



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Heerstraat 12

6285 AP Epen

€ 675.000,- 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

Heerstraat 12, 6285 AP Epen

Sommige huizen zijn gebouwd om jarenlang in te wonen. Dit is er zo één.

Vanaf het eerste moment voelt deze moderne vrijstaande woning als een echt familiehuis.

Royale leefruimtes, vier volwaardige woonlagen, een multifunctioneel souterrain en een sfeervolle tuin zorgen ervoor dat iedereen zijn eigen plek vindt, terwijl je juist ook volop ruimte hebt om samen te leven.

Een woning die met gemak meegroeit met de verschillende fases van een gezin. De begane grond vormt het warme hart van de woning. Aan de voorzijde ligt de ruime woonkamer met prettig uitzicht over de brede straat en toegang tot het zonnige balkon.

Centraal in de woning bevindt zich de keuken, die de verbinding vormt tussen wonen en leven.



Aan de achterzijde opent de woning zich vervolgens naar de royale aanbouw, waar de grote lichtstraat voor mooi daglicht zorgt.

Hier is volop ruimte voor een grote eettafel waar familie en vrienden graag aanschuiven.

Via de dubbele openslaande deuren lopen binnen en buiten in elkaar over en de praktische bijkeuken maakt het wooncomfort compleet.

Op de eerste en tweede verdieping is de ruimte minstens zo indrukwekkend.

Vier goed bemeten slaapkamers, waarvan één met balkon, bieden ieder gezinslid een fijne eigen plek.

De badkamer is centraal gesitueerd en ook aan praktische bergruimte is gedacht. Het souterrain voegt vervolgens nog eens een compleet extra woonniveau toe. De huidige hobbyruimte en gezellige mancave zijn uiteraard ook uitstekend geschikt als thuiswerkplek, praktijkruimte of speelkamer.

Juist die multifunctionaliteit maakt dat deze woning zich moeiteloos aanpast aan de woonwensen van vandaag én morgen.

Ook buiten is het volop genieten. De fraai aangelegde achtertuin vormt een heerlijke groene leefomgeving met meerdere terrassen, een verzorgd gazon en bloeiende plantenborders.

Of je nu kiest voor een kop koffie in de ochtendzon, een gezellige barbecue met vrienden of een lange zomeravond met het gezin, hier is altijd een fijne plek te vinden.

Dankzij de brede achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar en op de eigen oprit is parkeergelegenheid voor twee auto's.

De Heerstraat behoort al jarenlang tot de meest geliefde woonstraten van Epen. De brede opzet, de vrijstaande woningen en het groene karakter zorgen voor een rustige en prettige woonomgeving.

Tegelijkertijd wandel je vanuit huis zo naar de bakker, buurtsuper, basisschool, bushalte en andere dagelijkse voorzieningen.

Loop je de straat de andere kant uit, dan sta je vrijwel direct tussen de weilanden, holle wegen en glooiende heuvels van het Zuid-Limburgse vijfsterrenlandschap. Een royaal familiehuis op een toplocatie in het Heuvelland.

De ruimte is er, de sfeer is er en de mogelijkheden zijn eindeloos.

Hier ligt alles klaar om jarenlang met veel plezier je eigen familiegeschiedenis te schrijven.



Vervolg

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

Vrijwel volledig voorzien van houten kozijnen met dubbele HR++ beglazing, de grote slaapkamer aan de voorzijde heeft een kunststoffen kozijn met dubbel HR glas

De gevels zijn voorzien van buitengevelisolatie met EPS in 2006

Zowel het platte dak als het hoofddak zijn voorzien van EPS isolatie

In 2006 is het hoofddak gerenoveerd en er zijn twee grote dakkapellen geplaatst

In 2003/2004 is de aanbouw aan de achterzijde gerealiseerd en de begane grond gemoderniseerd

Verbouwing van garage tot multifunctionele ruimtes in het souterrain in 2007

De badkamer en het toilet (verdieping) zijn vernieuwd in 2008, de keuken in 2004

Het toilet begane grond is vernieuwd 2019

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Multifunctionele ruimte, nu in gebruik als mancave (voormalige garage), laminaatvloer

Hobby/kantoorruimte, laminaatvloer
Berging met trapopgang

CV ruimte

Begane grond

Entree, hal met garderobe en meterkast, voorzien van epoxy vloer

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer voorzien van mozaïek parketvloer, toegang tot het balkon

Open keuken aanbouwinstallatie voorzien van gaskookplaat, koelkast, oven, RVS afzuigkap en vaatwasser

Aanbouw in gebruik als eetkamer, voorzien van vloerverwarming, dubbel openslaande tuindeuren, een glaslichtstraat geeft een mooie lichtinval.

De keuken en aanbouw zijn voorzien van een epoxy vloer

Bijkeuken met aanrechtblok, enkele deur naar de tuin en tegelvloer

Eerste verdieping

Overloop voorzien van laminaatvloer

Slaapkamer I voorzien van laminaatvloer, toegang tot het balkon

Slaapkamer II voorzien van laminaatvloer

Badkamer voorzien van dubbele wastafel, douche en ligbad

Separaat toilet voorzien van hangend closet

Waskamer met witgoed aansluitingen en trapopgang naar zolderverdieping

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping

Slaapkamer III met laminaatvloer en dakkapel

Slaapkamer IV met laminaatvloer en dakkapel

Zolderberging



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1964
Aantal kamers	9
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	480 m ²
Woonoppervlakte	225 m ²
Overige inpandige ruimte	14 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	22 m ²
Externe bergruimte	13 m ²
Verwarming	HR combi CV installatie Nefit Trendline HRC30 CW5, installatiejaar 2015, eigendom
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Energie label	C
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	noord



**ruime
woonkamer**



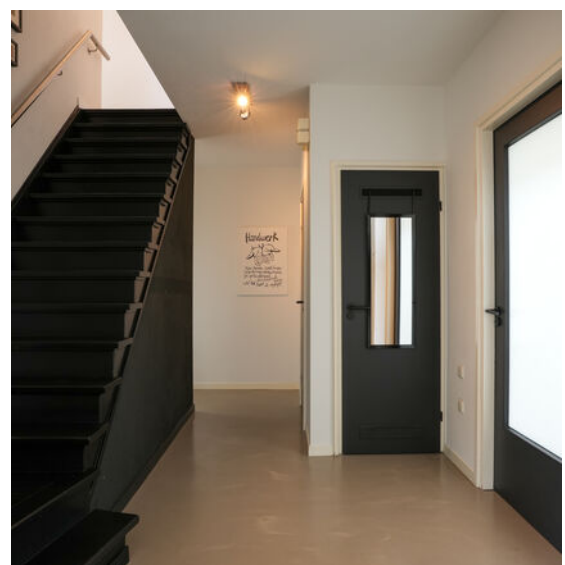


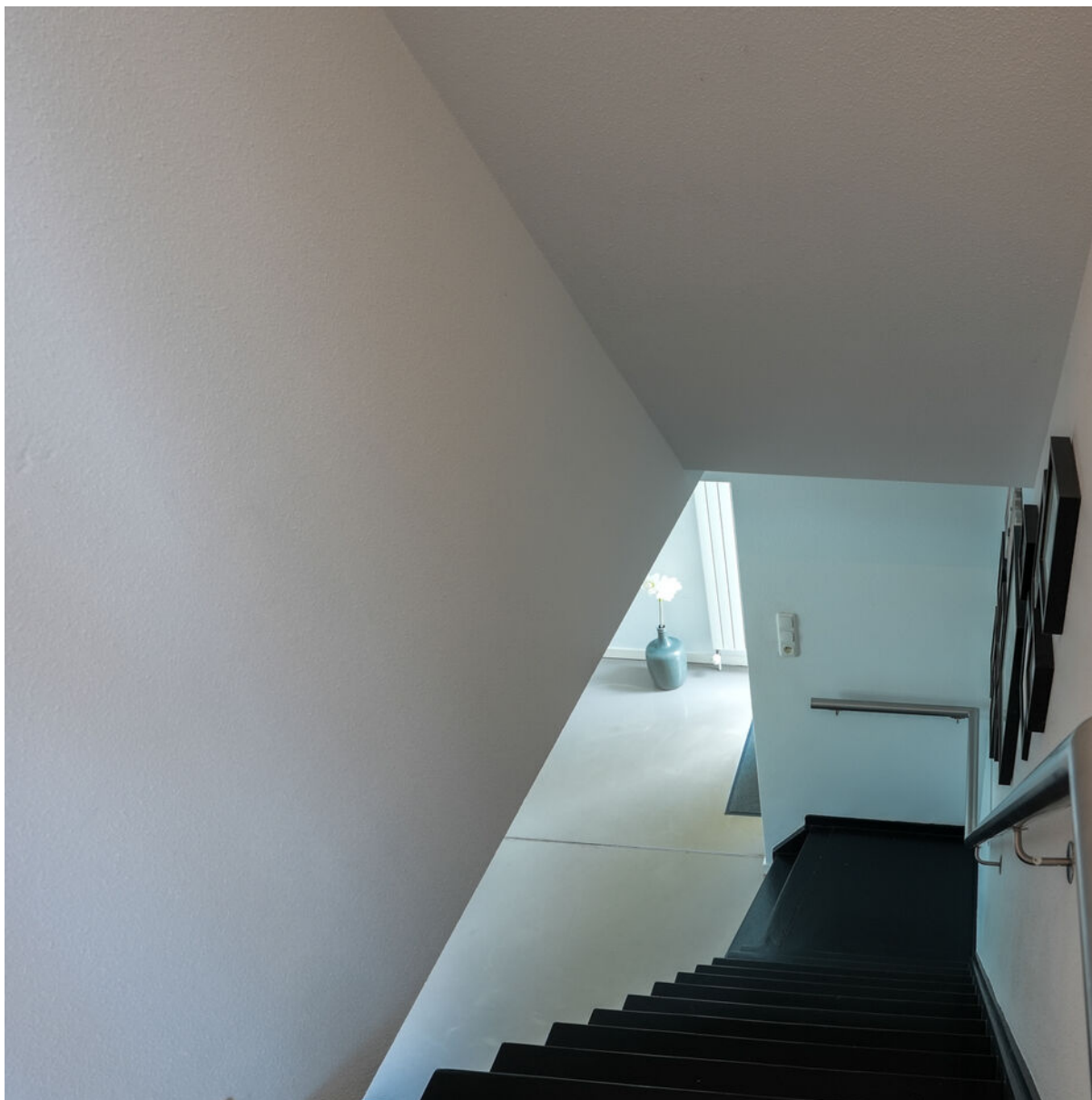




**de begane
grond vormt
het warme
hart van de
woning**









FOTOS





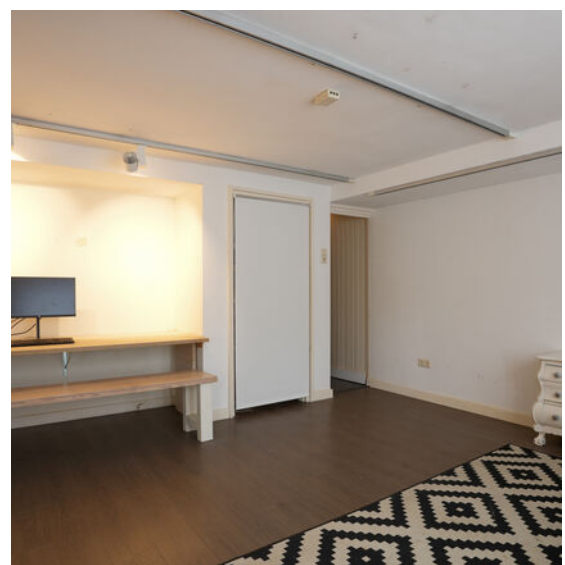
FOTOS





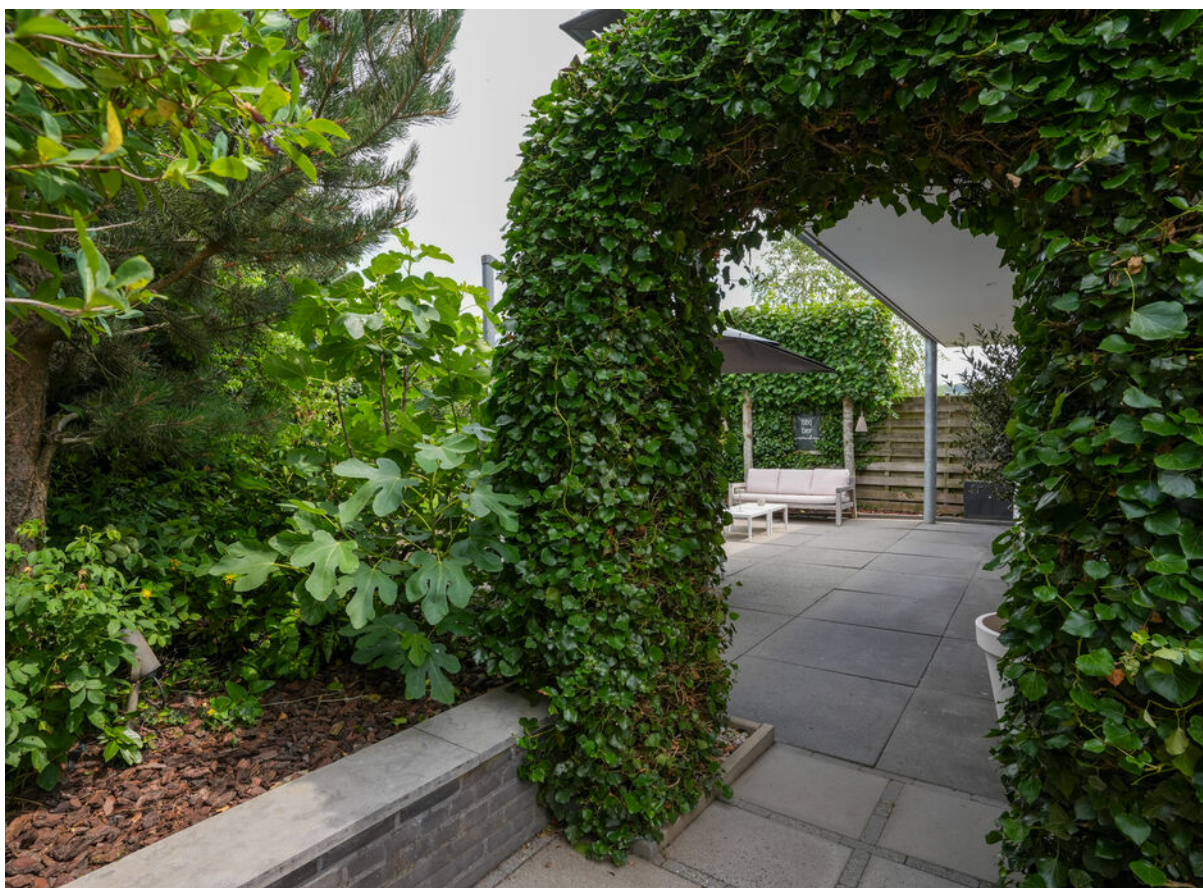






sfeervolle
tuin





PHOTO





PHOTO









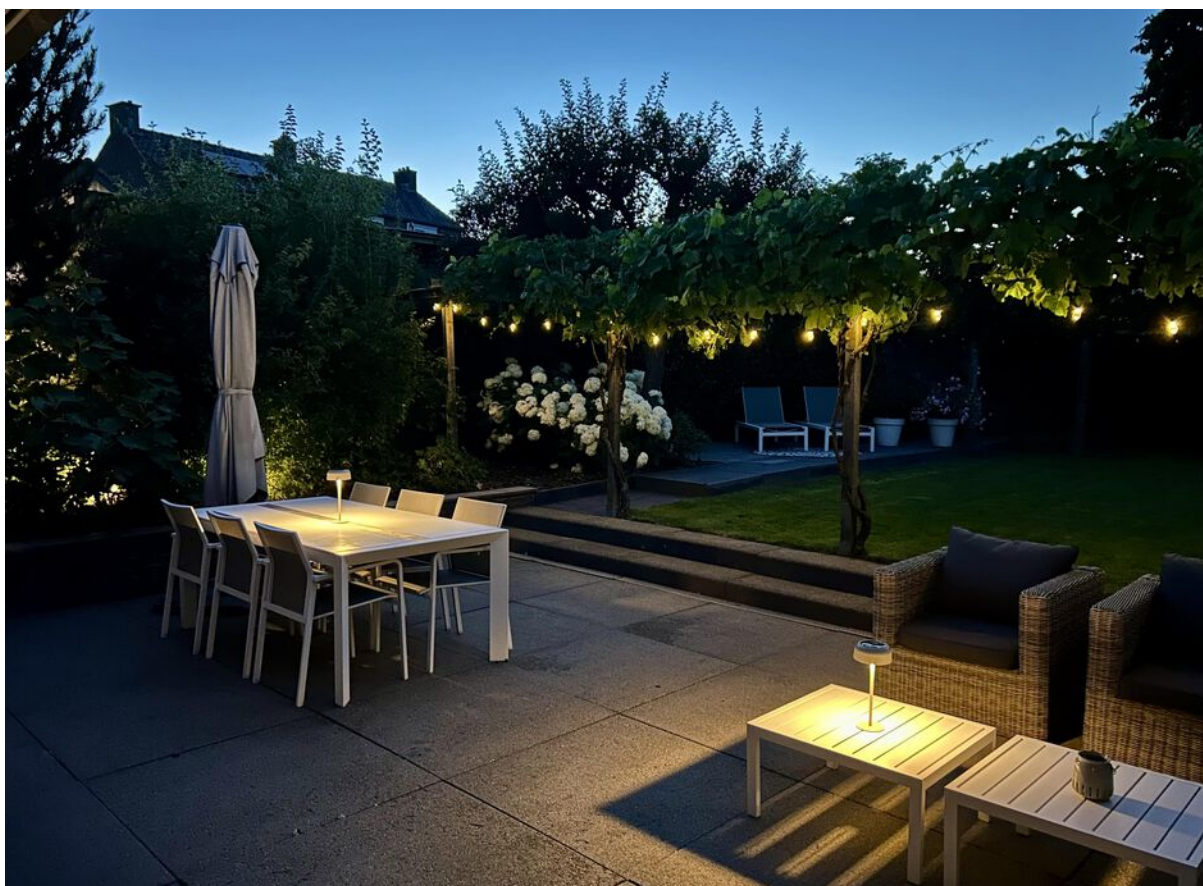






PHOTO



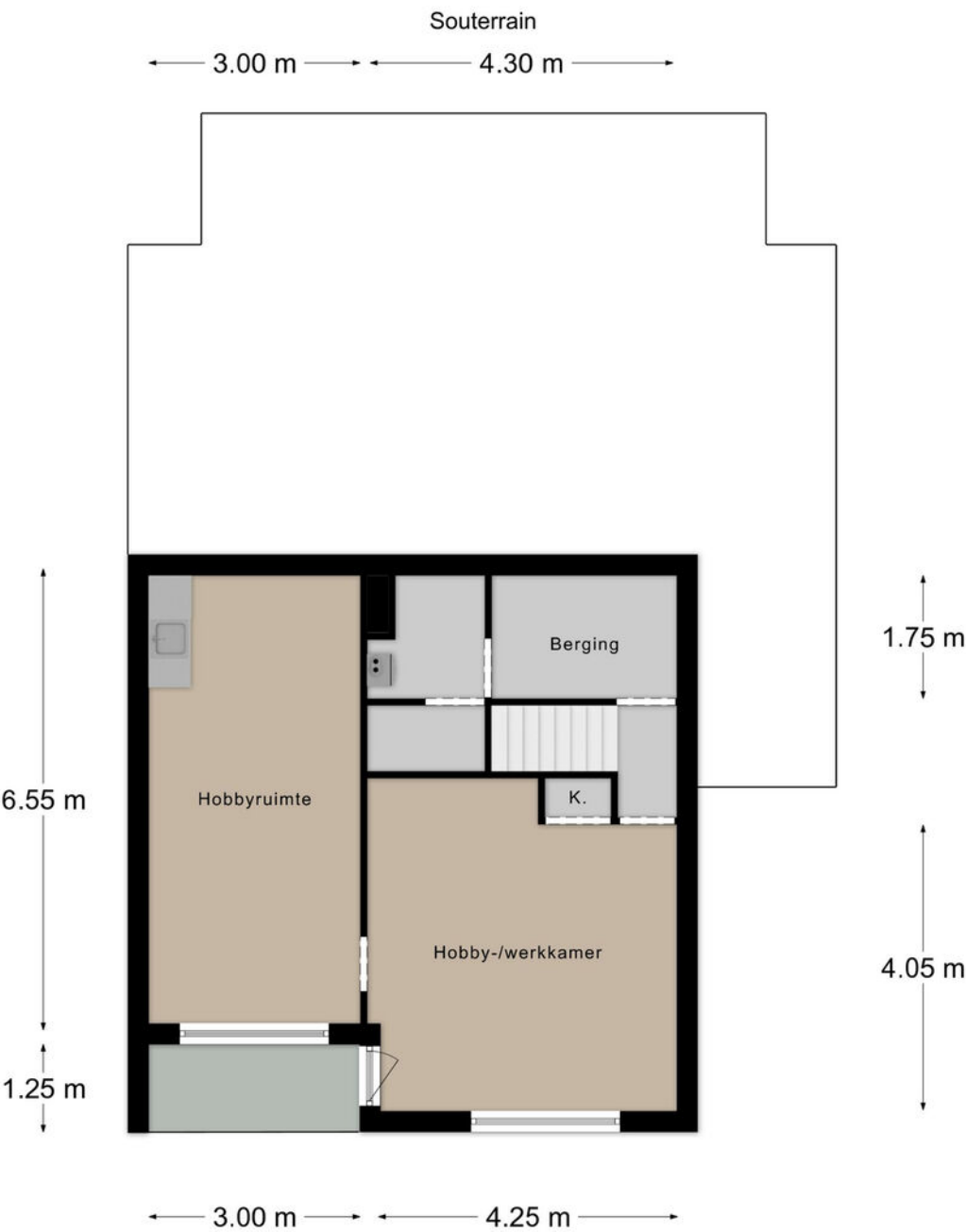


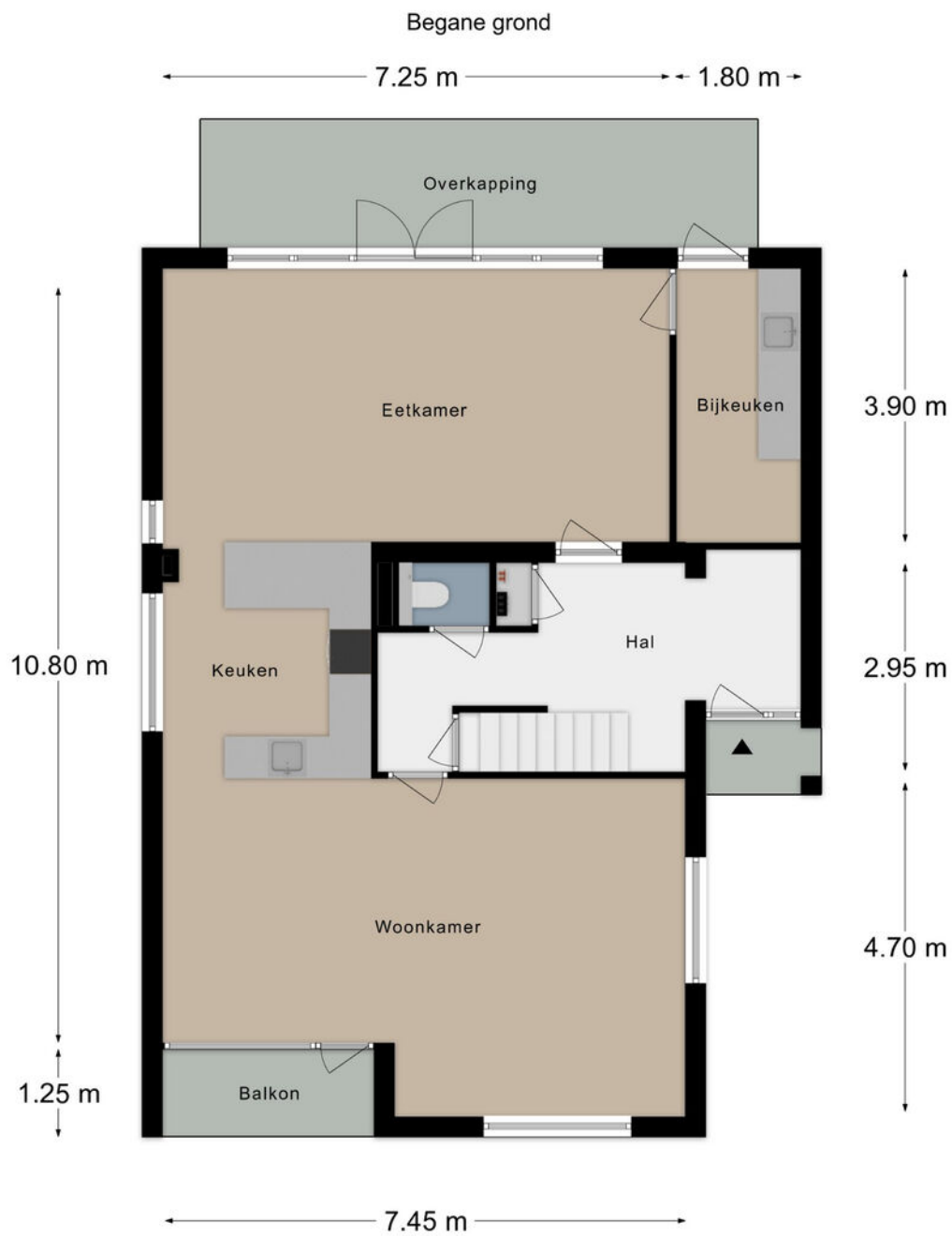


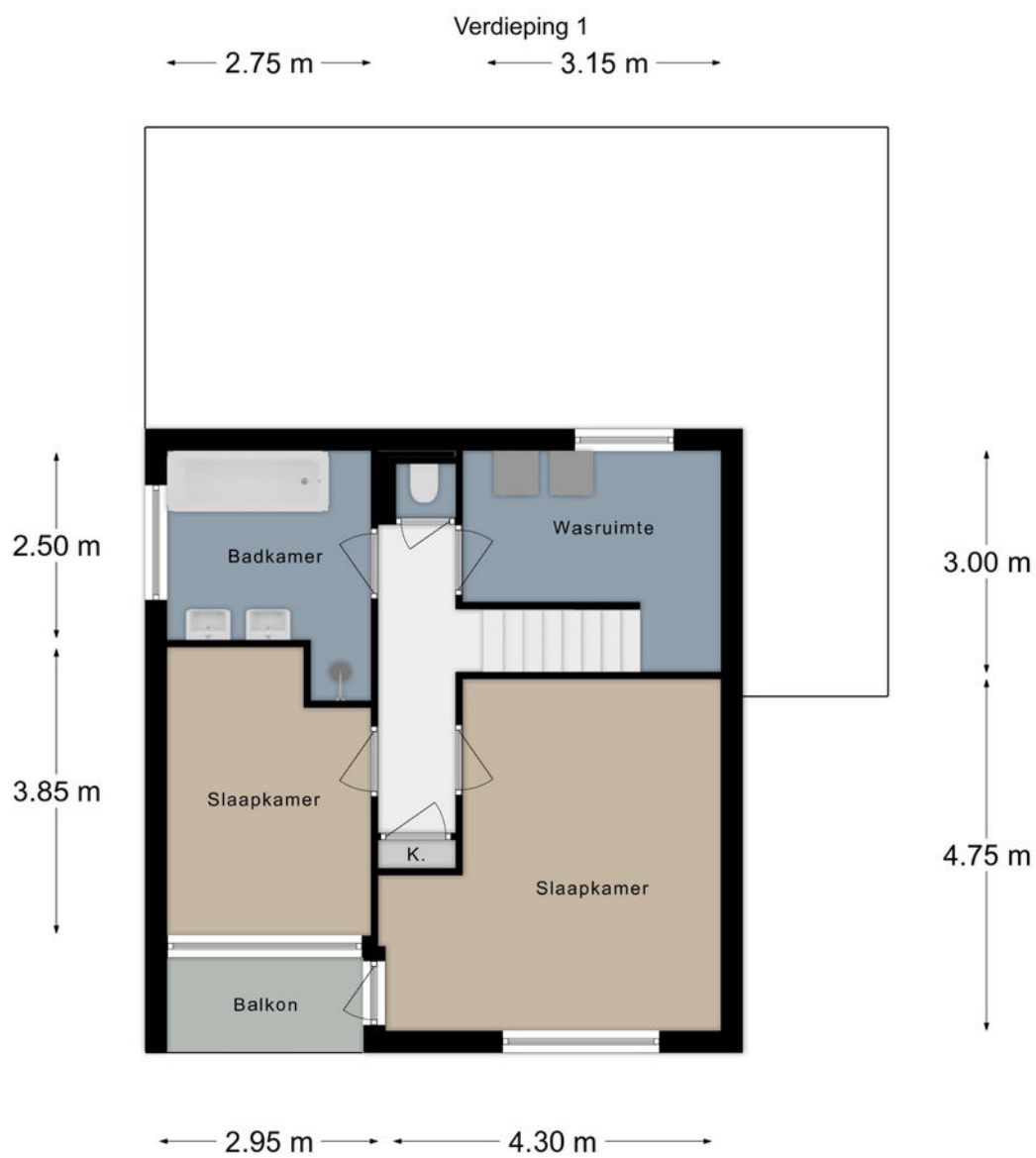
PHOTO

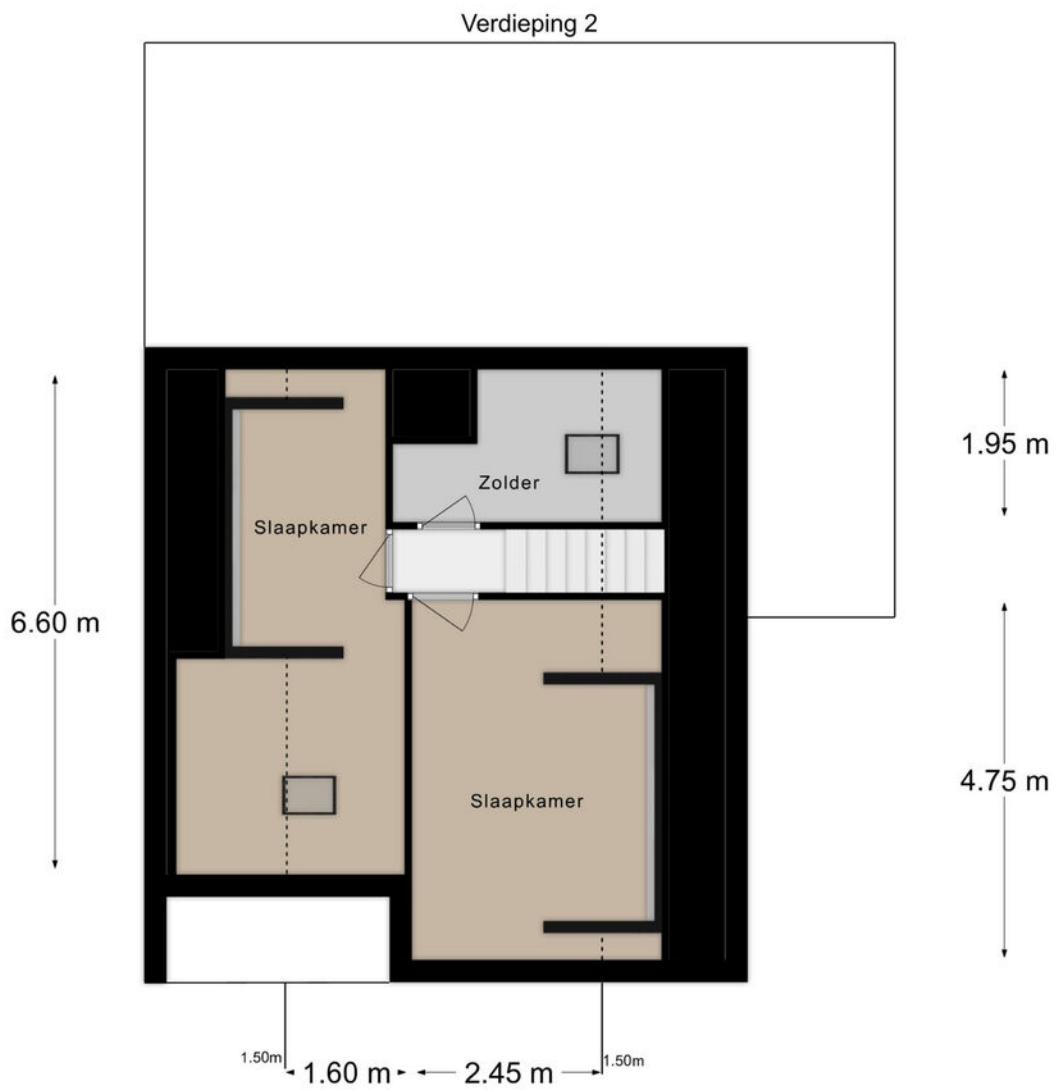


Plattegronden

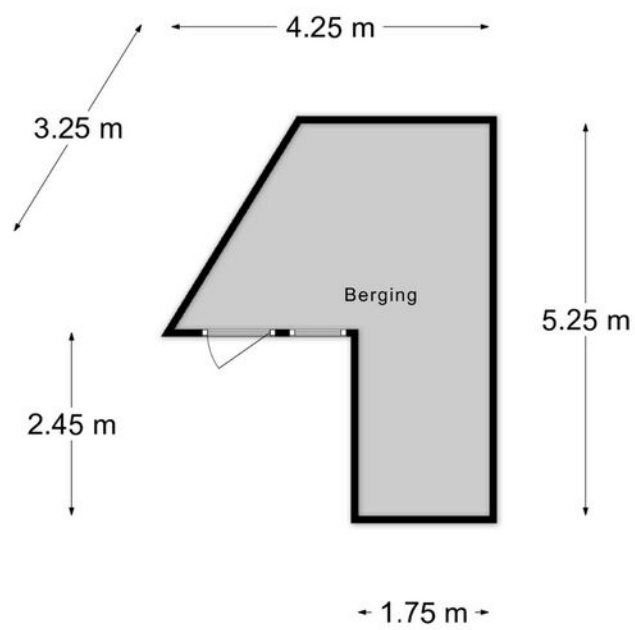








Tuinhuis



Kadastrale kaart

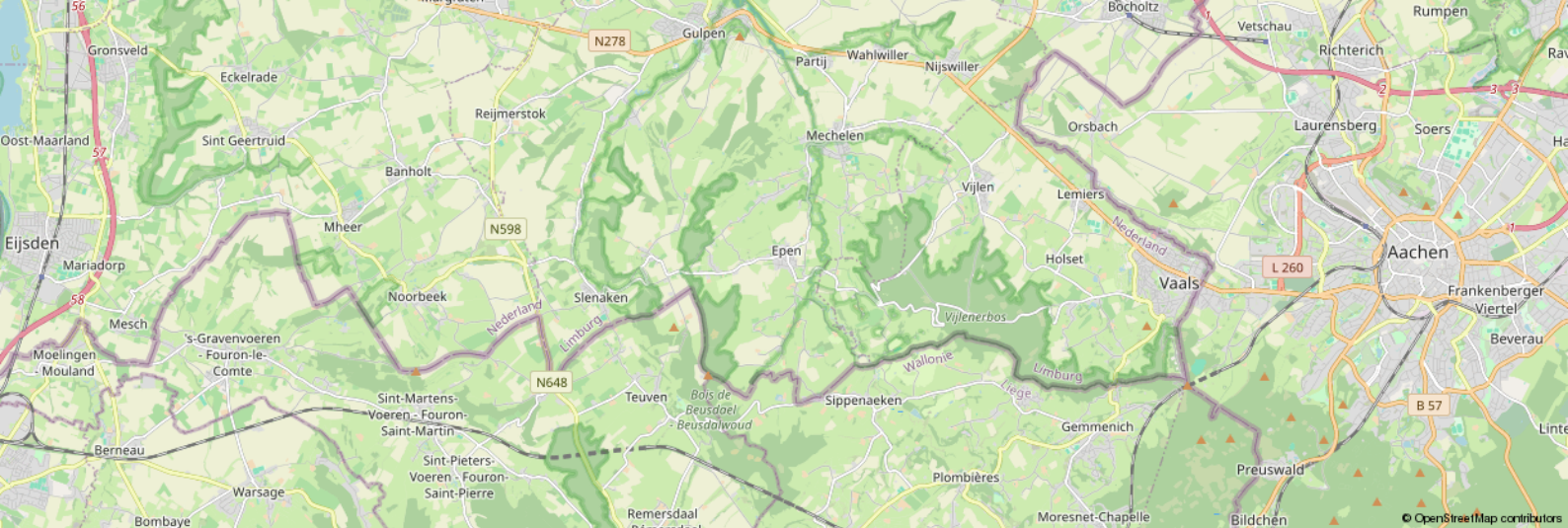


Aantekeningen

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