



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Strucht 54

6305 AH Schin Op Geul

€ 392.500,- 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 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

Strucht 54, 6305 AH Schin Op Geul

Strucht is het buurtschap dat de verbinding vormt van Schin op Geul naar Valkenburg, tegenwoordig maakt het onderdeel uit van de kern Schin op Geul.

Het is een lange slingerende straat die op veel plekken een belangrijk pluspunt heeft en dat is een fraai uitzicht over het omringende landschap.

Zo ook bij deze nette vrijstaande woning met grote garage en diepe achtertuin.

Kijkend vanuit je woonkamer zie je in de verte de meanderende Geul, de kalksteenwand van de Däölkesberg en de Schaelsberg.

Dit praktisch ingedeelde woonhuis is gebouwd in 1963, het kenmerkt zich door ruime kamers met grote ramen.

Er is regelmatig onderhoud gepleegd, maar een modernisering is nu aan de orde.



De doorzonwoonkamer heeft een prima oppervlak, de naastgelegen woonkeuken is ook van een goed formaat.

Op de verdieping zijn er drie slaapkamers en de badkamer.

Het pand is volledig onderkelderd, waardoor je veel praktische bergruimte hebt.

Een hobbyist wordt vast blij van de grote garage en de lange oprit heeft ruime parkeergelegenheid.

De diepe achtertuin heeft een groot terras en groen gazon, er is genoeg ruimte voor de kinderen om te spelen of misschien wel een moestuin aan te leggen.

Zie jij ook de potentie van dit leuke woonhuis, kom dan snel sfeer proeven.

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

De voor- en zijgevel zijn voorzien van houten kozijnen met merendeels dubbele beglazing. De achterzijde heeft kunststoffen kozijnen met dubbele HR beglazing

De dakbedekking van het woonhuis is opnieuw bekleed in 2019 met bitumen

HR combi CV installatie, Remeha Avanta, installatiejaar 2019, eigendom

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Kelder I met trapopgang

Kelder II met CV ruimte

Kelder III met enkele deur naar de tuin
(via buitentrap)

Begane grond

Entree, hal met tegelvloer, meterkast en
trapopgang

Toilet voorzien van staand closet

Woonkeuken voorzien van vinylvloer en
enkele deur naar het terras,
aanbouwinstallatie met gaskookplaat,
afzuigkap, oven (defect), koelkast

Woonkamer voorzien van
vloerbedekking

Verdieping

Overloop

Slaapkamer I met balkon, luik naar
vliering

Slaapkamer II met muurkast

Slaapkamer III met wastafel en balkon

Badkamer voorzien van wastafel, douche
en muurkast

Extern

Garage voorzien van kantelpoort,
smeerput en vliering



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1963
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	460 m ²
Woonoppervlakte	95 m ²
Overige inpandige ruimte	48 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	4 m ²
Externe bergruimte	22 m ²
Verwarming	HR combi CV installatie, Remeha Avanta, installatiejaar 2019, eigendom
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	F
Ligging	aan drukke weg, vrij uitzicht
Ligging tuin	noord









PHOTO









FOTO'S





PHOTO





FOTO S













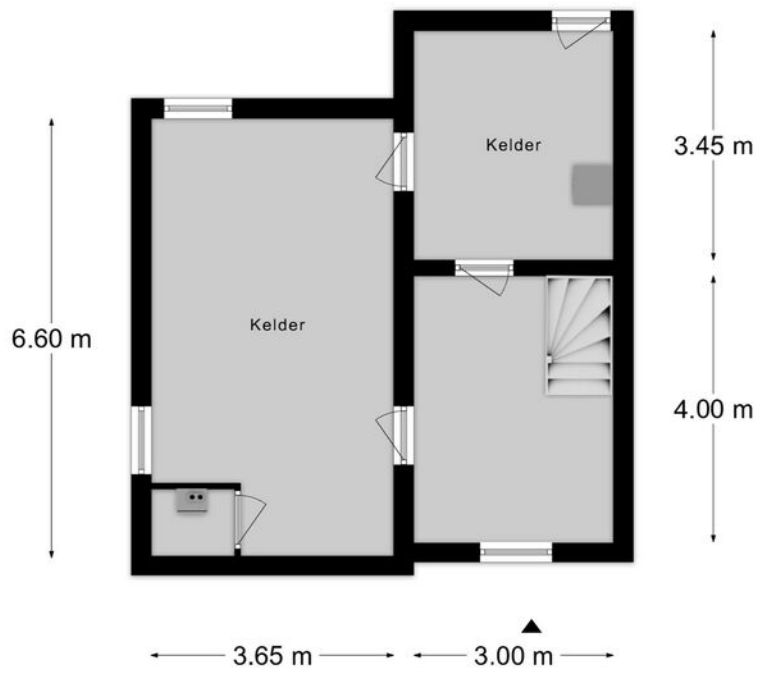
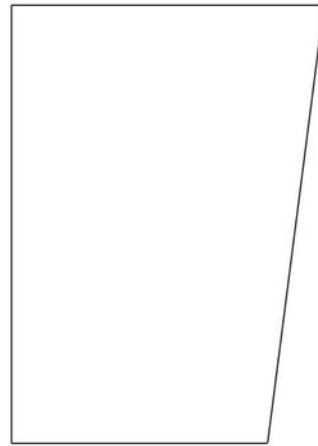
PHOTO





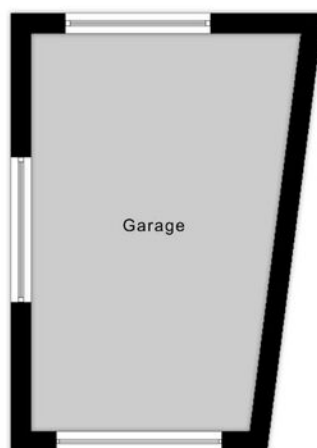
Plattegronden

Souterrain



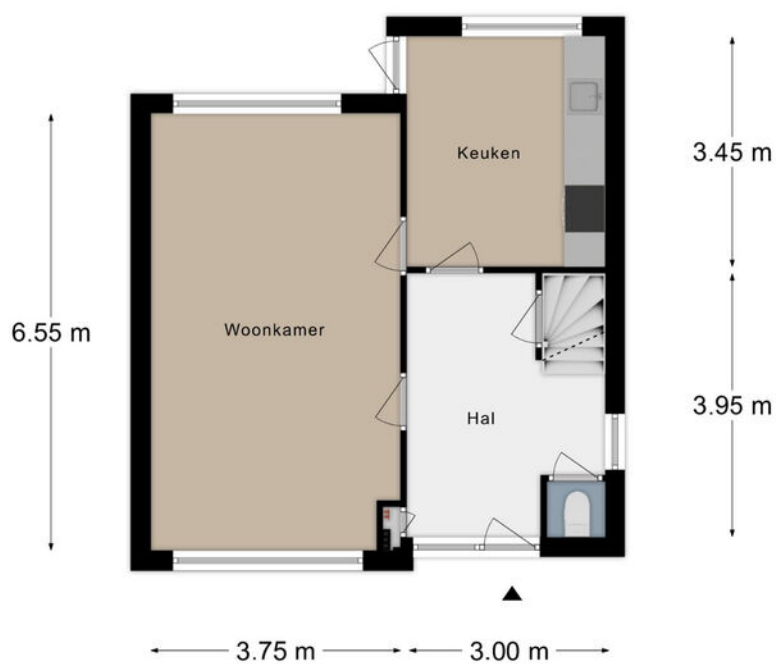
Begane grond

4.05 m

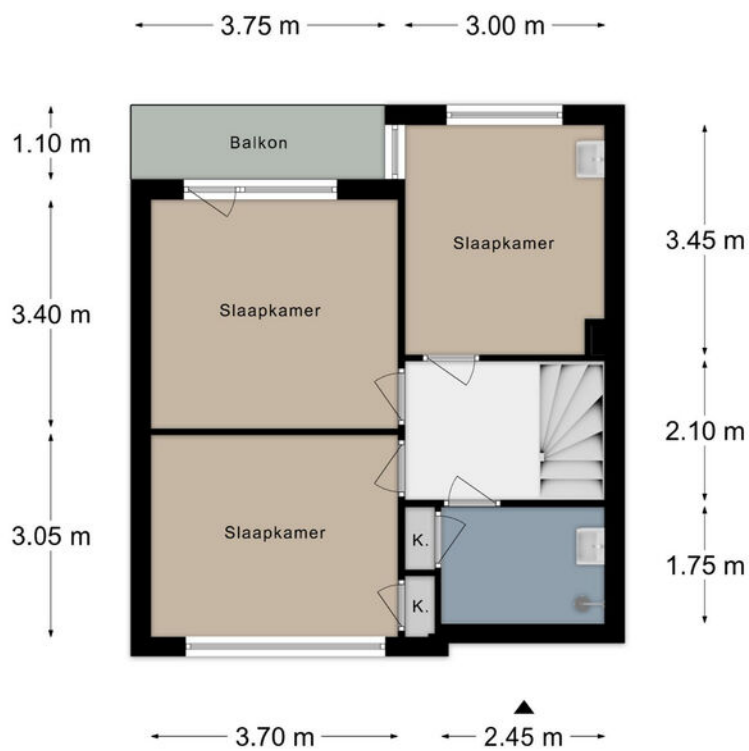
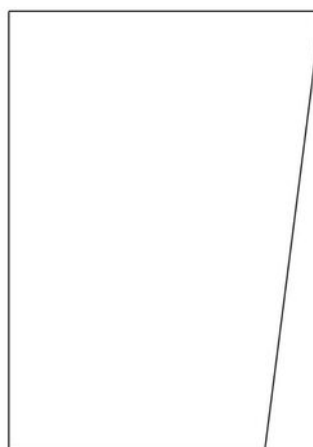


6.00 m

3.30 m



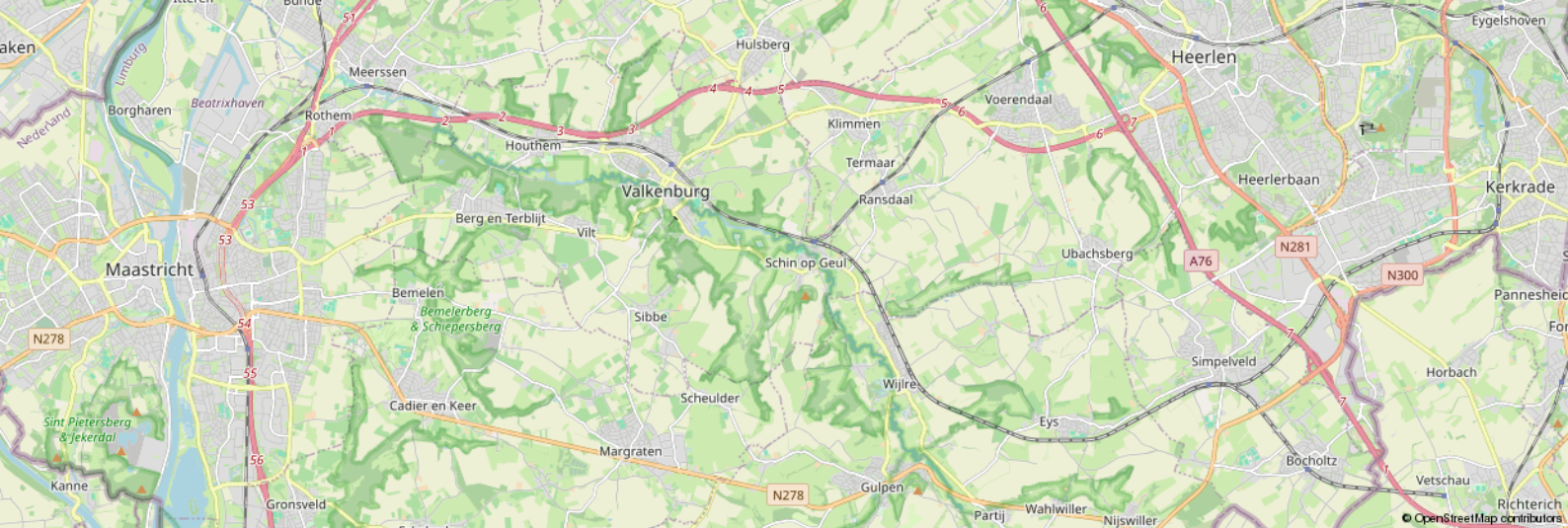
Verdieping 1



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