



TE KOOP



Op de Kamp 9 A

6287 CG Eys

€ 495.000,00,- 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 9 A, 6287 CG Eys

Vrijstaande bungalows kom je in het Heuvelland maar weinig tegen.

En juist daarom is Op de Kamp 9A interessant voor wie graag comfortabel en gelijkvloers wil wonen, zonder in te leveren op ruimte, privacy of een fijne tuin.

Deze vrijstaande bungalow ligt aan een klein en bijzonder rustig straatje aan de rand van Eys, op een perceel van 625 m² met een keurig aangelegde tuin rondom.

De woning werd in 1973 gebouwd en is sindsdien steeds door dezelfde eigenaren bewoond.

Dat zie je terug: het geheel is door de jaren heen met zorg en aandacht onderhouden.

De afwerking is inmiddels gedateerd en biedt een volgende eigenaar volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren.



Alle belangrijke woonfuncties bevinden zich op de begane grond.

Aan de voorzijde ligt de royale woonkamer met zit- en eetgedeelte en karakteristieke houten balken.

Centraal in de woning bevindt zich de gesloten keuken, van waaruit je rechtstreeks het beschutte terras bereikt.

Aan de achterzijde zijn drie slaapkamers en de badkamer gesitueerd.

Daarmee is de woning bij uitstek geschikt voor een koppel dat levensloopbestendig wil wonen, maar ook voor een kleiner gezin is de indeling prima bruikbaar.

Een groot pluspunt bevindt zich onder de woning. Het royale souterrain biedt een grote inpandige garage en meerdere kelder- en bergruimten. In totaal beschikt de woning naast circa 112 m² woonoppervlakte over nog eens circa 111 m² overige inpandige ruimte.

Daarmee is er uitzonderlijk veel plek voor auto's, fietsen, hobby's, opslag en klussen.

Ook buiten is het prettig wonen. De tuin ligt rondom de bungalow, is verzorgd aangelegd en biedt verschillende plekken om van zon of schaduw te genieten.

Direct vanuit de keuken stap je het beschutte terras op.

Aan de achterzijde grenst het perceel aan het groen en tussen de beplanting door kijk je in de verte richting de heuvels rondom Eys.

De ligging aan de rand van het dorp zorgt zo voor een aangenaam gevoel van rust en privacy.

Een woning met een heel duidelijke basis: vrijstaand, gelijkvloers, veel extra ruimte, een eigen garage en een mooi perceel.

Wie bereid is de woning op onderdelen naar deze tijd te brengen, kan hier een bijzonder fijne en toekomstbestendige woonplek van maken.

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.





Vervolg

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

Hardhouten kozijnen met dubbele beglazing

Dak in 2000 vernieuwd, inclusief isolatie en bitumineuze dakbedekking

Agpo Econforte cv-installatie met boiler, installatiejaar 1994, eigendom

Groot souterrain met inpandige garage en meerdere praktische kelder-/bergruimten

Tuin rondom met ligging op het noordwesten aan de achterzijde

Achterzijde grenzend aan het groen, met in de verte zicht richting het omliggende Heuvelland

Sinds de bouw steeds door dezelfde eigenaren bewoond

Aanvaarding in overleg, voorkeur voorjaar 2027



Globale indeling

Souterrain

Via de trap in de hal bereik je het zeer royale souterrain, daar ligt allereerst de verdeelhal.

Hier aansluitend bevinden zich meerdere praktische kelder- en bergruimten voor provisie en andere opslag.

Ook bevindt hier zich de CV installatie.

Aansluitend ligt de grote inpandige garage voorzien van een kantelpoort, via de achterzijde van de woning kan hier de auto binnen geparkeerd worden. Een ideale ruimte voor de hobbyist.

Begane grond

Entree aan de zijkant van de woning. Ruime hal met tegelvloer, garderobe en trap naar het souterrain.

Aan de voorzijde bevindt zich de ruime woonkamer met een zit- en eetgedeelte, voorzien van parketvloer.

De houten balkenconstructie en de schouw geven deze ruimte een karakteristieke uitstraling.

Dankzij de grote raampartijen met schuifpui naar het terras valt er prettig veel daglicht binnen.

Centraal in de bungalow ligt de gesloten keuken met ruimte voor een eettafel, de aanbouwinstallatie is voorzien van keramische kookplaat, afzuigkap, combi oven, koelkast, diepvries, vaatwasser.

Vanuit de keuken is het beschutte terras rechtstreeks bereikbaar, een fijne plek om buiten te eten.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich drie slaapkamers, allen voorzien van parketvloer.

De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafelmeubel en de witgoedaansluiting.

Het toilet bevindt zich separaat in de hal en heeft een hangend closet en fontein.



Kenmerken

Soort woning	BUNGALOW
Type woning	VRIJSTAAND
Bouwjaar	1972
Aantal kamers	4
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	625m ²
Woonoppervlakte	112m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouw gebonden buitenruimte	
Externe bergruimte	-
Verwarming	cvketel
Isolatie	dakisolatie, dubbelglas
Energielabel	G
Ligging	-
Ligging tuin	Achterzijde op het noordwesten



Dankzij de
grote
raampartijen
naar het
terras valt er
veel daglicht
binnen.





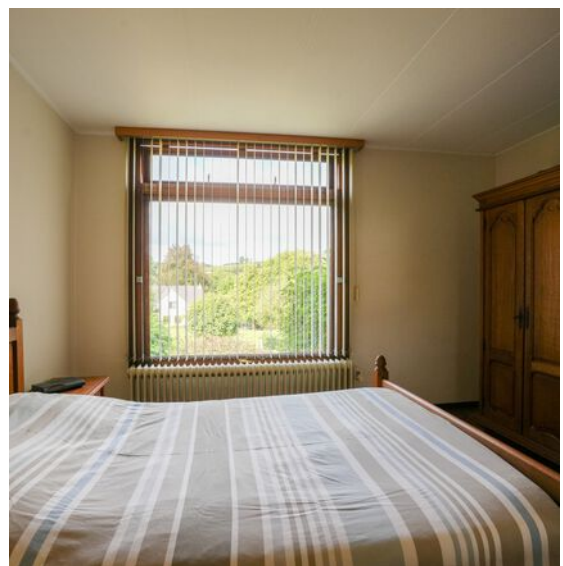




**Vanuit de
keuken is het
beschutte
terras
rechtstreeks
bereikbaar.**

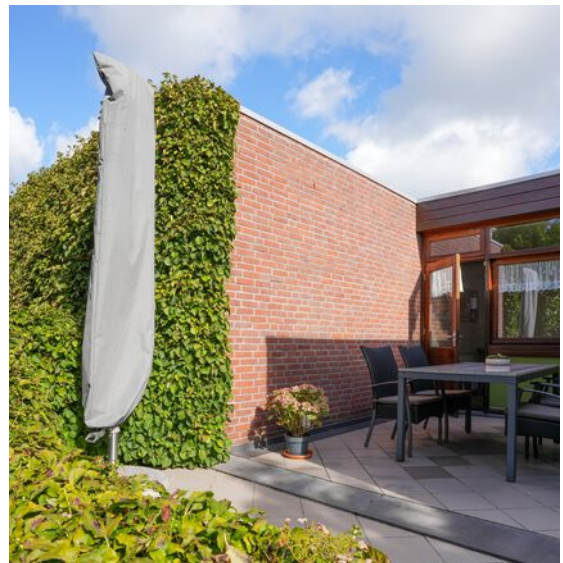










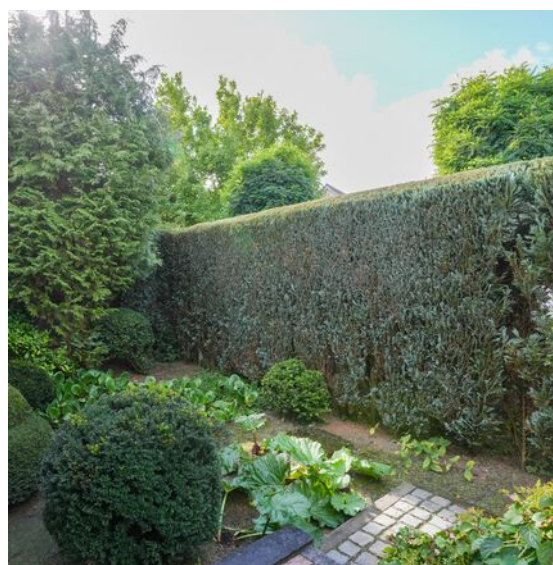






PHOTO





**Veel groen
en
nauwelijks
verkeer.**





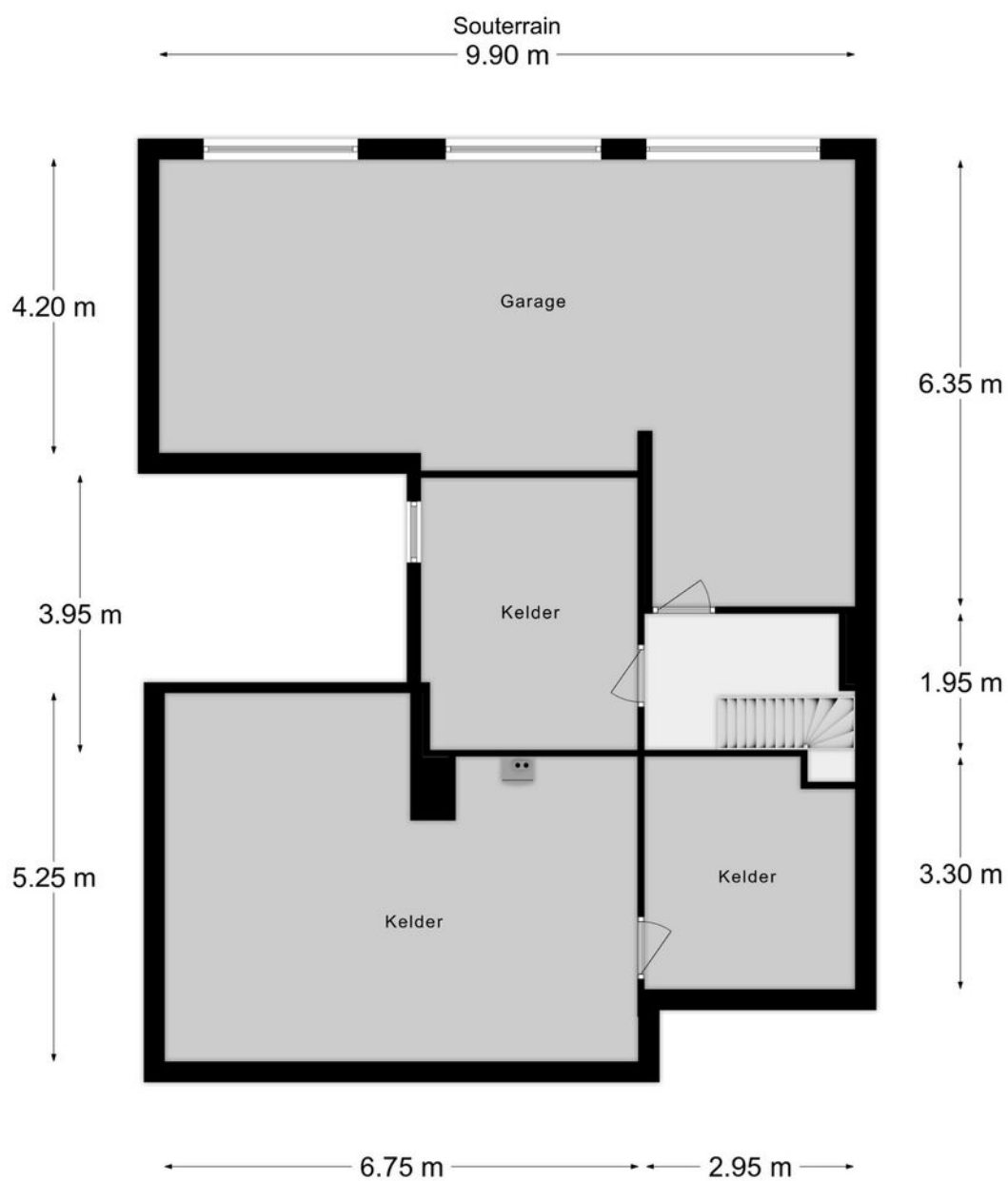


PHOTO



Plattegronden

Souterrain

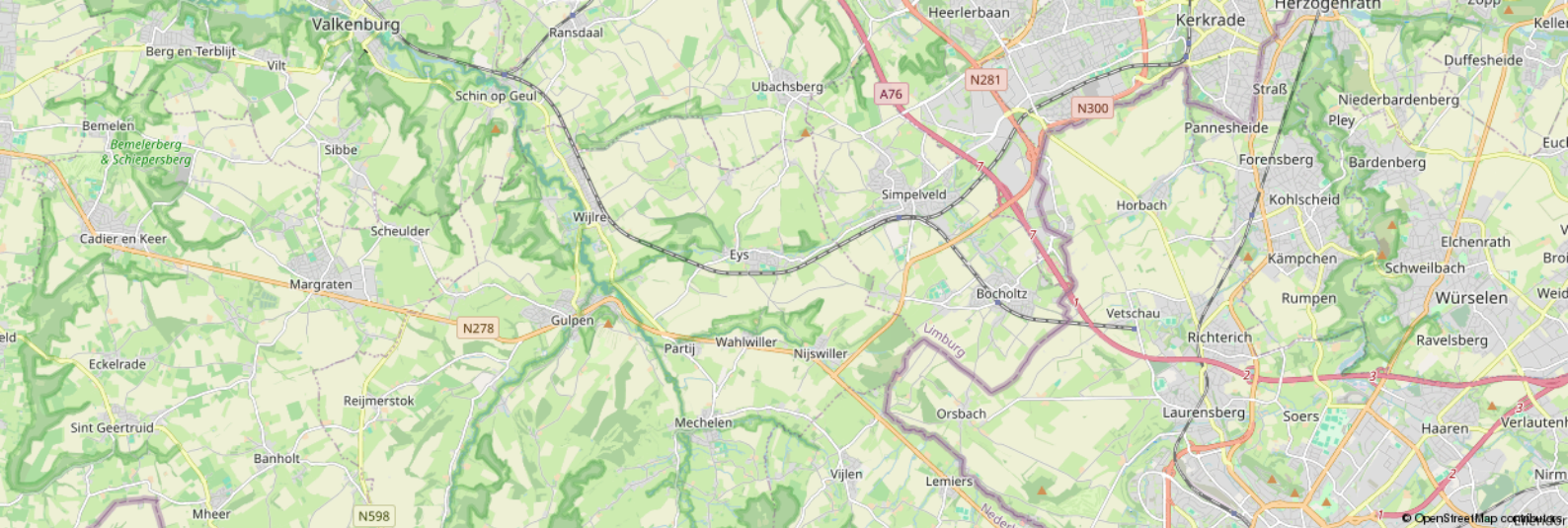


Begane grond









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