



**TE KOOP**



**Kapelaan Houbenstraat 24**

**6285 AB Epen**

**€ 515.000,- k.k.**

A portrait of Dionne Schrouff-Vanderheijden, a woman with curly hair, wearing a white blouse with ruffles, standing against a brick wall.

**Dionne  
Schrouff-Vanderheijden**  
Register makelaar - taxateur

A portrait of Esther Simons-Erven, a woman with curly hair and glasses, wearing a white blouse with ruffles, standing against a brick wall.

**Esther  
Simons-Erven**  
Binnendienst medewerkster

A portrait of Marijke Kleijnen, a woman with long hair, wearing a black top, standing against a brick wall.

**Marijke  
Kleijnen**  
Assistent makelaar

## Dionne makelaars

### De huizenspecialist in Zuid Limburg

Welkom in deze woningbrochure. Leuk dat je interesse hebt in het aanbod van Dionne makelaars. We helpen je graag bij het vinden van een huis in het Limburgse heuvelland, door je alles te vertellen over dit prachtige exemplaar in Epen.

Voordat we beginnen, eerst nog iets over ons enthousiasme. Dagelijks zetten wij

ons in om huizenzoekers zoals jij te helpen. Dat doen we met aandacht en kennis van zaken. Dionne makelaars bestaat uit een team van alleen maar vrouwen, die graag net dat stapje extra zetten.

Niet voor niets noemen wij onszelf dé huizenspecialist in Zuid-Limburg.





## Punctueel

Kwaliteit kenmerkt ons werk. Bij alles wat we doen gaan we voor de beste resultaten.



## Specialist

Zuid Limburg is ons terrein. We zijn er al jaren actief en we voelen ons hier als een vis in het water.



## Persoonlijk

Wij zijn altijd gericht op jouw wensen en mogelijkheden. Wij denken met je mee en spelen in op jouw situatie.



## Proactief

Altijd een stapje extra, dat mag je verwachten van Dionne makelaars. We zorgen ervoor dat we doen wat we zeggen!

werken waar we wonen, hier in het heuvelland, waar het leven op z'n mooist is. Als makelaar zijn we aangesloten bij branchevereniging VBO en daarnaast zijn we NRVt-gecertificeerd taxateur.

Als je voelt dat het 'klikt' zijn we er vanzelfsprekend ook om jou te helpen bij andere stappen op de huizenmarkt. Denk aan verkoop van de eigen woning, een gratis waardebeoordeling, een taxatie of begeleiding bij aankoop.

Maar... Genoeg over ons. Tijd om dit huis eens goed te verkennen. Veel leesplezier.

Dionne Schrouff-Vanderheijden

043 - 450 23 33

06 - 10 21 10 38

[dionne@dionnemakelaars.nl](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

**Kapelaan Houbenstraat 24, 6285 AB Epen**

Liefhebbers van het buitenleven opgelet!

Op een werkelijk buitengewoon plekje genaamd "in der Zegel" midden in de natuur, maar ook op loopafstand van de gezellige dorpskern van Epen ligt deze monumentale halfvrijstaande woning met een fijn formaat perceel en heerlijke tuin.

Dit 18e-eeuwse witgeverfde vakwerkhuis blinkt uit in charme en heeft een intieme sfeer te bieden, zowel binnenshuis als buiten.

Het object bestaat uit het originele boerenwoonhuis met daarin de woonkeuken, badkamer en slaapkamers, de lichte entreehal vormt de verbinding met een latere aanbouw die een royale leefruimte te bieden heeft met zicht op de achtertuin.

En dan de tuin, een aaneenschakeling van fijne plekjes om te vertoeven of lekker te tuinieren. Direct aansluitend aan de woning vinden we eerst de binnenkoer met een heerlijk terras om gezellig buiten te eten.



Daarna lopen we onder het boogje door naar het achtererf en het groene gazon.

Helemaal bovenin vinden we een handig tuinhuis met nóg een heerlijk terras.

Maar ook aan de voorzijde drink je lekker een kopje koffie in de ochtendzon.

Het geheel wordt omgeven door rust, vrijheid en uitzicht over het Limburgse land. Een langslappende wandelaar is zo'n beetje het enige wat je huis passeert.

Onze conclusie: een hemels aanbod in het mooiste stukje Limburg, om direct verliefd op te worden.

Epen is een geliefde woonplaats in het Heuvelland, en wij snappen heel goed waarom dat zo is.

Het dorp heeft natuurlijk een prachtige ligging in het vijfsterrenlandschap en wordt omringd door vakwerkhuisen, oude boerderijen 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 van harte welkom is.

Doordat Epenaren al meer dan honderd jaar gasten verwelkomen, hebben ze een open houding naar nieuwe dorpsbewoners.

Ook beschikt Epen over een behoorlijk aantal voorzieningen zoals een bakker, buurtsuper, basisschool (met BSO en peuteropvang) en busverbinding.

Daarnaast zijn er diverse restaurants, terrassen en eetgelegenheden waar het goed vertoeven is.

Kortom, een aantrekkelijk dorp voor bewoners van jong tot oud die houden van het Limburgse leven.





## Bijzonderheden

Rijksmonument bekend onder Monumentnummer 39143, origineel bouwjaar circa 1840

Bestemming Wonen-Cultuur en Ontspanning

Deels hardhouten kozijnen, deels kunststoffen kozijnen, dubbele en HR++ beglazing

Het dak van de woonkamer is in circa 2004 vernieuwd inclusief geïsoleerde dakplaten, ook het platte dak van de entree is destijds eveneens vernieuwd

Het hoofddak heeft circa 5 cm isolatiewol

In 2009 is de tuin opnieuw ingericht, het verhoogde terras bij het tuinhuis is in 2013 gerealiseerd.

Het hout van de toegangspoort is in 2018 vervangen.

In 2022 is de trap gerenoveerd door Upstairs

Aanvaarding in overleg





## Vervolg bijzonderheden

In 2008 heeft een renovatie plaatsgevonden:

Vernieuwen van keuken, verwijderen schouw, nieuwe vloer met isolatie en vloerverwarming, verbetering fundering, binnenwandisolatie, extra tussenmuur naar burens, stucwerk, kozijnen, vloerafwerking, muurafwerking, aanbouwinstallatie

De woonkamer is voorzien van vloerverwarming en een laminaatvloer

Vernieuwing van badkamer en toilet

Op de verdieping nieuwe eiken vloerdelen en realisatie toilet (sanibroyeur)

De voorgevel van de keuken is gerepareerd in 2008 (gereinigd, geïmpregneerd en geverfd), de zijgevel in 2022

CV installatie, vloerverwarming in woonkamer, keuken en badkamer, overig met radiatoren alsmede de elektrische installatie (inclusief leidingen) is vernieuwd, ook de waterleidingen zijn vernieuwd met kunststoffen leidingen



## Globale indeling

### Begane grond

Entreehal met garderobe, dubbele tuindeur naar de tuin, voorzien van Belgische hardstenen plavuizen vloer

Woonkamer met zitgedeelte en multifunctionele ruimte, voorzien van laminaatvloer en houtkachel (ter overname)

Woonkeuken met plavuizen vloer, eethoek en zithoekje, aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: ETNA 5 pitsgasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser, koelvriescombinatie en comboven

Wasruimte

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Badkamer met inloopdouche, ligbad en dubbel wastafelmeubel

### Verdieping

Slaapkamer I met vide, eiken vloer

Slaapkamer II met hangend toilet (Sanibroyeur), eiken vloer

Bergzolder

### Extern

Houten berging met gootsteen en close in boiler

Tuinhuis met aansluitend terras





# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	halfvrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1840
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>...waarvan slaapkamers</b>	2
<b>Perceel</b>	795 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	135 m <sup>2</sup>
<b>Overige in pandige ruimte</b>	3 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	32 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV ketel - Nefit Topline HRC 30 CW5 bouwjaar 2008 - eigendom
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
<b>Energielabel</b>	n.v.t. - pand is een Rijksmonument
<b>Ligging</b>	vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
<b>Ligging tuin</b>	zuidwest







FOTOS





FOTOS

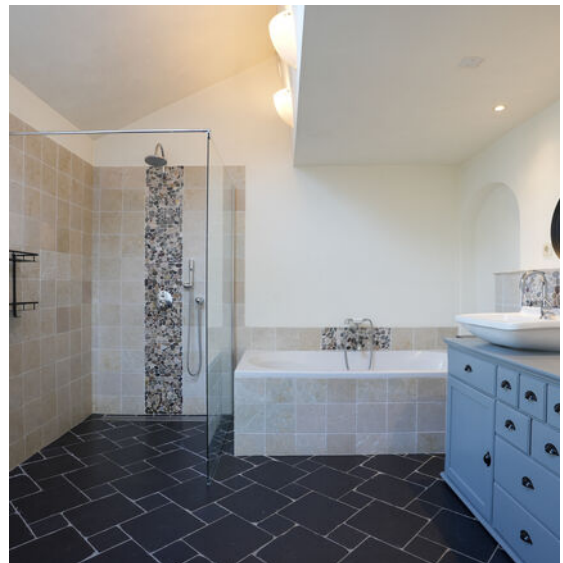




FOTOS



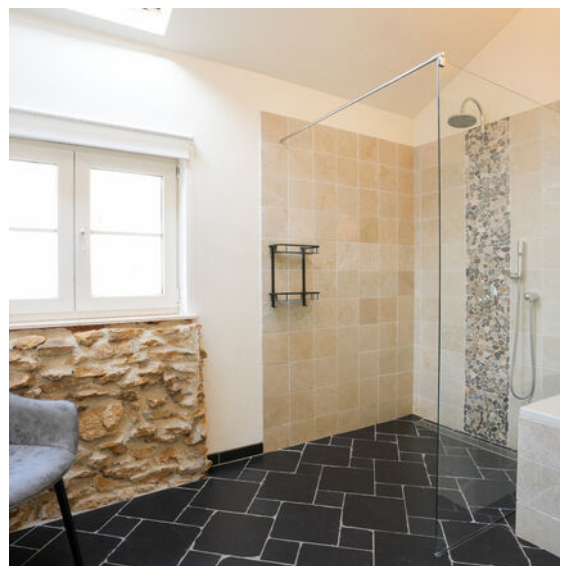




FOTOS



PHOTOS







FOTOS





FOTOS







FOTOS





PHOTOS





FOTOS







PHOTOS





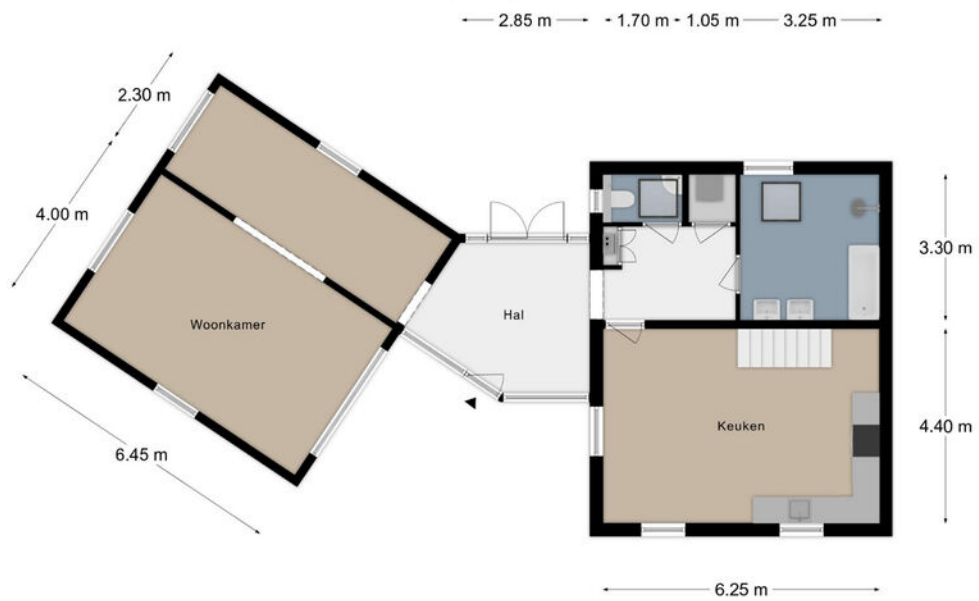


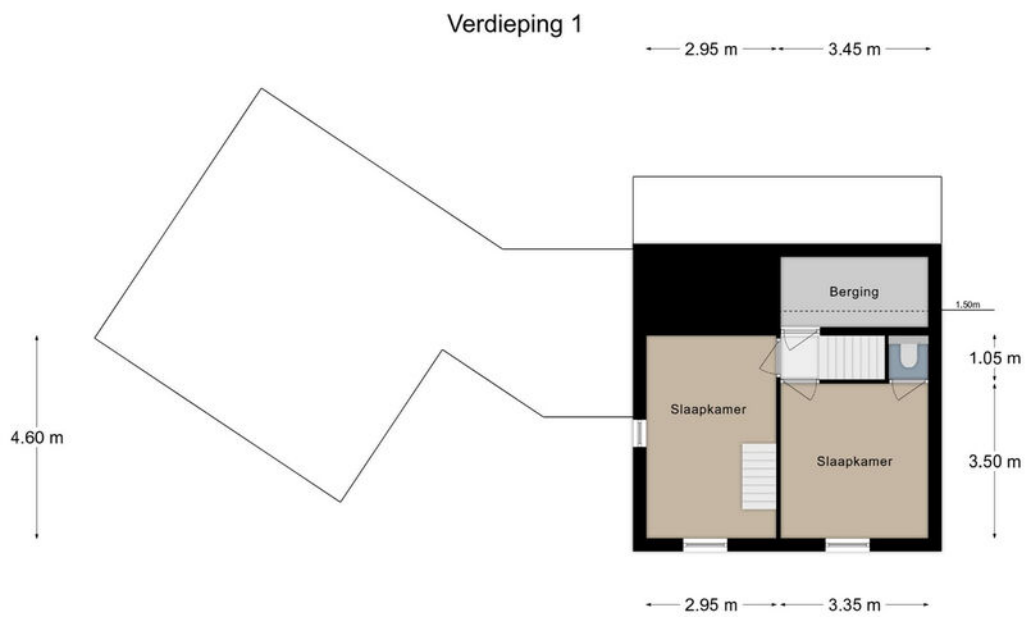
FOTOS



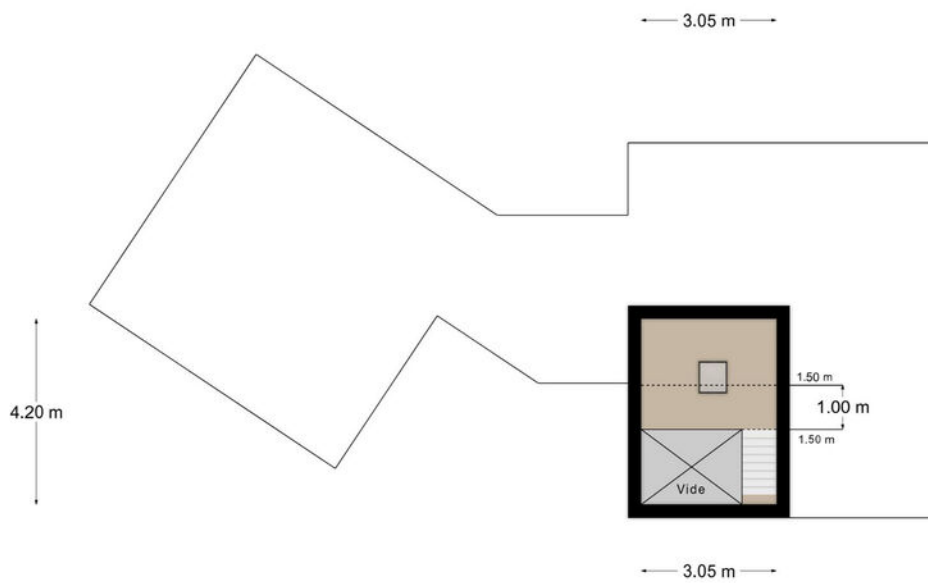
# Plattegronden

Begane grond

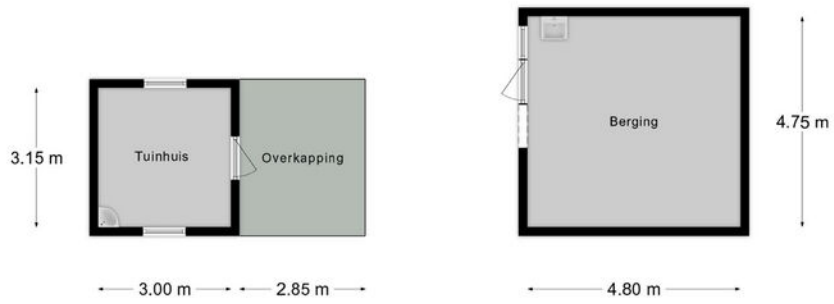




Verdieping 2



Tuinhuis/berging



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wittem	
25	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 689	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2022  
De bevrager van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.







### Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 8%

25 - 44: 22%

45 - 64: 36%

65+: 22%

### Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

### Huishoudens



Eenpersoons: 18%

Zonder kinderen: 45%


Met kinderen: 36%

### CBS gegevens

Meer info over deze wijk.

 50%

 50%

 1,4 per huishouden



# Dienstbaar

## De huizenspecialist

### **Gratis waardebepaling**

En... Geïnteresseerd? Nu je nadenkt over kopen, wil je vast ook weten wat jouw eigen huis waard is. Begrijpelijk! Wij komen graag bij je langs voor een waardebepaling. Dat is gratis en vrijblijvend. Dankzij ruime ervaring heeft Dionne makelaars, dé specialist in het Zuid-Limburgse heuvelland, een realistisch beeld van de huidige woningwaarde.

### **Jouw verkoopmakelaar**

Kunnen wij jou helpen? We staan graag naast je tijdens de verkoop van je huidige adres. Elk huis is volgens ons uniek en vereist een eigen verkoopstrategie. We begeleiden je tijdens het gehele traject, promoten de woning op passende wijze en laten niet los tot het meest optimale resultaat bereikt is.

### **Gecertificeerde taxaties**

Als verkopend makelaar mogen wij dit object niet voor jou taxeren. Maar bij Dionne makelaars ben je wél aan het juiste adres voor een taxatie van een andere woning. We zijn aangesloten bij NRVT en NWWI, wat betekent dat we gecertificeerde taxaties uitvoeren, volgens de eisen van iedere Nederlandse hypotheekverstrekker.

### **Aankoopbegeleiding**

Toch geen match? Als aankoopmakelaar, met specialistische kennis van de woningmarkt in Zuid-Limburg kunnen wij helpen. Dat betekent dat we voortaan voor én met jou op zoek gaan, samen onderhandelen, en je volledig begeleiden tijdens de aankoop van een droomhuis.

Meer weten over onze dienstverlening?

Bel **+31 (0)43 450 2333** of kijk op **dionnemakelaars.nl**



10

**“Huis gekocht en verkocht via Dionne Makelaars. Fijn contact en duidelijke begeleiding tijdens het traject. Al met al een goede ervaring!”**

---

Janus Lievens





## Contact

[info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



**VBO** Vereniging van  
makelaars en taxateurs

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)