



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Krekelstraat 9

6285 AR Epen

€ 440.000,- 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 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

Krekelstraat 9, 6285 AR Epen

Gelegen in de kern van Epen aan een rustig straatje, bieden wij aan deze flink uitgebouwde tweekapper met berging, dubbele parkeerplaats en ruim bemeten tuin met groot terras gesitueerd op het Zuidwesten.

Welkom in deze modern afgewerkte twee-onder-een kapwoning, een heerlijk licht huis dat sinds 2013 uitgebreid is gerenoveerd en voorzien is van een grote aanbouw.

De begane grond heeft een prachtige leefruimte te bieden met woonkamer en open keuken voorzien van kookeiland.

Als je thuis komt is het fijn koken aan het kookeiland, terwijl je met je gezin kunt bijpraten die zijn neergestreken aan het bargedeelte van het eiland.

Aan de voorzijde is het woongedeelte gesitueerd, het grote raam geeft veel lichtinval en je kijkt mooi hoog weg over de straat.



De eetkamer is gelegen aan de tuinkant, de dubbele tuindeuren zorgen voor optimaal tuincontact.

Direct aansluitend aan de keuken zit een praktische bijkeuken en aansluitend vinden we ook nog een ruime berging, ideaal voor bijvoorbeeld het stallen van je fietsen.

De eerste verdieping is ook gerenoveerd en heeft drie fijne slaapkamers te bieden. De badkamer is vergroot en helemaal vernieuwd met luxe afwerking.

Er is een vaste trap naar de zolder geplaatst en daar vinden we nog een flinke zolderruimte.

Heb je behoefte aan een vierde slaapkamer? Dan is dit daar eenvoudig te realiseren waardoor je woonoppervlak nog verder vergroot wordt.

De zonovergoten tuin is mooi vlak, heeft een ruime afmeting en beschikt over terras en gazon. Een prima plek om lekker te genieten van het buitenleven, alle ruimte voor een gezellige barbecue, de trampoline van de kinderen of misschien wel een stukje moestuin. Je tuin is bereikbaar op drie manieren, vanuit de woonkamer, bijkeuken of berging.

De ligging aan een eenrichtingsstraatje in de kern van Epen is heel aantrekkelijk, in deze fijne woonwijk wonen veel jongen gezinnen. Je woont er mooi rustig maar bent ook direct in de kern van het dorp met al je basisvoorzieningen op

loopafstand. Een heel compleet woonhuis, instapklaar voor jouw nieuwe toekomst. Kom je een kijkje nemen?

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 1959, uitgebreide renovatie en realisatie aanbouw in 2013

De gevels zijn gereinigd en opnieuw gevoegd in 2018

Zowel het hoofddak als het plat dak zijn voorzien van isolatie

De begane grond is voorzien van hardhouten kozijnen en de verdieping heeft kunststoffen kozijnen, HR++ en dubbele beglazing

Aanvaarding in overleg

HR Combi CV installatie, Nefit proline, installatiejaar 2012, eigendom

De elektrische installatie is vernieuwd in 2012/2013

De keuken en badkamer zijn vernieuwd in 2012/2013

De berging is gerealiseerd in 2015

De dubbele parkeerplaats aan de voorzijde is gerealiseerd in 2016



Globale indeling

Souterrain

Provisiekelder

Begane grond

Entree, hal met trapopgang, meterkast, plavuizen vloer

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Open keuken voorzien van aanbouwinstallatie met kookeiland, de volgende apparatuur is ingebouwd: 5 pits gaskookplaat, plafondafzuiging, combi oven, koelkast, vaatwasser

Woonkamer met zitgedeelte en eetgedeelte, dubbele deuren geven toegang naar het terras en de tuin

De woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een lamelparketvloer

Bijkeuken voorzien van kastenwand met witgoedaansluiting en koelkast, enkele deur naar de tuin

Berging met extra brede deur zowel aan de voorzijde als achterzijde, gootsteen

Eerste verdieping

Overloop met airconditioning, laminaatvloer

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III met frans balkon

De slaapkamers zijn voorzien van lamelparketvloer

Badkamer met ligbad, wastafelmeubel, inloopdouche en hangend closet

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping met dakraam en CV installatie



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1959
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	330 m ²
Woonoppervlakte	118 m ²
Overige inpandige ruimte	42 m ²
Verwarming	CV Ketel - Nefit proline Bouwjaar 2012 - Eigendom
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energie label	C
Ligging	in woonwijk
Ligging tuin	zuidwest



**prachtige
leefruimte
met
woonkamer
en open
keuken**









**de badkamer
is vergroot
en helemaal
vernieuwd
met luxe
afwerking**









FOTOS







PHOTOS





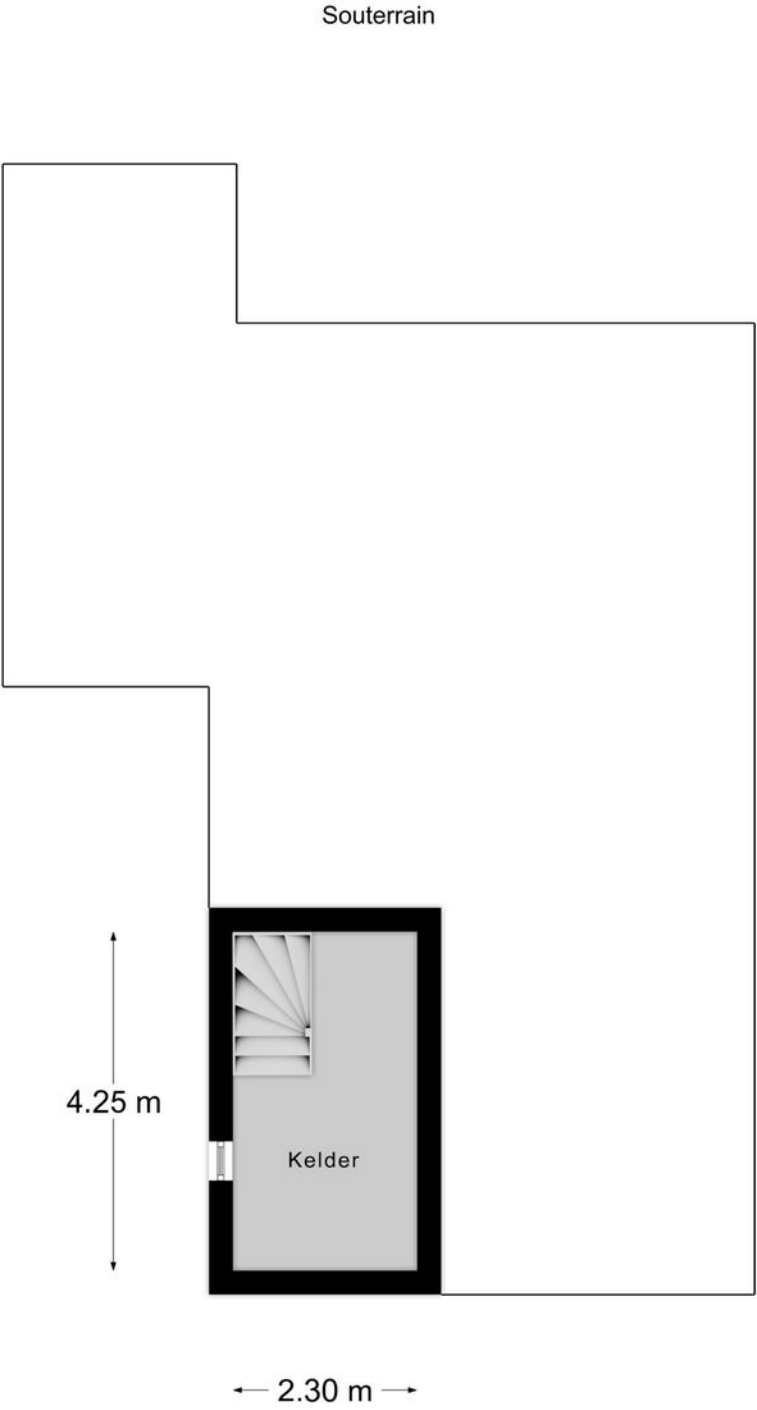


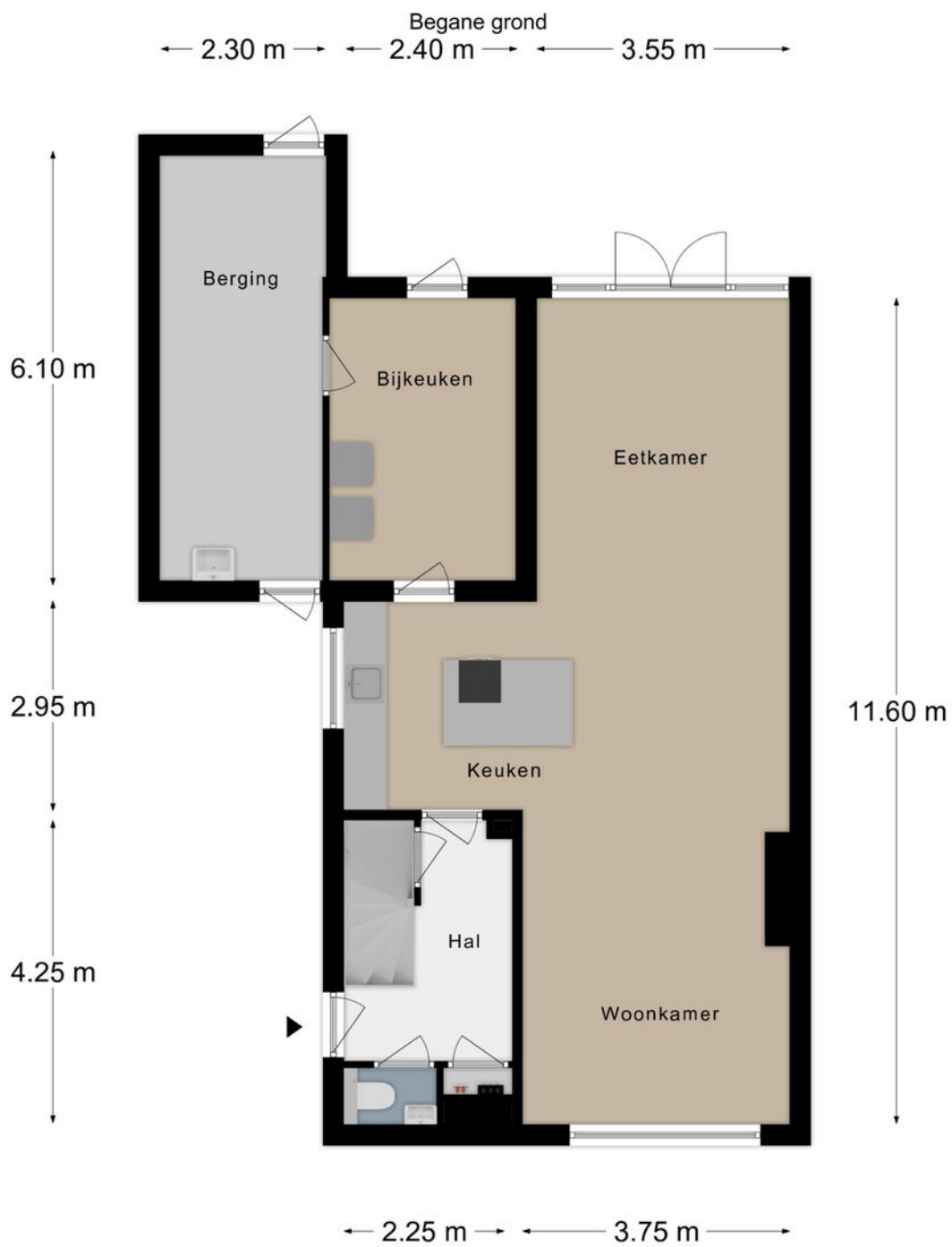
PHOTO'S



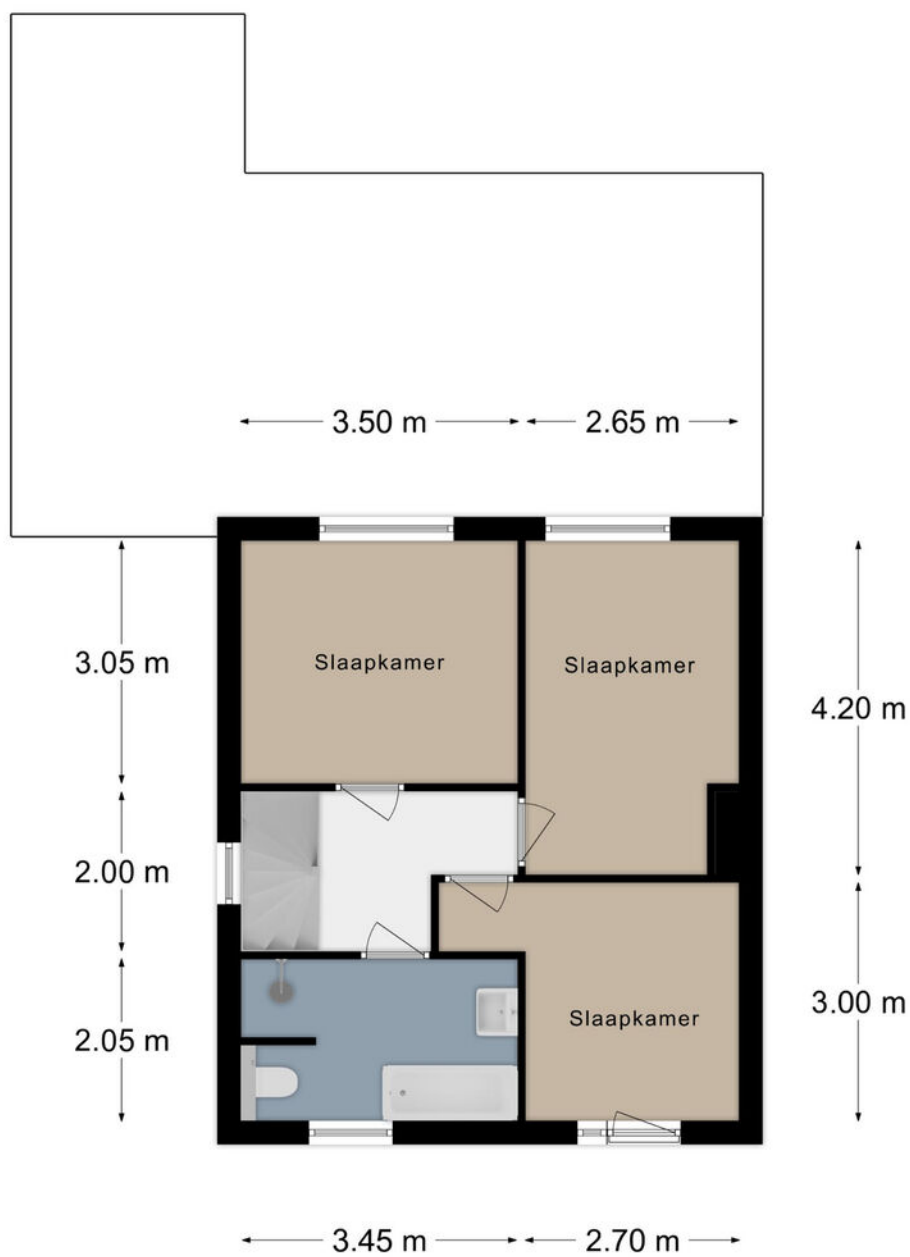


Plattegronden

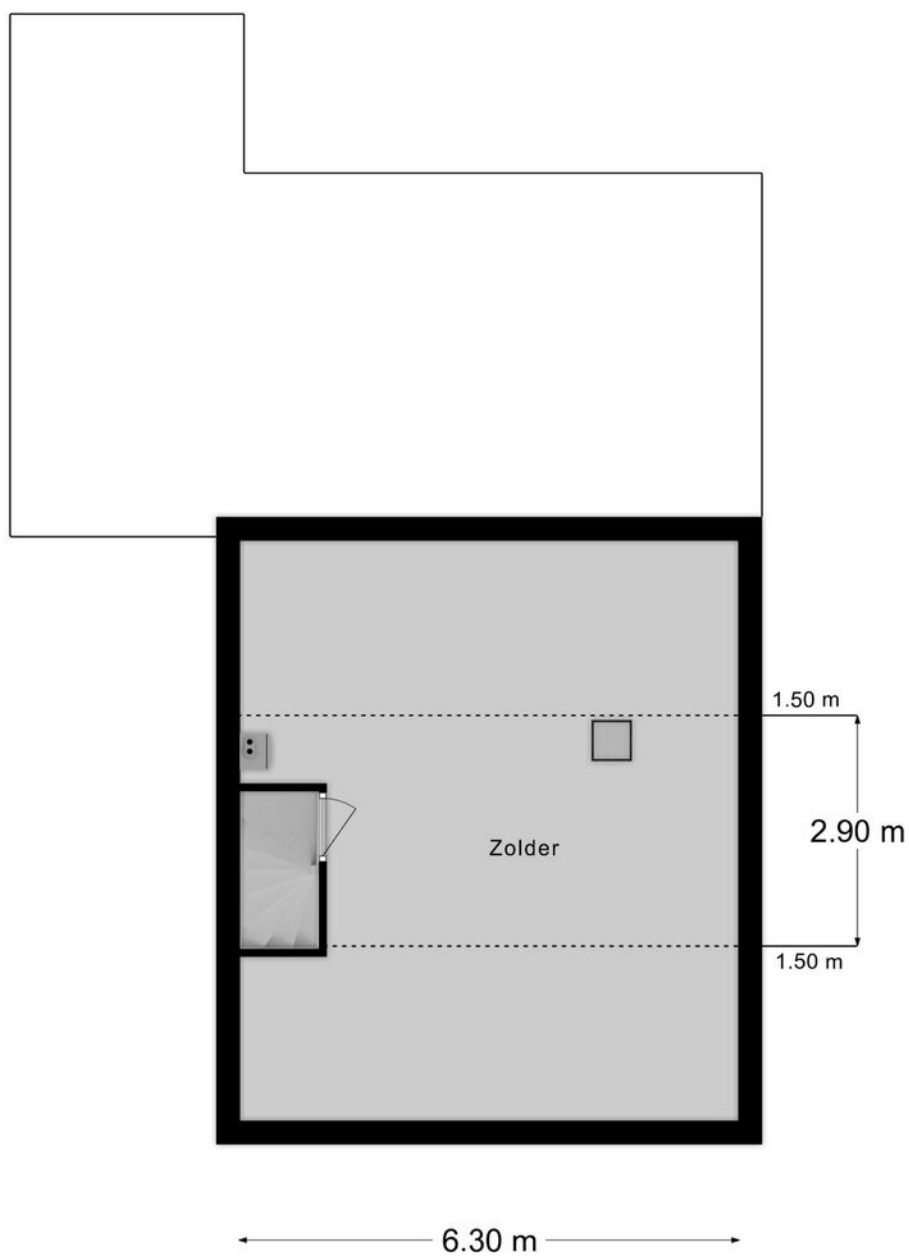




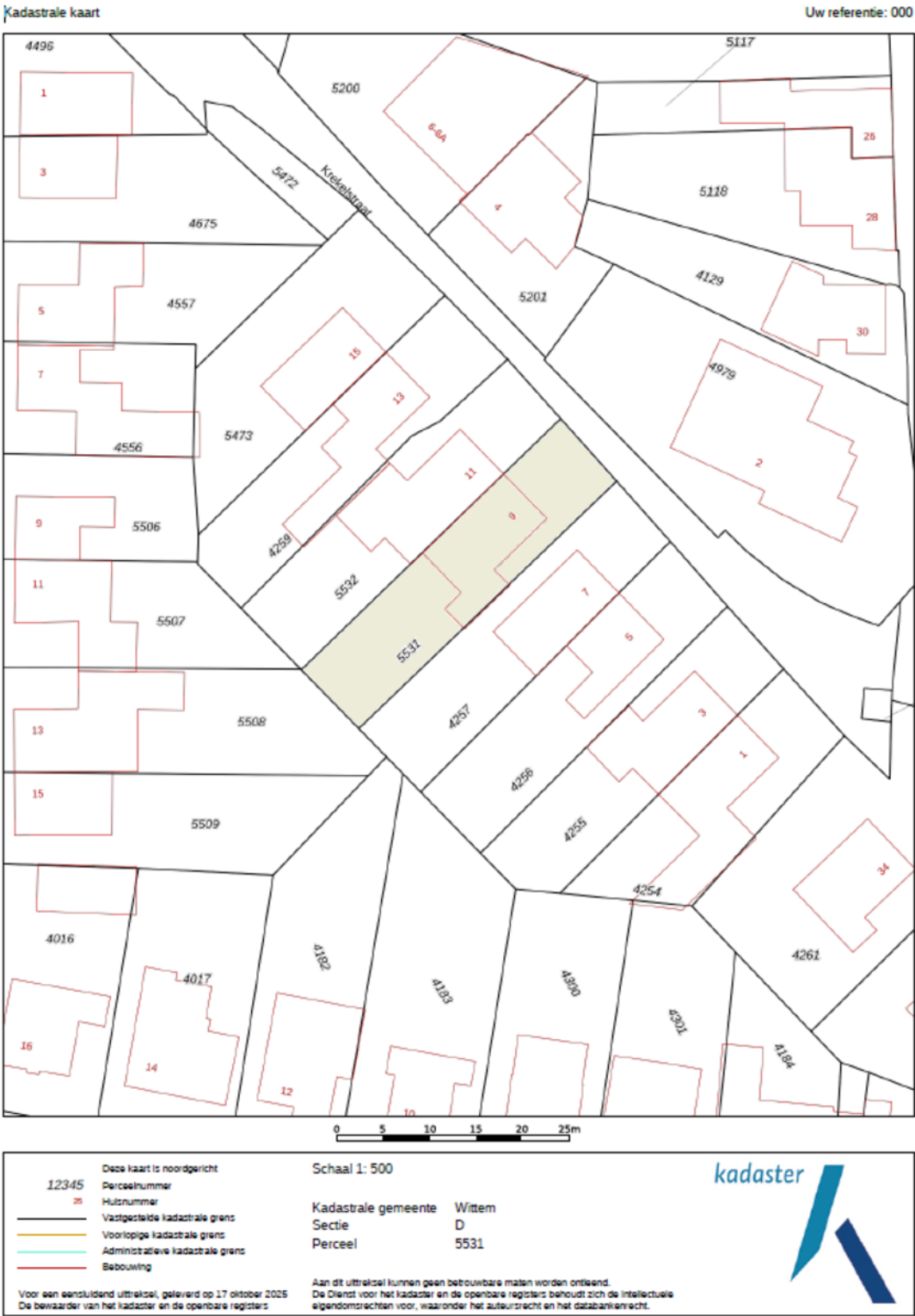
Verdieping 1



Verdieping 2



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 Lievense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl