

Modern
en
instapklaar



Geheel verbouwde vrijstaande woning
met onderhoudsvriendelijke tuin.

Wilhelminastraat 46

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 bouwkvelds 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

VBO: ons kwaliteitskeurmerk

Onze makelaars zijn lid van VBO, de een na grootste makelaarsvereniging van Nederland. Dat is voor u een kwaliteitsgarantie omdat we werken volgens een gedragscode en permanente educatie verzekerd is.



Kenmerken

Woonoppervlakte
101 m²

Perceeloppervlakte
259 m²

Inhoud
412 m³

Bouwjaar
1959

Aantal kamers
4 (waarvan 3 slaapkamers)

Energielabel
C

Ligging
in centrum

Vraagprijs
€ 398.000 k.k.



Al het goede van het goede leven komt samen in dit prachtig verbouwde, vrijstaande woonhuis in het hart van Epen. Oorspronkelijk gebouwd in 1959 en verbouwd in 2019 tot een woning met nieuwe kozijnen, een nieuw dak, een oprit voor twee auto's en een mooie loungetuin met groen wat aan de buitenzijde het perfecte plaatje vormen. Ook aan de binnenzijde is veel moois te zien, van de keuken tot de badkamer is dit huis mooi verbouwd. Boven zijn drie ruime slaapkamers en de badkamer terwijl de woonkamer, keuken en bijkeuken op de begane grond en de provisiekelder het geheel meer dan compleet maken.

Epen (Limburgs: leëpe) is een van de zuidelijkst gelegen dorpen in Nederland. Het is onderdeel van de gemeente Gulpen-Wittem en heeft enkele buurtschappen genaamd Plaat, Terpoorten, Diependal, Terziet en Kuttingen die nog net iets zuidelijker liggen. Het dorp, bekend vanwege de vakwerkhuisen, heeft iets meer dan 1000 inwoners waarvan er ongeveer 710 in het dorp zelf wonen. In Epen zijn vele voorzieningen waaronder een recent vernieuwde supermarkt, diverse restaurants, een cafetaria, bibliotheek en een basisschool. Bus 57 zorgt voor goede verbindingen met Gulpen en Maastricht. Epen is een geliefde plek dankzij het Heuvellandschap met prachtige natuur en de uitstekende wandel-/fietsmogelijkheden.



In hartje
Epen gelegen

Begane grond

Zodra u in de hal staat, ziet u dat dit een woning boordevol sfeer is. Aan de linkerkant is de geheel vernieuwde meterkast en aan de rechterkant ziet u de trapopgang en de moderne toiletruimte met fonteintje. Vanuit de hal zijn de woonkamer, de wijn-/provisiekelder te bereiken.

De woonkamer met open keuken is een sfeervolle leefruimte met lichtinval aan drie zijden en openslaande deuren naar de achtertuin. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde, waar je naar de gezellige Wilhelminastraat kijkt. Mooie elementen zijn de tegelvloer met houtlook, het plafond met inbouwverlichting en het kleurgebruik. Staan jouw meubels straks in deze mooie woonkamer?

In de keuken staat een zeer uitgebreide, trendy zwarte keukenopstelling met een eetbar en een wit aanrechtblad. Het spoelgedeelte bevindt zich bij het raam en alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en vrieskast (3 laden) en een oven. Erg handig is de bijkeuken/wasruimte met tegelvloer, van waaruit de tuin te bereiken is.



Sfeervolle
woonkamer



Moderne complete keuken



Verdieping

Aan de overloop grenzen drie slaapkamers, de badkamer en een kast met de HR-ketel. Aan de slaapkamer aan de rechter achterzijde, ingericht als werk- en kledkamer, grenst het dakterras. Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde kijk je naar de Wilhelminastraat en de ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde.

Tijdens de verbouwing is ook de badkamer geheel vernieuwd. Hier zie je een mooie douche met thermostaatkraan, een badmeubel met ronde wastafel, een spiegelkast en een tweede toilet. Stucwerk is gecombineerd met grote, grijze tegels en modern sanitair.

Zolder

Via vlizotrap te bereiken grote bergzolder



Ruime
slaapkamer



Moderne
badkamer



Exterieur

Wat aan de voorzijde direct opvalt, is de brede oprit voor twee auto's. Verder zie je een leuk aangelegde voor- en zijtuin en een zwart hekwerk met poort, van waaruit de achtertuin te bereiken is.

Verrassend is de achtertuin, verdeeld over meerdere niveaus. Het eerste terras grenst aan de woonkamer en via een mooie trap loop je naar het tweede terras, waar je de hele dag in de zon kunt zitten. Om je heen zie je bamboe, siergrassen, hortensia's en andere mooie beplanting. Weinig onderhoud, maar toch lekker groen!



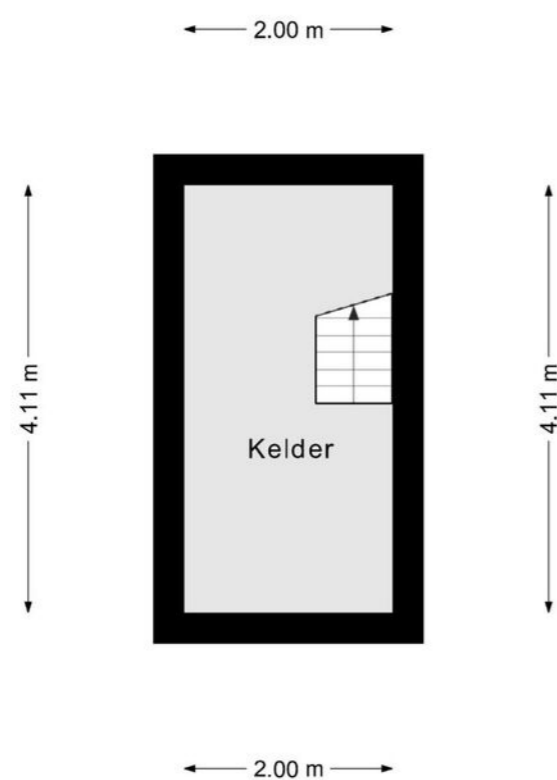
Verrassende
tuin

Bijzonderheden

- Bestemming Centrum-2 (kern Epen);
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Verwarming en warm water via HR combi ketel Nefit-2019);
- Vloerverwarming op de begane grond m.u.v. de bijkeuken;
- Alarminstallatie;
- In de periode 2017 tot 2019 is de woning grondig verbouwd en gemoderniseerd;
- Energielabel C.



Kelder



*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Begane grond



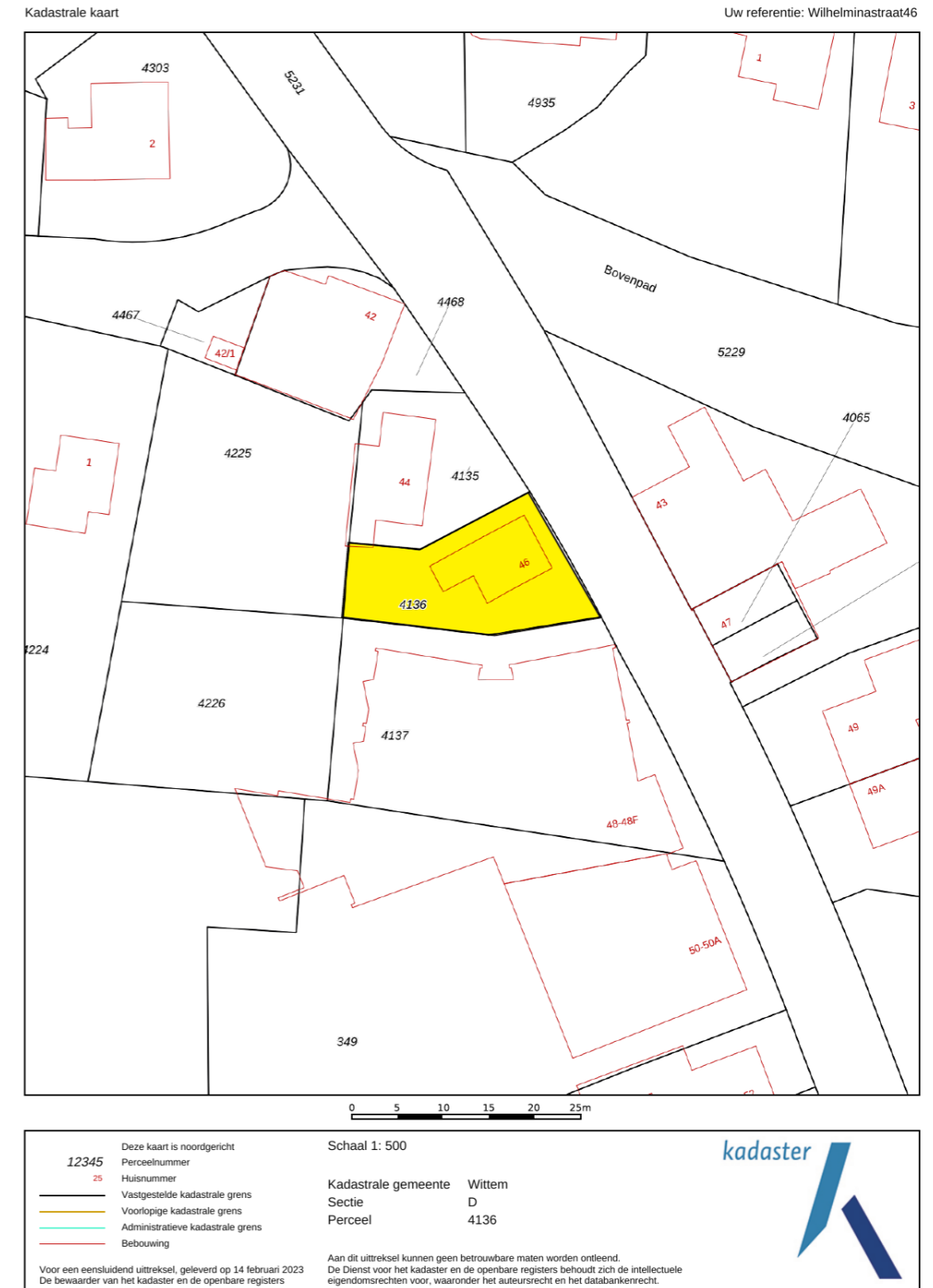
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Eerste verdieping

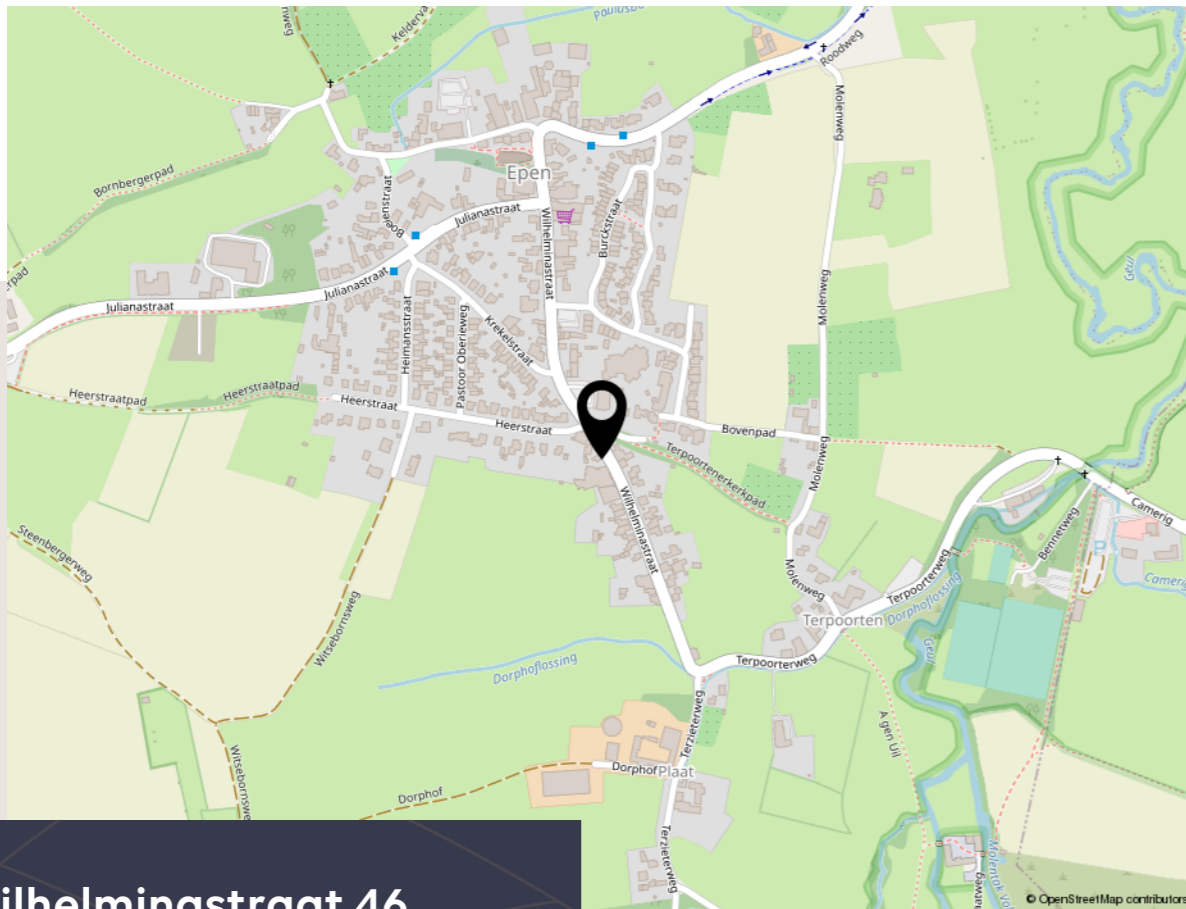


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

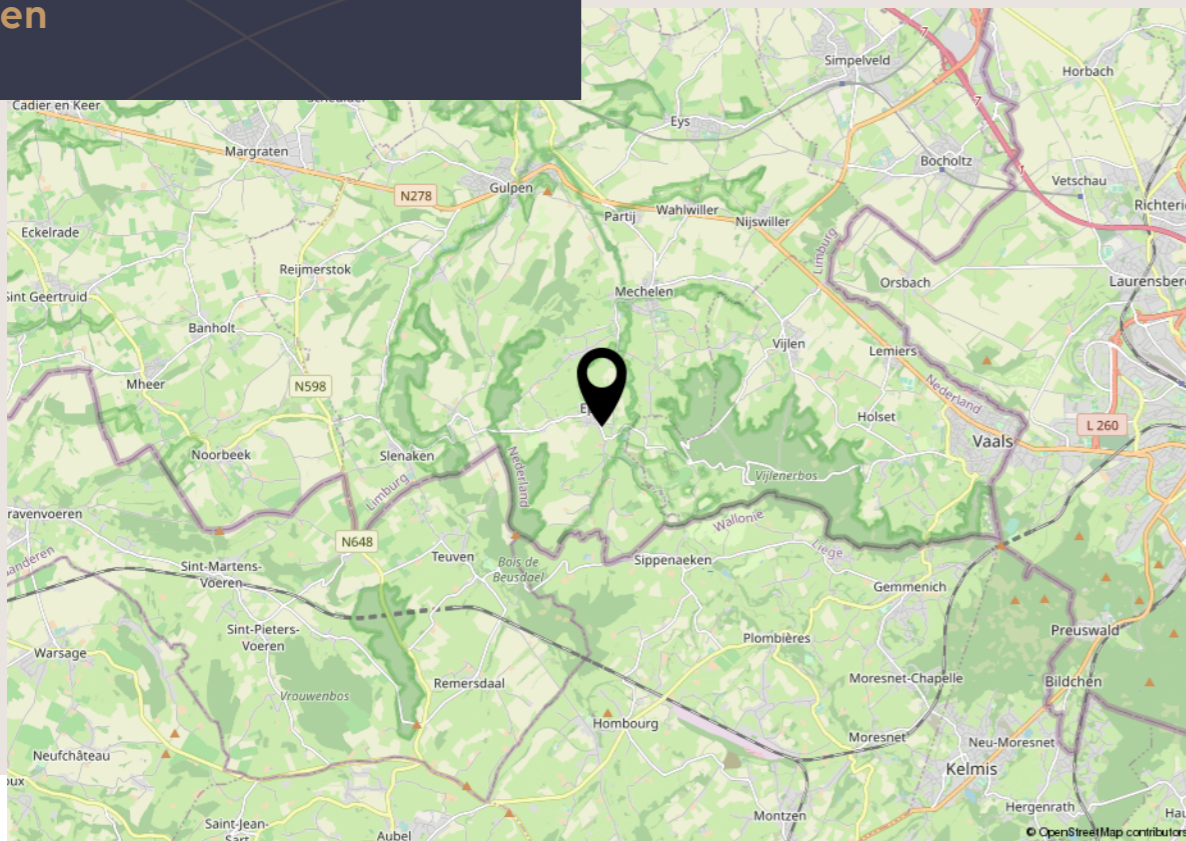
Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wilhelminastraat 46
Epen



Ontmoet ons team

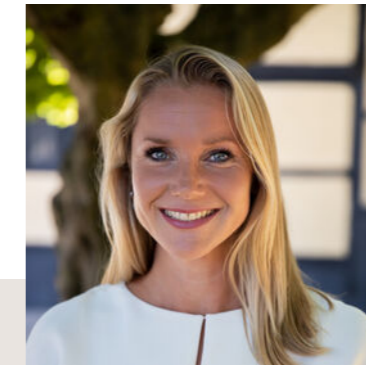


Jarco Meertens

Makelaar / taxateur en mede-eigenaar

jarco@boon-heuvelland.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. Heuvellander 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 Heuvelland Makelaars.



Jessica Klement

Directie en mede-eigenaar

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

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



Myriam Spronkmans-Peters

Assistent makelaar

myriam@boon-heuvelland.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.

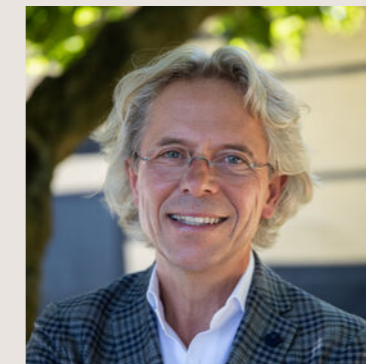


Kitty Souren-Weijers

Financiële administratie

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

Onze administratieve duizendpoot, geboren en getogen in het Heuvelland 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-heuvelland.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.

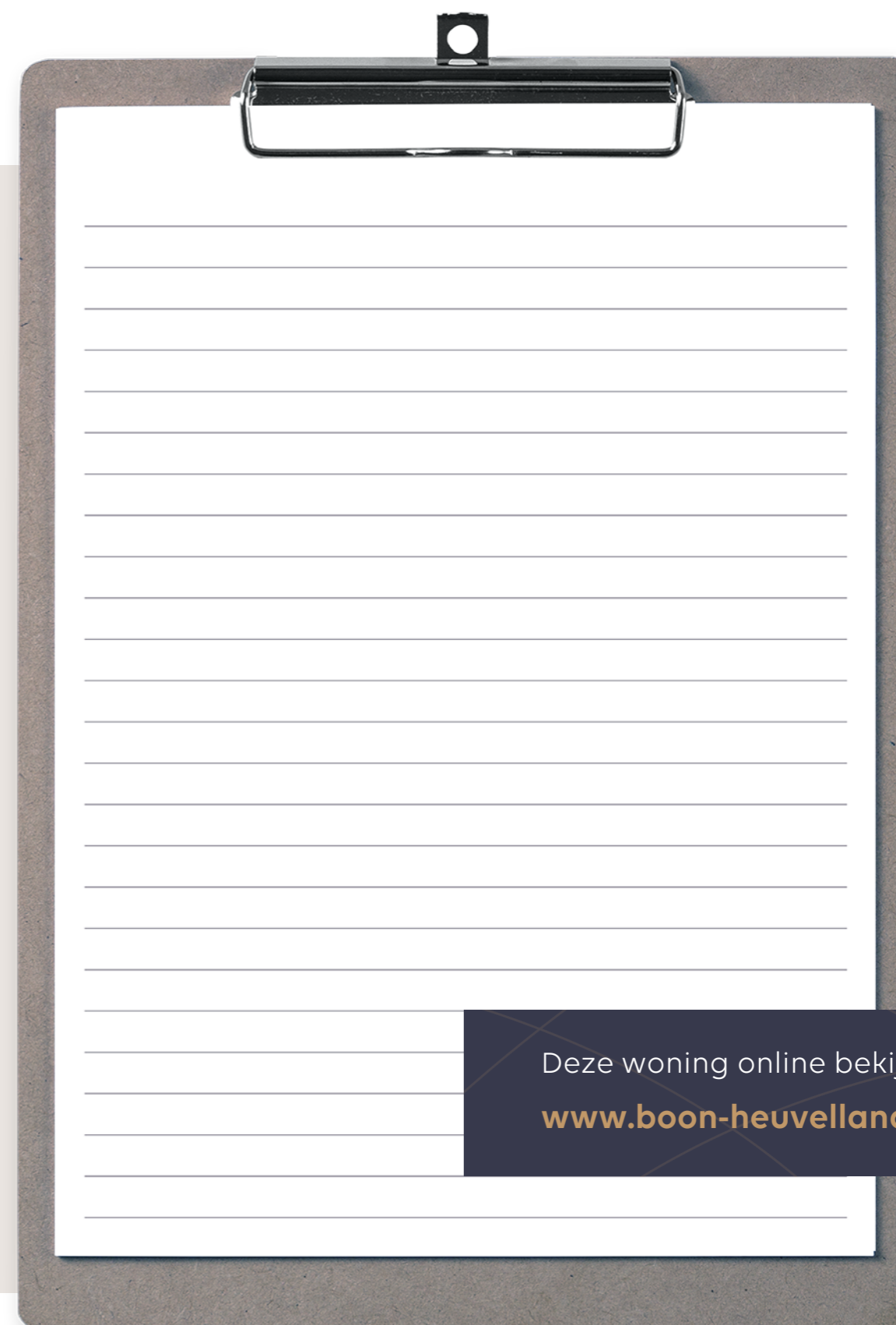
Aanvullende informatie

- 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 Heuvelland Makelaars is in Nederland aangesloten bij de branchevereniging VBO. Wij, VBO-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 Geschillenre-geling.
- De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzijds 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 Heuvelland 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!

Aantekeningen



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 waardebeoordeling 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