



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Eyserbosweg 7

6287 NA Eys

€ 569.000,- k.k.



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



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**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 NRVt-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

Eyserbosweg 7, 6287 NA Eys

In fraaie architectuur uitgevoerde volumineuze vrijstaande woning met grote garage, vijf slaapkamers, hobby souterrain, privacyvolle groene tuin gelegen op geliefde en rustige locatie aan de Eyserbosweg nabij de natuur.

Dit ruimtewonder telt maar liefst vier volwaardige bouwlagen en een woonoppervlak van 234 m², waardoor het huis uitermate geschikt is voor de liefhebber van royaal wonen.

In 1979 werd de woning gebouwd, er werd gekozen voor een degelijke bouwkwiteit en goede bouwmaterialen. De indeling is heel speels en biedt ruimte voor al je gebruikswensen.

De begane grond heeft een mooie ontvangsthal met garderobe, vervolgens is er een leefkeuken met plek voor een grote tafel.

Aan de achterzijde vinden we de gezellige woonkamer die direct tuincontact heeft.



Via de overkapping bereiken we de ruim bemeten garage, ideaal voor de hobbyist.

We lopen de trap omhoog, op de eerste etage treffen we drie grote slaapkamers waarvan een met balkon. Ook is er de badkamer en een separaat toilet.

De vaste trap leidt ons dan weer naar de tweede verdieping, ook daar zijn nog eens twee prima slaapkamers en een bergzolder.

Extra pluspunt is het souterrain met een ruime hobbyruimte die ook geschikt is als atelier of praktijkruimte (eigen ingang buitenom), daarnaast is er een praktische wasruimte en opslagkelder.

We stappen naar buiten naar de sfeervolle tuin, de groene aanplant geeft veel privacy en de ligging op Zuidwest is lekker zonnig.

In de verte kijk je uit naar de groene heuvels en het bekende Miljoenenlijntje.

Het geheel is keurig onderhouden, een modernisering naar de smaak van vandaag is wellicht wenselijk.

Samenvattend: een unieke plek in het heuvelland met een zee van ruimte. De ingrediënten voor je nieuwe thuis zijn er, ga jij hier je familiegeschiedenis tegemoet?

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

Allereerst betreft het een sfeervol dorp met basisvoorzieningen zoals bakker, horeca, basisschool en openbaar vervoer.

Ook heeft het dorp een actief sociaal leven met onder andere sportclubs, harmonie, carnavalsvereniging en meer, waar je meer dan welkom bent.





Het is er heerlijk rustig wonen, met net wat minder toeristische drukte.

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 in het Heuvelland ook een grote pré;

je bent snel in de nabij gelegen centrumkernen Simpelveld en Gulpen voor een uitgebreid voorzieningenaanbod, en ook autowegen bereik je binnen enkele autominuten.





Bijzonderheden

Hardhouten kozijnen voorzien van dubbele beglazing (deels HR en deels HR ++)

Zowel het dak als de spouwmuren zijn vanuit de bouw geïsoleerd

HR combi CV installatie

Platte daken werden vernieuwd in 1995

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Binnenhal

Waskelder met witgoedaansluiting en gootsteen

Opslagkelder

Hobbyruimte met aansluitend cv ruimte, via een buitentrap is de hobbyruimte ook buitenom bereikbaar

Het souterrain is voorzien van tegelvloeren

Begane grond

Entree, hal met garderobe, meterkast, glazen deur naar woonruimte en trapopgang

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Semi open keuken met aanbouwinstallatie voorzien van oven, keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Een zijdeur geeft toegang naar de zijtuin.

Woonkamer voorzien van schouw met openhaard, dubbele tuindeur naar de overkapping

De begane grond is voorzien van een doorlopende travertin vloer

Garage voorzien van houten poort en loopdeur, aanrechtblok

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I met balkon

Slaapkamer II met twee wastafels

Slaapkamer III met wastafel

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloeren

Badkamer voorzien van wastafel, ligbad en douchecabine

Separaat toilet voorzien van staand closet

Tweede verdieping

Overloop

Slaapkamer IV

Slaapkamer V

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking

Bergzolder



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1979
Aantal kamers	10
...waarvan slaapkamers	5
Perceel	600 m ²
Woonoppervlakte	234 m ²
Overige inpandige ruimte	69 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	18 m ²
Verwarming	CV - ketel, huur (bouwjaar 2020) Nefit Trendline HRC 30 de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Energie label	C
Ligging	aan rustige weg
Ligging tuin	zuidwest







FOTOS





FOTOS





FOTOS







FOTOS







FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS

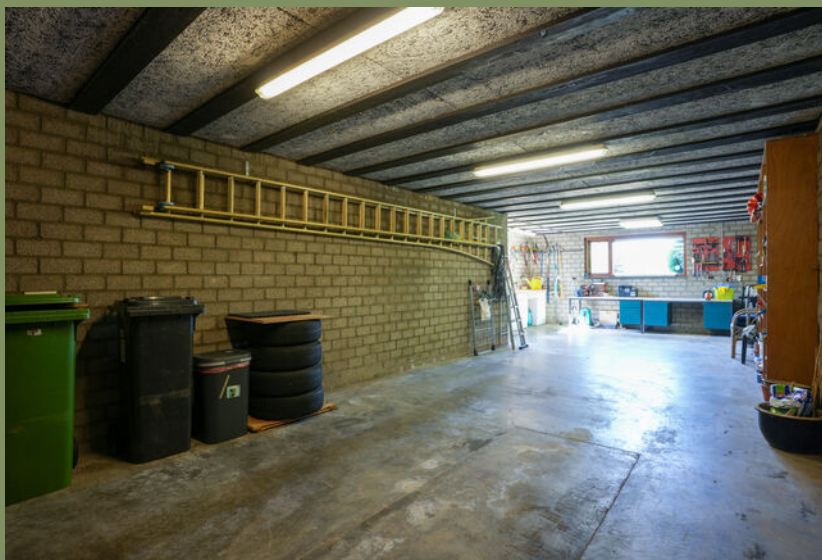




FOTOS



Grote garage





FOTOS





FOTOS





**Uitzicht op
het
Miljoenen-
lijntje**

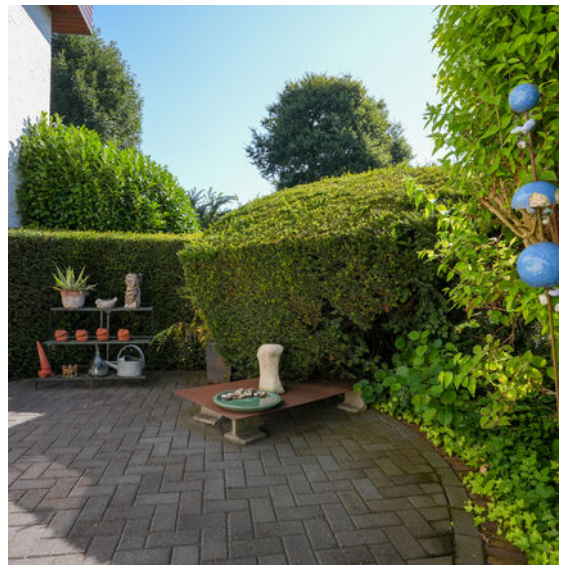
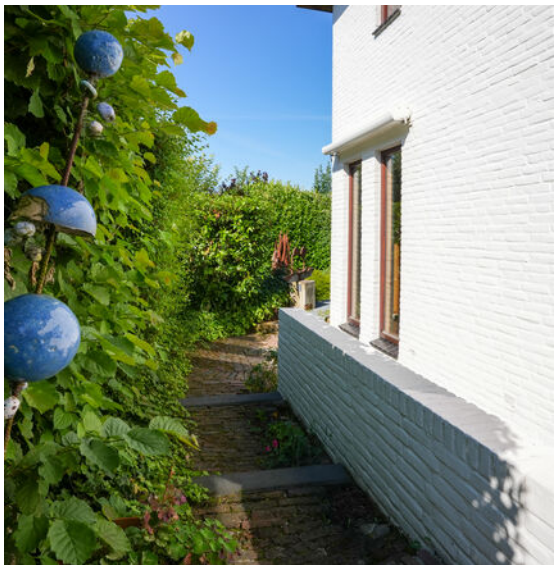




FOTOS



PHOTOS





FOTOS

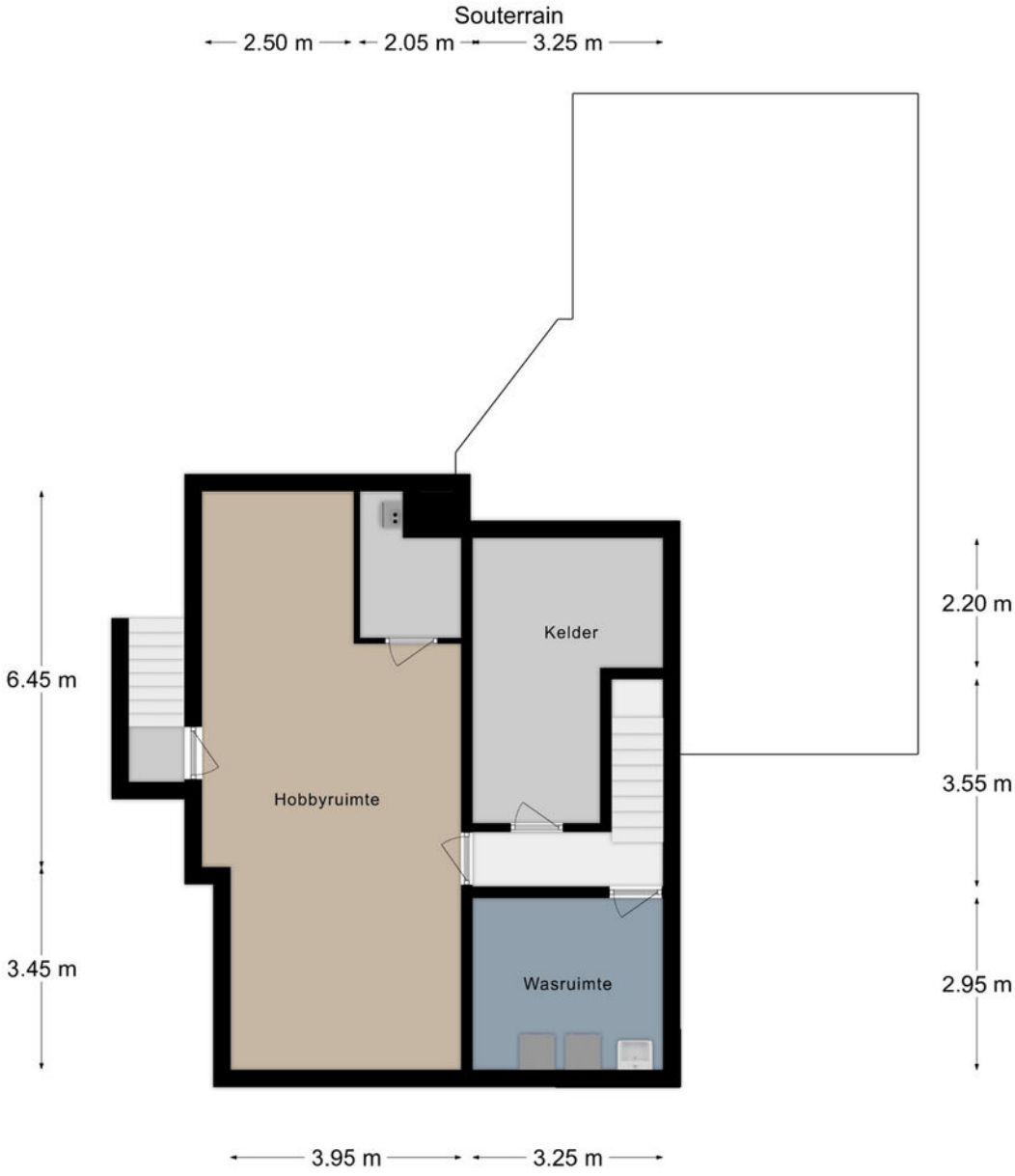


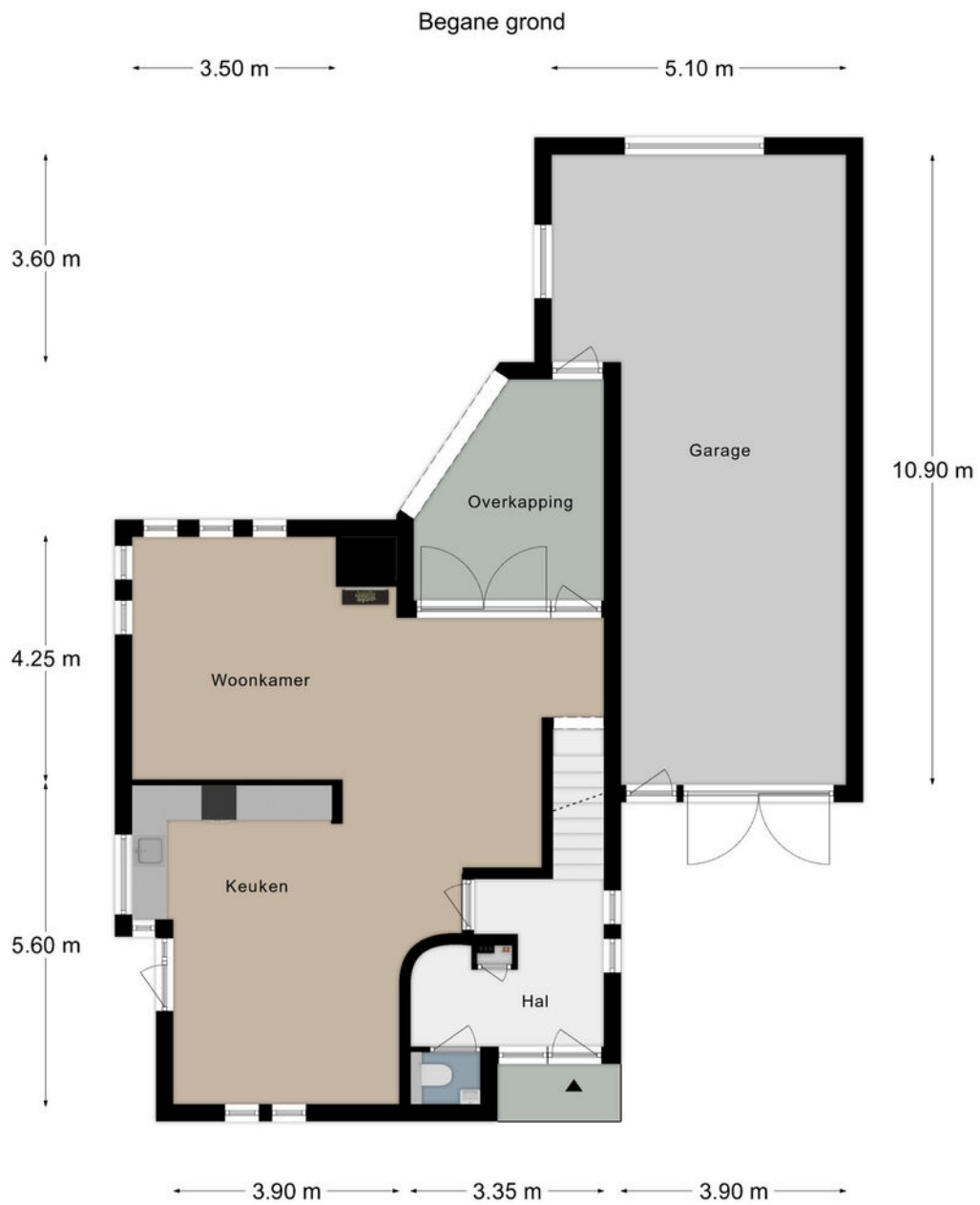


FOTOS



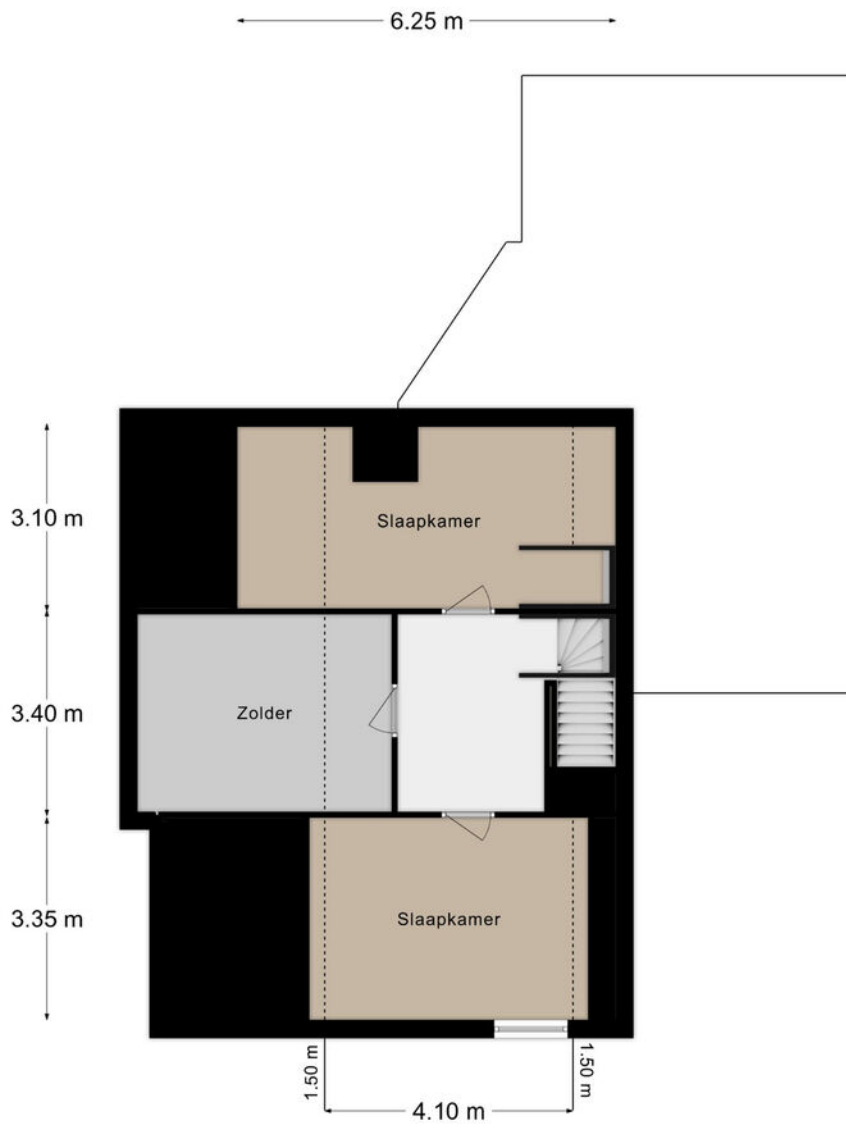
Plattegronden








Verdieping 2



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 000

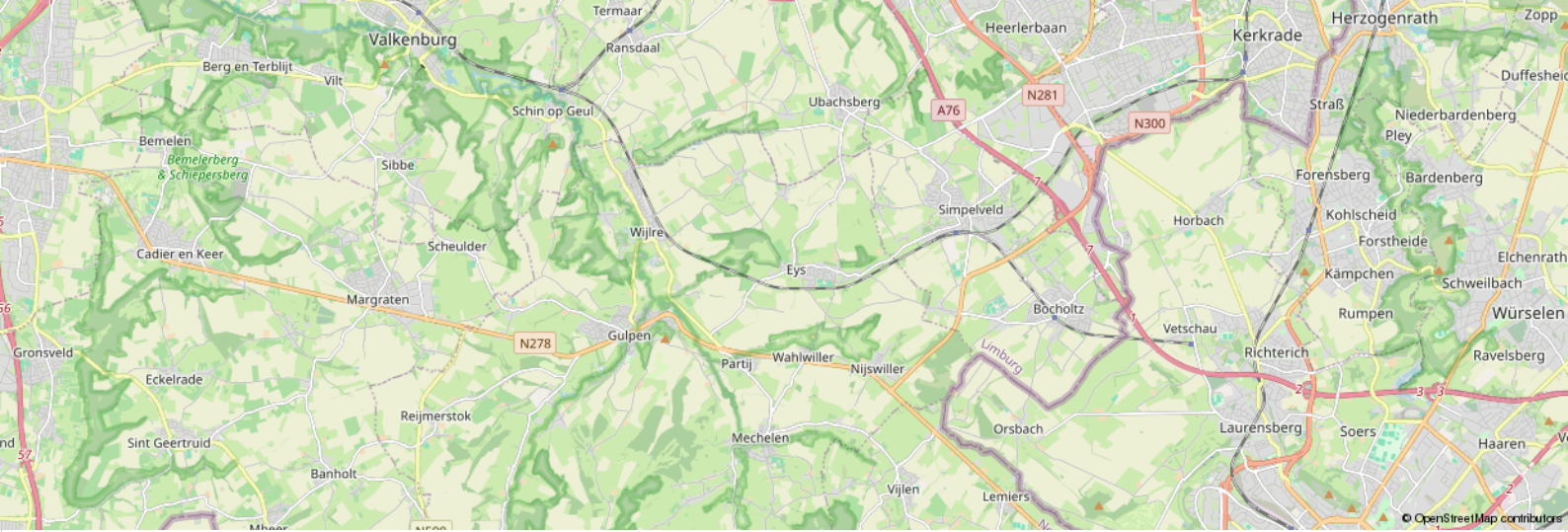


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wittem</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 6139</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juni 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers befoelst zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.





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