



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Schoonbronstraat 8
6305 BJ Schin Op Geul

€ 795.000,- 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 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

Schoonbronstraat 8, 6305 BJ Schin Op Geul

Duurzaam, optimaal geïsoleerd, gasloos, energie neutraal met maar liefst 46 zonnepanelen!

Een adembenemende metamorfose, dat is het resultaat van een totaalrenovatie die is uitgevoerd bij deze luxe vrijstaande woning met inpandige garage aan de Schoonbronstraat 8 in Schin op Geul.

Welkom in dit aantrekkelijke dorp in het hart van Zuid Limburgse Heuvelland.

Je woont er in een heerlijk rustige straat met een prachtig vrij uitzicht aan de achterzijde.

Schin op Geul heeft een vriendelijke uitstraling met nuttige basisvoorzieningen op loopafstand, een extra troef is het treinstation waardoor je een snelle verbinding hebt naar Maastricht, Heerlen en verdere bestemmingen in het land.

Als vanzelfsprekend wordt het dorp omgeven door eindeloze wandel- en



fietsmogelijkheden in de glooiende heuvels, voor een portie gezelligheid is het bruisende centrum van Valkenburg in een paar minuten bereikt.

In 2020 is dit huis tot op het casco gerenoveerd, geen onderdeel is overgeslagen en het hele pand is weer vakkundig opgebouwd én uitgebreid.

Nu pronkt er een levensloopbestendige hoogwaardig afgewerkte woning die van alle gemakken is voorzien.

Tijdens de verbouwing is gekozen voor de beste materialen en luxe noviteiten in de afwerking, natuurlijk was er ook aandacht voor duurzaamheid waardoor er een gasloze woning voor je klaar staat. Ook het exterieur is voorzien van eenzelfde hoog niveau, de tuin is onder architectuur aangelegd met een speelse indeling en een goede balans tussen mooie beplanting, fijne terrassen en een goed behapbaar onderhoudsniveau. Door het toevoegen van een aantal extra elementen, komt de tuinliefhebber hier ze zeker aan zijn trekken.

Direct springt in het oog de robuuste overkapping met glazen schuifwanden, de twee stijlvolle buitenhaarden zijn daarin doordacht geplaatst waardoor je optimaal van het uitzicht kunt genieten.

Direct aansluitend aan de woning ligt een groot betegeld terras waar je alle ruimte hebt om een lange tafel neer te zetten.

Aansluitend ligt de houten vlonder die direct grenst aan het weiland waar zo nu en dan koeien lopen, je hebt vanuit je achtertuin dan ook een fraai uitzicht naar het groen en de heuvels.

Het is een heerlijk plekje om lekker in het zonnetje een kop koffie te drinken.

De luxe ingebouwde jacuzzi én de vorstvrije buitendouche geven je de ultieme wellness beleving in eigen tuin.

En als de schemering invalt schakelt automatisch de sfeervolle verlichting aan.



Omschrijving

Het huis bevindt zich in nieuwstaat en ook hier vinden we diverse toevoegingen die je wooncomfort naar een hoger plan tillen.

De uitgebouwde woonkamer en keuken (totaal 60 m²) lopen naadloos in elkaar over, de brede schuifpui aan de achterzijde geeft veel lichtinval.

In de woonkamer zien we een elektrische sfeerhaard met waterdamptechniek, een echte sfeermaker in de donkere maanden van het jaar.

In de ruime open keuken staat een stijlvolle aanbouwinstallatie met Amerikaanse koelkast voorzien van vaste wateraansluiting, weer zo'n mooie toevoeging.

De eigenaren hebben er voor gekozen om op de begane grond een master slaapkamer met eigen badkamer te laten realiseren, je huis is dan ook levensloopbestendig en toekomstgericht.

Je geniet van een prettig formaat slaapkamer met directe toegang naar zowel de achtertuin als voortuin, de aansluitende moderne badkamer is zelfs voorzien van een sauna.

De kinderen of logees hebben hun eigen plek op de verdieping, zodat iedereen voldoende privacy heeft.

Er zijn drie slaapkamers, waarvan één er toegang heeft tot het royaal bemeten dakterras.

Natuurlijk is er ook een complete badkamer voorhanden op de etage.

Letterlijk alle ingrediënten voor ultiem wooncomfort staan hier voor je klaar, een huis op een presenteerblaadje voor de liefhebber van luxueus wonen.

Vervolg omschrijving

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 met zijn unieke natuur ligt binnen handbereik en er is een halteplaats van het miljoenenlijntje.

Ook de bereikbaarheid is meer dan goed, naast busverbinding is er zelfs een station waardoor een treinverbinding voorhanden is.

Autowegen zijn snel bereikt, waardoor je alle kanten op kunt reizen in de richting van Maastricht, Heerlen of Eindhoven.

Bijvoorbeeld het MUMC+ ziekenhuis, Universiteit Maastricht en de bourgondische binnenstad zijn dan ook op een heel behapbare afstand gelegen.

Het dorp heeft zelf enkele basisvoorzieningen waaronder een warme bakker, sjinkerie, diverse horecagelegenheden en een huisartsenpraktijk.

Schin op Geul wordt omgeven door het mooie vijfsterrenlandschap, het is dan ook een vertrekpunt voor vele wandelroutes in korte en lange afstanden.



Bijzonderheden

Totaalrenovatie uitgevoerd in 2020:

- * Vernieuwing van het dak inclusief isolatie
- * Kunststoffen kozijnen voorzien van HR triple beglazing
- * Schilderwerk van alle gevels
- * Uitbreiding van de woning en realisatie dakterras
- * Geheel nieuwe installaties voor elektra, water en vloerverwarming alsmede aanleg Daikin warmtepomp en elektrische boiler
- * 46 zonnepanelen geïnstalleerd
- * Het gehele pand is voorzien van een luxe afwerking
- * Diverse extra's zoals luxe keukeninstallatie met Amerikaanse koelkast met ijs- en waterdispenser (aangesloten op de waterleiding), elektrische sfeerhaard met waterdamptechniek voor een realistisch vlameffect, waterontharder, airconditionings op de slaapkamers, sauna in de master badkamer, beveiliging met Ring systeem met 4 camera's





Vervolg bijzonderheden

De tuin is professioneel ontworpen en aangelegd door tuinarchitect Guy Wolfs en voorzien van de volgende zaken:

- * Robuuste tuinoverkapping met glazen schuifwanden en sedumdak, voorzien van twee buitenhaarden zodat je naar buiten kunt kijken en optimaal van het uitzicht kunt genieten
- * Luxe jacuzzi uit 2022 voorzien van geïntegreerde verlichting, muziekinstallatie en comfortabele zitplaatsen

- * Vorstvrije buitendouche met warm en koud water, voorzien van eigen boiler
- * Langs het betegelde terras is een geavanceerde waterafvoer aangesloten op het riool
- * Sfeervolle verlichting die automatisch inschakelt bij schemering

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met open trap en vide, muurkast

Toilet voorzien van hangend closet en fontein, volledig betegeld

Inpandige garage voorzien van tegelvloer, automatische sectionaalpoort, vliering, witgoedaansluiting, meterkast, warmtepomp, elektrische boiler, waterontharder en omvormer

Tussenhal met vaste kast

Hoofdslaapkamer voorzien van airconditioning, toegangsdeuren naar de voortuin en achtertuin, eventueel ook te gebruiken als praktijk/kantoor aan huis

Ensuite badkamer voorzien van XL inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, hangend closet en sauna

Woonkamer voorzien van elektrische sfeerhaard, zitgedeelte en eetgedeelte met brede dubbele schuifpui naar het betegelde terras

Open keuken voorzien van aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: inductiekookplaat, vlakschermafzuigkap, combi oven/magnetron, oven, vaatwasser, kokend waterkraan, Amerikaanse koelkast. Een enkele deur geeft toegang naar de tuin

De woonruimtes zijn allen voorzien van een PVC vloer

Verdieping

Overloop

Slaapkamer I met airconditioning, wastafelmeubel en schuifkasten, glaswand met toegangsdeur naar het dakterras

Slaapkamer II met airconditioning en wastafelmeubel

Slaapkamer III met airconditioning

De overloop en slaapkamers zijn allen voorzien van een PVC vloer

Badkamer voorzien van douchecabine, wastafelmeubel, hangend closet, verwarmingspaneel en dakraam



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1970
Aantal kamers	8
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	698 m ²
Woonoppervlakte	153 m ²
Overige inpandige ruimte	17 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	27 m ²
Externe bergruimte	4 m ²
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Energie label	A
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht
Ligging tuin	noordwest







FOTOS





FOTOS





FOTOS

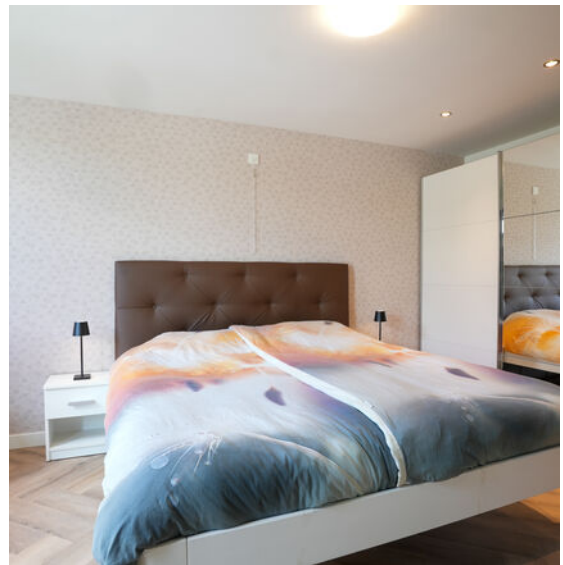




FOTOS



FOTOS





FOTOS





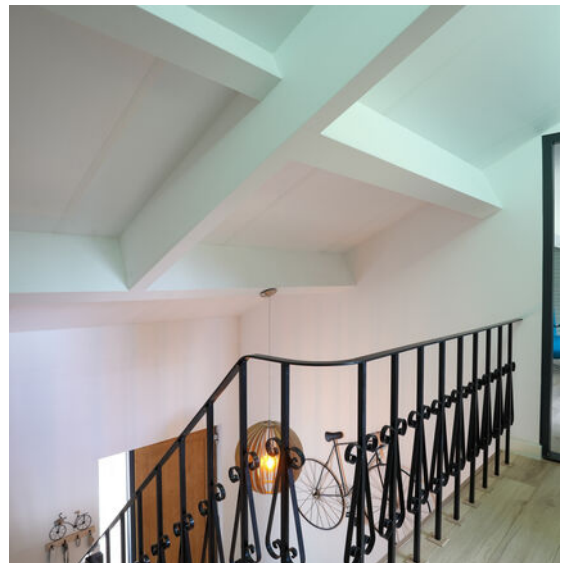
FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS



PHOTOS







FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS







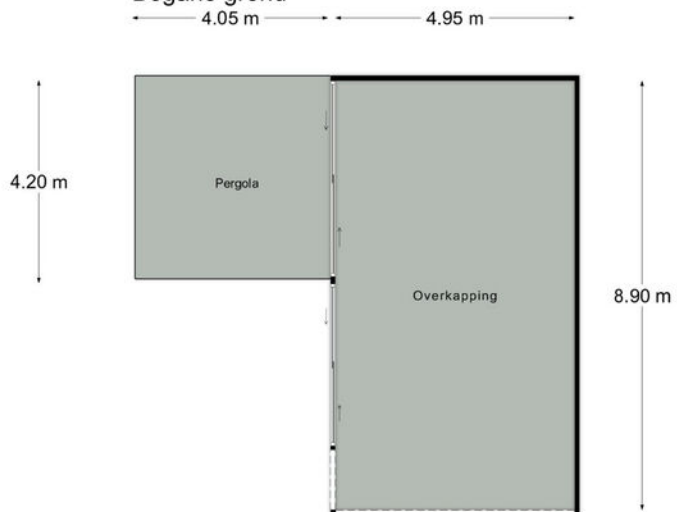


FOTOS

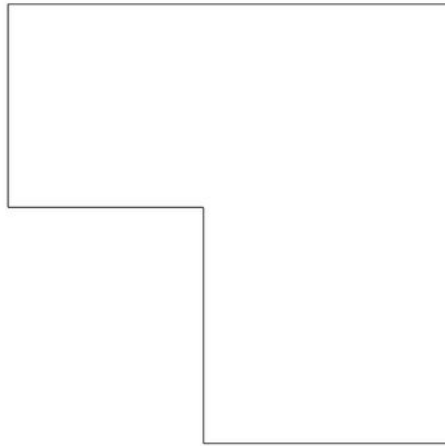


Plattegronden

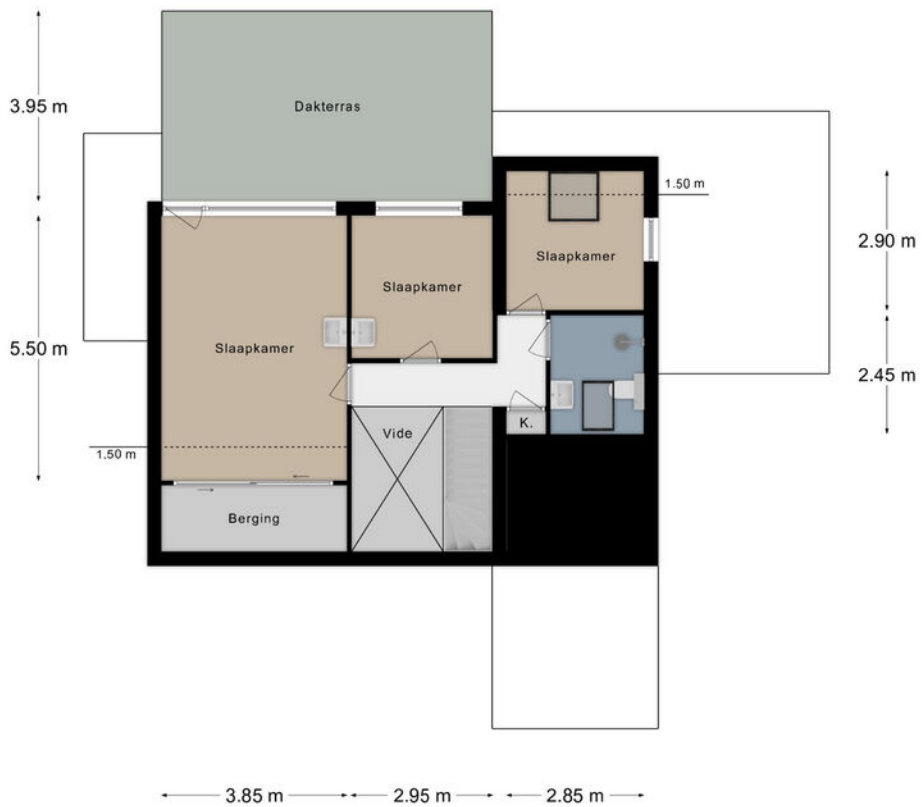
Begane grond



Verdieping 1



6.80 m



3.85 m 2.95 m 2.85 m

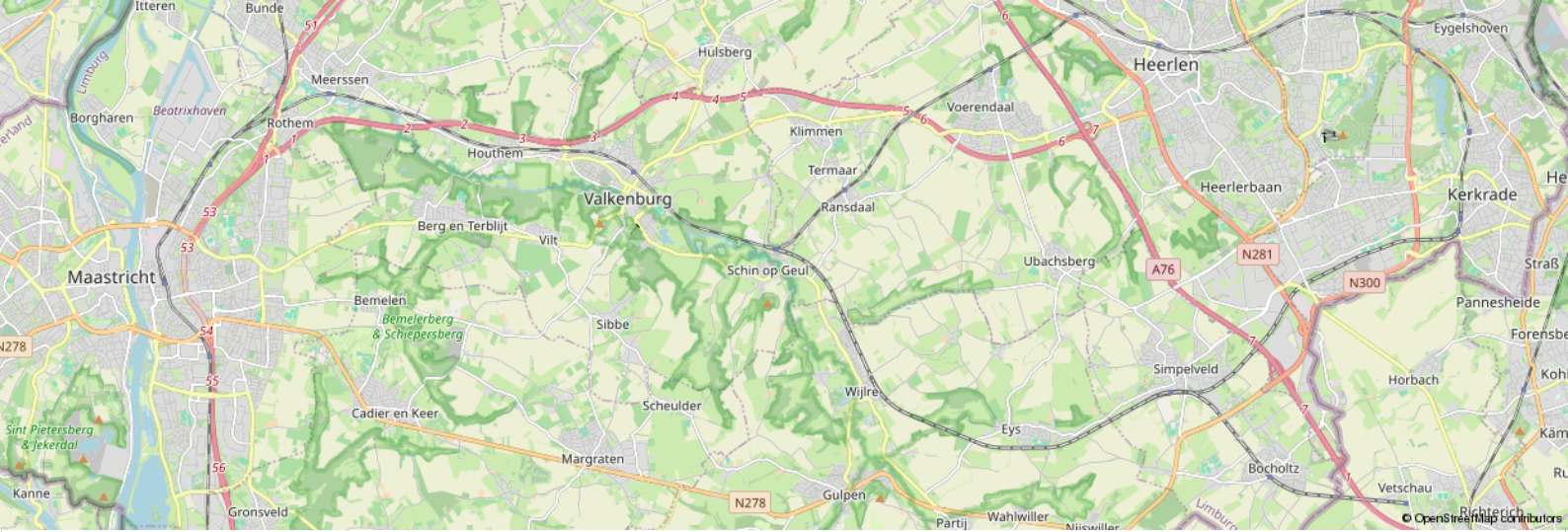


Kadastrale kaart



KADASTRALE KART





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 Lievens





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl