Levens-
loopbestendig
wonen



Geschakelde semibungalow met o.a. woon-/eetkamer, open keuken, 3 slaapkamers, 2 badkamers en een omsloten tuin

Spoorstraat 6

Eys

BOON
heuvelland makelaars



Welkom

Bij Boon Heuvelland Makelaars verbinden we unieke woningen met unieke mensen. Mensen die oog en oor hebben voor de unieke waarden en elementen van een karakteristieke woning. Karakteristieke woningen die een verhaal vertellen. In ons werkgebied in het Heuvelland zijn er talloze gebouwen zoals carréboerderijen, vakwerkhuizen of vrijstaande huizen op unieke locaties. Unieke vergezichten, woningen of bouwkavels die door de eeuwen heen uiteenlopende bestemmingen hebben gehad. Die parels vind je bij Boon Heuvelland Makelaars. Wij kennen de plekjes, vertellen je graag die verhalen of gaan met je op zoek naar een woning die bij jouw verhaal past. Misschien een nieuw hoofdstuk in je eigen levensverhaal of een nieuwe bewoner die een hoofdstuk toevoegt aan het unieke pand. Op onze betrokken wijze gaan we op zoek naar die verbinding. We luisteren naar de verhalen en vertellen de verhalen die nodig zijn om de perfecte verkoop of aankoop te realiseren.



Jarco Meertens

jarco@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 24 72 85 98

Rijksweg 4
6271 AE Gulpen
+31(0)43 458 21 22
info@boon-heuvelland.nl

www.boon-heuvelland.nl

Vastgoed Nederland: ons kwaliteitskeurmerk
Onze makelaars zijn lid van Vastgoed Nederland de een na grootste makelaarsvereniging van Nederland. Dat is voor u een kwaliteits-garantie omdat we werken volgens een gedragscode en permanente educatie verzekerd is.

Vastgoed Ned.

Kenmerken

Woonoppervlakte
132 m²

Perceeloppervlakte
246 m²

Inhoud
553 m³

Bouwjaar
2011

Aantal kamers
4 (waarvan 3 slaapkamers)

Energielabel
A

Ligging
aan rustige weg, in woonwijk

Vraagprijs
€ 495.000 k.k.

Omschrijving

Op een prachtige plek in het Heuvelland, tussen Gulpen en Simpelveld, ligt Eys. In historische documenten heeft het dorp vele benamingen gehad, van Hanson tot Ainse en Eysch. De naam is afgeleid van de Eyserbeek, die ontspringt in Bocholtz en uitmondt in de Kleine Geul. Het is een fraaie plek om te wonen, omringd door prachtige natuur. Aan de zuidkant van het dorp, in een rustige straat, staat deze geschakelde semibungalow met drie slaapkamers en twee badkamers. Hier kunt u gelijkvloers wonen in een huis, met een tuin en parkeergelegenheid op eigen terrein. Geen grote tuin, maar een fijne plek om lekker buiten te zitten in de Limburgse zon.

Ligging

Eys is een fijne plek om te wonen. Het dorp heeft een eigen basisschool, meerdere horecagelegenheden, een bakker, boerderijwinkels en een sportpark.

Aan de doorgaande weg stopt de bus, richting Parkstad Stadion (Kerkrade) en Gulpen (busstation).

De harmonie en carnavalsvereniging zorgen voor een dorp met tradities en cultuur, terwijl de omliggende natuur zeer uitnodigend is om te wandelen en fanatiek te fietsen.



Landelijk gelegen Eys

Begane grond

Als de auto op de oprit staat, loopt u naar de entree van deze semibungalow. Boven de voordeur hangt een luifel en in de hal, aan de linkerkant, is het gastentoilet. Aan de andere kant van de hal, naast de meterkast, is een garderobenis.

De woon-/eetkamer is een goed in te delen leefruimte, met een erker aan de voorzijde en dubbele deuren naar de tuin. Aan de voorzijde valt de ochtendzon naar binnen en vanaf het einde van de middag, tot in de late uurtjes, geniet u van de zon die vanaf de achterzijde naar binnen valt.

In de open keuken, met uitzicht op de rustige straat, staat een hoekopstelling met een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een combi-oven. Naast de keuken is een cv-/wasruimte, die toegang biedt tot de meer dan 6.50 meter lange garage. De garage heeft een kantelpoort aan de voorzijde, een handig putje in de vloer en een deur naar de achtertuin.

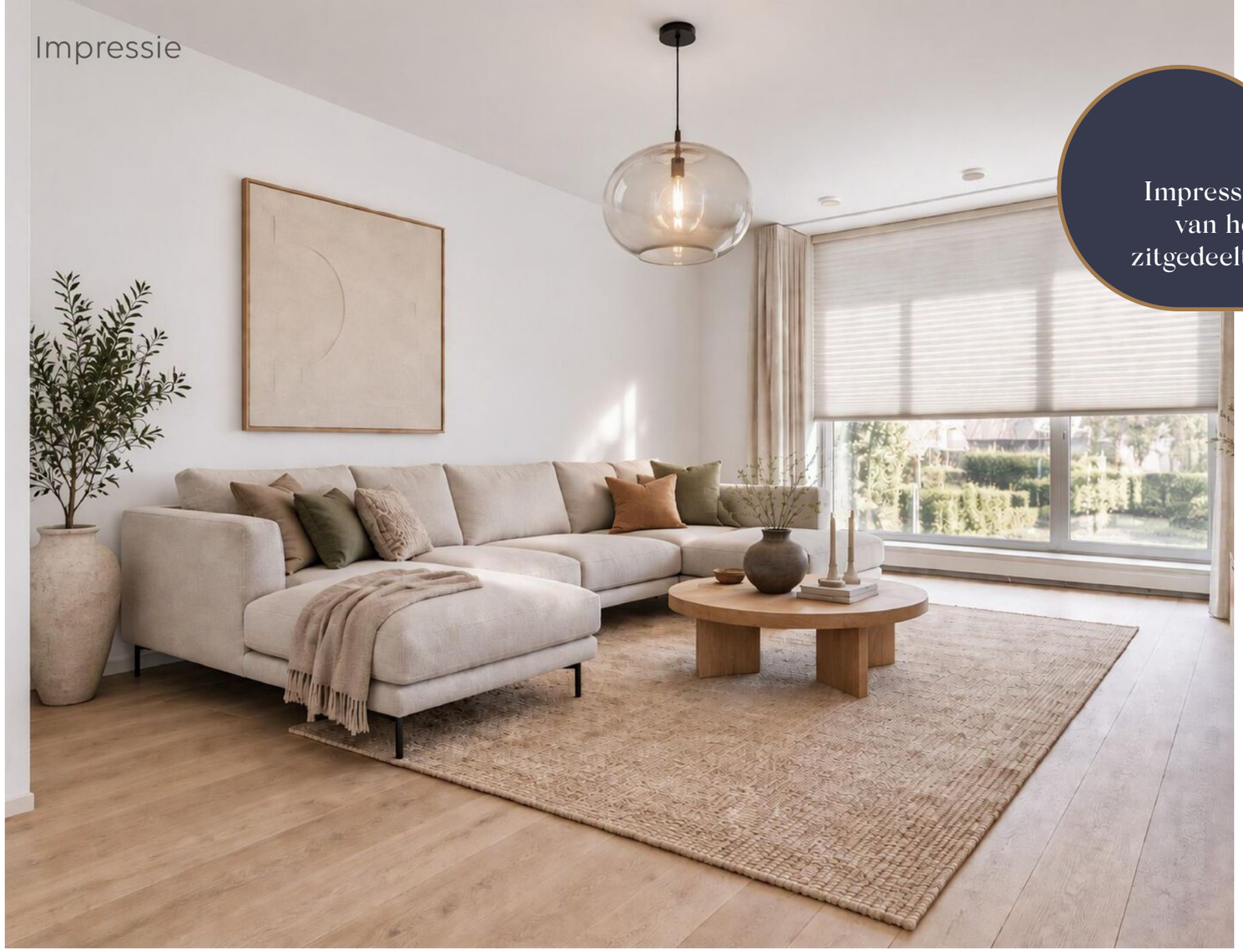
Het achterste deel van de begane grond biedt ruimte aan een gang, de master bedroom, een badkamer en een aparte toiletruimte. De master bedroom biedt uitzicht op de tuin en de badkamer is ingedeeld met een ligbad/douche, geheel betegelde wanden en twee wastafels. Aan de andere kant van de gang is de toiletruimte, uitgevoerd in dezelfde stijl.



Woonkamer met veel lichtinval







Impressie van het zitgedeelte







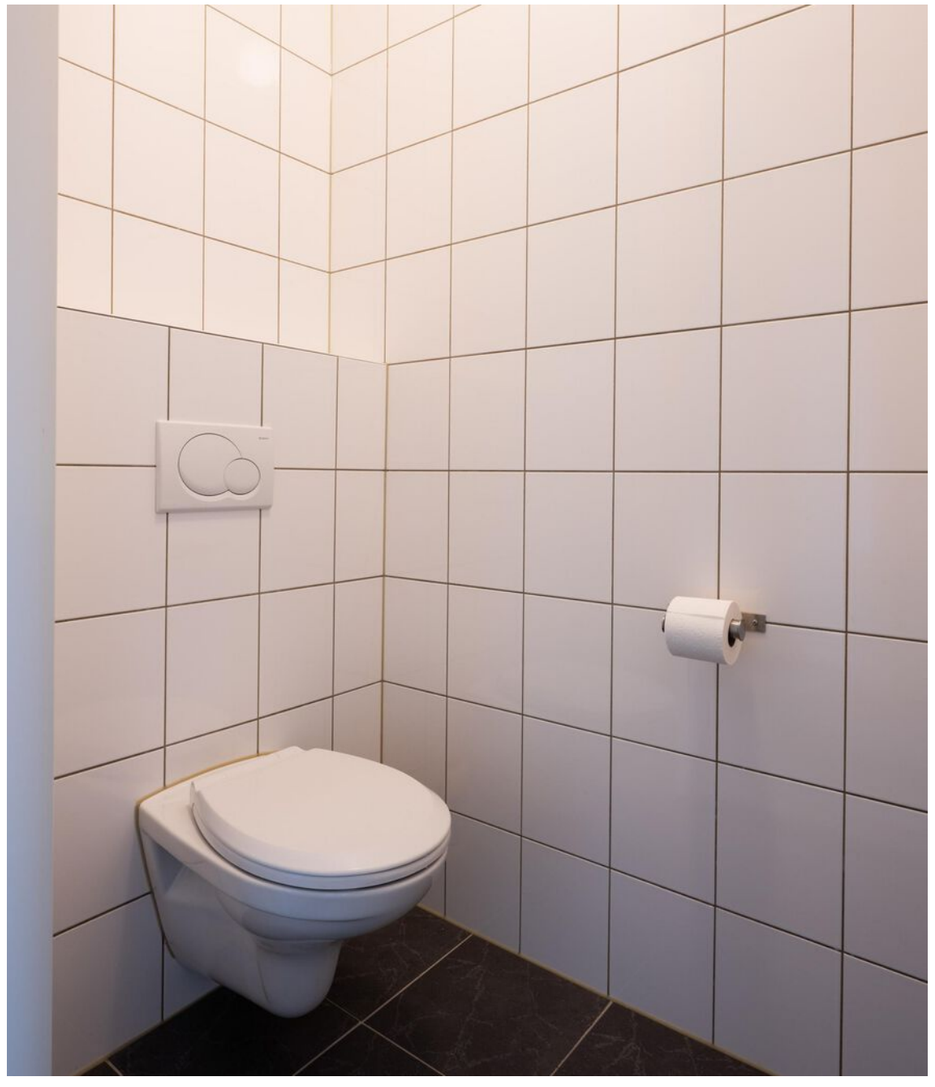








Open keuken met apparatuur









Impressie

Impressie van de slaapkamer begane grond





1e verdieping

Alle functies om comfortabel te wonen zijn op de begane grond. Op de eerste verdieping zijn nog twee slaapkamers en een badkamer, voor de (klein)kinderen en om vanuit huis te werken. Een invulling als hobbyruimte is uiteraard ook mogelijk!

Beide slaapkamers en de badkamer zijn te bereiken vanaf de overloop. De badkamer, in dezelfde stijl als de badkamer beneden, is ingedeeld met een douche en een wastafel.



Slaapkamer op de eerste verdieping











Exterieur

De voortuin, aan beide kanten van het pand naar de voordeur, is aangelegd met gras.

Een invulling met beplanting, zoals de buren, is eenvoudig te realiseren. Vanuit de woon-/eetkamer is de achtertuin te bereiken, met een uitstekende zonligging (west) en veel privacy.

Er zijn meerdere zitgelegenheden en de beplanting heeft weinig onderhoud nodig.



Bijzonderheden

- Gebruiksoppervlakte wonen 132 m², inhoud 553 m³;
- Dak-, gevel- en vloerisolatie;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Remeha - eigendom);
- Gelijkvloers wonen dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Twee slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping;
- Garage met oprit;
- Energielabel A.





Gelegen in een rustige straat





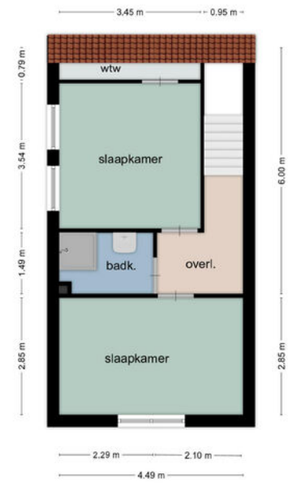


Begane grond



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

Eerste verdieping



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

Begane grond met tuin

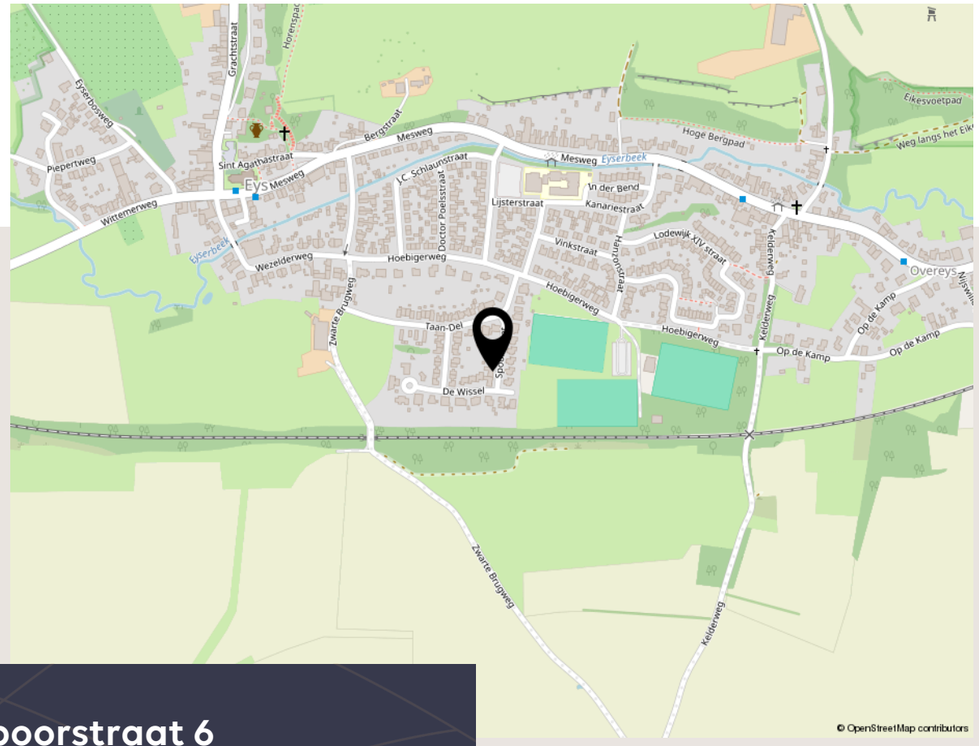


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

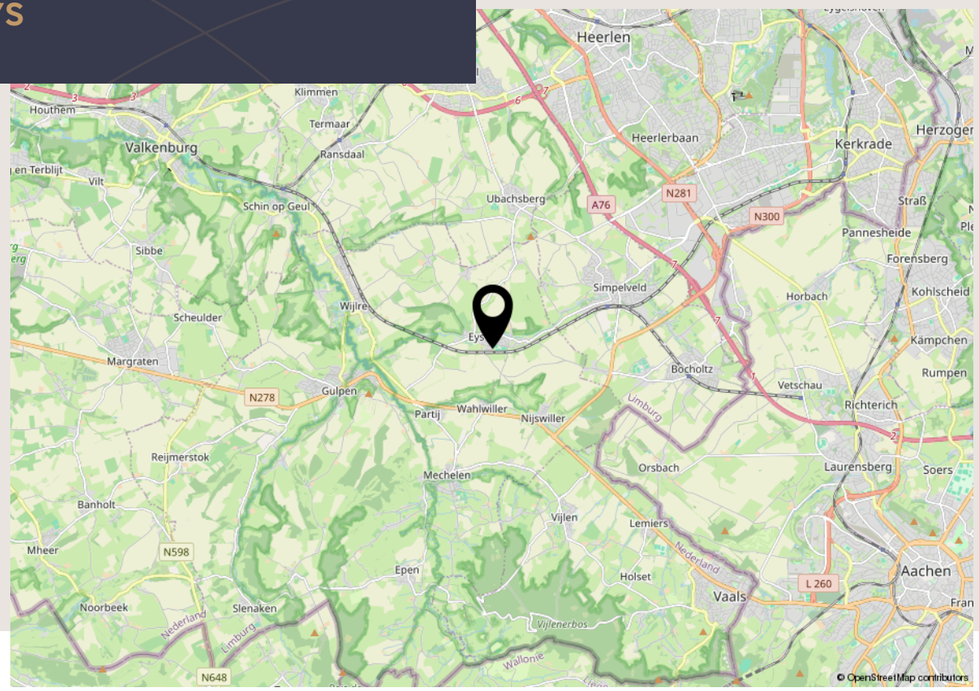
Kadastrale kaart



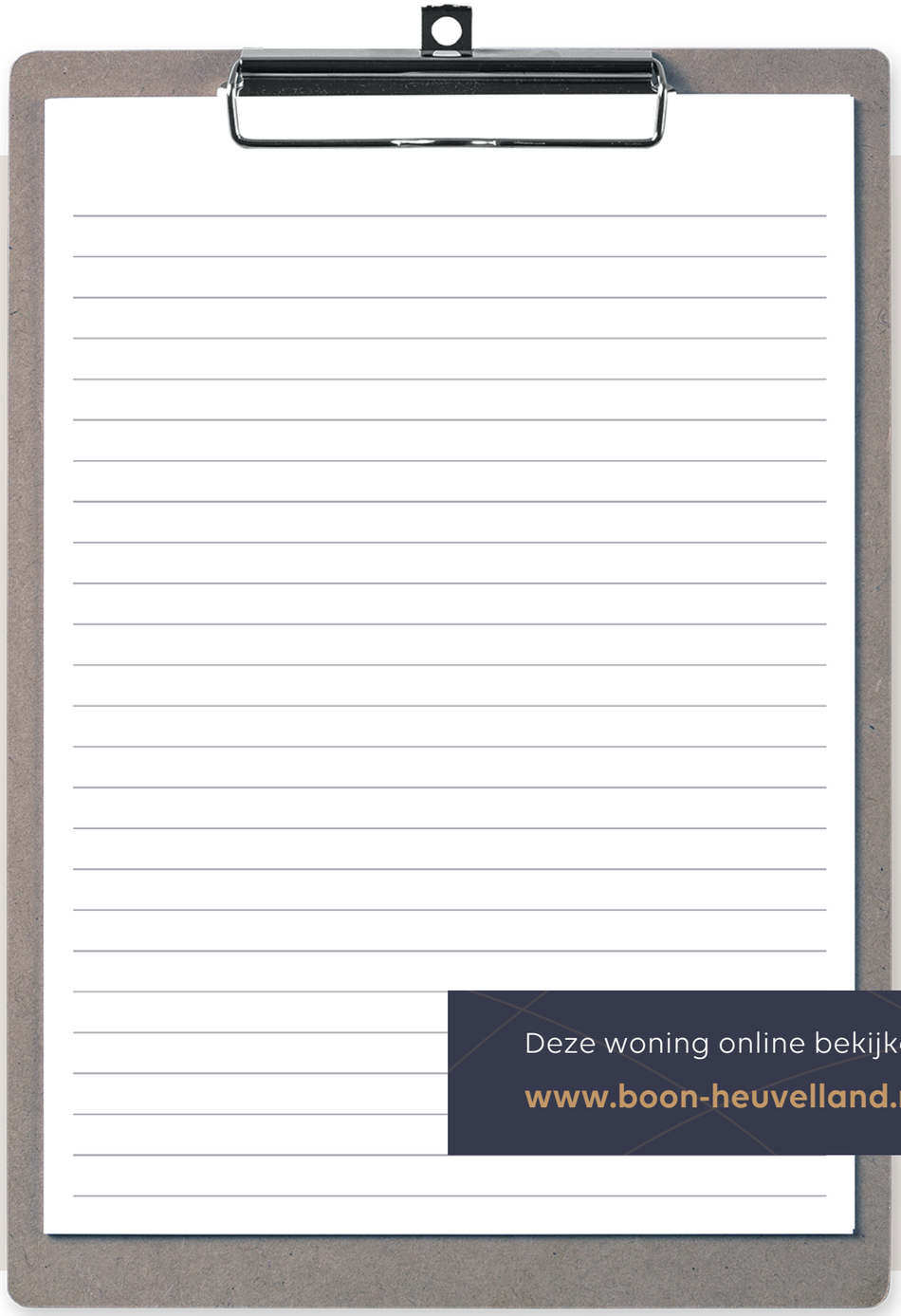
Locatie op de kaart



Spoorstraat 6
EYS



Aantekeningen



Deze woning online bekijken?
www.boon-heuvelland.nl

Aanvullende informatie

• Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u ons altijd bellen, mailen of ons kantoor aan de Rijksweg 4 in Gulpen bezoeken.

• Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). Gebruikelijk is dat ondertekening binnen 10 dagen na mondelinge overeenstemming plaatsvindt.

• Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet, maar behouden zich wel het recht voor om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandelingen terug te trekken.

• De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. ten aanzien van financiering) is in de regel 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenstemming.

• De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

• Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

• Indien de woning ouder is dan 20 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In deze situatie zal dan een "oudersdomsclausule" in de koopovereenkomst worden opgenomen.

• Boon Heuvelland Makelaars is in Nederland aangesloten bij de branchevereniging Vastgoed Nederland. Wij, Vastgoed Nederland makelaars, worden permanent getoetst op onze vakkennis, die wij door bij- en nascholing ook op peil houden. Een onafhankelijk tuchtcollege ziet toe op het handelen van de leden en houdt hen tevens aan de Algemene Consumenten Voorwaarden, Gedragscode en Geschillenregeling.

• De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.
Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Boon Heuvelland Makelaars staan voor u klaar voor de aankoop van uw droomwoning, de verkoop van uw woning en uiteraard de NWWI taxaties.
We zijn 7 dagen in de week bereikbaar via het telefoonnummer 043 458 21 22. Graag tot ziens!

Ontmoet ons team



Jarco Meertens

Makelaar / taxateur en mede-eigenaar

jarco@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 24 72 85 98

Als stagiair in 2005 bij Boon Vastgoed zijn carrière als makelaar gestart. Ervaring opgedaan bij andere makelaarskantoren. Heuvellander pur sang. Wonend in Margraten en verenigingsman. Zeer ervaren makelaar en taxateur, gedreven en professioneel. In 2015 terug op het nest en sinds 2018 volwaardig partner van Boon Heuvelland Makelaars.



Jessica Klement

Directie en mede-eigenaar

jessica@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 30 34 99 79

Jessica is mede-eigenaar van Boon Heuvelland Makelaars. Ze is gespecialiseerd in aankoopmakelaardij en wordt door veel van onze relaties als vertrouwensvrouw ervaren. Jessica woont in een klein buurtschapje aan de rand van Gulpen.



Myriam Spronkmans-Peters

Assistent makelaar

myriam@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 51 98 03 76

Myriam is onze spin in het web en zorgt als zeer ervaren binnendienst-medewerker voor het plannen van afspraken. Regelaar pur sang: zorgt ervoor dat onze aan- en verkoop dossiers succesvol alle fasen doorlopen. Ze is ook graag bij u op locatie, bijvoorbeeld wanneer er foto's gemaakt worden.



Kitty Souren-Weijers

Financiële administratie

administratie@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 43 97 75 37

Onze administratieve duizendpoot, geboren en getogen in het Heuvelland met een groot netwerk in ons werkgebied. Scherp in cijfers en analyses. Verzorgt de facturatie en onze boekhouding.



Frank Klement

Makelaar / rentmeester en mede-eigenaar

frank@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 53 44 11 45

Zeer ervaren rentmeester, makelaar en taxateur. Passie voor mooie locaties en oude monumentale gebouwen. Vertrouwenspersoon voor diverse klanten.



Wendy Heunen

Assistent Makelaar

wendy@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 11 52 07 81

Wendy is als een vis in het water in ons team, met haar passie voor regelen, organiseren en natuurlijk huizen!
Als assistent makelaar is ze zowel intern actief in de verkoop- en aankoop dossiers, als bij bezichtigingen en afspraken in de woningen.

Unieke huizen met een goed verhaal

Heeft u verkoopplannen?

Als u overweegt om uw woning te verkopen komen we graag bij u op bezoek. We verzorgen dan een gratis waardebepaling en bespreken met u onze werkwijze en de verkoopstrategie.



BOON
heuvelland makelaars

Rijksweg 4, 6271 AE Gulpen
043-4582122
info@boon-heuvelland.nl
www.boon-heuvelland.nl