



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Heimansstraat 1 B**

**6285 AM Epen**

**€ 285.000 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 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

### Heimansstraat 1 B, 6285 AM Epen

Gelegen in een rustige woonwijk van het attractieve dorp Epen bieden wij aan deze tweekapper met aanbouw, garage, terras en tuin.

Dit jaren zestig huis heeft een fijne woonruimte te bieden met onder meer een L-vormige woonkamer, flinke leefkeuken, drie slaapkamers en nette badkamer.

Ook zijn er diverse praktische ruimtes zoals een bergzolder, garage en buitenberging.

Recent zijn er nog diverse investeringen gedaan om het pand actueel te houden, denk aan dakisolatie, vernieuwen platte dak (inclusief isolatie), installatie airconditioning en het plaatsen van een nieuwe keuken.



De woning heeft direct aansluitend aan de keuken een fijn terras waar je lekker buiten kunt eten.

Een niveau lager ligt dan het groene gazon, ook is er een ruime oprit met eigen parkeergelegenheid.

De ligging nabij voorzieningen zoals buurtsupermarkt, basisschool en bakker is heel praktisch.

Maar je loopt ook binnen enkele passen de groene wandelwegen van het Zuid-Limburgse heuvelland op om lekker te ontspannen.

Hebben we je interesse gewekt? De deur staat open 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 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

De woning is in 1964 gebouwd, de aanbouw is in 1977 gerealiseerd

Grotendeels voorzien van kunststoffen kozijnen met dubbele HR beglazing, deels hardhouten kozijnen met dubbele beglazing

De daken zijn recent geïsoleerd, ook kreeg het platte dak een nieuwe laag bitumen dakbedekking



De kruipruimte heeft een hoogte van 1.60 meter en is eventueel ook te gebruiken voor opslag. De begane grond vloer is aan de onderzijde geïsoleerd

In 2022 zijn er drie airconditionings geïnstalleerd

In 2018 is de meterkast en binnen riolering vernieuwd, ook is er een nieuwe keuken geplaatst.

Aanvaarding in overleg

Globale Indeling

Begane grond

Entree, hal voorzien van tegelvloer, meterkast

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Trapkast met luik naar kruipruimte

L-vormige woonkamer voorzien van parketvloer en schouw met open haard

Semi open keuken voorzien van plavuizen vloer, moderne aanbouwinstallatie met 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, combi oven/magnetron. Bareiland met witgoedaansluitingen, airconditioning, loopdeuren naar terras en oprit

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I met airconditioning

Slaapkamer II met airconditioning

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking

Badkamer met ligbad, wastafelmeubel en hangend toilet

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder met CV installatie









FOTOS





FOTOS







FOTOS







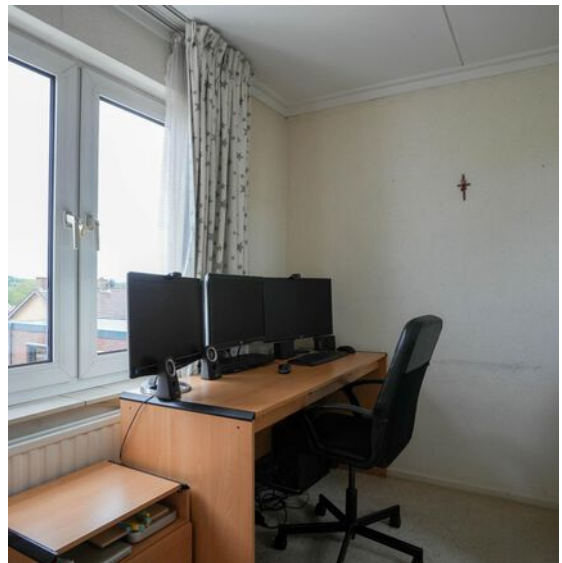
# Kenmerken

<b>Soort woning</b> eengezinswoning	<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b> -
<b>Type woning</b> 2-onder-1-kapwoning	<b>Externe bergruimte</b> 34 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b> 1964	<b>Verwarming</b> c.v.-ketel (eigendom)
<b>Aantal kamers</b> 6	<b>Isolatie</b> dakisolatie, dubbel glas
<b>...waarvan slaapkamers</b> 3	<b>Energie label</b> D
<b>Perceel</b> 269 m <sup>2</sup>	<b>Ligging</b> in woonwijk
<b>Woonoppervlakte</b> 106 m <sup>2</sup>	<b>Ligging tuin</b> oost
<b>Overig inpandige ruimte</b> 10 m <sup>2</sup>	

