



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Grachtstraat 18**

**6287 AG Eys**

**€ 785.000,- 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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

### Grachtstraat 18, 6287 AG Eys

Op één van de mooiste uitzichtlocaties van het Zuid-Limburgse Heuvelland, verscholen aan een doodlopende straat tegen de helling van de Boerenberg, treffen we deze solide gebouwde vrijstaande villa aan met vijf slaapkamers, twee badkamers, royale leefruimtes en een panoramisch uitzicht dat iedere dag opnieuw blijft fascineren.

Vanuit zowel de woning als de tuin geniet je van een 180 graden panorama over het glooiende landschap van het Heuvelland. In de verte tuft het Miljoenenlijntje door

het dal en kijk je uit richting de uitlopers van het Eyserbos, de Kruisberg en de Eyserlinde.

Een plek waar rust, ruimte en natuur op unieke wijze samenkomen. De villa is gebouwd in 1990 en staat op een royaal perceel van maar liefst 1.684 m<sup>2</sup>.

Er is gekozen voor een degelijke bouwkwiteit en een ontwerp dat voortdurend gericht is op contact met buiten.



Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en brengen het omliggende landschap letterlijk naar binnen.

De leefruimtes voelen royaal en aangenaam aan, terwijl het geheel een verzorgde en prima onderhouden indruk maakt. Zowel een gezin als een echtpaar met behoefte aan ruimte zullen zich hier direct thuis voelen. Ook liefhebbers van tuinieren, buitenleven en privacy vinden hier hun ideale woonomgeving.

De indeling biedt volop mogelijkheden. Het souterrain beschikt over twee slaapkamers en een badkamer, waardoor deze verdieping uitstekend geschikt is als gastenverblijf voor logees, praktijkruimte of een fijne plek voor oudere kinderen. Daarnaast bevindt zich hier de grote inpandige garage. Op de begane grond vormt de royale woonkamer het hart van het huis. De schouw met open haard, de grote raampartijen en de schuifpui naar het terras zorgen voor sfeer en een prachtig uitzicht vanuit vrijwel iedere hoek van de ruimte.

De keuken is keurig onderhouden, geniet van veel lichtinval en sluit aan op een praktische bijkeuken. Op de verdieping bevinden zich de hoofdslaapkamer met ensuite badkamer en loggia, alsmede nog twee fijne slaapkamers.

Ook buiten is het volop genieten. Aan de voorzijde liggen terrassen en borders waar je optimaal profiteert van het weidse uitzicht over het Heuvelland.

Aan de achterzijde bevindt zich een meer besloten terras met veel privacy. De hellingtuin sluit prachtig aan op het natuurlijke landschap en geeft het geheel een exclusief karakter. Dankzij de rustige ligging met uitsluitend bestemmingsverkeer ervaar je hier een uitzonderlijk gevoel van vrijheid en stilte.

Eys is een geliefd 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. Voor natuurliefhebbers en wielrenners is dit een droomplek: de Eyserbosweg ligt letterlijk om de hoek en behoort tot de zwaarste beklimmingen van Nederland.

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





## Bijzonderheden

Hardhouten kozijnen voorzien van dubbele beglazing

HR combi CV-installatie, Daalderop, bouwjaar 2018, eigendom

9 zonnepanelen, geplaatst in 2012, eigendom

Energielabel B

Zeer rustige ligging met uitsluitend bestemmingsverkeer aan een eigen doodlopende weg

Garage ingebouwd in de berg, bereikbaar vanaf de doorgaande straat

Aanvaarding in overleg, voorkeur voorjaar 2027



# Globale indeling

## Souterrain

Binnenhal met trapopgang, laminaatvloer  
Berging

Badkamer voorzien van wastafel, douche  
en staand closet

Slaapkamer I met laminaatvloer

Slaapkamer II met laminaatvloer

Inpandige garage voorzien van  
automatische sectionaalpoort, luik naar  
kruipruimte

## Begane grond

Entree, hal met parketvloer, meterkast en  
trapopgang

Toilet voorzien van hangend closet en  
fontein

Woonkamer voorzien van eetgedeelte en  
zitgedeelte, schouw met openhaard,  
schuifpui naar het terras, parketvloer

Gesloten keuken voorzien van tegelvloer,  
aanbouwinstallatie met gaskookplaat,  
afzuigkap, combi oven, koelkast  
vaatwasser

Bijkeuken met tegelvloer,  
witgoedaansluiting en enkele deur naar  
het terras

## Eerste verdieping

Overloop met parketvloer

Slaapkamer I met vaste kaste en loggia

Ensuite badkamer voorzien van douche,  
ligbad, wastafel en hangend closet

Slaapkamer II

Slaapkamer III

## Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder,  
nokhoogte 2.30 meter, twee Velux  
dakramen, omvormer en CV installatie



# Kenmerken

|                                     |                                                                 |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Soort woning</b>                 | villa                                                           |
| <b>Type woning</b>                  | vrijstaande woning                                              |
| <b>Bouwjaar</b>                     | 1990                                                            |
| <b>Aantal kamers</b>                | 9                                                               |
| <b>...waarvan slaapkamers</b>       | 5                                                               |
| <b>Perceel</b>                      | 1684 m <sup>2</sup>                                             |
| <b>Woonoppervlakte</b>              | 180 m <sup>2</sup>                                              |
| <b>Overige inpandige ruimte</b>     | 72 m <sup>2</sup>                                               |
| <b>Gebouw gebonden buitenruimte</b> | 22 m <sup>2</sup>                                               |
| <b>Externe bergruimte</b>           | 12 m <sup>2</sup>                                               |
| <b>Verwarming</b>                   | HR combi CV-installatie, Daalderop, bouwjaar 2018, eigendom     |
| <b>Isolatie</b>                     | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas           |
| <b>Energielabel</b>                 | B                                                               |
| <b>Ligging</b>                      | aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen |



**Vanuit zowel  
de woning  
als de tuin  
geniet je van  
een 180  
graden  
panorama**









**De  
leefruimtes  
voelen  
royaal en  
aangenaam  
aan**

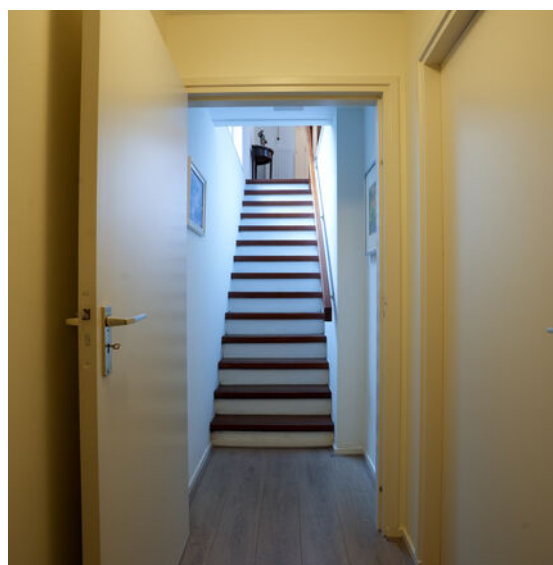


















**één van de  
mooiste  
uitzicht-  
locaties van  
het Zuid-  
Limburgse  
Heuvelland**





FOTOS









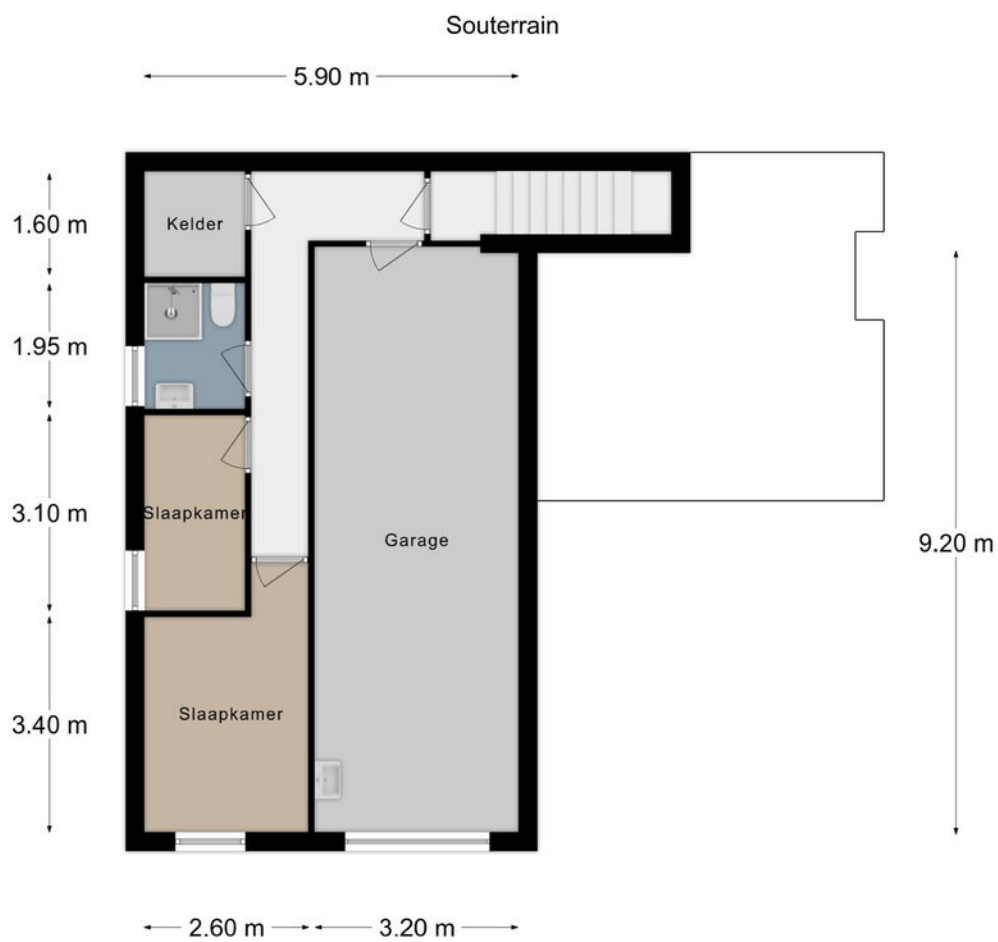


FOTOS



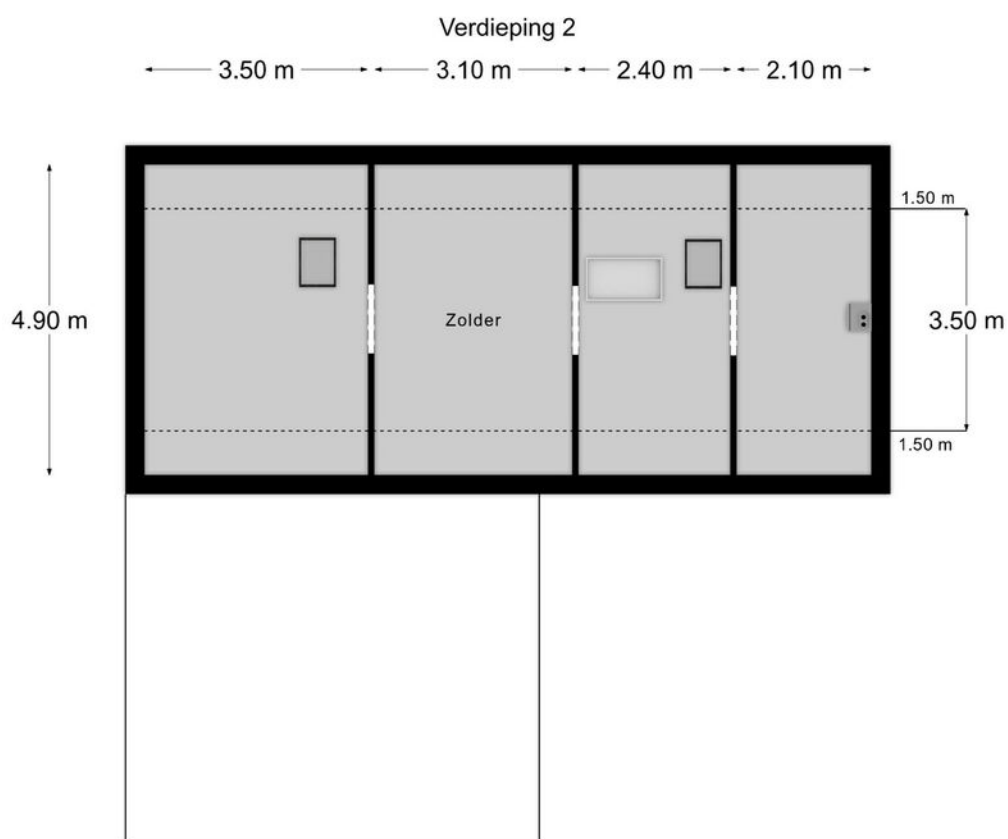


# Plattegronden

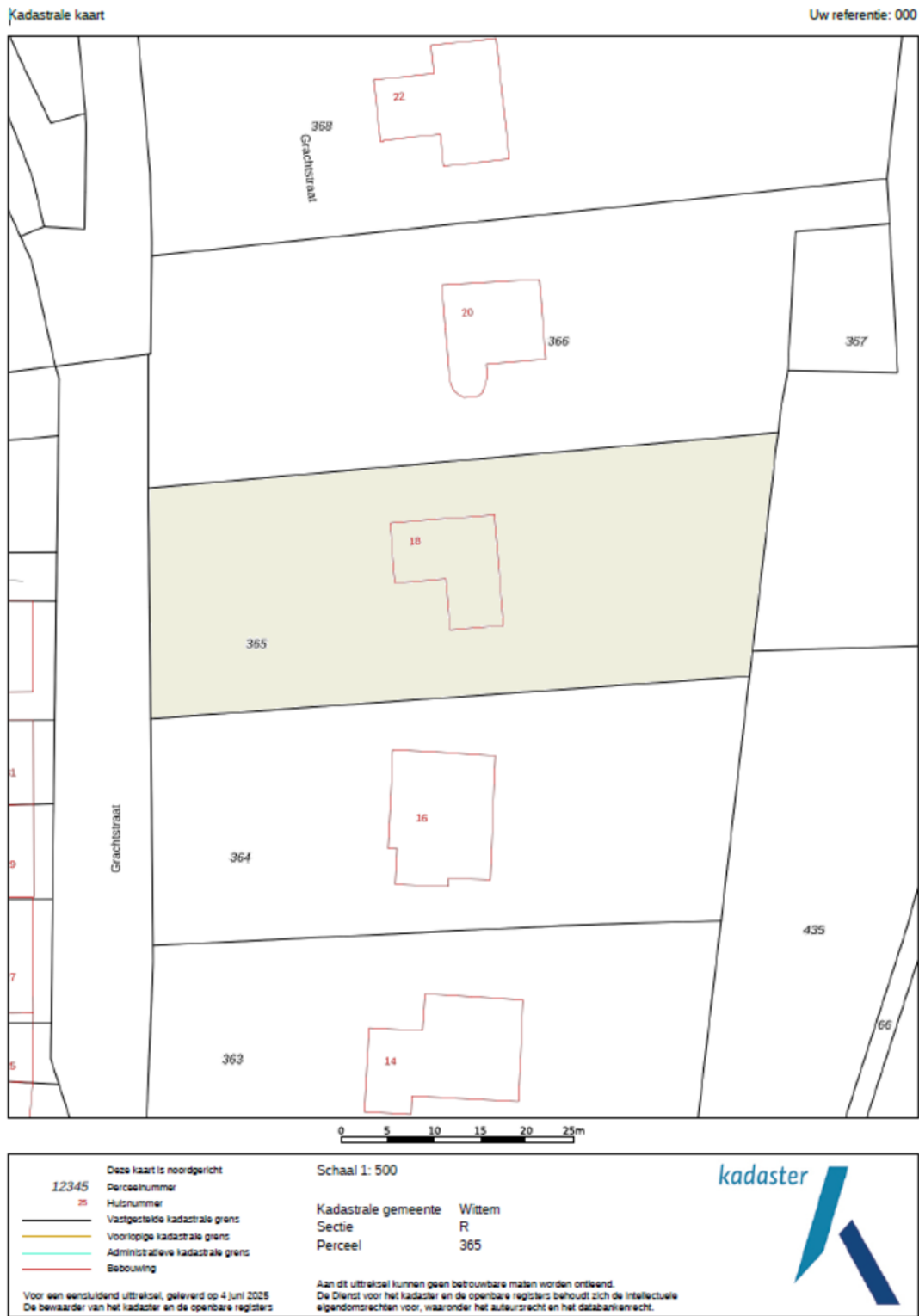








# Kadastrale kaart

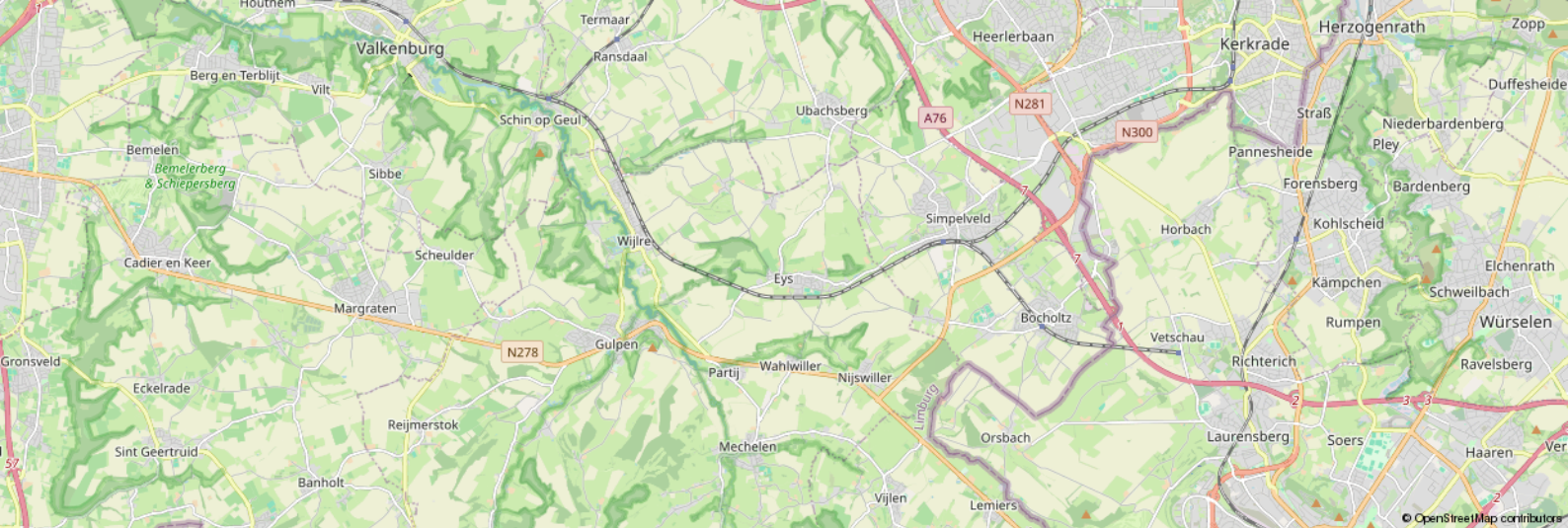


# Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.





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

+31 (0)43 450 2333

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

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



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