



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Terzieterweg 20

6285 NE Epen

€ 1.050.000,- k.k.

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



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



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 waardebepaling, 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

Terzieterweg 20, 6285 NE Epen

Welkom bij deze unieke vakwerkboerderij met tuin, erf en huisweide waar authenticiteit met een hoofdletter wordt geschreven.

Daar waar Limburg op zijn mooist is, in het buurtschap Terziet, ligt dit schoolvoorbeeld van een vakwerkhuis met rondom gelegen tuin en idyllisch uitzicht over het fraaie landschap van Epen en omgeving.

En zeggen we Terziet, dan komen de meest mooie ingrediënten voor een

unieke leefomgeving naar boven, de kabbelende Terzieterbeek, glooiende weilanden, holle weggetjes, authentieke vakwerkboerderijtjes en panoramische vergezichten.

De liefhebber van landelijk wonen voelt zich hier als een vis in het water en rustig wonen is er een zekerheid.

Medio jaren tachtig werd een allesomvattende restauratie van dit object uitgevoerd, het werd een metamorfose van lelijk eendje naar een



prachtige zwaan. De eigenaar koesterde de authentieke elementen van het vakwerkpand en liet dit tot in detail restaureren. Het resultaat is een Monumentaal vakwerkhuis waar charme en sfeer de boventoon voeren.

De originele vakwerkconstructie werd in ere hersteld, planken vloeren, schouwen met houtkachels en getrogde plafonds zijn enkele voorbeelden die het karakter van dit pand bepalen.

Het woonhuis heeft een woonoppervlak van maar liefst 182 m², je kunt er dan ook heerlijk royaal wonen. Zo heeft de begane grond een gezellige woonkeuken en ruim bemeten woonkamer te bieden waar je uren doorbrengt met je familie of een goed glas wijn bij de houtkachel drinkt.

Maar ook vinden we op de begane grond nog een extra hobbykamer met eigen bovenverdieping, een multifunctionele ruimte geschikt voor diverse invullingen. Denk bijvoorbeeld aan een extra slaapkamer op de begane grond, thuiswerkkantoor of misschien wel een kleine B&B.

De eerste verdieping heeft drie slaapkamers te bieden, waarvan één hele grote slaapkamer die eventueel te splitsen is in twee. Ook is er een functionele badkamer van goed formaat.

De per vaste trap bereikbare zolder heeft dan nog de vierde slaapkamer, overloopruimte en ruime bergzolder te bieden.

In dit huis heb je alle plek om heerlijk ruim te leven, familie en vrienden te ontvangen en al je hobby's te ontplooiën.

Net zo belangrijk is de buitenzijde, want landelijk wonen betekent natuurlijk buiten leven.

Direct aan de voorzijde ligt de prachtige tuin waar in de zomer weelderige planten groeien en je een mooi uitzicht hebt over Terziet, het is een fantastische plek om lekker buiten te luieren.

Aan de achterzijde ligt het bijgebouw met overkapping, ook al heel authentiek in vakwerk opgebouwd, bijna te mooi om alleen maar te dienen als garage.

Aan deze zijde gaat de achtertuin vloeiend over in je eigen huisweide met fruitboomgaard.

Heb je altijd gedroomd van een paar schapen of een plek om je paard aan huis te houden? Hier kan het heel eenvoudig.

De huisweide is ook bereikbaar vanaf de Terzieterweg, er staan vele fruitbomen in die een flinke oogst aan appels, peren en ander fruit zullen opleveren.

Kortom, een authentiek vakwerkhuis en bijgebouw, een heerlijke tuin, huisweide en dat alles gelegen op een van de mooiste plekjes van Zuid-Limburg.

Een bezichtiging meer dan waard!



Epen is een geliefde woonplaats in het Heuvelland, gesitueerd in het hart van de regio daar waar de omgeving op zijn mooist 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 als ze een tocht maken over de ontelbare wandelpaden, holle weggetjes en steile klimmen, de meanderende Geul is een markant onderdeel van het landschap.

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.

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

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

Vanuit Epen ben je in 10 autominuten in centrumkernen zoals Gulpen en Vaals voor een uitgebreider voorzieningenaanbod. Maar ook steden als Maastricht,

Aken en Heerlen met onder meer universiteiten, hogescholen, (academisch) ziekenhuizen, bedrijvigheid en aantrekkelijke stadscentra vol winkels en cultuur zijn binnen een half uurtje te bereiken.

Epen Bronnenland, een charmant dorp voor bewoners van jong tot oud die houden van het Limburgse leven.



Bijzonderheden

Bouwjaar omstreeks 1750

Rijksmonument ingeschreven in het register onder Monumentnummer 39276

Bestemming: Wonen-Cultuur en ontspanning, bredere bestemmingsmogelijkheden (ondergeschikt aan de woonfunctie). De huisweide heeft bestemming Agrarisch met Waarden-Natuur en landschapswaarden

De locatie Terziet is aangewezen tot beschermd dorpsgezicht

Het totale object is in 1986 tot op het casco gerestaureerd

Houten kozijnen voorzien van enkel glas

Verwarming middels een Nefit Ecomline C.V.- ketel en warm water d.m.v. van een boiler, (circa 2005, eigendom)

Het dak is van steenwol isolatie voorzien

Aangebouwde garageberging met vliering en vrijstaand vakwerk bijgebouw, nu in gebruik als garage met carport

Aanvaarding in overleg, op korte termijn



Globale indeling

Globale indeling

Souterrain
Kelderruimte

Begane grond

Entree/hal, voorzien van authentieke plavuizen vloer en meterkast

Toilet voorzien van staand closet met fonteintje.

Bijkeuken, voorzien van plavuizen vloer en wasmachine aansluiting. Deze ruimte heeft de opstelplaats voor C.V.-ketel en boiler.

Woonkeuken voorzien van aanbouwinstallatie met keramische kookplaat en afzuigkap, planken vloer, houtkachel en schouw. Toegang naar de kelder en trap naar de 1e verdieping

Woonkamer, voorzien van planken vloer, schouw met houtkachel

Werk/hobbykamer, voorzien van plavuizen vloer, met vaste trap naar bovengelegen hobbyruimte.

Houten aangebouwde berging, voorzien van bergvliering, toegang tot oprit door middel van dubbele deuren en toegang tot tuin door middel van enkele deur.

Eerste Verdieping

Overloop met vide

Slaapkamer 1

Overloopruimte met trap naar zolderverdieping

Slaapkamer 2

Slaapkamer 3

De slaapkamers en overlopen zijn voorzien van planken vloeren

Badkamer voorzien van douche, ligbad, staand toilet en wastafel.

Hobbyruimte (bereikbaar vanuit de werk/hobbykamer op de begane grond)

Tweede Verdieping

Bergzolder, voorzien van planken vloer en dakraam

Overloopruimte, voorzien van planken vloer en dakraam

Zolderruimte, voorzien van planken vloer



Kenmerken

Soort woning	woonboerderij
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1750
Aantal kamers	10
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	7500 m ²
Woonoppervlakte	182 m ²
Overige inpandige ruimte	92 m ²
Externe bergruimte	28 m ²
Verwarming	CV Ketel Nefit bouwjaar 2000 - eigendom
Isolatie	dakisolatie
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen



**unieke
vakwerk-
boerderij met
tuin, erf en
huisweide**









**ruim
bemeten
woonkamer**



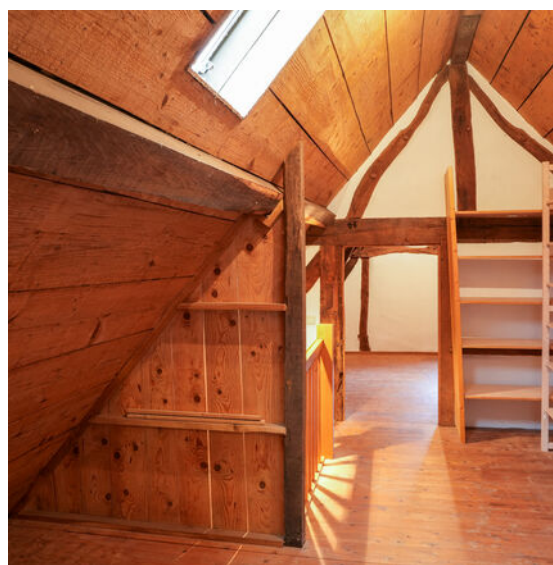
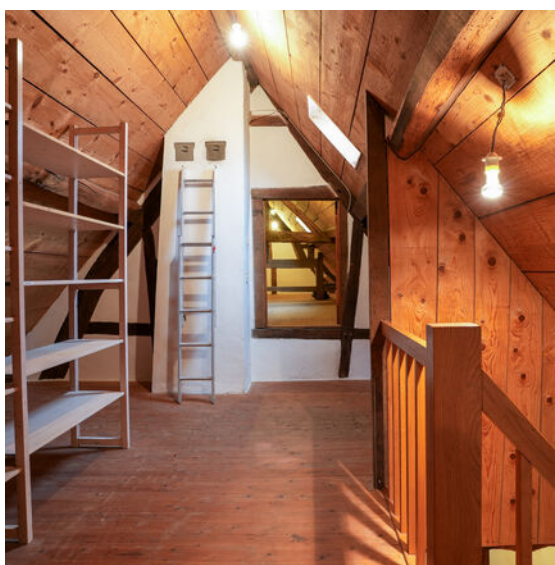














PHOTO'S





**Monu-
mentaal
vakwerkhuis
met charme
en sfeer**







PHOTO







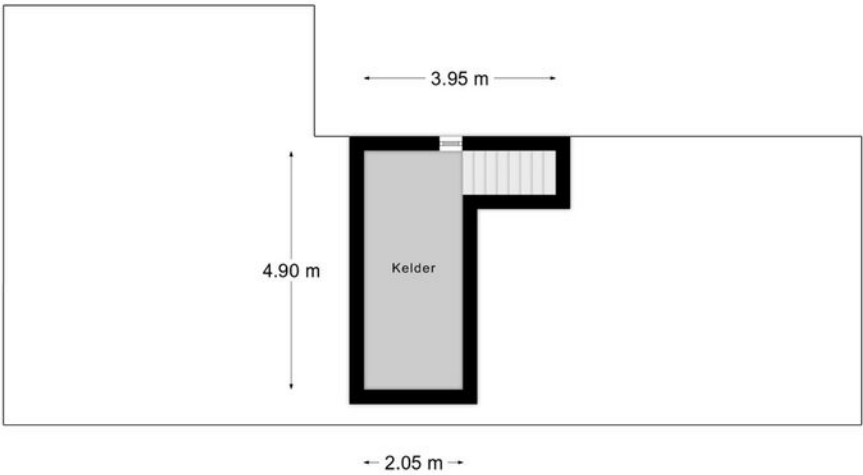


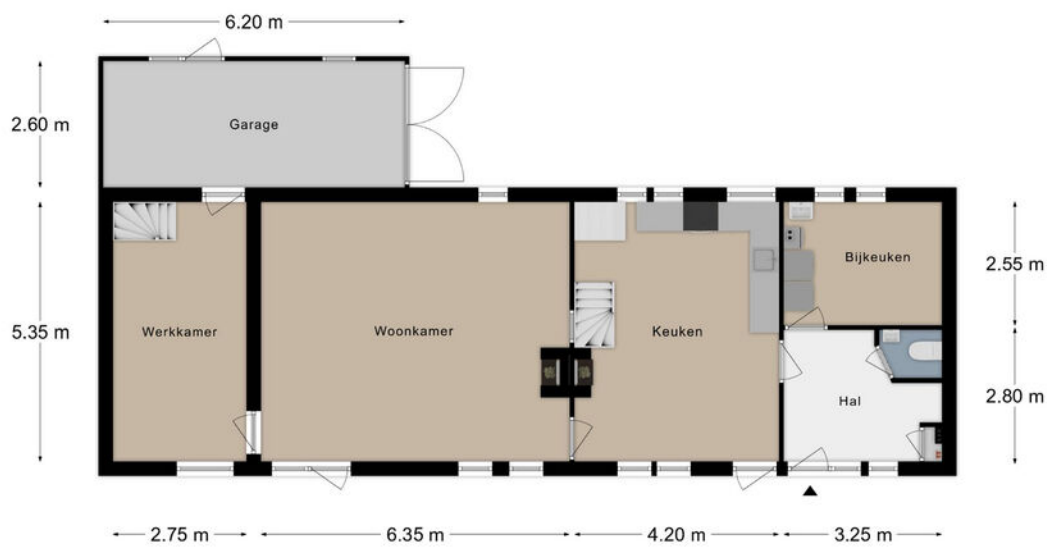
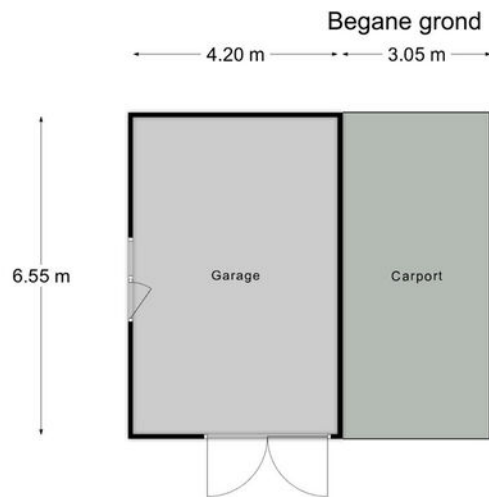
**vakwerkhuis
met rondom
gelegen tuin
en idyllisch
uitzicht**



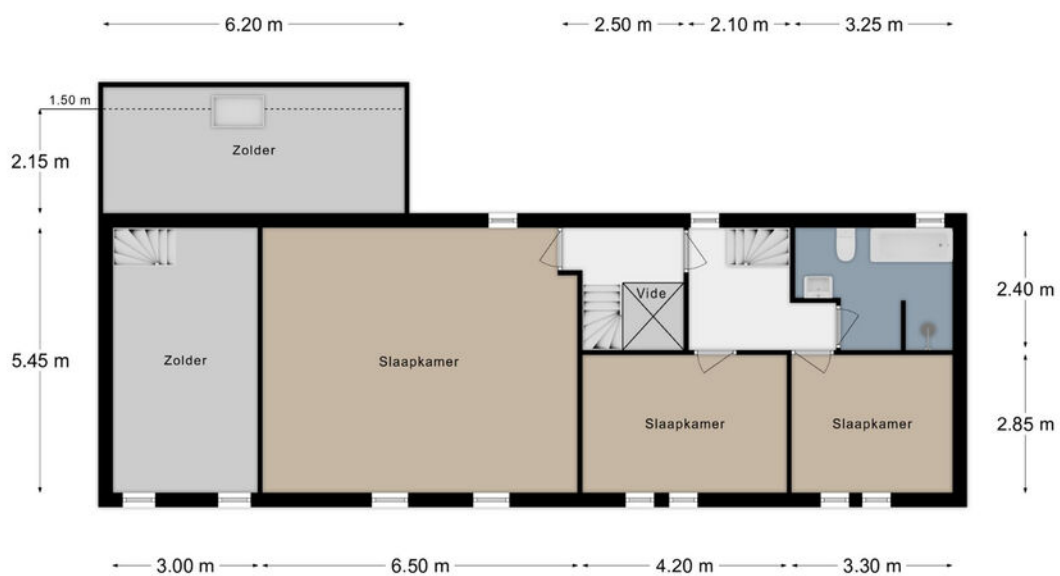
Plattegronden

Souterrain

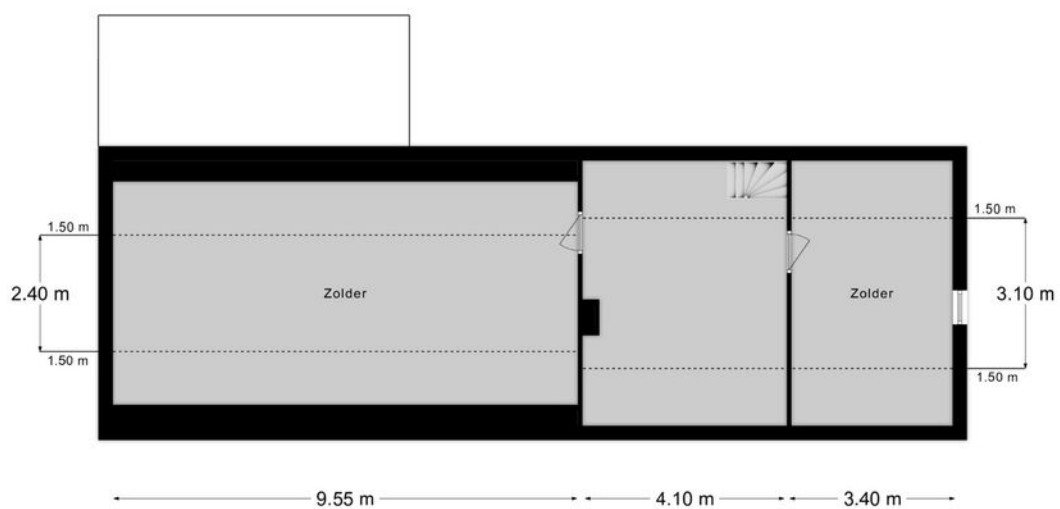




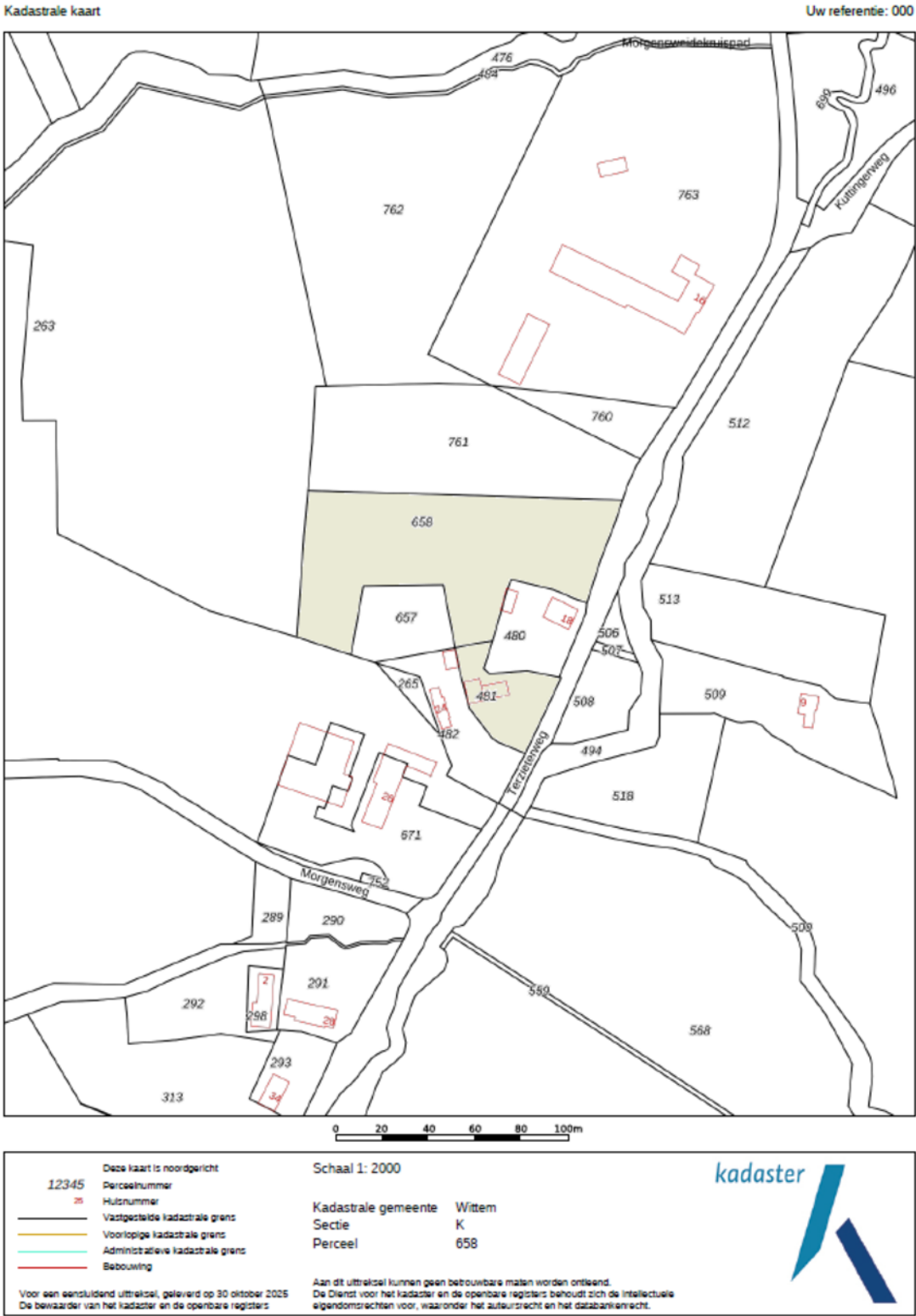
Verdieping 1



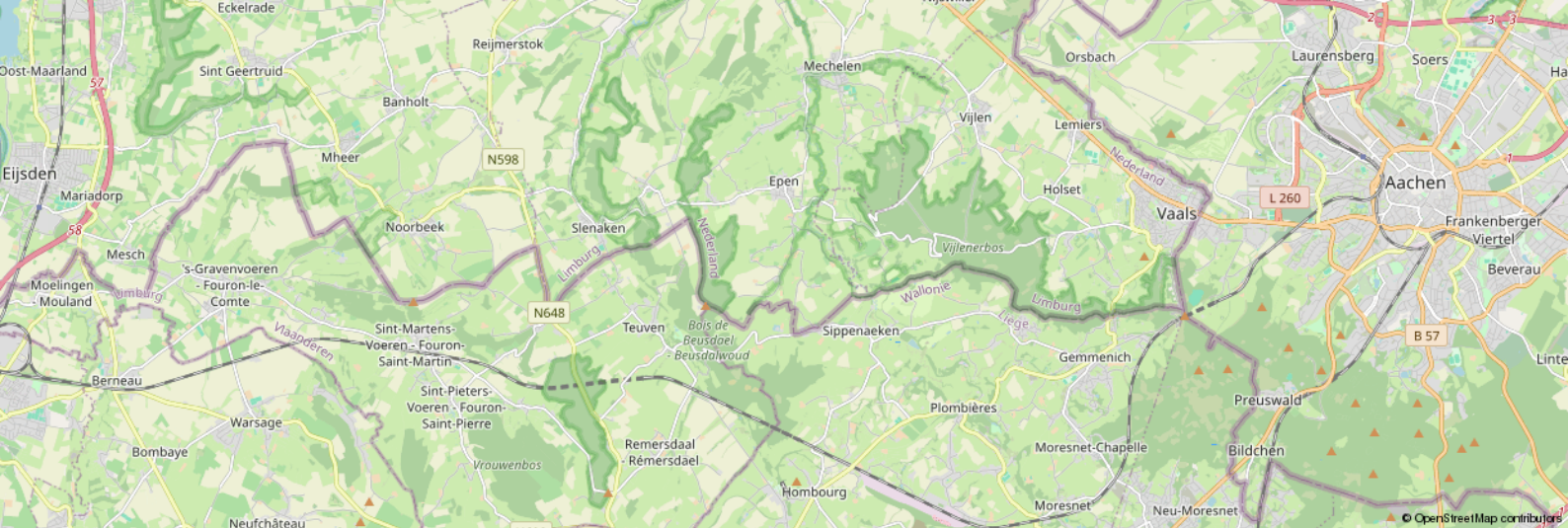
Verdieping 2



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 Lievense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl