



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Eyserbosweg 3A**

**6287 NA Eys**

**€ 565.000,- 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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

**Eyserbosweg 3A, 6287 NA Eys**

Een karakteristieke halfvrijstaande woning op een prachtige plek aan de voet van de Eyserbosweg, met een vrij uitzicht over het glooiende Heuvellandschap en een verrassend ruim woonoppervlak.

Deze woning, opgetrokken in streekeigen Kunradersteen en oorspronkelijk historisch van aard, is in 1997 volledig herbouwd en daarmee klaar voor de toekomst.

Je woont hier rustig, met weinig autoverkeer en direct nabij natuur en het Eyserbos, terwijl je vanuit de tuin iedere dag opnieuw geniet van een panoramisch uitzicht over Eys en de omliggende heuvels waar zelfs het Miljoenenlijntje doorheen rijdt.

De woning biedt met circa 175 m<sup>2</sup> woonoppervlak volop leefruimte en comfort.



De begane grond kenmerkt zich door royale leefruimtes met een prettige indeling.

De serre aan de achterzijde vormt een mooie overgang tussen binnen en buiten en maakt dat je vrijwel het hele jaar door van de tuin kunt genieten. Het geheel voelt ruim en solide aan, met voldoende mogelijkheden om het naar eigen smaak in te richten.

Op de verdiepingen bevinden zich maar liefst vier grote slaapkamers, waardoor het huis uitermate geschikt is voor gezinnen of voor wie extra werk- of hobbyruimte zoekt.

Daarnaast zijn er praktische ruimtes zoals een berging en een ruime zolder aanwezig, ook is er een eigen parkeerplaats.

De tuin is één van de grote pluspunten van dit object. Gelegen op het zuidwesten profiteer je hier van een uitstekende zonligging en een vrij uitzicht dat ieder seizoen weer anders is.

Er is voldoende ruimte voor meerdere zitplekken, zodat je altijd een fijne plek vindt in de zon of juist in de schaduw.

De ligging aan de Eyserbosweg is uniek: een rustige woonplek met een iconisch karakter voor wielierliefhebbers, midden in het Heuvelland en toch centraal gelegen ten opzichte van omliggende dorpen en steden.

Hier woon je letterlijk aan de rand van de natuur, met alle vrijheid en rust die daarbij hoort.

Eys is een geliefd dorp in het Zuid-Limburgse Heuvelland, bekend om zijn gemoedelijke sfeer en prachtige natuur.

Je vindt hier basisvoorzieningen zoals een bakker, horeca, basisschool en openbaar vervoer.

Daarnaast kent het dorp een actief verenigingsleven met onder andere sportclubs, harmonie en carnavalsvereniging.

Wat Eys extra bijzonder maakt, is de combinatie van rust en centrale ligging.

Je woont hier net buiten de drukte, maar bent binnen enkele minuten in Simpelveld of Gulpen voor een uitgebreider aanbod aan winkels en voorzieningen.

Ook steden als Maastricht, Heerlen, en Aken zijn goed bereikbaar.

Voor natuurliefhebbers en wielrenners is dit een droomplek: de Eyserbosweg ligt letterlijk voor de deur en behoort tot de zwaarste beklimmingen van Nederland. Wandelen, fietsen of simpelweg genieten van het uitzicht – hier kan het allemaal.





## Bijzonderheden

HR combi CV-installatie (Intergas, 2015, eigendom)

Hardhouten kozijnen met dubbele beglazing

Rolluiken op de verdieping

Badkamer vernieuwd in 2009

Serre geplaatst in ca. 2018

Rustige ligging nabij natuur en Eyserbos

Aanvaarding in overleg



# Globale indeling

## Begane grond

Entree/hal met meterkast en trapopgang, tegelvloer

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Berging/bijkeuken met witgoedaansluitingen en enkele deur naar de oprit

Woonkamer voorzien van eetgedeelte en zitgedeelte, dubbele tuindeuren, parketvloer

Semi open keuken voorzien van aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: 5 pits gaskookplaat, oven, afzuigkap, koelkast, vaatwasser diepvries

Serre met dubbele schuifpui naar de tuin, betegelde vloer

## Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een parketvloer

Badkamer voorzien van ligbad, douche, wastafelmeubel en hangend closet

## Tweede verdieping

Vaste trap bereikbare zolderverdieping

Slaapkamer IV met dakramen

Zolderruimte met CV installatie

## Extern

Houten tuinberging



# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	halfvrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1997
<b>Aantal kamers</b>	7
<b>...waarvan slaapkamers</b>	4
<b>Perceel</b>	240 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	175 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	23 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	HR combi CV-installatie (Intergas, 2015, eigendom)
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
<b>Energielabel</b>	A
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, vrij uitzicht
<b>Ligging tuin</b>	zuidwest

KENMERKEN



**volop  
leefruimte en  
comfort**





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS



PHOTOS



FOTOS





FOTOS





FOTOS



PHOTOS





FOTOS





PHOTOS



**vrij uitzicht  
over het  
Heuvelland-  
schap, waar  
zelfs het Mil-  
joenenlijntje  
doorheen  
rijdt**

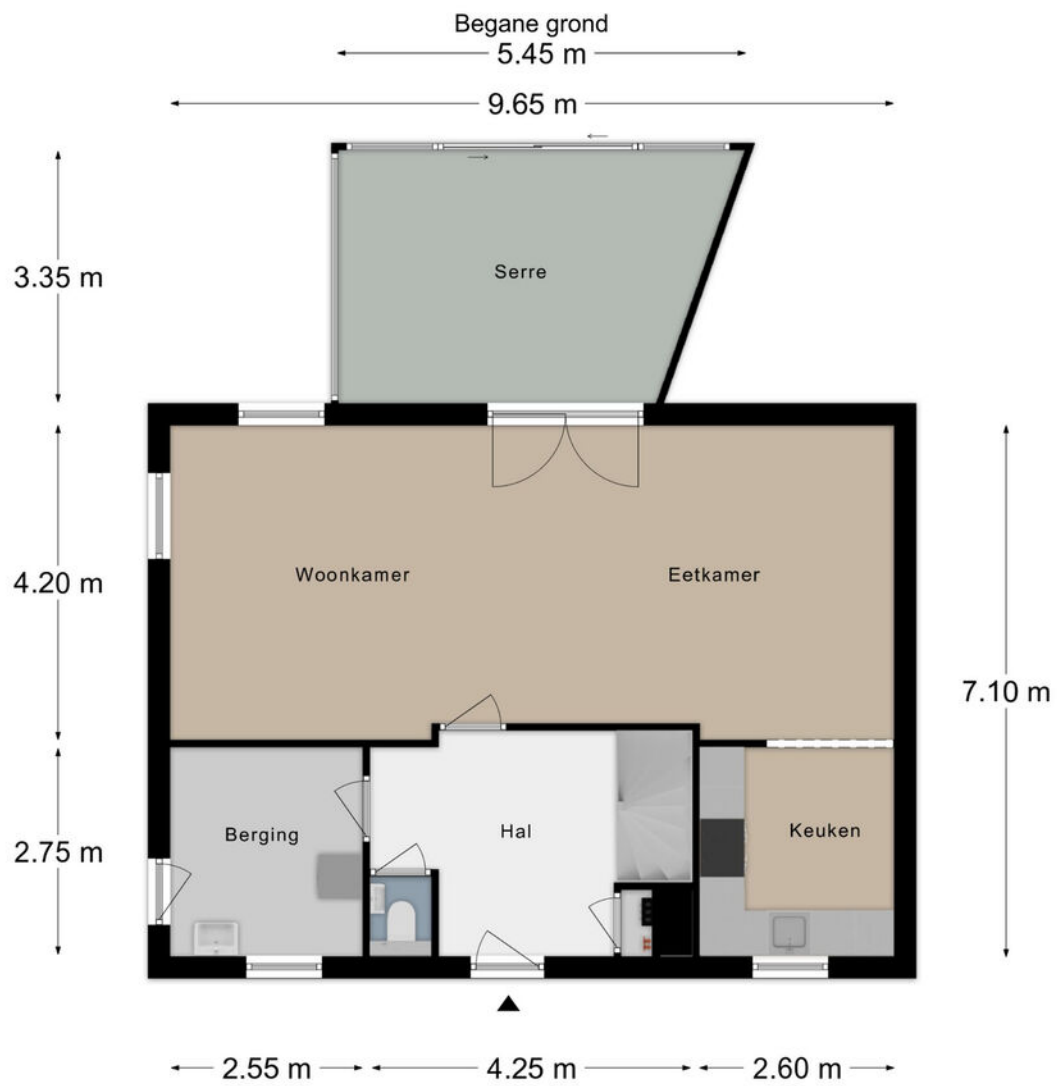


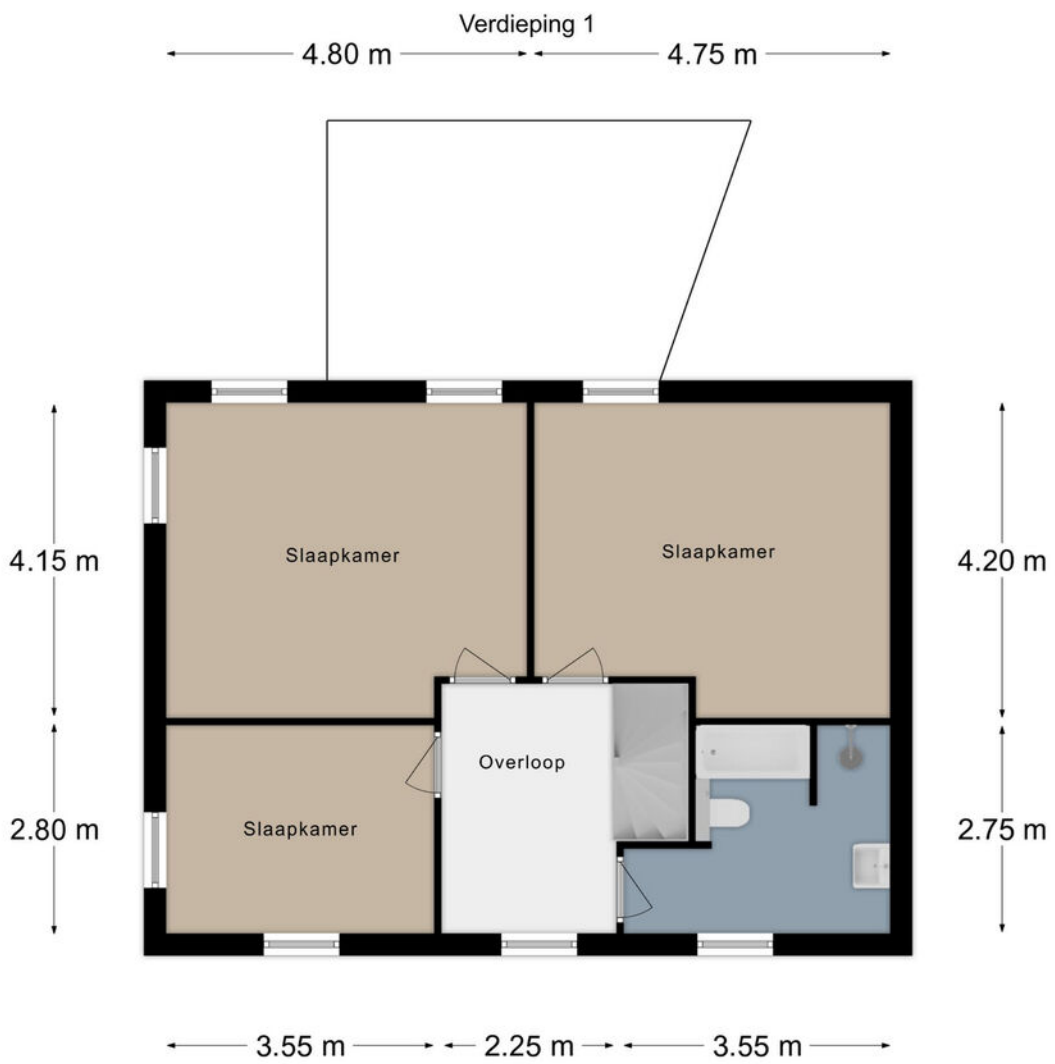


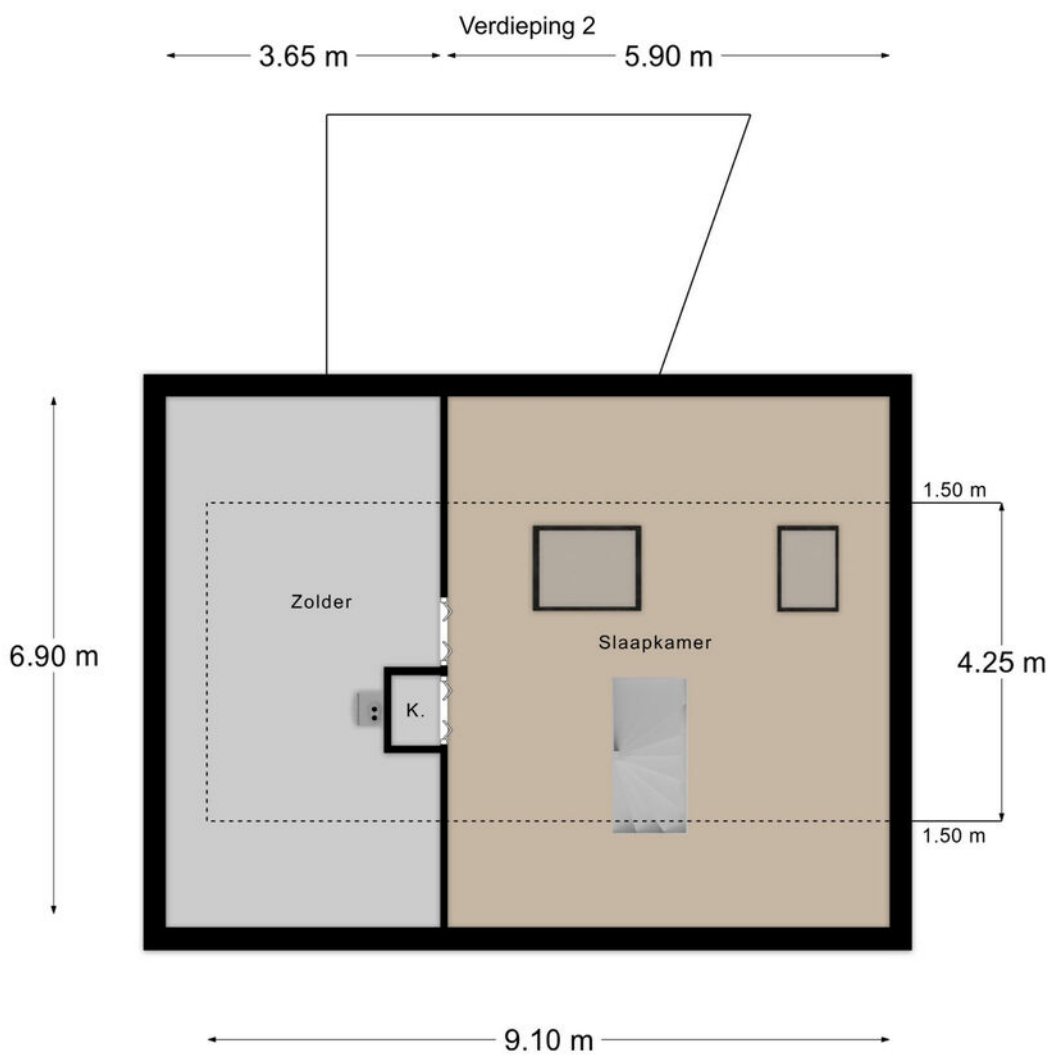
FOTOS



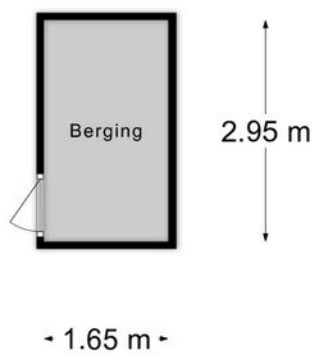
# Plattegronden







Berging



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: 000



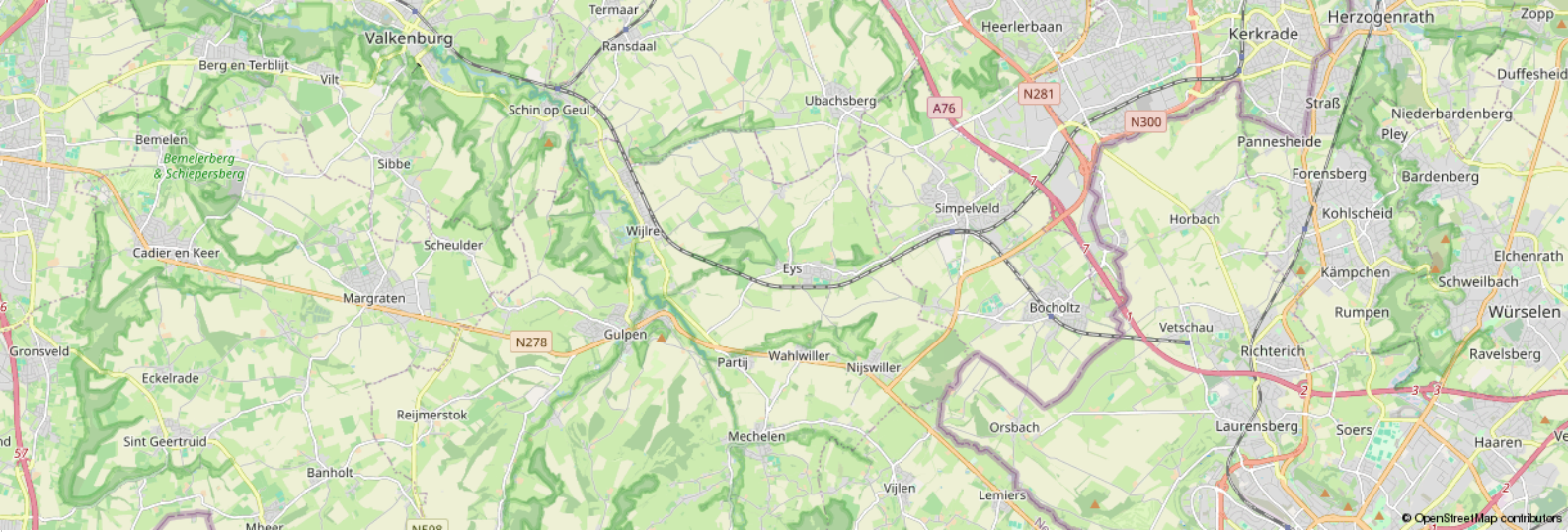
12345	Perceelnummer	Schaal 1: 500	
23	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Wittem
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	A
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	6161
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 11 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.







### 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](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

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

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



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