

Vakwerkhuis
met tuin van
groot
formaat



Landelijk gelegen vakwerkhuis
met o.a. woon- en eetkamer, keuken,
2 slaapkamers, badkamer en een
tuinkamer.

Julianastraat 50

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
133 m²

Perceeloppervlakte
1520 m²

Inhoud
531 m³

Bouwperiode
19e eeuw

Aantal kamers
5 (waarvan 2 slaapkamers)

Energielabel
B

Ligging
open ligging, in bosrijke
omgeving, landelijk gelegen

Vraagprijs
€ 519.000 k.k.



Ligging

Het adres is Julianastraat 50 in Epen, maar eigenlijk ben je op Eperheide. Het bos, de holle wegen, weilanden, akkers en prachtige vergezichten zorgen voor een plek die je hart direct veroverd. In Mechelen en Epen vind je 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. Iets verder in de straat stopt de bus, richting Gulpen en Maastricht.

Omschrijving

Wie aan het Heuvelland denkt, denkt aan vakwerkwoningen en boerderijen. Ze sieren het landschap al eeuwenlang. Een groot deel is al met liefde gerestaureerd. Er zijn grote hoeves en charmante woonhuizen van vakwerk, waarbij dit huis tot de laatste categorie behoort.

Met een perceel van 1520 m² is er een tuin van groot formaat, met de mogelijkheid om dieren te houden of om een moestuin aan te leggen.

Het charmante woonhuis heeft twee ruime slaapkamers en een tuinkamer, die als extra slaapkamer of atelier/werkkamer gebruikt kan worden. Multifunctioneel, of je nu alleen, samen of met een gezin op deze fantastische plek komt wonen.



Charmant
vakwerkhuis

Begane grond

Bewonder het prachtige vakwerk, de ramen met kruisroeden en de rode dakpannen die dit huis veel charme en karakter geven. De officiële entree, met de hal, is aan de achterzijde maar de deur naast de oprit is als dagelijkse entree gebruikt. Deze deur geeft toegang tot de keuken, met een hardstenen tegelvloer en een maatwerk keukenopstelling. Bij het kookgedeelte zijn de ingebouwde gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser (defect).

Vanuit de keuken is er onder andere toegang tot de woon-/eetkamer, die uit twee aparte ruimtes bestaat. Het vakwerk en de balken van eikenhout bepalen de sfeer in deze ruimtes, die je naar eigen wens kunt inrichten en stylen. Aan de achterzijde is een tuinkamer, met een groot dakraam en dubbele deuren naar de tuin. Deze ruimte is onder andere geschikt als atelier, kantoor/thuiswerkplek of slaapkamer.

Op de begane grond zijn de toiletruimte en de badkamer met een whirlpoolbad, aparte douche en een wastafel. Het bad is toe aan vernieuwing, wat de mogelijkheid biedt om een grote inlooptouche te realiseren.

Vanuit de woon-/eetkamer is er toegang tot een gewelfde kelder boordevol karakter. Ideaal voor het bewaren van wijn, groente, fruit en andere levensmiddelen.



Woonkamer
met
authentieke
balken



Eetkamer met toegang tot kelder





Ruime
keuken en
tuinkamer





Gewelfde
kelder

Verdieping

Vanaf de overloop is er toegang tot twee slaapkamers, een zolderberging en een bergvliering. Beide kamers zijn aan de voorzijde en, gezien de grootte, geschikt om in te richten als tweepersoonskamer.

De zolderberging, met de opstelling van de HR-ketel, bevindt zich aan de achterzijde.



Ruime
slaapkamer



Exterieur

Met een perceeloppervlakte van 1520 m² heb je de beschikking over een zeer royale tuin, die merendeels aan de achterzijde is.

Een tuin van dit formaat, met een groot gazon en bomen aan de rand, biedt de mogelijkheid om dieren te houden en voor het aanleggen van een fantastische moestuin.

De haag in de voortuin vormt een mooie afscheiding met de Julianastraat, die Epen met Heijenrath verbindt. Er is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Het bakhuis is in 2002 door Eijkerbouw verbouwd tot een garage/berging van circa 13 m².



Zonnige
achtertuin

Bijzonderheden

- Gebruiksoppervlakte wonen 133 m², exclusief zolder en garage;
- Rijksmonument 39164;
- Prachtig vakwerkhuis (19e eeuw) met een garage (verbouwd in 2002);
- Houten kozijnen met HR++ glas;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Nefit, 2013, eigendom);
- Twee slaapkamers en een tuinkamer (mogelijk slaapkamer, atelier of kantoor/werkkamer);
- Energielabel B.



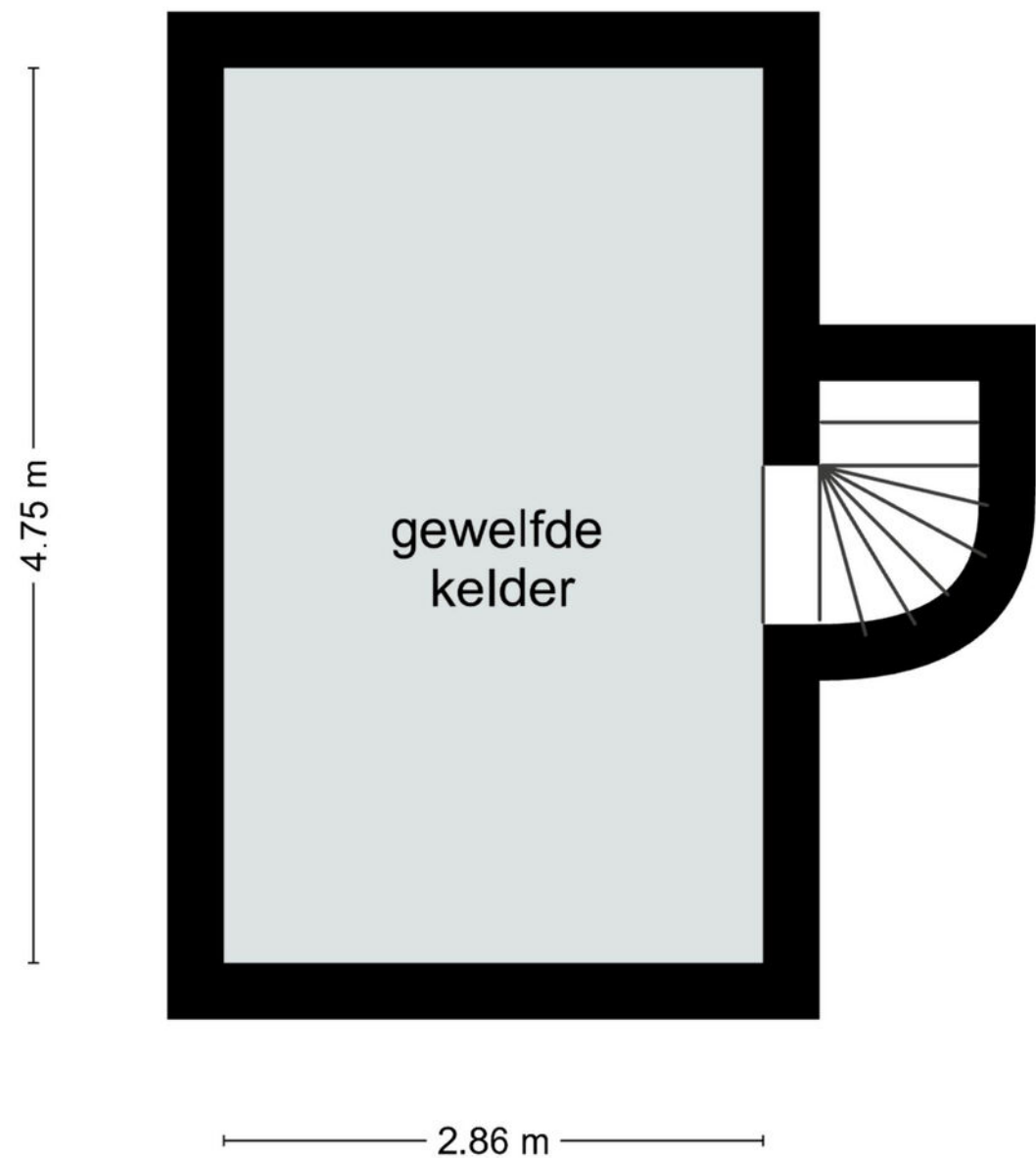
Ruime
oprit met
garage





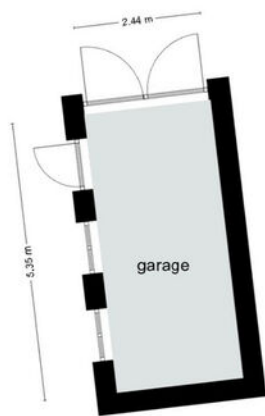
Woonhuis
op groot
perceel

