



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Pastoor Oberieweg 22

6285 AL Epen

€ 390.000,- 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 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

Pastoor Oberieweg 22, 6285 AL Epen

Gesitueerd op de hoek van de Heerstraat en de Pastoor Oberieweg bieden wij aan deze solide gebouwde vrijstaande woning met garage en brede tuin met terras dat een mooie doorkijk richting het Heuvelland geeft.

Welkom in Pastoor Oberieweg 22, een familiehuis gebouwd in 1964 door de huidige eigenaar en sindsdien steeds tot in de puntjes verzorgd.

Nu is het tijd om het stokje door te geven aan een jongere generatie die er weer

een nieuwe toekomst aan geeft. Een modernisering zal wenselijk zijn, maar dit kan ook prima in fases worden uitgevoerd doordat het zo keurig onderhouden is.

De woning biedt op de begane grond een doorzon woonkamer met dubbele tuindeuren, eetkamer en aangebouwde keuken.

De verdieping telt drie goede formaten slaapkamers en een nette badkamer.



De zolder, kelder, garage en buitenberging geven meer dan genoeg bergruimte.

Je loopt vanuit de keuken maar ook vanuit de woonkamer direct het privacyvolle terras en de aansluitende brede tuin met het tweede terras in.

Zowel in huis als in de tuin heb je op diverse plekken mooi uitzicht richting Camerig, het Vijlenerbos en het verdere landschap rondom Epen.

Doordat de woning hoger dan straat is gesitueerd, geniet je van een prima privacy.

Vanuit huis loop je direct naar een knooppunt van wandelwegen en start je wandel of fietstocht.

Je woont in een fijne woonwijk met veel jonge gezinnen en op loopafstand van de dorpse voorzieningen.

Ben jij die nieuwe generatie die in dit huis mooie herinneringen gaat maken?

Kom binnenkort een kijkje nemen om de mogelijkheden van dit huis met eigen ogen te 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.

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 grotendeels voorzien van dubbele beglazing

Het pand is deels voorzien van rolluiken

De woning is vanuit de bouw voorzien van spouwmuurisolatie, met uitzondering van de aanbouw van de keuken

Het hoofddak is voorzien van een houten dakbeschot en na geïsoleerd met glaswol

HR combi CV installatie, Nefit Proline, installatiejaar 2022, eigendom

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Souterrain

Provisiekelder met tegelvloer

Begane grond

Entree, hal met plavuizenvloer, meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Woonkamer voorzien van schouw met open haard, dubbele tuindeuren en parketvloer

Eetkamer met muurkast, parketvloer

Keuken voorzien van aanrechtblok, muurkast, enkele deur naar de tuin, plavuizenvloer

Eerste verdieping

Overloop met parketvloer

Slaapkamer I met vloerbedekking en wastafel

Slaapkamer II met vloerbedekking

Slaapkamer III met vloerbedekking en toegang tot het dakterras

Badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel en staand closet

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder, CV installatie

Extern

Garage voorzien van automatische sectionaalpoort

Overdekte tuinberging



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1964
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	526 m ²
Woonoppervlakte	99 m ²
Overige inpandige ruimte	15 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	14 m ²
Externe bergruimte	34 m ²
Verwarming	CV Ketel - eigendom Nefit Proline - bouwjaar 2022
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Energielabel	D
Ligging	in woonwijk, landelijk gelegen



**doorzon
woonkamer
met dubbele
tuindeuren**









FOTOS



**drie goede
formaten
slaapkamers**





PHOTOS











PHOTO







PHOTO



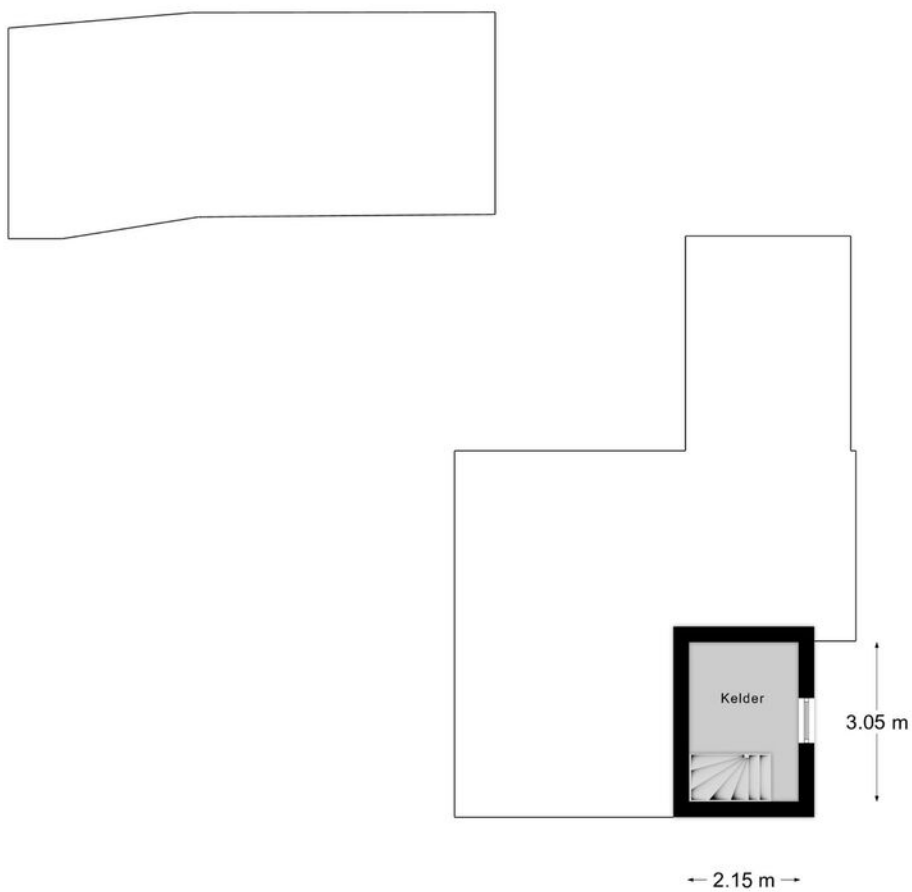


PHOTO



Plattegronden

Souterrain

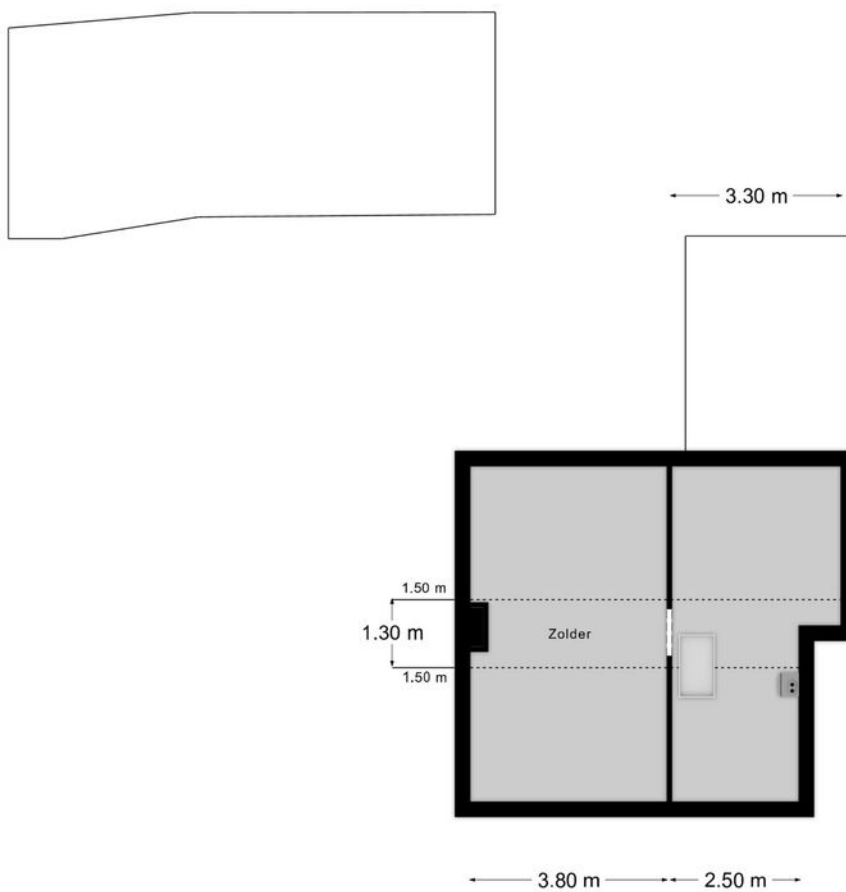




Verdieping 1



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