



Verkoopbrochure Bed & Breakfast Dalauro Next

Eyserheide 27, 6287 NB Eys

Klement
RENTMEESTERS 

Klement Rentmeesters.
**Gedeelde liefde voor
monumentaal en
landelijk wonen.**

Nu is het moment...

om het object van
uw dromen te kopen.

Het verkopen of verhuren van een monument is een vak apart.

Klement Rentmeesters adviseert haar klanten over alle zaken die komen kijken bij de exploitatie, het beheer, herbestemming, aan- en verkoop van monumentale panden en landgoederen. Onze expertise reikt dus ver en gaat van grondzaken, onteigeningen, gebiedsontwikkeling, grondbeleid, overdracht van eigendom tot bestemmingswijzigingen. Om die reden hebben we zeer uiteenlopende expertises binnen handbereik: rentmeesters, makelaars, architecten, erfgoedadviseurs, adviseurs natuur en landschap enzovoort. Al die kennis zetten we ook in bij de aan- en verkoop van monumentale panden en landgoederen.

Als makelaar met specialisatie in monumenten en het luxere vastgoed adviseren wij u graag bij de aankoop van dit object.



Klement
RENTMEESTERS

Vestiging Vught

Landgoed Muysierick
Maurick 1 | 5261 NA Vught

Vestiging Gulpen

Rijks4
Rijksweg 4 | 6271 AE Gulpen

043 - 32 33 511

info@klement-rentmeesters.nl
www.klement-rentmeesters.nl



De makelaar vertelt:

Een zeldzame kans voor wie wonen en ondernemen wil verenigen op een bijzondere locatie. In het geliefde Zuid-Limburgse dorpje Eys presenteren wij u B&B Dalauro Next: een karaktervol ensemble met privéwoning, acht sfeervolle gastenkamers en fenomenaal uitzicht.

Aan de rand van het Zuid-Limburgse heuvellandschap, verscholen tussen holle wegen, vakwerkgevels en glooiende weilanden, ligt de accommodatie Dalauro Next. Een plek waar wonen, gastvrijheid en kwaliteit al jarenlang vanzelfsprekend samenkomen.

B&B Dalauro Next verkeert in een uitstekende staat van onderhoud en heeft zich in de afgelopen jaren bewezen als een succesvolle verblijfsaccommodatie in het hogere segment van kleinschalige hospitality. Tegelijkertijd biedt het geheel ook volop ruimte voor privé woongenot en aanvullend zakelijk- of hobbymatig gebruik. Denk aan de mogelijkheid om de exploitatie van de gastenkamers te combineren met werken aan huis, educatieve activiteiten, workshops, of een woonvorm met meerdere bewoners.

Wie hier instapt, neemt niet slechts een bijzonder vastgoedobject over, maar een onderneming die met zorg is opgebouwd en een gezonde exploitatie die direct kan worden voortgezet. Alles is aanwezig om direct van start te gaan: van de complete inrichting en operationele organisatie tot de commerciële fundamenten die reeds zijn gelegd. Daarmee biedt deze overname een zeldzame combinatie van direct exploitatierendement en ruimte om een eigen koers te varen.

Niet bedacht als concept, maar vanuit aandacht, liefde voor het vak en het verlangen om een plek te creëren die door velen als magisch wordt ervaren, een plek om thuis te komen.



Uw makelaar:

Vincent Voorn
vincent@klement-rentmeesters.nl
06 43977537

"Een plek waar rust, verfijning en oprechte warmte samenkomen."

Inhoud

Objectomschrijving	7
Ligging en omgeving	10
Kadastrale gegevens	12
Bestemming	14
Indeling en plattegronden	16
Foto's	25
Contact	38





1 Objectomschrijving





In het kort...

De hoeve, gelegen op een perceel van circa 1.699 m², bevindt zich in een populaire toeristische regio met een constante vraag naar recreatief verblijf. De locatie combineert rust, privacy en goede bereikbaarheid met een aantrekkelijk landschap en voorzieningen in de nabijheid.

Dit biedt mogelijkheden voor het voortzetten of optimaliseren van de B&B-exploitatie met solide rendementspotentieel.

De voormalige hoeve behoort tot een aaneengesloten groep achttiende- en negentiende-eeuwse karakteristieke hoeves, gebouwd in de streektypische Kunradersteen en weerspiegelt het traditionele boerenleven van Zuid-Limburg, waar woonhuis, stal en schuur vaak rondom de binnenplaats lagen gegroepeerd. De ligging aan de Eyserheide, vlak bij de bekende Eyserbosweg, gaf bewoners uitzicht over de omliggende heuvels en akkers. De buurtschap bestond lange tijd vrijwel volledig uit agrarische bedrijven die samen het landschap vormden dat tegenwoordig zo kenmerkend is voor het Heuvelland.

In de twintigste en eenentwintigste eeuw veranderde de functie van de hoeve geleidelijk. Waar vroeger landbouw centraal stond, kreeg het complex later een recreatieve en toeristische bestemming.

De hoeve werd met zorg verbouwd tot bed & breakfast Dalauro Next, waarbij de historische sfeer op fraaie wijze behouden is gebleven. Het ensemble bestaat tegenwoordig uit een royale privéwoning in de noordvleugel, terwijl de oost- en zuidvleugel zijn ingericht als een riante B&B. Centraal bevindt zich een sfeervolle gezamenlijke ruimte, die in open verbinding staat met de woonkamer, ontbijtruimte en keuken. In de oostvleugel bevinden zich op de begane grond en eerste verdieping zes tot in detail verzorgde gastenkamers, elk voorzien van een zeer nette badkamer. Daarnaast zijn aan de karaktervolle binnenplaats nog twee stijlvolle gastenkamers gesitueerd en dankzij hun ligging bijzonder geschikt voor gasten die extra comfort en toegankelijkheid waarderen.

In de schuur in de tuin bevindt zich een vergaderruimte met aan de tuinzijde een terras met panoramisch uitzicht over het glooiende Heuvelland.

Specificaties

Oppervlaktes per bouwlaag

Provisiekelder	± 10 m ²
Begane grond	± 304 m ²
Verdieping	± 204 m ²
Zolder	± 20 m ²

Totaal ± 538 m²

Oppervlakte terrein

Totaal perceel circa 1.699 m²

Onderhoudstoestand

De gehele hoeve bevindt zich in een uitstekende staat van onderhoud.

Technisch

- deels brandwerend dubbel glas en deels dubbel glas;
- 55 zonnepanelen;
- laadpaal elektrische auto;
- mechanische ventilatie;
- domotica systeem aanwezig;
- HR combiketel privé woning (2025 met huurcontract).

B&B:

- cv-installatie (ATAG 2022);
- 2 warmtepomp boilers (2022);
- gasboiler (2024);
- airco B&B kamer 5 (2023);
- close-in boiler (2024);

Vraagprijs

€ 1.495.000,- k.k. incl. gehele inventaris van B&B



2 Ligging en omgeving

De hoeve ligt in het hart van het Zuid-Limburgse Heuvelland, aan de rand van het dorp Eys. Deze omgeving staat bekend om haar glooiende landschappen, karakteristieke vakwerkhuisen en het bourgondische leven dat hier nog dagelijks wordt genoten.

Eyserheide zelf is een kleinschalige en sfeervolle buurtschap boven op het Plateau van Ubachsberg. Hier ervaart u nog de stilte van het Heuvelland, afgewisseld met panoramische vergezichten en slingerende wegen die geliefd zijn bij wandelaars en wielrenners. De bekende klim van de Eyserbosweg, jaarlijks onderdeel van de Amstel Gold Race, ligt praktisch voor de deur. Aan de westzijde strekt het Eyserbos zich uit, een prachtig natuurgebied waar elk seizoen zijn eigen charme heeft.

Vanuit de Eyserheide kijkt u uit over een van de mooiste stukken van Limburg, met de Belgische Voerstreek en het Land van Herve letterlijk om de hoek.

De ligging is bijzonder centraal. Binnen korte afstand bereikt u de steden Maastricht, Valkenburg en Aachen, terwijl ook geliefde dorpen als Gulpen, Wittem, Mechelen en Slenaken

eenvoudig bereikbaar zijn. Juist die combinatie van levendigheid en landelijke rust maakt deze locatie aantrekkelijk voor zowel recreatief als toeristisch verblijf.

Ook op het gebied van voorzieningen heeft Eys en directe omgeving veel te bieden. Dagelijkse boodschappen en streekproducten kunt u in het dorp zelf vinden, ook zijn er diverse horecagelegenheden en cafés in de omgeving. Daarnaast liggen culinaire bestemmingen als Restaurant Atelier en De Leuf op korte afstand.

Voor gasten vormt de locatie daarmee een ideale uitvalsbasis. Vanuit de locatie zijn talloze fiets- en wandelroutes direct bereikbaar en bevindt men zich binnen enkele minuten tussen de heuvels, holle wegen, wijngaarden en natuurgebieden die Zuid-Limburg zo geliefd maken.



Bereikbaarheid

Met de auto

De Eyserheide is uitstekend bereikbaar via de nabijgelegen A76 en A79. Dankzij de centrale ligging in Zuid-Limburg zijn steden als Maastricht, Heerlen en Aachen snel bereikbaar. De Duitse grens ligt op circa 10 minuten rijden en ook de Belgische grens bevindt zich op korte afstand, op ongeveer 15 minuten rijden.

Openbaar vervoer

Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed bereikbaar. In de omgeving bevinden zich bushaltes met verbindingen richting onder meer Gulpen, Heerlen en Maastricht. Daarnaast liggen de NS-stations van Heerlen, Klimmen-Ransdaal en Voerendaal op korte afstand. Daarnaast ligt halte Station Eys-Wittem van de historische Miljoenenlijn in de nabijheid



BEREIKBAARHEID PER AUTO

Gulpen	6 km	(9 minuten)
Heerlen	8,5 km	(13 minuten)
Valkenburg	10,5 km	(16 minuten)
Vaals	13 km	(17 minuten)
Maastricht	25 km	(25 minuten)



BEREIKBAARHEID PER OV

Gulpen	14 minuten	(rechtstreeks)
Heerlen	18 minuten	(rechtstreeks)
Valkenburg	33 minuten	(overstap)
Maastricht	50 minuten	(overstap)
Aken	70 minuten	(overstap)





Kadastrale gegevens

Objectinformatie

Adres	Eyserheide 27, Eys
Administratieve gemeente	Wittem
Kadastrale gemeente	Wittem
Bouwjaar	1930
Sectie en perceelnummer	Sectie R, nr 195 (deels), nr 177 (deels), nr 320
Oppervlakte	1.700 m ²

De tuin (perceel R195/ R177) is recent deels afgesplitst, waardoor het perceel opnieuw geregistreerd moet worden bij het kadaster.

Perceel R320 is direct aan de overkant van de hoeve gesitueerd en biedt gelegenheid voor gasten om te recreëren en is deels ingericht als parkeerplaats met ruimte voor 9 auto's.



Omgevingsplan

Conform opgave van bestemmingsplan "Gulpen-Wittem Buitengebied" van de gemeente Gulpen-Wittem heeft het bebouwde perceel (R 195) en het parkeerterrein (R 320) de enkelbestemming "Wonen-Cultuur en ontspanning"

en de dubbelbestemmingen:

- Waarde-Archeologie,
- Waarde-Cultuurhistorie,
- Waarde-Landschapselement,
- Waterstaat
- Grondwaterbeschermingsgebied".

Op basis van deze bestemming is het volgende toegestaan:

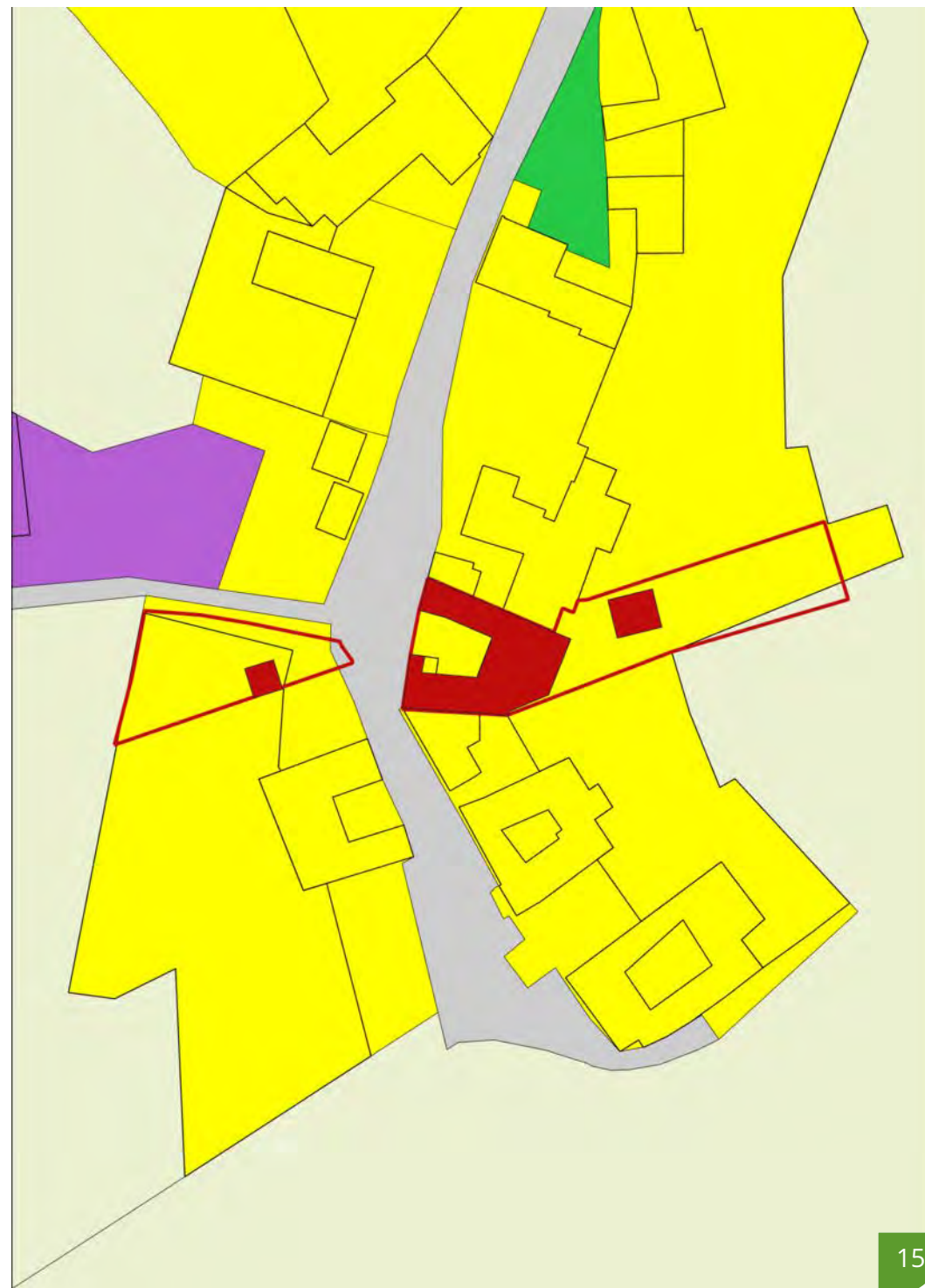
- wonen, met inbegrip van aan-huisgebonden beroepen, mantelzorg en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis.
- bed en breakfast, ter plaatse van de aanduiding op de plankaart,
- ondergronds bouwen, ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
- kantoor, ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;
- dagopvang, ter plaatse van de aanduiding op de plankaart;

Monumentale en karakteristieke gebouwen mogen mede gebruikt worden voor verblijfsrecreatieve doeleinden, met daaraan ondergeschikt wellness en culturele, educatieve en sociale doeleinden.

Wij wijzen er nadrukkelijk op dat wijzigingen omtrent de bestemming of ander gebruik van de hoeve dan de hoofdbestemming in nauw overleg met de gemeente moeten worden vastgesteld.

Eyserheide 27, Eys ■
Percelen Eyserheide 27, Eys □

Wonen ■
Groen ■
Verkeer ■
Bedrijf ■







Indeling woonhuis

Via de eigen entree komt u binnen in de hal van het woonhuis, welke tevens toegankelijk is vanuit het B&B-gedeelte van de hoeve. Rechts van de hal bevindt zich de leefkeuken, die in verbinding staat met de bijkeuken en de open keuken van de gezamenlijke ruimte. Deze praktische indeling zorgt voor een natuurlijke aansluiting tussen privé en exploitatie, terwijl beide functies tegelijkertijd hun eigen karakter behouden.

Aan de voorzijde van het woonhuis ligt de woonkamer. Dankzij de ligging geniet deze ruimte van veel privacy en een rustige sfeer, met prettig zicht op de omgeving. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een ruime badkamer, voorzien van zowel een ligbad als een douche. De verdieping biedt daarmee volop ruimte voor een gezin of voor comfortabel wonen in combinatie met de exploitatie van het B&B-gedeelte. De tweede verdieping is ingericht als zolder met studie- en opbergruimte en biedt daarnaast mogelijkheden voor hobby, werk aan huis of extra bergruimte.





Indeling Bed & Breakfast Dalauro Next

Begane grond

De begane grond ademt sfeer en gezelligheid. De royale groeps- en ontbijtruimte onder het hoge gewelf met vide vormt een indrukwekkend welkom. Het lager gelegen dinergedeelte biedt een prachtig uitzicht op de tuin, terwijl de zithoek rond de houtkachel uitnodigt tot ontspannen avonden. Centraal in de ruimte ligt de verhoogde keuken met aparte spoelkeuken. Het open wijnkeldertje geeft het geheel een unieke en speelse uitstraling. Aan de sfeervolle binnenplaats bevinden zich twee comfortabele kamers met een eigen ingang en badkamers voorzien van inloopdouche.

Eerste verdieping

Via de stijlvolle trap bereikt u de glazen vide op de eerste verdieping. Hier bevinden zich vier gastenkamers, elk met een eigen karakter, smaakvolle inrichting en luxe privébadkamer. Vanaf de vide is tevens de praktische zolder bereikbaar, waar de technische installaties, te vinden zijn.





Indeling schuur en tuin

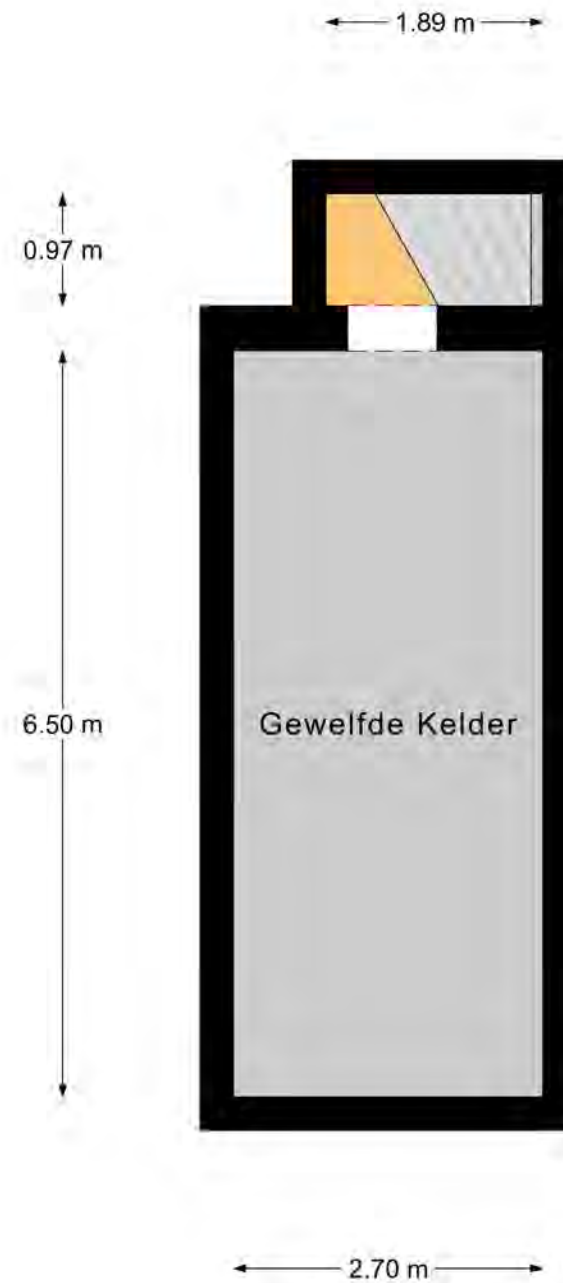
In de tuin bevindt zich een vrijstaande schuur met verrassend veel bergruimte en een multifunctionele ruimte die zich uitstekend leent voor bijeenkomsten, workshops of kleinschalige vergaderingen. Dankzij de rustige ligging en de zelfstandige opzet biedt dit bijgebouw interessante mogelijkheden voor nevenexploitatie.

Aansluitend aan de schuur ligt een beschermd en sfeervol terras, fraai gesitueerd aan de achterzijde van het perceel. Het panoramische uitzicht vanaf het terras maakt het geheel meer dan compleet.

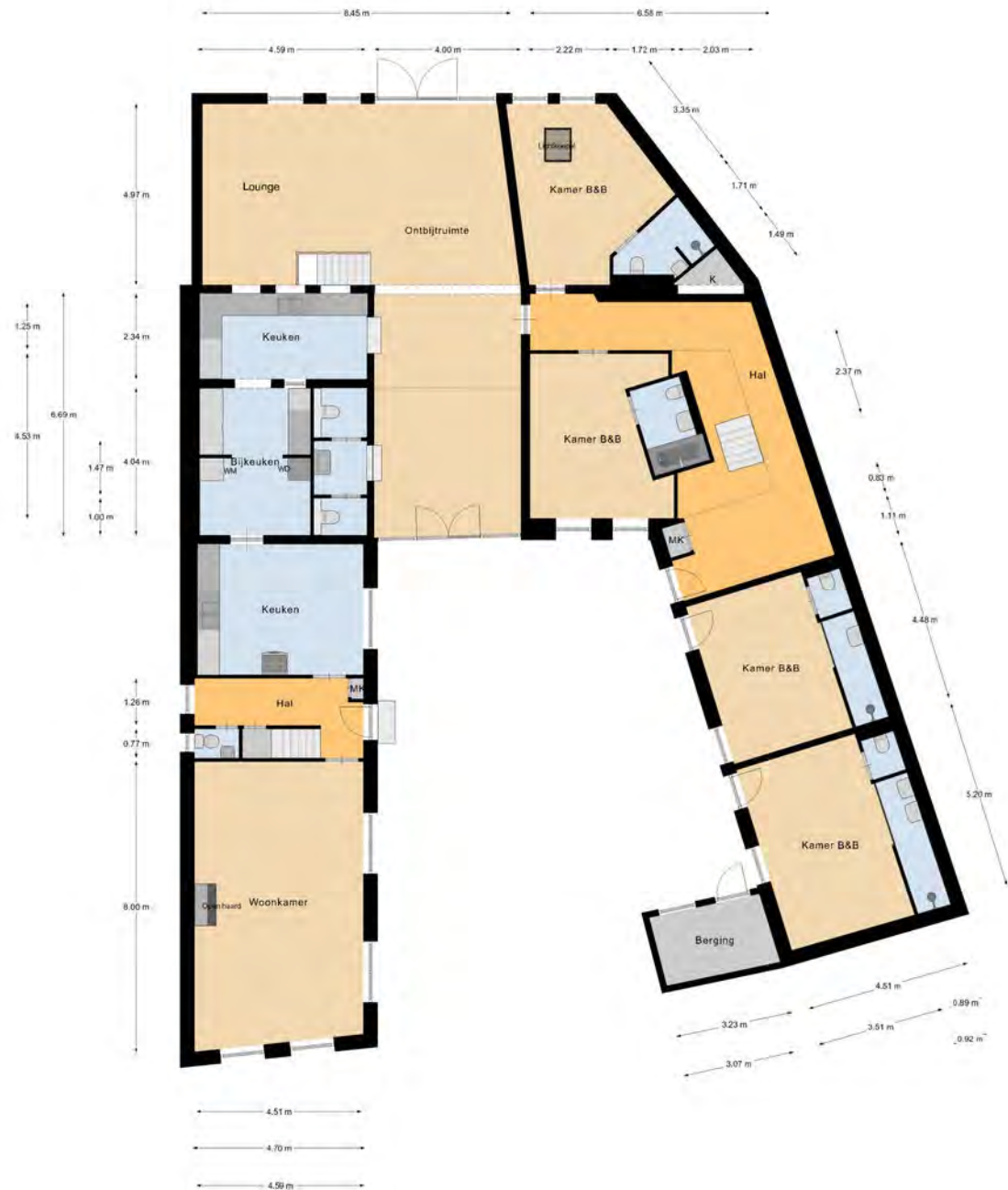
Er is een ruime, separate parkeergelegenheid met ruimte voor 9 auto's, gelegen tegenover de hoeve.



Kelder



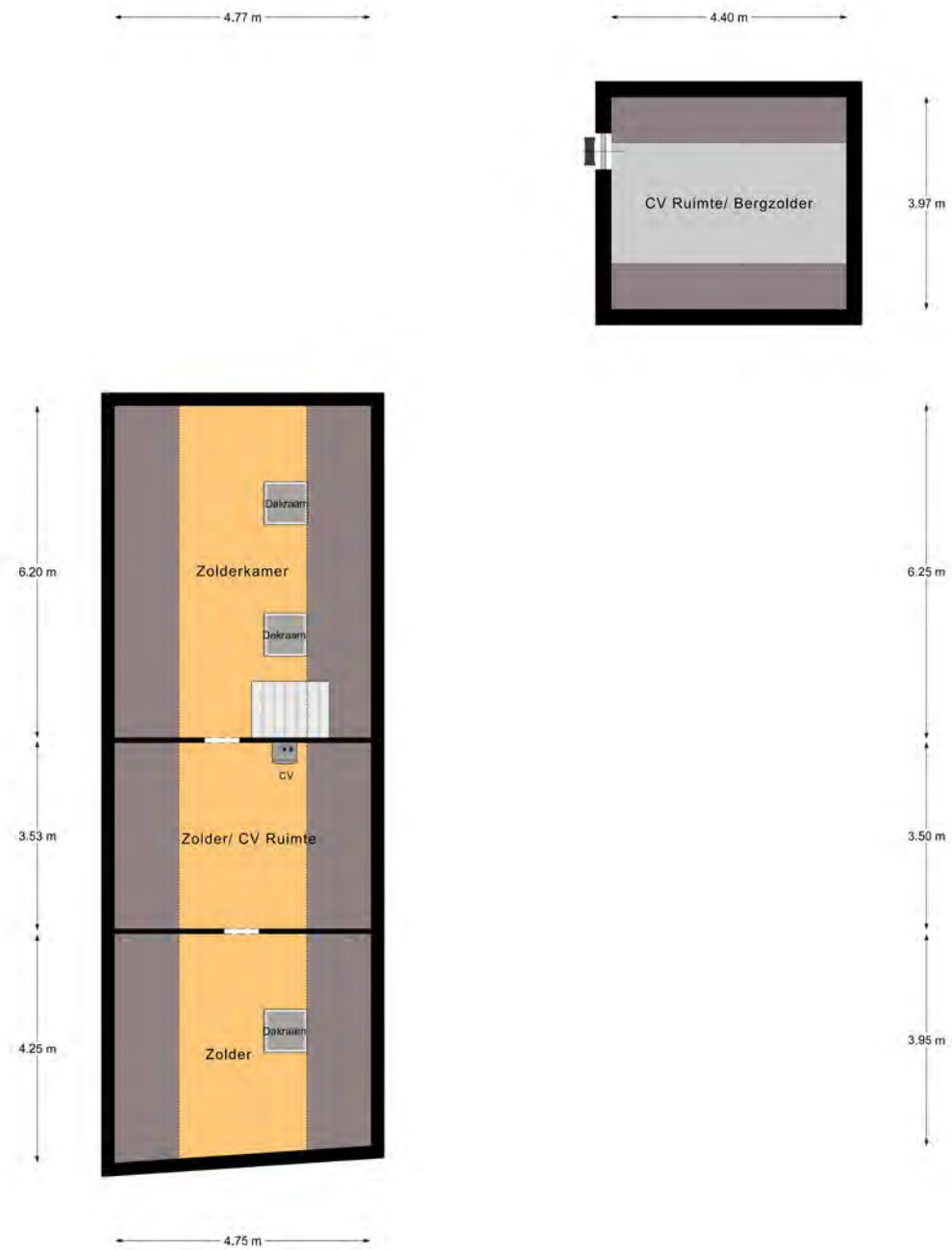
Begane grond



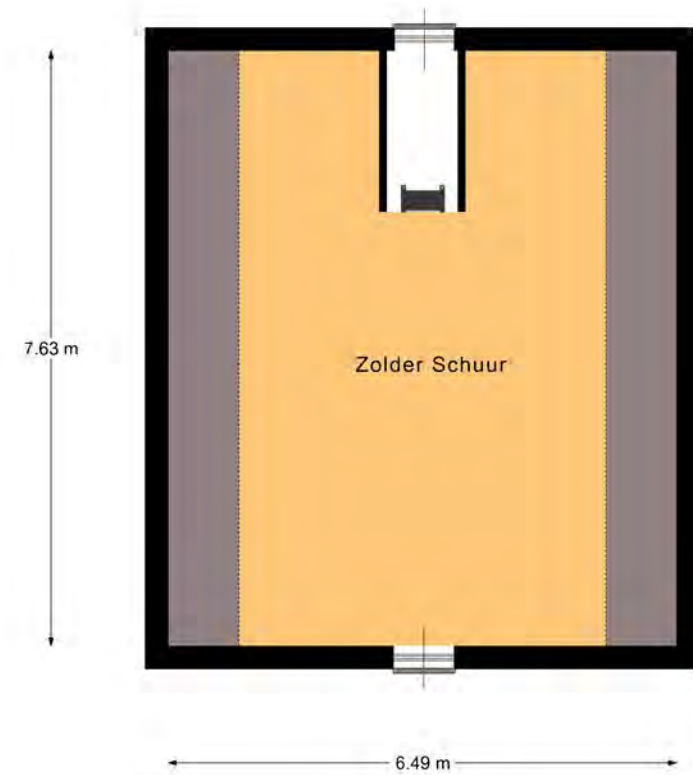
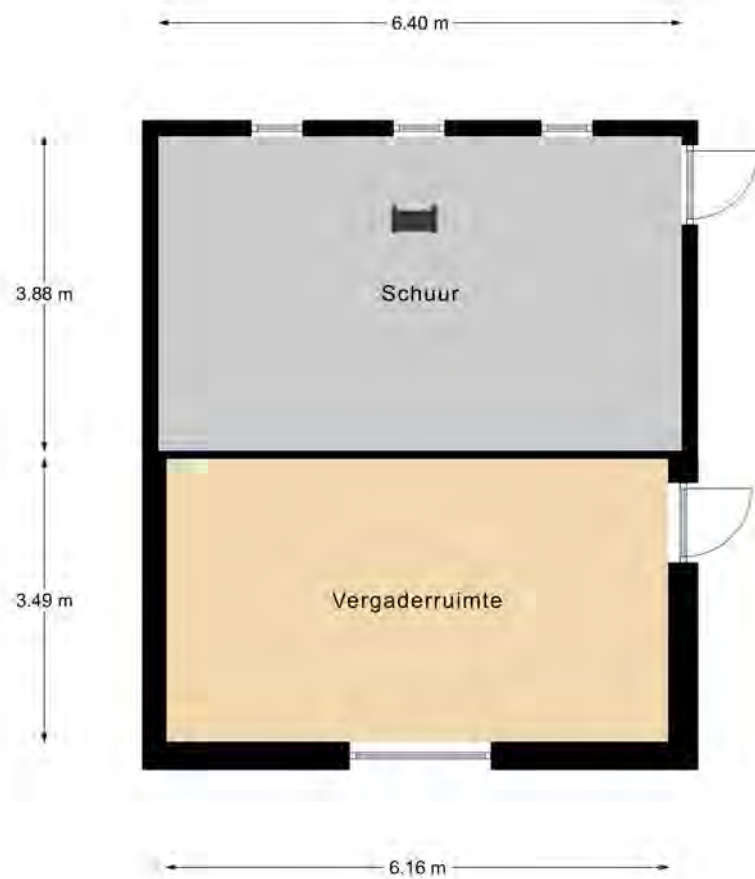
Eerste verdieping



Zolder



Schuur



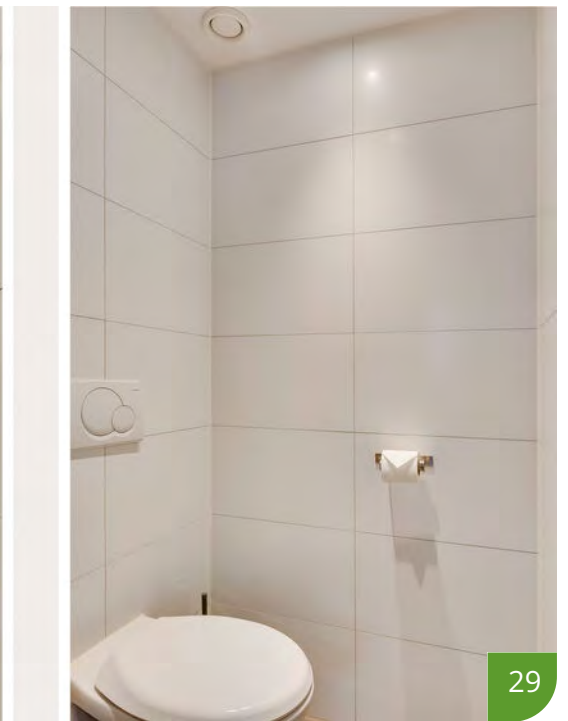
6 Foto's



























Heeft u interesse in de aankoop van dit prachtige object? Neem dan contact met ons kantoor op via onderstaande contactgegevens.



Uw makelaar:

Vincent Voorn
vincent@klement-rentmeesters.nl
06 43977537

Deze brochure werd met de grootste zorg opgesteld. Mochten er in onze mededelingen toch fouten of vergissingen voorkomen, dan kunnen wij hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden. Neem altijd persoonlijk contact met ons op, zodat wij volledige informatie en begeleidend advies kunnen verschaffen over het object waarvoor u interesse heeft.

© 2026 Klement Rentmeesters Alle rechten voorbehouden. Gehele of gedeeltelijke overname, plaatsing op andere sites, verveelvoudiging op welke andere wijze dan ook en/of commercieel gebruik van deze informatie is niet toegestaan, tenzij hiervoor uitdrukkelijk schriftelijke toestemming is verleend door Klement Rentmeesters.





Klement Rentmeesters.

Gedeelde liefde voor monumentaal en landelijk wonen.



Makelaardij

Restauratie & herbestemming

Onderhoud & beheer

Subsidies

Verduurzaming

Grondzaken

www.klement-rentmeesters.nl