



TE KOOP



Grachtstraat 21
6305 AM Schin Op Geul

€ 495.000,- 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

Grachtstraat 21, 6305 AM Schin Op Geul

Een woning met een verhaal, zeeën van ruimte én een unieke ligging aan de voet van de Sousberg; dat is deze vrijstaande woning aan de Grachtstraat 21 in Schin op Geul.

Oorspronkelijk gebouwd in 1959 en door de jaren heen uitgebreid, diende het pand ooit als pension en werd het later ook gebruikt voor dubbele bewoning.

Juist daardoor biedt deze woning vandaag de dag een scala aan mogelijkheden voor wie geen standaard

woonhuis zoekt. Denk aan een groot gezin, dubbele bewoning, of een beroep aan huis.

Het geheel vraagt om modernisering en een flinke opfrisbeurt, maar biedt tegelijkertijd een indrukwekkende hoeveelheid ruimte, karakter en potentie.

Met 175 m² woonoppervlak, grote garage- en kelderruimtes en een perceel van maar liefst 2.401 m² is dit werkelijk een ruimtewonder, zowel binnen als buiten.



Vanuit de woning geniet je van een vrij uitzicht richting de natuur. De tuin en het perceel vormen misschien wel één van de grootste pluspunten van deze bijzondere woning.

Rondom het huis zijn diverse terrassen aangelegd waar je op ieder moment van de dag een plekje in de zon of juist in de schaduw kunt vinden.

Het groene gazon en het achterliggende huisweitje in de helling zorgen voor een heerlijk vrij gevoel en een prachtige verbinding met het omliggende landschap.

Verspreid over het perceel staan diverse bomen die sfeer, privacy en natuurlijke charme toevoegen. Hier hebben kinderen alle ruimte om eindeloos te spelen en avonturen te beleven, terwijl liefhebbers van tuinieren, dieren houden of hobby's aan huis hun hart kunnen ophalen.

Ook voor het realiseren van een moestuin of extra buitenverblijven biedt het perceel volop mogelijkheden.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk. De woning bevindt zich aan een rustige straat aan de rand van Schin op Geul, direct aan de voet van de Sousberg.

Hier woon je letterlijk midden in het Limburgse heuvellandschap, met prachtige wandel- en fietsroutes direct vanuit huis bereikbaar.

Het Gerendal, de Sousberg en de bekende Keutenberg liggen op korte afstand en maken deze omgeving geliefd bij natuurliefhebbers en recreanten.

Een niet alledaags aanbod voor de liefhebber van ruimte, rust en mogelijkheden.

Een woning die vraagt om visie en modernisering, maar die tegelijkertijd enorm veel potentie biedt op een prachtige plek in het Zuid-Limburgse heuvelland.



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 een treinstation 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

Origineel bouwjaar 1959, aanbouw gerealiseerd in 1988

Het dak van het woonhuis is vernieuwd inclusief isolatie in 2004, het dak van de aanbouw is origineel

Kunststoffen kozijnen met dubbele beglazing, drie houten buitendeuren

Twee Intergas HR combi CV installaties, eigendom, bouwjaar 2019 en 2023

De gevels van de aanbouw zijn voorzien van spouwisolatie

Aanvaarding in overleg.



Globale indeling

Souterrain

Kelder I met trapopgang en CV ketel

Garage met dubbele houten poort

Kelder II met enkele deur naar de trapopgang naar de tuin

Kelder III

Begane grond

Entree, hal met trapopgang

Toilet voorzien van staand closet

Voormalige L-vormige woonkamer / keuken

Tussenhal met trapopgang

Slaapkamer I met wastafel

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Toilet voorzien van staand closet

Verdieping

Hal/hobbyruimte met enkele deur naar het dakterras

Berging met CV ketel

Half open keuken voorzien van aanbouwinstallatie met gaskookplaat, afzuigkap en oven

Woonkamer

Binnenhal met trap naar zij entree

Toilet voorzien van staand closet

Badkamer voorzien van ligbad, wastafel en witgoed aansluiting



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1959
Aantal kamers	8
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	2401 m ²
Woonoppervlakte	175 m ²
Overige inpandige ruimte	109 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	8 m ²
Verwarming	Twee Intergas HR combi CV installaties, eigendom, bouwjaar 2019 en 2023
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Energielabel	G
Ligging	aan rustige weg







FOTOS





FOTOS





FOTOS

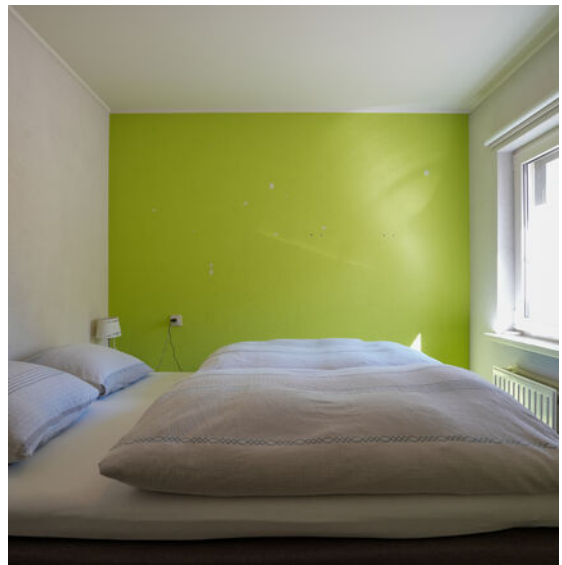






PHOTOS





PHOTOS







FOTOS





PHOTOS





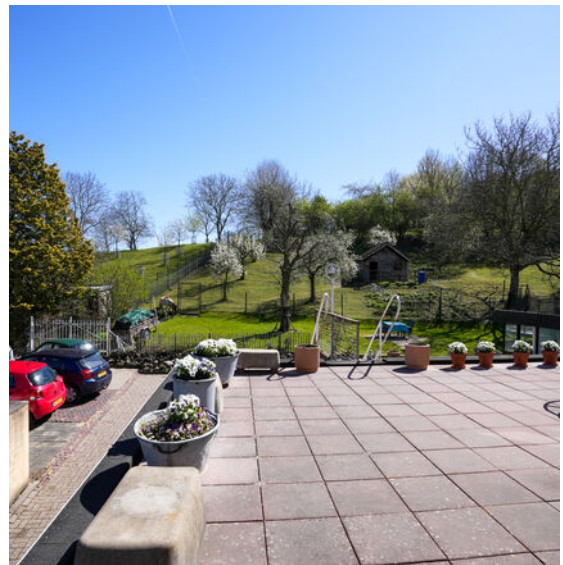
FOTOS





FOTOS





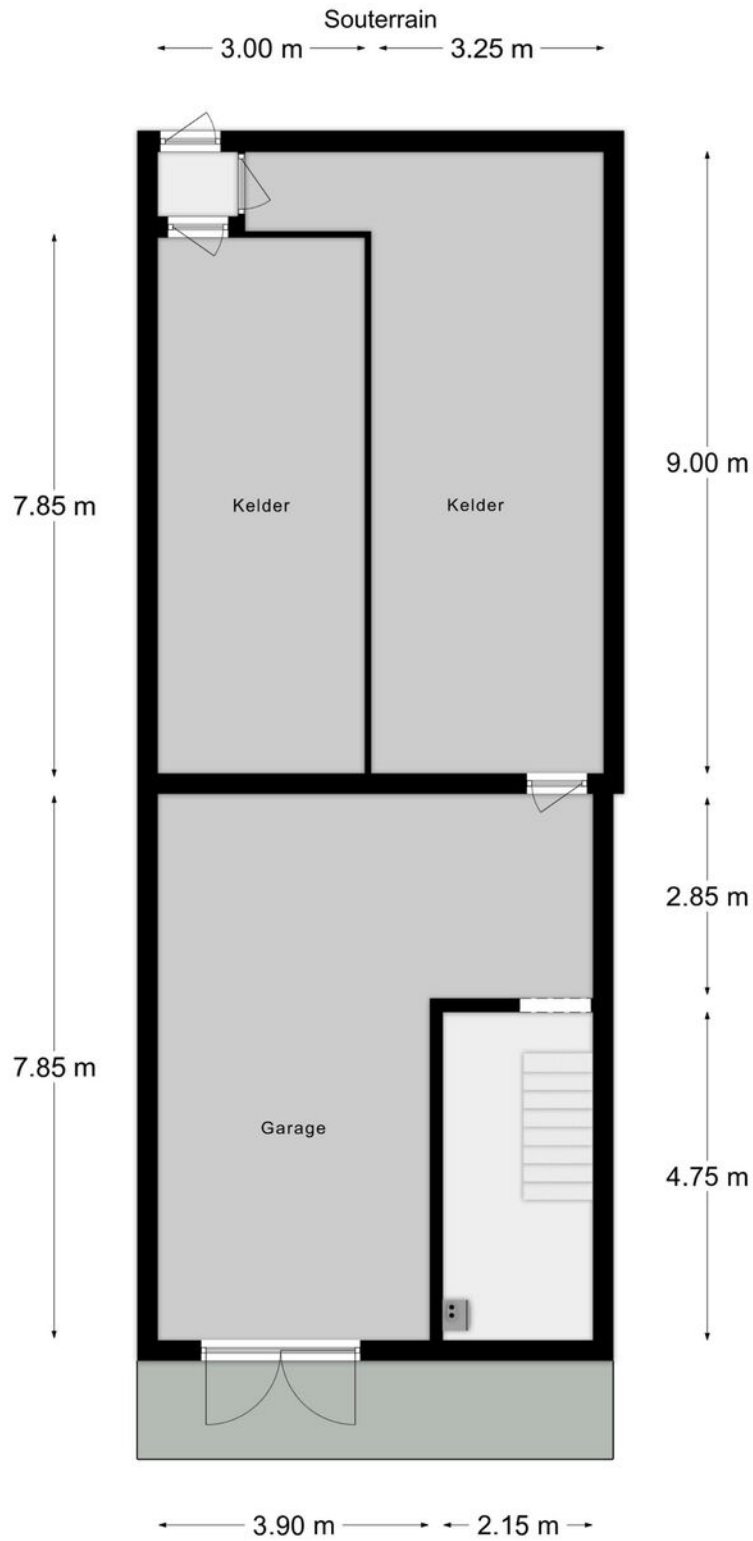
PHOTOS







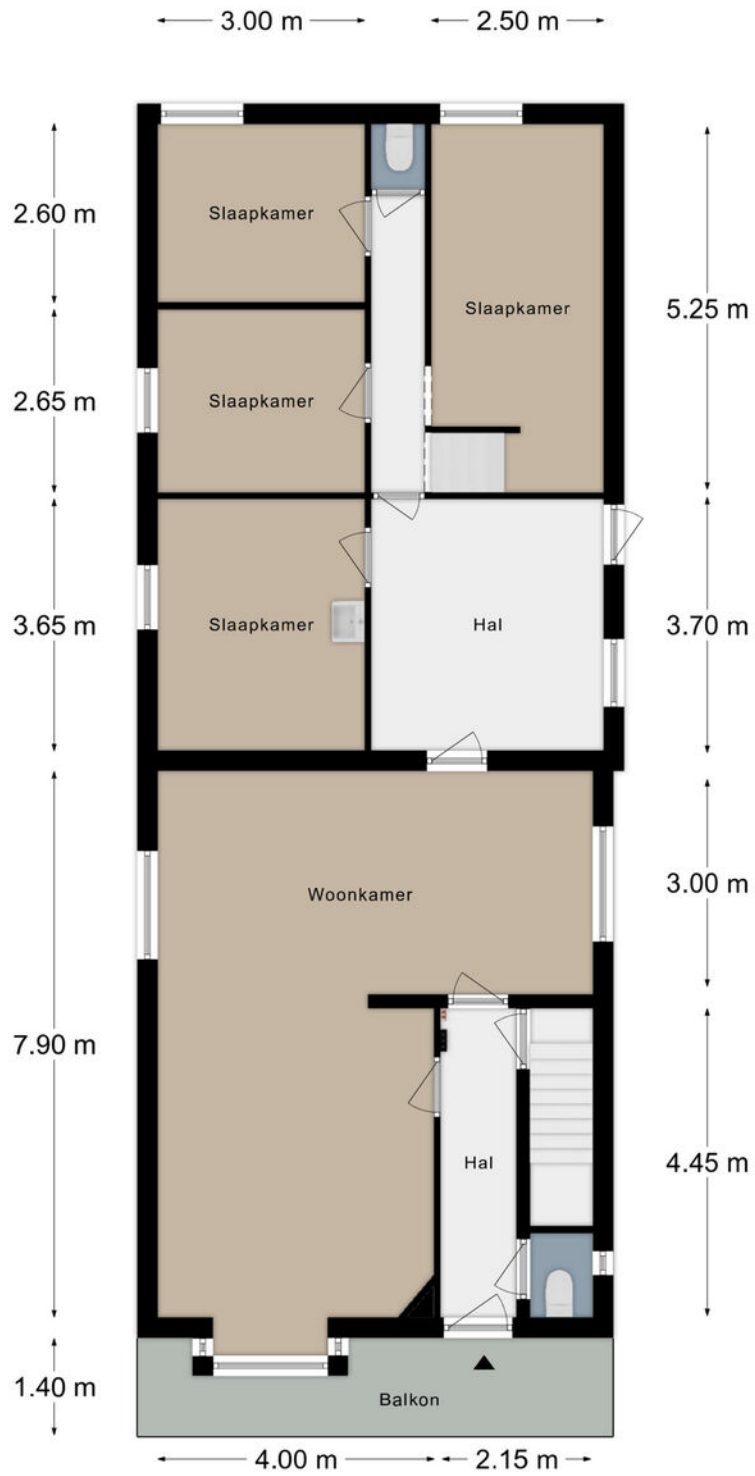
Plattegronden



PLATTEGRONDEN



Begane grond

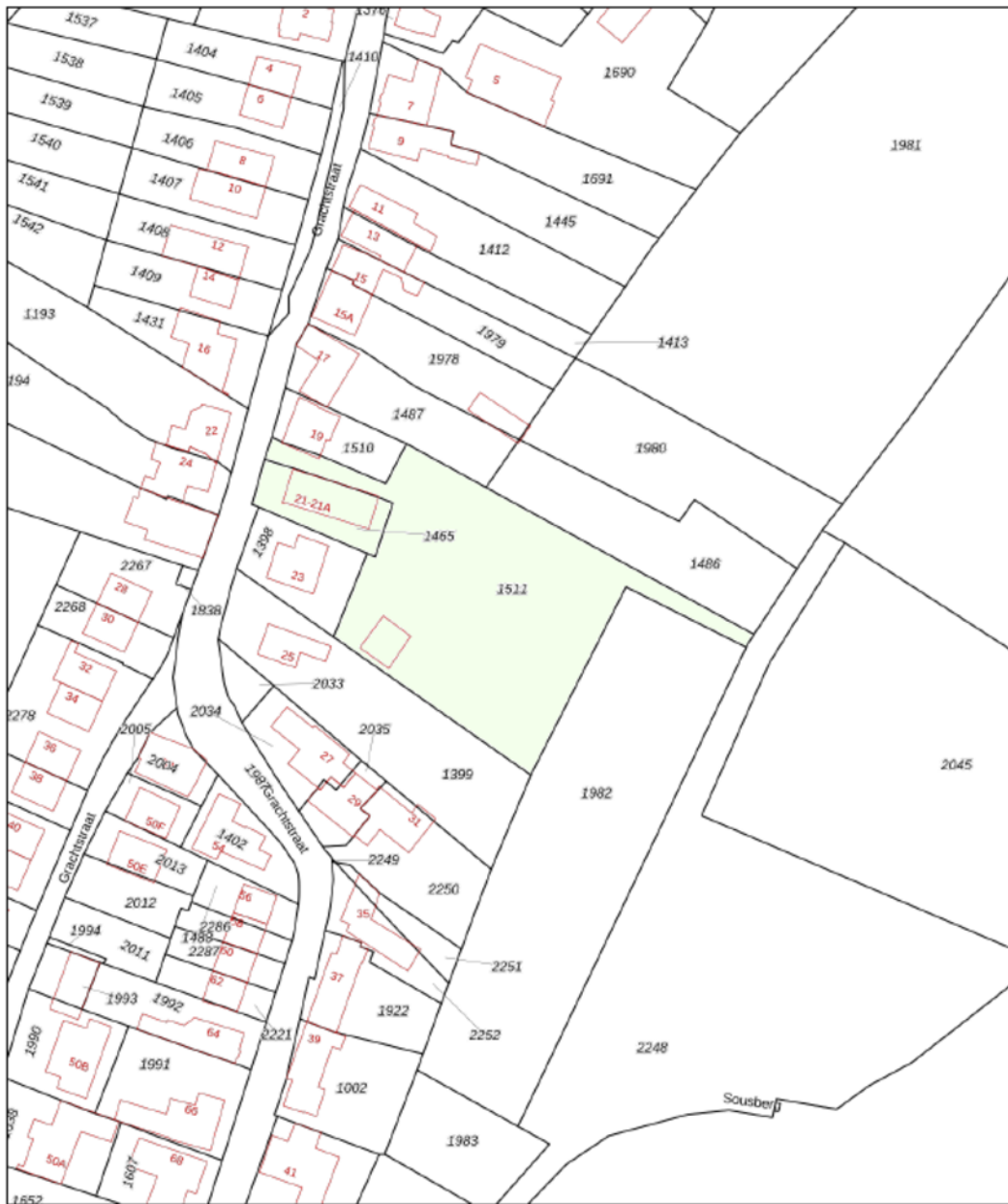





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Grachtstraat 21



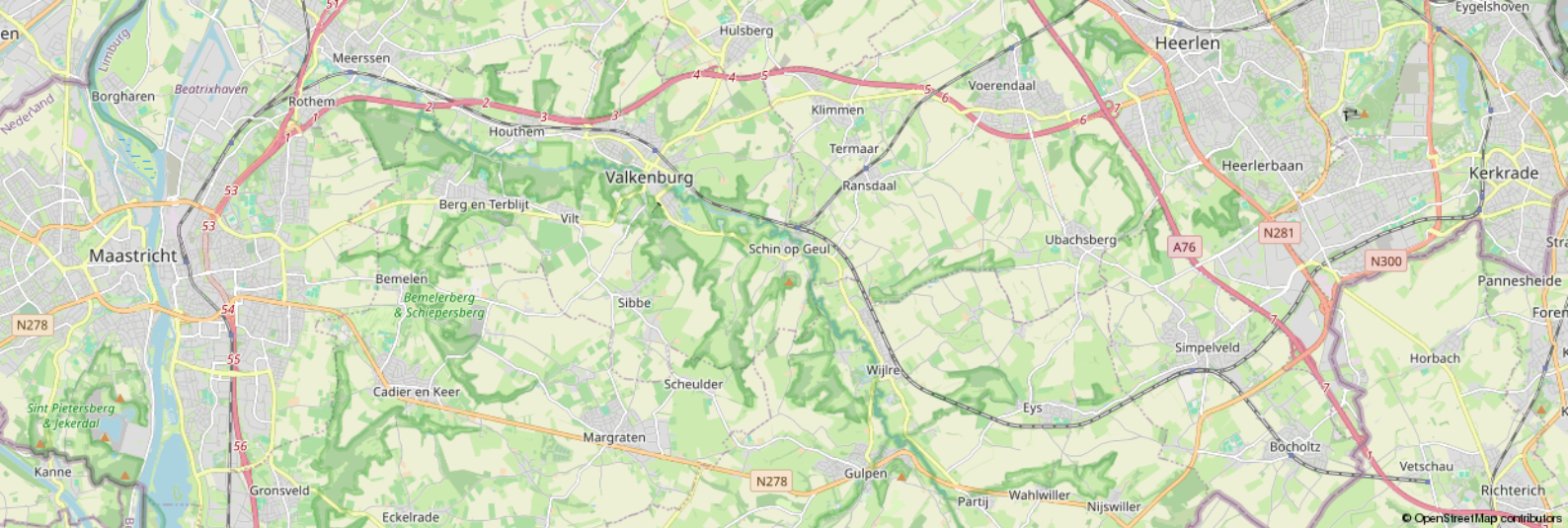
<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Schin op Geul</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1511</p>	
--	--	---

Voor een uitsluitend uitsluitend, geleverd op 27 november 2025
 De bevrager van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uitsluitend 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.

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



dionnemakelaars.nl