



TE KOOP



Mesweg 9
6287 BG Eys

€ 430.000,- k.k.



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



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**Jolanda
Peters**
Assistent makelaar



**Marijke
Kleijnen**
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





Over het huis

Mesweg 9, 6287 BG Eys

Een ruim bemeten vrijstaande woning met karakteristieke uitstraling, garage, brede oprit en royale tuin met vrij uitzicht over Eys.

Omstreeks 1930 werd dit familiehuis gebouwd, later is het uitgebreid aan de achterzijde. Sinds 1991 is het in eigendom van de huidige eigenaren.

Sinds de aankoop is er regelmatig onderhoud gepleegd en zijn er verbeteringen uitgevoerd, waaronder het vernieuwen van daken, onderhoud van gevels en interne renovaties.

Het pand heeft een flink woonoppervlak van 169 m², met ruime woonkamer, gesloten keuken, vier goede formaten slaapkamers en twee badkamers.

Ook zijn er diverse praktische ruimtes zoals een kelder, berging, zolder en garage.



De tuinliefhebber komt hier zeker aan zijn trekken; direct aansluitend aan de woning vinden we een groot terras waar je lekker buiten kunt eten.

Vervolgens is de tuin terrasvormig aangelegd, waardoor je steeds een stukje hoger op de helling kunt genieten van het prachtige uitzicht over Eys en omgeving. Helemaal bovenin waan je jezelf in het buitengebied.

Het grote formaat tuin geeft mogelijkheden voor bijvoorbeeld een moestuin, speelplek voor de kinderen of misschien wel een hobby wijnplantage.

De ligging in de kern van het dorp Eys is heel fijn, mooi centraal en toch ook lekker rustig doordat je wat hoger dan de straat gesitueerd bent.

Kortom, een veelzijdig huis met zowel binnen als buiten veel ruimte en gelegen op een aantrekkelijke locatie.

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 Eyserheide. 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 gebouwd circa 1930

De berging is vernieuwd in 2006

Het hoofddak is in 1994 vernieuwd inclusief geïsoleerde dakplaten en nieuwe pannen

Het platte dak van de aanbouw is vernieuwd in 1992, het platte dak van de serre is vernieuwd in 1998. Beide geïsoleerd met tempex.

Het gevelwerk is in 1997 gezandstraald (met uitzondering van de zijgevel)

Kunststoffen kozijnen met dubbele beglazing

HR combi CV installatie (Bosch HRC 30 II, bouwjaar 2011, huur: de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper).

Elektrische boiler Daalderop (eigendom) ten behoeve van badkamer op de eerste verdieping.

De elektrische installatie is vernieuwd in 1992

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Kelder I met tegelvloer

Kelder II

Begane grond

Entree, hal met terrazzo vloer, meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Woonkamer met eetgedeelte en zitgedeelte, voormalige schouw en parketvloer

Gesloten keuken voorzien van tegelvloer, aanbouwinstallatie met gaskookplaat en afzuigkap

Badkamer voorzien van ligbad, wastafel en vaste kastenwand, wasruimte met witgoedaansluiting en CV ketel

Serre ruimte met tegelvloer en zij entree

Eerste verdieping

Overloop met vloerbedekking

Slaapkamer I met vloerbedekking

Slaapkamer II met kurkvloer

Badkamer met wastafel, douche en staand closet

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping, overloop

Slaapkamer III met dakraam

Slaapkamer IV met dakraam

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Zolderberging met elektrische boiler

Vliering

Extern

Oprit

Terras

Tuin

Buitenberging

Garage met kantelpoort



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1930
Aantal kamers	8
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	1200 m ²
Woonoppervlakte	169 m ²
Overige inpandige ruimte	39 m ²
Externe bergruimte	18 m ²
Verwarming	CV - ketel Bosch HRC 30 II (Bouwjaar 2011) Huur - De huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper Elektrische boiler (eigendom)
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Energie label	E
Ligging	in centrum, vrij uitzicht
Ligging tuin	noordwest



**Ruime
woonkamer**





FOTOS





FOTOS





FOTOS







FOTOS





FOTOS



FOTOS





FOTOS





FOTOS



**Groot terras
voor de tuin-
liefhebber**



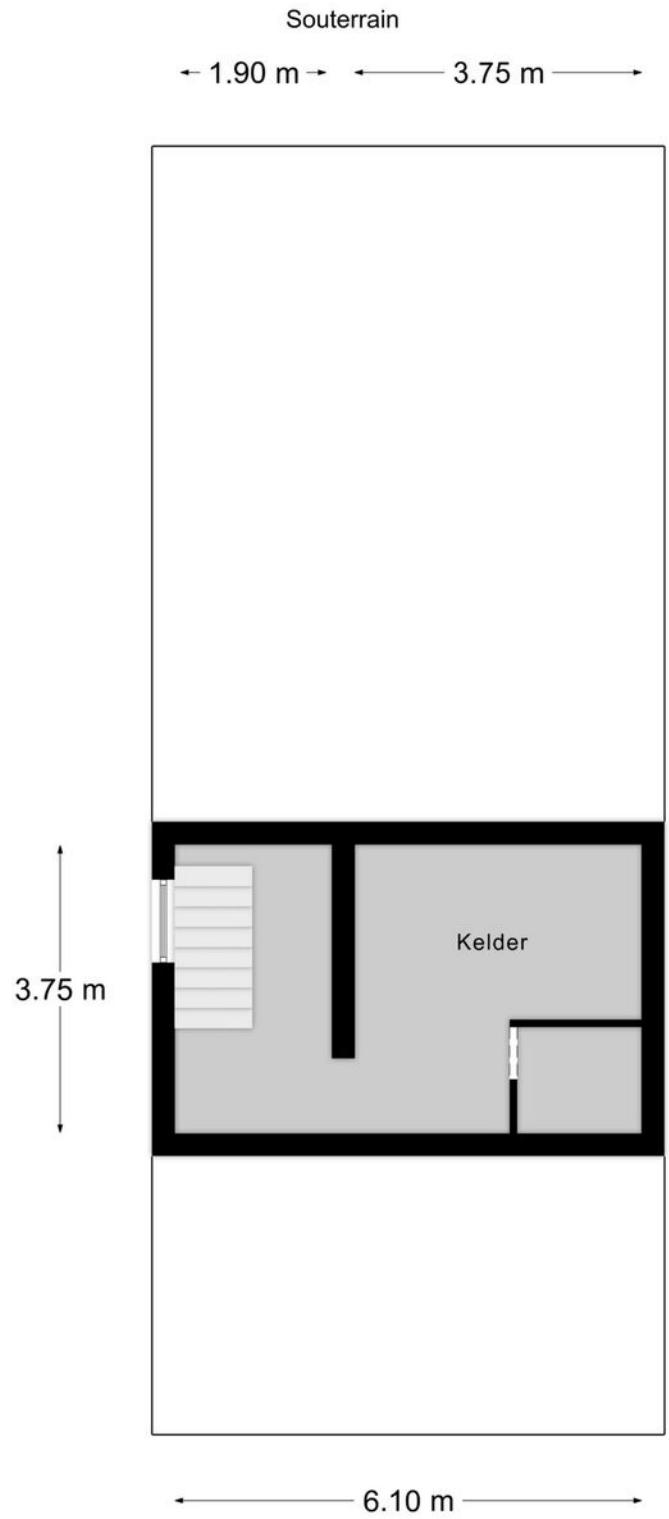
PHOTOS

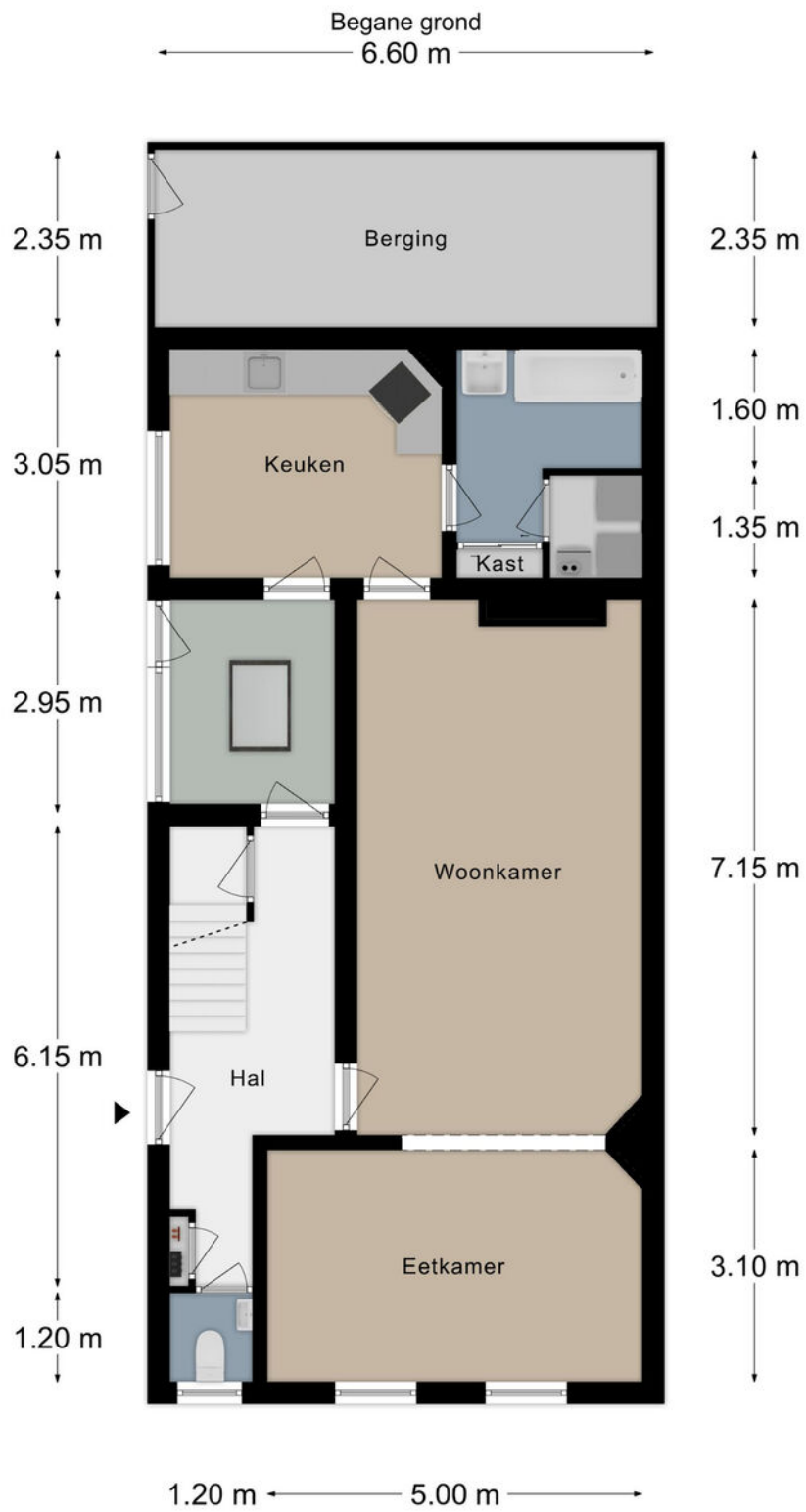


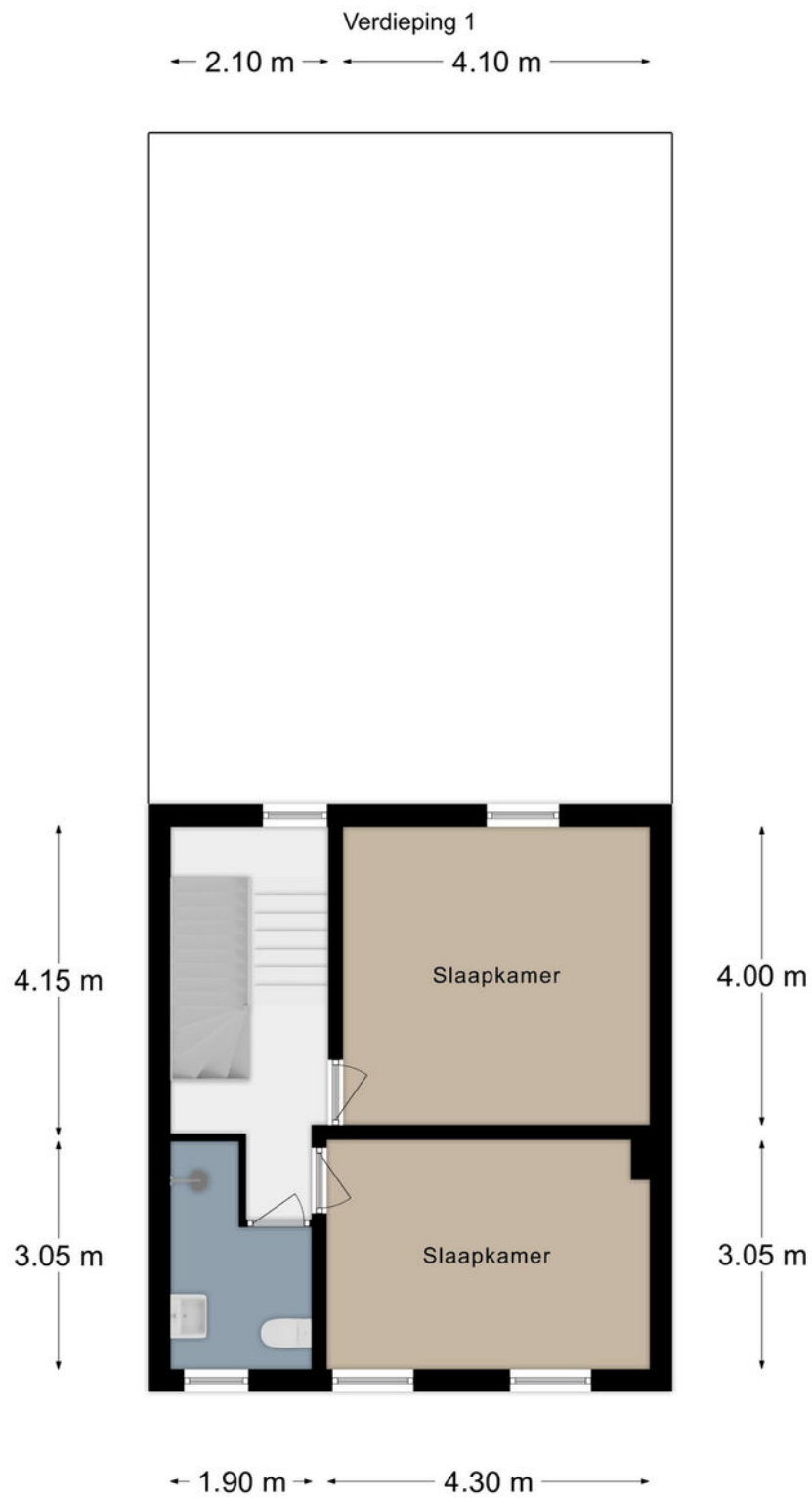
FOTOS

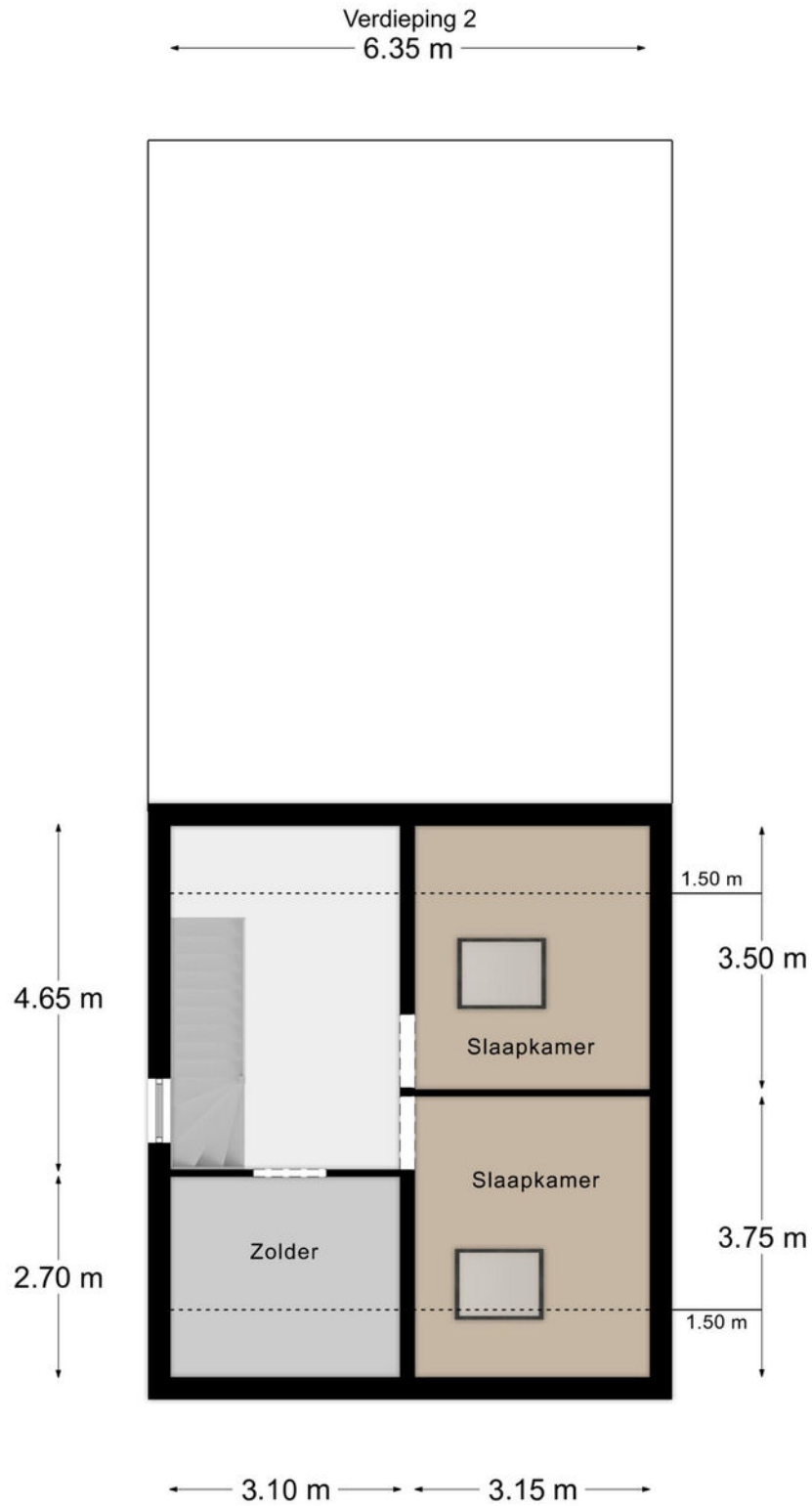


Plattegronden

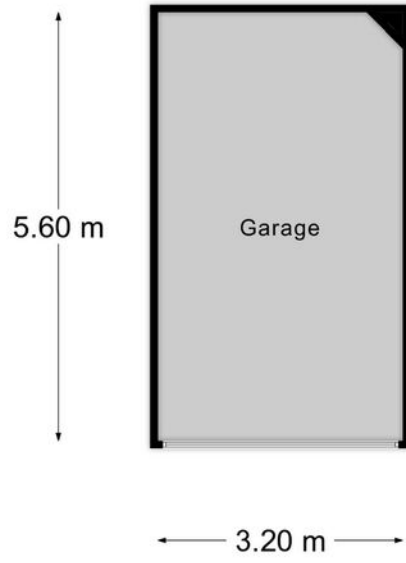








Garage

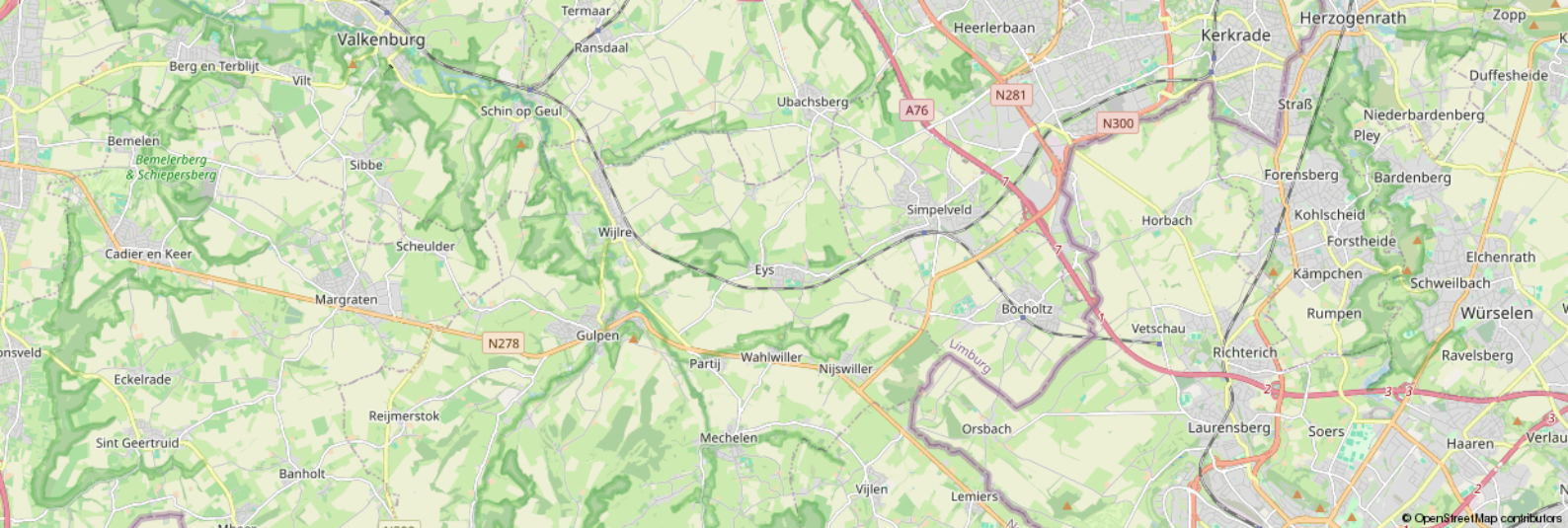


Kadastrale kaart



KADASTRALE KART





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

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl