



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Scheuldersteeg 30

6269 BG Margraten

€ 575.000,- k.k.



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



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**Jolanda
Peters**
Assistent makelaar



**Marijke
Kleijnen**
Assistent makelaar

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 Margraten.

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 NRVV-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 waardebeoordeling, 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

Scheuldersteeg 30, 6269 BG Margraten

Gelegen op een rustige locatie aan de rand van bedrijventerrein Aan de Fremme bieden wij aan deze bedrijfswoning met bedrijfsruimte, onderhoudsvrije tuin, erf en oprit.

Dit uitmuntend onderhouden pand is in de afgelopen jaren op vele fronten gemoderniseerd, daarbij is gebruik gemaakt van kwaliteitsmaterialen en vakmanschap.

De bedrijfswoning beschikt over een royale leefruimte met grote zithoek en

een super de luxe keuken.

Ook vinden we op de begane grond een handig kantoor en een bijkeuken voor al je praktische zaken.

De verdieping voorziet in een grote master bedroom met walk in closet, twee prima formaten slaapkamers en een moderne badkamer.

Op de tweede verdieping bevinden zich dan nog eens twee slaapkamers, zodat er in totaal vijf slaapkamers zijn.



Het geheel is tot in de puntjes afgewerkt en er is een fijne sfeer in huis.

Vervolgens is de bedrijfsruimte net zo belangrijk, aan de voorzijde is een flinke loods met dubbele poort van 72 m², aansluitend vinden we ook nog een lichte werkruimte en opslag van in totaal 87 m².

Als we naar buiten stappen hebben de huidige eigenaren een mooie mix gerealiseerd van een fijne privé tuin met meerdere terrassen, overkapping en zwembad maar ook genoeg ruimte op het erf voor je bedrijfsmatige zaken.

De ligging iets verscholen van de straat zorgt voor een prima privacy, zodat je na je werk ook rustig kunt ontspannen.

Ben jij die zelfstandig ondernemer die een instapklare locatie zoekt om luxe te wonen met een praktische bedrijfsruimte, dan moet je hier zeker een kijkje komen nemen.

Margraten is een aantrekkelijke plaats om te wonen, daarvoor zijn meerdere redenen te benoemen. Zo is de plaats centraal gelegen met Maastricht (Academisch ziekenhuis, MECC en Universiteit Maastricht), Heerlen en uitvalswegen op korte afstand. Ook is er een zeer ruim voorzieningenaanbod voorhanden met winkels, brede school en horeca.

Natuur is in overvloed rondom de kern aanwezig en nodigt uit voor vele wandel- en fietstochten. Margraten geniet internationale bekendheid door de aanwezigheid van de Amerikaans Militaire begraafplaats. Aldaar liggen 8302 soldaten begraven.

Bedrijventerrein Aan de Fremme heeft een regionale functie, er zijn bedrijven in vele sectoren en divers in formaat gevestigd. De ligging nabij de kern van het dorp zorgt er voor dat je er ook fijn kunt wonen op dichte afstand van voorzieningen





Bijzonderheden

In 2016 heeft een uitgebreide renovatie plaatsgevonden waarbij een deel van de loods tot woning verbouwd is

Houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing, schilderwerk uitgevoerd in 2023

De verdieping heeft rolluiken

HR combi CV installatie Vaillant, bouwjaar 2016 (eigendom)

De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming

De elektrische installatie is in 2018 vernieuwd

De badkamer is in 2022 vernieuwd

De overkapping (met berging) en het zwembad zijn in 2023 gerealiseerd

De woning heeft dakisolatie middels geïsoleerde dakplaten, de loods heeft kunststoffen dakplaten

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Kelderruimte voorzien van tegelvloer

Begane grond

Entree, hal met plavuizen vloer,
meterkast, trapopgang en garderobe

Woonkamer met plavuizen vloer,
dubbele tuindeur, en gashaard

Open keuken voorzien van luxe
aanbouwinstallatie, kookeiland met
inductiekookplaat met Bora afzuiging,
dubbele combi oven/magnetron,
vaatwasser en hardstenen blad, doorloop
naar bedrijfsruimte weggewerkt in
kastenwand

Kantoorruimte

Bijkeuken met witgoedaansluiting,
aanrechtblok met apparatuur. Toilet
voorzien van hangend closet

Bedrijfsruimte

Loods met dubbele elektrisch bedienbare
poorten

Werkruimte

Opslag

Eerste verdieping

Overloop met vide

Badkamer voorzien van vrijstaand ligbad,
inloopdouche, wastafelmeubel en
hangend closet

Master bedroom I met aansluitend walk
in closet en dakkapel

Slaapkamer II met dakkapel

Slaapkamer III met dakkapel

De overloop en slaapkamers zijn
voorzien van een vinylvloer

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare

zolderverdieping, overloop

Slaapkamer IV met vinylvloer en dakkapel

Slaapkamer V met houten vloer en CV
ruimte



Kenmerken

| | |
|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| Soort woning | eengezinswoning |
| Type woning | vrijstaande woning |
| Bouwjaar | 1983 |
| Aantal kamers | 9 |
| ...waarvan slaapkamers | 5 |
| Perceel | 780 m ² |
| Woonoppervlakte | 243 m ² |
| Overige inpandige ruimte | 187 m ² |
| Verwarming | CV ketel - eigendom Vaillant - bouwjaar 2016 |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie |
| Energie label | C |
| Ligging | aan rustige weg |
| Ligging tuin | noord |



**royale
leefruimte
met grote
zithoek**





FOTOS





FOTOS





FOTOS



super de
luce keuken





PHOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS



**master
bedroom met
walk in
closet**



FOTOS



FOTOS





FOTOS



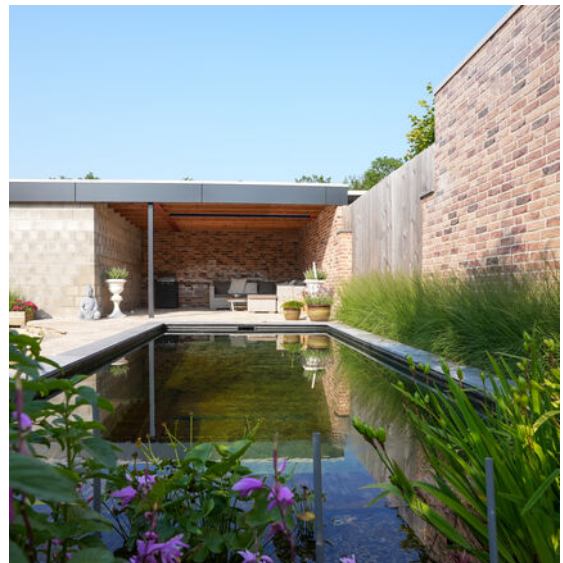




FOTOS



FOTOS







FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS

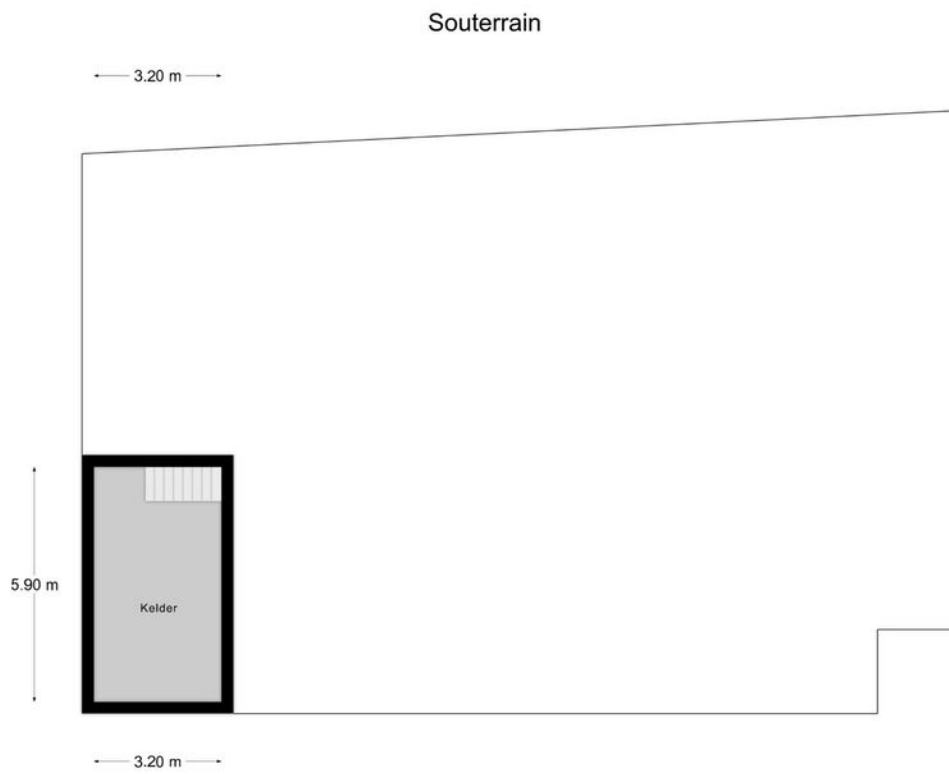




FOTOS



Plattegronden

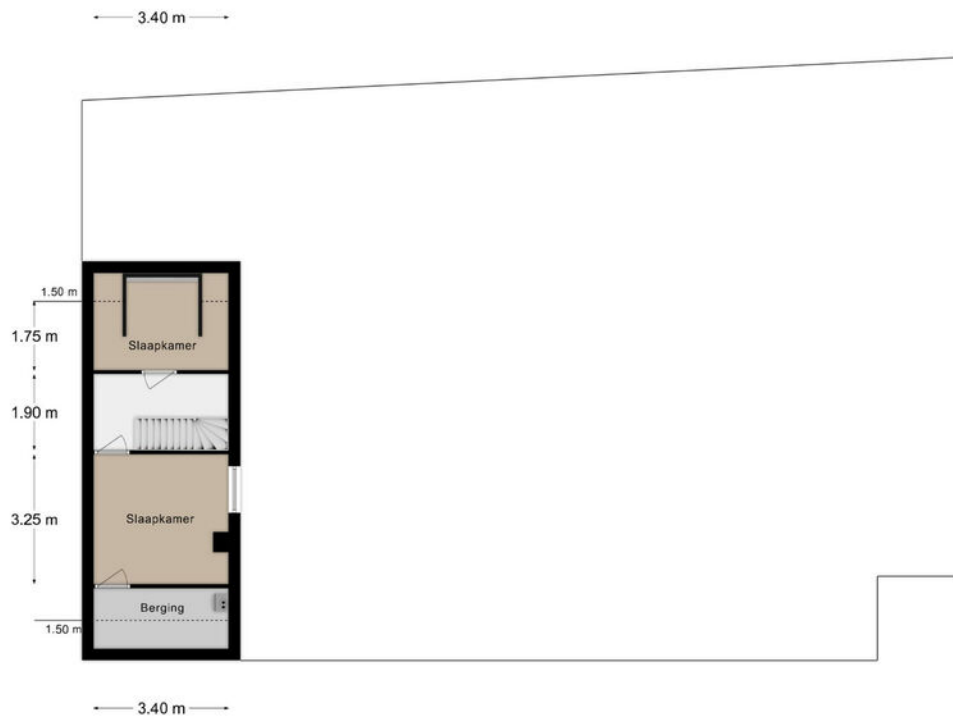




Verdieping 1




Verdieping 2



Kadastrale kaart

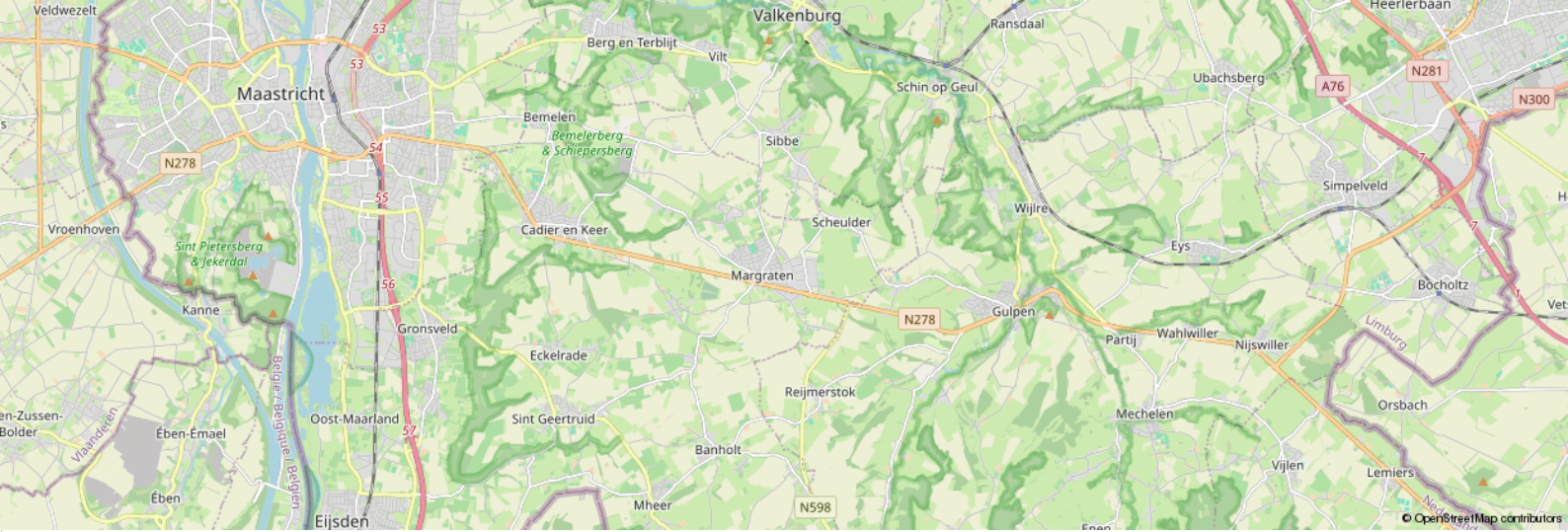
Kadastrale kaart Uw referentie: Scheuldersteeg 30(A)



| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>28 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 oktober 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Margraten</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 6976</p> <p><small>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.</small></p> |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

KADASTRALE KAART





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 waardebeoordeling

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 waardebeoordeling. 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.

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.

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.

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 Lievens





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