



Kiebeukel 35
6271 BH Gulpen

Prijs:
€ 695.000

Kenmerken

Algemene informatie

Adres	Kiebeukel 35 - 6271 BH Gulpen
Type	Woning, Standaard
Beschikbaar vanaf	In overleg
Bouwjaar	1980
Perceel oppervlakte	1470 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	210 m ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	88 m ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	44 m ²
Bruto-inhoud	1050 m ³
Prijs	€ 695.000

Kadastrale informatie

Kadastrale gemeente	Gulpen
Sectie-Perceel	A-5089-

Bouwkundig

Kozijnen	Hardhout, Kunststof
Beglazing	Dubbel
Verwarming	CV-ketel, Gas
Bouwjaar CV-ketel	
Warm water	Gas, Combiketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie
Energielabel	C

Uitrusting

Indeling

Aantal woonlagen	3 en een kelder
Slaapkamers:	6
Badkamers:	2

Garage(s):	1
Parkeerplaats(en):	1
Tuin oriëntatie:	Zuid-Oost
Kelder:	63 m ²

Aan de rustige Kiebeukel in Gulpen ligt deze ruime, degelijk gebouwde vrijstaande woning. Met een totale woonoppervlakte van maar liefst ca. 210m² biedt de woning volop leefruimte. U beschikt hier over zes (!) slaapkamers, twee badkamers, een royale open woon- en eetkamer, een gesloten keuken, praktische kelderruimte, inpandige garage én een riante groene tuin met zonnig terras. Dankzij de veelzijdigheid en indeling is dit een woning met mogelijkheden voor groot gezin, werken aan huis of combineren van wonen en hobby. Een buitenkans voor wie ruimte en karakter zoekt op een prachtige locatie in de oude dorpskern.

Het gehele object is eenvoudig uitgevoerd en leent goed zich voor modernisering eventueel in combinatie met verduurzaming.

De woning is gelegen in een rustige en groene woonomgeving, op loopafstand van het centrum. Op korte afstand vindt u alle voorzieningen zoals supermarkten, winkels en horecagelegenheden. Voor gezinnen zijn er basisscholen, een middelbare school en sportclubs op fietsafstand aanwezig. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld: bushaltes bevinden zich in de nabije omgeving, waardoor u eenvoudig verbinding heeft met onder andere Maastricht en Heerlen. Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen bent u bovendien snel onderweg richting de A2 of A79. Dit maakt de ligging ideaal voor zowel lokaal wonen als forenzen die elders werken.

Entree:

Een uitnodigende entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning, waar ook de oprit en de garage zijn gesitueerd. Binnengekomen in de hal ervaart u direct de ruimte en overzichtelijkheid van de woning. De hal biedt toegang tot alle vertrekken op de begane grond en is groot genoeg om een kapstok en opbergmeubel te plaatsen, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimte.

Woonkamer:

De lichte woonkamer vormt het hart van de begane grond. Dankzij de open indeling en grote raampartijen is er veel daglichttoetreding, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel. Het is een fijne plek waar u zowel kunt ontspannen bij de sfeervolle haard als gezellig tafelen met vrienden en familie. Via schuifdeuren bereikt u bovendien direct de tuin, wat binnen en buiten naadloos met elkaar verbindt.

Keuken:

Een gesloten keuken grenst aan de eetkamer en biedt volop mogelijkheden. De keuken is uitgerust met een langwerpige aanrecht, gasfornuis met afzuigkap, spoelbak, oven en vaatwasmachine. Hoewel de ruimte functioneel en praktisch is ingericht, biedt deze ook mogelijkheden tot modernisering en aanpassing naar eigen smaak.

Bijkeuken:

Een praktische bijkeuken bevindt zich direct naast de keuken. Hier treft u de aansluitingen voor het witgoed en extra bergruimte, wat zorgt voor een opgeruimd geheel en meer gebruiksgemak in het dagelijkse leven.

Kantoor/werkkamer:

Een extra kamer op de begane grond maakt de woning bijzonder veelzijdig. Deze ruimte is dankzij de lichtinval aangenaam en kan zowel dienen als kantoor, slaapruijnte, werk- of hobbykamer.

1e verdieping:

Een vaste trap in de hal leidt naar de eerste verdieping, waar u vier ruime slaapkamers en twee badkamers aantreft. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor een groot gezin of logés, met alle comfort binnen handbereik.

Slaapkamers:

De slaapkamers liggen rondom de overloop en zijn ruim genoeg voor een bed, bureau of kast. Dankzij de grote ramen hebben

de kamers veel lichtinval. Eén van de slaapkamers beschikt bovendien over een aangrenzende bergruimte (onder het schuine dak).

Sanitair:

Beide badkamers zijn volledig betegeld en voorzien van een ruime inloopdouche, wastafel en spiegel. Eén badkamer beschikt daarnaast over een toilet.

2e verdieping:

Een vaste trap brengt u naar de tweede verdieping, waar zich nog twee slaapkamers en een berging (onder het schuine dak) bevinden. Dit maakt de woning extra geschikt voor grotere gezinnen of voor wie graag meerdere werk- of hobbyruimtes tot zijn beschikking heeft.

Slaapkamers:

De slaapkamers bevinden zich aan weerszijden van de overloop en beschikken over voldoende stahoogte, ondanks de schuine wanden. Ook hier zorgen de ramen voor een prettige lichtinval. De kamers zijn veelzijdig in te richten en daardoor ideaal als extra slaapkamers, kantoor of creatieve werkplek.

Kelder:

Een karakteristieke gewelfde kelderruimte bevindt zich onder de woning. Deze leent zich perfect als wijnkelder, provisieruimte of extra opslag. Dankzij het authentieke karakter geeft de kelder bovendien een charmante aanvulling op de woning. Van hieruit is de achtertuin eveneens bereikbaar.

Buitenruimte:

Het hoogtepunt van de woning is ongetwijfeld de riante en groene achtertuin. Grenzend aan de achterzijde van de woning heeft u een groot terras, waar gemakkelijk een eettafel of loungeset kan worden geplaatst. Het overige deel bestaat uit weelderig groen, wat zorgt voor een rustige en natuurlijke sfeer. Achter in de tuin bevindt zich een praktische broeikas. Een heerlijke plek om in de zomer te genieten van zon en privacy.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning met karakter aan de Kiebeukel in Gulpen
- Maar liefst 6 slaapkamers en 2 badkamers
- Woonoppervlakte van ca. 210 m²
- Royale open woonkamer met haard en schuifdeuren naar de tuin
- Gesloten keuken met gedateerde aanrechtcombinatie voorzien van diverse inbouwapparatuur
- Praktische bijkeuken en 2 ruime kelders
- Kantoor-/werkkamer aanwezig op de begane grond
- Twee verdiepingen met meerdere multifunctionele slaapkamers
- Garage en eigen oprit
- Riante achtertuin met zonnig terras, broeikas en achterom
- Rustige ligging nabij scholen, sportclubs, winkels en openbaar vervoer
- Goede verbinding naar Maastricht, Heerlen en de A2/A79







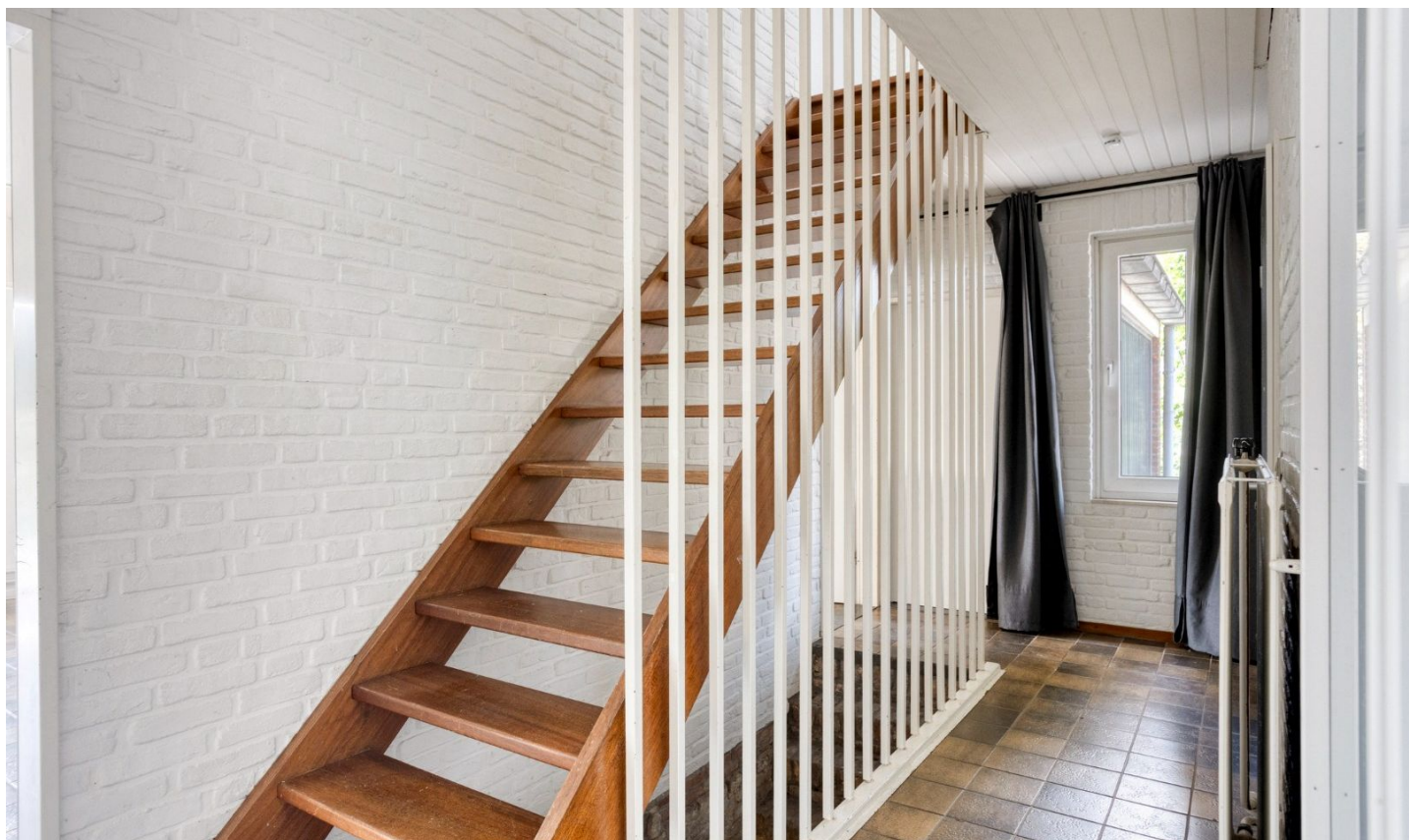


Nieuwsgierig naar de verkoopwaarde van je eigen woning.....?

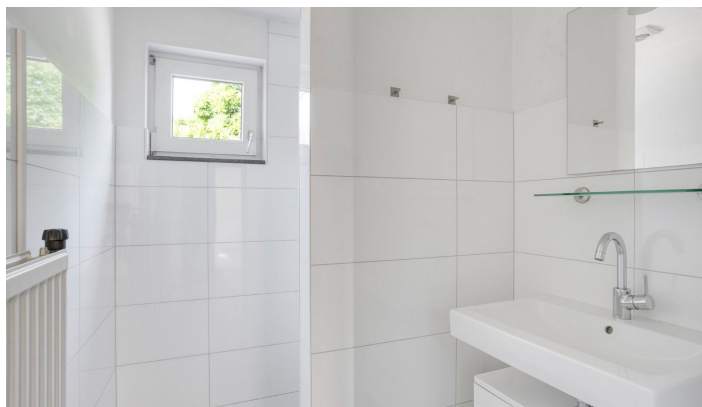
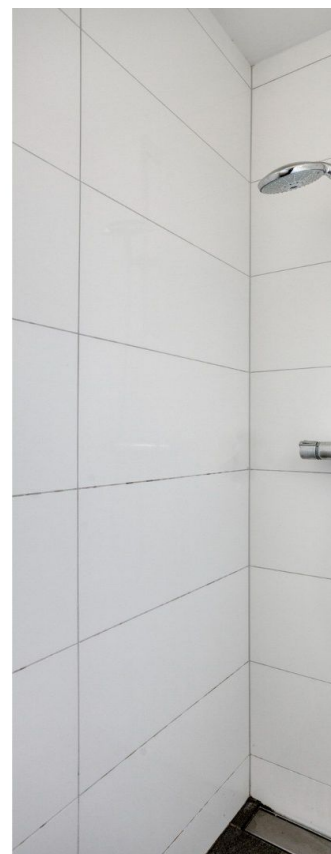
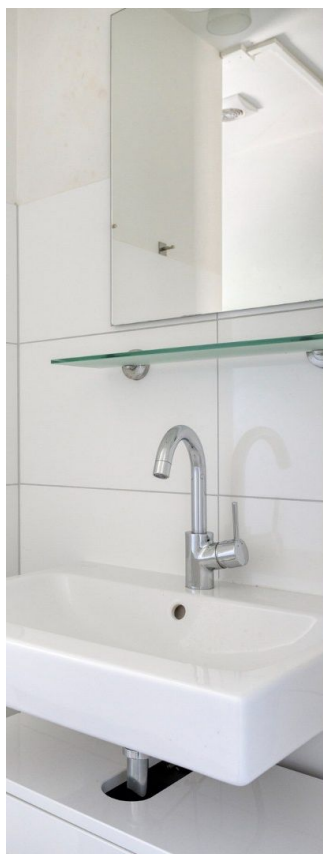
Of behoefte aan een vrijblijvend hypotheekgesprek.....?

Maak dan een afspraak via ons kantoor!



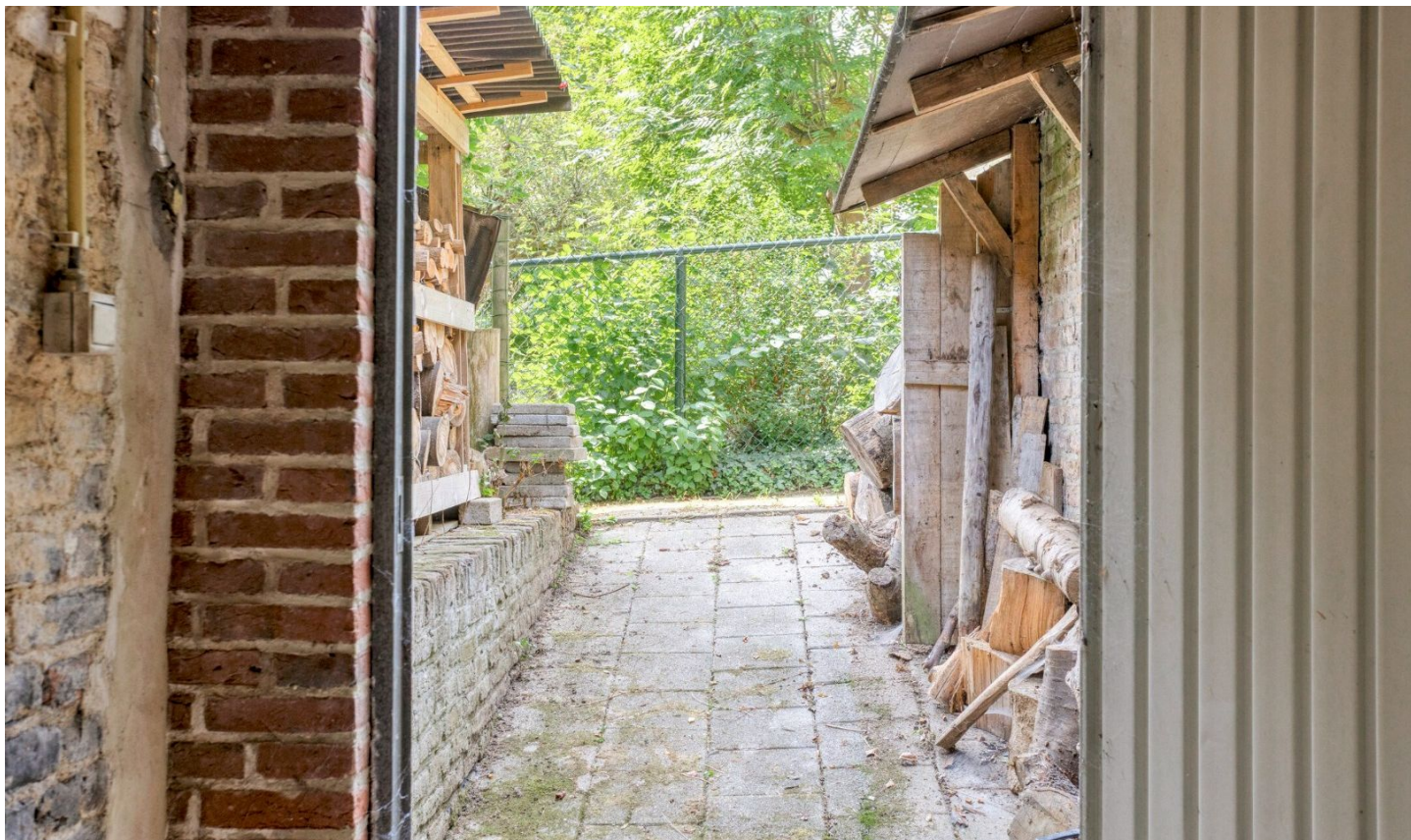






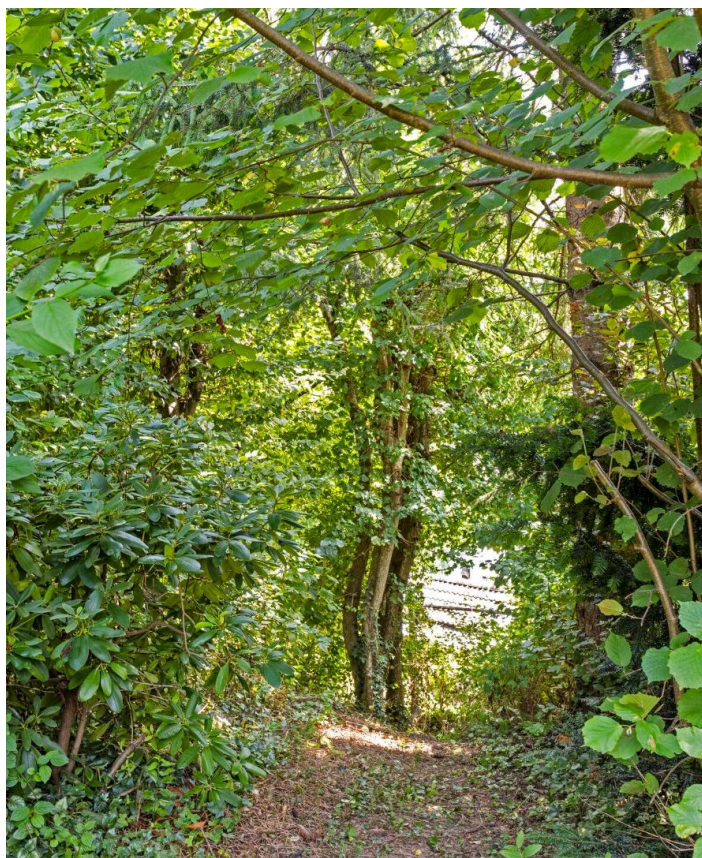


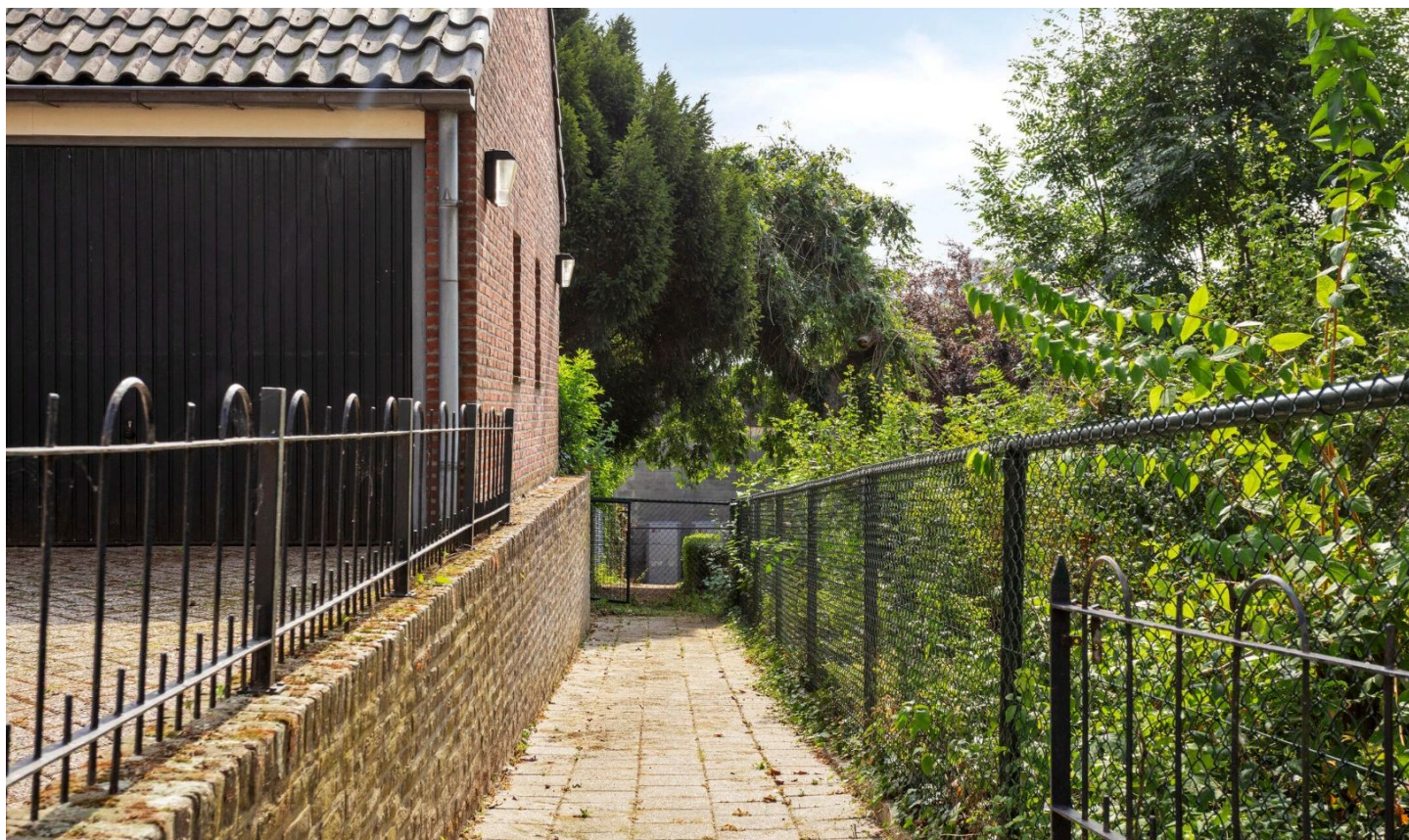




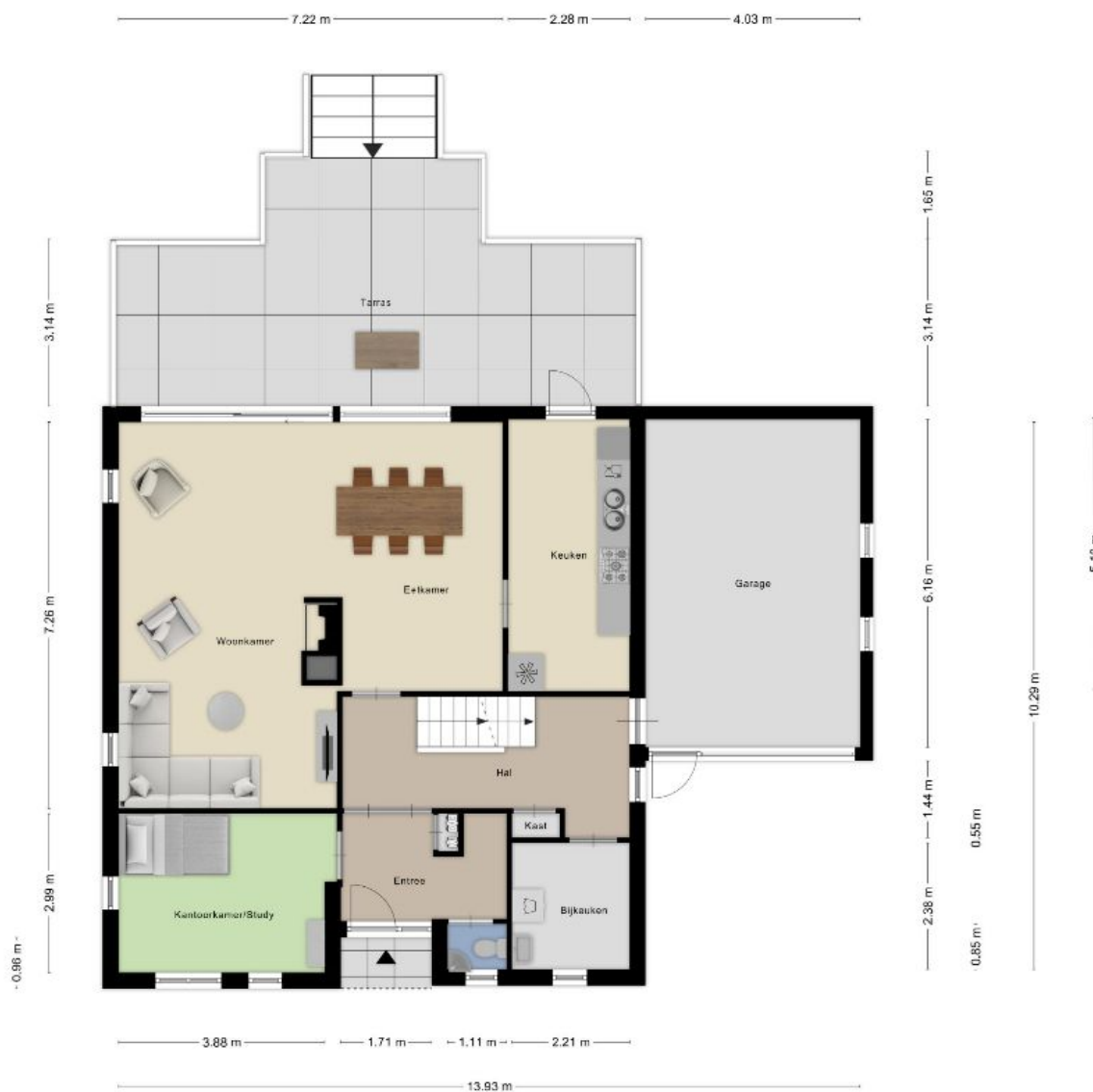








Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zlaber www.zlaber.nl

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

Omschrijving	Gaat mee	N.V.T.	Blijft achter	Overname
tuinaanleg, (sier)bestrating, beplantingen	☐	☐	☒	☐
vijver met toebehoren	☐	☒	☐	☐
erfafscheiding, pergola's, tuinschermen	☐	☐	☒	☐
tuinhuisje, buitenberging	☐	☒	☐	☐
plantenkas, broeikas	☐	☒	☐	☐
bewateringssysteem	☐	☒	☐	☐
vlaggenmast	☐	☒	☐	☐
voet droogmolen	☐	☒	☐	☐
buitenverlichting	☐	☐	☒	☐
tuinverlichting	☐	☒	☐	☐
(schotel)antenne	☐	☒	☐	☐
brievenbus	☐	☐	☒	☐
(voordeur-)bel en trafo	☐	☐	☒	☐
intercom	☐	☒	☐	☐
(veiligheids)sloten	☐	☐	☒	☐
alle sleutels	☐	☐	☒	☐
overig hang- en sluitwerk	☐	☐	☒	☐
alarminstallatie	☐	☒	☐	☐
CV-installatie met toebehoren, vulslangset	☐	☐	☒	☐
(klok)thermostaat	☐	☐	☒	☐
vloerverwarming	☐	☒	☐	☐
warmwatertoestellen				
close-in-boiler	☐	☐	☒	☐
geiser	☐	☒	☐	☐
boiler	☐	☒	☐	☐
c.v.-combiketel	☐	☐	☒	☐
(voorzet/inzet-) open haard met vuurkorf en aslade	☐	☐	☒	☐
kachels	☐	☒	☐	☐

Omschrijving	Gaat mee	N.V.T.	Blijft achter	Overname
mechanische afzuiginstallatie	☐	☒	☐	☐
airco-installatie	☐	☒	☐	☐
zonnepanelen incl. omvormer	☐	☒	☐	☐
warmtepomp	☐	☒	☐	☐
zonnecollectoren incl. zonneboiler	☐	☒	☐	☐
telefooncentrale	☐	☒	☐	☐
(huis)telefoontoestellen	☐	☒	☐	☐
telefoonaansluitpunt	☐	☐	☒	☐
alle isolatievoorzieningen, voorzetramen	☐	☐	☒	☐
(rol)luiken	☐	☒	☐	☐
zonwering buiten	☐	☒	☐	☐
schakelmateriaal	☐	☐	☒	☐
(licht)dimmers	☐	☒	☐	☐
inbouwverlichting	☐	☐	☒	☐
opbouwverlichting	☐	☐	☒	☐
gordijnrails	☐	☐	☒	☐
gordijnen	☐	☐	☒	☐
roldgordijnen	☐	☒	☐	☐
plissees	☐	☒	☐	☐
lamellen	☐	☒	☐	☐
(rol)horren	☐	☒	☐	☐
zonwering binnen (screens)	☐	☒	☐	☐
bekabeling en leidingen	☐	☐	☒	☐
tap- en stopkranen	☐	☐	☒	☐
wasmachinekraan (eventueel met beluchter)	☐	☐	☒	☐
veiligheidsschakelaar-wasautomaat	☐	☒	☐	☐
thermostaatkranen	☐	☒	☐	☐
badkameraccessoires , planchets, spiegels, kranen	☐	☐	☒	☐
badkamermeubel	☐	☒	☐	☐
douche-/badscherm	☐	☐	☒	☐
wastafels(s) met accessoires	☐	☐	☒	☐

Omschrijving	Gaat mee	N.V.T.	Blijft achter	Overname
wastafelverlichting	☐	☐	☒	☐
toilet met accessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☐	☐	☒	☐
keukenblok met onder- en bovenkasten, incl. verlichting	☐	☐	☒	☐
keuken(inbouw)apparatuur, nl.:				
koelkast	☐	☒	☐	☐
vrieskast	☐	☒	☐	☐
kookplaat (electrisch / gas / keramisch / inductie)	☐	☐	☒	☐
afzuigkap	☐	☐	☒	☐
oven (gas / electrisch / hetelucht / combi)	☐	☐	☒	☐
vaatwasmachine	☐	☐	☒	☐
(combi)magnetron	☐	☒	☐	☐
losse kasten	☐	☒	☐	☐
vaste wandkasten/muurkasten incl. legplanken	☐	☒	☐	☐
spiegelwanden	☐	☒	☐	☐
boeken-, legplanken	☐	☐	☒	☐
vloerbedekking	☐	☐	☒	☐
parketvloer	☐	☒	☐	☐
kurkvloer, laminaatvloer	☐	☐	☒	☐
vinylvloer	☐	☒	☐	☐
vensterbanken	☐	☐	☒	☐
zwembad met toebehoren, nl.:	☐	☒	☐	☐
sauna met toebehoren, nl.:	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
door derden beschikbaar gestelde zaken, behorend bij het object:				
vuilcontainer(s)	☐	☐	☒	☐
buitenbrievenbus	☐	☒	☐	☐
zaken die geen eigendom zijn, maar waarvan evt. lease-/huurkoop-/huurcontracten zijn over te nemen (keuken, open haard, c.v.-ketel, boiler, geiser, zonnepanelen, zonnecollectoren, kozijnen)	☐	☒	☐	☐

Belangrijke informatie

Interesse in dit pand?

Neem dan contact met ons op! Een bezichtiging is vrijblijvend en kan alleen via ons kantoor worden ingepland. Wij bezichtigen onze panden niet middels "open huizen" maar hebben persoonlijke bezichtigingen of maken gebruik van inloopmomenten. Bij een inloopmoment laten wij een aantal kijkers op afspraak tegelijkertijd kijken. Hierdoor borgen wij dat er persoonlijke aandacht is voor jou én je vragen. Tevens proberen wij je tegemoet te komen als er meerdere aanvragen zijn om te bezichtigen. Tot slot zouden wij het prettig vinden om na de bezichtiging een terugkoppeling te ontvangen ten aanzien van jouw bevindingen.

Je huidige huis verkopen?

Het verkopen van je eigen woning klinkt eenvoudiger dan dat het is. Uiteraard wil je er een goede prijs voor krijgen. Maar vaak speelt er ook een stuk emotie mee. Het huis waar je jarenlang lief en leed hebt gedeeld ga je verkopen. Daarvan zijn wij ons dan ook goed bewust. Wij verkopen graag je huis, maar alles in overleg met jou. Daarom is ons kantoor aangesloten bij de beroepsvereniging VastgoedPRO. Onze makelaars worden permanent getoetst op onze vakkennis, die wij uiteraard door bij- en nascholing ook op peil houden. Een onafhankelijk tuchtcollege ziet toe op het handelen van de leden en houdt hen tevens aan de Algemene Consumenten Voorwaarden, Gedragscode en Geschillenregeling.

Hypotheek

Droomhuis gevonden? Dan wil je natuurlijk ook graag weten of deze woning financieel haalbaar is?! Wij helpen je graag bij het beantwoorden van deze vraag. Ga daarom een kosteloos en vrijblijvend kennismakingsgesprek met ons aan. Gedurende dit gesprek kijken wij naar je financiële situatie en wat je ongeveer zou kunnen lenen. De kosten voor een officieel hypotheekadvies dat hieruit zou kunnen volgen worden uiteraard vooraf kenbaar gemaakt.

Verzekeringen

Indien je hét droomhuis gevonden hebt en ook nog blijkt dat het financieel haalbaar is, wil je natuurlijk ook zorgen dat het geheel goed verzekerd is. Ook hiervoor kun je bij ons terecht! Wij kijken graag naar de mogelijkheden om de nieuwe woning te verzekeren, maar helpen ook graag met het verzekeren van de inboedel, auto, fiets en alle andere verzekeringen. En indien uit het advies blijkt dat het handig is om over te stappen, dan helpen wij je daar uiteraard graag bij!

RegioBank

Je wilt graag een bank in de buurt. Om gewoon even binnen te lopen voor een vraag of een goed advies. Een kantoor om de hoek, met een Zelfstandig Adviseur die jou kent. Waar je alle geldzaken regelt zoals jij dat wilt. Dat vind je allemaal bij RegioBank.

Begrippen / voorwaarden

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Eventueel voordeel verrekening overdrachtsbelasting komt aan de verkoper toe.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke meldingsplicht, hetgeen inhoudt dat hij/zij de plicht heeft om eventuele gebreken te melden. Een kandidaat-koper heeft ook een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te onderzoeken (bijv. een bouwkundige keuring dan wel andere adviseurs raadplegen). Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk bijvoorbeeld aan de bouwkundige staat van het pand of fundering. Indien de woning ouder is dan 25 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe of nieuwe(re) woningen. In deze situatie zal dan een "oudersdomsclausule" in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Lijst van roerende zaken

Het is voor jou als koper natuurlijk van groot belang om te weten wat je precies koopt. Niet alle zaken in een onroerende zaak worden door de verkoper achterlaten. Er kunnen zaken zijn die worden meegenomen. Voorafgaande aan de verkoop wordt een lijst opgesteld met zaken die de verkoper meeneemt, die achterblijven of die tegen een bepaalde prijs kunnen worden overgenomen. Het is voor jou belangrijk om hiernaar te vragen voorafgaande aan een eventuele onderhandeling. Er kunnen namelijk tussentijds ook wijzigingen optreden in deze lijst. Wanneer je een bieding doet gaan wij uit van de lijst zoals deze is overhandigd, tenzij expliciet door jou anders is aangegeven.

Bod uitbrengen

Voordat je een bod uitbrengt verwachten wij dat je onderzoek hebt gedaan naar de aspecten die van belang kunnen zijn voor het doen van een aankoopbeslissing. Onder andere refereren wij hier naar een onderzoek ten aanzien van jouw financiële mogelijkheden en het vergaren van informatie bij de gemeente. Naast het benoemen van het bedrag zijn er ook andere zaken van belang waarover je ons dient over te informeren bij het doen van een bod:

- Mogelijke ontbindende voorwaarde(n), zoals bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud met/zonder Nationale Hypotheek Garantie of verkoop van je eigen woning;
- Datum van aanvaarding;
- Wens voor een bodemonderzoek;
- Wens voor een bouwkundig onderzoek;
- Aanvullende condities en voorwaarden.

De verkoper heeft het recht van gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens een model dat is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Eventuele voorbehouden die de koper wenst, worden alleen opgenomen als dit gedurende de onderhandelingen besproken is. Een koop is pas gesloten als de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt indien je als particulier voor zelfbewoning koopt. Koop je als belegger en ga je de woning exploiteren dan is een mondeling akkoord voldoende en is de koop gesloten. Let op, in het laatstgenoemde geval kan de verkoper van te voren bepaald hebben dat de koop ook in dat geval pas gesloten is ná ondertekening door alle partijen.

Bedenktijd

Koper (indien consument*) heeft gedurende 3 dagen, na de ter hand stelling van een kopie van de door koper en verkoper ondertekende koopovereenkomst, het recht de koopovereenkomst te ontbinden.

*Consument is een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van bedrijf of beroep en koopt voor eigen gebruik.

Inschrijving

Partijen hebben het recht, gezamenlijk of afzonderlijk, de koopakte door de notaris te laten inschrijven in de openbare registers. Inschrijving beschermt onder meer tegen latere vervreemding of bezwaren, een na de inschrijving ingeschreven beslag en een na de dag van inschrijving uitgesproken faillissement, surseance of schuldsanering.

Financiering

Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 6 weken na overeenstemming. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.

Waarborgsom / bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij verlangt verkoper van koper, indien de overdracht later dan 4 weken na datum overeenkomst plaatsvindt, een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke binnen 2 weken na definitieve overeenstemming* in handen van de notaris of diens bankrekening wordt gestort.

*Definitieve overeenstemming houdt in dat de bedenktijd en de termijnen van eventuele voorbehouden zijn verstreken.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende- en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten/plichten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Kosten Koper

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting (en indien van toepassing: omzetbelasting) die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

Notaris

Naar keuze kopende partij, tenzij nadrukkelijk anders vermeld.

Algemeen

Een persoonlijk advies, een goed product en een kantoor bij jou om de hoek. Dat vind je bij Voncken makelaardij o.g. en financiële dienstverlening. Wij kennen jou en de regio waar je woont. Op deze manier kunnen wij alle vragen beantwoorden met duidelijke oplossingen.

Je kunt bij ons terecht voor advies over verzekeringen en hypotheek. Wij adviseren particuliere en zakelijke klanten. Ook zijn wij specialist op het gebied van makelaardij o.g. (verkoop/verhuur/aankoop en taxaties) en bankzaken (Zelfstandig Adviseur van RegioBank).

Kortom, wij bieden een compleet pakket voor wat betreft (financiële) dienstverlening.

Ons kantoor heeft 2 vestigingen in het Heuvelland. Namelijk op uitstekende locaties in Gulpen en Vaals. Met inmiddels meer dan 40 jaar ervaring zorgen wij er mede voor dat wij je betrouwbare partner zijn met de benodigde kennis én kunde.

kennis met ons maken.....?

Eigenaar Edwin Crombach en zijn team nodigen u van harte uit voor een kop koffie!

