

TE KOOP



Witsebornsweg 1

Epen

Wij bieden aan: Villa Witseborn, een unieke parel in het hart van het Heuvelland. Dat is het zeker, deze luxe en riante woonvilla met onder architectuur aangelegde tuin, bijgebouw en garage gelegen op sublieme locatie met panoramisch uitzicht over het Zuid-Limburgse Heuvelland.

Vraagprijs

€ 965.000 k.k.



043-4502333
info@dionnemakelaars.nl
dionnemakelaars.nl



Villa Witseborn

In 2016 werd op deze privacy volle locatie een zeer compleet en volumineus nieuwbouwhuis gerealiseerd. In de architectuur werden een aantal weloverwogen keuzes gemaakt, daarbij valt te denken aan royale leefruimtes, een levensloopbestendige bouw en optimaal genot van het uitzicht.

Vervolgens werd ook in de realisatie van het pand steeds gekozen voor de beste kwaliteit, dit resulteert dan ook in een uiterst gedegen bouw met een hoog niveau in duurzaamheid (energielabel A). Vanzelfsprekend is deze lijn ook doorgetrokken in de afbouwfase, er is gebruik gemaakt van hoogwaardig materialen en een smaakvolle afwerking.

De villa kent een aangename indeling met onder meer een fraaie living, ruim eetgedeelte en moderne open keuken. Ook is de master bedroom met ensuite badkamer op de begane grond gesitueerd.

Op de verdieping zijn vervolgens de gastenbadkamer en twee riante slaapkamers gelegen, die beiden ook nog eenvoudig te splitsen zijn waardoor er een optie tot 4 slaapkamers is.

Er is eveneens een bijgebouw in de tuin dat eenvoudig af te werken is tot een knus gastenverblijf, in het souterrain is de garage gesitueerd.

Het object beschikt over een riant perceel van 1.900 m², de villa wordt omringd door een sfeervol aangelegde tuin met bloemrijke perken, kiezelpaden en een strak gazon. bloemrijke perken, kiezelpaden en een strak gazon. Er is speciale aandacht uitgegaan naar een uitgekiende selectie aan bomen in diverse soorten en maten.

Direct aansluitend aan het woongedeelte bevindt zich het ruime terras dat een gegarandeerd uitzicht geeft naar de tuin én het karakteristieke landschap met onder meer de buurtschappen Terziet en Diependal, het Bovenste en het Onderste bos, maar ook de uitlopers van de Ardennen zijn duidelijk zichtbaar.

Ook de locatie van dit object mag niet onbenoemd blijven. Villa Witseborn is gelegen aan de rand van het charmante dorp Epen, bekend vanwege de oneindige wandel- en fietsmogelijkheden. Het pand ligt op de hoek van de Heerstraat en de Witsebornsweg, de meest geliefde buurt ter plaatse. Het betreft een hele rustige plek waar de dorpse voorzieningen toch nog op loopafstand liggen, maar je waant je in het buitengebied. Niet voor niets gaat de Witsebornsweg over in een landweg naar de natuur in, de wandelroute start dan ook vanuit uw voordeur.

Wij nodigen u van harte uit voor een nadere kennismaking met Villa Witseborn, neem zeker contact met ons op voor een bezichtiging.

Omgeving

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.

Vanuit Epen zijn steden als Maastricht, Aken, Heerlen binnen een half uur bereikt, uitvalswegen liggen op nog geen kwartier rijden.

Het Limburgse leven in optima forma beleven? Dan is Epen een uitstekende keuze!

Bijzonderheden

- Aluminium kozijnen voorzien van triple beglazing
- Optimaal isolatiepakket dat zorgt voor zeer lage energiekosten
- Het pand beschikt over 18 zonnepanelen (295 Wp per stuk) en een zonneboiler
- Er is een hybride warmtepomp (Vaillant) en een radiografische ventilatiesysteem (Duco)
- De fundering bestaat uit meer dan 1,5 meter spuitbeton (zeer licht en isolerend), de terrassen zijn bouwtechnische verbonden met de fundering en kunnen derhalve niet verzakken
- De begane grond is voorzien van een plavuizenvloer met vloerverwarming, de verdieping is voorzien van lage temperatuurradiatoren
- Het gehele pand is voorzien van LED verlichting
- De schuifpuien aan de achterzijde zijn voorzien van screens en een zonnescerm
- Elektrisch bedienbare toegangspoort met ruime parkeergelegenheid aan de zijde Witsebornsweg
- Ruime garage bereikbaar vanaf de Heerstraat
- Het bijgebouw werd in 2016 eveneens gerenoveerd (inclusief nieuwe dakpannen, goten en houten gevelbekleding)
- Aanvaarding in overleg

Globale Indeling

Begane grond

Entree, hal met garderobe en meterkast, een dubbele deur geeft toegang naar het woongedeelte

Living voorzien van plavuizen vloer en schuifpui. De living is open gewerkt tot in de nok, het eiken spant geeft sfeer aan de ruimte

Centraal gesitueerd is het eetgedeelte met grote schuifpui naar het terras

Open keuken met luxe aanbouwinstallatie voorzien van de navolgende Miele inbouwapparatuur: stoom oven, combi oven, vaatwasser, wijnklimaatkast, koelkast, vriezer en Bora

inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging

Berging met witgoedaansluitingen, bergkast en zij entree

Gastentoilet voorzien van hangend closet en fontein

Master bedroom

Ensuite badkamer voorzien van dubbel wastafelmeubel, inloopdouche en hangend toilet

De gehele begane grond is afgewerkt met een plavuizen vloer

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I, desgewenst eenvoudig te splitsen in twee slaapkamers

Badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel en hangend toilet

Slaapkamer II voorzien van vaste kastenwanden, desgewenst eenvoudig te splitsen in twee slaapkamers

Technische ruimte met hybride warmtepomp, ventilatiesysteem, zonneboiler en omvormer zonnepanelen

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikbare vliering

Bijgebouw

Op tuinniveau bevindt zich de hobbyruimte en pantry met aanrechtblok.

Er is ook een berging waar de voorbereidingen zijn getroffen om een kleine badkamer te realiseren

In het souterrain is de garage met houten poort



Kenmerken

Vraagprijs

€ 965.000 k.k.

Soort woning	villa
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 3 slaapkamers
Bouwjaar	2016
Woonoppervlakte	205 m ²
Perceeloppervlakte	1900 m ²
Overige inpandige ruimte	12 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Externe bergruimte	48 m ²
Inhoud	894 m ³
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Isolatie	volledig geïsoleerd: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
CV-ketel	hybride warmtepomp (Vaillant, eigendom)
Energielabel	A



































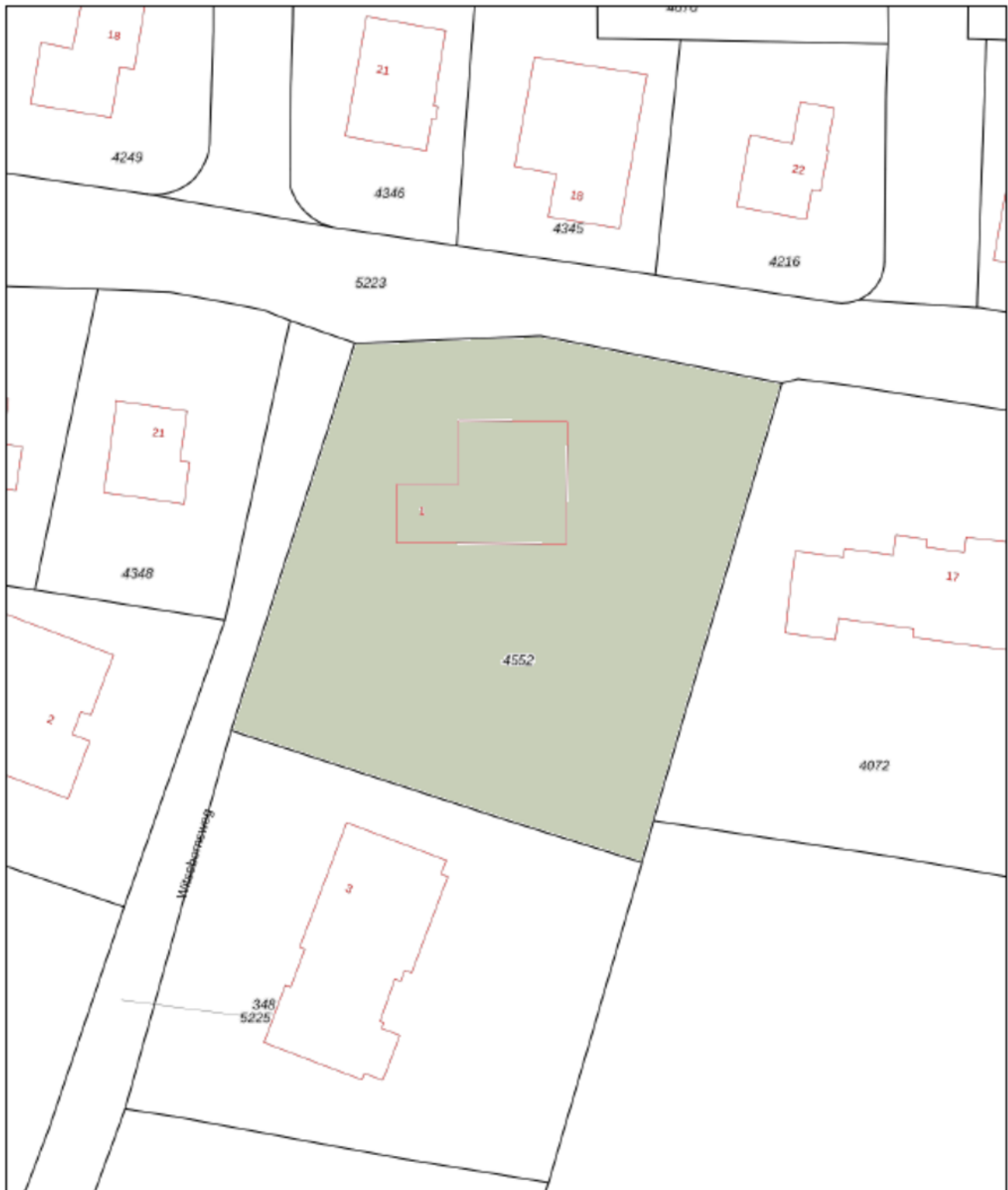













0 5 10 15 20 25m

<p>12345 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><small>Voor een eensluidend uitspraak, geleverd op 29 juli 2021. De bevrager van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wittem</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4552</p> <p><small>Aan dit uitspraak 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 databankrecht.</small></p>	
--	--	---

Kadastrale kaart



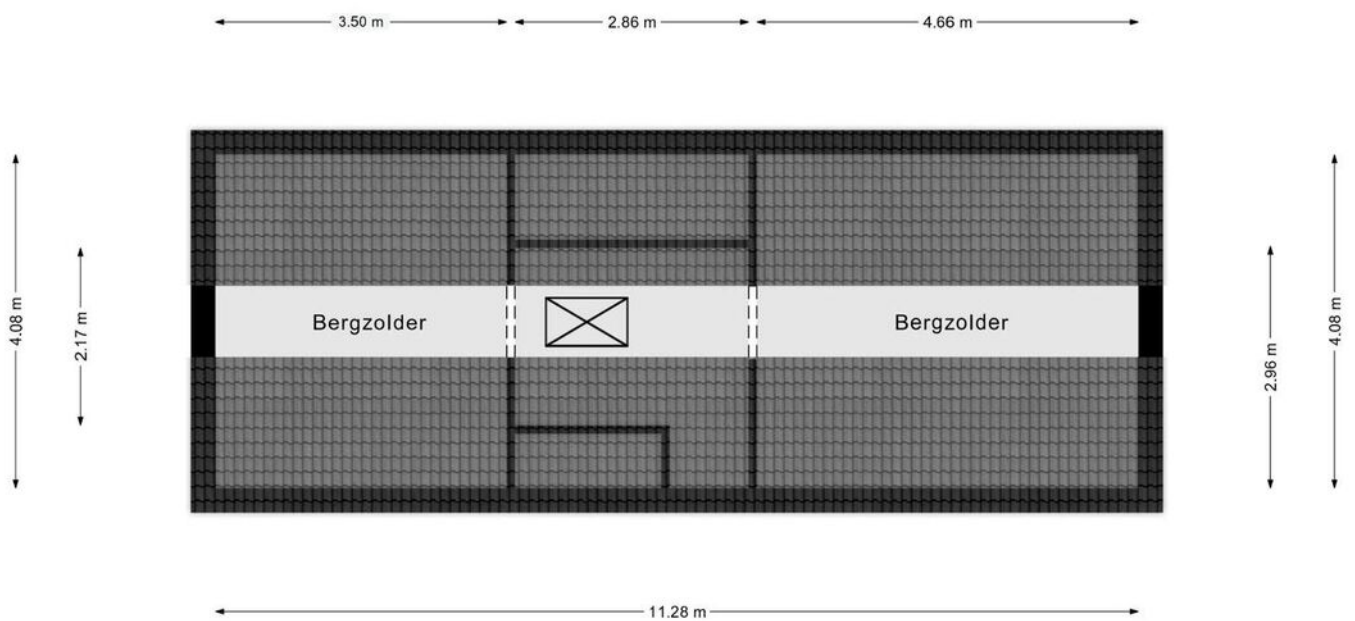
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond begane grond



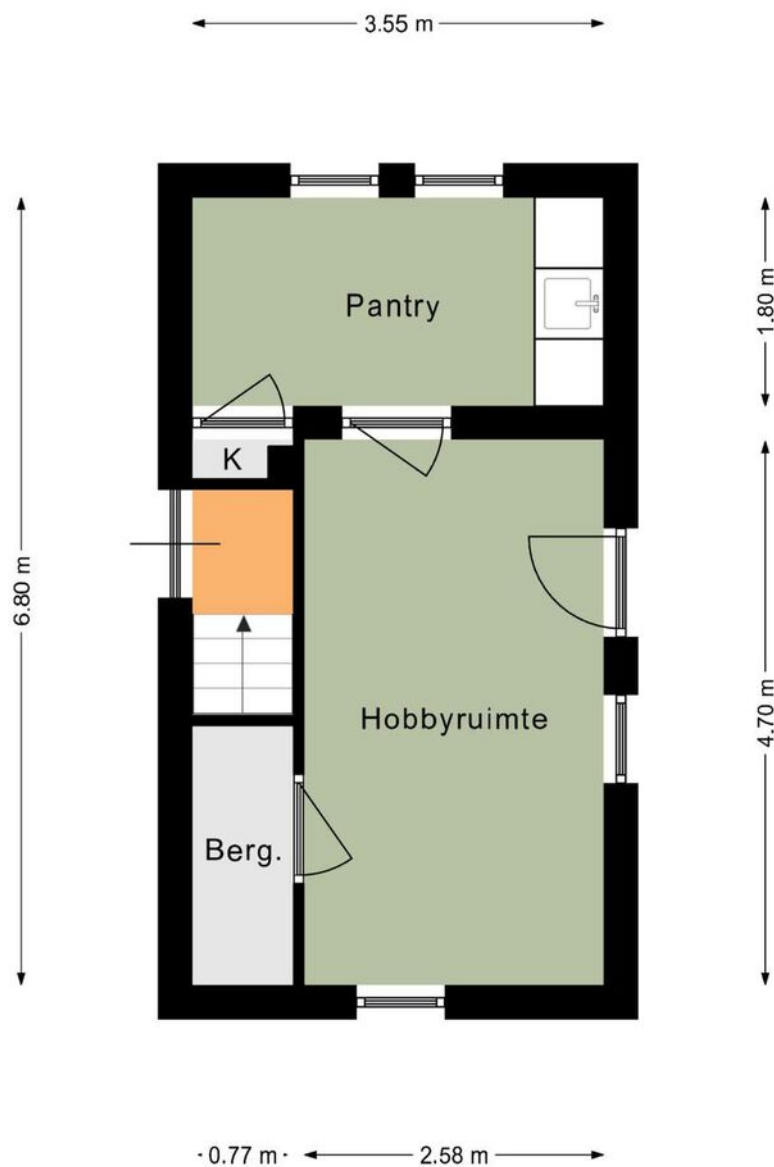
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond eerste verdieping



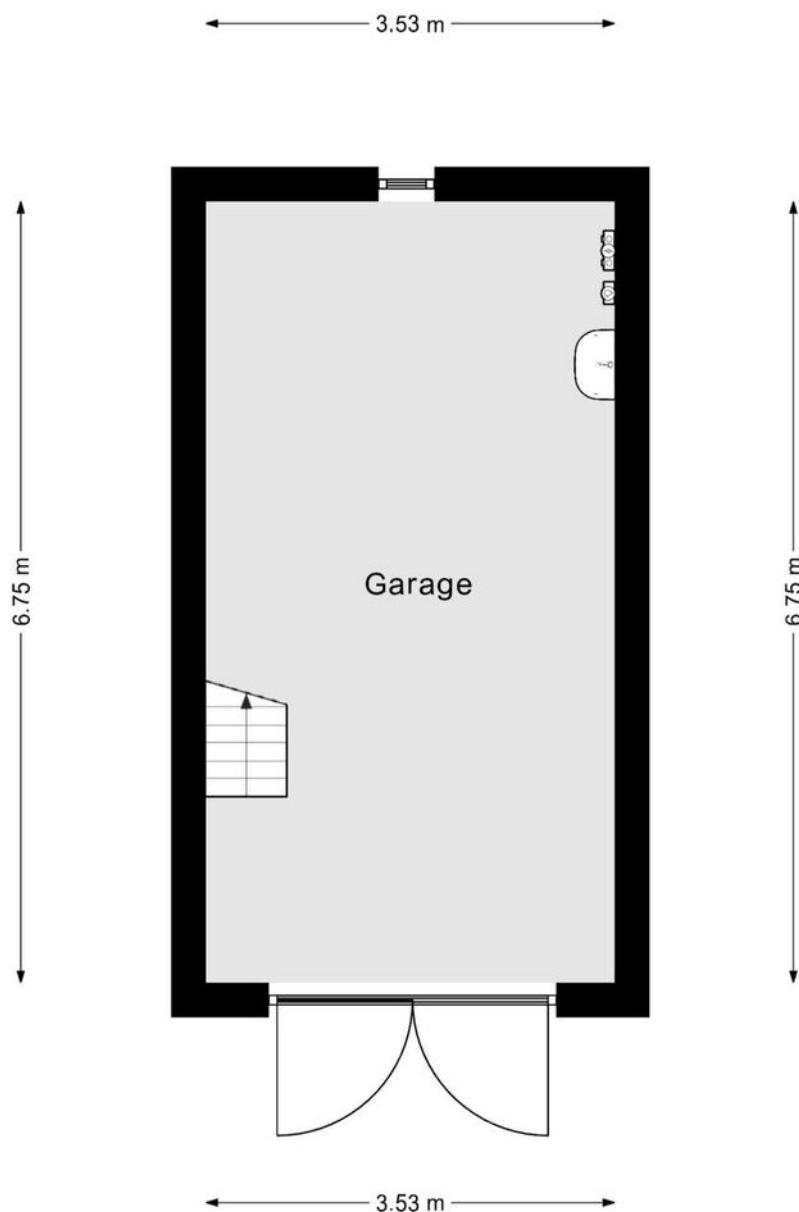
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond tweede verdieping



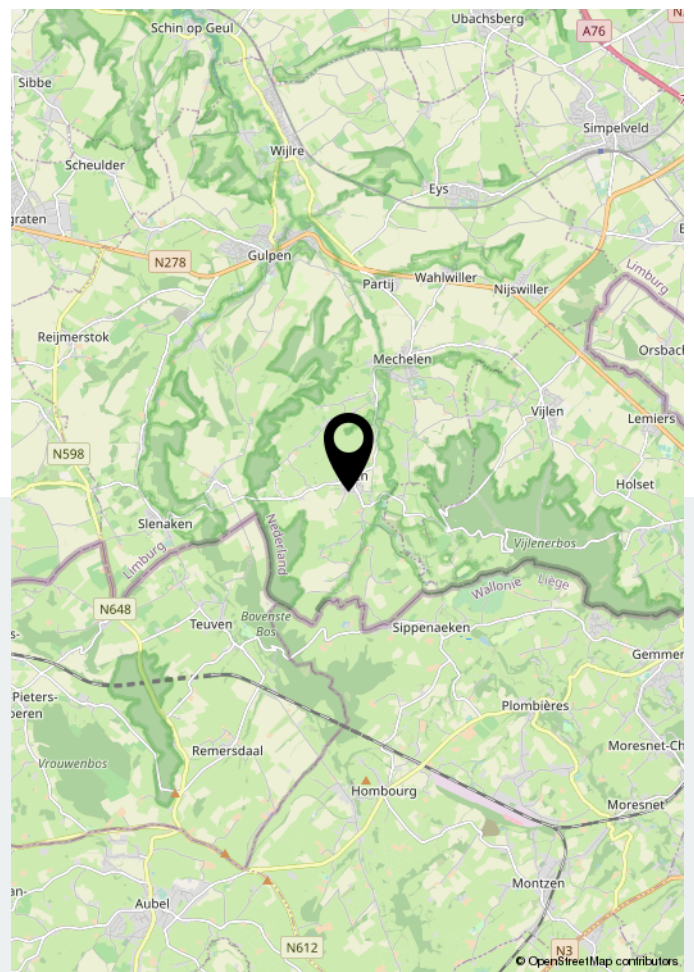
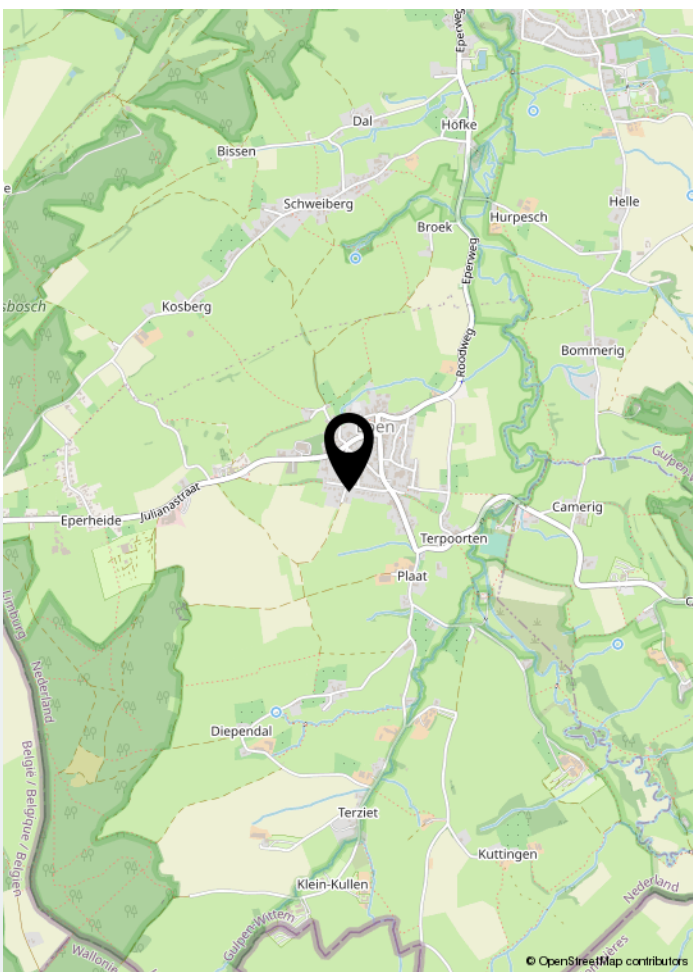
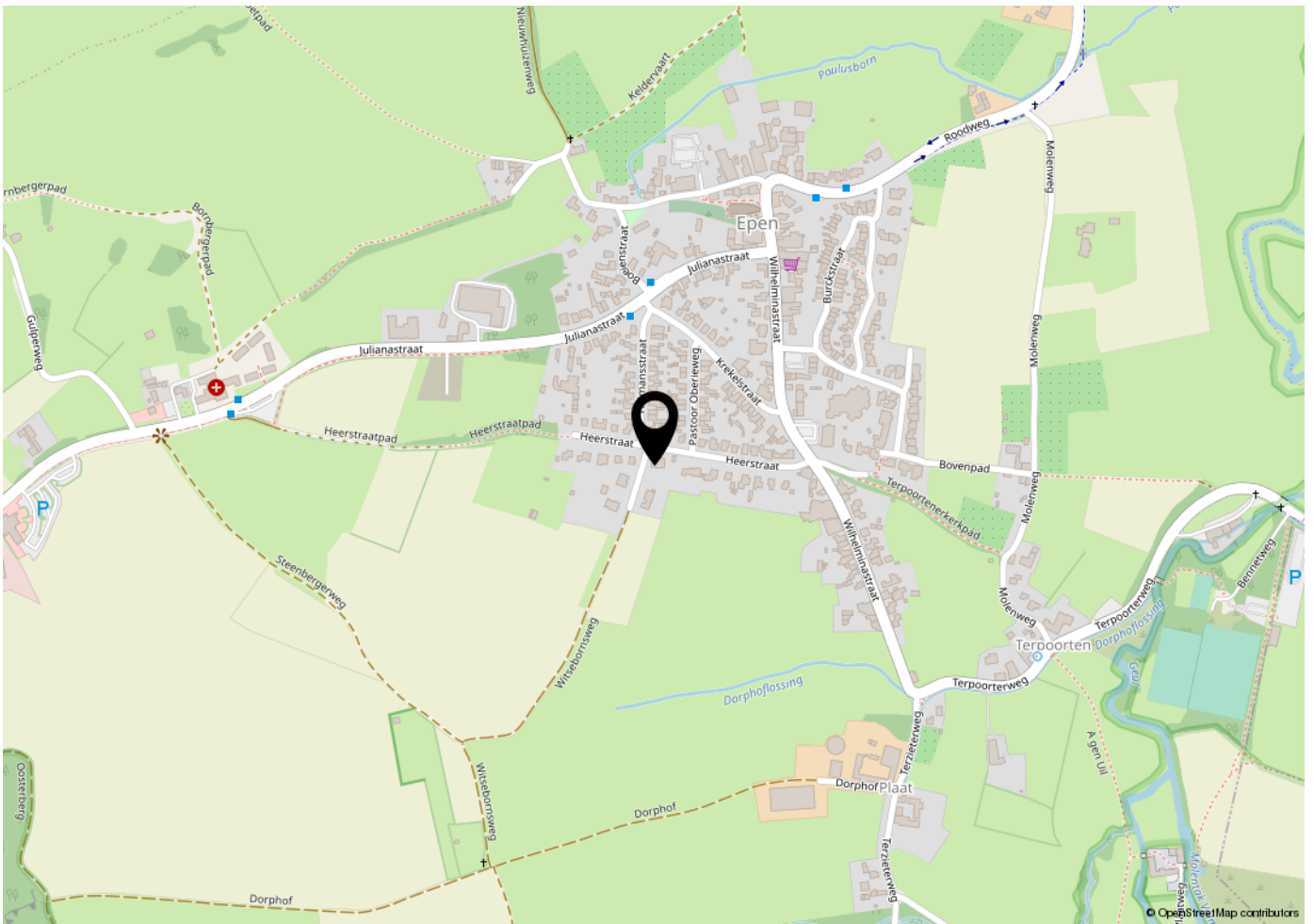
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond gastenverblijf



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

Plattegrond garage



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

