



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Hoebigerweg 37

6287 AS Eys

€ 390.000,- 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

Hoebigerweg 37, 6287 AS Eys

In een rustige straat van het mooie dorp Eys ligt deze keurige vrijstaande woning uit de jaren '70.

De basis is degelijk en verzorgd, maar de woning vraagt om een update naar de woonwensen van nu – een mooie kans om er echt jouw thuis van te maken.

Bij binnenkomst in de hal loop je direct door naar de lichte en open leefruimte. Meteen valt het weidse uitzicht op de omliggende heuvels op – een panorama dat nooit verveelt.

De knusse woonkamer sluit aan op een open keuken, wat zorgt voor een gezellig, open gevoel.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers en de voormalige badkamer, nu een praktische wasruimte. De huidige badkamer is voorzien van een toilet, separate douche en bad, en een wastafel.



Middels een vaste trap bereiken we de zolderverdieping, ideaal als eventuele extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Ook hier geniet je van datzelfde prachtige uitzicht. De achtertuin heeft een fijn formaat met zowel terras als gazon, op het zijterras is het in de zomerperiode genieten van de avondzon.

De woning beschikt over voldoende bergruimte dankzij de aanwezige garage en carport, die tevens geschikt zijn voor het parkeren van één à 2 auto's.

Zou dit jouw nieuwe thuis kunnen zijn? Neem dan gerust contact met ons op voor het inplannen van een bezichtiging, wij laten je de woning graag persoonlijk zien!

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 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 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 1970

De woning is voorzien van houten kozijnen met zowel enkel als dubbele beglazing

Het dak van de woning is geïsoleerd met 6 cm glaswol in 1980

Er is momenteel geen CV-ketel aanwezig in de woning

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast, voorzien van plavuizen

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Trapkast

Woonkamer met haard, voorzien van parketvloer

Half open keuken met ontbijtbar, voorzien van de volgende inbouwapparatuur:
oven, 4-pits gaskookplaat, vaatwasser, koelkast en rvs afzuigkap

De keuken is voorzien van een tegelvloer

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Wasruimte/berging, met witgoedaansluitingen

Badkamer voorzien van ligbad, douche, toilet met hangend closet en wastafel

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping

Overloop voorzien van laminaatvloer

Slaapkamer III met bergkasten, voorzien van laminaatvloer

CV-ruimte met tegelvloer
(geen cv aanwezig)



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1970
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	290 m ²
Woonoppervlakte	118 m ²
Externe bergruimte	38
Verwarming	CV-ketel (momenteel niet aanwezig)
Isolatie	dakisolatie
Energielabel	E
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	noord





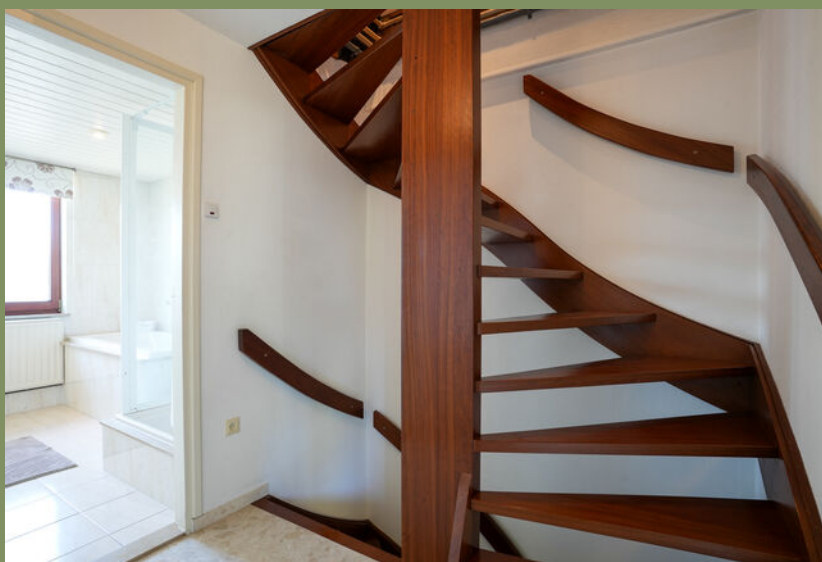








**Ruime
zolder-
verdieping**





PHOTO





PHOTO





PHOTO





PHOTO

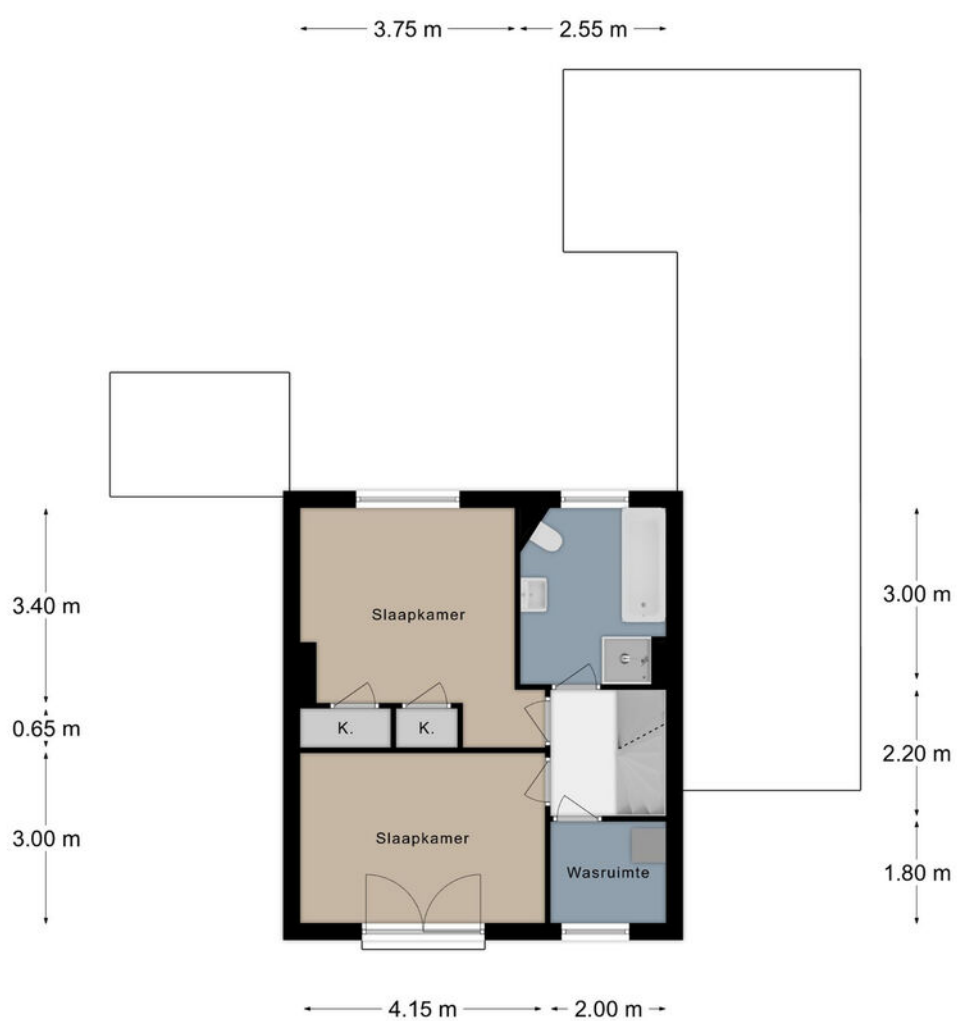




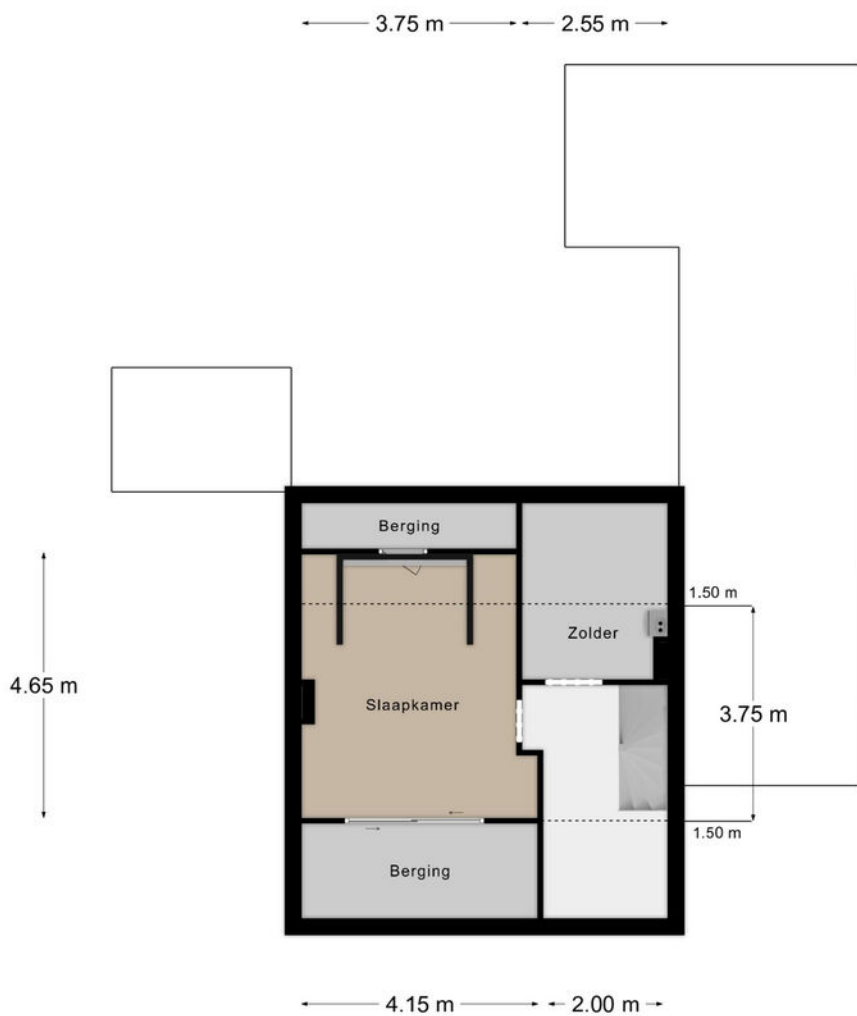
Plattegronden



Verdieping 1



Verdieping 2



Kadastrale kaart

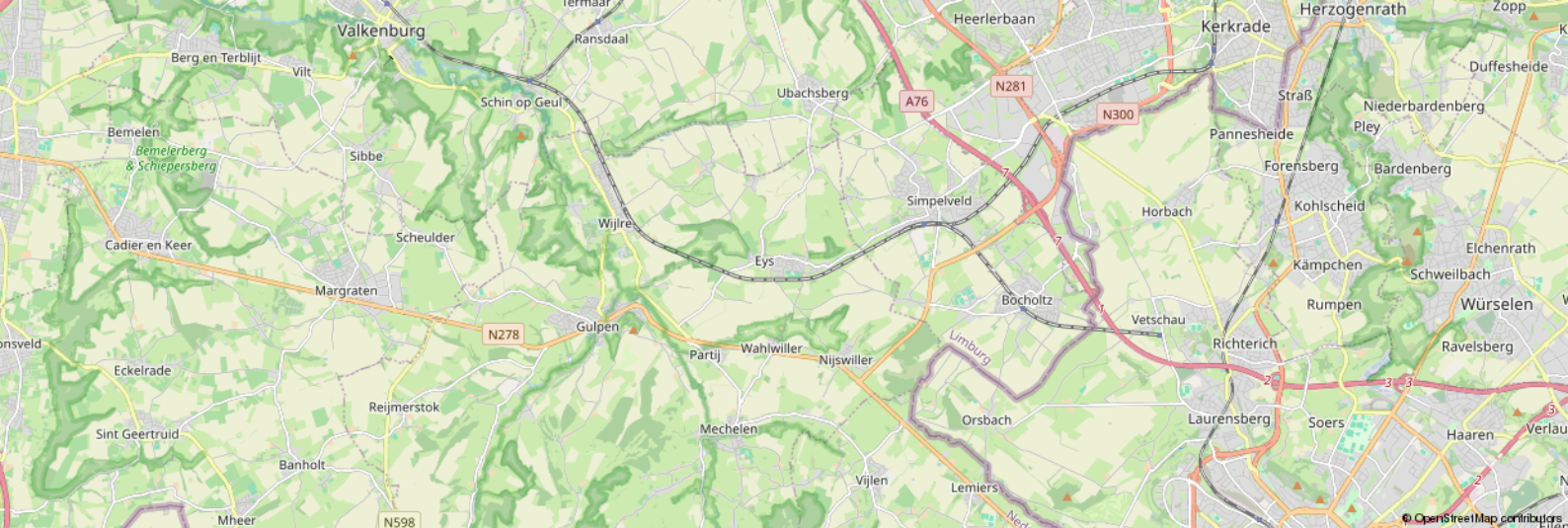


Aantekeningen

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