



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Heimansstraat 19

6285 AM Epen

€ 425.000,- 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 waardebepaling, 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 19, 6285 AM Epen

Een veelzijdige twee-onder-een kapwoning met ruime aanbouw, multifunctionele praktijkruimte, begane grond slaapkamer met ensuite badkamer, tuin met overkapt terras en berging gelegen op fijne locatie aan de rand van rustige woonwijk van Epen.

Kom kennismaken met dit ruim bemeten woonhuis met een groot woonoppervlak van 137 m², sinds 2007 heeft het pand een uitgebreide metamorfose ondergaan en is het flink uitgebreid.

Nu staat er dan ook een aantrekkelijke woning klaar, geschikt voor een brede doelgroep van een jong gezin tot en met de actieve senior.

Het huis heeft op de begane grond een royale leefruimte met woonkamer en open leefkeuken, het moderne kookeiland, de schouw met houtkachel en de brede schuifpui naar de tuin geven de ruimte veel woongenot.



Via een tussenhal bereik je in pandig de praktijkruimte én ruime slaapkamer met ensuite badkamer, levensloopbestendig wonen is hier dan ook een vanzelfsprekendheid.

De verdieping heeft dan nog eens twee ruime slaapkamers en een kleine slaap- of werkkamer alsmede een luxe badkamer te bieden. De bergzolder en buitenberging bieden alle ruimte voor opslag.

De onderhoudsvriendelijke tuin heeft direct aansluitend aan de woonruimte een groot overkapt terras te bieden, enkele trapjes naar beneden vinden we dan nog een vlonderterras en meer tuinruimte voor al je tuinwensen. Een fijne plek om buiten te kunnen genieten, samen buiten eten of gezellige avonden doorbrengen op je loungeset.

Je woont op een rustig plekje aan de rand van een kleinschalige woonwijk, je loopt in enkele passen de landweg in voor een lange wandeling in het prachtige landschap. Maar ook de dorps voorzieningen zoals basisschool, bushalte en buurtsuper zijn op loopafstand.

Kom jij een kijkje nemen bij deze attractieve woning?

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.

Uitvalswegen zijn in een klein kwartier te bereiken, steden als Maastricht, Heerlen en Aken bevinden zich op een half uurtje rijden.

Kortom, een aantrekkelijk dorp voor bewoners van jong tot oud die houden van het Limburgse leven.





Bijzonderheden

Bouwjaar 1970, gerenoveerd en
uitgebouwd sinds 2007

Kunststoffen kozijnen voorzien van HR+
+ beglazing

Vrijwel volledig voorzien van rolluiken,
deels elektrisch

Het hoofddak is compleet vernieuwd
inclusief dakisolatie

Het pand is voorzien van
spouwmuurisolatie

HR combi CV installatie, Nefit Trendline,

De woonkamer en keuken op de begane
grond en de badkamer op de verdieping
zijn voorzien van vloerverwarming,
de overige ruimtes zijn voorzien van
lage temperatuur radiatoren

De garage is in 2015 herbouwd tot
praktijkruimte en slaapkamer met
ensuite badkamer

De slaapkamer begane grond en
praktijkruimte zijn voorzien van
airconditioning

Aanvaarding in overleg, op korte
termijn mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast, trapberging, trapopgang, glazen deur naar de woonkamer

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer voorzien van schouw met houtkachel

Open leefkeuken met kookeiland en kastenwand, voorzien van de volgende apparatuur: inductiekookplaat, RVS afzuigkap, combi oven en vaatwasser, eetgedeelte met schuifpui naar de overkapping en tuin

Betegelde bijkeuken/wasruimte met witgoedaansluiting en waskoker

Hal, toilet, woonkamer, keuken en bijkeuken zijn voorzien van een doorlopende plavuizenvloer

Tussenhal met gootsteen, enkele deur naar de tuin, houtlook plavuizenvloer

Praktijkruimte met pui met enkele deur, airconditioning, houtlook plavuizenvloer

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Slaapkamer I met laminaatvloer, dubbel wastafelmeubel, inloopdouche en airconditioning

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Slaap/werkkamer IV

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Badkamer met dubbel wastafelmeubel, ligbad, inloopdouche, hangend toilet.

De ruimte is voorzien van vloerverwarming en vier dakramen

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder met CV installatie, mechanische ventilatiebox en dakraam



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1970
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	297 m ²
Woonoppervlakte	137 m ²
Overige inpandige ruimte	8 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	18 m ²
Externe bergruimte	16 m ²
Verwarming	CV Ketel - Nefit Trendline Bouwjaar 2015 - Eigendom
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Energielabel	C
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	oost



**royale
leefruimte
met
woonkamer
en open
leefkeuken**



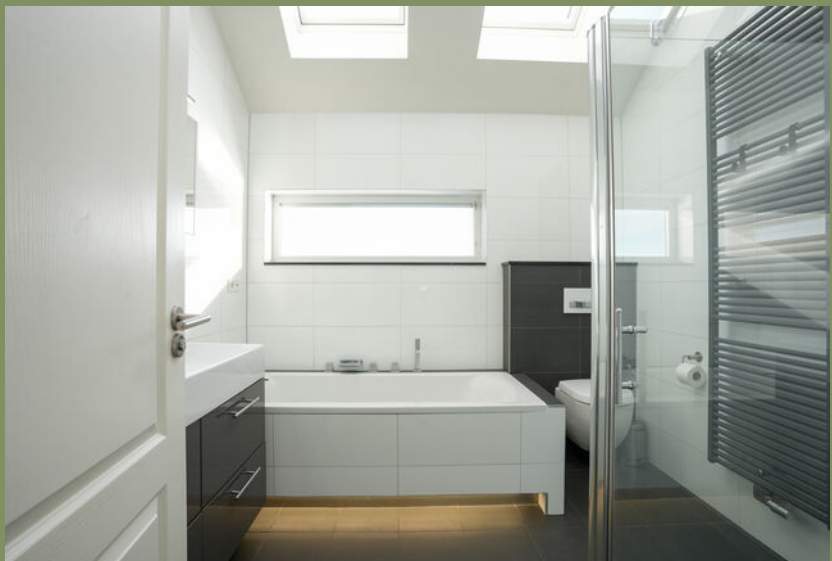


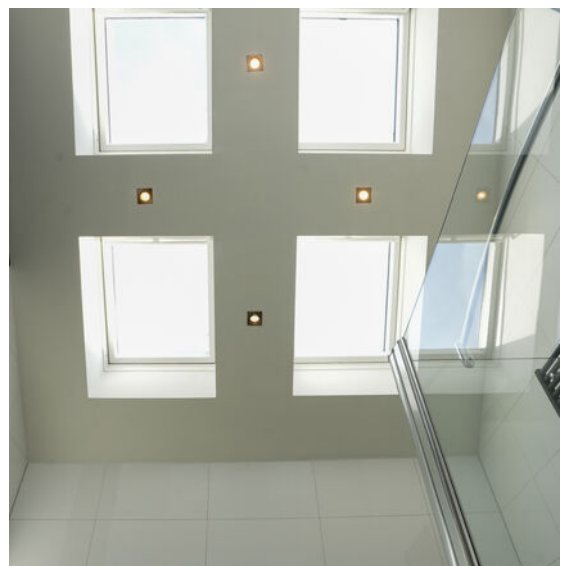


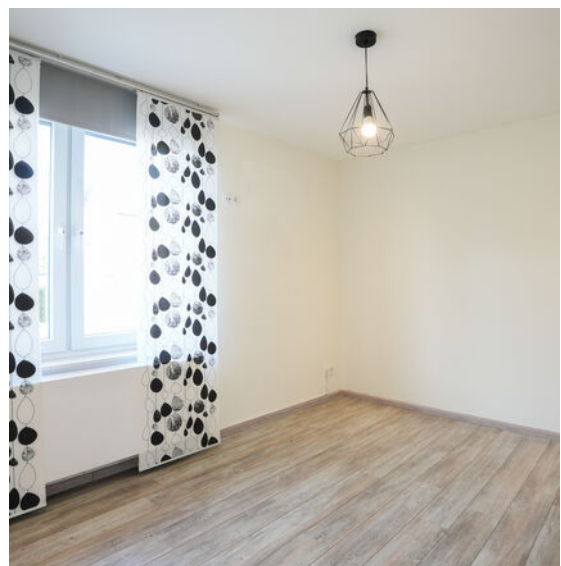


FotoS











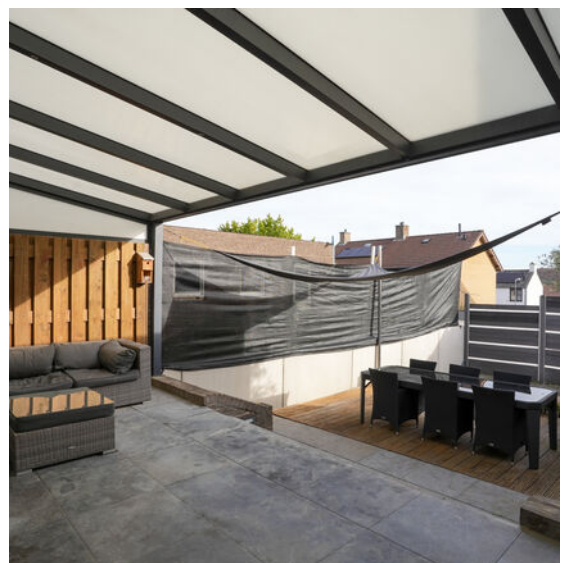
FOTOS





FOTOS



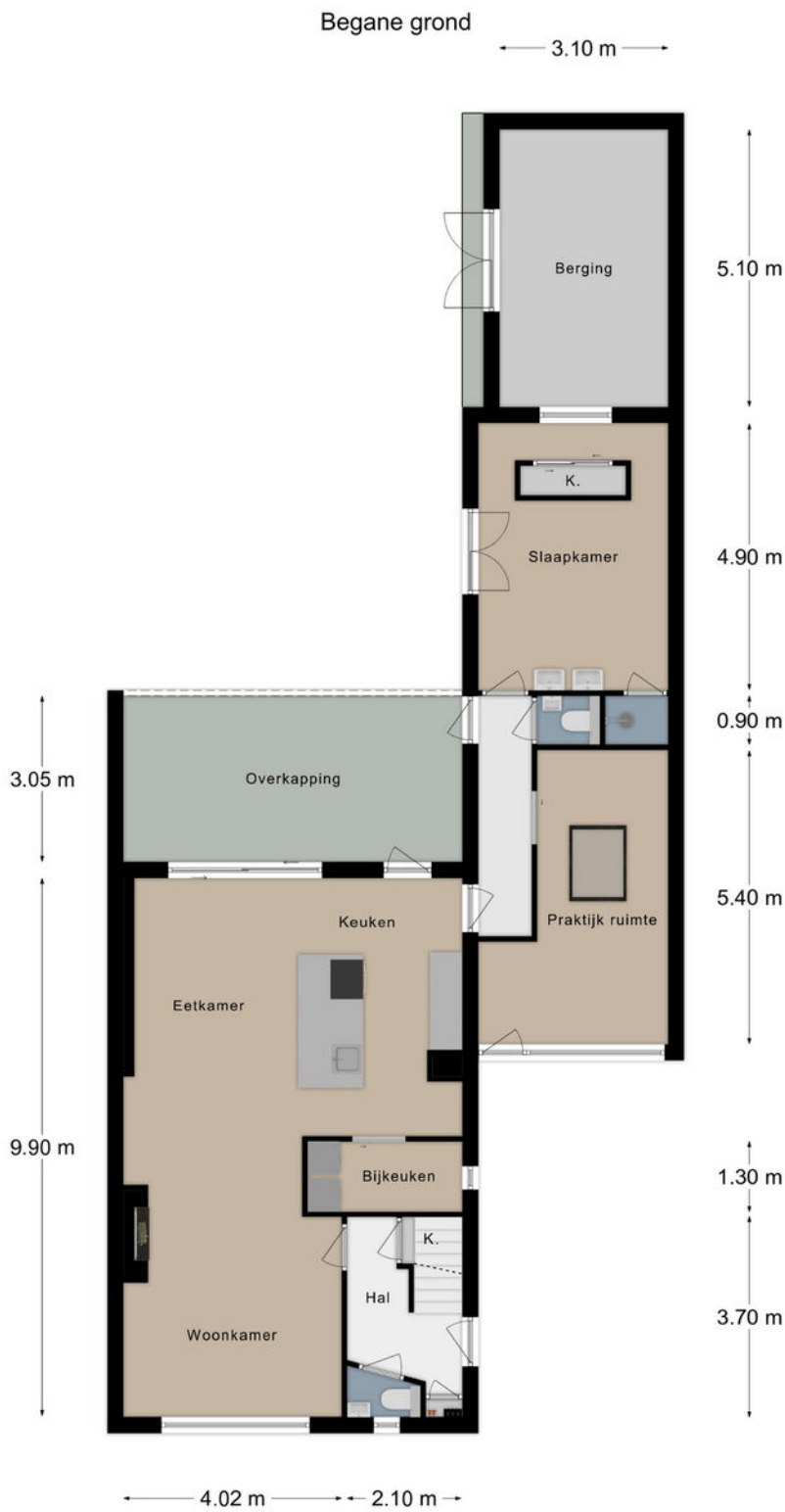




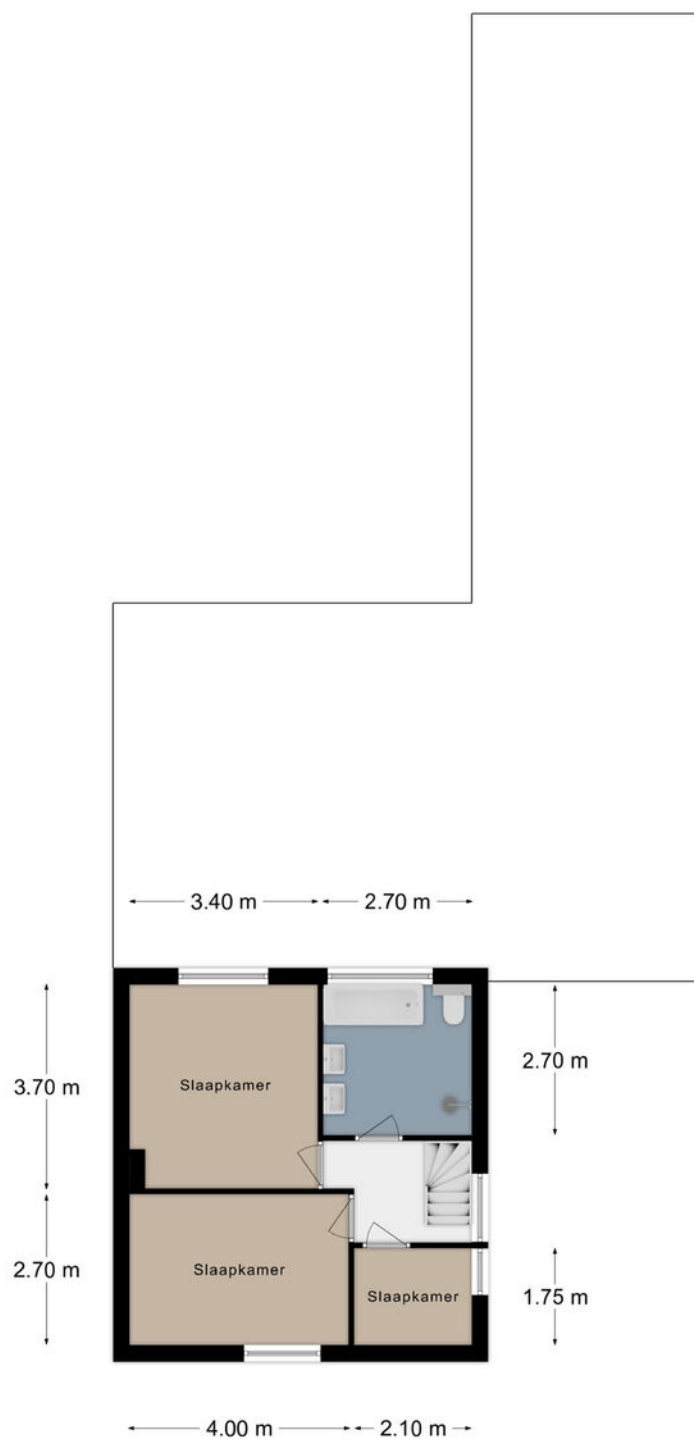




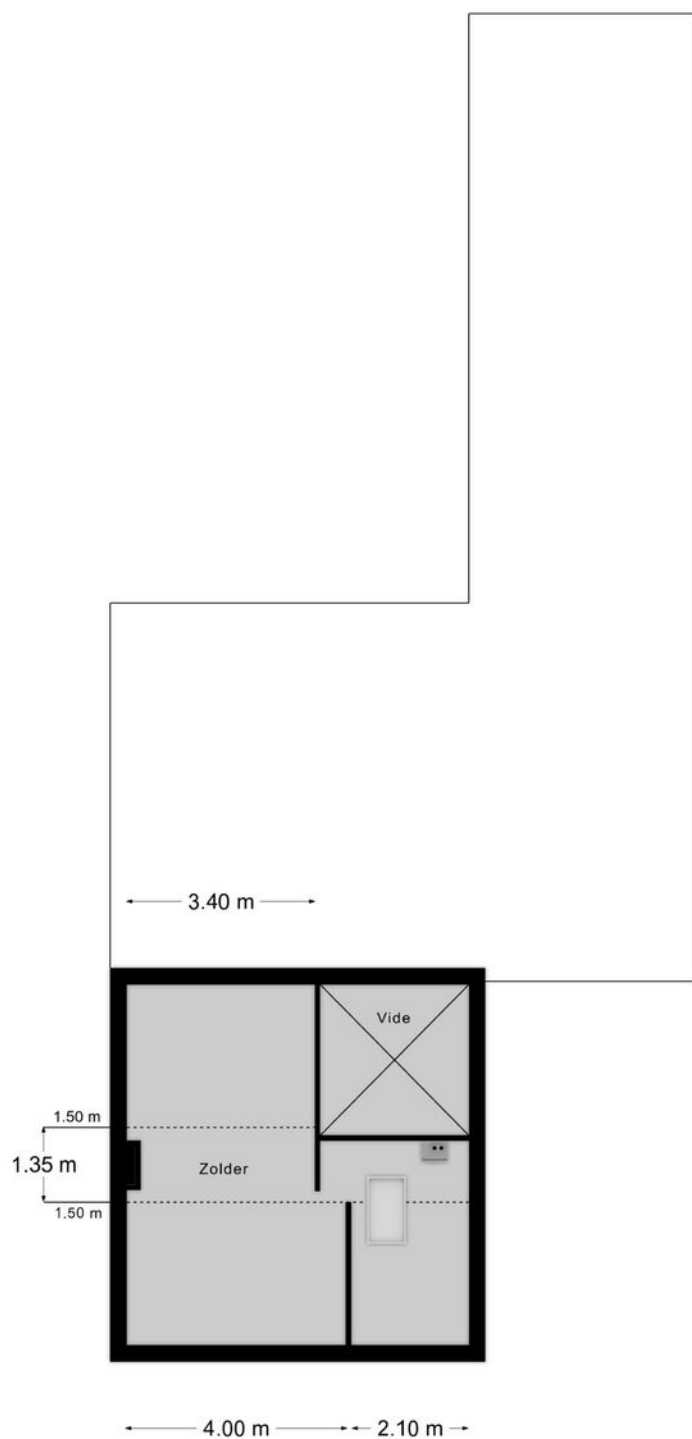
Plattegronden



Verdieping 1



Verdieping 2



Kadastrale kaart



Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.





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 Lievense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl