



TE KOOP



Kelderweg 10

6287 CE Eys

€ 298.000,- 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 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

Kelderweg 10, 6287 CE Eys

Aan een charmant straatje aan de rand van Eys gelegen sfeervol tussengelegen woonhuis met aanbouw, garage en grote tuin met terrassen, gazon en moestuin.

Dit leuke woonhuis oogt aan de voorzijde heel bescheiden, eenmaal over de drempel wordt je verrast door een aantrekkelijke woonruimte die lekker ruim is door de aanbouw.

Aan de voorzijde is het zitgedeelte, het grote raam geeft je een mooie blik op het karakteristieke straatje.

Aansluitend is er de semi open keuken die het hart van de woning vormt.

In 1995 is de woning uitgebouwd aan de achterzijde, daar vinden we een gezellige eetkamer die een open verbinding met de keuken heeft.

De dubbele tuindeuren en dakramen zorgen voor een hele fijne lichtinval en optimaal tuincontact.



Op de eerste verdieping zijn er drie keurig afgewerkte slaapkamers en de moderne badkamer.

Ook is er een vaste trap naar de tweede verdieping, daar vinden we de vierde slaap/hobbykamer en een praktische berging.

Als we naar buiten stappen is er eerst een ruim terras, een prima plek om buiten te eten, aansluitend is er een gazon en plantenborders.

Vervolgens buigt de tuin naar rechts, en daar vinden we een weelderige moestuin en de garageberging.

In de afgelopen jaren is de woning op diverse fronten onderhouden, verbeterd en voorzien van een modern jasje, daardoor is de toestand van het pand zeer correct.

Kortom, een attractief woonhuis met een fijne tuin op een leuke plek in een betaalbare prijsklasse. Daar wordt je toch zeker enthousiast van!

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 van harte 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.



Omschrijving

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.

Hierdoor reis je net wat sneller naar steden als Maastricht, Heerlen, Aken of Eindhoven.

Vanuit de Kelderweg sta je in feite al in het groene buitengebied, je wandelt zo de velden in en passeert de spoorovergang van het Miljoenenlijntje. Heuvel op, heuvel af en steeds weer profiteren van het mooie uitzicht

In 2019 is de keuken en het gastentoilet vernieuwd

In 2023 heeft een modernisering plaatsgevonden: installatie 12 zonnepanelen, renovatie dak aanbouw en plaatsing dakramen, plaatsen dubbele tuindeuren en raam in aanbouw, nieuwe voordeur, plaatsing airconditionings, laminaatvloeren verdieping, realisatie nieuwe badkamer, afwerking zolderslaapkamer met laminaatvloer en wastafelmeubel, kunststoffen gevelbeplating voorgevel

In 2024 is de achtertuin voorzien van een nieuw terras, paadjes, waterafvoer en aanleg voortuin



Bijzonderheden

Bouwjaar 1985

In 1995 is de woning voorzien van een aanbouw en het puntdak aan de voorzijde van de woning is gerealiseerd

Kunststoffen kozijnen voorzien van dubbele HR beglazing, de dubbele tuindeuren zijn voorzien van dubbele HR ++ beglazing

Verwarming middels heteluchtverwarming Ubbink Mod Airflow 8 en airconditionings Haier in de eetkamer en slaapkamer

Warmwater voorziening middels elektrische boiler, 2023, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)

De garageberging is bereikbaar via het erf van de burens, vastgelegd in een erfdienstbaarheid

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Woonkamer

Semi open keuken met aanbouwinstallatie voorzien van de volgende apparatuur: inductiekookplaat, oven, koelkast, vaatwasser en afzuigkap

Eetkamer met dubbele tuindeuren en drie dakramen

De begane grond vloer is voorzien van een siergrindvloer

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I met airconditioning en vaste kastenwand

Badkamer voorzien van ligbad, douche met waterbesparende kraan, hangend closet, wastafelmeubel met ingebouwde verlichting en verwarming

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Tweede verdieping

Overloop

Slaap/hobbykamer IV met laminaatvloer, wastafelmeubel en bergruimte

Zolderruimte met dakraam, boiler, mechanische ventilatie, heteluchtverwarming en omvormer

Extern

Garage voorzien van kantelpoort, omvormer en bergzolder



Kenmerken

Soort woning eengezinswoning

Type woning tussenwoning

Bouwjaar 1985

Aantal kamers 7

...waarvan slaapkamers 4

Perceel 295 m²

Woonoppervlakte 117 m²

Externe bergruimte 23 m²

Verwarming hete lucht verwarming

Isolatie dakisolatie, vloerisolatie

Energie label C

Ligging aan rustige weg

Ligging tuin west

KENMERKEN







FOTOS





FOTOS





FOTOS







FOTOS



PHOTOS



FOTOS





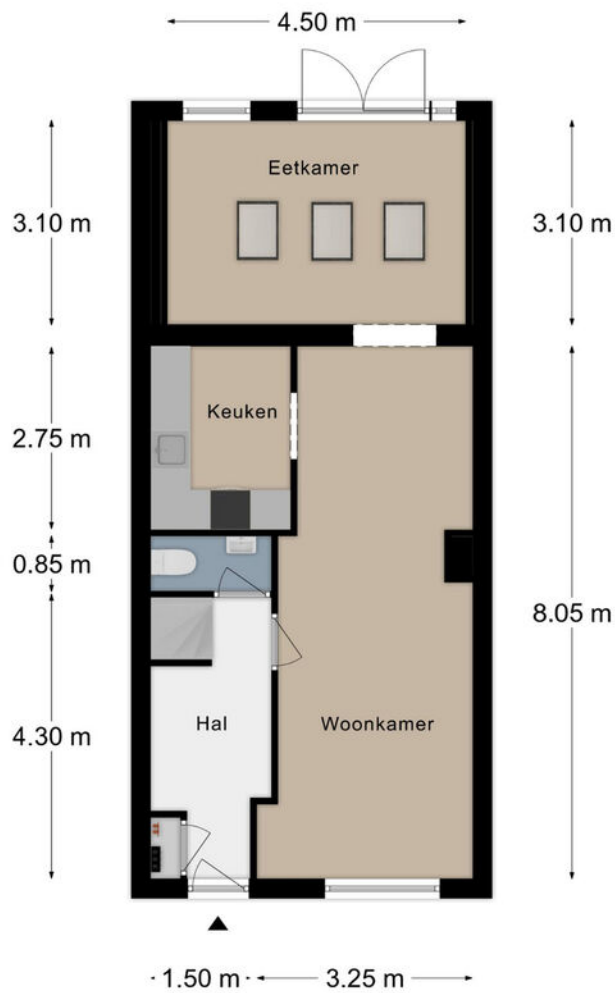
FOTOS



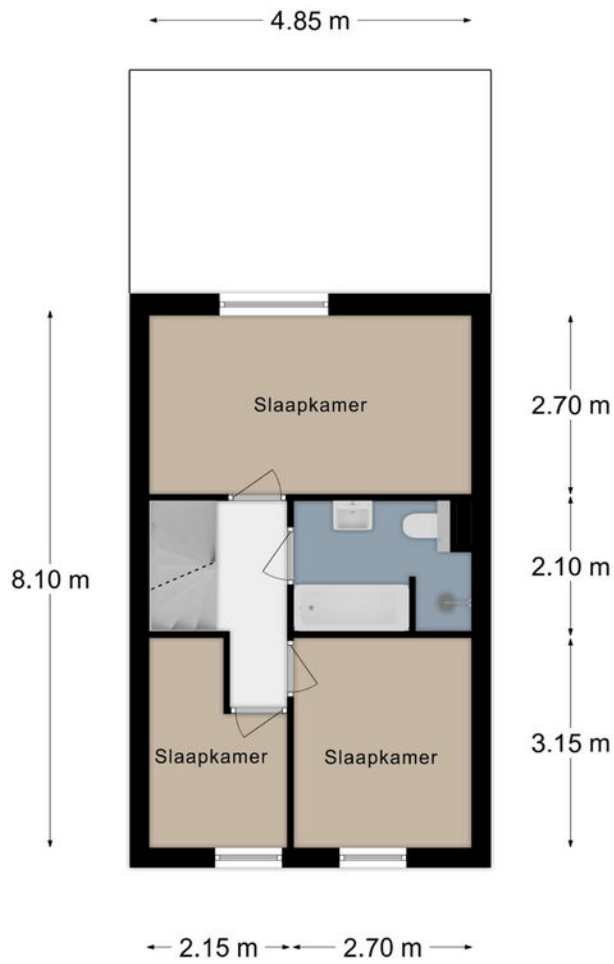


Plattegronden

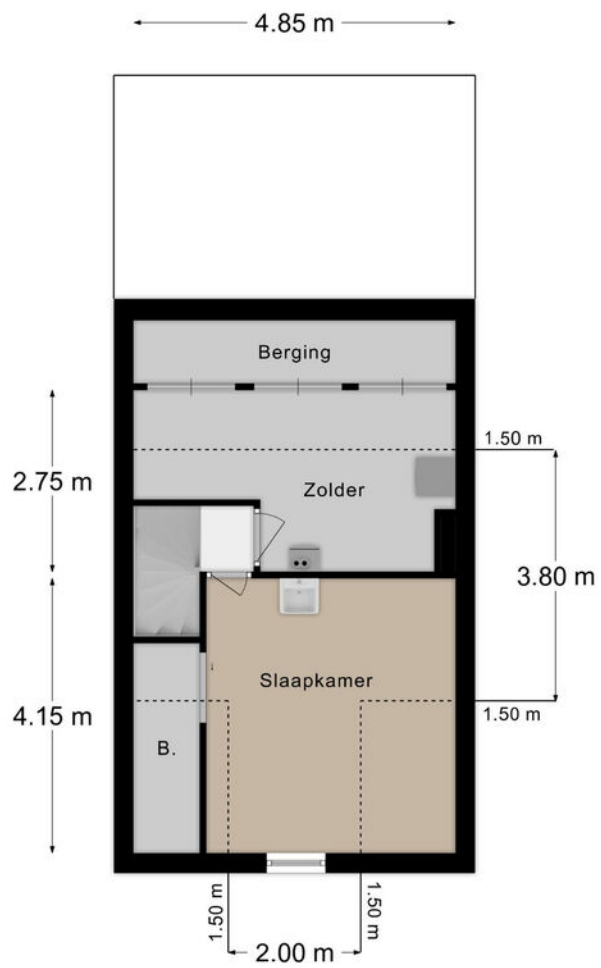
Begane grond

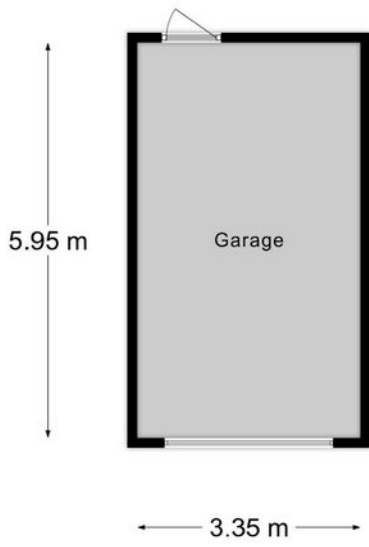


Verdieping 1

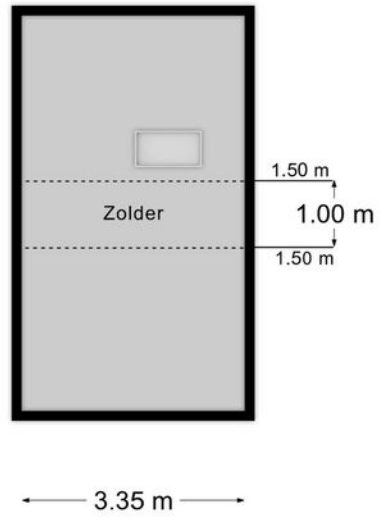


Verdieping 2





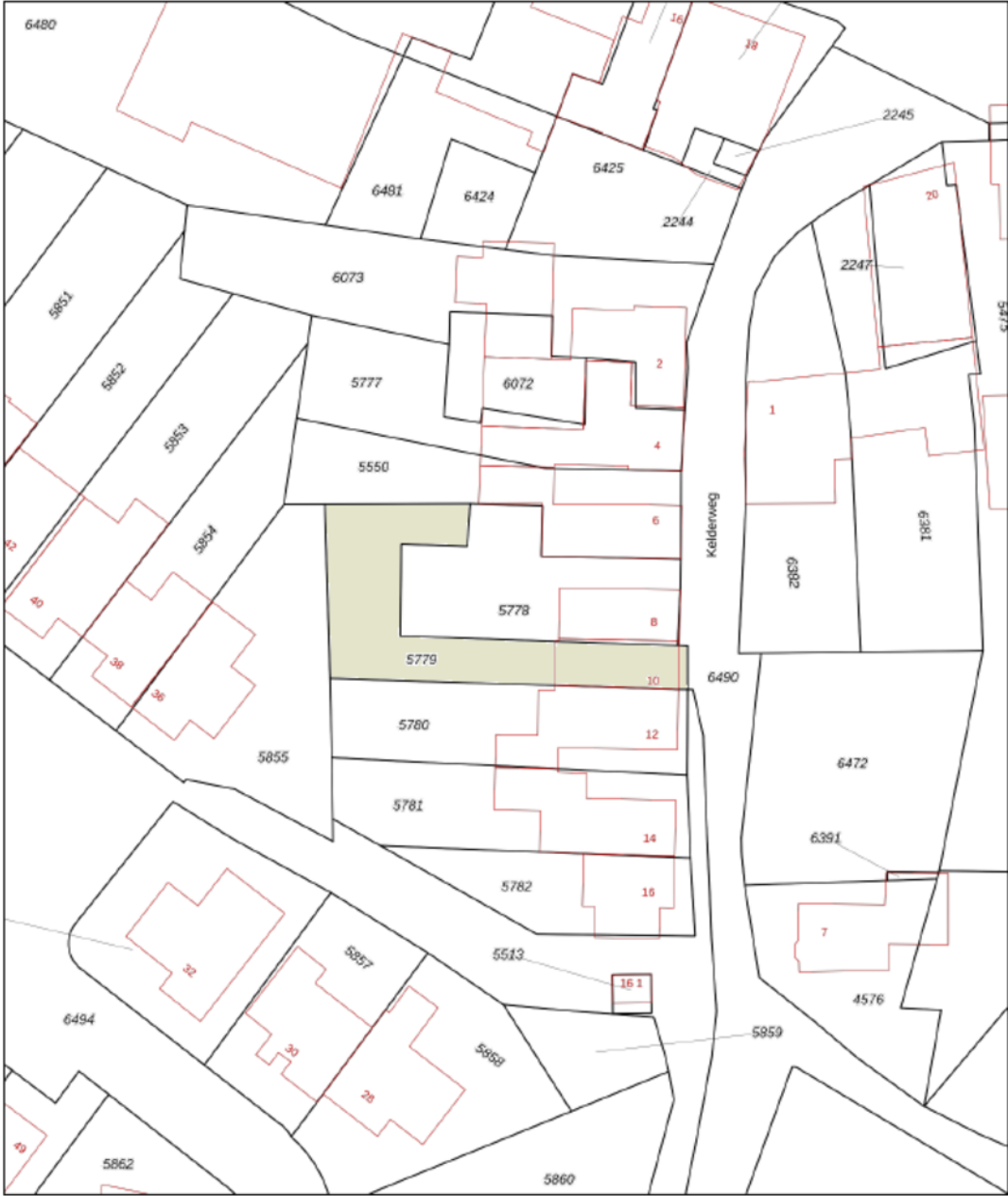
Garage




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

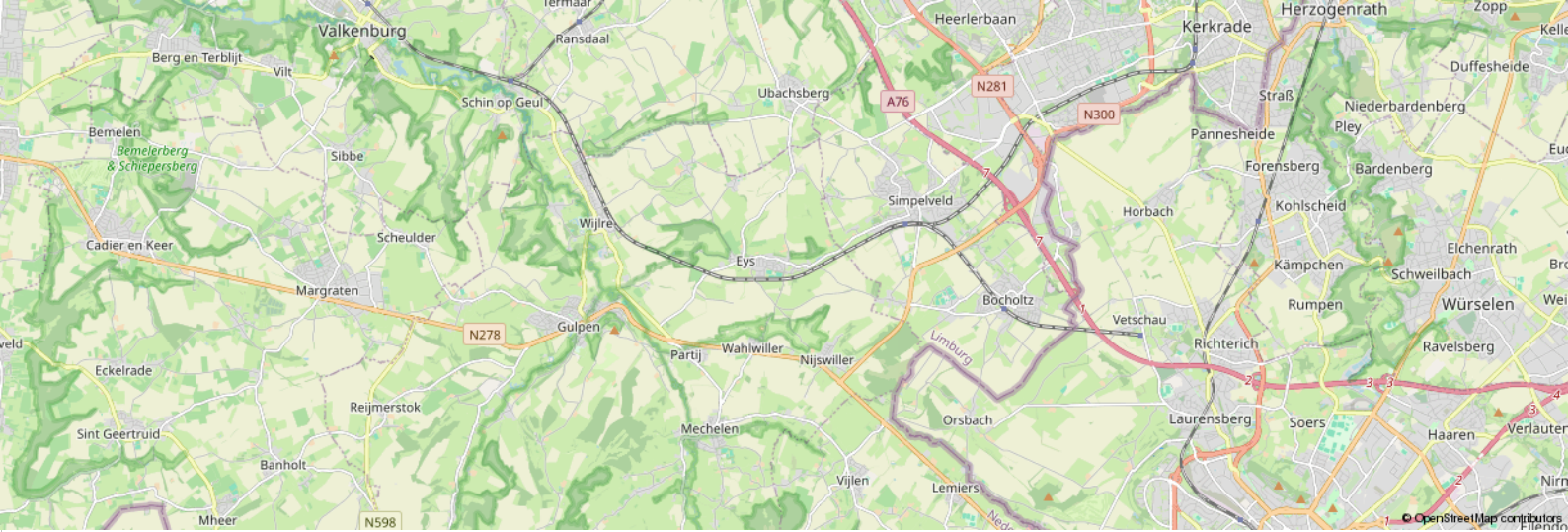
Uw referentie: 000



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Witten	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5779	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	
—	Bebouwing	Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 oktober 2024	
De bevrager van het kadastral en de openbare registers			

KADASTRALE KAART





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