

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Eys

Grachtstraat 10

Vraagprijs € 790.000 k.k.


DAMEN



Kantoor Heerlen
Akerstraat 112
6417 BN Heerlen

045 5712255
info@damen-og.nl

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag:
09.00 - 17.30 uur

www.damen-og.nl

**Volg ons ook op
Facebook & Instagram**

Het laatste nieuws, leuke
weetjes en de mooiste woningen!



Welkom

bij Damen Makelaardij

Wij vinden dat je huis een thuis moet zijn. Een fijne plek waar je graag bent. Waar je comfortabel woont en je je thuis voelt. Bij Damen helpen wij mensen graag om zo'n thuis te vinden. Een persoonlijke benadering staat daarbij centraal. Onze makelaars werken daarom met een klein team in jouw gebied. Dat maakt het mogelijk om actief te makelen. Om contact te houden met de klant, de geïnteresseerden én met elkaar. Deze korte lijnen zorgen ervoor dat we steeds de juiste kandidaat bij de juiste

woning vinden. Wij geloven dat wonen veel meer is dan alleen aan- en verkoop. Daarom begeleiden wij onze klanten van A tot Z en hebben we een fullservice dienstenpakket waarmee jij écht zorgeloos kunt genieten van jouw nieuwe thuis. Altijd persoonlijk, altijd betrokken, altijd met de aandacht die jij verdient. Met vestigingen in Maastricht, Heerlen, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!



Jouw makelaar
Kirsten Ernens

k.ernens@damen-og.nl

045-5712255

06-11850800



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 790.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1973
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1500 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	246 m ²
Inhoud	964 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	61 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	5 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	35 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	6
Aantal kamers	7 (waarvan 5 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, beschutte ligging, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
---------	--

Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Oriëntering	Oost

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

Installaties

Luchtverwarmingsinstallatie	Brink
Bouwjaar	2026
Eigendom	Ja
Warmtepompboiler	Nibe
Bouwjaar	2023
Eigendom	Ja

Uitrusting

Heeft schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Eigendom	Volle eigendom
----------	----------------

OMSCHRIJVING

van de woning

In het karakteristieke kerkdorp Eys mogen wij u deze vrijstaande woning aanbieden. De woning is gelegen aan Grachtstraat 10.

Eys – 'Ees' op z'n Limburgs – behoort tot de gemeente Gulpen-Wittem. Het dorp ligt in het mooie Eyserbeekdal in het heuvelland van Zuid-Limburg.

Deze vrijstaande woning is tegen een kalkstenen helling gebouwd en biedt zowel binnen als buiten op verschillende plekken een prachtig uitzicht over het karakteristieke Limburgse landschap.

Wonen op deze plek geeft een vakantiegevoel. Het gezellige karakter van het kerkdorp met diverse horecagelegenheden is een uitgelezen uitvalsbasis voor korte en lange wandelingen en fietstochten in de natuur en schoonheid van Heuvelland Zuid-Limburg. Daarnaast zijn vanuit Eys steden als Heerlen, Maastricht, Valkenburg, het Duitse Aken en Belgische Luik eenvoudig bereikbaar.

Indeling:

Parterre:

U komt de woning binnen in een bescheiden entree die toegang geeft tot de vernieuwde meterkast, de inpandige garage en een ruime hal met garderobe. In de ruime hal bevindt zich de trapopgang naar de living en een ingang naar een ruime berging.

De royale inpandige garage, met een oppervlakte van circa 24m², heeft openslaande deuren en biedt ruimte voor het stallen van een auto en biedt opbergmogelijkheden. Hier staat ook de NIBE-warmtepompboiler. Tevens is er een watertappunt aanwezig.

De ruime berging biedt praktische extra ruimte. Er is een aansluiting voor de wasmachine aanwezig alsmede een watertappunt. De berging/wasruimte heeft een oppervlakte van circa 21m². Aangrenzend bevindt zich een separate ruimte waar de Brink-luchtverwarmingsinstallatie staat.

Eveneens aangrenzend is er een tweede royale berg-/hobbyruimte van circa 20m². Van hieruit is de kruipruimte bereikbaar die zich onder de kleinere slaapkamer en de badkamer bevindt. Vanuit deze bergruimte is tevens een van de terrassen bereikbaar.

Niveau 1+:

Toiletruimte met staand toilet en fonteintje.

Niveau 2+:

Via de overloop bereikt u de sfeervolle ruime woonkamer met open keuken. De gehele leefruimte is voorzien van een marmeren vloer. Er is een schouw met inbouw houtkachel voor gezellige winteravonden. De royale raampartijen bieden prachtig daglicht en zicht op de tuin en het Zuid-Limburgse heuvellandschap. Tuin en landschap worden daarmee als het ware onderdeel van het interieur. In de woonkamer wordt u doorgaans getraakteerd op prachtige wolkenpartijen en tegen de avond op kleurrijke zonsondergangen.

De woonkamer en open keuken samen hebben een oppervlakte van circa 70m².

De open keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling. De keuken heeft de volgende apparatuur: een 5-pits Smeg gasfornuis met ruime elektrische oven, afzuigkap, combimagnetron en vaatwasser.

Vanuit de woonkamer is het royale terras aan de voorzijde van de woning direct bereikbaar. Hier komt de bijzondere ligging van de woning volledig tot zijn recht. Het terras is een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen en te genieten van de groene omgeving.

Niveau 3+

De overloop biedt toegang tot drie comfortabele slaapkamers met houten vloer of parket. Alle hebben uitzicht op de tuin. De slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk circa 20m², 10m² en 9m².

De ruime hoofdslaapkamer heeft een bescheiden balkon met zicht op de tuin waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar worden verbonden.

De deels betegelde badkamer is ruim van opzet en heeft een oppervlakte van circa 8m². De ruimte is compleet ingericht met een comfortabel ligbad, separate douche, dubbele vaste wastafel en een zwevend toilet.

Niveau 4+

Een bijzonder sfeervol element van de woning is de royale vide, met een oppervlakte van circa 34m². Deze is voorzien van vloerbedekking en biedt zicht op de ondergelegen woonkamer. De vide leent zich uitstekend als tv-, werk-, lees- of ontspanningsruimte.

Door de open verbinding met de woonkamer ontstaat een stijlvol, ruimtelijk geheel van verschillende met elkaar verbonden leefniveaus.

Niveau 5+:

Op deze verdieping bevinden zich de vierde en vijfde slaapkamer, die eveneens uitstekend dienst kunnen doen als hobby-, werk- of studeerruimte. De kamers zijn met elkaar verbonden en hebben een oppervlakte van respectievelijk circa 16m² en 11m².

De ene ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, de andere is voorzien van een parketvloer. De Velux-dakramen bieden beide vertrekken natuurlijk daglicht wat een aangename sfeer geeft.

Achter deze kamers bevindt zich een praktische zolderruimte van circa 14m² uitermate geschikt als bergruimte.

Tuin:

De woning is tegen de kalkstenen helling gebouwd. De eigenaren hebben de tuin en de diverse plateaus met terrassen ingericht om optimaal te kunnen genieten van de omgeving. De sfeervolle tuin rondom de woning is een waar paradijs met hoge natuurwaarden. Het aanwezige kalkgrasland biedt een rijke variatie aan bijzondere, inheemse flora. In het voorjaar vormt zich hier een prachtige, natuurlijke bloemenzee. Er bloeien jaarlijks tientallen wilde orchideeën en andere inheemse wilde planten. Aan de achterzijde van de woning ligt halverwege de helling een ruim, betegeld terras met eenvoudig tuinhuis. Een heerlijk rustige plek met veel privacy om te ontspannen. Iets hoger op de helling geniet u op de bank op het houten terras van het adembenemende vergezicht. Nog iets verder naar boven in de tuin is een uitgang met toegang tot een wandelpad.

Achter de woning is tevens een ruime, houten houtopslag aanwezig, praktisch gelegen en passend binnen de natuurlijke uitstraling van de tuin.

Bijzonderheden:

- De woning is voorzien van houten kozijnen,
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen.
- De woning is voorzien van dubbele beglazing waarvan deels HR ++.
- De woning is voorzien van 12 zonnepanelen met bouwjaar 2020 welke eigendom zijn.
- De woning is voorzien van luchtverwarming (Brink)
- De woning is voorzien van een warmtepompboiler (Nibe).
- De woning met al haar kwaliteiten en mogelijkheden biedt u een waar woongenot.

WONING

in beeld











































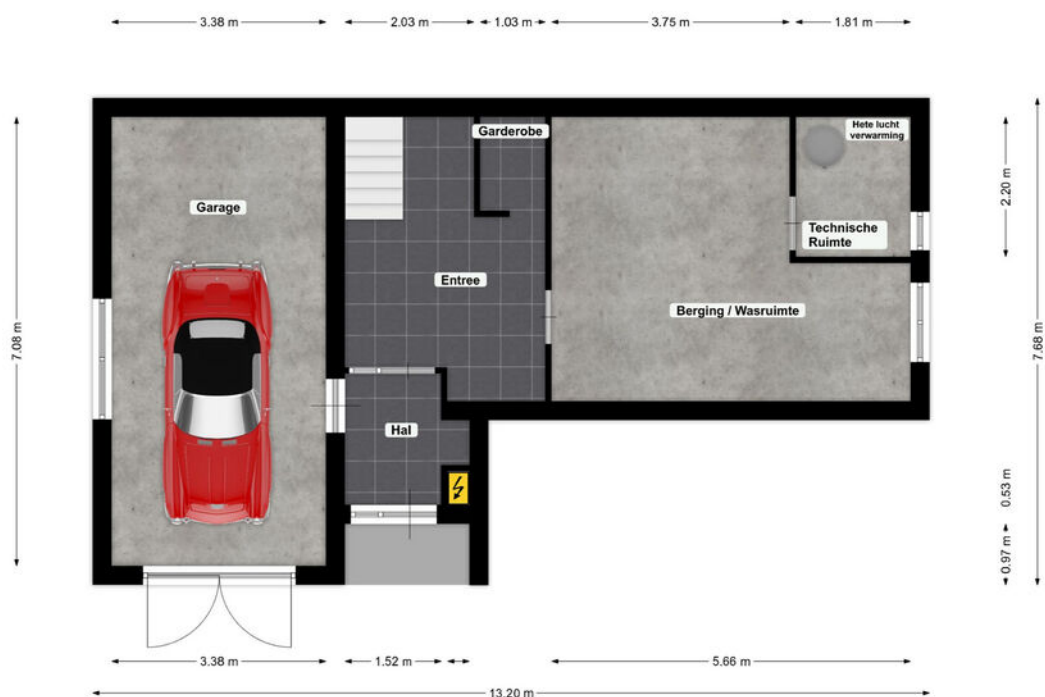






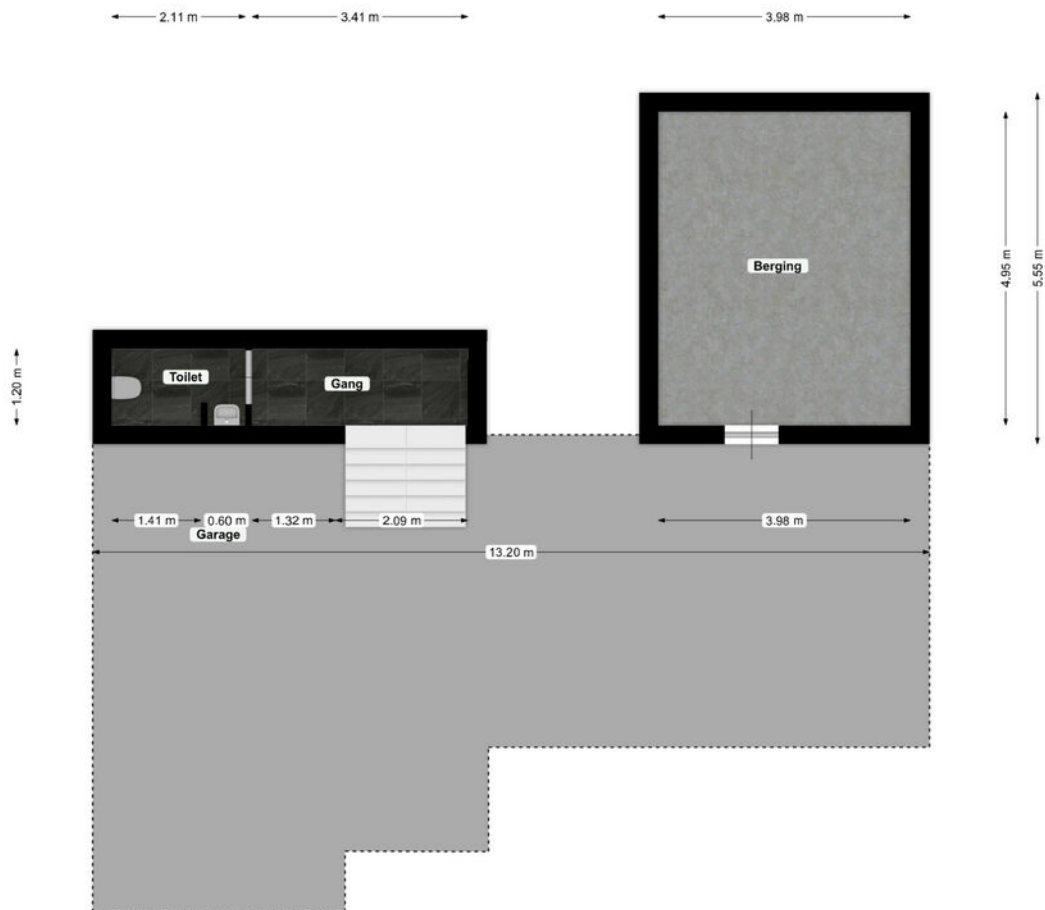
PLATTEGROND

Parterre



PLATTEGROND

Niveau + een



PLATTEGROND

Niveau + twee



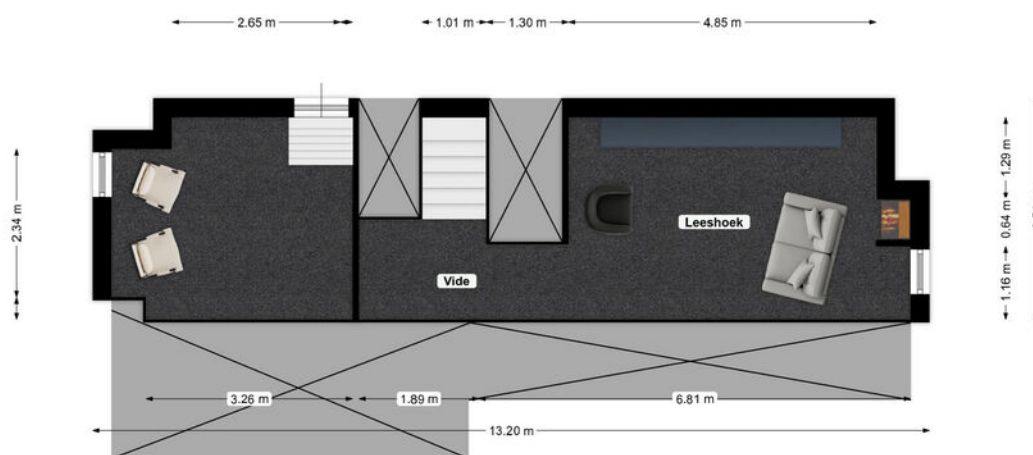
PLATTEGROND

Niveau + drie



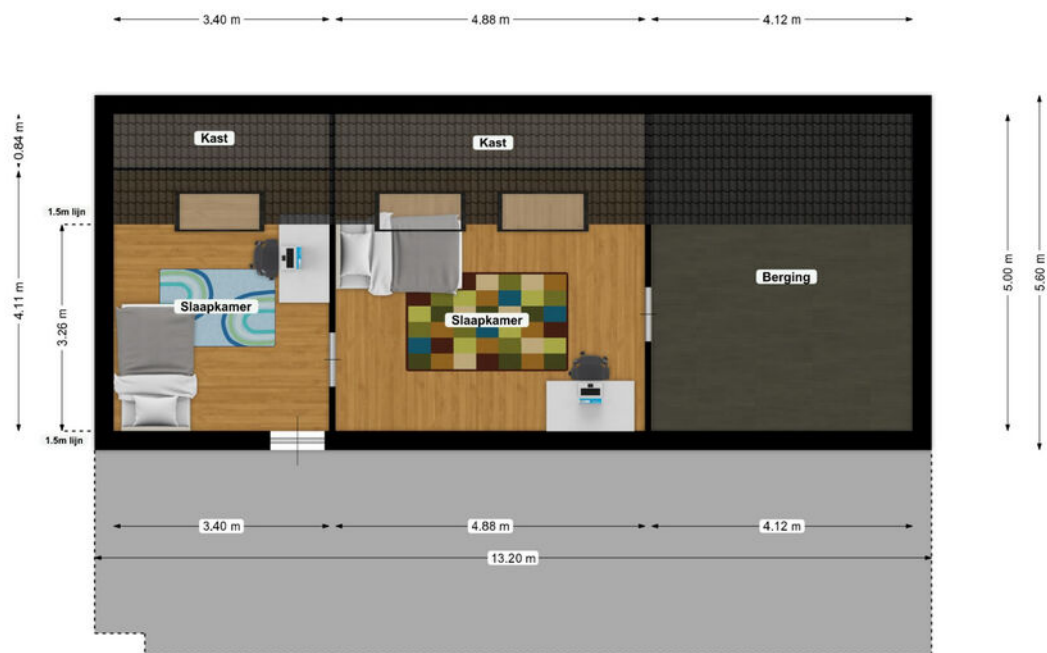
PLATTEGROND

Niveau + vier



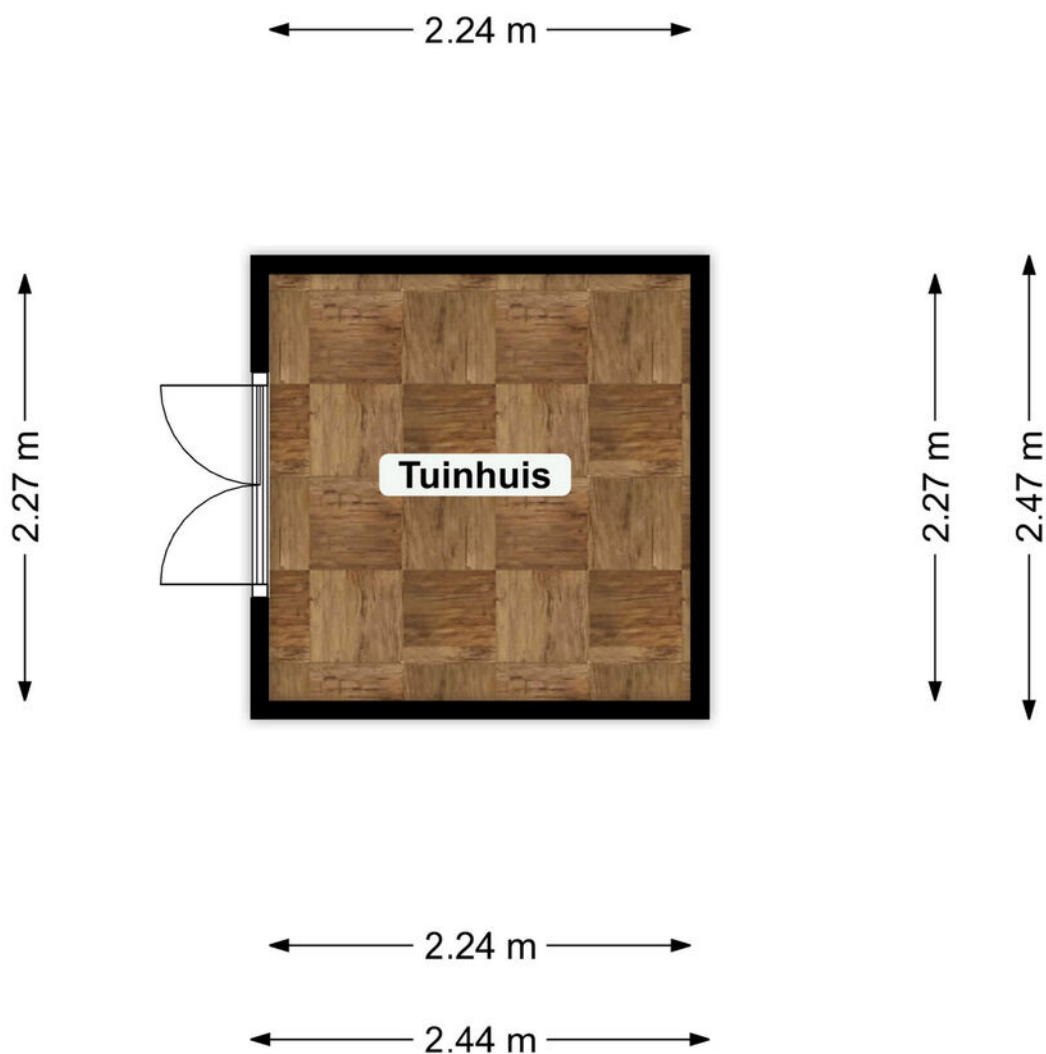
PLATTEGROND

Niveau + vijf



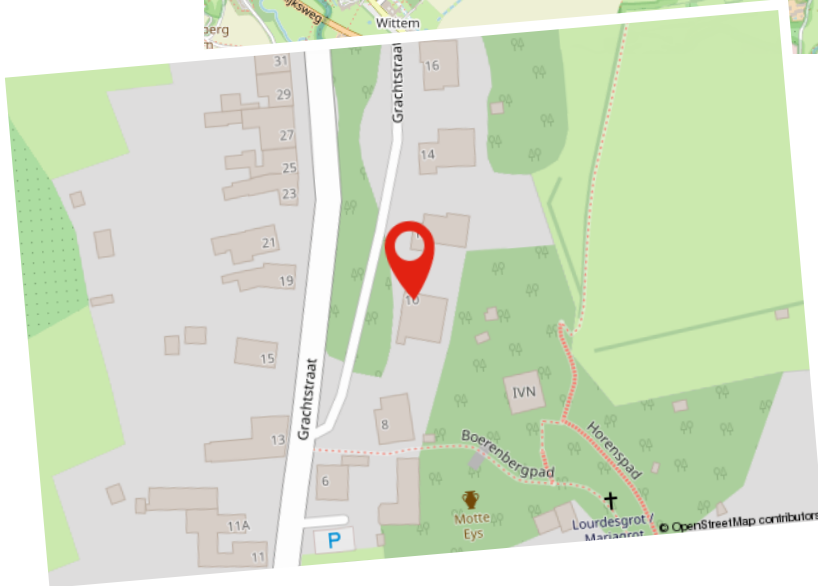
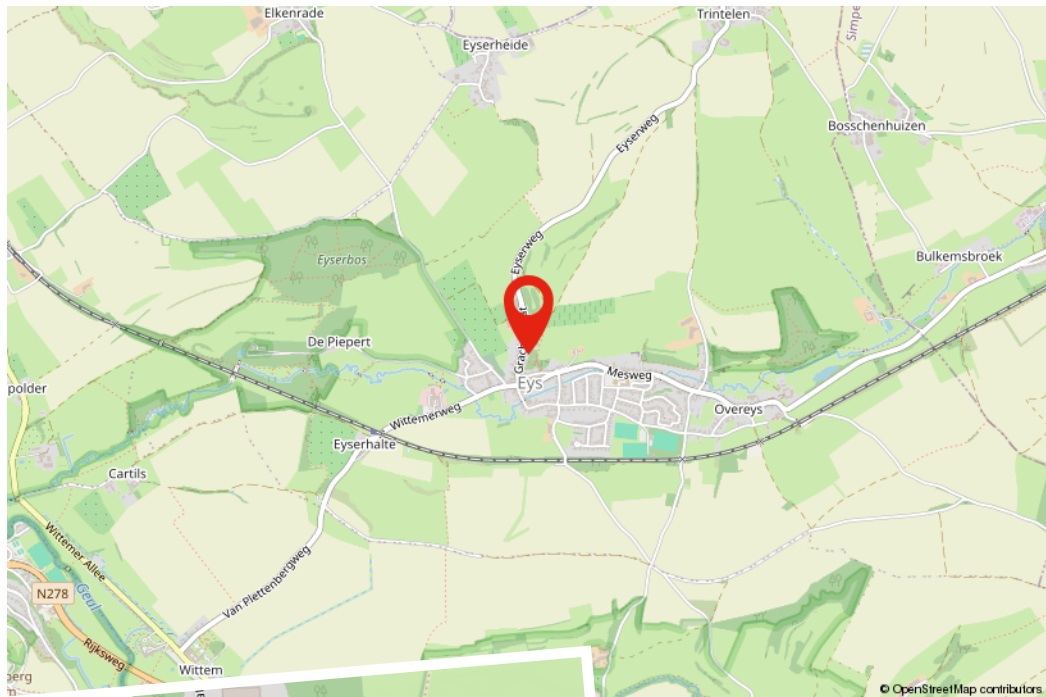
PLATTEGROND

Tuinhuis



LOCATIE

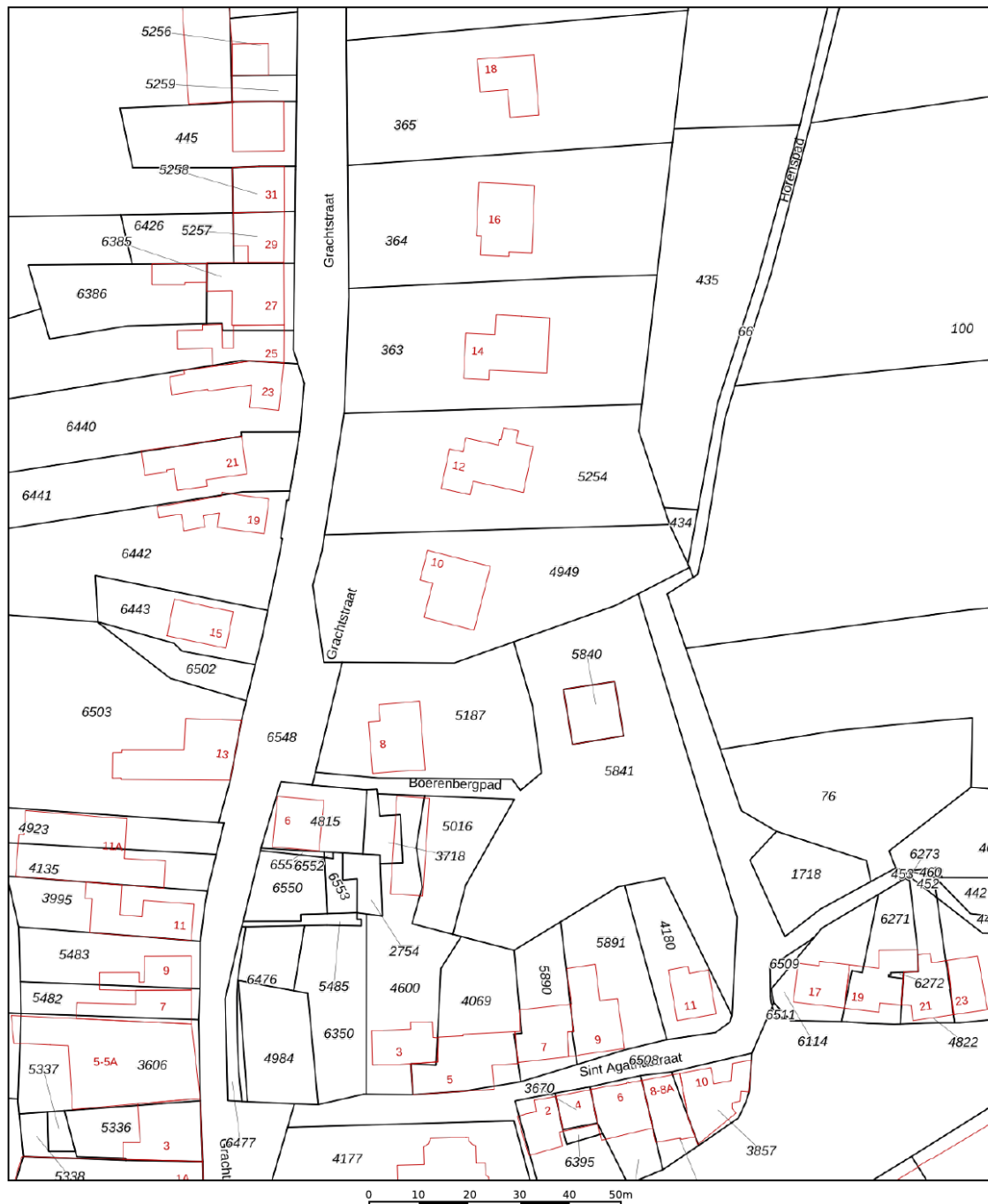
Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Wittem	
	Vastgestelde kadastrale grens	A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	4949
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Hypotheek

De beste hypotheek voor jou!

Het kopen van een woning is waarschijnlijk de grootste uitgave die je in je leven zult doen. Daar kun je dus wel wat onafhankelijk advies bij gebruiken. Je hebt je droomhuis gevonden! Nu wil je maar één ding weten; is deze woning voor jou financieel haalbaar? Bij Damen helpen we je graag deze vraag te beantwoorden. Daarom is ons hypotheekadvies een wezenlijk onderdeel van jouw zoektocht naar je droomhuis.

Er komt veel kijken bij een hypotheekaanvraag en banken zijn aan de wetgeving gebonden. Als je een realistisch beeld wilt krijgen van de mogelijkheden kun je beter aan tafel gaan zitten met een professionele, onafhankelijke financieel adviseur. De adviseur van Damen bekijkt het totaalplaatje en brengt alle financiële risico's in kaart, zodat jouw aankoop uiteindelijk past binnen jouw financiële situatie. Niet alleen wordt er rekening gehouden met zaken waar jezelf misschien nog niet aan had gedacht, maar het scheelt je ook een hoop tijd en onzekerheid.

Kan ik de woning die ik op het oog heb betalen?

Wij gaan op zoek naar de meest voordelige en meest geschikte hypotheek die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheeken aanbieden. Denk aan de bekende handelsbanken zoals ABN Amro, ING en Rabobank, maar ook bijvoorbeeld aan andere geldverstrekkers, zoals BLG, Florius, NIBC, Obvion of de grote verzekeraars zoals Aegon, ASR of Nationale Nederlanden. Vervolgens loodsen wij je door de stapels papierwerk die komen kijken bij de aanvraag van een hypotheek. Dankzij onze zorgplicht én onze oprechte interesse, ben je er te allen tijde van verzekerd dat jouw belang voorop staat. Uiteindelijk moet het huis van jouw keuze, jouw thuis worden, verantwoord en zonder zorgen.

Onze adviseurs:

- Komen bij je thuis of bij ons op kantoor om alles rustig uit te leggen
- Kijken naar jouw situatie én je toekomstplannen
- Geven onafhankelijk en objectief advies
- Gaan op zoek naar de scherpste rente met best passende voorwaarden
- Werken samen met bijna alle hypotheekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypotheek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypotheek voor een verbouwing of je hypotheek tussentijds wilt oversluiten voor lagere maandlasten, wij maken ingewikkelde financiële kwesties helder, concreet en passend voor jouw situatie.

Interesse in een vrijblijvend gesprek? Dat kan op ieder gewenst tijdstip.

Gratis

Waardebepaling

Heb je plannen om je woning te verkopen? Staat je huis al lang te koop en wil je graag een second opinion? Of ben je gewoon nieuwsgierig naar de actuele waarde van je woning? Maak dan een afspraak voor een GRATIS WAARDEBEPALING zonder verplichtingen.

Grootte, afwerking, ligging, omgeving, duurzaamheid, bouwjaar; het zijn allemaal factoren die invloed hebben op de waarde van je woning. Onze makelaars vertellen je tijdens een persoonlijke toelichting hoe de waarde van je woning tot stand komt. Heb je concrete verkoopplannen, dan kan bijvoorbeeld ook de snelheid waarmee je je huis wilt verkopen een rol spelen. Een woning verkopen is immers altijd maatwerk. Onze makelaars geven je graag inzicht in een reële verkoopprijs. Zo weet je precies waar je aan toe bent!

Verkoop van A tot Z

Daarom Damen!

- **Uitgebreide woningbrochure van de woning;** voorzien van een professionele fotoreportage en plattegronden
- **Fullservice verkoopbegeleiding;** we ontzorgen je gedurende het hele traject
- **6 Vestigingen** verspreid over Limburg; altijd een kantoor bij jou om de hoek en met het grootste aanbod
- **Eén vast verkoopteam voor jou;** korte lijntjes met jouw makelaar en binnendienstmedewerker die jouw dossier van binnen en buiten kennen
- **Professionele fotografie in huis;** snel kunnen schakelen met 2 professionele fotografen in huis
- **Wij geven kopers tijd en aandacht;** door de tijd te nemen voor jouw kopers zorgen wij voor een goed verkoopresultaat
- **Groot klantenbestand** van potentiële kopers door heel Limburg zodat we vaak een passende match hebben
- **Vrijblijvend hypotheekadvies** met een van onze financiële adviseurs



AANVULLENDE

Informatie

Deze brochure is door ons met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij kunnen geen garanties verstrekken, of eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Bijgevoegde plattegronden zijn ter indicatie.

AVG/WWFT

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Voor ons Privacystatement verwijzen wij u naar onze website www.damen-og.nl

Kosten Koper

De kosten koper, vaak afgekort als k.k., zijn de kosten die je betaalt bij het kopen van een huis. Onder de kosten koper vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten van het kadaster. De overdrachtsbelasting kent per 2026 4 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen, 8% voor woningen niet zijnde de hoofdwoning en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een stuk grond of garagebox.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt mogelijk optie 4: zij hoeven geen overdrachtsbelasting te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs bij notarieel transport niet hoger is dan €555.000,- en dat men nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze regeling. Kopers vanaf 35 jaar blijven overdrachtsbelasting betalen.

Energielabel

Het energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning en is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar i.c.m. isolatie, zonnepanelen etc. Bij monumenten hoeft er geen energielabel aangeleverd te worden. Een woning mag wettelijk niet in de verkoop worden gezet als er geen energielabel voorhanden is en dient dus tijdig door de verkoper aangevraagd te worden.

NVM STAAT VOOR NEDERLANDSE VERENIGING VOOR MAKELAARS.

De NVM is een netwerk van makelaars welke voldoen aan strenge opleiding- en kwaliteitseisen. Dit betekent dat wanneer u als verkoper een NVM-makelaar inschakelt, kwaliteit is gegarandeerd. Onze klanten ervaren deze kwaliteit gedurende het gehele verkoop- en aankoopproces van hun woning.

WAT ZIJN HIERBIJ DE VOORDELEN?

1. Deskundigheid

Onze NVM makelaars zijn goed opgeleid en zijn verplicht jaarlijks hun kennis op peil te houden. Onze makelaars kennen de markt en geven hierdoor uitstekend advies.

2. Betrouwbaarheid

Onze NVM makelaars moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat onze makelaars alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant altijd vooropstellen

3. Zekerheid

Bij het inschakelen van een van onze NVM makelaars kiest voor zekerheid. U kunt bij de NVM ook terecht voor klachten/geschillen. Daarbij zijn wij als NVM makelaar ook verzekerd tegen beroepsaansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.

Kortom...

Bij ons kunt je rekenen op uitstekende begeleiding van een erkende NVM makelaar.

WONING GEVONDEN,

Wat nu?

Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegenover dat de verkoper een mededelingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

Onderhandelen

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen. De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mondelinge overeenstemming

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

Bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in de bouwkundige staat van de woning.

Koopovereenkomst

De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgave van reden de koop kan ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clause. (Voorbehoud verkoop eigen woning)

Verkocht onder voorbehoud / Verkocht

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud. Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig heeft, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag.

Bankgarantie / Waarborgsom

Nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Eindinspectie

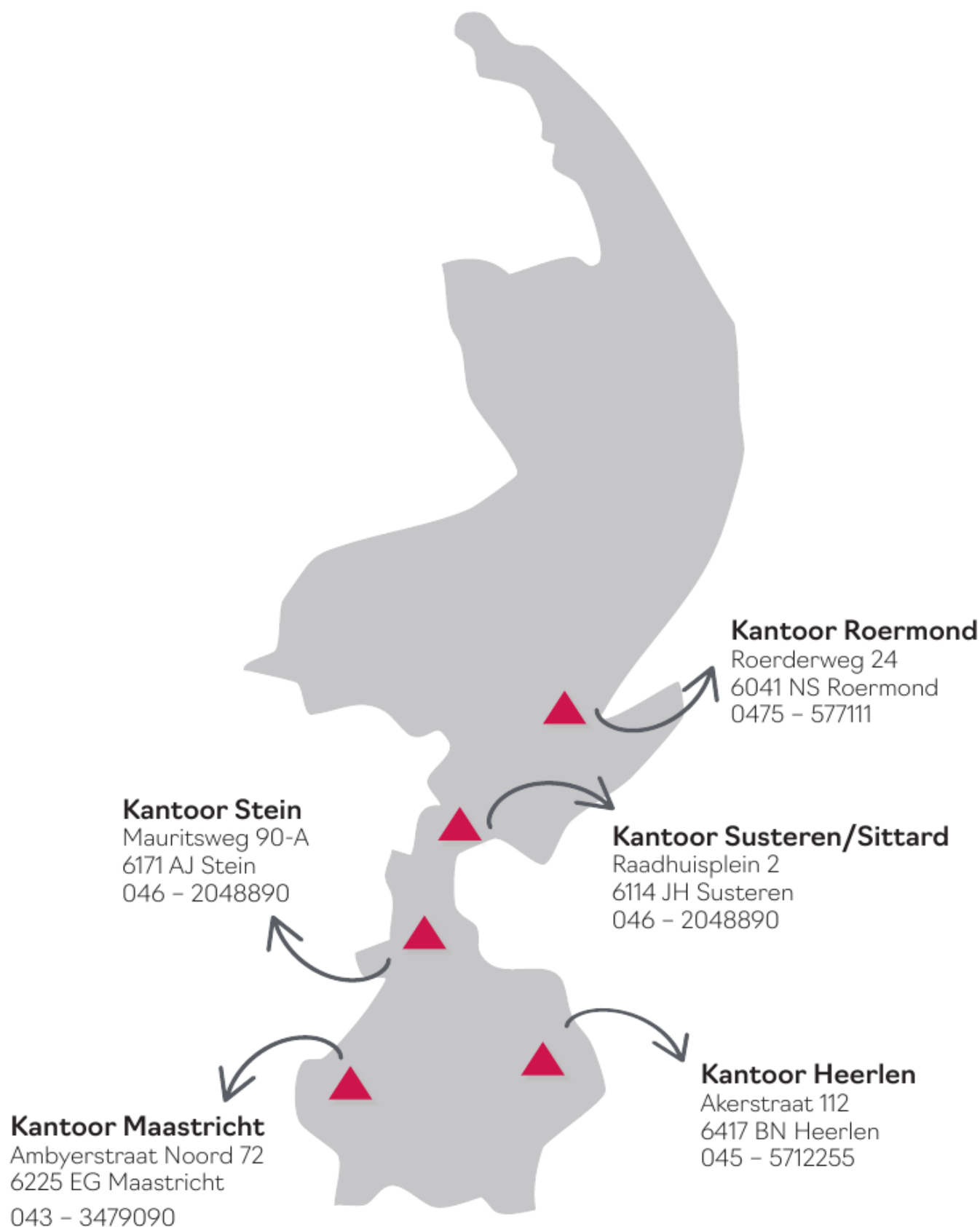
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

Overdracht notaris

Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.

ONZE KANTOREN

Bij jou om de hoek



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 045 5712255