



**TE KOOP**



**Wilhelminastraat 37 J**  
**6285 AT Epen**

**€ 45.000 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 NRVT-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 waardebepaling, 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

**Wilhelminastraat 37 J, 6285 AT Epen**

Wij bieden te koop aan: Parochiezaal Paulushoek gelegen in de kern van het geliefde Epen.

Het betreft een klein object met een vergaderruimte, kitchenette, toilet en bergzolder.

De begane grond heeft een oppervlak van 31 m<sup>2</sup>, de zolder heeft een oppervlak van 11 m<sup>2</sup>.

De bestemming van het object is Centrum-2 met aanduiding karakteristiek, hierdoor zijn brede gebruiksmogelijkheden denkbaar waaronder kapsalon, horeca of kantoor.

Ook heeft Gemeente Gulpen-Wittem bevestigd dat het realiseren van een woning mogelijk is, de formele procedure daartoe dient nog gevolgd te worden. Wellicht een mooie gelegenheid om je



Wellicht een mooie gelegenheid om je eigen tiny house te realiseren.

Het object heeft geen tuin of andere buitenruimte.

Ben jij degene die een invulling gaat geven aan dit compacte object?

Kom dan een kijkje nemen tijdens de bezichtigingsmomenten.

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 vakwerkhuisen, 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

Hardhouten kozijnen met dubbele  
beglazing

Het dak heeft een houten dakbeschot en  
is voorzien van dakpannen

Het object heeft geen tuin of  
buitenruimte

De bestemming van het object is  
Centrum-2 met aanduiding karakteristiek,  
brede gebruiksmogelijkheden.

Uitgebreide bestemmingsplaninformatie  
is beschikbaar

Aanvaarding in overleg



## Globale indeling

Begane grond

Entree, hal

Toilet voorzien van staand closet

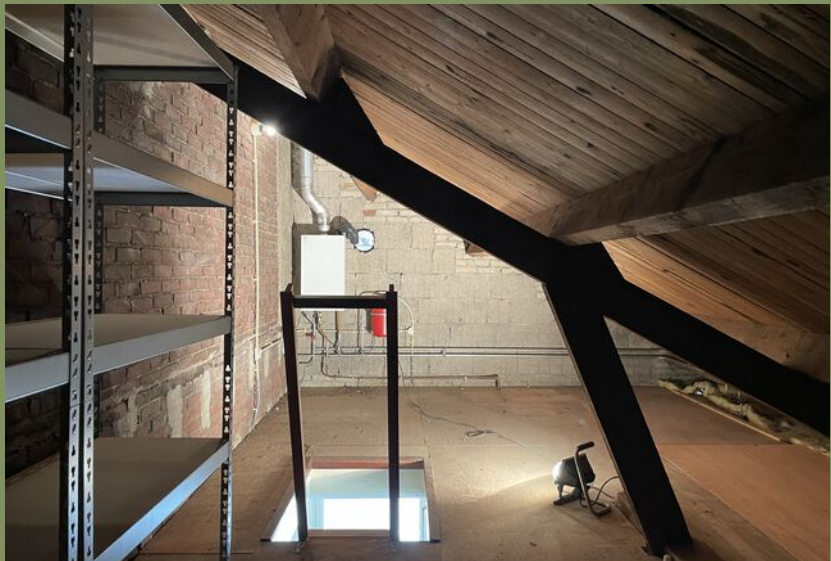
Vergaderruimte

Kitchenette met aanrechtblok

## Verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder met houten vloer en houten dakbeschot, CV ketel









FOTOS







FOTOS



# Kenmerken

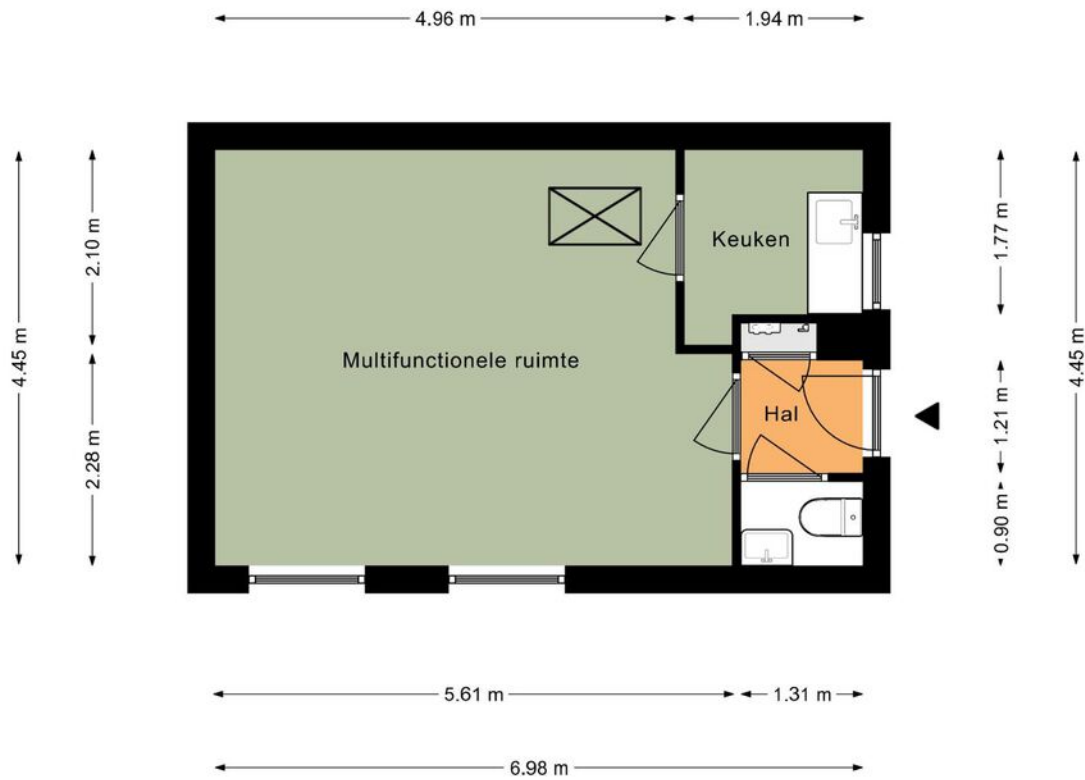
<b>Soort woning</b> eengezinswoning	<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b> -
<b>Type woning</b> halfvrijstaande woning	<b>Externe bergruimte</b> -
<b>Bouwjaar</b> 1935	<b>Verwarming</b> c.v.-ketel (eigendom)
<b>Aantal kamers</b> 2	<b>Isolatie</b> dubbel glas
<b>...waarvan slaapkamers</b> 0	<b>Energie label</b> -
<b>Perceel</b> 43 m <sup>2</sup>	<b>Ligging</b> in centrum
<b>Woonoppervlakte</b> 31 m <sup>2</sup>	<b>Ligging tuin</b>
<b>Overig inpandige ruimte</b> 11 m <sup>2</sup>	

KENMERKEN



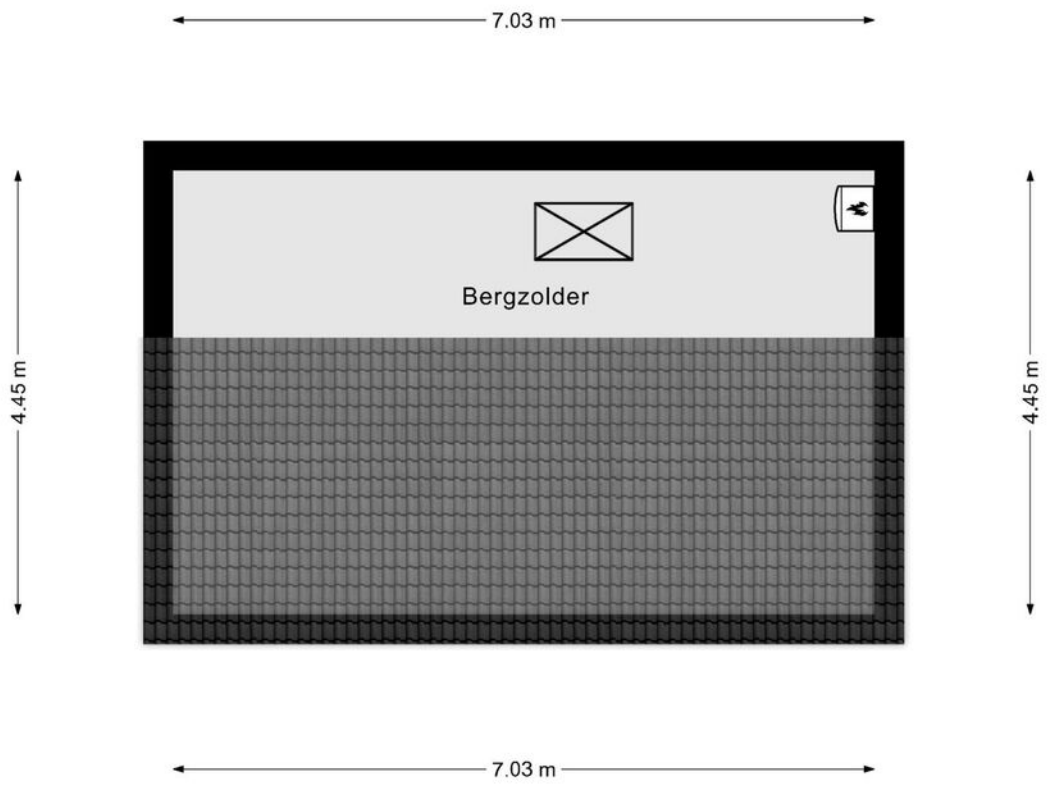


# Plattegronden



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



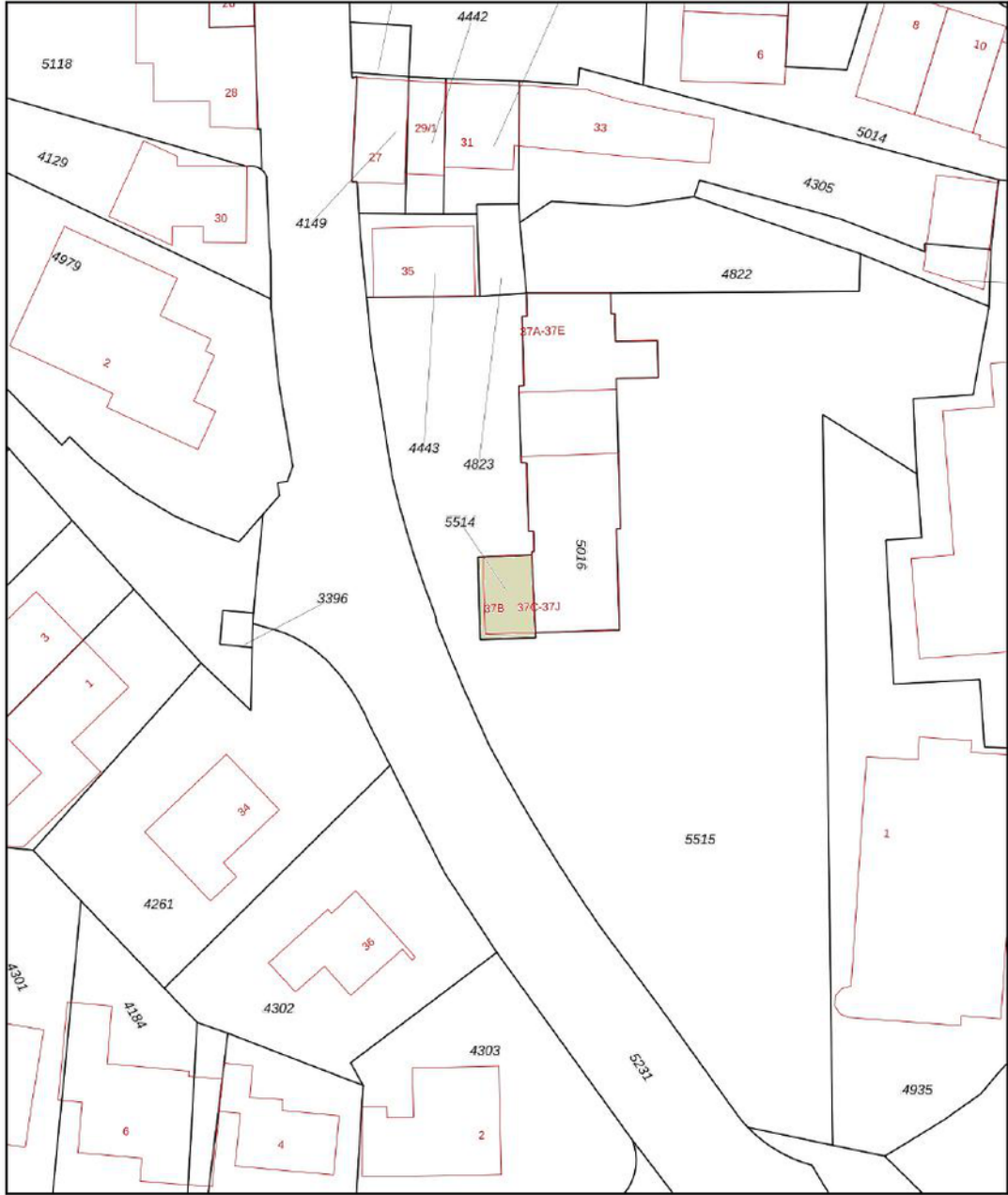


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 000



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wittem Sectie D Perceel 5514</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





# Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

AANTEKENINGEN





### 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 Lievens





## 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



**VBO**

Vereniging van  
makelaars en taxateurs

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