



TE KOOP



Wilhelminastraat 33

6285 AT Epen

€ 365.000,- k.k.



**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar - taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**Jolanda
Peters**
Assistent makelaar

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

Wilhelminastraat 33, 6285 AT Epen

Een verrassende plek, heel rustig en verscholen van de straat, een sfeervol halfvrijstaand woonhuis in goede conditie, een diepe tuin met leuk uitzicht én een dubbele garage.

Al deze elementen maken deze woning tot een aantrekkelijk aanbod.

Omstreeks 1910 werd dit karakteristiek aangeduide woonhuis gebouwd, sinds 1990 zijn er diverse renovaties uitgevoerd.

Ook werden er in de afgelopen jaren nog diverse onderhoudszaken en verbeteringen gerealiseerd. Daardoor staat er nu een instapklaar, halfvrijstaand woonhuis klaar voor nieuwe bewoners.

De woning is ruimer dan je zou denken. Op de begane grond vinden we een sfeervolle woonkamer, een moderne leefkeuken, een slaap/hobbykamer en een bijkeuken. Vervolgens lopen we de trap naar boven, daar vinden we drie slaapkamers en een gloednieuwe badkamer.



De zolder biedt veel bergruimte voor al je praktische zaken.

Als we naar buiten stappen zien we eerst een privacyvolle tuin met terras en groen gazon, extra leuk is het uitzicht richting het Vijlenerbos.

Ook is er een lange oprit met veel parkeergelegenheid op eigen terrein. Extra pluspunt is de dubbele garage aan de onderzijde van het perceel, ideaal voor de hobbyist of om gewoon lekker veel opslagruimte te hebben.

De ligging aan een zogenaamde vaart zorgt er voor dat je lekker rustig kunt wonen, weg van de straat maar toch in het centrum van het dorp.

Wat ons betreft een heel charmant aanbod. Kom met eigen ogen dit leuke woonobject beleven tijdens 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.



**Sfeervolle
woonkamer**





Bijzonderheden

Het originele bouwjaar is circa 1910, vervolgens is het pand in circa 1925 uitgebreid. In 2003/2004 is het pand nogmaals aangebouwd.

Kunststoffen kozijnen voorzien van dubbele HR beglazing, de voordeur en schuifpui zijn in hardhout.

Het hoofddak is vernieuwd inclusief geïsoleerde dakplaten in 2014, het dak van de aanbouw werd in 2003 eveneens voorzien van geïsoleerde dakplaten.

Het platte dak van de garages is vernieuwd in 2007.

De badkamer is in 2022 volledig vernieuwd.

De keuken is in 2014 vernieuwd.

De buitengevels zijn in 2020 bijgewerkt en volledig geschilderd.

Er zijn vijf zonnepanelen (320WP per stuk) geplaatst in 2020, de huidige omvormer heeft capaciteit om nog 10 zonnepanelen bij te plaatsen.

De meterkast is in 2018 vernieuwd





Bijzonderheden

De garages zijn in 2019 gerenoveerd

In 2020 is het houten hek en de houten poort, de schutting en het houthok vernieuwd

In 2021 is er een houten schuifdeur in de woonkamer geplaatst

Het binnenschilderwerk is in 2021 uitgevoerd

HR combi CV installatie, bouwjaar 2013, huur. De huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper.

Aan de noordzijde van het perceel is een strook grond in gebruik welke in eigendom is van gemeente Gulpen-Wittem

Het object heeft de bestemming Centrum-2 met aanduiding Karakteristiek

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met siergrindvloer, trapopgang en meterkast

Slaap/hobbykamer voorzien van tegelvloer

Berging/bijkeuken voorzien van tegelvloer, witgoedaansluitingen en gootsteen

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Tussenhal met siergrindvloer

Gesloten keuken voorzien van siergrindvloer en moderne aanbouwinstallatie met aan apparatuur: 5 pits gaskookplaat, afzuigkap, combi oven, koelkast en vaatwasser

Woonkamer in twee niveaus voorzien van siergrindvloer, houtkachel en schuifpui naar de tuin

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een lamelparketvloer

Badkamer (2022) met inloopdouche, wastafelmeubel en hangend closet

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder met CV installatie, omvormer zonnepanelen en mechanische ventilatiebox

Extern

Tuin voorzien van terras en gazon

Lange oprit

Dubbele garage

Houthok





FOTOS





FOTOS





FOTOS



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	hoekwoning
Bouwjaar	1910
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	478 m ²
Woonoppervlakte	144 m ²
Overige in pandige ruimte	8 m ²
Externe bergruimte	56 m ²
Verwarming	CV - Ketel (Huur) De huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper Remeha Calenta 40C (bouwjaar 2013)
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Energie label	E
Ligging	in centrum, vrij uitzicht
Ligging tuin	oost







FOTOS





FOTOS





FOTOS



**Lange oprit
met dubbele
garage**





FOTOS





FOTOS





FOTOS

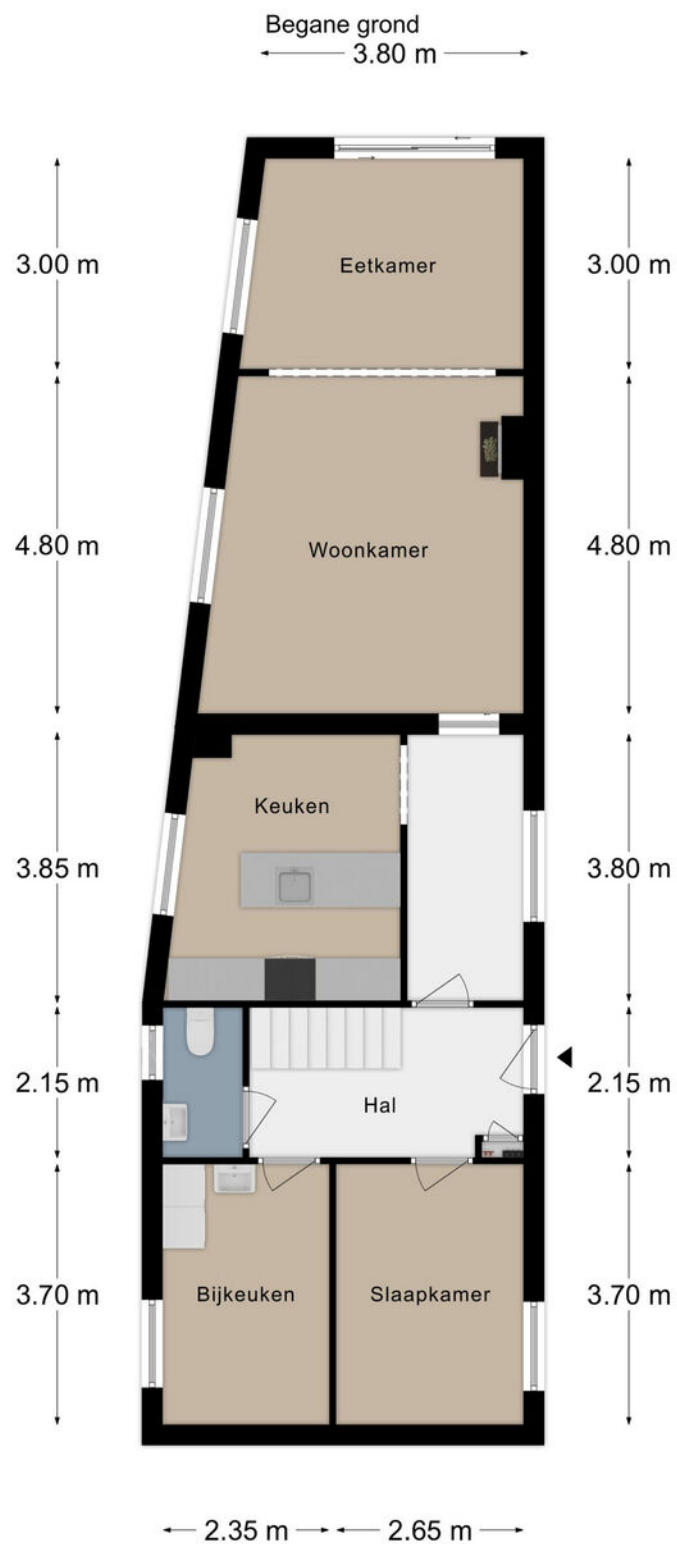




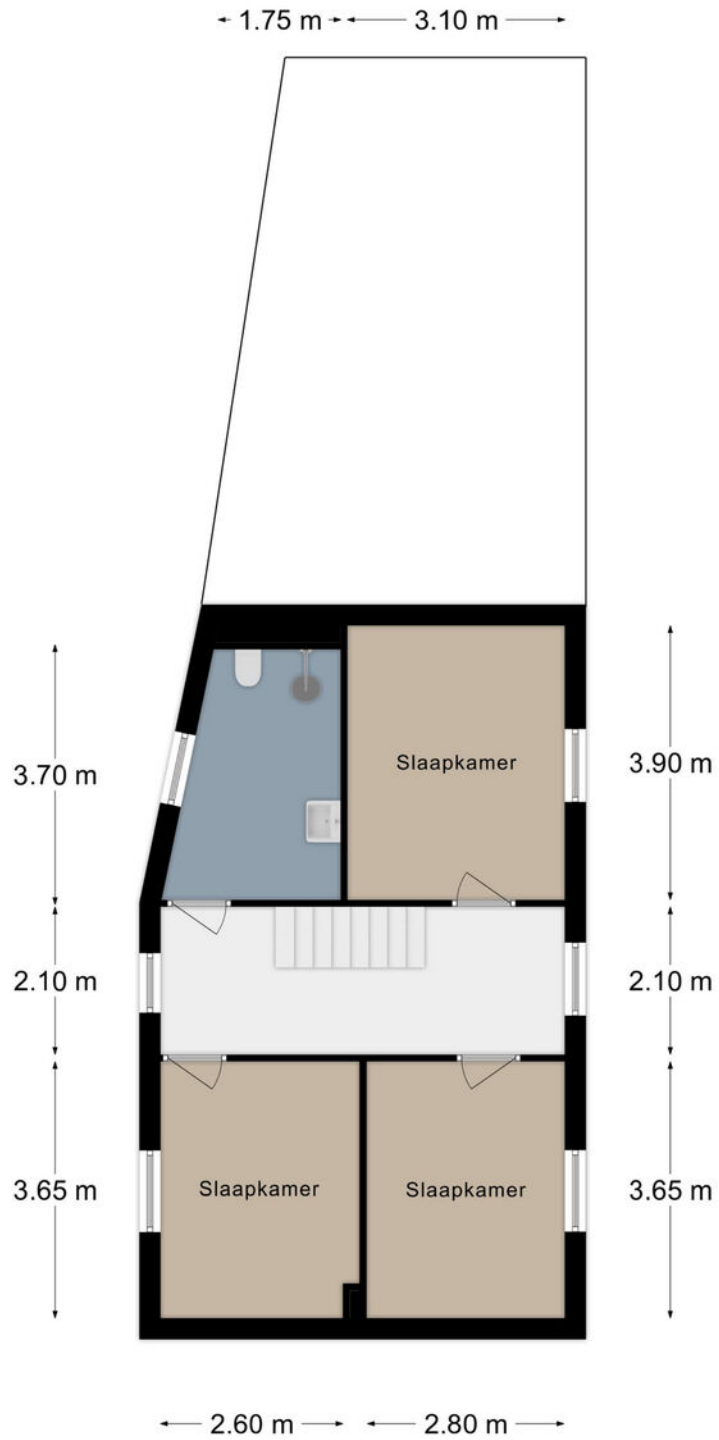
FOTOS

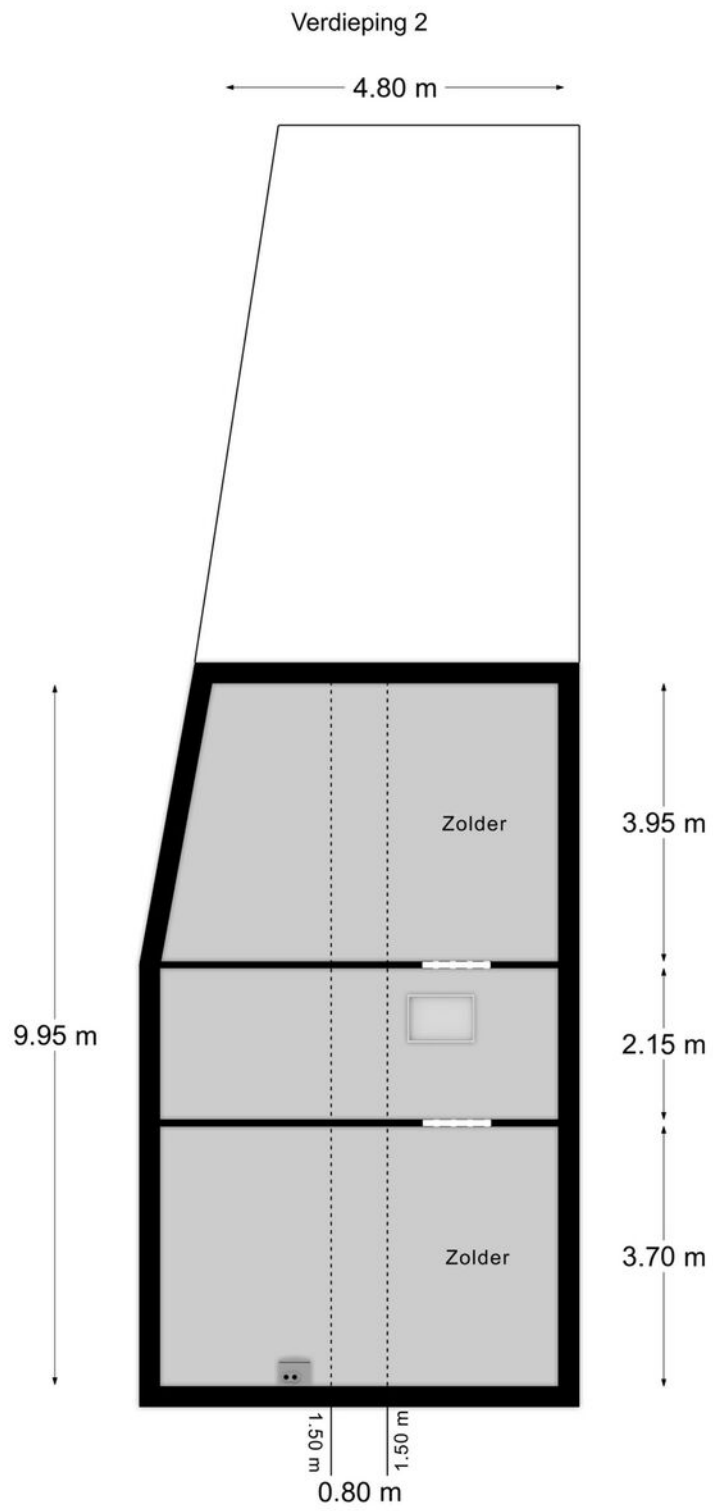


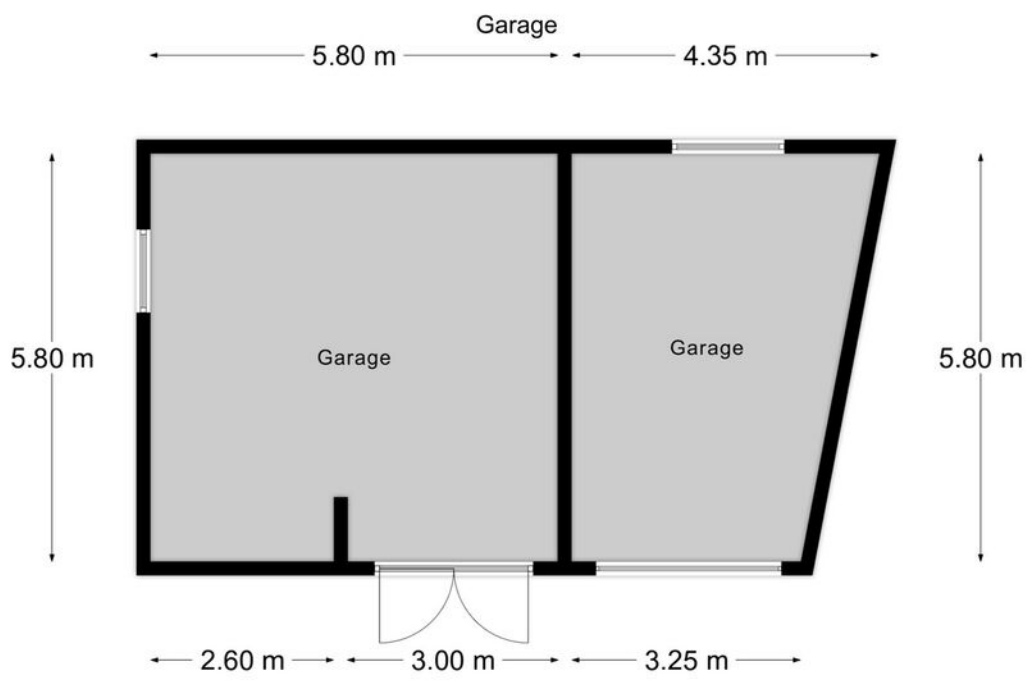
Plattegronden



Verdieping 1








Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 000



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geliefd op 20 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wittem</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4305</p> <p><small>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 databankrecht.</small></p>	
---	---	---

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