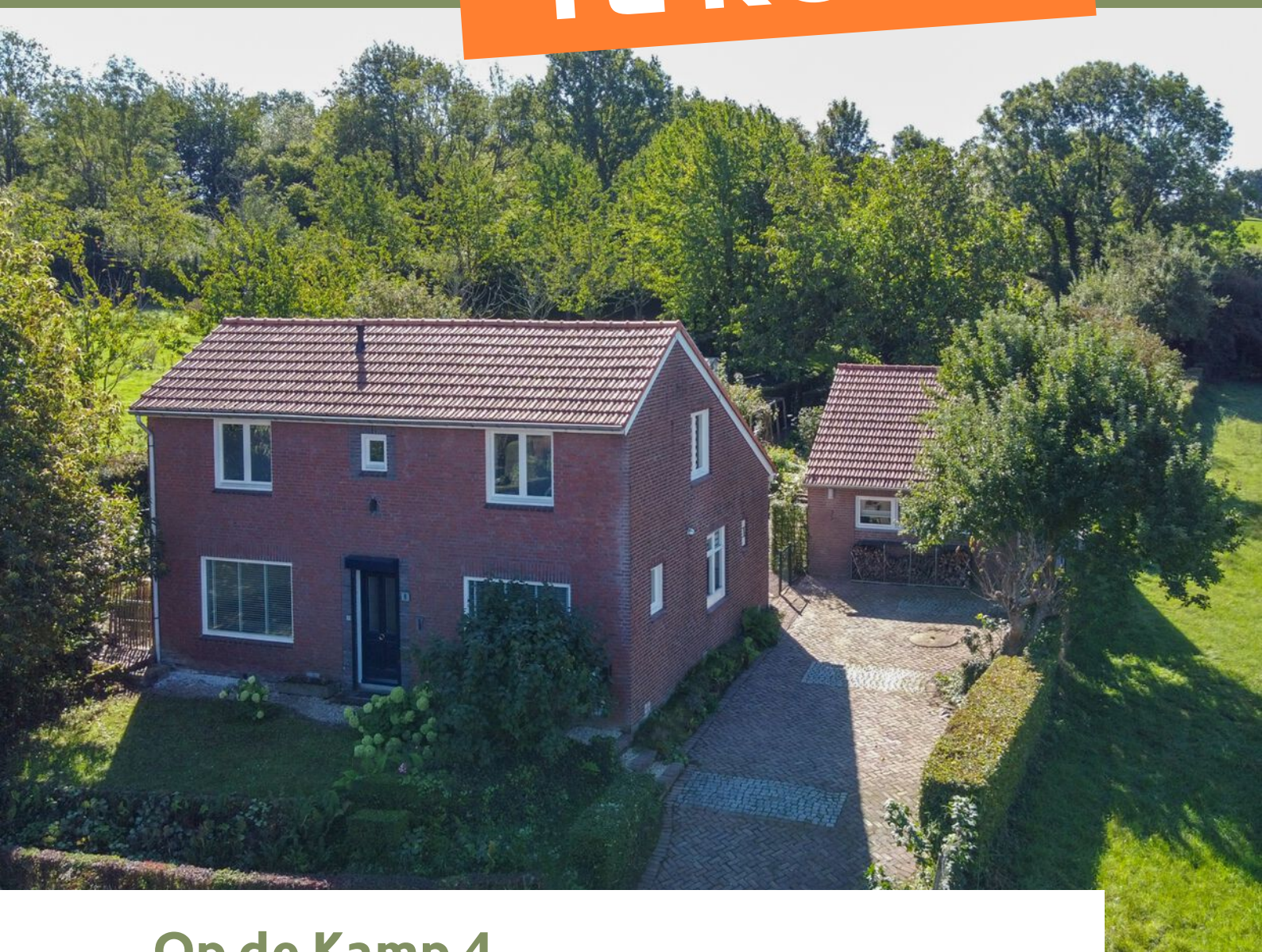




DIONNE
makelaars

TE KOOP



Op de Kamp 4
6287 CH Eys

€ 745.000,- 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

Op de Kamp 4, 6287 CH Eys

Vrijstaand wonen midden in het groen, met rust, ruimte én verrassend veel mogelijkheden.

Op een bijzonder mooie plek aan de rand van Eys ligt deze sfeervolle jaren '50 woning op een royaal perceel van maar liefst 1.760 m².

Hier komt uitsluitend bestemmingsverkeer voorbij en kijk je uit op het groen van het Zuid-Limburgse heuvellandschap.

Toch woon je niet afgelegen: het dorp ligt letterlijk om de hoek.

De woning is door de jaren heen uitgebouwd en gemoderniseerd en beschikt over een royale living met houtkachel, een lichte serre, gesloten keuken, praktische bijkeuken en een extra werk-/hobbykamer op de begane grond.

Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De brede dakkapel zorgt hier voor extra ruimte en licht.



Een grote meerwaarde is het vrijstaande bijgebouw. De voormalige garage is in 2023 intern verbouwd en beschikt over eigen voorzieningen, waardoor deze ruimte uitstekend bruikbaar is als bijvoorbeeld praktijkruimte, kantoor aan huis of gastenverblijf.

En dan de tuin. Het diepe perceel strekt zich achter de woning uit richting het zuiden en biedt volop privacy en groen. Direct rondom de woning vind je verschillende terrassen en een fraai aangelegde tuin,

Achter het meer aangelegde gedeelte opent het perceel zich naar een fijn huisweitje met fruitbomen.

Een plek waar kinderen alle ruimte hebben, waar je kunt tuinieren of simpelweg kunt genieten van het buitenleven.

Door de zuidelijke ligging en de forse diepte van het perceel is er op ieder moment van de dag wel een fijne plek in zon of schaduw te vinden.

Op de Kamp 4 is vooral een huis voor wie niet alleen vierkante meters zoekt, maar een plek: vrij, groen en rustig wonen in het Heuvelland, met een groot perceel en een bijgebouw dat nét die extra mogelijkheden biedt.

Eys is een aantrekkelijk dorp in het Zuid-Limburgse Heuvelland, bekend om zijn gemoedelijke sfeer en prachtige natuur.

Je vindt hier basisvoorzieningen zoals een bakker, horeca, basisschool en openbaar vervoer. Daarnaast kent het dorp een actief verenigingsleven met onder andere sportclubs, harmonie en carnavalsvereniging.

Wat Eys extra bijzonder maakt, is de combinatie van rust en centrale ligging. Je woont hier net buiten de drukte van het toerisme, maar bent binnen enkele minuten in Simpelveld of Gulpen voor een uitgebreider aanbod aan winkels en voorzieningen.

Daarbij is het heel praktisch dat de autosnelweg in een paar minuten bereikt is. Steden als Maastricht, Heerlen en Aken zijn goed bereikbaar om je onder te dompelen in de stadse levendigheid.

Wandelen, fietsen of simpelweg genieten van het uitzicht – hier kan het allemaal.

Op de Kamp ligt aan de rand van het dorp en heeft een uitgesproken landelijk karakter. Juist hier profiteer je van een bijzondere combinatie: veel groen en nauwelijks verkeer, terwijl de voorzieningen van Eys en omliggende plaatsen als Gulpen en Simpelveld goed bereikbaar zijn.





Bijzonderheden

- Vrijstaand multifunctioneel bijgebouw, in 2023 intern verbouwd tot praktijkruimte/gastenverblijf. Het beschikt over eigen voorzieningen en biedt daardoor uiteenlopende gebruiksmogelijkheden
- De woning is aan de achterzijde uitgebouwd
- Brede dakkapel vernieuwd in 2021
- De keuken is vernieuwd in 2014
- De badkamer is circa 10 jaar geleden vernieuwd en voorzien van elektrische vloerverwarming;
- Nefit Trendline HR-combiketel uit 2024, eigendom
- Mitsubishi airconditioning uit 2022
- Atag elektrische boiler uit 2022, 14 zonnepanelen uit 2013, Muurisolatie en deels vloerisolatie, Deels houten en deels kunststoffen kozijnen met wisselend HR, HR++ en HR+++ beglazing
- In 2021 zijn onder meer de slaapkamers voorzien van nieuwe plafonds en stucwerk en zijn de plafonds geïsoleerd, tevens nieuwe dakkapel, vloeren, kozijnen van het bijgebouw, gewijzigde indeling van de bijkeuken, aanpassingen aan de meterkasten van woonhuis en bijgebouw en plaatsing van een nieuw houten tuinhuis en in 2024 zijn aan de voor- en achterzijde van de begane grond van het woonhuis nieuwe kozijnen



Globale indeling

Souterrain

Vanuit de hal bereikbare kelderruimte, praktisch voor voorraad en opslag.

Begane Grond

Entree/hal met trapopgang en toegang tot de verschillende vertrekken, voorzien van tegelvloer en meterkast

De ruime living voorzien van PVC vloer vormt het hart van het huis en heeft voldoende plaats voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. De houtkachel zorgt voor extra sfeer en via de brede raampartijen valt veel daglicht naar binnen.

Aan de achterzijde sluit de aangebouwde glazen serre aan op de woonkamer: een fijne extra verblijfsruimte met volop contact met de tuin.

De gesloten keuken afgewerkt met tegelvloer is uitgevoerd met een moderne keukenopstelling en diverse inbouwapparatuur zoals combi oven, stoomoven, inductiekookplaat, vlakschermafzuigkap, kokend water kraan, vaatwasser, diepvries en koelkast.

Aansluitend bevindt zich de ruime bijkeuken met onder meer het toilet en toegang tot de tuin.

Aan de voorzijde ligt daarnaast een separate kamer met parketvloer die uitstekend kan worden gebruikt als thuiswerkplek, hobbykamer of speelkamer.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers. Dankzij de brede dakkapel (met elektrische rolluiken) is er op de hoofdslaapkamer extra bruikbare ruimte gecreëerd.

De overloop en slaapkamers zijn allen voorzien van een laminaatvloer

De badkamer is voorzien van inloopdouche en dubbelwastafelmeubel, deze is circa tien jaar geleden vernieuwd en voorzien van elektrische vloerverwarming.

Daarnaast ligt een separaat toilet voorzien van hangend closet en fontein.

Vrijstaand bijgebouw

Naast het woonhuis staat het voormalige garagegebouw, dat in 2023 intern geheel is aangepast voor gebruik als praktijkruimte/gastenverblijf.

Op de begane grond bevindt zich een royale, lichte verblijfsruimte met keukenblok en badkamer met douche, toilet en wastafel. Het is voorzien van airconditioning om te koelen en te warmen, er is een eigen meterkast. Openslaande deuren geven toegang tot een eigen terras en zorgen voor een directe verbinding met de tuin.

Via een vlizotrap is de zolderverdieping bereikbaar, die extra bergruimte biedt.



Kenmerken

Soort woning	EENGEZINSWONING
Type woning	VRIJSTAAND
Bouwjaar	1954
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	1760m ²
Woonoppervlakte	171m ²
Externe bergruimte	14m ²
Verwarming	Nefit Trendline HR-combiketel uit 2024, eigendom, airconditioning
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	B



**Vrijstaand
wonen
midden in
het groen**





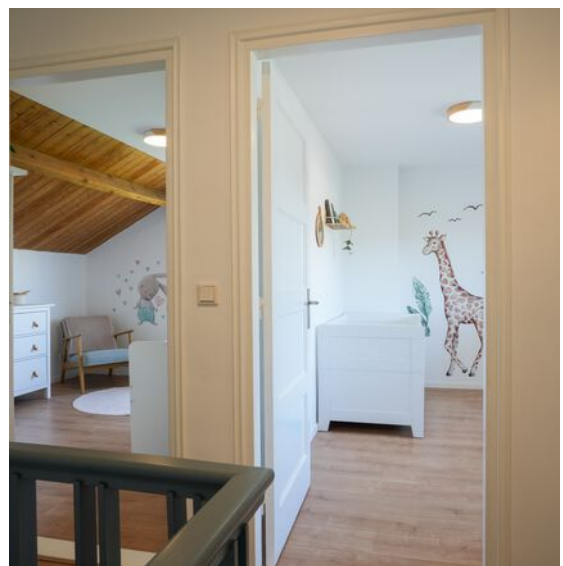
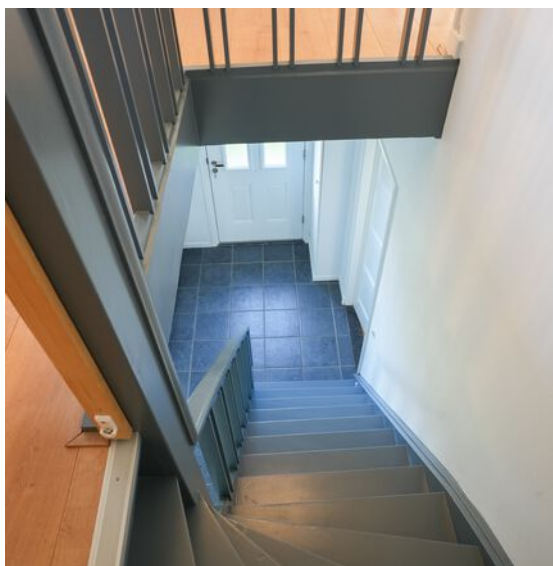




**sfeervolle
jaren '50
woning op
een royaal
perceel**

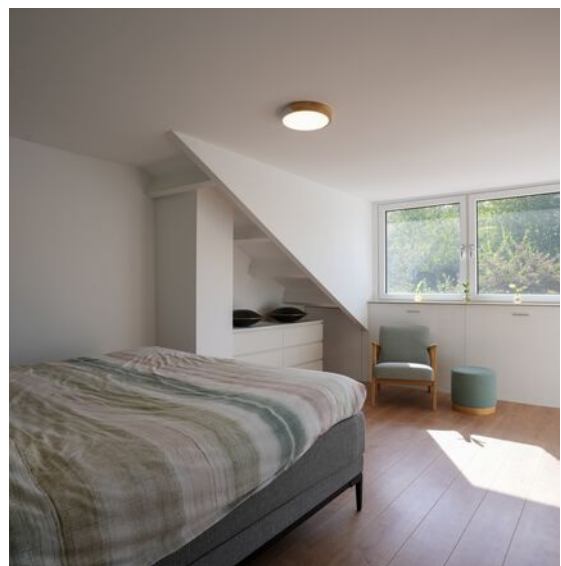


















**Het diepe
perceel
achter de
woning biedt
volop
privacy en
groen**





PHOTO









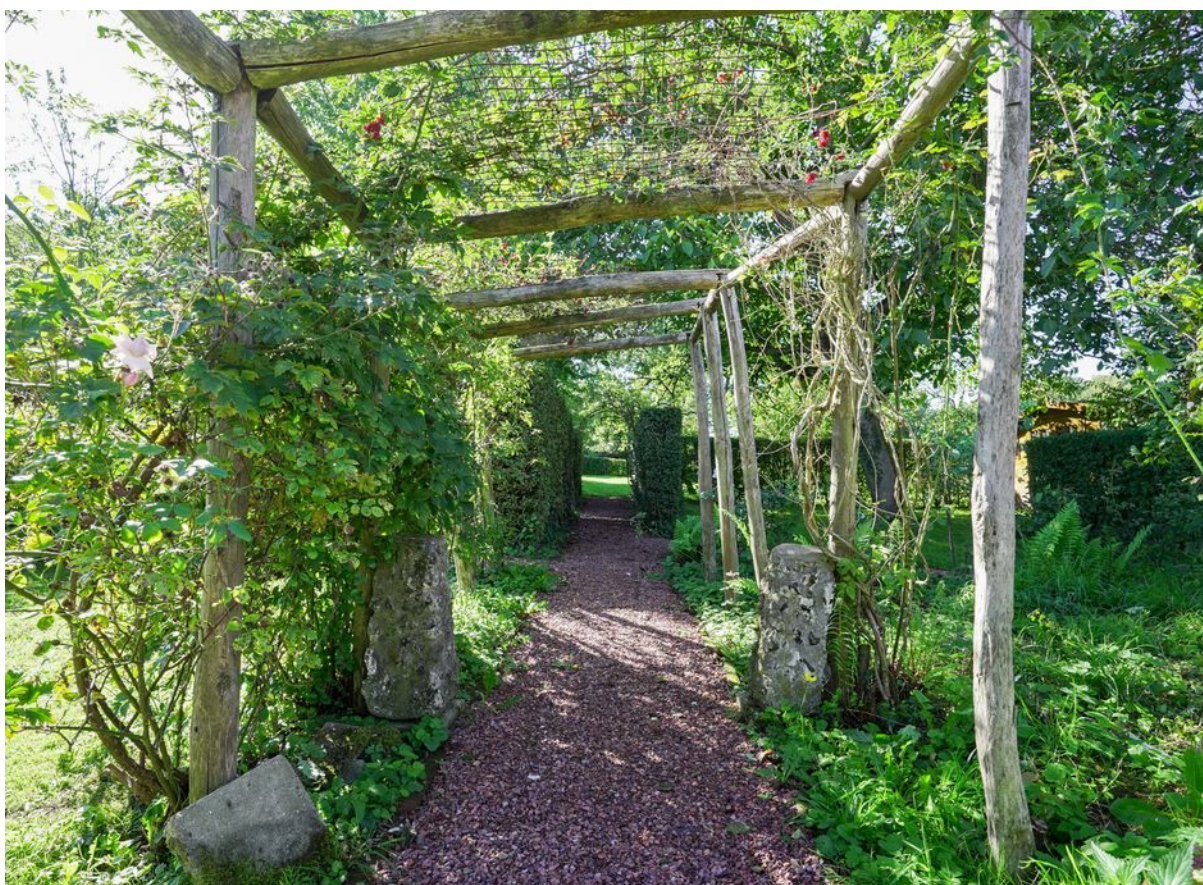




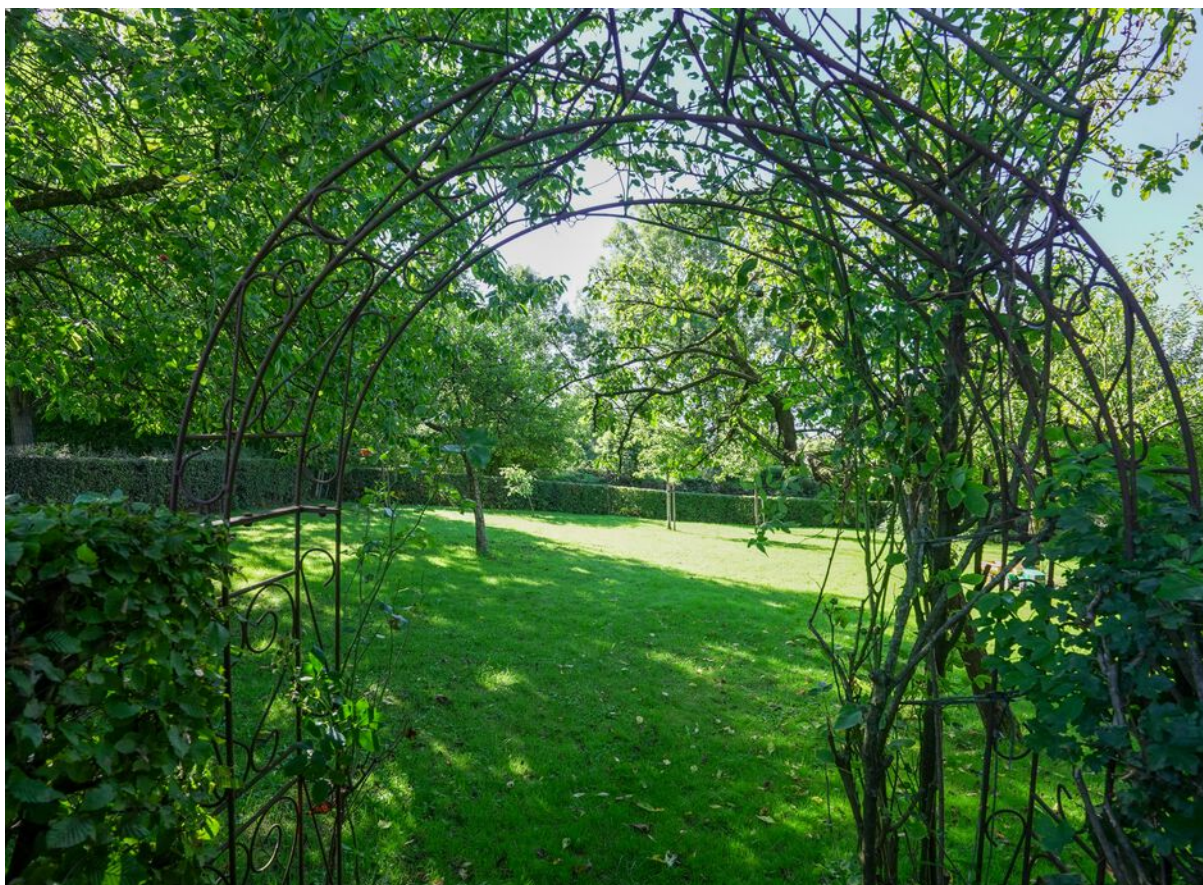


PHOTO













PHOTO





PHOTO

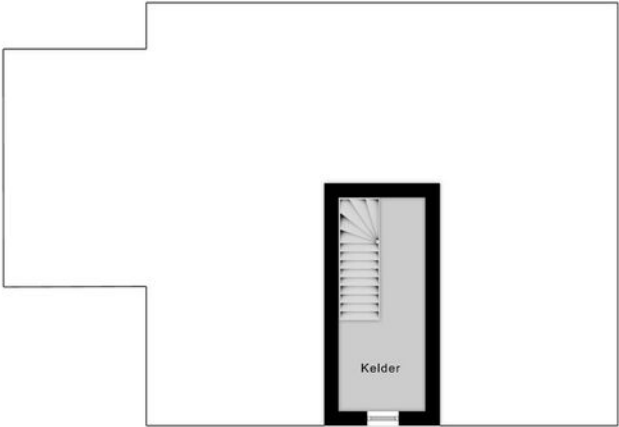
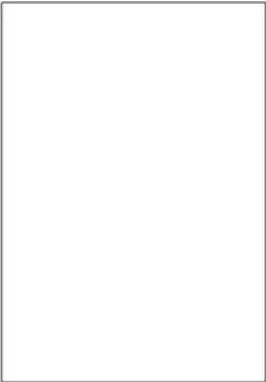


**Achter het
aangelegde
deel bevindt
zich een fijn
huisweitje
met
fruitbomen.**



Plattegronden

Souterrain



4.50 m

± 1.80 m ±



Begane Grond



Verdieping

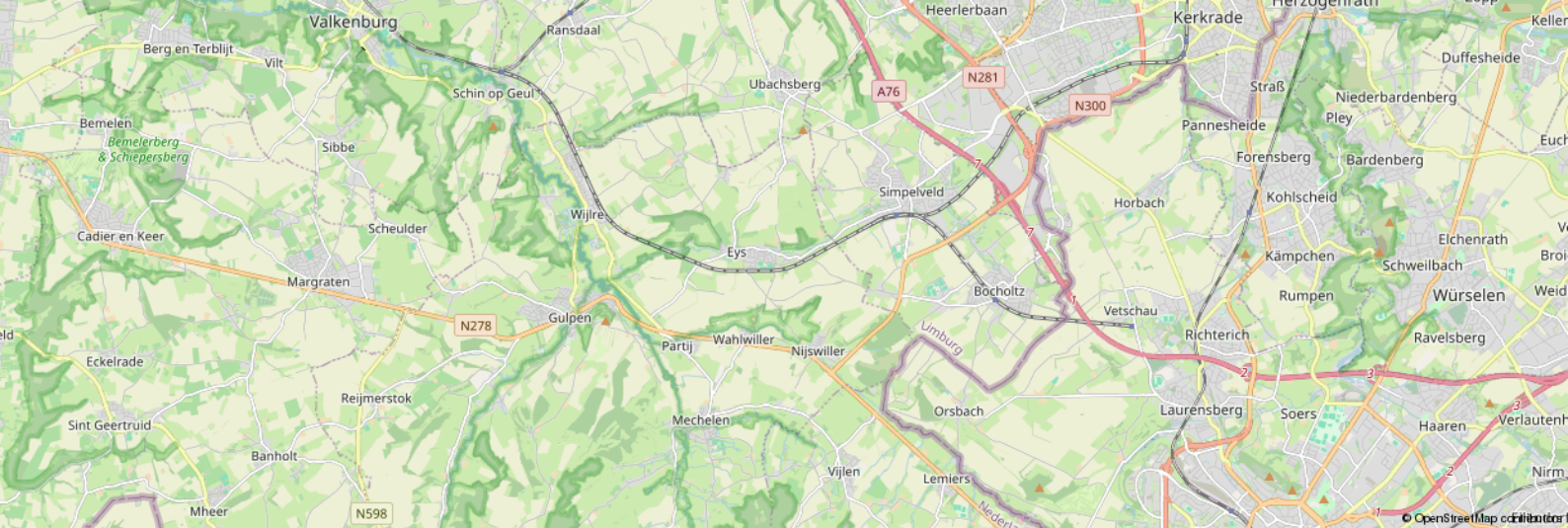
Verdieping 1



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