



TE KOOP



Wilhelminastraat 18B

6285 AV Epen

€ 495.000,- k.k.



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



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**Marijke
Kleijnen**
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 18B, 6285 AV Epen

Een huis dat je weet te verrassen in meerdere opzichten, dat is wat je mag verwachten van de vrijstaande woning aan de Wilhelminastraat 18B.

Via je eigen oprit lopen we naar de entree van dit piekfijn onderhouden woonhuis toe, je ligt wat verscholen van de straat waardoor je geniet van optimale privacy en veel rust.

En toch woon je in het centrum van het gezellige Epen met basisvoorzieningen zoals de buurtsuper, basisschool en

bushalte om de hoek.

Dit in optimale staat verkerende woonhuis is gebouwd in 1996, vervolgens is het in 2006 nog eens flink uitgebouwd en gerestyled.

De leefruimte op de begane grond is ontzettend ruim met een sfeervolle woonkamer die zicht heeft op de tuin en een semi open leefkeuken waar alle plek is om met je hele familie lange avonden aan tafel te zitten.



Aansluitend ligt er dan een groot overdekt terras voorzien van lichtstraat, tijdens de bouw is er al fundering aangebracht zodat je het eenvoudig kunt verbouwen tot bijvoorbeeld een extra slaapkamer.

Ook is de badkamer gesitueerd op de begane grond, levensloopbestendig wonen kun je hier dan ook met gemak realiseren.

Op de verdieping vinden we drie goed bemeten slaapkamers en diverse vaste kasten voor praktische berging.

Via het overdekte terras bereiken we de dubbele buitenberging met zoldervliering, ideaal voor al je spullen maar ook om te klussen of hobbyen.

Aansluitend aan de woning vinden we een XL terras gesitueerd op het Westen, waardoor je in de avond nog lang van het zonnetje kunt genieten.

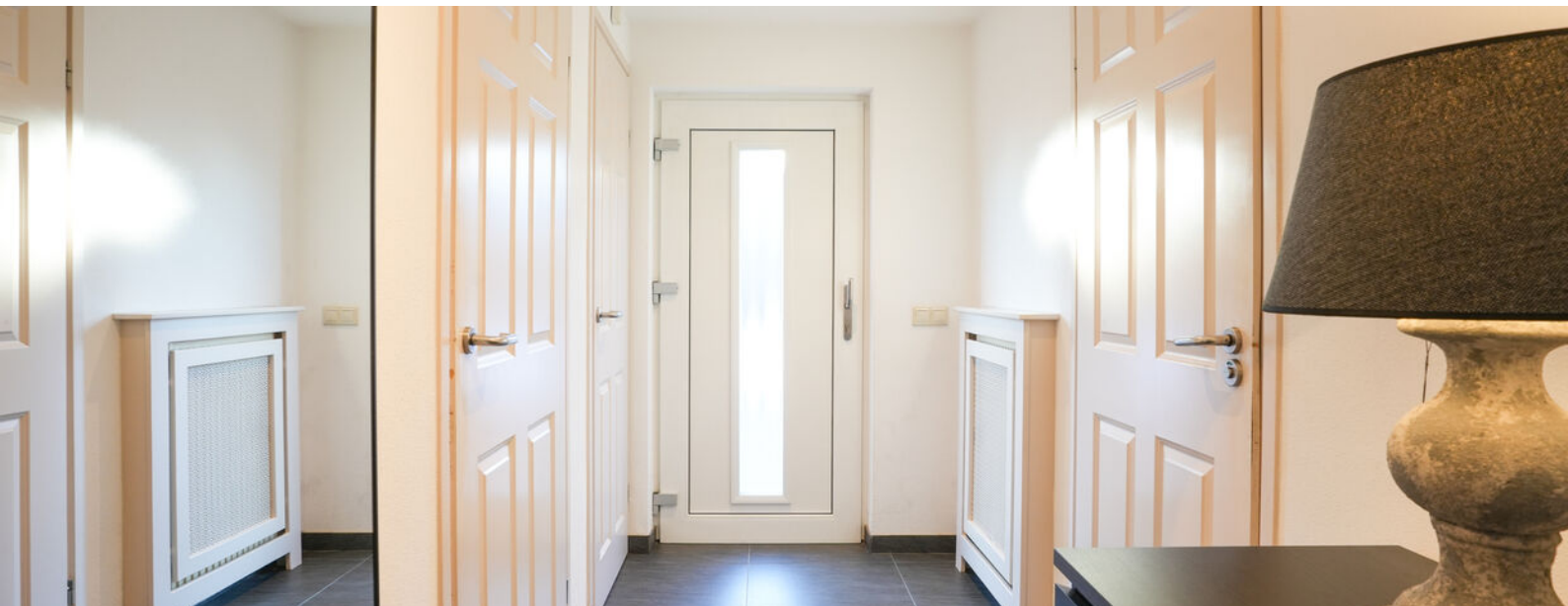
Via de brede trappen lopen we de tuin in, een groot gazon biedt ruimte voor de kinderen om te spelen of misschien wel je eigen moestuin.

In de verte kijk je uit richting Camerig en het Vijlenerbos.

Ook is er veel parkeerruimte op eigen terrein, zodat je auto's makkelijk kunt stallen.

Een veelzijdige woning die voor een brede doelgroep geschikt is, gelegen op een locatie die je aangenaam zal verrassen.

Kom jij een kijkje nemen?



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 vakwerkhuizen, 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 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.

Bij de bouw van de overkapping zijn voorbereidingen getroffen om deze dicht te kunnen bouwen om daar bijvoorbeeld een extra slaapkamer te realiseren

Bestemming Centrum-2, zowel permanente bewoning als verblijfsrecreatie wordt toegestaan

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Bijzonderheden

Bouwjaar 1996, aanbouw 2006

Energielabel C

Vrijwel volledig voorzien van kunststoffen kozijnen met dubbele HR ++ beglazing

Het pand is voorzien van dakisolatie, muurisolatie en vloer isolatie

HR combi CV installatie, Intergas CW5, bouwjaar 2018, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)

De woonkamer is voorzien van vloerverwarming



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met garderobe en meterkast

Bijkeuken/berging voorzien van wasmachine aansluiting en HR combi CV installatie

Volledig betegelde badkamer voorzien van wastafelmeubel, inloopdouche en hangend toilet

Royale woonkeuken voorzien van plavuizenvloer met luxe aanbouwinstallatie, aan apparatuur: keramische kookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasser, diepvries, twee combi oven/magnetron

Riante woonkamer met plavuizenvloer voorzien van vloerverwarming, gaskachel en schuifpui.

Overdekt terras (2.90x4.50) voorzien van lichtstraat, tijdens de bouw is een fundering aangebracht waardoor het overdekte terras ook op eenvoudige wijze verbouwd kan worden tot slaap/werkkamer

Buitenberging

Dubbele buitenberging annex werkplaats, daarboven is een bergzolder gesitueerd

Eerste verdieping

Overloop voorzien van praktische vaste kastenwand

Slaapkamer I voorzien van kastenwand

Slaapkamer II met dakraam

Slaapkamer III voorzien van kastenwand
De 1e verdieping is geheel voorzien van een novilonvloer



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1996
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	857 m ²
Woonoppervlakte	123 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	14 m ²
Externe bergruimte	45 m ²
Verwarming	CV ketel - Intergas CW5 - bouwjaar 2018 - huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper) vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energie label	C
Ligging	in centrum, vrij uitzicht, beschutte ligging
Ligging tuin	west

KENMERKEN



**sfeervolle
woonkamer
met zicht
op de tuin**





FOTOS





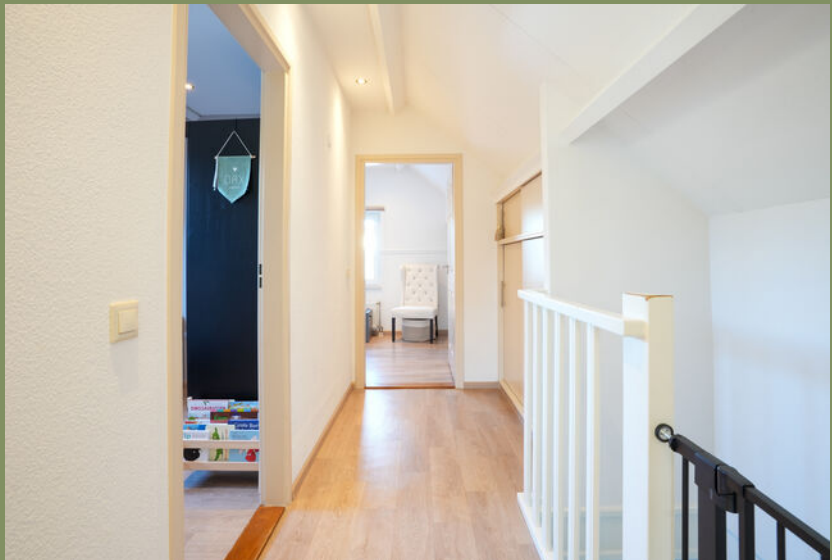
FOTOS





FOTOS

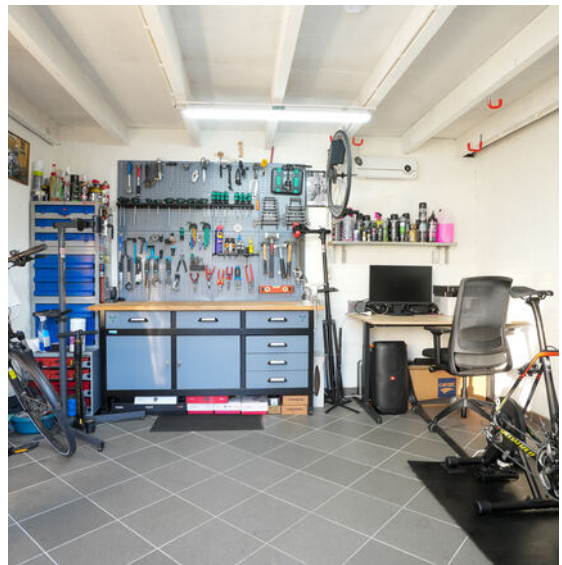






PHOTOS







FOTOS





FOTOS

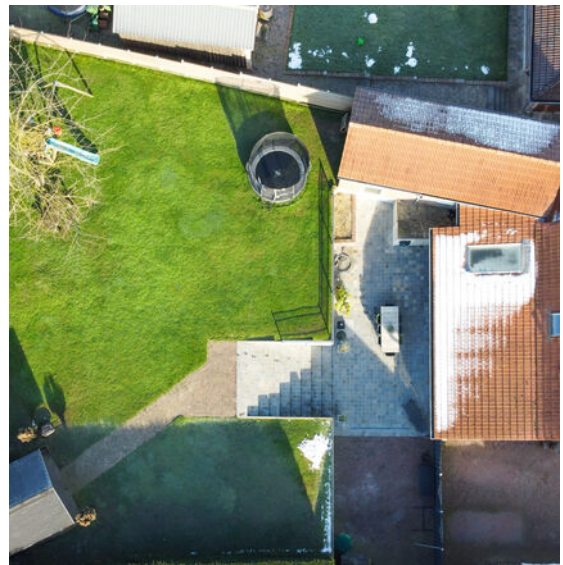




PHOTOS



FOTOS



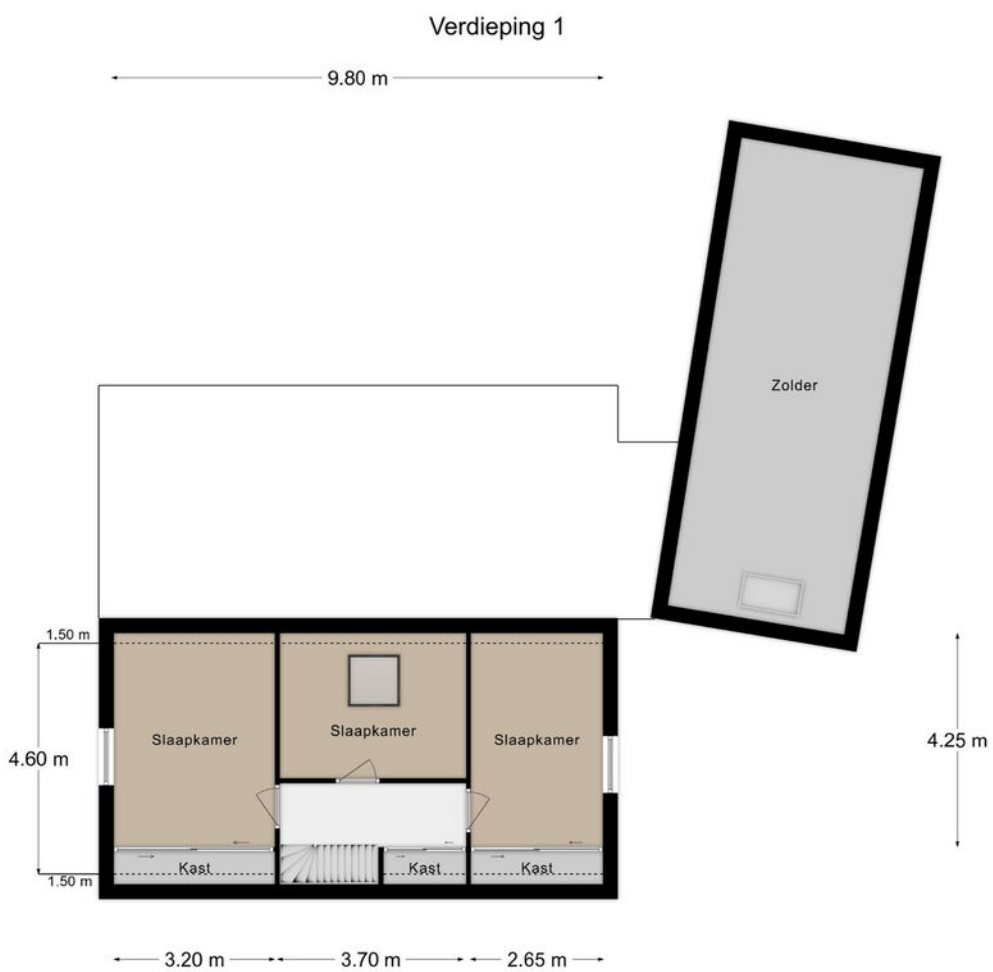


FOTOS

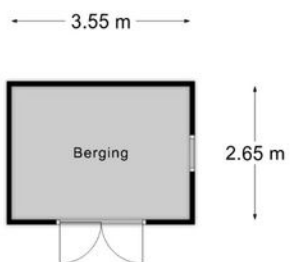


Plattegronden





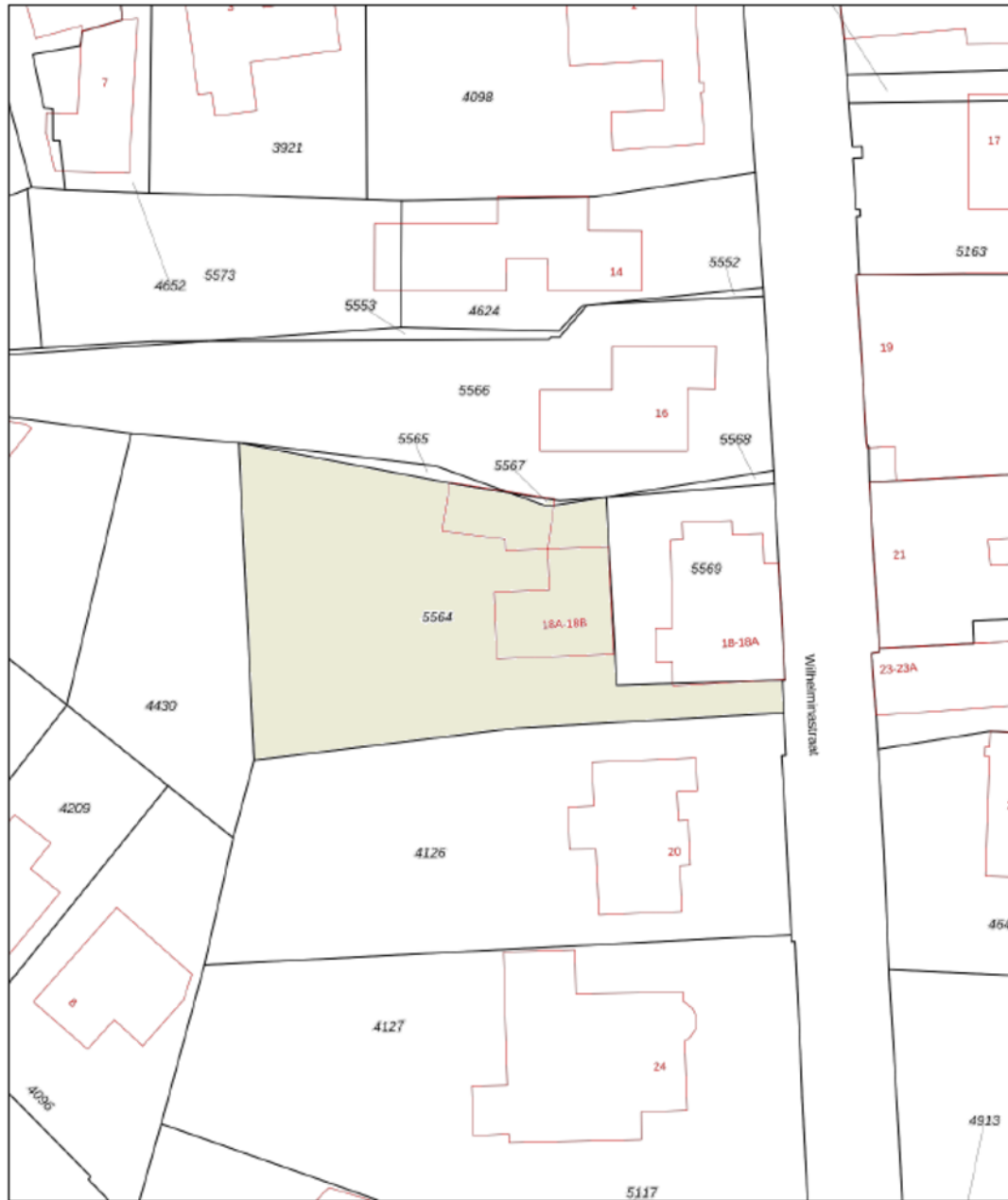
Tuinhuis




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



0 5 10 15 20 25m

<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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 Juni 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Witten</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 5564</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 databankrecht.</p>	
--	--	---



Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Ruled area for taking notes, consisting of 20 horizontal dashed 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 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.

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



dionnemakelaars.nl