

TE KOOP



Schoolstraat 15

Epen

Een strak en modern afgewerkte twee-onder-één kapwoning met garage en tuin met prachtig uitzicht naar het Geuldal en het Vijlenerbos.

Vraagprijs

€ 380.000 k.k.



043-4502333
info@dionnemakelaars.nl
dionnemakelaars.nl



Schoolstraat 15 Epen

De woning ligt aan de rand van een jonge kindvriendelijke woonwijk van het geliefde Epen en wordt omgeven door prachtige natuur.

Deze instapklare woning is gebouwd in 2004, vervolgens zijn er nog diverse investeringen gedaan om het pand te optimaliseren, zo is er recent nog een nieuwe plavuizen vloer met vloerverwarming gelegd op de begane grond en er zijn zonnepanelen geïnstalleerd.

De woning beschikt over een woonkamer met erker en open keuken op de begane grond, vervolgens heeft de verdieping twee slaapkamers (mogelijkheid voor drie slaapkamers) en een badkamer.

De zolder is via een vaste trap bereikbaar en kan eenvoudig worden ingericht als 3e of 4e slaapkamer.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en heeft een panoramisch uitzicht.

Kortom, een heerlijke plek om te wonen!

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.

Bijzonderheden

In 2018 is er op de begane grond een doorlopende moderne plavuizenvloer met vloerverwarming gelegd

Er zijn in 2019 8 zonnepanelen geïnstalleerd (eigendom)

Hardhouten kozijnen voorzien van dubbele beglazing, deels voorzien van rolluiken

Hoog isolatieniveau: huidig energieverbruik: 343 m³ gas en -594 kWh stroom (jaarverbruik bij 1 persoons huishouden)

WTW ventilatiesysteem

Er is een mogelijkheid tot uitbreiden van de achtertuin. Door het plaatsen van betonelementen kan er ca. 2 meter extra diepte worden gerealiseerd.

Aanvaarding in overleg

Globale Indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast, plavuizen vloer
Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer met erker aan de straatzijde, aan de tuinzijde zijn er openslaande tuindeuren. De woonkamer is voorzien van een moderne plavuizenvloer

Open keuken met plavuizen vloer, luxe Bulthaup B1 aanbouwinstallatie voorzien van de volgende apparatuur: keramische kookplaat, RVS afzuigkap, combi oven/magnetron, afwasmachine en koelkast

Eerste Verdieping

Overloop
Slaapkamer I

Slaapkamer II met vaste kastenwand (mogelijkheid tot splitsing in originele indeling zijnde twee slaapkamers)

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een doorlopende laminaatvloer

Badkamer met wastafel, wandkasten, douchecabine en toilet

Tweede Verdieping

Via vaste trap bereikbare zolder, te gebruiken als slaapkamer of hobbyruimte. Voorzien van groot dakraam, CV installatie en WTW installatie.



Kenmerken

Vraagprijs

€ 380.000 k.k.

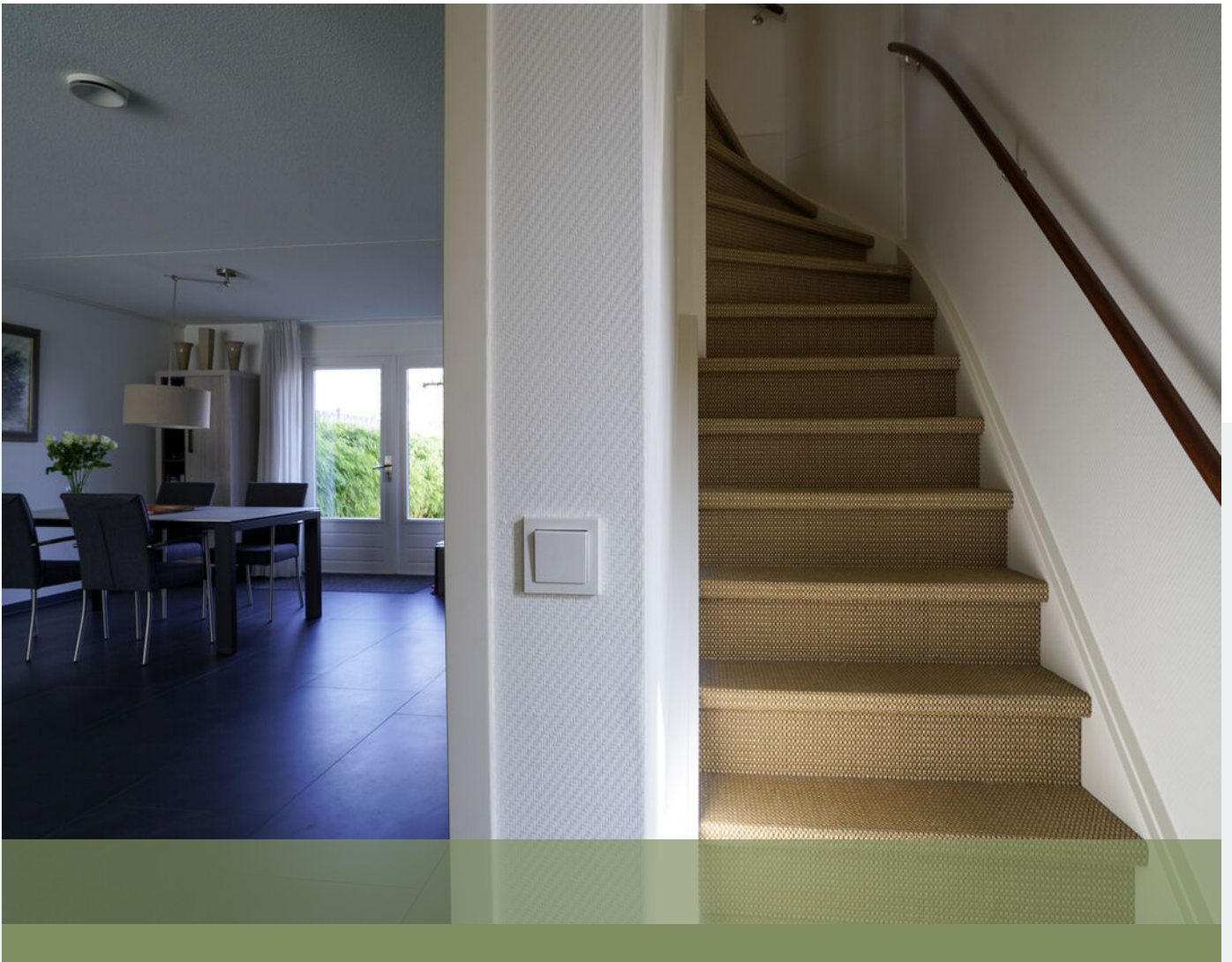
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 3 slaapkamers
Bouwjaar	2004
Woonoppervlakte	115 m ²
Perceeloppervlakte	188 m ²
Overige inpandige ruimte	17 m ²
Gebouwsgebonden buitenruimte	4 m ²
Inhoud	452 m ³
Ligging	in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	oost
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
CV-ketel	Atag 2013 (eigendom)
Energie label	A

























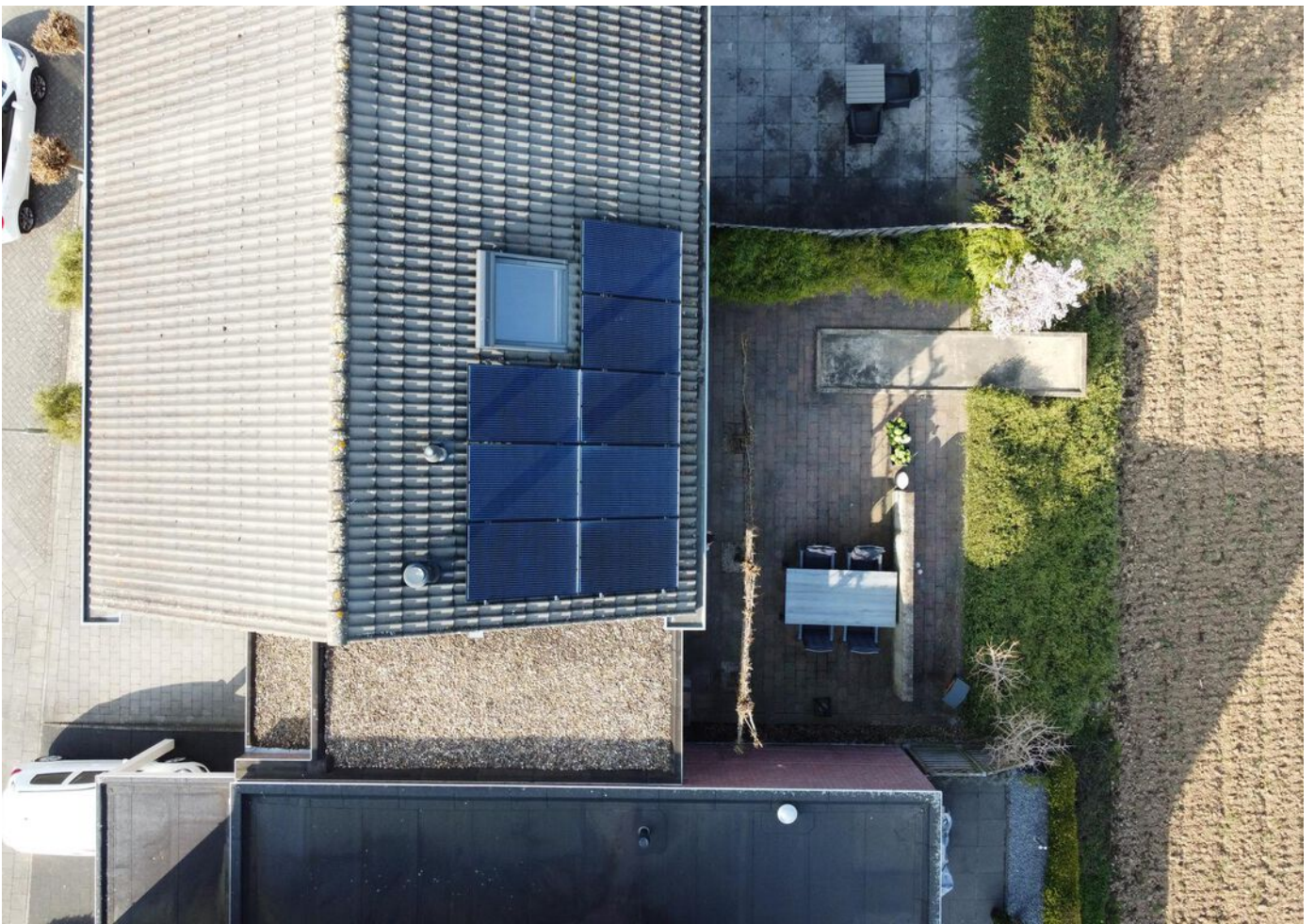


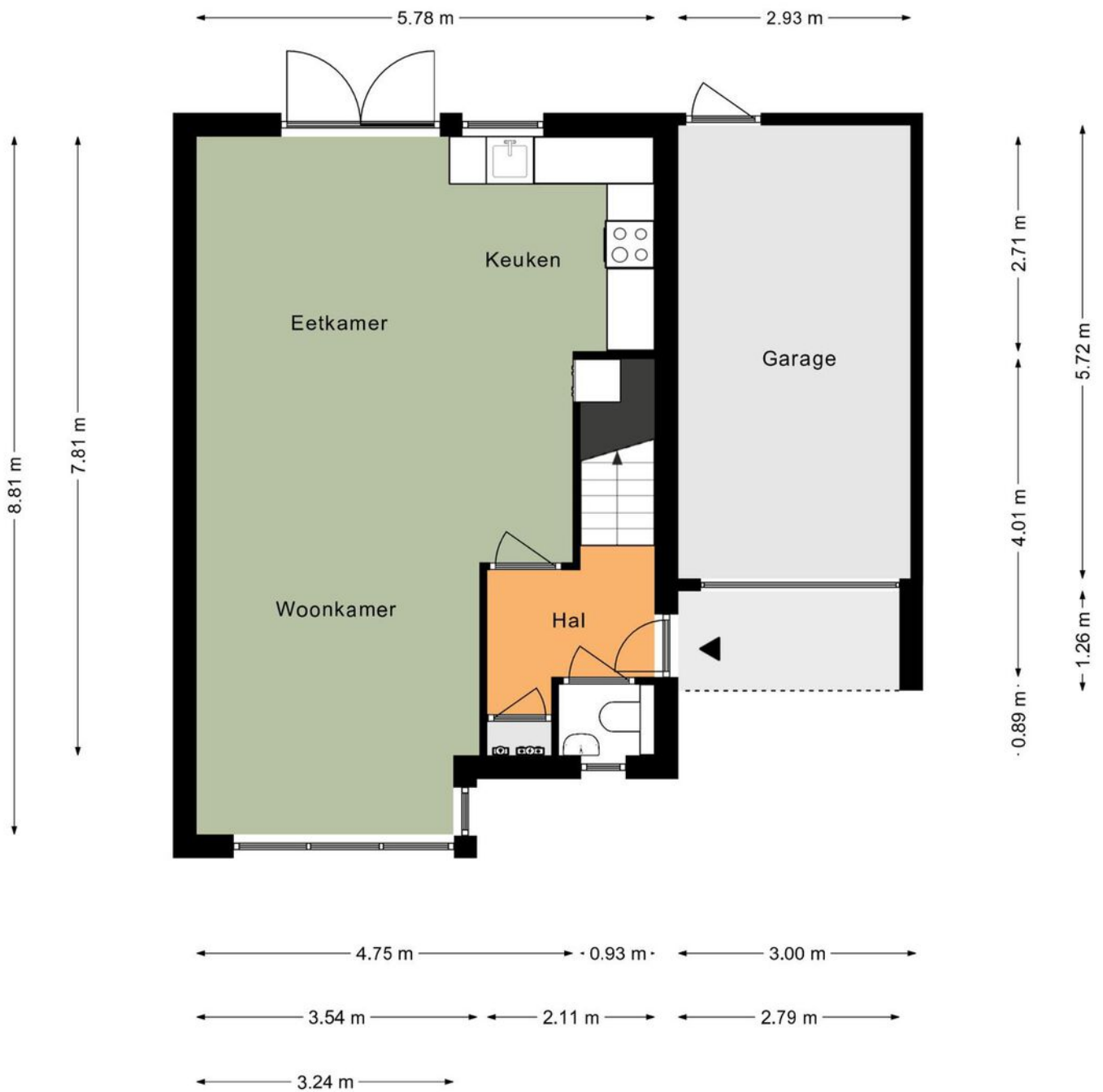






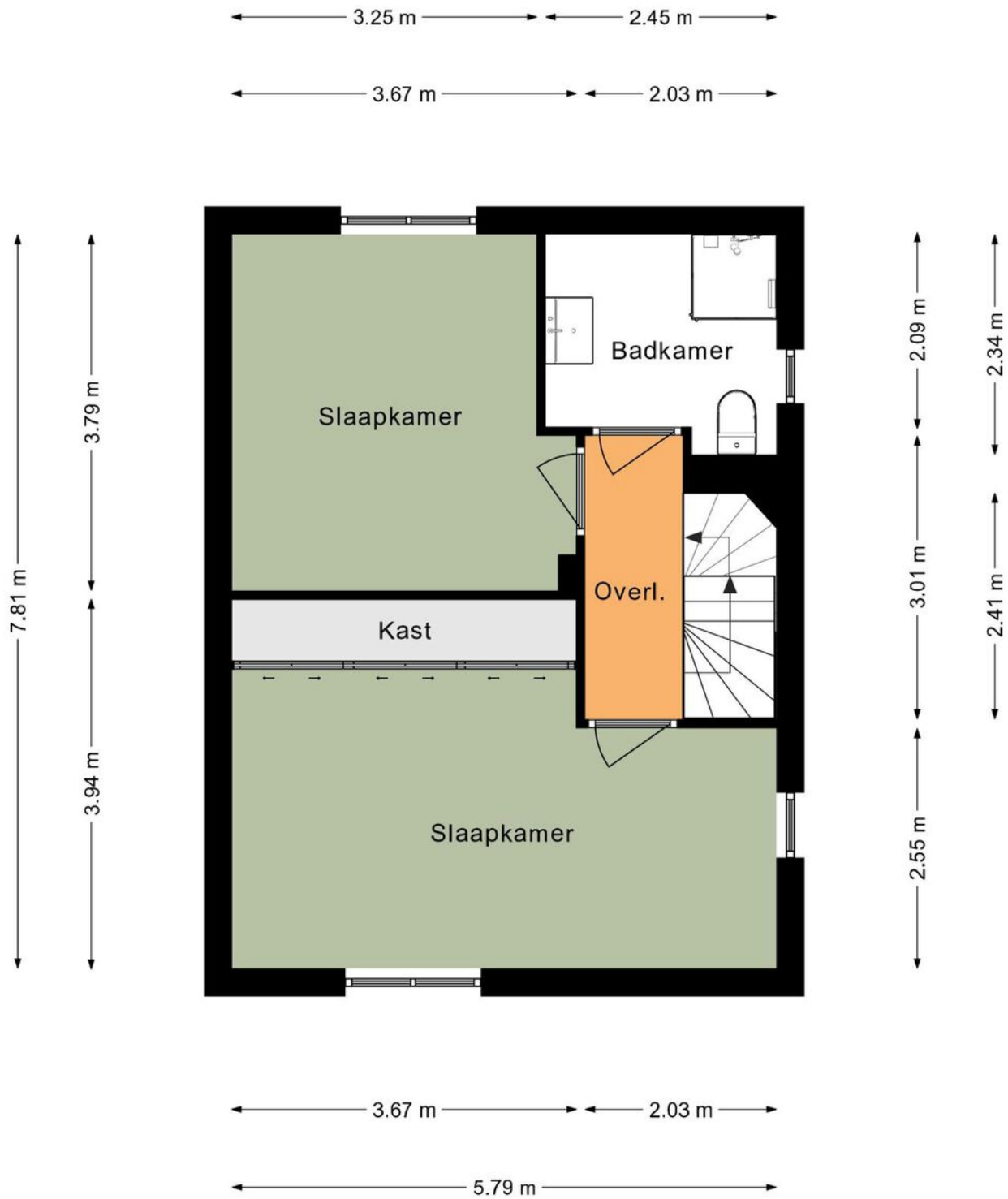






