



**TE KOOP**



**Hoebigerweg 18**

**6287 AT Eys**

**€ 525.000,- k.k.**



**Dionne  
Schrouff-Vanderheijden**  
Register makelaar-taxateur



**Esther  
Simons-Erven**  
Binnendienst medewerkster



**Jolanda  
Peters**  
Assistent makelaar



**Marijke  
Kleijnen**  
Assistent makelaar

## 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 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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

**Hoebigerweg 18, 6287 AT Eys**

Een woning zoals deze komt niet vaak voor in ons aanbod; een goed onderhouden en degelijk gebouwde, vrijstaande semibungalow gelegen op een mooie plek in het rustige Eys.

Op de begane grond komen we binnen in een ruime hal met toegang naar de gezellige, lichte woonkamer met veel tuincontact, een goed formaat klassieke keuken, twee ruime slaapkamers, een grote badkamer en een gastentoilet.

Op de eerste verdieping bevindt zich een royale bergzolder die nu te bereiken is via een vlizotrap, maar ook genoeg potentie biedt voor het creëren van een extra kamer door middel van een vaste trap.

Op de eerste verdieping bevindt zich een royale bergzolder die nu te bereiken is via een vlizotrap, maar ook genoeg potentie biedt voor het creëren van een extra kamer door middel van een vaste trap.



In het souterrain vinden we een praktische ruimte met hierin de witgoedaansluitingen en CV installatie, alsmede de geheel betegelde garage die ook van buiten te bereiken is via de brede oprit aan de voorkant.

Middels de grote schuifpui in de woonkamer of de doorgang in de keuken loop je de mooi aangelegde tuin in, waar het heerlijk genieten is onder de grote overkapping en op het terras.

Het pand is geschikt voor diegenen die levensloopbestendig willen wonen aangezien het woongedeelte via de achtertuin op woonniveau te betreden is, dus de imposante trap aan de voorzijde kan indien nodig uitstekend vermeden worden.

Dus ben je liefhebber van gelijkvloers wonen en wil je graag van een mooie tuin genieten, dan heten wij je graag welkom om tijdens een bezichtiging de kwaliteiten en mogelijkheden van deze semibungalow te ervaren!

Eys is een fijne plek om te 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

De woning is voorzien van Merbau hardhouten kozijnen met HR beglazing

Verder is de woning van merbau binnen- en buitendeuren voorzien

De vloer en het dak zijn voorzien van isolatie

Intergas Kombi Kompact HRE CV ketel, bouwjaar circa 2019 (eigendom)

Intergas Kombi Kompact HRE CV ketel, bouwjaar circa 2019 (eigendom)

De inpandige garage en wasruimte zijn volledig betegeld

De bergzolder kan verbouwd worden tot een extra (slaap)kamer met vaste trap

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



# Globale indeling

## Souterrain

Inpandige garage met houten poort

Wasruimte met witgoedaansluitingen, CV installatie

## Begane grond

Entree met dubbele voordeur, hal met doorlopende plavuizenvloer naar woonkamer, keuken, badkamer en toilet, meterkast

Woonkamer met eetgedeelte voorzien van openhaard, grote raampartijen en schuifpui naar de tuin

Gesloten keuken bereikbaar vanuit de hal en woonkamer met toegang tot de tuin, aanbouwinstallatie voorzien van keramische kookplaat, afzuigkap, oven en koelkast

Toilet voorzien van stand closet en fonteintje, geheel betegeld

Badkamer voorzien van bad, douche en wastafel

Slaapkamer I voorzien van laminaatvloer

Slaapkamer II voorzien van laminaatvloer

## Eerste verdieping

Ruime bergzolder bereikbaar via vlizotrap



# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1991
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>...waarvan slaapkamers</b>	2
<b>Perceel</b>	760 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	115 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	99 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	31 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	4 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV ketel (eigendom) Intergas Kombi Kompakt HRE bouwjaar circa 2019
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
<b>Energielabel</b>	C
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in woonwijk
<b>Ligging tuin</b>	rondom





Lichte  
woonkamer  
met veel  
tuincontact





FOTOS





FOTOS





FOTOS



**Ruim  
formaat  
slaapkamers  
en badkamer**





FOTOS





PHOTOS





FOTOS







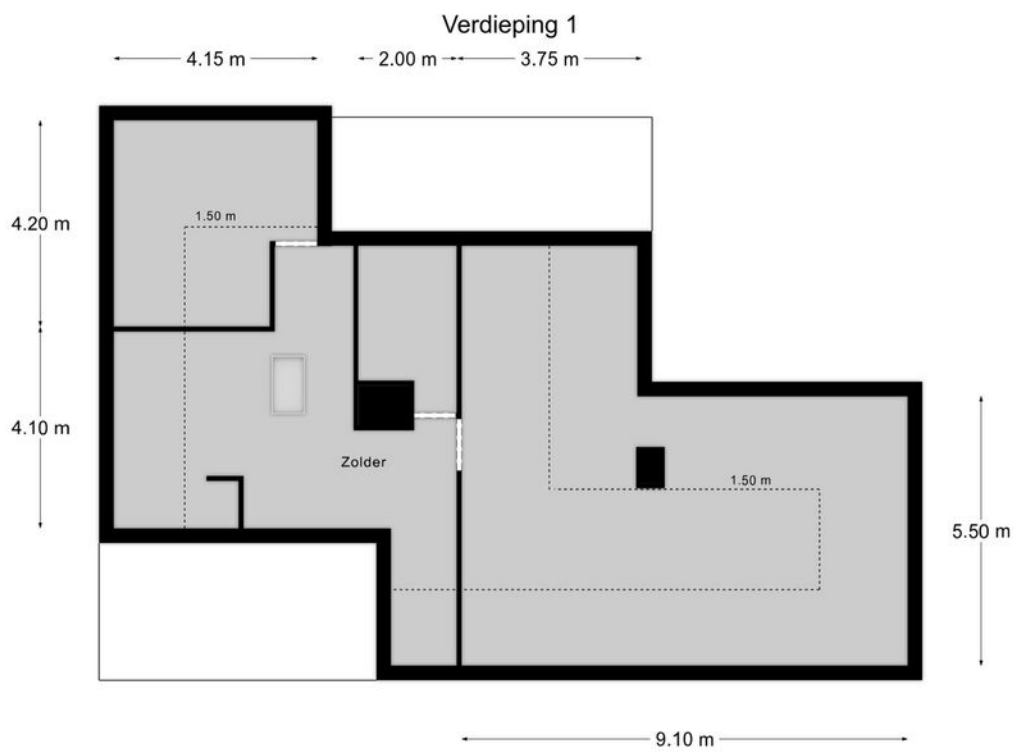
FOTOS



# Plattegronden








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Witten	
	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6059	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebauwing		

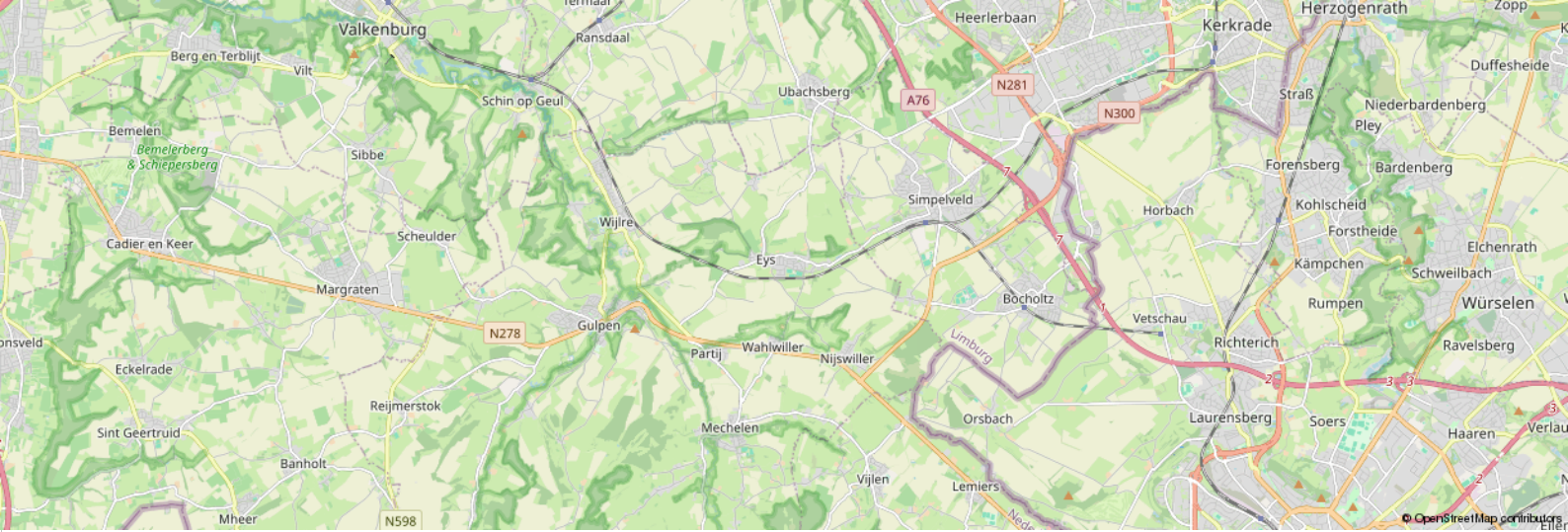
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 januari 2024  
De bevrager van het kadastraal en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

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 waardebeoordeling**

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 waardebeoordeling. 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.

### **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.

### **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.

### **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 Lievens





## Contact

[info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



**VBO** Vereniging van  
makelaars en taxateurs

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)