



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Wezelderweg 17

6287 AL Eys

€ 345.000,- 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

Wezelderweg 17, 6287 AL Eys

Een prima verzorgde twee-onder-een kap woning met garage, bergingen, brede oprit en extra diepe tuin gelegen op een rustige locatie in de kern van Eys.

In de jaren vijftig van de vorige eeuw is deze leuke tweekapper gebouwd, sindsdien is het pand steeds keurig onderhouden waardoor er een solide basis ligt voor een toekomstige bewoner.

Groot pluspunt van dit object is het royale formaat perceel van maar liefst 572 m2, de tuinliefhebber komt hier dus

zeker aan zijn trekken. De diepe tuin die grenst aan de Eyserbeek geeft je alle mogelijkheden voor het buitenleven, van moestuin tot speelplek voor de kinderen en van loungehoek tot groot terras.

Maar ook als je nog een aanbouw aan de woning wilt realiseren, blijft er een zeer ruime tuin beschikbaar.

Aan de voorzijde is er een dubbelbrede oprit zodat je ruime parkeergelegenheid hebt op eigen terrein.



De woning beschikt over een lichte woonkamer, gesloten keuken met neutrale aanbouwinstallatie, nette badkamer en drie slaapkamers.

Direct aansluitend aan de woning vinden we een goed bemeten garage en aangebouwde stenen berging.

Kortom, een huis met een zeer keurige basis waar alle mogelijkheden liggen voor het realiseren van je woonwensen.

Eys is een fijne plek om te wonen, daar zijn meerdere redenen voor te benoemen. Allereerst betreft het een sfeervol dorp met basisvoorzieningen zoals bakker, horeca, basisschool en openbaar vervoer.

Ook heeft het dorp een actief sociaal leven met onder andere sportclubs, harmonie, carnavalsvereniging en meer, waar je zeker van harte welkom bent.

Het is er heerlijk rustig wonen, met net wat minder toeristische drukte.

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 in het Heuvelland ook een grote pré, je bent snel in de nabij gelegen centrumkernen Simpelveld en Gulpen voor een uitgebreid voorzieningenaanbod, en ook autowegen bereik je binnen enkele autominuten.

Hierdoor reis je net wat sneller naar steden als Maastricht, Heerlen, Aken of Eindhoven.





Bijzonderheden

Bouwjaar 1953

Kunststoffen kozijnen voorzien van dubbele beglazing

HR combi CV installatie (Nefit, installatiejaar 2022, eigendom)

De gevels zijn gezandstraald en opnieuw ingevoegd

Badkamer, keuken, garage en berging zijn gerealiseerd in 1995

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Provisiekelder voorzien van tegelvloer

Begane grond

Entree, hal voorzien van vloerbedekking,
meterkast en trapopgang
toilet voorzien van hangend closet en
fontein

Woonkamer voorzien van
vloerbedekking

Gesloten keuken voorzien van tegelvloer,
enkele deur naar de tuin,
aanbouwinstallatie met keramische
kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser
en koelkast

Badkamer voorzien van wastafel en
douchecabine

Garage met rolluik

Bergingen

Eerste verdieping

Overloop met muurkast

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn allen
voorzien van vloerbedekking

Wasruimte met witgoedaansluiting
en CV installatie

Tweede verdieping

Via luik in muurkast bereikbare
bergzolder



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1953
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	572 m ²
Woonoppervlakte	92 m ²
Overige inpandige ruimte	8 m ²
Externe bergruimte	64 m ²
Verwarming	CV ketel - eigendom Nefit - bouwjaar 2022
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	E
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	noord



**lichte
woonkamer
en gesloten
keuken**















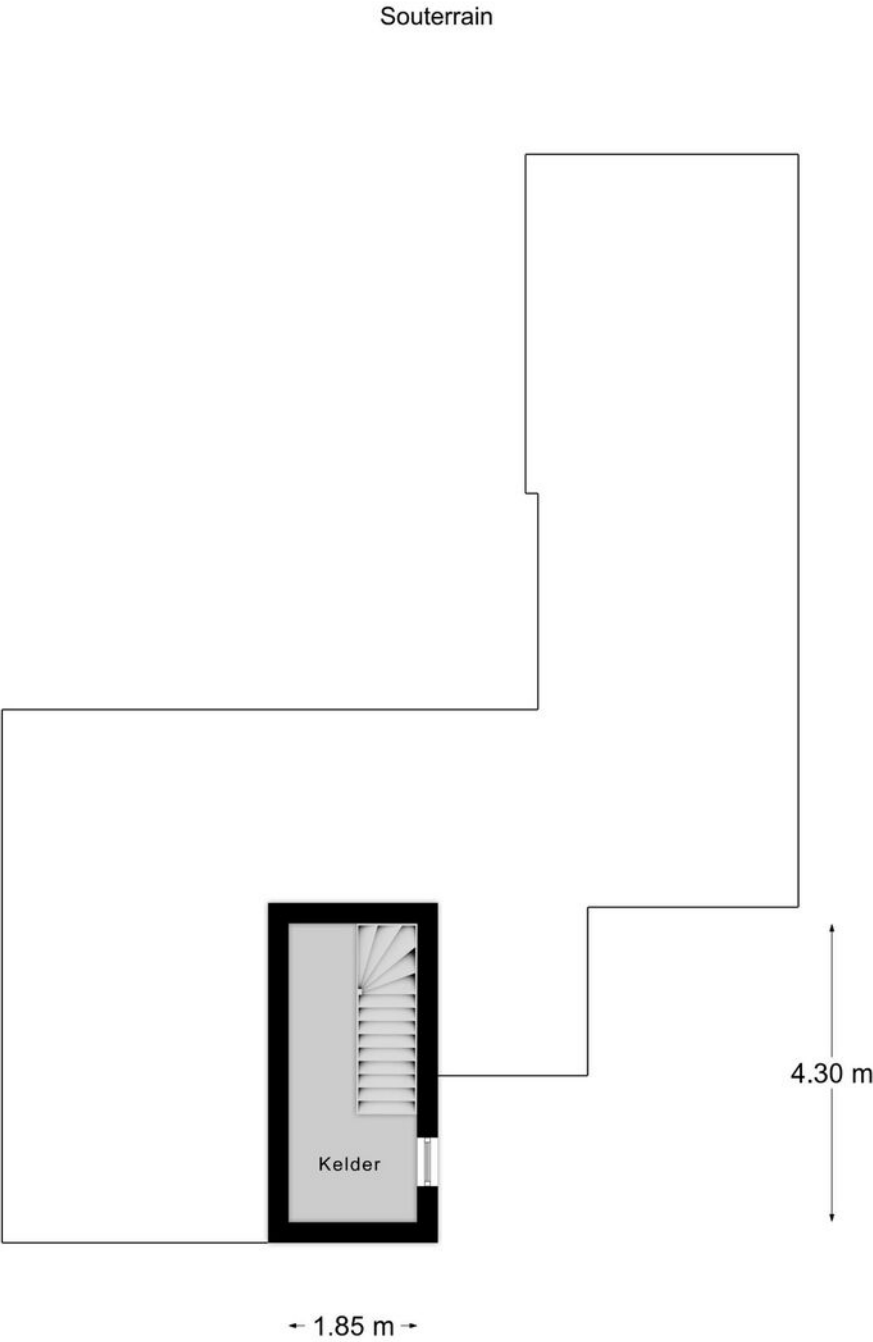


FOTOS

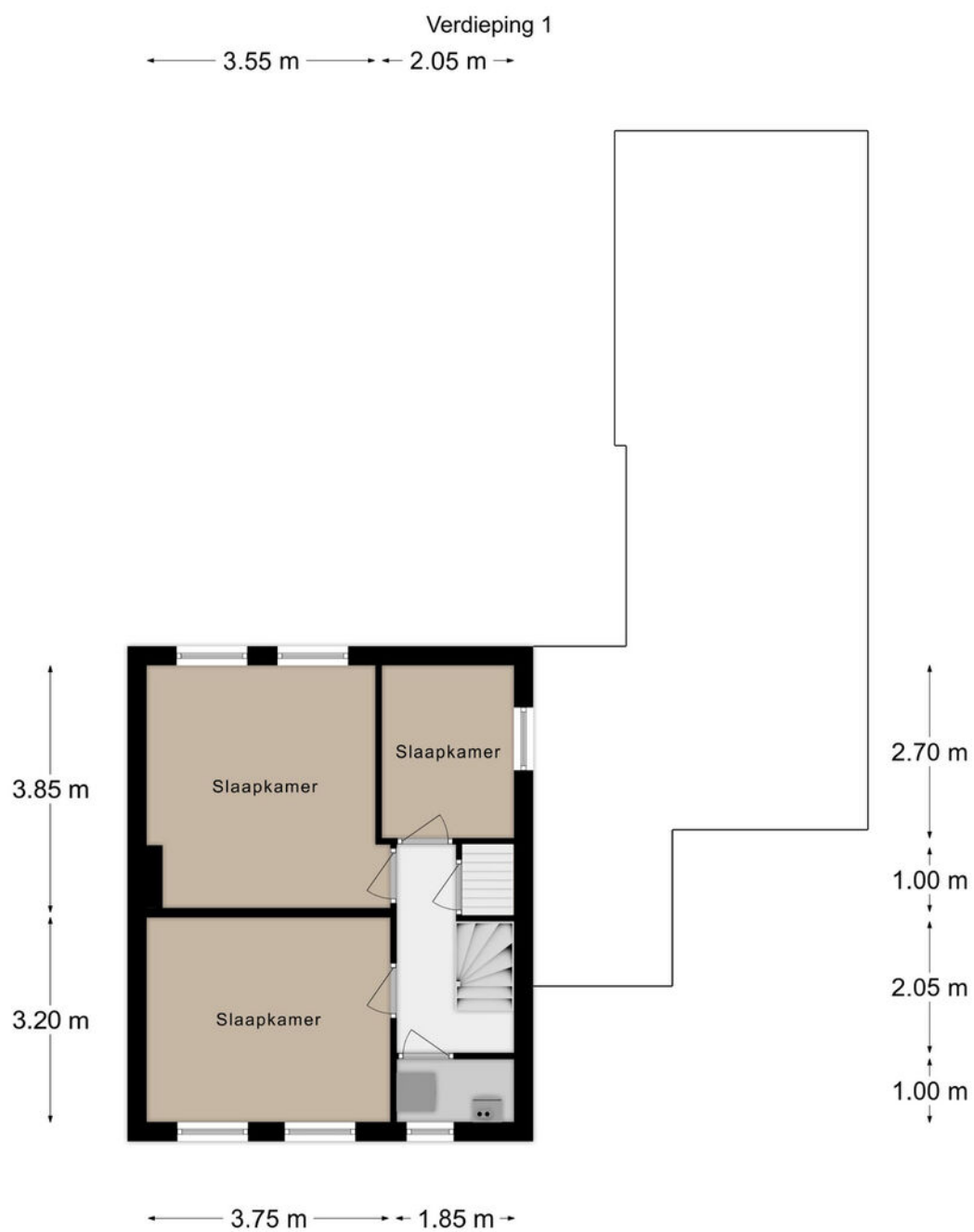




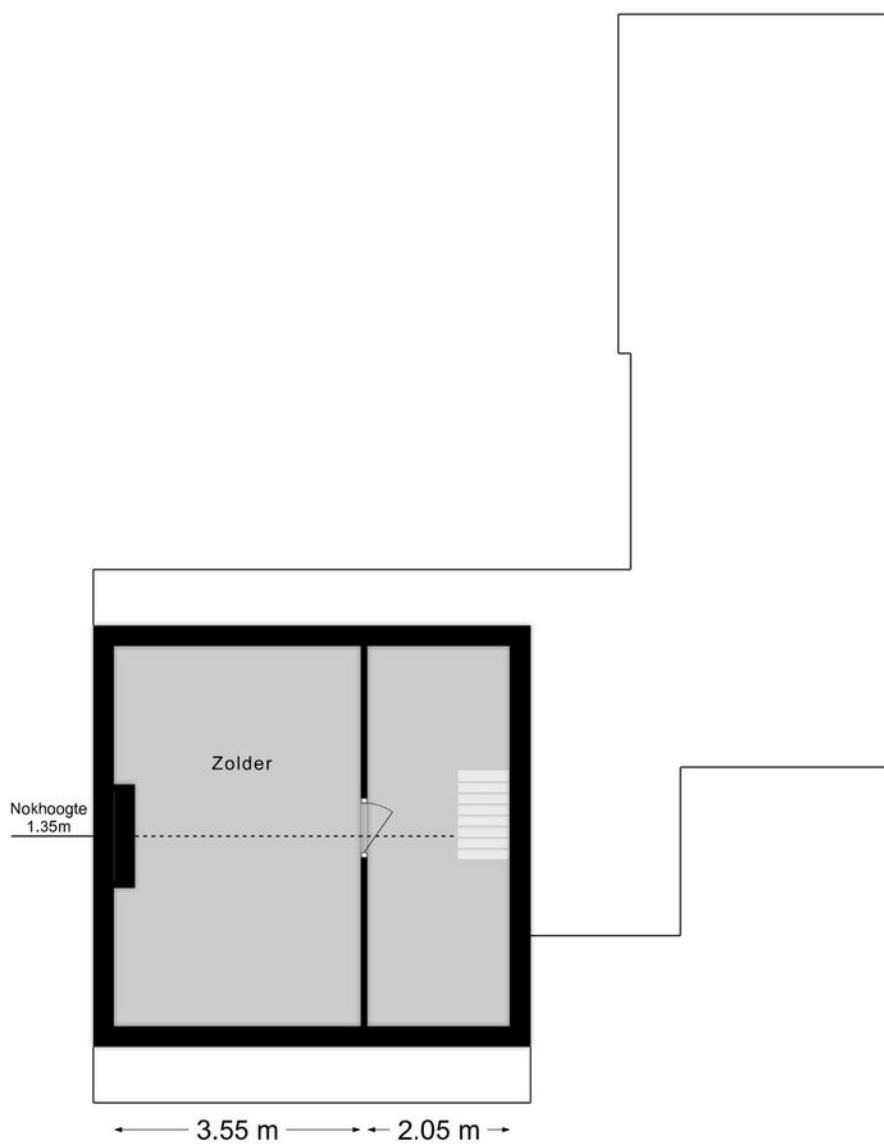
Plattegronden







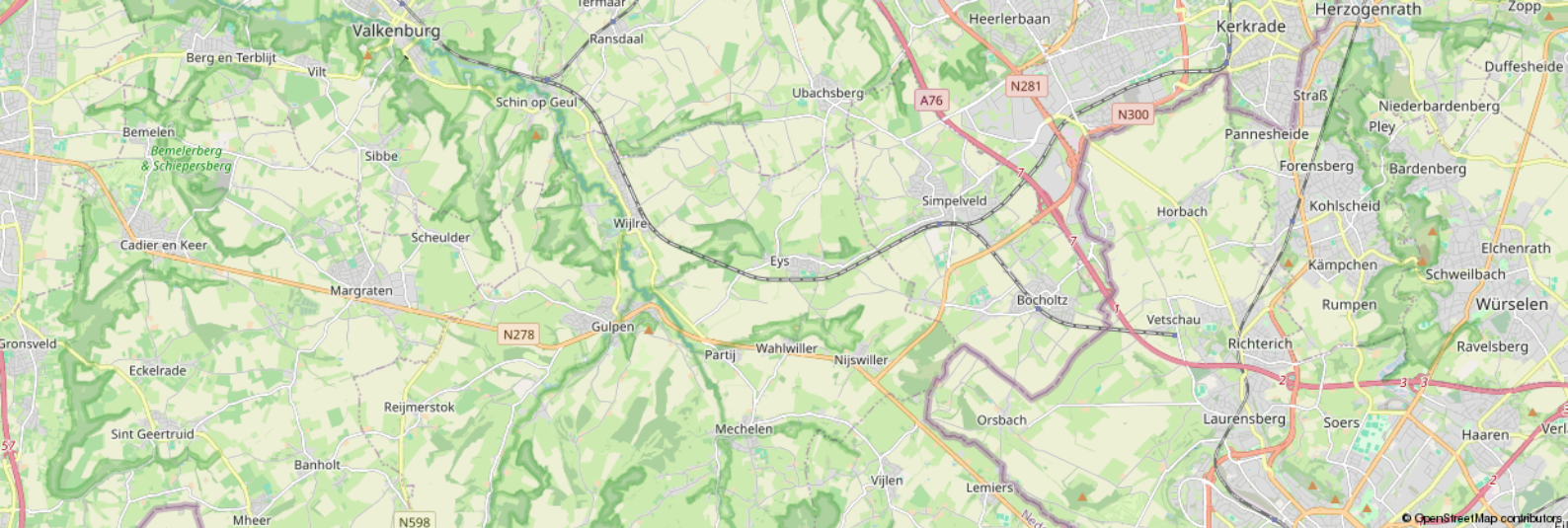
Verdieping 2



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.

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 Lievense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl