

# TE KOOP



Vraagprijs

€ 575.000 k.k.

**Wittermerweg 8A**

**Eys**

Een monumentale woonboerderij in Kunradersteen met degelijk gerenoveerd en ruim bemeten woonhuis, grote schuur, erf en groen gazon gelegen op verrassende locatie aan de rand van Eys.



**DIONNE**  
makelaars

043-4502333  
info@dionnemakelaars.nl  
dionnemakelaars.nl



## Wittermerweg 8A Eys

Bij dit karakteristieke object ervaar je de voordelen van in de kern van het dorp wonen, maar toch het gevoel hebben van leven in het buitengebied.

Via de authentieke boog wandelen we via de opvaart naar het erf op, aan de linkerkzijde vinden we de L-vormige woning met patio'tuin en terras die in de jaren negentig compleet gerenoveerd is.

Aan de rechterzijde vinden we de schuur met een enorm volume, nog helemaal in originele toestand en daardoor bomvol potentie voor een nieuwe invulling.

Aansluitend aan de schuur treffen we ook nog een klein stalletje en de open wagenschoppen.

En dan gaat het terrein over in een groen gazon dat uitkijkt over de groene weilanden en heuvels van Eys. Je zult verrast worden over de rust die je bij dit object zult ervaren.

Het woonhuis heeft een karakteristieke uitstraling, eenmaal binnen vinden we een zee van ruimte met maar liefst 210 m<sup>2</sup> woonoppervlak.

De begane grond heeft een tuinkamer, woonkamer, gesloten keuken, bijkeuken en wasruimte.

Vervolgens vinden we op de verdieping drie ruime slaapkamers, nette badkamer en een werk/hobbykamer.

Er is een vaste trap naar de zolder waar je veel praktische bergruimte zult vinden.

De woning is in de jaren negentig compleet gerenoveerd en dat gebeurde op uiterst degelijke wijze, het onderhoud is dan ook keurig waardoor je het enkel naar je eigen smaak hoeft in te richten.

De grote schuur leent zich natuurlijk ideaal voor de hobbyist of klusser.

Maar ook andere invullingen zoals B&B, atelier of kantoor aan huis zijn goed denkbaar, uiteraard na afstemming met de gemeente.

Liefhebbers van karakteristiek wonen, we nodigen je uit om een kijkje te komen nemen zodat we je alle ins en outs van dit object kunnen laten zien.

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, horeca en de 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 de Eysersheide.

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 ook een grote pré, je bent snel in de nabij gelegen centrumkernen Simpelveld en Gulpen, en ook autowegen kunnen namelijk binnen enkele autominuten bereikt worden.

Bijzonderheden  
Hardhouten kozijnen voorzien van dubbele beglazing

De woning is vanuit het casco compleet gerenoveerd in 1993

Er is een gezamenlijke opvaart met de burens van huisnummer 8.

Er is een erfdienstbaarheid om via de achtergelegen weilanden het perceel achterom te kunnen bereiken, hierdoor is de schuur ook goed bereikbaar voor bijvoorbeeld een vrachtwagen of tractor.

Het object betreft een Rijksmonument onder nummer 39176

Gunstig in energieverbruik: de eigenaren (gezin) hebben een jaarverbruik van 1.200 m<sup>3</sup> gas en 3.645 kWh stroom

Aanvaarding in overleg

## Globale indeling

### Begane grond

Entree, hal met plavuizen vloer, meterkast en trapopgang

Toilet (momenteel niet in gebruik)

Tuinkamer voorzien van plavuizen vloer en dubbele tuindeur naar het terras

Woonkamer voorzien van parketvloer en tuindeur naar de patiotuin

Gesloten keuken voorzien van plavuizen vloer, aanbouwinstallatie met elektrische kookplaat, oven, afzuigkap, koelkast en diepvries

Bijkeuken met tegelvloer

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Wasruimte met witgoedaansluiting

## Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Badkamer met ligbad, hangend closet, wastafelmeubel en douchecabine

Slaapkamer III

Werk/hobbykamer

Hobbyzolder (bereikbaar via de bijkeuken)

## Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare bergzolder met houten vloer en Nefit CV installatie

## Extern

Schuur met grote poorten naar de straat, ook toegankelijk vanuit het achtererf

Kleine stal

Open wagenshop



## Kenmerken

Vraagprijs

€ 575.000 k.k.

Soort woning	woonboerderij
Type woning	geschakelde woning
Aantal kamers	8 kamers waarvan 4 slaapkamers
Bouwjaar	1490
Woonoppervlakte	210 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1160 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	22 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	135 m <sup>2</sup>
Inhoud	950 m <sup>3</sup>
Ligging	open ligging
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
CV-ketel	Nefit 2020 (eigendom)
Energie label	E







































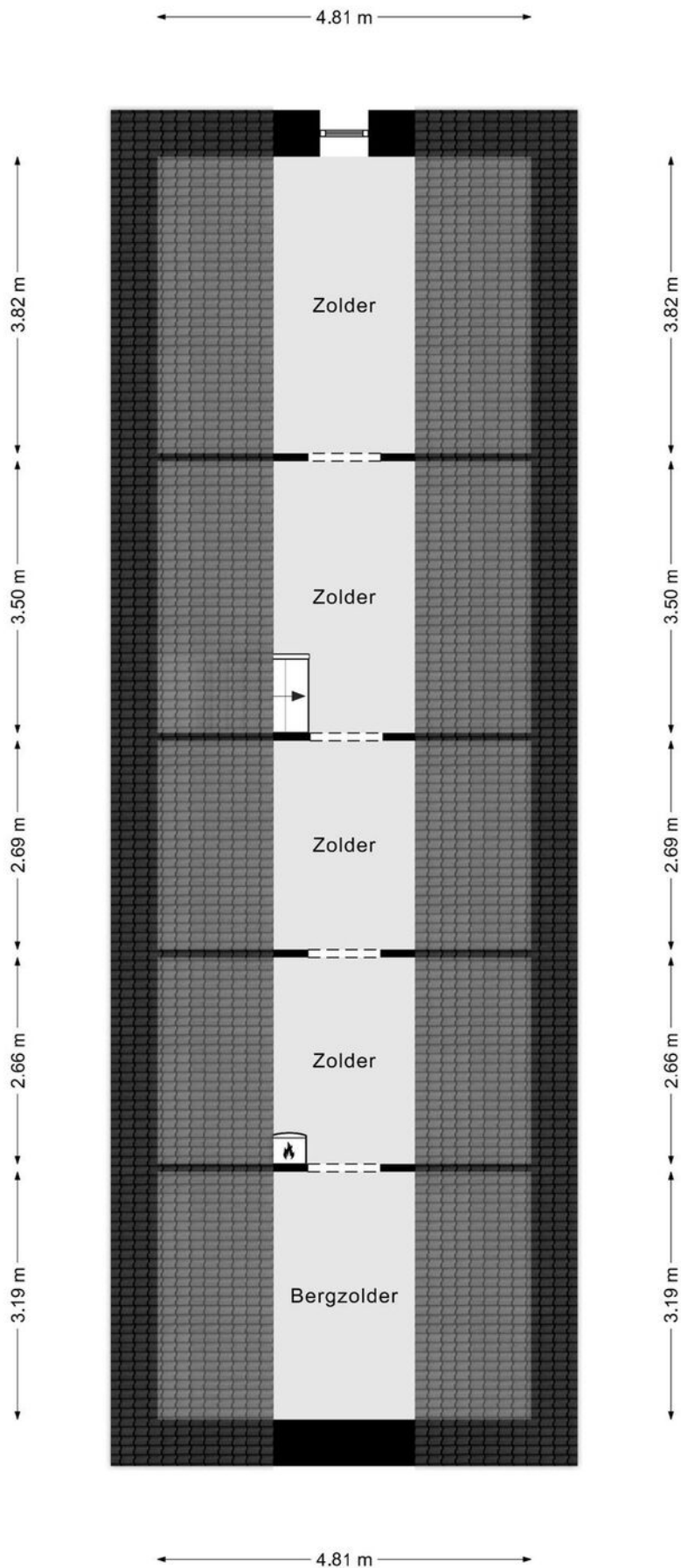
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Plattegrond



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

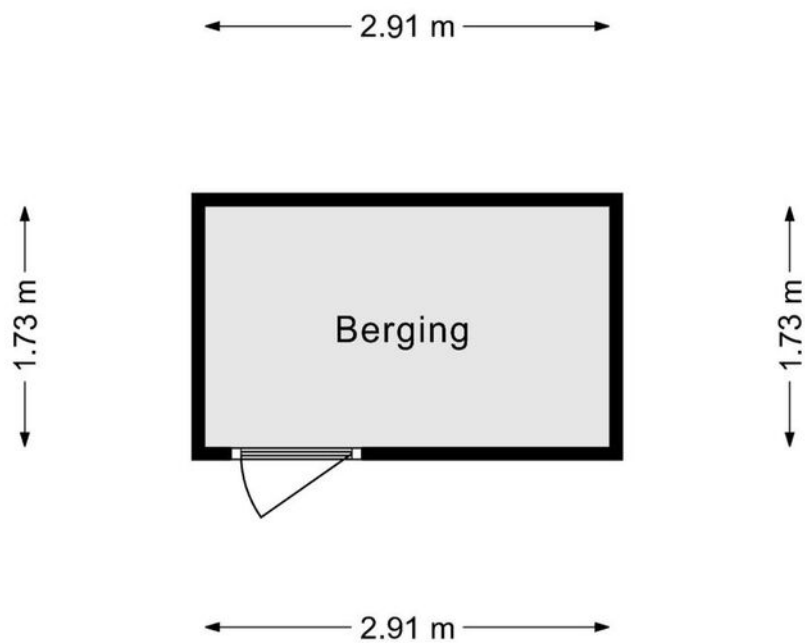
# Plattegrond



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

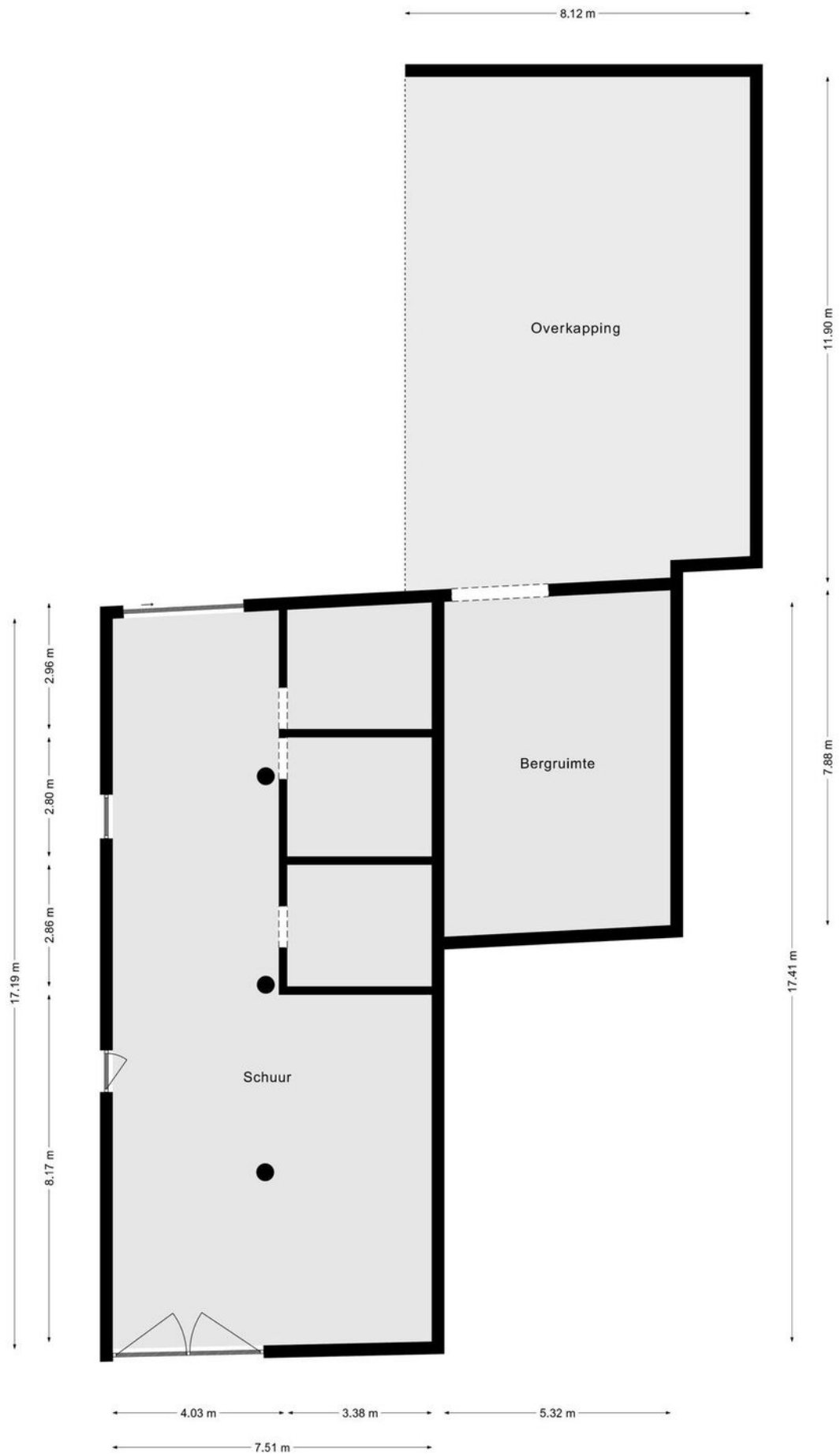
# Plattegrond





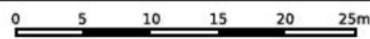
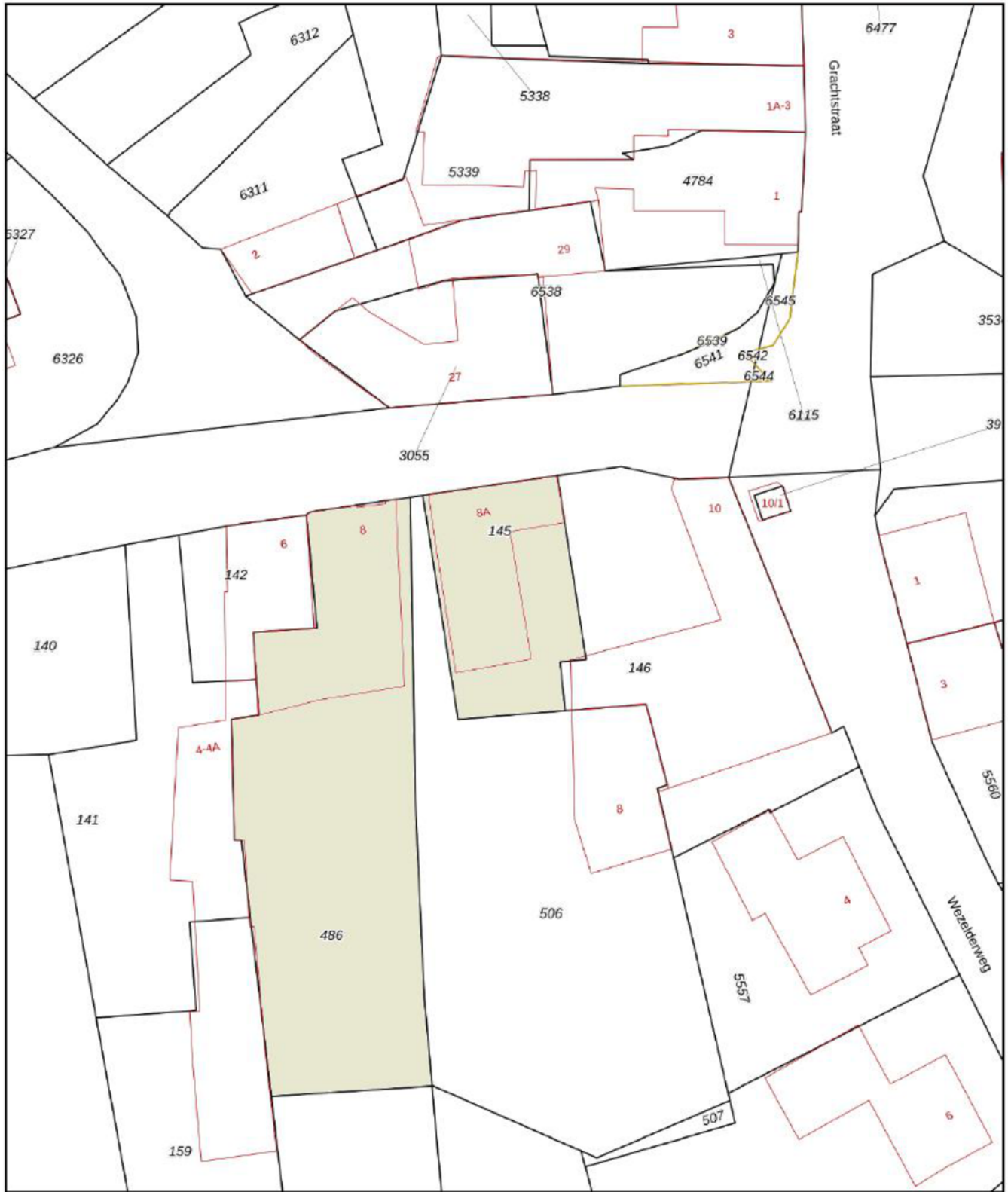
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

**Plattegrond**



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

# Plattegrond



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wittem</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 145</p>	<p><b>kadaster</b></p>
--	---	------------------------

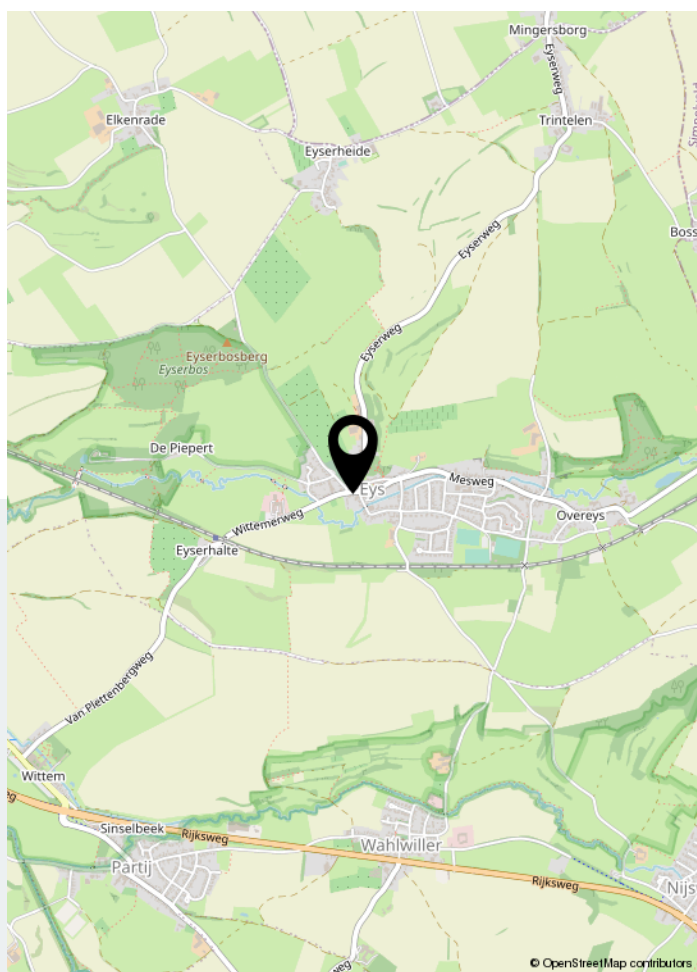
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankenrecht.

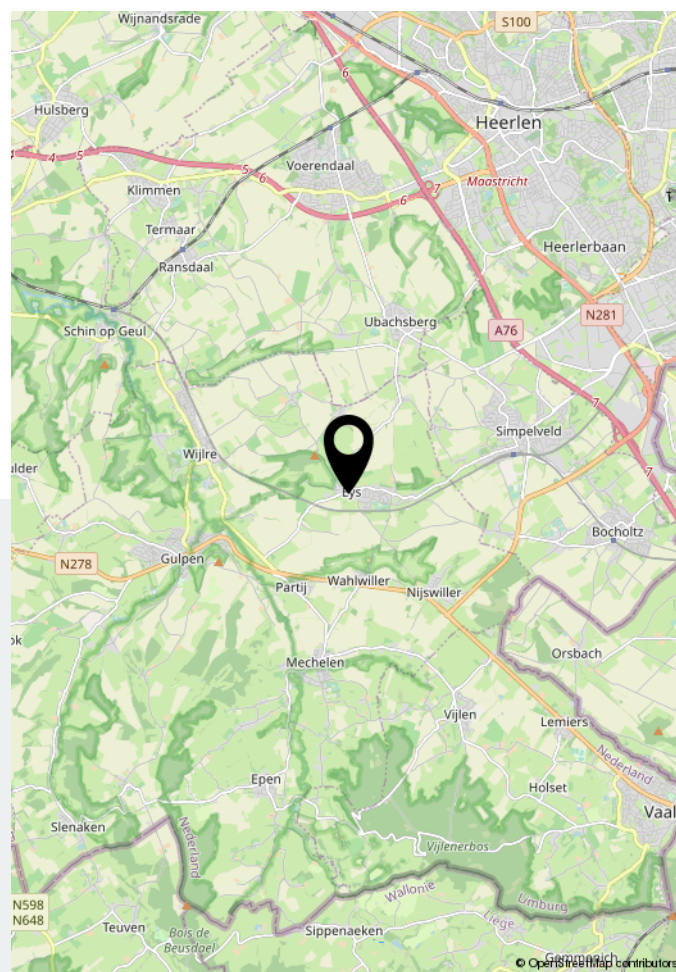
# Kadastrale kaart



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

# Locatie op de kaart

Lined writing area with horizontal lines for notes.



# 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](mailto:info@dionnemakelaars.nl) | [dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

