



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Breeweg 11
6305 AS 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 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

Breeweg 11, 6305 AS Schin Op Geul

Waar vroeger het dorpsleven samenkwam aan de cafétafels, vind je nu een karaktervol thuis met alle ruimte voor jouw woonplannen.

Dit klassieke pand in de kern van Schin op Geul verrast met een speelse indeling, vijf slaapkamers, een woonkeuken en een multifunctionele werkruimte.

Achter het huis wachten een overdekt terras en een besloten tuin met houten tuinhuisen en een vijver.

Het pand is omstreeks 1910 gebouwd en rond 1950 uitgebreid. Het voormalige café met woning is inmiddels al jarenlang in gebruik als woonhuis met multifunctionele ruimte.

De karaktervolle gevel, hoge ramen, schouwen, paneeldeuren en fraaie trap herinneren aan het verleden en geven het huis een eigen uitstraling.

Met circa 244 m² woonoppervlakte en een grotendeels onder kelderde indeling heb je hier verrassend veel ruimte.



Voor een gezin, uitgebreide hobby's of een combinatie van wonen en werken.

Ook voor dubbele bewoning in familieverband biedt het pand mogelijkheden, afhankelijk van de gewenste indeling, eventuele aanpassingen en de geldende gebruiksmogelijkheden.

Een huis dat je naar je eigen wensen kunt invullen.

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

Het oorspronkelijke pand is rond 1950 uitgebreid.

De keukenaanbouw en carport dateren uit 1998.

De daken zijn in 1998 vernieuwd en voorzien van Unidek-isolatie.

Hardhouten en kunststofkozijnen, grotendeels voorzien van dubbele beglazing.

Verwarming via een gehuurde Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30 A cv-ketel uit 2019, de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper

Aanvullend zijn een houtkachel, airconditioning en elektrische boilers aanwezig.

18 SunPower-zonnepanelen, geplaatst in 2018 en in eigendom.

Aanvaarding in overleg.



Globale indeling

Souterrain

Het pand is grotendeels onderkelderd en beschikt over verschillende kelder-, provisie- en bergruimten. Volop ruimte voor voorraad, opslag en hobbybenodigdheden.

Begane Grond

Entree en hal met tegelvloer. De speelse indeling biedt verschillende woonvertrekken, met ruimte voor een gezellige zithoek en een royale eethoek, voorzien van laminaatvloer. De houtkachel draagt bij aan de sfeer van het huis.

De woonkeuken bevindt zich in de aanbouw en heeft een landelijke uitstraling. Naast de keukenopstelling met apparatuur is er plaats voor een eettafel, zodat je hier ook tijdens het koken gezellig bij elkaar kunt zitten.

De multifunctionele ruimte aan de voorzijde is momenteel ingericht als werkruimte en voorzien van een planken vloer, schouw en eigen entree. Een veelzijdig vertrek voor bijvoorbeeld een kantoor aan huis, hobbyruimte of extra zithoek.

Via een tussenhal zijn de bijkeuken met boiler en witgoed aansluiting alsook de sanitaire voorzieningen met douche en toilet aanwezig.

Eerste Verdieping

Overloop met toegang tot vijf slaapkamers en de badkamer.

De kamers verschillen in formaat en zijn naar wens te gebruiken als slaap-, werk- of kleedkamer, deels zijn deze voorzien van een laminaatvloer en deels van een planken vloer.

De badkamer is voorzien van een ligbad, toilet en wastafelmeubel.

Tweede Verdieping

Multifunctionele ruimte onder de kap, momenteel in gebruik als biljartkamer.

De zichtbare houten dakconstructie geeft deze verdieping extra karakter.

Daarnaast is er een afzonderlijke bergruimte bereikbaar via vlizotrap, hier is ook de opstelplaats voor de CV installatie.

Tuin

De besloten achtertuin heeft een vijver, twee houten tuinhuisjes en verschillende mogelijkheden om een zitplek te creëren. Onder het overdekte terras zit je beschut en geniet je ook op minder zonnige dagen van het buitenleven. Daarnaast zijn er een carport met parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.



Kenmerken

Soort woning	EENGEZINSWONING
Type woning	VRIJSTAAND
Bouwjaar	1910
Aantal kamers	9
...waarvan slaapkamers	6
Perceel	420m ²
Woonoppervlakte	244m ²
Overige inpandige ruimte	89m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	49m ²
Externe bergruimte	11m ²
Verwarming	<p>Verwarming via een gehuurde Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30 A cv-ketel uit 2019, de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper</p> <p>Aanvullend zijn een houtkachel, airconditioning en elektrische boilers aanwezig.</p>
Isolatie	dakisolatie, dubbelglas
Energie label	E en B



**karaktervolle
woning met
een speelse
indeling**







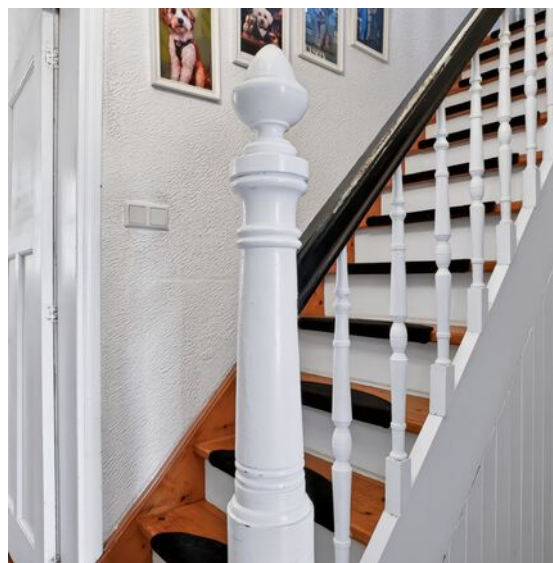
PHOTO





**Klassiek
pand met een
multi-
functionele
werkruimte**

















PHOTOS





**besloten
achtertuin
met
tuinhuizen
en overdekt
terras**





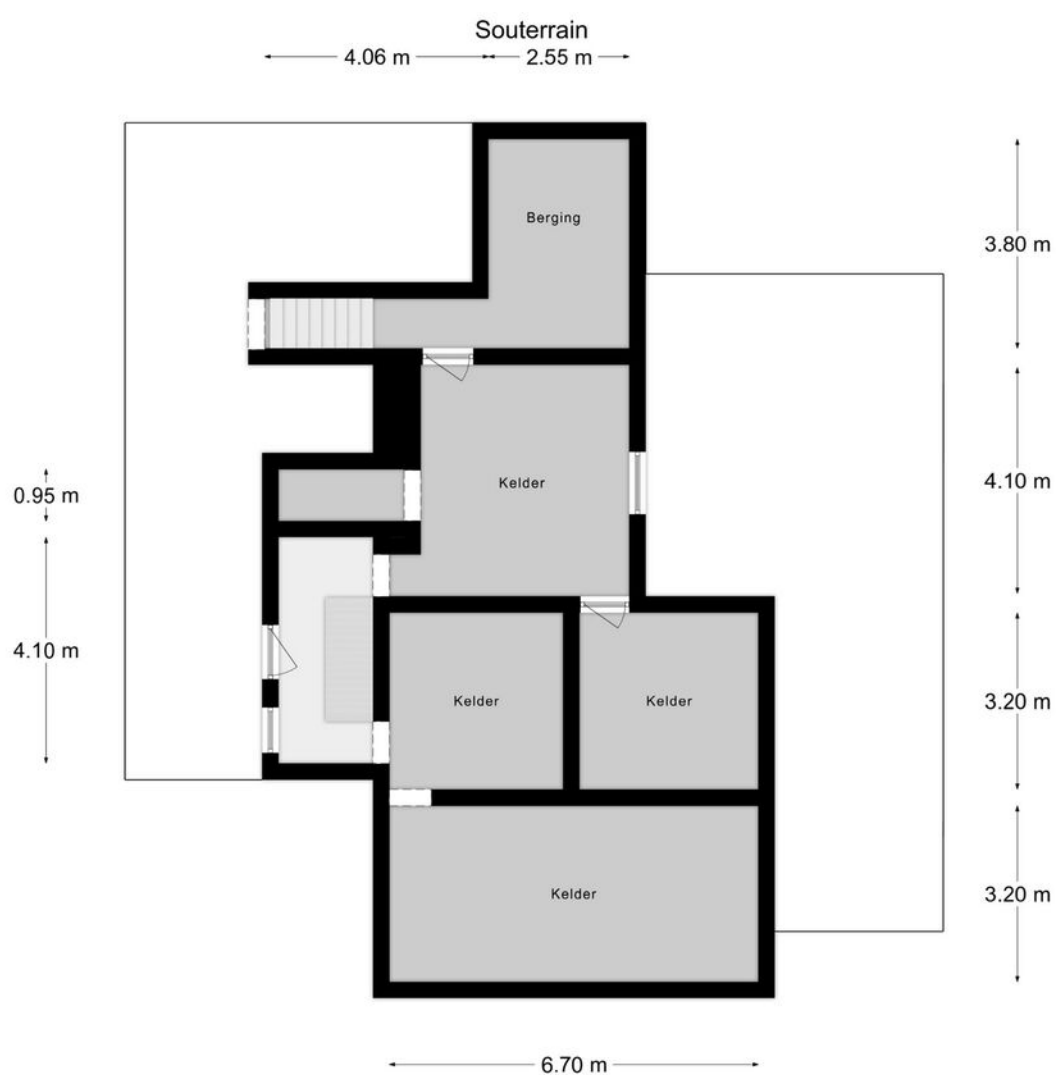


PHOTO



Plattegronden

Souterrain



Begane Grond

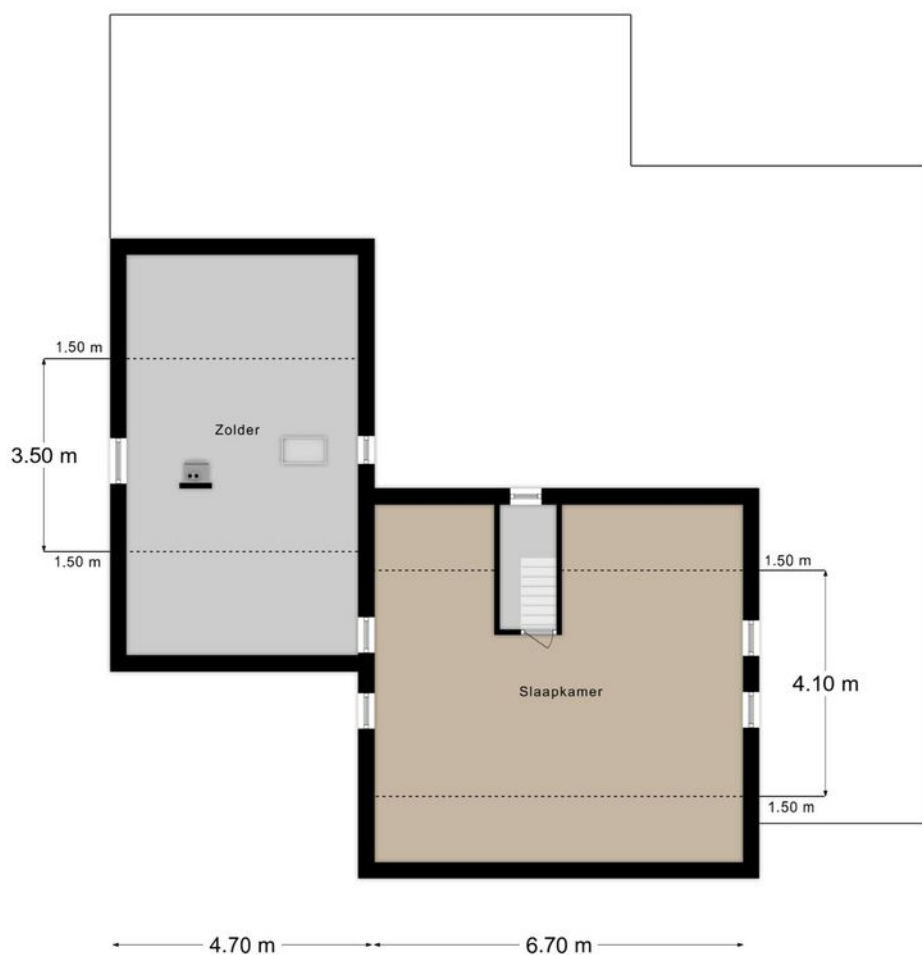


Eerste Verdieping



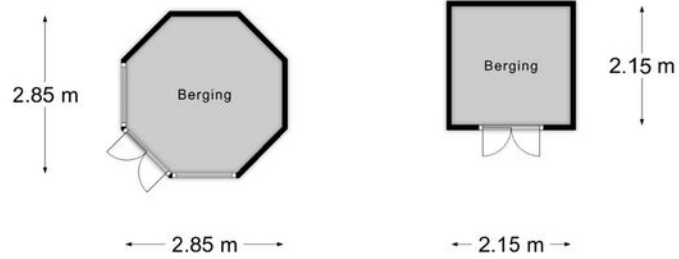
Tweede Verdieping

Verdieping 2



Bergingen

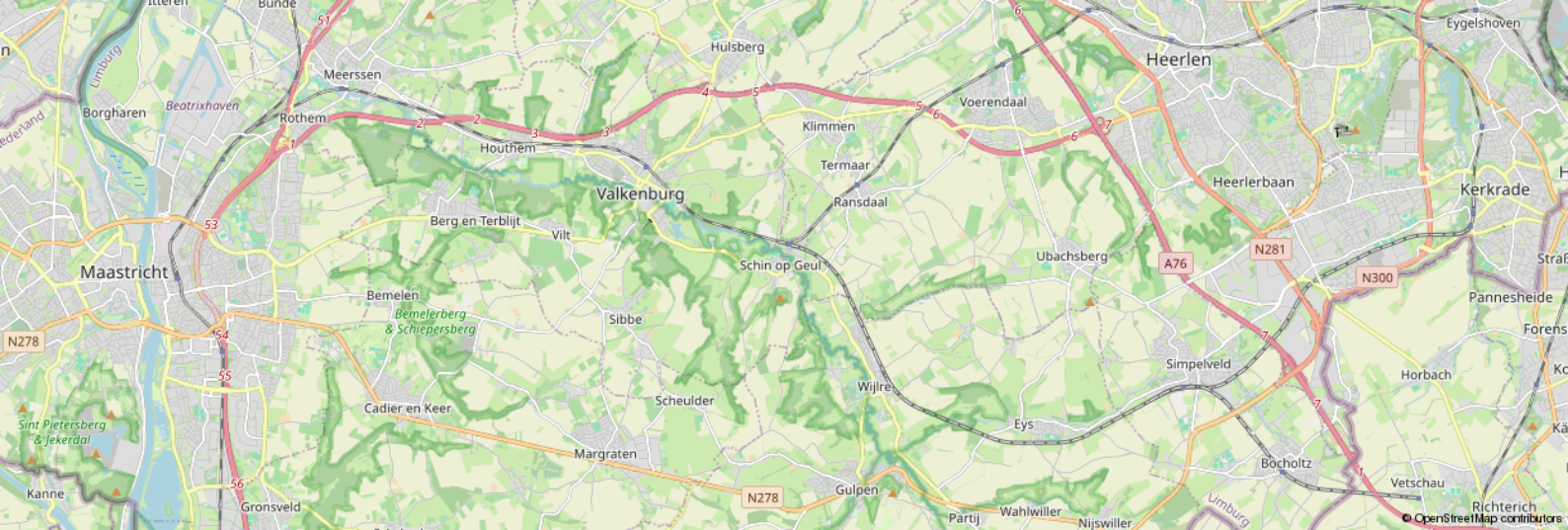
Bergingen



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