



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Wilhelminastraat 27**

**6285 AS Epen**

**€ 225.000,- k.k.**



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



**Esther  
Simons-Erven**  
Binnendienst medewerkster



**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 NRVV-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

**Wilhelminastraat 27, 6285 AS Epen**

In het centrum van het geliefde dorpje Epen gelegen is dit knusse woonhuis met zijtuin gelegen.

We stappen de woning binnen in de gang die aan weerszijden toegang verleent aan de sfeervolle woonkamer en aan de andere zijde de gezellige woonkeuken, vanuit deze keuken is er toegang tot de zijtuin.

Op de verdieping telt de woning twee goede formaten slaapkamers en een praktische badkamer.

De middels vaste trap bereikbare zolderverdieping is ideaal te gebruiken als extra slaapkamer of als hobby en/of werkruimte.



De woning is gebouwd circa 1904 en heeft in de loop der jaren verschillende renovaties ondergaan, in huis zie je nog diverse vakwerkconstructies en dat geeft het pand veel sfeer mee.

De zijtuin is onderhoudsvriendelijk en een prima plek om buiten te zitten, het tuinhuis geeft praktische bergruimte.

Een compact huis met sfeer, ideaal voor een starter, alleenstaande of als pied a terre.

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 van harte welkom is.

Doordat de 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 en busverbinding.

Daarnaast zijn er diverse restaurants, terrassen en eetgelegenheden waar het goed toeven is!





## Bijzonderheden

De woning is op de begane grond voorzien van houten kozijnen, op de verdiepingen kunststoffen kozijnen, alle met dubbele beglazing

In 2015 is het dak van de woning gerenoveerd en geïsoleerd

HR Combi CV-installatie Bosch HRC 30, bouwjaar 2015, eigendom

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



# Globale indeling

## Souterrain

Gewelfde kelder

## Begane Grond

Entree, hal met meterkast en voorzien van plavuizen vloer

Toilet voorzien van staand closet

Woonkamer met eiken parketvloer

Woonkeuken voorzien van inbouwinstallatie met aan apparatuur: koelkast, vaatwasser, gaskookplaat en afzuigkap.

De keuken heeft een tegelvloer en geeft tevens toegang tot de tuin.

## Eerste Verdieping

Overloop

Badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en toilet

Slaapkamer I met wastafel en laminaatvloer

Slaapkamer II met laminaatvloer

## Tweede Verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping

Slaap/hobbykamer met laminaatvloer

Berging met CV installatie en wasmachineaansluiting



# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1904
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>...waarvan slaapkamers</b>	3
<b>Perceel</b>	102 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	106 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	15 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	5 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV - ketel, bouwjaar 2015, eigendom Bosch HRC 30
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie
<b>Energie label</b>	C
<b>Ligging</b>	aan drukke weg, in woonwijk
<b>Ligging tuin</b>	Noord









FOTOS





FOTOS





FOTOS





PHOTOS







FOTOS





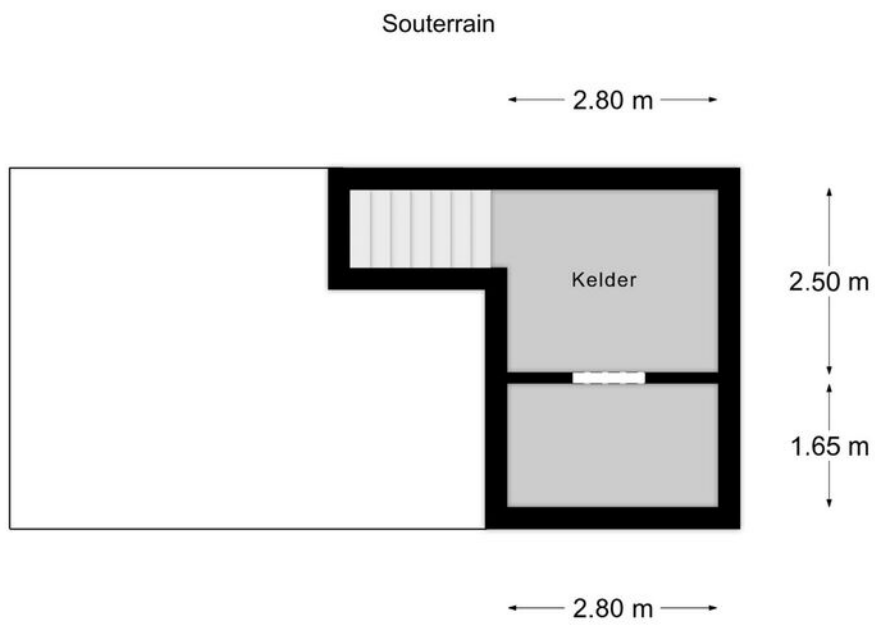


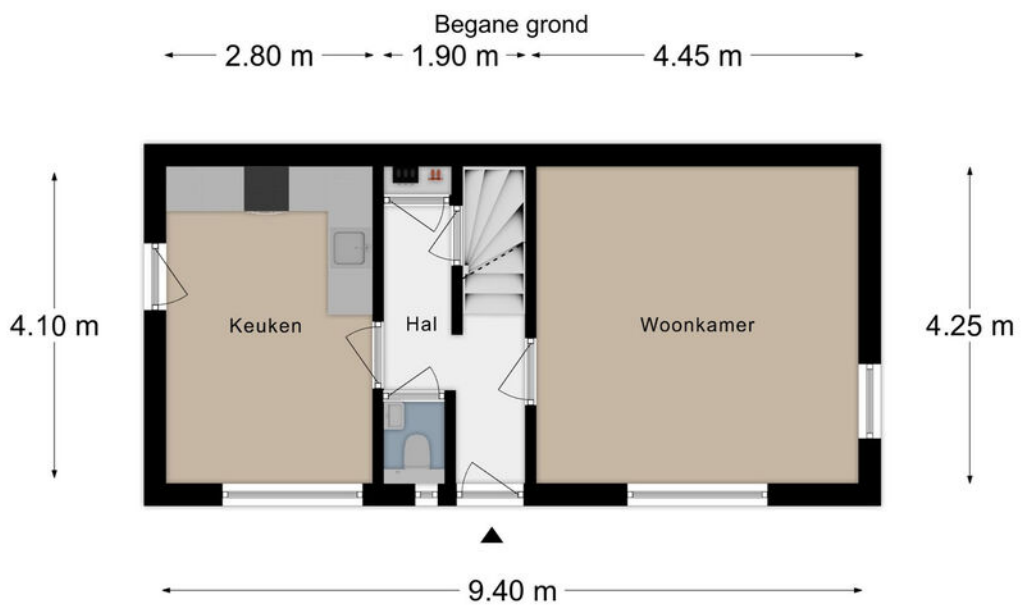
FOTOS

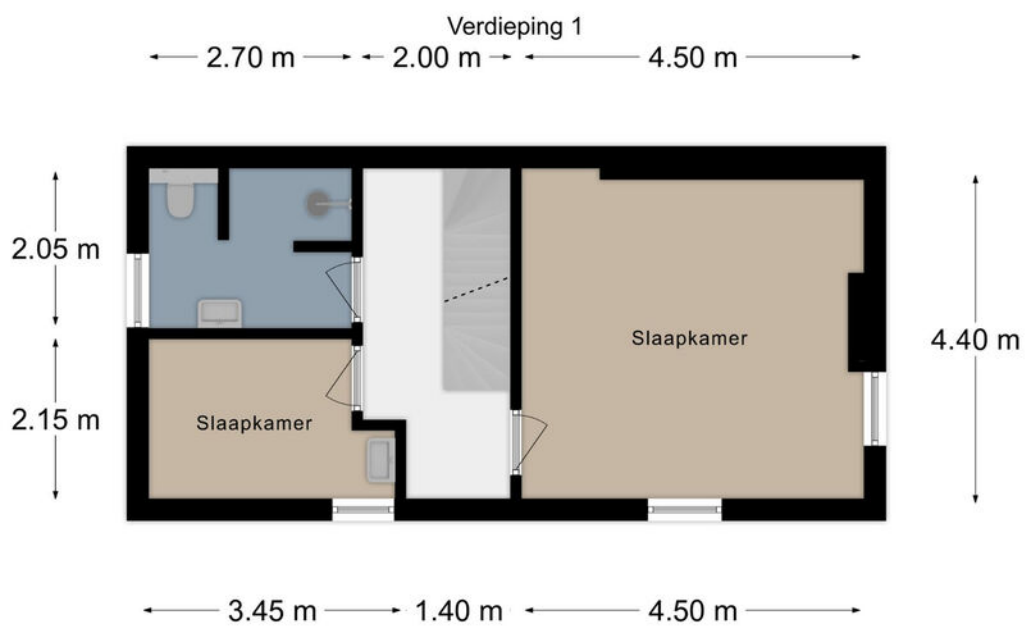


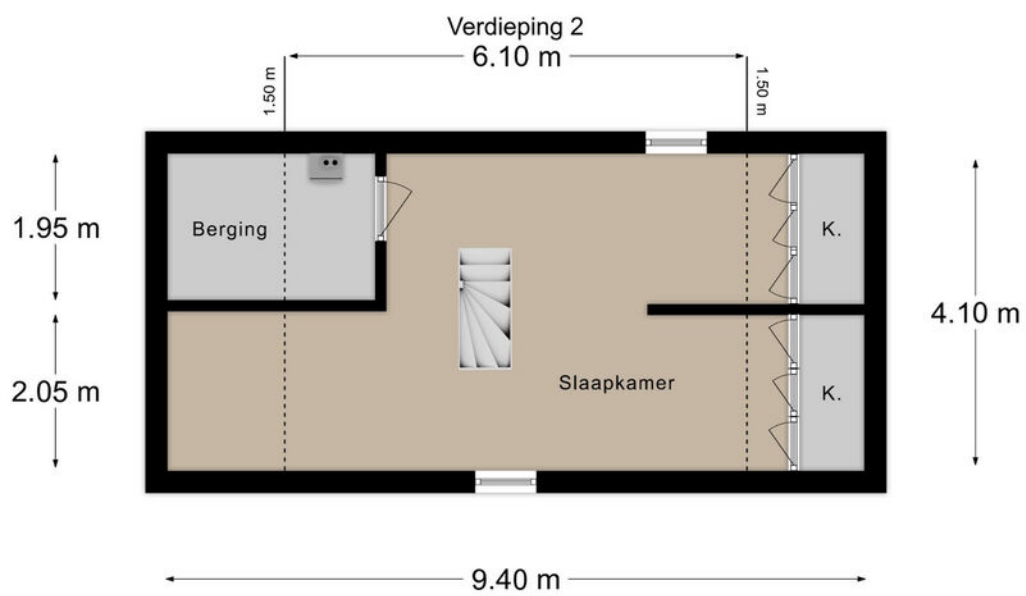


# Plattegronden



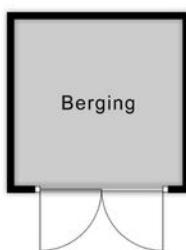






Tuinhuis

← 2.25 m →



Berging

2.25 m




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Witten</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4149</p>	
--	--	---

Voor een eenschuldig uittreksel, geleverd op 15 augustus 2024  
 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers

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





# Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Lined writing area consisting of horizontal dotted lines for text entry.

AANTTEKENINGEN





### 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 waardebeoordeling**

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 waardebeoordeling. 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)