



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Burckstraat 21

6285 BA Epen

€ 280.000,- 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

Burckstraat 21, 6285 BA Epen

Een nette geschakelde twee-onder-één kapwoning met inpandige garage en tuin met overkapping gelegen in fijne kleinschalige woonwijk van het authentieke dorp Epen.

Eind jaren tachtig is dit degelijke huis gebouwd en al direct voorzien van een behoorlijke isolatie.

Dit compacte woonhuis heeft 81 m² woonoppervlak te bieden met woonkamer en half open keuken op de begane grond, drie slaapkamers en

badkamer op de verdieping.

Er is nog potentie om het woonoppervlak verder uit te breiden doordat er al een vaste trap naar de zolder is, daardoor realiseer je hier nog makkelijk een extra slaapkamer.

Heel praktisch is de inpandige bereikbare garage met daarachter nog een wasberging.

De tuin is voorzien van een serre met glazen schuifwanden zodat je er het hele



jaar gebruik van kunt maken. De ligging in de kern van het dorp is rustig en toch op loopafstand van buurtsuper, basisschool, bakker en bushalte voor openbaar vervoer.

Een leuke woning voor een starter, alleenstaande of gezinnetje die een eigen plekje in het Heuvelland zoekt.

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.

Uitvalswegen zijn in een klein kwartier te bereiken, steden als Maastricht, Heerlen en Aken bevinden zich op een half uurtje rijden.

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





Bijzonderheden

Houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing

Verwarming middels Nefit Ecomline HR combi CV installatie, installatiejaar circa 2005, eigendom

De serre is geplaatst in 2023, meerdere schuifwanden om open te zetten

Dakisolatie en muurisolatie vanuit de bouw

Energielabel C

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met trapopgang en enkele deur naar garage, plavuizenvloer en meterkast

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Woonkamer voorzien van laminaatvloer, trapberging en enkele deur naar de serre en tuin

Half open keuken voorzien van aanbouwinstallatie met gaskookplaat, afzuigkap en koelkast

Inpandige garage met rolluik, aansluitend wasberging met enkele deur naar de tuin

Eerste verdieping

Overloop met vinylvloer

Slaapkamer I met kastenwand, vinylvloer

Badkamer voorzien van ligbad, wastafel en staand closet

Slaapkamer II met vinylvloer

Slaapkamer III met vinylvloer

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping met CV installatie, klein dakraam en CV installatie



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1988
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	159 m ²
Woonoppervlakte	81 m ²
Overige inpandige ruimte	50 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	17 m ²
Verwarming	CV Ketel - HR Nefit Ecomline Bouwjaar 2005 - Eigendom
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel	C
Ligging	in woonwijk
Ligging tuin	oost



**woonkamer
met half
open keuken**















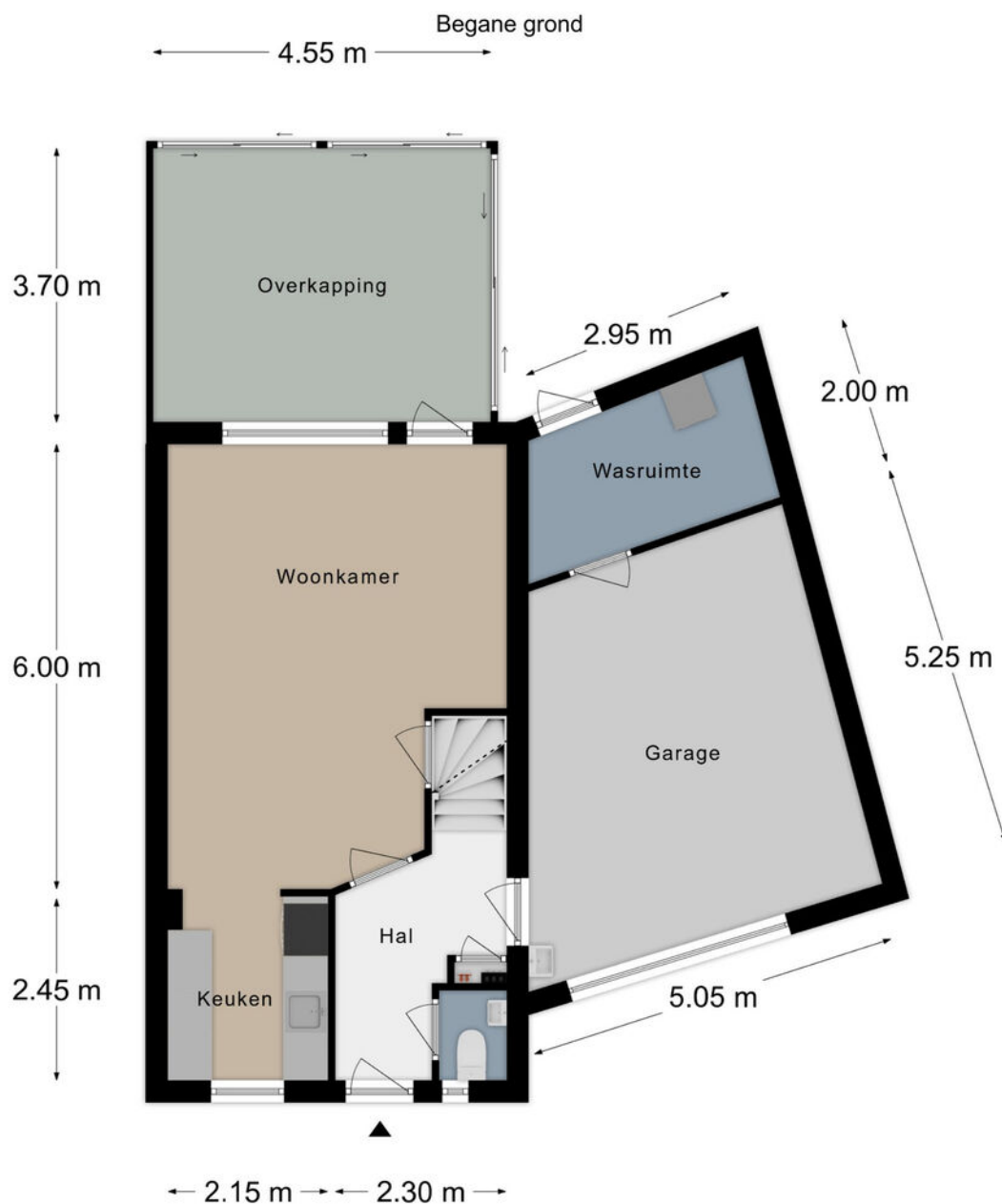


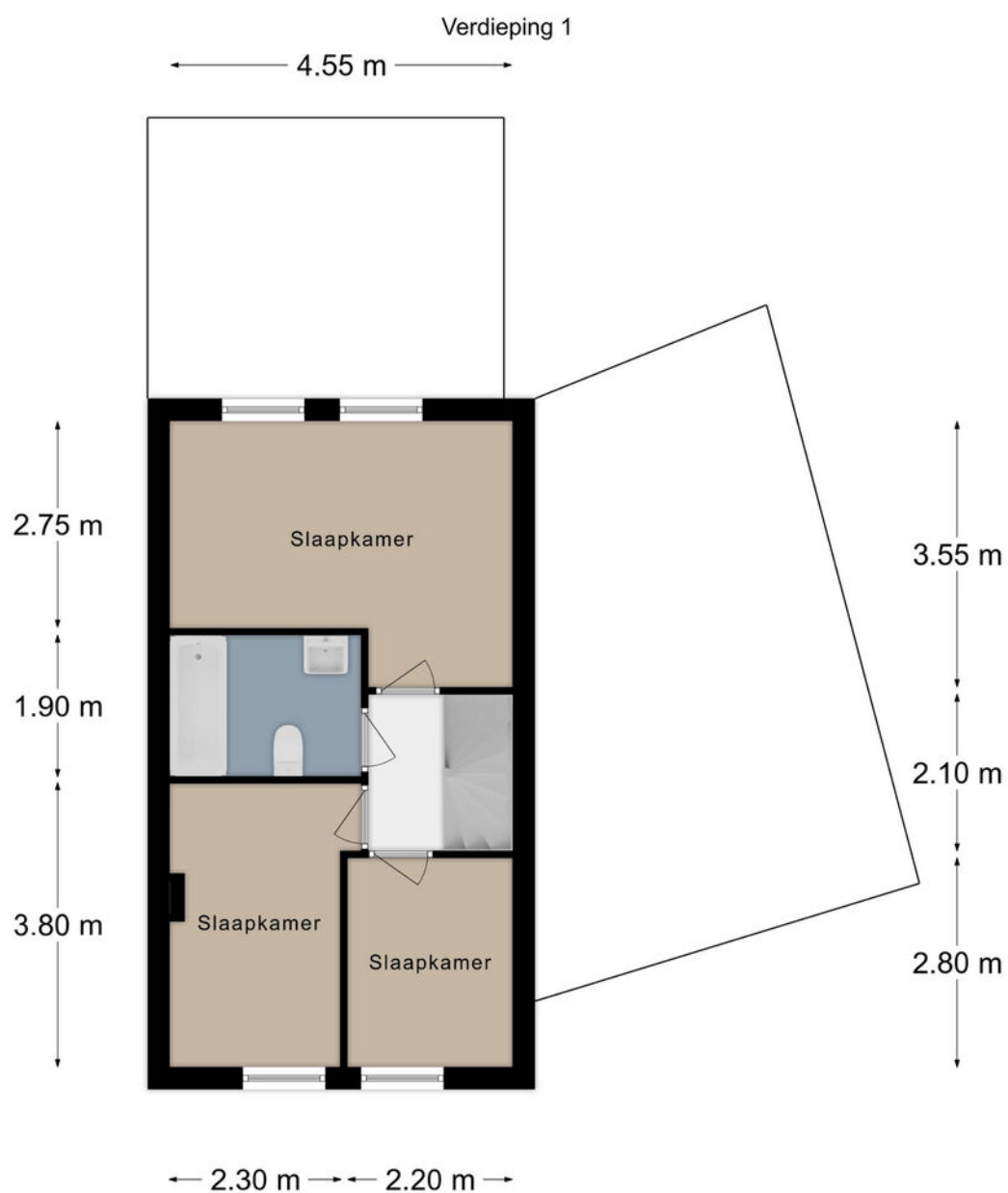
PHOTO'S



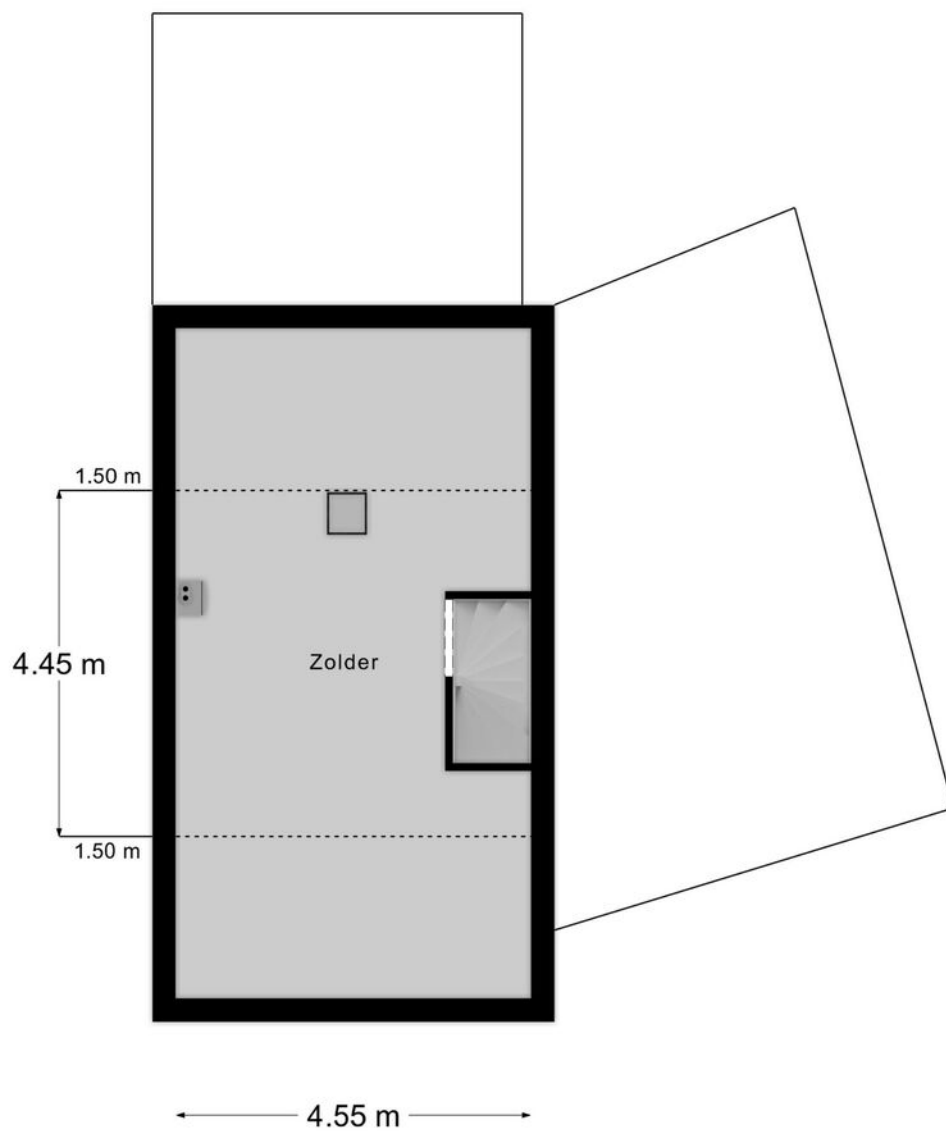


Plattegronden





Verdieping 2



Kadastrale kaart



Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines consisting of 20 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.

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