



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Dokter Delissenstraat 13

6271 GG Gulpen

€ 460.000,- 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

Dokter Delissenstraat 13, 6271 GG Gulpen

Wat een heerlijke plek voor een gezin!

Aan de Dokter Delissenstraat 13 woon je in een populaire woonwijk van Gulpen, waar veel jonge gezinnen wonen, kinderen terecht kunnen bij het speeltuintje in de wijk en je zo naar het centrum loopt.

En het mooie is: aan de andere kant grenst de wijk aan de weilanden. Even wandelen, hardlopen of met de kinderen naar buiten? Binnen een paar minuten sta je midden in het groen.

Maar ook de woning zelf heeft veel te bieden. De echte eyecatcher vind je aan de achterzijde. Hier is in 2011 een royale aanbouw gerealiseerd die de begane grond compleet heeft veranderd.

De keuken werd een riante leefkeuken met grote glaspartijen, volop licht en ruimte voor een flinke eettafel.

Vanuit vrijwel iedere hoek kijk je de tuin in en via de pui stap je rechtstreeks naar buiten.



Onder de aansluitende overkapping zit je bovendien heerlijk beschut.

Aan de voorzijde ligt de ruime woonkamer, waardoor er over de volledige lengte van de woning een royale leefruimte ontstaat.

De begane grond is modern en strak afgewerkt, heeft een mooie donkere tegelvloer en is volledig voorzien van vloerverwarming.

Het is precies zo'n indeling waarbij koken, eten, spelen en ontspannen ieder hun eigen plek hebben, zonder dat het contact met elkaar verloren gaat.

Ook boven is deze woning helemaal ingesteld op een gezin. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en de badkamer aanwezig.

De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping, waar dankzij de in 2008 geplaatste dakkapel een volwaardige vierde slaapkamer is gecreëerd.

En met een aangebouwde garage met bergzolder is er ook aan praktische ruimte geen gebrek.

Een verrassend ruim en verzorgd gezinshuis, met vier slaapkamers, een fantastische leefkeuken, garage en fijne tuin.

En dat allemaal op een plek waar het centrum én het Limburgse groen binnen handbereik liggen.

De Dokter Delissenstraat ligt in een geliefde woonwijk van Gulpen die bij uitstek geschikt is voor jonge gezinnen.

Er wonen veel gezinnen met kinderen en in de wijk is een speeltuintje aanwezig. Het centrum van Gulpen ligt op loopafstand, waardoor je voor de dagelijkse boodschappen, winkels en horeca de auto gemakkelijk kunt laten staan.

Juist de combinatie met het buitengebied maakt deze locatie extra aantrekkelijk.

De wijk grenst aan de weilanden en vanuit huis wandel je zo het Zuid-Limburgse landschap in.

Een rondje met de hond, een wandeling na het eten of op de fiets de heuvels in: het groen begint hier praktisch aan het einde van de straat.

Zo woon je rustig en kindvriendelijk, met het levendige centrum van Gulpen dichtbij én het Heuvelland als achtertuin.



Vervolg

Gulpen vormt het kloppend 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 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 in alle soorten en maten, 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

Voorzien van kunststoffen kozijnen met HR++ glas, de voordeur heeft HR++ +glas.

HR combi Cv installatie, Nefit Trendline, installatiejaar 2013, eigendom.

Vloerverwarming over de gehele begane grond.

Er is een dakkapel geplaatst aan de achterzijde in 2008.

In 2011 is de aanbouw op de begane grond gerealiseerd waardoor er een royale leefkeuken is ontstaan en een fijn overdekt terras.

Het dak is extra geïsoleerd in 2011.

Aanvaarding in overleg.



Globale indeling

Begane grond

Entree aan de zijkant van de woning. In de hal bevinden zich de toiletruimte met staand closet en fontein, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal bereik je de woonkamer aan de voorzijde. Een ruime zithoek met grote raampartijen en volop mogelijkheden voor een royale bankopstelling. De woonkamer loopt door richting het eetgedeelte en de keuken, waardoor een lange en open leefruimte ontstaat.

En dan de achterzijde: hier laat deze woning zich van zijn mooiste kant zien. De in 2011 gerealiseerde aanbouw biedt plaats aan een royale leefkeuken en eethoek. Grote glaspartijen met schuifpui én een enkele deur over vrijwel de volle breedte en hoogte zorgen voor veel daglicht en halen de tuin echt naar binnen. Er is volop ruimte voor een grote eettafel, waardoor dit zonder twijfel de plek is waar het dagelijkse gezinsleven zich afspeelt.

De moderne keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad en beschikt over veel kast- en werkruimte en diverse inbouwapparatuur zoals 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, stoomoven, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. De donkere tegelvloer loopt door over de gehele begane grond en is voorzien van vloerverwarming.

Vanuit de leefkeuken is de achtertuin direct bereikbaar. Aansluitend aan de woning bevindt zich een overkapping, waardoor je ook bij minder perfect weer prettig buiten kunt zitten en droog naar de garage kunt lopen.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich de aangebouwde garage. Deze biedt niet alleen praktische stallings- en bergruimte, maar beschikt tevens over een bergzolder en is voorzien van een tegelvloer en automatische sectionaalpoort.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De drie slaapkamers verschillen in formaat en bieden daarmee volop mogelijkheden voor een gezin. Naast een ruime hoofdslaapkamer zijn er twee kamers die uitstekend dienst kunnen doen als kinder-, werk- of logeerkamer. Alle slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een laminaatvloer.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad met douchevoorziening, wastafel en toilet.



Vervolg

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Hier bevindt zich de vierde slaapkamer. Door de dakkapel aan de achterzijde is extra ruimte en daglicht gecreëerd, waardoor deze verdieping veel meer is dan alleen een zolder.

De kamer is ruim genoeg voor een combinatie van slapen, studeren of werken en beschikt over praktische bergruimte onder de schuine dakvlakken en in de kasten. Deze kamer is afgewerkt met een PVC vloer, eveneens bevindt zich hier de CV ruimte. Daarmee is dit een fijne extra verdieping die met een opgroeiend gezin uitstekend van pas komt.

Kenmerken

Soort woning	EENGEZINSWONING
Type woning	GESCHAKELDETWEEONDEREENKAP
Bouwjaar	1989
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	230m ²
Woonoppervlakte	128m ²
Verwarming	HR combi Cv installatie, Nefit Trendline, installatiejaar 2013, eigendom vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, hrglass
Energie label	B



**De begane
grond is
modern en
strak
afgewerkt**



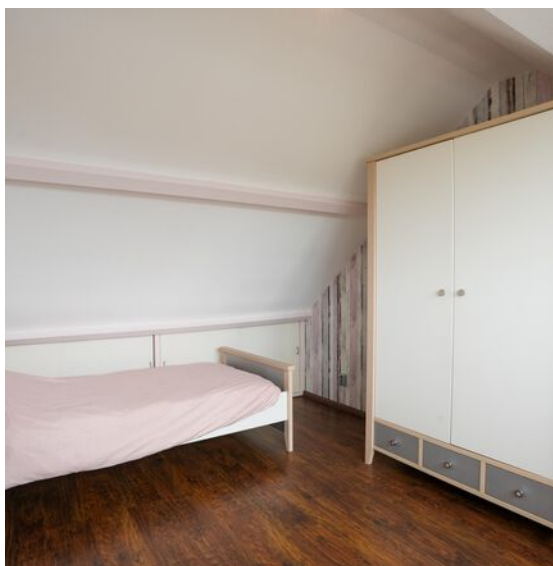








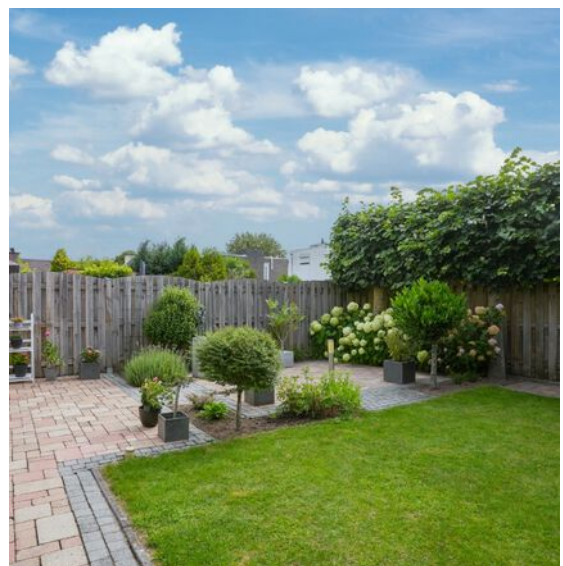










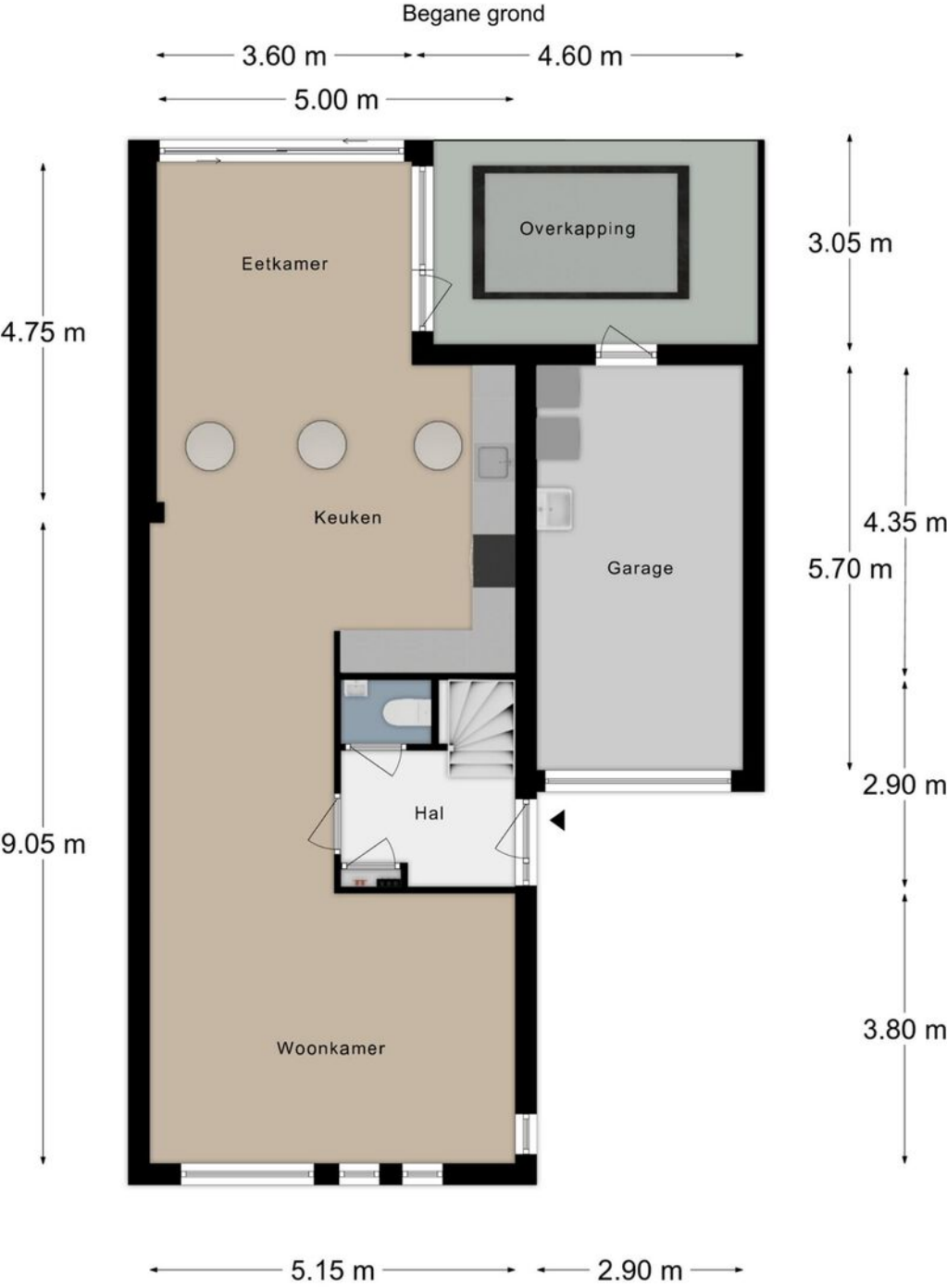




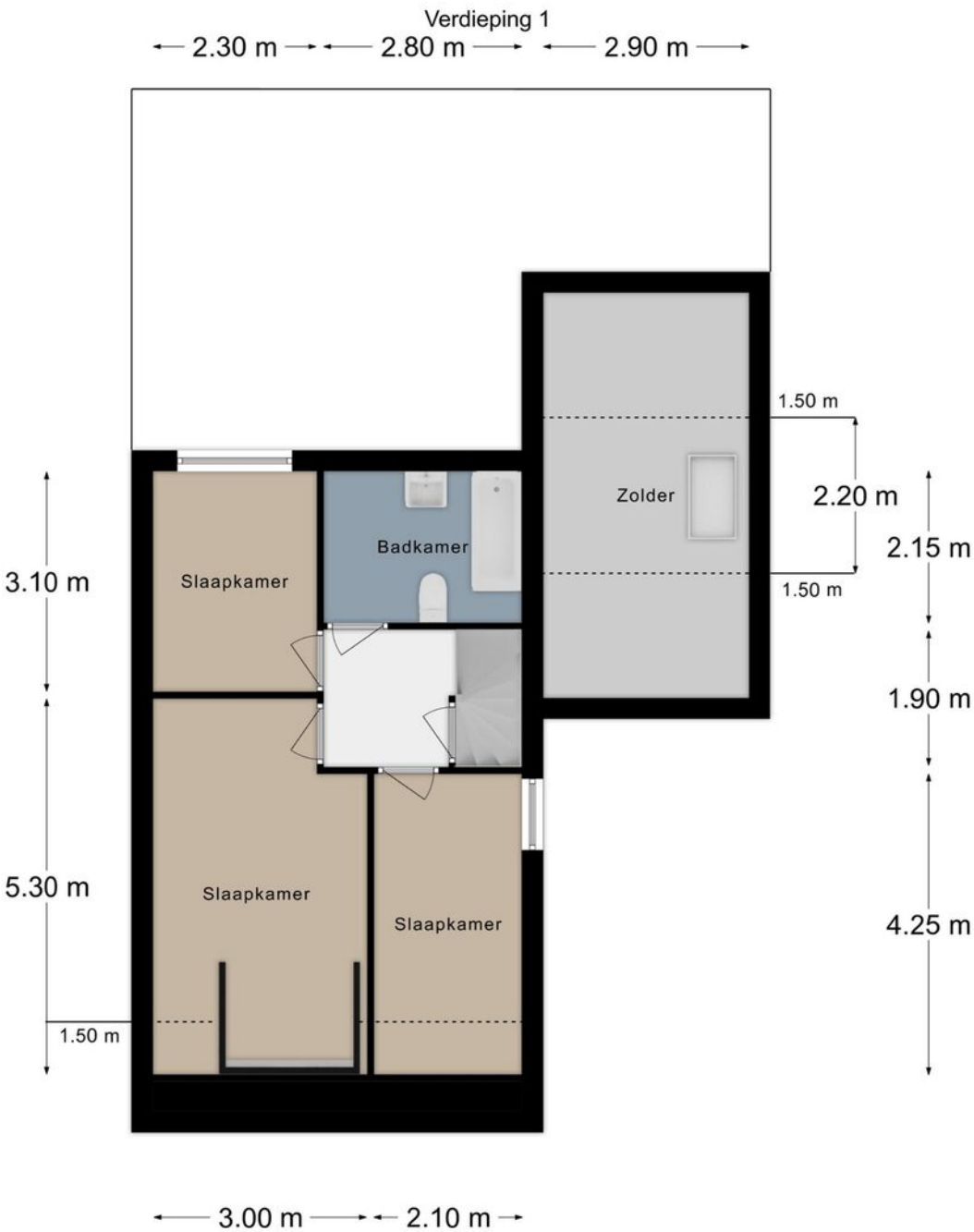


Plattegronden

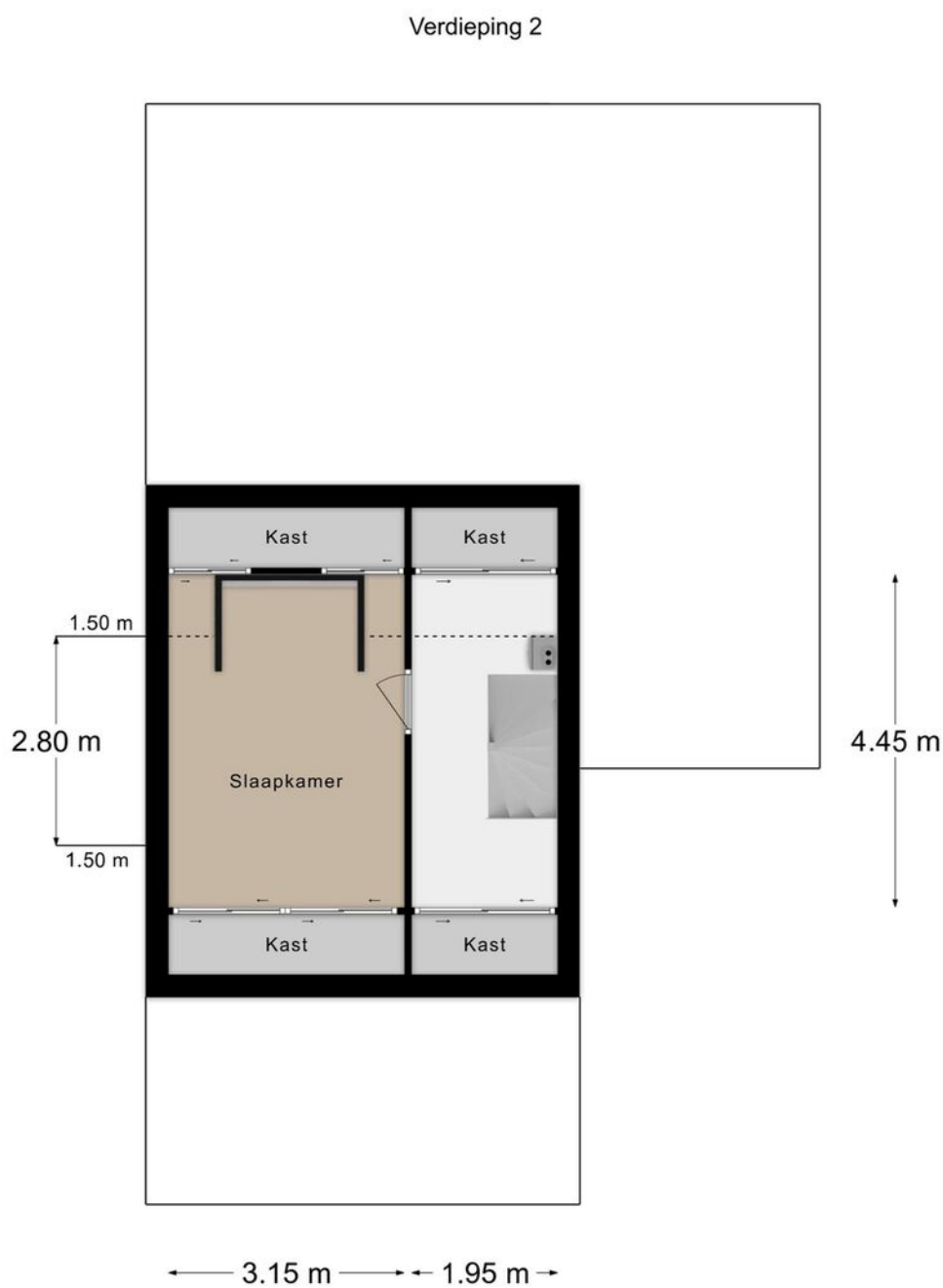
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



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