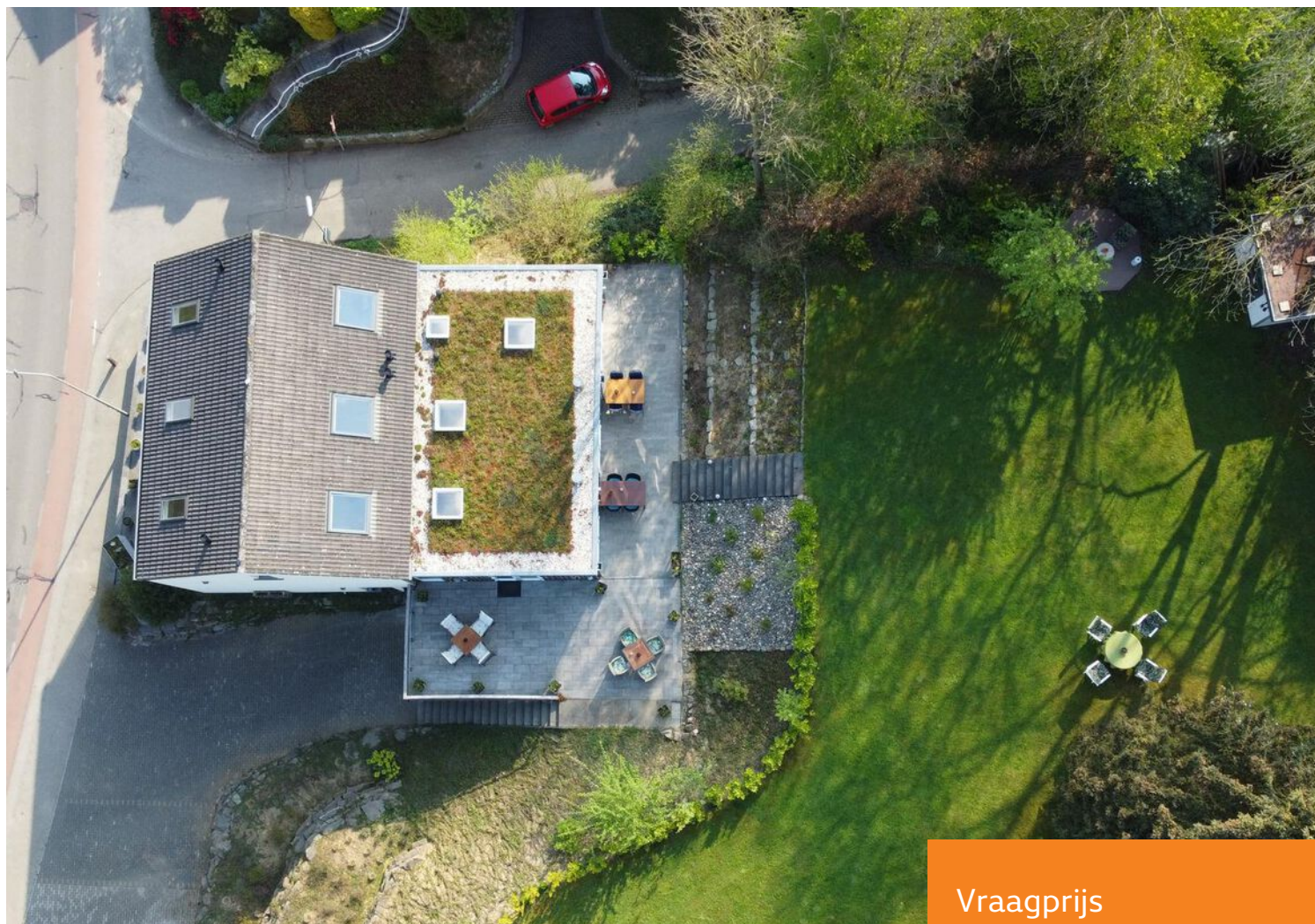


TE KOOP



Mr dr Froweinweg 44

Eys

Met veel plezier presenteren wij dit karaktervolle woonhuis met kleinschalige B&B "Goedenraad",

Gelegen in het hart van het Heuvelland.

Vraagprijs

€ 795.000 k.k.



043-4502333
info@dionnemakelaars.nl
dionnemakelaars.nl



Mr dr Froweinweg 44 Eys

Sinds 2014 renoveerden de eigenaren dit volumineuze pand van top tot teen, waarbij geen detail werd overgeslagen. Het totale object werd aangepakt: van een complete bouwkundige renovatie en realisatie van een flinke aanbouw tot aan de afwerking van iedere ruimte, maar ook de tuin en parkeergelegenheid werd opnieuw aangelegd.

Het resultaat is een instapklaar woonhuis met vier ruime B&B kamers waar je meteen van kunt gaan genieten. Heb je altijd al gedroomd van een eigen bed and breakfast, dan kun je hier direct aan de slag.

De B&B kenmerkt zich door kleinschaligheid, kwaliteit en een huiselijke sfeer.

Er zijn vier goed bemeten B&B kamers elk voorzien van privé badkamer, iedere kamer heeft daarbij een heel eigen sfeer mee gekregen.

De eerste verdieping, gelegen op tuinniveau, is het hart van het huis. Hier zijn de grote keuken, gezellige eetkamer en ruime lounge te vinden, alsmede de privé woonvertrekken voor de eigenaren.

Aansluitend aan de woonverdieping is het ruime dakterras en de groene tuin met tuinhuis gelegen.

Maar ook de praktische kant is niet vergeten, het pand beschikt over een grote garage annex hobbyruimte geschikt voor het stallen van meerdere auto's, een wasruimte en bergingen.

Het totale perceel is maar liefst 1.385 m² groot, de royale tuin met diverse terrassen is gesitueerd op het Zuiden.

De tuin grenst direct aan het Heuvellandschap en is heerlijk rustig, ook start je vanuit dit huis direct prachtige wandelroutes naar de natuur in.

Aan de voorzijde werd ruime parkeergelegenheid gerealiseerd, waardoor zowel gasten als de eigenaren altijd plek hebben om te parkeren.

De eigenaren hebben in de afgelopen jaren een succesvolle exploitatie opgezet, met veel lovende reacties en terugkerende gasten. Een opvolger kan hier dan ook direct van start gaan, een gespreid bedje ligt klaar.

Maar ook andere invullingen zijn denkbaar, bijvoorbeeld meergeneratie wonen, samengesteld gezin of praktijk/kantoor aan huis.

Word jij al warm van deze introductie? Dan laten we je tijdens een persoonlijke bezichtiging graag alle details van dit bijzondere object graag zien.

Eys is centraal gelegen in het Heuvelland en behoort tot gemeente Gulpen-Wittem, het is een typisch Limburgs dorpje waar het leven nog net een tikkeltje rustiger mag zijn.

De woonplaats kent een bescheiden voorzieningenniveau met onder meer bakker, delicatessenwinkel, basisschool en enkele horecagelegenheden.

In Eys kun je ook nog de echte Limburgse cultuur opsnuiven, of zelfs deel van uitmaken, met onder meer harmonie, schutterij en carnaval.

Minstens zo belangrijk is de omgeving, Eys wordt omringd door het geliefde Heuvellandschap met onder meer het Eyserbos, Trintelen en Eyserheide. Het natuurschoon staat garant voor urenlange wandeltochten door het vijfsterrenlandschap.

Menig wielerliefhebber vreest de bekende Eyserbosweg als een echte kuitenbijter tijdens een lange fietstocht.

Maar ook de praktische kant mag benoemd worden: naar Heuvelland begrippen heeft Eys een centrale ligging, binnen 10 autominuten zijn centrumkernen Gulpen en Simpelveld bereikt voor een uitgebreider voorzieningenaanbod.

Maar ook provinciale wegen en de autosnelweg A76 richting Aken, Maastricht en Eindhoven zijn binnen enkele autominuten bereikt.

Bijzonderheden

In de periode 2014 - 2017 werd het totale object gerenoveerd, daarbij werden onder andere de volgende zaken vernieuwd of verbouwd:

- * volledige dakrenovatie inclusief isolatie met geïsoleerde dakplaten. Het nieuwe platte dak werd voorzien van een natuurlijke dakbedekking
- * realisatie aanbouw aan de achterzijde
- * vernieuwen van vloeren (inclusief isolatie), leidingwerk, elektrische installatie, riolering, 2 CV installaties en 1 boiler
- * complete afwerking van muren, vloeren, keuken, 5 badkamers
- * de gevels zijn gestraald en gevoegd
- * aanleg van tuin, terrassen, parkeergelegenheid, drainage

Het pand heeft een goede isolatie van onder meer dak, vloer, glas, binnenwanden. De garage werd van de buitenzijde geïsoleerd

Er zijn kunststoffen kozijnen met dubbele beglazing

Het object beschikt over twee CV ketels, waarvan één met boiler

De overname van inventaris en goodwill zijn in overleg

De bestemming van het pand is Wonen-1, er is door gemeente Gulpen-Wittem een vergunning afgegeven voor de B&B. Ook is het pand aangewezen als Karakteristiek.

Aanvaarding in overleg

Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast en trapopgang

B&B kamer I "De witte roos": tweepersoons slaapkamer voorzien van houten vloer en een zitje, aansluitend badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en hangend toilet

B&B kamer II "Zonnebloem": extra ruime driepersoonskamer voorzien van een PVC kliktegelvloer, zitje en aansluitend de badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en separaat hangend toilet

Tussenhal

Berging met CV installaties

Inpandige garage annex hobbyruimte geschikt voor het stallen van meerdere auto's, brede automatische sectionaalpoort

Wasruimte

Berging met toilet en een uitstortgootsteen met warm en koud water, aansluitingen voor realisatie van een douchegelegenheid zijn aanwezig

Eerste verdieping

Overloopruimte

Eetkamer centraal gelegen in de woning, een fijne plek met een grote eettafel maar ook dé plek om gasten te verwelkomen

Semi open keuken voorzien van uitgebreide aanbouwinstallatie met eilandbar en veel kastruimte, de volgende inbouwapparatuur is aanwezig: inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer, combi magnetron, oven

Lounge met drie dubbel openslaande tuindeuren naar de terrassen, een lichte leefruimte voorzien van pvc vloer met vloerverwarming. De houtkachel met speksteen geeft extra sfeer en een behaaglijke warmte

Gastentoilet met voorportaal

Privé zitkamer, af te scheiden door schuifdeuren, voorzien van dubbele tuindeuren en een houtkachel met speksteen

Tussenhal met privé toilet

Privé badkamer voorzien van vrijstaand ligbad, inloopdouche, bidet en dubbel wastafelmeubel

Privé slaapkamer

Tweede verdieping

Overloop

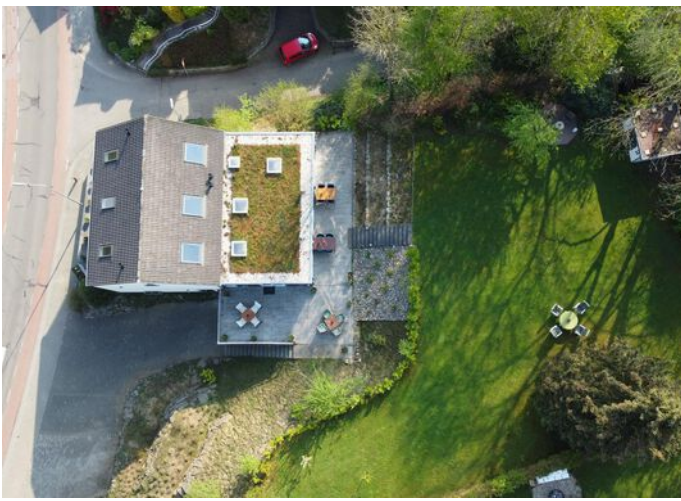
B&B kamer III "Parijs": tweepersoonskamer met zitje, voorzien van een PVC laminaatvloer, dakraam en muurkast.

De badkamer beschikt over een wastafelmeubel, douchecabine en hangend toilet

Slaap/logeerkamer met dakraam

B&B kamer IV "Vlinder": tweepersoonskamer met zitje, voorzien van een PVC laminaatvloer, dakraam en muurkast.

De badkamer beschikt over een wastafelmeubel, douchecabine en hangend toilet



Kenmerken

Vraagprijs

€ 795.000 k.k.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	15 kamers waarvan 6 slaapkamers
Bouwjaar	1906
Woonoppervlakte	287 m ²
Perceeloppervlakte	1385 m ²
Overige inpandige ruimte	88 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	28 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Inhoud	1309 m ³
Ligging	landelijk gelegen
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
CV-ketel	2014
Energielabel	C





















































*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



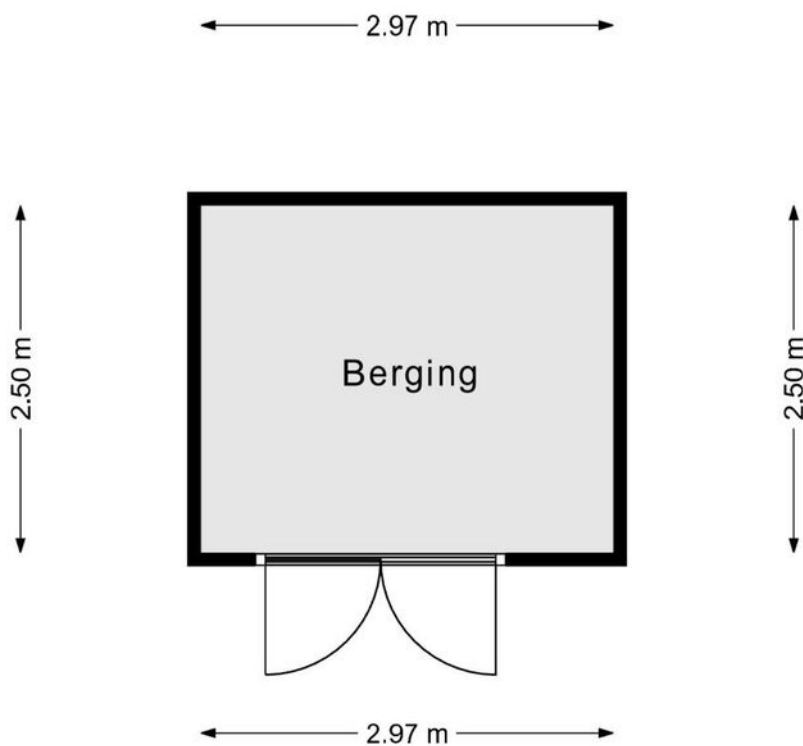
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



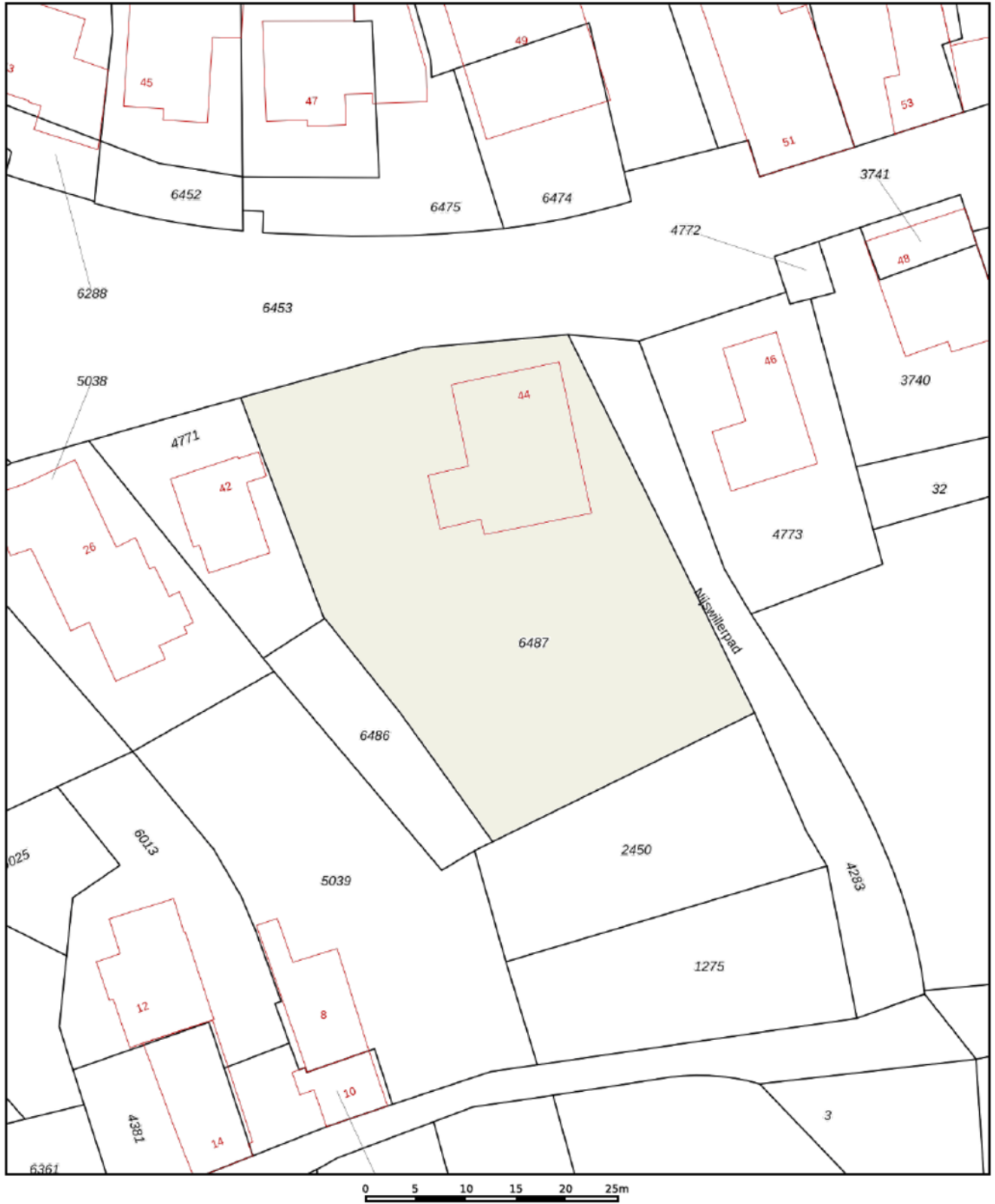
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*


Plattegrond



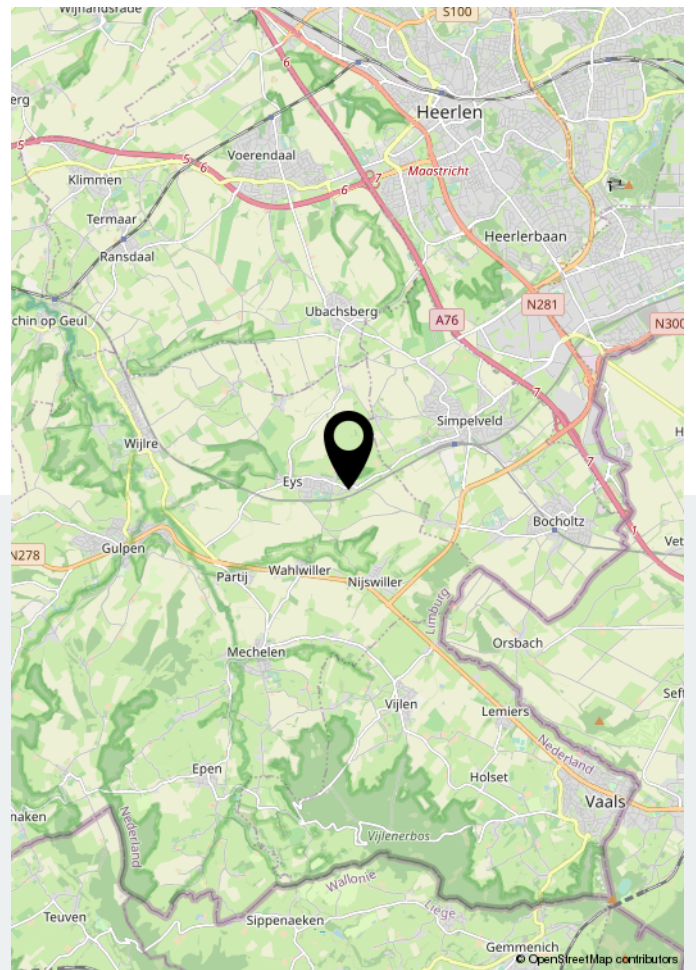
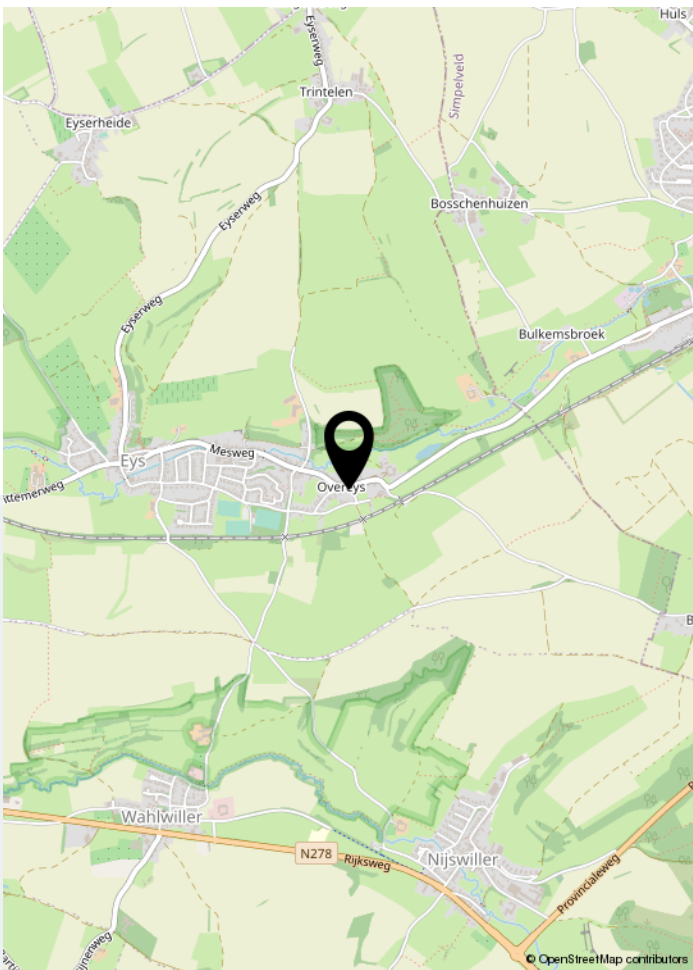
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 maart 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wittem</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 6487</p> <p>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 databankenrecht.</p>	
--	--	---

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Uw makelaar

Welkom bij Dionne makelaars. Een persoonlijk kantoor, waar een krachtig vrouwenteam hard werkt om jouw stappen op de woningmarkt te begeleiden. Dionne makelaars is in 2020 ontstaan uit Mertens Makelaardij, die zijn oorsprong vond in 1984. Dionne Schrouff werkt sinds 2004 bij Mertens en in 2011 nam ze het kantoor over. We ondergingen een metamorfose in naam, stijl én kantoor. Sinds april 2020 kun je ons vinden aan de Rijksweg 68A in Gulpen. Hier werken we vanuit een prachtig en fris kantoor waar we jou graag verwelkomen.



Rijksweg 68A | 6271 AG Gulpen
043 - 450 2333 | info@dionnemakelaars.nl | dionnemakelaars.nl

