aelmans



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Mr dr Froweinweg 34

Eys

NVM

Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in EYS.
Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Ralph Pijls
NVM Register Makelaar &
Taxateur

+31 (0)6 575 923 43

rpijls@aelmans.com

Mr dr Froweinweg 34

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 445.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1850
- **Woonoppervlakte:** 127 m²
- **Externe bergruimte:** 14 m²
- **Perceeloppervlakte:** 581 m²

Energie:

- **Energielabel** G
- **Verwarming:** CV, Geiser (Huur, Volta)
- **Isolatie:** Gevelisolatie en dakisolatie ter plaatse van de aanbouw, dubbel glas en enkel glas met voorzetramen

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond?
Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.

Het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Dat is waar het om draait.

Unieke kans

Deze karakteristieke geschakelde woning uit 1850 biedt volop mogelijkheden voor wie op zoek is naar een woning met sfeer, ruimte en potentie. De woning is gelegen op een royaal perceel van 581 m² en beschikt over een woonoppervlakte van 127 m².

Binnen treft u onder meer een ruime woonkamer met houtkachel, een open keuken met prettig tuincontact, een praktische bijkeuken en twee slaapkamers. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om de tweede slaapkamer op te splitsen, waardoor een extra slaapkamer kan worden gerealiseerd. Ook de bergzolder biedt aanvullende bergruimte.

De achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt veel privacy. Met het deels overdekte terras, de buitenhaard, het gazon, de natuurlijke waterbron en het houten tuinhuis is dit een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten.

De woning is gelegen in het geliefde Eys, midden in het prachtige Limburgse Heuvelland. Hier woont u rustig en landelijk, terwijl voorzieningen en uitvalswegen op korte afstand bereikbaar zijn.

Kortom: een unieke kans voor wie op zoek is naar een karakteristieke woning met volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak en inzicht te moderniseren, op een prachtige locatie in het Limburgse Heuvelland.



De indeling

Begane grond

De woning wordt betreden via de centraal gelegen hal. Vanuit hier bereikt u de royale woonkamer van circa 41 m². Deze ruimte is voorzien van een tegelvloer en beschikt over een sfeervolle zithoek rondom de houtkachel. De open indeling geeft de woonkamer een ruimtelijk karakter en sluit direct aan op de study-/ hobbyruimte van circa 10 m².

Via een tussenportaal is de toiletruimte bereikbaar. Deze is halfhoog betegeld en voorzien van een fonteintje.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de open keuken van circa 20 m². Door de grote schuifpui staat de keuken in direct contact met de tuin en valt er veel daglicht naar binnen. De keuken is ingericht met een kookeiland/bar en beschikt over een koelkast, gootsteen, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en oven.

Aansluitend ligt de bijkeuken van circa 5 m². Hier bevinden zich de aansluitingen voor de witgoedapparatuur en de cv-installatie.















De indeling

Eerste verdieping

Via de wenteltrap in de woonkamer bereikt u de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.
De eerste slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 16 m² en beschikt over twee ingebouwde muurkasten.

De tweede slaapkamer is circa 13 m² groot en voorzien van een muurkast. Door de indeling bestaat bovendien de mogelijkheid om deze ruimte te splitsen, waardoor er eventueel twee afzonderlijke slaapkamers kunnen worden gerealiseerd.

De badkamer is circa 4 m² groot, volledig betegeld en ingericht met een toilet, vaste wastafel en inloopdouche.

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze verdieping biedt extra praktische bergruimte.

















De indeling

Tuin

Een belangrijk pluspunt van deze woning is de ruime achtertuin op het zuiden. Dankzij de aanwezige begroeiing geniet u hier van veel privacy en een groene, beschutte omgeving.

Direct aan de woning bevindt zich een gezellig, deels overdekt terras met buitenhaard. Verder beschikt de tuin over een gazon, een natuurlijke waterbron en een houten tuinhuis van circa 14 m². Hierdoor biedt de tuin volop ruimte om te ontspannen en van het buitenleven te genieten.

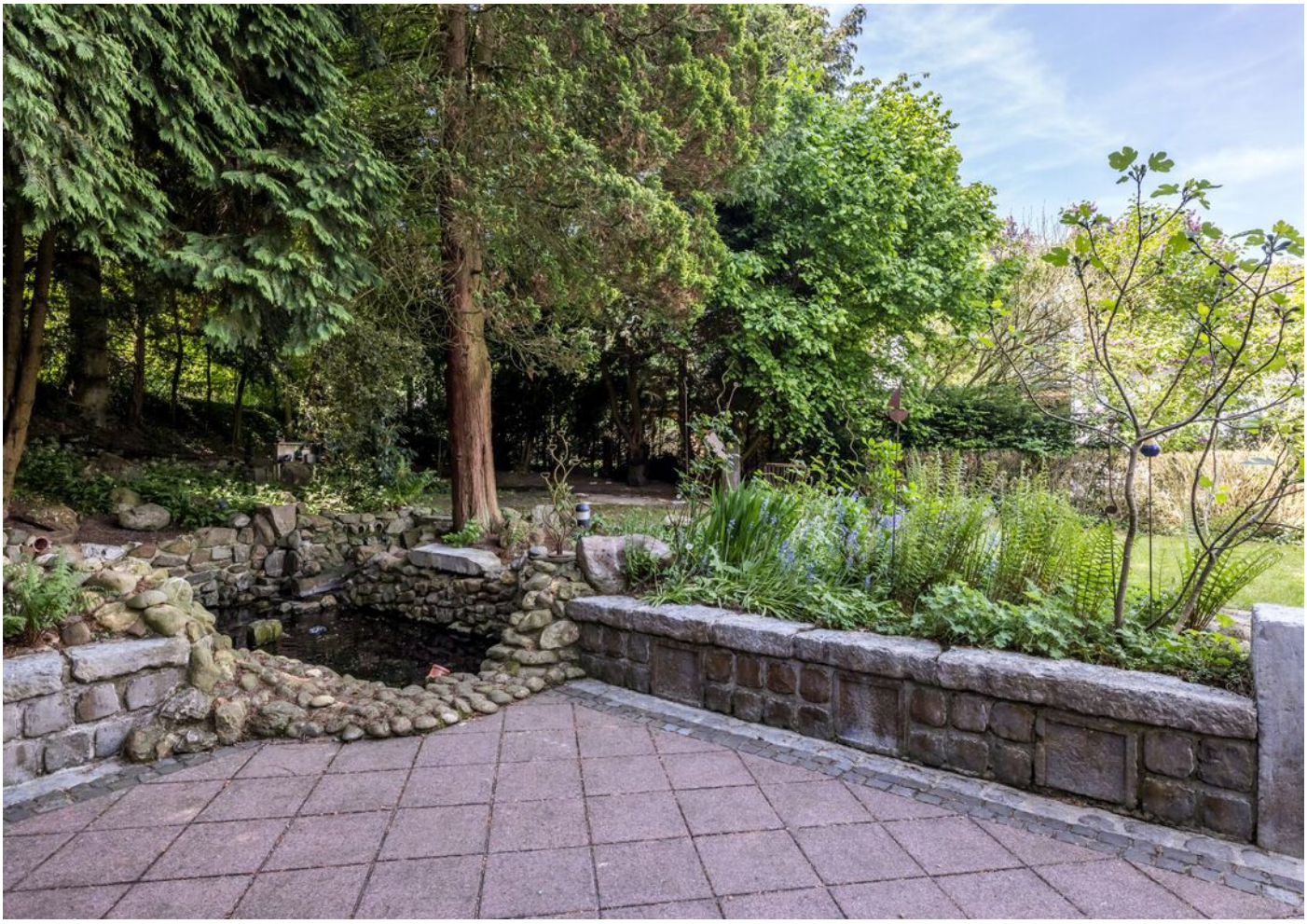
Ook parkeren vormt geen probleem: de auto kan op eigen terrein worden geplaatst.















Voorzieningen & Installaties

Voorzieningen:

Elektriciteit: uitgebreide groepenkast aanwezig

Wateraansluiting: aanwezig

Gasnetaansluiting: aanwezig

Rioolaansluiting: aanwezig

TV aansluiting: via kabel

Kozijnen: houten kozijnen

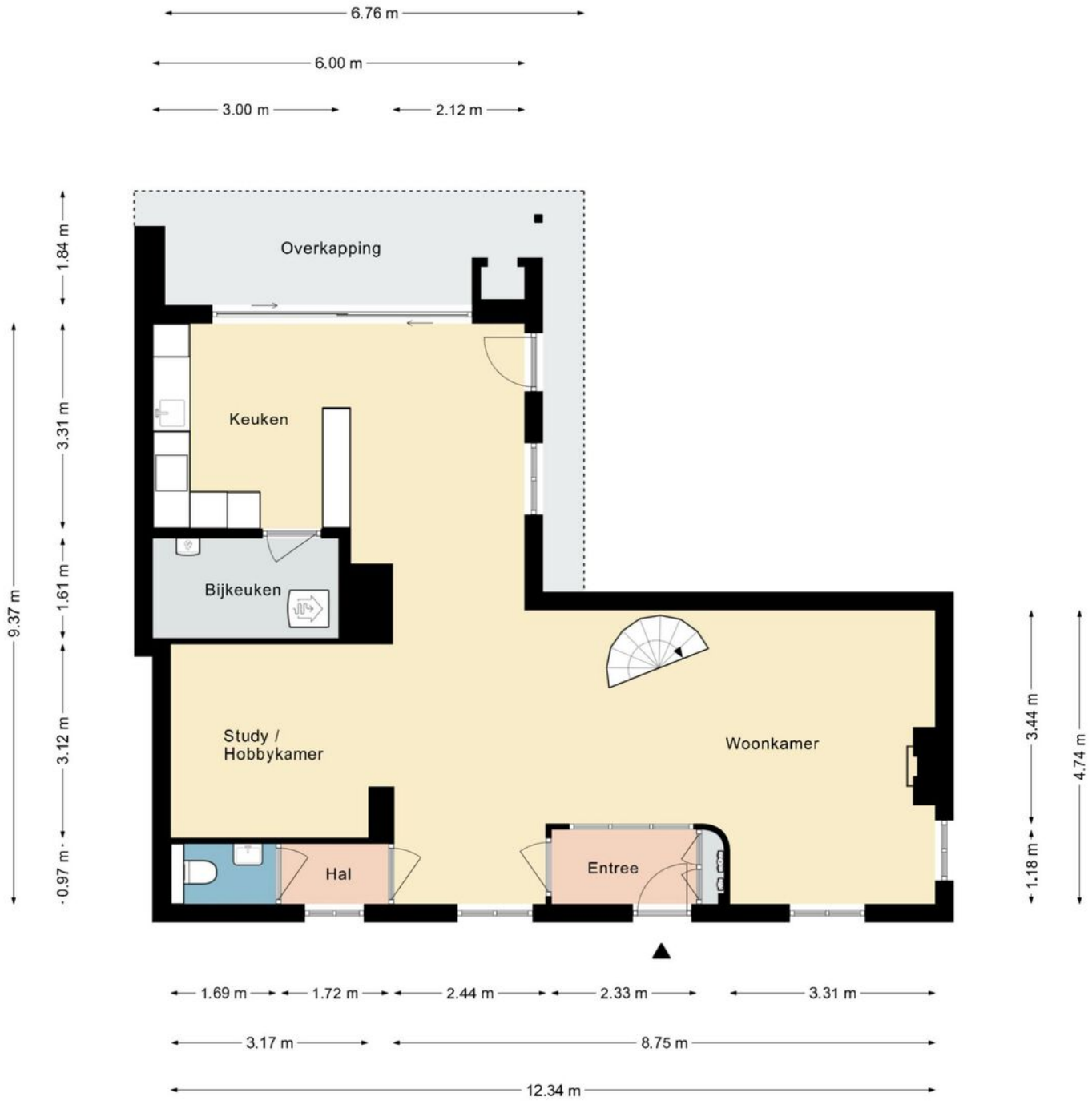
Isolatie: gevelisolatie (aanbouw), dakisolatie (aanbouw), dubbel glas en enkel glas met voorzetramen

Installaties:

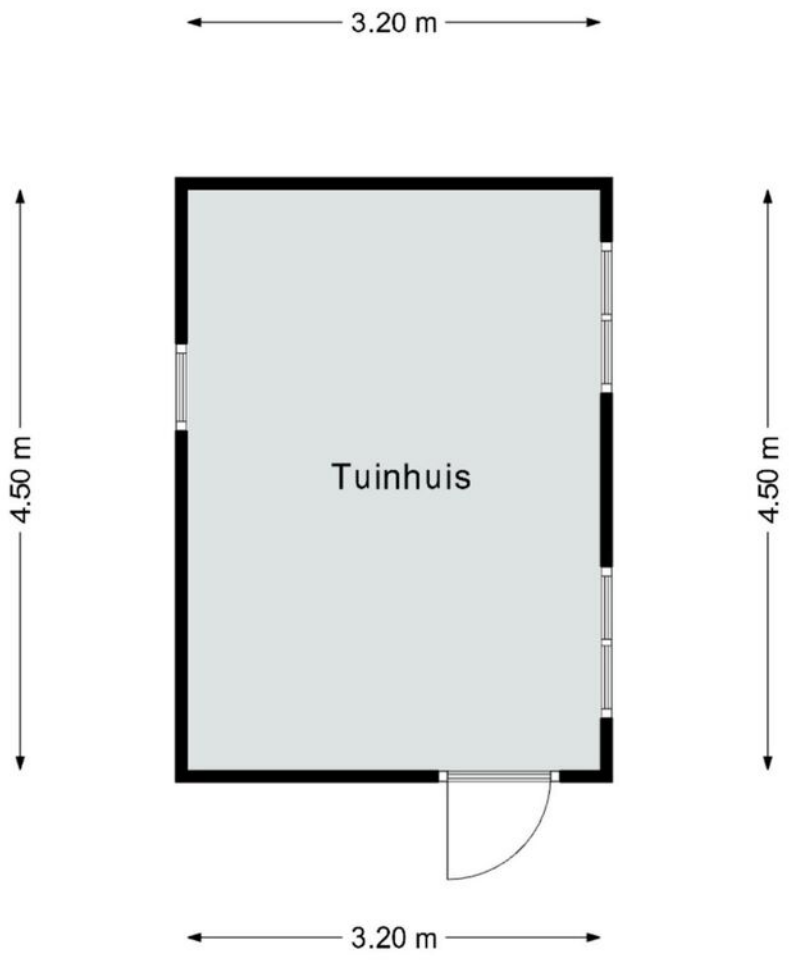
Centrale verwarming: Heteluchtverwarming Lennox (eigendom).

Warmwatervoorziening: Huurgeiser via Volta

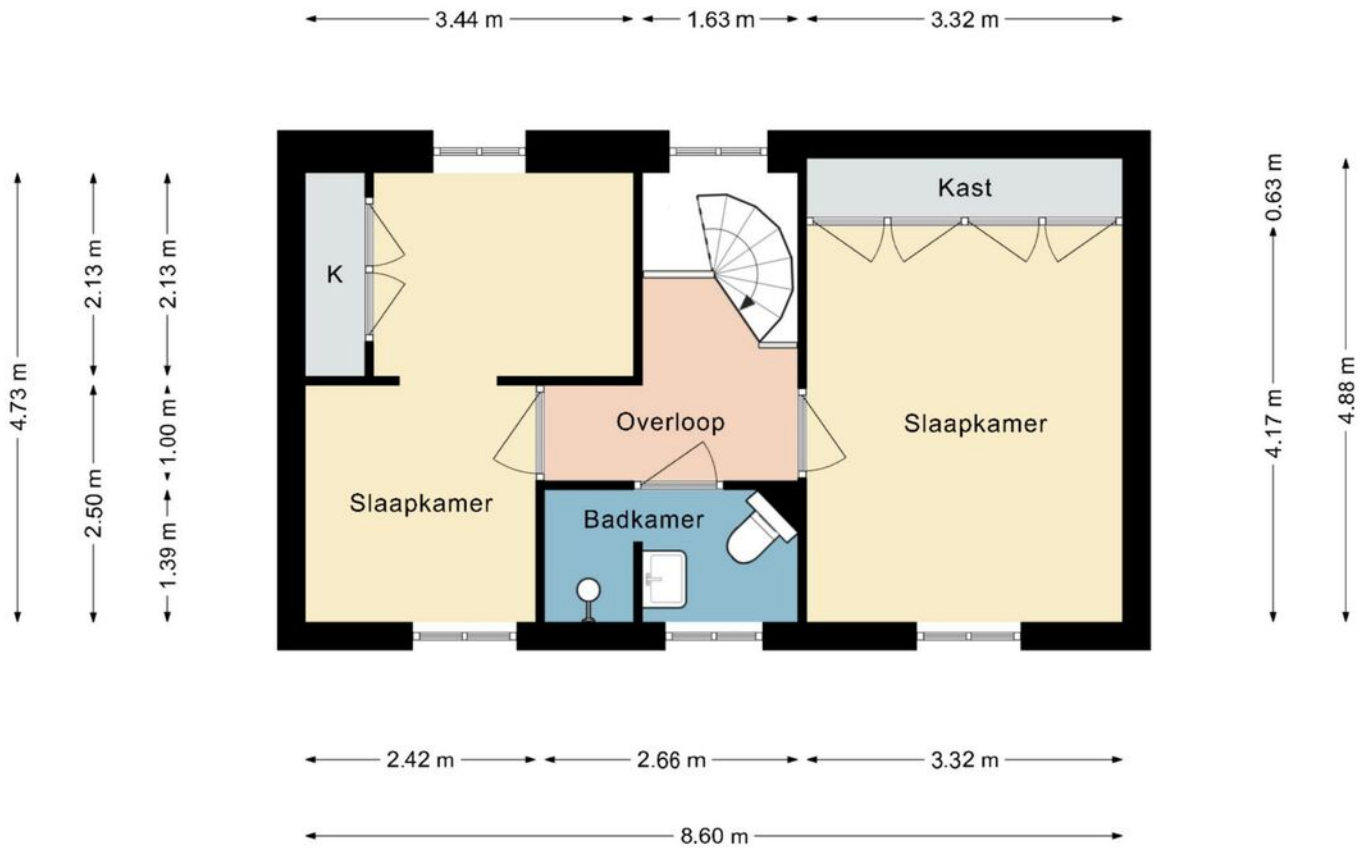




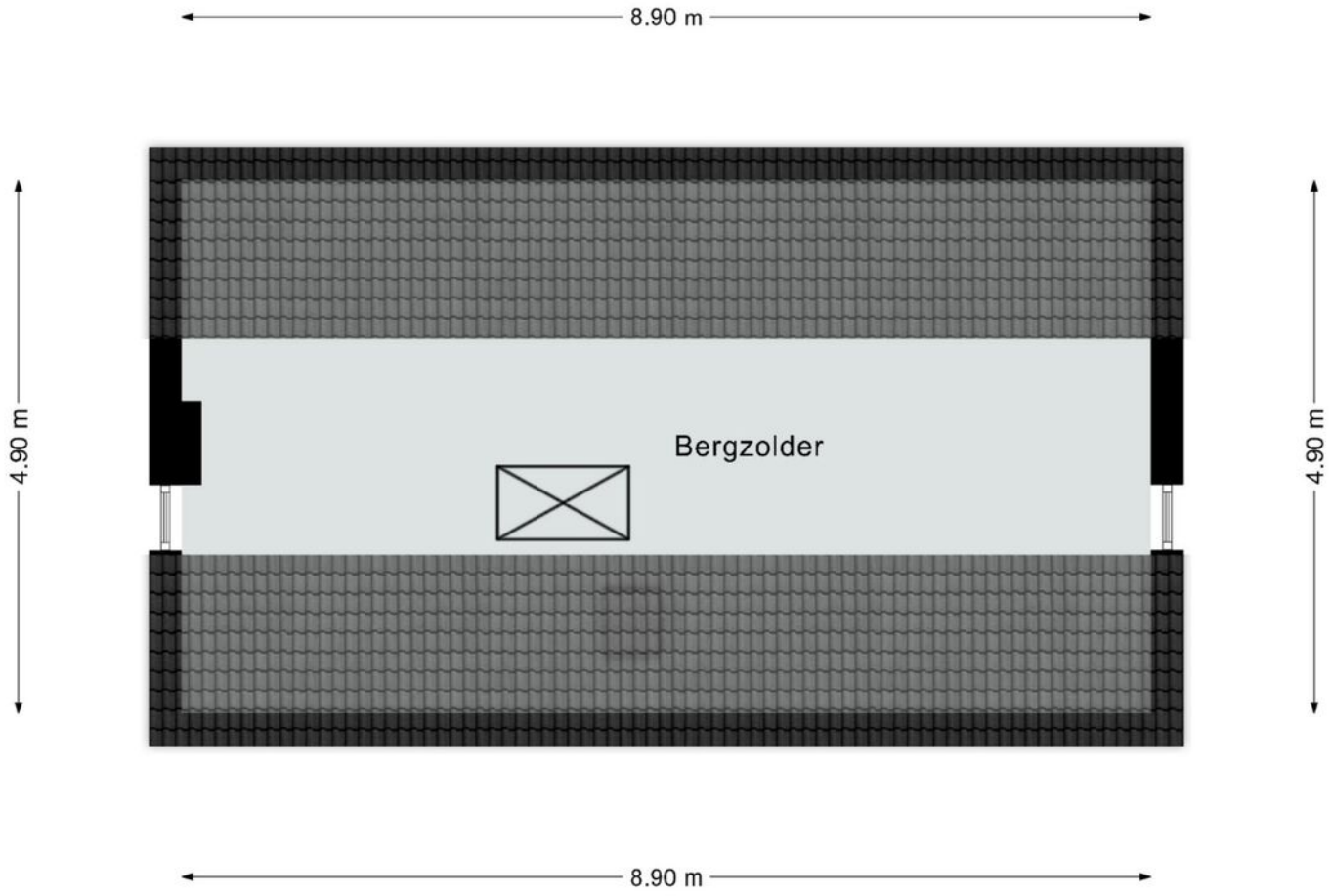
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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



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



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

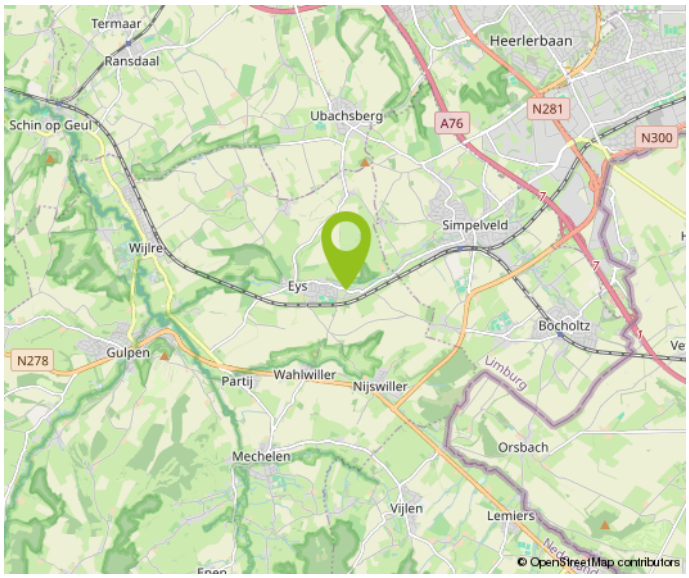
De ligging

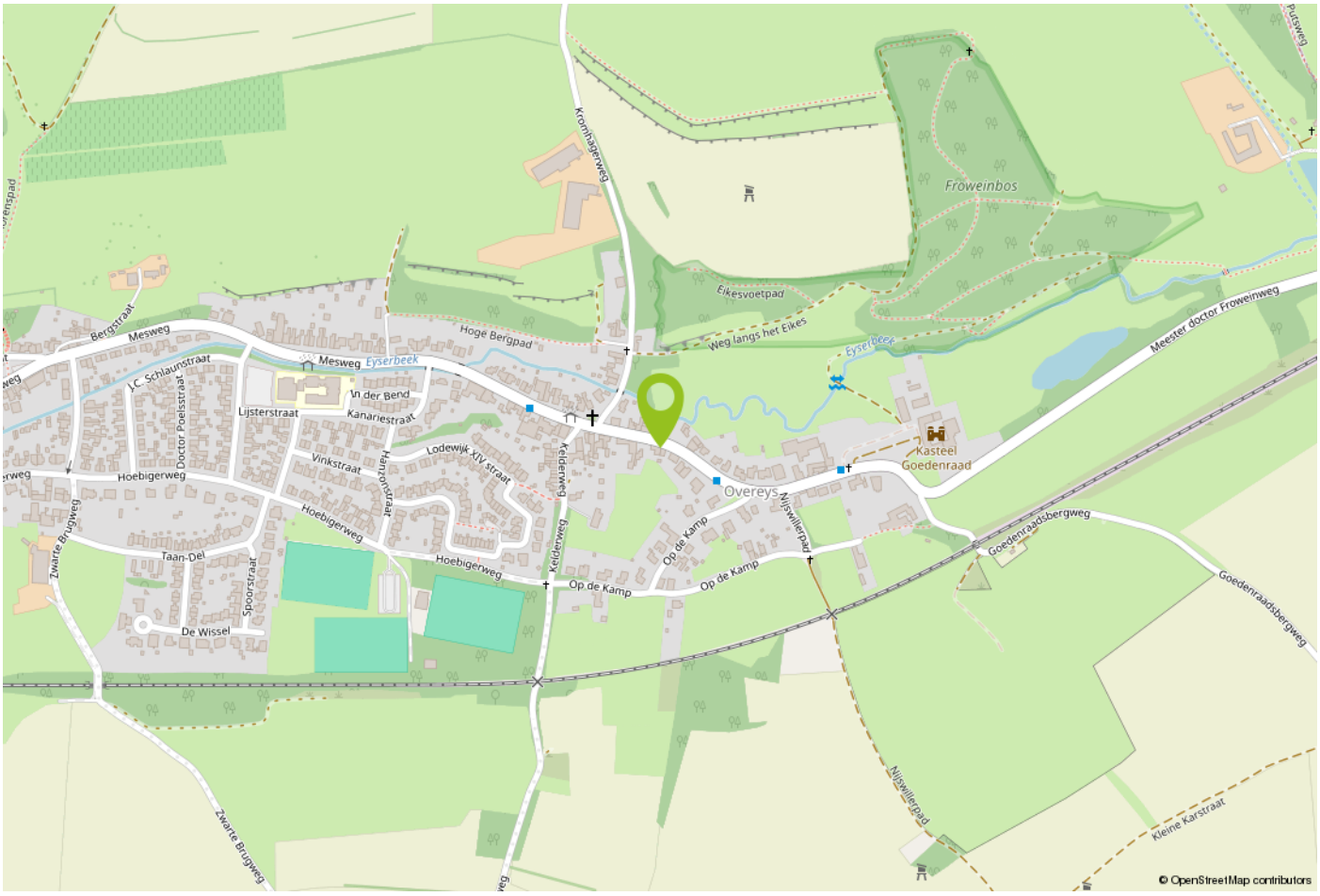
Eys is een geliefd dorp in de gemeente Gulpen-Wittem en ligt midden in het karakteristieke Limburgse Heuvelland, in het fraaie Eyserbeekdal. De omgeving staat bekend om haar glooiende landschap, rust en vele mogelijkheden voor wandelen en fietsen.

In het dorp zijn diverse dagelijkse voorzieningen aanwezig, waaronder een bakker, basisschool, delicatessenwinkel en meerdere horecagelegenheden. Ook het Eyserbos en verschillende wandel- en fietsroutes liggen op korte afstand.

Simpelveld en Gulpen zijn binnen circa 10 autominuten bereikbaar. Daarnaast bevindt de A76 zich op korte afstand, waardoor steden als Maastricht, Eindhoven en Aken goed bereikbaar zijn.

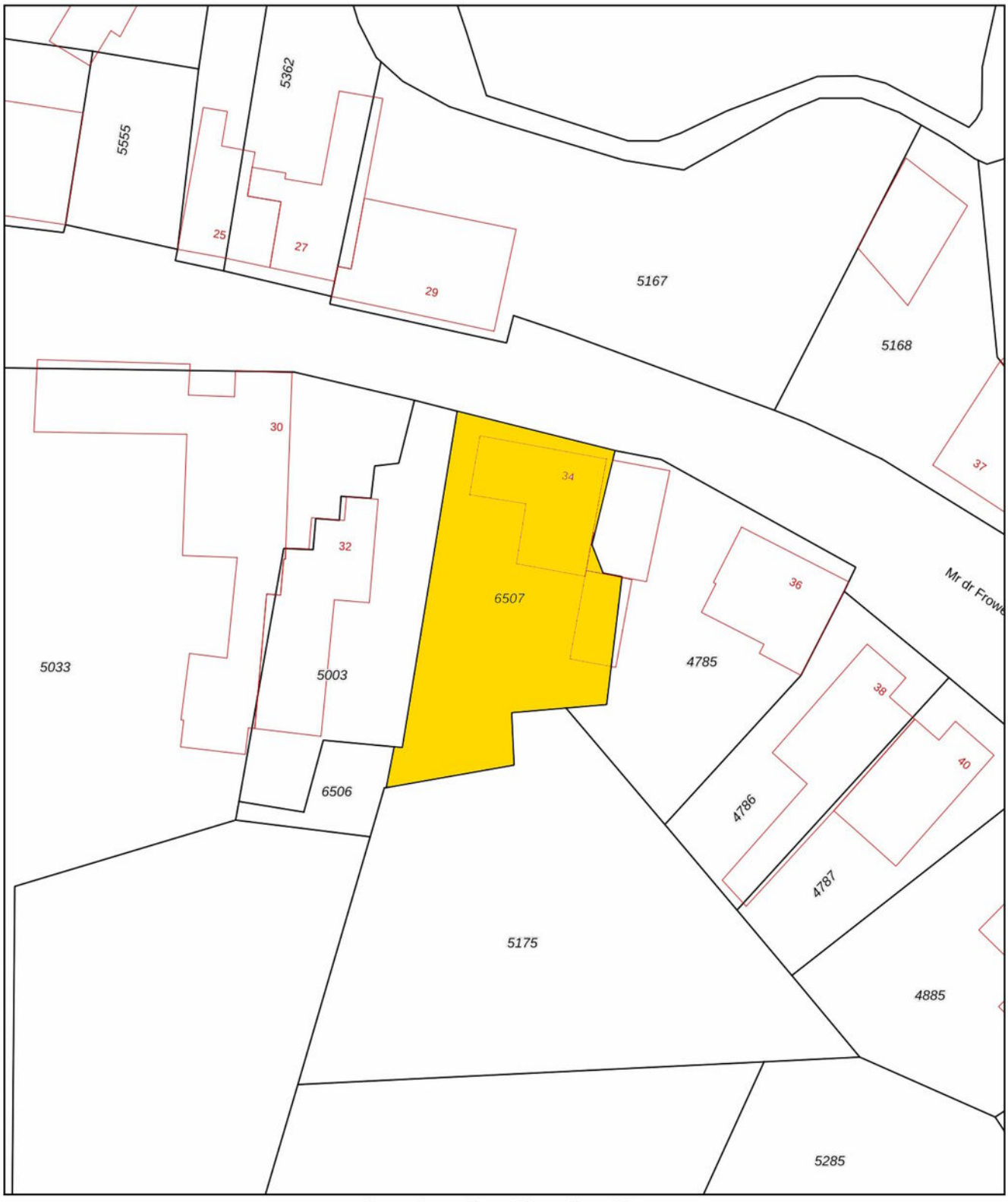
Een extra leuke bijkomstigheid: voor vers brood, Limburgse vlaai en diverse streek- en kookproducten hoeft u niet ver te gaan, deze vindt u gewoon bij de





Kadastrale kaart

Uw referentie:



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Wittem
Sectie	A
Perceel	6507

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Belangrijke informatie voor u

Brochure
Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging
Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

Bezichtiging
Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht
De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan.

Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding
Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar
Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod
Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:
eventuele ontbindende voorwaarde(n);
de gewenste datum van aanvaarding;
laten uitvoeren van bodemonderzoek;
laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor.

Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.

aelmans



Interesse in deze woning?

Neem contact op

+31 (0) 45 30 30 600
voerendaal@aelmans.com

Spekhouwerstraat 2
6367 TV Voerendaal

Bekijk deze woning en ons overige woningaanbod op www.aelmans.com/aanbod.