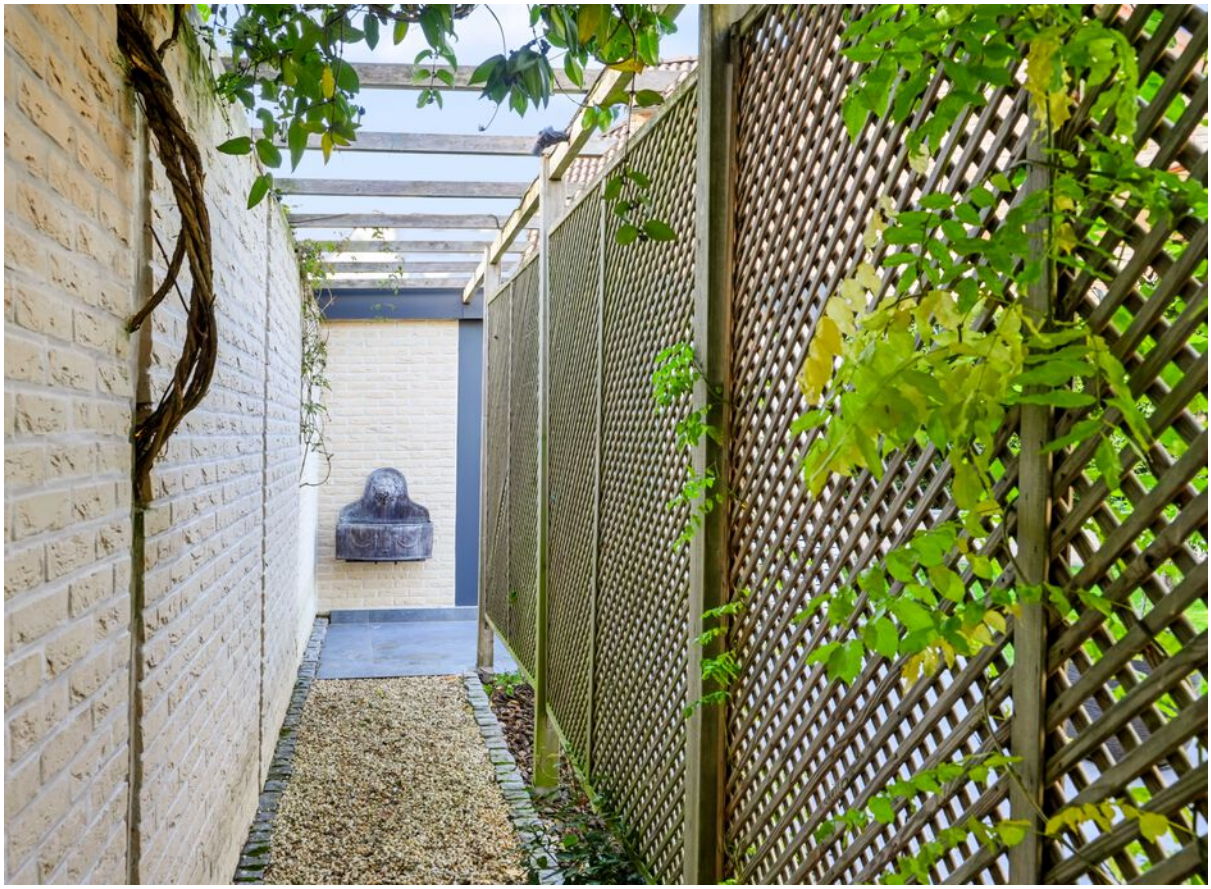


FOTO'S





FOTO'S





FOTOS





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S



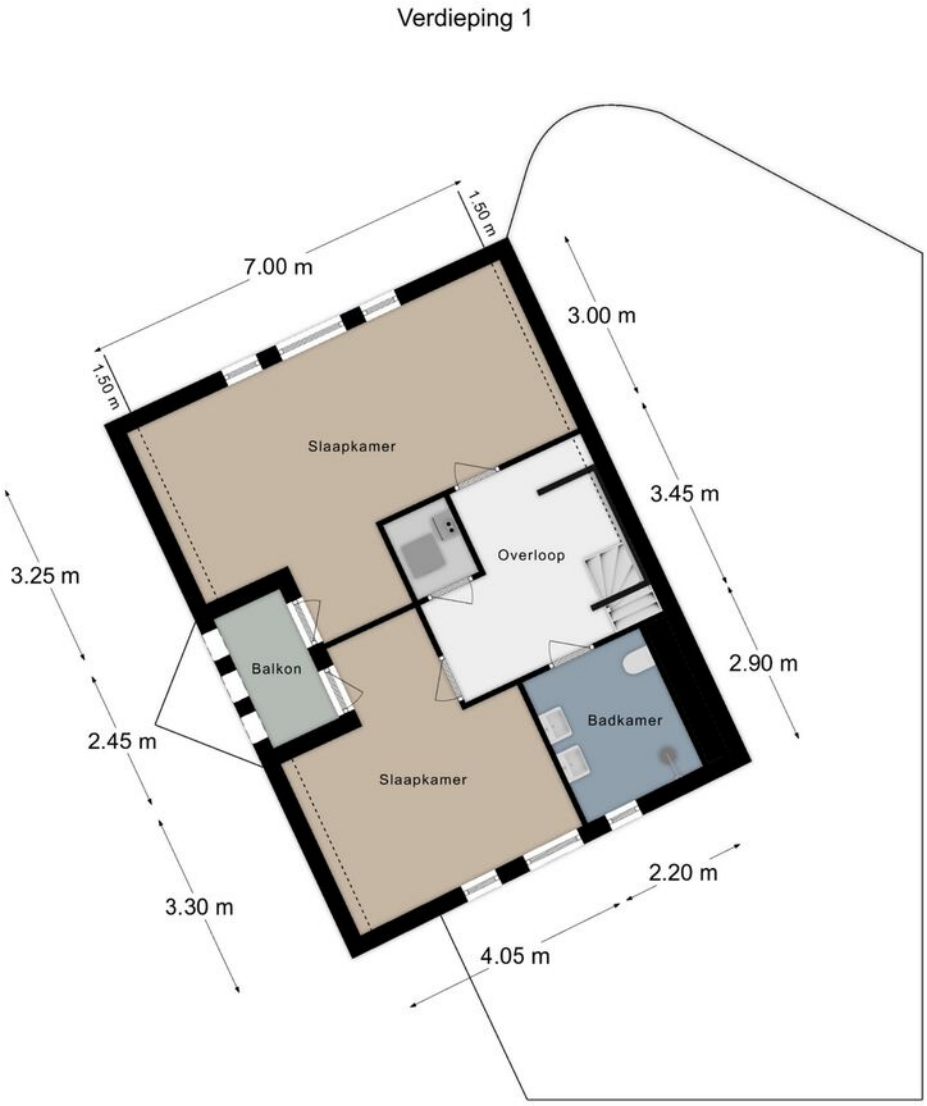


Plattegronden
Begane Grond

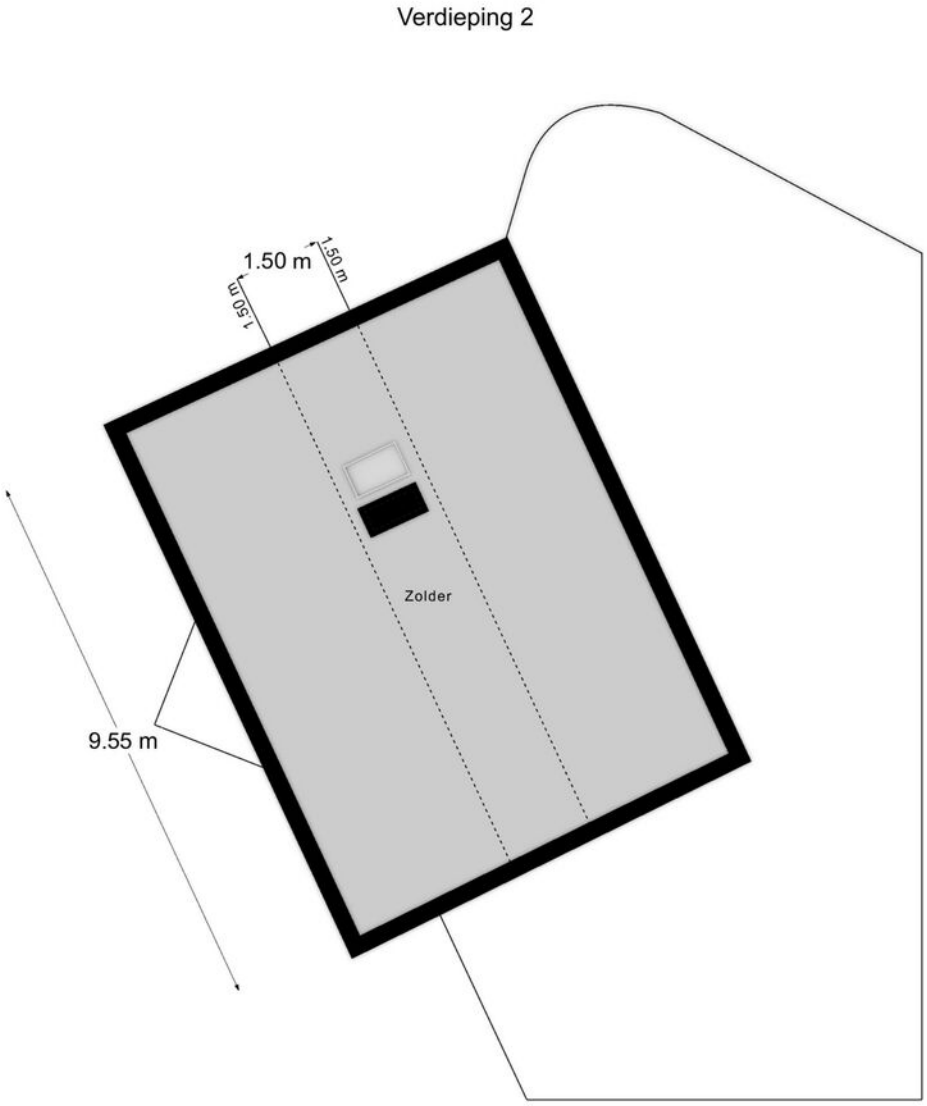


PLATTEGRONDEN

Eerste Verdieping



Tweede Verdieping

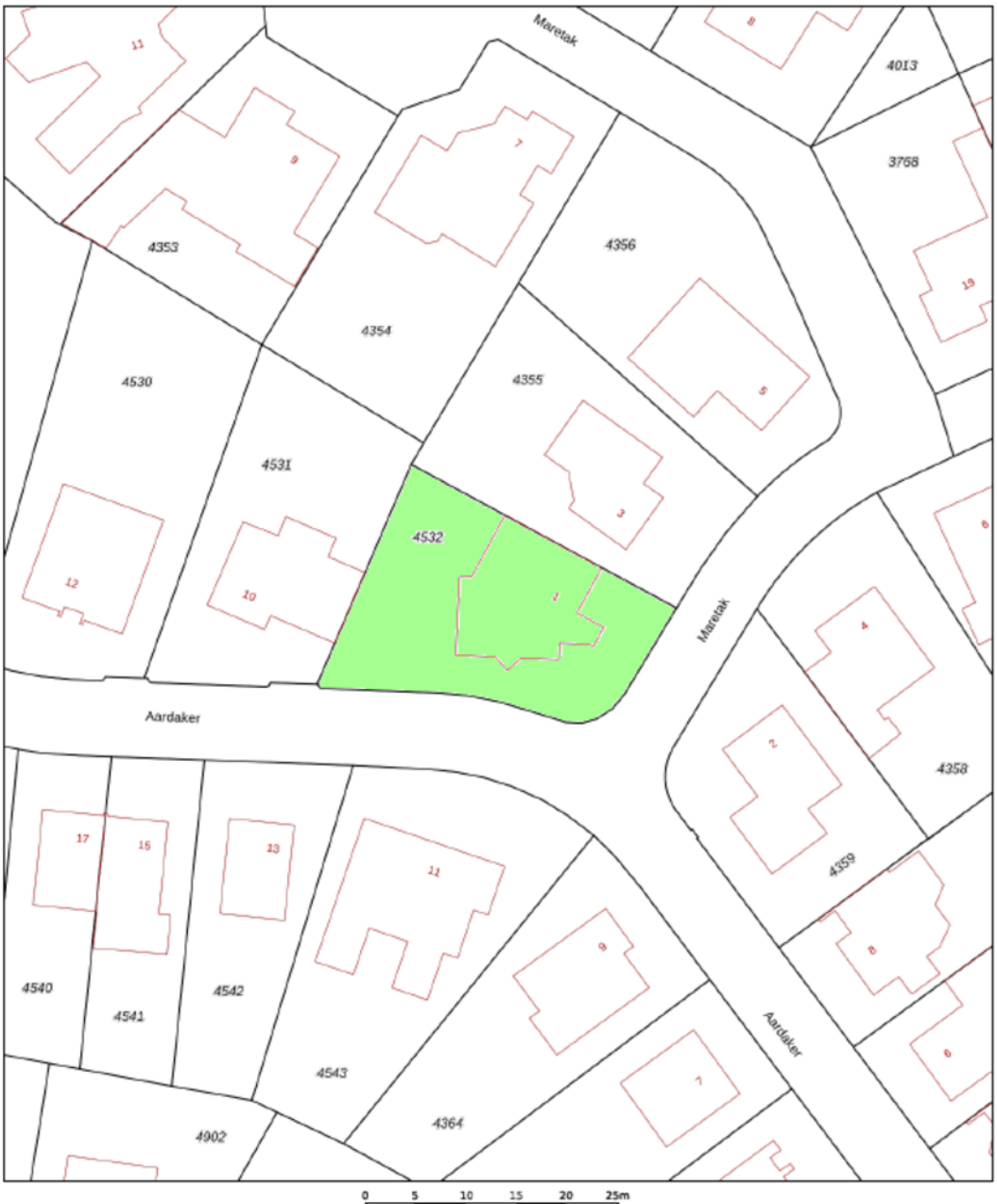


PLATTEGRONDEN

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maretak 1



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Gulpen
Sectie	A
Perceel	4532

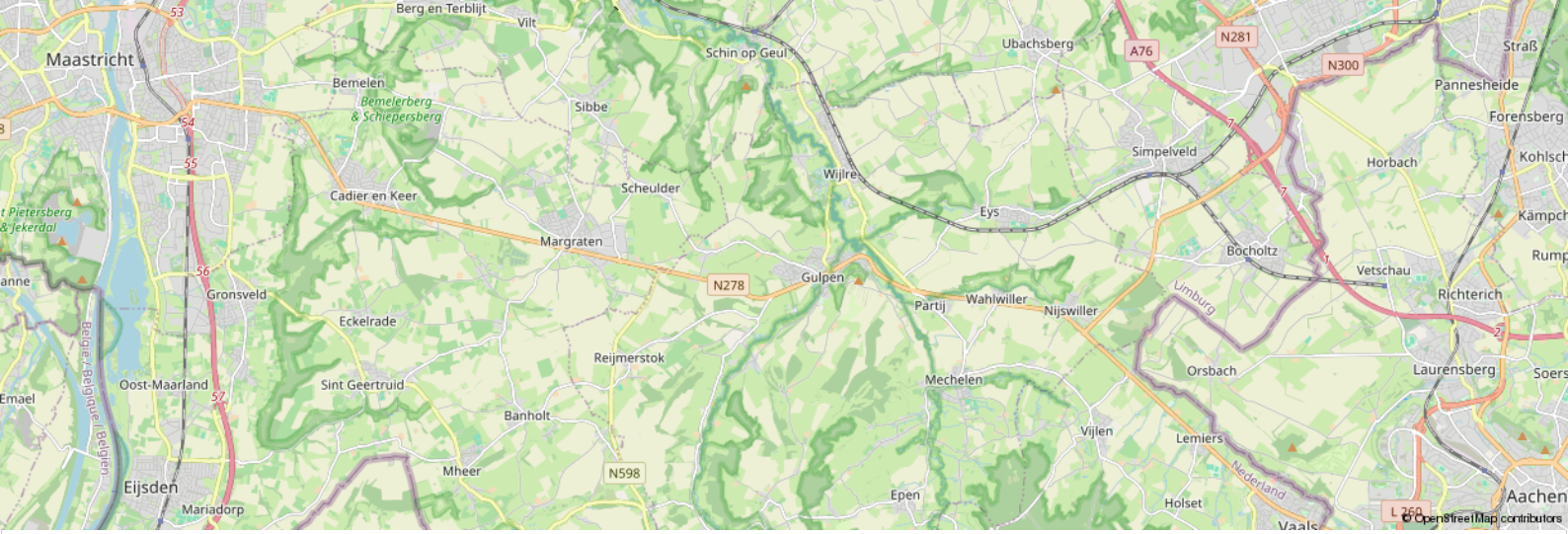
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

AANTEKENINGEN



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

DIENSTEN

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



DIONNE
makelaars

Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op

Vastgoed Ned.

dionnemakelaars.nl