



TE KOOP



Wilhelminastraat 61

6285 AT Epen

€ 725.000,- 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

Wilhelminastraat 61, 6285 AT Epen

Een vrijstaand landhuis op een prachtige plek in het Heuvelland, met een royaal perceel, prachtig vrij uitzicht en volop mogelijkheden om het geheel naar eigen wens te moderniseren.

Aan de Wilhelminastraat 61 in Epen staat deze stijlvolle woning uit 1963, gelegen midden in het geliefde vijfsterrenlandschap en op loopafstand van natuur en dorpsvoorzieningen.

Het perceel van maar liefst 1.198 m² biedt rondom de woning een zee aan ruimte.

Aan de voor-, zij- en achterzijde ligt een fijne tuin, waardoor je altijd wel een plekje vindt in de zon of juist in de schaduw.

De achtertuin is zonder twijfel één van de grote pluspunten: hier geniet je van een prachtig vrij uitzicht richting het Vijlenerbos en Camerig, een uitzicht dat nooit verveelt en ieder seizoen iets nieuws te bieden heeft.

De woning zelf biedt een solide basis en eindeloze mogelijkheden.



Uitbreiding van het woonoppervlak is eenvoudig te realiseren door de inpandige berging te verbouwen tot bijvoorbeeld woonkamer of slaapkamer met badkamer op de begane grond. Juist dat maakt dit object zo interessant voor doorstromers die op zoek zijn naar een plek waar zij hun eigen woonwensen kunnen realiseren. Denk aan het creëren van een levensloopbestendige woning, het vergroten van de leefruimte of het verduurzamen van de woning naar de maatstaven van nu.

Op de begane grond bevindt zich onder andere de sfeervolle woonkamer, ruime woonkeuken, praktische bijkeuken en tuinkamer waar je geniet van het mooie uitzicht en een fijne verbinding met buiten hebt. Daarnaast beschikt de woning over een inpandige garage en extra berging, wat het geheel praktisch en compleet maakt.

Op de verdieping liggen twee slaapkamers, een ruime badkamer en een kleine eenvoudige gastenbadkamer, met daarnaast nog een zolder die mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld extra kamers, een werkplek of hobbyruimte.

Een belangrijk pluspunt is de mogelijkheid om de woning levensloopbestendig te maken, waardoor deze niet alleen geschikt is voor nu, maar ook voor de toekomst.

De ligging is prettig en centraal binnen het dorp Epen. Je woont hier in een groene omgeving, terwijl je tegelijkertijd

alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik hebt. Bovendien wandel of fiets je vanuit de voordeur zo het Limburgse heuvellandschap in, een luxe die hier heel vanzelfsprekend voelt.

Kortom, een vrijstaand landhuis met stijl, ruimte en vooral veel potentie, op een plek waar wonen voelt als elke dag een beetje vakantie.

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

HR combi CV installatie, Remeha HR 107, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)

Deels voorzien van rolluiken

Bestemming Centrum-2, bredere gebruiksmogelijkheden naast wonen zoals beroep aan huis, mantelzorg

Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, elektrische toegangspoort voor veiligheid en privacy

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Entree/hal met meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van hangend closet

Woonkamer aan de voorzijde, leistenen vloer en schouw met houtkachel

Woonkeuken voorzien van hardstenen vloer, aanbouwinstallatie met keramische kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser

Bijkeuken met laminaatvloer, muurkast met CV installatie

Tuinkamer met hardstenen vloer, schuifpui en zicht op de tuin

Inpandige garage bereikbaar vanuit de woning, voorzien van automatische sectionale poort

Inpandige berging bereikbaar vanuit de tuin

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I met berging

Gastenbadkamer voorzien van douche en wastafel

Slaapkamer II

Badkamer voorzien van ligbad, dubbele wastafel en hangend closet

Vliering bereikbaar vanuit de bijkeuken

Zolderruimte bereikbaar vanuit de inpandige berging, mogelijkheid tot realisatie extra slaapkamer of hobbyruimte



Kenmerken

Soort woning	landhuis
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1963
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	2
Perceel	1198 m ²
Woonoppervlakte	151 m ²
Overige inpandige ruimte	85 m ²
Verwarming	HR combi CV installatie, Remeha HR 107, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)
Isolatie	dubbel glas
Energie label	G
Ligging	vrij uitzicht
Ligging tuin	oost



**sfeervolle
woonkamer**









**tuinkamer
met uitzicht
en een fijne
verbinding
met buiten**











PHOTO





PHOTO





PHOTO









FOTO'S

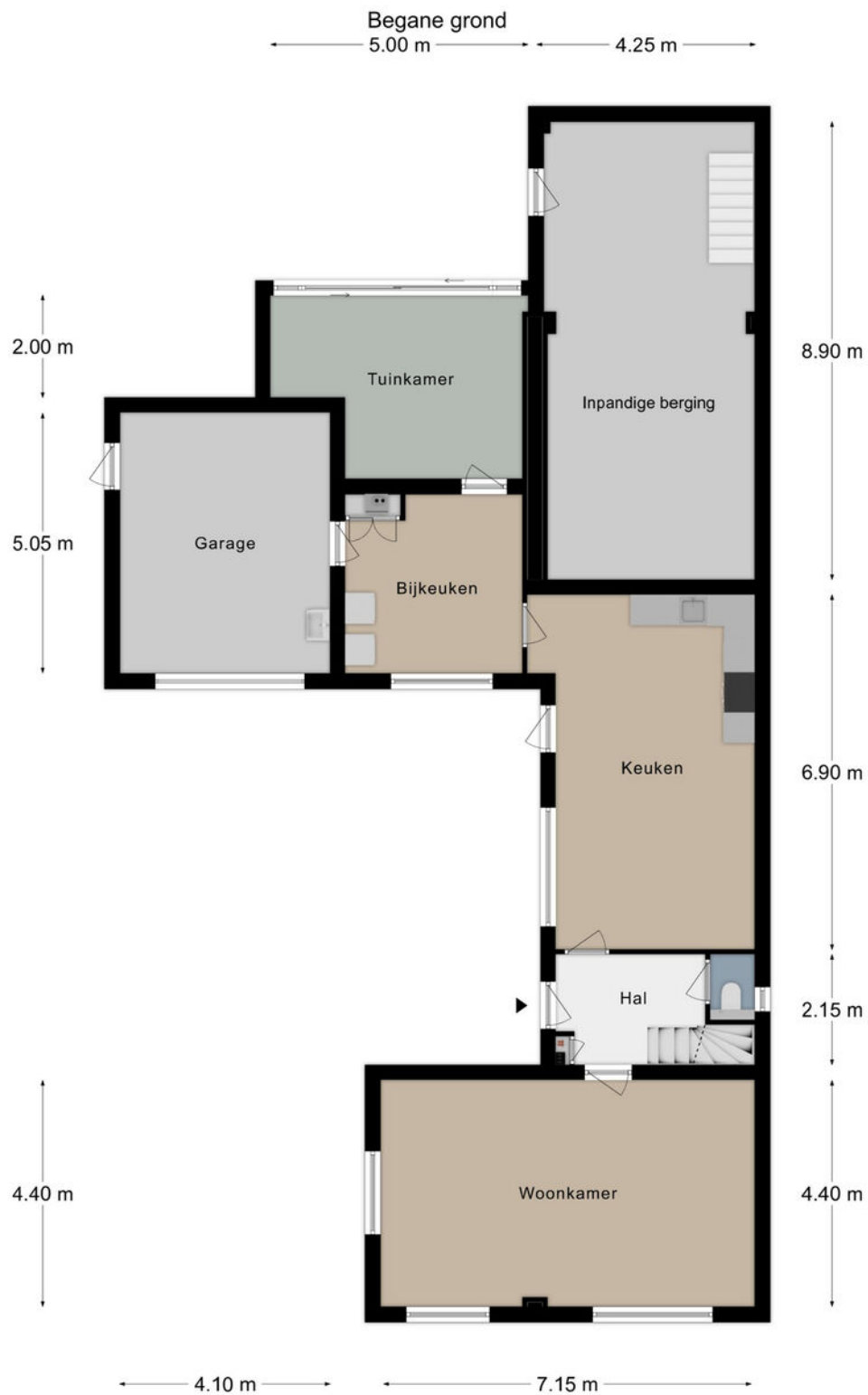


**fijne tuin
rondom de
woning**



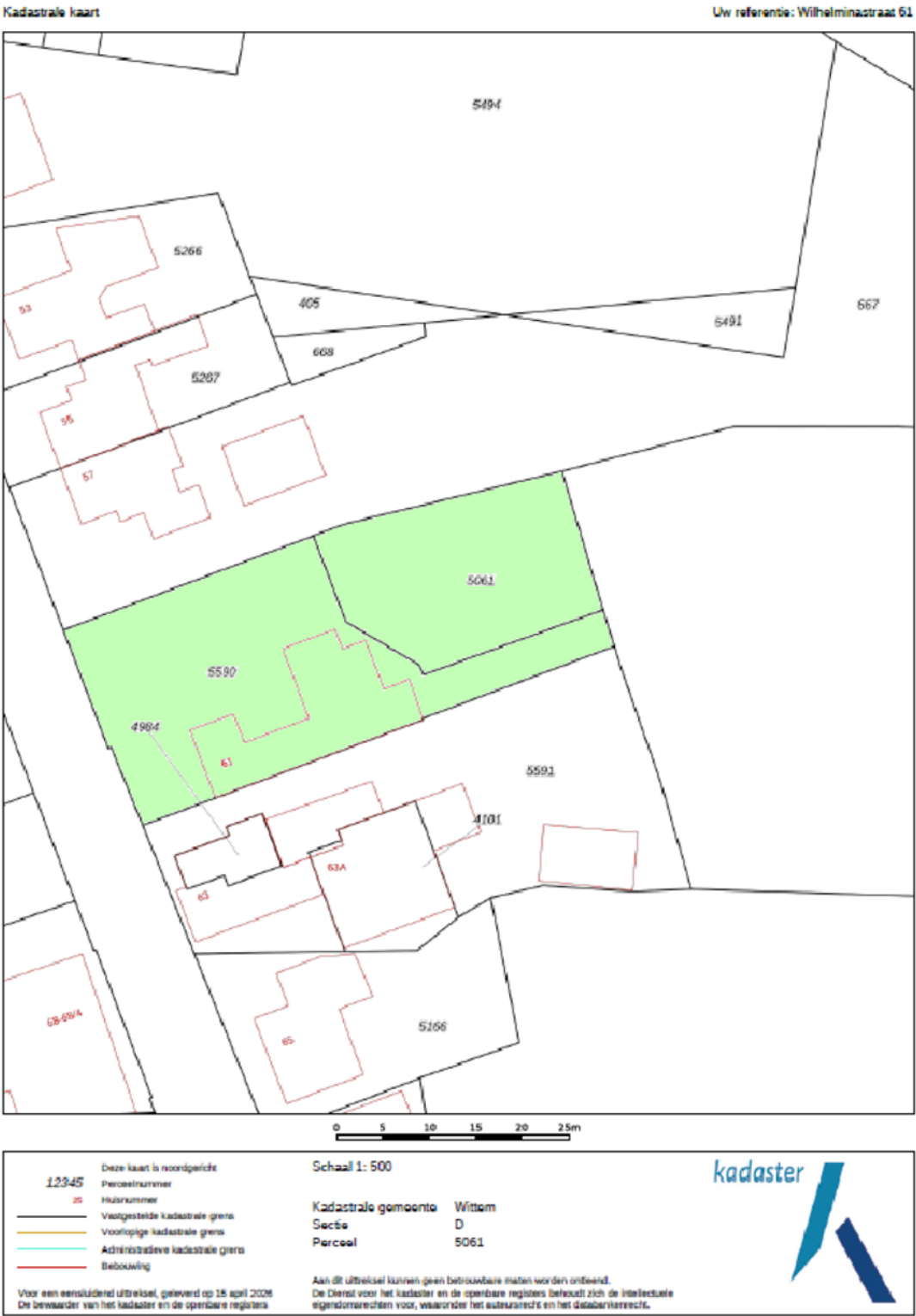


Plattegronden





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