



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Boeienstraat 2

6285 AE Epen

€ 698.000,- 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

Boeienstraat 2, 6285 AE Epen

Charmant wonen aan de rand van Epen, met volop ruimte rondom huis.

Een karakteristieke vrijstaande jaren '50-woning, een perceel van maar liefst 2.635 m², een brede vrijstaande garage én een eigen huisweitje: Boeienstraat 2 combineert het wonen in het dorp met het buitenleven waar het Heuvelland zo geliefd om is.

Vanuit huis en tuin kijk je uit over het glooiende landschap van 'der Zegel' en richting Schweiberg.

De woning ligt aan een rustig straatje aan de rand van Epen.

Een fijne plek voor wie graag landelijk woont, maar de voorzieningen van het dorp binnen handbereik wil houden.

Je loopt zo naar de buurtsuper, bakker, basisschool en bushalte. Wandel je juist de andere kant op, dan sta je vrijwel direct tussen de weilanden, holle wegen en wandelpaden van het Zuid-Limburgse Heuvelland.



Het huis zelf heeft die typische, sympathieke uitstraling van een vrijstaande jaren '50-woning en is door de jaren heen keurig onderhouden en op verschillende punten gemoderniseerd.

Binnen beschik je over circa 135 m² woonoppervlak, met onder meer een woonkamer met aansluitend een extra werk- of hobbykamer, een fijne woonkeuken, praktische bijkeuken en wasruimte.

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De zolderverdieping heeft stahoogte in de nok, waardoor er potentie ligt voor uitbreiding van bijvoorbeeld slaapkamers.

Een groot pluspunt is natuurlijk het perceel. Rondom de woning ligt volop tuin, terwijl het achterste gedeelte als huisweitje kan worden gebruikt. Ideaal voor liefhebbers van het buitenleven, bijvoorbeeld voor het houden van enkele hobbydieren, maar ook gewoon als heerlijke hoeveelheid eigen buitenruimte. De brede vrijstaande garage biedt daarnaast volop plek voor auto's, fietsen, hobby of opslag.

Boeienstraat 2 is daarmee vooral een huis voor wie nét wat meer zoekt: meer grond, meer buitenleven en meer vrijheid, zonder daarvoor de aansluiting met het dorp op te geven.

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

In 2003 is er een aanbouw gerealiseerd (berging begane grond en badkamer verdieping)

In 2015 is de schuur/garage herbouwd

De gevels zijn geïsoleerd in 1980

Zowel het hoofddak als het platte dak zijn vernieuwd in 2014, inclusief isolatie

De gevels zijn gezandstraald en opnieuw gevoegd in 2005

Kunststoffen kozijnen voorzien van HR+ + beglazing, deels rolluiken

HR combi CV installatie, Remeha Tzerra, installatiejaar 2022, eigendom

10 zonnepanelen, 415 Wp per stuk, eigendom, installatiejaar 2023

Airconditioning in de woonkamer

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Kelderruimte, geschikt als praktische provisie- en bergruimte. Opstelplaats voor de CV Installatie, toegang tot de kruipruimte.

Begane Grond

Entree aan de zijkant van de woning met hal, meterkast, trappenhuis en toiletruimte voorzien van hangend closet en fontein.

Aan de voorzijde ligt de woonkamer voorzien van PVC vloer en twee schouwen. De oorspronkelijke en-suite indeling is in de loop der jaren meer open gemaakt, waardoor een prettig leefgedeelte is ontstaan.

Aansluitend bevindt zich de eetkamer en daarachter een open werk-/hobbykamer die een tegelvloer heeft. Deze ruimte is uitstekend geschikt als thuiswerkplek of speelkamer, maar biedt ook mogelijkheden om bij de woonkamer te worden betrokken en zo een nog royaler leefgedeelte te creëren.

De gesloten woonkeuken is voorzien van tegelvloer en een moderne keukeninstallatie in lichte kleurstelling met donkere werkbladen en diverse inbouwapparatuur zoals inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combi oven en vaatwasser.

Aansluitend ligt de praktische bijkeuken met zij entree, voorzien van tegelvloer. De separate wasruimte is betegeld en heeft een aanrecht.

Eerste Verdieping

Overloop met PVC vloer.

Er zijn drie slaapkamers voorzien van laminaatvloer, waarvan twee van royaal formaat. Eén van de slaapkamers beschikt over een praktische vaste kastenwand.

De badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad, separate douche, wastafelmeubel en toilet. Deze is bereikbaar via slaapkamer III.

Tweede Verdieping

Via een vlizotrap bereikbare ruime bergzolder met een stahoogte van 2.10 meter in de nok, dakraam en omvormer zonnepanelen.

Tuin

De woning staat op een royaal perceel van 2.635 m² met tuin rondom, terrassen, gazon en een eigen huisweijtje.

Door de omvang van het perceel is er volop ruimte voor kinderen, tuinliefhebbers, hobbydieren of simpelweg voor wie graag veel groen om zich heen heeft.

Op het perceel staat daarnaast een brede vrijstaande garage/schuur. De garage is in 2015 herbouwd en biedt veel praktische ruimte voor parkeren, opslag en hobby.



Kenmerken

Soort woning	EENGEZINSWONING
Type woning	VRIJSTAAND
Bouwjaar	1953
Aantal kamers	4
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	2635m ²
Woonoppervlakte	135m ²
Externe bergruimte	43m ²
Verwarming	HR combi CV installatie, Remeha Tzerra, installatiejaar 2022, eigendom, airconditioning
Isolatie	dakisolatie, hrglass
Energie label	C



**Charmant
wonen aan
de rand van
Epen, met
volop ruimte
rondom huis**







FOTOS





Foto's



**Een fijne
plek voor
wie graag
landelijk
woont**









FOTOS







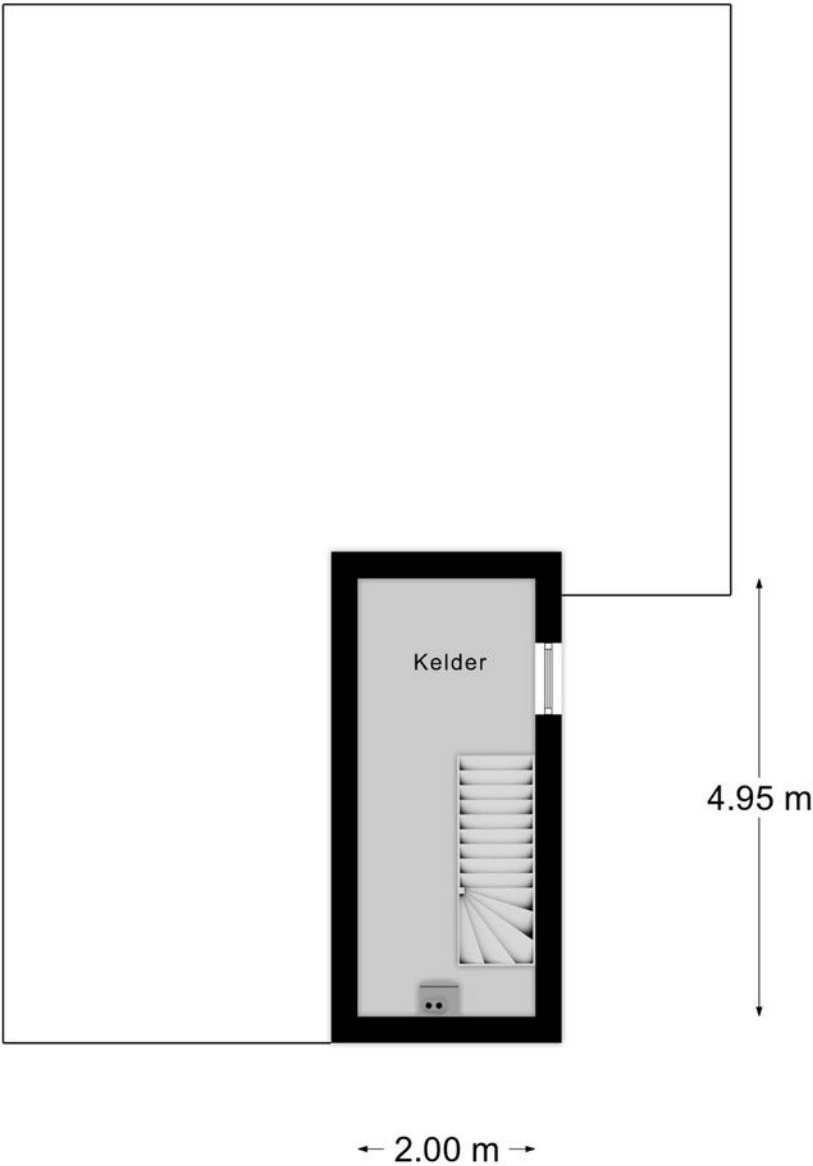




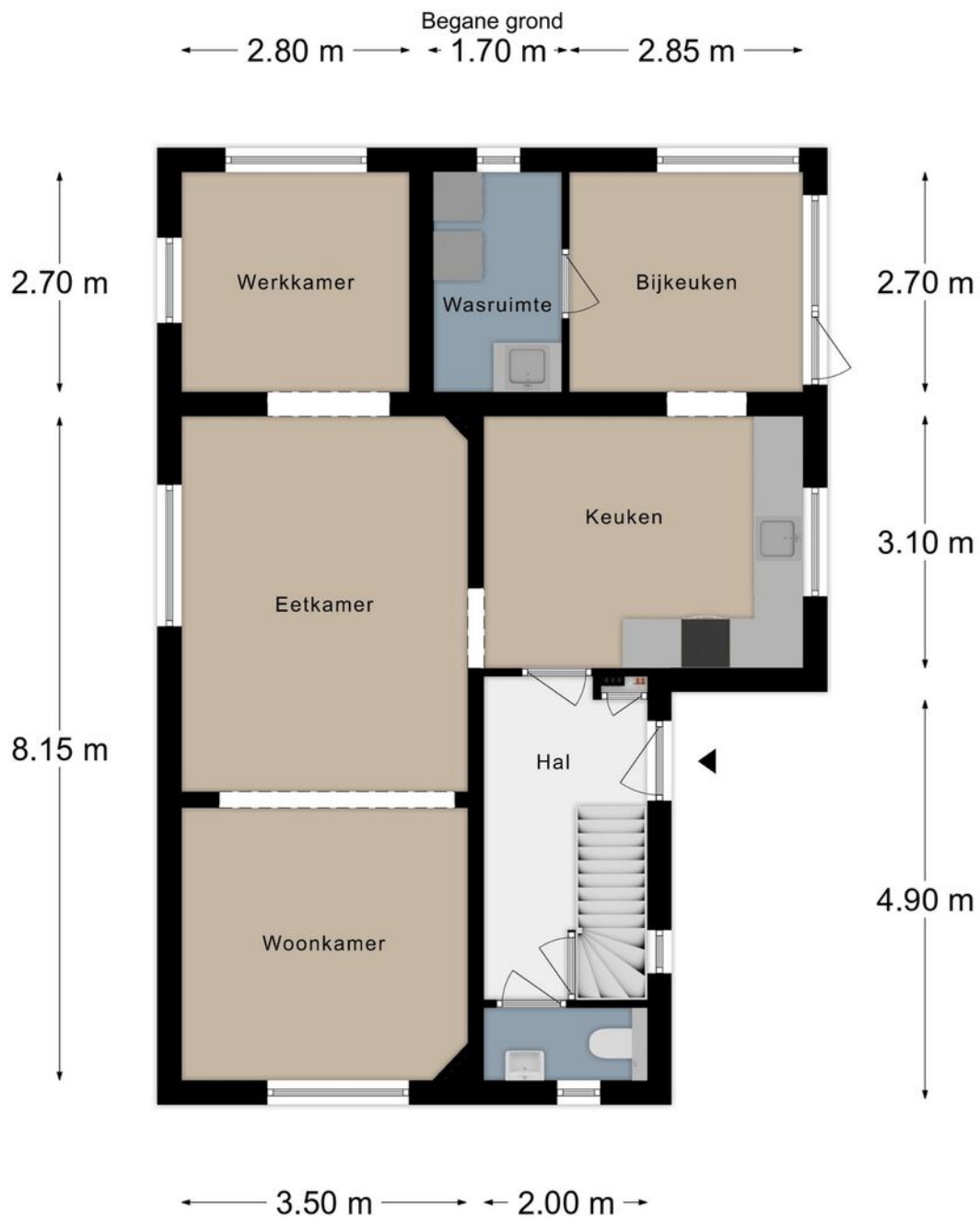


Souterrain

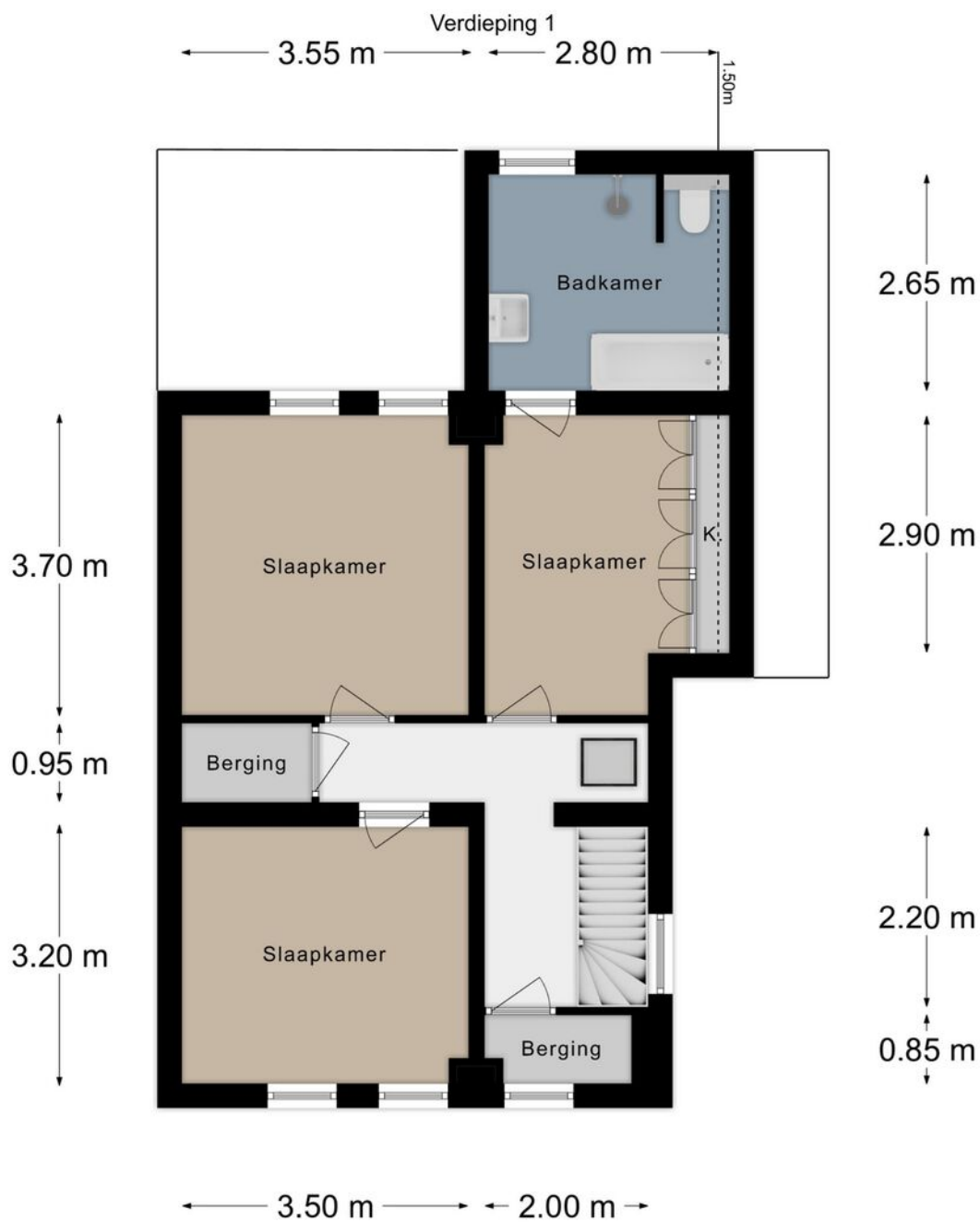
Souterrain



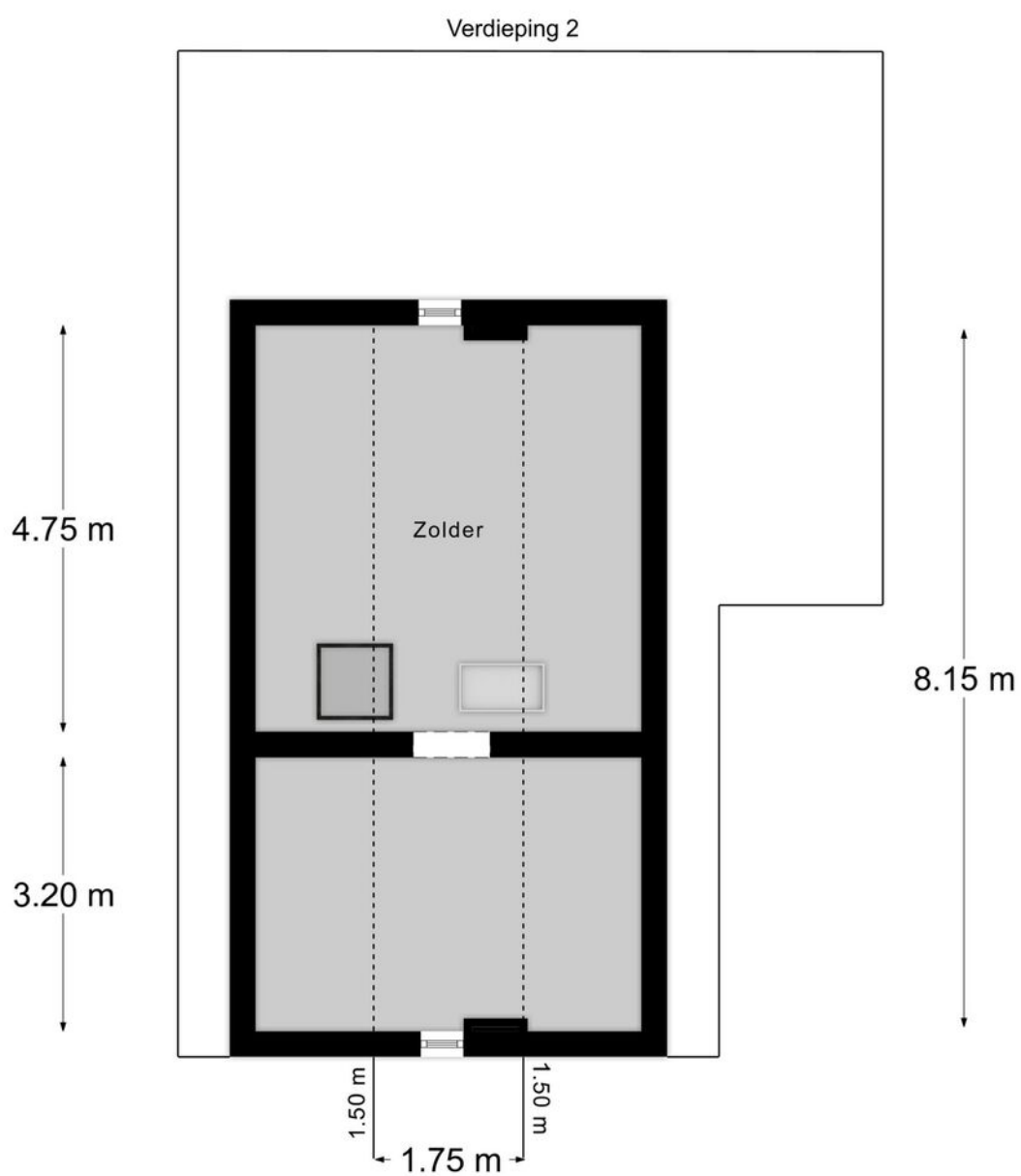
Begane Grond



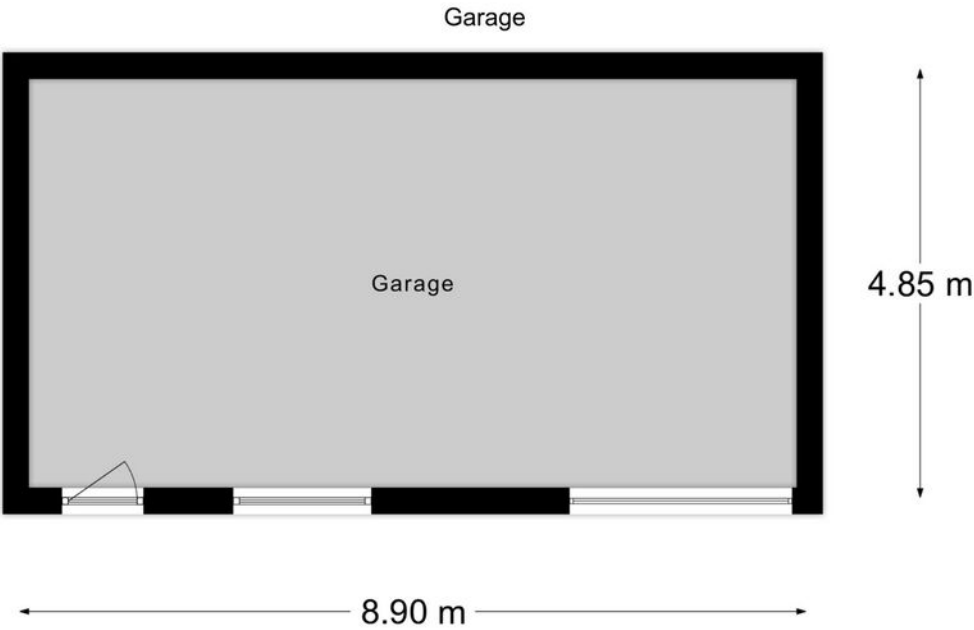
Eerste Verdieping



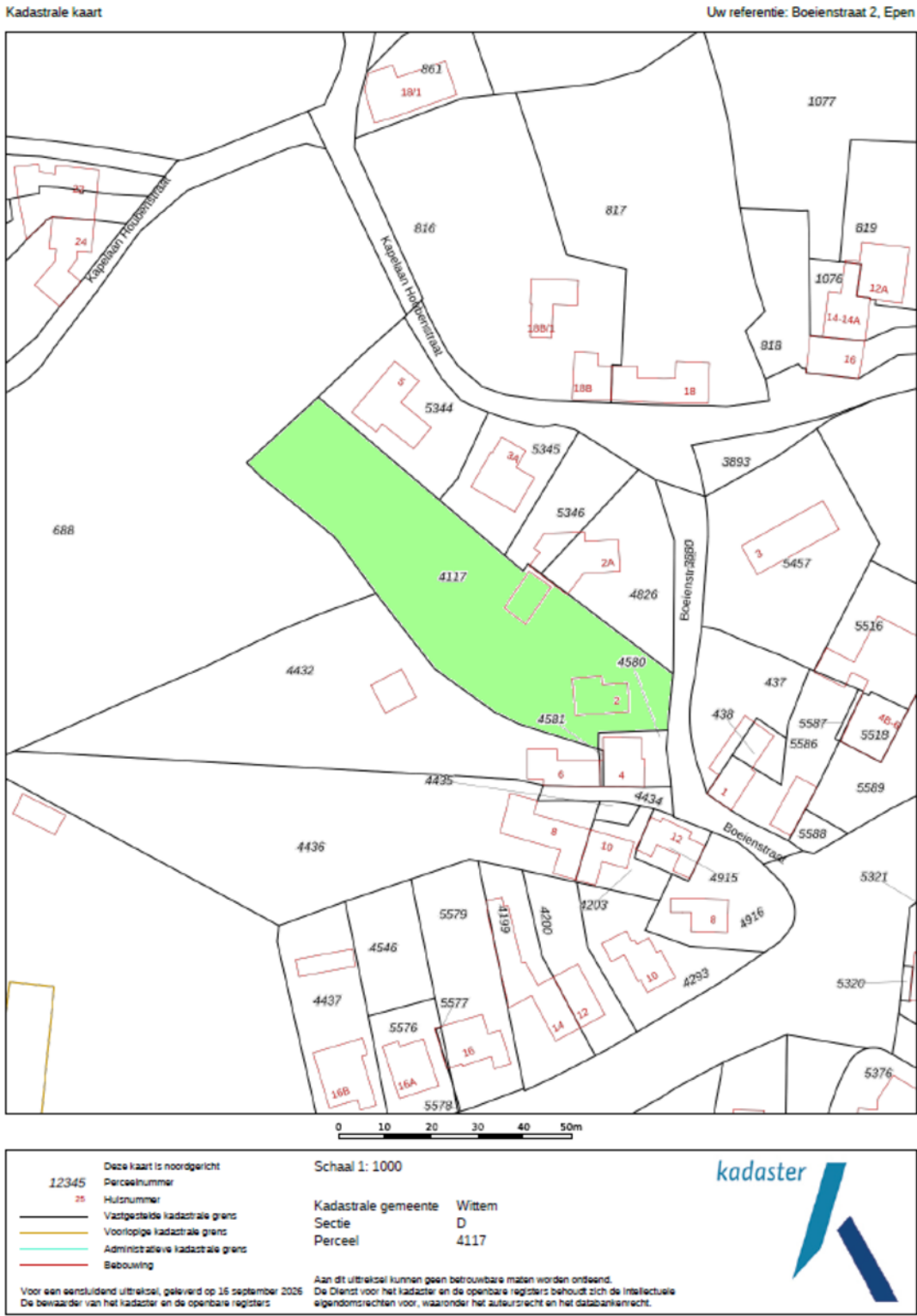
Tweede Verdieping



Garage



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