

Centraal
en uniek
gelegen



In centrum van Gulpen gelegen ruim
halfvrijstaand woonhuis met prachtig
uitzicht over het buitengebied

Burgemeester Teheuxweg 23

Gulpen



BOON
heuvelland makelaars



Gaat u mee
naar binnen?
Kijk snel
verder!

Welkom

Bij Boon Heuvelland Makelaars verbinden we unieke woningen met unieke mensen. Mensen die oog en oor hebben voor de unieke waarden en elementen van een karakteristieke woning. Karakteristieke woningen die een verhaal vertellen. In ons werkgebied in het Heuvelland zijn er talloze gebouwen zoals carréboerderijen, vakwerkhuisen of vrijstaande huizen op unieke locaties. Unieke vergezichten, woningen of bouwkvelds die door de eeuwen heen uiteenlopende bestemmingen hebben gehad. Die parels vind je bij Boon Heuvelland Makelaars. Wij kennen de plekjes, vertellen je graag die verhalen of gaan met je op zoek naar een woning die bij jouw verhaal past. Misschien een nieuw hoofdstuk in je eigen levensverhaal of een nieuwe bewoner die een hoofdstuk toevoegt aan het unieke pand. Op onze betrokken wijze gaan we op zoek naar die verbinding. We luisteren naar de verhalen en vertellen de verhalen die nodig zijn om de perfecte verkoop of aankoop te realiseren.



Jarco Meertens

jarco@boon-heuvelland.nl

+31 (0)6 24 72 85 98

Rijksweg 4
6271 AE Gulpen
+31(0)43 458 21 22
info@boon-heuvelland.nl

www.boon-heuvelland.nl

VBO: ons kwaliteitskeurmerk

Onze makelaars zijn lid van VBO, de een na grootste makelaarsvereniging van Nederland. Dat is voor u een kwaliteitsgarantie omdat we werken volgens een gedragscode en permanente educatie verzekerd is.



Kenmerken

Woonoppervlakte

146 m²

Perceeloppervlakte

395 m²

Inhoud

587 m³

Bouwjaar

1930

Aantal kamers

5 (waarvan 4 slaapkamers)

Energielabel

E

Ligging

in woonwijk, vrij uitzicht

Vraagprijs

€ 469.000 k.k.



Omschrijving

De bekende bierbrouwerij Gulpener en de oud-burgemeester Teheux van Gulpen zijn onlosmakelijk verbonden met deze prachtige jaren dertig woning in het centrum van Gulpen. Fons Teheux is de naamgever van deze straat, leunend tegen de Gulperberg. Het uitzicht aan de achterzijde is van ongekeerde schoonheid en geven je de indruk in het buitengebied te wonen, terwijl de winkels en andere voorzieningen maar een paar minuten lopen zijn. Deze woning heeft maar liefst vier slaapkamers, veel bergruimte, een garage, dakterras en een mooi aangelegde tuin. Als je de woning bewondert dan zie je geliefde jaren 30 elementen, waaronder glas in loodramen en paneeldeuren.

De locatie is fantastisch. Aan de achterzijde geniet je van het prachtige uitzicht en aan de voorzijde beleef je de dynamiek van het wonen in het hart van Gulpen. De supermarkten, winkels, speciaalzaken, restaurants en cafés zijn maar een paar minuten lopen. In Gulpen zijn basis-, middelbaar en speciaal onderwijs in ruime mate aanwezig, net als sportverenigingen en uitstekende openbaar vervoersverbindingen met Maastricht, Aken, Vaals en Parkstad.



Magnifiek
uitzicht over
buitengebied

Begane grond

De entree heeft een fraaie, karakteristieke uitstraling en is de eerste kennismaking met deze jaren dertig woning. Vanuit de vestibule is de ruime ontvangsthal te bereiken, met de bordestrap en een kleurrijk glas in loodraam in de zijgevel. Rechts in de hal is de ruime toiletruimte met fonteintje en achter een van de paneeldeuren is een trap naar de wijn-/provisiekelder.

Grote ramen aan de voor- en achterzijde zorgen voor fraai lichtinval en uitzicht in de woonkamer. Openslaande deuren geven toegang tot de achtertuin en bij het zitgedeelte trekt de schouw met brede sierhaard direct de aandacht. In de woonkamer ligt een stijlvolle parketvloer en de muren zijn, net als het plafond, gestuct.

Vanuit de hal en woonkamer is de keuken te bereiken, die in verbinding met de bijkeuken staat. In de keuken staat een lichte wandopstelling met diverse inbouwapparatuur en de bijkeuken kan deels als wasruimte worden gebruikt.



Woonkamer
met veel
lichtinval





Keuken met diverse inbouw-apparatuur



1e Verdieping

Dit fantastische huis heeft een eerste verdieping van royaal formaat. Aan de overloop grenzen drie slaapkamers, de badkamer en is de vaste trap naar de tweede verdieping. Vergeet niet het kleurrijke glas in loodraam bij de trap te bewonderen, die volop de charme van de jaren dertig etaleert. Iedere dag wakker worden met schilderachtig uitzicht is mogelijk als u de slaapkamer aan de achterzijde als master bedroom gaat gebruiken. Deze slaapkamer heeft niet alleen een inbouwkast, maar ook een vaste wastafel. Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers met een inbouwkast. De badkamer is ingedeeld met een douche, dubbel wastafelmeubel, een grote spiegel en een wandcloset.

2e Verdieping

Volg de vaste trap naar de tweede verdieping, waar u als eerste op de overloop komt. Hier ziet u drie fraaie paneeldeuren, waarvan twee toegang geven tot bergruimte in de schuinen van het dak. Aansluitend is de vierde slaapkamer met een wastafel, een dakkapel aan de achterzijde en een diepe berging met dakraam aan de voorzijde. Geniet van het schilderachtige uitzicht naar de Gulperberg met het bekende Maria Monument.

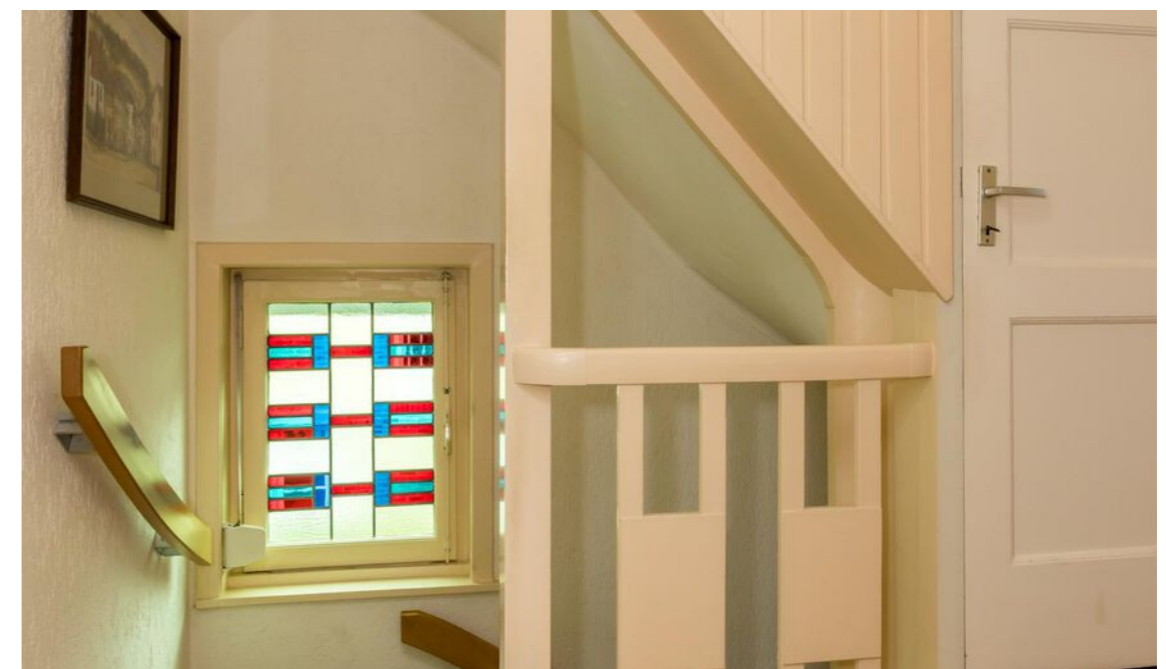
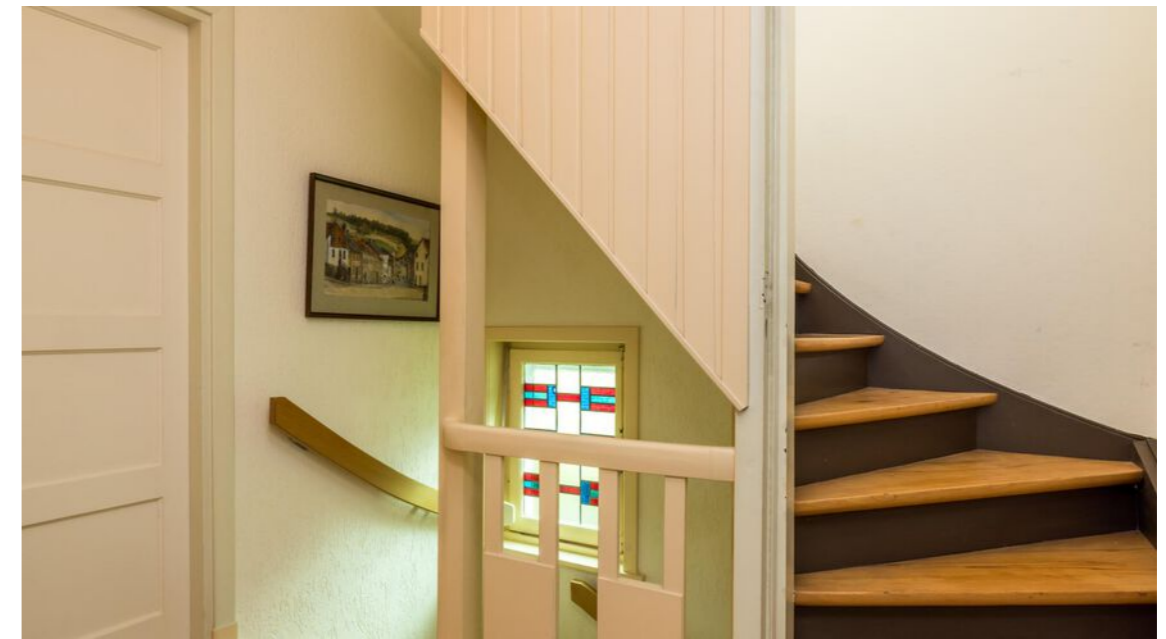


Master
bedroom met
fraai uitzicht





Authentieke
glas-in-lood
ramen





Ruime
zolder
verdieping



Exterieur

Aan de voorzijde, op straatniveau, bevindt zich een van buitenaf bereikbare garage van circa 24 m². In de hoek van de achtertuin staat een houten berging voor het tuingereedschap.

Deze fantastische woning heeft een goed onderhouden voor-, zij- en achtertuin met gevarieerde beplanting en een groot gazon. Ook heeft u de beschikking over een ruim terras aan de voorzijde, op het dak van de garage. Hier geniet u volop van de zon en het uitzicht naar het dynamische dorpscentrum van Gulpen.

De diepe achtertuin is verdeeld over verschillende niveaus en grenst aan de achterzijde aan percelen met de bestemming 'agrarisch met waarden'. In de achtertuin heeft u de beschikking over een terras en groenblijvende hagen die voor veel privacy zorgen



Diepe
achtertuin

Bijzonderheden

- Bestemming 'Wonen -1, dubbel bestemming 'Waarde-Cultuurhistorie';
- Geregistreerd op de gemeentelijke lijst van 'karakteristieke panden';
- De achtergelegen percelen liggen in het buitengebied en hebben de bestemming 'agrarisch met waarden', waardoor vrijheid gegarandeerd blijft;
- Fraaie jaren dertig architectuur op een toplocatie gelegen;
- Houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing;
- De glas-in-lood ramen zijn voorzien van rolluiken.

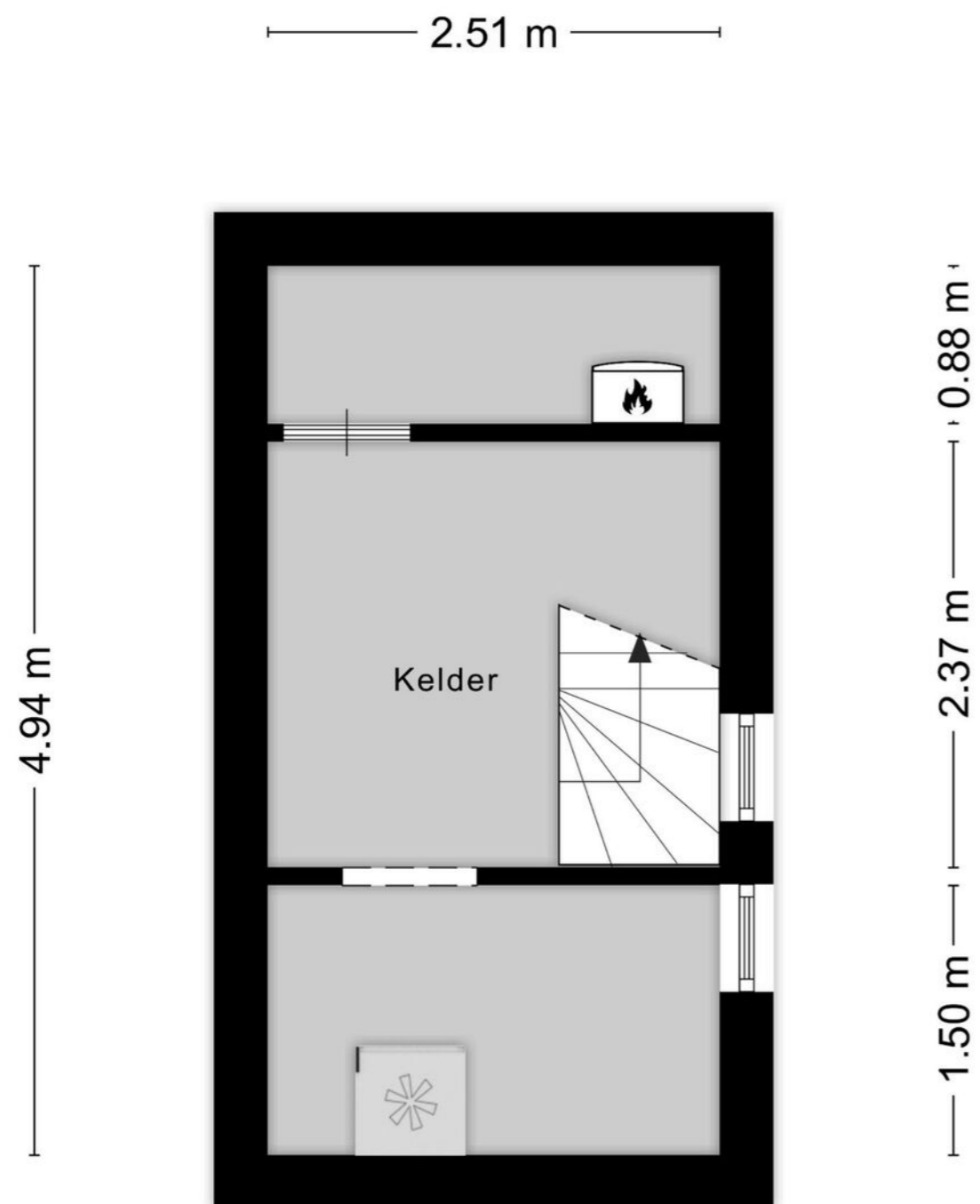




Uitzicht op het buitengebied



Kelder



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

Begane grond



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

Eerste verdieping

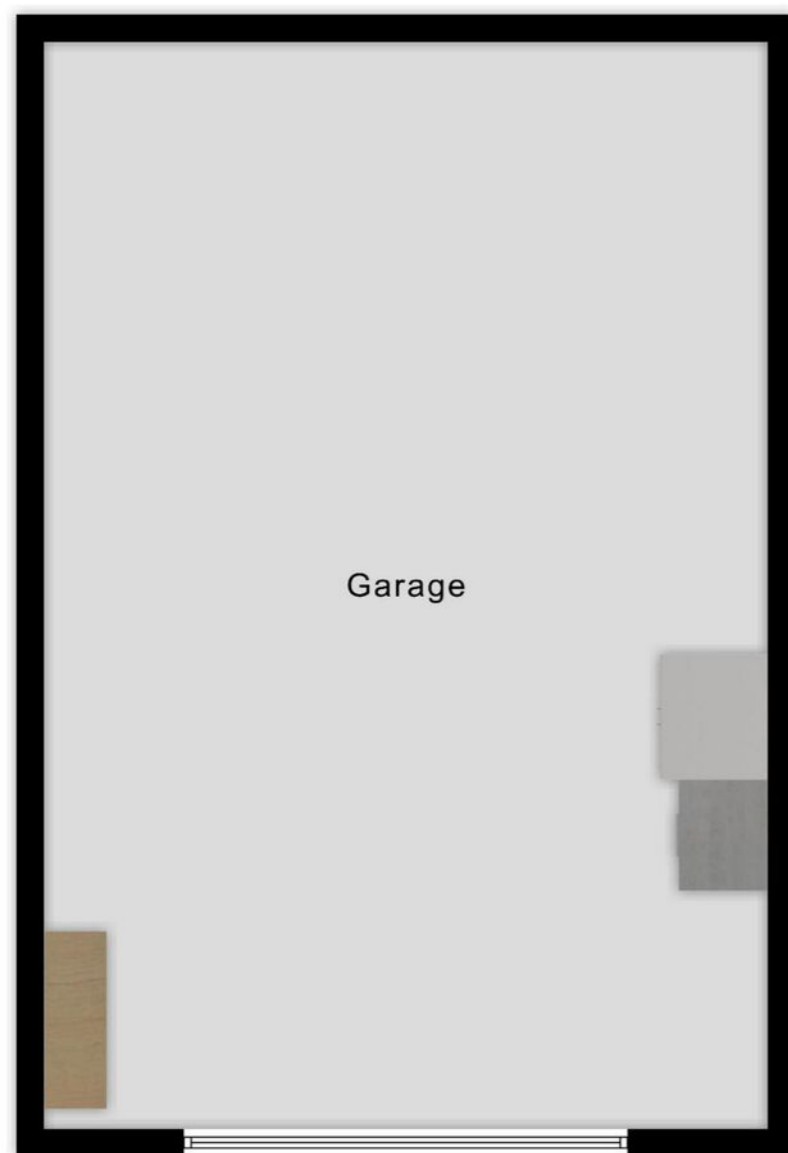


Tweede verdieping



Garage

4.00 m



6.01 m

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

Berging

2.55 m



3.04 m

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

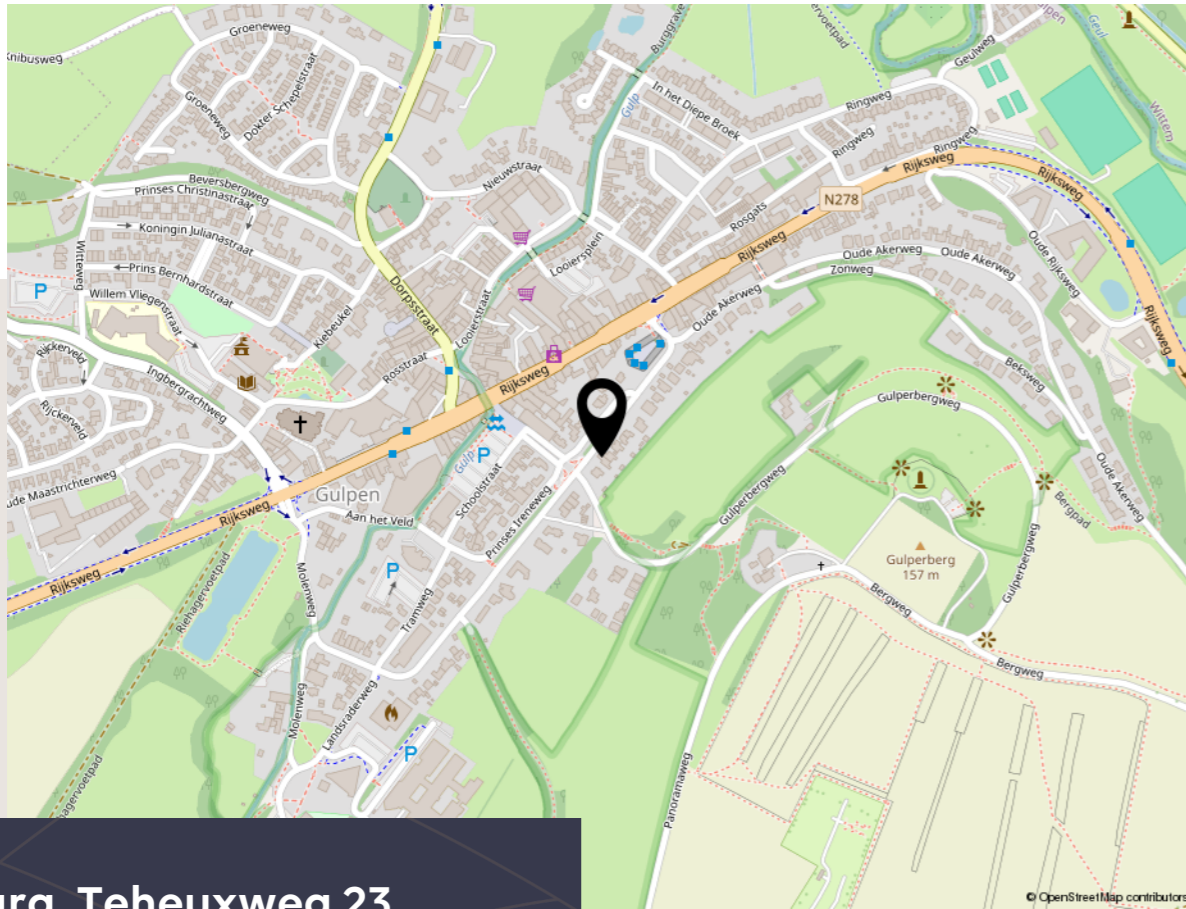
Begane grond met tuin



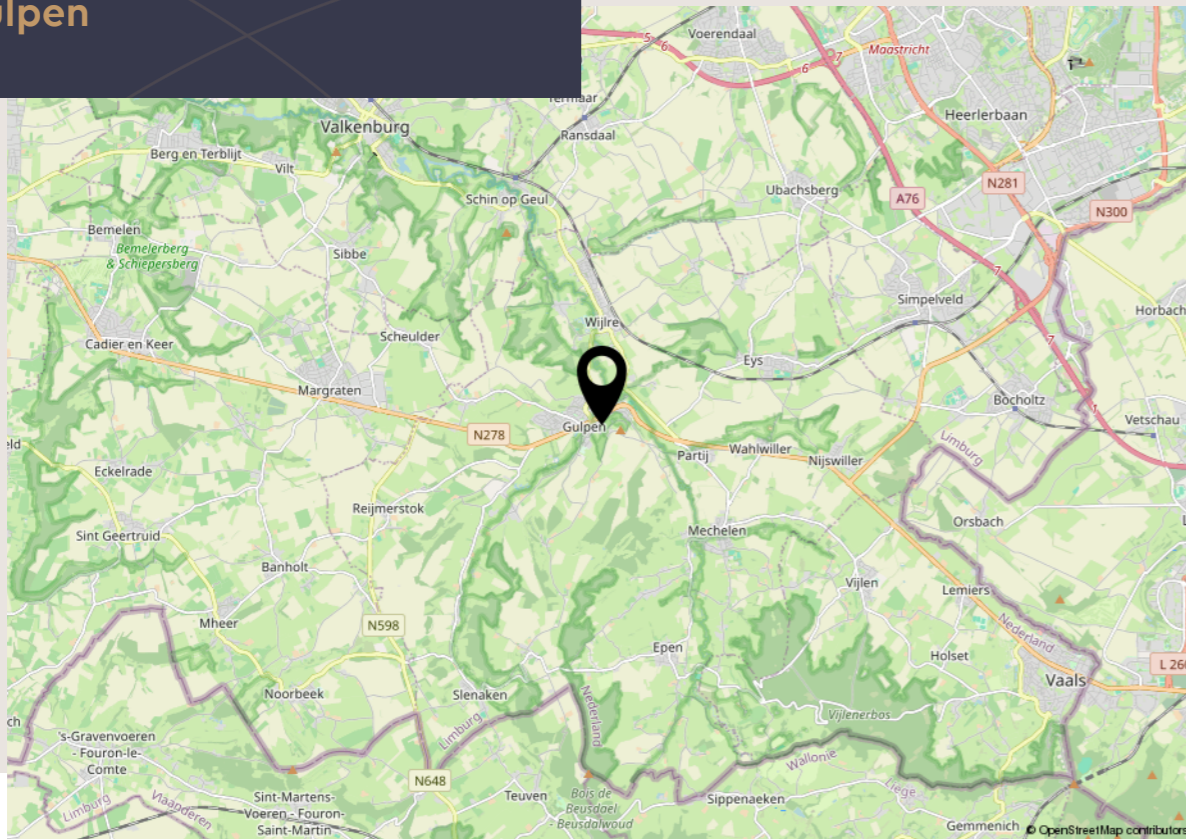
Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Burg. Teheuxweg 23
Gulpen



Ontmoet ons team

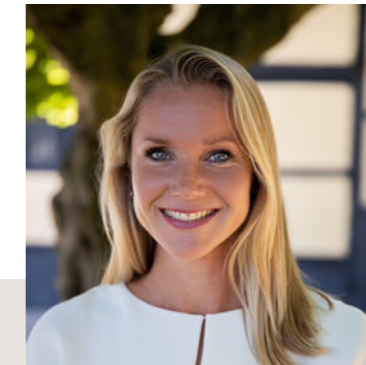


Jarco Meertens

Makelaar / taxateur en mede-eigenaar

jarco@boon-heuveland.nl
+31 (0)6 24 72 85 98

Als stagiair in 2005 bij Boon Vastgoed zijn carrière als makelaar gestart. Ervaring opgedaan bij andere makelaarskantoren. Heuvelander pur sang. Wonend in Margraten en verenigingsman. Zeer ervaren makelaar en taxateur, gedreven en professioneel. In 2015 terug op het nest en sinds 2018 volwaardig partner van Boon Heuveland Makelaars.



Jessica Klement

Directie en mede-eigenaar

jessica@boon-heuveland.nl
+31 (0)43 458 21 22

Jessica is mede-eigenaar van Boon Heuveland Makelaars. Ze is gespecialiseerd in aankoopmakelaardij en wordt door veel van onze relaties als vertrouwensvrouw ervaren. Jessica woont in een klein buurtschapje aan de rand van Gulpen.



Myriam Spronkmans-Peters

Assistent makelaar

myriam@boon-heuveland.nl
+31 (0)6 51 98 03 76

Myriam is onze spin in het web en zorgt als zeer ervaren binnendienst-medewerker voor het plannen van afspraken. Regelaar pur sang: zorgt ervoor dat onze aan- en verkoop dossiers succesvol alle fasen doorlopen. Ze is ook graag bij u op locatie, bijvoorbeeld wanneer er foto's gemaakt worden.

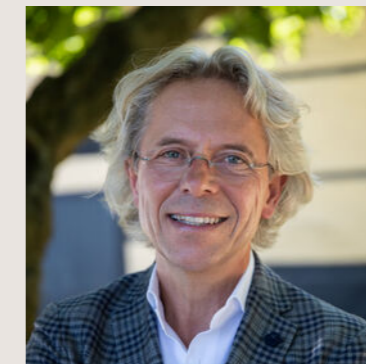


Kitty Souren-Weijers

Financiële administratie

administratie@boon-heuveland.nl
+31 (0)6 43 97 75 37

Onze administratieve duizendpoot, geboren en getogen in het Heuveland met een groot netwerk in ons werkgebied. Scherp in cijfers en analyses. Verzorgt de facturatie en onze boekhouding.



Frank Klement

Makelaar / rentmeester en mede-eigenaar

frank@boon-heuveland.nl
+31 (0)43 458 21 22

Zeer ervaren rentmeester, makelaar en taxateur. Passie voor mooie locaties en oude monumentale gebouwen. Vertrouwenspersoon voor diverse klanten.

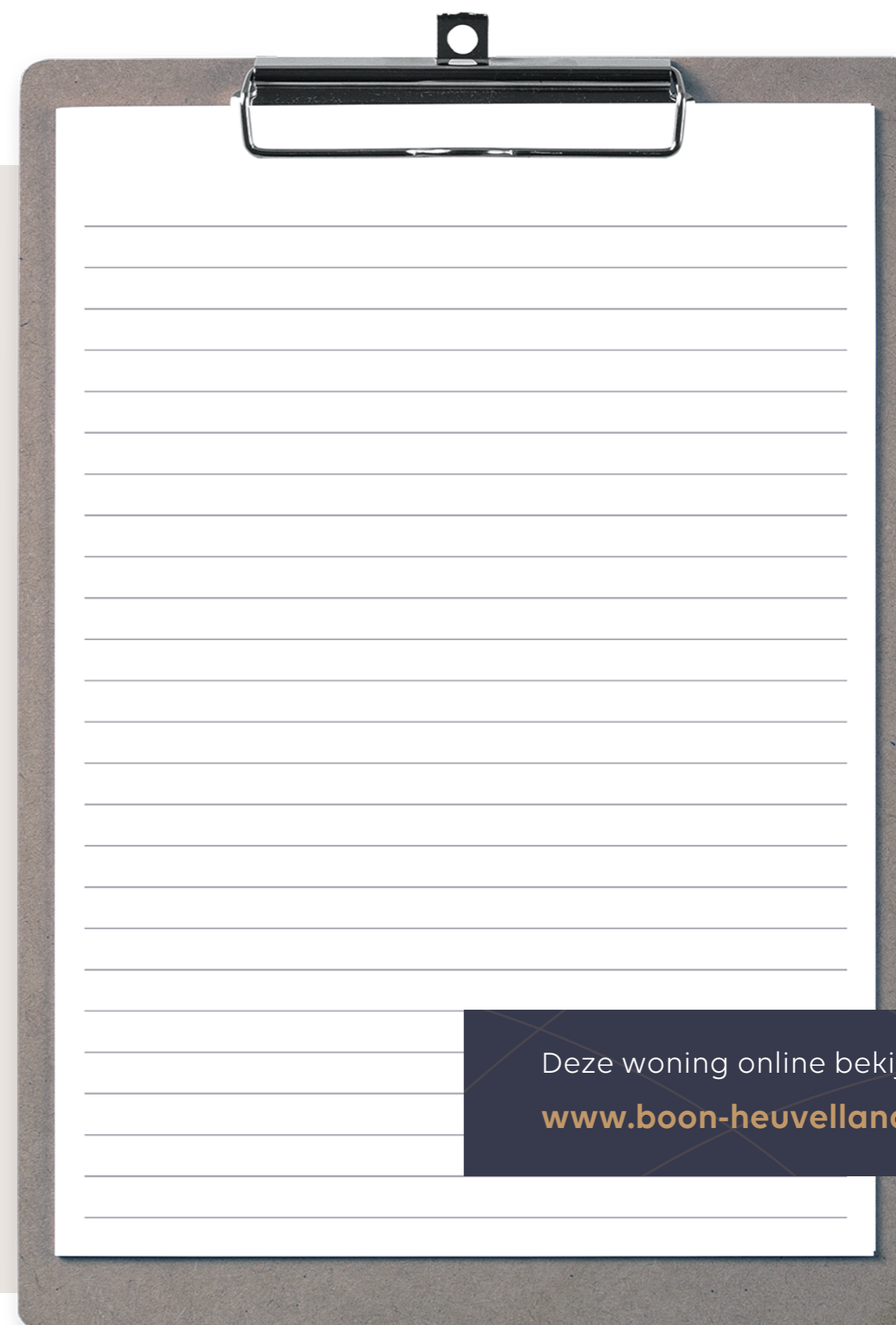
Aanvullende informatie

- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u ons altijd bellen, mailen of ons kantoor aan de Rijksweg 4 in Gulpen bezoeken.
- 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"). Gebruikelijk is dat ondertekening binnen 10 dagen na mondelinge overeenstemming plaatsvindt.
- Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet, maar behouden zich wel het recht voor om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandelingen terug te trekken.
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. ten aanzien van financiering) is in de regel 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenstemming.
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.
- 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.
- Indien de woning ouder is dan 20 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In deze situatie zal dan een "oudersdomsclausule" in de koopovereenkomst worden opgenomen.
- Boon Heuvelland Makelaars is in Nederland aangesloten bij de branchevereniging VBO. Wij, VBO-makelaars, worden permanent getoetst op onze vakkennis, die wij 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 Geschillenre-geling.
- De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Boon Heuvelland Makelaars staan voor u klaar voor de aankoop van uw droomwoning, de verkoop van uw woning en uiteraard de NWWI taxaties.

We zijn 7 dagen in de week bereikbaar via het telefoonnummer 043 458 21 22. Graag tot ziens!

Aantekeningen



Unieke
huizen met
een goed
verhaal

Heeft u verkoopplannen?

Als u overweegt om uw woning te verkopen komen we graag bij u op bezoek. We verzorgen dan een gratis waardebeoordeling en bespreken met u onze werkwijze en de verkoopstrategie.



BOON
heuvelland makelaars

Rijksweg 4, 6271 AE Gulpen
043-4582122
info@boon-heuvelland.nl
www.boon-heuvelland.nl