



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Heimansstraat 18

6285 AM Epen

€ 310.000 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 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





Over het huis

Heimansstraat 18, 6285 AM Epen

Een robuuste vrijstaande woning met inpandige garage, een fijn overdekt terras met uitzicht over het Heuvelland en goed formaat achtertuin gelegen op een mooi plekje aan de rand van Epen.

De huidige eigenaar bouwde in 1971 deze gezinswoning en heeft het sindsdien al die tijd bewoond, nu is het tijd om het stokje door te geven aan een nieuwe generatie.

Het pand is steeds onderhouden, maar inmiddels is een modernisering naar de stand van vandaag aan de orde.

De woning biedt op de begane grond een ruime woonkamer met schuifpui naar het terras, aansluitend vinden we de gesloten keuken.



Een pluspunt is de aanwezigheid van een extra slaapkamer en badkamer op de begane grond.

Op de verdieping vinden we dan nog eens drie slaapkamers en een toilet.

Door de ligging op de hoek van de straat geniet je vanaf het terras aan de voorzijde een mooi vrij uitzicht richting Camerig en het Vijlenerbos, de hogere situering van het pand zorgt ervoor dat je er ook een goede privacy hebt.

Aan de achterzijde vinden we dan het tweede deel van de buitenruimte, de achtertuin met terras.

De woning ligt precies op een knooppunt van wandelwegen, je loopt dus letterlijk vanuit je voordeur direct het buitengebied in.

Ben jij die nieuwe generatie die in dit huis mooie herinneringen gaat maken?

Kom binnenkort een kijkje nemen om de mogelijkheden van dit huis met eigen ogen te zien.

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, de begane grond is voorzien van dubbele beglazing en de verdieping is voorzien van enkele beglazing

De combi CV ketel is vernieuwd in 2021 (huur. de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)

De plafonds van de verdieping zijn voorzien van isolatie

De dakgoten zijn circa 6 jaar geleden vernieuwd

De buitenkozijnen zijn in circa 2021 geschilderd

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk

Globale indeling

Souterrain

Inpandige garage met houten poort en witgoedaansluiting

Binnenhal met provisiekast

CV ruimte

Binnenhal met trapopgang

Kelderruimte



Begane grond

Entree, hal met meterkast

Toilet voorzien van staand closet en
fontein

Slaapkamer voorzien van vloerbedekking,
ook te gebruiken als thuiswerkkantoor,
speelkamer of hobbyruimte

Binnenhal met open trap,
visgraatparketvloer en harmonica
schuifwand

Woonkamer voorzien van
visgraatparketvloer, schuifpui naar het
overdekte terras

Gesloten keuken met aanrechtblok
voorzien van gaskookplaat en afzuigkap,
tegelvloer

Bijkeuken met loopdeur naar de tuin

Badkamer voorzien van douche, wastafel
en hangend toilet

Verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Toilet voorzien van staand closet en
wastafel

De overloop en slaapkamers zijn
voorzien van vloerbedekking







FOTOS





FOTOS





FOTOS





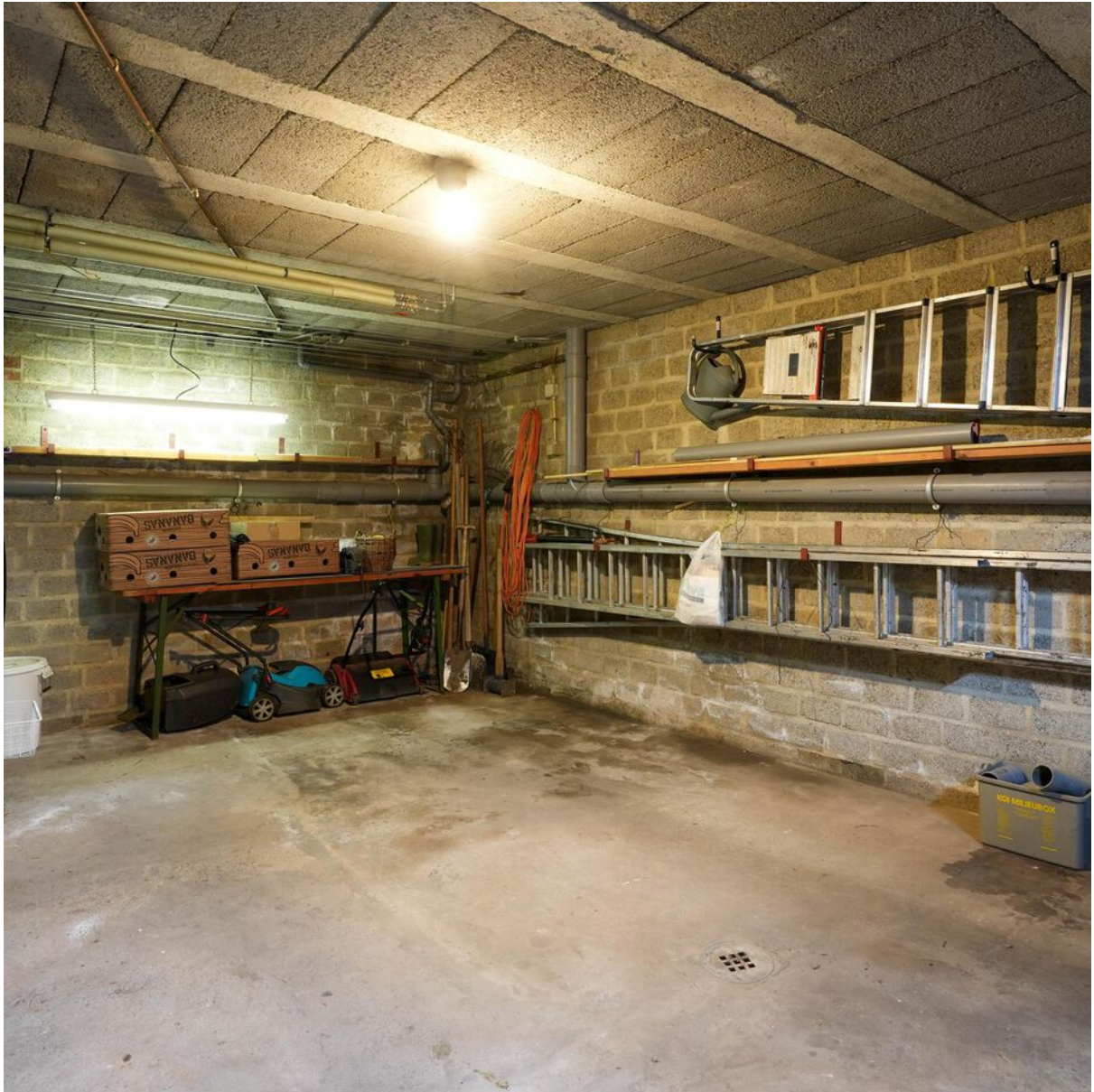
Kenmerken

Soort woning eengezinswoning	Gebouw gebonden buitenruimte 7 m ²
Type woning vrijstaande woning	Externe bergruimte -
Bouwjaar 1971	Verwarming c.v.-ketel huur
Aantal kamers 7	Isolatie vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
...waarvan slaapkamers 4	Energielabel E
Perceel 465 m ²	Ligging in woonwijk, vrij uitzicht
Woonoppervlakte 110 m ²	Ligging tuin
Overig inpandige ruimte 41 m ²	

KENMERKEN



FOTOS





PHOTOS





FOTOS



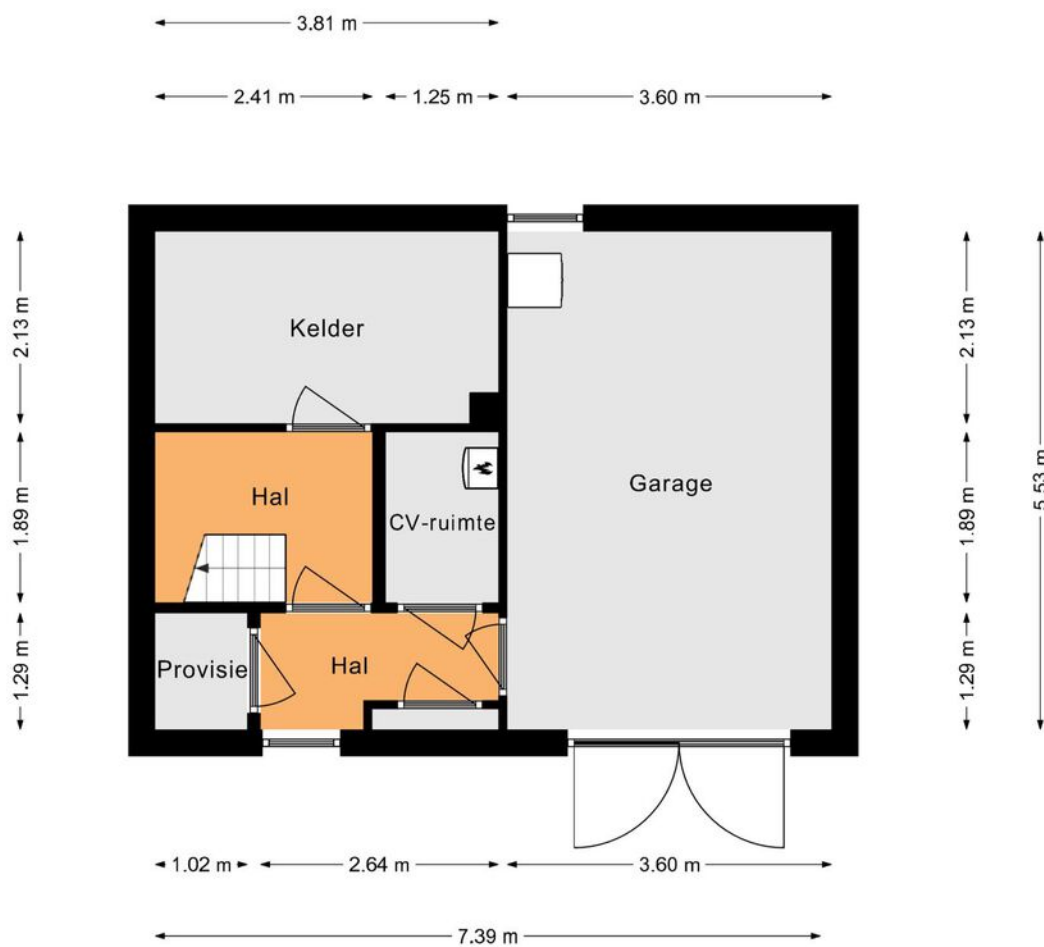


FOTOS



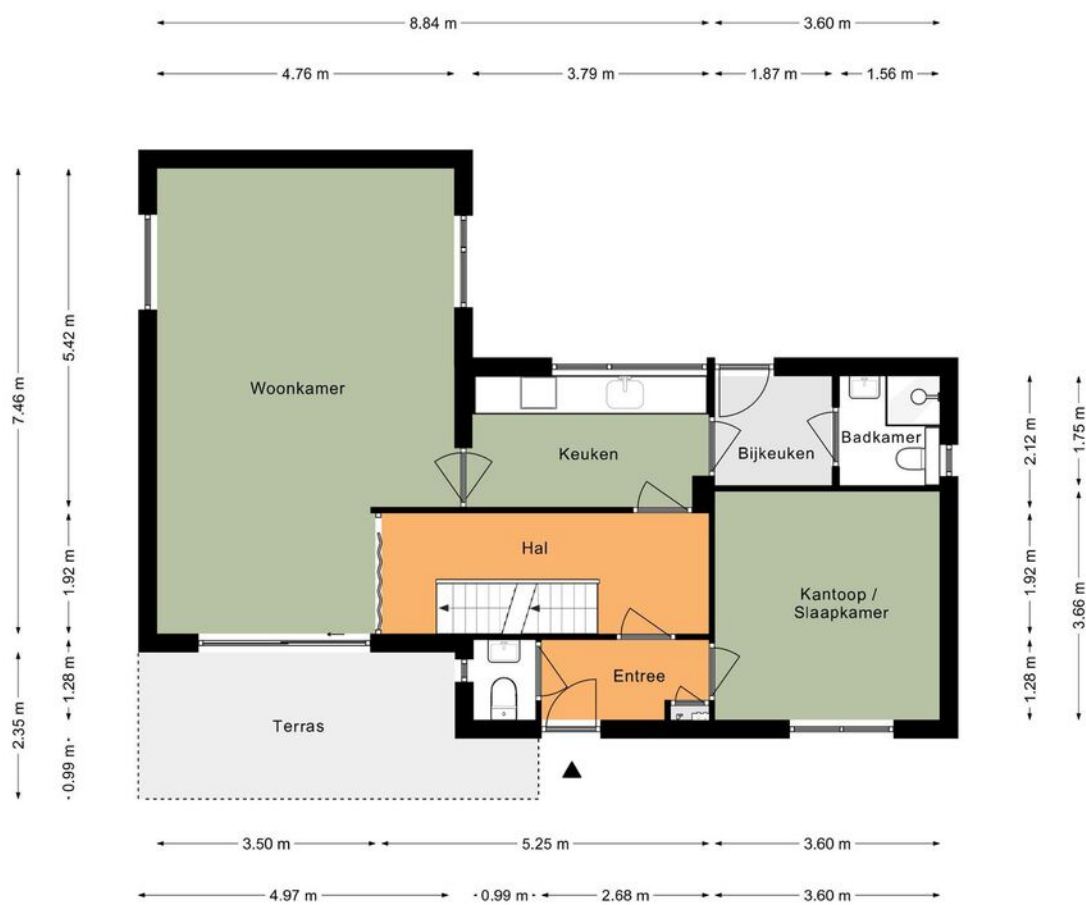


Plattegronden



*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.





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

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl