



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Schoolstraat 21**

**6285 BB Epen**

**€ 425.000,- 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

**Schoolstraat 21, 6285 BB Epen**

Gelegen aan de rand van Epen, in een rustige jonge woonwijk met aan de achterzijde prachtig vrij uitzicht over het Geuldal en het Vijlenerbos, ligt deze fors uitgebouwde geschakelde tweekapper met inpandig bereikbare garage.

In 2004 is het meest recente uitbreidingsplan van Epen gerealiseerd, een kindvriendelijke woonwijk met afwisselende bebouwing en de basisschool om de hoek.

De kers op de taart van deze locatie is het unieke uitzicht dat nooit gaat vervelen, vanuit je tuin kun je eindeloos genieten van het Limburgse Heuvelland.

Ook loop je zo de natuur in voor een fijne wandeling.

Bij de originele bouw van deze ruim opgezette woning is direct gekozen voor een uitbreiding aan de achterzijde.



Daardoor heeft het huis op de begane grond een enorme leefruimte met woonkamer en open keuken te bieden, ook is er een praktische bijkeuken en de garage is aansluitend inpandig bereikbaar.

De verdieping telt drie slaapkamers en een goed formaat badkamer. Ook is er een vaste trap naar de zolder, waar je veel ruimte hebt voor een vierde slaap- of hobbykamer.

De woning heeft een solide bouw en uitstekend isolatieniveau, de afwerking is eenvoudig. Via een dubbele schuifpui bereik je de compacte tuin die betegeld is, het aflopende talud biedt mogelijkheden om aan te vullen zodat je de bruikbare tuinruimte kunt vergroten.

Kortom, een solide basis op een geweldige plek ideaal voor een gezin of de liefhebber van ruim wonen.

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

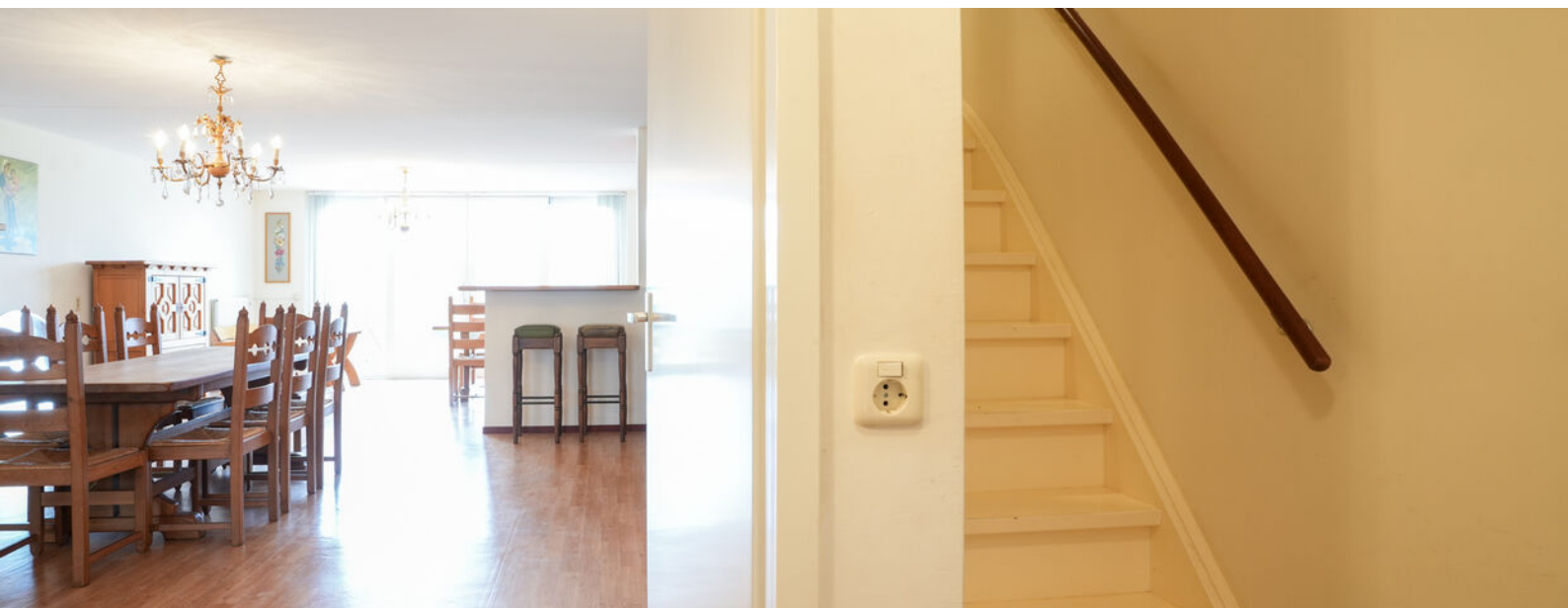
Het dorp heeft natuurlijk een prachtige ligging in het vijfsterrenlandschap en wordt omringd door vakwerkhuisen, oude boerderijen en een overvloed aan natuurschoon.

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 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 2004

Volledig geïsoleerd, laag gasverbruik

Hardhouten kozijnen met HR++  
beglazing

Het pand is grotendeels voorzien van  
rolluiken

HR combi CV installatie, Nefit Topline  
Compact HRC 30 CW5, eigendom

WTW balansventilatie Brink Renovent HR

Aanvaarding in overleg, op korte termijn  
mogelijk



# Globale indeling

## Begane grond

Entree, hal met meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Woonkamer met erker aan de voorzijde, trapberging

Open keuken met dubbele schuifpui naar de tuin, eenvoudige aanbouwinstallatie met keramische kookplaat, oven, afzuigkap en koelkast

Bijkeuken met witgoedaansluiting en loopdeur naar de tuin

De begane grondvloer is afgewerkt met een vinylvloer

Inpandige garage met kantelpoort

## Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een vinylvloer

Badkamer met ligbad, douche, wastafel en staand closet

## Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping, slaap/hobbykamer IV met dakraam, CV installatie en WTW installatie



# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	2004
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>...waarvan slaapkamers</b>	4
<b>Perceel</b>	210 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	154 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	16 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV ketel - eigendom Nefit Topline Compact HRC 30 CW5
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
<b>Energielabel</b>	A
<b>Ligging</b>	in woonwijk, vrij uitzicht
<b>Ligging tuin</b>	oost

KENMERKEN





**enorme  
leefruimte  
met  
woonkamer  
en open  
keuken**







FOTOS



FOTOS







PHOTOS







FOTOS





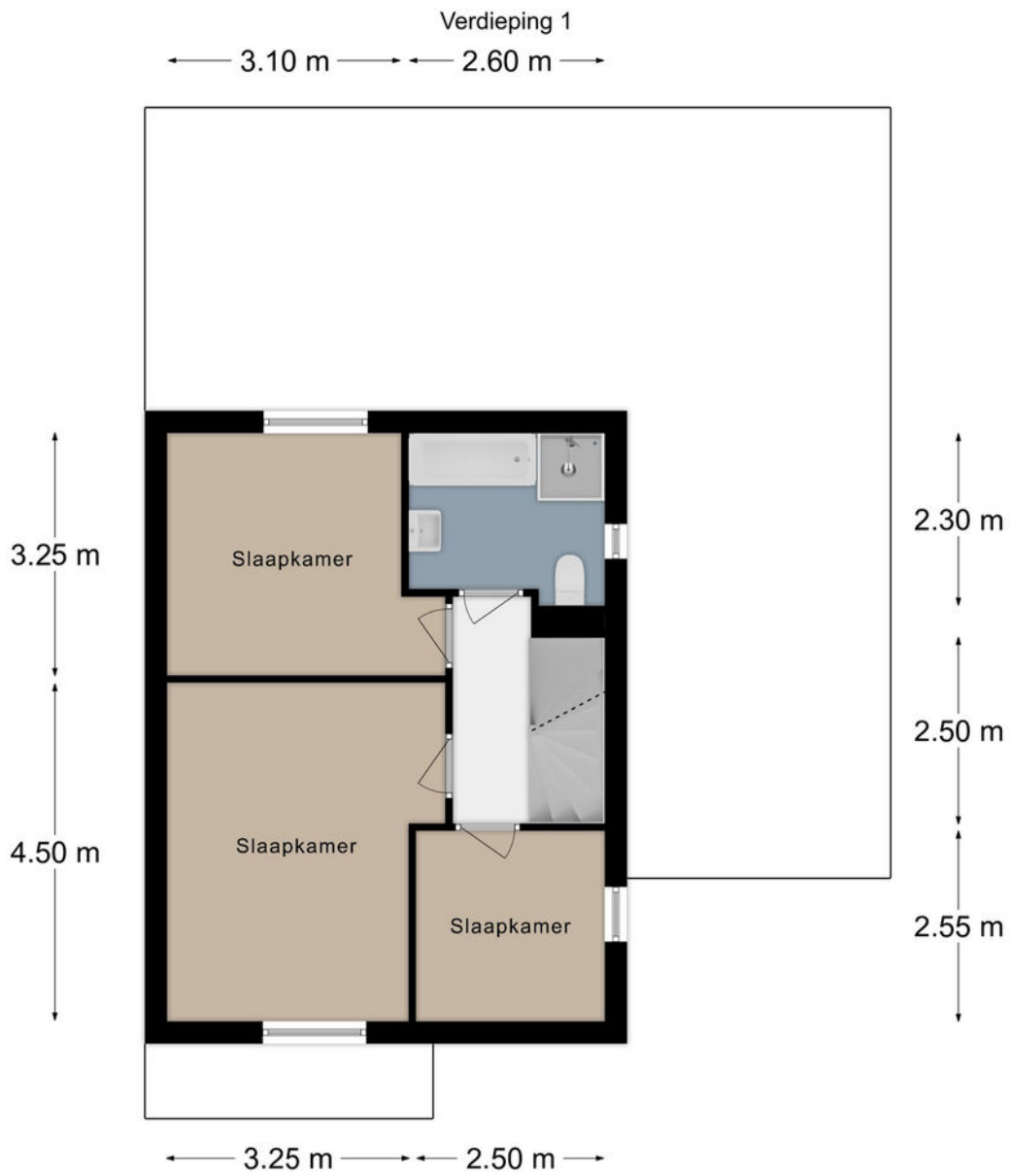


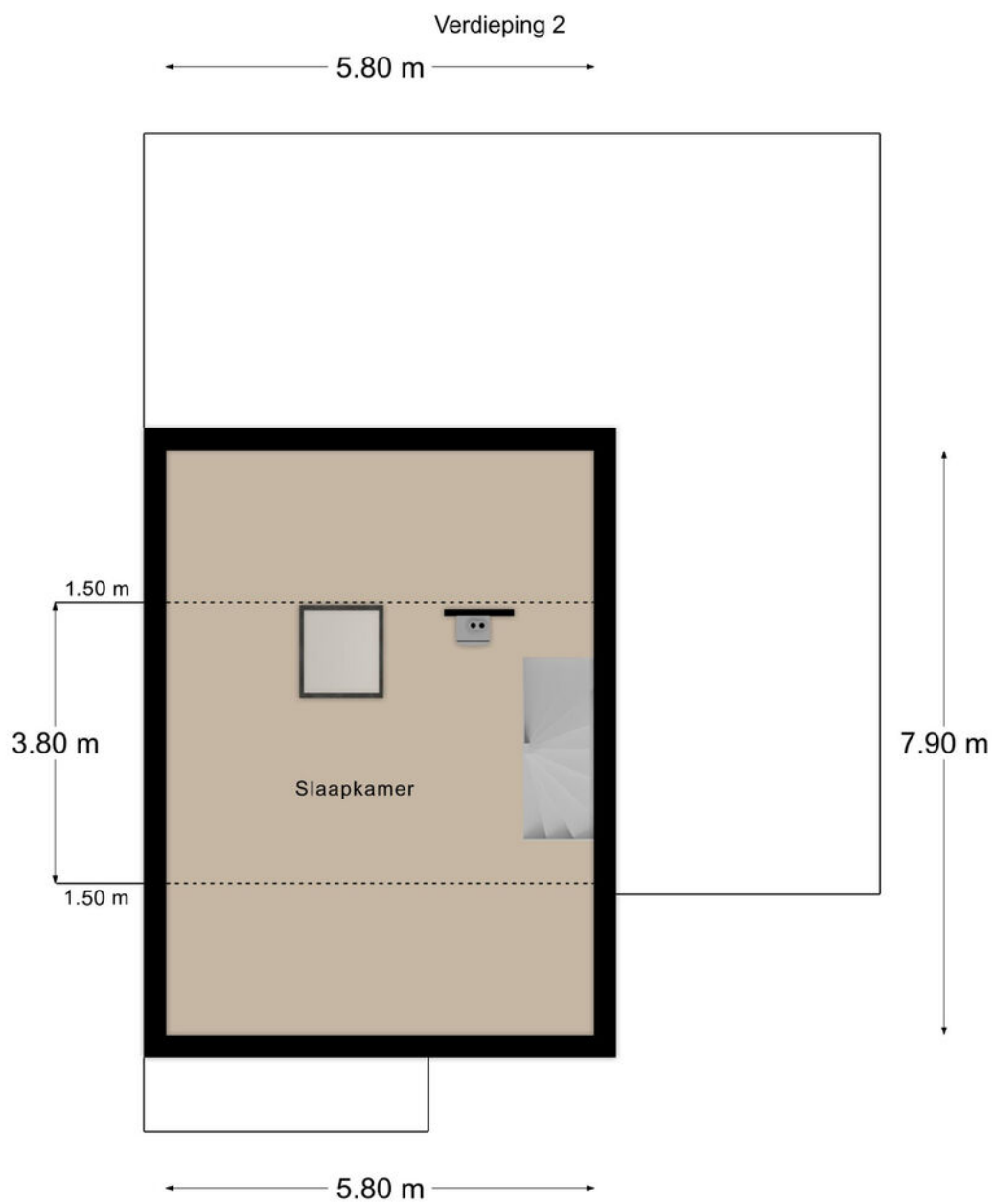
FOTOS



# Plattegronden








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eenzijdend uittreksel, geleverd op 11 september 2024. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wittem Sectie D Perceel 5417</p> <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 databankenrecht.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

KADASTRALE KAART

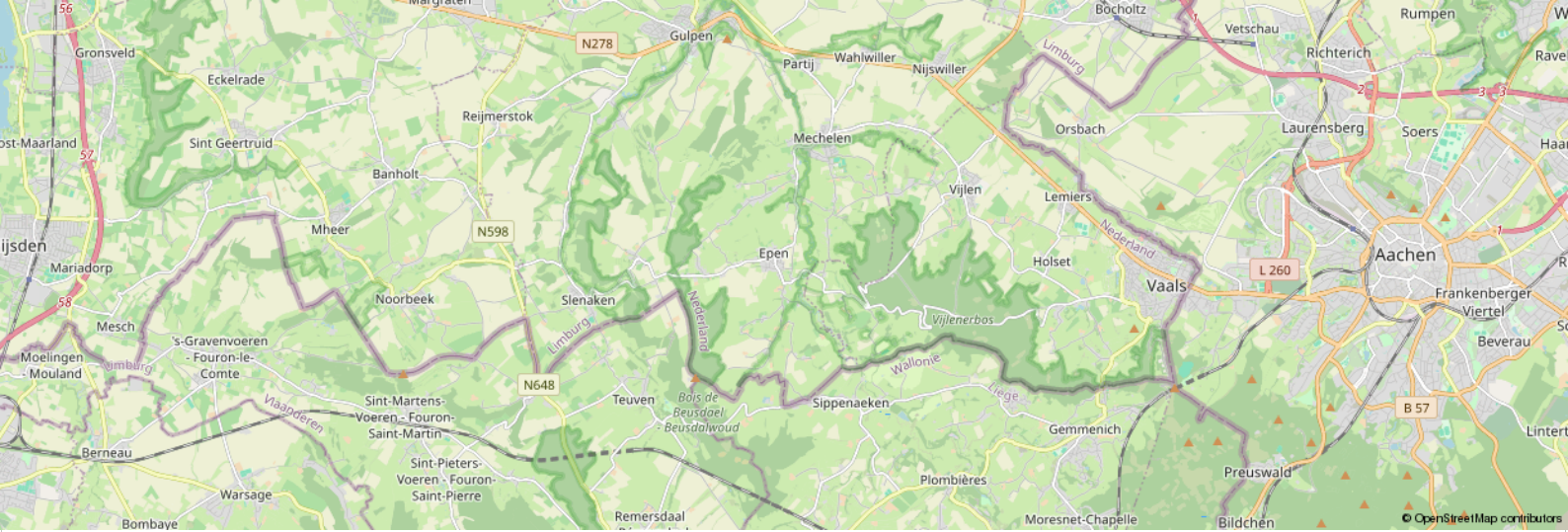


# Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Lined area for notes with horizontal dotted lines.





### 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.

### **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.

### **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.

### **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)