



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Grachtstraat 50 A
6305 AP Schin Op Geul

€ 475.000 k.k.



**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar-taxateur



**Miranda
Ubaghs-Rompen**
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 [woonplaats].

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

Grachtstraat 50 A, 6305 AP Schin Op Geul

Deze keurige, vrijstaande woning met royale garage in Schin op Geul is op zoek naar nieuwe bewoners!

De woning is gelegen aan het einde van een doodlopende straat en nabij het groen. Een rustige locatie met diverse wandelroutes binnen handbereik.

De woning zelf is netjes onderhouden en beschikt over een zonnige woonkamer

met houtkachel, een moderne keuken, nette badkamer en drie (mogelijk vier) fijne slaapkamers.

Die vierde slaapkamer is gelegen op de begane grond en momenteel in gebruik als werkkamer, maar kan ook uitermate goed dienst doen als speelkamer of hobbyruimte.

Aan bergruimte is er ook geen gebrek, de functionele bijkeuken, de royale garage als ook de kelder bieden voldoende praktische (berg)ruimte.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is een privacyvolle plek met ochtend- en middagzon.

Liever in de namiddag/avond de zon aanbidden? Dan zit je heerlijk op het balkon aan de voorzijde! Wát een fijn plekje is dat!

Kortom, een heerlijke plek om te wonen en te genieten.

Wordt dit jouw nieuwe thuis?

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, het Gerendal ligt binnen handbereik en er is een halteplaats van het miljoenenlijntje.

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





Bijzonderheden

- Voorzien van deels houten kozijnen met dubbele beglazing en deels kunststoffen kozijnen voorzien van HR++ beglazing
- Grotendeels voorzien van elektrische rolluiken
- De houtkachel is vernieuwd in 2020
- Ook is in 2020 de keuken vernieuwd
- Er zijn 9 zonnepanelen aanwezig (eigendom)
- De woning is gelegen aan een doodlopende straat in een landelijke
- Meer dan voldoende parkeergelegenheid op eigen perceel
- Zonnig balkon aan de voorzijde met uitzicht op het groen
- De badkamer is voorzien van een royale dakkapel welke een prachtig uitzicht biedt
- De werkkamer op de begane grond kan ook prima dienst doen als speelkamer, studeerruimte of als slaapkamer.
- Aanvaarding in overleg

Globale indeling

Souterrain

Kelder met toegang tot de kruipruimte

Standplaats CV-installatie

Begane grond

Entree, hal voorzien van PVC-tegels en meterkast

Toilet (2020) met hangend closet en fonteintje

L-vormige woonkamer met houten parketvloer en houtkachel. Toegang tot de balkon

Gesloten keuken met aanbouwinstallatie in hoekopstelling voorzien van een composieten aanrechtblad, 5-pits gasfornuis, vaatwasser, afzuigkap en combi-oven.

Werkkamer met vuren parketvloer

Bijkeuken, buitenom bereikbaar, met witgoedaansluitingen

Garage, buitenom bereikbaar, met automatische sectionaalpoort en vliering

Eerste verdieping

Overloop met tegelvloer

Badkamer voorzien van hoekbad, inloopdouche, hangend closet en wastafelmeubel

Slaapkamer I met laminaatvloer en kastenwand

Slaapkamer II met laminaatvloer

Slaapkamer III met laminaatvloer

Tweede verdieping

Ontoegankelijke vliering







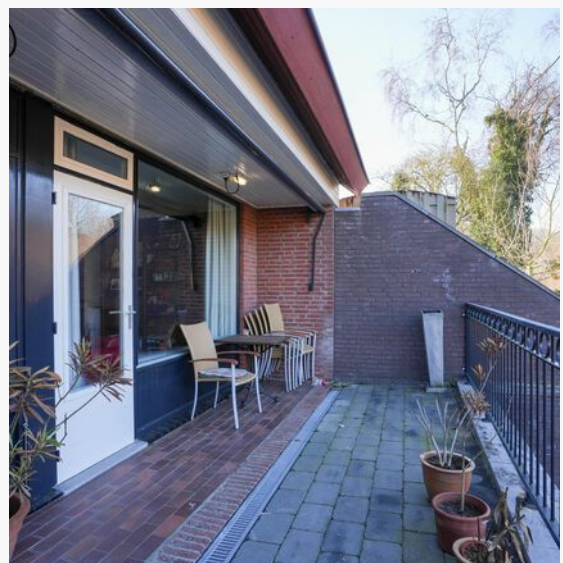




Kenmerken

Soort woning eengezinswoning	Gebouw gebonden buitenruimte 41 m ²
Type woning vrijstaande woning	Externe bergruimte -
Bouwjaar 1977	Verwarming c.v.-ketel
Aantal kamers 7	Isolatie dubbel glas
...waarvan slaapkamers 4	Energielabel C
Perceel 370 m ²	Ligging aan rustige weg, landelijk gelegen
Woonoppervlakte 129 m ²	Ligging tuin zuidoost
Overig inpandige ruimte 51 m ²	



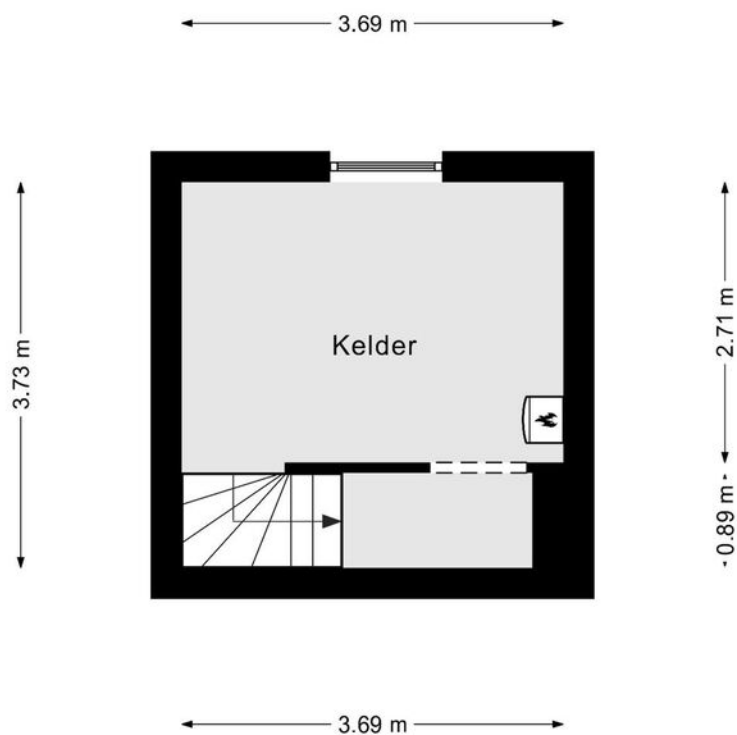








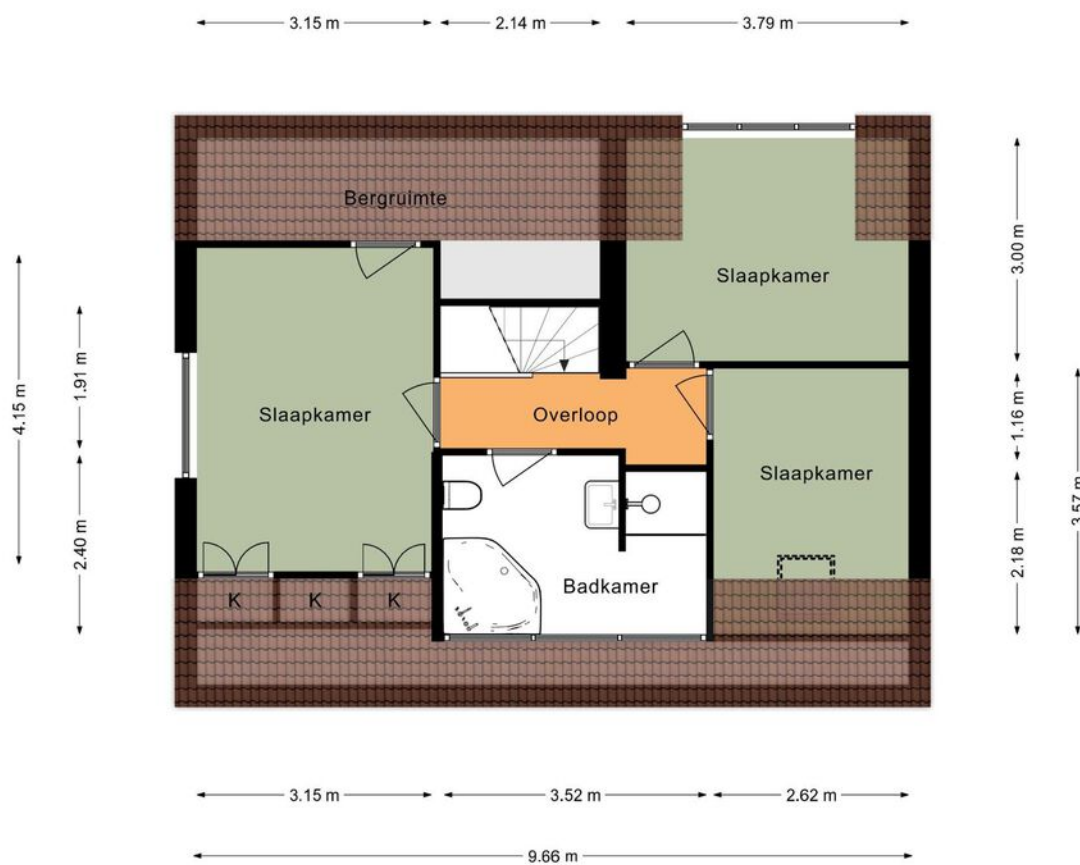
Plattegronden



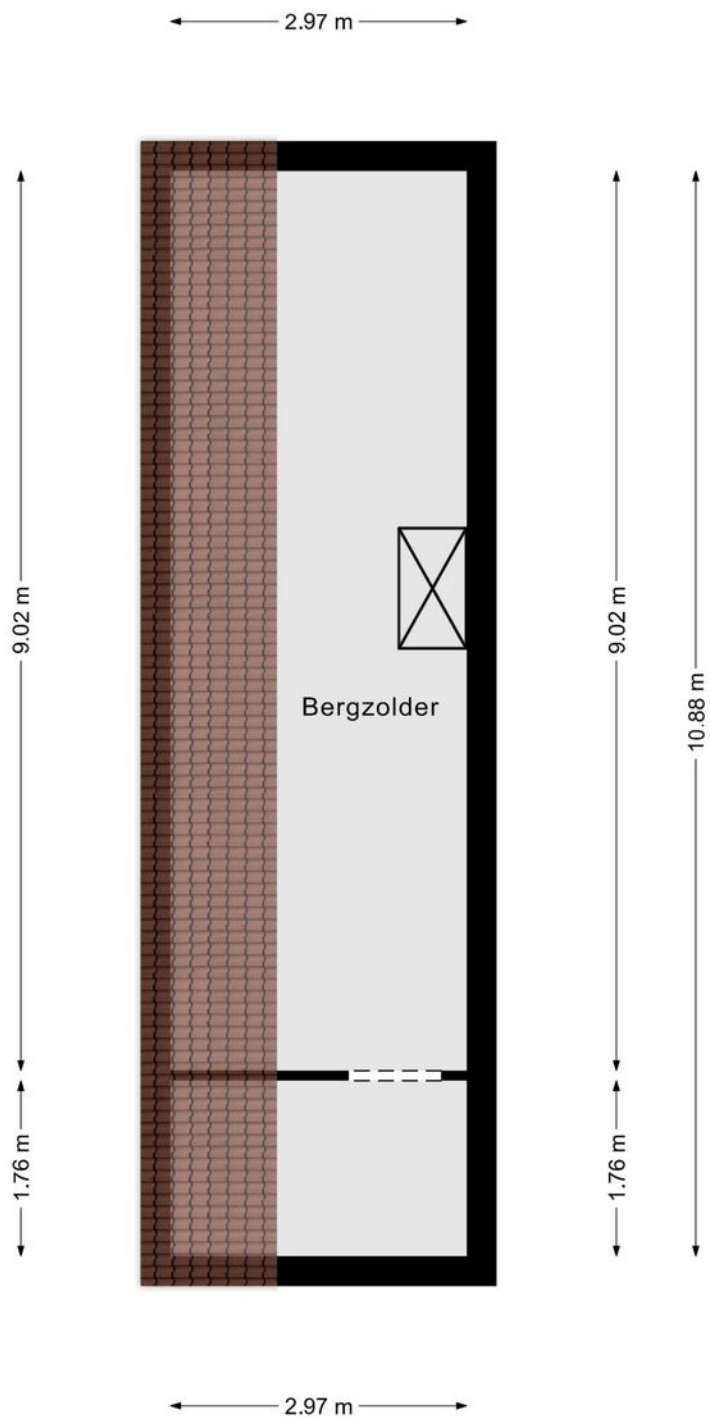
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



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

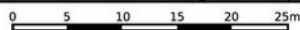


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



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

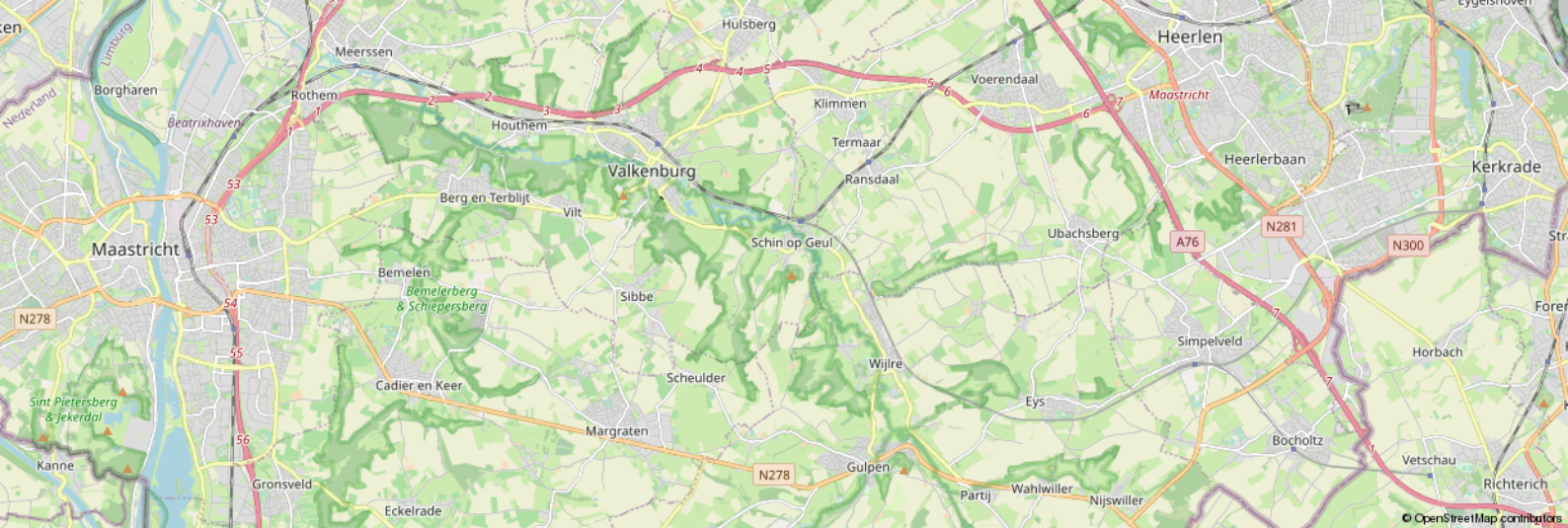
Uw referentie: 000



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Schin op Geul Sectie C Perceel 1638	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 januari 2023
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 databankrecht.



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.

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.

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.

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 Lieveense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl