DIONNE
makelaars

TE KOOP



Wilhelminastraat 35

6285 AT Epen

€ 225.000 k.k.







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 [woonplaats].

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 35, 6285 AT Epen

Een knusse vrijstaande woning met balkon en een tussengelegen bijgebouw met drie verdiepingen, gelegen in de kern van het charmante Epen.

Dit karakteristieke woonhuis werd gebouwd omstreeks 1935 en kent een traditionele indeling met de hal en trapopgang in het midden, aan weerszijden zijn dan de woonkamer en keuken gesitueerd.

Op de verdieping zijn er drie ruime slaapkamers en de badkamer. Ook is op de verdieping het balkon gelegen om ook buiten te kunnen zitten.

Via vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar. De woning werd steeds keurig verzorgd, zo werd onder andere het dak vernieuwd en een nieuwe voorgevel opgetrokken. Aan de andere zijde van de opvaart ligt een

tussengelegen bijgebouw dat ook tot het aanbod behoort, op dit moment in gebruik als garage en hobbyruimte. Dit bijgebouw telt maar liefst drie bouwlagen en heeft dan ook potentie voor brede gebruiksmogelijkheden.

De woning ligt centraal in het geliefde Epen, een prettig dorp met goede basisvoorzieningen en veel gezelligheid. Maar ook oneindig veel mogelijkheden om te recreëren in het omliggende vijfsterrenlandschap, in enkele minuten loop je zo het buitengebied in. Wees welkom voor een bezichtiging!

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 vijf-sterrenlandschap en wordt omringd door vakwerkhuizen, 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.

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

Bijzonderheden

Kunstofkozijnen met dubbele HR++ beglazing

De 3 ramen op de verdieping aan de achterzijde (slaapkamer, badkamer & balkon) zijn voorzien van zonwerend glas

Het zadeldak van de woning werd vernieuwd (inclusief geïsoleerde dakplaten) in circa 1995

De voorgevel van de woning werd vernieuwd in circa 1997

Het object heeft de bestemming Centrum-2 met aanduiding karakteristiek

Het bijgebouw is momenteel in gebruik als garage met hobbyruimtes, de gebruiksmogelijkheden zijn breed

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk

Globale indeling

Souterrain
Voorraadkelder

Begane grond
Entree, hal met tegelvloer en trapopgang
Woonkamer voorzien van laminaatvloer en meterkast

Gesloten keuken voorzien van tegelvloer, aanbouwinstallatie met gaskookplaat, oven, afzuigkap en koelkast

Tussenhal

Toilet voorzien van staand closet

Berging

Bijkeuken met witgoedaansluiting en geiser, zij entree

Eerste verdieping
Overloop

Slaapkamer I met vloerbedekking

Slaapkamer II met laminaatvloer

Slaapkamer III met laminaatvloer, toegang naar het balkon

Badkamer met wastafelmeubel, ligbad en staand toilet

Tweede verdieping
Via vlizotrap bereikbare bergzolder met dakraam en CV installatie

Bijgebouw

Begane grond
Garage met automatische sectionaalpoort

Eerste verdieping
Hobbyruimte

Tweede verdieping
Zolderruimte























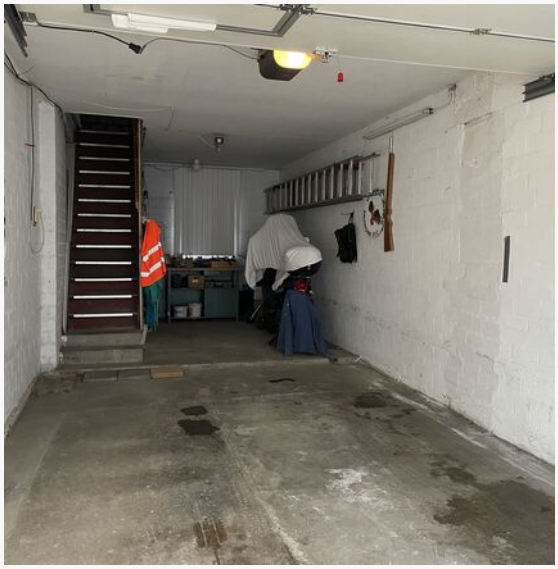


Kenmerken

Soort woning eengezinswoning	**Gebouw gebonden buitenruimte** 11 m^2
Type woning vrijstaande woning	**Externe bergruimte** 72 m^2
Bouwjaar 1935	**Verwarming** c.v.-ketel
Aantal kamers 6	**Isolatie** dakisolatie, dubbel glas
...waarvan slaapkamers 3	**Energielabel** E
Perceel 130 m^2	**Ligging** in centrum
Woonoppervlakte 101 m^2	**Ligging tuin**
Overig inpandige ruimte 22 m^2	











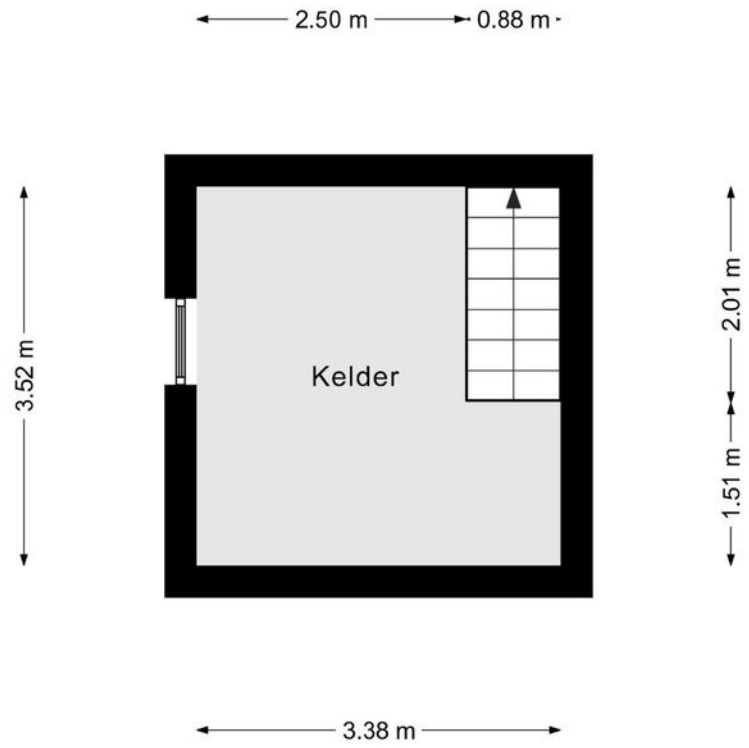








Plattegronden



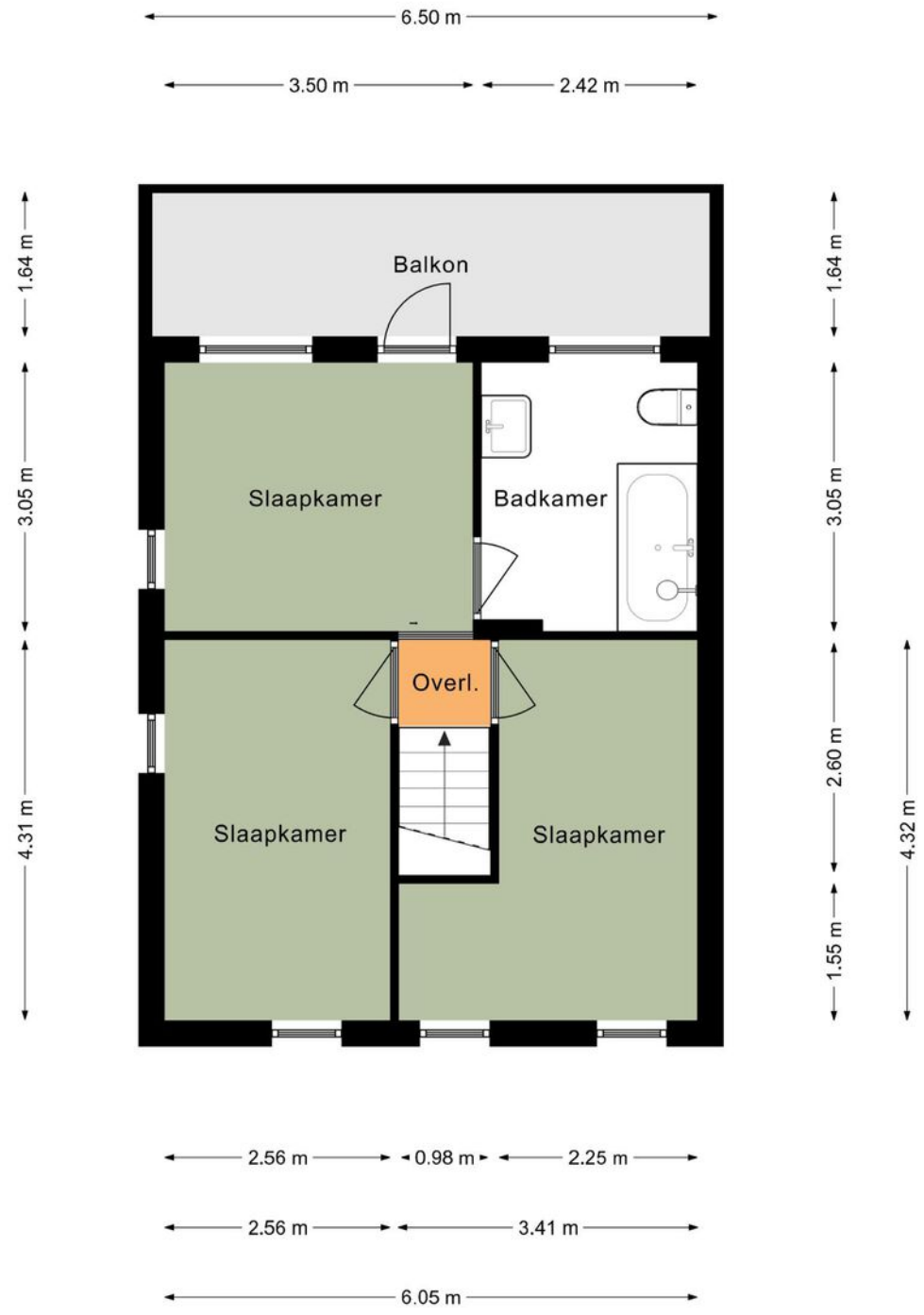
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN



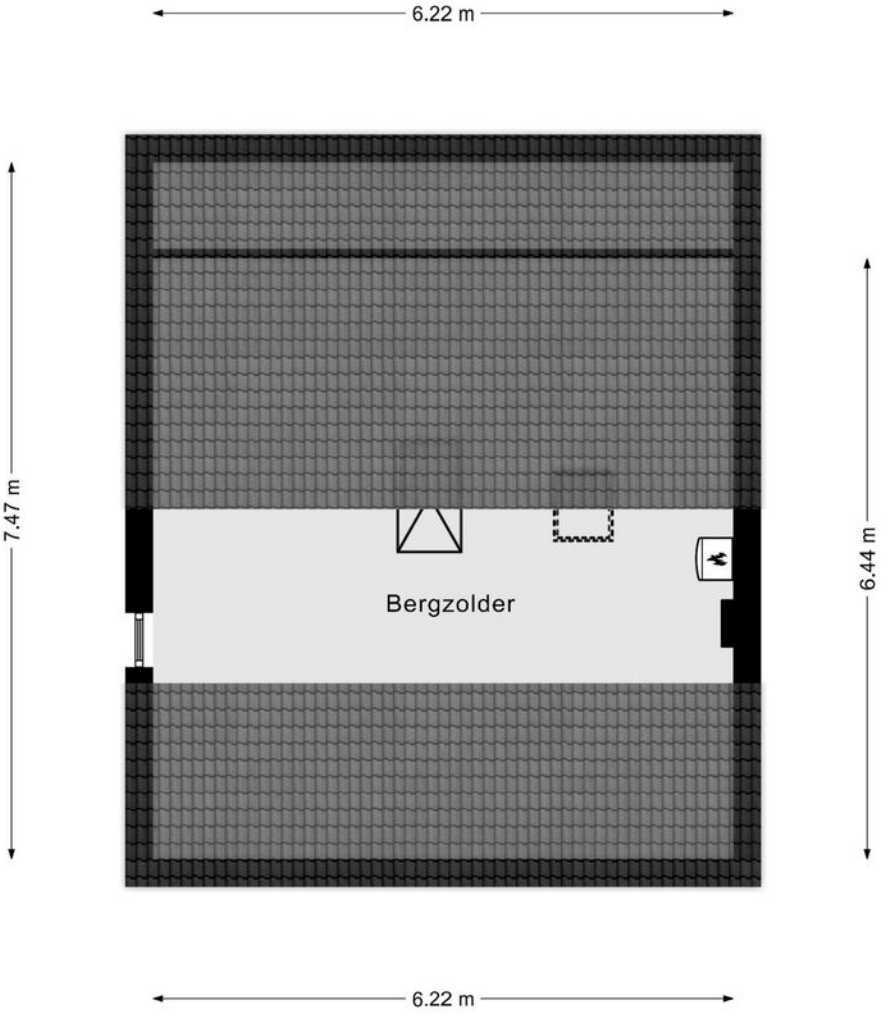
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



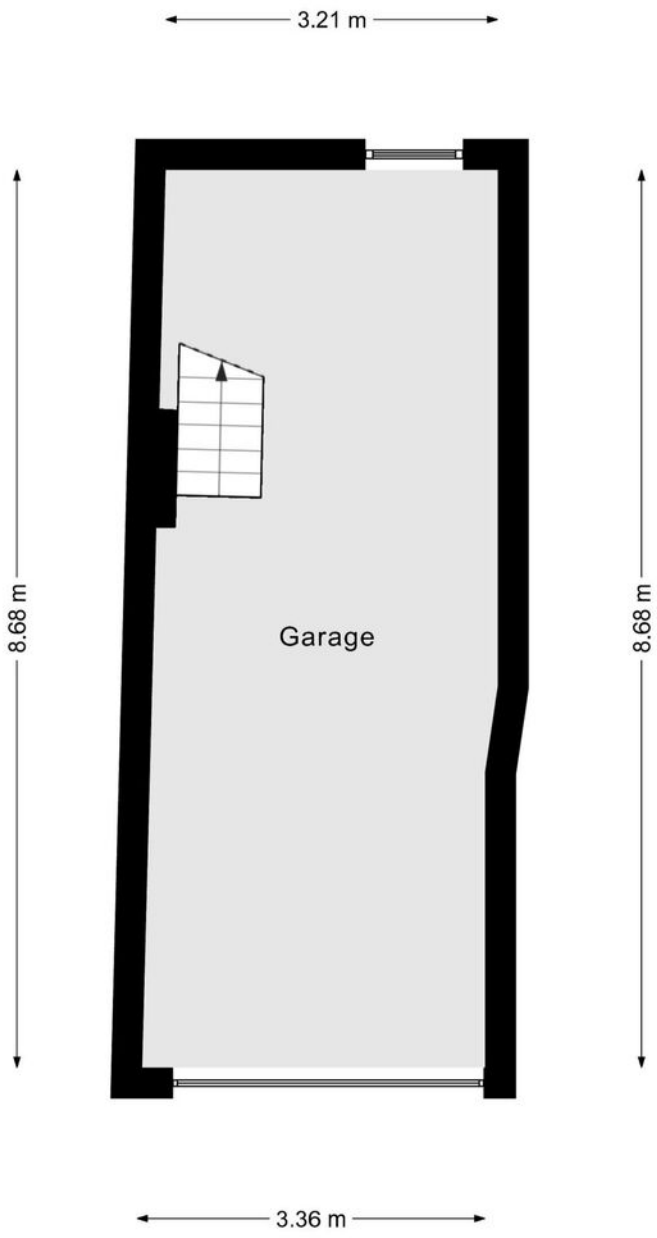
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN



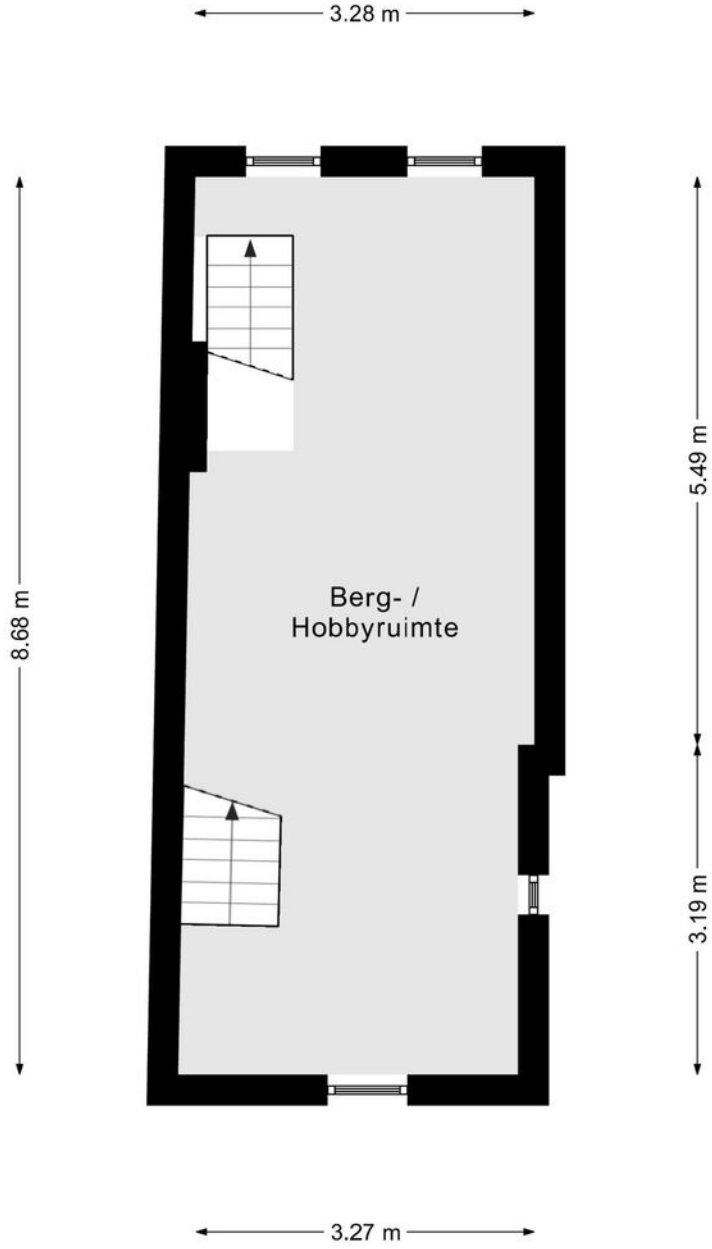
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



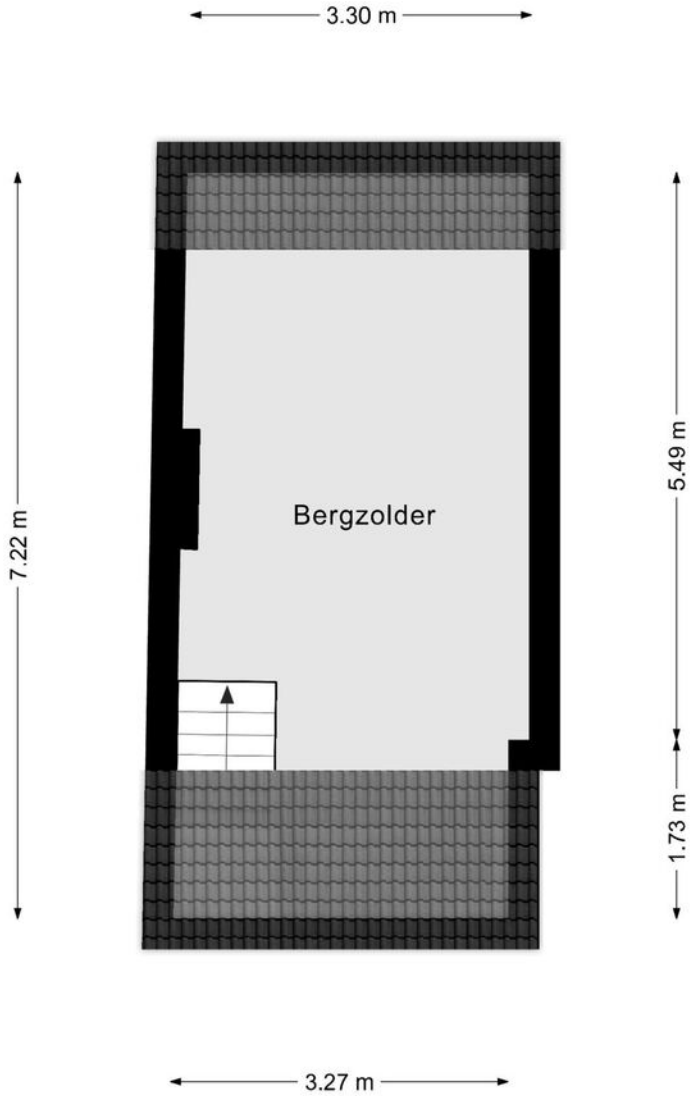
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN



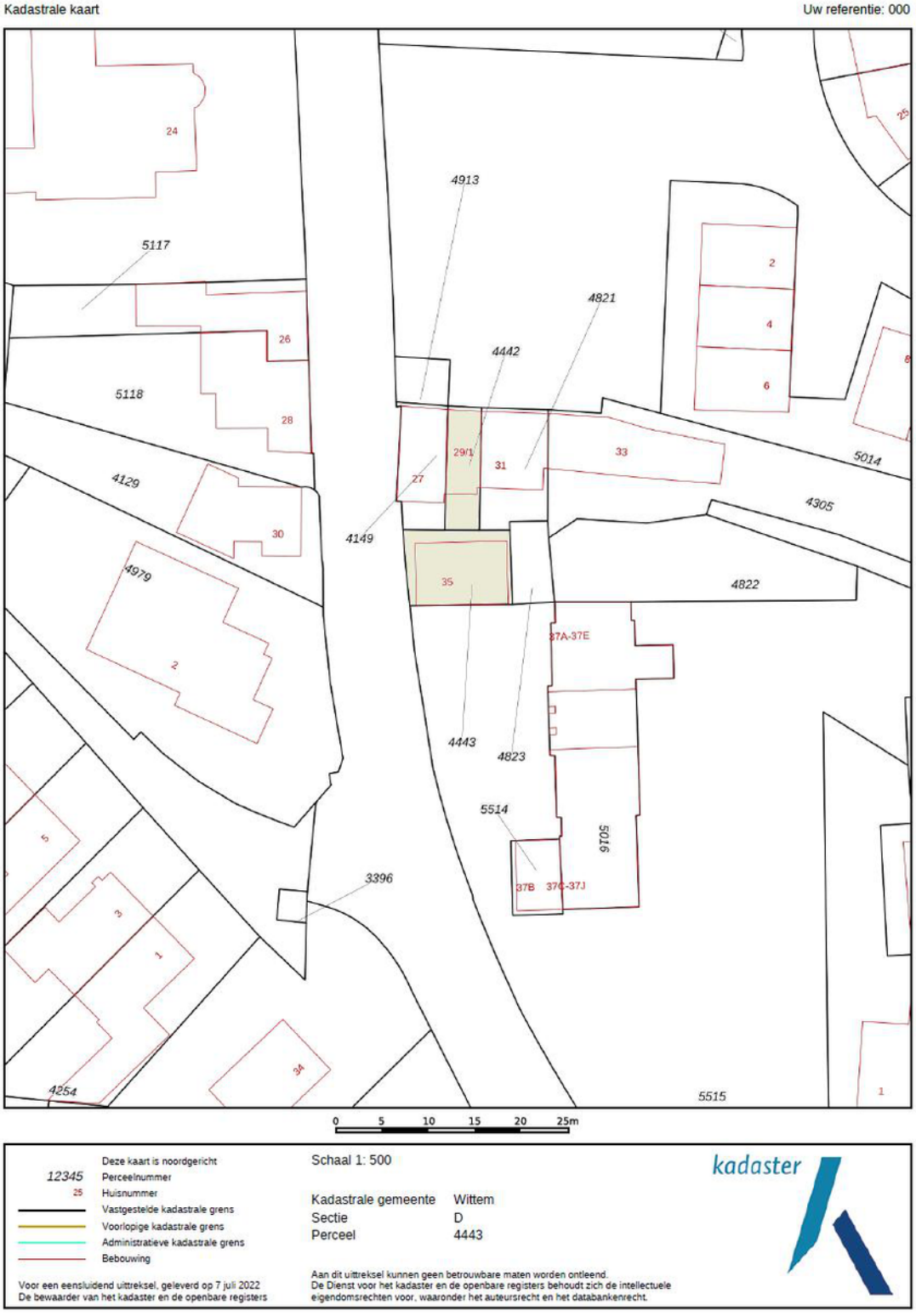
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGRONDEN

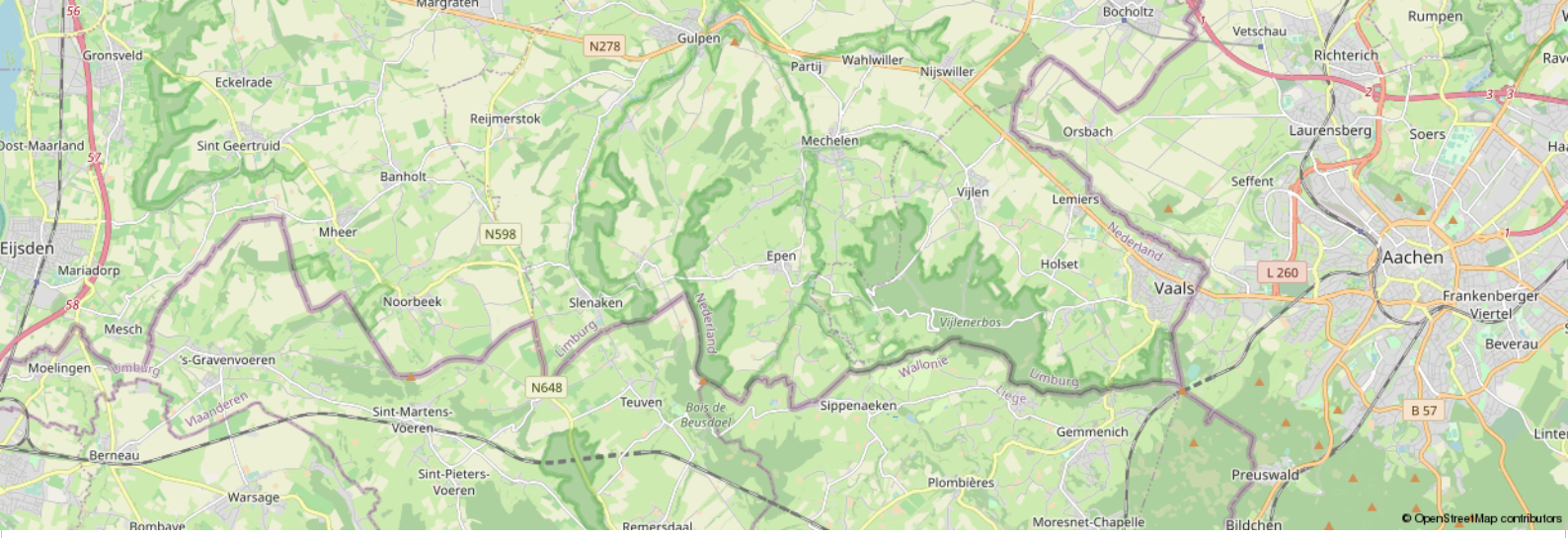
Kadastrale kaart



Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

AANTEKENINGEN



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

DIENSTEN

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



DIONNE
makelaars

Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl