



SCHOOLSTRAAT 3

EPEN

VRAAGPRIJS € 350.000 K.K.

THUIS IN ZUID-LIMBURG

De makelaar waar jij je thuis bij voelt



ONZE MAKELAARS

Richard Vroonen

06 10 92 51 88

richard@tizl.nl



Elise Diederren

06 28 25 55 24

elise@tizl.nl

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

79 m²

PERCEELOPPERVLAKE

133 m²

INHOUD

364 m³

BOUWJAAR

1988

ENERGIELABEL

C

OMSCHRIJVING



In het dorpscentrum van Epen mogen wij deze 2¹ kapwoning aanbieden die in 2024 en 2025 volledig is gemoderniseerd. Strakke afwerking, een vernieuwde keuken en badkamer en vloerverwarming op de begane grond zorgen voor een eigentijdse en instapklare woning.

Met drie slaapkamers, een zolder met mogelijkheden om de woonruimte verder uit te breiden en parkeren op eigen terrein is er bovendien een praktische basis.

En dat alles midden in Epen, met de dagelijkse voorzieningen dichtbij en het Zuid-Limburgse Heuvelland letterlijk om de hoek.

INDELING

Begane grond

Via de overdekte entree bereikt u de hal. Hier bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de leefruimte en toiletruimte. Het toilet is voorzien van een zwevend toilet en fonteintje.

De leefruimte bestaat uit een open keuken aan de voorzijde, een eethoek en het zitgedeelte aan de achterzijde. De keuken in parallelstelling is voorzien van een granieten werkblad, voldoende bergruimte waaronder een apothekerskast en de navolgende Pelgrim apparatuur: een gootsteen (aansluitingen voor een kokendwaterkraan zijn aanwezig), vaatwasser, inductiekookplaat met vier zones en afzuiging, combioven/magnetron en een ruime koelkast met separate ruime diepvries.

Het zitgedeelte aan de achterzijde staat dankzij de grote raampartijen en een openslaande deur in nauw contact met de achtertuin. Een praktische trapberging voorziet in extra opslagruimte.

De gehele begane grond is strak afgewerkt met stucwerkwallen en -plafonds, een mooie pvc-vloer in houtlook en vloerverwarming.

Eerste verdieping

Via de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming, een inloofdouché, zwevend toilet en een wastafel met meubel.

De drie slaapkamers zijn circa 14 m², 9 m² en 6 m² groot. Alle drie zijn ze strak afgewerkt met stucwerkwallen en -plafonds en dezelfde pvc-vloer als op de begane grond. In één van de slaapkamers is tevens de aansluiting voor de wasmachine aanwezig. Het leidingwerk dient hier nog te worden weggewerkt in een kroon.

Tweede verdieping

Middels een vlizotrap is de zolderverdieping bereikbaar. Deze ruimte biedt mogelijkheden om de woonruimte in de toekomst uit te breiden. Dankzij de goede stahoogte en betonnen verdiepingsvloer is hier een prima basis aanwezig voor toekomstige uitbreidingswensen.

Tuin & berging

Via de oprit, met parkeergelegenheid voor één à twee auto's, bereikt u de praktische berging en de achtertuin. De achtertuin is gelegen op het noordoosten en voorzien van een terras en groenaanplant. Met wat aandacht en creativiteit kan hier een fijne, groene buitenplek worden gecreëerd. Naast de berging bevindt zich een doorgang naar de oprit aan de voorzijde.

AANVULLENDE INFORMATIE

Bouwjaar:

1988 (BAG)

Perceelgrootte:

circa 133 m²

Gebruiksoppervlakte wonen:

circa 79 m²

Overige inpandige ruimte:

circa 26 m²

Verwarming:

middels een traditioneel systeem met radiatoren op de eerste verdieping en vloerverwarming op de begane grond.

De badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming.

Cv-ketel Intergas uit 2015 (eigendom)

Warmwatervoorziening:

via cv combi-installatie

Isolatie:

voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie en isolerende beglazing

Energie label:

C (niet actueel)

Kozijnen:

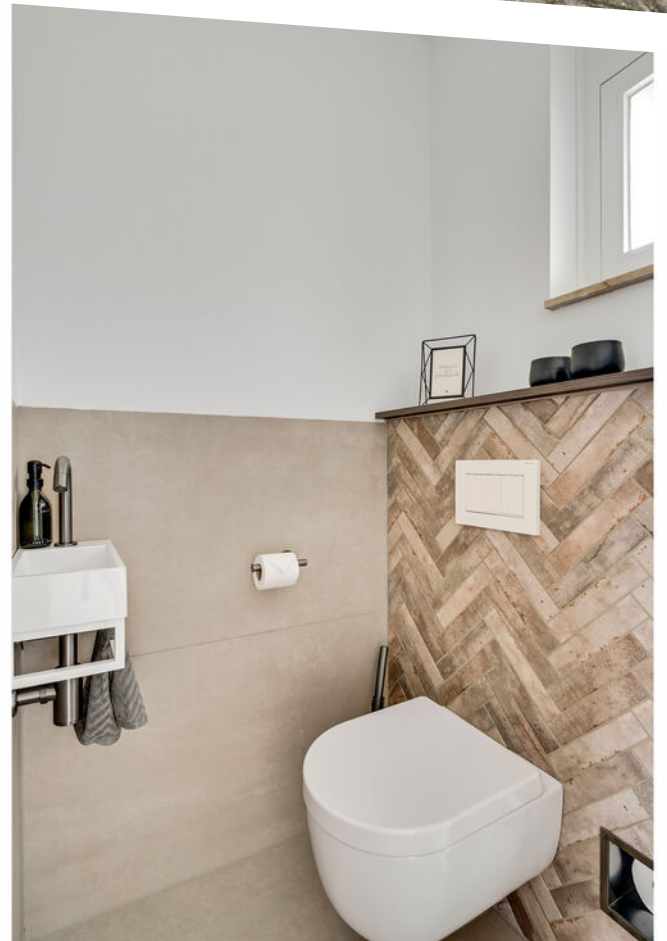
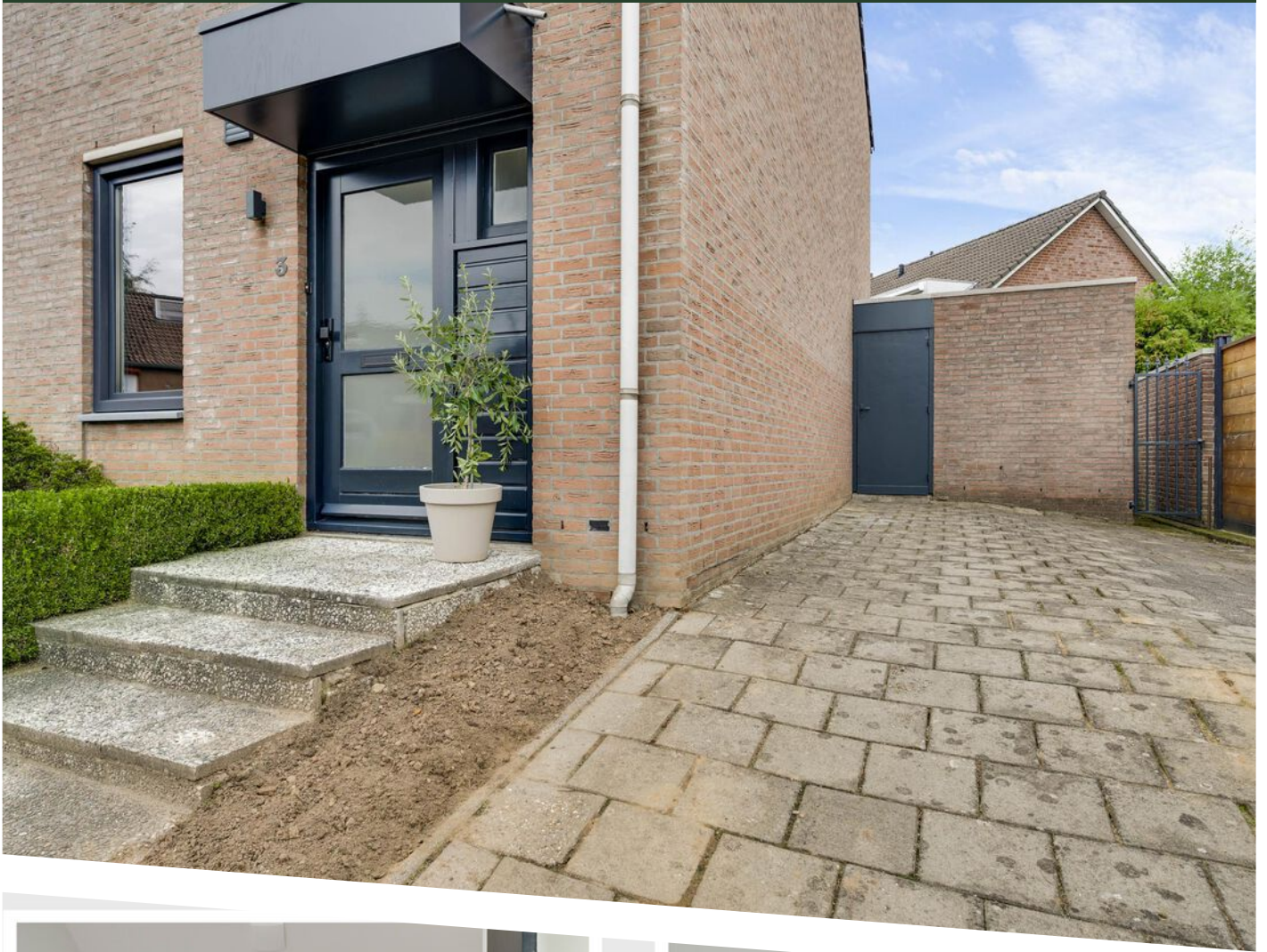
houten kozijnen en kunststof kozijnen, grotendeels voorzien van isolerende beglazing (dubbelglas, HR en HR+++)

Elektra:

volledig vernieuwd in de gehele woning, inclusief de groepenkast

Schilderwerk:

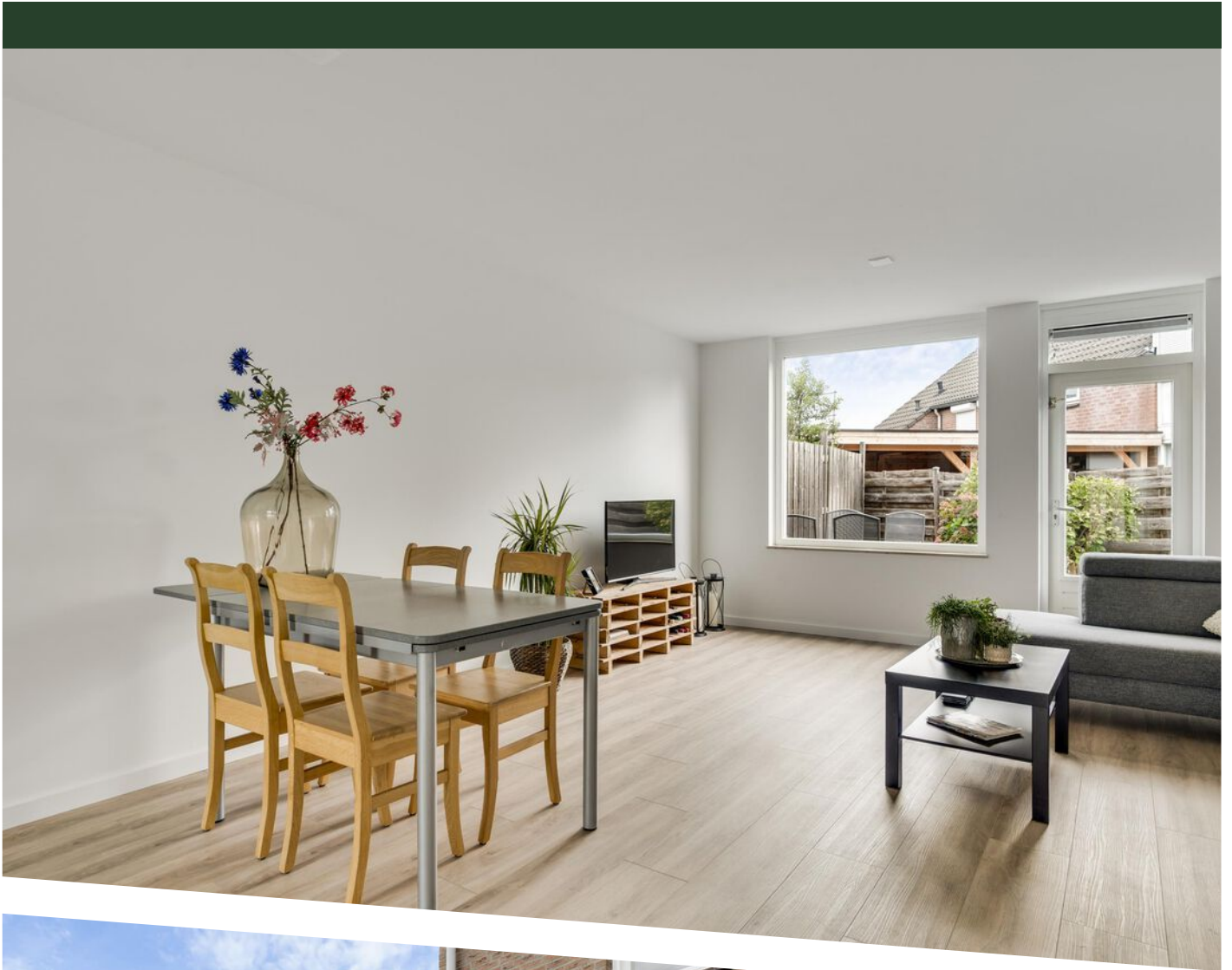
Recent schilderwerk aan kozijnen, deuren, deurkozijnen, trap, wanden en plafonds







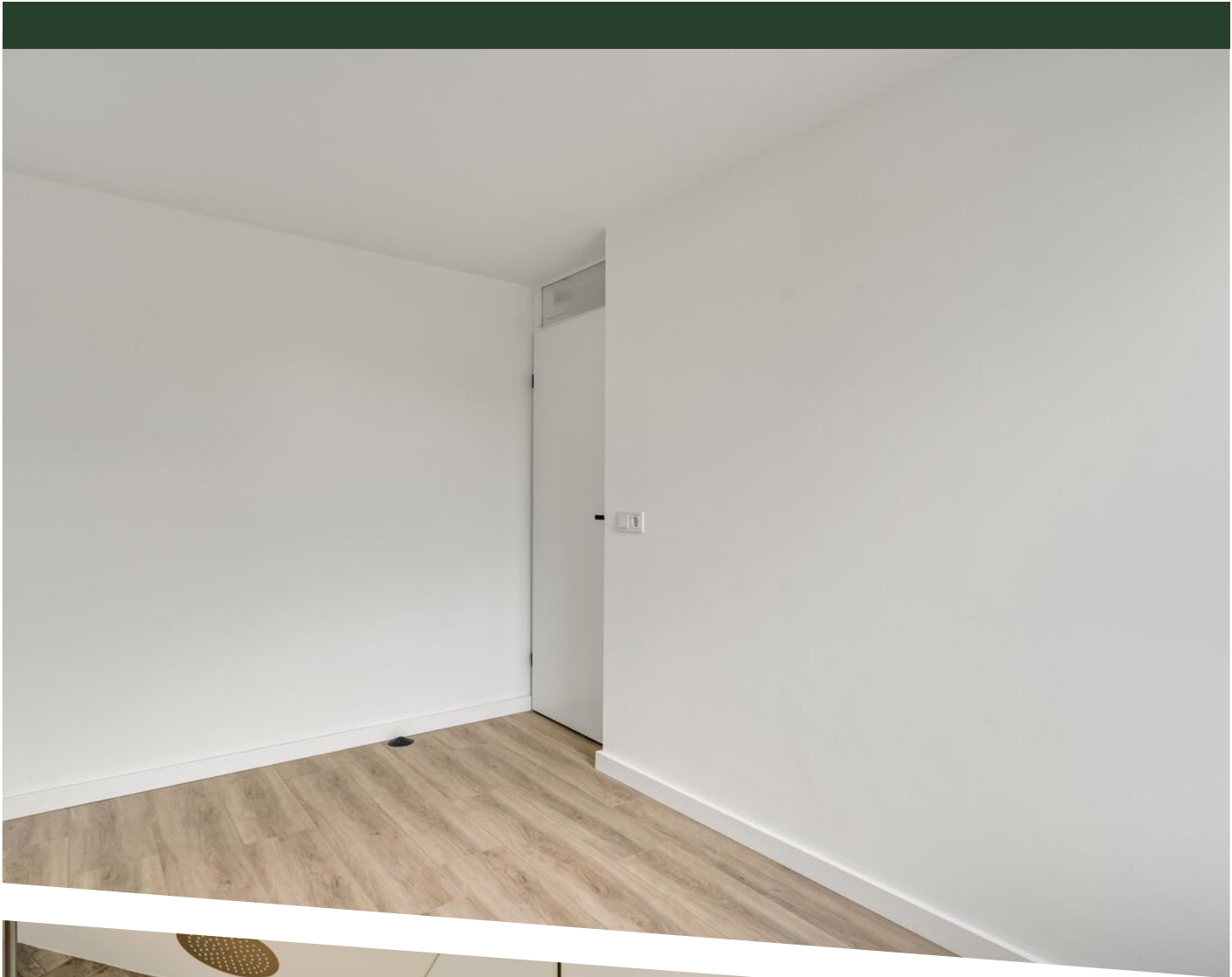


















LIGGING



Epen ligt midden in het Zuid-Limburgse Heuvelland, in de gemeente Gulpen-Wittem. Het dorp ligt in het Geuldal en wordt omringd door glooiende heuvels, weilanden, bossen en karakteristieke vakwerkhuisen.

Vanuit Epen vertrekken diverse wandel- en fietsroutes, waardoor het landschap hier letterlijk onderdeel is van het dagelijks leven.

Epen beschikt over verschillende voorzieningen. Zo zijn er onder andere een buurtsupermarkt en bakker, maar ook diverse horecagelegenheden. Ook een basisschool bevindt zich op zeer korte loopafstand.

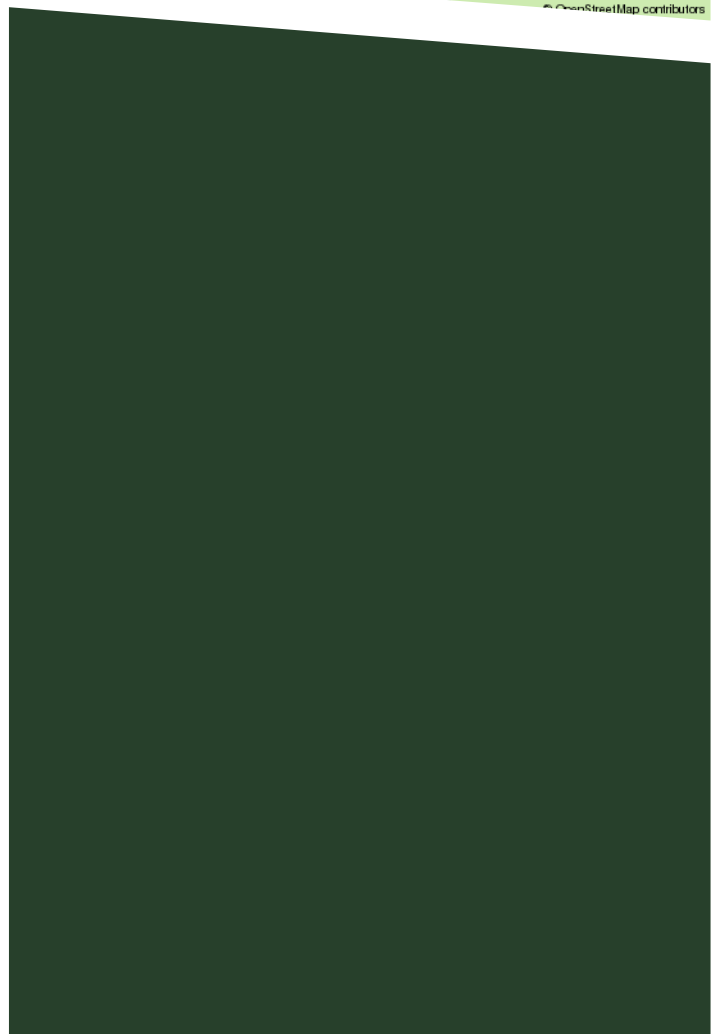
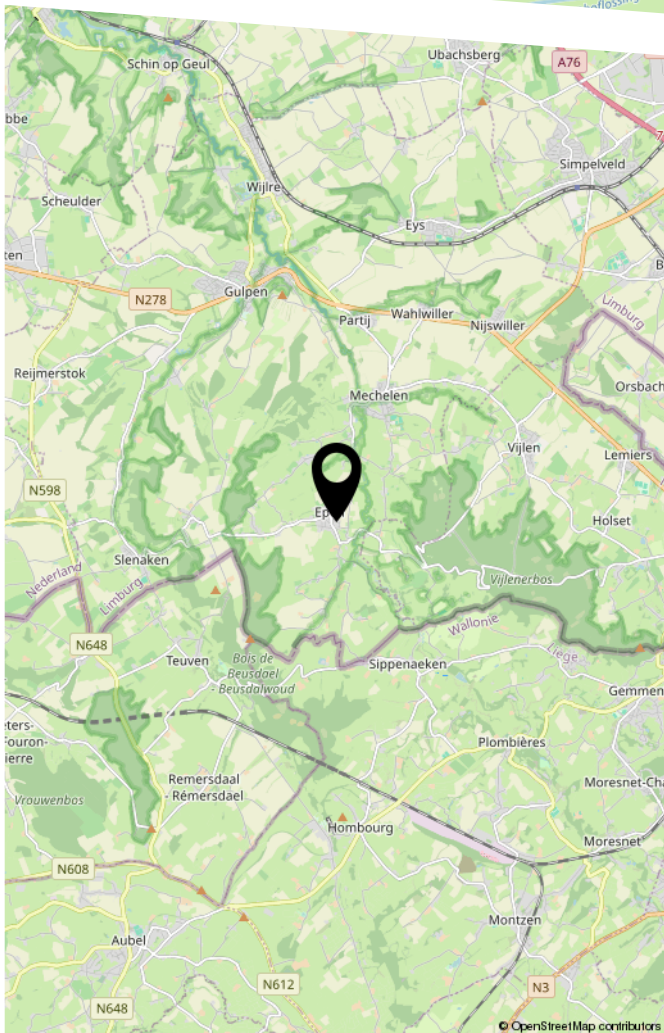
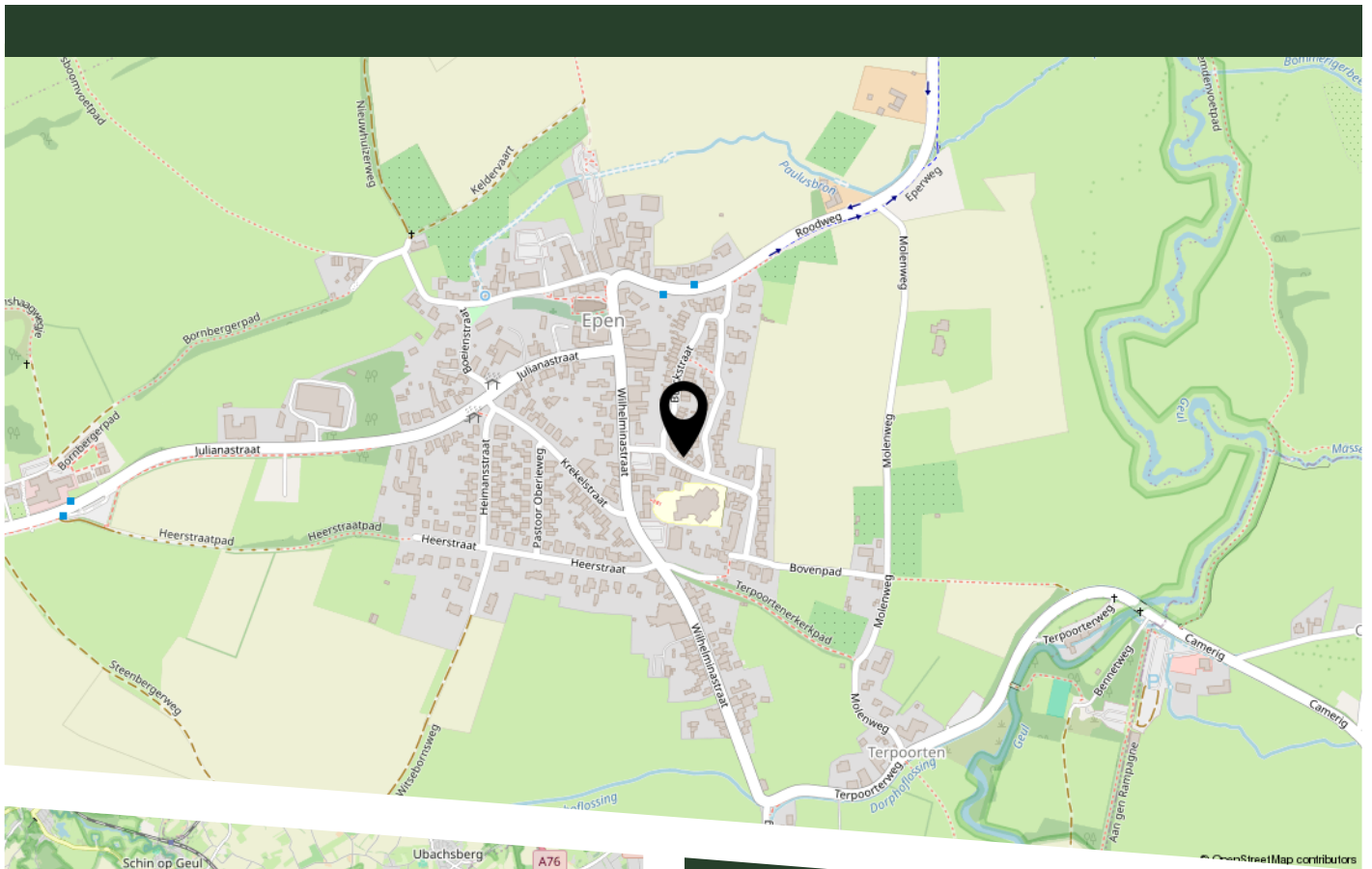
Daarnaast kent het dorp een rijk verenigingsleven, waardoor er volop mogelijkheden zijn om elkaar te ontmoeten en actief deel te nemen aan het dorpsleven.

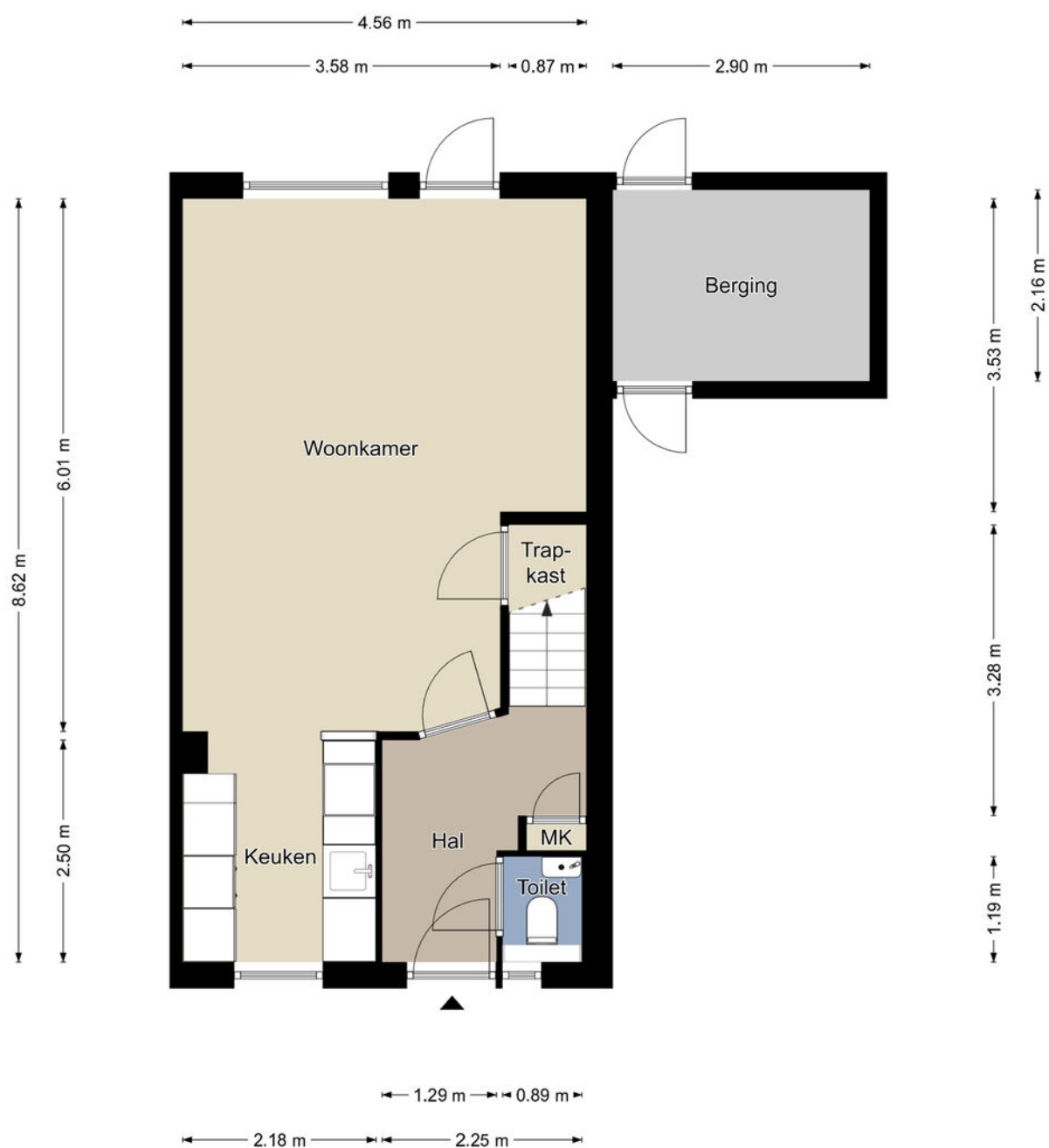
Voor liefhebbers van wandelen en fietsen is Epen een bijzondere uitvalsbasis. Het Geuldal en het omliggende Heuvelland bieden talloze mogelijkheden om eropuit te trekken. Ook plaatsen als Gulpen, Vaals en Maastricht zijn goed bereikbaar. Hier woont u midden in het Limburgse landschap, met de voorzieningen van het dorp dichtbij en alle ruimte om van het Heuvelland te genieten.





EPEN OP DE KAART





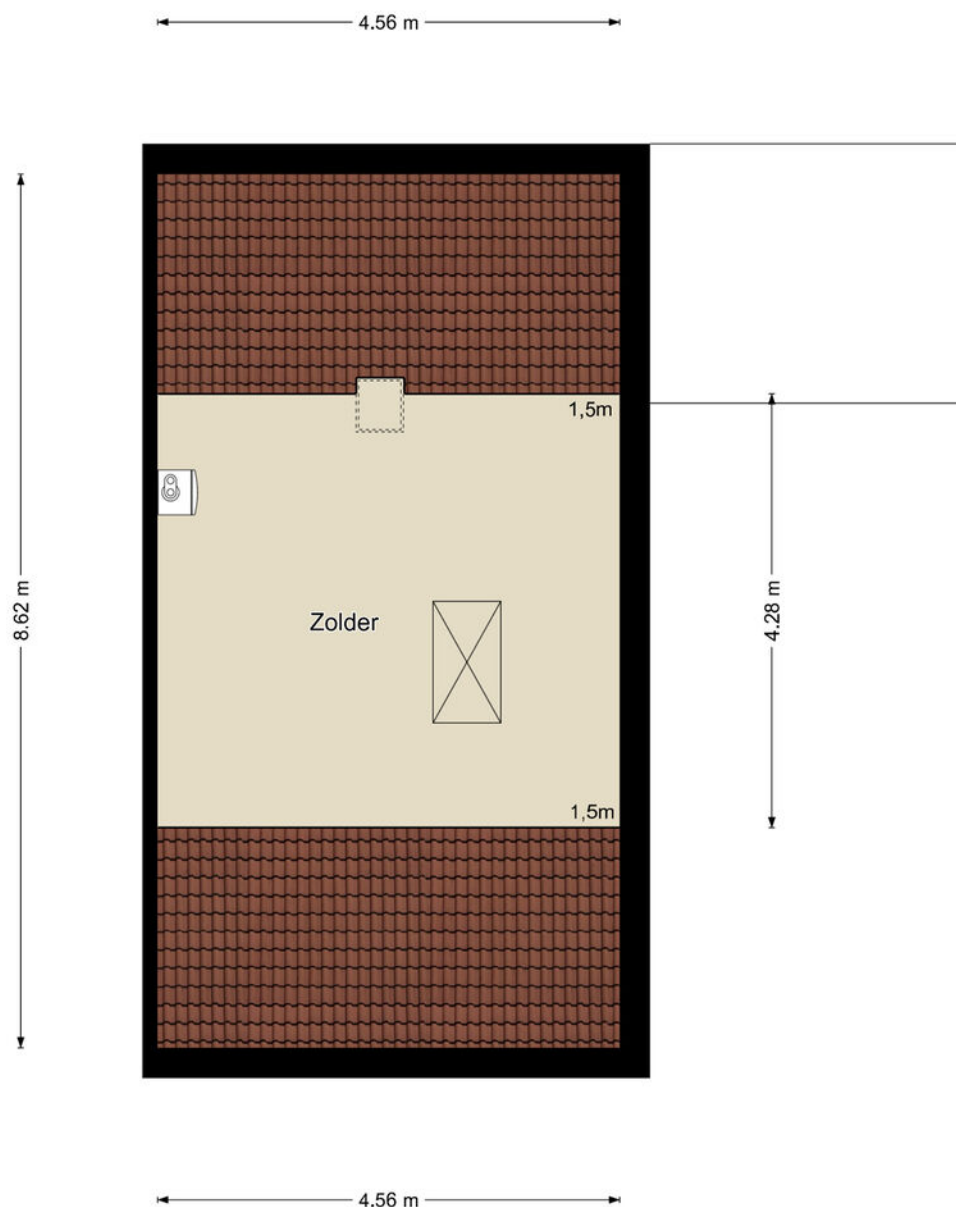
Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie



Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

PLATTEGROND



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
12345

Huisnummer
25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wittem

Sectie D

Perceel 5004



Voor een eensluitend uittreksel,
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

KADASTRALE KAART

AANVULLENDE VERKOOPINFORMATIE

Schriftelijkheidsvereiste

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden, er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 BW. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een ondertekende overeenkomst.

Ontbindende voorwaarden

De termijn voor eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden, zoals een voorbehoud van financiering, bedraagt in de regel vier tot zes weken na ondertekening van de koopovereenkomst.

Waarborgsom / bankgarantie

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Koper dient deze uiterlijk vijf dagen na het vervallen van de overeengekomen ontbindende voorwaarden bij de aangewezen notaris te deponeren dan wel te stellen.

Bouwkundige keuring

Koper is gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten uitvoeren en/of andere deskundigen te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat en het onderhoudsniveau van het object.

Verkoopdocumentatie

Deze informatie 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.



HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

THUIS IN ZUID-LIMBURG
Aan de Fremme 47
6269 BK, Margraten

043 781 70 70
info@tizl.nl
www.tizl.nl