



MERTENS
MAKELAARDIJ

EPEN **Julianastraat 3**



Een gemoderniseerde vrijstaande woning met aanbouw geschikt voor kantoor/winkel/praktijk aan huis, privacyvolle tuin (zuid ligging), oprit en garage gelegen in de kern van het sfeervolle Epen.

Deze fijne woning werd origineel gebouwd in 1958, de huidige eigenaren brachten na hun aankoop vele verbeteringen en vernieuwingen aan het pand aan. Zo werd er in 2005 een interne verbouwing gedaan, waarbij onder andere de keuken werd vernieuwd.

Vervolgens werd er in 2011 een uitbreiding van de woonkamer gerealiseerd, in 2012 werd de tuin en het terras aan de achterzijde aangelegd. In 2014 werden de badkamer en het toilet vernieuwd.

Hierdoor staat er een eigentijdse woning voor u klaar, die door de aanbouw ook nog eens geschikt is voor uw beroep of bedrijf aan huis.

Wees welkom om een kijkje te komen nemen!

Vraagprijs € 359.000,- K.K.





MERTENS
MAKELAARDIJ

ALGEMENE INFORMATIE

Epen is een geliefde woonplaats in het Heuvelland, daarvoor zijn een aantal kenmerken te benoemen. Het dorp heeft uiteraard een prachtige ligging in het vijf sterrenlandschap en wordt omringd door vakwerkhuisen, monumentale complexen en een overvloed aan natuurschoon. Wandelaars en fietsers kunnen er hun hart ophalen. Ook kent het dorp een rijke traditie en een actief verenigingsleven waar iedereen welkom is. Doordat de Epenaren al decennia lang gasten verwelkomen, hebben ze een open houding naar nieuwe dorpsbewoners. Ook beschikt Epen over een behoorlijk aantal voorzieningen zoals bakker, buurtsupermarkt, cadeauwinkel, basisschool en busverbinding. Daarnaast zijn er diverse restaurants, terrassen en eetgelegenheden waar het goed vertoeven is.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1958
- Perceel 510 m²
- Woonoppervlak 128 m², overig inpandige ruimte 50 m², aanbouw 32 m², inhoud 725 m³
- Grotendeels kunststoffen kozijnen met dubbele beglazing, deels hardhouten kozijnen met dubbele beglazing
- HR CV installatie met boiler (bouwjaar 1992, eigendom)
- Diverse renovaties: interne verbouwing (doorbraak woonkamer en keuken, nieuwe aanbouwinstallatie) in 2005, uitbreiding woonkamer in 2011, aanleg achtertuin en terras in 2012, vernieuwen badkamer en toilet in 2014
- Ruime oprit met automatische poort, ruime garage met houten poort
- Bestemmingsplan: Centrum-1, hierdoor mogelijkheden voor onder andere wonen, detailhandel, dienstverlening, horeca
- Aanvaarding in overleg





MERTENS
MAKELAARDIJ

Globale Indeling

Souterrain

Vorraadkelder met witgoedaansluitingen en CV installatie

Begane grond

Entree, hal met plavuizenvloer, meterkast

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Halfopen keuken voorzien van parketvloer, aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: 5 pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasser, combi oven en koelkast

Woon/eetkamer voorzien van parketvloer en gashaard

Open zitgedeelte (in aanbouw) voorzien van hardstenen vloer met vloerverwarming

Zij entreeportaal (vanuit oprit) met garderobe

Aanbouw ingedeeld in kantoorruimte met vloerbedekking, kastenwand en wastafel

Werk/wachtkamer met schouw

Entreeportaal

Eerste Verdieping

Overloop met muurkast

Slaapkamer I met wastafel

Slaapkamer II met muurkast

Slaapkamer III met muurkast

De overloop en slaapkamers zijn allen voorzien van een laminaatvloer

Badkamer voorzien van dubbel wastafelmeubel, ligbad met whirlpoolfunctie, hangend toilet, inloopdouche en vloerverwarming

Tweede Verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder voorzien van houten dakbeschot





MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS



VBO  **MAKELAAR**

NWWI

SCVM

Rijksweg 9 6271 AB Gulpen 043-4502333 info@mertens.nl www.mertens.nl



MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS



VBO  **MAKELAAR**

NWWI

SCVM

Rijksweg 9 6271 AB Gulpen 043-4502333 info@mertens.nl www.mertens.nl



MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS



VBO  **MAKELAAR**

NWWI

SCVM

Rijksweg 9 6271 AB Gulpen 043-4502333 info@mertens.nl www.mertens.nl



MERTENS
MAKELAARDIJ

**FOTOS AANBOUW/
WERKRUIMTE**



VBO  **MAKELAAR**

NWWI

SCVM

Rijksweg 9 6271 AB Gulpen 043-4502333 info@mertens.nl www.mertens.nl



MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS



VBO  **MAKELAAR**

NWWI

SCVM

Rijksweg 9 6271 AB Gulpen 043-4502333 info@mertens.nl www.mertens.nl

FOTOS







MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS



VBO  **MAKELAAR**

NWWI

SCVM

Rijksweg 9 6271 AB Gulpen 043-4502333 info@mertens.nl www.mertens.nl

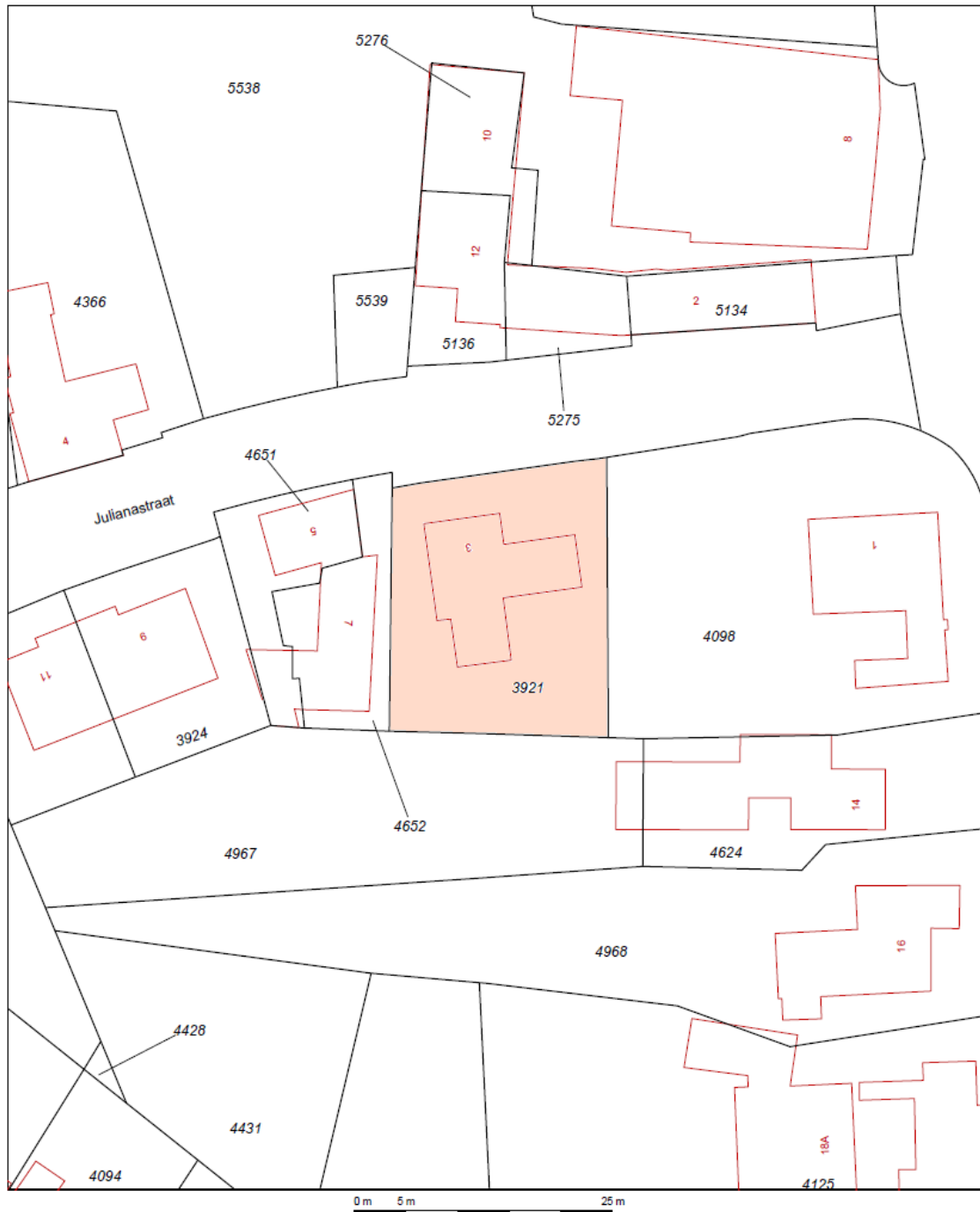


MERTENS
MAKELAARDIJ

KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: 000



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1:500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	WITTEM
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3921
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		
Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 22 december 2015 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	

VBO  MAKELAAR

 NWWI

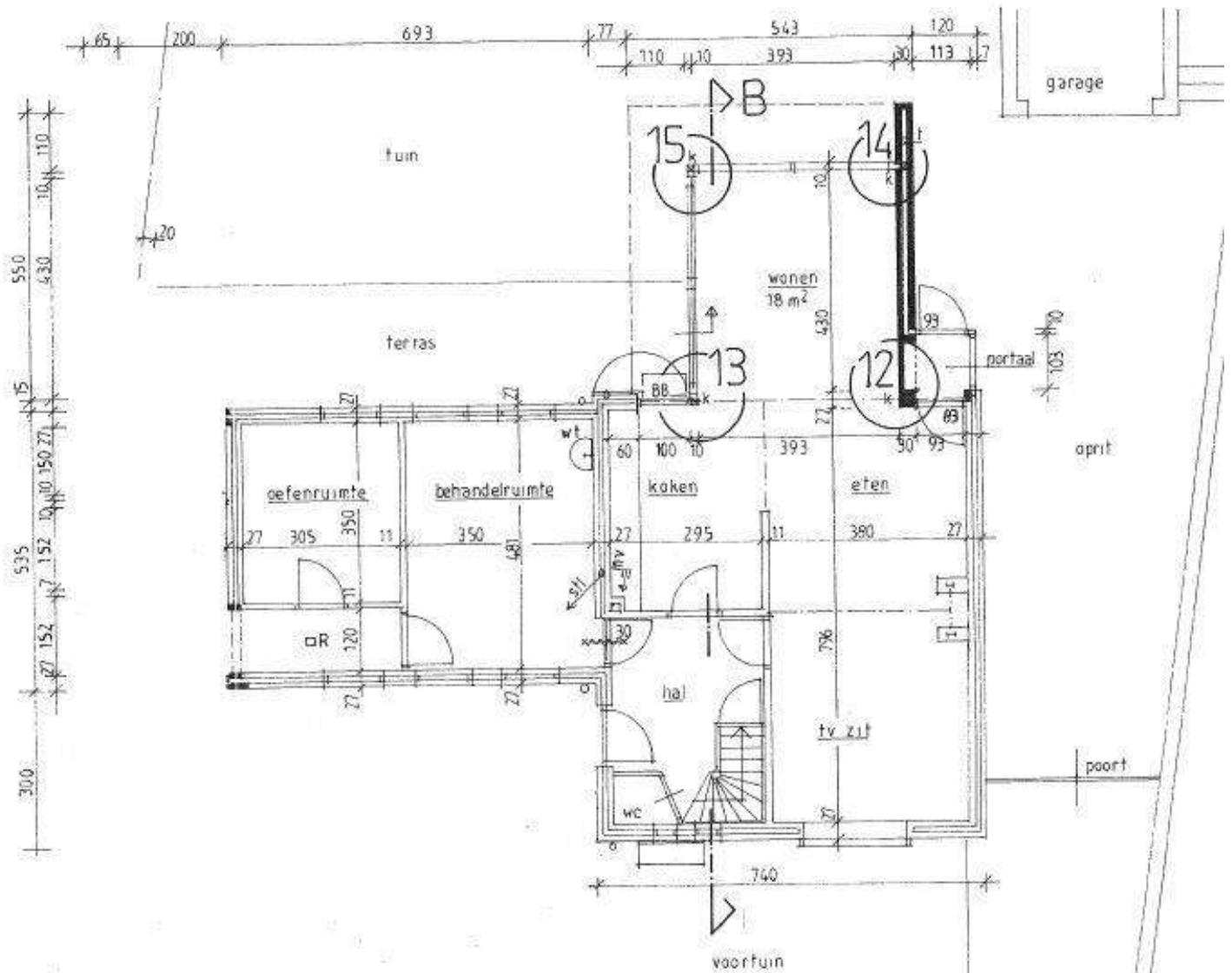
 SCVM

Rijksweg 9 6271 AB Gulpen 043-4502333 info@mertens.nl www.mertens.nl



MERTENS
MAKELAARDIJ

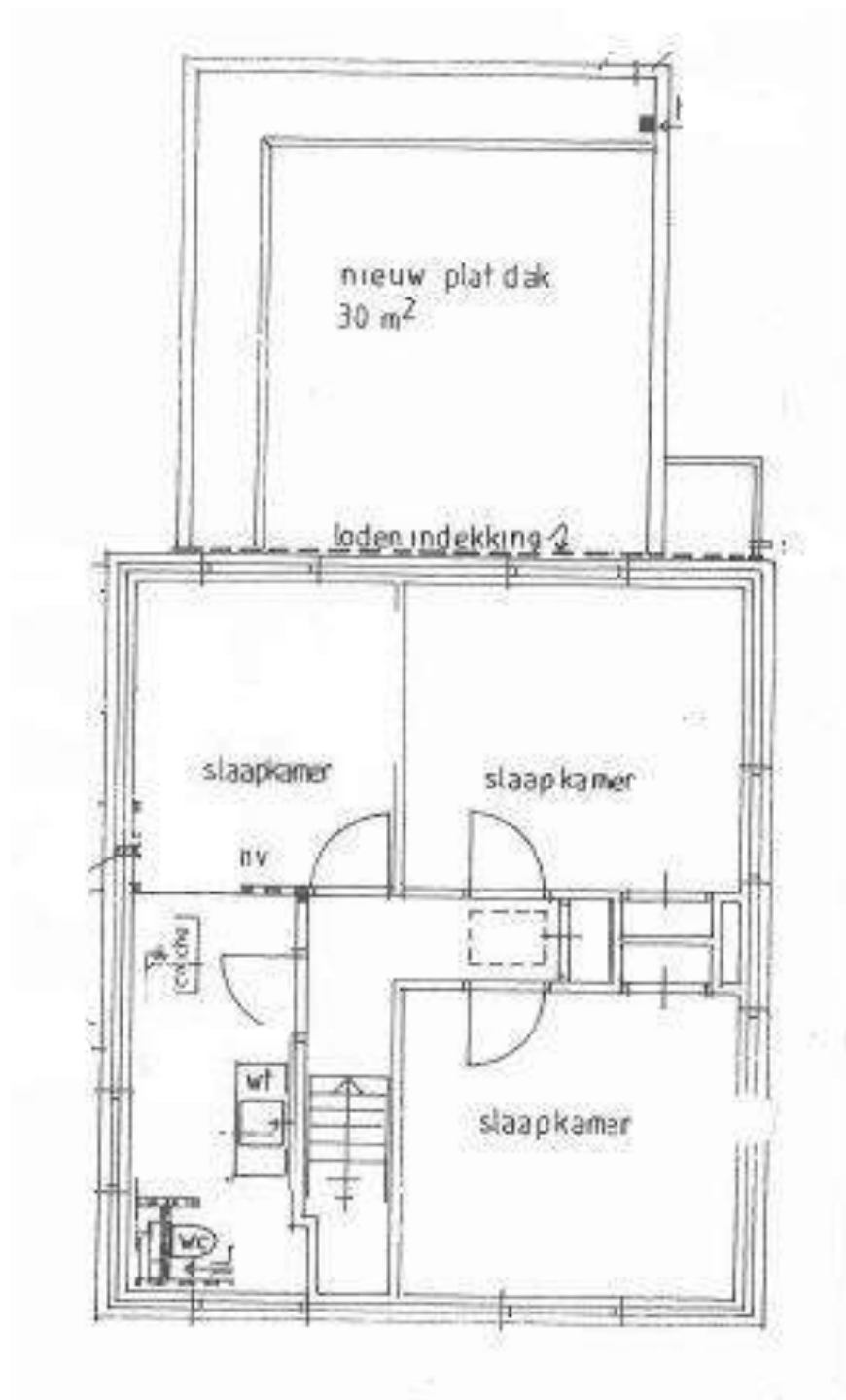
BEGANE GROND





MERTENS
MAKELAARDIJ

EERSTE VERDIEPING



- Alle maten zijn circa maten
- Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend
- De aanbieding geschiedt vrijblijvend en dient verder geëvalueerd te worden

VBO  **MAKELAAR**

NWWI

SCVM

Rijksweg 9 6271 AB Gulpen 043-4502333 info@mertens.nl www.mertens.nl