KENMERKEN



FOTOS





PHOTOS







FOTOS







FOTOS





## Straatbeeld



# Plattegronden



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

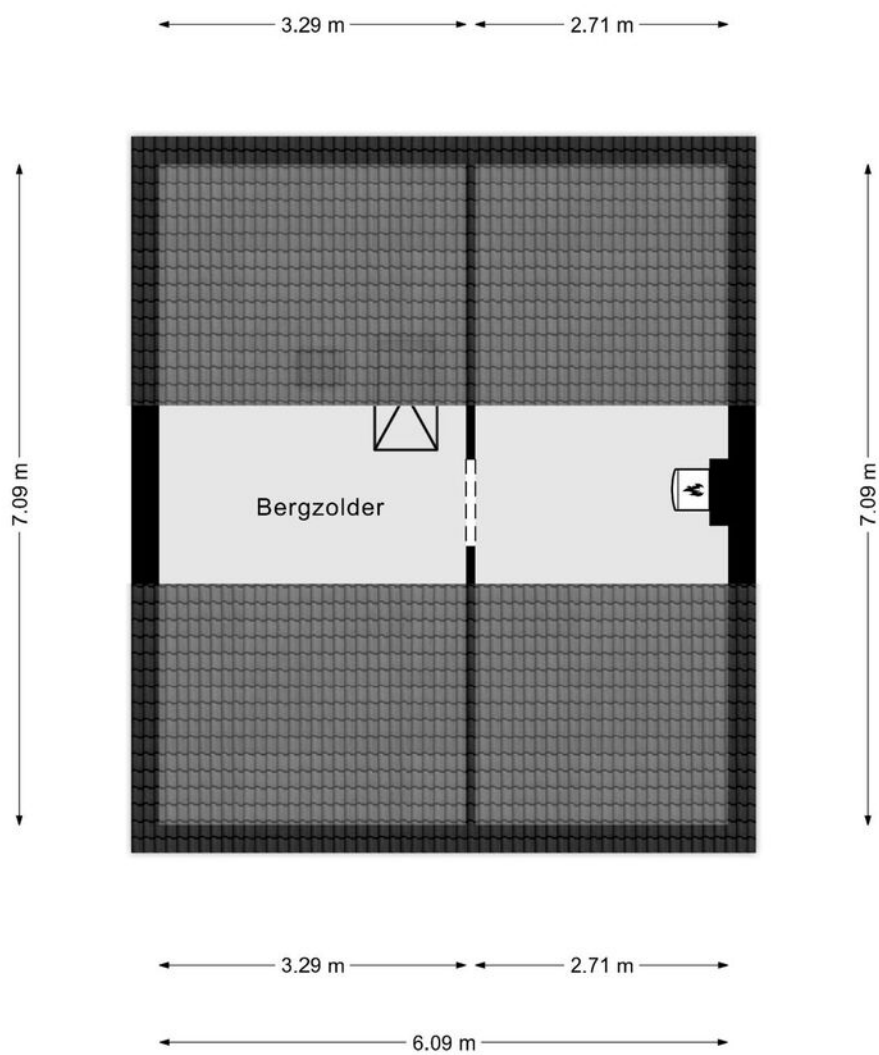




*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

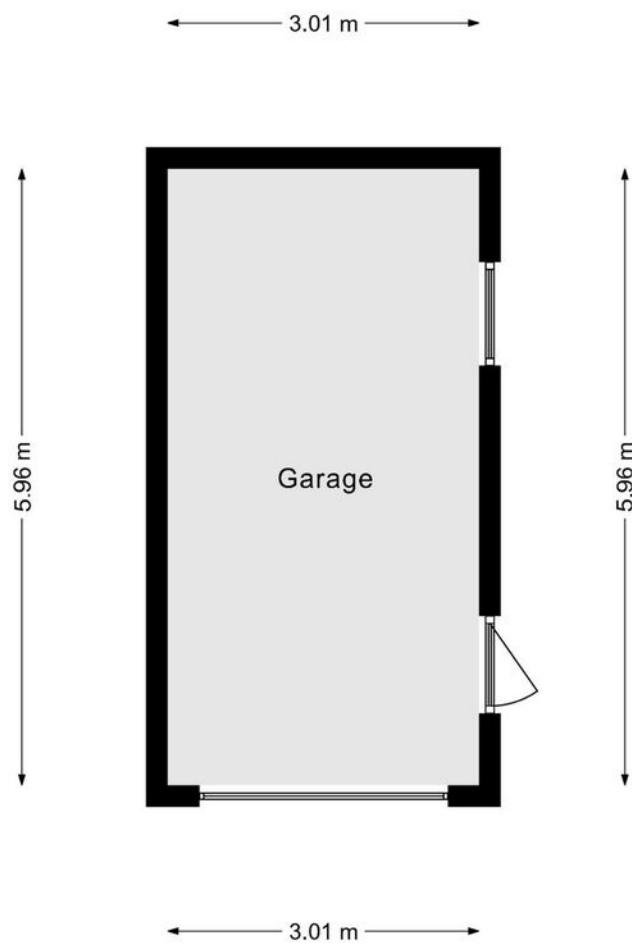






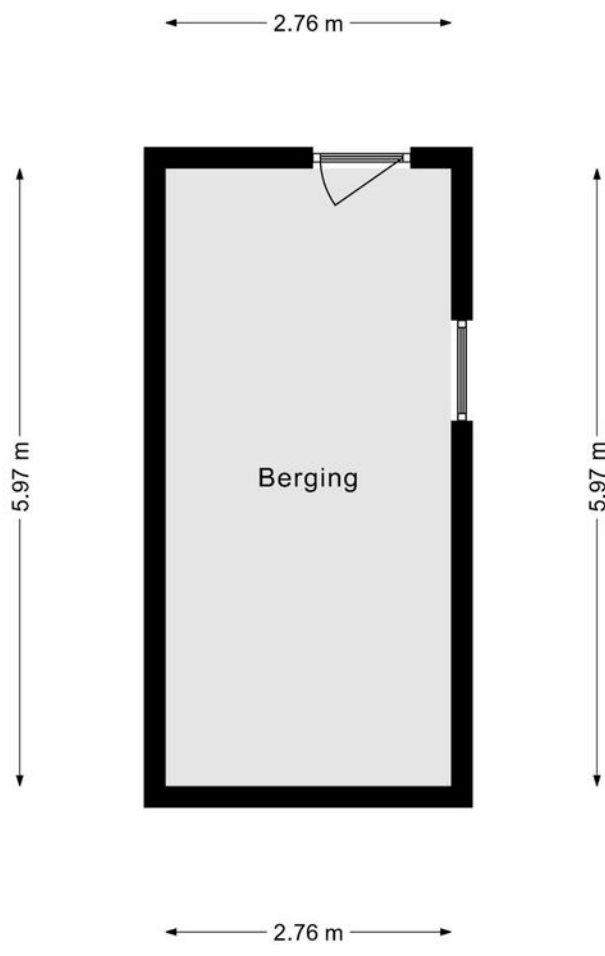
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





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





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





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

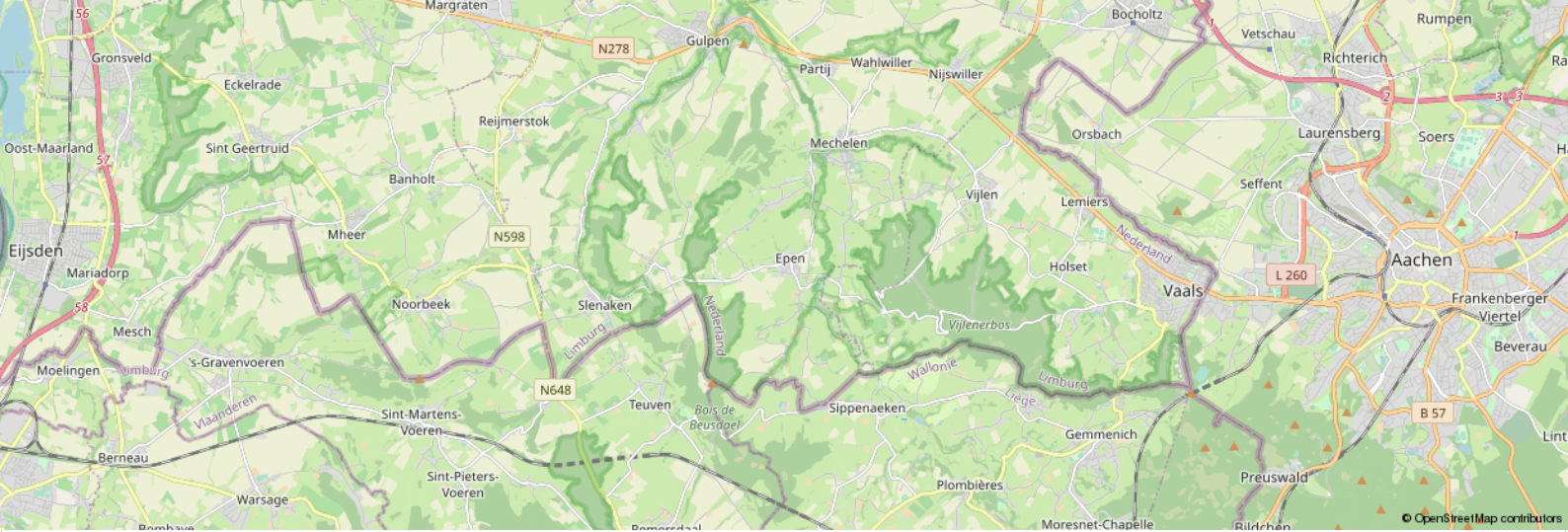
Uw referentie: 000



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 april 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wittem Sectie D Perceel 4362</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>	
---	--	---







### 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



**VBO**

Vereniging van  
makelaars en taxateurs

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