



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Hamerstraat 4
6287 NG Eys

€ 395.000,- 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 waardebepaling, 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

Hamerstraat 4, 6287 NG Eys

Een sfeervol halfvrijstaand woonhuis met dakterras, flink perceel tuin en grote garage annex hobbyruimte, landelijk gelegen in het authentieke buurtschap Trintelen nabij Eys.

In de jaren vijftig van de vorige eeuw is deze charmante woning gebouwd, het pand oogt heel karakteristiek met onder meer royale dakoverstekken en groene luiken bij de ramen.

De klassieke indeling geeft het pand een heel eigen sfeer, op de begane grond vinden we allereerst een gezellige woonkamer met open haard.

De woonkeuken met fijn eetgedeelte en landelijke keuken is een heerlijke plek om samen te tafelen.

Aansluitend vinden we een multifunctionele ruimte met achteruitgang naar de tuin.



Ook is er op de begane grond een extra kamer, nu in gebruik als speelkamer, die je flexibel kunt benutten als bijvoorbeeld thuiswerkplek, aan huis gebonden beroep of atelier.

Op de verdieping zijn er maar liefst vier slaapkamers en een nette badkamer.

Het ruime dakterras is een verrassend leuke buitenruimte die je zeker gaat benutten.

Voor al je praktische zaken is er een dubbele kelder en bergzolder.

We lopen achterom naar buiten en via een eigen pad bereiken we in een paar stappen het separaat gelegen perceel tuin van maar liefst 345 m2.

Een heerlijke privacyvolle tuin met diverse zitplekjes, gazon en groene beplanting.

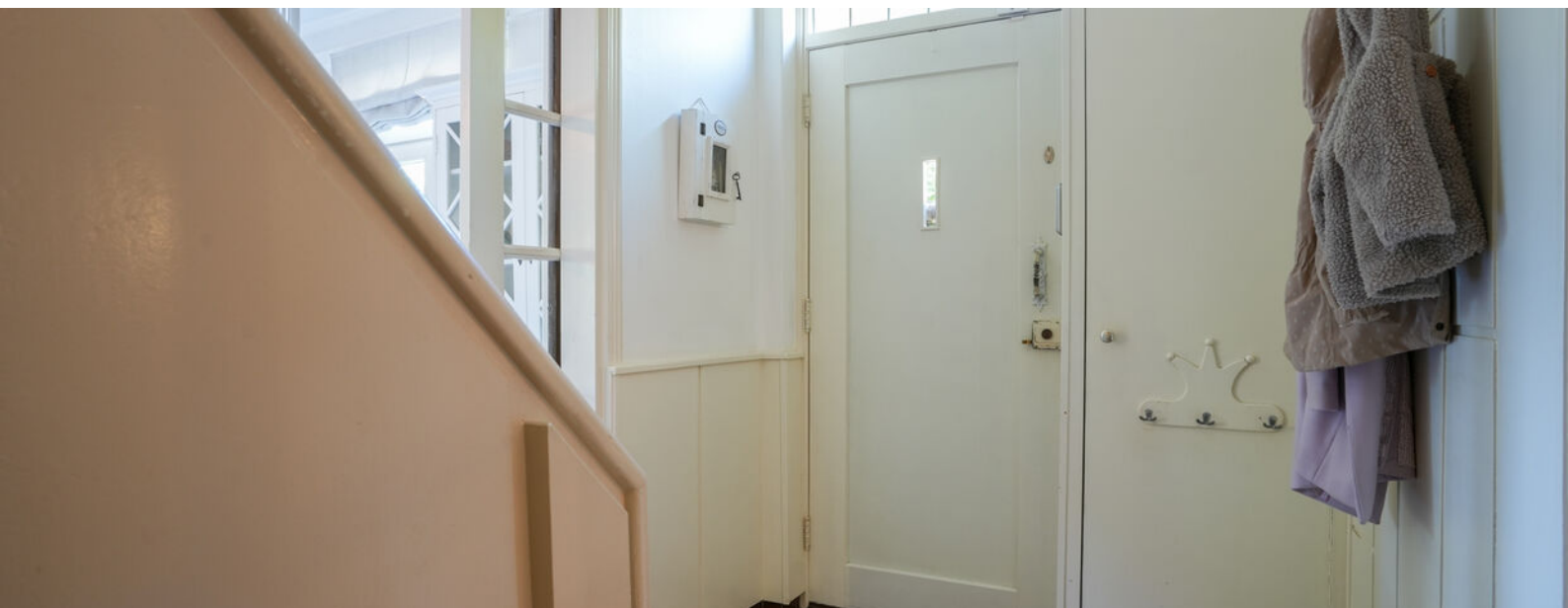
Ook staat er een ruime garage annex hobbyruimte, ideaal voor de hobbyist of als stalling.

De ligging "boven op Trintelen" precies op de driesprong met leuk zicht op de oude waterput is heel attractief.

Vanuit de woning wandel of fiets je direct in drie richtingen door het landelijke gebied naar respectievelijk Eys, Simpelveld of Ubachsberg.

Overal wordt je getraakteerd op de mooiste doorkijkjes naar het Heuvelland.

Kortom: een niet alledaags woonhuis met veel ambiance, een tuin om verliefd op te worden, een uitstekende garage gelegen op een mooie buitengebied locatie.



Omschrijving

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 zeker 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 Eyserheide.

Het buurtschap Trintelen is heel authentiek, centraal op de driesprong ligt de waterput die maar liefst 70 meter diep is.

Het dorp is 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 naar steden als Heerlen, Maastricht en Aken.



Bijzonderheden

Bouwjaar circa 1954

Kunststoffen kozijnen voorzien
van dubbele HR beglazing

HR combi CV installatie, merk Nefit,
bouwjaar 2018, eigendom

Inpandige extra kamer op de begane
grond, multifunctioneel bruikbaar

Separaat gelegen perceel tuin, bereikbaar
in enkele stappen lopen via eigen pad

In de tuin ligt de vrijstaande garage annex
hobbyruimte

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Kelder I

Kelder II met witgoedaansluiting,
CV installatie

Begane grond

Entree, voorzien van tegelvloer,
meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van hangend closet en
fontein

Woonkamer voorzien van laminaatvloer,
marmeren schouw met open haard

Woonkeuken, eetgedeelte met
laminaatvloer, keukengedeelte met
tegelvloer en aanbouwinstallatie
voorzien van spoeleiland, elektrische
kookplaat, afzuigkap, combi oven,
koelkast en hardstenen werkblad

Multifunctionele ruimte met
plavuizenvloer, achteruitgang naar
de tuin

Speelkamer met dubbele deur,
laminaatvloer

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Badkamer met wastafelmeubel, ligbad
en hangend closet (defect)

Slaapkamer IV met toegang naar het
dakterras

De overloop en slaapkamers zijn allen
voorzien van planken vloeren

Tweede verdieping

Via luik bereikbare zolder

Extern

Separaat gelegen perceel tuin met
terrassen en gazon, eenvoudige
overkapping, vrijstaande garage/
hobbyruimte



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
---------------------	-----------------

Type woning	halfvrijstaande woning
--------------------	------------------------

Bouwjaar	1954
-----------------	------

Aantal kamers	8
----------------------	---

...waarvan slaapkamers	4
-------------------------------	---

Perceel	565 m ²
----------------	--------------------

Woonoppervlakte	131 m ²
------------------------	--------------------

Overige inpandige ruimte	32 m ²
---------------------------------	-------------------

Gebouw gebonden buitenruimte	22 m ²
-------------------------------------	-------------------

Externe bergruimte	41 m ²
---------------------------	-------------------

Verwarming	CV Ketel - bouwjaar 2018 Nefit - eigendom
-------------------	--

Energie label	E
----------------------	---

Ligging	aan rustige weg, landelijk gelegen
----------------	------------------------------------

Ligging tuin	oost
---------------------	------



**gezellige
woonkamer
met open
haard**

















FotoS





**ruim
dakterras
met
verrassend
leuke
buitenruimte**









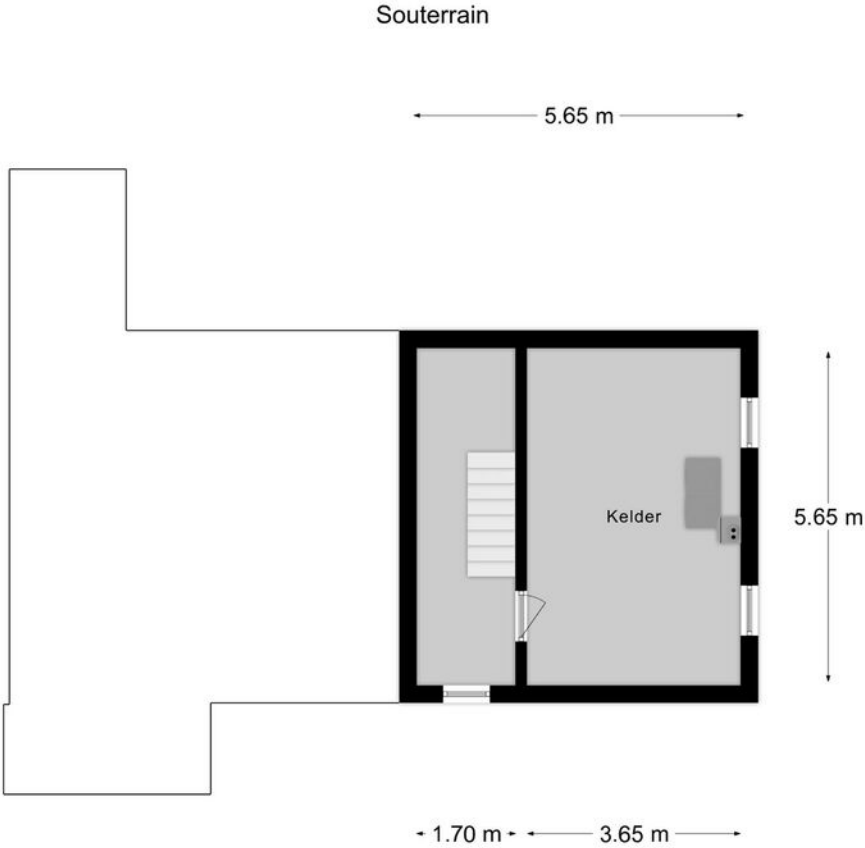
**heerlijke
privacyvolle
tuin met
diverse
zitplekjes,
gazon en
groene
beplanting**





