



TE KOOP



Terzieterweg 14
6285 NE Epen

€ 615.000,- 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

Terzieterweg 14, 6285 NE Epen

Daar waar Limburg op zijn mooist is, in het buurtschap Terziet, ligt dit plaatje van een vakwerkwoning met rondom gelegen tuin en idyllisch uitzicht over het fraaie landschap van Epen en omgeving.

En zeggen we Terziet, dan komen de meest mooie ingrediënten voor een unieke leefomgeving naar boven, de kabbelende Terzieterbeek, glooiende weilanden, authentieke vakwerkboerderijtjes en panoramische vergezichten.

De historie van dit Monumentale vakwerkhuis gaat terug naar 1765, sinds 2006 hebben de huidige eigenaren het pand met veel aandacht en zorg onderhouden waardoor het er tiptop bij staat.

De woning heeft een speelse indeling met direct achter de voordeur een heerlijke leefruimte die ideaal is als eet- of woonkamer met een gezellige kachel, daarnaast ligt de gesloten keuken een fijne ruimte voor de kookliefhebber om uren te kokkerellen.



Aan de achterzijde van de woning vinden we dan de zitkamer, een behaaglijke plek waar je naast de kachel lekker wegkruipt op de bank met een goed boek.

Ook vinden we op de begane grond een keurige badkamer, praktische bijkeuken en handige berging.

De verdieping heeft een grote overloopruijnte die ook prima dienst kan doen als study, de hoogte tot in de nok geeft een bijzondere sfeer.

Aan weerszijden vinden we twee slaapkamers en een kastenkamer.

En dan gaan we nog een trap omhoog alwaar we de laatste slaapkamer vinden, een knusse slaapplek maar ook ideaal als hobbyruimte.

Ben jij straks de nieuwe bewoner van dit unieke object?

We stappen naar buiten en gaan de tuin die rondom de woning is gelegen ontdekken.

Aan de achterzijde vinden we een gerieflijk overdekt terras dat gesitueerd is op het Zuiden, hier wil je nooit meer weg.

De tuin is piekfijn bijgehouden en heeft diverse plekjes waar je lekker kunt vertoeven, maar ook de kippen hebben hun eigen stek.

Heel praktisch is de oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's.

De liefhebber van landelijk wonen herkent bij dit Rijksmonument direct de optelsom van karakter, uitstekend onderhoud én de fantastische locatie.

Wonen in het Zuidelijkste puntje van Nederland, het voelt bijna als een voorrecht om in Terziet je eigen thuis te hebben.



Omschrijving

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

Bouwjaar 1765

Rijksmonument ingeschreven in het register onder Monumentnummer 39275

Bestemming: Wonen-Cultuur en ontspanning

De locatie Terziet is aangewezen tot beschermd dorpsgezicht

Hardhouten kozijnen voorzien van dubbele HR++ beglazing

HR combi CV ketel (Nefit, bouwjaar 2015, eigendom), verwarming deels middels radiatoren en deels vloerverwarming

De gevels en kozijnen van het hoofdhuis zijn in 2022/2023 geschilderd

De keuken is vernieuwd in 2018

De badkamer en het toilet zijn vernieuwd in 2015

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Gewelfde kelder

Begane grond

Entree

Eet/woonkamer voorzien van authentieke plavuizenvloer met vloerverwarming en een gezellige houtkachel voor de sfeer. Open trap naar de verdieping en luik naar de kelder

Gesloten luxe keuken voorzien van landelijke aanbouwinstallatie met Falcon inductie fornuis met ovens, afzuigkap, vaatwasser en hardstenen werkblad, authentieke plavuizenvloer met vloerverwarming

Woonkamer voorzien van plankenvloer en houtkachel, toegang naar het overdekte terras middels dubbele deuren.

Moderne badkamer met inloopdouche en dubbel wastafelmeubel

Toilet voorzien van hangend closet

Bijkeuken met witgoedaansluiting en loopdeur naar de tuin

Inpandige berging met CV installatie en meterkast

Eerste verdieping

Overloopruimte met plankenvloer en trapopgang, open gewerkt tot in de nok met de vakwerkspanten in het zicht

Slaapkamer I met plankenvloer

Slaapkamer II met plankenvloer

Kastenkamer III met plankenvloer, deze kamer is ook te gebruiken als slaap/logeerkamer

Tweede verdieping

Open slaapkamer met vide voorzien van plankenvloer

Open zolderberging

Gesloten zolderberging



Kenmerken

Soort woning	woonboerderij
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1765
Aantal kamers	9
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	465 m ²
Woonoppervlakte	161 m ²
Overige in pandige ruimte	27 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	7 m ²
Verwarming	CV ketel 2015 Nefit eigendom en gedeeltelijk vloerverwarming
Isolatie	dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Ligging tuin	rondom



Fijne
leefruimte





FOTOS





FOTOS





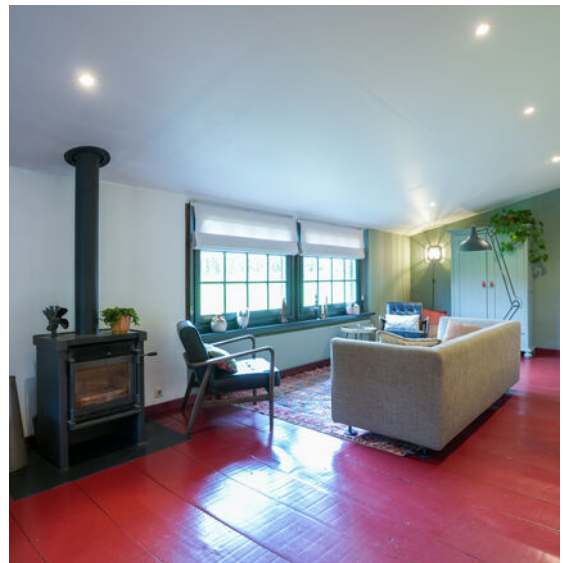
FOTOS



Luxe keuken
voor de
kooklief-
hebber om
uren te
kokerellen



PHOTOS





PHOTOS





FOTOS







PHOTOS



**Wat een
bijzondere
sfeer!**





FOTOS





PHOTOS





Heerlijk vertoeven!



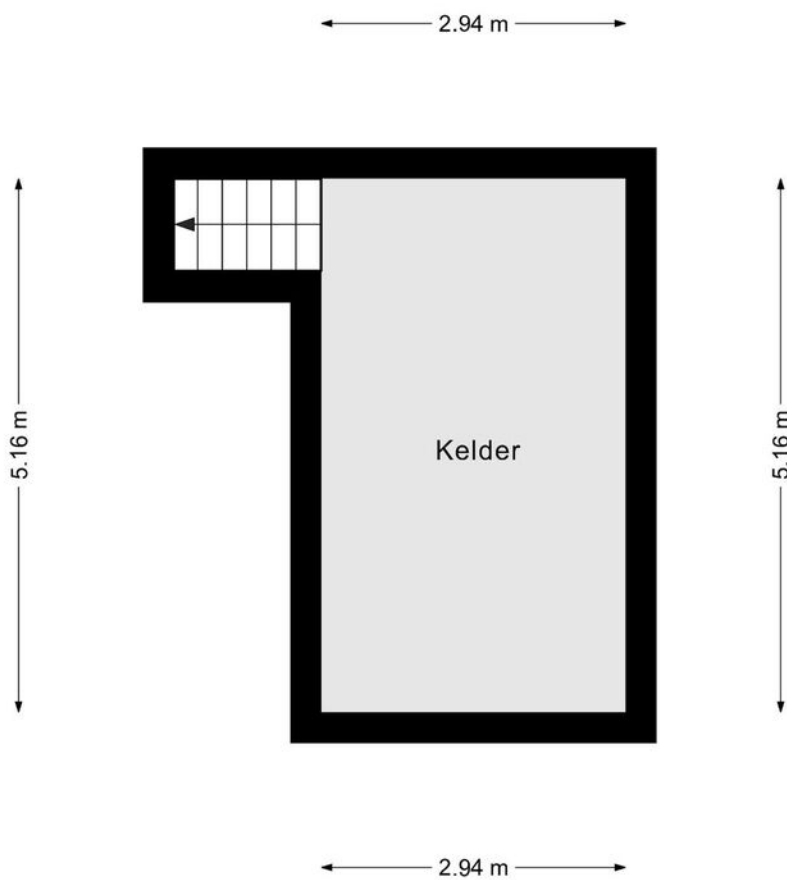




FOTOS



Plattegronden



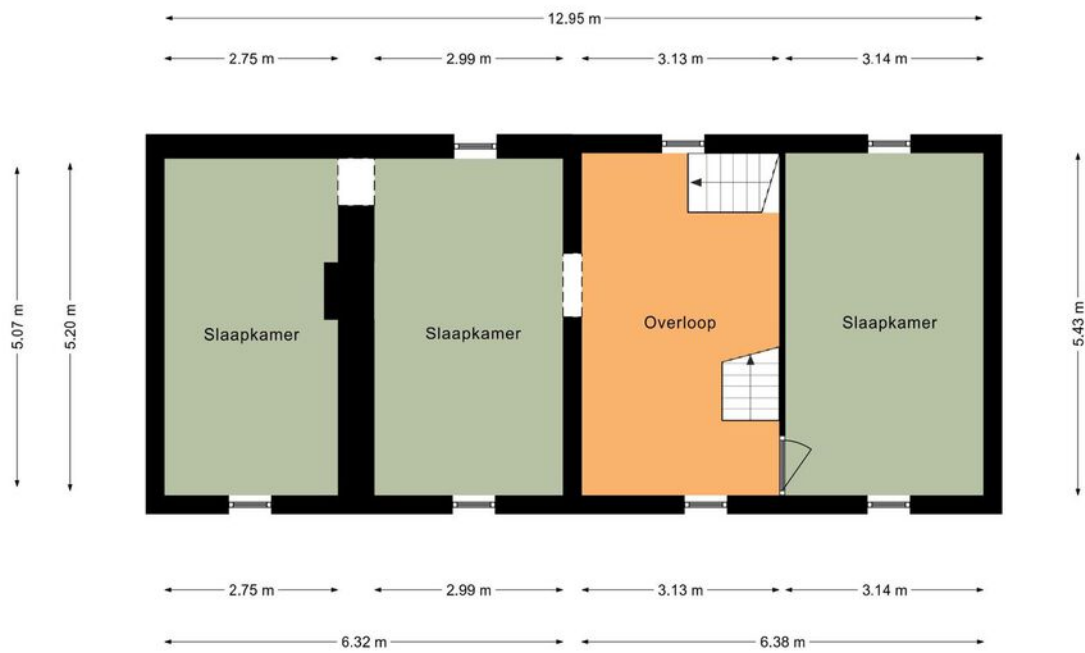
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





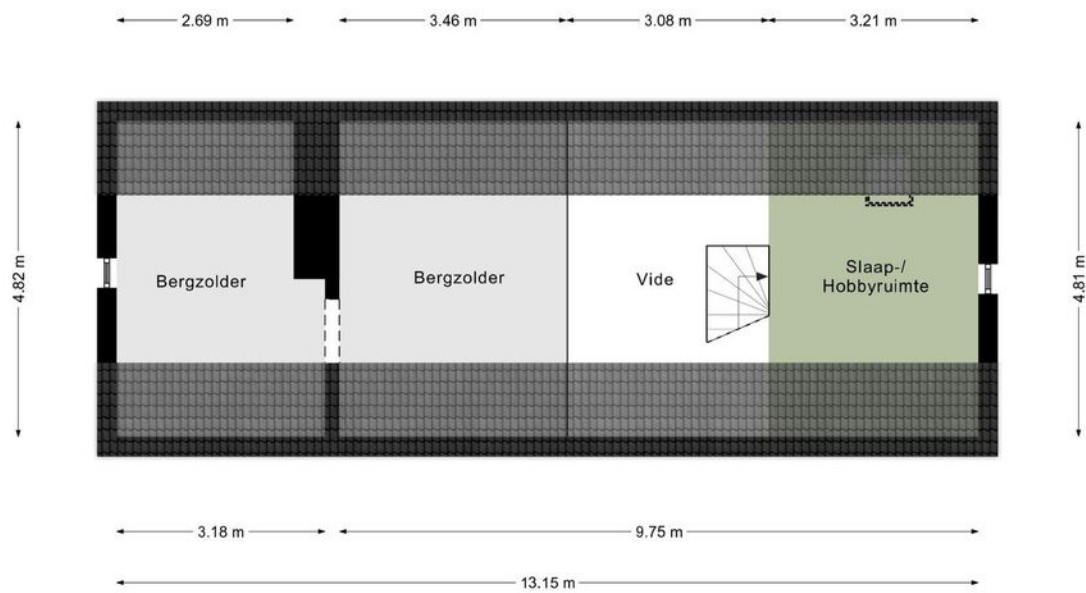
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





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

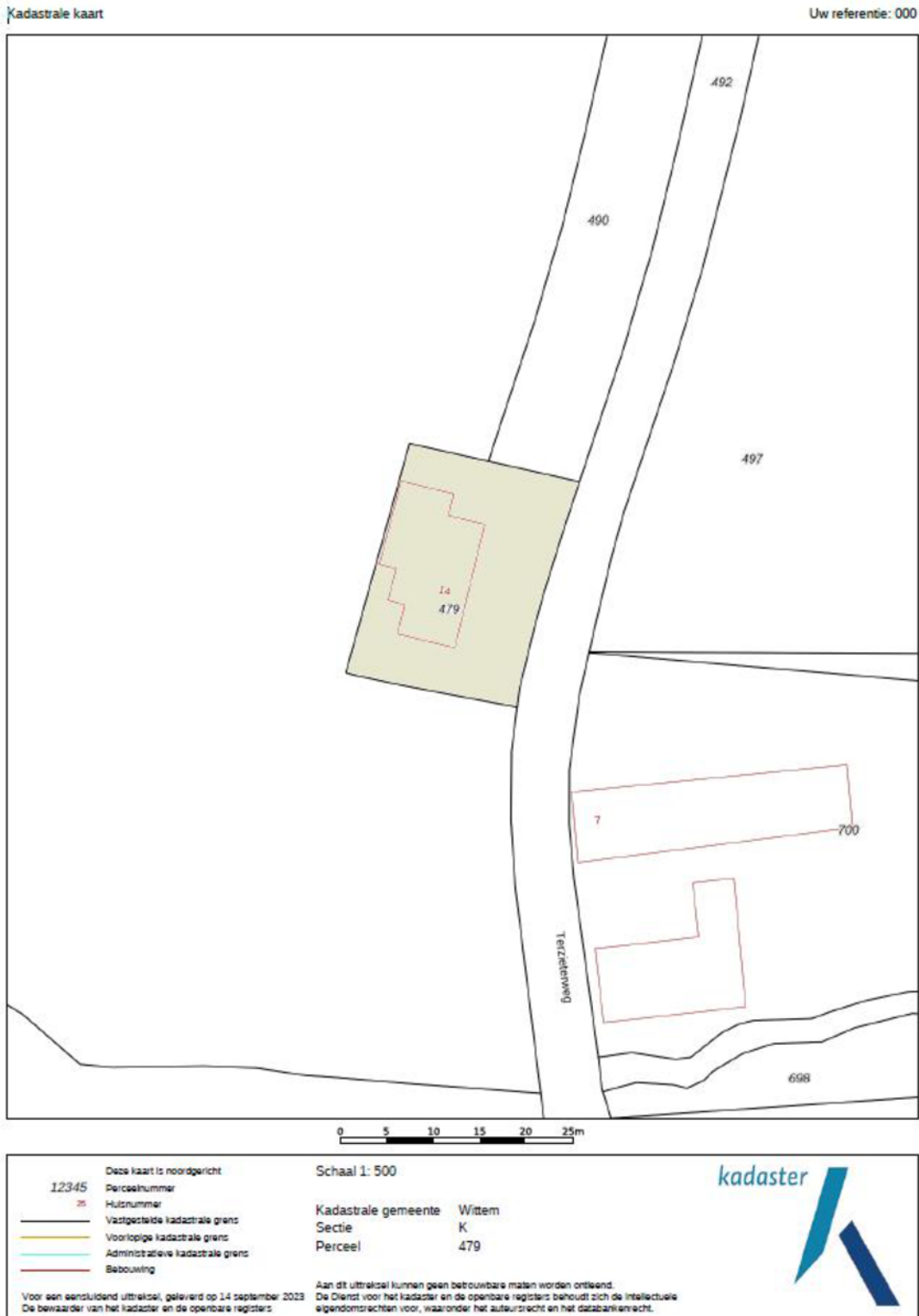




*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

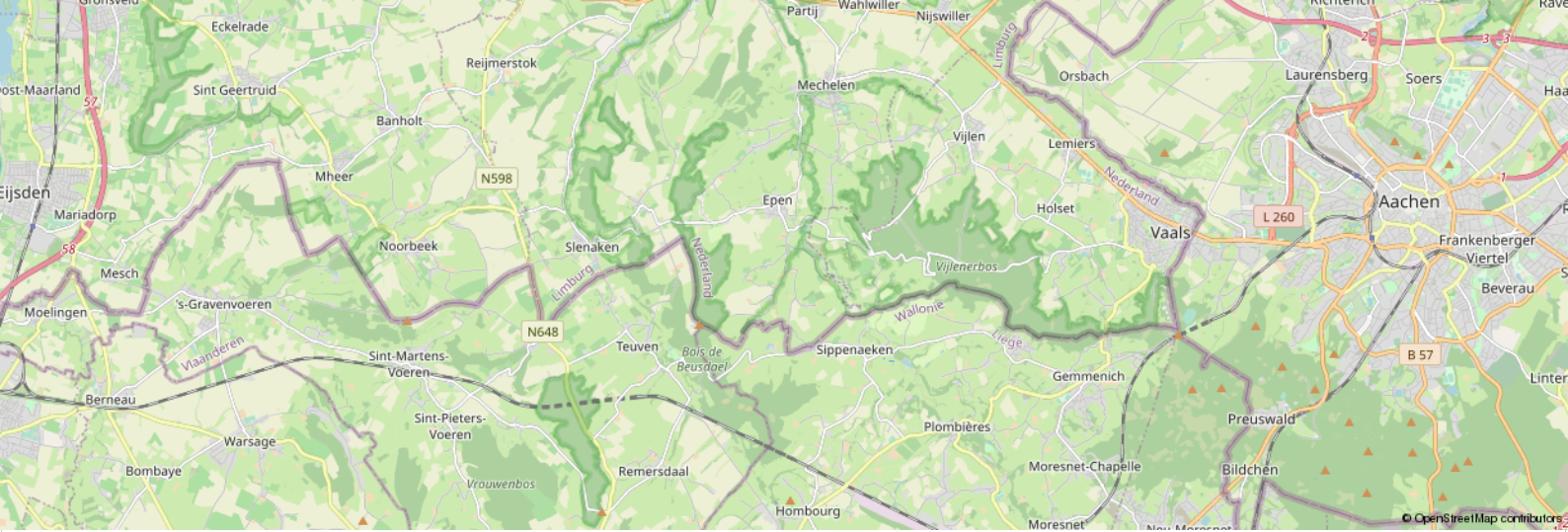


Kadastrale kaart



KADASTRALE KAART





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.

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.

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.

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

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl