

TE KOOP



Spoorstraat 3

Eys

Tip top in alle opzichten, dat is dit vrijstaande woonhuis (2012) met in pandige garage en goed formaat tuin gelegen in jonge rustige woonwijk van Eys.

Vraagprijs

€ 549.000 k.k.



043-4502333
info@dionnemakelaars.nl
dionnemakelaars.nl



Spoorstraat 3 Eys

De huidige eigenaar heeft deze ruim bemeten woning in eigen beheer laten bouwen, een bewuste keuze om er zeker van te zijn dat er met de beste materialen en vakmanschap een degelijk huis gerealiseerd zou worden.

De woning kent een aantrekkelijke architectuur en speelse indeling, waarbij opvalt dat de formaten van de leefruimtes prettig ruim zijn.

De begane grond heeft een open structuur, maar toch is er een prettige afscheiding tussen het woon-, eet- en keukengedeelte.

De verdieping heeft een royale hoofdslaapkamer met walk-in closet, luxe badkamer, separaat toilet en nog twee fijne slaapkamers.

Een vaste trap brengt ons naar de zolder, daar vind je een hele grote bergruimte. Heb je behoefte aan nog meer woonoppervlak, dan is dat op zolder eenvoudig te realiseren door het toevoegen van dakramen.

De tuin is voorzien van een mooi vlak gazon en ruim terras om lekker buiten te zitten.

Het geheel is voorzien van een hoge kwaliteit afwerking en steeds uitstekend onderhouden, in de afgelopen jaren werden zelfs diverse zaken vernieuwd en toegevoegd om het pand helemaal up to date te houden. De locatie is ook aantrekkelijk, het betreft de meest recente uitbreidingswijk van Eys met afwisselende bebouwing en vooral veel rust. De ligging aan de rand van de wijk is lekker rustig en vrij.

In Eys is het aangenaam wonen, daar zijn meerdere redenen voor te benoemen. Allereerst betreft het een dorp met een goed basisvoorzieningen niveau waaronder bakker, boerderijwinkels en basisschool. Ook heeft het dorp een actief sociaal leven met onder andere sportclubs, harmonie, carnavalsvereniging etc. Een extra plus is natuurlijk dat rondom het gehele dorp het heuvellandschap zichtbaar is, zoals het Eyserbos, Trintelen en Eysersheide. Het is dan ook een geliefde plaats voor wandelaars en de wielersport, de Eyserbosweg is een van de lastigste klimmen in Zuid-Limburg. Tenslotte is de centrale ligging ook een grote pré, uitvalswegen kunnen namelijk binnen enkele autominuten bereikt worden.

Bijzonderheden

De woning werd in 2012 in eigen beheer gebouwd

Kunststoffen kozijnen met HR++ beglazing

De woning heeft een in pandig bereikbare geïsoleerde garage met automatische sectionaalpoort

Hoog duurzaamheidsniveau: muur-, dak- en vloerisolatie, WTW ventilatie systeem

In 2020 werd de begane grond en eerste verdieping voorzien van een PVC vloerafwerking

In 2020 werd er een stalen deur geplaatst van de hal naar de woonkamer

De verdieping werd voorzien van elektrische bedienbare rolluiken (2020)

Het pand is voorzien van 13 zonnepanelen in 2021 (opbrengst circa 5.500 kWh)

In 2021 werden er 3 airco's geplaatst (woonkamer en slaapkamers)

Aanvaarding in overleg

Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast, een stalen deur geeft toegang tot de leefruimte

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer met erker met grote glaspartij Eetgedeelte gesitueerd centraal in de woning

Semi open keuken met luxe aanbouwinstallatie voorzien van de volgende apparatuur: 5 pits gaskookplaat met wokbrander, RVS afzuigkap, oven, magnetron, koelkast en vaatwasser. Een schuifpui geeft optimaal tuincontact naar het direct aansluitende terras.

De begane grond is voorzien van een doorlopende PVC vloer en airconditioning Berging met witgoedaansluiting en loopdeur naar de tuin

In pandig bereikbare garage met automatische sectionaalpoort

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I met airconditioning en walk-in closet

Badkamer met ligbad, extra brede douche en dubbel wastafelmeubel

Separaat toilet met hangend closet en fontein

Slaapkamer II

Slaapkamer III met airconditioning

De eerste verdieping is volledig voorzien van een doorlopende PVC vloer (met uitzondering van de badkamer en het toilet)

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderruimte met laminaatvloer, bergruimte onder de schuine en opstelplaats voor CV installatie, WTW ventilatiesysteem en omvormer zonnepanelen



Kenmerken

Vraagprijs

€ 549.000 k.k.

| | |
|------------------------------|---|
| Soort woning | eengezinswoning |
| Type woning | vrijstaande woning |
| Aantal kamers | 5 kamers waarvan 3 slaapkamers |
| Bouwjaar | 2012 |
| Woonoppervlakte | 129 m ² |
| Perceeloppervlakte | 480 m ² |
| Overige inpandige ruimte | 40 m ² |
| Gebouwsgebonden buitenruimte | 5 m ² |
| Inhoud | 628 m ³ |
| Ligging | aan rustige weg, in woonwijk |
| Tuin | oost |
| Verwarming | c.v.-ketel |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| CV-ketel | Remeha Calenta 2013 (eigendom) |
| Energie label | A |

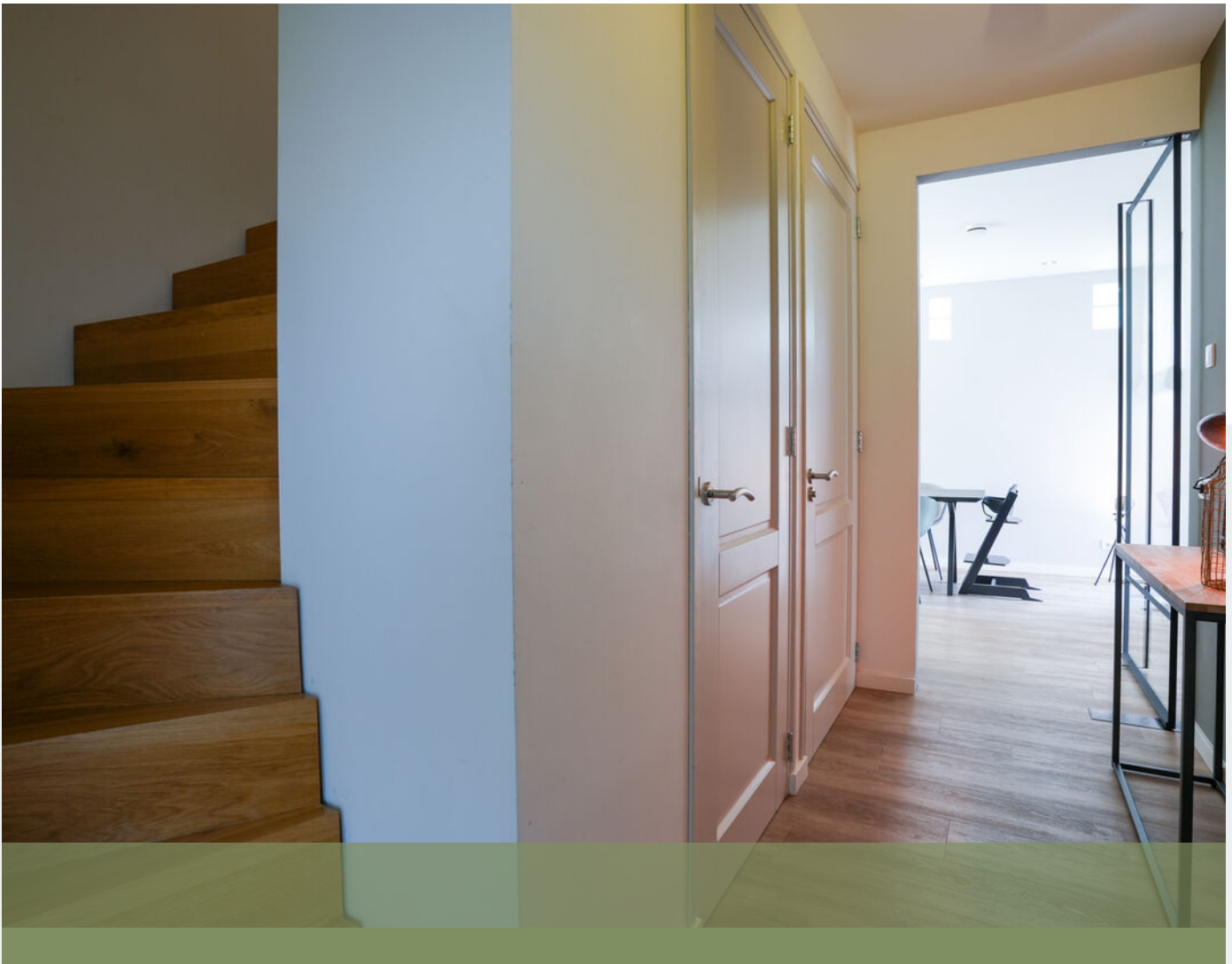




























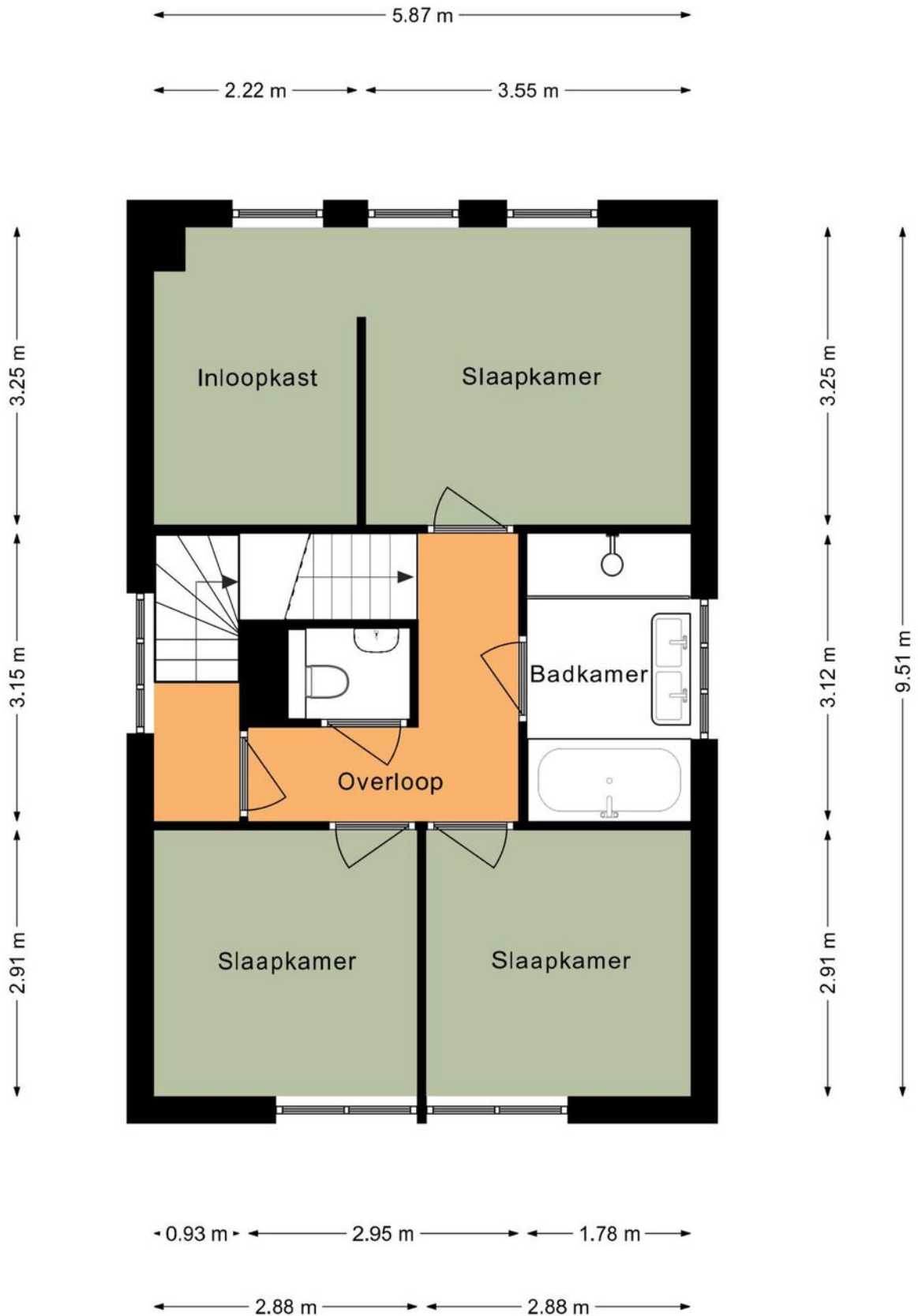






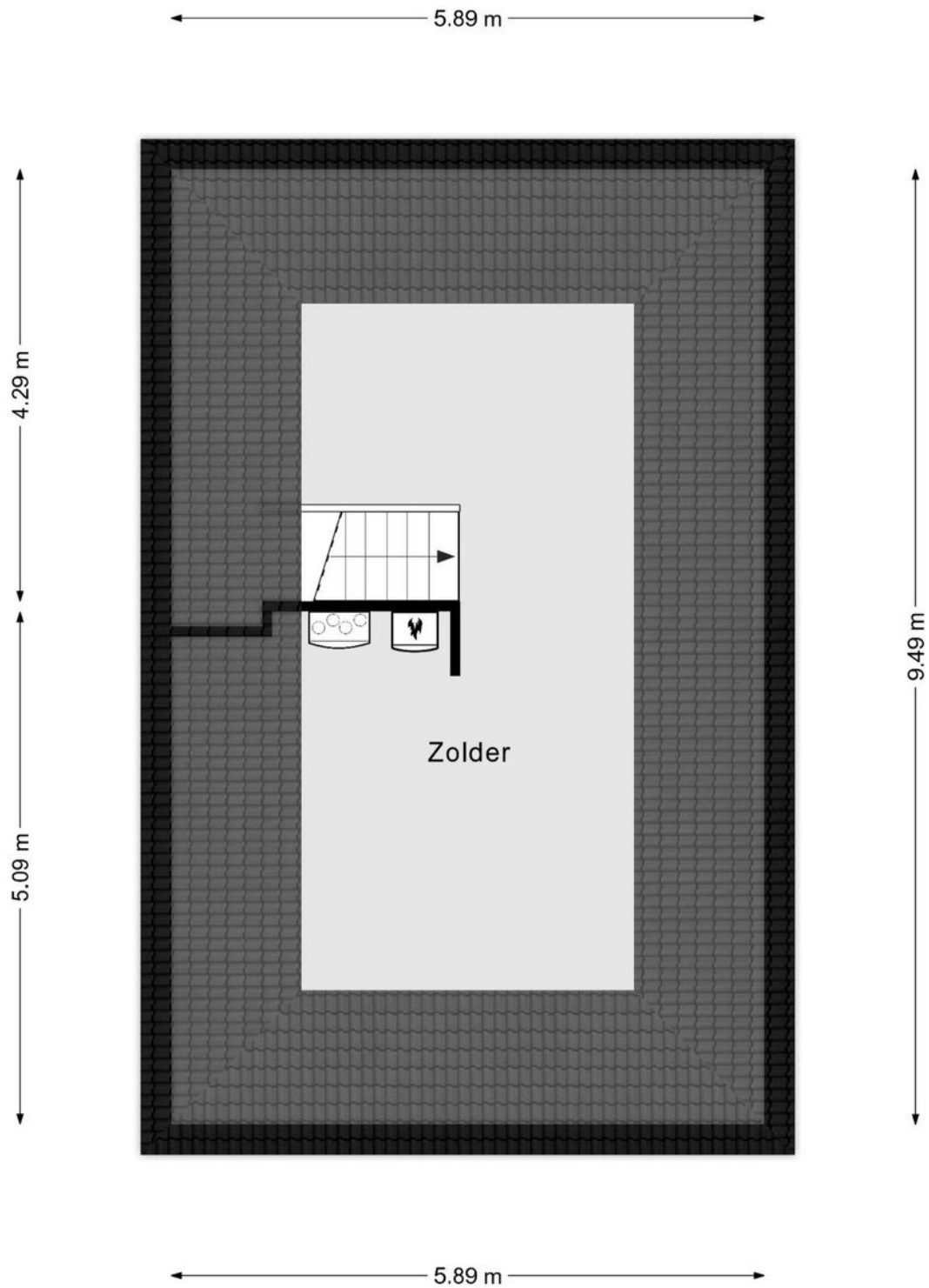
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



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


Plattegrond



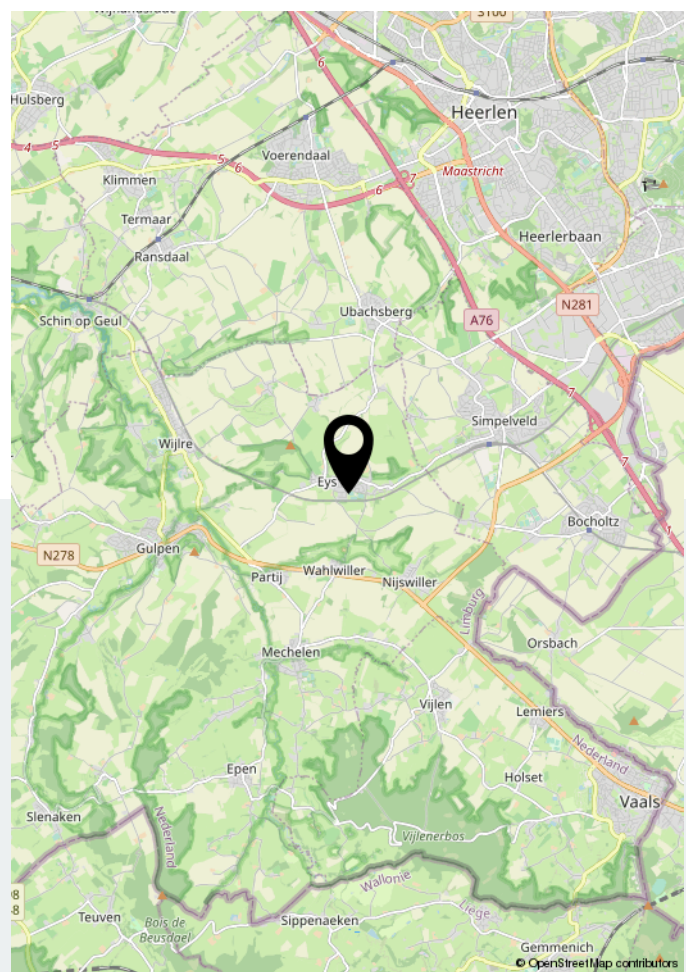
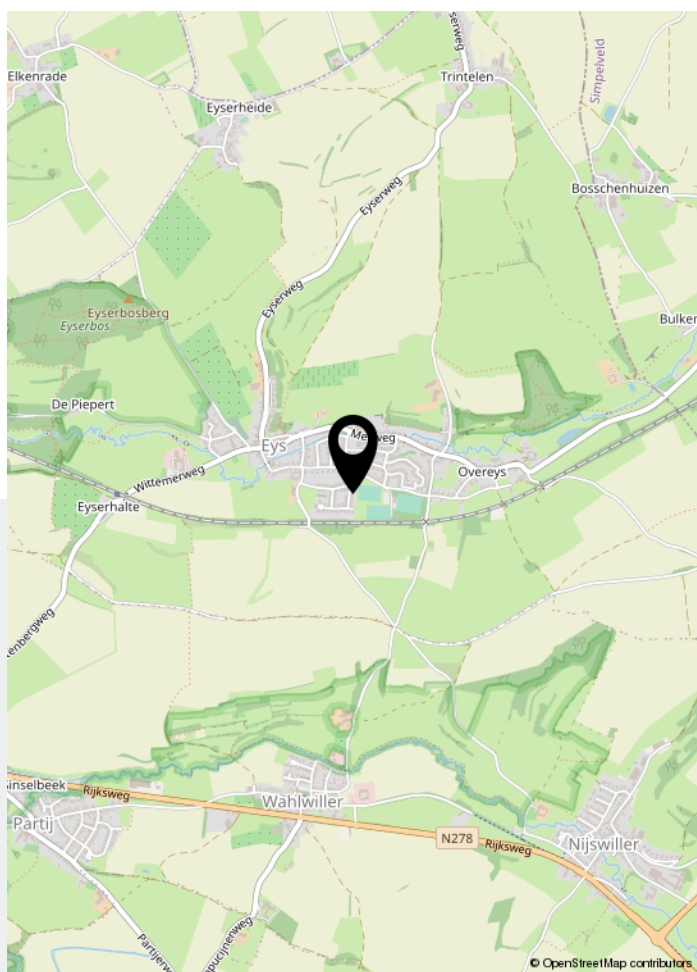
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



| | | |
|--|---|---|
| <p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 juli 2022. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wittem Sectie P Perceel 401</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

