



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Kapelaan Houbenstraat 1A
6285 AB Epen

€ 375.000,- 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

Kapelaan Houbenstraat 1A, 6285 AB Epen

De Kapelaan Houbenstraat is een sfeervol straatje in de kern van Epen met karakteristieke bebouwing en de St Pauluskerk als blikvanger.

Wandel het straatje helemaal uit en je staat direct midden in het groene wandelgebied, maar je woont ook op loopafstand van de dorpse voorzieningen.

Deze knusse halfvrijstaande jaren dertigwoning is een dotje om te zien.

Een heel leuk huis, niet te groot en niet te klein, dat helemaal instapklaar is voor nieuwe bewoners.

En dan is er ook nog eens lommerrijke tuin met als ultieme sfeermaker de oude boom in het midden: een bankje er onder en je waant jezelf in het buitenland.

De woning heeft drie bouwlagen, we starten met een praktisch souterrain dat vanaf de straat rechtstreeks bereikbaar is. Ideaal als berging, het stallen van fietsen en als wasruimte.



Vervolgens is er de begane grond, een fijne open woonruimte met ruim zitgedeelte en open keuken. Ook is er van hieruit directe toegang naar de tuin.

Tenslotte is er dan de verdieping met twee slaapkamers en keurige badkamer.

De woning is in 2005 geheel gerenoveerd en gemoderniseerd, en sindsdien steeds keurig bijgehouden.

De onderhoudstoestand is dan ook prima in orde. Pak je koffers maar in en verhuis direct naar je nieuwe thuis.

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

In de periode 2020 tot en met 2022 zijn de volgende zaken vernieuwd:

- * Renovatie badkamer
- * Vloerafwerking laminaat verdieping
- * Schilderwerk begane grond en verdieping
- * Schilderwerk van beide trappen
- * Nieuwe keuken
- * Op maat gemaakte jaloezieën
- * Souterrain plafond gedeeltelijk gestuukt en geverfd
- * Buitendeuren en kozijnen geschilderd
- * Buitengevel gestuukt en geschilderd
- * Nieuwe vensterbanken in de keuken en woonkamer
- * De dakafwerking is voorzien van nieuwe leistenen en plastisol
- * Inbouwkasten slaapkamer

Kunststoffen kozijnen voorzien van dubbele beglazing, deze zijn geschilderd in antracietkleur in 2022

De begane grond is voorzien van vloerverwarming

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Souterrain

Praktische verwarmde kelderruimte met enkele deur naar de straatzijde, witgoedaansluitingen en HR combi CV ketel

Trapopgang naar de begane grond

Begane grond

Open leefruimte ingedeeld in zitgedeelte en open keuken. De begane grond is voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming, de spiltrap geeft toegang naar de verdieping.

Ook is er vanuit de woonkamer directe toegang naar het terras en de tuin.

De open keuken is voorzien van een moderne aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: gaskookplaat, RVS afzuigkap, combi oven, koelkast en vaatwasser.

Verdieping

Overloop

Slaapkamer I voorzien van inbouwkasten

Badkamer met wastafelmeubel, douchecabine en hangend toilet

Slaapkamer II

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1931
Aantal kamers	4
...waarvan slaapkamers	2
Perceel	99 m ²
Woonoppervlakte	70 m ²
Overige inpandige ruimte	31 m ²
Verwarming	CV Ketel - eigendom Remeha Avanta - Bouwjaar 2005
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Energie label	C
Ligging	aan rustige weg
Ligging tuin	zuidoost



**fijne open
woonruimte
met ruim
zitgedeelte
en open
keuken**







FOTOS



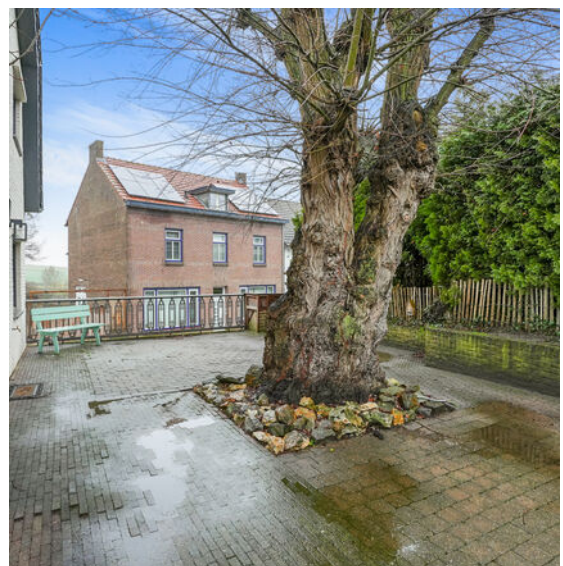


FOTOS



**praktisch
souterrain
dat vanaf de
straat
rechtstreeks
bereikbaar is**





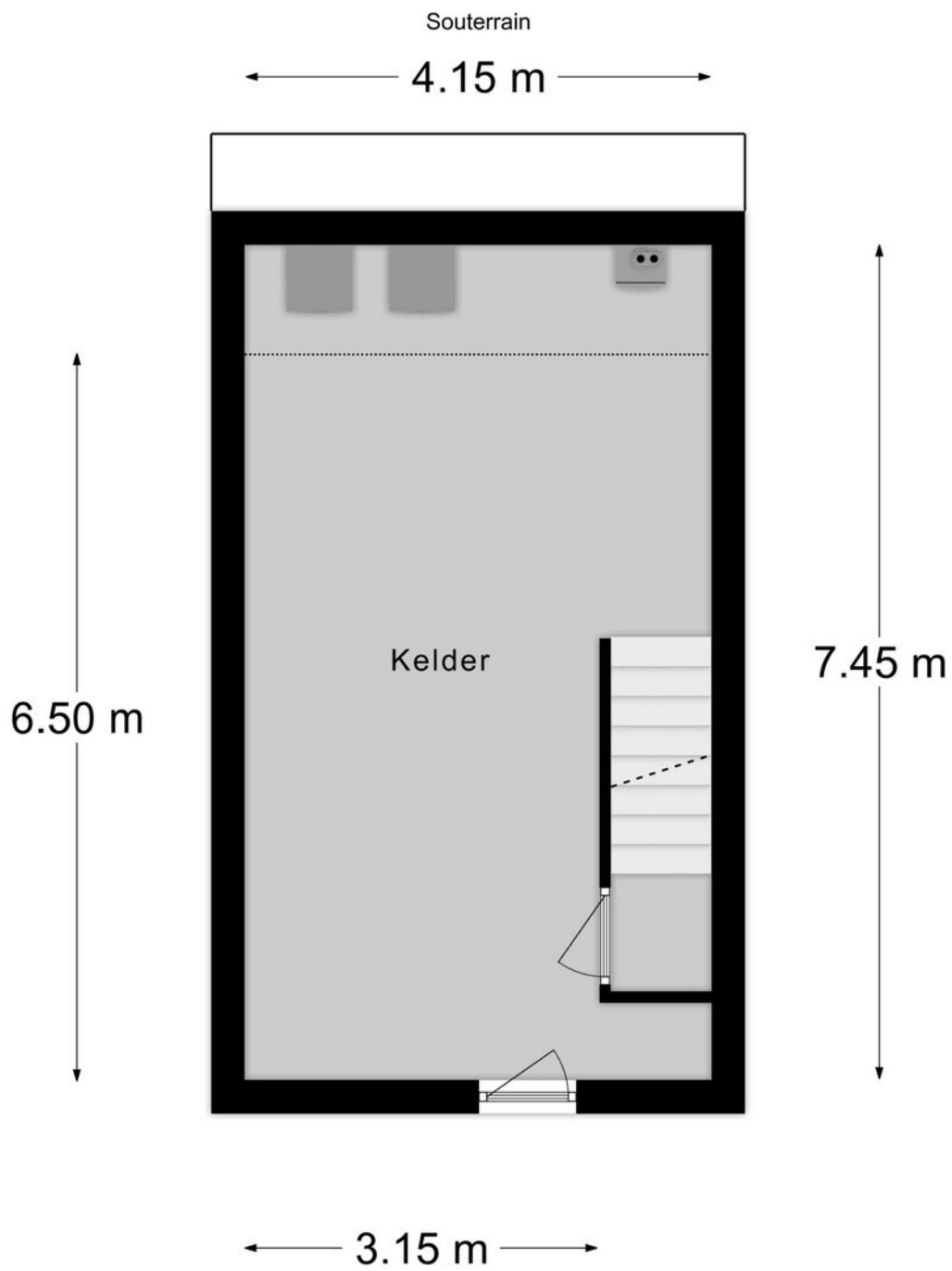


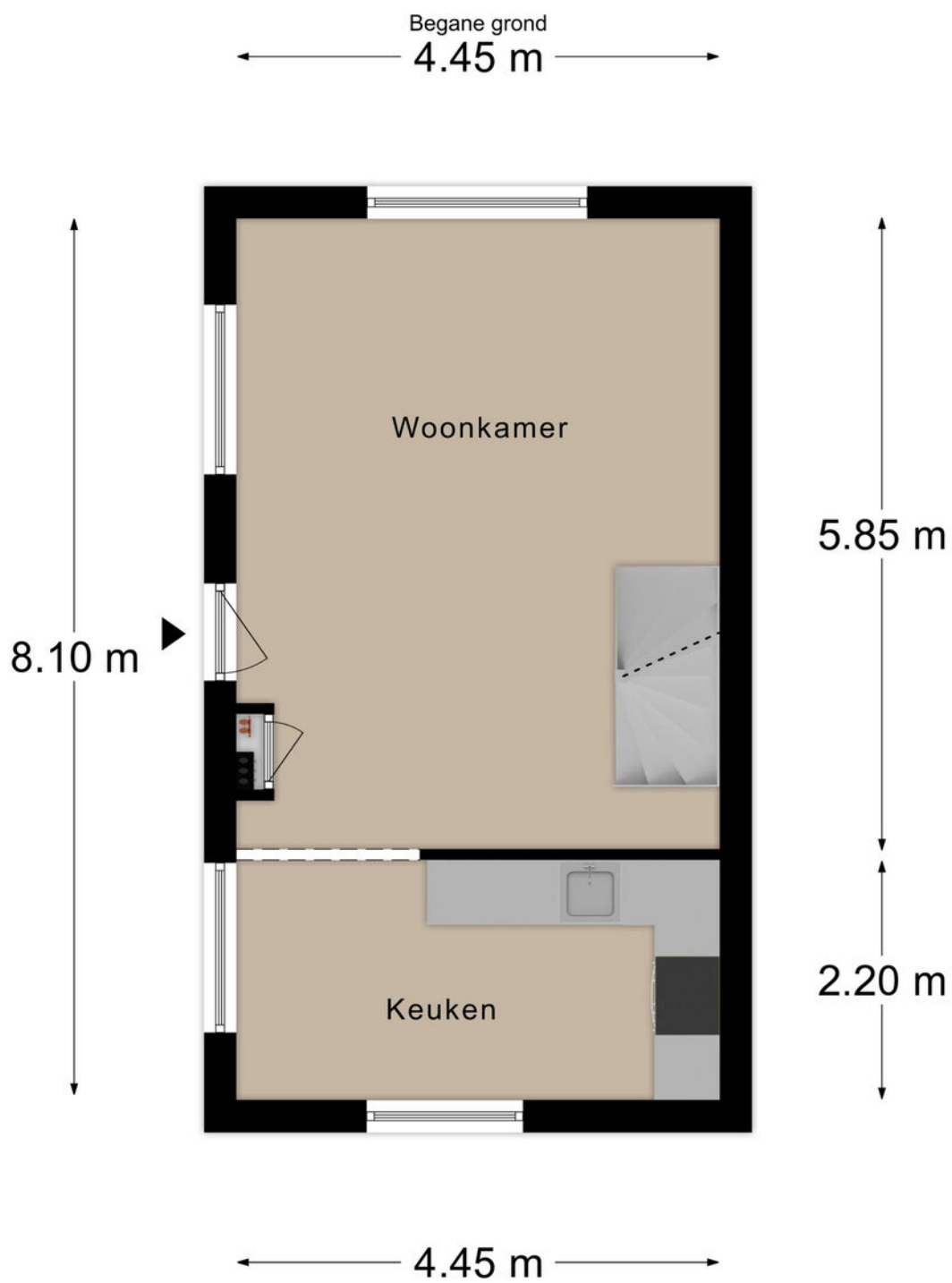
FOTOS

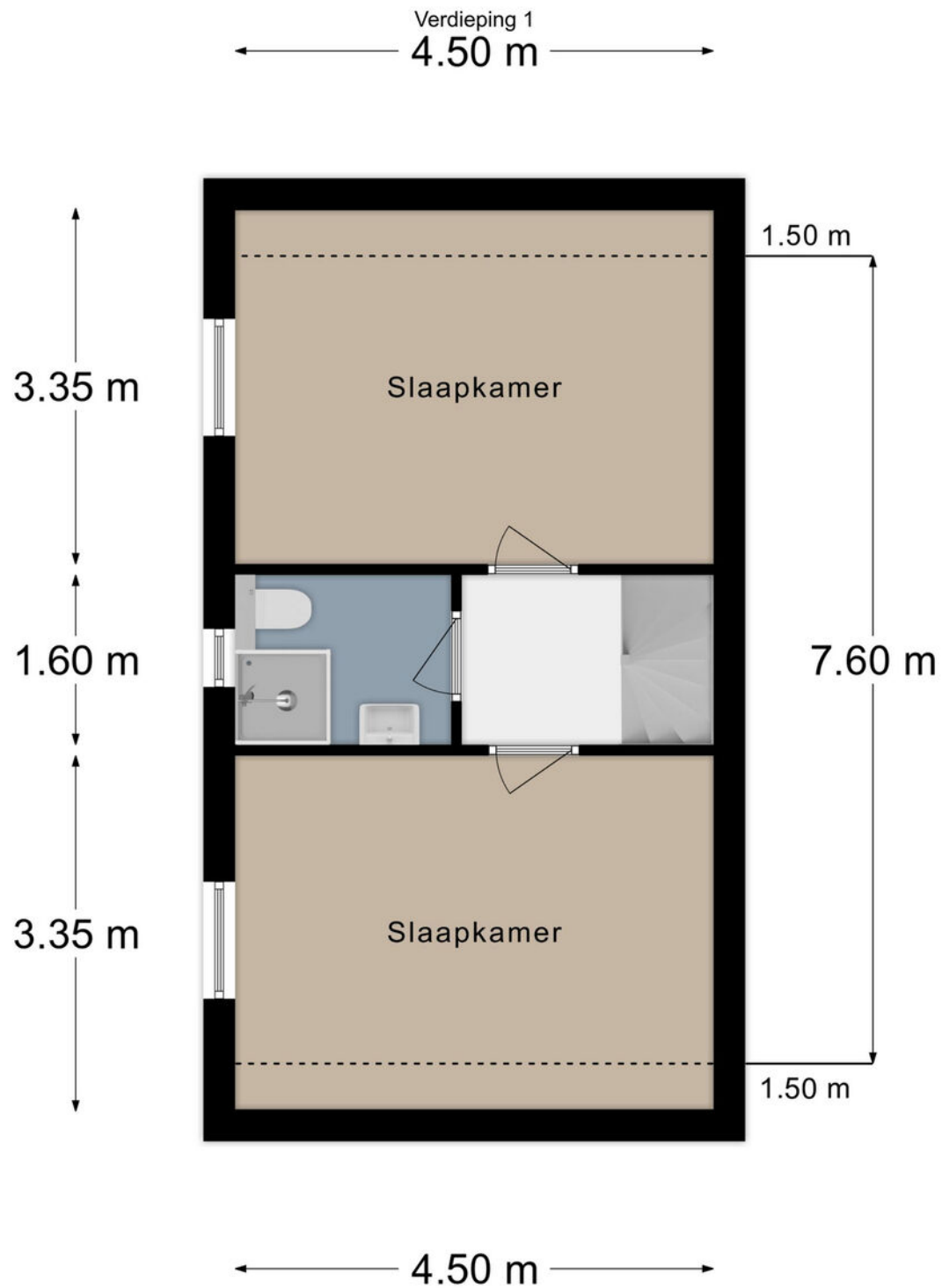




Plattegronden







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