

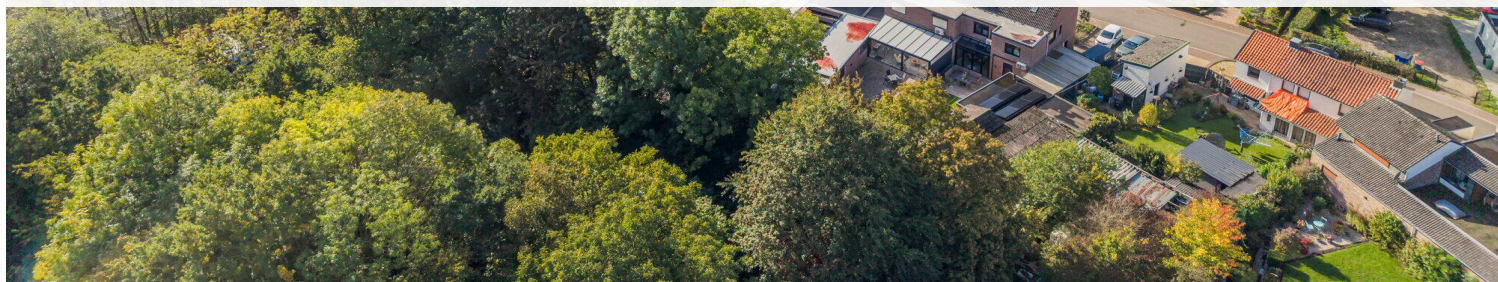
# Gulpen

Kampsweg 13 | Vraagprijs € 539.000 k.k.



## BESCHIKBAAR

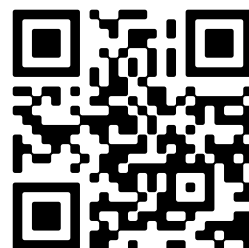
[WWW.KAMPSWEG13.NL](http://WWW.KAMPSWEG13.NL)



|                            |                                                          |
|----------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Type object:</b>        | 2 onder 1 kapwoning                                      |
| <b>Bouwjaar:</b>           | 1973                                                     |
| <b>Woonoppervlakte:</b>    | 156 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>Perceeloppervlakte:</b> | 463 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>Inhoud:</b>             | 500 m <sup>3</sup>                                       |
| <b>Aantal kamers:</b>      | 7 kamers (4 slaapkamers)                                 |
| <b>Website:</b>            | <a href="http://www.kampsweg13.nl">www.kampsweg13.nl</a> |



ERIK BESSEMS



# Omschrijving

**Kampsweg 13, 6271 PD Gulpen**

Top woning met garage, vier slaapkamers en overdekte terrassen etc.. Het geheel is meer dan instap-klaar. Ruimer dan je op het eerste gezicht zou verwachten en de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd. Deze half-vrijstaande woning in Euverem, nabij Gulpen, combineert een praktische indeling met hedendaags wooncomfort, een ruime tuin en diverse overdekte terrassen.

De woning is de afgelopen jaren op verschillende onderdelen vernieuwd en verbeterd. Zo beschikt ze over zonnepanelen met thuisbatterijen, airconditioning, grotendeels vernieuwde kozijnen met HR++-glas en een moderne badkamer uit 2025. De sfeervolle houtkachel (ter overname) en de comfortabele leefruimtes maken het geheel compleet.

Ook buiten is er volop ruimte. De ruime oprit biedt plaats aan circa vier à vijf auto's, naast de garage beschik je over meerdere overdekte terrassen en praktische bergruimte.

Benieuwd naar de mogelijkheden? Ontdek de woning alvast via onze 3D-VR-presentatie.

[my.matterport.com/show/?m=zCFqpebrnhL](https://my.matterport.com/show/?m=zCFqpebrnhL)

Wandel digitaal door de woning via Matterport

Wonen in Euverem, nabij Gulpen

Euverem is meer dan een plek om te wonen. Het is een gevoel, een stuk vrijheid en een thuis vol met mooie herinneringen. Euverem is een landelijk gehucht in het karakteristieke Zuid-Limburgse heuvellandschap. De groene omgeving, glooiende weilanden en weidse vergezichten geven de plek een aangenaam en authentiek karakter.

De omgeving nodigt uit tot wandelen en fietsen. Sfeervolle dorpen en cultuurhistorische bezienswaardigheden liggen binnen bereik, terwijl het centrum van Gulpen op korte afstand ligt. Hier vind je winkels, horecagelegenheden en diverse dagelijkse voorzieningen.

Ook het levendige dorpsleven, de lokale evenementen en de bekende Gulpener Bierbrouwerij dragen bij aan de aantrekkingskracht van Gulpen. Zo combineert deze locatie de rust van het buitengebied met de nabijheid van voorzieningen en recreatiemogelijkheden.

Indeling

Begane grond

Via de entreehal, met toiletruimte, trapkast met wasmachineaansluiting en meterkast met moderne elektrische installatie, bereik je de leefruimtes.

De open keuken vormt samen met de woonkamer en eetkamer een ruime, samenhangende leefomgeving. De keuken beschikt over een spoel- en kookeiland, diverse apparatuur en vloerverwarming.

De woonkamer en eetkamer bieden volop plaats voor een comfortabele zithoek en een ruime eettafel. De houtkachel zorgt voor extra sfeer(ter overname). De airconditioning kan de volledige begane grond zowel koelen als verwarmen.

Vanuit de keuken en eetkamer geven meerdere deuren en een royale schuifpui rechtstreeks toegang tot de achtertuin. Aansluitend bevindt zich een overdekt terras met glazen overkapping, waar je beschut van het buitenleven kunt genieten.

### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1: circa 13 m<sup>2</sup>, voorzien van airconditioning en inbouwkasten.

Slaapkamer 2: circa 16 m<sup>2</sup>, voorzien van airconditioning en inbouwkasten.

Slaapkamer 3: circa 10 m<sup>2</sup>.

Badkamer: vernieuwd in 2025 en uitgerust met een inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet.

Alle slaapkamers op deze verdieping beschikken over een raam met hor en rolluiken.

### Zolderverdieping

De zolderverdieping biedt extra gebruiksmogelijkheden en beschikt over een vierde slaapkamer van circa 10 m<sup>2</sup>, voorzien van airconditioning en een Velux-dakraam. Achter de schuine dakvlakken is aanvullende bergruimte aanwezig.

Op de overloop is bovendien ruimte voor een studieplek of compacte thuiswerkplek, eveneens met daglicht via een Velux-dakraam.

### Buitenruimte en bijgebouwen

Ook de buitenruimte is praktisch ingericht en biedt diverse mogelijkheden.

Ruime, volledig bestrate oprit en voortuin met plaats voor circa vier à vijf auto's.

Garage met sectionaal-poort en afzonderlijke cv-berging.

Overdekt terras met glazen overkapping, aansluitend aan de woning.

Een tweede gezellig overdekt terras in de tuin, bij de man-cave.

Ruime houtopslag.

Nieuwe tuinpoort tussen de oprit en de achtertuin.

De garage kan desgewenst van radiatoren worden voorzien, zodat verwarming mogelijk is.

### Keuken

De open keuken is uitgevoerd met een spoel- en kookeiland en beschikt over de volgende apparatuur:

Etna roestvrijstalen fornuis met grote oven en vijfspots inductiekookplaat (2025).

Bosch-vaatwasser.

Boretti-combioven.

Koelkast.

Boretti-afzuigkap.

Koffienis met uittrekbaar werkblad.

De keuken dateert uit 2013 en verkeert volgens de opgegeven informatie in een zeer goede staat.

Technische voorzieningen en uitgevoerde vernieuwingen

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd. De belangrijkste voorzieningen en jaartallen zijn:

2025: nieuwe badkamer, airconditioning en thuisbatterijen.

2024: tien zonnepanelen en vernieuwing van de meeste kozijnen, voorzien van HR++-glas.

2017: houtkachel van Austroflam (ter overname), sectionaalpoort van Hörmann en vernieuwde bestrating.

2013: Itho Daalderop cv-combiketel, keuken, schuifpui en tuindeuren.

Aandachtspunt: mogelijk bevat het dakbeschot asbesthoudend Eternit. Dit dient desgewenst nader te worden onderzocht.

Bijzonderheden op een rij

Halfvrijstaande woning met vier slaapkamers.

Ruime woonkamer en open keuken met kookeiland.

Badkamer vernieuwd in 2025.

Airconditioning voor koelen en verwarmen.

Tien zonnepanelen met thuisbatterijen.

Grotendeels vernieuwde kozijnen met HR++-glas.

Garage, ruime oprit en meerdere overdekte terrassen.

Gelegen in het landelijke Euverum, nabij Gulpen.

WOZ-waarde: € 399.000 per 1 januari 2025.

Het biedsysteem is Bieden zonder biedtermijn

Bij de verkoopmethode 'Bieden zonder biedtermijn' onderhandelen de verkoper en de gegadigde via de verkopende makelaar met elkaar. Bij de verkoopmethode 'Bieden zonder biedtermijn' krijgen (potentiële) bidders de mogelijkheid om via een online biedsysteem een bieding uit te brengen. De bieding wordt geregistreerd in het online platform/biedsysteem. Een bieding die op een andere manier wordt uitgebracht (bijvoorbeeld via e-mail aan de makelaar en niet via het online biedsysteem) wordt door de makelaar per ommegaande geregistreerd in het online biedsysteem. De biedingen worden opgeslagen in het biedlogboek. De bidder ontvangt namens de verkoper een afwijzing, een tegenvoorstel of een acceptatie van de bieding. Een tegenvoorstel wordt opgeslagen in het biedlogboek. Op het moment dat partijen overeenstemming hebben bereikt is er sprake van een mondelinge overeenstemming. Partijen hebben dan de intentie om deze mondelinge overeenstemming uit te werken in een schriftelijke koopovereenkomst.

-----  
Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend ("schriftelijkheidsvereiste").

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld financiering) bedraagt in de regel vier tot zes weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

De waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. De koper dient deze drie dagen na het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud.

Deze informatie is door Erik Bessems Makelaardij OG met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen aansprakelijkheid aanvaard voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of anderszins, dan wel voor de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM-voorwaard

## Kenmerken

|              |                |
|--------------|----------------|
| Vraagprijs:  | € 539.000 k.k. |
| Aanvaarding: | In overleg     |

## Bouw

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| Object type: | Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning |
| Soort bouw:  | Bestaande bouw                       |
| Bouwjaar:    | 1973                                 |
| Soort dak:   | Zadeldak bedekt met pannen           |

## Oppervlakte en inhoud

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte:          | 156 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte:       | 463 m <sup>2</sup> |
| Inhoud:                   | 500 m <sup>3</sup> |
| Overige inpandige ruimte: | 10 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte:       | 46 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                        |                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers:         | 7 kamers (4 slaapkamers)                                                                   |
| Aantal badkamers:      | 1 badkamer                                                                                 |
| Badkamervoorzieningen: | Toilet,wastafelmeubel,inloopdouche                                                         |
| Aantal woonlagen:      | 3 woonlagen                                                                                |
| Voorzieningen:         | Rolluiken,airconditioning,rookkanaal,schuifpui,dakraam,zonnepanelen,natuurlijke ventilatie |

## Energie

|               |                                                        |
|---------------|--------------------------------------------------------|
| Energielabel: | C                                                      |
| Verwarming:   | Cv-ketel                                               |
| Warm water:   | Cv-ketel                                               |
| Cv ketel:     | Itho daalderop combiketel gas gestookt uit 2013 (huur) |

## Buitenruimte

|          |                                                     |
|----------|-----------------------------------------------------|
| Ligging: | Aan rustige weg,beschutte ligging,landelijk gelegen |
|----------|-----------------------------------------------------|

|                 |                                                       |
|-----------------|-------------------------------------------------------|
| Tuin:           | Achtertuintuin                                        |
| Achtertuintuin: | 220 m² (22 meter diep en 10 meter breed)              |
| Ligging tuin:   | Gelegen op het noordoosten en bereikbaar via achterom |

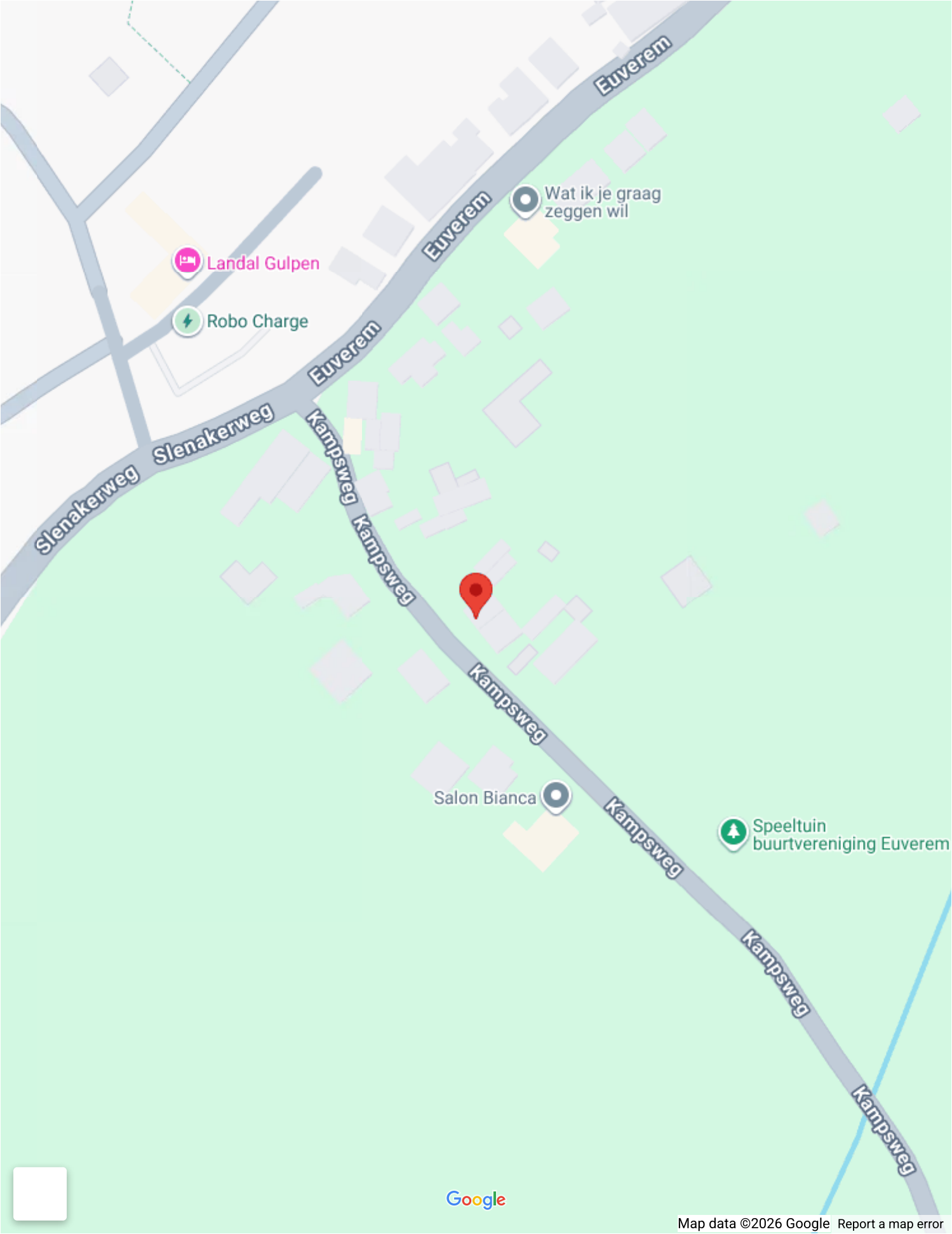
**Bergruimte**

|                           |                                    |
|---------------------------|------------------------------------|
| Schuur berging:           | Vrijstaand steen                   |
| Voorzieningen schuur:     | Voorzien van elektra               |
| Soort parkeergelegenheid: | Openbaar parkeren,op eigen terrein |

**Garage**

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Soort garage:         | Vrijstaand steen                        |
| Capaciteit garage:    | 1 auto                                  |
| Voorzieningen garage: | Elektra,stromend water,elektrische deur |

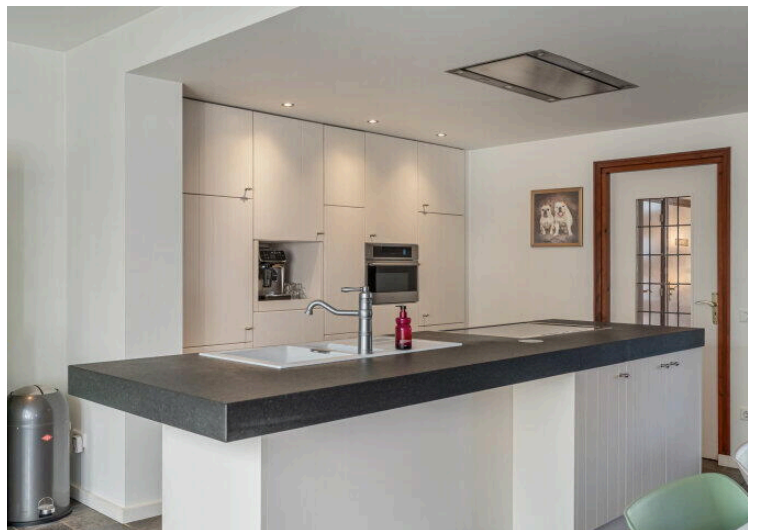
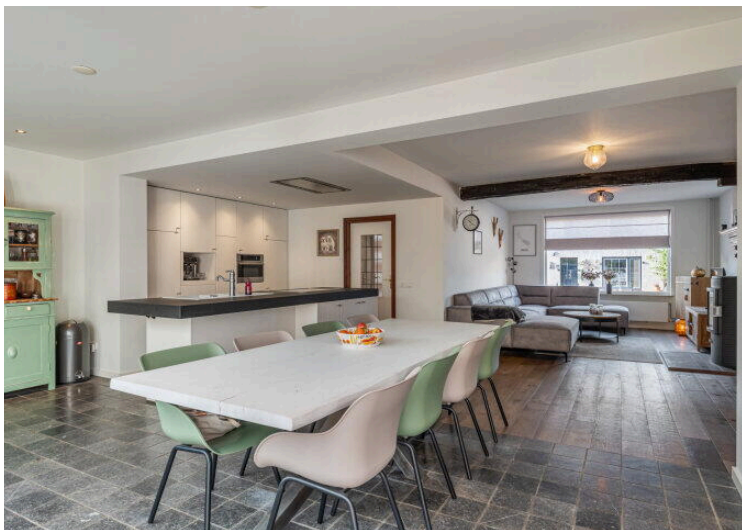
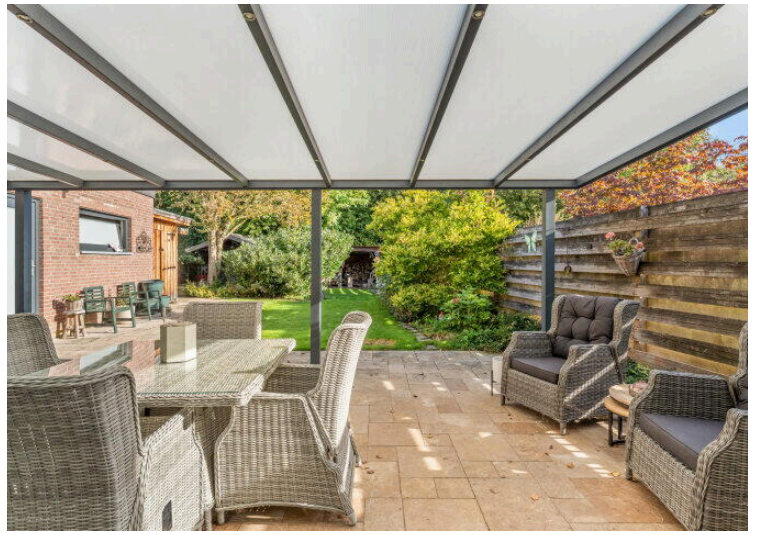
# Op de kaart



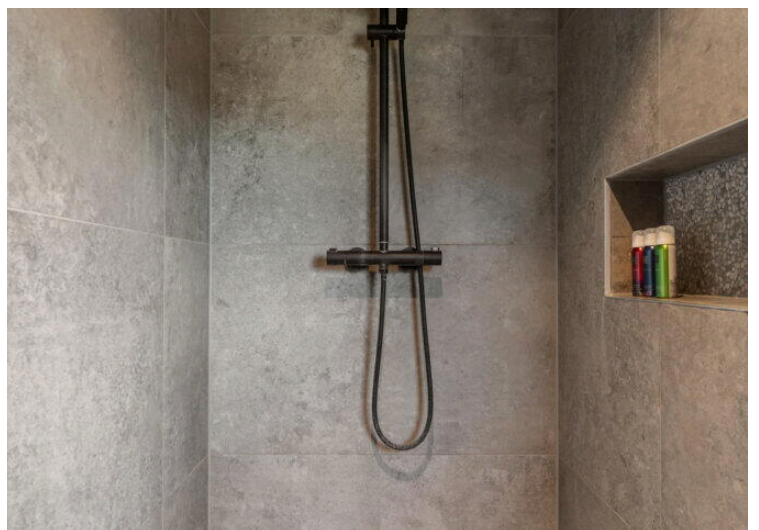
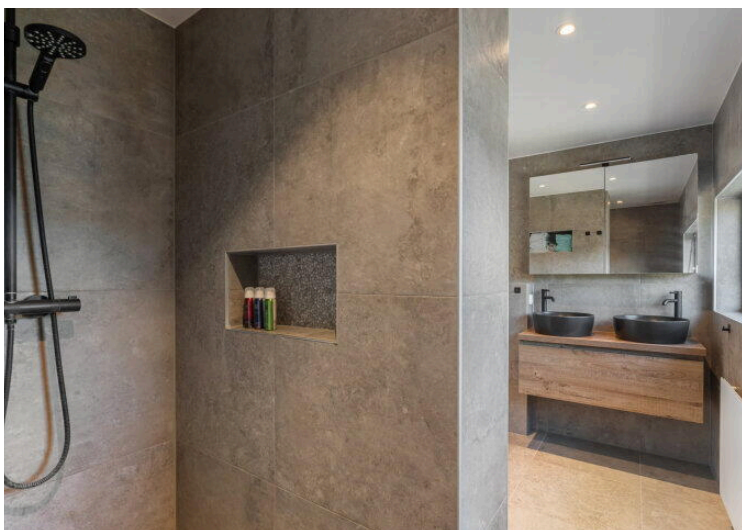
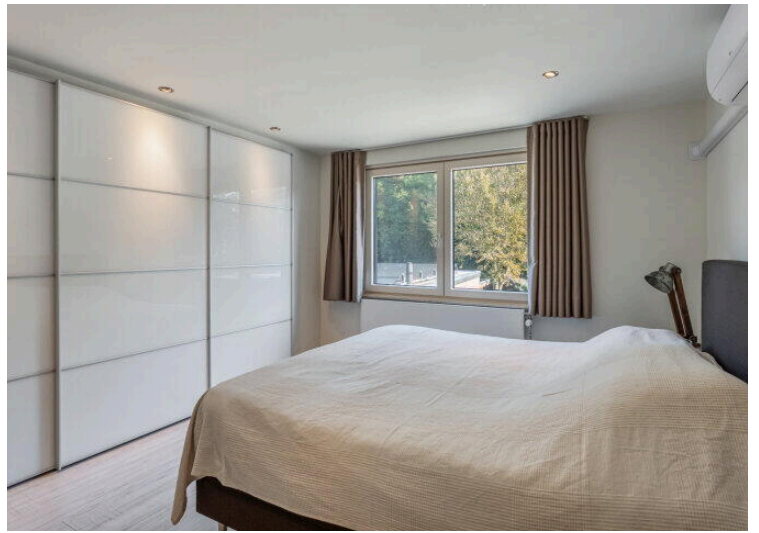
The map displays the Maastricht region in the Netherlands. A red pin indicates the location of the 'Nieuw Land' development, situated east of Maastricht and south of Brunssum. The map shows major roads, including the A76 and A79, and the N278 and N598. The border between the Netherlands and Belgium is clearly marked. Various towns and villages are labeled, such as Maastricht, Brunssum, Heerlen, and Aachen. The map also shows the Maastricht Airport and the Maastricht University.

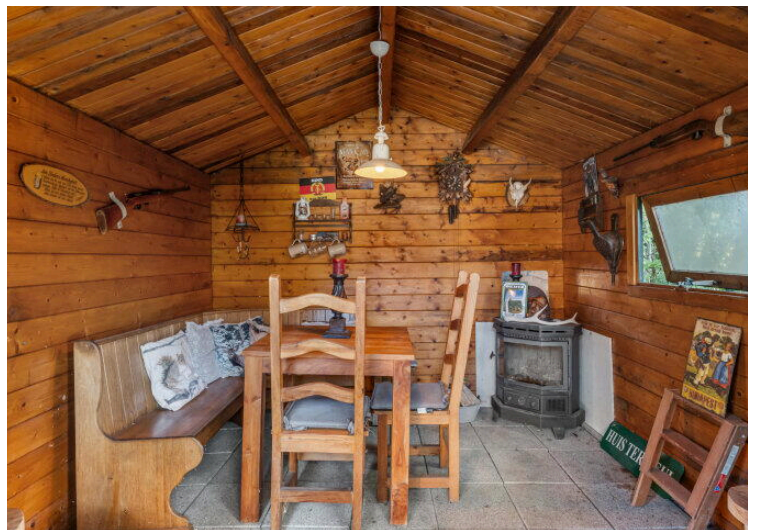




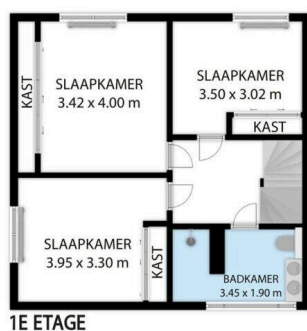






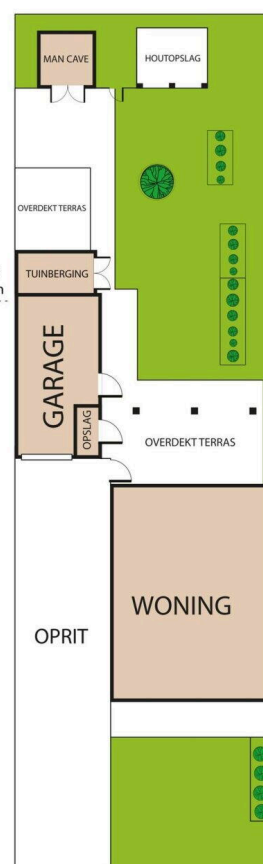
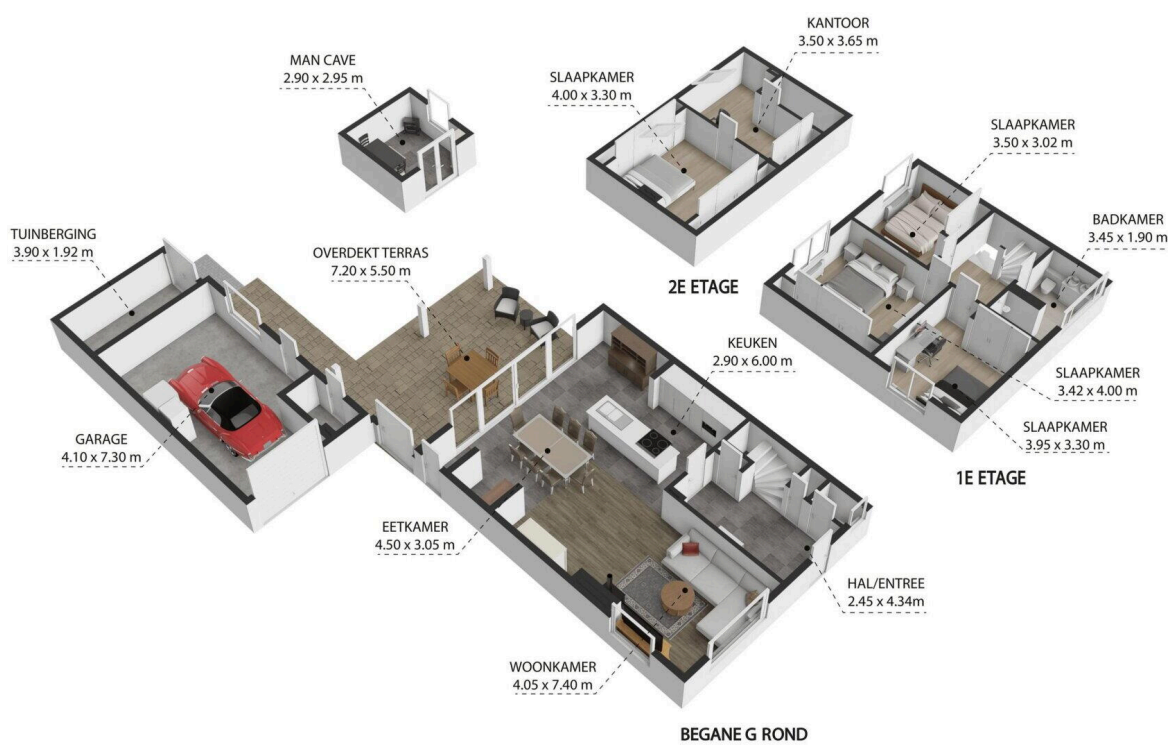






Kampsweg 13, 6271 PD, Gulpen LI 6271 PD  
TOTAL APPROX. FLOOR AREA 215 SQ.M

Whilst every attempt has been made to ensure the accuracy of the floor plan contained here, measurements of doors, windows, rooms and any other items are approximate and no responsibility is taken for any error, omission, or misstatement. This plan is for illustrative purposes only and should be used as such by any prospective purchaser.



Kampsweg 13, 6271 PD, Gulpen LI 6271 PD  
TOTAL APPROX. FLOOR AREA 215 SQ.M

Whilst every attempt has been made to ensure the accuracy of the floor plan contained here, measurements of doors, windows, rooms and any other items are approximate and no responsibility is taken for any error, omission, or misstatement. This plan is for illustrative purposes only and should be used as such by any prospective purchaser.

# Kampsweg 13

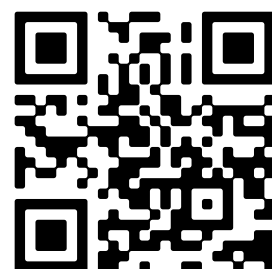
[www.kampsweg13.nl](http://www.kampsweg13.nl)



## Erik Bessems Makelaardij

Akersteenweg 25  
6226 HR, Maastricht

[www.erikbessems.com](http://www.erikbessems.com)  
043 - 362 6767



Scan Mij!