

Wonen op
een unieke
ligging in het
Heuvelland



Vrijstaand woonhuis met woonkamer,
woonkeuken, 5 (slaap-)kamers, 3
badkamers en een prachtig uitzicht
richting het dal.

Beatrixweg 20

Epen



BOON
heuvelland makelaars

Gaat u mee
naar binnen?
Kijk snel
verder!

Welkom

Bij Boon Heuvelland Makelaars verbinden we unieke woningen met unieke mensen. Mensen die oog en oor hebben voor de unieke waarden en elementen van een karakteristieke woning. Karakteristieke woningen die een verhaal vertellen. In ons werkgebied in het Heuvelland zijn er talloze gebouwen zoals carréboerderijen, vakwerkhuisen of vrijstaande huizen op unieke locaties. Unieke vergezichten, woningen of bouwkvavels die door de eeuwen heen uiteenlopende bestemmingen hebben gehad. Die parels vind je bij Boon Heuvelland Makelaars. Wij kennen de plekjes, vertellen je graag die verhalen of gaan met je op zoek naar een woning die bij jouw verhaal past. Misschien een nieuw hoofdstuk in je eigen levensverhaal of een nieuwe bewoner die een hoofdstuk toevoegt aan het unieke pand. Op onze betrokken wijze gaan we op zoek naar die verbinding. We luisteren naar de verhalen en vertellen de verhalen die nodig zijn om de perfecte verkoop of aankoop te realiseren.



Jarco Meertens

jarco@boon-heuvelland.nl

+31 (0)6 24 72 85 98

Rijksweg 4
6271 AE Gulpen
+31(0)43 458 21 22
info@boon-heuvelland.nl

www.boon-heuvelland.nl

**Vastgoed Nederland: ons
kwaliteitskeurmerk**

Onze makelaars zijn lid van Vastgoed Nederland de een na grootste makelaarsvereniging van Nederland. Dat is voor u een kwaliteits-garantie omdat we werken volgens een gedragscode en permanente educatie verzekerd is.

**Vastgoed
Ned.**

Kenmerken

Woonoppervlakte
172 m²

Perceeloppervlakte
10.473 m²

Inhoud
730 m³

Bouwjaar
1932

Aantal kamers
5 (waarvan 4 slaapkamers)

Energielabel
C

Ligging
aan rustige weg, vrij uitzicht, in
bosrijke omgeving, landelijk

Vraagprijs
€ 795.000 k.k.



Ligging

Het bos, de holle wegen, weilanden en akkers, prachtige vergezichten en fantastische natuur zorgen voor een plek die uw hart direct verovert. In Mechelen en Epen vindt u basisscholen, supermarkten, horecagelegenheden en sportverenigingen. Op korte afstand bevinden zich Gulpen, Vaals en Valkenburg en steden als Maastricht, Heerlen, Aken en Luik zijn vanaf Eperheide goed bereikbaar.



Impressie
van
mogelijke
aanpassing

Omschrijving

Het Heuvelland kent vele mooie plekjes die u kunt ontdekken tijdens een autorit, fietstocht of wandeling door een prachtig landschap. Sommige routes zijn heel bekend, en sommige niet. De Beatrixweg in Eperheide, aan de rand van het bos, is een plek die niet iedereen kent.

Er rijdt hoofdzakelijk bestemmingsverkeer door de straat en soms komt er een wandelaar voorbij, die via het Kosbergervoeypad naar de Gulperweg gaat. In deze straat komt heel af en toe een huis te koop... zoals nu. U wordt niet alleen de eigenaar van het degelijk gebouwde woonhuis, maar ook van een boomgaard/huisweide van 9.865 m².

Aan het einde van de weg, met prachtig uitzicht richting het dal, staat dit vrijstaande woonhuis dat sinds de jaren '80 is uitgebouwd, verbouwd en verduurzaamd. Er zijn vijf (slaap)kamers en drie badkamers, waarbij een van de slaapkamers en een badkamer op de begane grond zijn. De keuken is aan de zuidkant, er is een ruime woonkeuken met bijkeuken en aan de andere zijde zijn een berging en garage die de mogelijkheid bieden om de leefruimte te vergroten. De percelen aan de overzijde van de Beatrixweg hebben de bestemming "Natuur", het stiltegebied is op circa 30 meter afstand en na 100 meter lopen staat u in het bos.



Vrijstaand
en
rustig gelegen

Begane grond

De officiële entree is aan de rechterzijde van het fraaie woonhuis, bij de eerste oprit. De ontvangsthal heeft, net als de rest van de begane grond, een ruime opzet. Hier zijn de meterkast en de hardhouten trap naar de eerste verdieping.

Aan de voorzijde is de woonkamer, die geheel als zitkamer ingedeeld kan worden. In een hoek van de woonkamer staat een Thor Dania houtkachel, die de ruimte snel op een aangename temperatuur brengt. Openslaande deuren geven toegang tot de tuin met terras aan de zonnige zuidkant. Voordeel van deze ligging is dat er in de woonkamer veel licht naar binnen valt. De eetkeuken is een gezellige plek in huis, waar de zon 's middags en 's avonds naar binnen valt. Er is genoeg plek voor een eettafel en de royale hoekopstelling is uitgevoerd in een landelijke stijl. Blickvanger is het Boretti Majestic 5 pits-gasfornuis met twee ovens en verder zijn er een koelkast, afzuiging en een vaatwasser ingebouwd.

Naast de keuken is de bijkeuken, met een tweede keukenblok en een eigen entree. Het samenvoegen van de keuken en bijkeuken resulteert in een grote woonkeuken, met aan drie kanten lichtinval en uitzicht naar het groen. Een portaal verbindt de bijkeuken met een inpandige berging en de garage. Zowel de berging als garage kunnen worden verbouwd tot kantoor/ werkruimte of voor het verplaatsen van de woonkamer naar de achterzijde. Hierdoor kan de woonoppervlakte met 38 m² worden uitgebreid. Fraai element is de oude buitengevel van het oorspronkelijke woonhuis, zichtbaar in de garage.

Gelijkvloers wonen is mogelijk dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond. De in lichte kleuren uitgevoerde badkamer met een douche, toilet en wastafel is vanuit de hal te bereiken. De slaapkamer, die ook als kantoorruimte te gebruiken is, grenst aan de woonkamer. Openslaande deuren in de slaapkamer geven toegang tot een overkapping, die als terras of carport gebruikt kan worden.



Woonkamer
met
toegang tot
terras



Kantoor-/
slaapkamer
op de
begane grond





Eetkeuken in
landelijke
stijl
uitgevoerd





Badkamer
gelegen op
de begane
grond



1e Verdieping

Volg de hardhouten trap in de hal, richting de eerste verdieping. Hier wordt u, net als beneden, verrast door de ruimte en indeling. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers te bereiken, gesitueerd aan de voorzijde. Fraaie elementen zijn het hoge, schuine dak en de houten balken. Een van deze slaapkamers heeft een eigen badkamer met een douche, wastafelmeubel en een toilet. De derde badkamer in huis, met een bad en wastafel, is vanaf de overloop te bereiken.

Misschien wel de mooiste kamer op deze verdieping, zeker qua uitzicht, is de werkkamer/hobbyruimte aan de achterzijde. Deze kamer heeft een grote dakkapel en prachtig uitzicht aan twee kanten. Nu is deze kamer te bereiken via de master bedroom, maar een toegang vanaf de overloop is te realiseren.

Kelder

Bij het portaal, tussen de bijkeuken en berging, is een trap naar de gewelfde kelder waar de leeftijd van het pand goed zichtbaar is. De muren, vloer en het plafond zijn het toppunt van karakter.



Grote
slaapkamer
met mooie
elementen



Impressie
van een
mogelijke
indeling



Badkamer
met ligbad
op de eerste
verdieping



Exterieur

Dit fraaie huis wordt omringd door een tuin met veel groen, variërend van bomen tot hagen en struiken. De tuin aan de kant van de woonkamer is gesitueerd op het zuiden en aan de andere zijde is een tweede oprit, met ruimte voor meerdere auto's.

Vlak naast het huisperceel is de boomgaard/huisweide met een oppervlakte van maar liefst 9.865 m². Voor de natuurliefhebber en voor het houden van dieren is dit een geweldige plek.

De gemeente heeft de mogelijkheid om toestemming te geven tot bouw van een schuilgelegenheid van maximaal 12 m² op dit perceel. Naast het perceel is een wandelpad, het Kosbergervoetpad, die de Beatrixweg met de Gulperweg verbindt. Op de luchtfoto kunt u goed zien wat een fantastische ligging dit perceel heeft!



Luchtfoto
van het
gehele
perceel

Bijzonderheden

- Algehele verbouwing in de periode 2004 - 2008;
- Houten kozijnen, deels met dubbel glas en deels rolluiken;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Remeha Calenta | 2012);
- Gelijkvloers wonen mogelijk;
- Bestemming Wonen-Cultuur (huisperceel) en Agrarisch met waarden (boomgaard/huisweide);
- Registratie op de gemeentelijke lijst van karakteristieke panden laat ook in de bestaande bebouwing mogelijkheden tot verblijfsrecreatieve doeleinden (zoals B&B), met daaraan ondergeschikt wellness, culturele, educatie en sociale doeleinden. Dit dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebruik (bewoning).

Vanuit
woonkamer
bereikbaar
terras



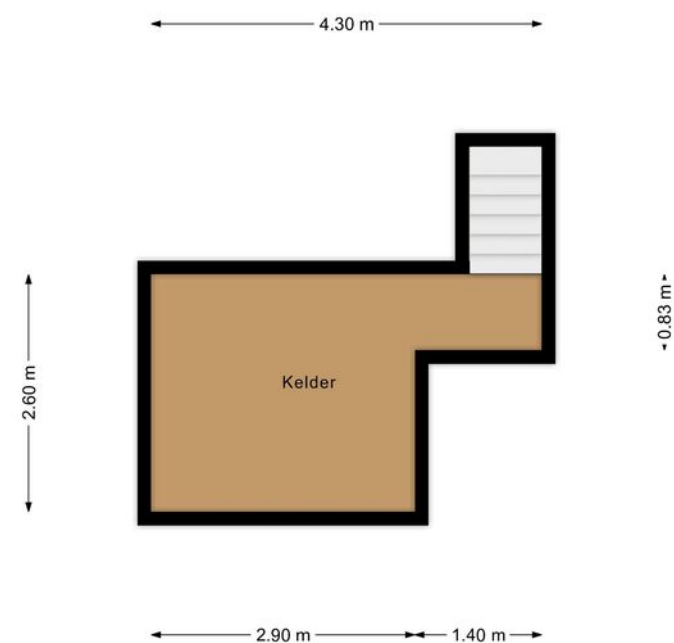




Boomgaard/
huisweide



Kelder



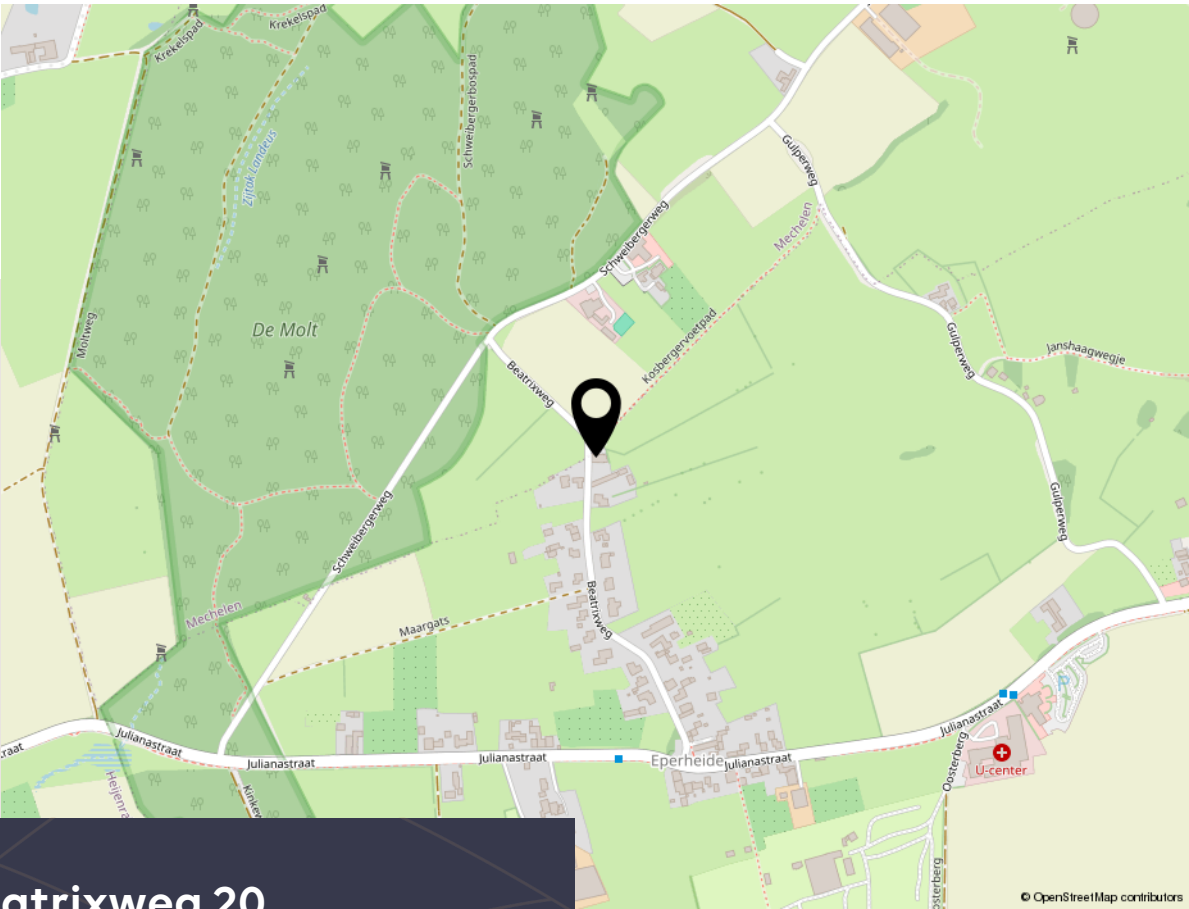
Begane grond



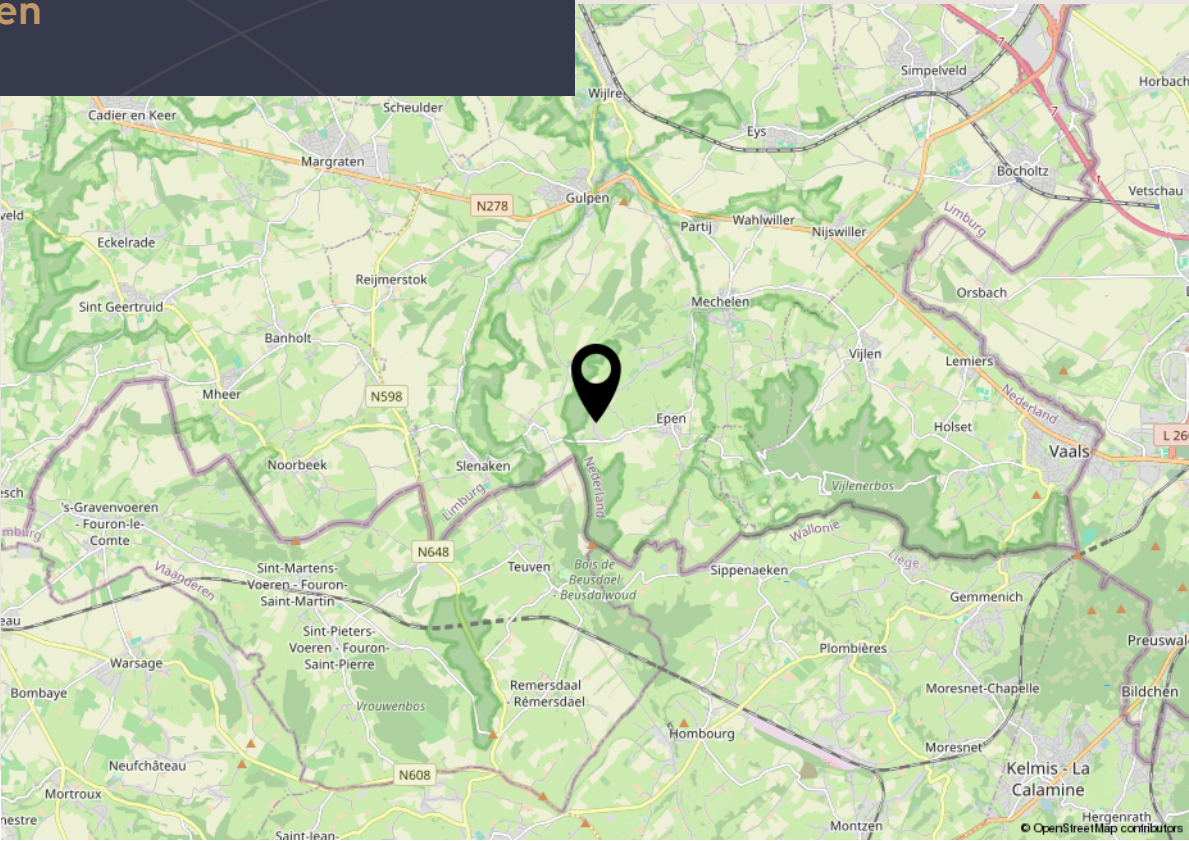
Eerste verdieping



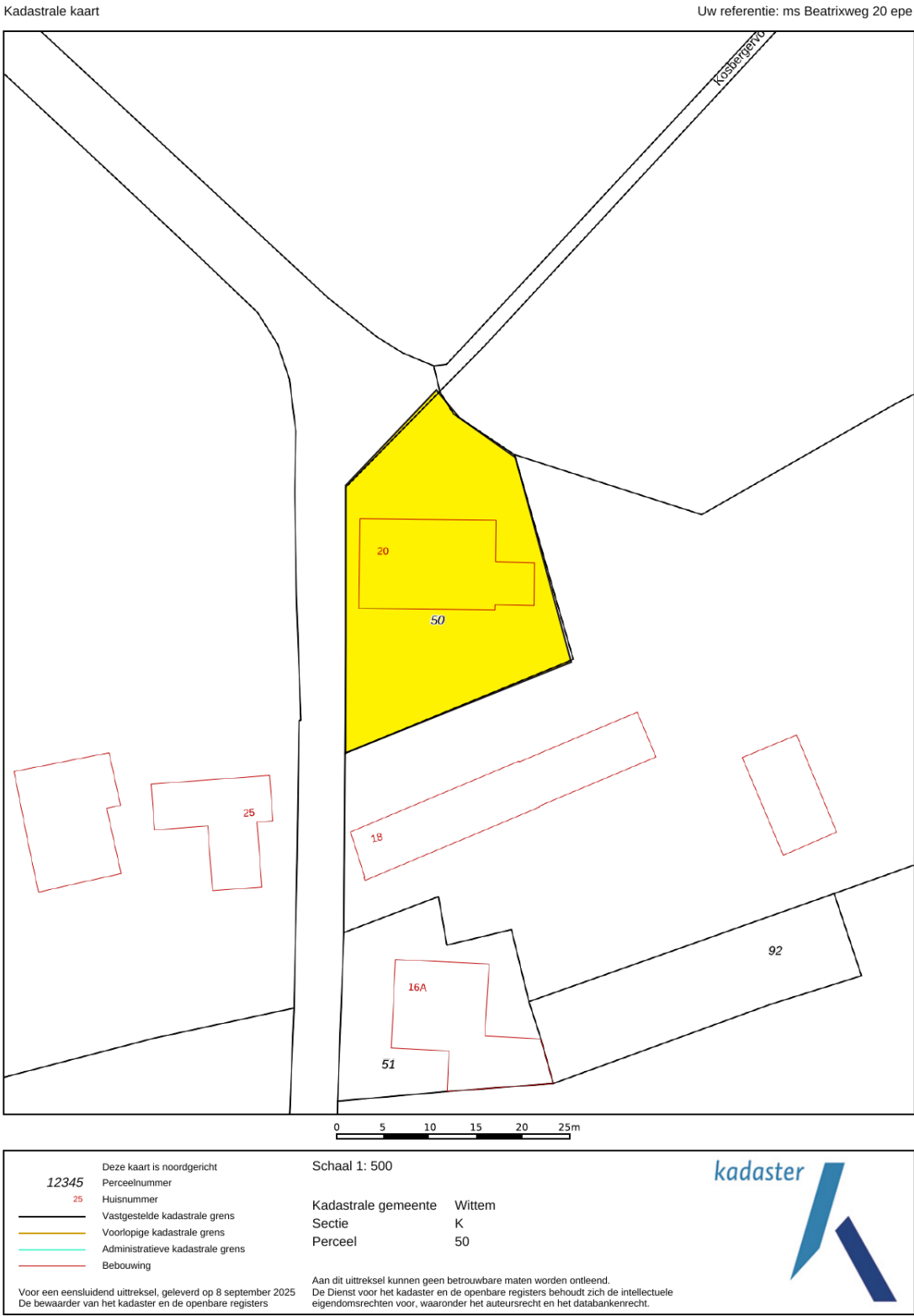
Locatie op de kaart



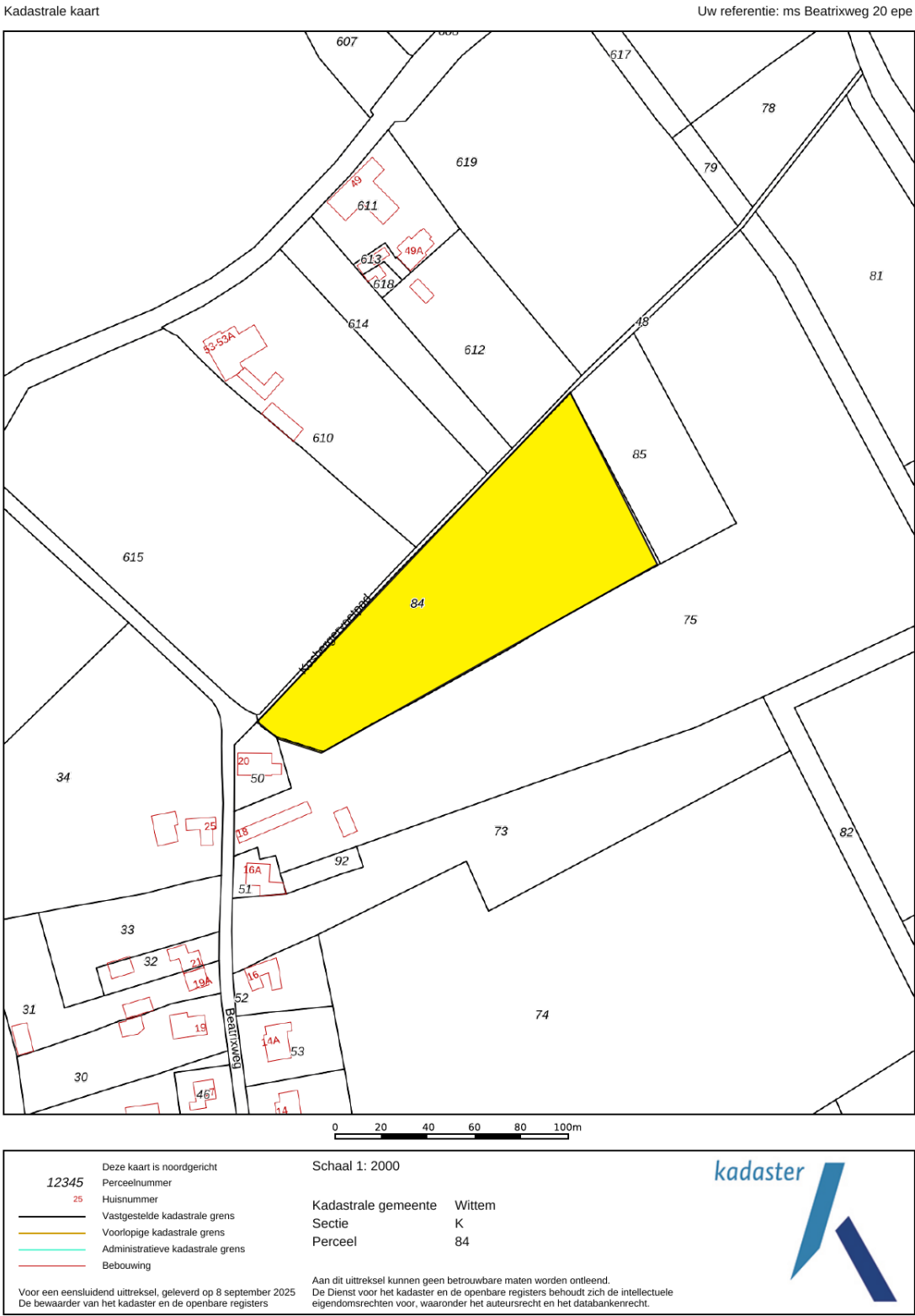
Beatrixweg 20
Epen



Kadastrale kaart



Kadastrale kaart



Ontmoet ons team



Jarco Meertens

Makelaar / taxateur en mede-eigenaar

jarco@boon-heuveland.nl
+31 (0)6 24 72 85 98

Als stagiair in 2005 bij Boon Vastgoed zijn carrière als makelaar gestart. Ervaring opgedaan bij andere makelaarskantoren. Heuvelander pur sang. Wonend in Margraten en verenigingsman. Zeer ervaren makelaar en taxateur, gedreven en professioneel. In 2015 terug op het nest en sinds 2018 volwaardig partner van Boon Heuveland Makelaars.



Jessica Klement

Directie en mede-eigenaar

jessica@boon-heuveland.nl
+31 (0)43 458 21 22

Jessica is mede-eigenaar van Boon Heuveland Makelaars. Ze is gespecialiseerd in aankoopmakelaardij en wordt door veel van onze relaties als vertrouwensvrouw ervaren. Jessica woont in een klein buurtchapje aan de rand van Gulpen.



Myriam Spronkmans-Peters

Assistent makelaar

myriam@boon-heuveland.nl
+31 (0)6 51 98 03 76

Myriam is onze spin in het web en zorgt als zeer ervaren binnendienst-medewerker voor het plannen van afspraken. Regelaar pur sang: zorgt ervoor dat onze aan- en verkoop dossiers succesvol alle fasen doorlopen. Ze is ook graag bij u op locatie, bijvoorbeeld wanneer er foto's gemaakt worden.



Kitty Souren-Weijers

Financiële administratie

administratie@boon-heuveland.nl
+31 (0)6 43 97 75 37

Onze administratieve duizendpoot, geboren en getogen in het Heuveland met een groot netwerk in ons werkgebied. Scherp in cijfers en analyses. Verzorgt de facturatie en onze boekhouding.



Frank Klement

Makelaar / rentmeester en mede-eigenaar

frank@boon-heuveland.nl
+31 (0)43 458 21 22

Zeer ervaren rentmeester, makelaar en taxateur. Passie voor mooie locaties en oude monumentale gebouwen. Vertrouwenspersoon voor diverse klanten.

Aanvullende informatie

• Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u ons altijd bellen, mailen of ons kantoor aan de Rijksweg 4 in Gulpen bezoeken.

• Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). Gebruikelijk is dat ondertekening binnen 10 dagen na mondelinge overeenstemming plaatsvindt.

• Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet, maar behouden zich wel het recht voor om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandelingen terug te trekken.

• De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. ten aanzien van financiering) is in de regel 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenstemming.

• De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

• Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

• Indien de woning ouder is dan 20 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In deze situatie zal dan een "oudersdomsclausule" in de koopovereenkomst worden opgenomen.

• Boon Heuveland Makelaars is in Nederland aangesloten bij de branchevereniging Vastgoed Nederland. Wij, Vastgoed Nederland makelaars, worden permanent getoetst op onze vakkennis, die wij door bij- en nascholing ook op peil houden. Een onafhankelijk tuchtcollege ziet toe op het handelen van de leden en houdt hen tevens aan de Algemene Consumenten Voorwaarden, Gedragscode en Geschillenregeling.

• De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Boon Heuveland Makelaars staan voor u klaar voor de aankoop van uw droomwoning, de verkoop van uw woning en uiteraard de NWWI taxaties.

We zijn 7 dagen in de week bereikbaar via het telefoonnummer 043 458 21 22. Graag tot ziens!

Unieke huizen met een goed verhaal

Heeft u verkoopplannen?

Als u overweegt om uw woning te verkopen komen we graag bij u op bezoek. We verzorgen dan een gratis waardebepaling en bespreken met u onze werkwijze en de verkoopstrategie.



BOON
heuvelland makelaars

Rijksweg 4, 6271 AE Gulpen
043-4582122
info@boon-heuvelland.nl
www.boon-heuvelland.nl