



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Julianastraat 8**  
6285 AJ Epen

**€ 337.500 k.k.**



**Dionne  
Schrouff-Vanderheijden**  
Register makelaar - taxateur



**Esther  
Simons-Erven**  
Binnendienst medewerkster

## Dionne makelaars

### De huizenspecialist in Zuid Limburg

Welkom in deze woningbrochure. Leuk dat je interesse hebt in het aanbod van Dionne makelaars. We helpen je graag bij het vinden van een huis in het Limburgse heuvelland, door je alles te vertellen over dit prachtige exemplaar in Epen.

Voordat we beginnen, eerst nog iets over ons enthousiasme. Dagelijks zetten wij

ons in om huizenzoekers zoals jij te helpen. Dat doen we met aandacht en kennis van zaken. Dionne makelaars bestaat uit een team van alleen maar vrouwen, die graag net dat stapje extra zetten.

Niet voor niets noemen wij onszelf dé huizenspecialist in Zuid-Limburg.





## Punctueel

Kwaliteit kenmerkt ons werk. Bij alles wat we doen gaan we voor de beste resultaten.



## Specialist

Zuid Limburg is ons terrein. We zijn er al jaren actief en we voelen ons hier als een vis in het water.



## Persoonlijk

Wij zijn altijd gericht op jouw wensen en mogelijkheden. Wij denken met je mee en spelen in op jouw situatie.



## Proactief

Altijd een stapje extra, dat mag je verwachten van Dionne makelaars. We zorgen ervoor dat we doen wat we zeggen!

werken waar we wonen, hier in het heuvelland, waar het leven op z'n mooist is. Als makelaar zijn we aangesloten bij branchevereniging VBO en daarnaast zijn we NRVV-gecertificeerd taxateur.

Als je voelt dat het 'klikt' zijn we er vanzelfsprekend ook om jou te helpen bij andere stappen op de huizenmarkt. Denk aan verkoop van de eigen woning, een gratis waardebeoordeling, een taxatie of begeleiding bij aankoop.

Maar... Genoeg over ons. Tijd om dit huis eens goed te verkennen. Veel leesplezier.

Dionne Schrouff-Vanderheijden

043 - 450 23 33

06 - 10 21 10 38

[dionne@dionnemakelaars.nl](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

### Julianastraat 8, 6285 AJ Epen

Dit leuke vrijstaande woonhuis met garage en tuin rondom zoekt een nieuwe eigenaar!

Deze solide en netjes verzorgde woning heeft veel potentie en is gelegen op een zicht locatie in de kern van het aantrekkelijke dorp Epen.

In 1965 werd het pand met veel degelijkheid gebouwd, vervolgens werd

er in 1970 een garage toegevoegd aan het object.

Sindsdien is het steeds meer dan keurig onderhouden, inmiddels is een modernisering wenselijk.

De woning heeft een herkenbare indeling met woonkamer en gesloten keuken op de begane grond, in de aanbouw is een ruime bijkeuken gesitueerd.



De verdieping telt vervolgens 3 fijne slaapkamers, badkamer en berging (voormalige douche).

De tweede verdieping heeft een praktische bergzolder. Het object heeft ook een ruim perceel van 515 m<sup>2</sup>, aan de achterzijde ligt een knus terras en de garage.

De potentie zit in het perceelgedeelte aan de zijkant van de woning, hier liggen prima mogelijkheden voor uitbreiding van de tuin.

Er is van daaruit ook een hele leuke blik op de omliggende karakteristieke bebouwing en in de verte kijk je uit naar het Heuvellandschap.

Kortom: een fijne plek om je woondromen waar te maken, mogelijkheden zowel binnen als buiten maken dit huis aantrekkelijk. Kom jij een kijkje nemen?

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

De woning is merendeels voorzien van kunststoffen kozijnen en deels van houten kozijnen, allen met dubbele beglazing

De bovenverdieping is geheel voorzien van rolluiken, de benedenverdieping is deels voorzien van rolluiken (2 ramen in de woonkamer, raam in keuken en raam in bijkeuken)

De buitenriolering is in 2017 vernieuwd

Het object beschikt over een garage met handbediende poort

In 2015 is het platte dak van de garage vernieuwd (inclusief onderlaag). De boeiboorden van aanbouw en garage zijn toen ook vernieuwd met Plastisol

Lange oprit met ruime parkeergelegenheid

Het perceelgedeelte aan de rechterzijde van de woning biedt mogelijkheden voor uitbreiding van het terras en/of tuin, met tuincontact vanuit de keuken

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk

## Globale indeling

### Souterrain

Voorraadkelder voorzien van tegelvloer, toegang naar kruipruimte

### Begane grond

Entree, hal met meterkast

Toilet voorzien van staand closet

Woonkamer voorzien van vloerbedekking, dubbel openslaande tuindeuren geven toegang naar het terras

Gesloten keuken voorzien van

vloerbedekking, aanbouwinstallatie met gaskookplaat en afzuigkap

Bijkeuken voorzien van vloerbedekking, aanrechtblok en witgoedaansluiting

### Eerste verdieping

#### Overloop

Badkamer voorzien van ligbad, wastafel en bidet

Slaapkamer I voorzien van laminaatvloer

Slaapkamer II voorzien van laminaatvloer

Slaapkamer III voorzien van laminaatvloer

Berging (voormalige doucheruimte)

### Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder, houten dakbeschot en CV installatie (nokhoogte circa 2 meter)









FOTOS





FOTOS





FOTOS



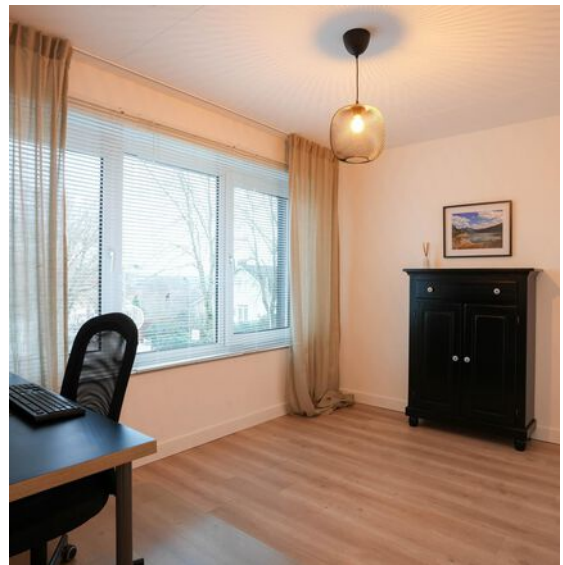


# Kenmerken

<b>Soort woning</b> eengezinswoning	<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b> -
<b>Type woning</b> vrijstaande woning	<b>Externe bergruimte</b> 18 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b> 1965	<b>Verwarming</b> c.v.-ketel - eigendom
<b>Aantal kamers</b> 6	<b>Isolatie</b> dubbel glas
<b>...waarvan slaapkamers</b> 3	<b>Energie label</b> F
<b>Perceel</b> 515 m <sup>2</sup>	<b>Ligging</b> in centrum
<b>Woonoppervlakte</b> 102 m <sup>2</sup>	<b>Ligging tuin</b>
<b>Overig inpandige ruimte</b> 19 m <sup>2</sup>	

KENMERKEN





FOTOS



FOTOS





FOTOS







FOTOS







PHOTOS



PHOTOS



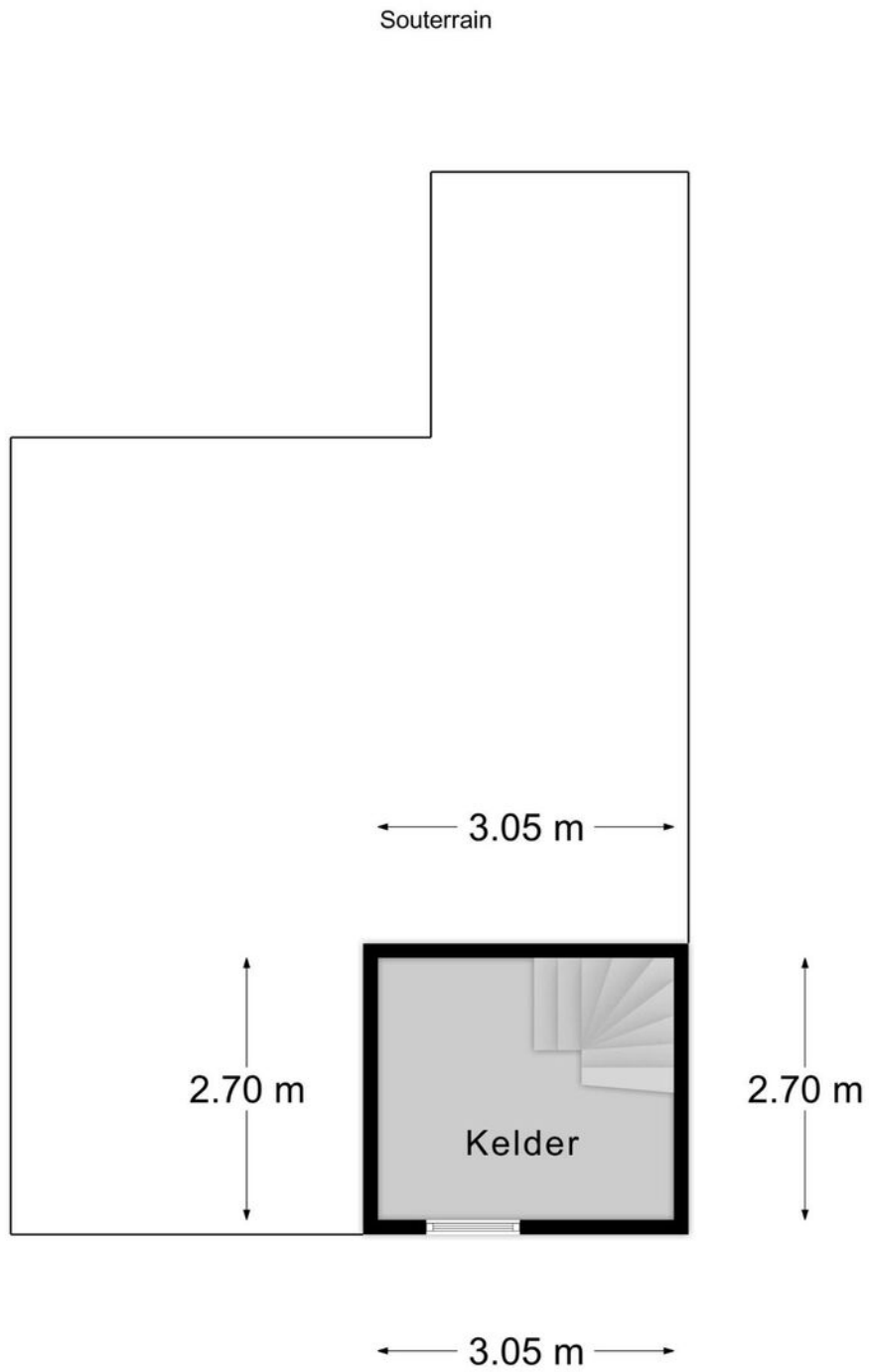


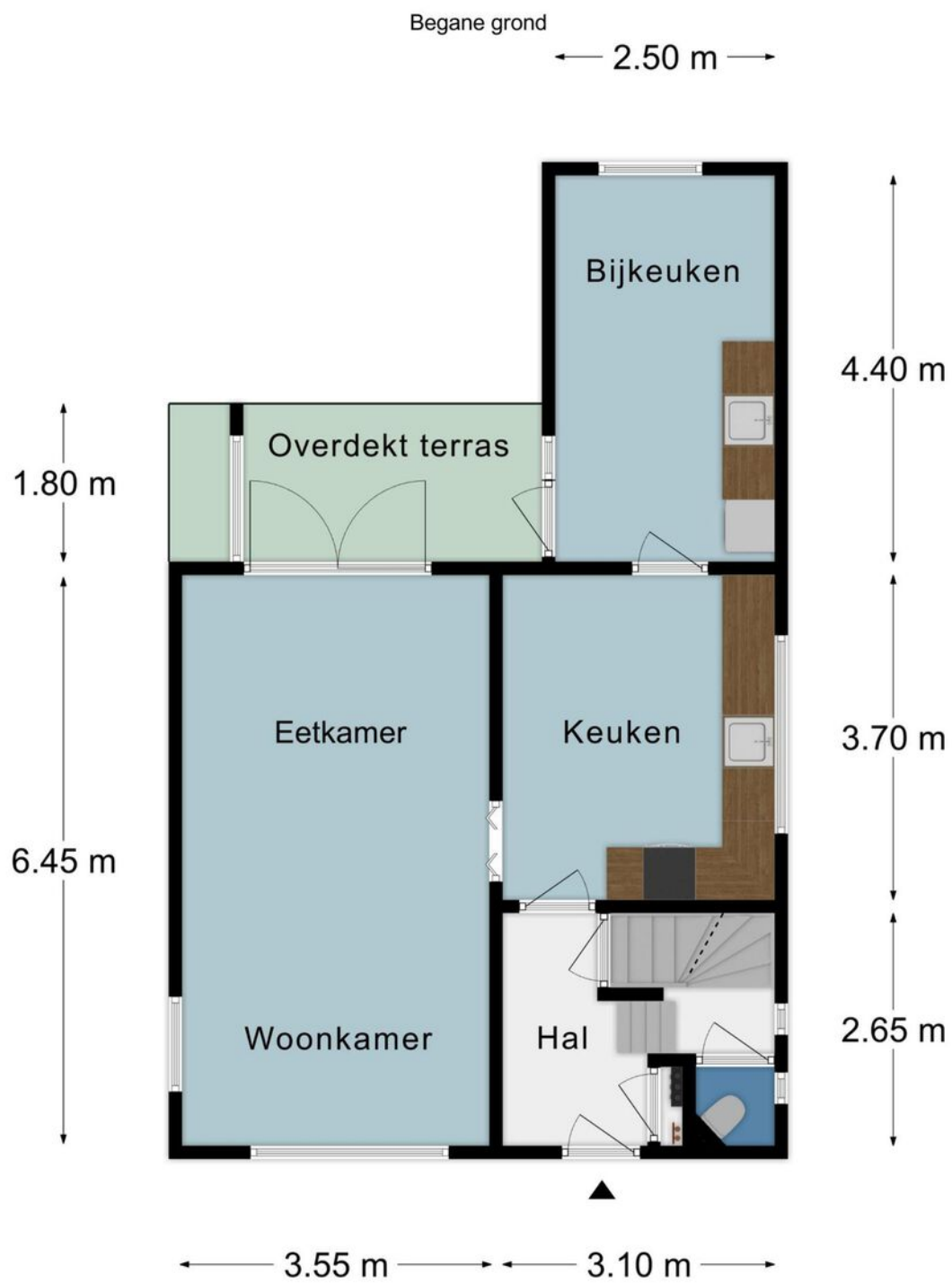
FOTOS



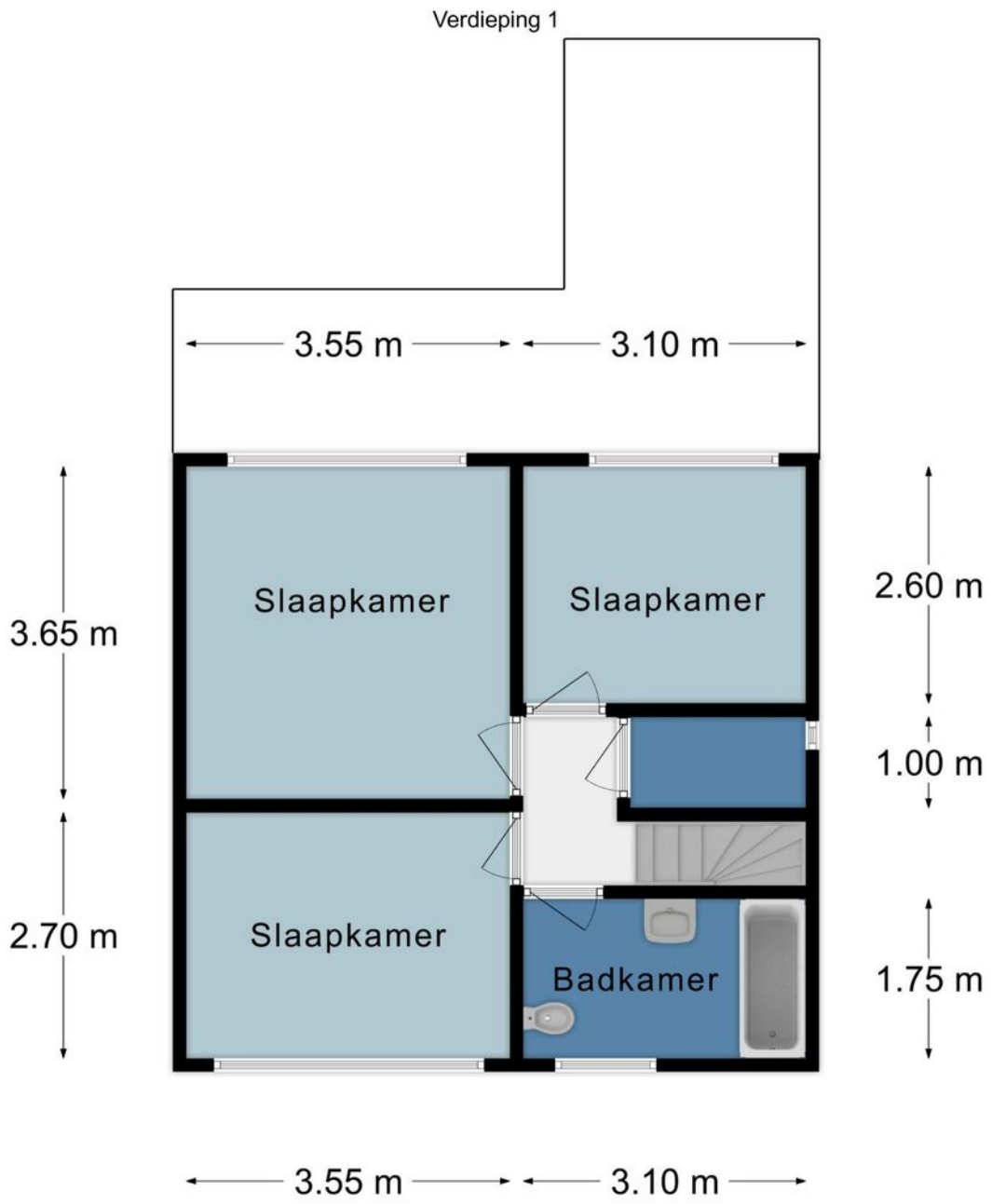


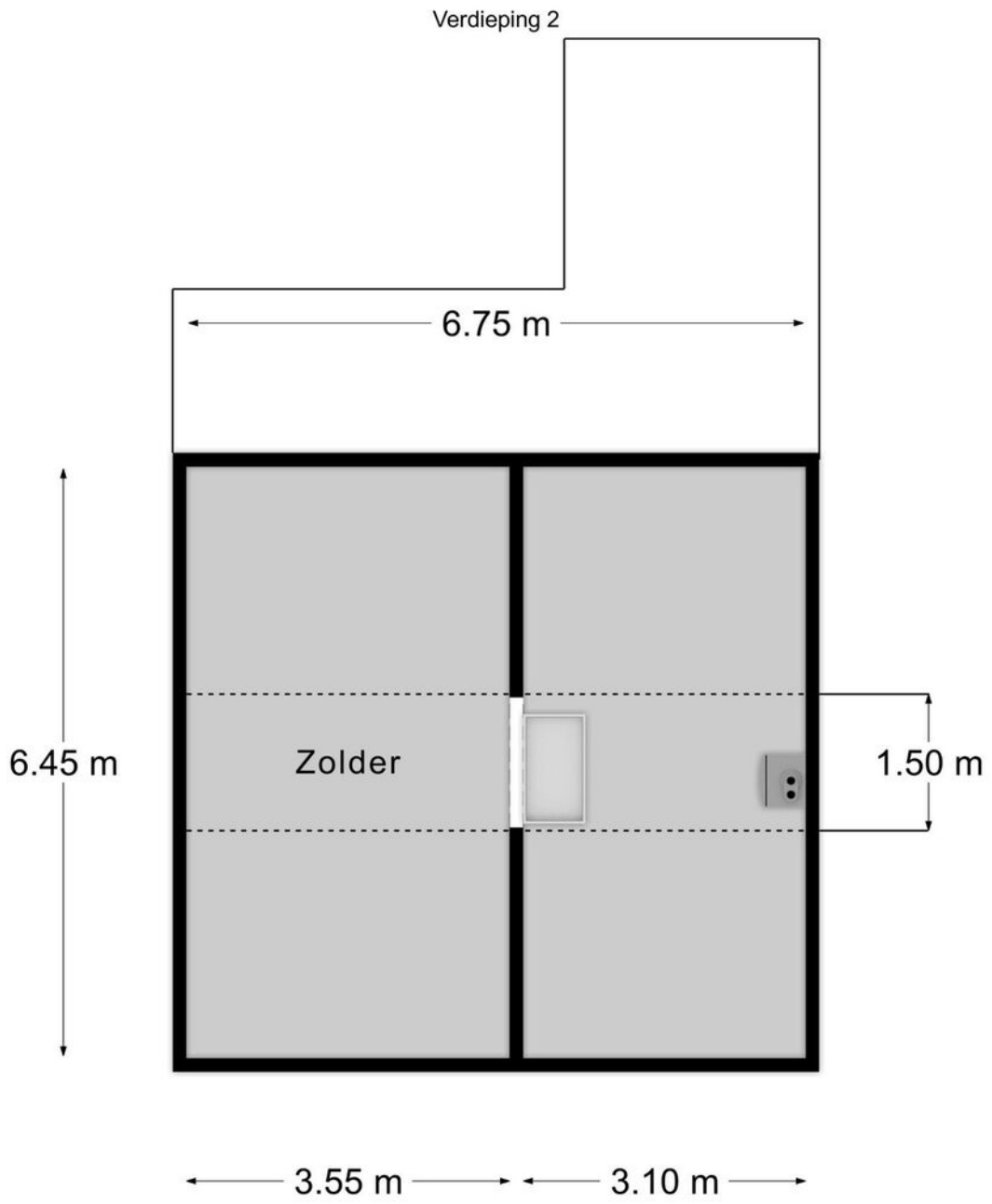
# Plattegronden

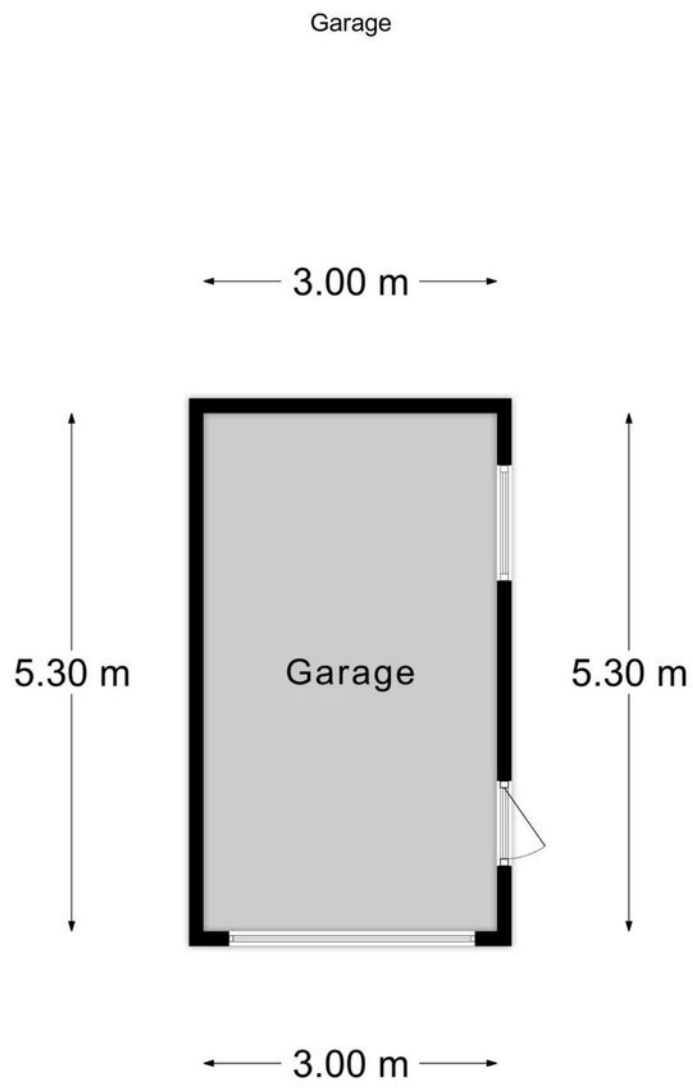








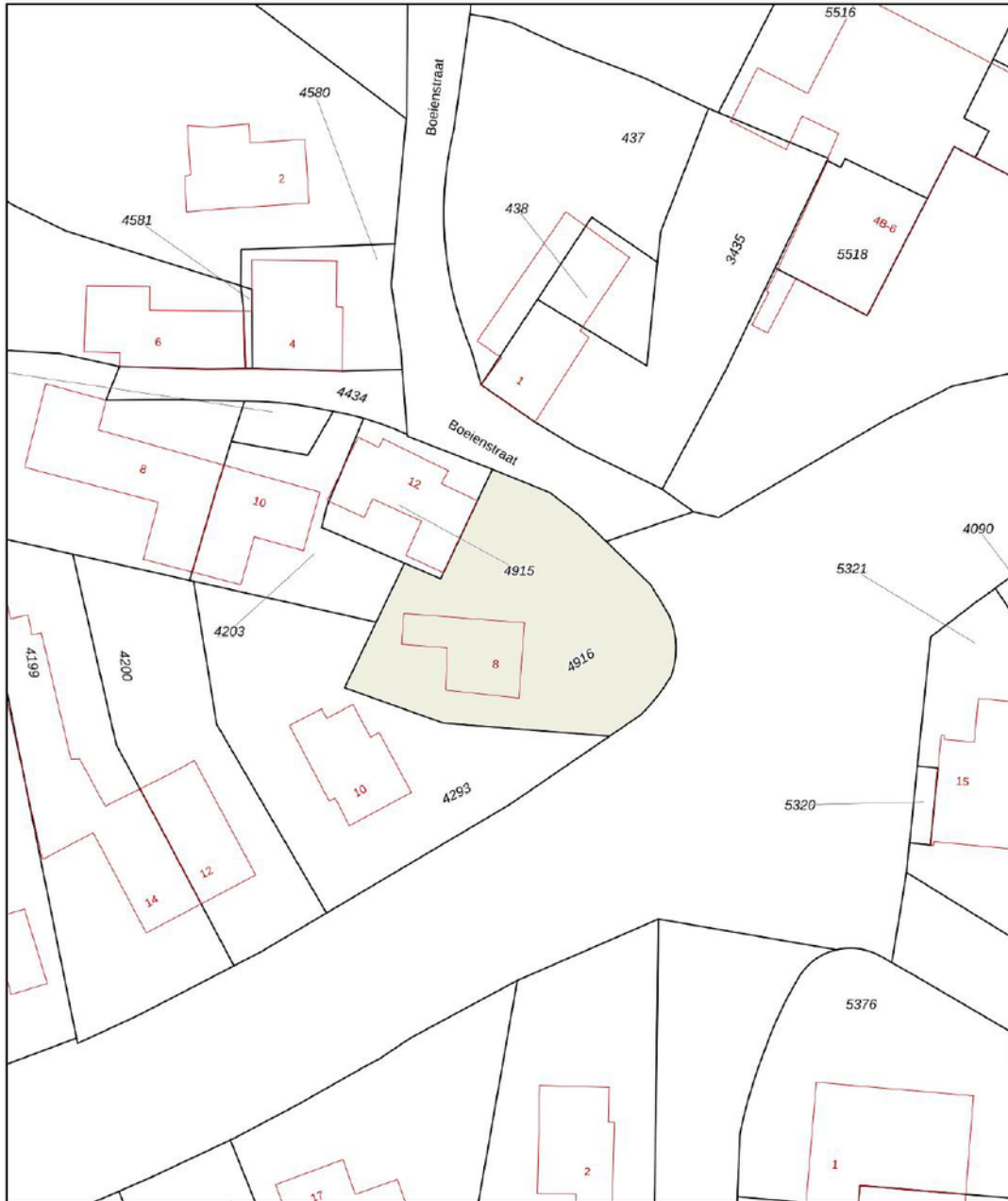




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wittem</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4916</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 november 2020  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

KADASTRALE KAART







### Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 8%

25 - 44: 22%

45 - 64: 36%

65+: 22%

### Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

### Huishoudens



Eenpersoons: 18%

Zonder kinderen: 45%


Met kinderen: 36%

### CBS gegevens

Meer info over deze wijk.

 50%

 50%

 1,4 per huishouden

# Dienstbaar

## De huizenspecialist

### Gratis waardebepaling

En... Geïnteresseerd? Nu je nadenkt over kopen, wil je vast ook weten wat jouw eigen huis waard is. Begrijpelijk! Wij komen graag bij je langs voor een waardebepaling. Dat is gratis en vrijblijvend. Dankzij ruime ervaring heeft Dionne makelaars, dé specialist in het Zuid-Limburgse heuvelland, een realistisch beeld van de huidige woningwaarde.

### Gecertificeerde taxaties

Als verkopend makelaar mogen wij dit object niet voor jou taxeren. Maar bij Dionne makelaars ben je wél aan het juiste adres voor een taxatie van een andere woning. We zijn aangesloten bij NRVT en NWWI, wat betekent dat we gecertificeerde taxaties uitvoeren, volgens de eisen van iedere Nederlandse hypotheekverstrekker.

### Jouw verkoopmakelaar

Kunnen wij jou helpen? We staan graag naast je tijdens de verkoop van je huidige adres. Elk huis is volgens ons uniek en vereist een eigen verkoopstrategie. We begeleiden je tijdens het gehele traject, promoten de woning op passende wijze en laten niet los tot het meest optimale resultaat bereikt is.

### Aankoopbegeleiding

Toch geen match? Als aankoopmakelaar, met specialistische kennis van de woningmarkt in Zuid-Limburg kunnen wij helpen. Dat betekent dat we voortaan voor én met jou op zoek gaan, samen onderhandelen, en je volledig begeleiden tijdens de aankoop van een droomhuis.

Meer weten over onze dienstverlening?  
Bel **+31 (0)43 450 2333** of kijk op **dionnemakelaars.nl**



10

“Huis gekocht en verkocht via Dionne Makelaars. Fijn contact en duidelijke begeleiding tijdens het traject. Al met al een goede ervaring!”

---

Janus Lievense







## Contact

[info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)