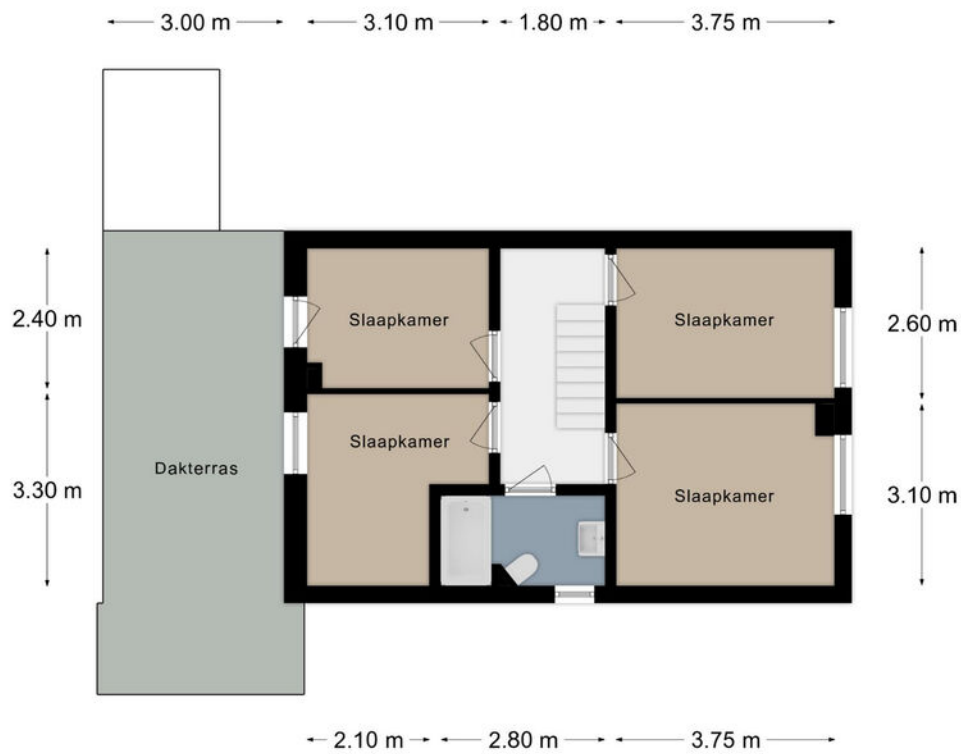


Plattegronden

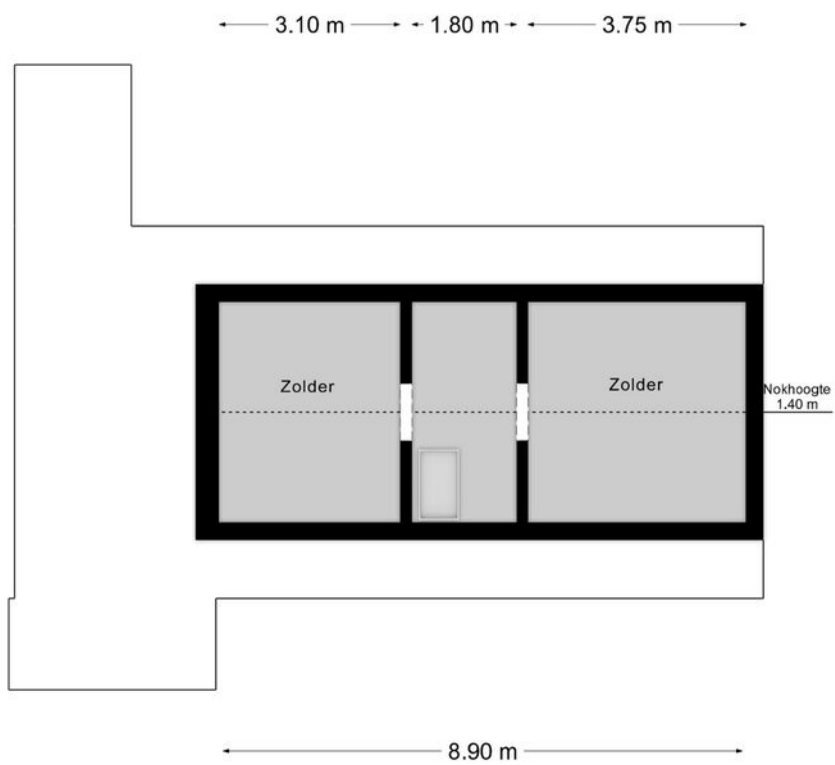


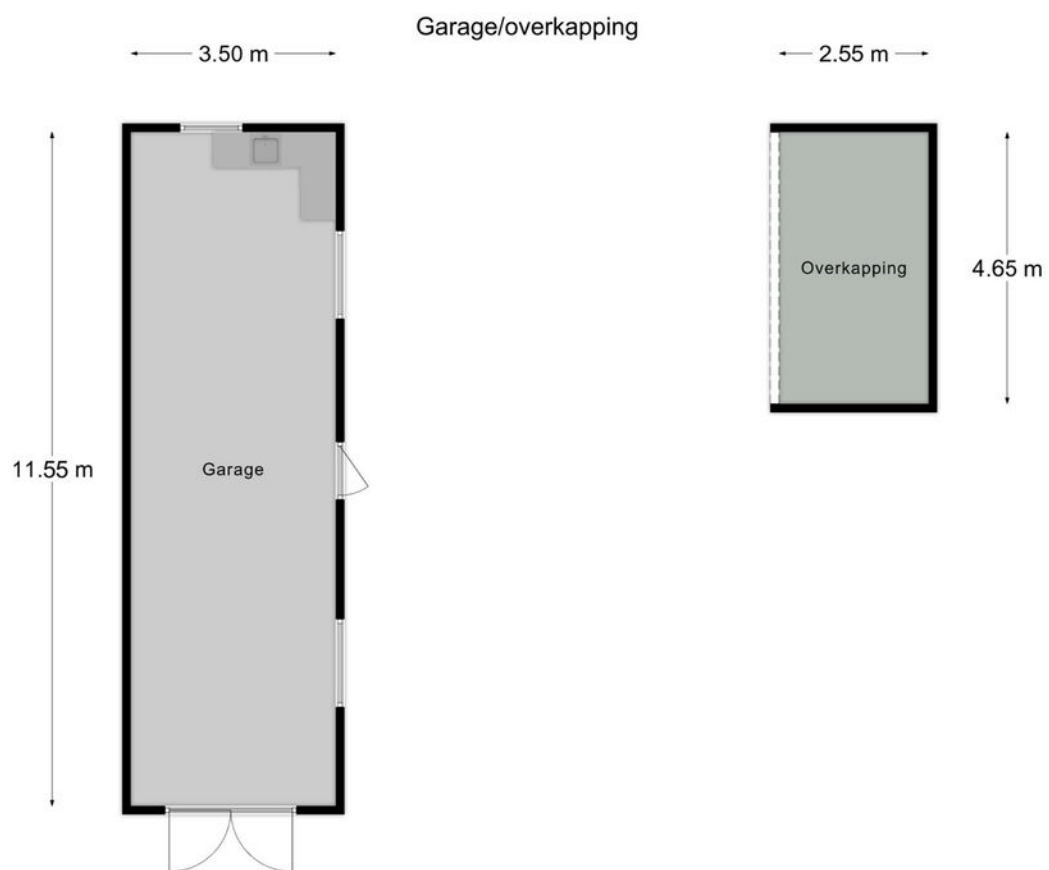


Verdieping 1



Verdieping 2





Kadastrale kaart

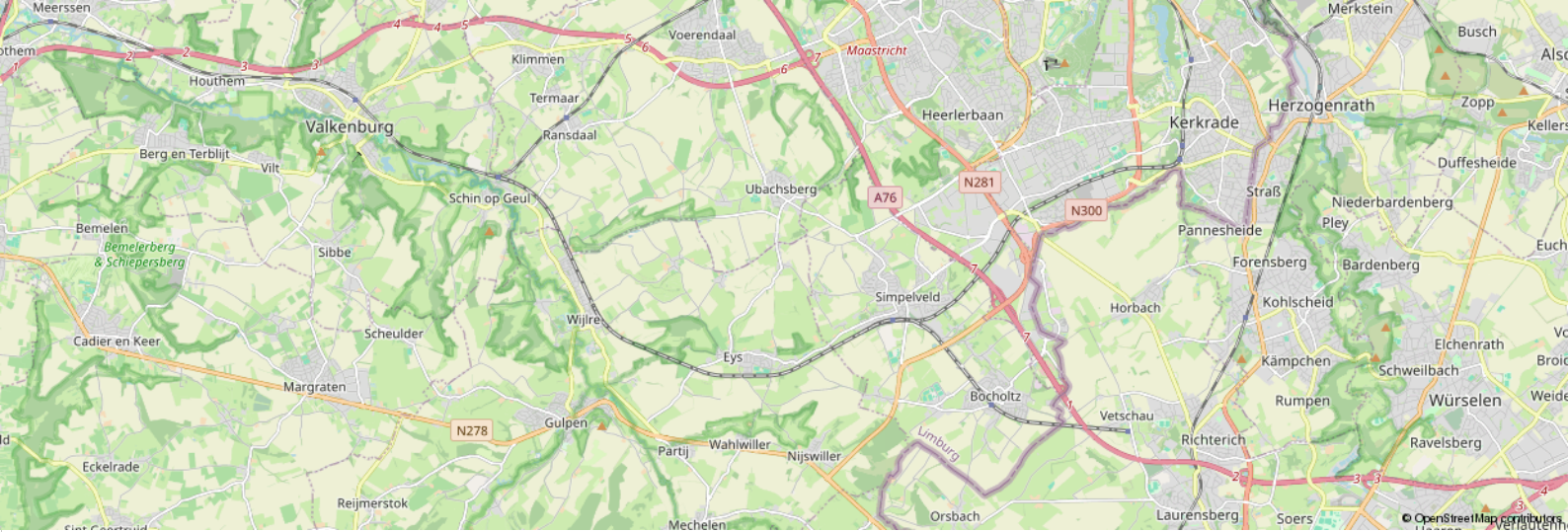


Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted 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 waardebepaling

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 waardebepaling. 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 Lievense





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