Kelder

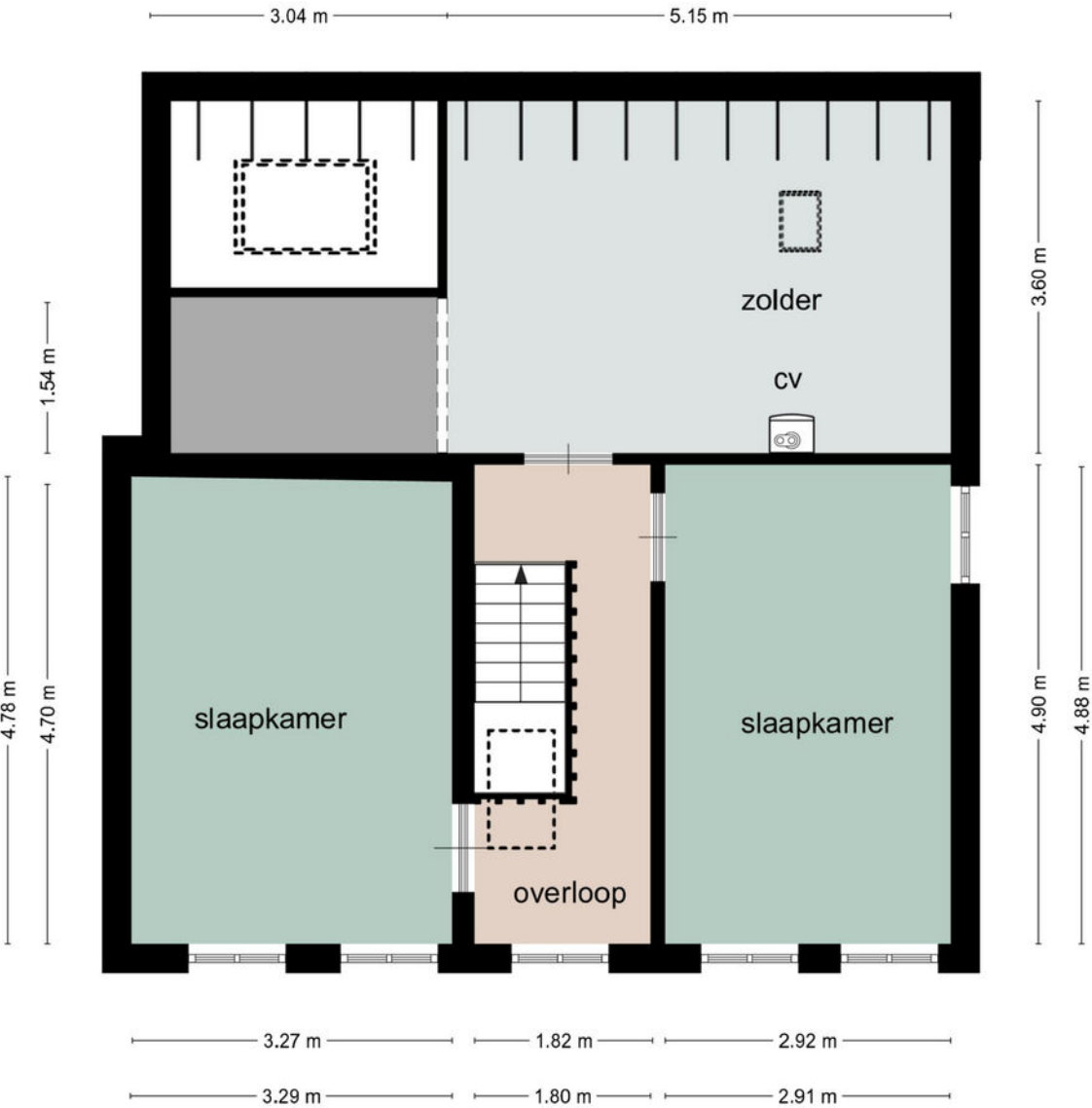


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

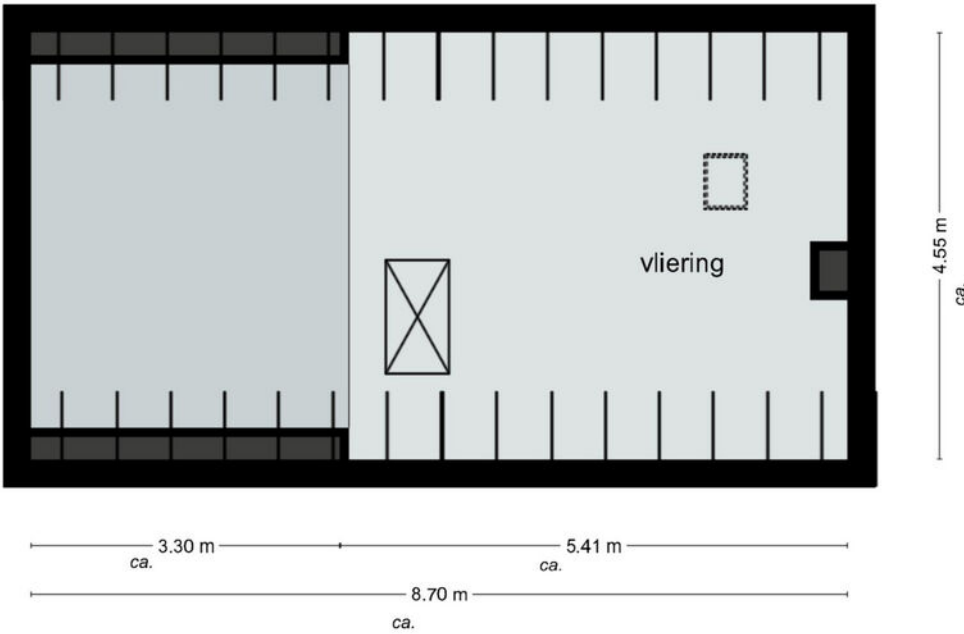
Begane grond



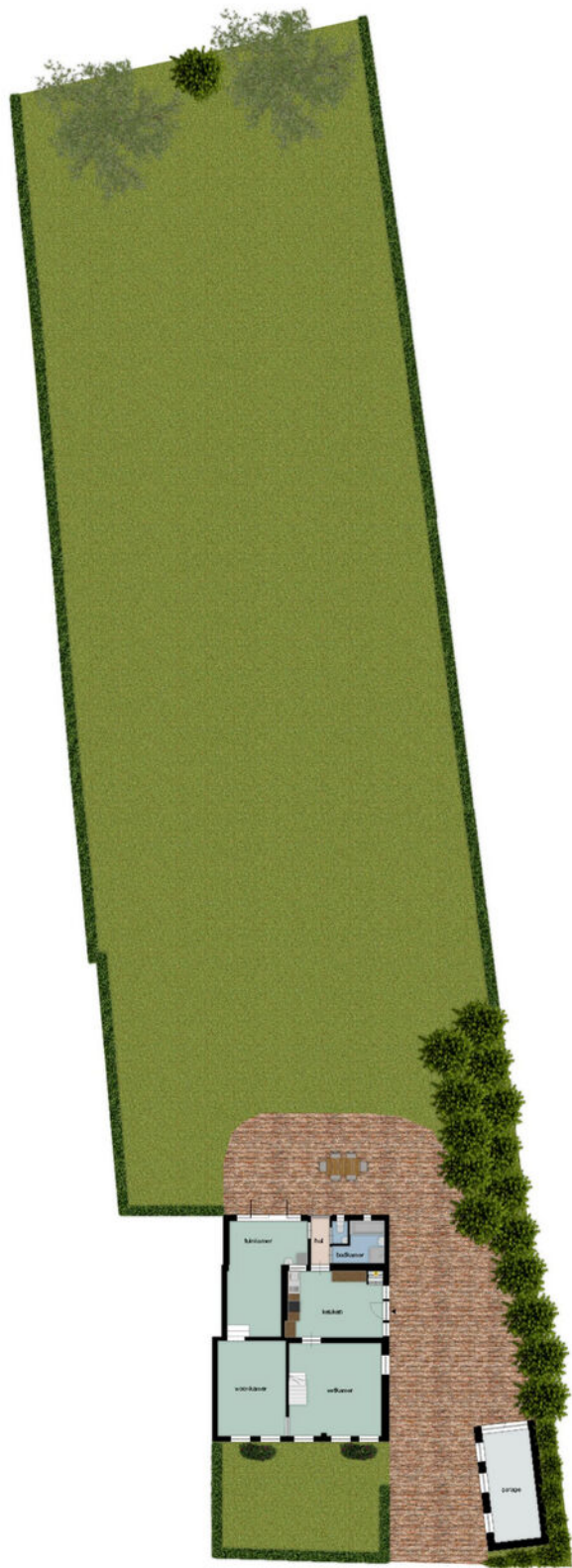
Verdieping



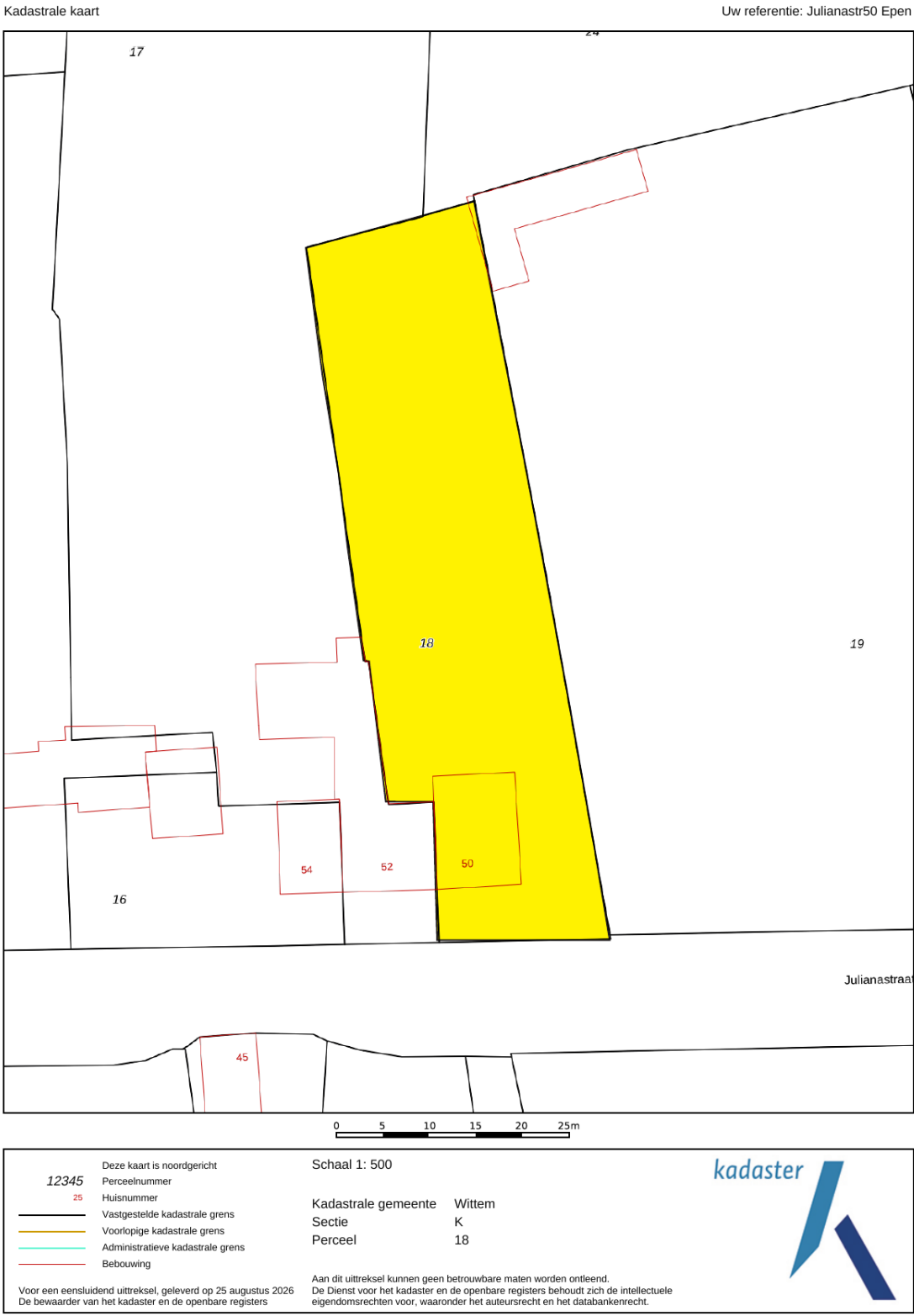
Vliering



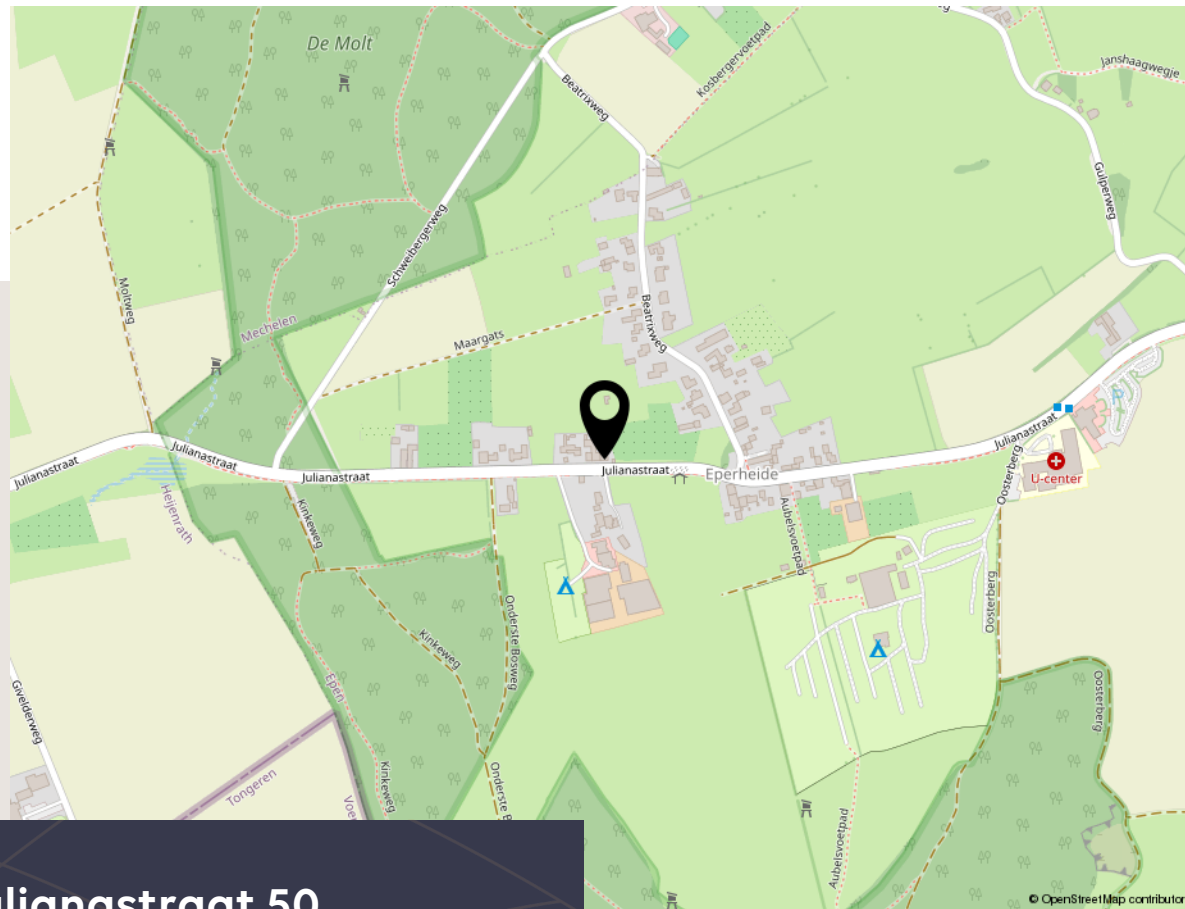
Begane grond met tuin



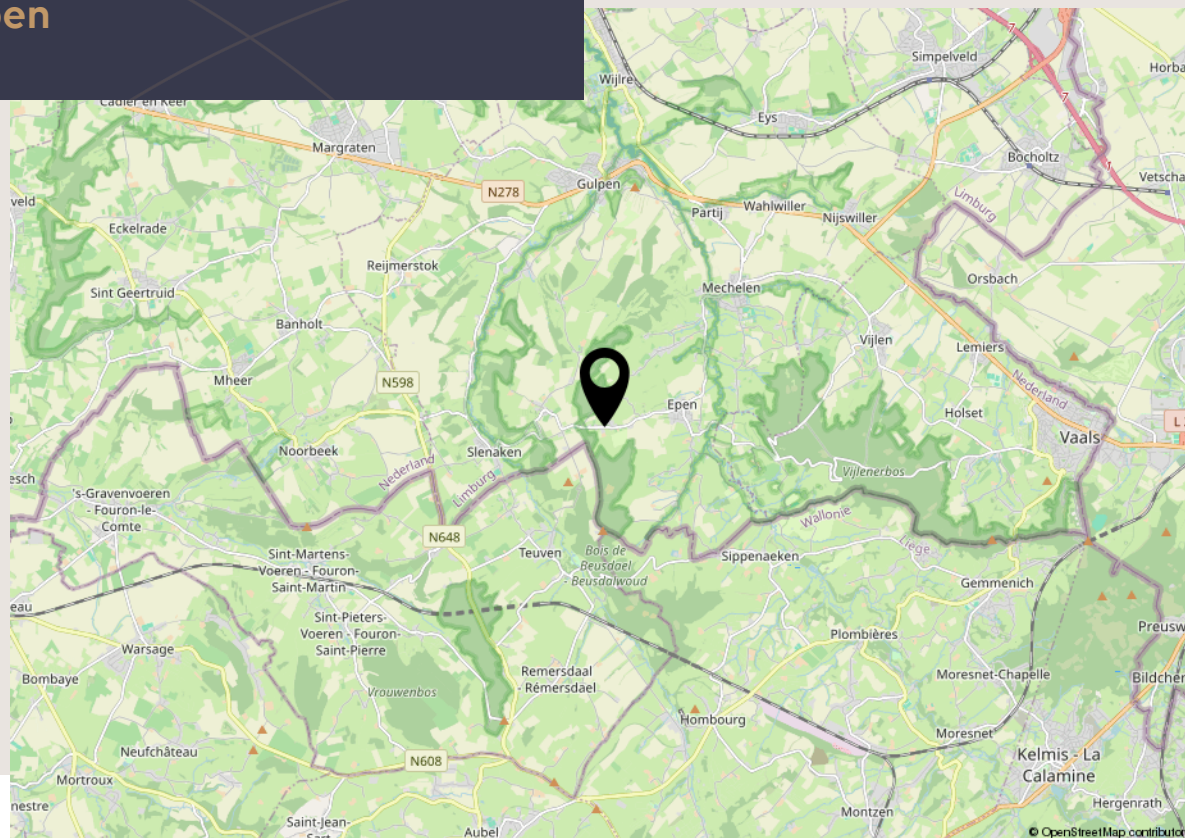
Kadastrale kaart



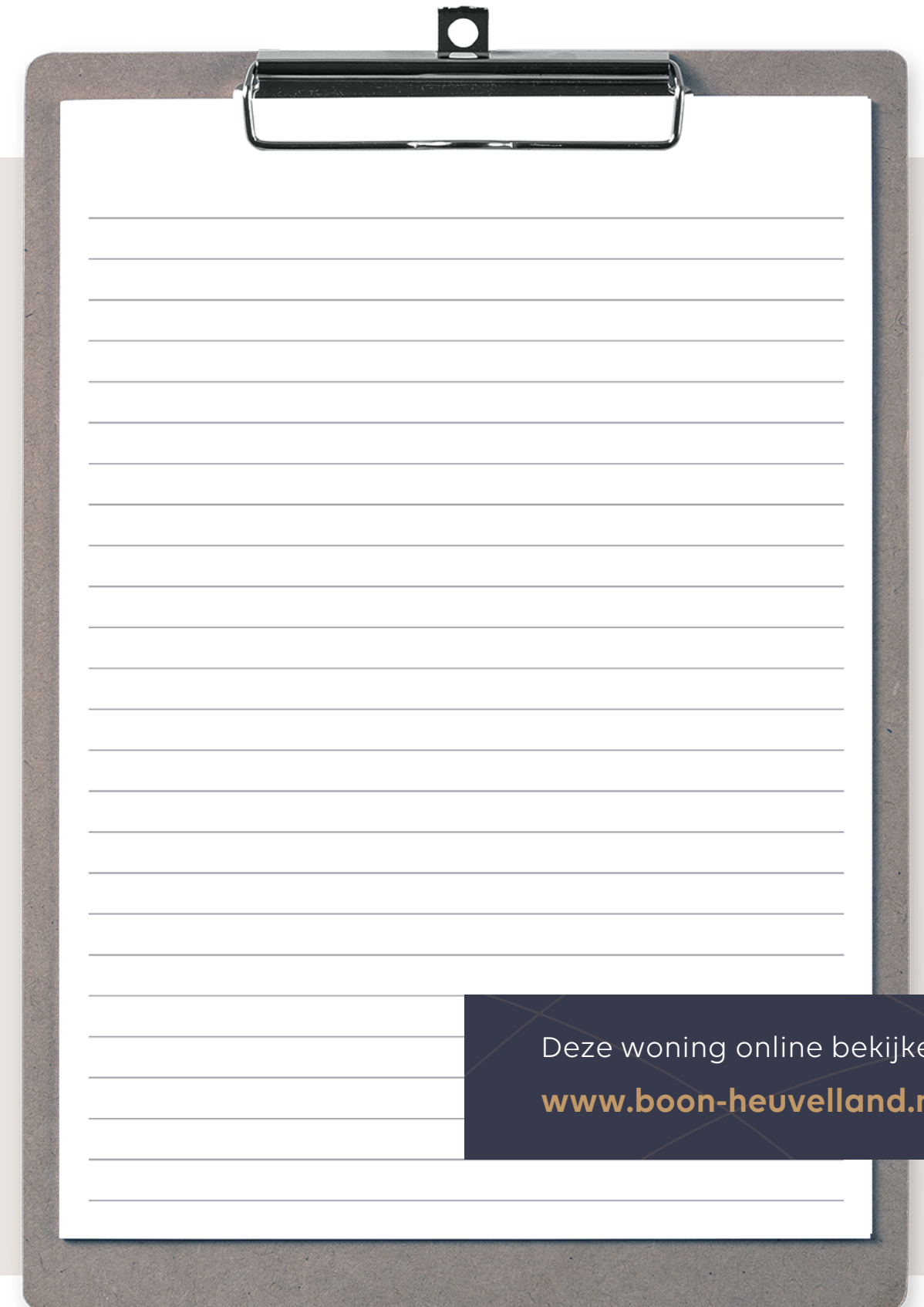
Locatie op de kaart



Julianastraat 50
Epen



Aantekeningen



Deze woning online bekijken?
www.boon-heuvelland.nl

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 Vastgoed Nederland. Wij, Vastgoed Nederland makelaars, worden permanent getoetst op onze vak kennis, 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 Geschillen-regeling.
 - 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 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!**

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.



Wendy Heunen

Assistent Makelaar

wendy@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 11 52 07 81

Wendy is als een vis in het water in ons team, met haar passie voor regelen, organiseren en natuurlijk huizen! Als assistent makelaar is ze zowel intern actief in de verkoop- en aankoop dossiers, als bij bezichtigingen en afspraken in de woningen.

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