



TE KOOP



Dr. Poelsstraat 11

6287 AW Eys

€ 290.000,- k.k.

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



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



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

Dr. Poelsstraat 11, 6287 AW Eys

Een nette twee-onder-een-kapwoning met garage en op het Westen gesitueerde tuin, rustig gelegen aan de Dr. Poelsstraat 11 in het sfeervolle kerkdorp Eys.

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

Bij binnenkomst valt direct de ruime, lichte woon- en eetkamer op, waar een aangename en huiselijke sfeer centraal staat.

Aansluitend gelegen is de half open keuken, die toegang geeft tot de tuin. De achtertuin is goed van formaat en je geniet er lekker van de middag en avondzon. Hier is alle ruimte om een fijne buitenplek te realiseren waar je in alle rust kunt genieten.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer, voorzien van ligbad, wastafel, toilet en witgoed aansluiting.



Daarnaast beschikt de woning over een bergzolder, ideaal voor extra bergruimte.

De oprit met garage maakt het geheel compleet en biedt voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Kortom, een fijne woning met volop potentie, geschikt voor zowel starters als gezinnen, gelegen in een rustige woonomgeving met goede verbindingen.

Wij laten je deze woning graag persoonlijk ervaren tijdens een bezichtiging.

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

Deels kunststoffen en deels houten kozijnen, voorzien van dubbele beglazing

HR combi CV installatie, Bosch Eco Comfort, installatiejaar 2012, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)

De meterkast en elektra van de keuken zijn vernieuwd in 2020

De indeling van de begane grond is aangepast, de woonkamer is voorzien van een betonnen vloer

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met plavuizenvloer, trapopgang, trapberging en meterkast

Toilet voorzien van hangend closet

Open keuken voorzien van enkele deur naar de tuin, aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: keramische kookplaat, afzuiging, klein formaat vaatwasser, combi oven en koelkast

Woonkamer met eet- en zitgedeelte
De begane grond is voorzien van een plavuizenvloer

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II met steektrap naar de zolder

Slaapkamer III

Badkamer voorzien van ligbad, wastafel, staand closet en witgoedaansluiting

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Tweede verdieping

Via steektrap bereikbare bergzolder met CV installatie

Extern

Garage voorzien van kantelpoort



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1970
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	287 m ²
Woonoppervlakte	88 m ²
Overige inpandige ruimte	15 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	15 m ²
Externe bergruimte	18 m ²
Verwarming	HR combi CV installatie, Bosch Eco Comfort, installatiejaar 2012, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)
Isolatie	dubbel glas
Energie label	C
Ligging	in woonwijk
Ligging tuin	west







FOTOS





FOTOS



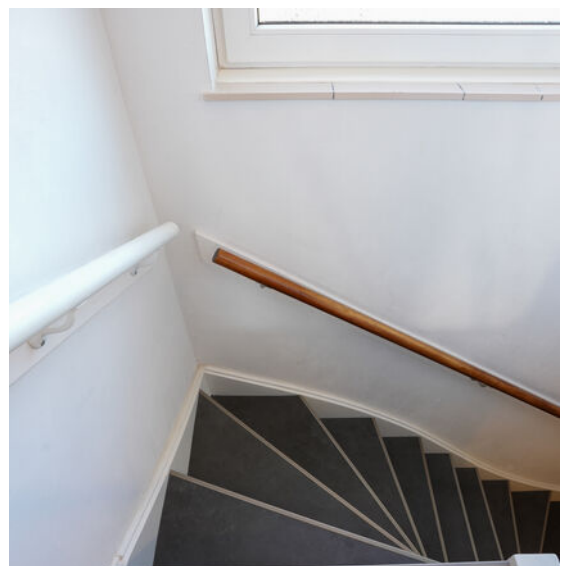


FOTOS

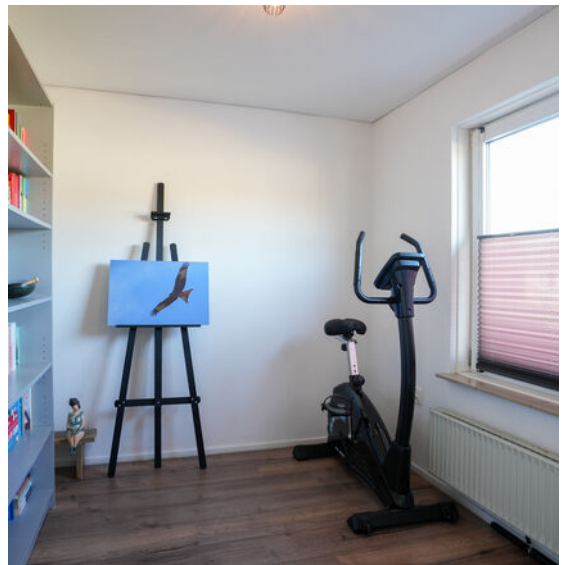




FOTOS



FOTOS





FOTOS





FOTOS



FOTOS





FOTOS





FOTOS

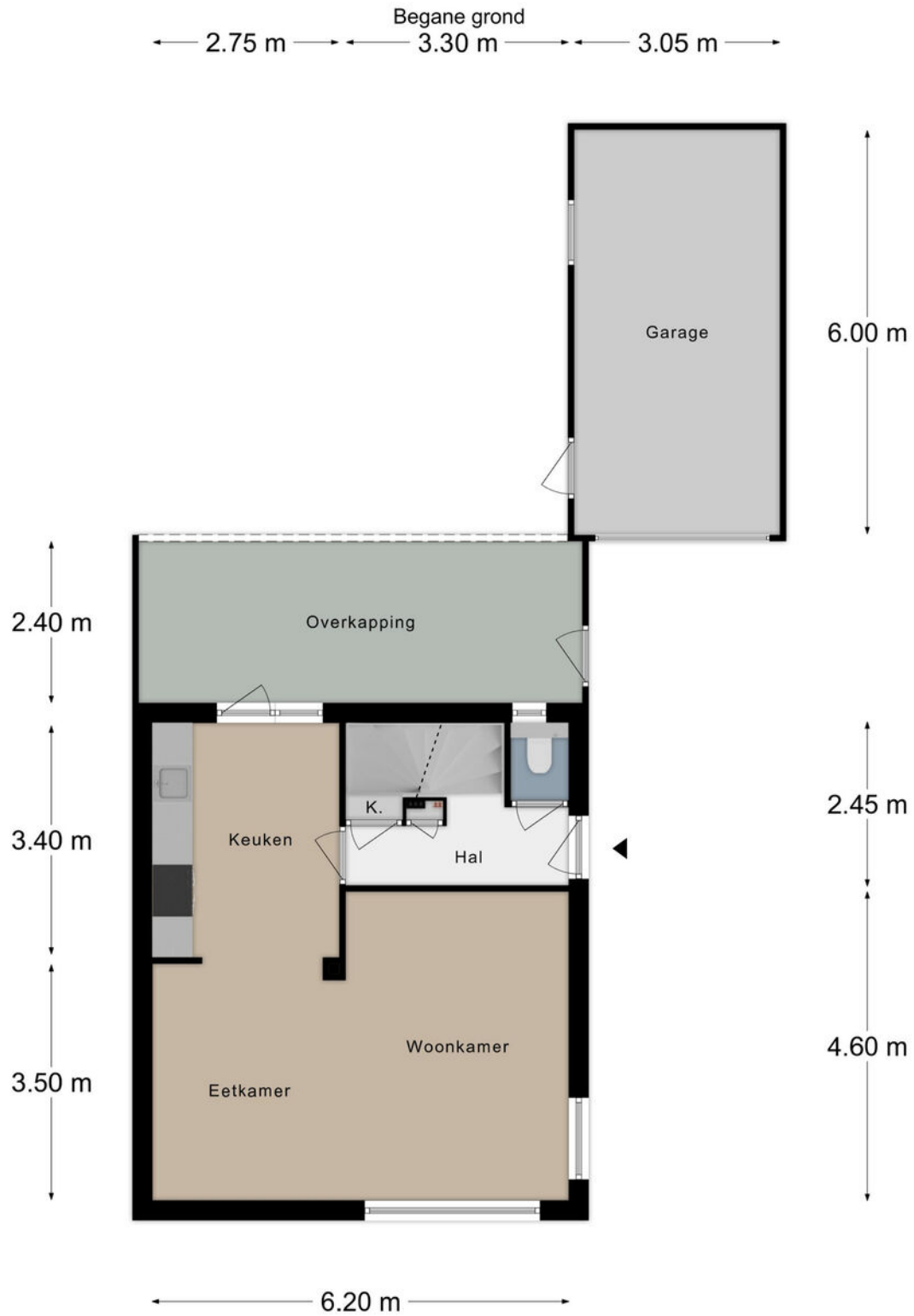


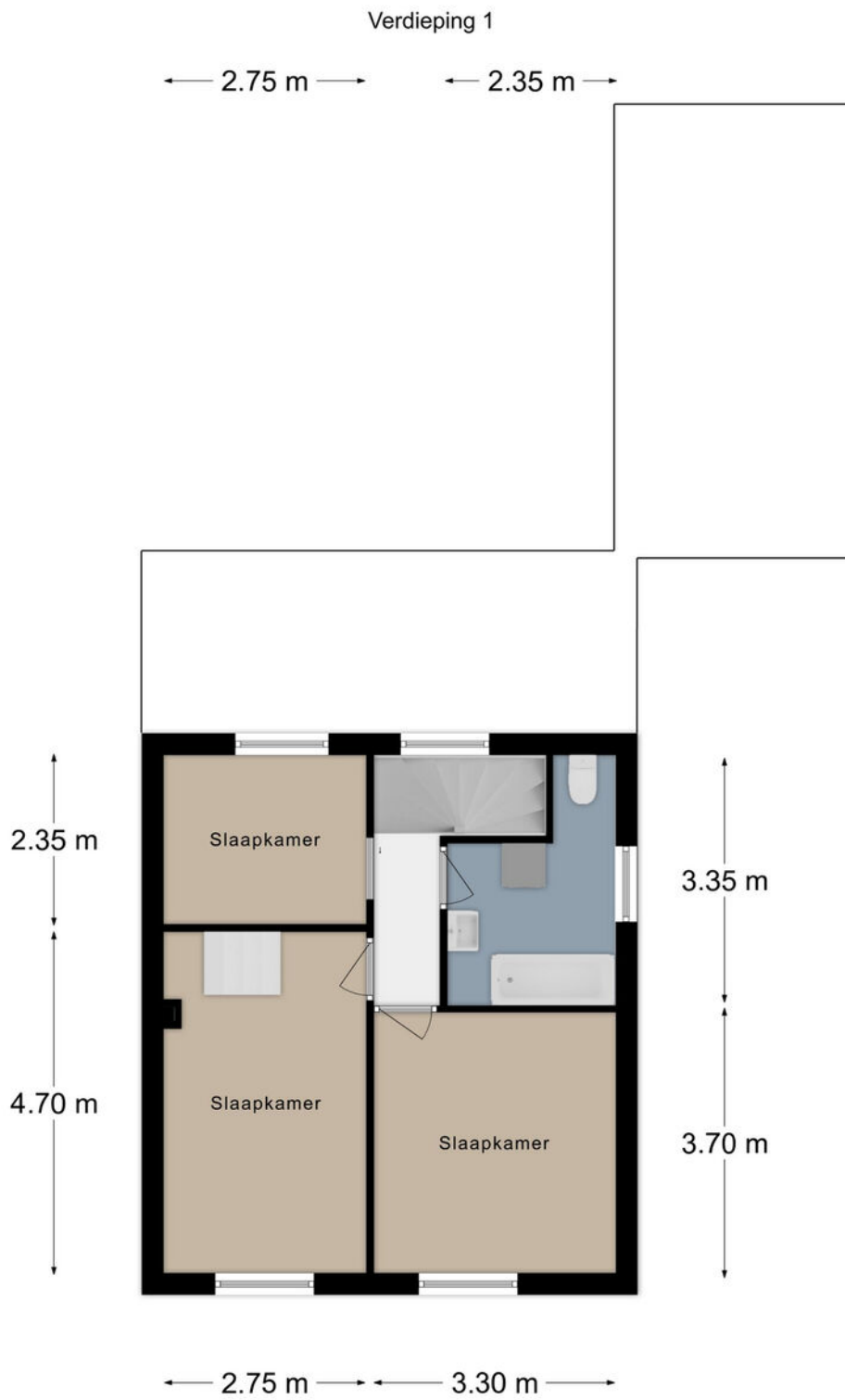


FOTOS

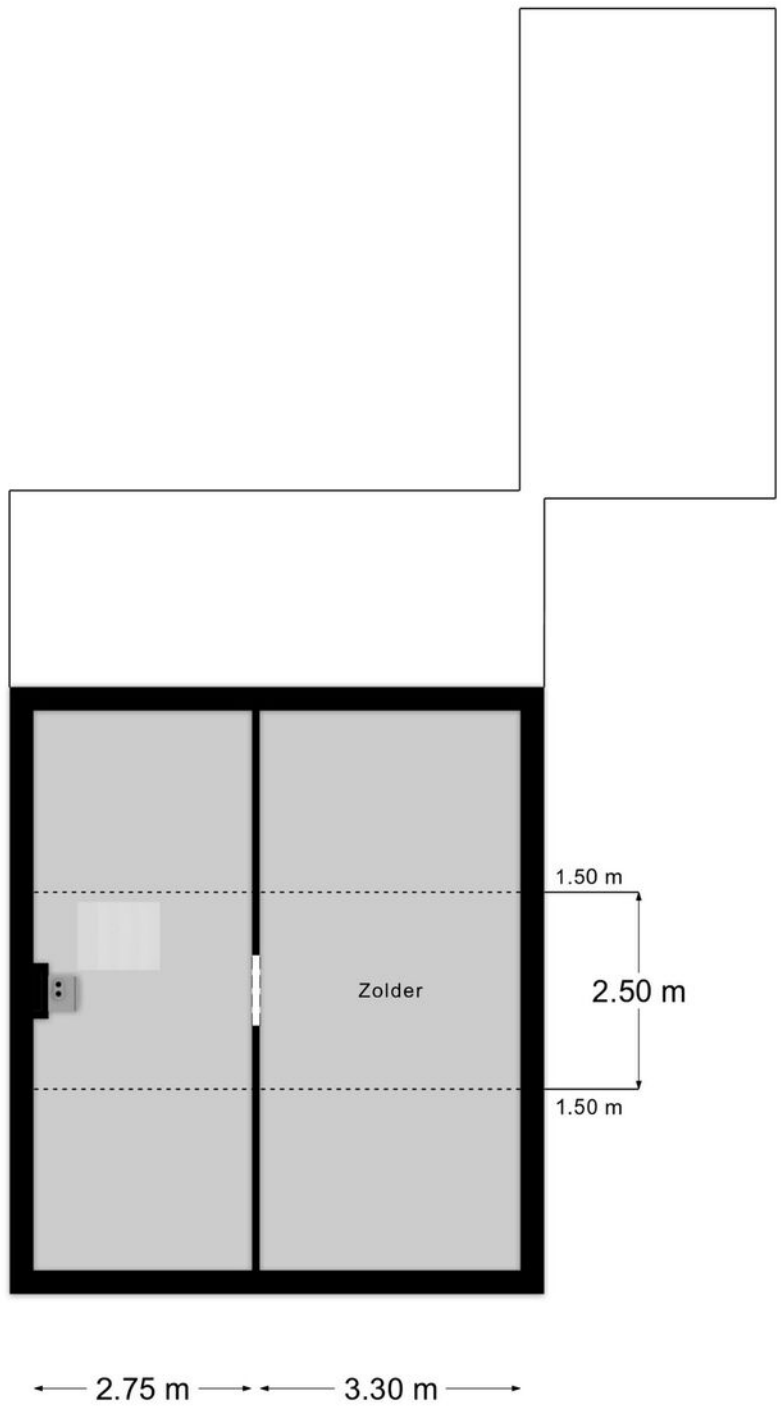


Plattegronden





Verdieping 2

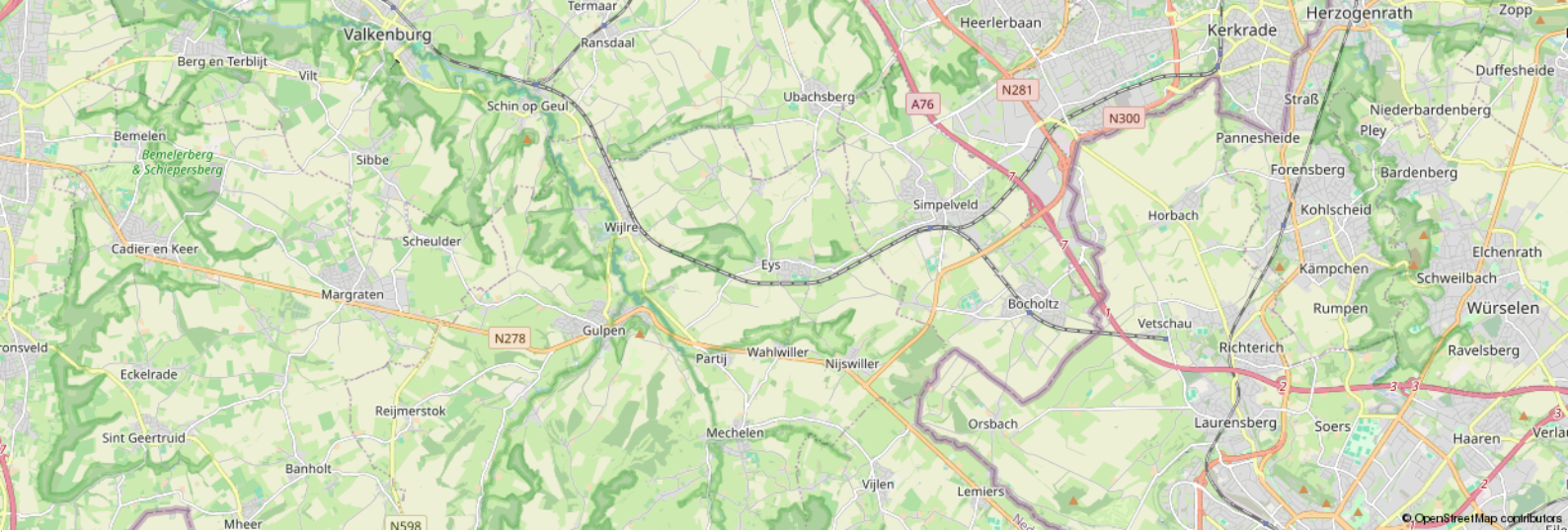


Kadastrale kaart



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

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl