

Julianastraat 8 - Epen



Vraagprijs € 319.000,- k.k.

Wij bieden jullie nu in ons aanbod deze leuke vrijstaande woning aan met garage en tuin rondom, een huis met mogelijkheden gelegen op verassende locatie in de kern van het aantrekkelijke dorp Epen.

In 1965 is dit vrijstaande huis met veel degelijkheid gebouwd, vervolgens werd er in 1970 een garage toegevoegd aan het object. Sindsdien is het steeds meer dan keurig onderhouden, inmiddels is een modernisering wenselijk. De woning heeft een herkenbare indeling met woonkamer en gesloten keuken op de begane grond, in de aanbouw is een ruime bijkeuken gesitueerd. De verdieping telt vervolgens 3 fijne slaapkamers, badkamer en berging (voormalige douche). De tweede verdieping heeft dan nog een praktische bergzolder.

Het object heeft ook een ruim perceel van 515 m², aan de achterzijde ligt een knus terras en de garage. De potentie zit in het perceelgedeelte aan de zijkant van de woning, hier liggen prima mogelijkheden voor uitbreiding van de tuin.

En dan is er ook nog een hele leuke blik op de karakteristieke bebouwing van de Boeienstraat en in de verte kijk je uit naar het Heuvellandschap.

Kortom: een fijne plek om je woondromen waar te maken, mogelijkheden zowel binnen als buiten maken dit huis aantrekkelijk. Kom jij een kijkje nemen?



Dionne makelaars
Rijksweg 68 A
6271 AG, GULPEN
Tel: 043 450 2333
E-mail: info@dionnemakelaars.nl
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

Globale Indeling

Souterrain

Vorraadkelder voorzien van tegelvloer, toegang naar kruipruimte

Begane grond

Entree, hal met meterkast

Toilet voorzien van staand closet

Woonkamer voorzien van vloerbedekking, dubbel openslaande tuindeuren geven toegang naar het terras.

Gesloten keuken voorzien van vloerbedekking, aanbouwinstallatie met gaskookplaat, afzuigkap en koelkast

Bijkeuken voorzien van vloerbedekking, aanrechtblok en witgoedaansluiting

Eerste verdieping

Overloop

Badkamer voorzien van ligbad, wastafel en bidet

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Berging (voormalige doucheruimte)

De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder, houten dakbeschot en CV installatie (nokhoogte circa 2 meter)



Dionne makelaars
Rijksweg 68 A
6271 AG, GULPEN
Tel: 043 450 2333
E-mail: info@dionnemakelaars.nl
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

Omschrijving

Epen is een geliefde woonplaats in het Heuvelland, daarvoor zijn een aantal kenmerken te benoemen. Het dorp heeft uiteraard een prachtige ligging in het vijf-sterrenlandschap en wordt omringd door vakwerkhuisen, monumentale complexen 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 de 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 en busverbinding. Daarnaast zijn er diverse restaurants, terrassen en eetgelegenheden waar het goed toeven is!

Bijzonderheden

- De woning is merendeels voorzien van kunststoffen kozijnen en deels van houten kozijnen, allen met dubbele beglazing
- De bovenverdieping is geheel voorzien van rolluiken, de benedenverdieping is deels voorzien van rolluiken (2 ramen in de woonkamer, raam in keuken en raam in bijkeuken)
- De buitenriolering is in 2017 vernieuwd
- Het object beschikt over een garage met handbediende poort
- In 2015 is het platte dak van de garage vernieuwd (inclusief onderlaag). De boeiboorden van aanbouw en garage zijn toen ook vernieuwd met Plastisol
- Lange oprit met ruime parkeergelegenheid
- Het perceelgedeelte aan de rechterzijde van de woning biedt mogelijkheden voor uitbreiding van het terras en/of tuin
- Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Dionne makelaars
Rijksweg 68 A
6271 AG, GULPEN
Tel: 043 450 2333
E-mail: info@dionnemakelaars.nl
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

Kenmerken

Vraagprijs	: € 319.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	: 398 m ³
Perceel oppervlakte	: 515 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 102 m ²
Overige in pandige ruimte	: 19 m ²
Externe bergruimte	: 18 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1965
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand steen (16 m ²)
Energielabel	: F
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
C.V.-ketel	: Bosch HRC 30 (Gas gestookt combiketel uit 2008, huur. De huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de nieuwe eigenaar).

Locatie

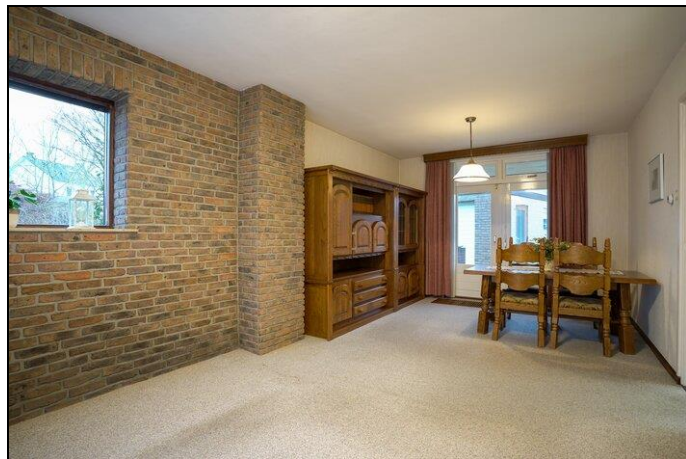
Julianastraat 8
6285 AJ EPEN





Dionne makelaars
Rijksweg 68 A
6271 AG, GULPEN
Tel: 043 450 2333
E-mail: info@dionnemakelaars.nl
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

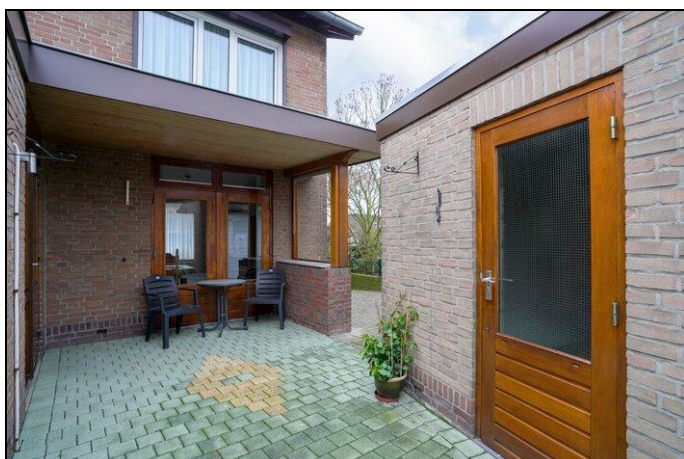
Foto's



Foto's



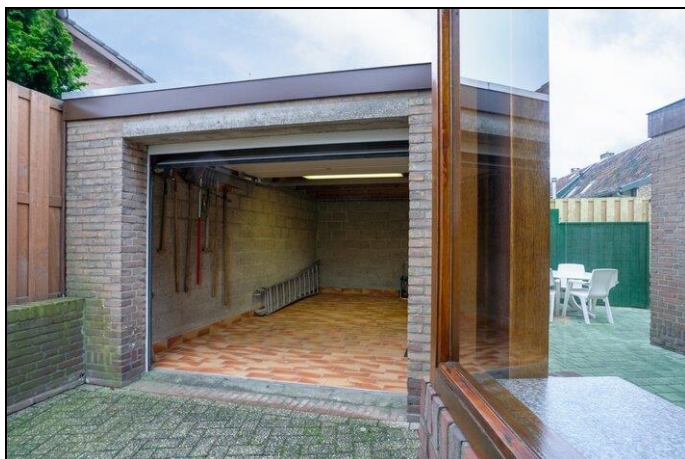
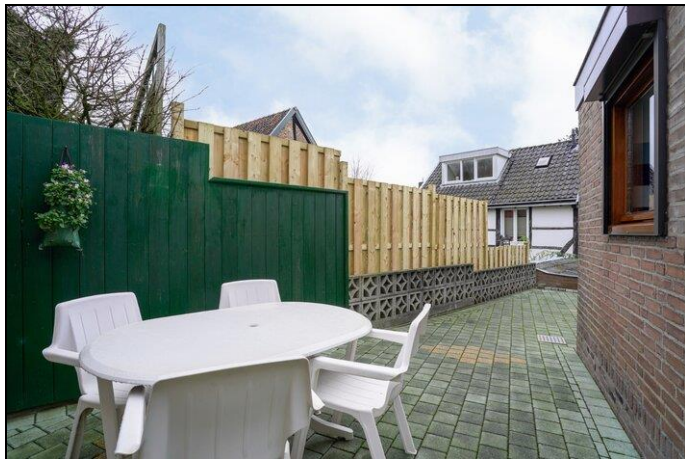
Foto's





Dionne makelaars
Rijksweg 68 A
6271 AG, GULPEN
Tel: 043 450 2333
E-mail: info@dionnemakelaars.nl
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

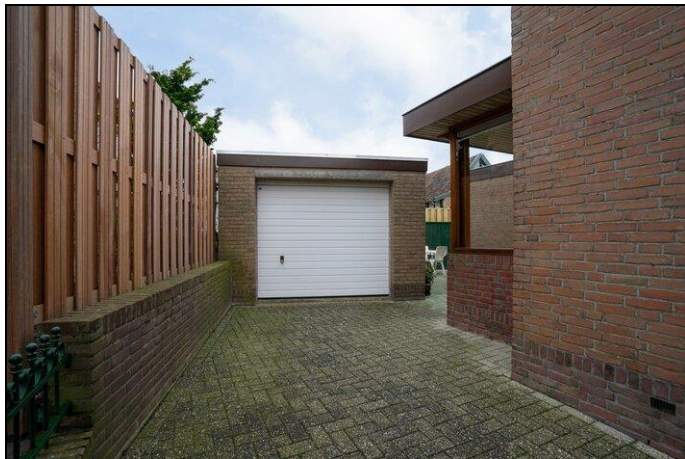
Foto's





Dionne makelaars
Rijksweg 68 A
6271 AG, GULPEN
Tel: 043 450 2333
E-mail: info@dionnemakelaars.nl
<https://www.dionnemakelaars.nl/>

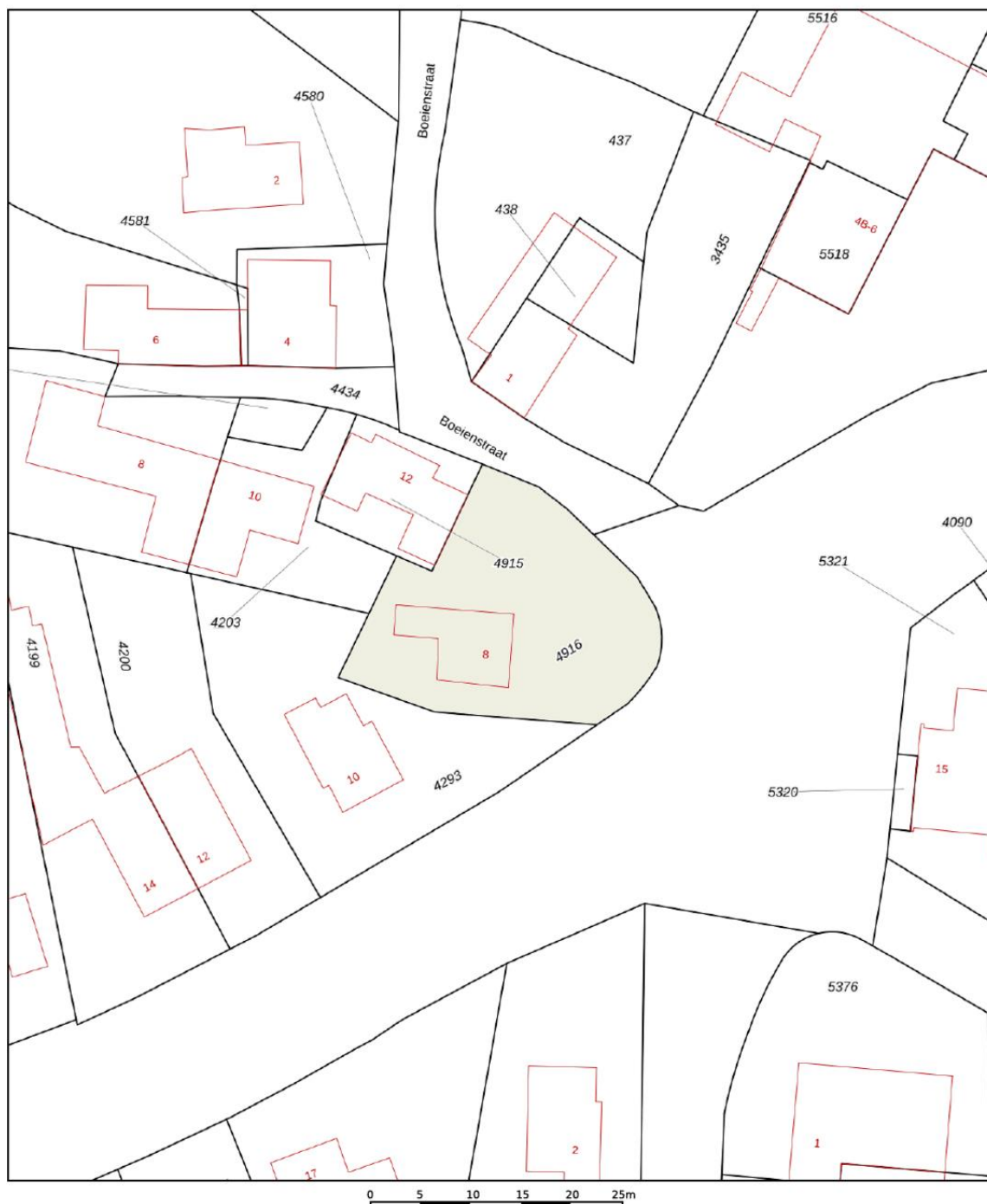
Foto's



Kadastrale Kaart

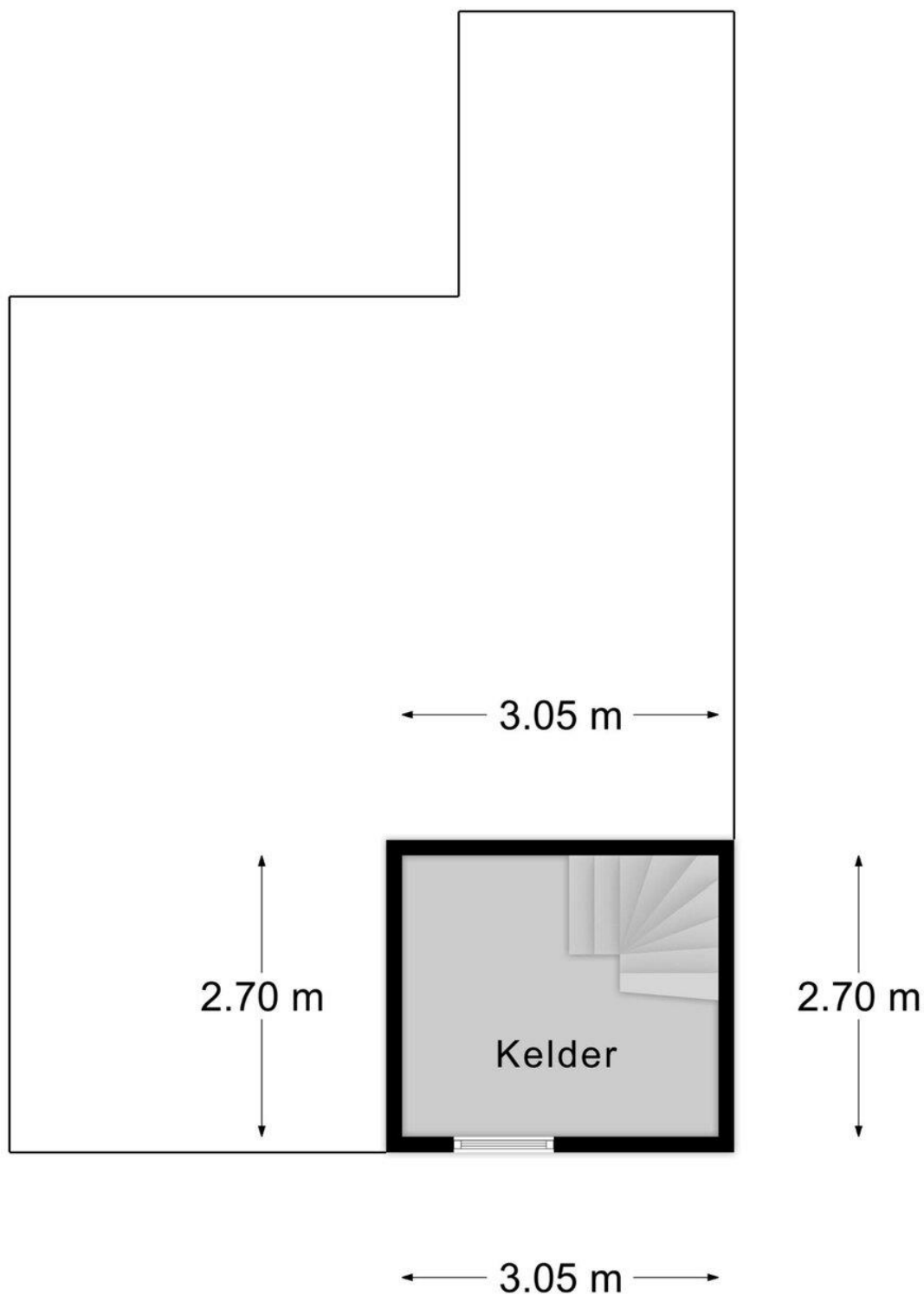
Kadastrale kaart

Uw referentie: 000

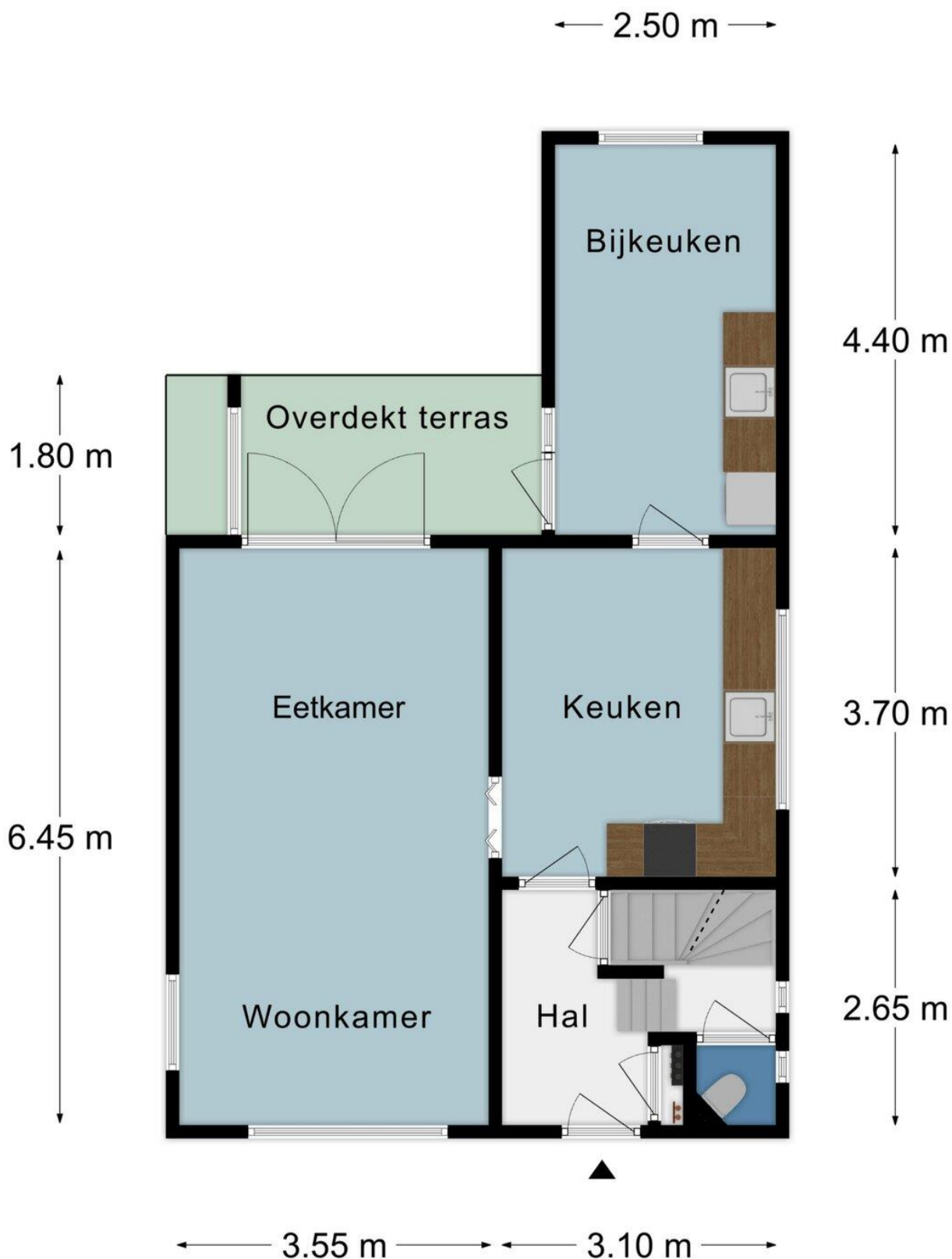


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Witterm
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4916
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 november 2020 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
			

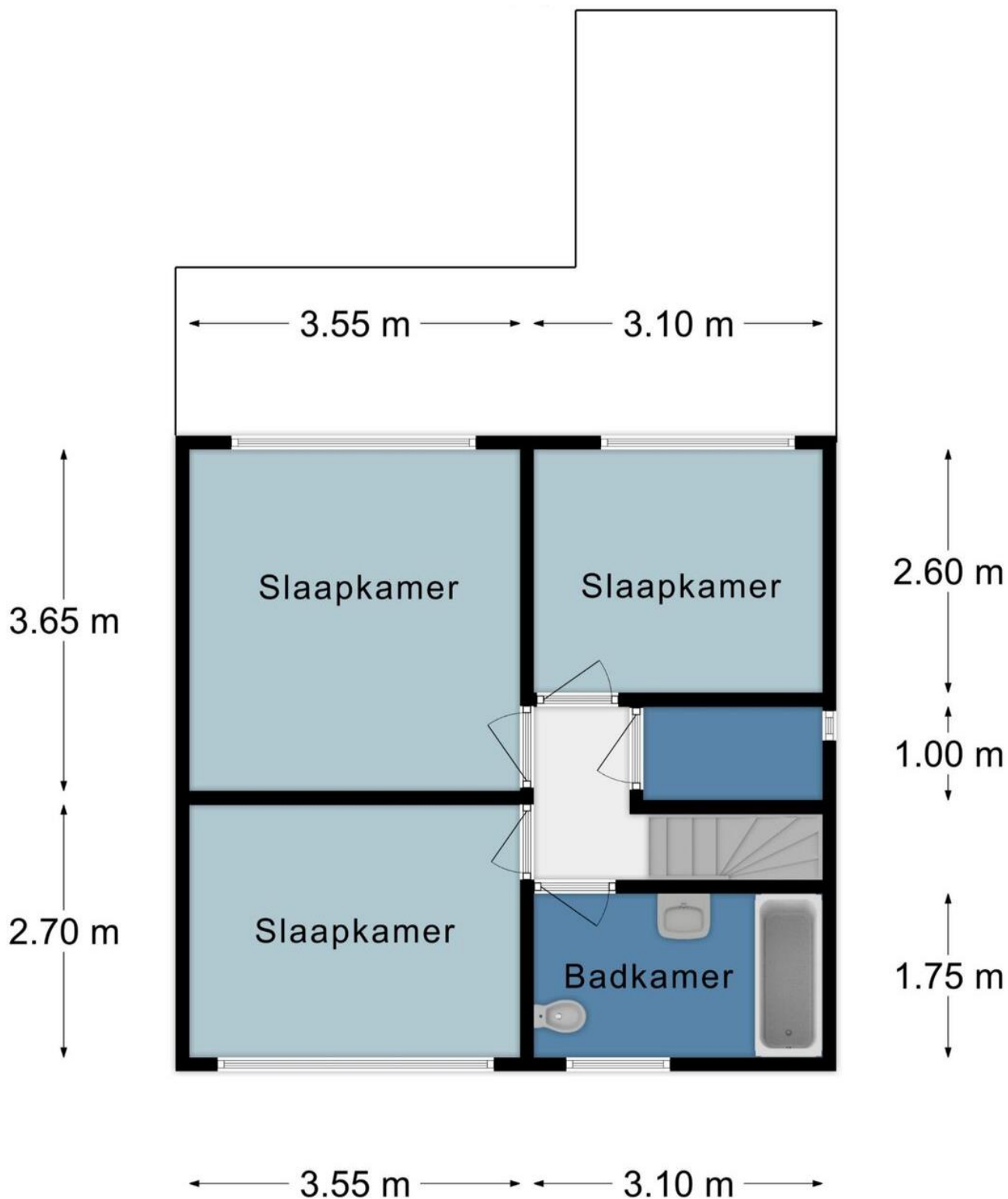
Souterrain



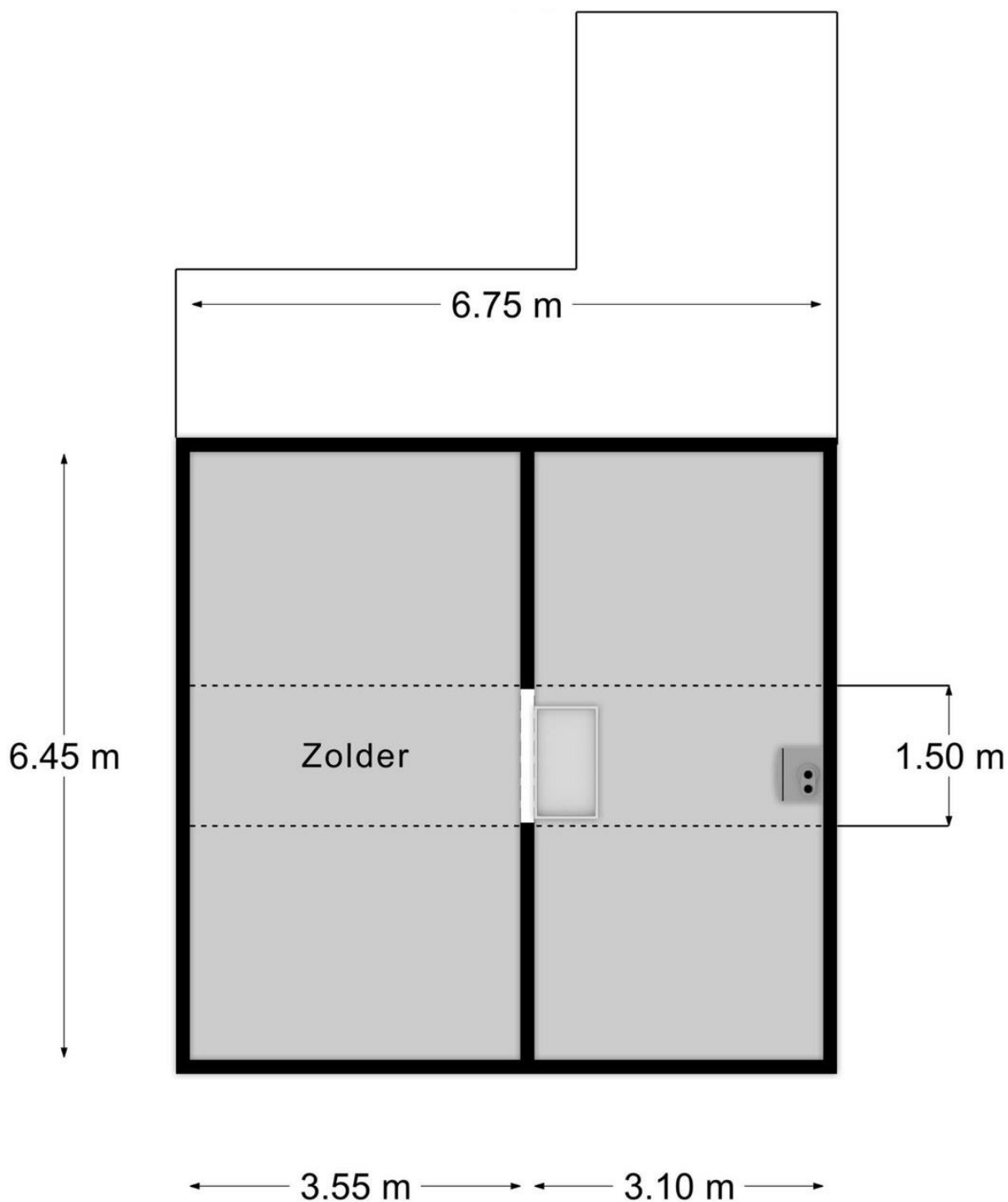
Begane Grond



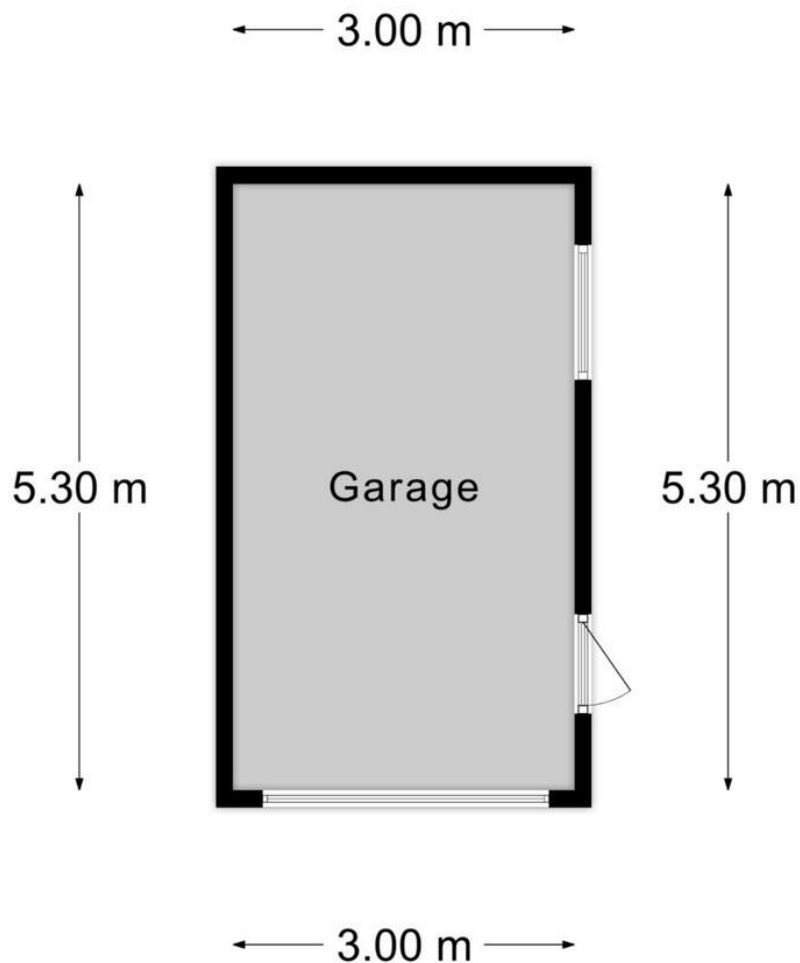
Eerste Verdieping



Tweede Verdieping



Garage



- Alle maten zijn circa maten
- Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend
- De aanbieding geschiedt vrijblijvend en dient verder geëvalueerd te worden