



DIONNE
makelaars

TE KOOP

Impressie



Ransdalerweg 1
6305 PR Schin Op Geul

€ 479.000,- k.k.

**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
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 Schin Op Geul.

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

Ransdalerweg 1, 6305 PR Schin Op Geul

Een royaal uitgevoerde en degelijk gebouwde vrijstaande woning met inpandige garage en tuin op Zuidoost gelegen aan de rand van Schin op Geul.

In 1977 is deze solide woning gebouwd, met een woonoppervlak van maar liefst 191 m2 mag het met recht als uitzonderlijk ruim aangeduid worden.

Zo heeft de woning op de begane grond een riante L-vormige woonkamer met open keuken, het zicht op de tuin is mooi groen.

De verdieping telt maar liefst vier grote slaapkamers en de badkamer. Verder zijn er diverse praktische ruimtes zoals een bijkeuken, inpandige garage, kelder en zolder.

De woning is gebouwd en steeds bewoond door de eerste eigenaren, nu is het tijd geworden om het stokje door te geven aan een nieuwe generatie.

Daardoor heeft het pand ook een modernisering nodig naar de smaak van vandaag, de solide bouw geeft een prima



basis. De woning is heel geschikt voor een groot gezin of de liefhebber van riant wonen.

Ook de buitenruimte is goed bemeten met voortuin, brede oprit en achtertuin van een prima formaat.

De ligging aan de rand van Schin op Geul is aangenaam, mooi landelijk maar niet afgelegen met de kern van het dorp op loopafstand.

Maar ook levendige kernen zoals Valkenburg en Gulpen zijn heel snel bereikt.

Maak jij van dit mooie object weer een toekomstbestendige woning?

We laten je de mogelijkheden graag zien tijdens een bezichtiging.

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. Je bereikt met openbaar vervoer daardoor heel snel Maastricht of Heerlen. Ook autowegen zijn snel bereikt, waardoor je alle kanten op kunt reizen.

Schin op Geul wordt omgeven door het mooie vijfsterrenlandschap, vanuit je woning kun je eindeloze wandelingen of fietstochten maken.





Bijzonderheden

Bouwjaar 1977

Houten kozijnen, de begane grond heeft dubbele beglazing en de verdieping heeft enkele beglazing

HR combi Nefit CV installatie (eigendom)

irca 25 jaar geleden is de veranda aan de achterzijde aangebouwd

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Souterrain

Kelder I

Kelder II met CV installatie

Begane grond

Entree, hal met leistenen vloer en trapopgang, meterkast

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Open keuken voorzien van eiken aanbouwinstallatie
L-vormige woonkamer met schouw voorzien van houtkachel

De woonkamer en keuken zijn voorzien van een plavuizenvloer

Veranda

Bijkeuken met trap naar de kelder

Inpandige garage voorzien van automatische sectionaalpoort

Eerste verdieping

Overloop, laminaatvloer

Slaapkamer I met dubbele muurkast, laminaatvloer

Slaapkamer II, vloerbedekking

Slaapkamer III, vloerbedekking

Slaapkamer IV met drie muurkasten, kurkvloer

Badkamer voorzien van ligbad, douche, wastafel, staand closet en bidet

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1977
Aantal kamers	7
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	815 m ²
Woonoppervlakte	191 m ²
Overige inpandige ruimte	74 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	17 m ²
Verwarming	CV Ketel - Nefit - Eigendom
Energielabel	C
Ligging	vrij uitzicht, landelijk gelegen
Ligging tuin	Zuidoost



**riante L-
vormige
woonkamer
met open
keuken**

























FOTOS

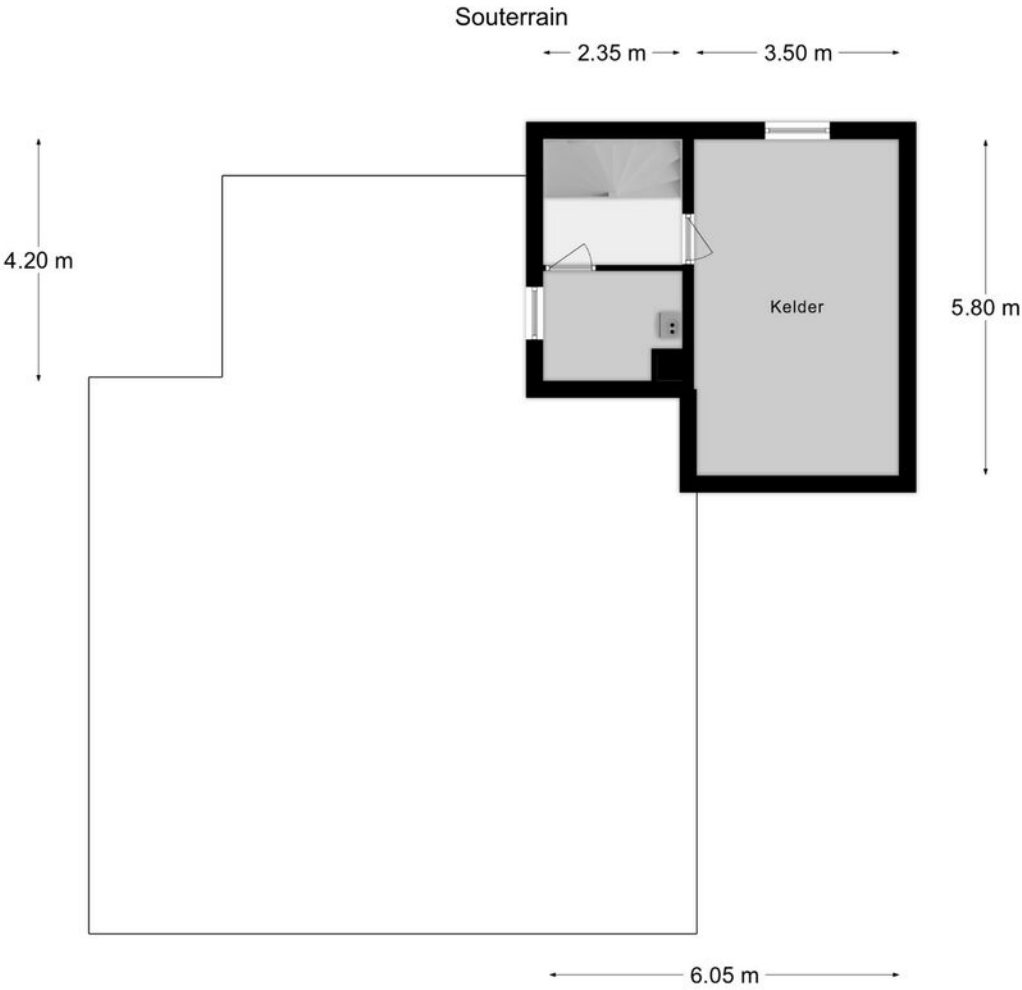




FOTOS

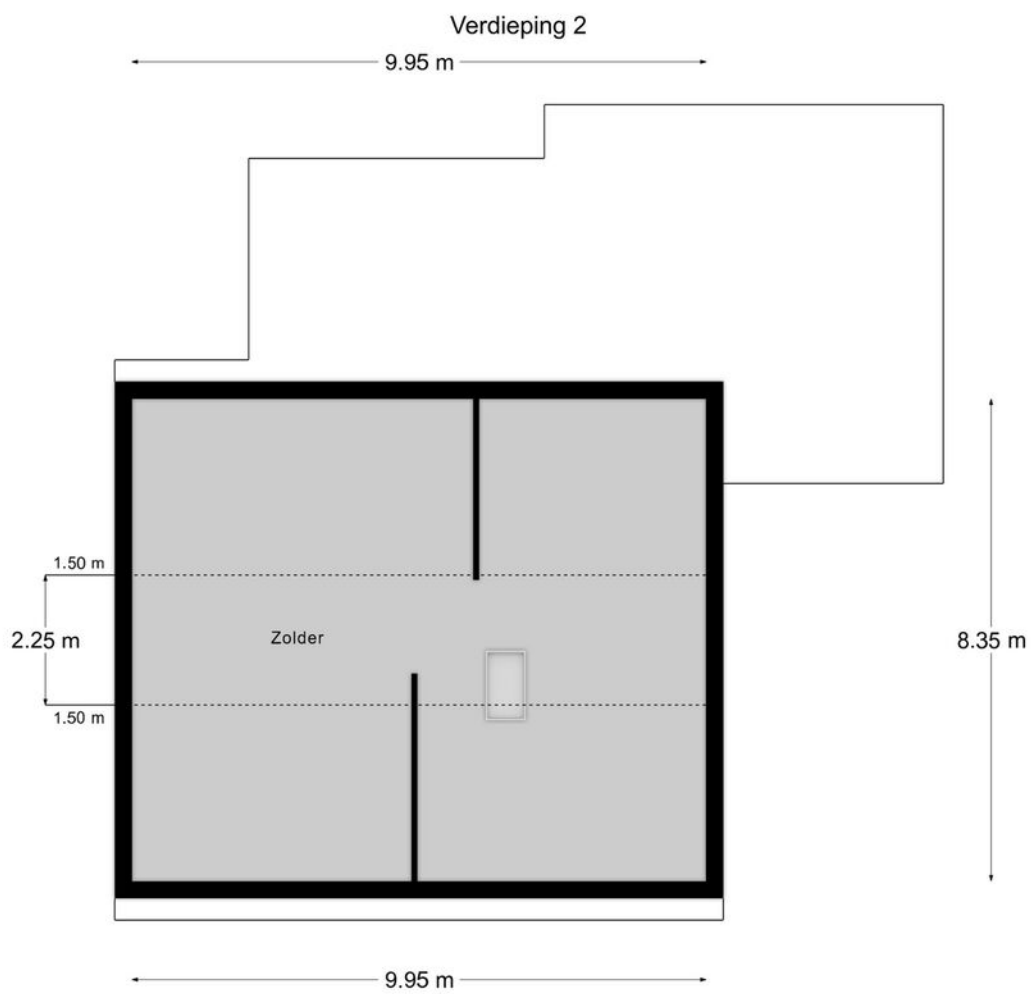


Plattegronden

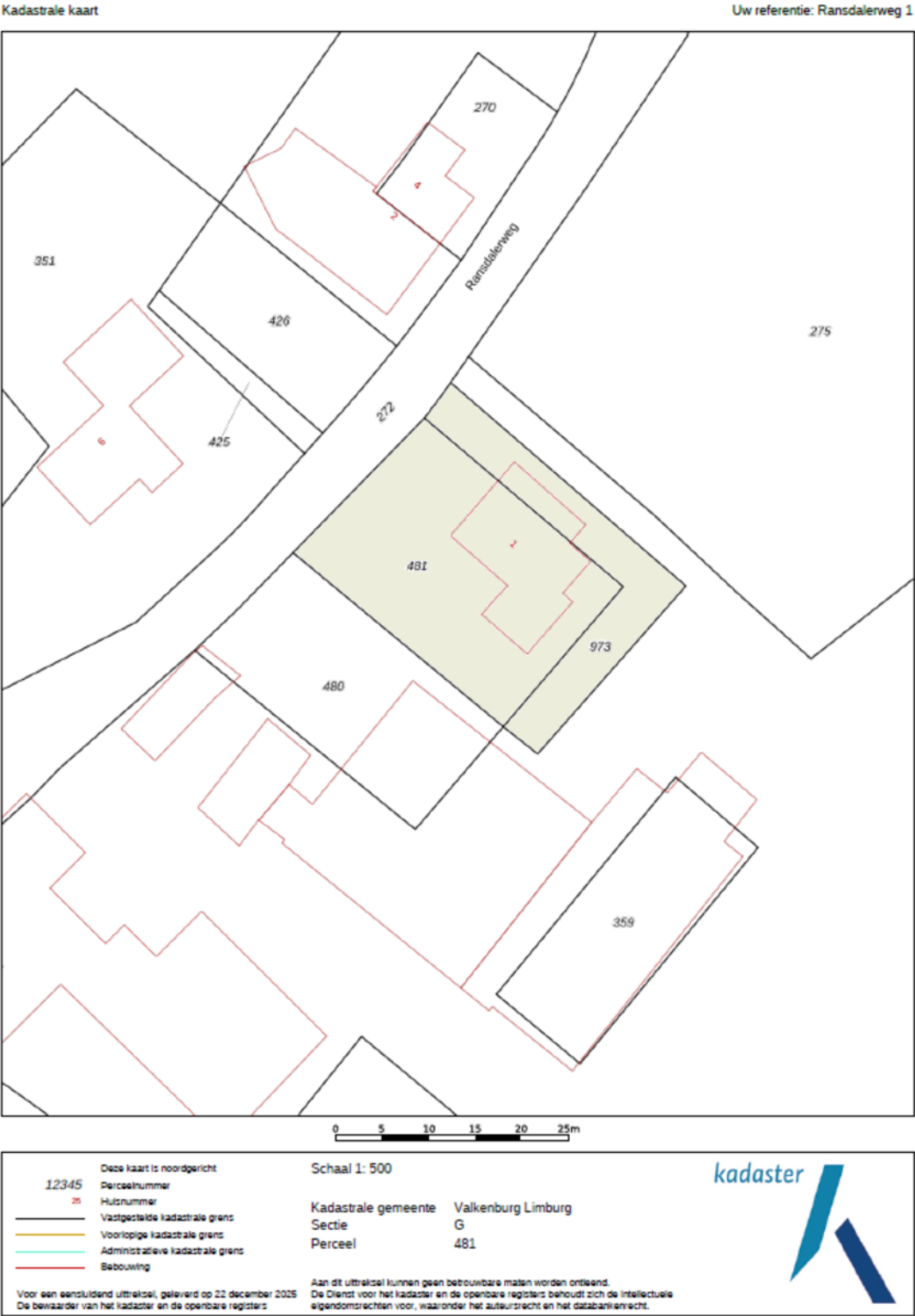




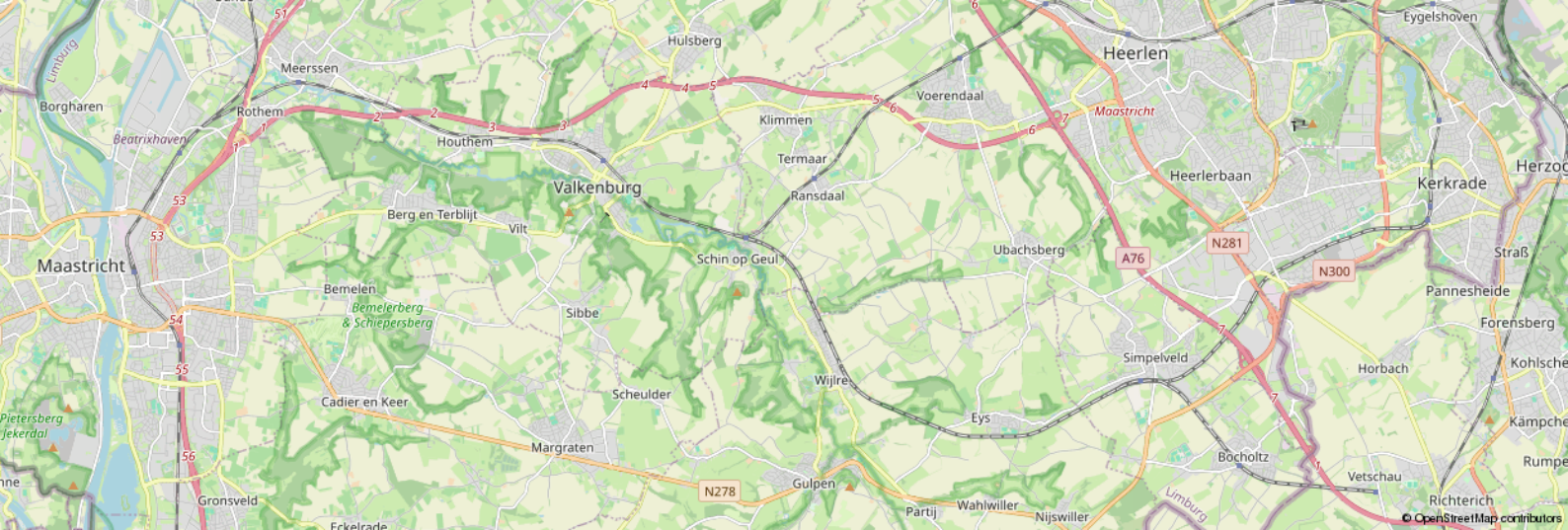




Kadastrale kaart







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 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.

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 Lievense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl