



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Julianastraat 1**  
**6285 AG Epen**

**€ 565.000 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 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 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

### Julianastraat 1, 6285 AG Epen

Wij bieden te koop aan de voormalige pastorie met oprit en ruim perceel tuin gelegen in de kern van het geliefde Epen.

Dit royale vrijstaande woonhuis is gebouwd in 1960 en kreeg bij de bouw het nodige karakter mee, waardoor het pand nu nog steeds een aantrekkelijke sfeer te bieden heeft.

De woning is bijzonder ruim van formaat met een woonoppervlak van 197 m<sup>2</sup>, dit is zelfs nog verder uit te breiden.

Op de begane grond vinden we een ruime living met separate zitkamer, de woonkeuken, een hobby/werkkamer, bijkeuken en de voormalige garage.

Op de verdieping zijn er drie grote slaapkamers en de badkamer te vinden.



Verder zijn er nog diverse praktische ruimtes zoals een flinke bergzolder en het souterrain.

Na jarenlang dienst te hebben gedaan als pastorie, is een modernisering en verduurzaming van het pand inmiddels wenselijk.

De gebruiksmogelijkheden van het object zijn ruim, als basisuitgangspunt is wonen voor de hand liggend. Maar ook andere opties zoals kantoor aan huis, B&B of mantelzorg zijn toegestaan.

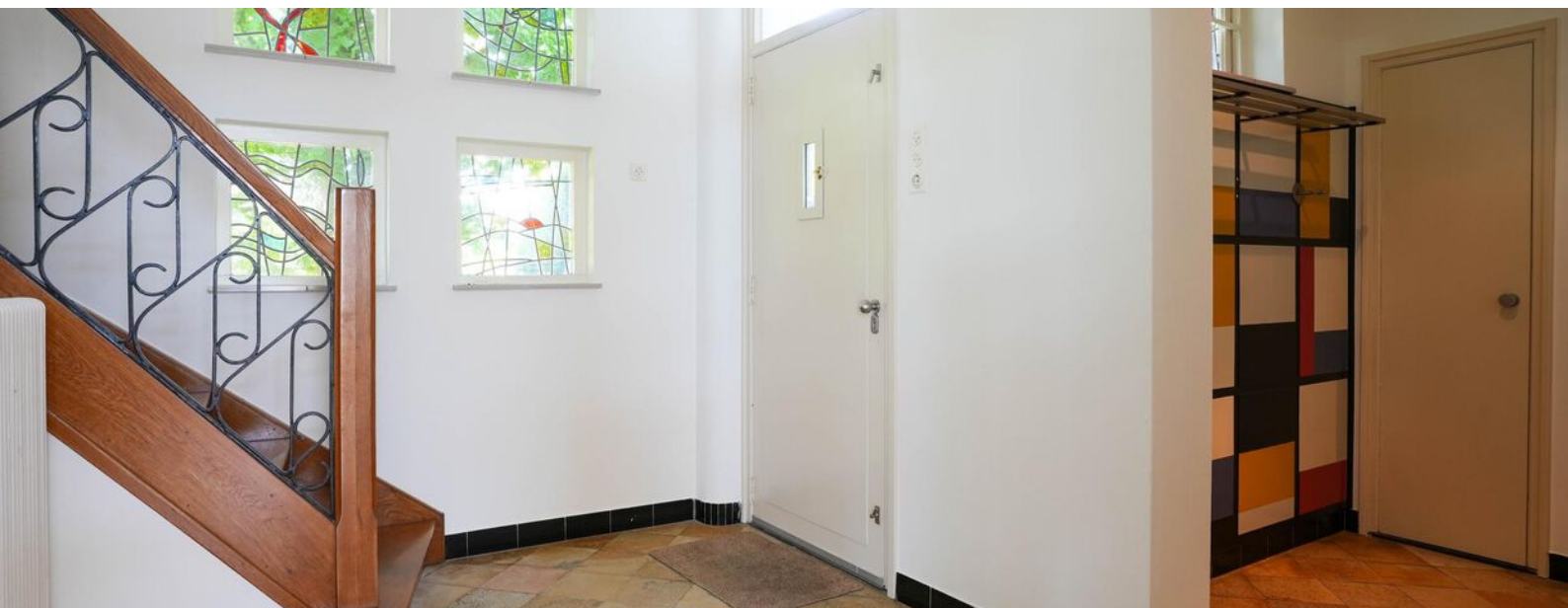
Het object wordt omgeven door een royaal perceel van 1.050 m<sup>2</sup>, aan de achterzijde van de woning vinden we een ruim bemeten terras waar het goed vertoeven is.

Van daaruit wandelen we verder de privacyvolle tuin in met groen gazon, bomen en borders. Op ieder moment van de dag is er een fijn plekje in de zon of schaduw te vinden.

De locatie van het pand in de kern van het dorp is uniek, zeker in combinatie met de grote kavel waardoor het object omgeven wordt door veel ruimte, privacy en groen.

Samenvattend een statig pand dat ideaal is voor een gezin of voor de woningzoeker die meer dan alleen wonen wil.

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 vijf-sterrenlandschap 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 de Epenaren al meer dan honderd jaar gasten verwelkomen, hebben ze een open houding naar nieuwe

Ook beschikt Epen over een behoorlijk aantal voorzieningen zoals een bakker, buurtsuper, basisschool (met BSO en peuteropvang) en een goede busverbinding richting Gulpen, Maastricht en Heerlen.

Daarnaast zijn er diverse restaurants, terrassen en eetgelegenheden waar het goed vertoeven is.

Kortom, een aantrekkelijk dorp voor bewoners van alle leeftijden, die houden van het Limburgse leven.



## Bijzonderheden

Kunststoffen kozijnen met HR++ beglazing

Nefit HR combi CV ketel (bouwjaar 2016, eigendom)

Het object heeft de bestemming Centrum-1 met aanduiding karakteristiek. Hierdoor zijn er brede gebruiksmogelijkheden zoals wonen, consumentverzorgende en ambachtelijke bedrijven, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor of medegebruik voor verblijfsrecreatieve doeleinden

Royaal perceel met goede privacy

Aanvaarding in overleg

## Globale Indeling

### Souterrain

Dubbele voorraadkelder met CV installatie

### Begane grond

Overdekte entree, hal met garderobe, ruime trapopgang, meterkast en plavuizen vloer

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer met vinylvloer (daaronder parket), dubbele tuindeuren geven toegang naar het terras

Aansluitend in open verbinding is de separate zitkamer

Woonkeuken met aanbouwinstallatie voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap, oven en koelkast

Hobby/werkkamer met muurkast

Bijkeuken

Voormalige garage, nu gebruikt als kantoor/hobbyruimte

### Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III met vaste kasten

Badkamer voorzien van toilet, wastafel en ligbad

### Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare

zolderverdieping

Zolderslaapkamer I

Zolderslaapkamer II

Bergzolder









FOTOS





FOTOS





FOTOS





# Kenmerken

<b>Soort woning</b> eengezinswoning	<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b> 6 m <sup>2</sup>
<b>Type woning</b> vrijstaande woning	<b>Externe bergruimte</b> -
<b>Bouwjaar</b> 1960	<b>Verwarming</b> c.v.-ketel (eigendom)
<b>Aantal kamers</b> 9	<b>Isolatie</b> dubbel glas
<b>...waarvan slaapkamers</b> 3	<b>Energie label</b> G
<b>Perceel</b> 1050 m <sup>2</sup>	<b>Ligging</b> in centrum
<b>Woonoppervlakte</b> 197 m <sup>2</sup>	<b>Ligging tuin</b> zuidwest
<b>Overig inpandige ruimte</b> 60 m <sup>2</sup>	

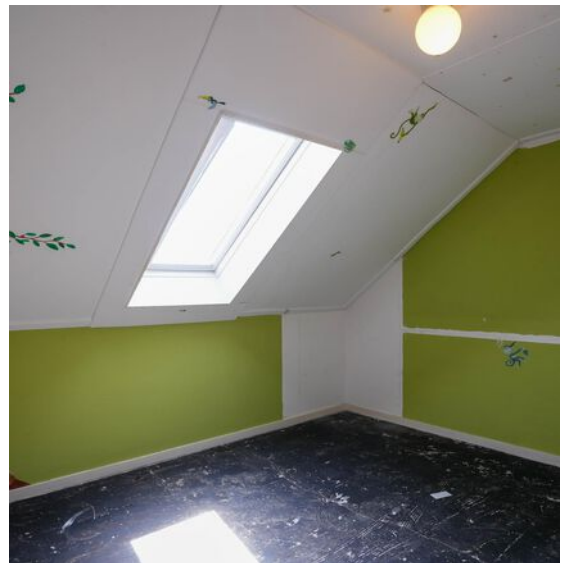
KENMERKEN



FOTOS



FOTOS





FOTOS







FOTOS







PHOTOS

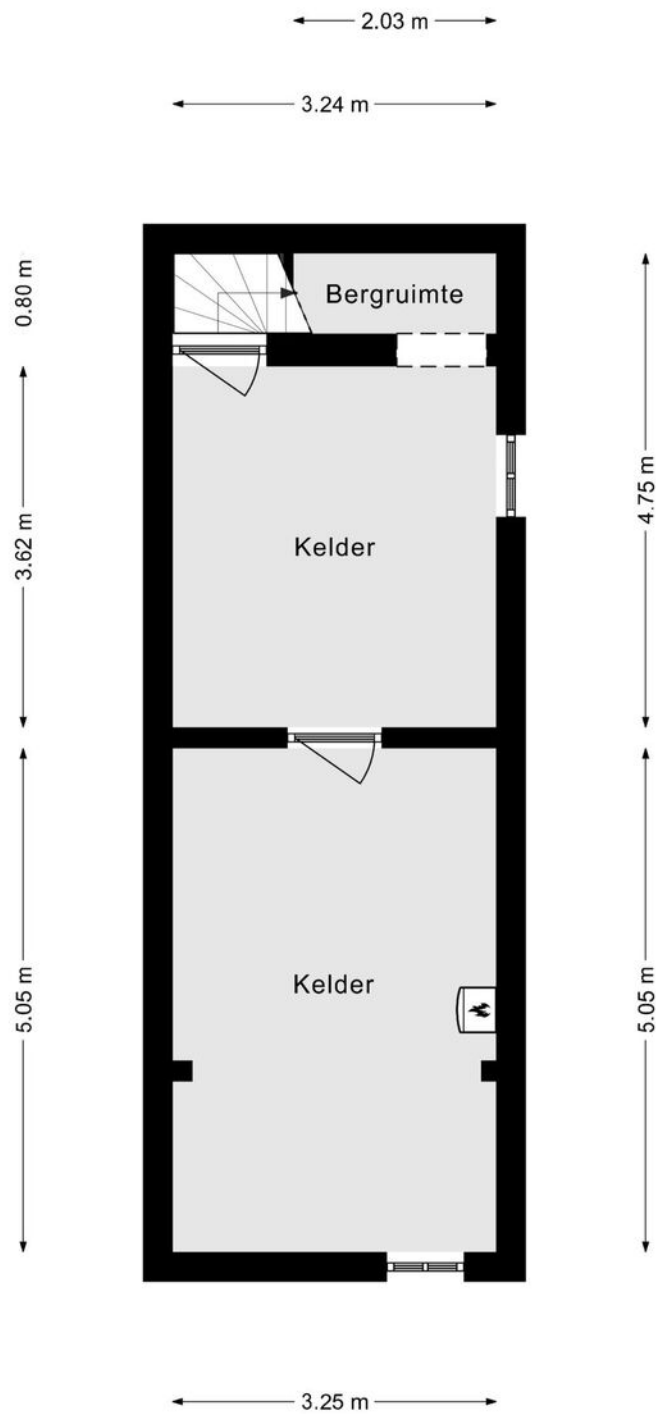




FOTOS



# 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.





*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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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                         4098</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 mei 2023  
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 waardebeoordeling**

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 waardebeoordeling. 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)