



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Eijkerstraat 43
6269 BL Margraten

€ 415.000,- k.k.



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



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**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 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 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 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 43, 6269 BL Margraten

Een ruimtewonder in haar klasse, dat is deze uitgebouwde en volledig onderkelderde twee-onder-een-kapwoning gelegen op aantrekkelijke locatie in het hart van Margraten, op loopafstand van het brede voorzieningenaanbod.

De woning, gebouwd in 1965 is telkens met veel zorgvuldigheid bewoond door een en dezelfde eigenaren en staat nu klaar voor een volgend hoofdstuk.

De ruime woon- en eetkamer kenmerkt zich door veel lichtinval, een prettige indeling en een huiselijke sfeer.



Aansluitend vinden we de in 2016 vernieuwde keuken, voorzien van een moderne afwerking en praktische opstelling, ideaal voor wie graag kookt én tegelijk in contact blijft met de rest van het gezin. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken, waar zich een separaat toilet én een badkamer bevinden. Zowel vanuit de eetkamer als de bijkeuken stap je zo de tuin in.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, waarvan één met toegang tot een fijn dakterras – perfect om in alle rust de dag te beginnen of juist af te sluiten. Natuurlijk is er ook een keurige badkamer aanwezig.

De zolderverdieping biedt volop mogelijkheden: van extra bergruimte tot het realiseren van een volwaardige vierde slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. de ruimte is er, de invulling bepaal je zelf.

Een hobbyist zal zeker aan zijn trekken komen bij dit pand, er is een compleet souterrain met grote hobbyruimte dat ook via een brede poort buitenom bereikbaar is én een praktische garage in de achtertuin.



Omschrijving

De betegelde, onderhoudsvriendelijke tuin voorzien van overdekt terras met zonnescerm is gelegen op het westen en biedt volop privacy.

Aan het einde van de dag is dit de ideale plek om in de avondzon te ontspannen met een kop koffie of een goed glas wijn. De lange oprit met ruime parkeergelegenheid maakt het plaatje compleet.

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.

Margraten geniet internationale bekendheid door de aanwezigheid van de Amerikaans Militaire begraafplaats. Aldaar liggen 8302 soldaten begraven. De Nederlandse regering heeft uit eerbied en dankbaarheid destijds de grond in eeuwigdurend gebruik afgestaan aan de Verenigde Staten.



Bijzonderheden

De woning is voorzien van houten kozijnen met gedeeltelijk dubbel en gedeeltelijk enkel glas

CV – installatie Remeha Tzerra ace-matic 35C CW5, bouwjaar 2024, eigendom

De woonkamer is voorzien van vloerverwarming

In 1970 is de garage bijgebouwd

De keuken is in 2016 gerenoveerd

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Kelderruimte I

Kelderruimte I voorzien van
aanrechtblok, CV-installatie

Hobbyruimte

Berging met dubbele deuren en trap naar
tuin

Begane grond

Entree, hal voorzien van tegelvloer, met
meterkast

Woon- en eetkamer voorzien van
plavuizen vloer, met loopdeur naar de
tuin

Gesloten keuken voorzien van de
volgende inbouwapparatuur: 5-pits
gasfornuis, combi-oven, koelkast en
ingebouwde afzuigkap

Bijkeuken voorzien van
witgoedaansluitingen, met enkele deur
naar oprit

Toilet voorzien van hangend closet en
fontein

Badkamer I voorzien van wastafel en
zitbad

Eerste verdieping

Overloop voorzien van kurkvloer

Slaapkamer I voorzien van kurkvloer

Slaapkamer II voorzien van kurkvloer

Slaapkamer III voorzien van kurkvloer,
met dakterras

Badkamer voorzien van ligbad met
douche, hangend closet en wastafel

Tweede verdieping

Steile vaste trap naar zolderverdieping,
opgedeeld in twee ruimtes en voorzien
van kastenwanden en laminaatvloer



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1965
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	300 m ²
Woonoppervlakte	121 m ²
Overige inpandige ruimte	80 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	29 m ²
Externe bergruimte	17 m ²
Verwarming	CV-ketel, bouwjaar 2024, eigendom Remeha Tzerra Ace-matic 35C CW5 vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Energielabel	C
Ligging	aan drukke weg, in woonwijk
Ligging tuin	west



**Woon - en
eetkamer**









**Slaapkamer
II en
slaapkamer
III met
dakterras**









FOTOS



**Kelder - en
hobbyruimte**







FOTOS



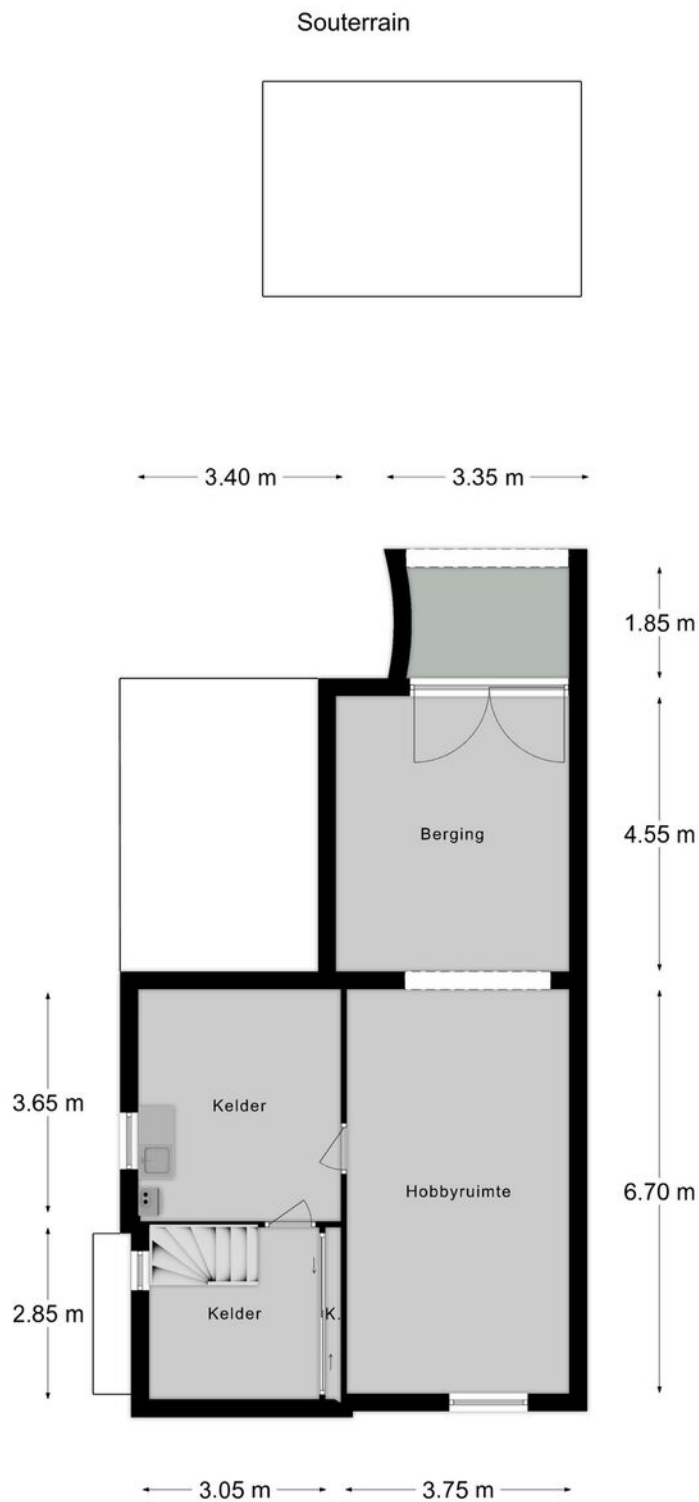






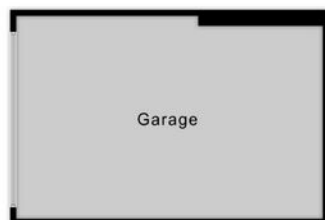


Plattegronden



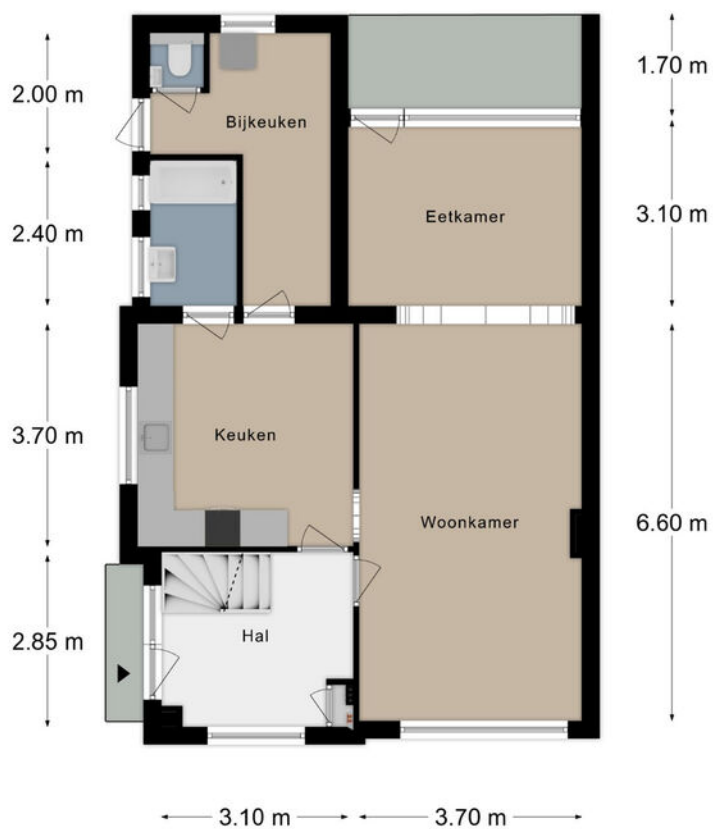
Begane grond

5.10 m

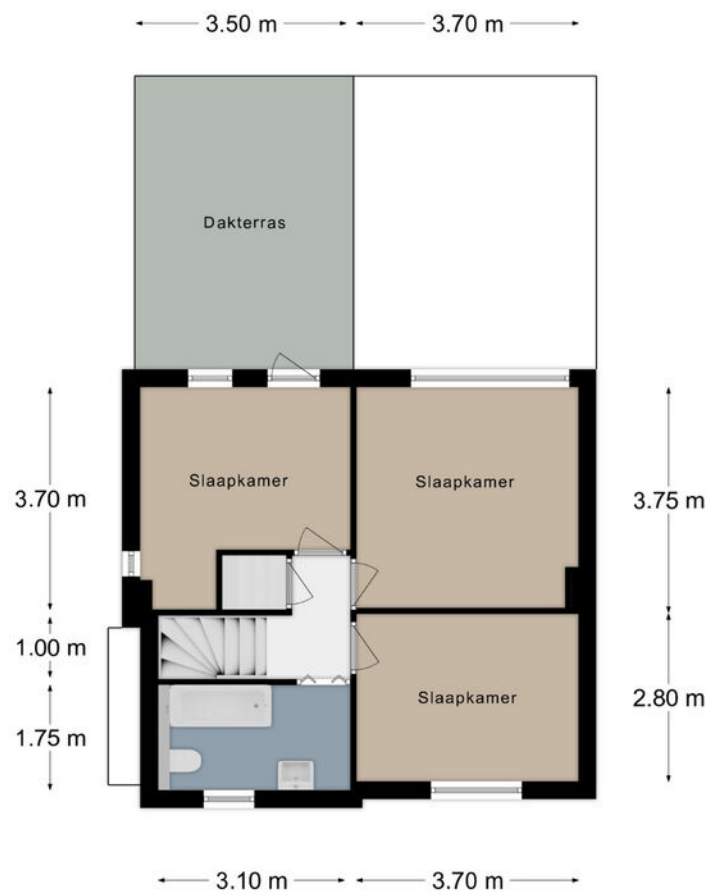


Garage

3.40 m



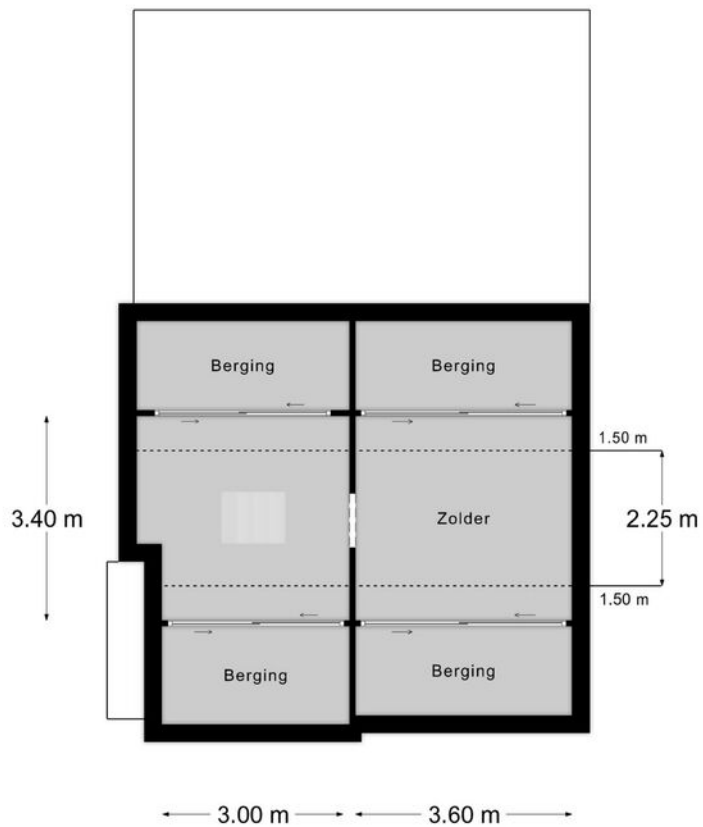
Verdieping1



Verdieping 2



3.40 m 3.60 m



Kadastrale kaart

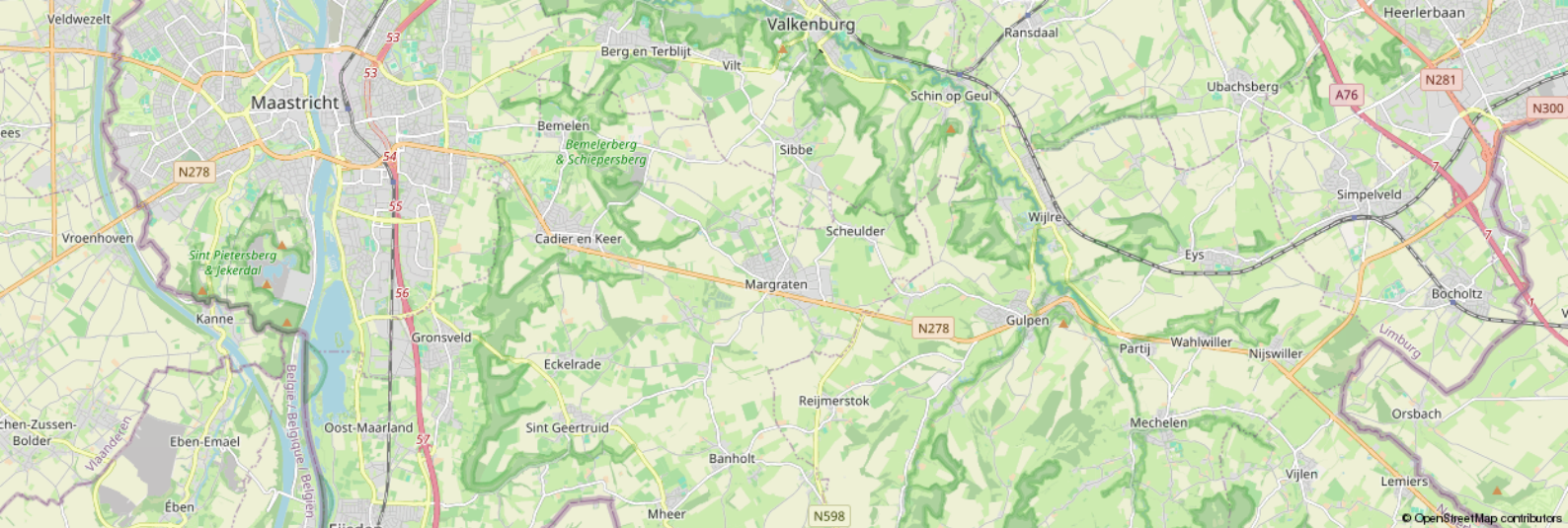


Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines for the text 'Om over (naar) huis te schrijven'.





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