



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Breeweg 7
6305 AS Schin Op Geul

€ 525.000,- k.k.



**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar -taxateur

**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster

**Marijke
Kleijnen**
Assistent makelaar

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

Breeweg 7, 6305 AS Schin Op Geul

Een ruim bemeten en degelijk gebouwde vrijstaande woning met inpandige garage en fijn formaat tuin gelegen in het aantrekkelijke dorp Schin op Geul.

Een prettige indeling, een ruime woonkamer met halfopen keuken met veel lichtinval, vier slaapkamers, badkamer en diverse praktische ruimtes zoals bijkeuken, garage en bergzolder maken dit tot een ideale gezinswoning.

Het is zichtbaar dat er aandacht is besteed aan de bouw van het huis, ook is er steeds keurig voor het pand gezorgd door de eerste eigenaren die er meer dan vijftig jaar hun thuis hebben gehad.

Een nieuwe eigenaar kan het huis een make over geven om er weer zijn eigen smaak aan te geven, zodat een nieuwe generatie er ook weer een fijn thuis mag hebben.



Vanuit de woonkamer loop je via de dubbele tuindeuren naar de tuin in, mooi vlak en een prima maat: niet te groot en niet te klein. Je hebt er een goede privacy en genoeg ruimte om op ieder moment van de dag een plekje in de zon of juist in de schaduw te vinden.

Wonen aan de Breeweg is lekker rustig, en toch centraal in het dorp. De bakker, bushalte, een lekker terras of het treinstation zijn allemaal op loopafstand bereikbaar. En natuurlijk loop je ook snel de natuur in voor een lekkere wandeling.

Kortom, een veelzijdige woning die je aangenaam zal verrassen met meer dan genoeg ruimte voor al je woonwensen.

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

Wisselend hardhouten, kunststoffen en aluminium kozijnen voorzien van dubbele beglazing

Het dak is nageïsoleerd, spouwmuurisolatie vanuit de bouw

HR combi CV installatie, bouwjaar 2016, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)

De woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal voorzien van tegelvloer, meterkast, toilet voorzien van hangend closet en fontein

Half open keuken voorzien van tegelvloer, aanbouwinstallatie met keramische kookplaat, RVS afzuigkap en vaatwasser

Woonkamer voorzien van tegelvloer, dubbele tuindeuren

Bijkeuken voorzien van vinyvloer, witgoedaansluiting, enkele deur naar de tuin

Inpandig bereikbare garage voorzien van sectionale poort

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Dubbele slaap/hobbykamer IV met CV installatie

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking

Badkamer met wastafel, ligbad en staand toilet

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1973
Aantal kamers	6
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	431 m ²
Woonoppervlakte	131 m ²
Overige inpandige ruimte	31 m ²
Externe bergruimte	13 m ²
Verwarming	CV ketel - Itho Daalderop - bouwjaar 2016 De CV ketel is gehuurd, de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Energie label	E
Ligging	in woonwijk
Ligging tuin	oost



**ruime
woonkamer
met halfopen
keuken
met veel
lichtinval**









Foto's





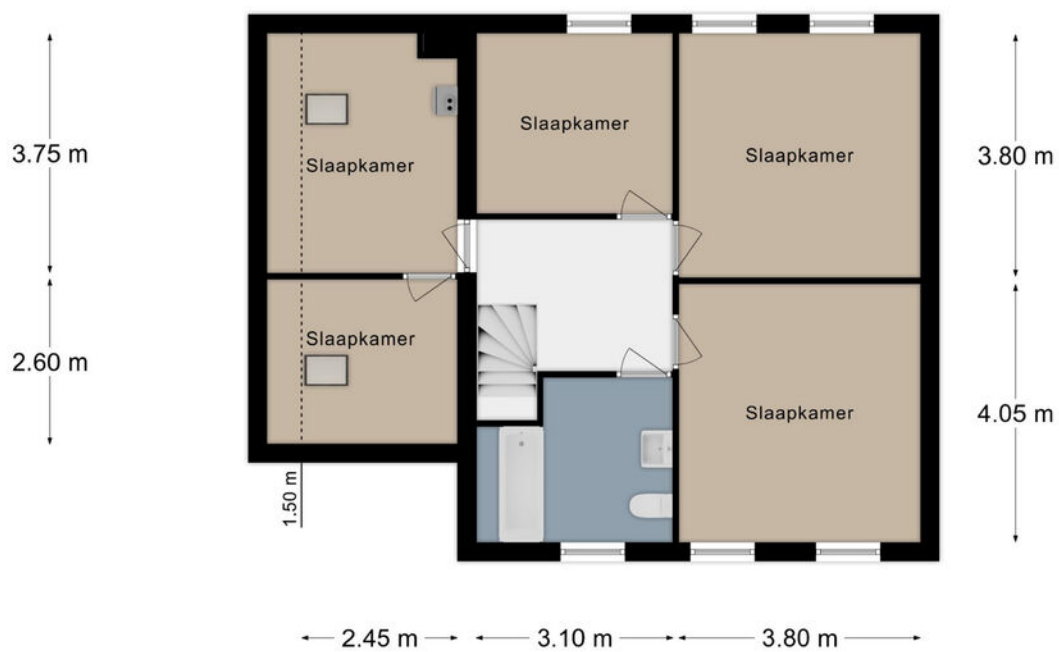
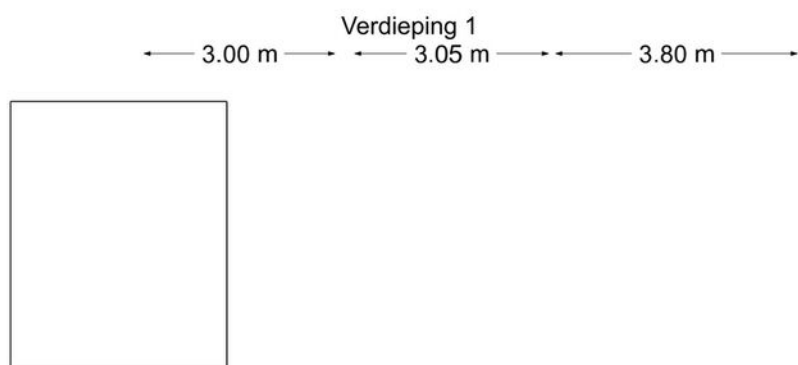






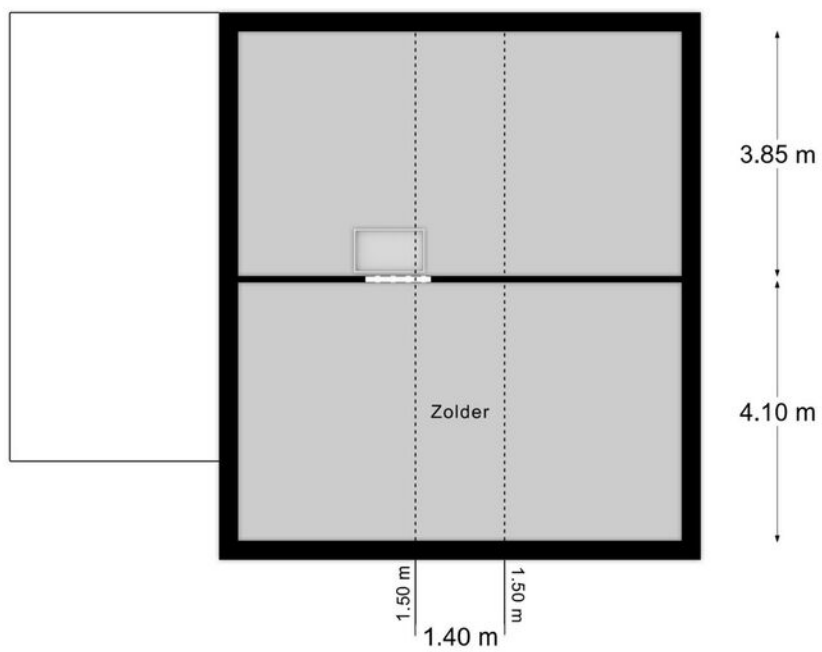
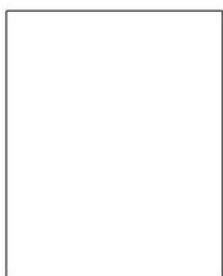
Plattegronden





Verdieping 2

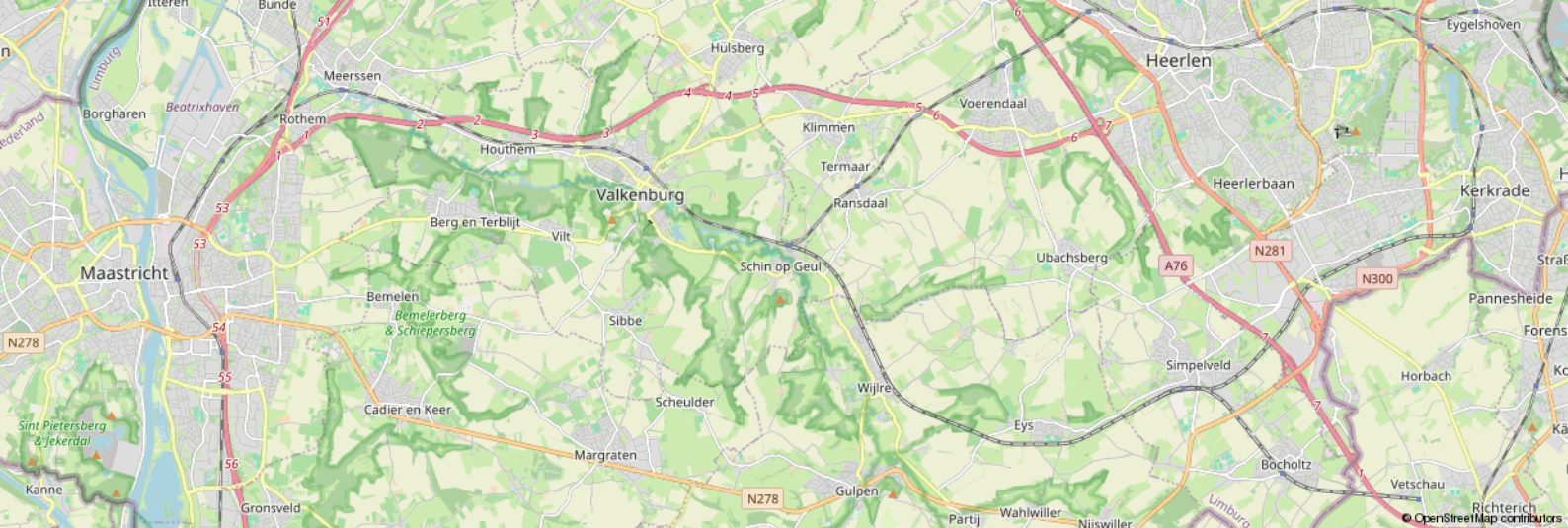
6.95 m



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 Lieveense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl