



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Vinkstraat 2**

**6287 BE Eys**

**€ 414.000,- k.k.**



**Dionne  
Schrouff-Vanderheijden**  
Register makelaar - taxateur



**Esther  
Simons-Erven**  
Binnendienst medewerkster



**Jolanda  
Peters**  
Assistent makelaar

## 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 Eys.

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 NRVV-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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

Vinkstraat 2, 6287 BE Eys

Het is aangenaam wonen in deze levensloopbestendige, speels ingedeelde vrijstaande woning met brede oprit, onderhoudsvrije tuin gelegen in een rustige woonwijk.

In dit goed verzorgde woonhuis zijn sinds 2018 de nodige vernieuwingen gerealiseerd. Zo is in de woonkamer het stucwerk vervangen en een mooie haard geplaatst zodat er een sfeervolle ruimte voor gezellige avonden is gecreëerd.

In het achterste gedeelte van de woonkamer is door de slimme plaatsing van een kast een prima thuiswerkplek of speelruimte voor de kinderen gerealiseerd. Aansluitend ligt de eetkamer en gesloten praktisch ingedeelde keuken.

Een extra pluspunt van deze woning is een prachtige ruime slaapkamer met moderne badkamer op de begane grond.



De eerste verdieping is opnieuw ingedeeld en telt nu twee goed bemeten slaapkamers, waarvan één kamer met kleedruimte en balkon. Ook is er de tweede badkamer gesitueerd.

Verder zijn er praktische ruimtes in de woning zoals een bergzolder, muurkasten en een garageberging.

Maar dat is nog niet alles, via de keuken is de onderhoudsarme zonnige tuin te bereiken die bestaat uit verschillende niveaus waardoor er diverse fijne plekken zijn om heerlijk te vertoeven op warme zomeravonden.

Deze verrassende woning is uitermate geschikt voor diegenen die levensloopbestendig willen wonen, maar ook een gezin zal zich hier thuis voelen.

Tijdens een bezichtiging laten we je graag alles zien.

Eys is een fijne plek om te wonen, daar zijn meerdere redenen voor te benoemen.

Allereerst betreft het een dorp met een goed basisvoorzieningen niveau waaronder bakker, horeca en de basisschool. Ook heeft het dorp een actief sociaal leven met onder andere sportclubs, harmonie, carnavalsvereniging etc.

Een extra plus is natuurlijk dat rondom het gehele dorp het heuvellandschap zichtbaar is, zoals het Eyserbos, Trintelen en de Eysersheide. Het is dan ook een geliefde plaats voor wandelaars en de wielrensport, de Eyserbosweg is een van de lastigste klimmen in Zuid-Limburg.

Tenslotte is de centrale ligging ook een grote pré, je bent snel in de nabij gelegen centrumkernen Simpelveld en Gulpen, en ook autowegen kunnen namelijk binnen enkele autominuten bereikt worden.







## Bijzonderheden

De woning is grotendeels van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing voorzien. De zijkant van de woning en badkamer II is vervangen door kunststoffen kozijnen met HR++ glas (2019). Ook is de voordeur vernieuwd

Het pand is deels voorzien van rolluiken

In 2021 zijn 11 Zonnepanelen DMEGC Solar 325 geplaatst, eigendom

HR combi Nefit Topline, bouwjaar 2014, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)

In de woonkamer is in 2019 het stucwerk vernieuwd, het plafond vervangen en een voorzethaard (allesbrander) en airconditioning geplaatst

De woonkamer is voorzien van een kastenwand en meubel, dit is ter overname

De keuken is in 2019 gerenoveerd met keukenfrontjes, granieten aanrechtblad, dubbele gootsteen, combimagnetron en inductiekookplaat

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



# Globale indeling

## Begane grond

Entree, hal met pvc vloer

Binnenhal met plavuizenvloer en garderobe, trapopgang, meterkast,

Gastentoilet voorzien van staand closet en fonteintje, gedeeltelijk betegeld

Woonkamer met eetgedeelte met plavuizenvloer en zitgedeelte voorzien van parketvloer, airconditioning en haard (allesbrander), aansluitend thuiswerkplek of speelruimte voorzien van een kastenwand en meubel (ter overname)

Gesloten keuken met plavuizenvloer en toegang tot de tuin, aanbouwinstallatie dubbele gootsteen, inductiekookplaat, combinatiemagnetron, afzuigkap en koelkast

Slaapkamer I met extra hoge kasten en plavuizenvloer met vloerverwarming

Ensuite badkamer I met vloerverwarming, inloopdouche, badkamermeubel en hangend toilet

Garageberging met aanrechtblok voorzien van gasfornuis, vaatwasser en witgoedaansluitingen

## Eerste verdieping

Overloop met pvc vloer en twee muurkasten

Slaapkamer II met vloerbedekking en inbouwkast

Slaapkamer III voorzien van laminaatvloer en vloerbedekking, airconditioning, ensuite kleedruimte en toegang tot balkon. Deze slaapkamer is eenvoudig weer te splitsen tot twee slaapkamers

Badkamer II met badkamermeubel, ligbad en staand toilet

## Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder met CV installatie, omvormer zonnepanelen, twee dakramen



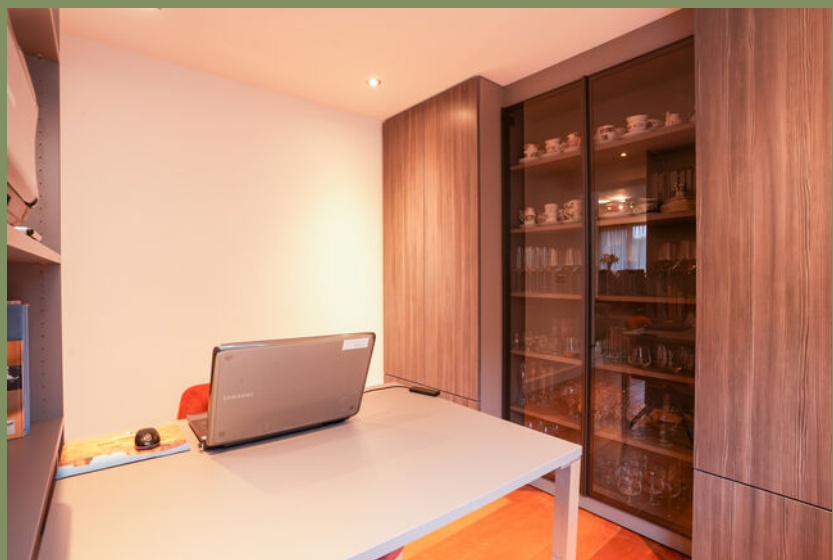
# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1975
<b>Aantal kamers</b>	9
<b>...waarvan slaapkamers</b>	3
<b>Perceel</b>	446 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	167 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	18 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	2 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	HR combi Nefit Topline (2014) huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)
<b>Isolatie</b>	Gedeeltelijke dakisolatie, en muurisolatie, dubbel glas
<b>Energie label</b>	C
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in woonwijk
<b>Ligging tuin</b>	zuidwest





Speelse  
indeling





FOTOS



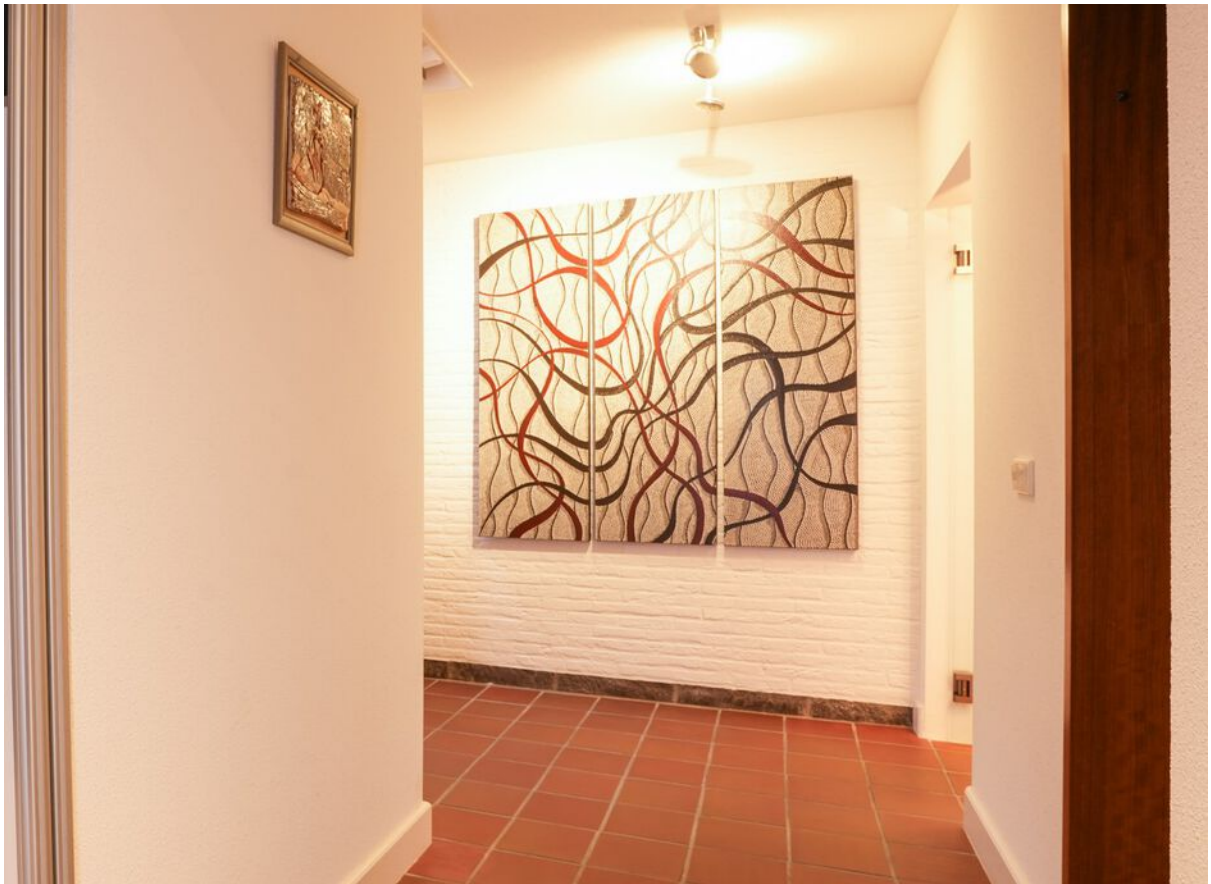




FOTOS







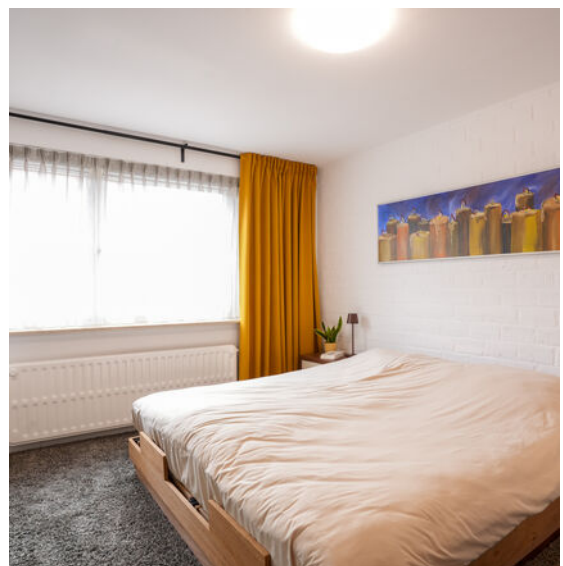
FOTOS



**Ruime  
slaapkamer  
en badkamer  
op de begane  
grond**

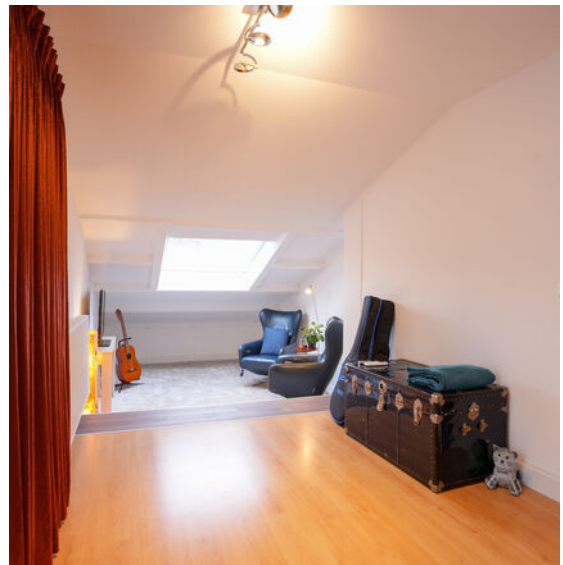








FOTOS





FOTOS









**Gezellige  
tuin met  
verschillende  
niveau's**





PHOTOS





PHOTOS

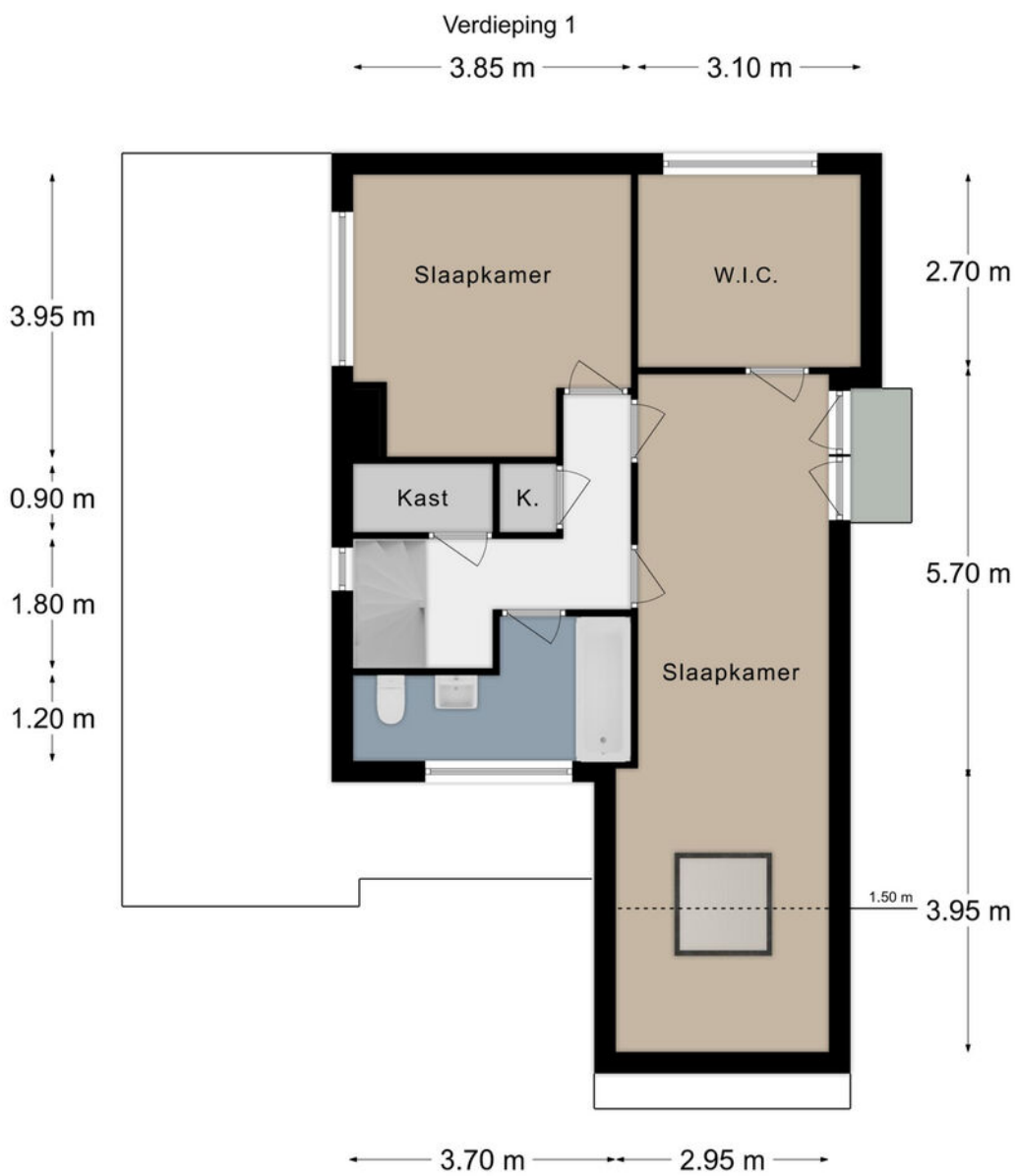




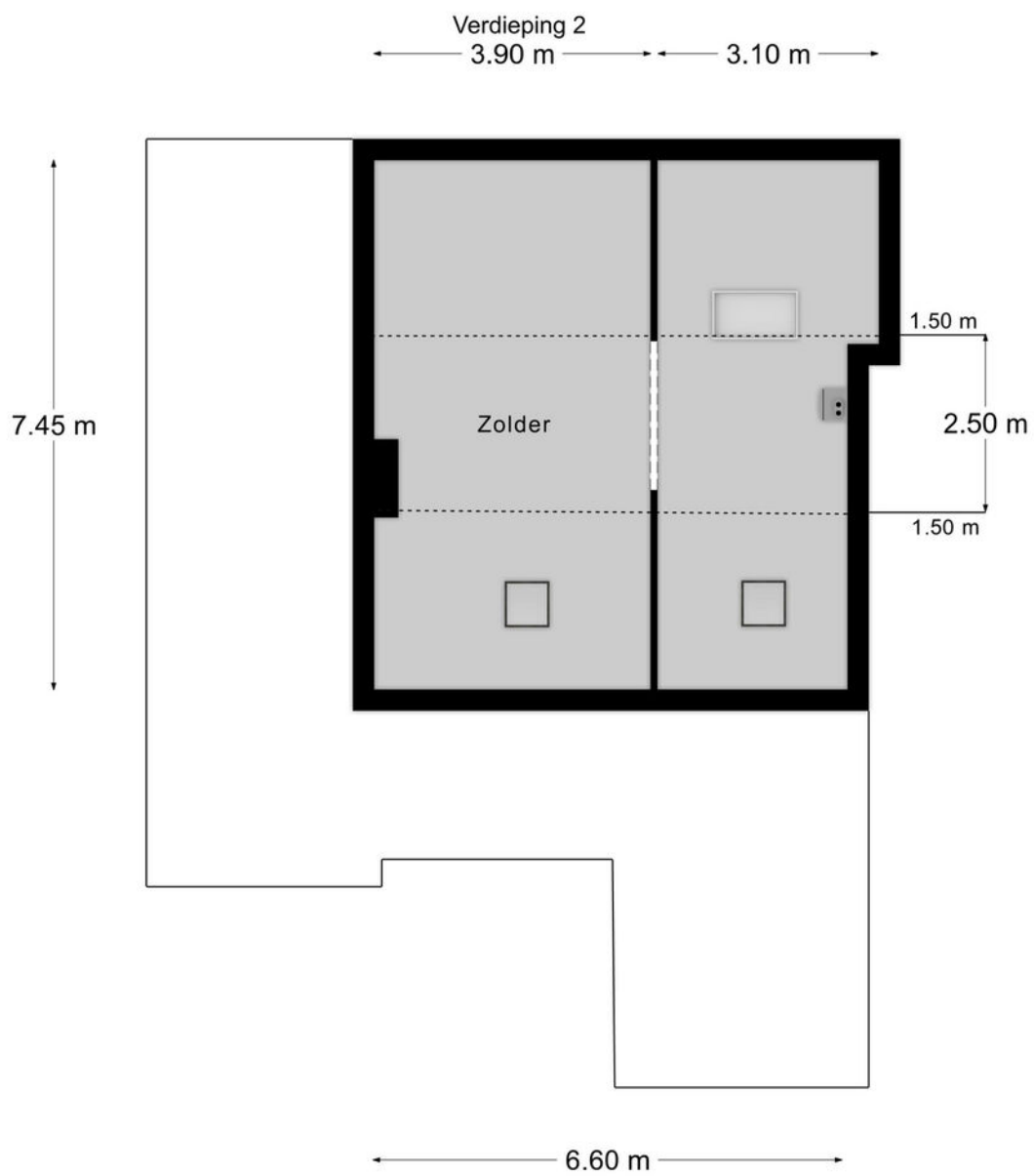


# Plattegronden










# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 november 2023 De bevrager van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wittem</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 5415</p> <p>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 databankrecht.</p>	
---	--	---

KADASTRALE KAART



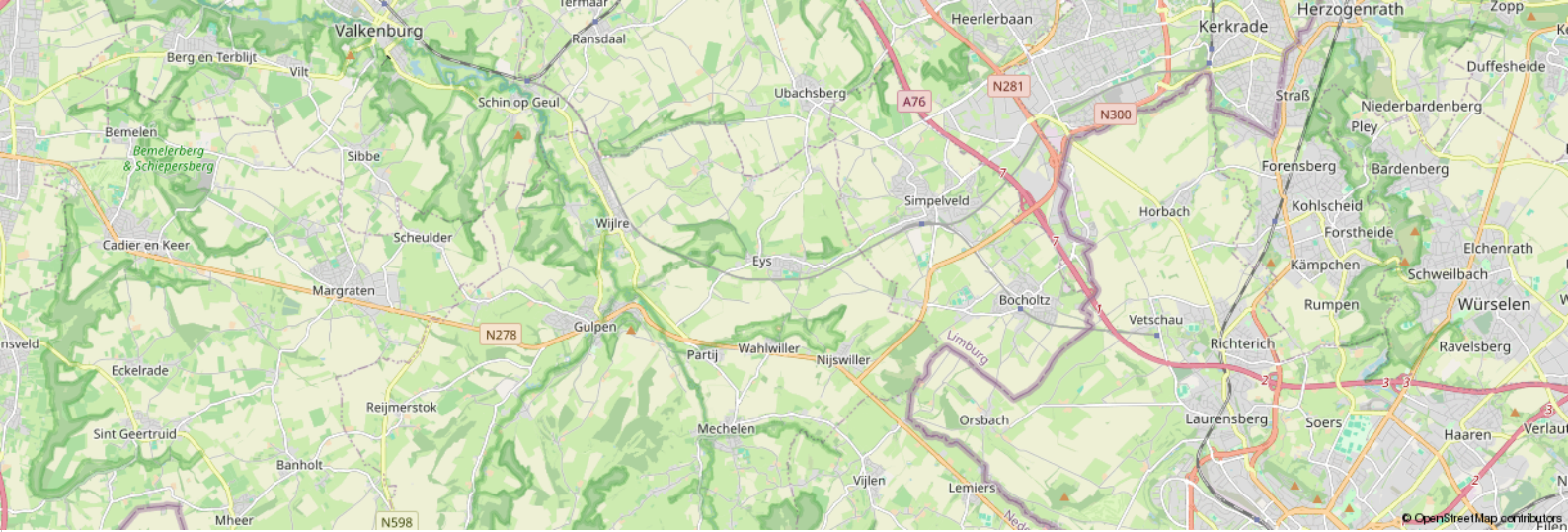
# Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Lined area for writing notes, consisting of multiple horizontal 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 waardebeoordeling**

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 waardebeoordeling. 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 Lievens







## Contact

[info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)