



Boeienstraat 1 Epen  
€ 1.150.000,- k.k.





### **De Boeihof: fraai gerestaureerde vakwerkboerderij in Epen**

Gelegen midden in de kern van Epen, het meest zuidelijke dorp van Nederland en centraal in het vijfsterrenlandschap, presenteren wij u vakwerkboerderij de Boeihof. Het charmante dorp Epen ligt in een heuvelachtige omgeving en geeft u het gevoel dat u in het buitenland bent. In feite is dat ook een beetje zo, want De Boeihof bevindt zich op nog geen drie kilometer afstand van de Belgische grens. Door deze unieke ligging biedt het u mogelijkheden om volop te wandelen, fietsen, te mountainbiken en gastronomisch te genieten van het Limburgse bourgondische leven. Toch zijn ook steden als Maastricht en Aken snel bereikt, en in feite is het vanuit Europa gezien een hele centrale ligging.



Het achttiende- en negentiende eeuwse vakwerkcomplex bestaat uit een royaal bemeten woonhuis en separaat gastenverblijf, gegroepeerd rondom een centraal gelegen terras. Aansluitend vinden we een sfeervolle tuin met groen gazon, weelderig beplante borders én een zitkuil met prachtig uitzicht over de glooiende heuvels. Vanaf de buitenzijde herkennen we de historie van dit bijzondere vakwerkhuis. Het woonhuis met de smallere achterbouw is bedekt met een zadeldak, de voorgevel is in

baksteen met een uitbouw onder een doorgetrokken dakschild. Het rechter gedeelte van de woning betrof het voormalige stallendeel en dit heeft eveneens een zadeldak dat aan de kant van de binnenplaats oversteekt. De zuidelijke muur is met carboon-zandsteen en deels met bakstenen opgetrokken. We zien de breukstenen plint met daarboven het vakwerk in het zicht. Aan de straatzijde is het object ommuurd en voorzien van een houten poort, waardoor uw privacy gewaarborgd is.



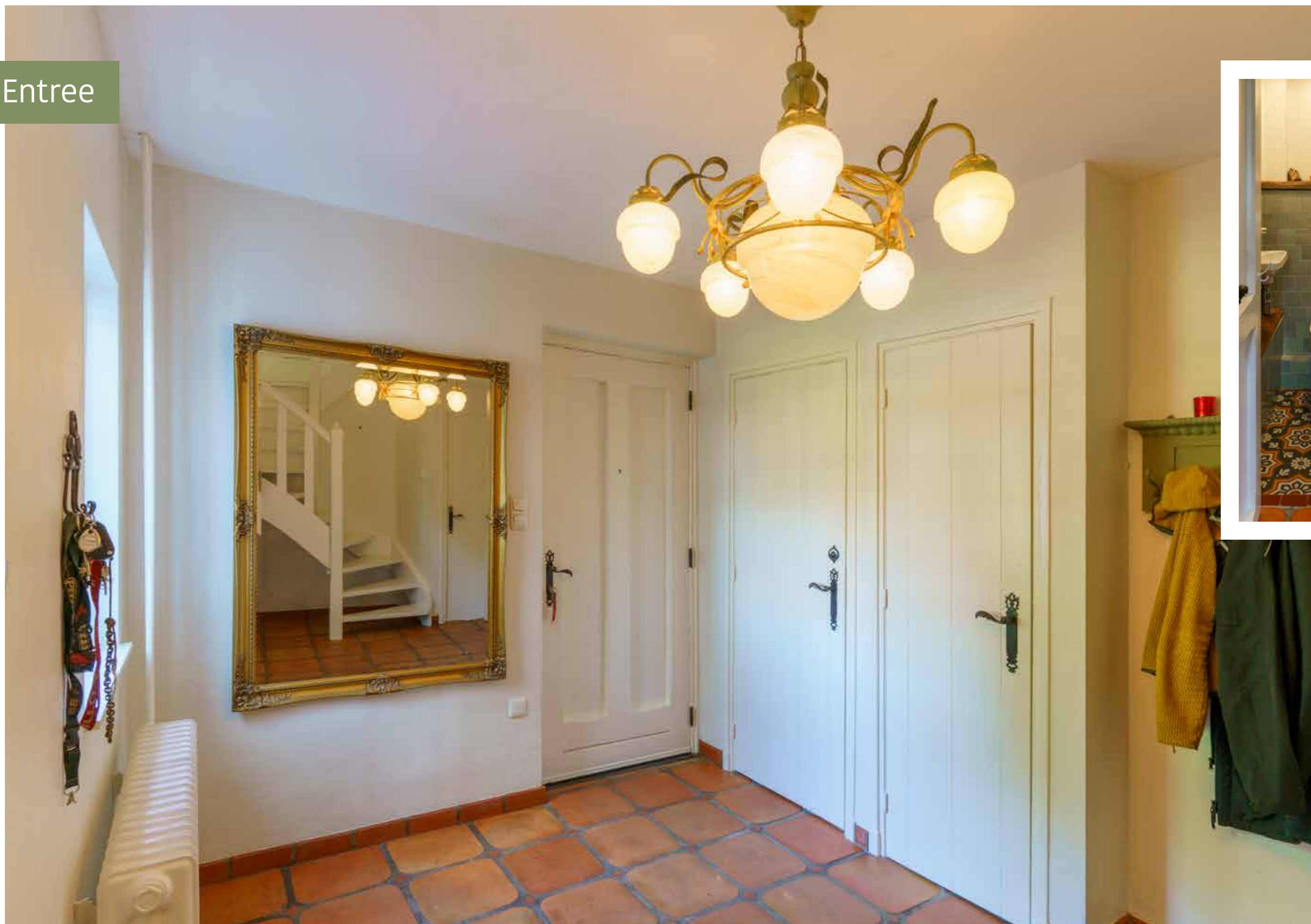
We wandelen via de houten poort het centrale terras op en naderen de entree van de woning, ondertussen bewonderen we de karakteristieke uitstraling van de vakwerkgevels. Het is een formidabele plek om lange avonden door te brengen met al je familie en vrienden.

# Entree

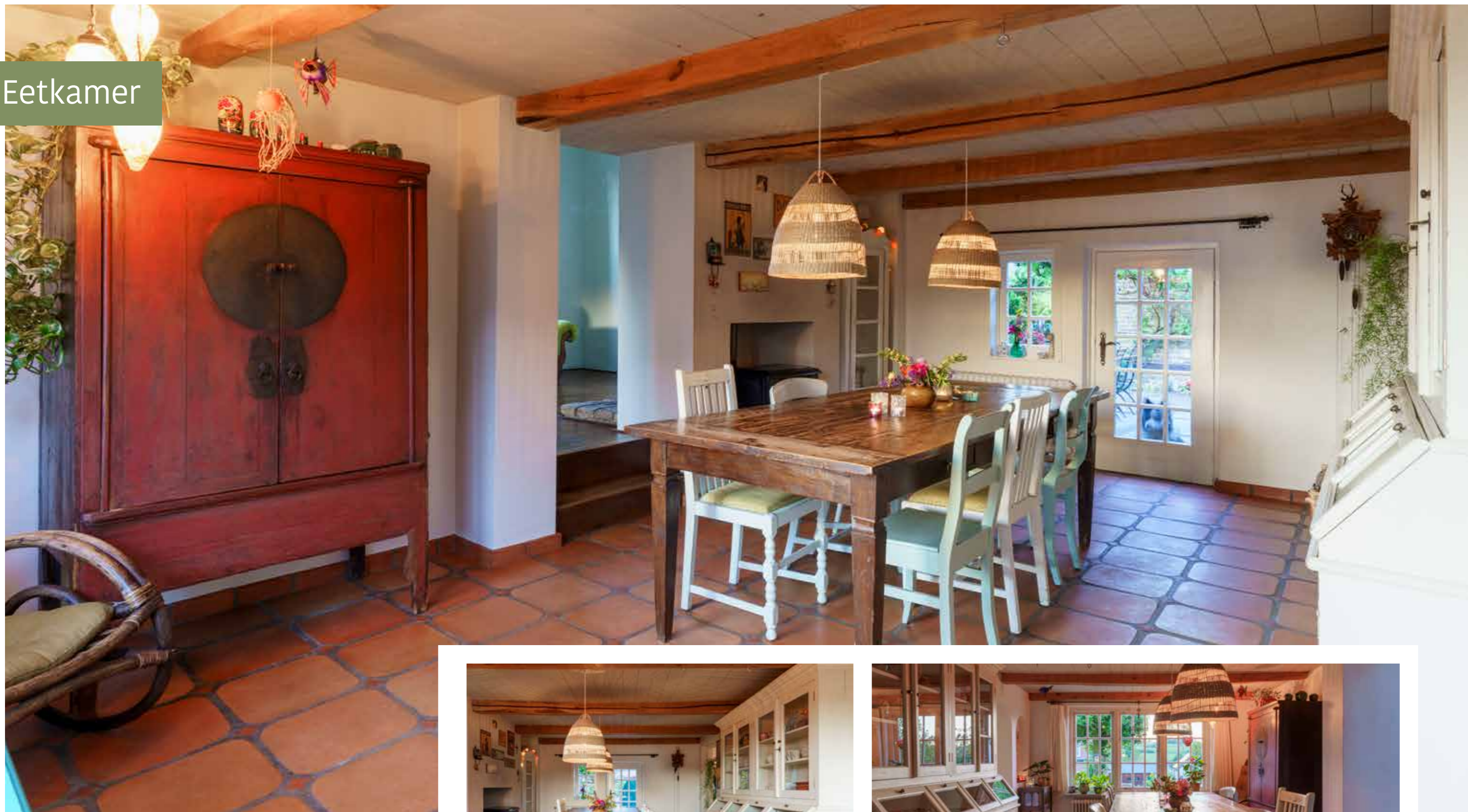


Dan stappen we de woning binnen, de ontvangsthal is licht en ruim van afmeting.

Entree



## Eetkamer



Centraal in de woning ligt de eetkamer met schouw voorzien van een fijne kachel. Er is plek genoeg voor een lange eettafel, wat ons betreft dan ook de plek waar u de meeste uren met uw dierbaren zult doorbrengen. Het grote raam aan de westzijde geeft in de verte al zicht op het Heuvellandschap.



Eetkamer





# Keuken



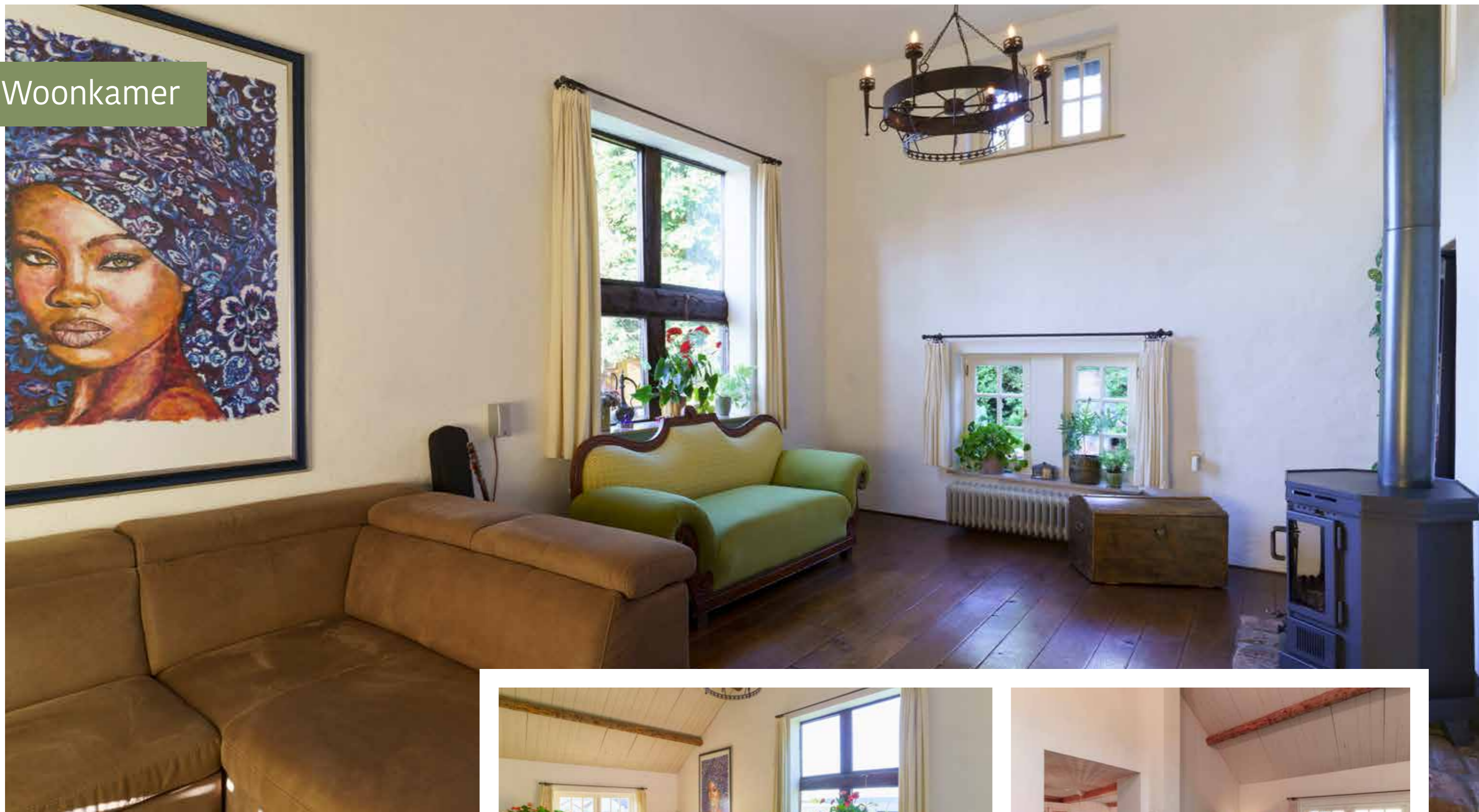
De eetkamer vloeit over in de ruime keuken die verdeeld is in verschillende hoekjes met voorraadvast, lange hardstenen werkbladen, een groot fornuis en twee wasbakken. De berging en directe toegang naar de kelder zorgen voor de nodige praktische bruikbaarheid. Ook vinden we er een zij entree, dat is vast de plek waar u straks met dagelijkse boodschappen naar binnen wandelt.

# Keuken



De gehele vloer van de keuken, eetkamer en gang bestaat uit zeer mooie ongeglazuurde plavuizen en zijn afkomstig uit het Belgische Waulsort. De samenstelling uit leem-en leigrond bezorgt de vloer zijn 'gebreken' en onregelmatigheden. Het drogen en bakken met kolen maakt er rustieke plavuizen van. Deze manier van bakken geeft klei de kenmerkende natuurlijke kleurschakeringen.

## Woonkamer



Aan de andere zijde van de eetkamer treffen we de woonkamer aan, het betreft een riante living met een fraaie houten kasteelvloer en ook hier natuurlijk wederom een houtkachel voor een behaaglijke sfeer. De enorme hoogte van het plafond geeft de kamer een extra ruimtelijke beleving. Het opengewerkte vakwerkspant brengt de authentieke sfeer naar binnen, maar zorgt ook voor nog meer lichtinval.



# Woonkamer



Gang met kasten



## Kantoor



Via de hal betreden we vervolgens de slaapvleugel, het is natuurlijk een mooie bijkomstigheid dat u helemaal gelijkvloers kunt wonen en slapen. In de tussenruimte vinden we een vaste kastenwand met veel ruimte voor uw garderobe. De slaapkamer heeft een goed formaat en beschikt over ramen aan twee zijden, de ruimte leent zich ook prima als kantoor (nu als zodanig in gebruik).

# Badkamer



De naastgelegen privé badkamer beschikt over een ligbad, douche, dubbel wastafel en hangend toilet.



# Atelier



We gaan een verdieping hoger, ook hier vinden we weer een speelse indeling met veel ruimte voor het hele gezin. Aan de rechterzijde vinden we de eerste slaapkamer met een tweepersoons bedstee en dakramen voor extra lichtinval.



# Atelier

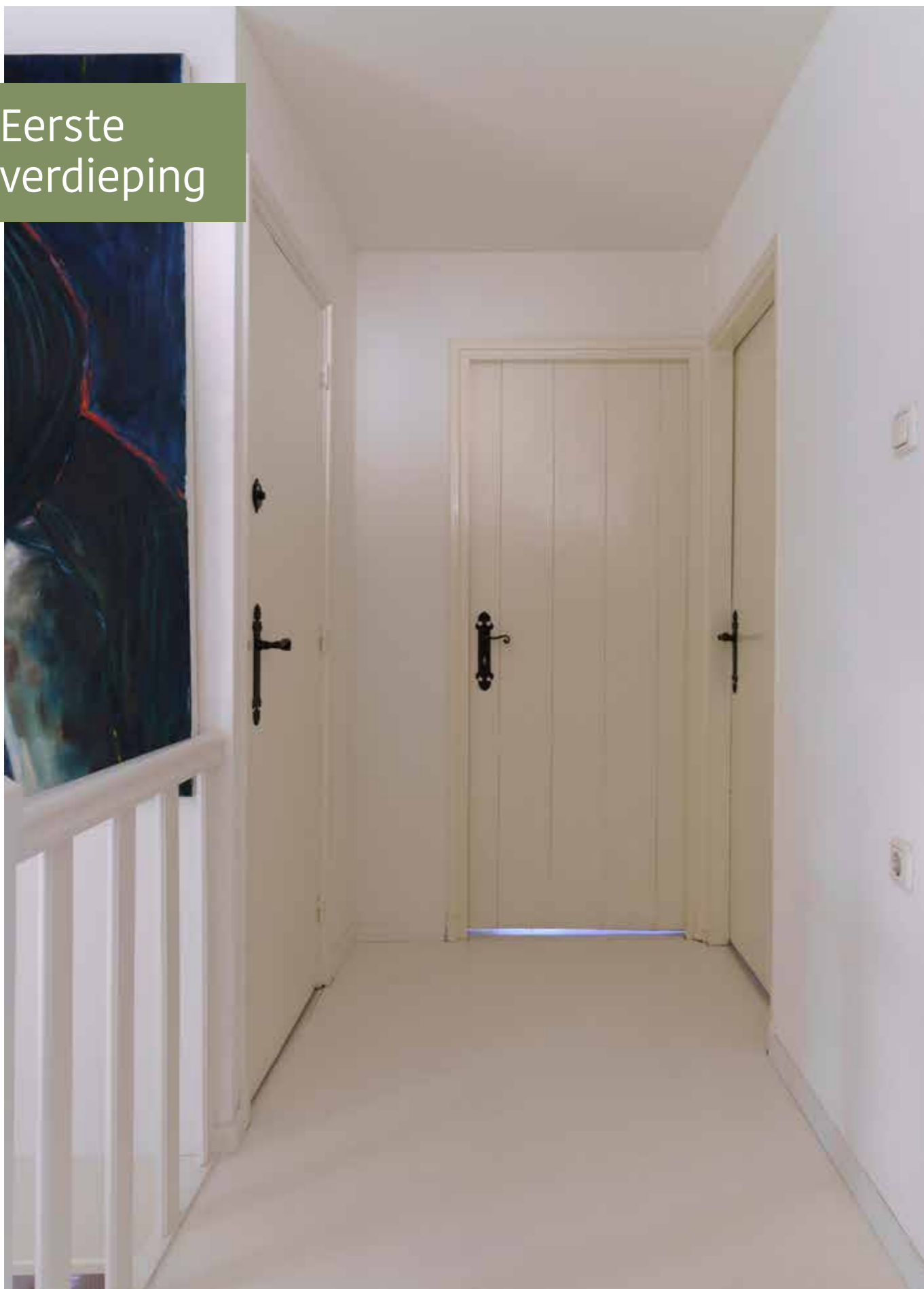


Deze slaapkamer leent zicht niet alleen als slaapplek, maar het is ook een ideale werkruimte of atelier. De lichtinval maakt het tot een aantrekkelijke plek om aan de slag te zijn met uw bezigheden.

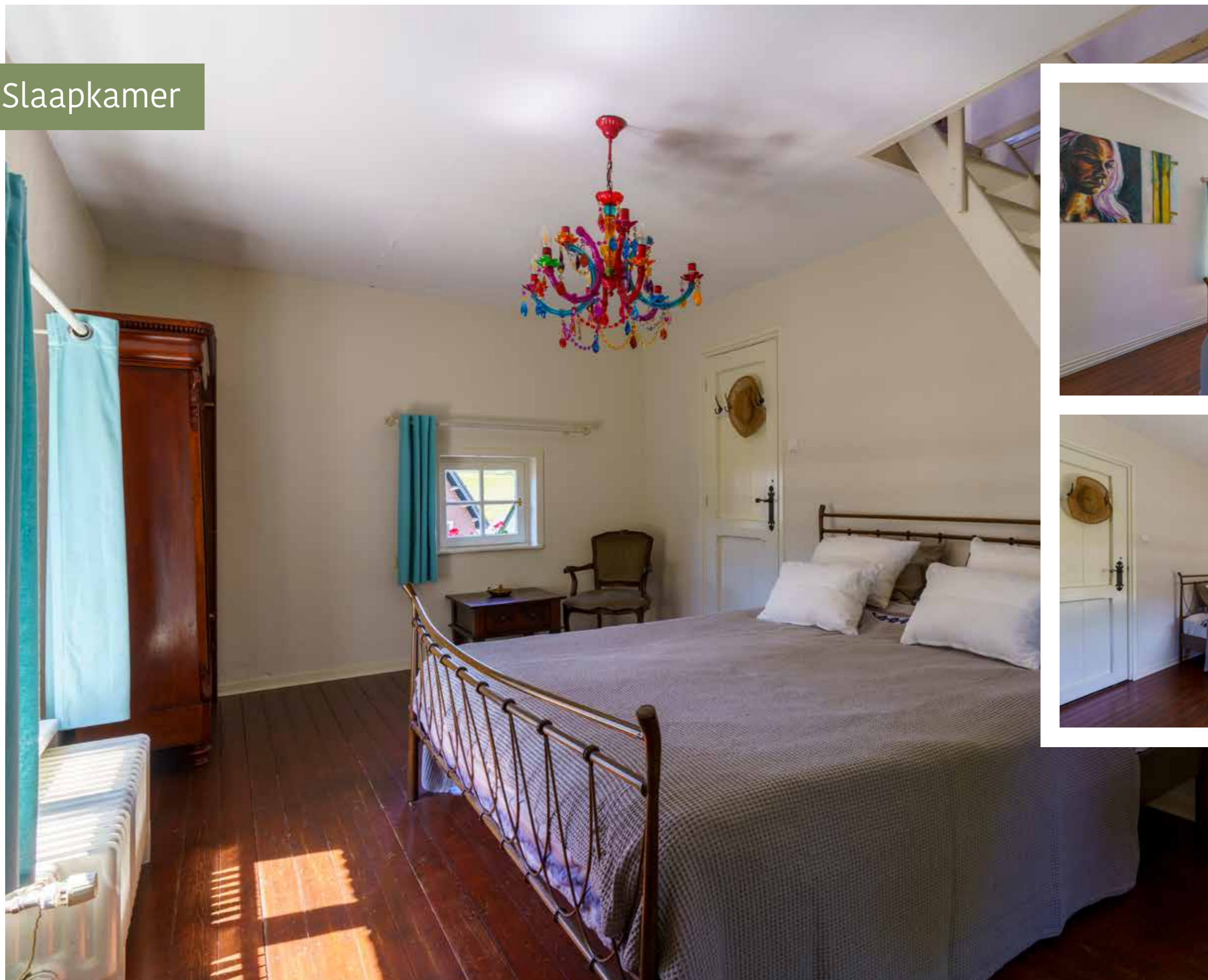
Eerste  
verdieping



Eerste  
verdieping

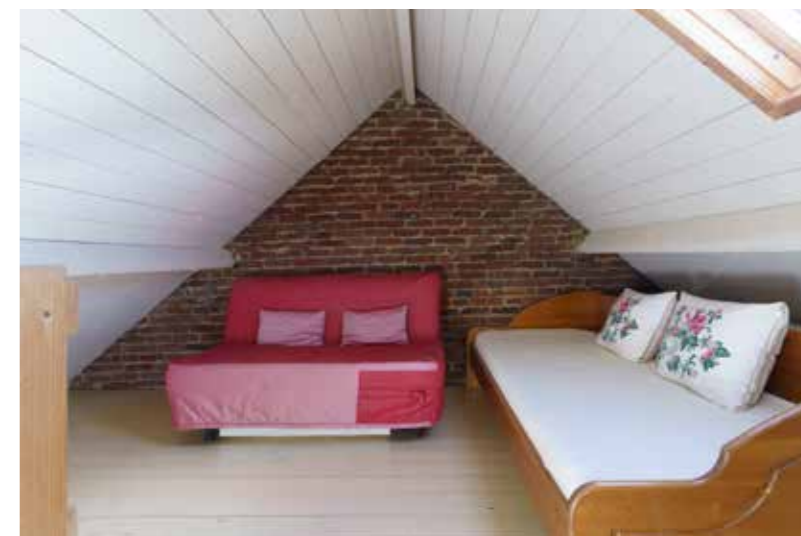


## Slaapkamer



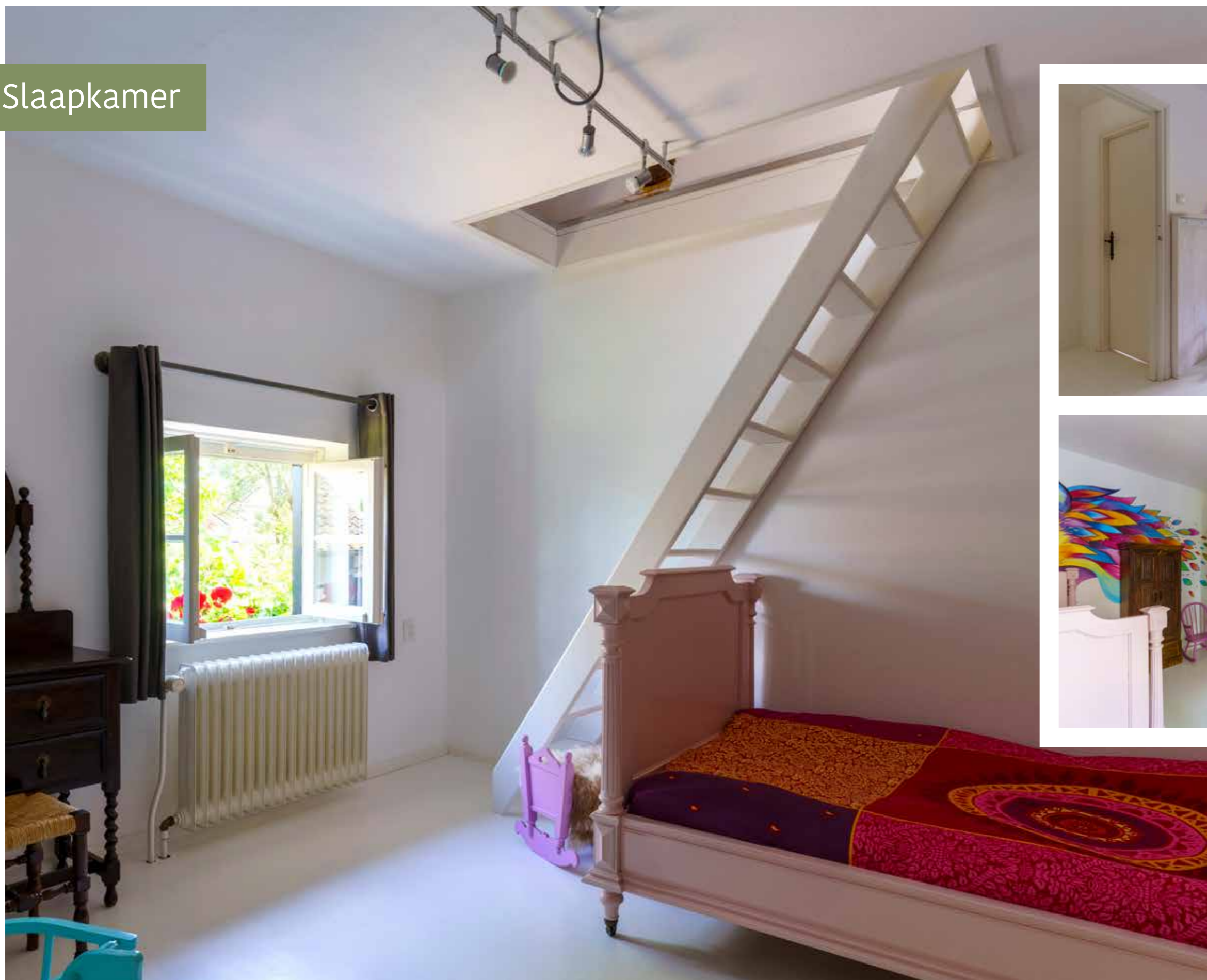
Via de overloop komen we bij de twee andere slaapkamers, die ieder een zelfstandig bereikbare zolderruimte hebben. Een fantastische ruimte voor de kinderen voor hun eigen speel- of chillplek of als extra logeerplek.

## Slaapkamer zolder



Een fantastische ruimte voor de kinderen voor hun eigen speel- of chillplek of als extra logeerplek.

## Slaapkamer



Ook via de overloop komen we bij de tweede slaapkamer, die eveneens een zelfstandig bereikbare zolderruimte heeft.

Slaapkamer  
zolder



Ook hier weer een zelfstandig bereikbare zolderruimte.

Kleine kamer  
met zolder



Dan is er nog een vierde kamer, ideaal als study met eveneens weer een zelfstandig bereikbare zolderruimte voor nog meer slaapgelegenheid. De compacte badkamer met douche, kleine wastafel en toilet ligt centraal op de verdieping. Tot slot vinden we er ook nog een handige bergzolder.

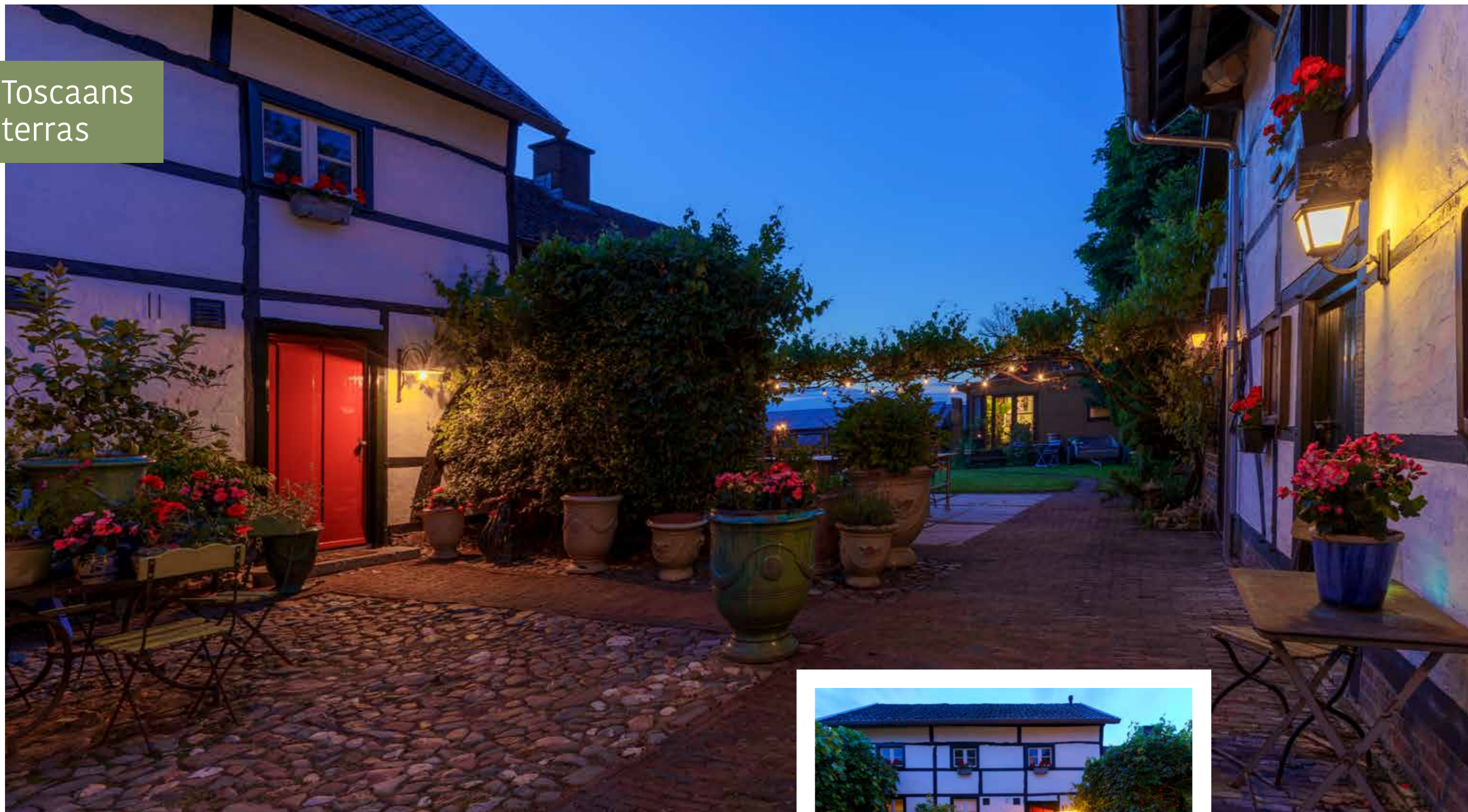


## Toscaans terras



Bij wonen op de Boeihof is het leven buiten in de tuin net zo belangrijk. Centraal op de binnenplaats vinden we het grote terras dat gesitueerd is tussen de privéwoning en het gastenverblijf.

## Toscaans terras



Deze plek zou zo uit een filmset geplukt kunnen zijn, het ultieme sfeerplaatje is hier compleet.



## Terras

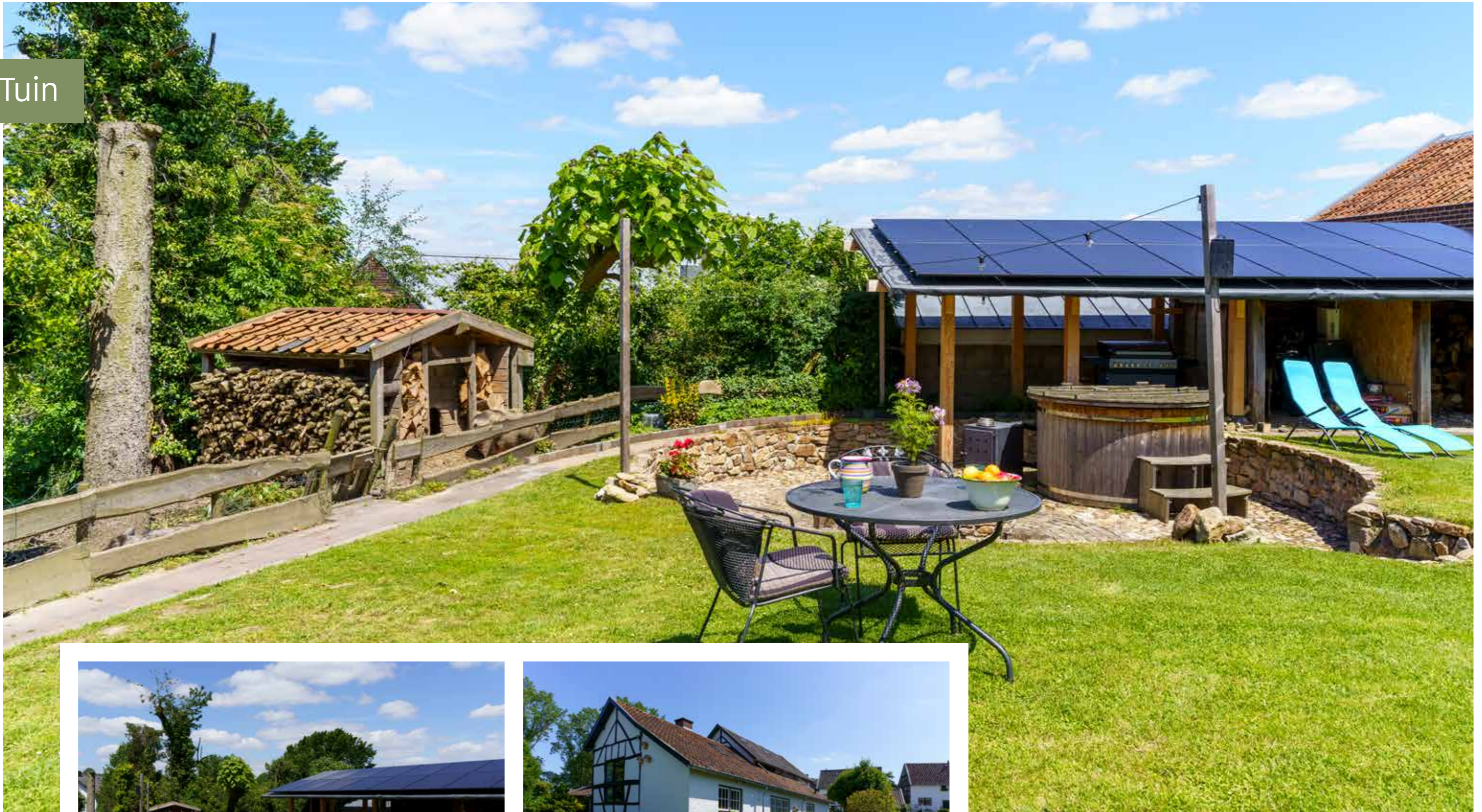


Zittend aan de lange tafel onder het bladerdak voor een heerlijke lunch of diner met vrienden, waant u zich op een terras aan de Méditerranée. De afwerking met waaltjes en hardstenen tegels is van uitstekende kwaliteit.

Terras







Aansluitend is er een groot en groen gazon, waar de kinderen heerlijk kunnen ravotten. De zitkuil met stookplaats nodigt u uit voor een gezellig kampvuur.

# Zitkuil



## Moes-, Bloementuin



Er is ruimte genoeg voor een eigen moestuin. De aanplant is weelderig en bloemrijk in de zomer. Ook is er weer gedacht aan een berging voor tuinspullen of fietsen, de net geïnstalleerde zonnepanelen zorgen voor een prima opbrengst. En de kerst op de taart? Dat is natuurlijk het uitzicht op het Heuvellandschap, de glooiende heuvels en karakteristieke bebouwing van de Boeienstraat maken dit tot het ultieme Limburgse plaatje.

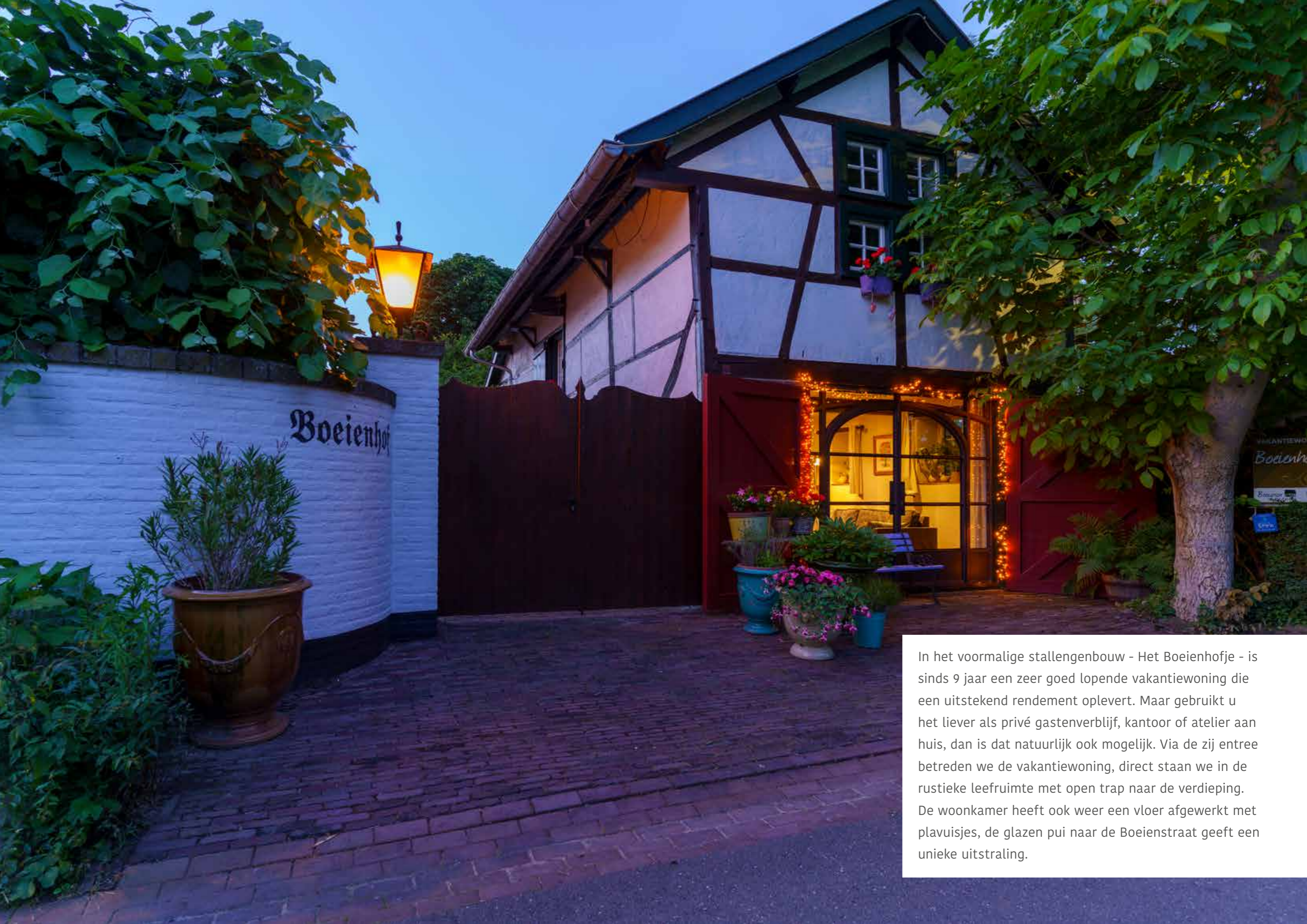




De monumentale Boeienhof werd aanvang jaren zeventig van de vorige eeuw onderworpen aan een grootschalige restauratie, zo veel mogelijk werd in originele staat behouden met zijn authentieke elementen en materialen.

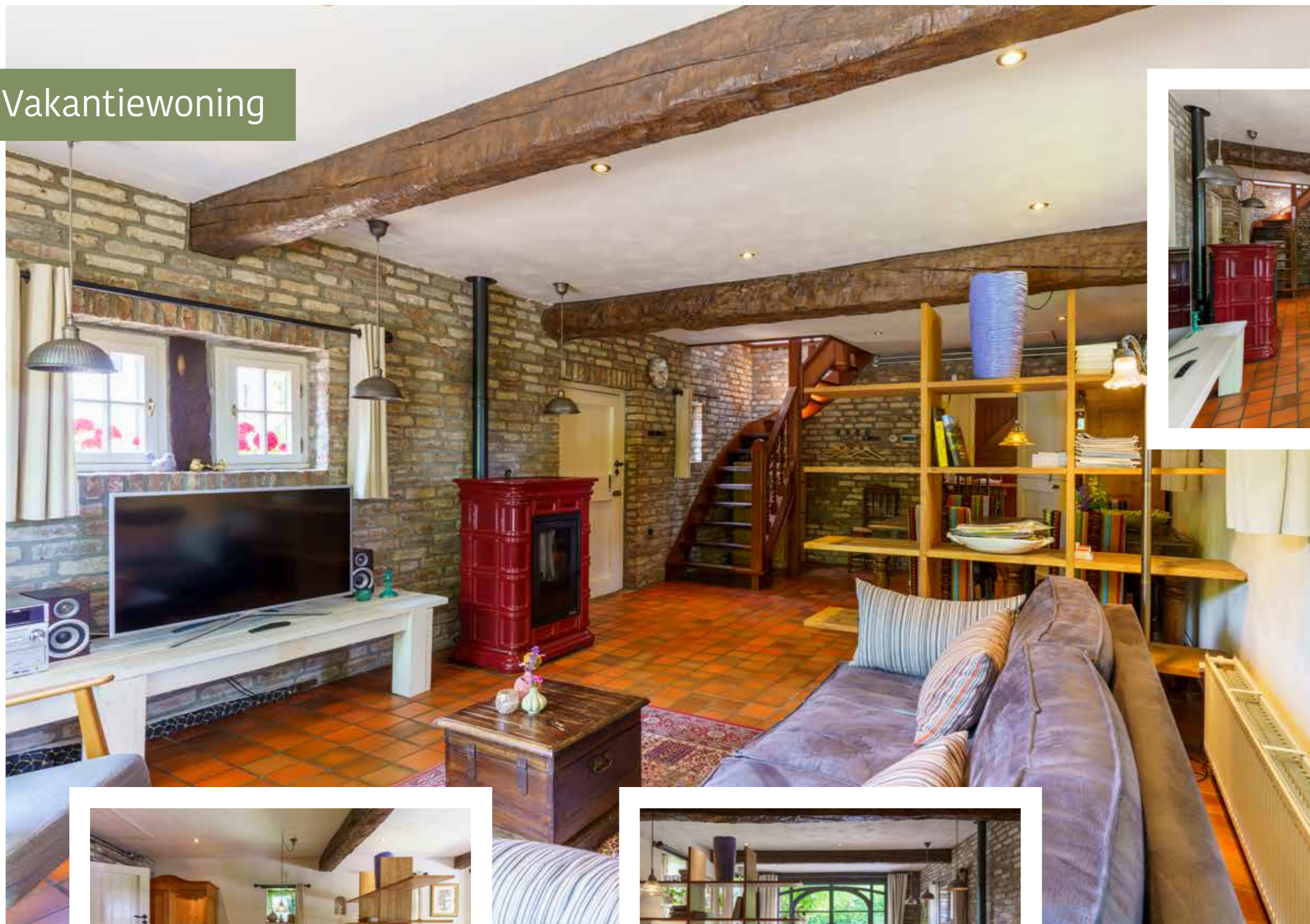
Toen al werd het nodige wooncomfort toegevoegd, met onder meer prettige plafondhoogtes en open constructies. Sindsdien werd het pand regelmatig bij de tijd gehouden en steeds keurig onderhouden.





In het voormalige stallengenbouw - Het Boeienhofje - is sinds 9 jaar een zeer goed lopende vakantiewoning die een uitstekend rendement oplevert. Maar gebruikt u het liever als privé gastenverblijf, kantoor of atelier aan huis, dan is dat natuurlijk ook mogelijk. Via de zij entree betreden we de vakantiewoning, direct staan we in de rustieke leefruimte met open trap naar de verdieping. De woonkamer heeft ook weer een vloer afgewerkt met plavuuisjes, de glazen pui naar de Boeienstraat geeft een unieke uitstraling.

# Vakantiewoning



Fijn pluspunt is de zeer mooie pelletkachel als extra verwarming naast de vloerverwarming.

Het gastenverblijf is geheel zelfstandig met eigen CV installatie en meterkast

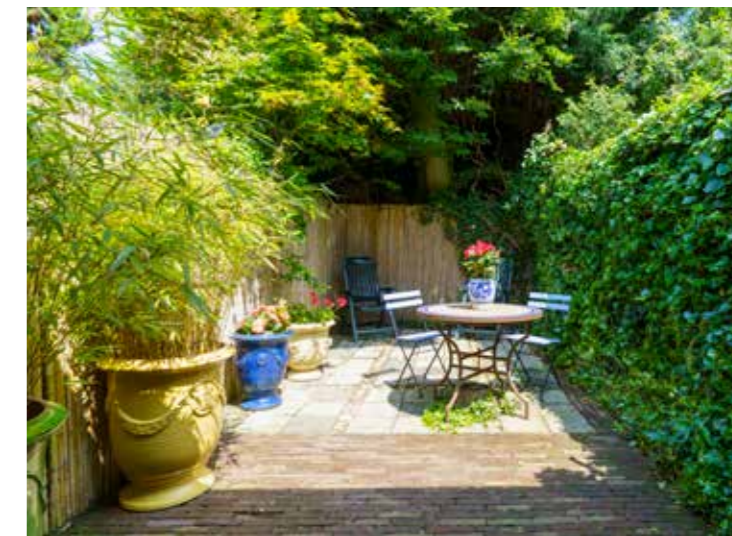
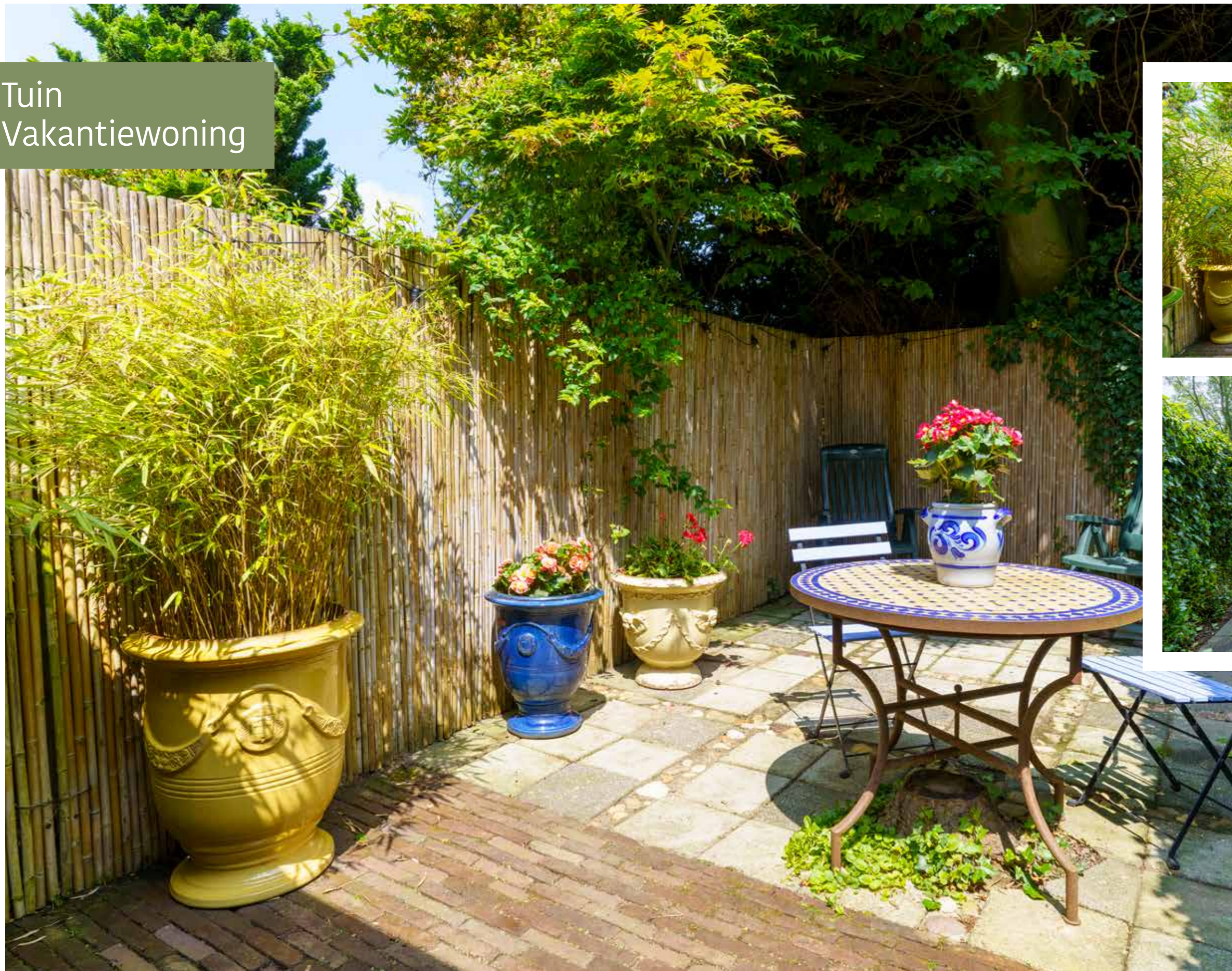




De keuken is functioneel ingericht en is voorzien van een inductieplaat en koelkast.

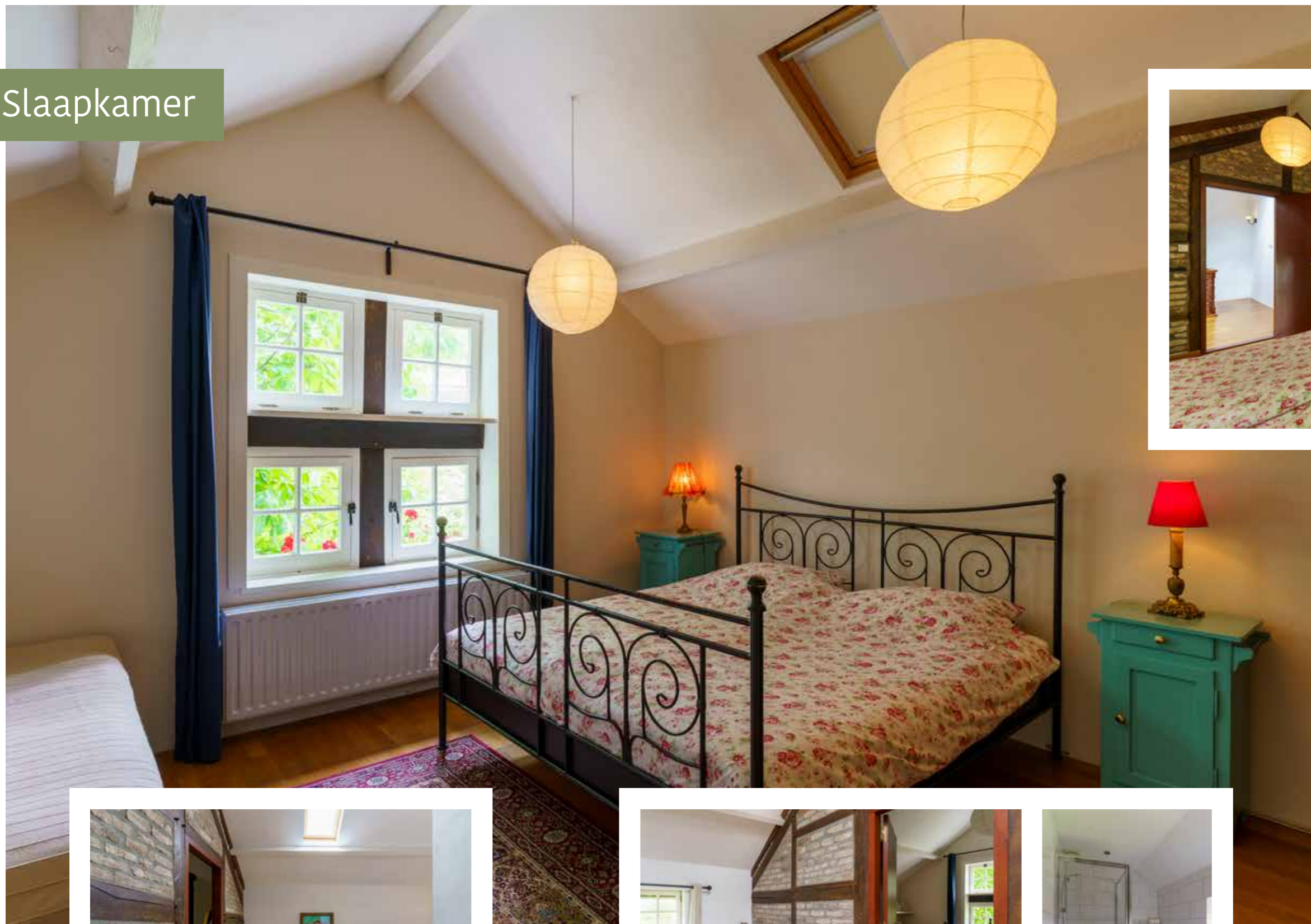
Het directe tuincontact zorgt er voor dat gasten in de ochtend heerlijk buiten kunnen ontbijten.

## Tuin Vakantiewoning



Vanuit de keuken is er een privé tuin, zodat gasten hun eigen buitenruimte hebben apart van de eigen tuin.

# Slaapkamer



Op de verdieping is er een grote slaapkamer geschikt voor twee of drie personen. De badkamer heeft een douchecabine, wastafel en hangend toilet.





## Plattegronden

### Technische gegevens

### Bijzonderheden

- Rijksmonument bekend onder monumentnummer 39137, subsidiemogelijkheden voor onderhoud.
- Bestemming Centrum - 1 (kern Epen), brede bestemming met mogelijkheden voor wonen, verblijfsrecreatieve doeleinden (B&B), detailhandel, kantoor etcetera.
- Woonhuis: woonoppervlak 194 m<sup>2</sup>, overig inpandig ruimte 33 m<sup>2</sup>, gebouw gebonden buitenruimte 3 m<sup>2</sup>, inhoud 881 m<sup>3</sup>.
- Gastenverblijf: woonoppervlak 76 m<sup>2</sup>, overig inpandig ruimte 6 m<sup>2</sup>, inhoud 329 m<sup>3</sup>.
- Verwarming woonhuis: radiatoren en warmwatervoorziening middels een Nefit Ecomline HR combi installatie (bouwjaar circa 2005, eigendom), twee houtkachels in de eetkamer en woonkamer.
- Verwarming vakantiewoning: radiatoren en vloerverwarming middels een Nefit Ecomline HR combi installatie (bouwjaar circa 2005, eigendom), pelletkachel Sergio Leoni Marlene P/I 22,3 kW.
- In 2024 zijn er 16 zonnepanelen geïnstalleerd met een verwachte opbrengst van 435 Wp per stuk, gelijktijdig is de meterkast vernieuwd.
- De drie zolderkamers zijn voorzien van steenwol dakisolatie.
- In 2005 is de voorzijde van het huis gezandstraald en geschilderd. De kozijnen zijn in de afgelopen vier jaren allen geschilderd. Kozijnen voorzien van enkele beglazing, de vier grote ramen in de woonkamer hebben HR++ beglazing.
- In de tuin bevindt zich een chalet dat los staat, het is ter bespreking of dit wordt overgenomen dan wel verwijderd.
- De vakantiewoning levert een uitstekend rendement op, nadere informatie is op aanvraag beschikbaar. Er is geen verplichting om de verhuur van de vakantiewoning voort te zetten.
- De ligging in de kern van Epen is aantrekkelijk, in de directe nabijheid van de natuur maar ook op loopafstand van de dorpse voorzieningen zoals bushalte, buurtsuper, basisschool, horeca en bakker.
- Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk.

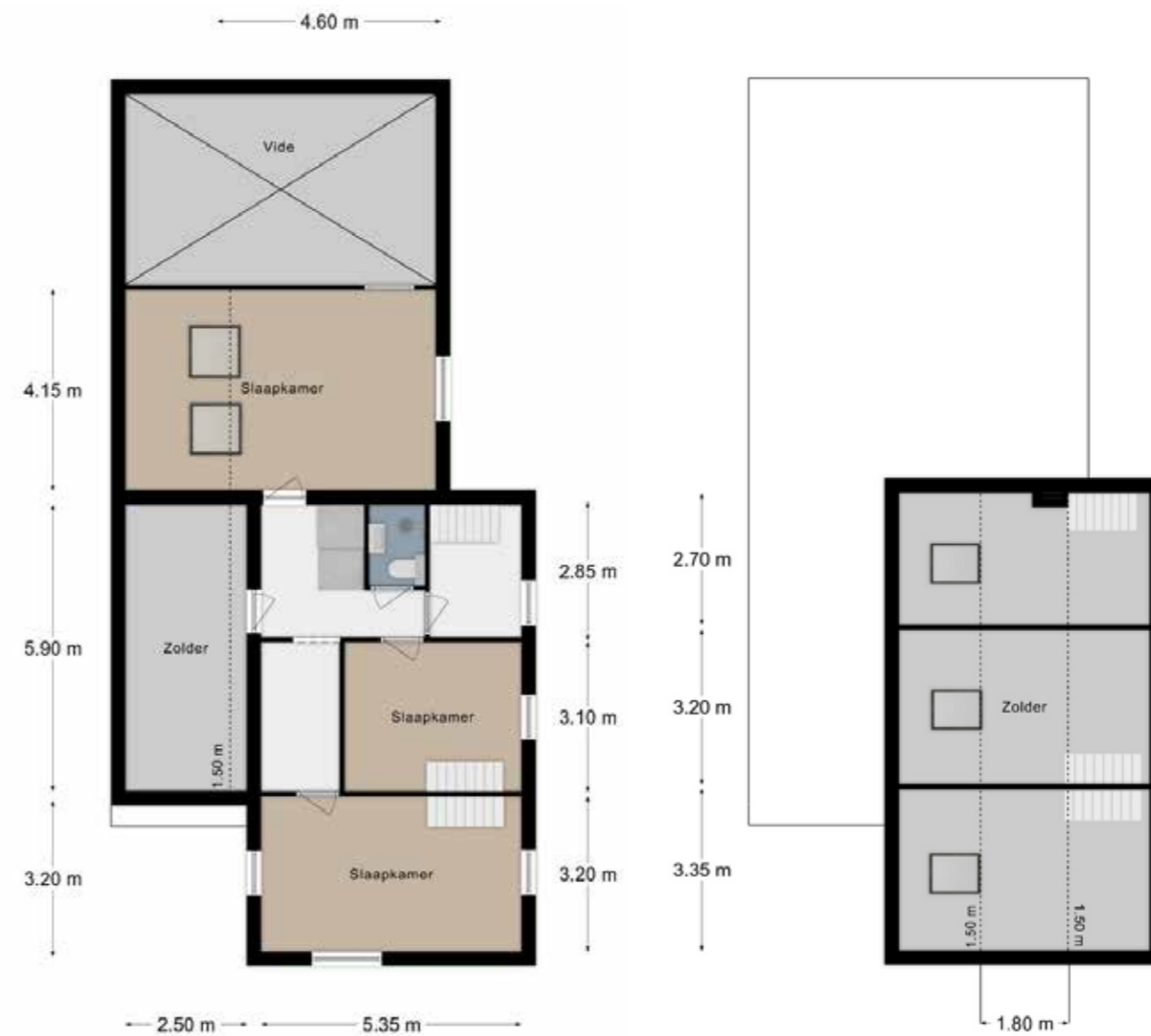


SOUTERRAIN

BEGANE GROND

WOONHUIS

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



EERSTE VERDIEPING

TWEDE VERDIEPING

WOONHUIS

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



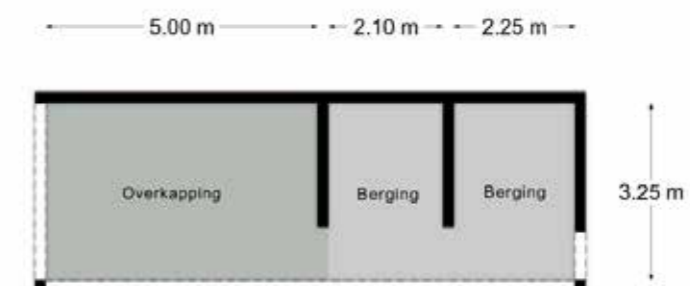


BEGANE GROND

EERSTE VERDIEPING

### VAKANTIEWONING

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



### BERGING

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.





Dionne Makelaars

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

[WWW.DIONNEMAKELAARS.NL](http://WWW.DIONNEMAKELAARS.NL)