



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Wilhelminastraat 42

6285 AV Epen

€ 285.000,- 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

Wilhelminastraat 42, 6285 AV Epen

Midden in het hart van Epen staat een pand met een bijzonder verhaal, waar ooit het dorpscafé 'Bergrust' gevestigd was. Tegenwoordig is het een vrijstaand woonhuis met verrassend veel ruimte en mogelijkheden. De naam 'Bergrust' prijkt nog altijd op de gevel en herinnert aan vroegere tijden.

Dit is geen doorsnee woning, maar een huis met karakter, historie en vooral potentie. De klassieke indeling, de nog aanwezige oude vakwerkelementen en de voormalige feestzaal (tegenwoordig

een grote hobby ruimte annex garage) geven het pand een heel eigen uitstraling. Het huis vraagt om een flinke dosis aandacht en onderhoud, maar biedt daarmee ook de kans om er helemaal je eigen plek van te maken.

Bovendien biedt de bestemming 'Centrum - 2' mogelijkheden voor een bredere invulling dan alleen wonen. Ideaal voor een handige klusser, een liefhebber van karakteristieke panden of iemand die wonen en werken wil combineren.



Van dorpscafé tot woonhuis. De oudere generatie dorpsbewoners kennen misschien nog de tijd van Café Bergrust. Een echt dorpscafé, waar de Epenaren elkaar troffen voor een praatje en een pilsje, terwijl de kinderen op de stoep een ijsje aten. Aan de achterzijde werd destijds een feestzaal aangebouwd, waar onder andere de plaatselijke harmonie haar repetities hield. Het was een plek waar het dorpsleven zich afspeelde en waar menige herinnering werd gemaakt.

Later kreeg het pand een woonfunctie, maar de bijzondere geschiedenis is nog altijd voelbaar. Volgens de BAG dateert de woning uit 1939, maar de inpandig aanwezige vakwerkelementen doen vermoeden dat de oorsprong verder teruggaat, waarschijnlijk tot in de negentiende eeuw. Juist die combinatie van historie en de bijzondere ruimten maakt dit pand zo interessant.

Omgeving

Epen is een geliefde woonplaats in het Heuvelland, en wij snappen heel goed waarom dat zo is. Het dorp heeft 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 Epen een rijke traditie en een actief verenigingsleven waar iedereen van harte welkom is. Doordat Epenaren al meer dan honderd jaar gasten verwelkomen, heeft het dorp een open houding naar nieuwe dorpsbewoners.

Het is een plek waar mensen elkaar nog kennen en waar het Limburgse dorpsleven volop aanwezig is. Daarnaast beschikt Epen over een behoorlijk aantal voorzieningen, waaronder een bakker, buurtsuper, basisschool met BSO en peuteropvang en een busverbinding. Ook zijn er diverse restaurants, terrassen en eetgelegenheden waar het goed vertoeven is.

De uitvalswegen zijn in een kwartiertje bereikbaar en steden als Maastricht, Heerlen en Aken liggen op ongeveer een half uur rijden. De woning ligt midden in de dorpskern, met de dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Een centrale plek voor wie graag onderdeel uitmaakt van het dorpsleven.





Bijzonderheden

Deels houten en deels kunststoffen kozijnen voorzien van wisselend dubbel en enkele beglazing.

HR combi CV installatie, Remeha Quinta, eigendom.

Bestemming Centrum - 2: naast wonen ook andere mogelijkheden zoals beroep aan huis, kantoor, horeca, consumentenverzorgende bedrijven.

Aanvaarding per direct mogelijk.



Globale indeling

begane grond

De woning heeft een klassieke indeling met een centraal gelegen entree en hal met trapopgang naar de verdieping. Aan weerszijden bevinden zich de woonkamer en de keuken.

De woonkamer is een prettige, langgerekte leefruimte met houten vloer, ramen aan meerdere zijden en een houtkachel.

Er is voldoende plaats voor zowel een zithoek als een eettafel.

Aan de andere zijde van de hal ligt de woonkeuken met eetgedeelte, die via een karakteristieke boogdoorgang in verbinding staat met de keuken. De keuken bevindt zich in een aanbouw met een hoog, schuin oplopend plafond, zichtbare balken en dakramen.

De eenvoudige keukenopstelling is voorzien van diverse apparatuur.

Verder bevinden zich op de begane grond de badkamer, bijkeuken en wasruimte. De badkamer is ingericht met een ligbad, separate douche en wastafel.

Hobbyruimte

Achter het woongedeelte ligt misschien wel de grootste verrassing van dit pand: de voormalige feestzaal. Tegenwoordig is dit een royale hobbyruimte met een hoog plafond, een grote toegangspoort en een houten trap naar een entresol.

Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor hobby's, opslag, een atelier of een werkruimte aan huis. Juist voor iemand die meer zoekt dan een traditioneel woonhuis, kan deze extra ruimte bijzonder interessant zijn. Uiteraard is het beoogde gebruik afhankelijk van de geldende regelgeving en eventuele benodigde vergunningen.



Kenmerken

Soort woning	EENGEZINSWONING
Type woning	VRIJSTAAND
Bouwjaar	1939
Aantal kamers	3
...waarvan slaapkamers	2
Perceel	254m ²
Woonoppervlakte	166m ²
Overige inpandige ruimte	118m ²
Verwarming	HR combi CV installatie, Remeha Quinta, eigendom
Energielabel	G

KENMERKEN





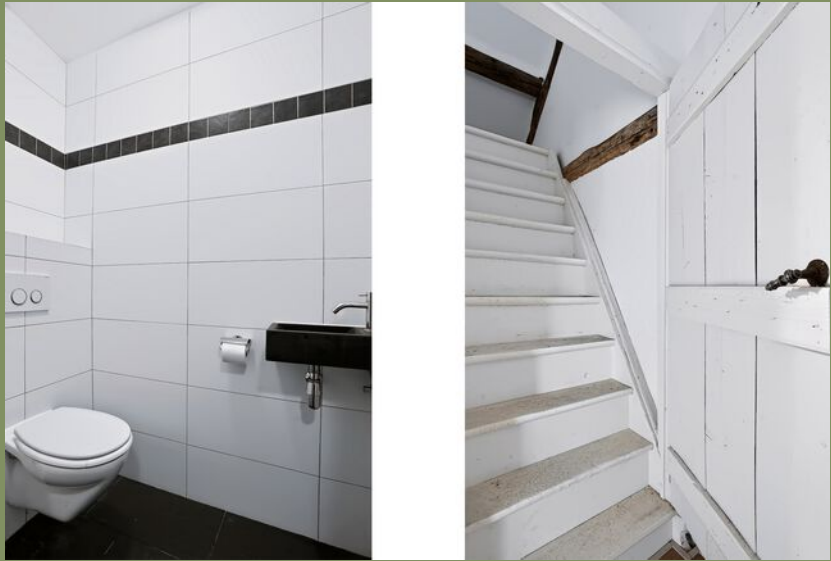


FOTOS

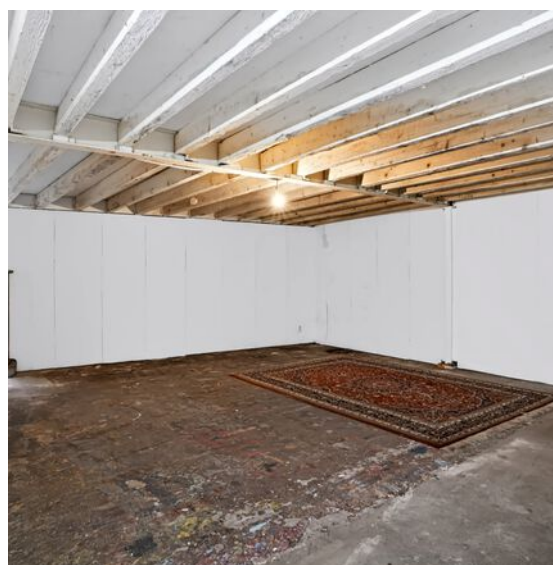


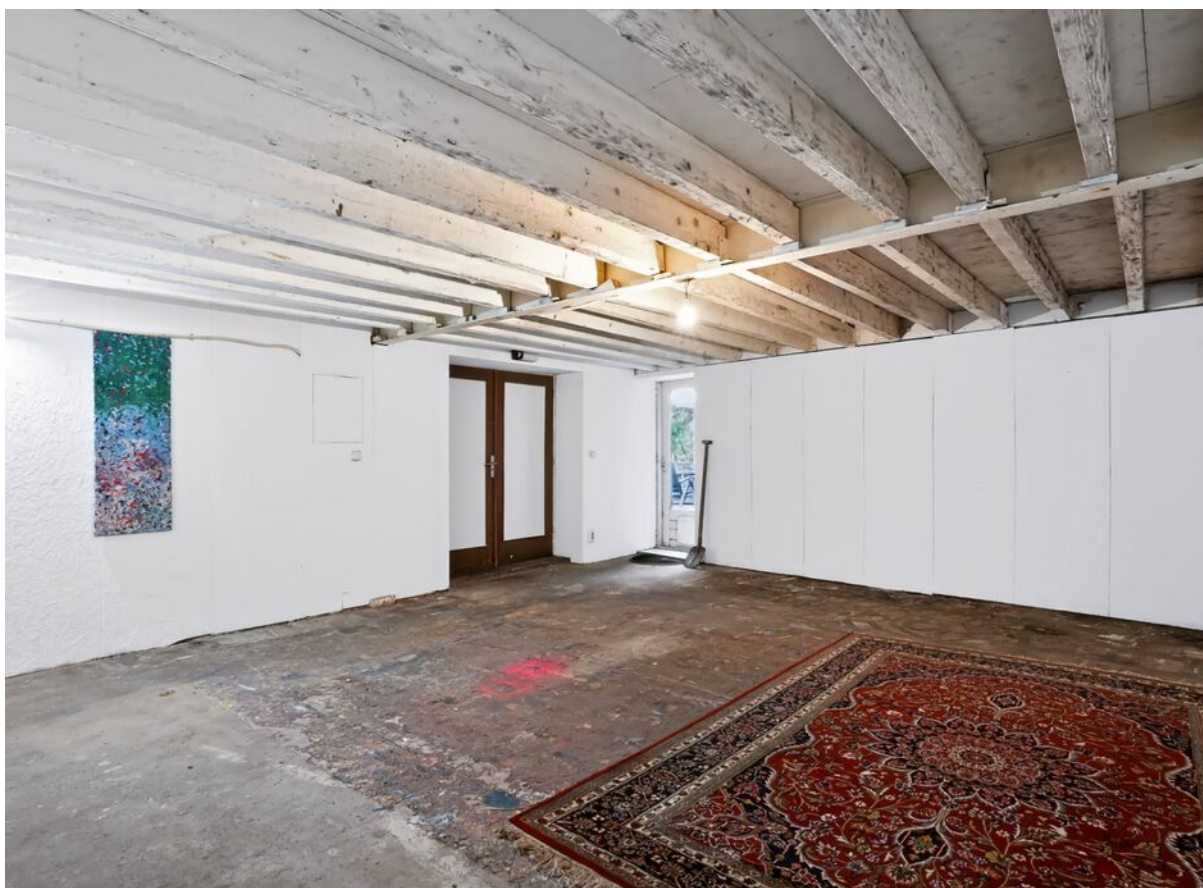








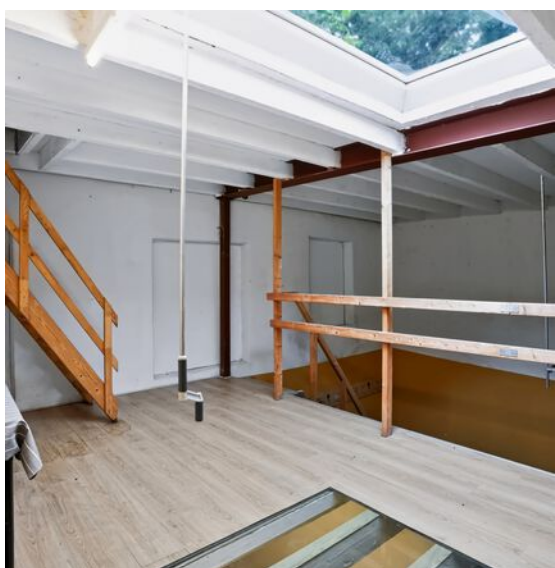
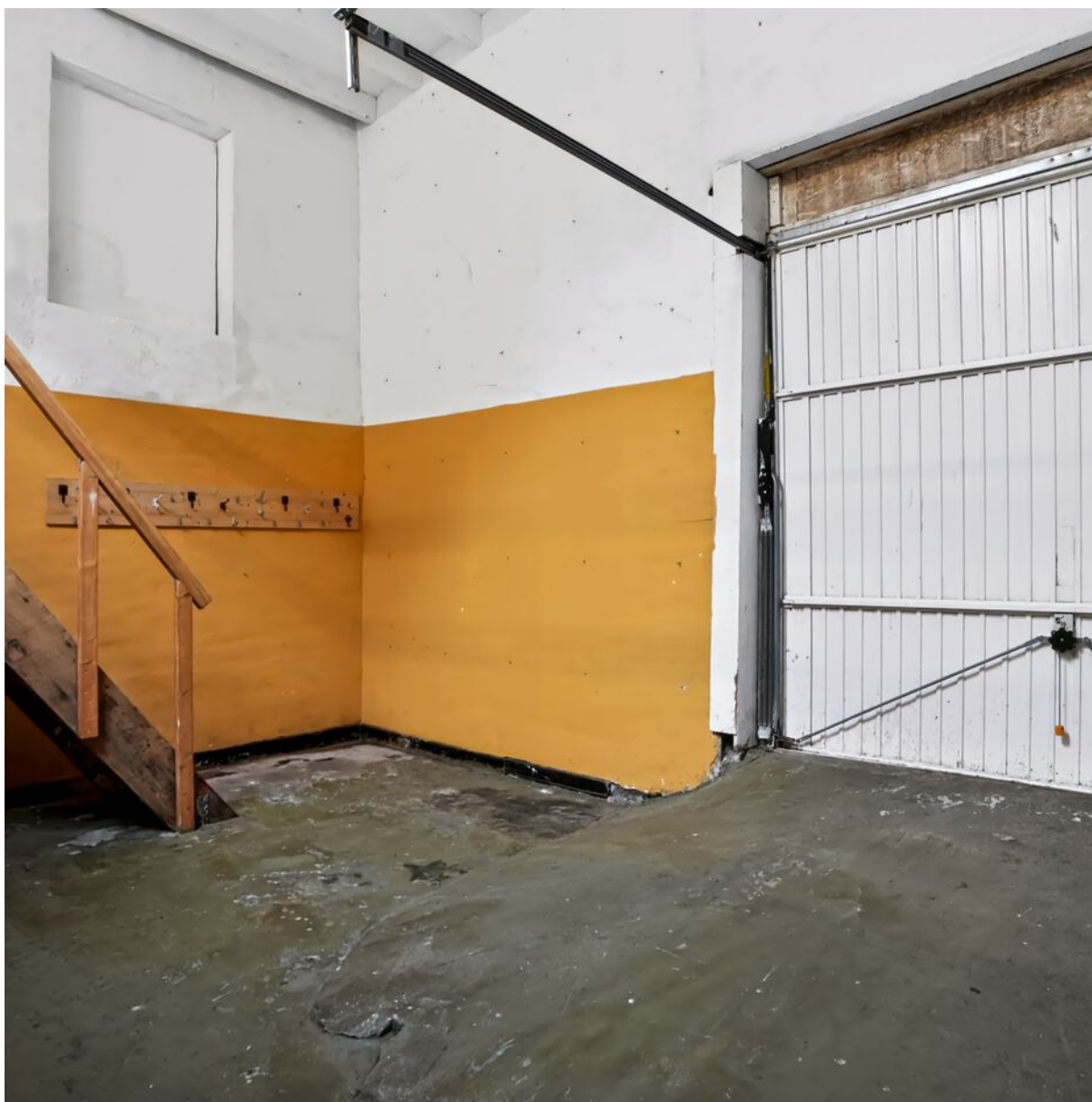


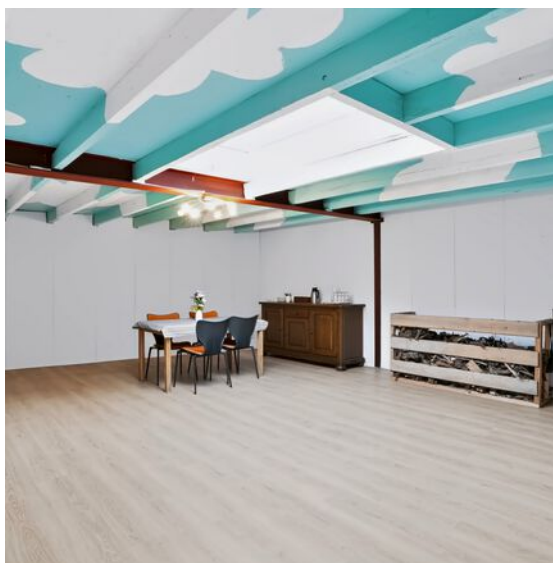


PHOTOS











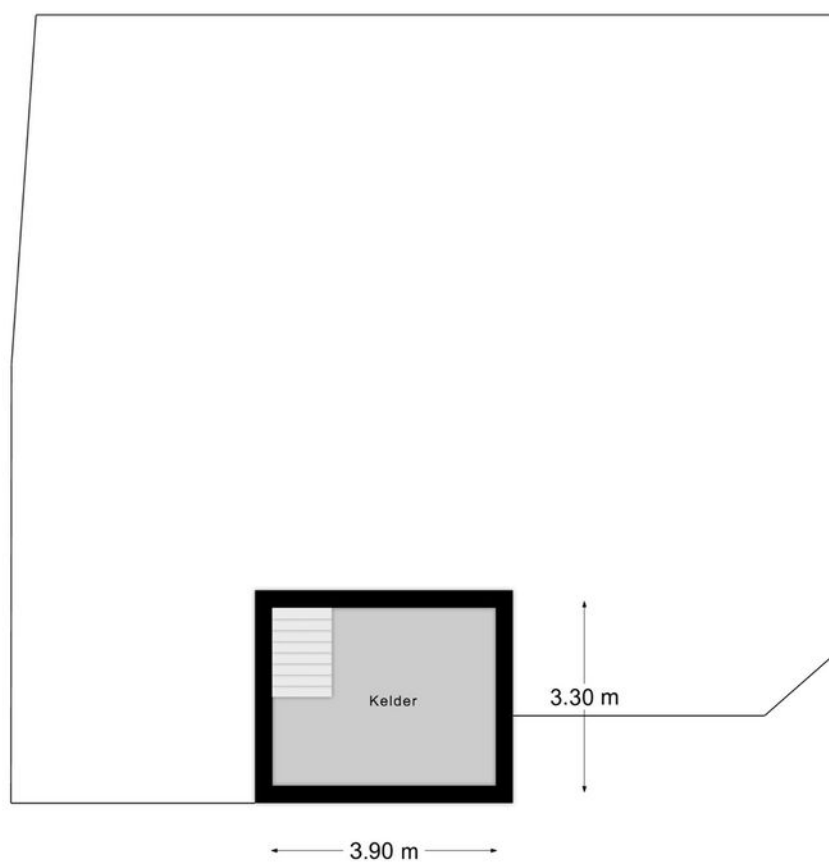
PHOTO





Souterrain

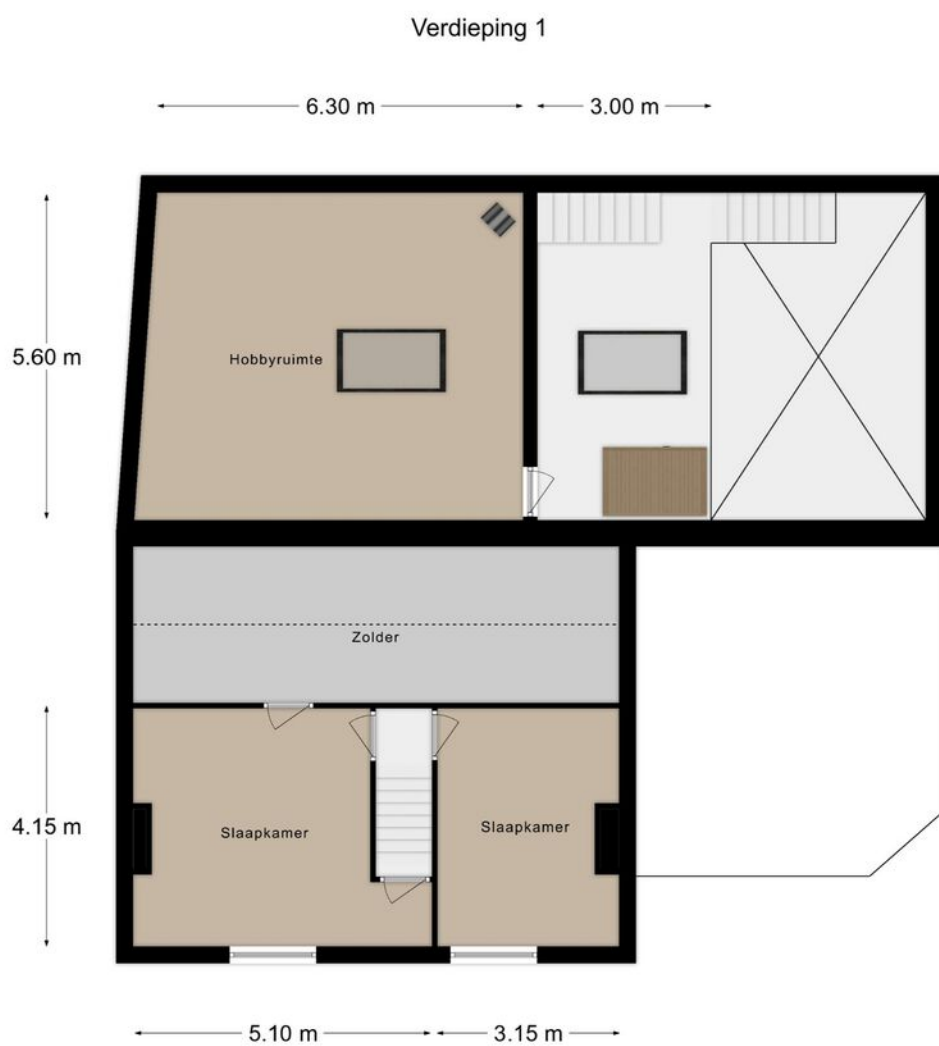
Souterrain



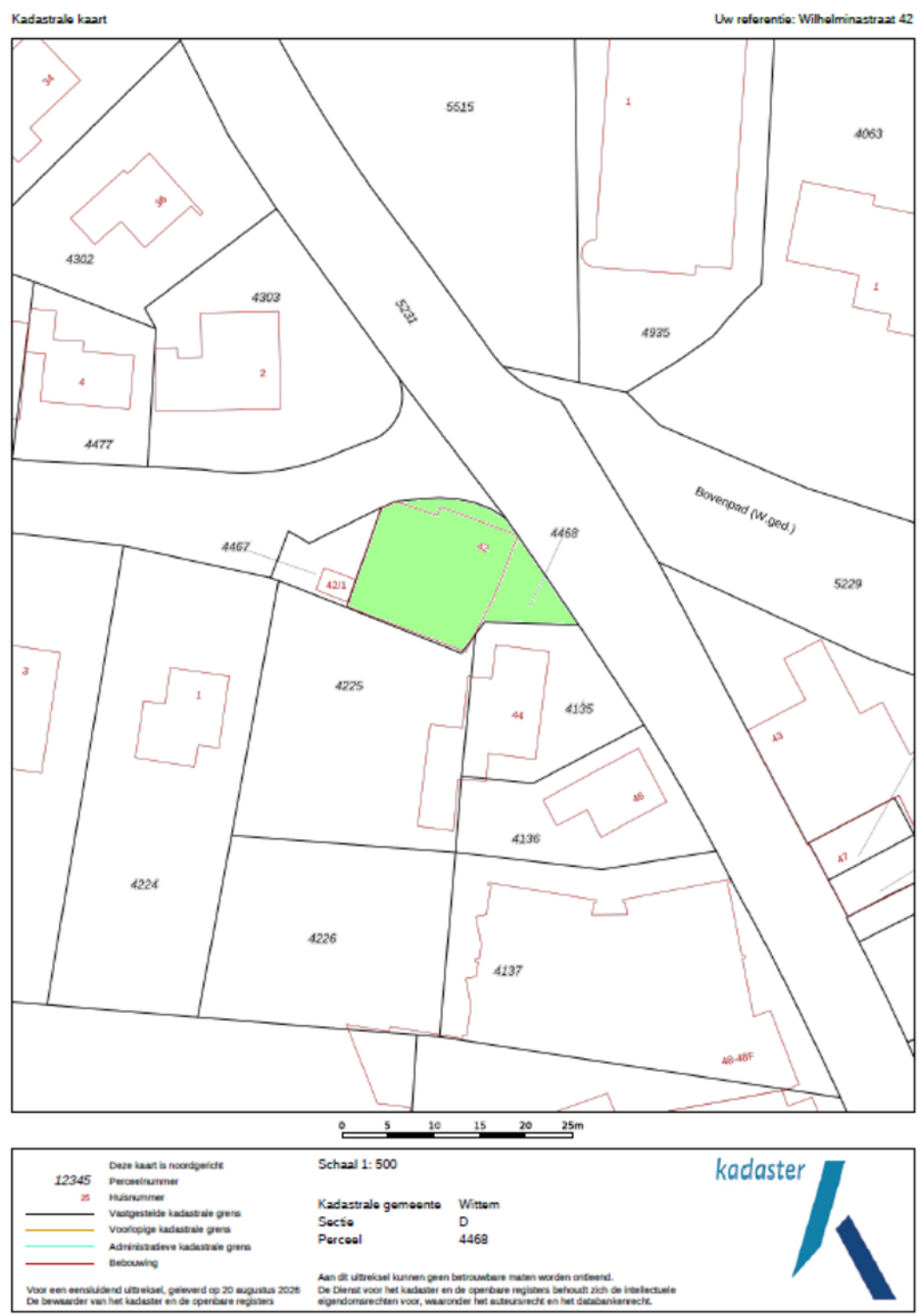
Begane grond



Eerste verdieping



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