

Verrassend  
ruim  
vrijstaand  
wonen



Verrassende vrijstaande woning met 4 slaapkamers, een multifunctionele kamer en een zonnige tuin op het zuiden.

**Julianastraat 17**

**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](mailto: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](mailto:info@boon-heuvelland.nl)

[www.boon-heuvelland.nl](http://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

147 m<sup>2</sup>

### Perceeloppervlakte

694 m<sup>2</sup>

### Inhoud

573 m<sup>3</sup>

### Bouwjaar

1964

### Aantal kamers

8 (waarvan 4 slaapkamers)

### Energielabel

C

### Ligging

in woonwijk

### Vraagprijs

€ 475.000 k.k.

## Ligging

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. In Epen zijn vele voorzieningen waaronder een supermarkt, diverse restaurants, een 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 wandelmogelijkheden.



# Omschrijving

Epen ligt in een prachtige omgeving in het Zuid-Limburgse Heuvelland, met tal van bronnen en bronbeken. In dit geliefde dorp, met hellingen en prachtige natuur, is het goed wonen. Soms kom je een woning tegen die je gaat verrassen, vanwege de grootte en het uitzicht. Dat geldt ook voor deze vrijstaande woning aan de Julianastraat, die Epen met Eperheide verbindt. De brede voortuin met de lange oprit en het witte huis maakt je nieuwsgierig en enthousiast. Een nadere kennismaking is zeker aan te raden, want deze woning heeft vier goede slaapkamers en een multifunctionele (werk)kamer. De woon-/eetkamer en tuinkamer vormen samen een leefruimte van formaat en de keuken is een fijne plek voor de kook- en bakliefhebber. Ook het buitenleven is geweldig, met een achtertuin op het zuiden en een zeer brede, onder architectuur aangelegde voortuin.



Onder  
architectuur  
aangelegde  
tuin

# Begane grond

Via de buitentrap loopt u, omringd door groen, naar de entree van deze verrassend ruime woning. In de hal ziet u de mooie trapopgang en de plavuizen vloer, die samen zorgen voor een ontvangstruimte met sfeer. Vanuit de hal zijn de woonkamer, de moderne toiletruimte (2016) met fonteintje en een multifunctionele ruimte te bereiken. Achter de vierde deur in de hal is de trap naar de wijn-/provisiekelder.

De woon-/eetkamer staat in halfopen verbinding met de tuinkamer, met een totale oppervlakte van ca. 43 m<sup>2</sup> en geheel voorzien van een fraaie parketvloer. Door de grote ramen valt veel licht naar binnen en de schuifpui verbindt de tuinkamer met het overdekte terras. Er zijn diverse indelingsvarianten mogelijk, met een dubbele zithoek en een ruim eetgedeelte als uitgangspunt.

Verrassend is de multifunctionele ruimte, die de woon-/eetkamer met de keuken verbindt. Voor werk, studie, hobby of als muziekrimte is dit een geschikte plek. De aansluitende keuken heeft lichtinval aan twee zijden, mooi uitzicht naar de voortuin en een deur naar het overdekte terras. De keukenopstelling in een L-vorm heeft veel bergruimte en alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat, afzuigkap, een grote oven, magnetron, vaatwasser, koelkast en een vriezer. Ook de wasmachine en droger staan in de keuken.

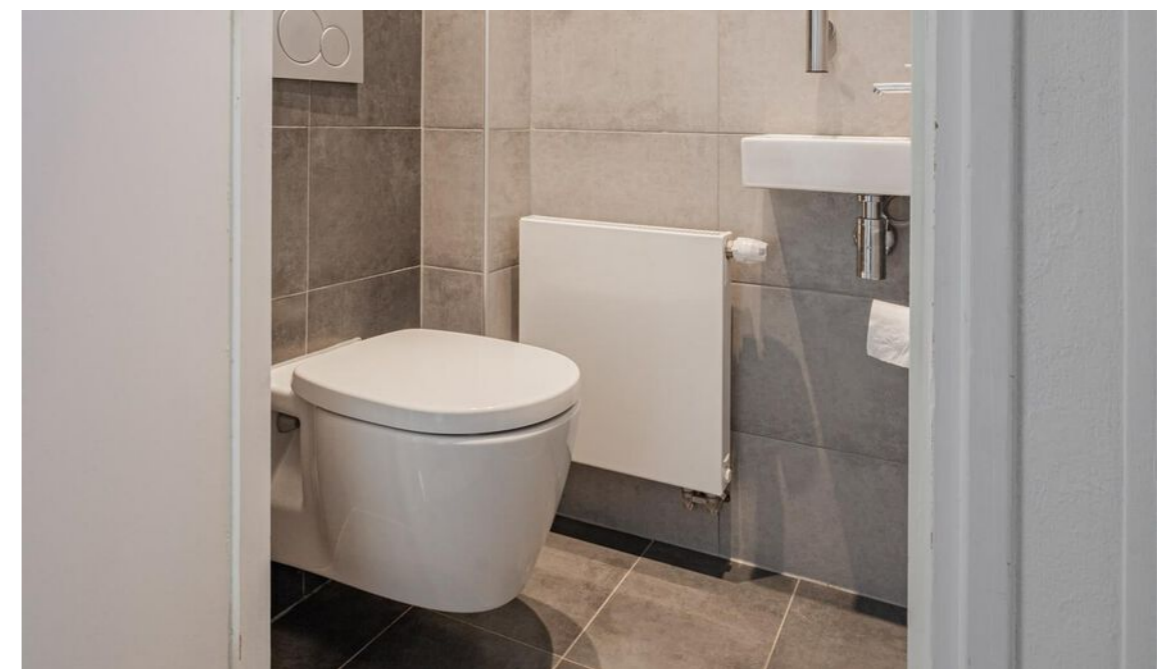


Grote  
woonkamer  
met veel  
lichtinval



Eetkamer met verbinding naar woon- en tuinkamer





## Verdieping

Niet alleen op de begane grond, maar ook op de eerste verdieping is dit een woning met sfeer en ruimte. Aan de overloop grenzen drie slaapkamers en twee badkamers, perfect voor een gezin.

De slaapkamers, waarvan twee met een inbouwkast, zijn ca. 12,5, 9 en 9 m<sup>2</sup> groot. In twee slaapkamers ligt een parketvloer en de derde slaapkamer is voorzien van een vinylvloer. De badkamer aan de voorzijde is ingedeeld met een ligbad, toilet en een wastafelmeubel. In de tweede badkamer ziet u een douche en een wastafelmeubel.

## Verdieping

Op een verrassende plek, in een van de badkamers, is de vaste trap naar de tweede verdieping. Als eerste ziet u de overloop met een dakraam en de opstelling van de HR-ketel.

Aansluitend is de vierde slaapkamer (ca. 14 m<sup>2</sup>) met een dakkapel, twee dakramen en een wastafelmeubel. Deze kamer is, zoals nu, heel geschikt als atelier- en hobbyruimte maar ook als kinderkamer van groot formaat. Of misschien gaat u hier zelf wel slapen, want wie wil er niet wakker worden met dit ongekend mooie uitzicht richting België en Duitsland?

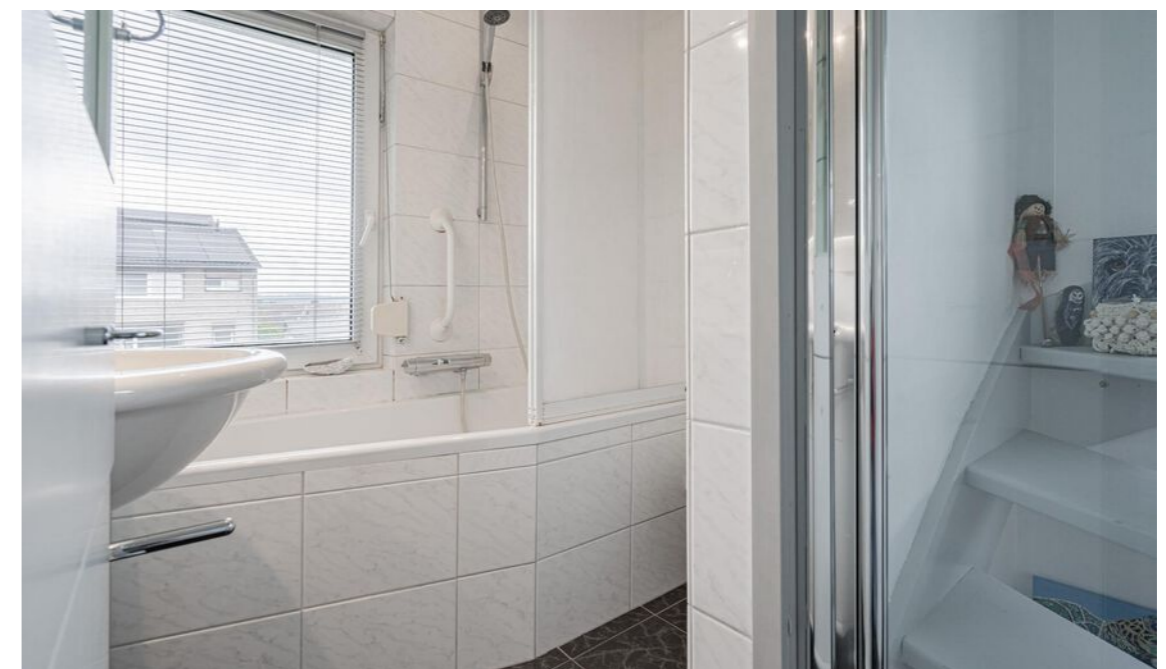


Grote  
master  
bedroom





Meerdere  
badkamers



# Exterieur

Deze uitgebouwde, goed onderhouden woning staat op een perceel van 694 m<sup>2</sup>, met een V-vormige achtertuin op het zonnige zuiden. Hier ziet u veel groen, houten schuttingen en twee terrassen om volop van het buitenleven te kunnen genieten. Het terras vlak achter het woonhuis is overdekt, met elektrisch bedienbare buitenzonwering aan de buitenzijde van het glazen dak.

De onder architectuur aangelegde, zeer brede voortuin is fraai aangelegd met een grote variatie aan beplanting. Hagen, lage bomen, struiken en beplanting vormen een fraai geheel. Op de oprit, met laadpaal, is parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Aan het einde van de oprit staat een stenen garage met dubbele deuren aan de voor- en achterzijde. Aan de linkerkant van de garage is een berging gebouwd en in het achterste deel van de tuin staat een tweede berging. Zo is er genoeg plek voor tuingereedschap, de werkbank en andere spullen.



Zonnige  
tuin  
op het zuiden

## Bijzonderheden

- 13 Zonnepanelen, in twee fases geplaatst in 2012 en 2016;
- Oprit met laadpaal;
- Spouwmuurisolatie, uitgevoerd in 2021;
- Kunststof kozijnen met isolerende beglazing en deels rolluiken;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Vaillant Ecotect | eigendom | 2023);
- Het dak is van binnenuit geïsoleerd en de platte dakbedekking van de tuinkamer is in 2012 vernieuwd;
- De buitengevels zijn in 2022 geïmpregneerd en geschilderd;
- Energielabel C.

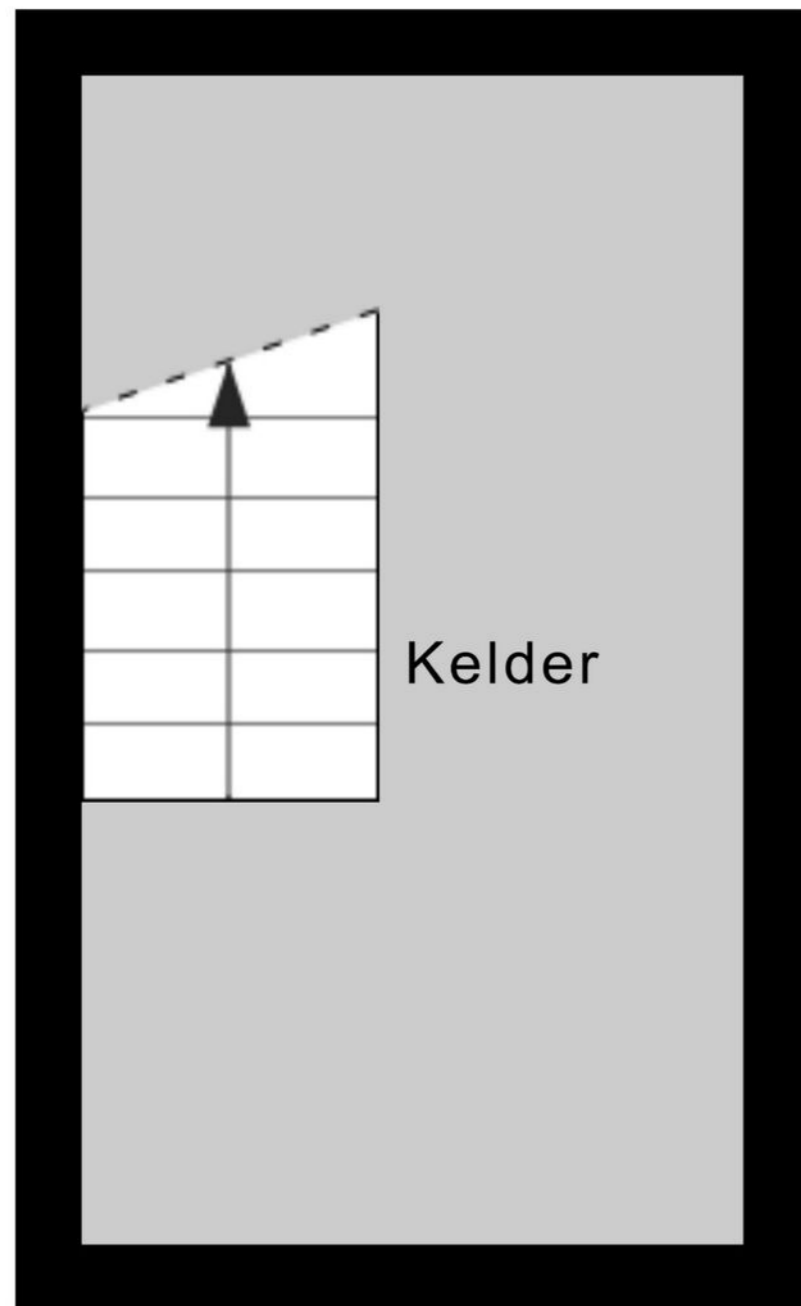


Uitzicht  
op de mooie  
heuvels



# Kelder

2.00 m



3.53 m

# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Eerste verdieping



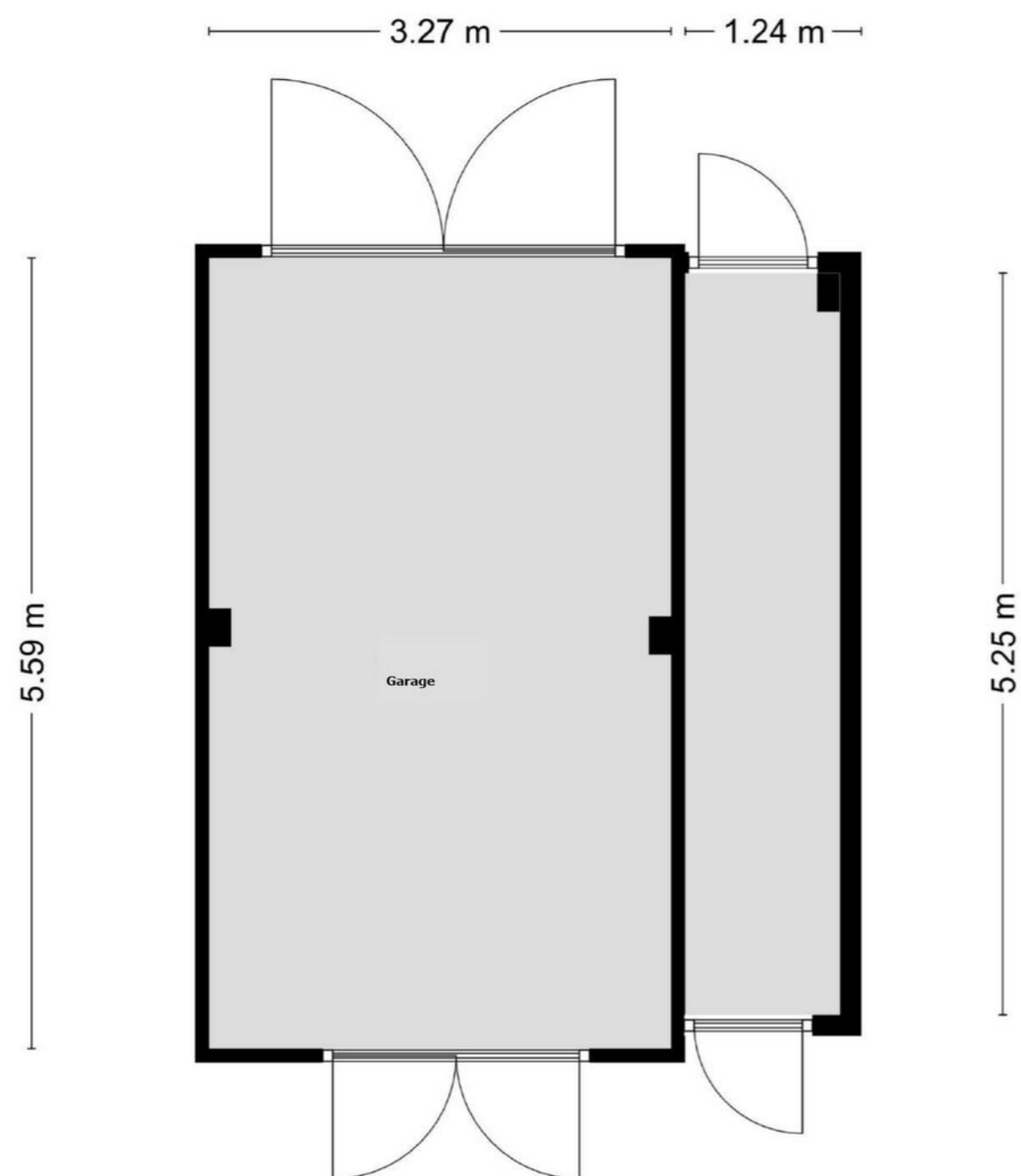
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Tweede verdieping



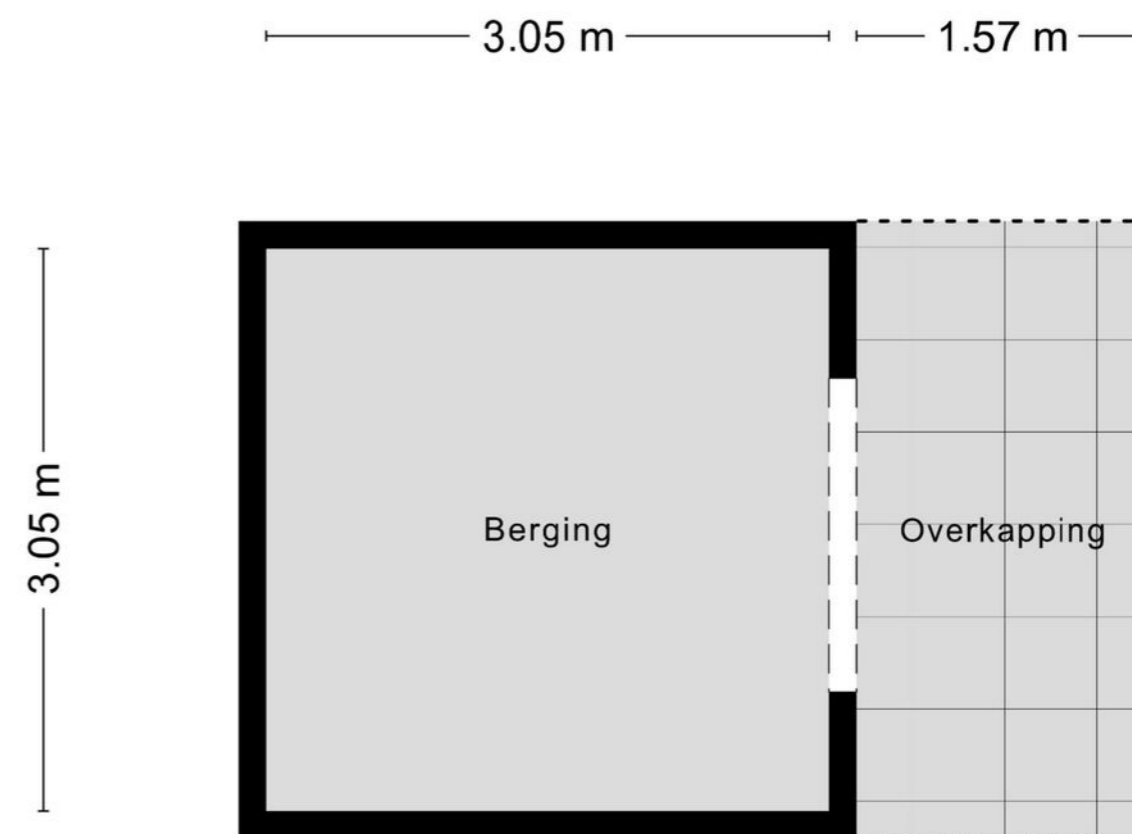
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Garage



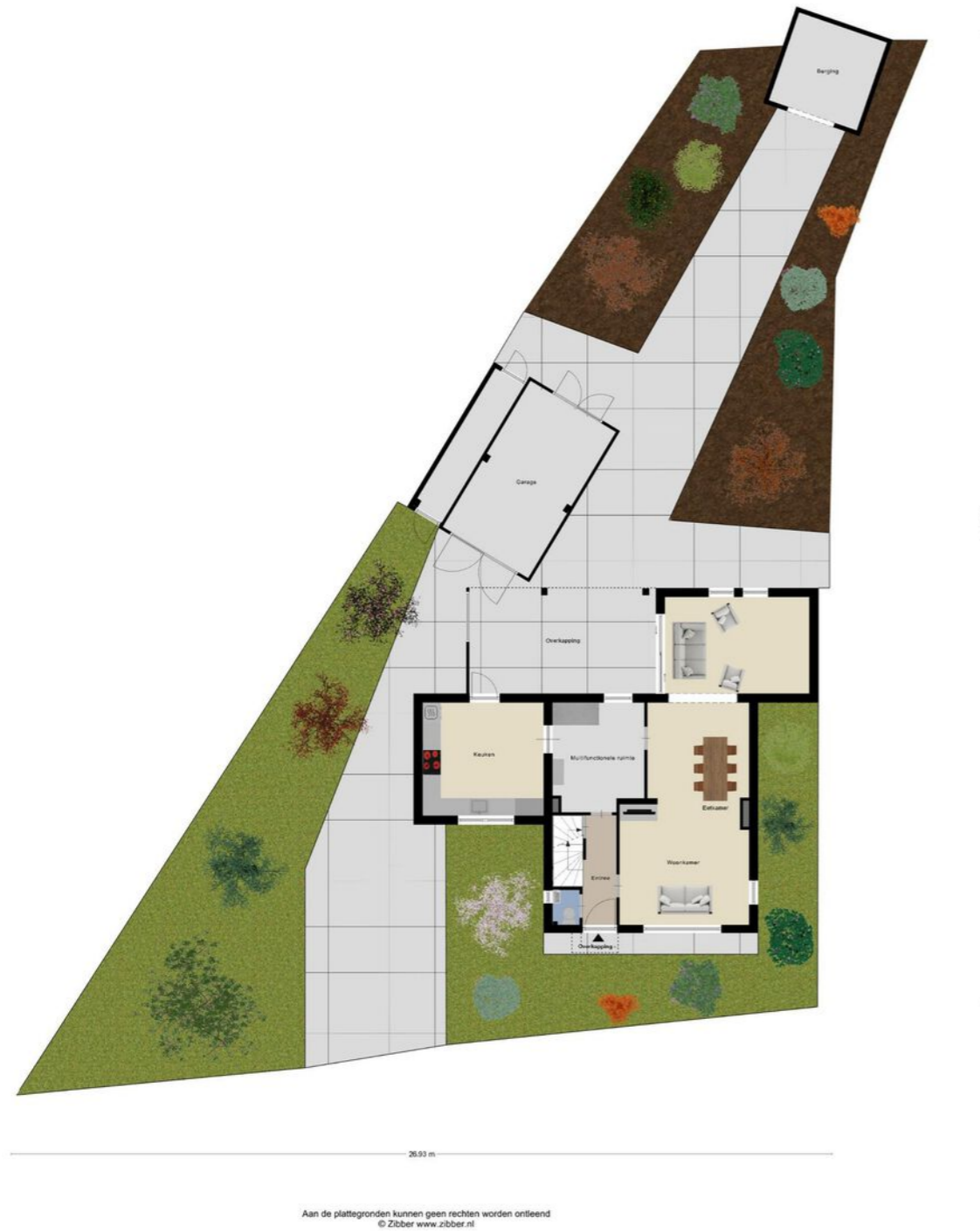
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Berging

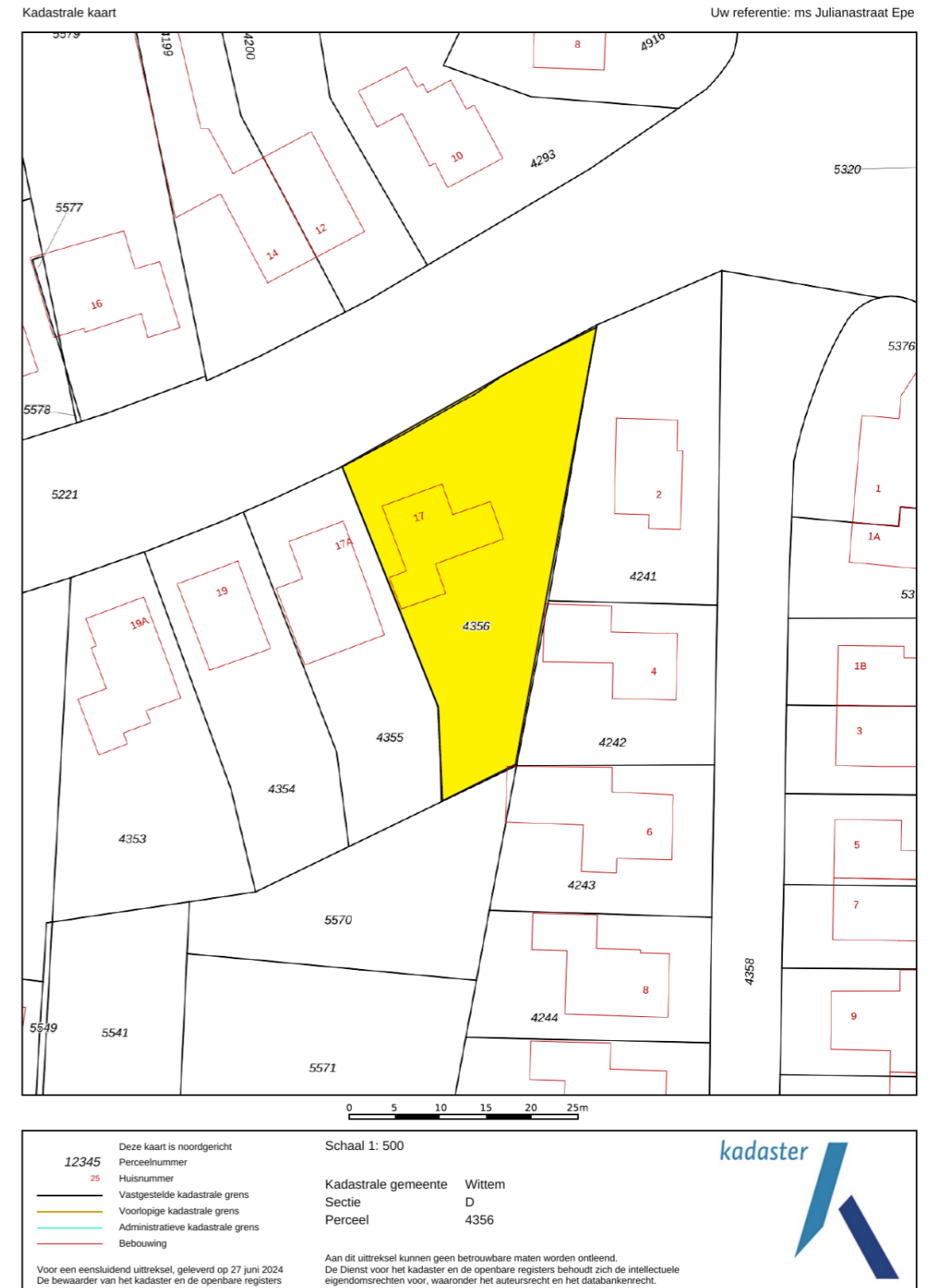


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

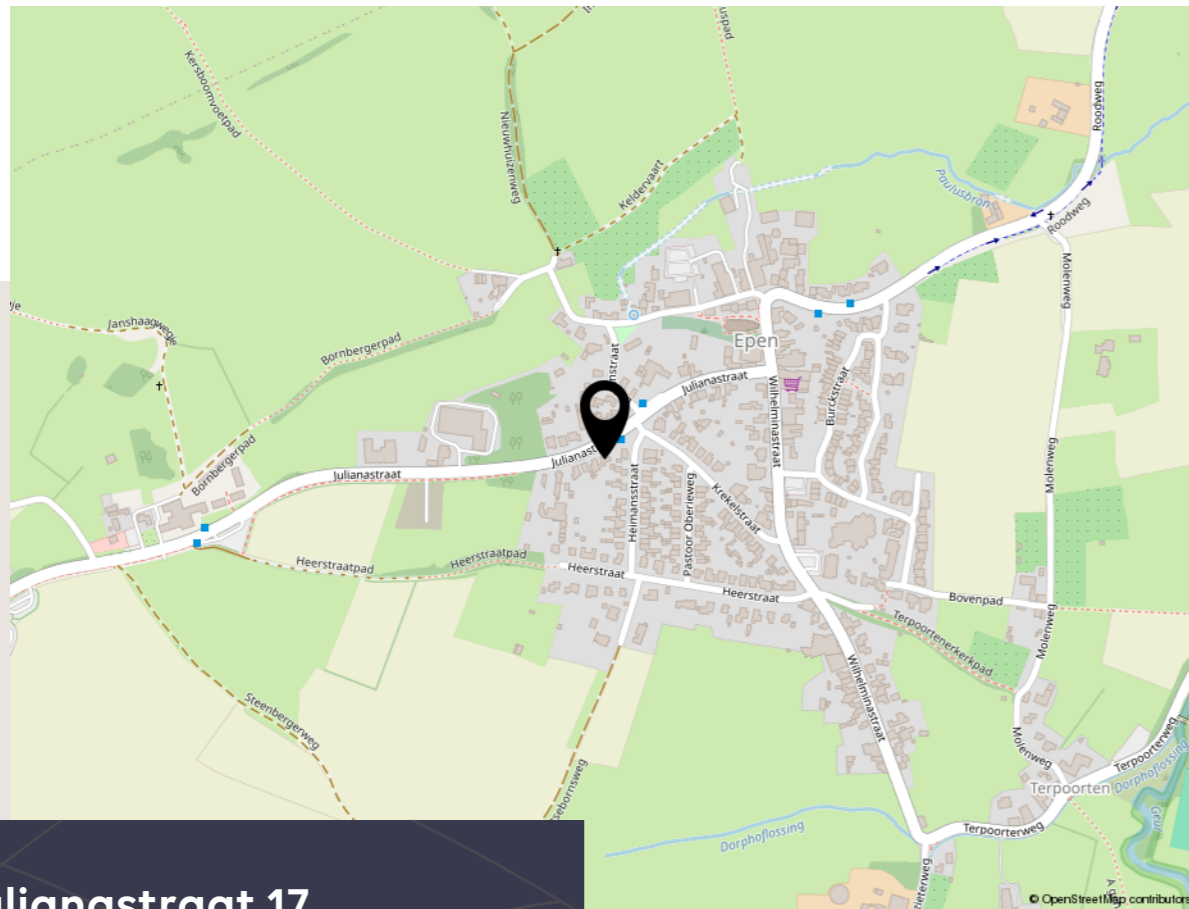
# Begane grond met tuin



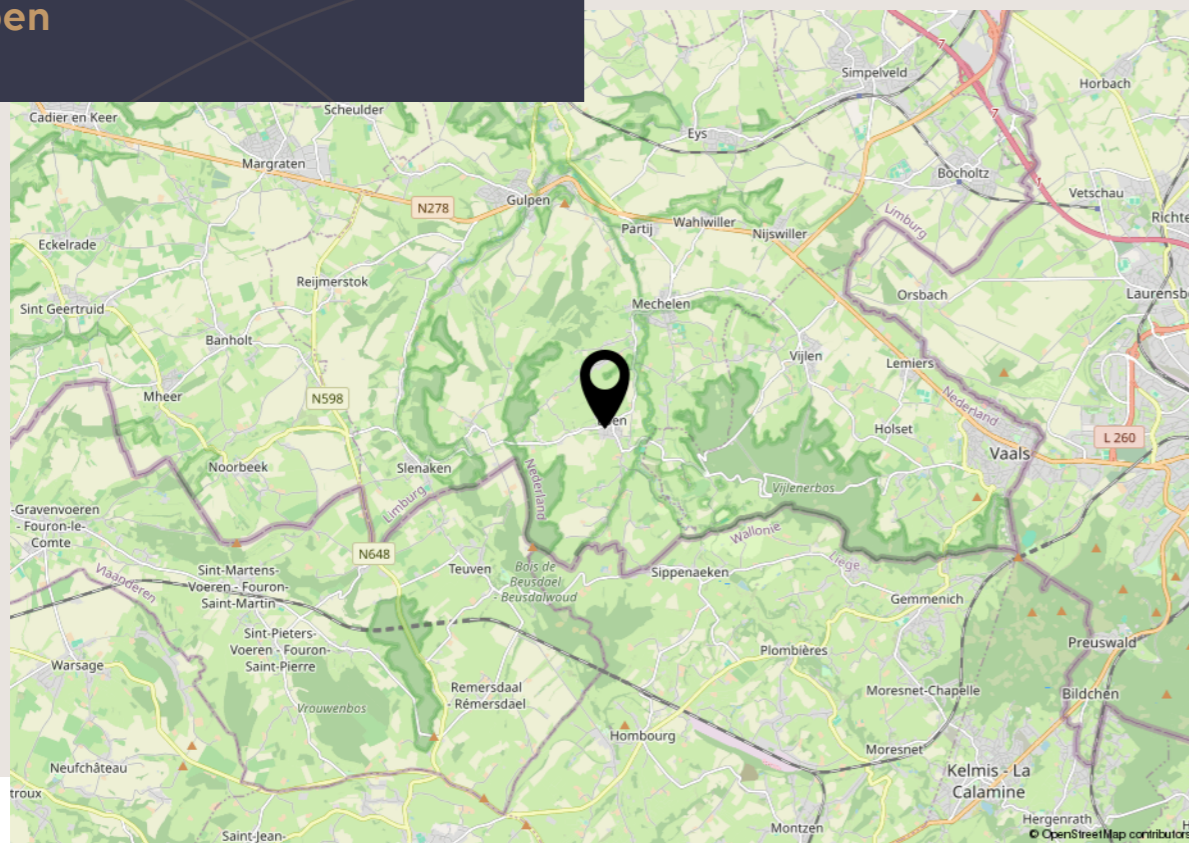
# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



**Julianastraat 17**  
Epen



# Ontmoet ons team

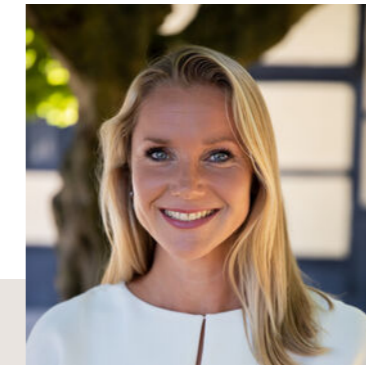


**Jarco Meertens**

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.

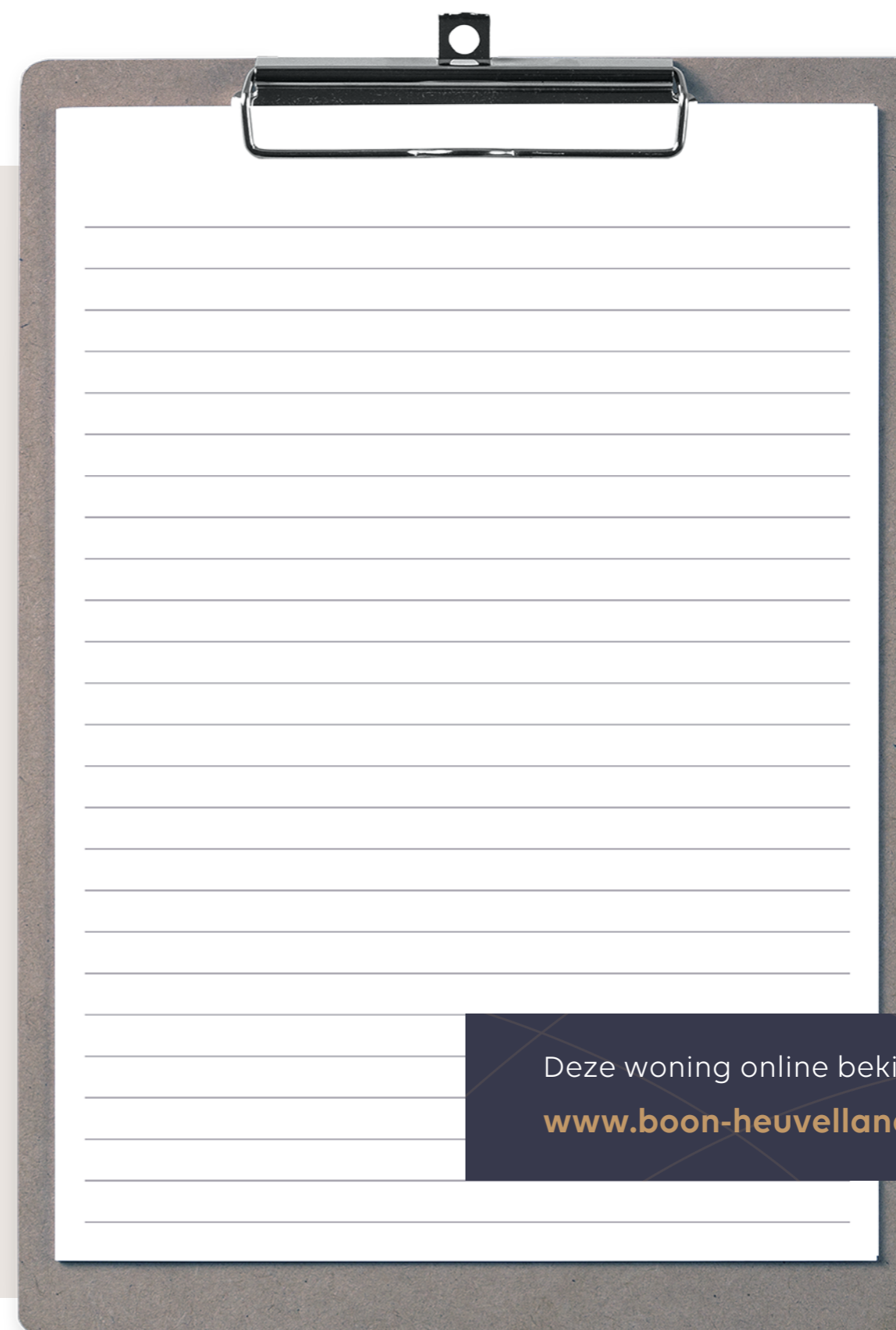
# Aanvullende informatie

- 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](http://www.boon-heuvelland.nl)