



TE KOOP



Julianastraat 19A

6285 AH Epen

€ 450.000,- 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





Over het huis

Julianastraat 19 A, 6285 AH Epen

Een degelijk gebouwde vrijstaande woning met aanbouw, inpandig bereikbare garage en ruime privacyvolle tuin met veel vrijheid gelegen in de kern van het aantrekkelijke dorp Epen, midden in het Heuvelland.

Dit goed bemeten pand heeft een woonoppervlak te bieden van 152 m² met onder meer een fijn formaat woonkamer, gesloten leefkeuken, zitkamer in de aanbouw, grote bijkeuken, vier slaapkamers en badkamer.

Ook zijn er praktische ruimtes zoals de inpandig bereikbare garage en kelder.

Als we naar buiten stappen, vinden we eerst het overdekte terras en een plantenborder.

De tuin met groen gazon loopt breed uit, heerlijk zonnig door ligging op het zuiden en de privacy is prima.

In de verte kijk je uit naar de contouren van het Heuvellandschap.



Sinds de voltooiing van de bouw is het pand altijd bewoond door dezelfde bewoners die er steeds goed voor gezorgd hebben, inmiddels is een renovatie naar de smaak van vandaag wenselijk.

Kortom: een huis van ruim formaat, zowel binnen als buiten, met veel potentie om je eigen woonwensen te realiseren.

We laten je graag alle mogelijkheden van het pand zien!

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.

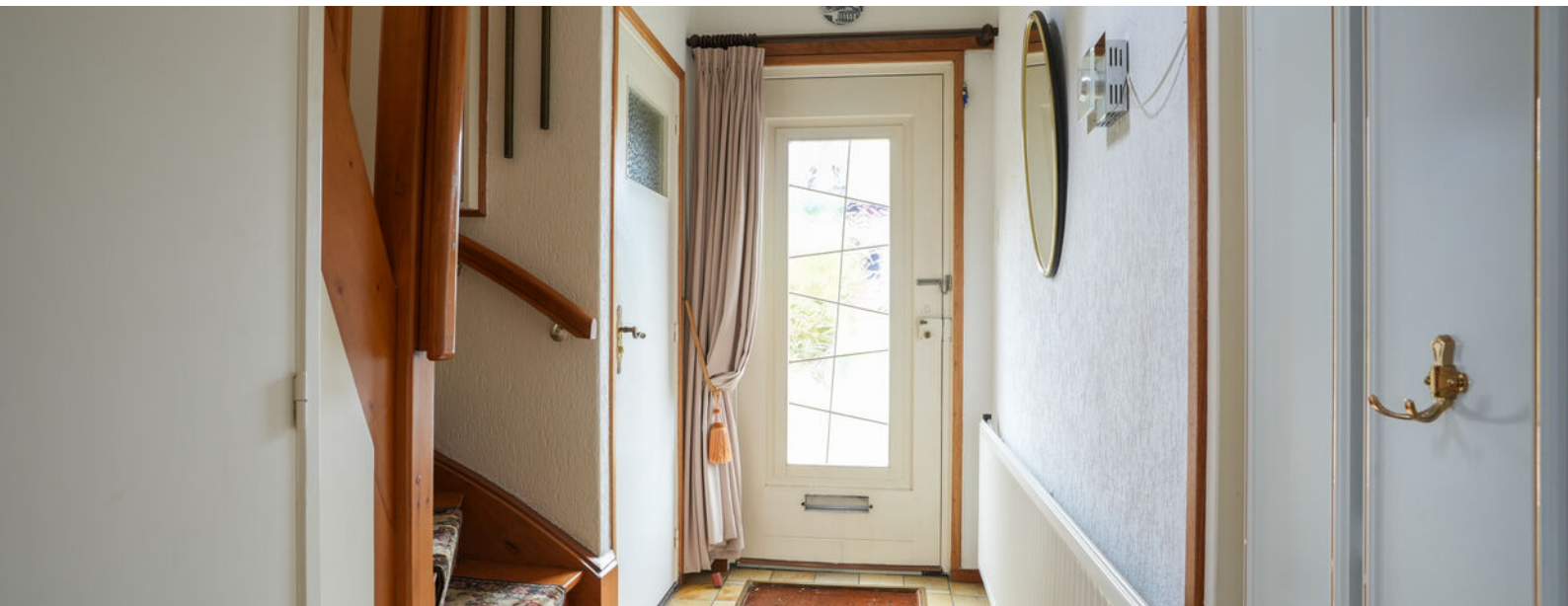
Ook kent het dorp een rijke traditie en een actief verenigingsleven waar iedereen van harte welkom is.

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

Bouwjaar 1963, vervolgens is in de 70'er jaren de aanbouw gerealiseerd

Grotendeels kunststoffen kozijnen voorzien van dubbele beglazing

HR combi CV installatie, Nefit Economy HR, circa 15 jaar, eigendom

Zowel het hoofddak als de spouwmuren zijn nageïsoleerd in de jaren zeventig

Inpandige garage, kelder en tuinschuur voor opslag

Overdekt terras met zonnescerm

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Souterrain

Provisiekelder met tegelvloer

Begane grond

Entree, hal voorzien van tegelvloer, meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Leefkeuken voorzien van marmeren vloer, eiken aanbouwinstallatie met gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast

Woonkamer voorzien van laminaatvloer en schouw

Zitkamer voorzien van tegelvloer en loopdeur naar het overdekte terras en de tuin

Bijkeuken voorzien van vinylvloer, aanrechtblok, gootsteen, witgoedaansluiting en loopdeur naar de tuin

Inpandig bereikbare garage met tegelvloer, automatische kantelpoort

Eerste verdieping

Overloop voorzien van laminaatvloer

Slaapkamer I met dubbele muurkast, wastafel en kurkvloer

Slaapkamer II voorzien van kurkvloer

Slaapkamer III met wastafel en kurkvloer

Badkamer voorzien van douche, wastafel en hangend closet

Tweede verdieping

Overloop met CV installatie, bergruimte en laminaatvloer

Slaapkamer IV met twee dakkapellen, bergkasten en planken vloer



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1963
Aantal kamers	8
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	633 m ²
Woonoppervlakte	152 m ²
Overige inpandige ruimte	28 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	16 m ²
Externe bergruimte	21 m ²
Verwarming	CV ketel - Nefit Bouwjaar 2009 - eigendom
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energie label	D
Ligging	in centrum
Ligging tuin	zuid







FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS



FOTOS







FOTOS





FOTOS



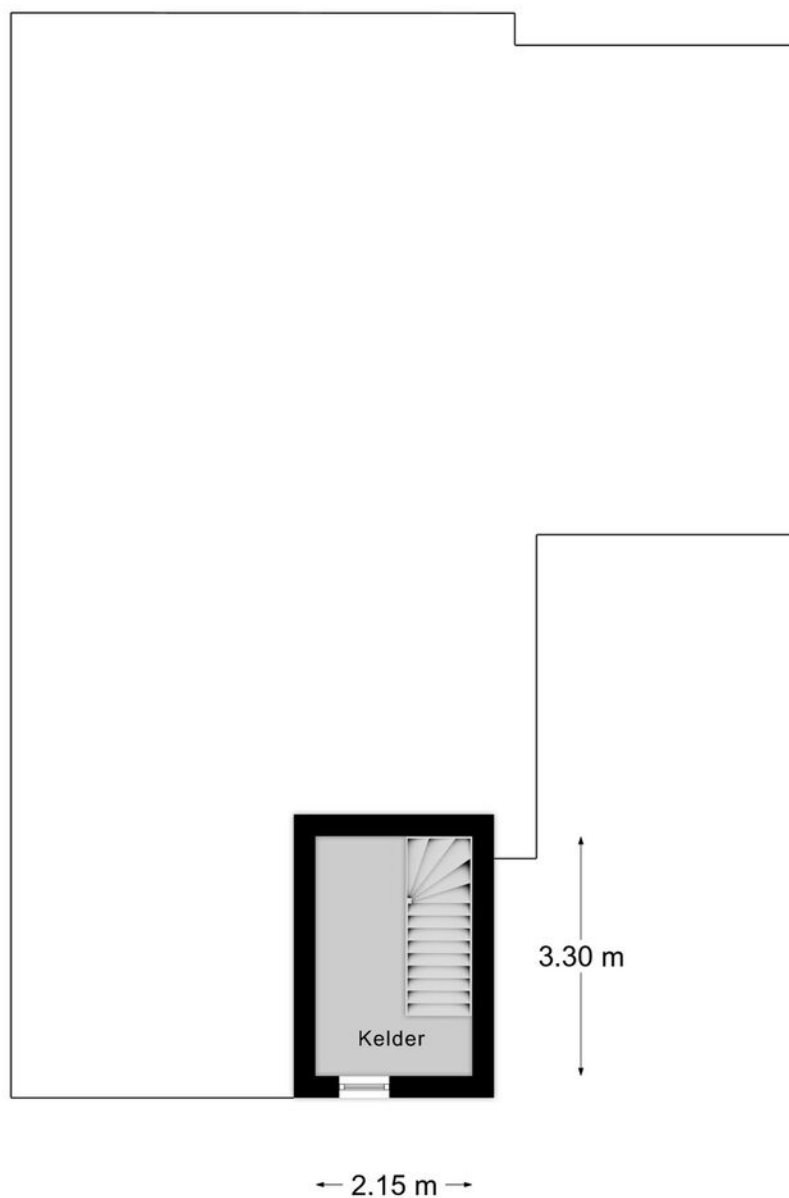
PHOTOS



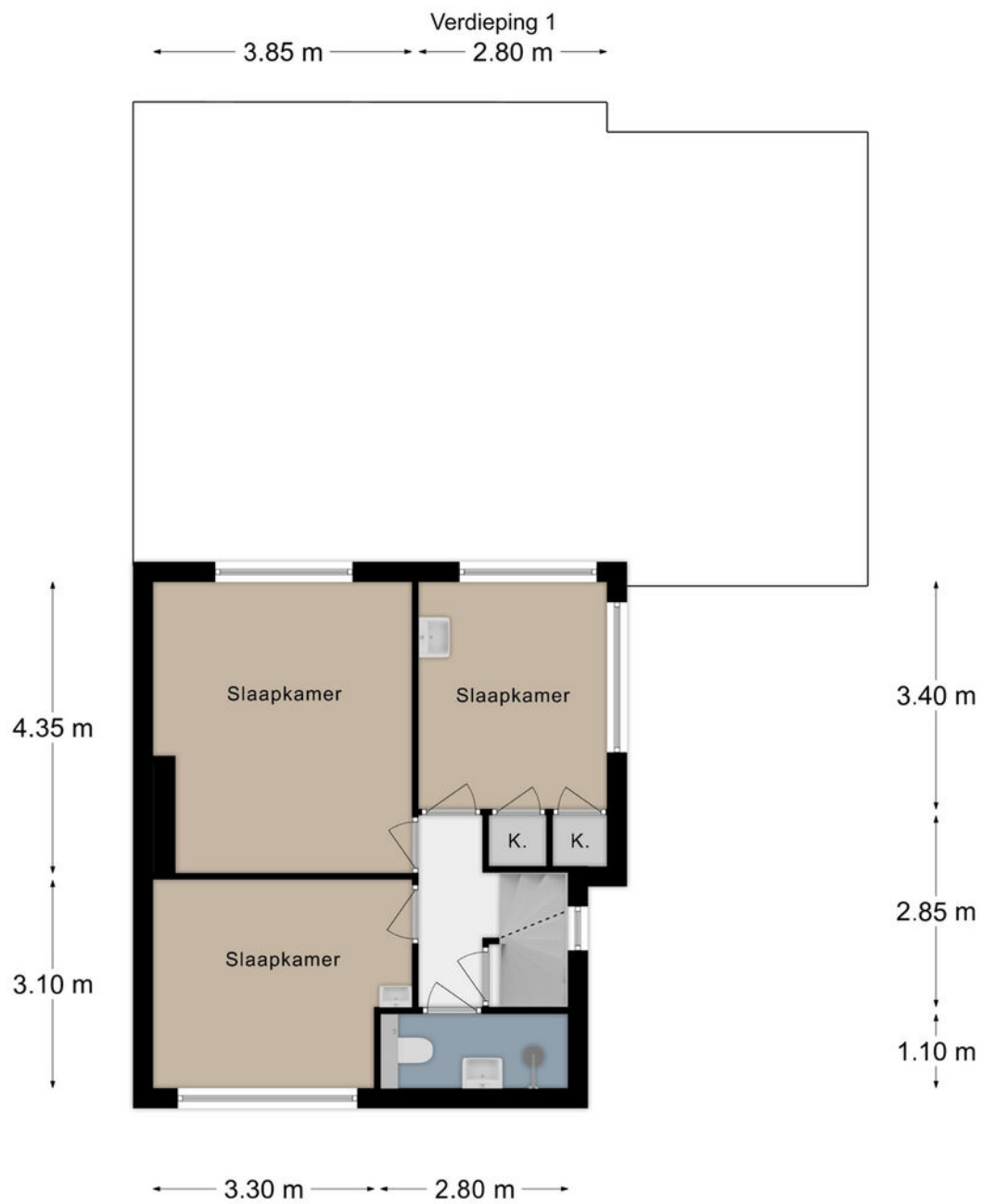


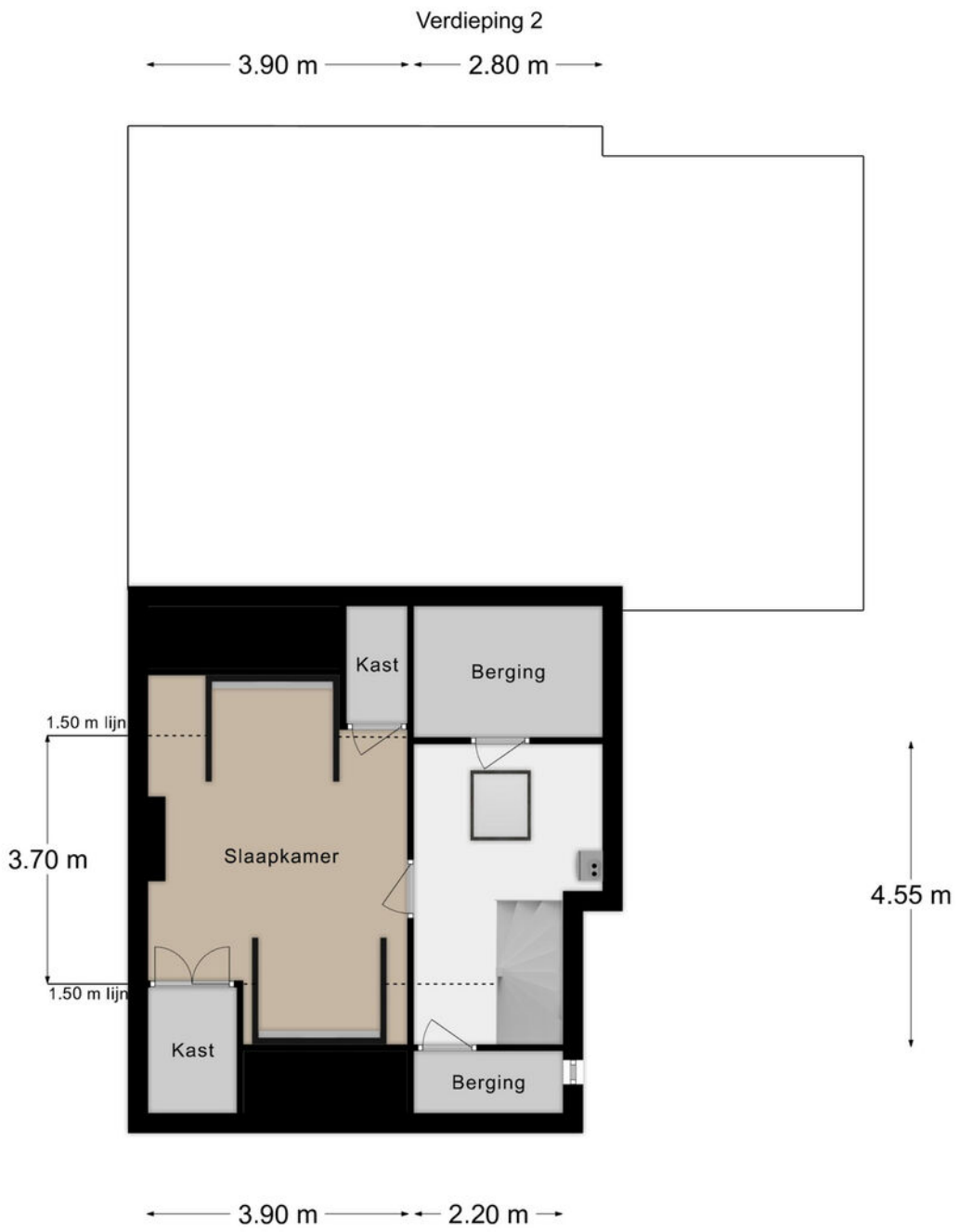
Plattegronden

Souterrain



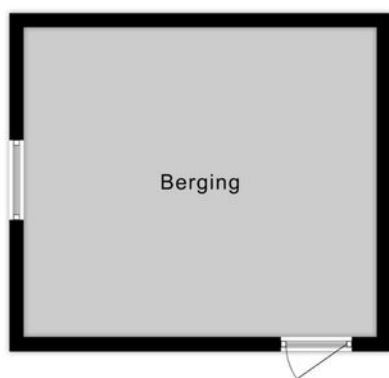






Berging

4.90 m



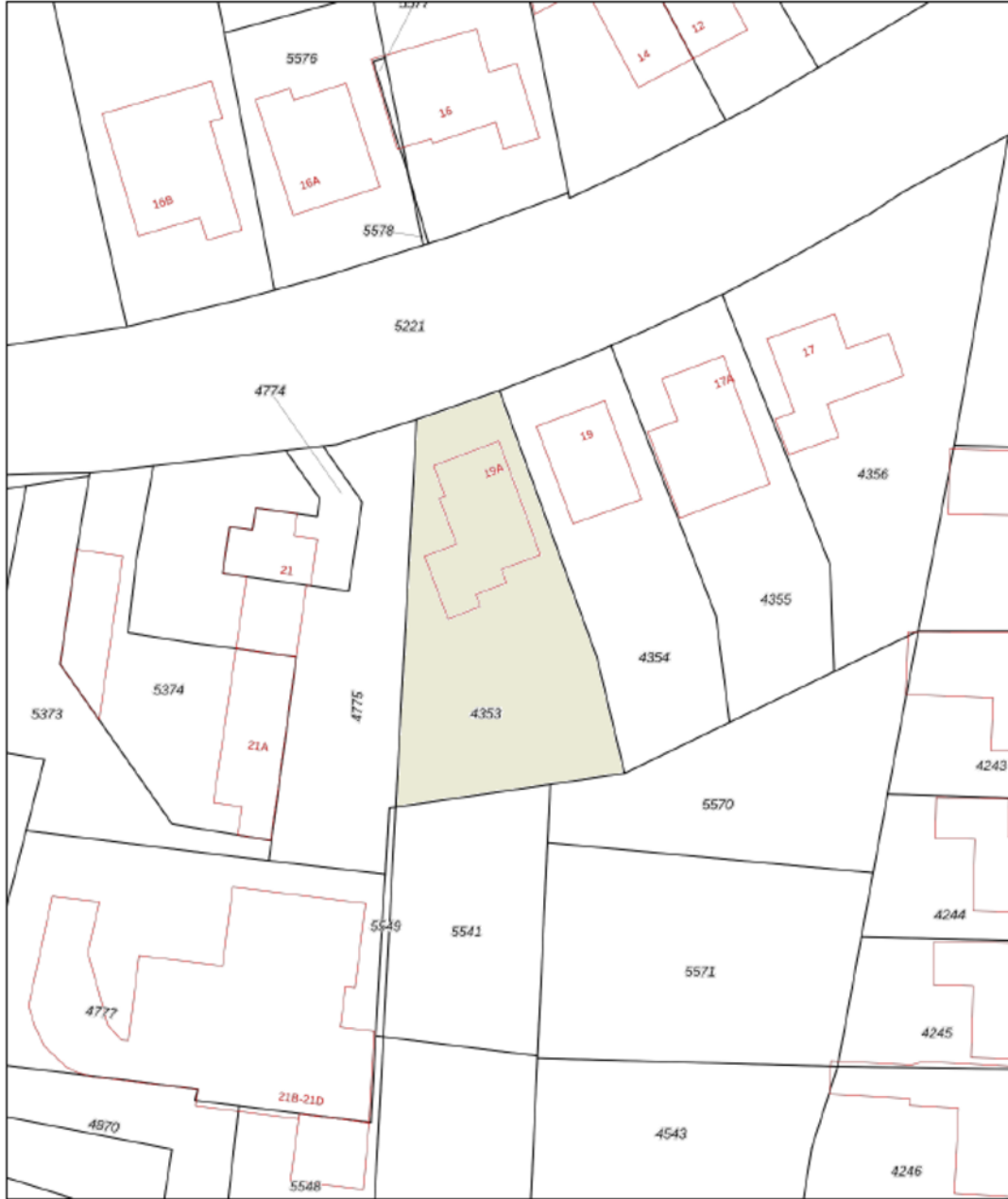
4.30 m




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
20	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wittem	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4353	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2024
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 databankrecht.

KADASTRALE KAART





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

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl