

TE KOOP



Vraagprijs

€ 235.000 k.k.

Kapelaan Houbenstraat 1 A

Epen

Wat een dotje!

Een knusse halfvrijstaande jaren dertig woning in een rustig en karakteristiek straatje van het geliefde Epen.



043-4502333
info@dionnemakelaars.nl
dionnemakelaars.nl



Kapelaan Houbenstraat 1 A Epen

Echt een heel leuk huis, niet te groot en niet te klein, dat helemaal instapklaar is. En dan is er ook nog eens lommerrijke tuin met als ultieme sfeermaker een oude boom in het midden: een bankje er onder en je waant jezelf in het buitenland. De woning heeft drie bouwlagen, we starten met een praktisch souterrain dat vanaf de straat rechtstreeks bereikbaar is. Ideaal als berging, het stallen van fietsen en als wasruimte. Vervolgens is er de begane grond, een fijne open woonruimte met ruim zitgedeelte en open keuken. Ook is er van hieruit directe toegang naar de tuin. Tenslotte is er dan de verdieping met twee slaapkamers en keurige badkamer. De woning werd in 2005 geheel gerenoveerd en gemoderniseerd, de onderhoudstoestand is dan ook prima in orde. De ligging is ook charmant, aan een karakteristiek straatje naast de kerk en op loopafstand van zowel de dorps

voorzieningen alsook de prachtige wandelgebieden rondom Epen. En als kers op de taart: de complete inrichting en stoffering van dit huis krijg je cadeau! Je kunt dus letterlijk je koffers inpakken en direct intrekken. Ons advies is dan ook: kom snel kijken!

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 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 en busverbinding. Daarnaast zijn er diverse restaurants, terrassen en eetgelegenheden waar het goed vertoeven is.

In 2020 / 2021 zijn de volgende zaken vernieuwd:

- Renovatie badkamer
- Vloerafwerking laminaat verdieping
- Schilderwerk begane grond en verdieping
- Schilderwerk van beide trappen
- Nieuwe keuken
- Op maat gemaakte jaloezieën
- Souterrain plafond gedeeltelijk gestuukt en geverfd
- Buitendeuren en kozijnen geschilderd
- Buitengevel gestuukt en geschilderd
- Tuinaanplant gerealiseerd

De complete meubilering en stoffering blijft achter en is inbegrepen in de prijs.

Dit betreft de volgende zaken:

- Bedbank
- 2 linnenkasten
- Bureau, boekenkasten, kleed
- Boxspring bed, nachtkastjes, dressoir en spiegel
- Loungebank, salontafel, vloerkleed, dressoir, eettafel en stoelen, salonstoel, jaloezieën
- Tv, stereo
- Waterkoker, espressomachine, snelfilter koffiezetapparaat, broodrooster
- Staan en hanglampen
- Buitenmeubels
- Wasmachine, droger en vriezer, stofzuiger
- Opbergrekken

Kunststoffen kozijnen voorzien van dubbele beglazing

De begane grond is voorzien van vloerverwarming

Aanvaarding in overleg, circa september 2021

Globale Indeling

Souterrain

Praktische verwarmde kelderruimte met loopdeur naar de straatzijde, witgoedaansluitingen en HR combi CV ketel

Trapopgang naar de begane grond

Begane grond

Open leefruimte ingedeeld in zitgedeelte en open keuken. De begane grond is voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming, de spiltrap geeft toegang naar de verdieping. Ook is er vanuit de woonkamer directe toegang naar het terras en de tuin. De open keuken is voorzien van een moderne aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: gaskookplaat, RVS afzuigkap, combi oven, koelkast en vaatwasser.

Verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Badkamer met wastafelmeubel, douchecabine en hangend toilet

Slaapkamer II

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer



Kenmerken

Vraagprijs

€ 235.000 k.k.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	halfvrijstaande woning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 2 slaapkamers
Bouwjaar	1931
Woonoppervlakte	71 m ²
Perceeloppervlakte	99 m ²
Overige inpandige ruimte	31 m ²
Inhoud	351 m ³
Ligging	aan rustige weg, in bosrijke omgeving
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
CV-ketel	Remeha Avanta 2005











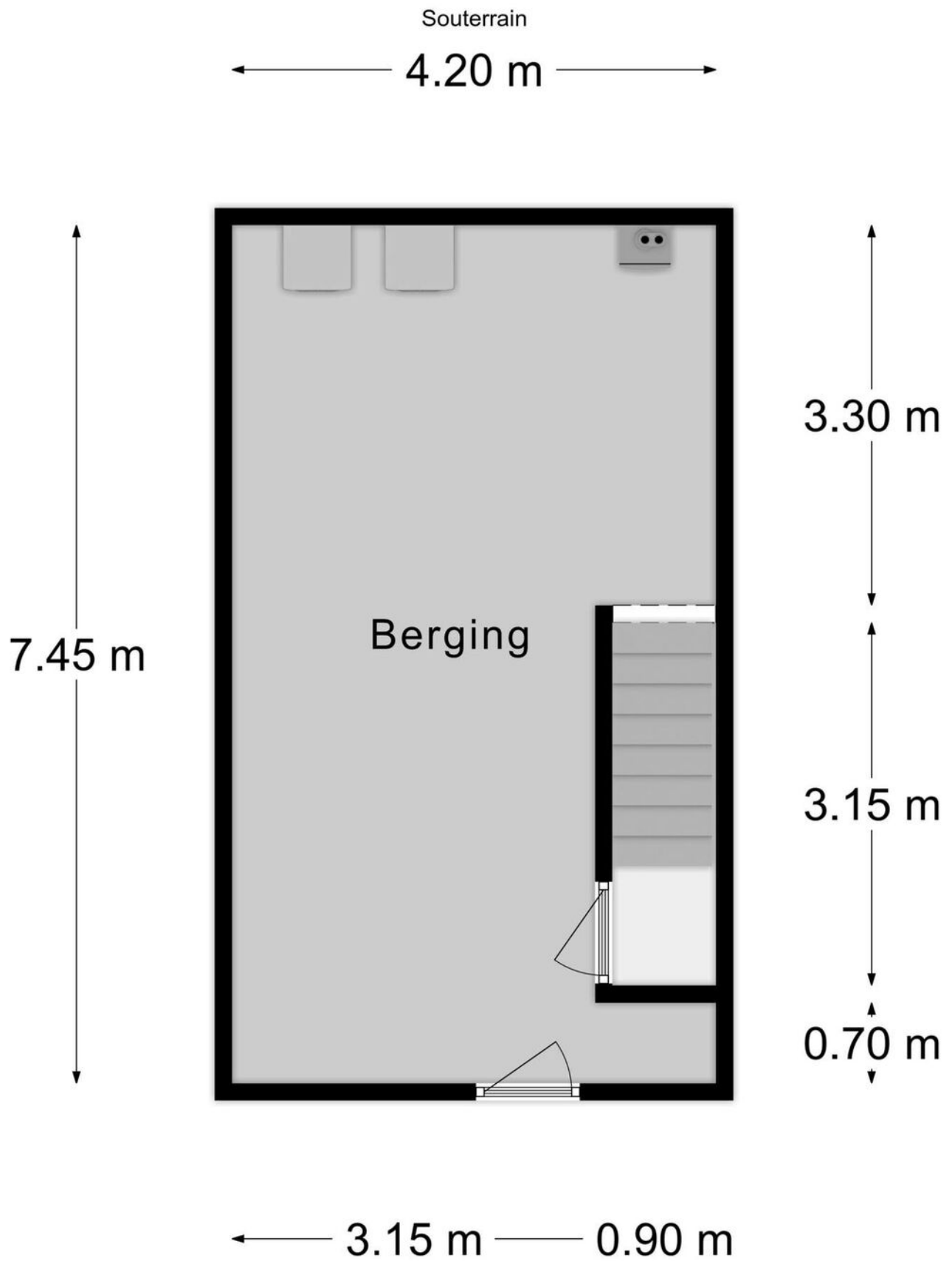




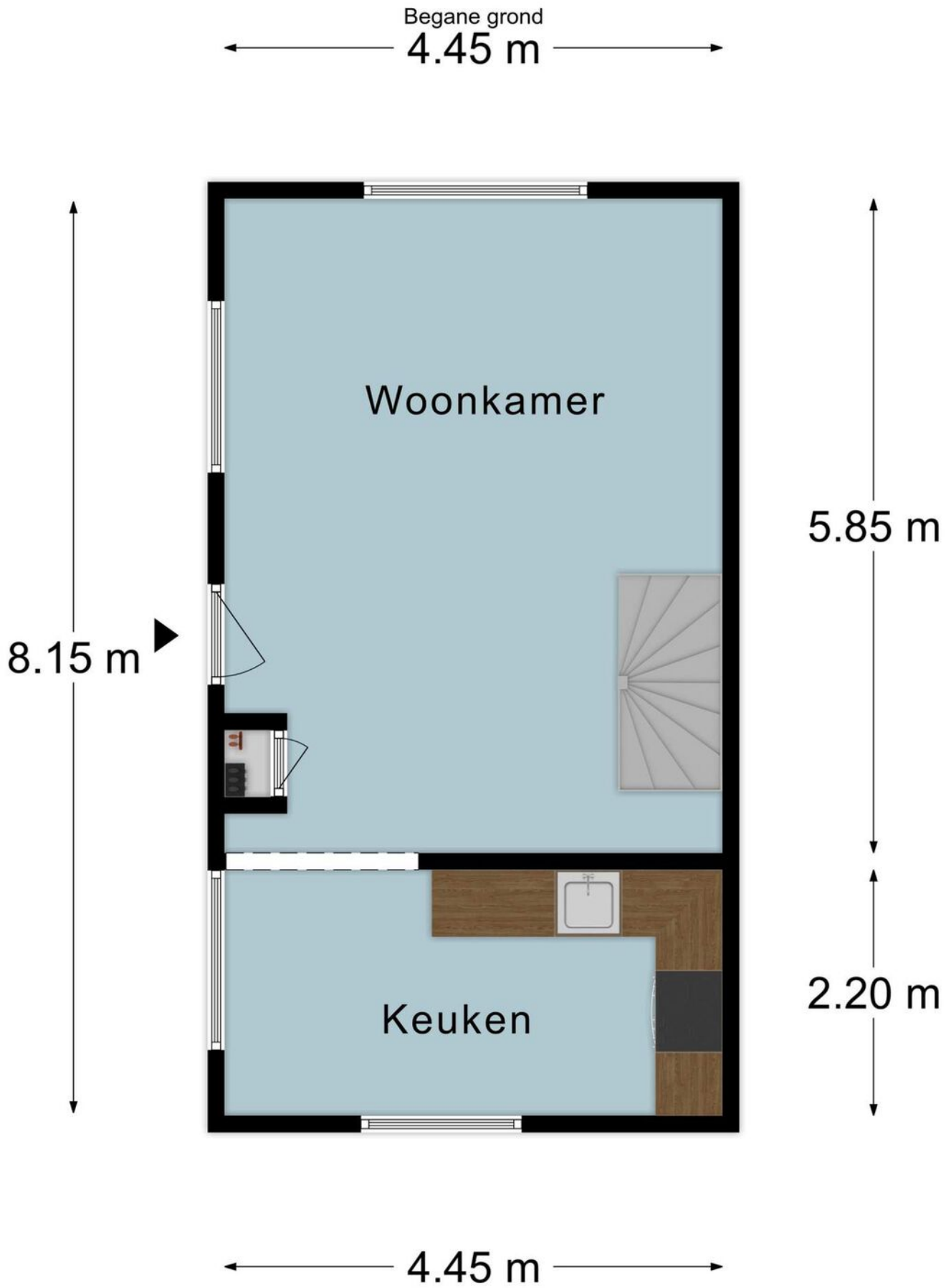








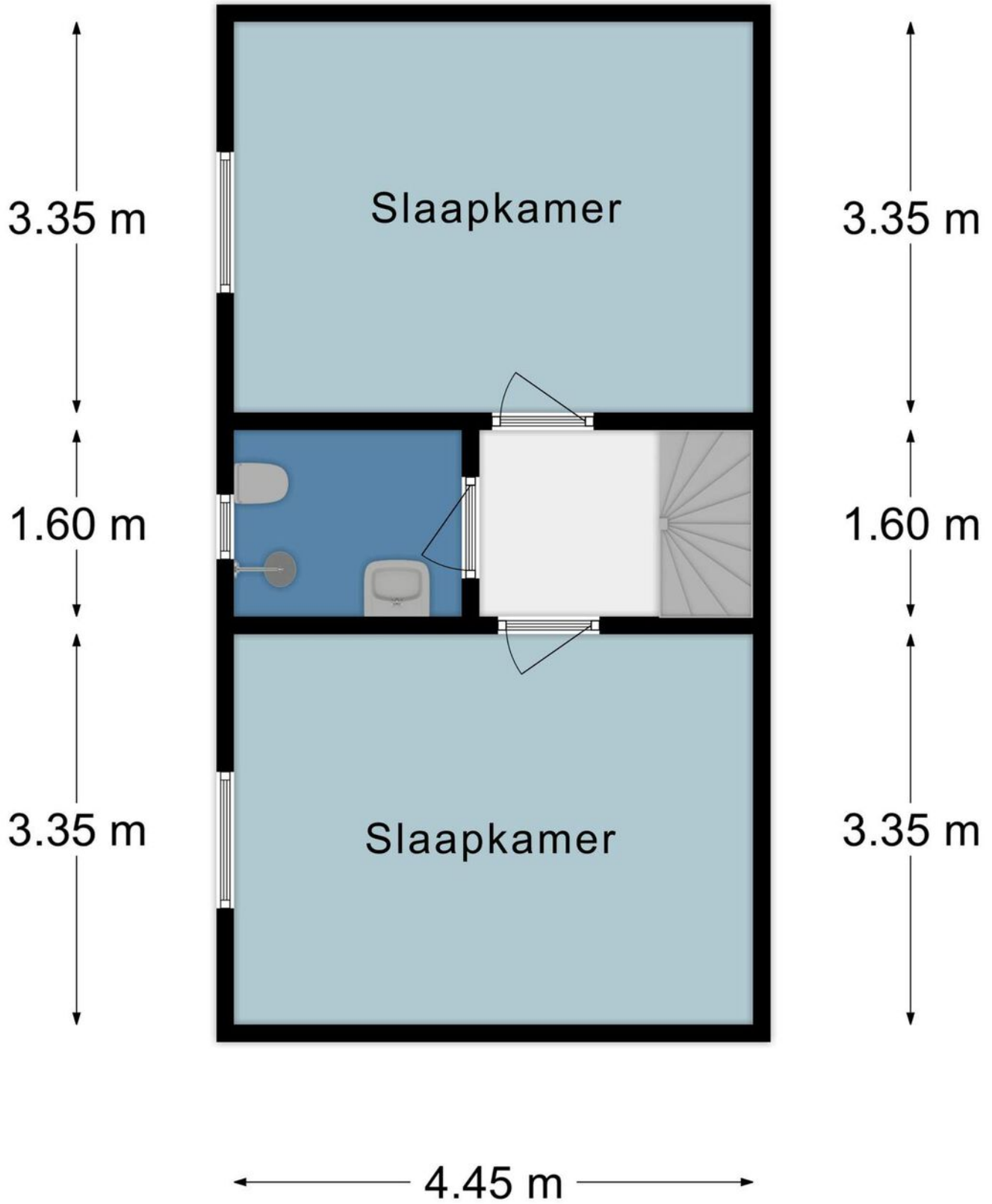
Plattegrond



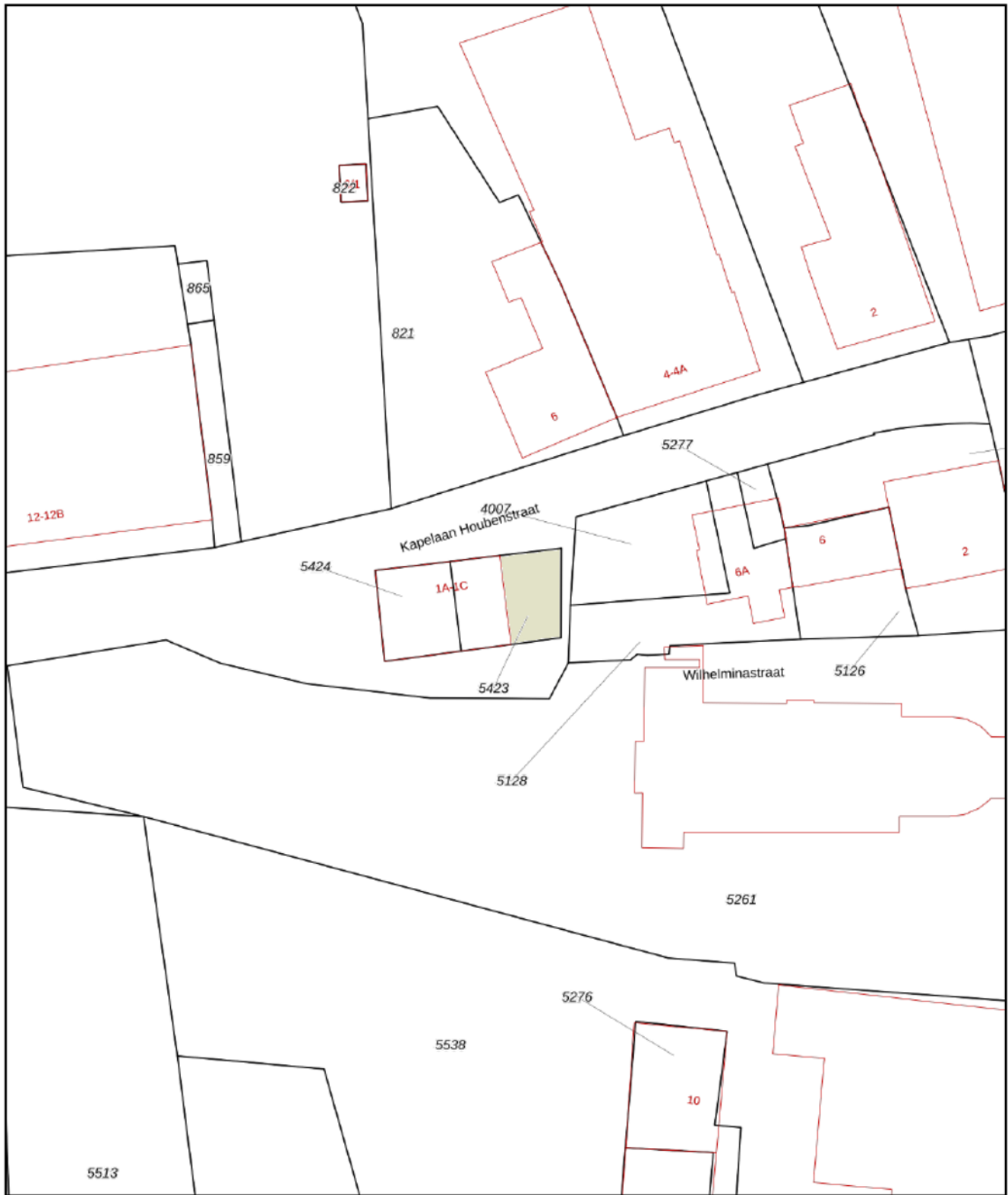
Plattegrond


Verdieping 1

← 2.00 m → ← 2.35 m →

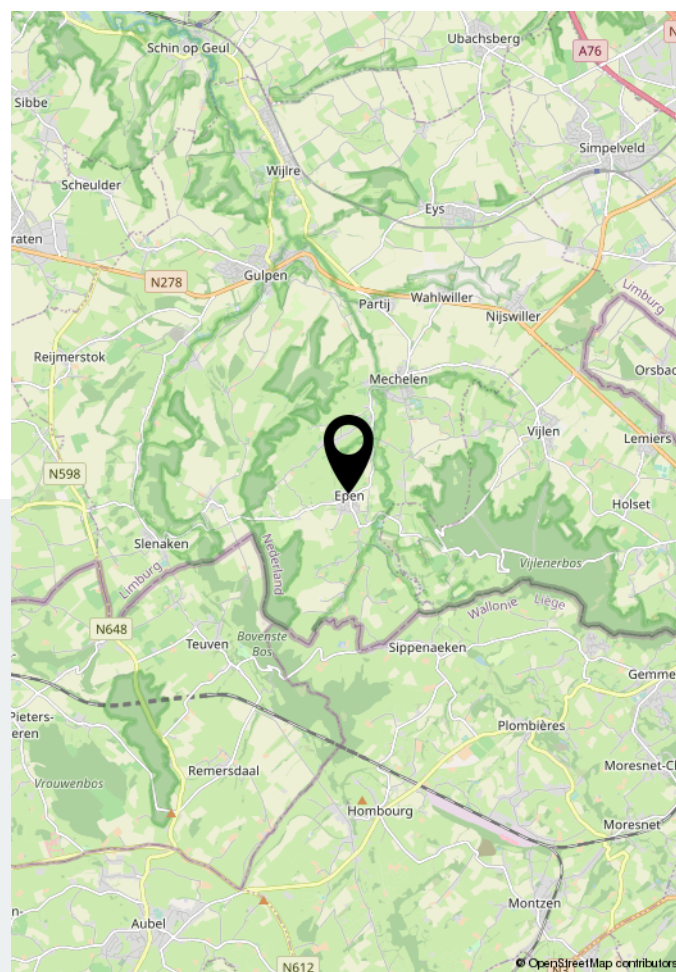
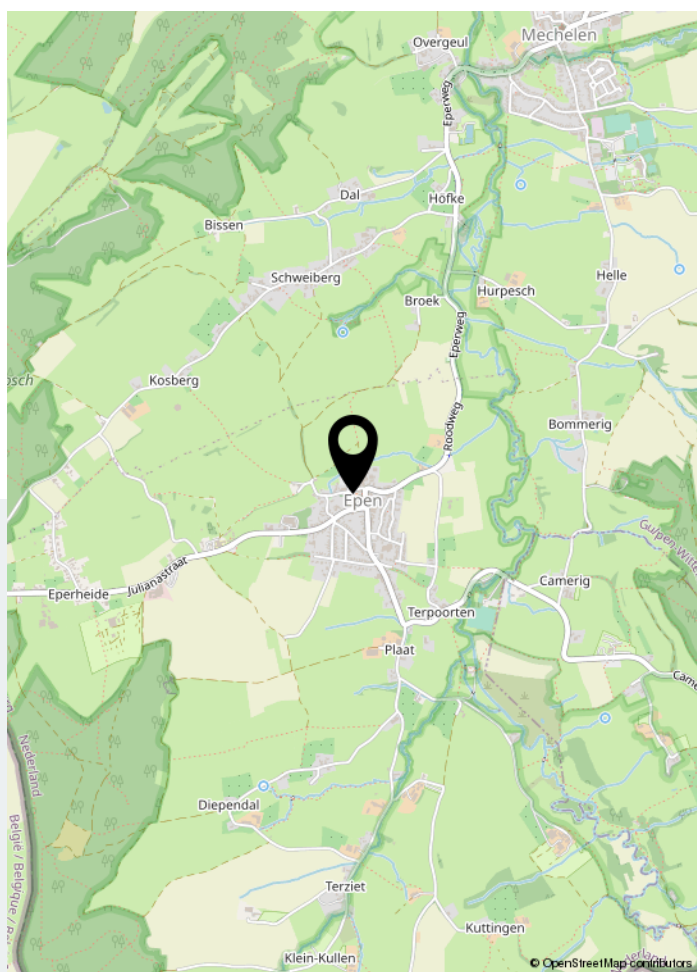
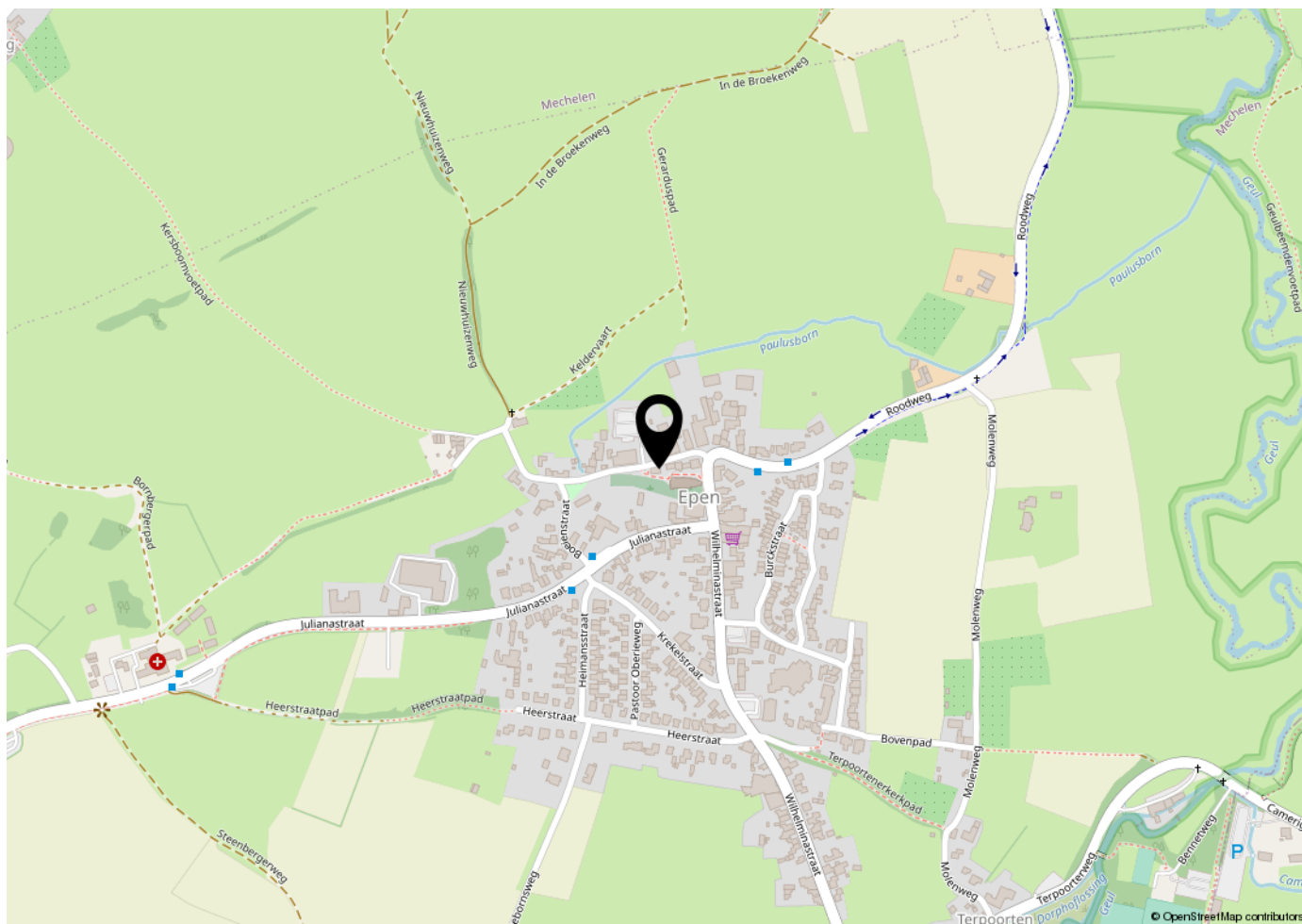


Plattegrond



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 april 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wittem</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 5423</p> <p>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.</p>	
---	--	---

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Uw makelaar

Welkom bij Dionne makelaars. Een persoonlijk kantoor, waar een krachtig vrouwenteam hard werkt om jouw stappen op de woningmarkt te begeleiden. Dionne makelaars is in 2020 ontstaan uit Mertens Makelaardij, die zijn oorsprong vond in 1984. Dionne Schrouff werkt sinds 2004 bij Mertens en in 2011 nam ze het kantoor over. We ondergingen een metamorfose in naam, stijl én kantoor. Sinds april 2020 kun je ons vinden aan de Rijksweg 68A in Gulpen. Hier werken we vanuit een prachtig en fris kantoor waar we jou graag verwelkomen.



Rijksweg 68A | 6271 AG Gulpen
043 - 450 2333 | info@dionnemakelaars.nl | dionnemakelaars.nl

