



MERTENS
MAKELAARDIJ

EPEN **Kapelaan Houbenstraat 6**



Een karakteristieke halfvrijstaande jaren '30 woning met royale tuin en garage gelegen op rustige locatie, maar toch in het centrum van het geliefde dorp Epen.

Deze volumineuze woning is gebouwd in 1936 en beschikt over een klassieke indeling, het heeft een ruim woonoppervlak van 140 m² met daarbij nog uitbreidingsmogelijkheden.

De buitenzijde biedt een flinke tuin met uitzicht naar het heuvellandschap, zijoprit en een garage. Ook heeft dit object brede bestemmingsmogelijkheden, daarbij valt te denken aan onder andere B&B, atelier of kantoor aan huis en horeca.

De ligging van het pand is prima, aan een rustig straatje grenzend aan de kern van het dorp. Vanuit de woning loopt u regelrecht de natuur in voor een heerlijke wandeling of fietstocht.

Concluderend, een sfeervol pand met veel potentie!

Vraagprijs € 219.000,- 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 1936
- Perceel 665 m²
- Woonoppervlak 140 m², overig inpandige ruimte 104 m², inhoud 777 m³
- Kozijnen deels in kunststof met dubbele beglazing, deels aluminium en deels houten kozijnen met enkele beglazing
- HR combi CV installatie (bouwjaar 2010, eigendom)
- Bestemmingsplan: Centrum-1 met aanduiding karakteristiek, hierdoor zijn er brede bestemmingsmogelijkheden zoals: detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor, verblijfsrecreatieve doeleinden
- Ook biedt het bestemmingsplan mogelijkheden om het pand te splitsen in meerdere woningen/appartementen
- Modernisering is wenselijk
- Aanvaarding in overleg



VBO  MAKELAAR

 INWWI

 SCVM



MERTENS
MAKELAARDIJ

Globale Indeling

Souterrain

Vorraadkelder

Begane grond

Entree, hal voorzien van vinyl vloer (daaronder terrazzo), meterkast en trappenhuis

Woonkamer ensuite I met zitgedeelte (3.80x3.60) en eetgedeelte (3.80x4.00) voorzien van eenvoudig aanrechtblok en dubbele tuindeur

Woonkamer II (3.40x9.70) voorzien van open keuken (apparatuur elektrische kookplaat, oven en koelkast) met parket vloer

Bijkeuken (3.30x6.10)

Voormalige doucheruimte (2.10x2.10) met zitbad en wastafel

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Eerste Verdieping

Overloop

Slaapkamer I (3.40x4.00) met wastafel

Slaapkamer II (3.40x3.70) met ensuite badkamer I (1.80x2.50) voorzien van wastafel, douche en toilet

Badkamer II (1.40x2.10) wastafel, douche en toilet

Slaapkamer III (2.40x3.60)

Slaapkamer IV (3.80x4.00)

Tweede Verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping met 2 mansardekamers, totale binnenmaat 9.50x6.20, nokhoogte 3.20 meter





MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS





MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS





MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS





MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS





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

 INWWI

 SCVM

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



MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS





MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS





MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS



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



MERTENS
MAKELAARDIJ

FOTOS





KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Kap Houbenstraat 6



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Voor een eensludend uittreksel. Apeldoorn, 5 januari 2015 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p> <p>WITTEM L 821</p>	
--	---	--

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 databankrecht.



MERTENS
MAKELAARDIJ

BEGANE GROND

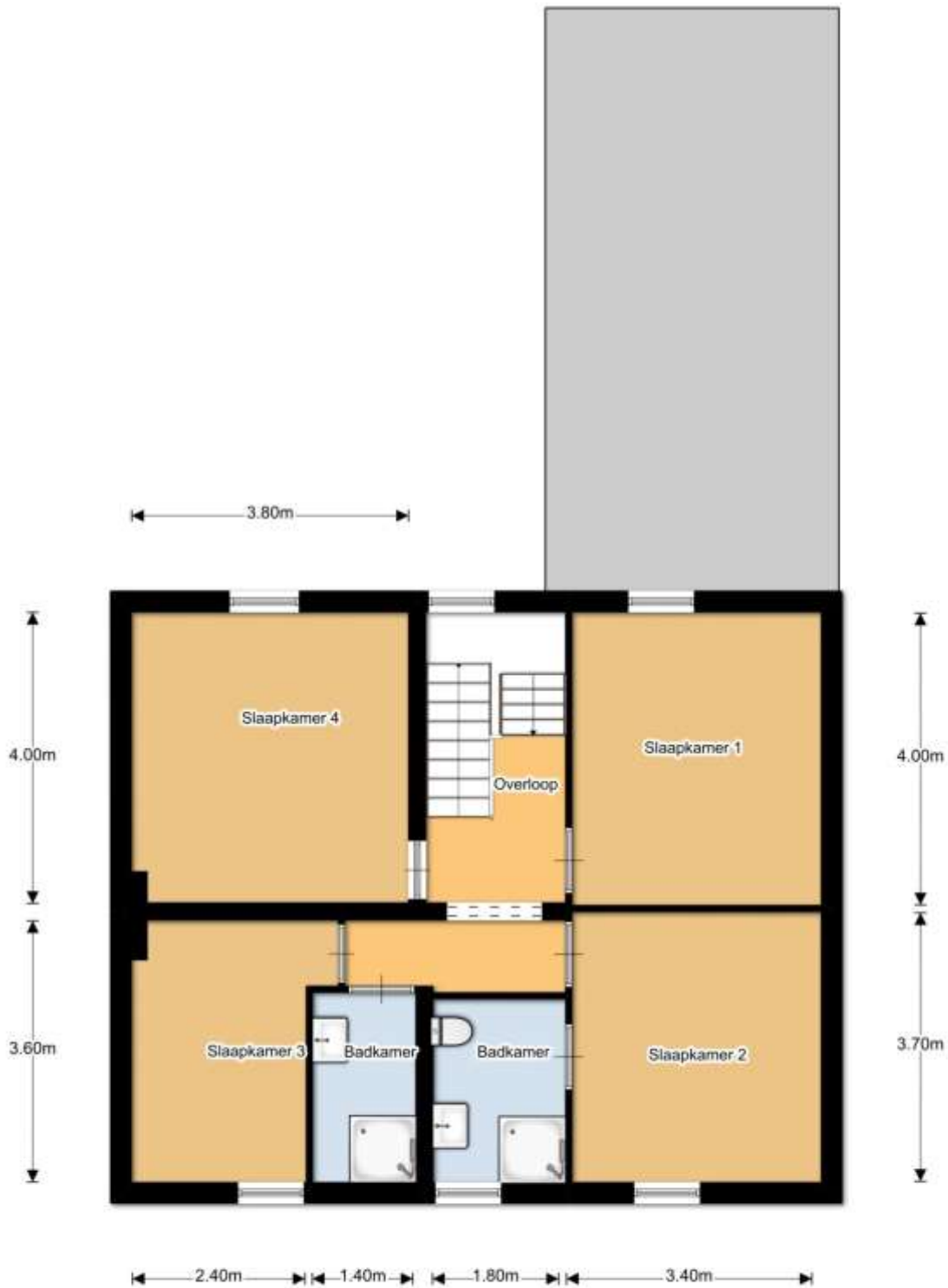


Begane Grond



MERTENS
MAKELAARDIJ

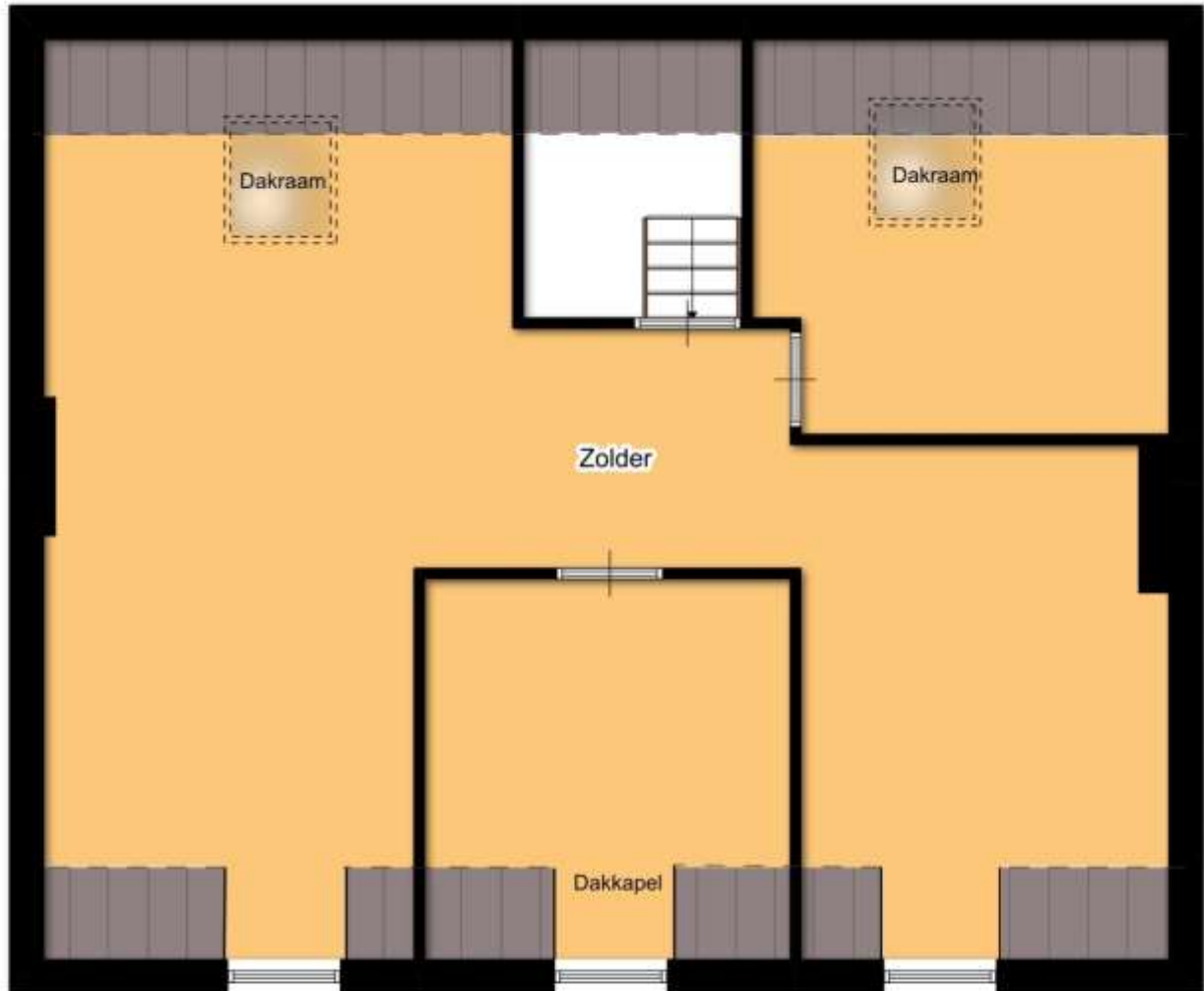
VERDIEPING



1e Verdieping



ZOLDER



6.20m

9.50m

Zolder

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