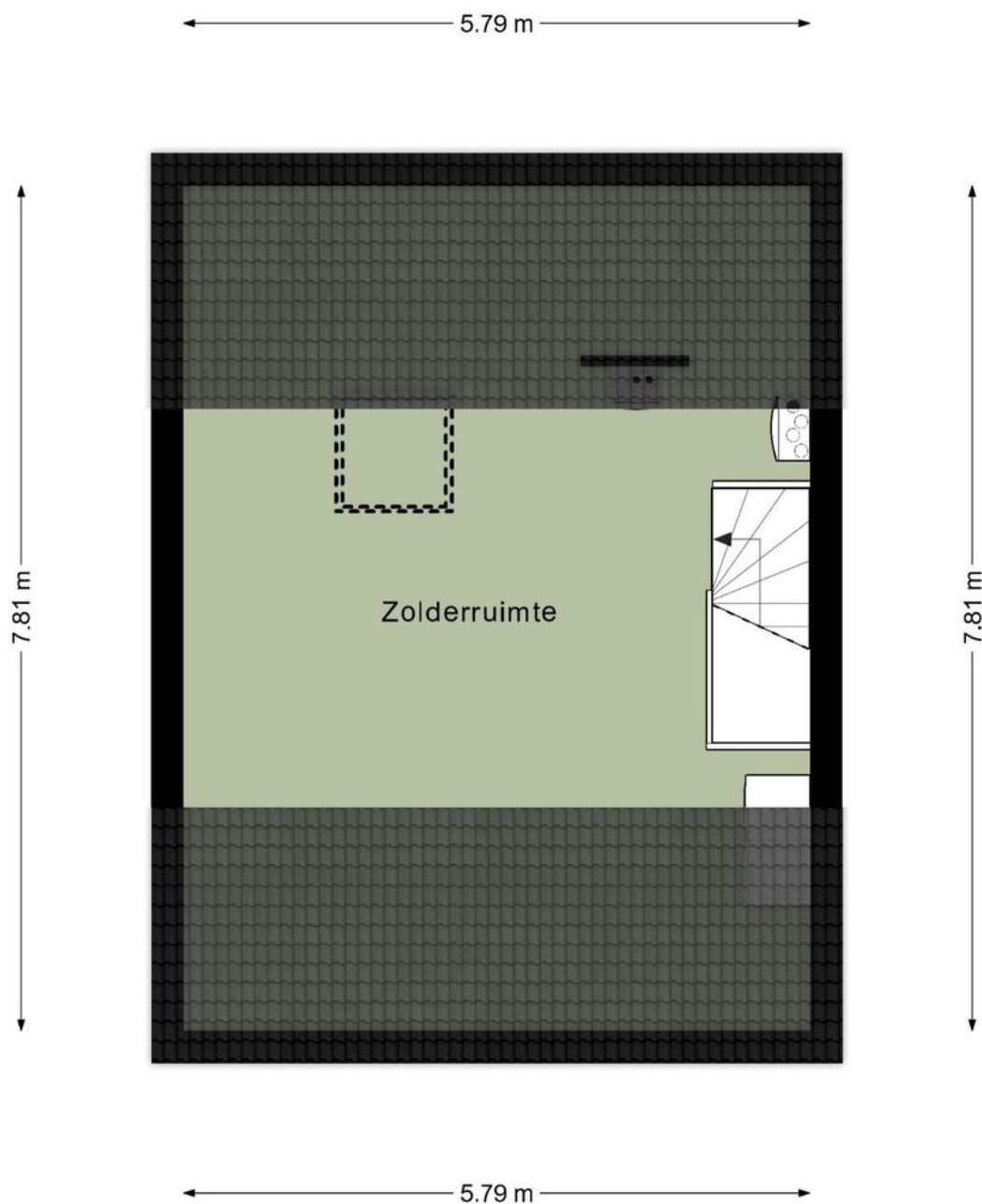
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



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


Plattegrond



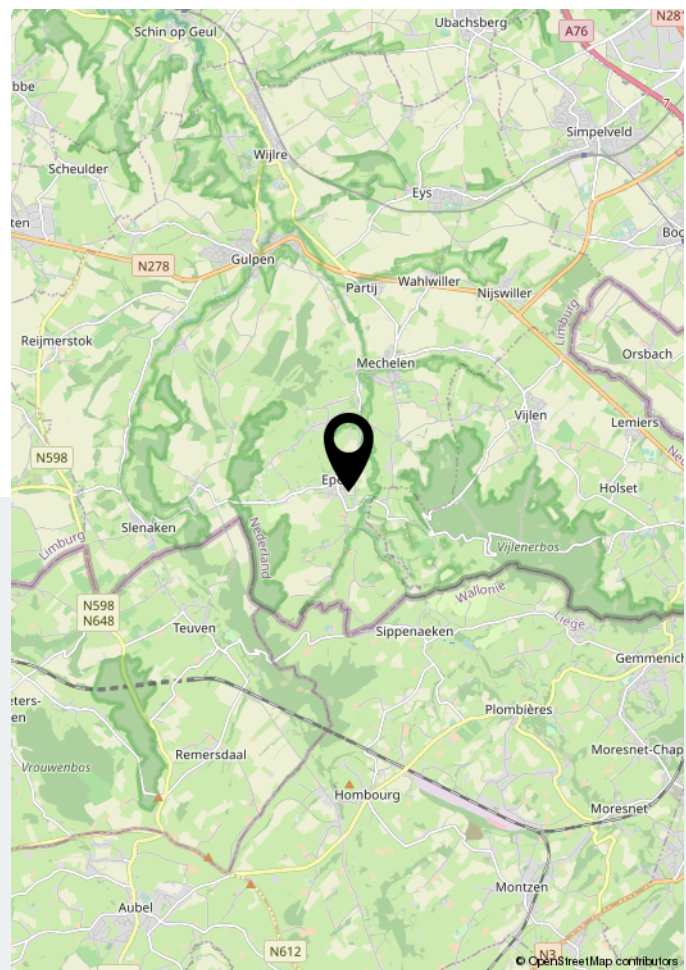
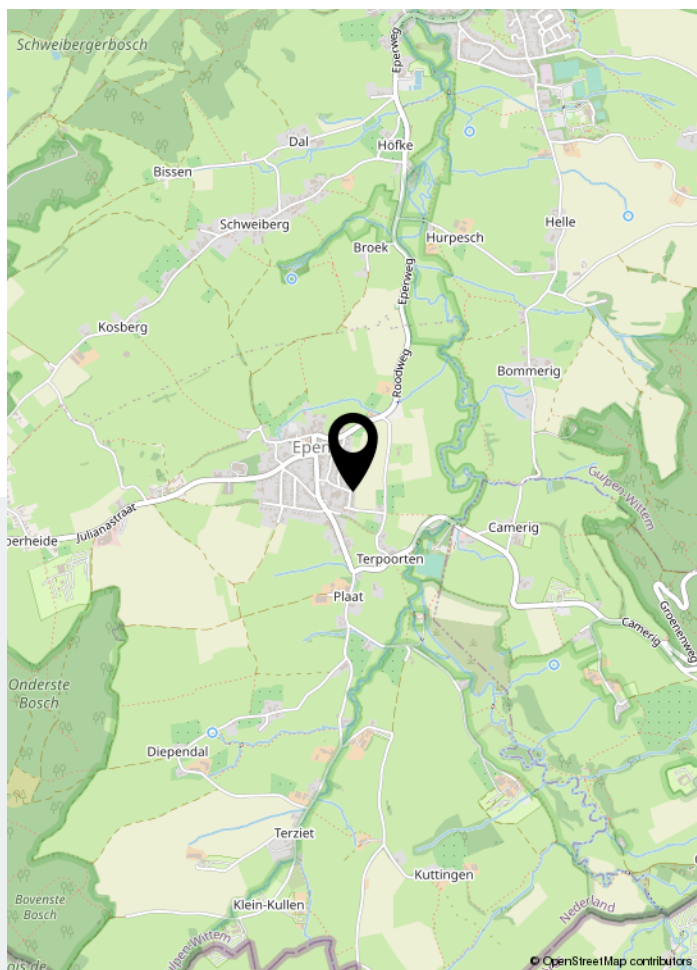
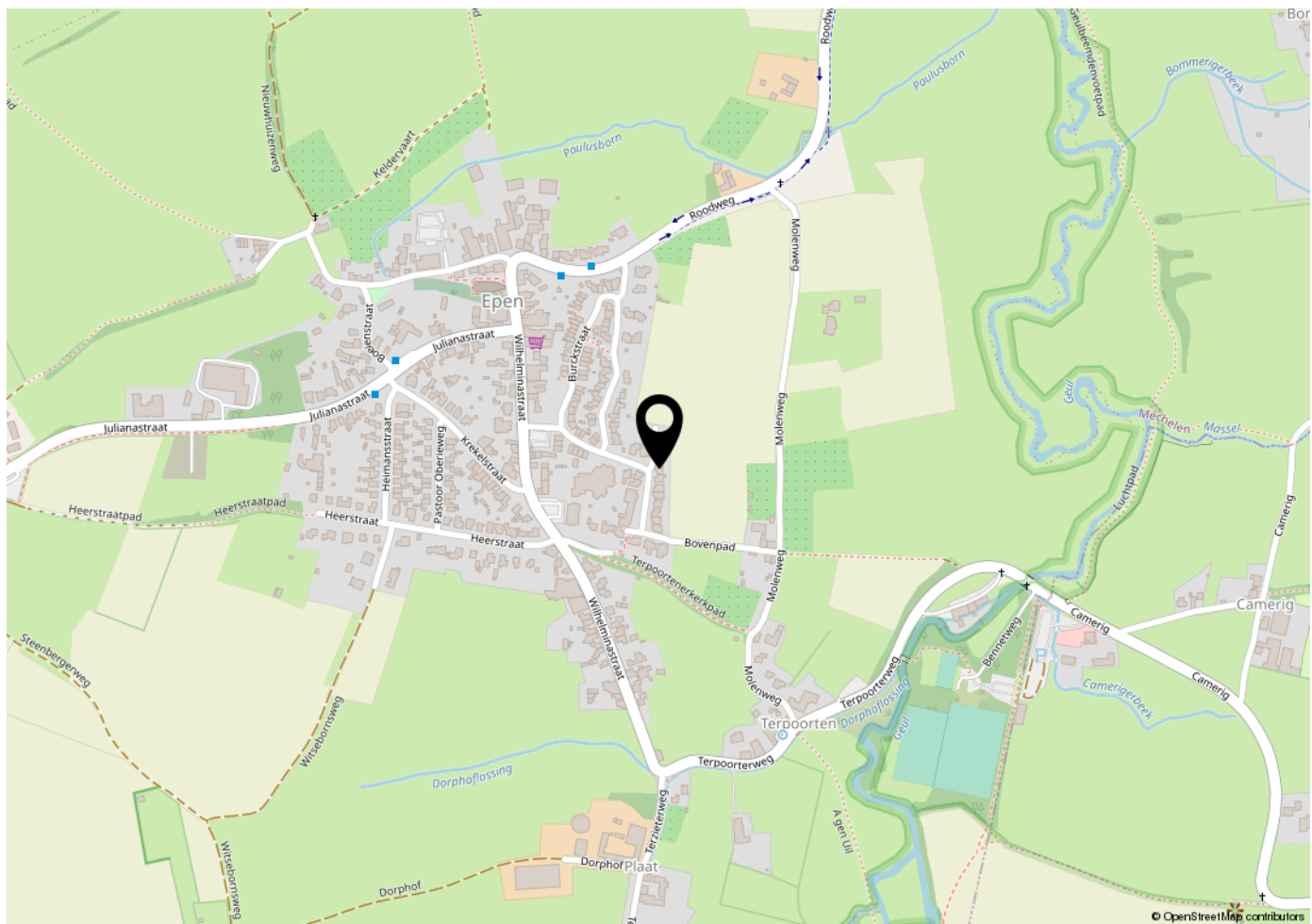
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>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 25 maart 2022 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 5414</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

