



TE KOOP



Eijkerstraat 22
6269 BM Margraten

€ 375.000 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 Margraten.

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





Over het huis

Eijkerstraat 22, 6269 BM Margraten

Ruimte binnen én buiten, karakter en een aantrekkelijke ligging met alle voorzieningen direct om de hoek, dat is wat deze charmante jaren vijftig woning je te bieden heeft.

We stappen via de authentieke voordeur binnen in deze tweekapper, op de begane grond vinden we een zee van ruimte en een speelse indeling.

Zo is er aan de voorzijde de originele woonkamer en suite met zitgedeelte en eetgedeelte. Vervolgens vinden we aan de zijkant van de woning een ruime semi-open keuken.

Aan de achterzijde vinden we de grote aanbouw met een heerlijk lichte living. Er is plek genoeg voor invulling van al je wensen,



Denk aan een ruime woonkamer of een fijne leefkeuken, speelruimte voor de kinderen of een handig thuishkantoor

Vervolgens lopen we de trap omhoog naar de eerste verdieping en treffen er twee heel ruim bemeten slaapkamers aan. Ook is er de badkamer met alle voorzieningen gesitueerd.

En dan gaan we nog een trap omhoog naar de tweede verdieping, daar vinden we de derde slaapkamer met brede dakkapel.

Ook de buitenruimte mag er zijn, aan de achterzijde vinden we een keurig aangelegde en privacyvolle tuin met terrassen, gazon en tuinkamer met berging.

Aan de zijkant vinden we nog een lommerrijk terras waar het heerlijk vertoeven is. Aan de voorzijde is er een brede oprit om je auto's te parkeren. Het pand is steeds netjes onderhouden, een upgrade van de afwerking is wellicht wenselijk.

Ben jij een liefhebber van ruim wonen, we laten je de mogelijkheden van dit pand graag zien tijdens een bezichtiging.

Margraten is een aantrekkelijke plaats om te wonen, daarvoor zijn meerdere redenen te benoemen. Zo is de plaats centraal gelegen met Maastricht (Academisch ziekenhuis, MECC en Universiteit Maastricht), Heerlen en uitvalswegen op korte afstand.





Ook is er een zeer ruim
voorzieningenaanbod voorhanden met
winkels, brede school en horeca.

Natuur is in overvloed rondom de kern
aanwezig en nodigt uit voor vele wandel-
en fietstochten.

Bijzonderheden

De woning is in 2005 gerenoveerd en
uitgebouwd

Grotendeels kunststoffen kozijnen
merendeels voorzien van dubbele HR++
beglazing

De tuin is aangelegd in 2022

Gevelisolatie, isolatie van hoofddak en
plat dak

Aanvaarding in overleg, op korte termijn
mogelijk



Globale indeling

Souterrain

Vorraadkelder

Begane grond

Entree, hal met parketvloer, meterkast

Tussenruimte

Woonkamer ensuite met zitgedeelte en eetgedeelte, het zitgedeelte is voorzien van een plankenvloer.

Het eetgedeelte heeft een laminaatvloer.

Living voorzien van laminaatvloer en dubbele tuindeur naar het terras en de tuin, cv kast

Semi open keuken met granietenvloer en schuifpui naar de zijtuin

Aanbouwinstallatie met gasfornuis met oven, vaatwasser, afzuigkap en bar

Berging (buitenom bereikbaar)

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I met laminaatvloer

Slaapkamer II met deels laminaat en deels parket, kastenwand

Badkamer met wastafelmeubel, ligbad, douche en hangend toilet

Tweede verdieping

Via vaste wenteltrap bereikbare zolderverdieping

Slaapkamer III met laminaatvloer en dakkapel







FOTOS





FOTOS





FOTOS





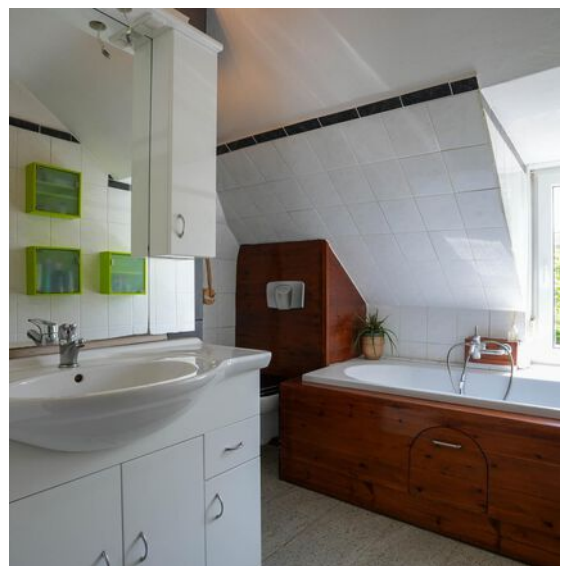
Kenmerken

Soort woning eengezinswoning	Gebouw gebonden buitenruimte 2 m ²
Type woning 2-onder-1-kapwoning	Externe bergruimte 6 m ²
Bouwjaar 1953	Verwarming c.v.-ketel-huur
Aantal kamers 8	Isolatie dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
...waarvan slaapkamers 3	Energie label C
Perceel 410 m ²	Ligging in centrum
Woonoppervlakte 160 m ²	Ligging tuin zuidoost
Overig in pandige ruimte 16 m ²	

KENMERKEN



FOTOS



FOTOS





FOTOS





FOTOS





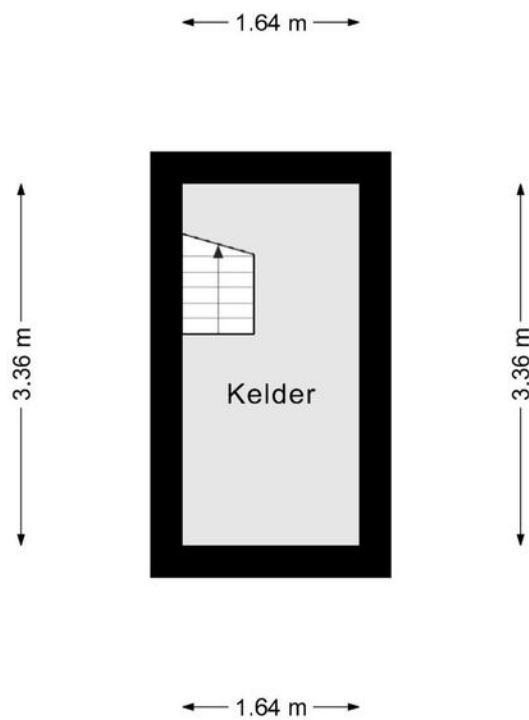




FOTOS



Plattegronden



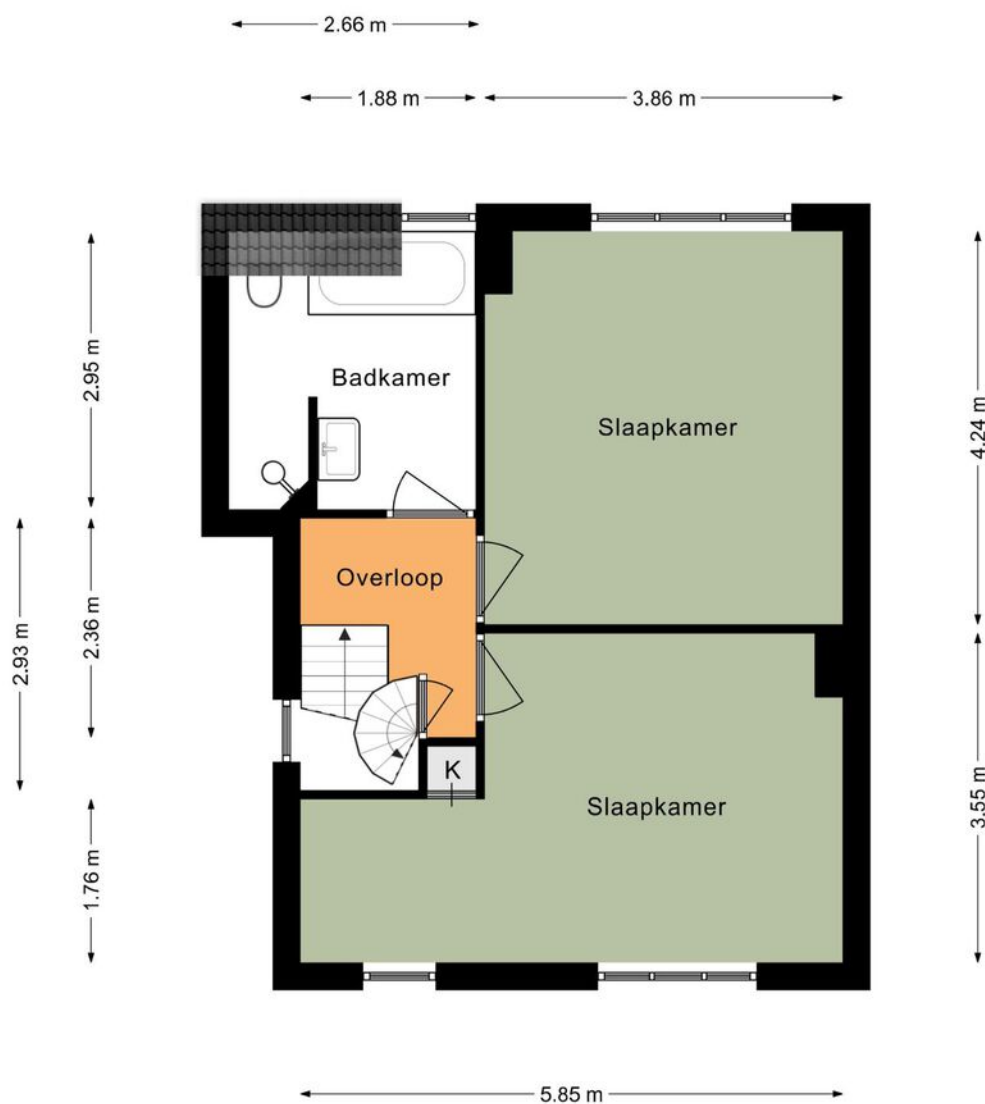
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





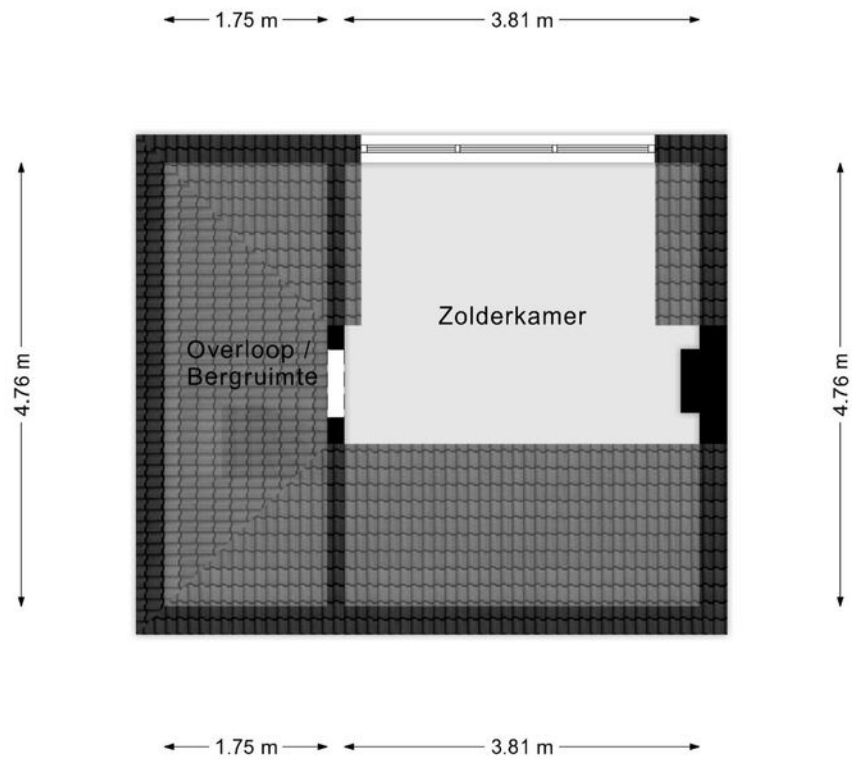
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





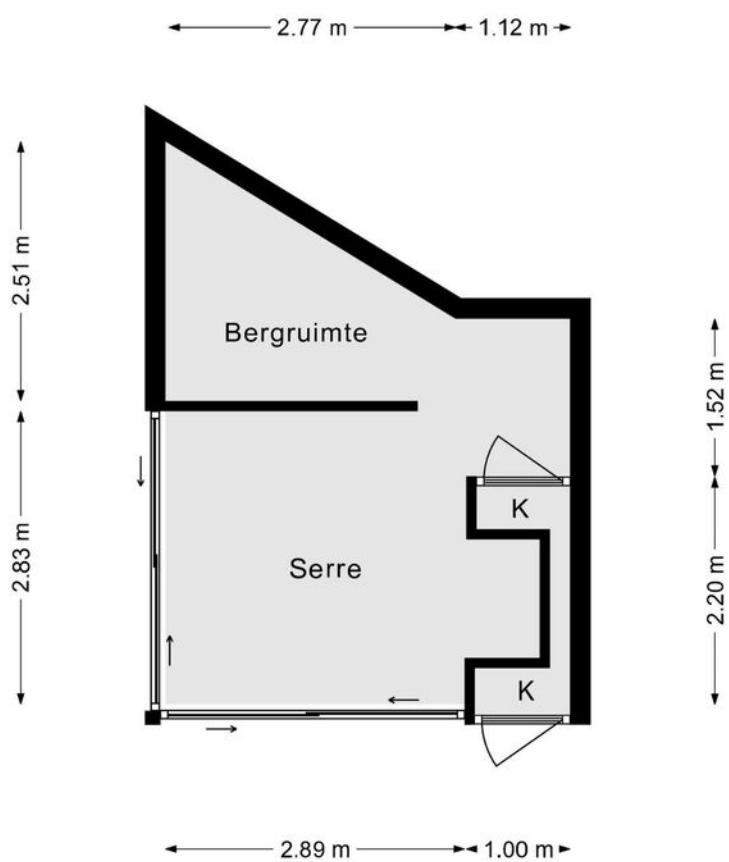
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





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



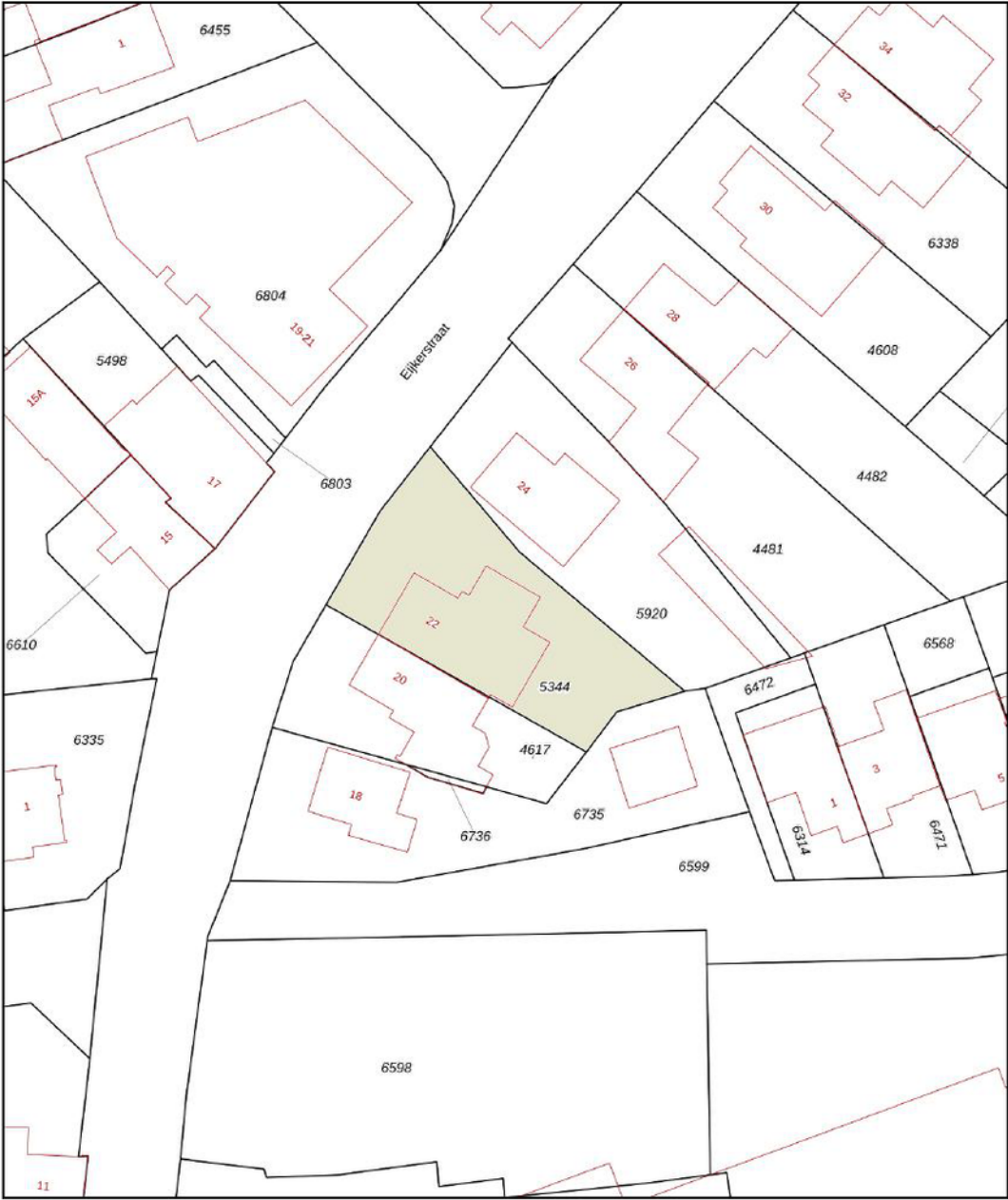


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



Kadastrale kaart

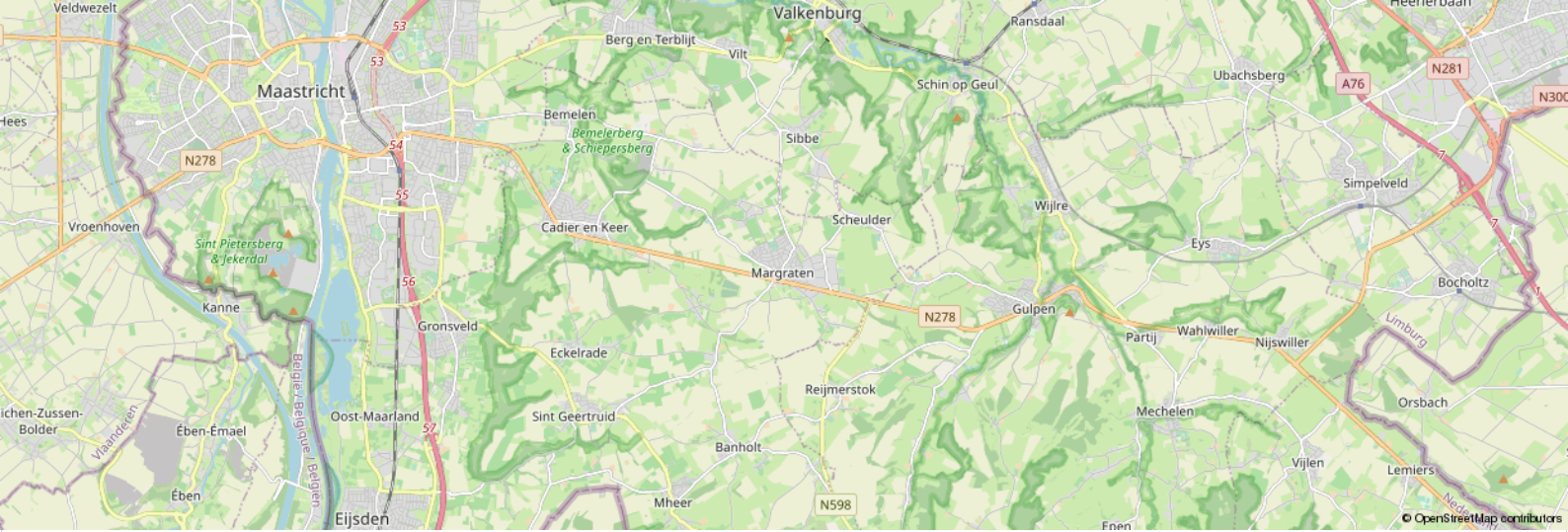
Kadastrale kaart Uw referentie: 000



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster
    	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Margraten Sectie A Perceel 5344	
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>			
<small>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.</small>			

KADASTRALE KAART





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.

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.

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.

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



VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl