



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Eyserbosweg 3A

6287 NA Eys

€ 510.000,- 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 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

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 m² 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 wielersliefhebbers, 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

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



**volop
leefruimte en
comfort**





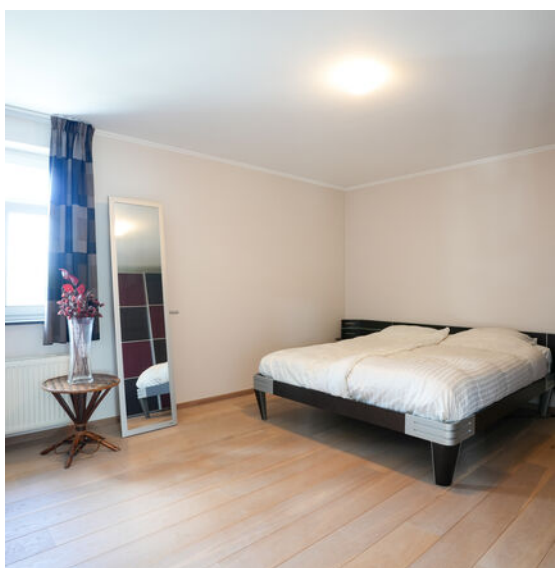


PHOTO





















FOTOS





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





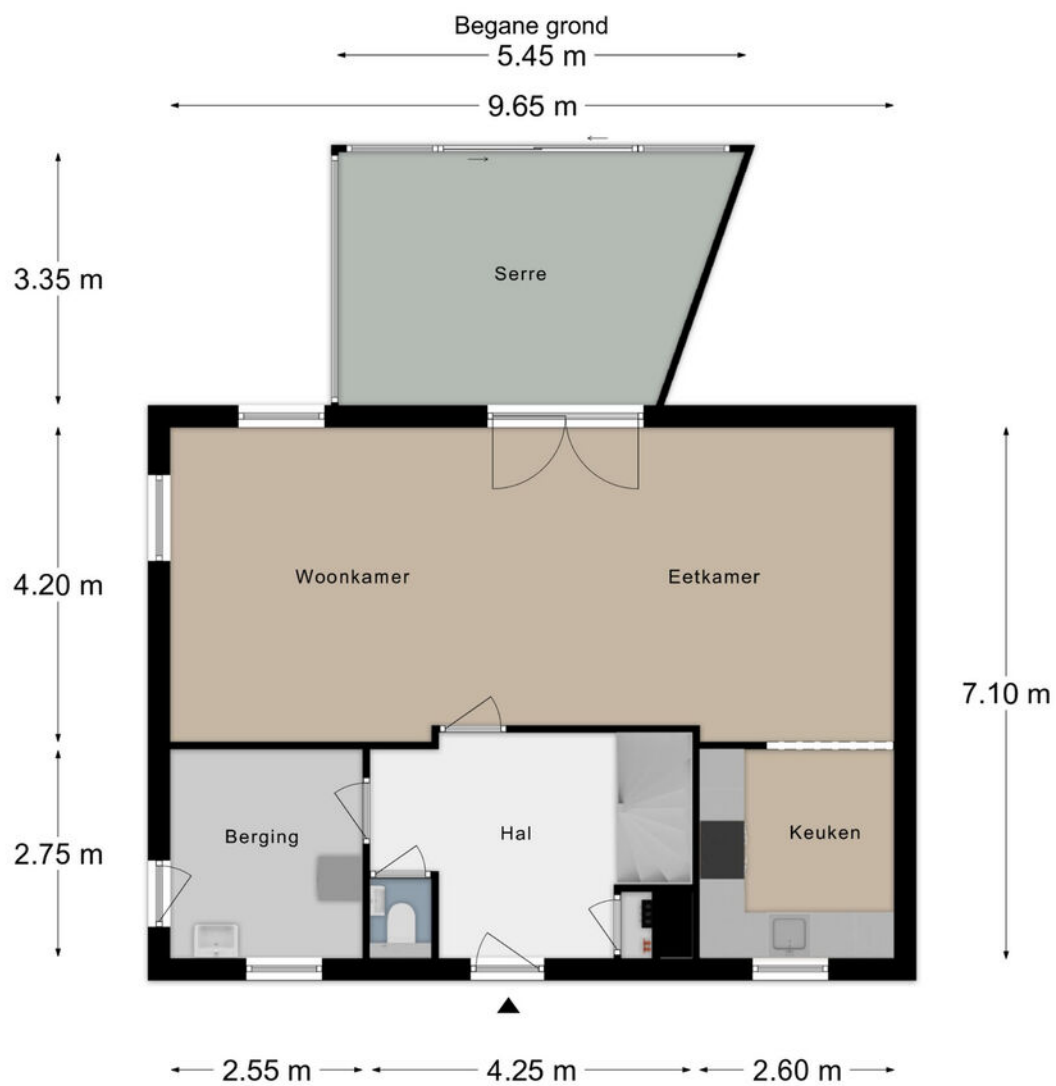


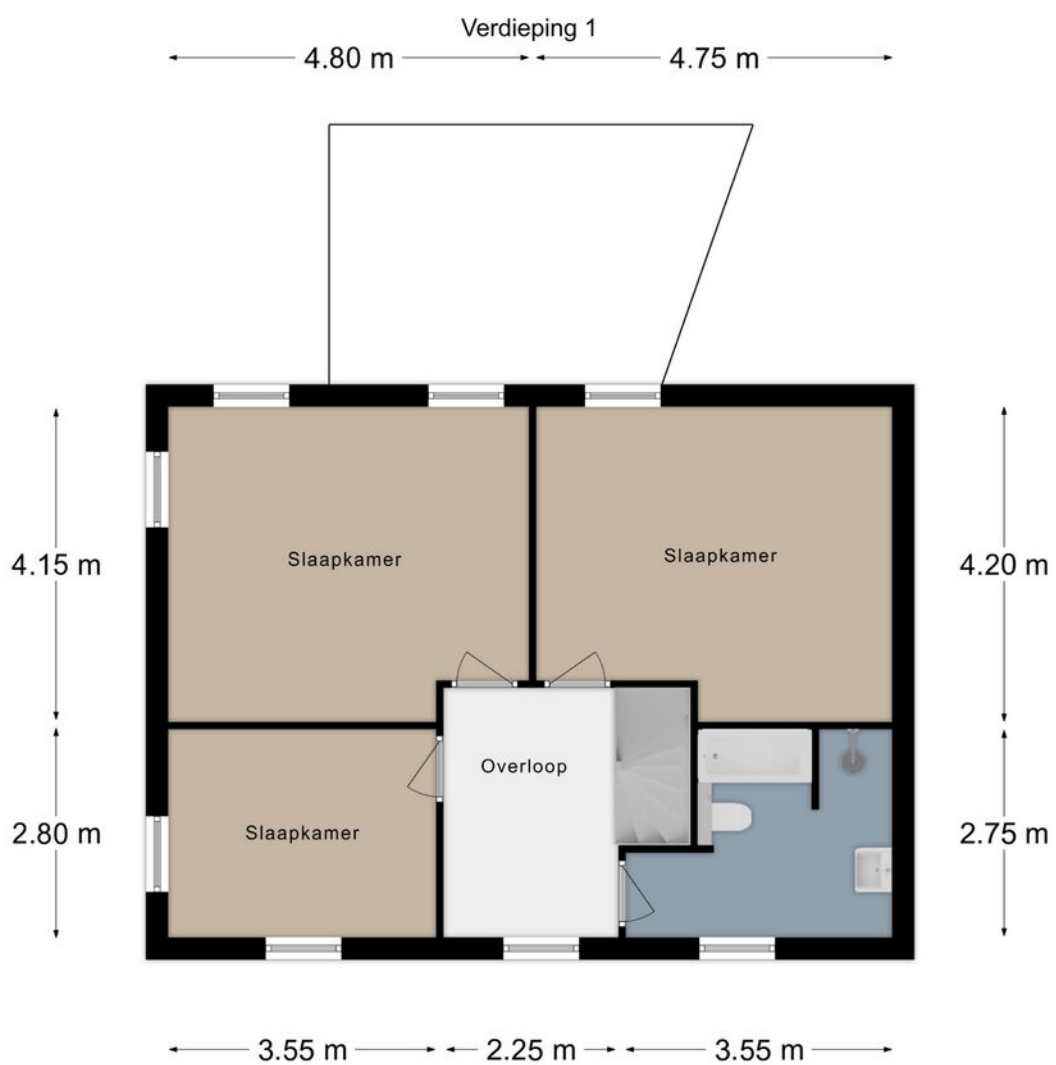


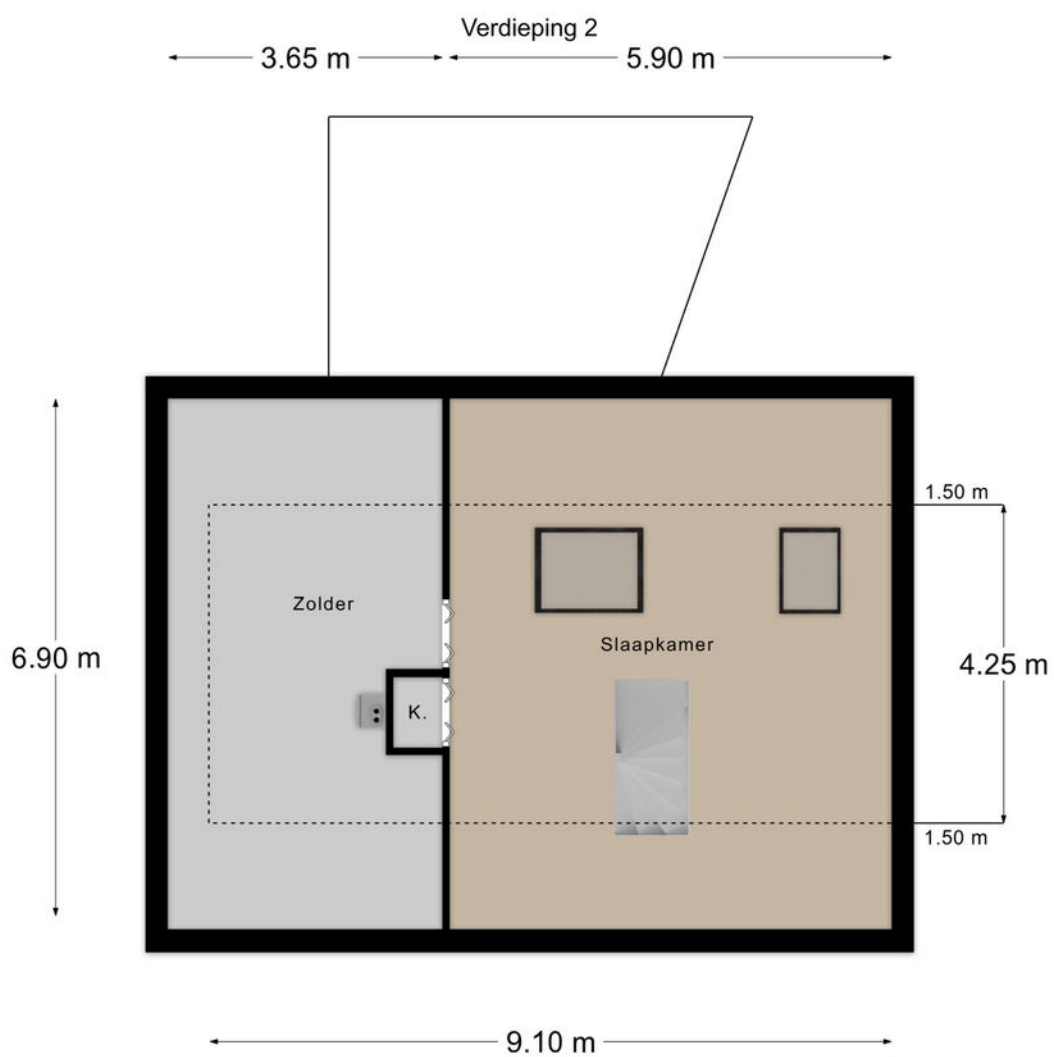
FOTOS



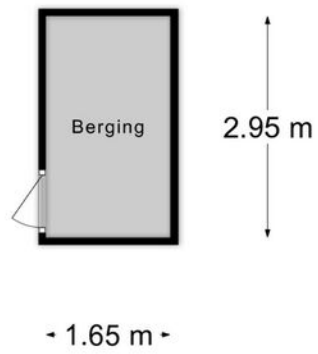
Plattegronden



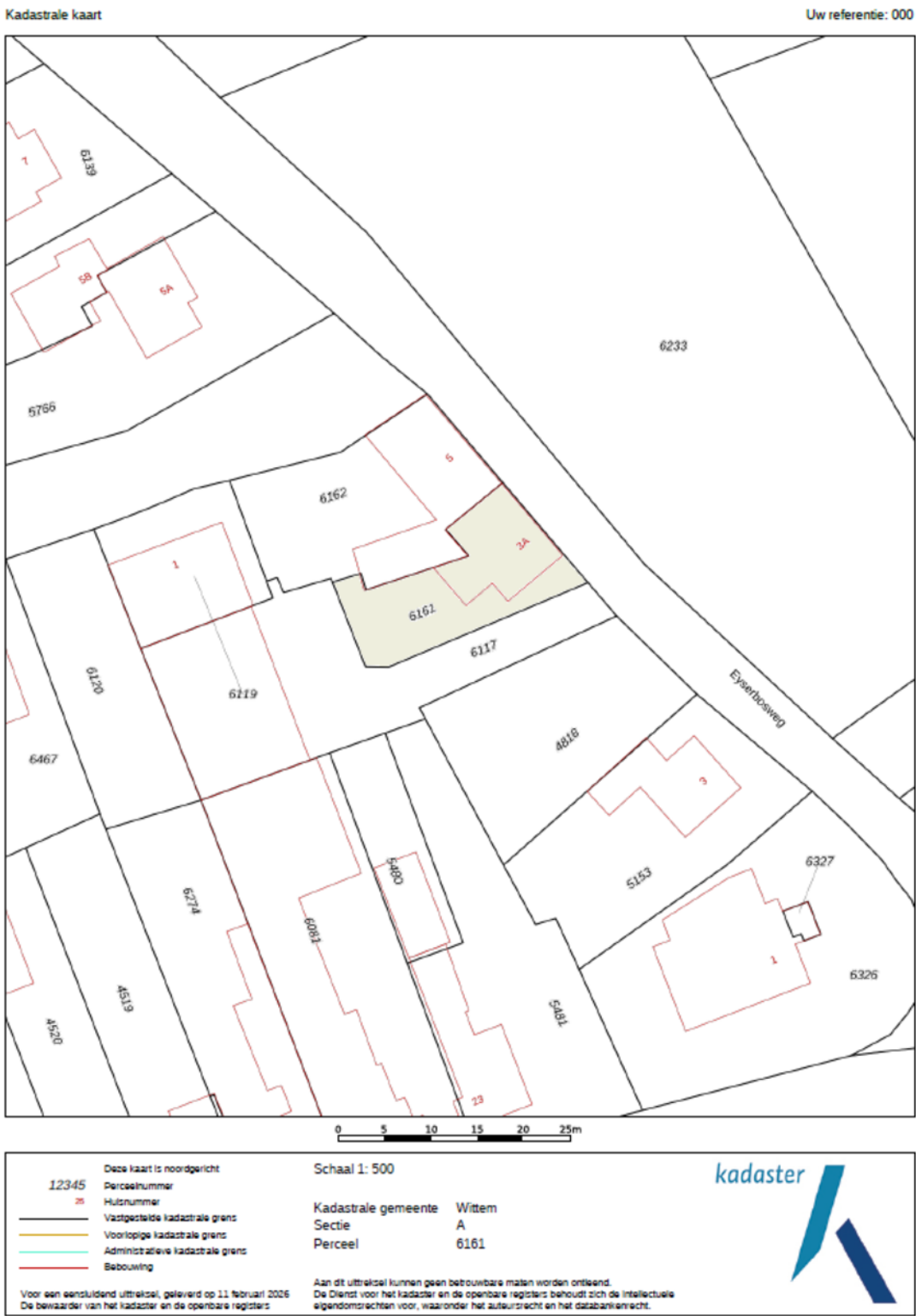




Berging



Kadastrale kaart

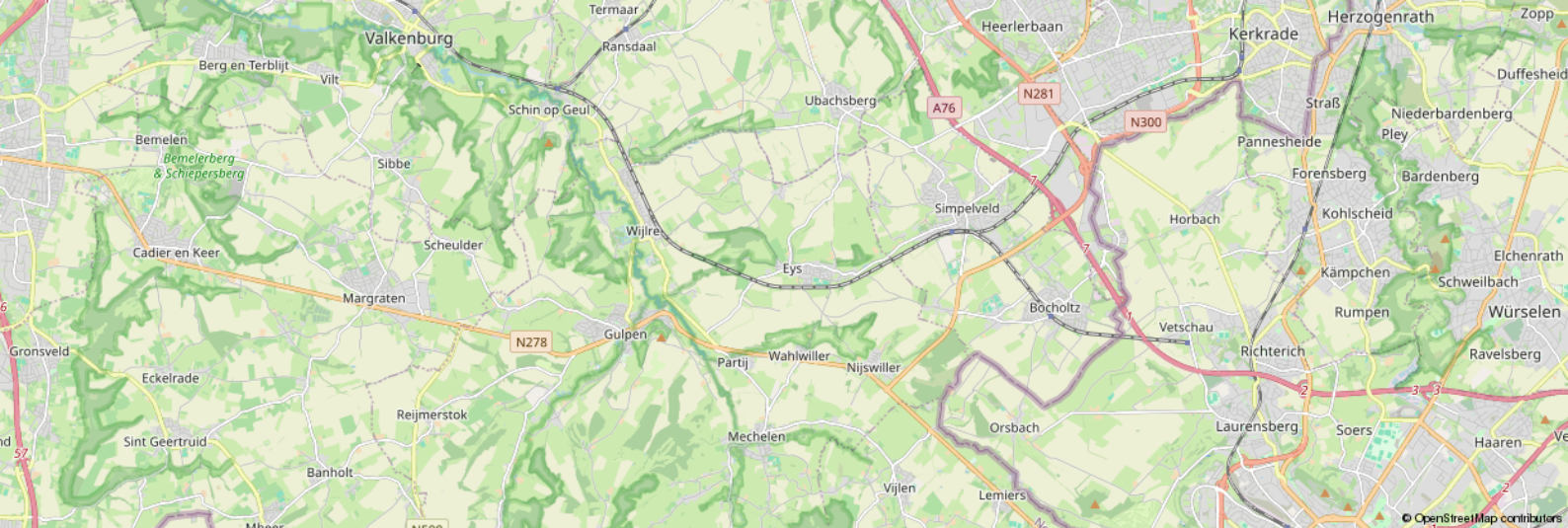


Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines for the text 'Aantekeningen'.





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



dionnemakelaars.nl