



TE KOOP



Lijsterstraat 9
6287 BA Eys

€ 287.000 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

Lijsterstraat 9, 6287 BA Eys

Wat een pico bello onderhouden twee-onder-een kapwoning met ruime garage en onderhoudsvrije tuin gelegen aan een fijne woonstraat en nabij de basisschool van Eys.

In 1969 bouwden de huidige eigenaren deze degelijke woning, het bleef al die jaren een warmhartig familiehuis.

Doorlopend is er piekfijn voor het huis gezorgd en daar waar nodig is er onderhoud gepleegd.

Daardoor staat er nu een keurig huis klaar voor een nieuwe generatie waar je direct kunt gaan wonen en met de tijd mee het verder op smaak kunt brengen.



De woning heeft een goed woonoppervlak met onder meer L-vormige woonkamer, uitgebouwde keuken, drie slaapkamers en badkamer.

Ook zijn er meer dan genoeg praktische ruimtes zoals de via vaste trap bereikbare zolder, dubbele kelder en ruime garage.

Aan de achterzijde vinden we een onderhoudsvrije tuin gelegen op het Zuiden.

De lange oprit met grote carport zorgt voor ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Ben jij die volgende generatie die hier met net zo veel plezier als de huidige eigenaren gaat wonen?

Kom dan zeker een kijkje nemen.

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 Eyserheide.

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 binnen enkele autominuten bereikt worden.

Bijzonderheden

De begane grond is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing, de verdieping heeft enkele beglazing. De ramen in de zijgevel zijn uitgevoerd in kunststof met dubbele beglazing

De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en voorzien van een aluminium schuifpui met enkele beglazing

Het dak en de spouwmuren zijn nageïsoleerd

De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en voorzien van een aluminium schuifpui met enkele beglazing



Globale indeling

Souterrain

Kelderhal

Kelder I

Wasruimte met witgoedaansluiting

Kelder II

Begane grond

Entree, hal met meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van hangend closet en
fontein

L-vormige woonkamer voorzien van
parketvloer

Semi open keuken voorzien van
plavuizenvloer en schuifpui naar de tuin,
aanbouwinstallatie met gaskookplaat,
afzuigkap, oven en vaatwasser

Inpandig bereikbare geïsoleerde garage
voorzien van kantelpoort en gootsteen.

Aansluitend is de carport.

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I met vaste kasten

Slaapkamer II met vaste kasten en vast
meubel

Slaapkamer III met vaste kasten

De overloop en slaapkamers zijn allen
voorzien van een laminaatvloer

Badkamer met wastafel, douche en
hangend toilet

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderruimte

CV installatie en twee dakramen







FOTOS





FOTOS



FOTOS





Kenmerken

Soort woning eengezinswoning	Gebouw gebonden buitenruimte 40 m ²
Type woning 2-onder-1-kapwoning	Externe bergruimte -
Bouwjaar 1969	Verwarming c.v.-ketel - eigendom
Aantal kamers 7	Isolatie dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
...waarvan slaapkamers 4	Energie label C
Perceel 234 m ²	Ligging in woonwijk
Woonoppervlakte 107 m ²	Ligging tuin zuid
Overig inpandige ruimte 77 m ²	

KENMERKEN





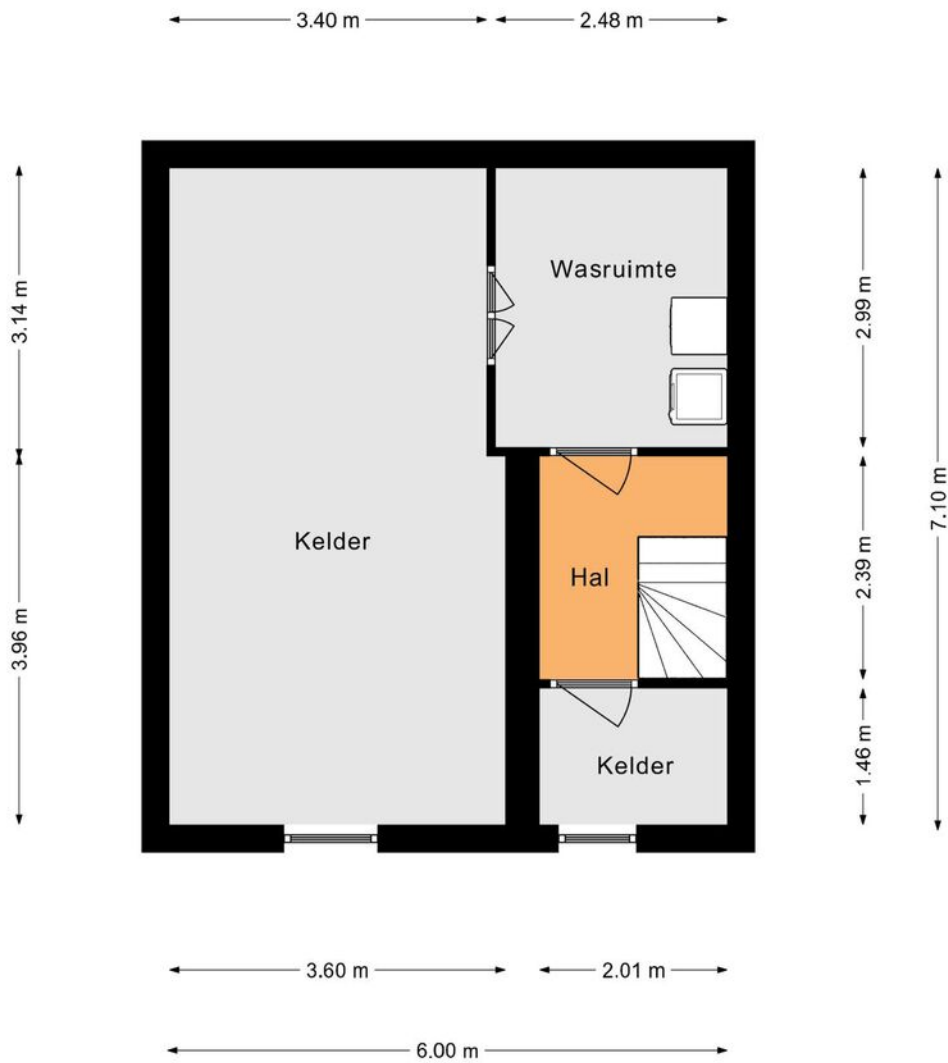
PHOTOS





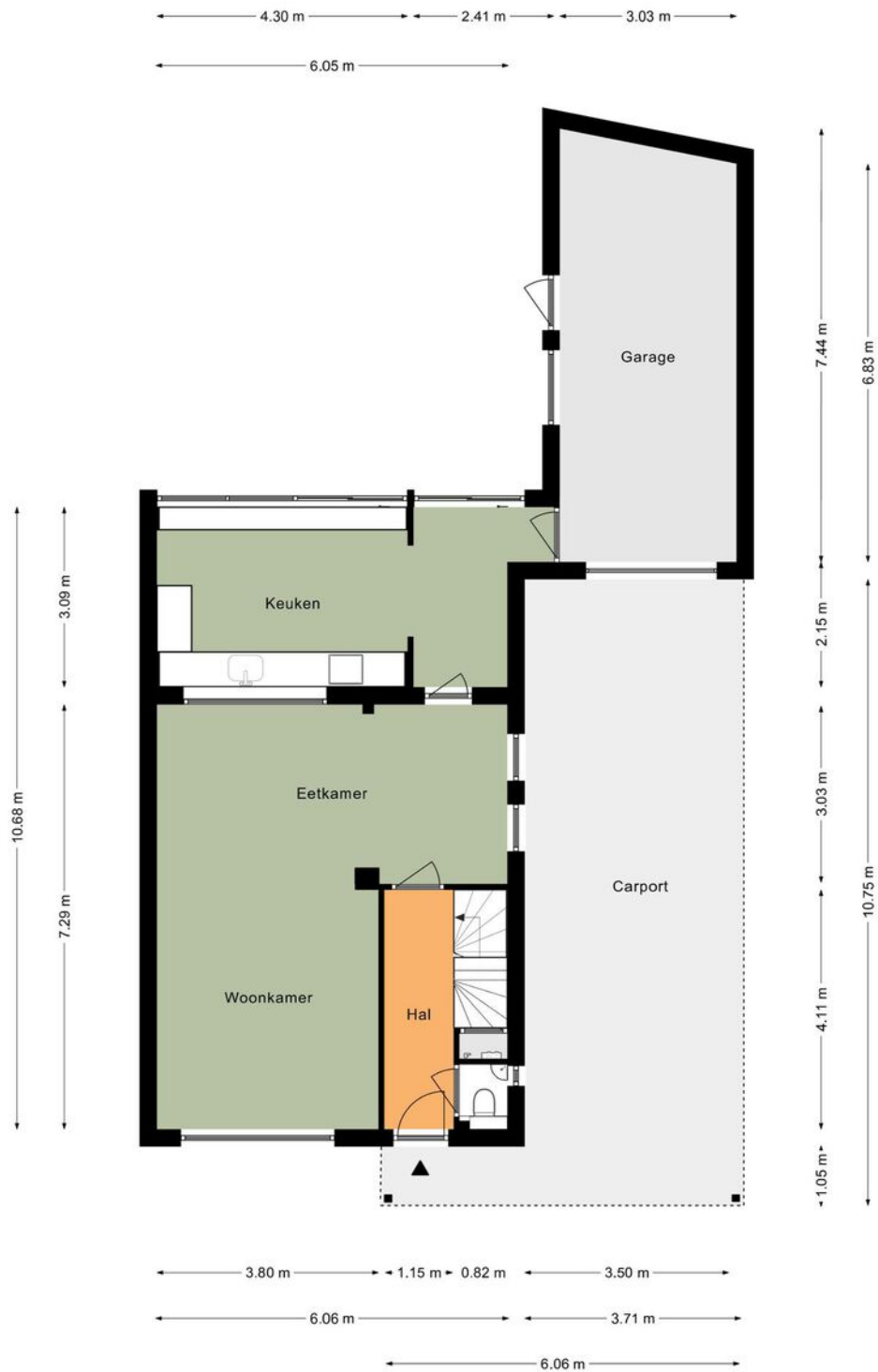
FOTOS

Plattegronden



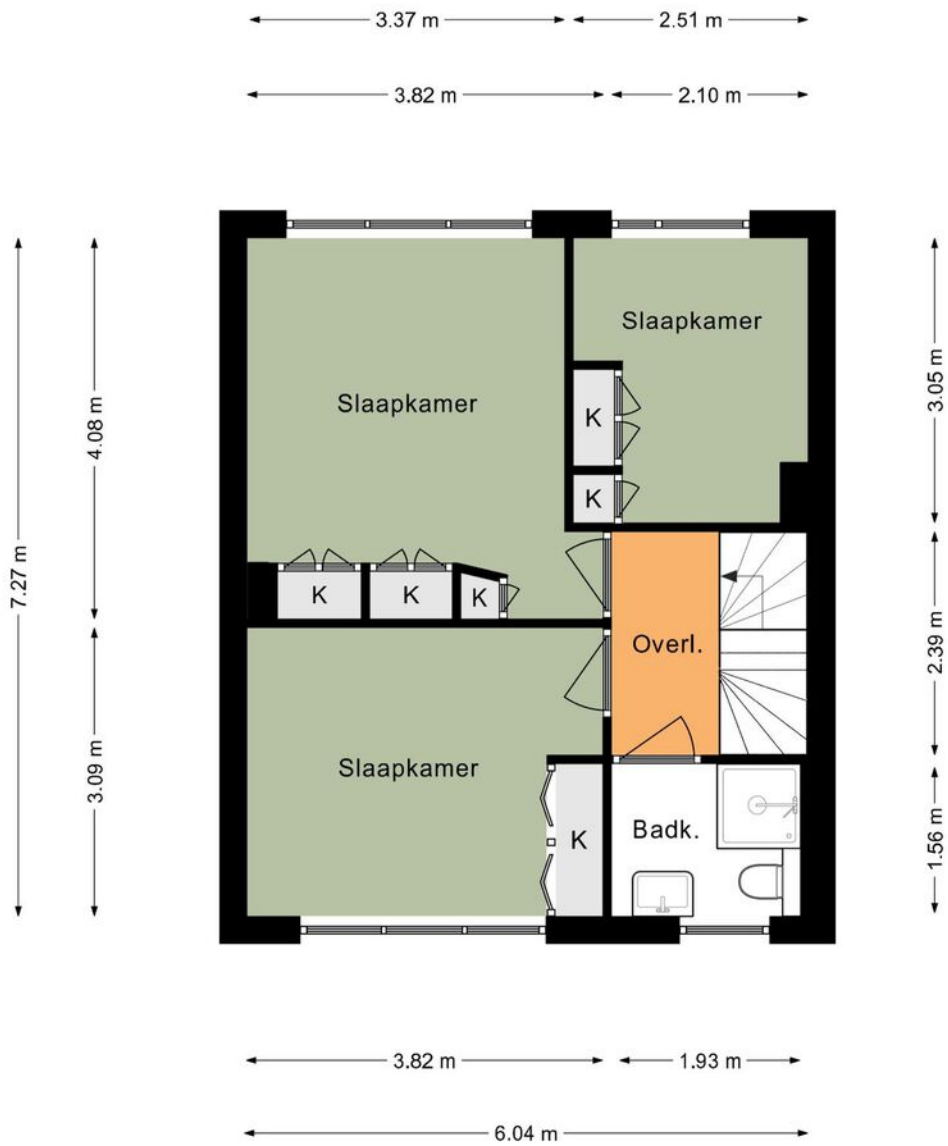
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





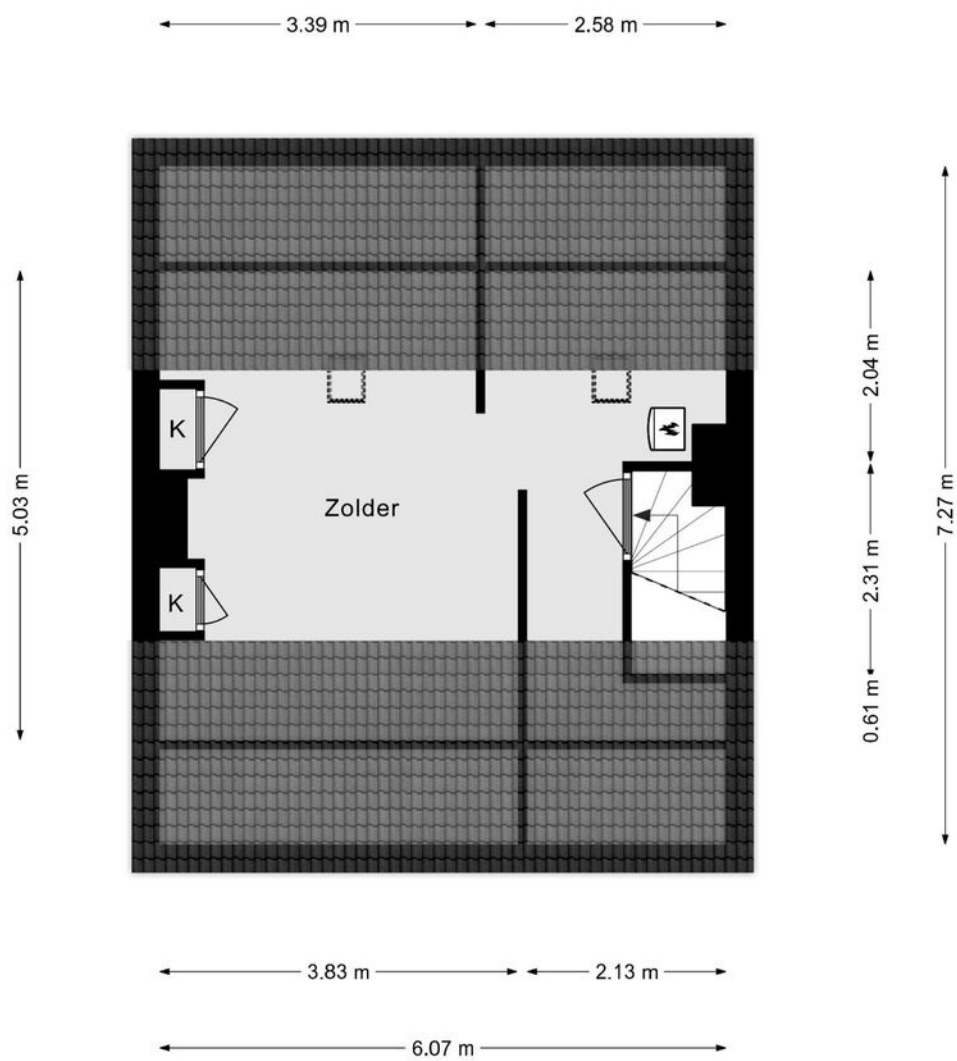
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





*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.*



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 000

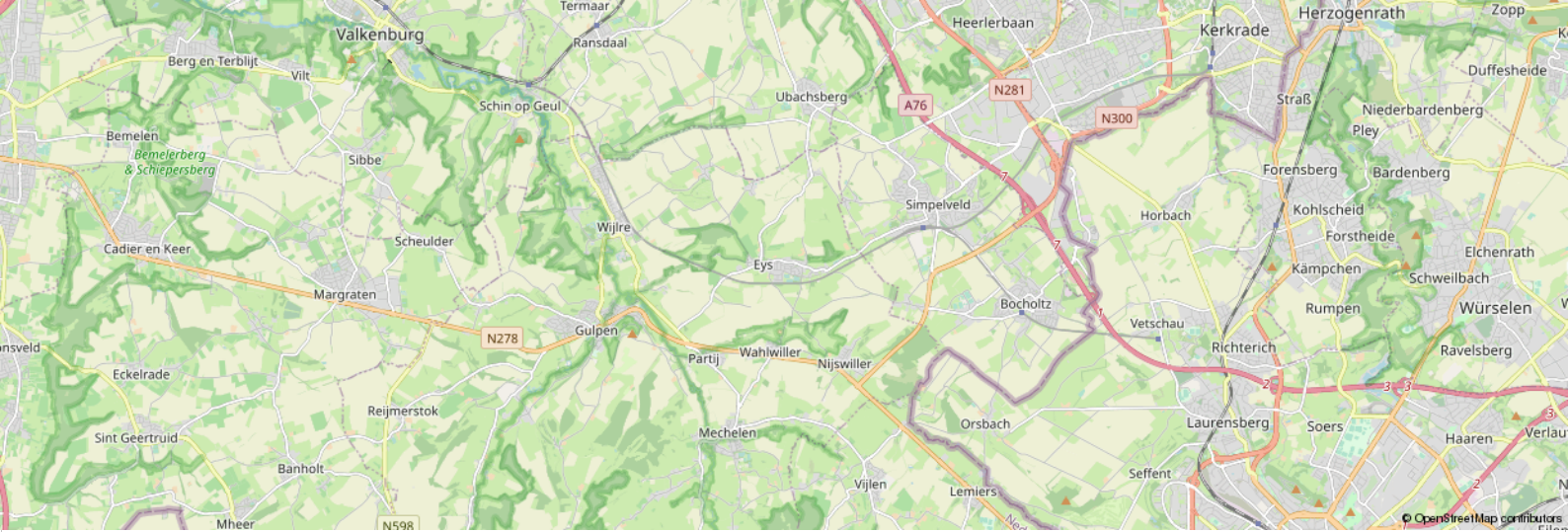


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wittem	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5117	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 mei 2023
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.





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