

# TE KOOP



**Schoolstraat 5**

**Epen**

Een zeer solide gebouwde halfvrijstaande woning met privacyvolle tuin en buitenberging gelegen in jonge woonwijk van het geliefde Epen.

Vraagprijs

€ 299.000 k.k.



043-4502333  
info@dionnemakelaars.nl  
dionnemakelaars.nl



## Schoolstraat 5 Epen

In 1988 bouwden de huidige eigenaren dit verrassend ruime huis in eigen beheer, hierdoor staat er een heel degelijk pand waar gekozen is voor goed materiaalgebruik en een prettige indeling.

Zo heeft de begane grond een lekker ruime woonkamer, keurige keuken en praktische bijkeuken.

De verdieping telt drie mooie ruime slaapkamers en de badkamer.

Ook is er een vaste trap naar de zolder, prima geschikt te maken als 4e slaapkamer of hobbyruimte.

De degelijke bouw en het goede onderhoud zorgen er voor dat je deze woning heel makkelijk kunt aanpassen naar de smaak van vandaag.

De tuin met terras en gazon is gelegen op het Westen en heeft veel privacy, ook kun je daar de buitenberging vinden.

Dit huis ligt in rustige woonwijk met bewoners van jong tot oud, de basisschool ligt letterlijk aan de overkant van de straat en ook andere dorpse voorzieningen zoals bakker en buurtsupermarkt zijn op loopafstand.

Kortom, een woonhuis geschikt voor een brede doelgroep: van starter tot actieve senior.

Wij laten je de voordelen van dit huis graag zien tijdens 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 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

hardhouten kozijnen met dubbele beglazing

badkamer en toilet zijn in circa 2007 vernieuwd

het platte dak van de buitenberging is in 2020 vernieuwd

het buitenschilderwerk van voor- en zijkant is in 2021 uitgevoerd, de achterzijde in circa 2019

de woning is intern gescheiden van het buurpand middels extra dikke binnenmuren, de muren en vloeren zijn gescheiden middels een spouw

aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk

#### Globale indeling

Begane grond  
Entree, hal met tegelvloer, meterkast en trapberging

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

L-vormige woonkamer voorzien van airconditioning en vloerbedekking

Gesloten keuken voorzien van tegelvloer, aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: inductie kookplaat, oven, vaatwasser, koelkast en afzuigkap (inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, spoelbak/kraan zijn recent vernieuwd)

Bijkeuken met tegelvloer, aanrechtblok, CV installatie en loopdeur naar de tuin

#### Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I voorzien van airconditioning

Slaapkamer II

Badkamer met ligbad, hangend closet, wastafelmeubel en witgoedaansluiting

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking

#### Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping, hobby/opslagruimte met zijraam, dakraam en geïsoleerde dakplaten



## Kenmerken

Vraagprijs

€ 299.000 k.k.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	halfvrijstaande woning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 3 slaapkamers
Bouwjaar	1988
Woonoppervlakte	124 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	200 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>
Inhoud	434 m <sup>3</sup>
Ligging	in woonwijk
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
CV-ketel	Remeha Avanta 2008 (eigendom)
Energie label	B

























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

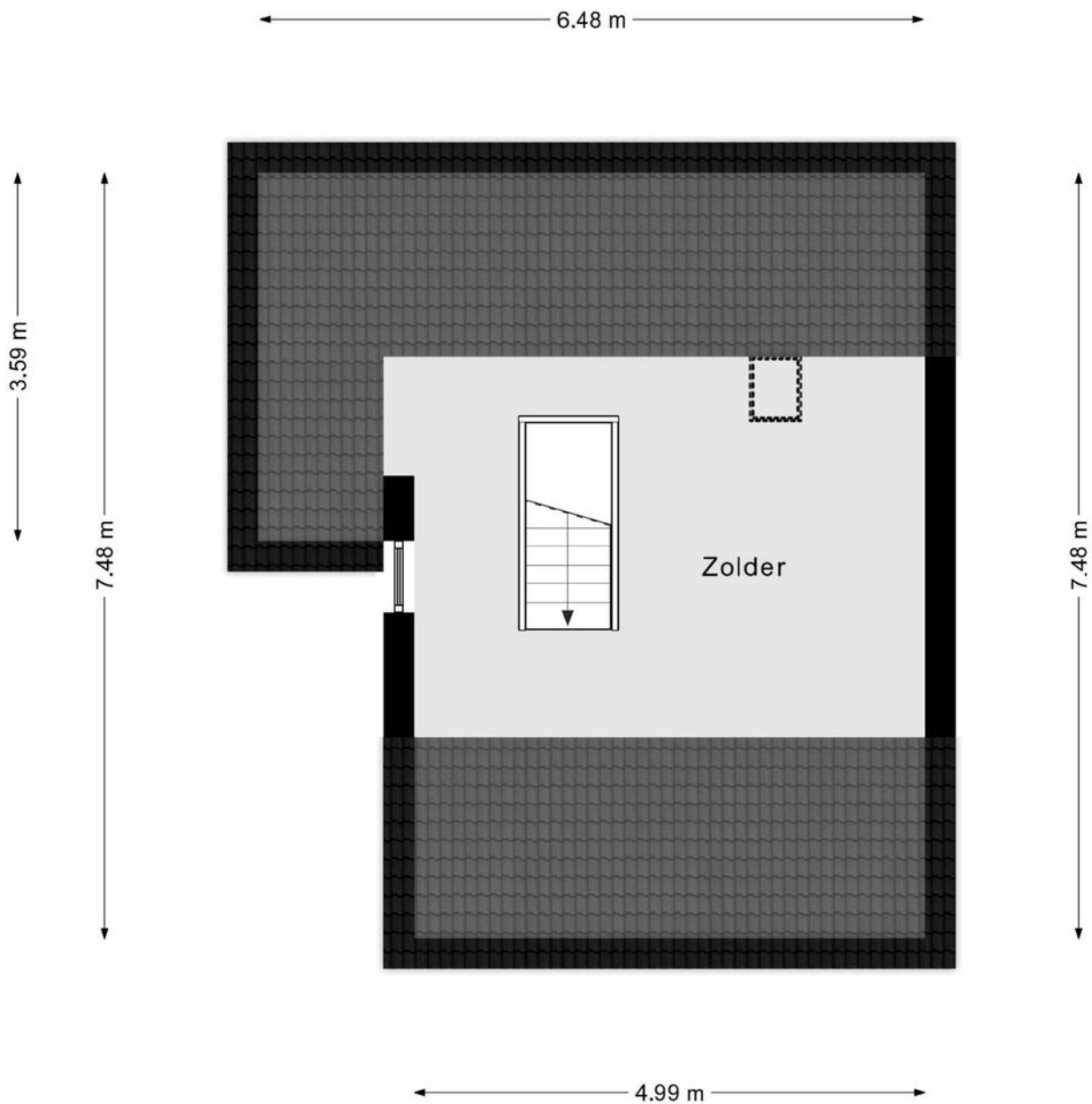
# Plattegrond



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

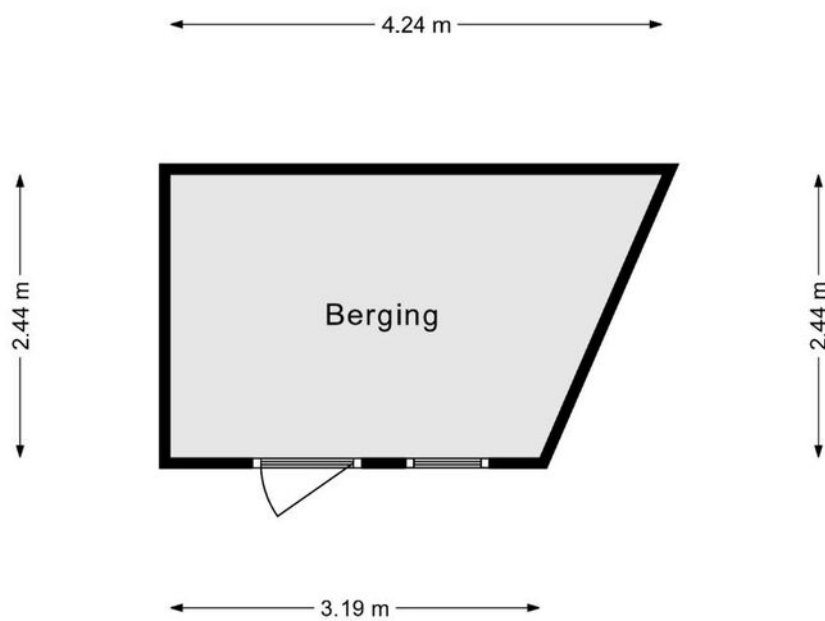
# Plattegrond





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

# Plattegrond



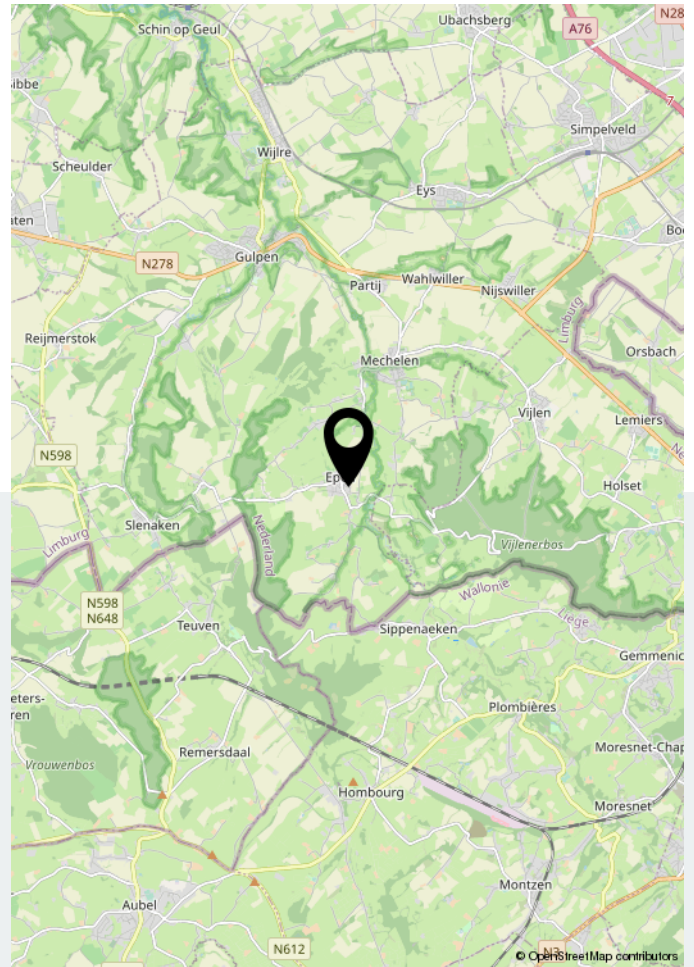
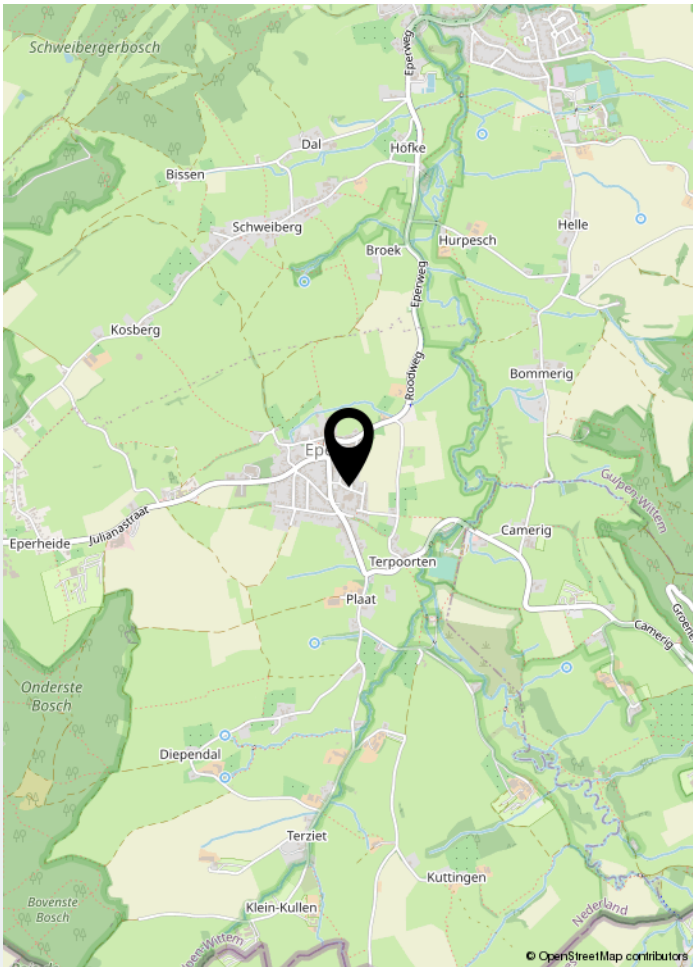
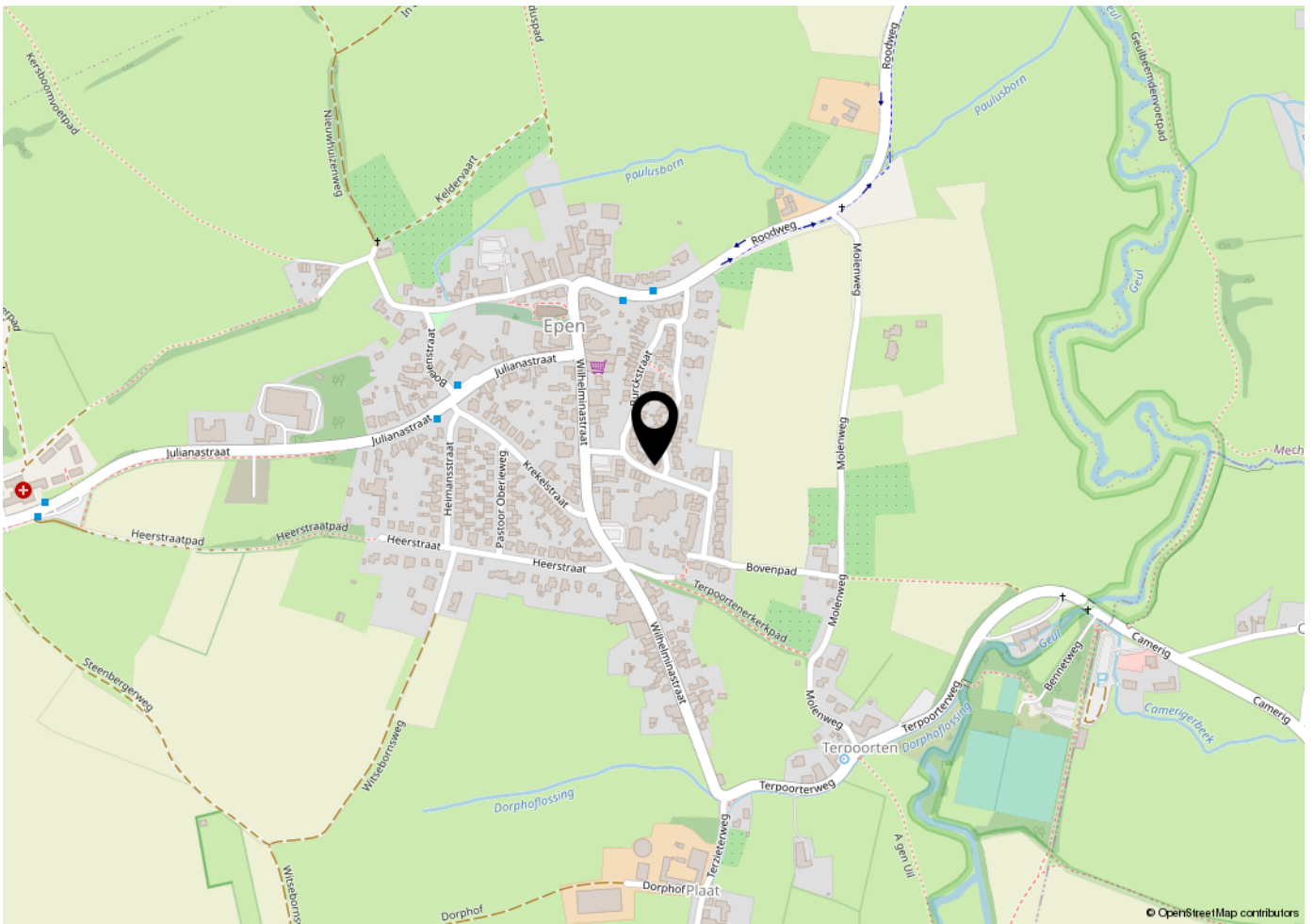
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

**Plattegrond**



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>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 20 april 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 5003</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](mailto:info@dionnemakelaars.nl) | [dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

