

TE KOOP



Grachtstraat 60

Schin Op Geul

Deze verrassende tussenwoning met brede oprit en onderhoudsvriendelijke tuin is sinds 2020 in een compleet nieuw jasje gestoken, en dan bedoelen we ook écht compleet!

Vraagprijs

€ 265.000 k.k.



DIONNE
makelaars

043-4502333
info@dionnemakelaars.nl
dionnemakelaars.nl



Grachtstraat 60 Schin Op Geul

Het pand is in 1954 gebouwd en beschikt over een doorzon woonkamer met open keuken op de begane grond

De verdieping telt drie slaapkamers, luxe badkamer en wasberging.

De hele woning is gestript en opnieuw opgebouwd waardoor er nu een modern en instapklaar woonhuis voor je klaar staat.

De renovatie is doorgetrokken naar de buitenzijde, ook de voor- en achtertuin zijn compleet nieuw aangelegd.

Tijdens de renovatie is alles aangepakt: elektra, waterleidingen, aanleg centrale verwarming, plafonds, vloeren, muurafwerking, kozijnen met HR++ beglazing, keuken, badkamer en ga zo maar door.

De voortuin is compleet afgegraven om een brede oprit en toegang naar de woning te realiseren.

In de achtertuin is een gazon en overdekt terras aangelegd. Het stenen tuinhuis is helemaal opgeknapt.

Is klussen vooral niet jouw ding? Dan kom je hier in een gespreid bedje terecht. Inpakken en verhuizen maar!

Je woont in een hele rustige en autoluwe buurt aan de voet van de Sousberg.

Je loopt dan ook zo de Limburgse natuur in, waarbij je kunt genieten van het heuvellandschap en waar het Gerendal binnen handbereik ligt.

Maar ook het bruisende centrum van Valkenburg en uitvalswegen richting Maastricht en Aken zijn binnen enkele autominuten bereikbaar.

Schin op Geul, Sjin genoemd door de eigen inwoners, ligt ten Zuid-Oosten van het bekende geulstadje Valkenburg.

Ook Schin op Geul is een geliefd vakantieoord, wellicht eens te meer omdat het rustiger is dan het bekende Valkenburg.

De plaats heeft echter ook een aantal bekende trekpleisters, zo is er de door wielrenners gevreesde Keutenberg.

Ook de bereikbaarheid is meer dan goed, er is zelfs een station waardoor een treinverbinding ook aanwezig is.

Globale Indeling

Souterrain

Voorraadmelder met CV installatie

Begane grond

Entree, hal met meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van hangend closet

Woonkamer voorzien van laminaatvloer

Open keuken met moderne

aanbouwinstallatie voorzien van de

volgende apparatuur: inductiekookplaat,

afzuigkap, oven, koelkast, vaatwasser. Een

loopdeur geeft toegang naar het terras en de tuin.

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I met airconditioning

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Badkamer met douche, wastafelmeubel en hangend toilet

Wasberging met witgoedaansluiting en luik naar vliering

Tweede verdieping

Vliering

Bijzonderheden

Deels kunststoffen kozijnen met HR++ beglazing. Deels houten kozijnen (uit optisch oogpunt behouden) met daarin nieuw HR++ beglazing, welke voorzien zijn van nieuwe verfwerk en hang- en sluitwerk

De woning is volledig voorzien van rolluiken

De volledige elektra is vernieuwd, inclusief leidingen, kabels, meterkast en schakelmateriaal

De volledige waterleidingen en afvoeren zijn vernieuwd

Centrale verwarming is nieuw aangelegd met CV installatie en radiatoren

Nieuwe plafonds en (onder)vloeren

De kelder is voorzien van nieuw stuc en schilderwerk, nieuwe vloer en rekken

De volgende zaken zijn ook vernieuwd: vloerafwerkingen, stucwerk, schilderwerk, plinten, raambekleding, deuren, hang en sluitwerk, rolluik linten en houders, goten, afwatering

Keuken, badkamer en toilet zijn volledig vernieuwd

Diverse extra's zoals data (cat6) + coax op iedere kamer, slimme verlichting in de voor- en achtertuin, slimme deurbel en camera, airconditioning

De voortuin is compleet afgegraven, nieuw straatwerk, tegels, trap voor het creëren van een (vergunde) inrit

De achtertuin is volledig vernieuwd (schutting, straatwerk, afwatering, grasveld, elektra, overkapping), de buitenberging is voorzien van nieuw verfwerk, vloer, elektra, afwatering

Aanvaarding in overleg



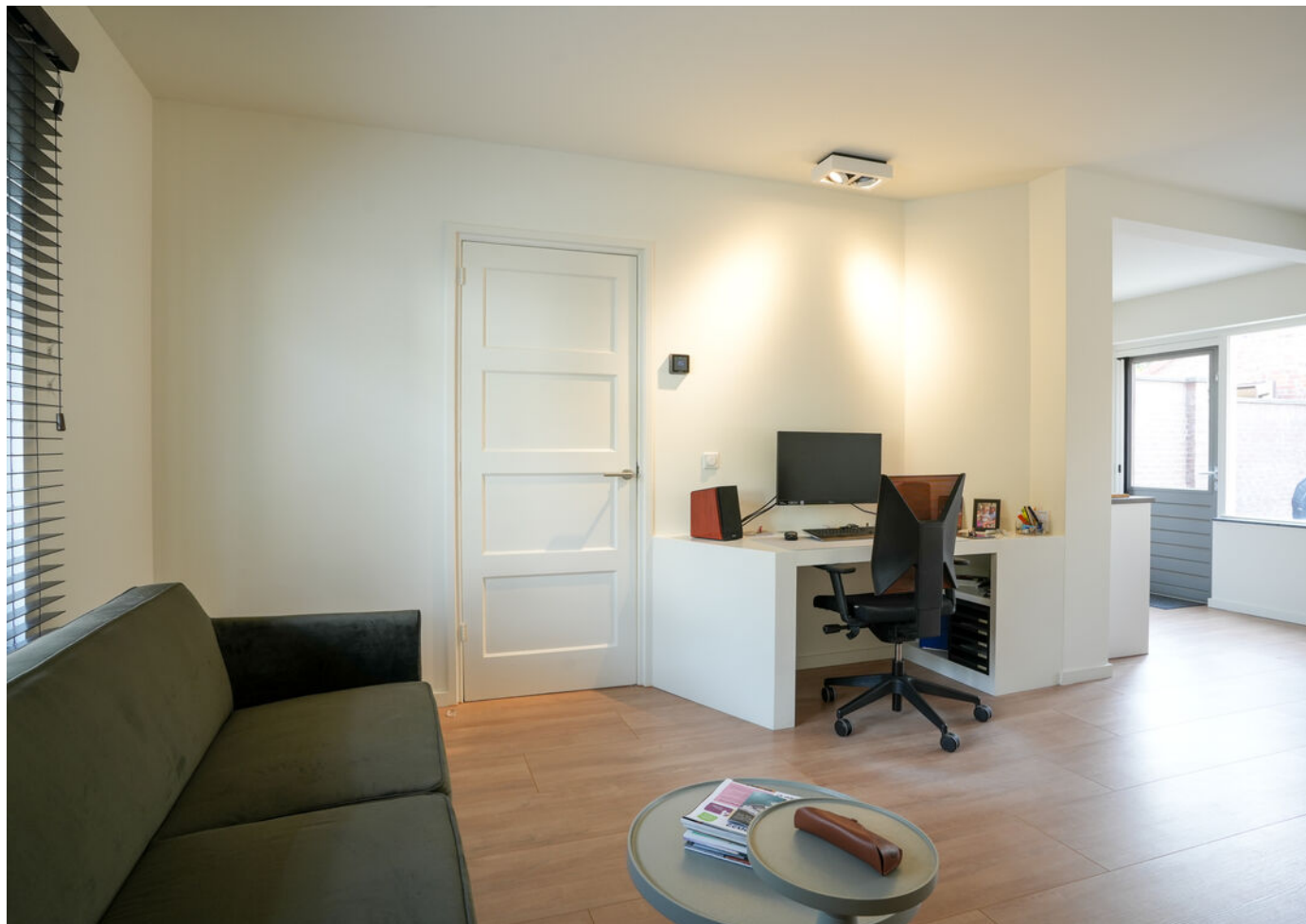
Kenmerken

Vraagprijs

€ 265.000 k.k.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 3 slaapkamers
Bouwjaar	1954
Woonoppervlakte	75 m ²
Perceeloppervlakte	149 m ²
Overige inpandige ruimte	8 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Inhoud	312 m ³
Ligging	in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel (eigendom)
CV-ketel	Intergas HRE 2021
Energielabel	C











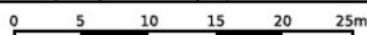












Schaal 1: 500

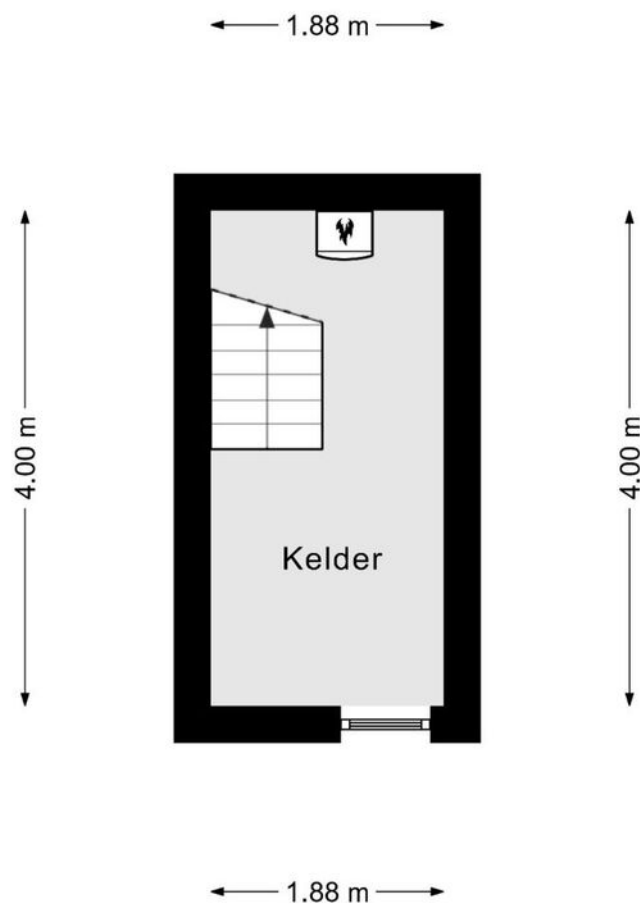
Kadastrale gemeente	Schin op Geul
Sectie	C
Perceel	2287

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

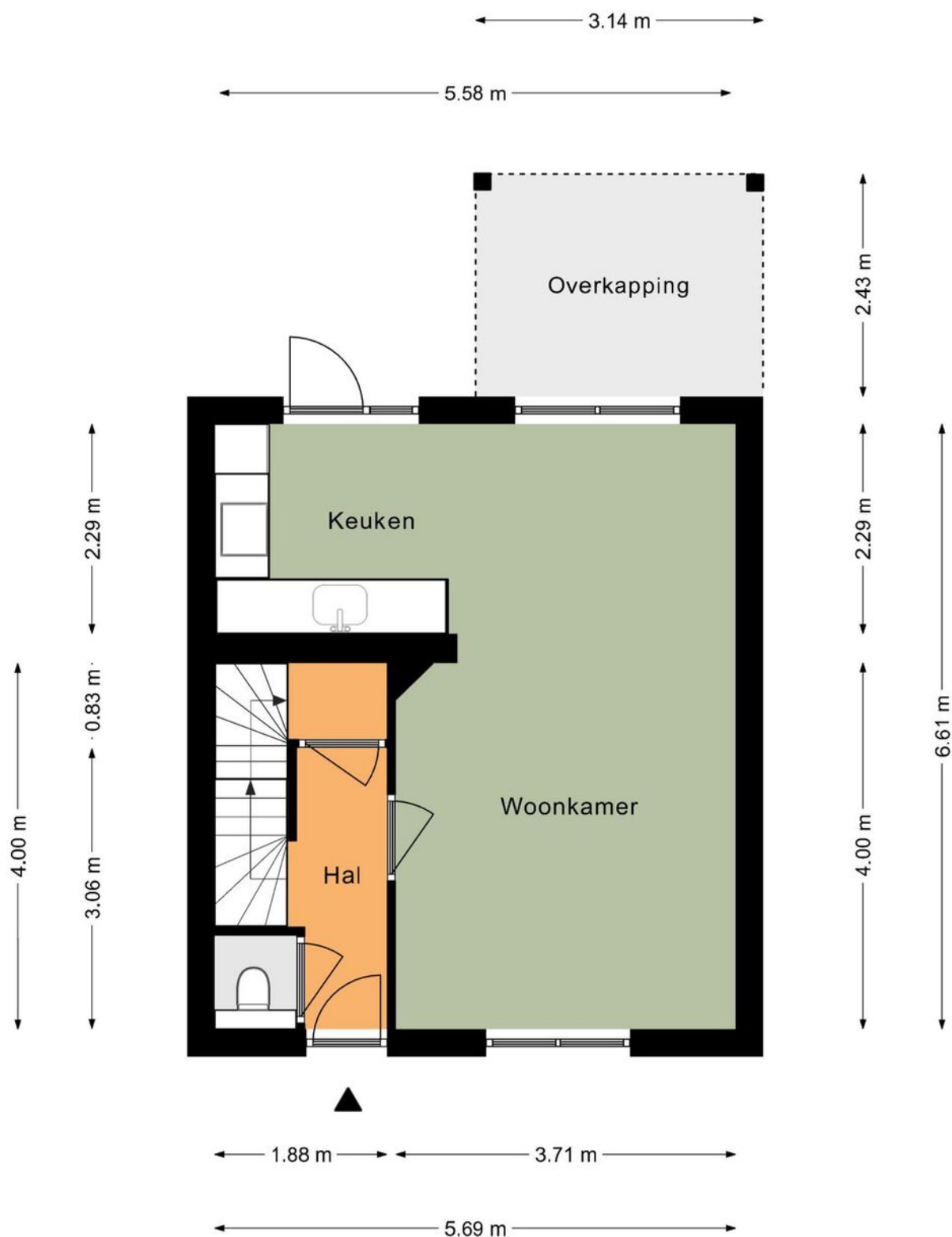
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Plattegrond



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

Plattegrond



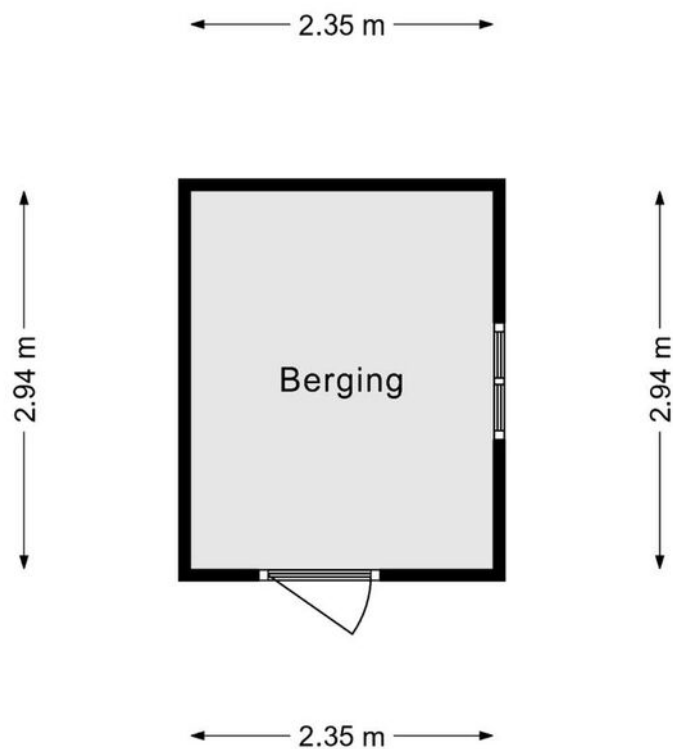
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



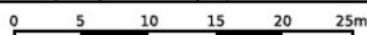
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



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

Plattegrond



Schaal 1: 500

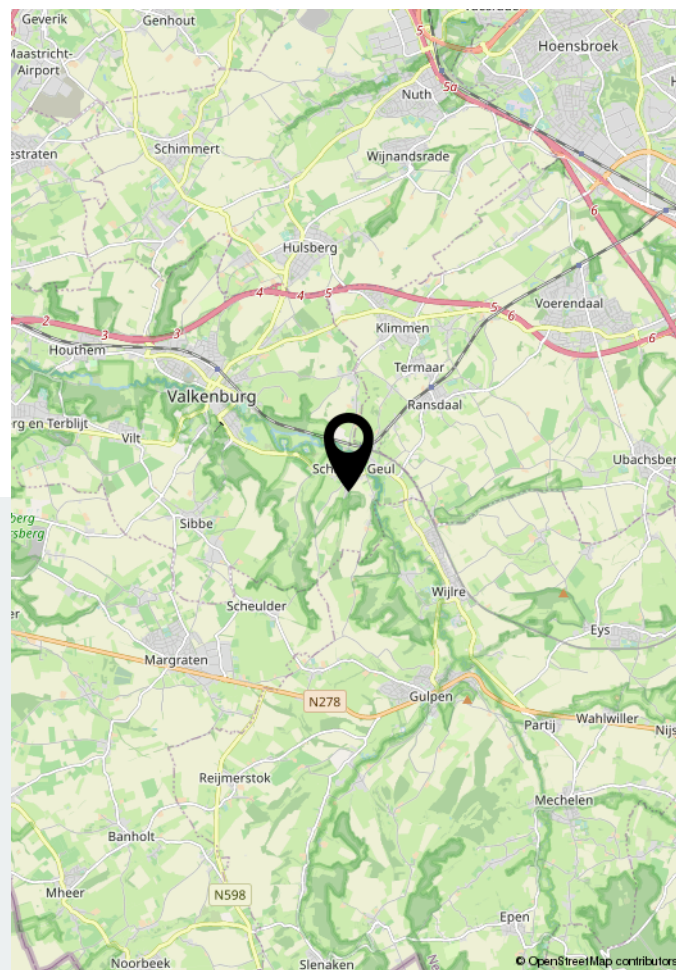
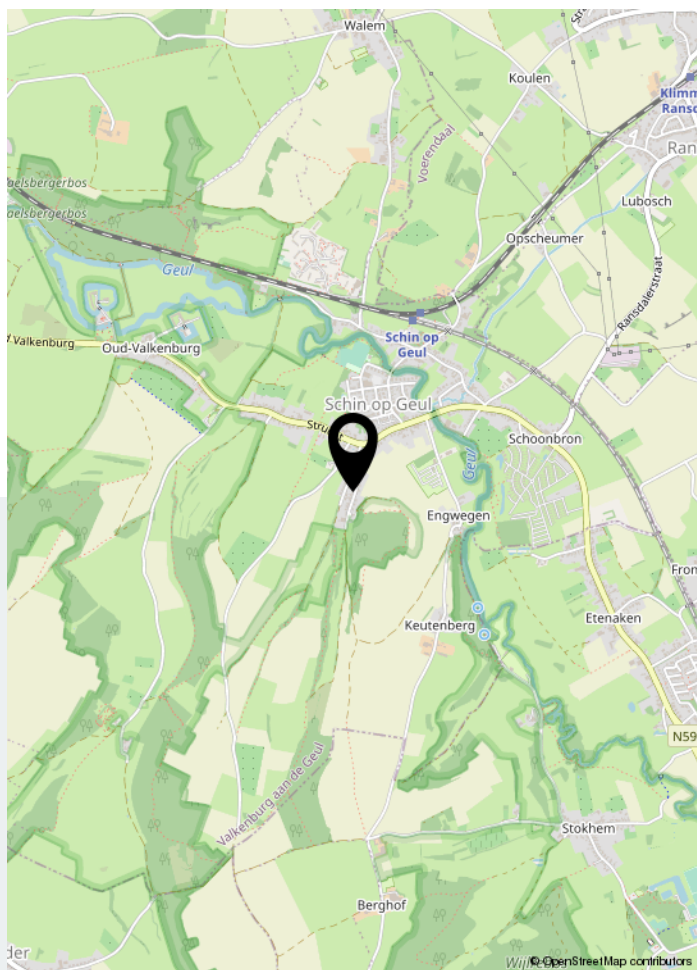
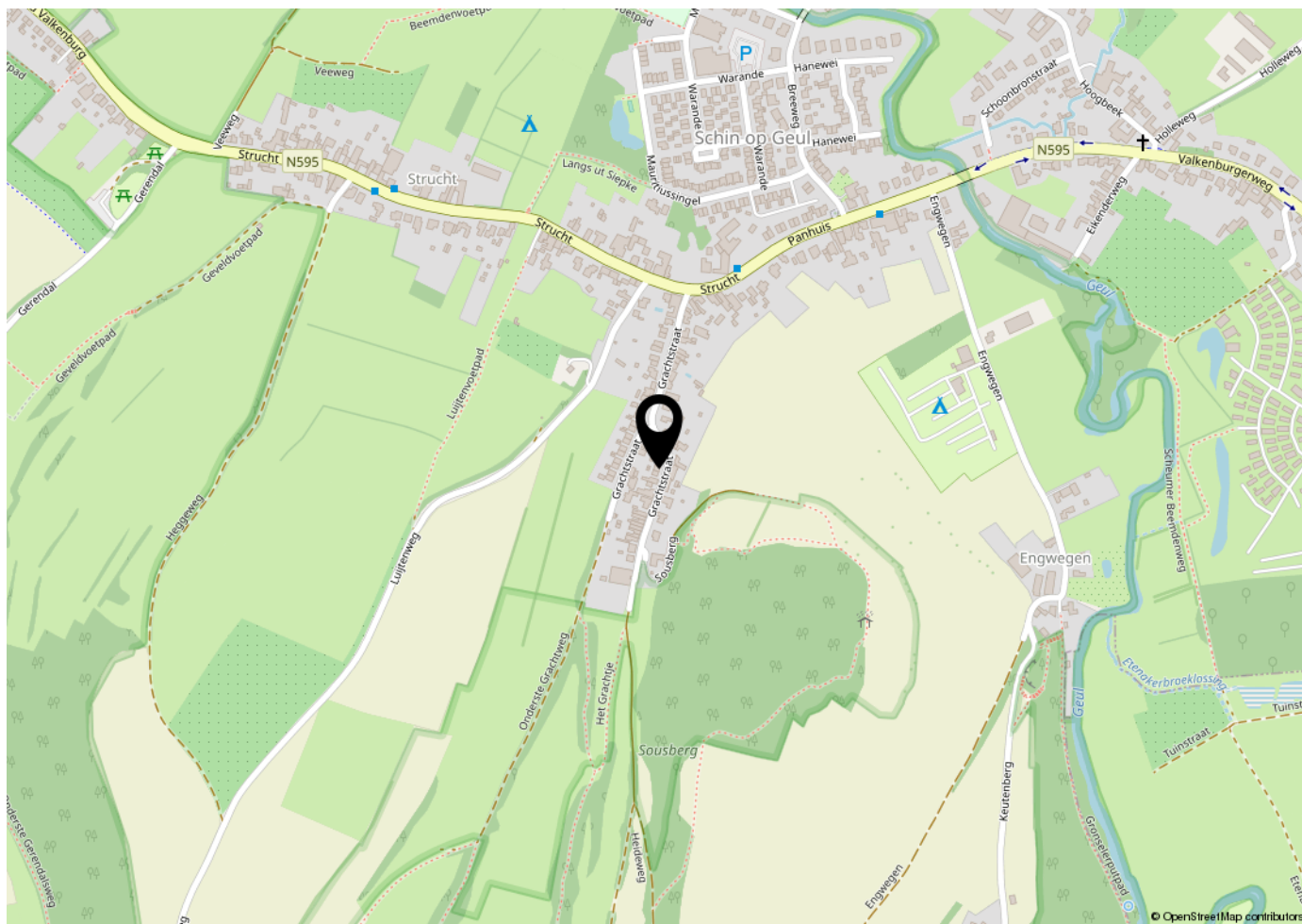
Kadastrale gemeente	Schin op Geul
Sectie	C
Perceel	2287

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2022
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.

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

Aantekeningen



Uw makelaar

Welkom bij Dionne makelaars. Een persoonlijk kantoor, waar een krachtig vrouwenteam hard werkt om jouw stappen op de woningmarkt te begeleiden. Dionne makelaars is in 2020 ontstaan uit Mertens Makelaardij, die zijn oorsprong vond in 1984. Dionne Schrouff werkt sinds 2004 bij Mertens en in 2011 nam ze het kantoor over. We ondergingen een metamorfose in naam, stijl én kantoor. Sinds april 2020 kun je ons vinden aan de Rijksweg 68A in Gulpen. Hier werken we vanuit een prachtig en fris kantoor waar we jou graag verwelkomen.



Rijksweg 68A | 6271 AG Gulpen
043 - 450 2333 | info@dionnemakelaars.nl | dionnemakelaars.nl