

# TE KOOP



**Wilhelminastraat 35**

**Epen**

Een knusse vrijstaande woning met balkon en een tussengelegen bijgebouw met drie verdiepingen, gelegen in de kern van het charmante Epen.

Vraagprijs

€ 225.000 k.k.



043-4502333  
info@dionnemakelaars.nl  
dionnemakelaars.nl



## Wilhelminastraat 35 Epen

Dit karakteristieke woonhuis werd gebouwd omstreeks 1935 en kent een traditionele indeling met de hal en trapopgang in het midden, aan weerszijden zijn dan de woonkamer en keuken gesitueerd.

Op de verdieping zijn er drie ruime slaapkamers en de badkamer. Ook is op de verdieping het balkon gelegen om ook buiten te kunnen zitten. Via vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar.

De woning werd steeds keurig verzorgd, zo werd onder andere het dak vernieuwd en een nieuwe voorgevel opgetrokken. Aan de andere zijde van de opvaart ligt een tussengelegen bijgebouw dat ook tot het aanbod behoort, op dit moment in gebruik als garage en hobbyruimte.

Dit bijgebouw telt maar liefst drie bouwlagen en heeft dan ook potentie voor brede gebruiksmogelijkheden.

De woning ligt centraal in het geliefde Epen, een prettig dorp met goede basisvoorzieningen en veel gezelligheid. Maar ook oneindig veel mogelijkheden om te recreëren in het omliggende vijfsterrenlandschap, in enkele minuten loop je zo het buitengebied in. Wees welkom voor 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 (met BSO en peuteropvang) en busverbinding. Daarnaast zijn er diverse restaurants, terrassen en eetgelegenheden waar het goed vertoeven is.

Kortom, een aantrekkelijk dorp voor bewoners van jong tot oud, die houden van het Limburgse leven.

#### Bijzonderheden

Kunststofkozijnen met dubbele HR++ beglazing

De 3 ramen op de verdieping aan de achterzijde (slaapkamer, badkamer & balkon) zijn voorzien van zonwerend glas

Het zadeldak van de woning werd vernieuwd (inclusief geïsoleerde dakplaten) in circa 1995

De voorgevel van de woning werd vernieuwd in circa 1997

Het object heeft de bestemming Centrum-2 met aanduiding karakteristiek

Het bijgebouw is momenteel in gebruik als garage met hobbyruimtes, de gebruiksmogelijkheden zijn breed

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk

#### Globale indeling

Souterrain  
Vorraadkelder

Begane grond  
Entree, hal met tegelvloer en trapopgang  
Woonkamer voorzien van laminaatvloer en meterkast

Gesloten keuken voorzien van tegelvloer, aanbouwinstallatie met gaskookplaat, oven, afzuigkap en koelkast

Tussenhal  
Toilet voorzien van staand closet  
Berging  
Bijkeuken met witgoedaansluiting en geiser, zij entree

Eerste verdieping  
Overloop

Slaapkamer I met vloerbedekking

Slaapkamer II met laminaatvloer

Slaapkamer III met laminaatvloer, toegang naar het balkon

Badkamer met wastafelmeubel, ligbad en staand toilet

Tweede verdieping  
Via vlizotrap bereikbare bergzolder met dakraam en CV installatie

Bijgebouw  
Begane grond

Garage met automatische sectionaalpoort

Eerste verdieping  
Hobbyruimte

Tweede verdieping  
Zolderruimte



## Kenmerken

Vraagprijs

€ 225.000 k.k.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 3 slaapkamers
Bouwjaar	1935
Woonoppervlakte	101 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	130 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	22 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	72 m <sup>2</sup>
Inhoud	447 m <sup>3</sup>
Ligging	in centrum
Verwarming	c.v.-ketel (huur)
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
CV-ketel	Remeha 2021
Energie label	E













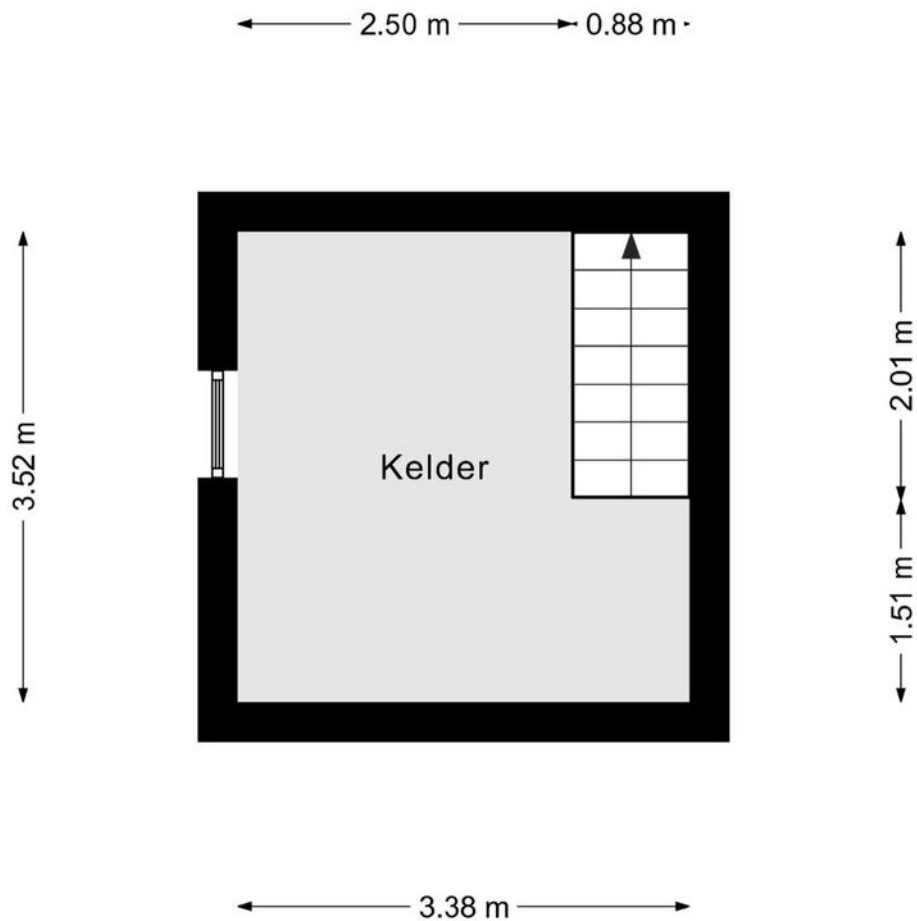












*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

**Plattegrond**



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

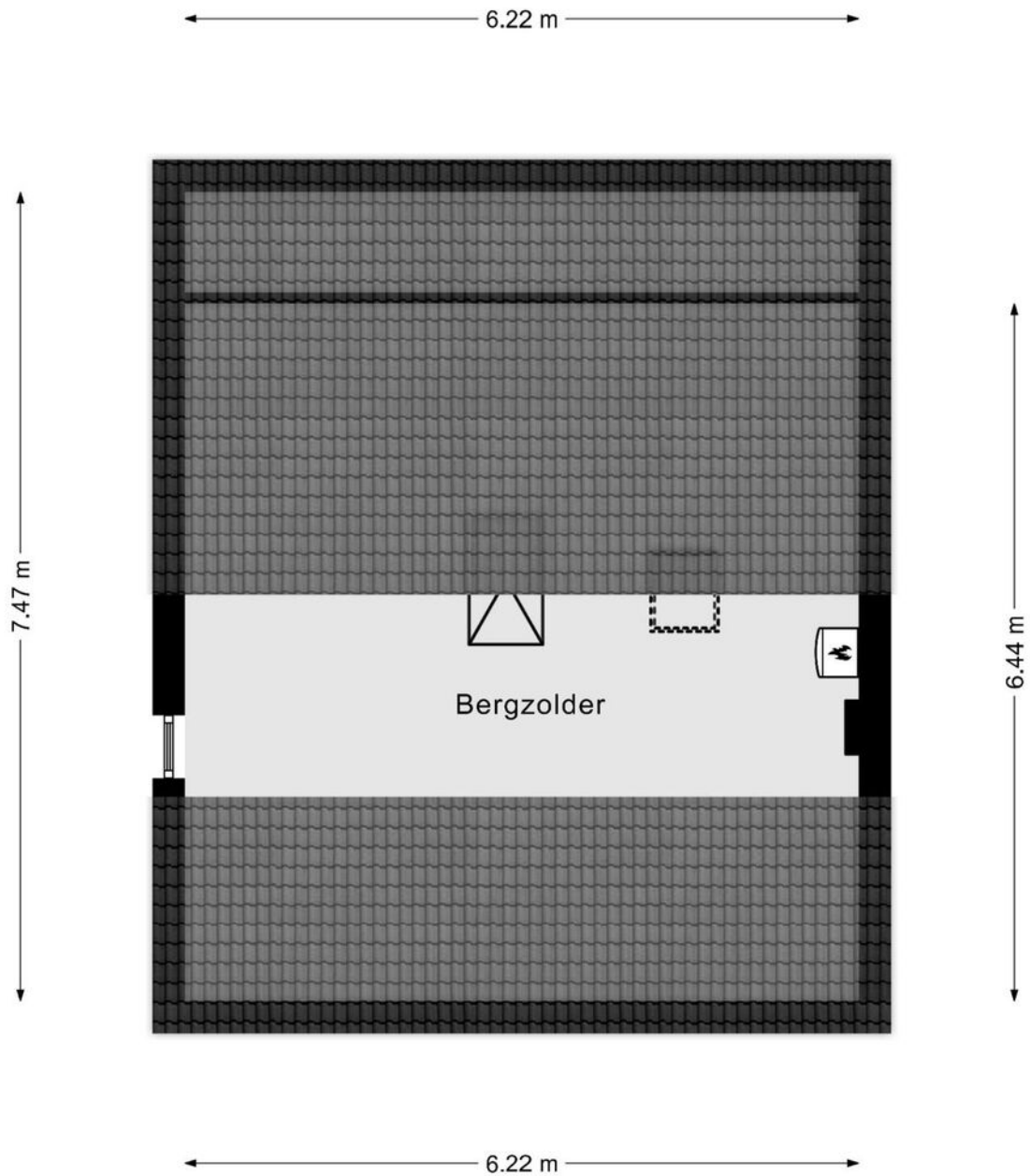
# Plattegrond





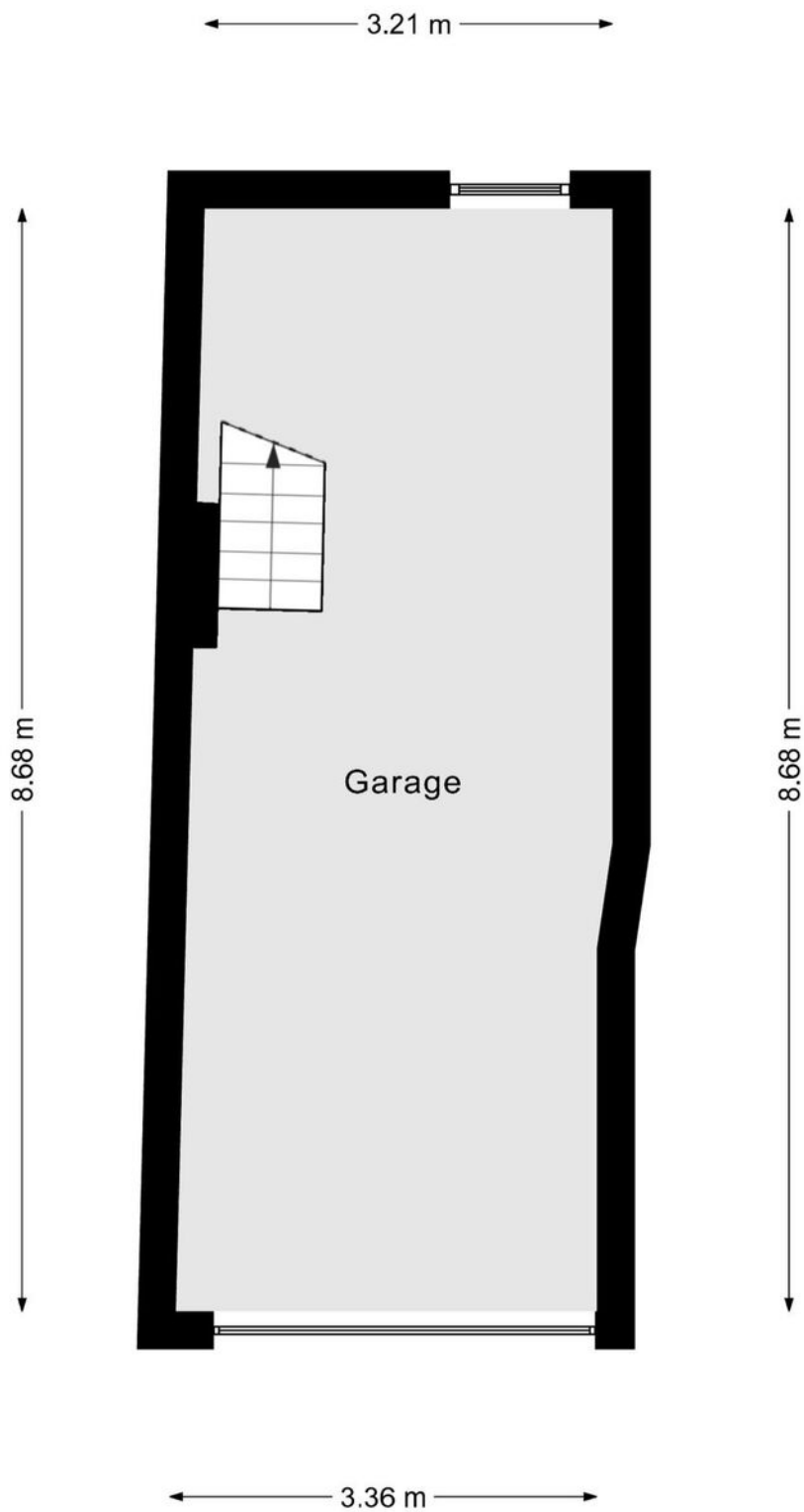
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Plattegrond



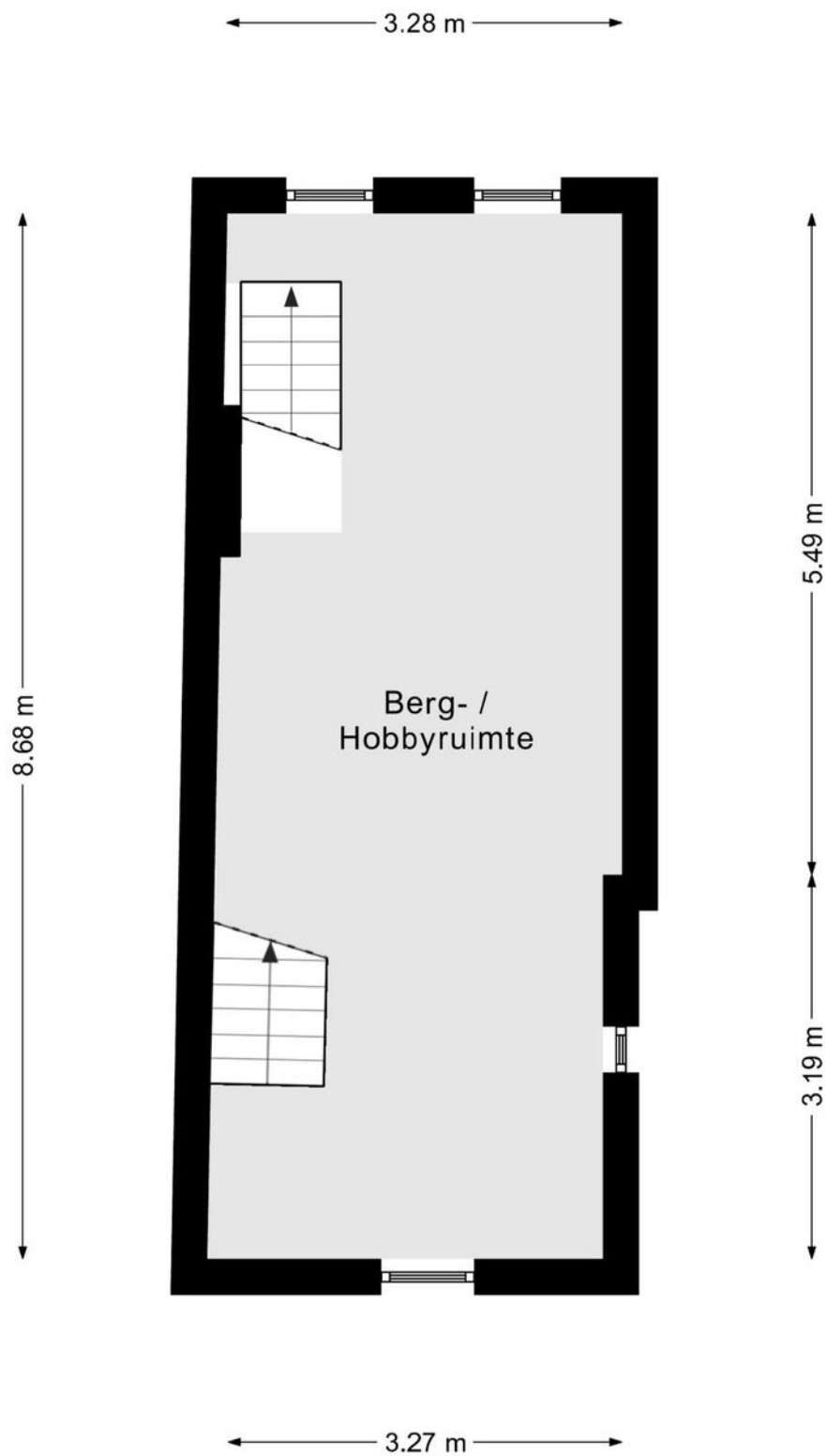
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Plattegrond



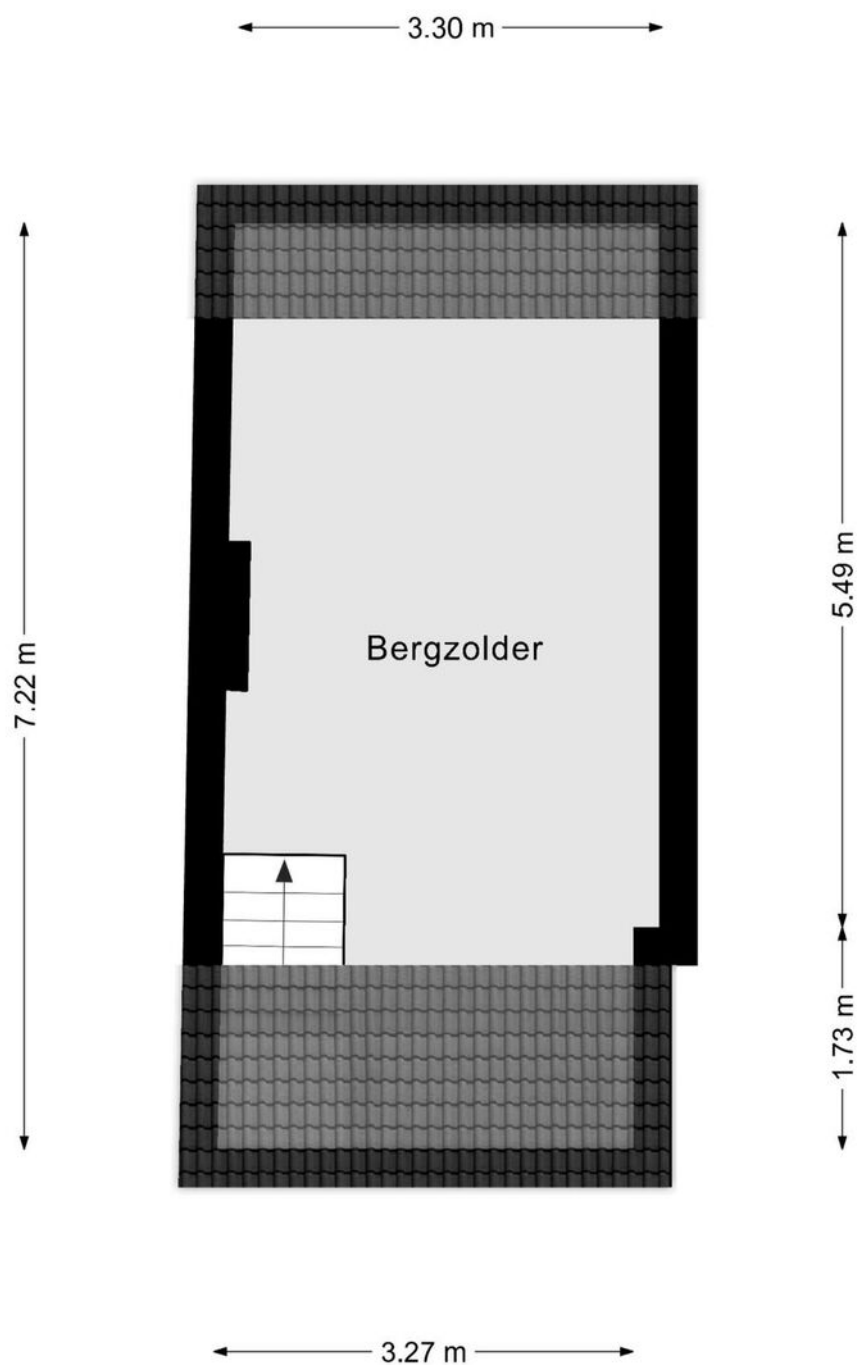
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Plattegrond



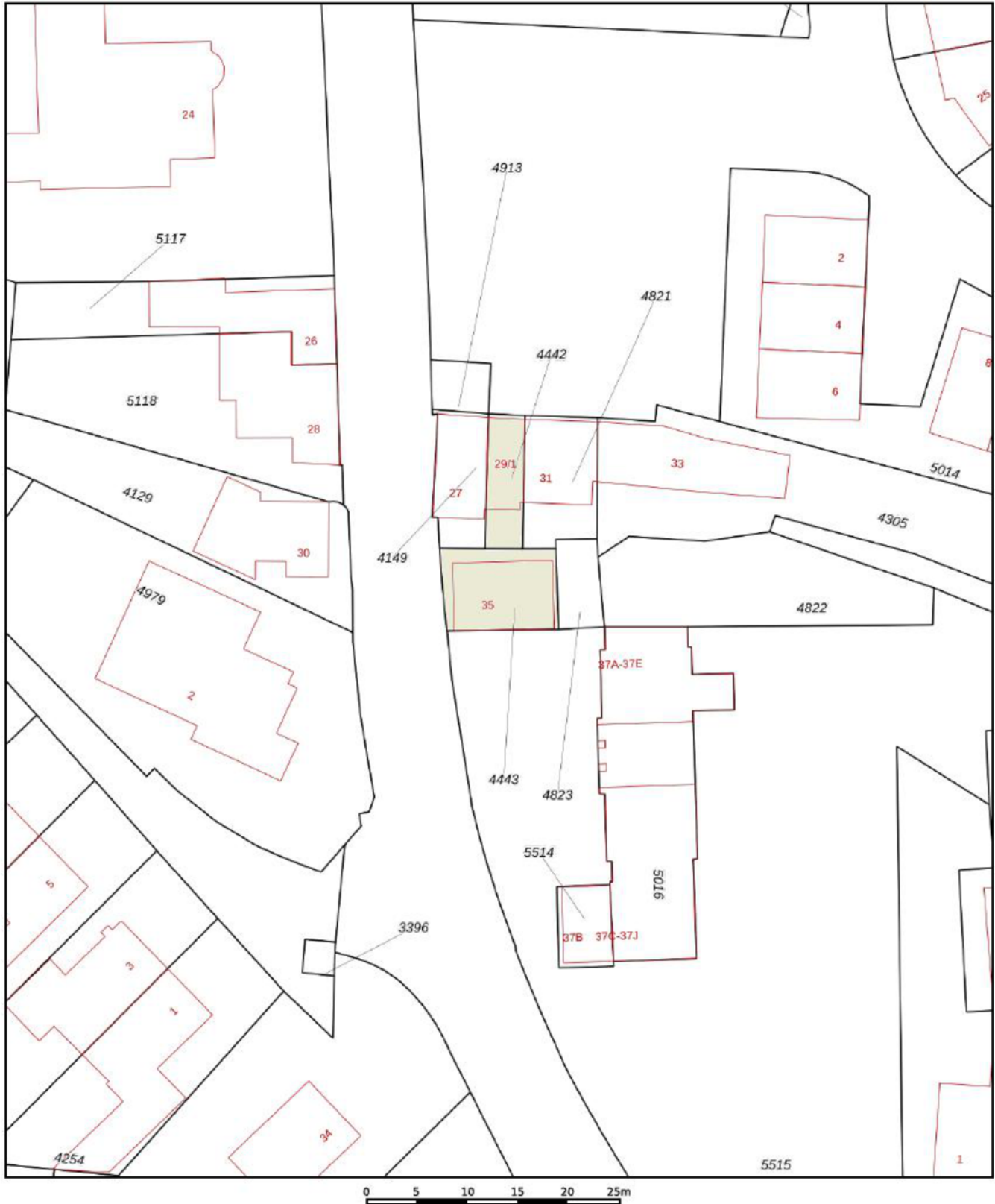
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Plattegrond



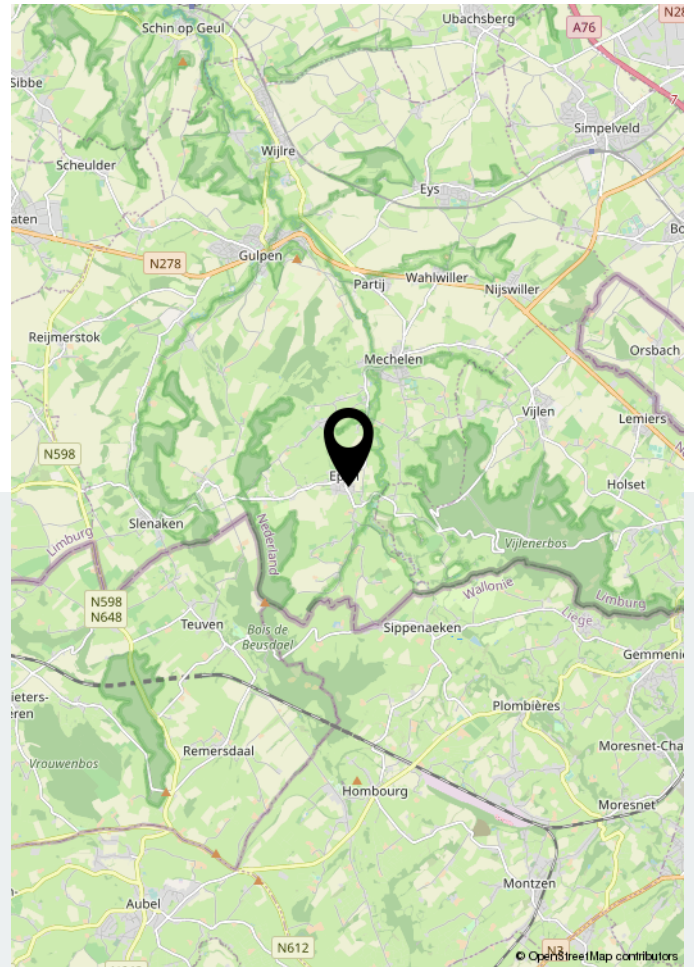
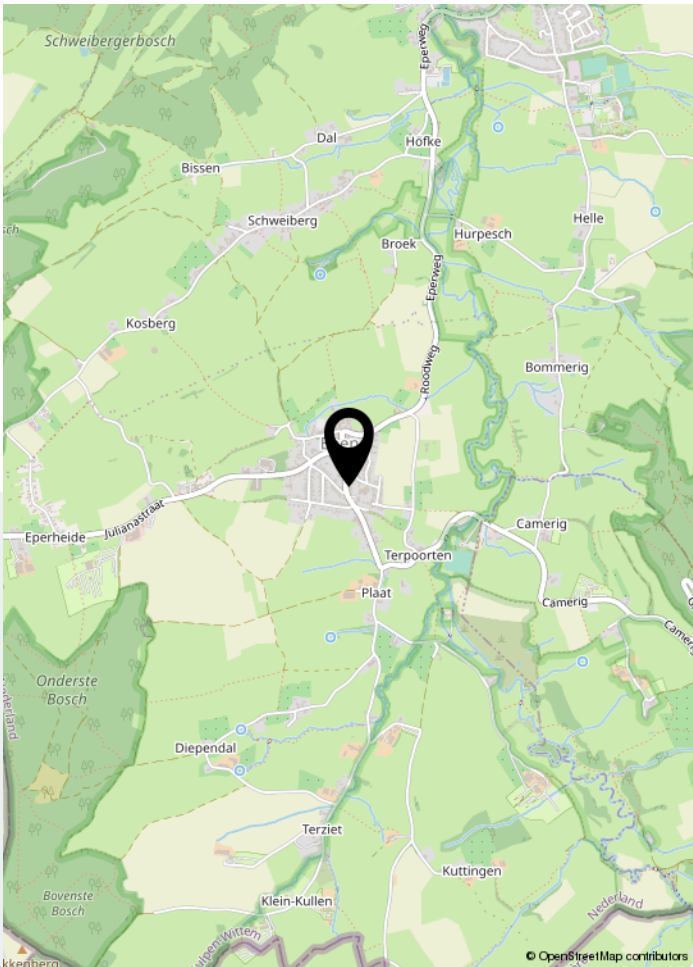
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Plattegrond



<p>12345 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 eensluitend uittreksel, geleverd op 7 juli 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 4443</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)

