



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Dr. Poelsstraat 17**

**6287 AW Eys**

**€ 285.000,- 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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

**Dr. Poelsstraat 17, 6287 AW Eys**

Een keurige twee-onder-een-kapwoning gelegen op de hoek van een rustige straat in het pittoreske dorpje Eys.

Het huis biedt een fijne combinatie van leefruimte, wooncomfort en mogelijkheden.

Op de begane grond vinden we de ruime, lichte woon- en eetkamer waarin je direct de aangename sfeer ervaart zodra je de kamer binnen stapt.

Aansluitend gelegen is de half open keuken, die toegang verleent tot de onderhoudsvriendelijke tuin.

De achtertuin biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een gezellige buitenplek waar je kunt genieten van de rust en voldoende privacy.

De eerste verdieping telt drie goede formaten slaapkamers en een fijne, moderne badkamer met toilet en inloopdouche.



De aanwezigheid van zowel een kelder als een bergzolder biedt extra opslag voor al je praktische spullen.

De oprit met vrijstaande garage biedt eveneens voldoende ruimte voor het parkeren van een eventuele extra auto.

Een huis met veel potentieel voor zowel gezinnen als starters, goed gelegen in een rustige, maar centraal verbonden buurt.

We laten je graag kennismaken met dit fijne huis tijdens onze bezichtigingen!

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.

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.





## Bijzonderheden

Bouwjaar 1972

De woning is voorzien van kunststoffen kozijnen met dubbele beglazing

In 2012 zijn de spouwmuren van de woning geïsoleerd d.m.v. glaswolvlaken

In 2012 is de begane grondvloer geïsoleerd

Het platte dak van de garage is in 2005 vervangen

CV-installatie (Nefit) Hesi Premium 2.  
Warm water d.m.v. een elektrische boiler, Inventum EDR81, beiden huur.

De huurovereenkomsten zullen worden overgedragen aan de koper

Aanvaarding in overleg, mogelijk vanaf juli



# Globale indeling

## Souterrain

Kelder

## Begane grond

Entree

Hal met meterkast en garderobe met toegang tot kelder

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

L-vormige woonkamer voorzien van eiken parketvloer

Semi open keuken met loopdeur naar de tuin. Inbouwinstallatie voorzien van combi-oven, inductiekookplaat, koelkast en roestvrijstalen afzuigkap.

Warm water geschiedt d.m.v. een elektrische boiler.

## Eerste verdieping

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III voorzien van witgoedaansluitingen

## Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder

## Extern

Garage voorzien van automatische sectionaalpoort



# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Bouwjaar</b>	1972
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>...waarvan slaapkamers</b>	3
<b>Perceel</b>	311 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	87 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	57 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	19 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV-ketel Hesi Premium 2 (Nefit), bouwjaar 2017, huur
<b>Warm water</b>	Elektrische boiler Inventum EDR81, bouwjaar 2024, huur De huurovereenkomsten zullen worden overgedragen aan de koper
<b>Isolatie</b>	muurisolatie, dubbel glas
<b>Energie label</b>	C
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
<b>Ligging tuin</b>	zuid





**Sfeervolle  
woon- en  
eetkamer**





FOTOS







FOTOS



**Modern  
afgewerkte  
badkamer**





FOTOS





FOTOS

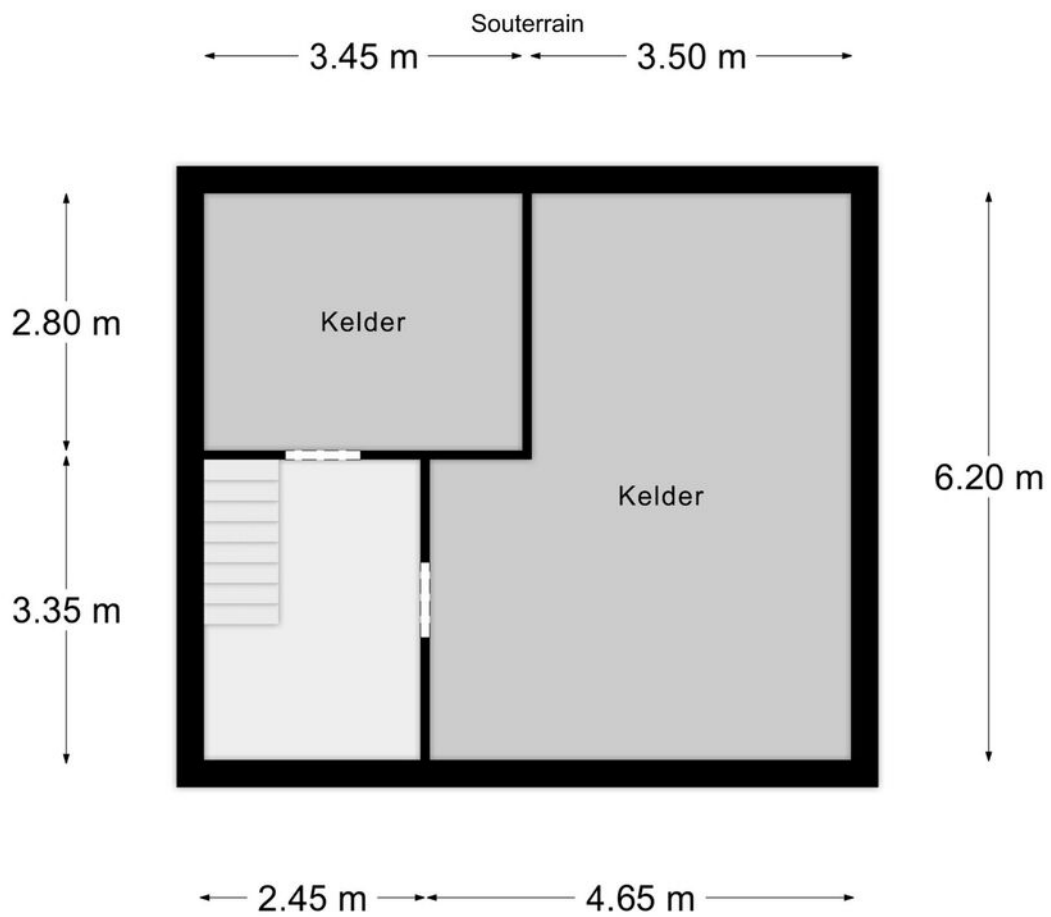


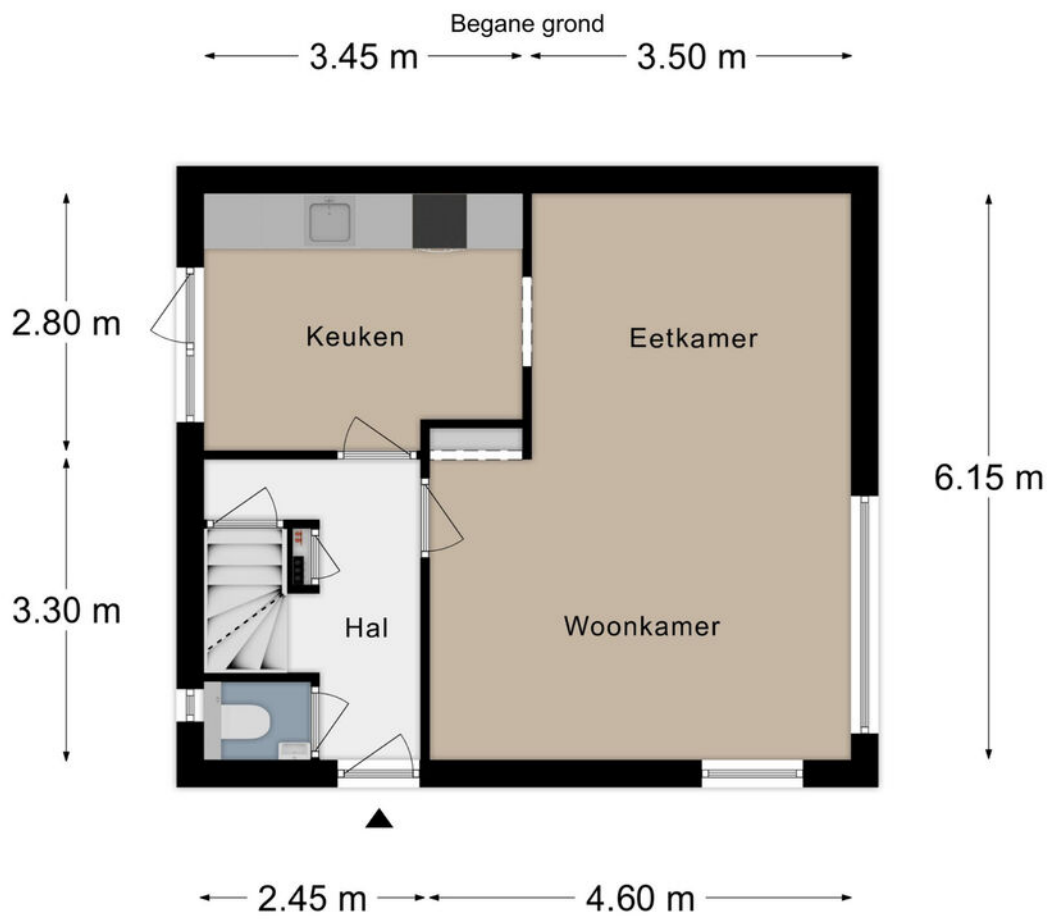
FOTOS

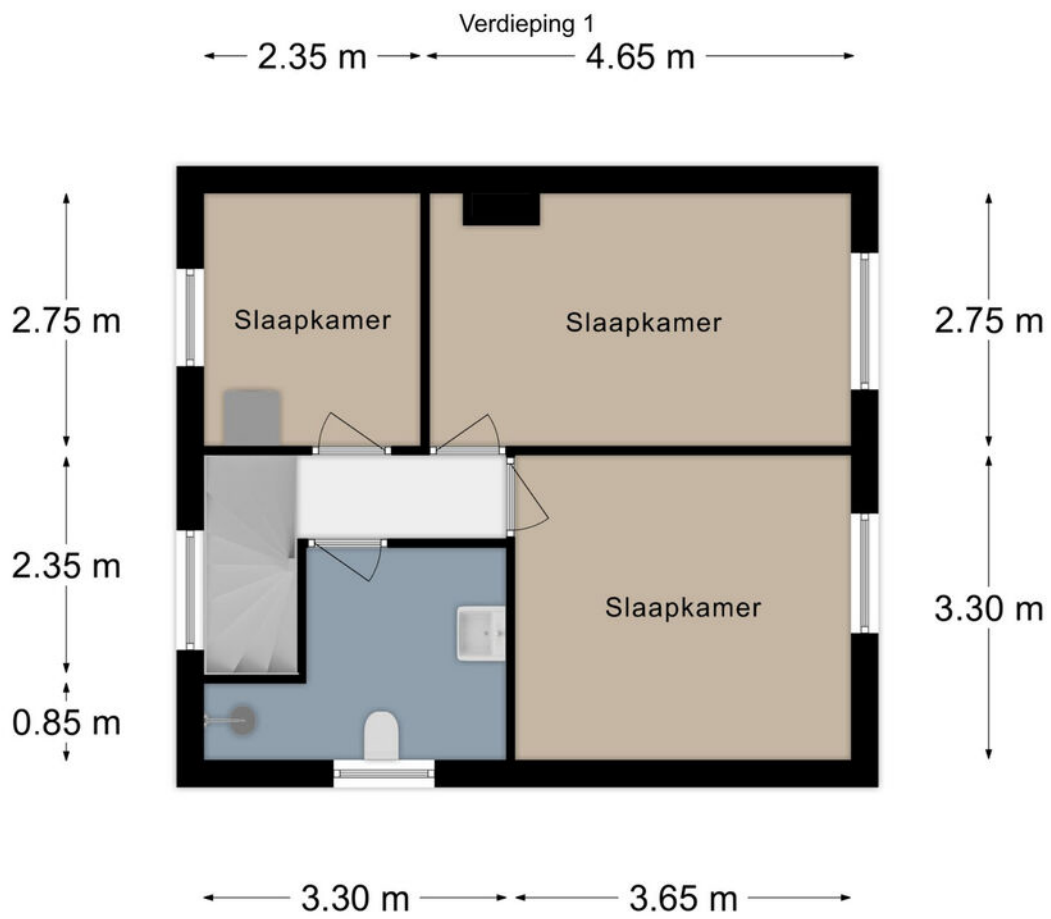


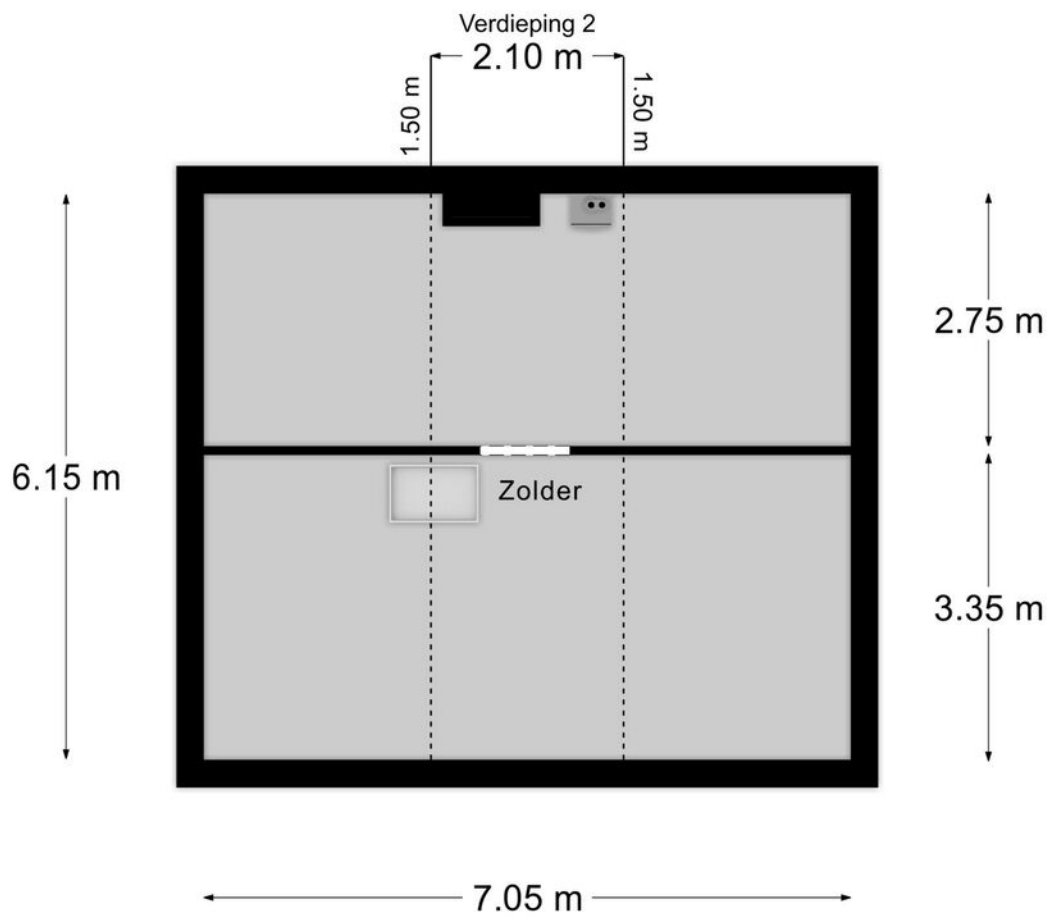


# Plattegronden



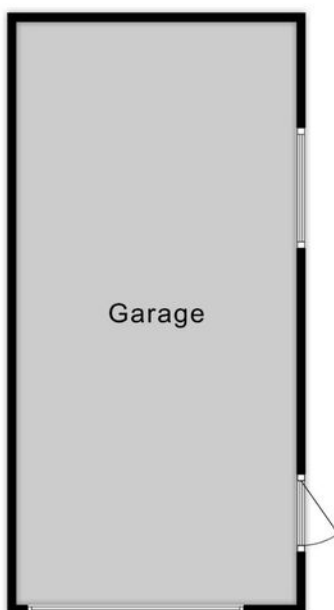






Garage

3.05 m



Garage

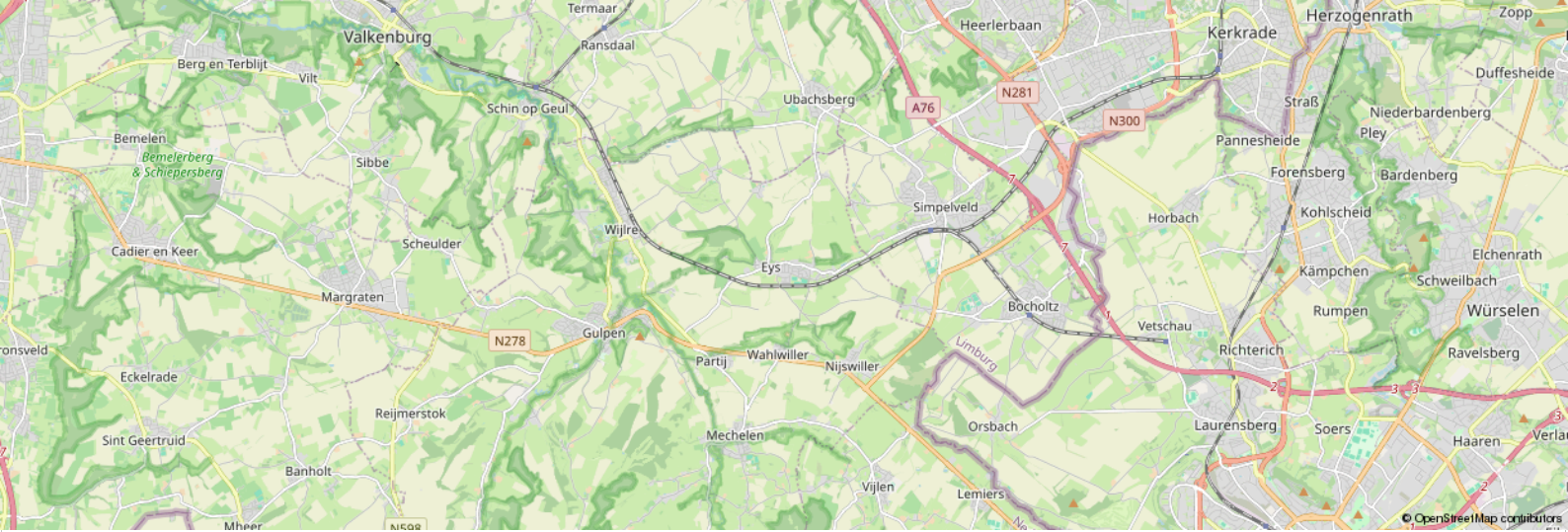
6.35 m



# 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 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 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



**VBO** Vereniging van  
makelaars en taxateurs

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