



R³⁶⁵

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

BUITEN
STATE

makelaars

Ruscher 1

— *Schinveld*

a house
is made of
bricks & beams

a home
is built with
love & dreams



Is dit *de woning* van uw dromen?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Schinveld! Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Uw makelaar:

Eric Horsmans
ehorsmans@aelmans.com
06-46223373

Ruscher 1

— Schinveld

Aan de Ruscher 1 treft u, in de bosrijke omgeving van Schinveld, dit prachtige vrijstaande landhuis met binnenzwembad aan op een perceel van bijna één hectare.

Een "Buitenstate" ten top; beleving van rust en ruimte. Een object waar we als enig partner in Limburg van Christie's International Real Estate trots op zijn het u te kunnen aanbieden.

Een Parel in de natuur met een woonoppervlakte van 1.021m². Uitermate geschikt voor dubbele bewoning. Het oorspronkelijke gebouw dateert van rond 1900 en is later verder uitgebreid.

Vraagprijs € 1.195.000 k.k.

Kenmerken

- Bouwjaar: 1900
- Inhoud: 3983 m³
- Woonoppervlakte: 1021 m²
- Perceeloppervlakte: 9065 m²

Energie

- Warmwater: c.v.-ketel 2x
- Verwarming: boiler 2x
- Isolatie: dakisolatie, dubbel glas







— De indeling

Voorhuis

Royale entreehal met een tweetal trappenhuizen die naar de etage leiden. De hal geeft toegang tot de ruime leef-keuken met aangrenzend de zit- en woonkamer. Via de binnentuin is er toegang tot het inpandig zwembad en de sauna met separate douche. De bijkeuken en de berging bieden u de overig inpandige ruimte in dit eerste deel van het woonhuis.

Een terrasoverkapping laat u bij alle weersomstandigheden genieten van de natuur, waarvan "de eerste hectare" aan u toebehoort.

De eerste etage omvat 5 slaapkamers en 3 badkamers. De ruime overloop en de vide geven een zee aan ruimte.

Op de tweede etage leidt de overloop in het voorhuis tot een zolderkamer en de CV-ruimte.

Verder heeft de woning meerdere kelders o.a. bereikbaar vanuit de hal en vanuit de inpandige garage.

De tuin is een oase van rust, ruimte en privacy, waar het buitenleven ten volle kan worden beleefd.

Ruime tuin met begroeiing en diverse zitgelegenheden. Rondom de woning is volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

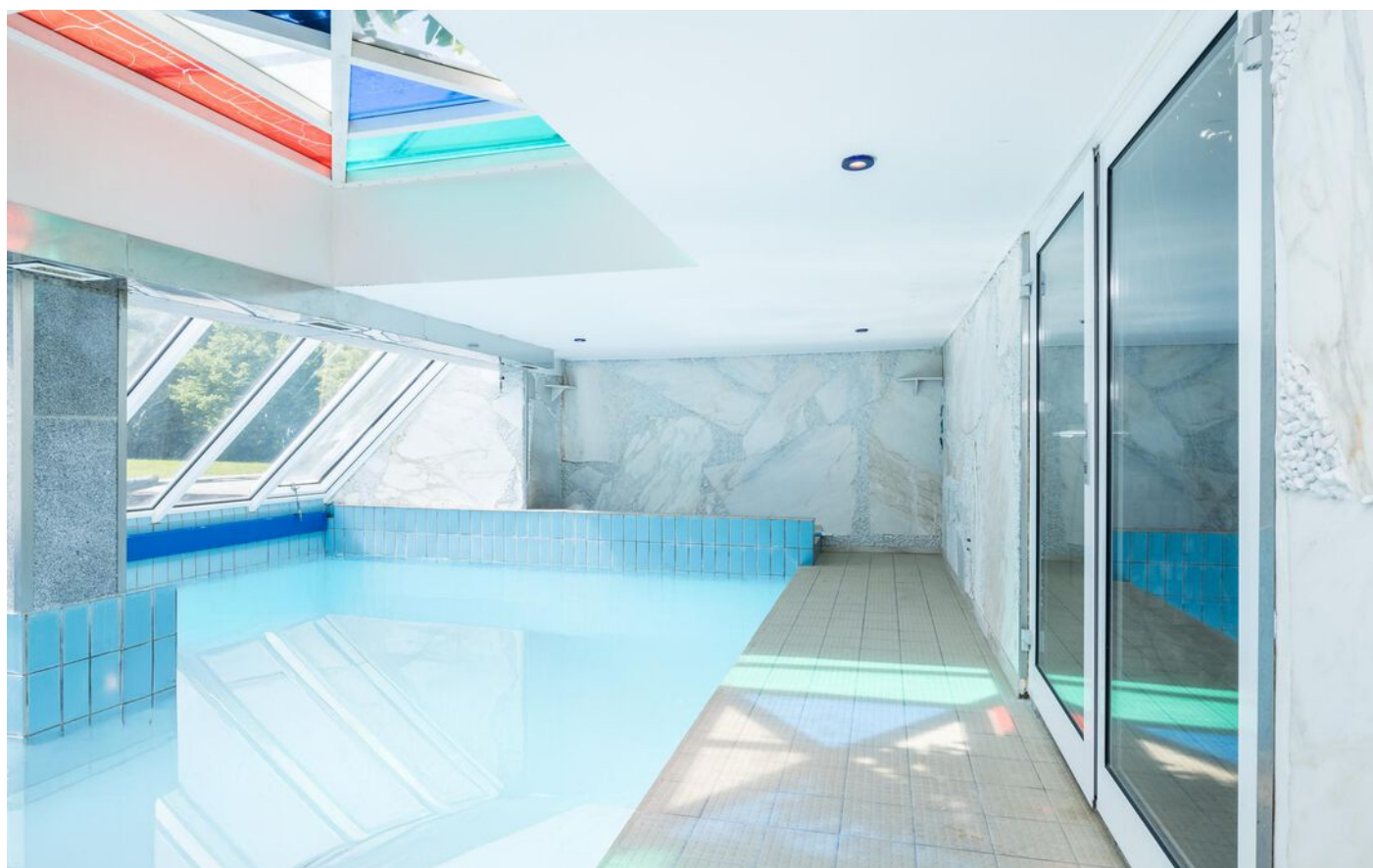


































— De indeling

Achterhuis

In het achterdeel van dit landhuis treft u een complete tweede woningdeel aan. De hal leidt hier naar de woonkamer met separate keuken en verder een ruime slaapkamer met badkamer op de begane grond. Dit alles maakt dit woningdeel levensloopbestendig. De inpandig bereikbare garage met kelder maakt het nog niet geheel compleet. Het achterdeel bestaat namelijk net als het gehele object verder nog over een eerste en tweede etage. hierover verderop meer!

De woning is deels gemoderniseerd, met onder andere vernieuwde technische installaties en/of afwerkingen, maar op onderdelen nog gedateerd, wat volop ruimte biedt voor eigen invulling.

Op de eerste etage zijn drie slaapkamers aanwezig. Daarnaast is er één badkamer en een multifunctionele ruimte.

De zolder heeft twee slaapkamers en een CV ruimte.



















— Ligging

Ruscher 1 is uniek gelegen aan de rand van Schinveld, midden in het groen en omringd door uitgestrekte natuurgebieden. Een droomlocatie voor wie rust, vrijheid en ruimte zoekt; ver weg van de hectiek, maar toch binnen bereik van voorzieningen.

De Schinveldse bossen en natuurgebieden letterlijk aan huis. Daarnaast is de omgeving uitermate geschikt voor wandelaars, ruiters en natuurliefhebbers.

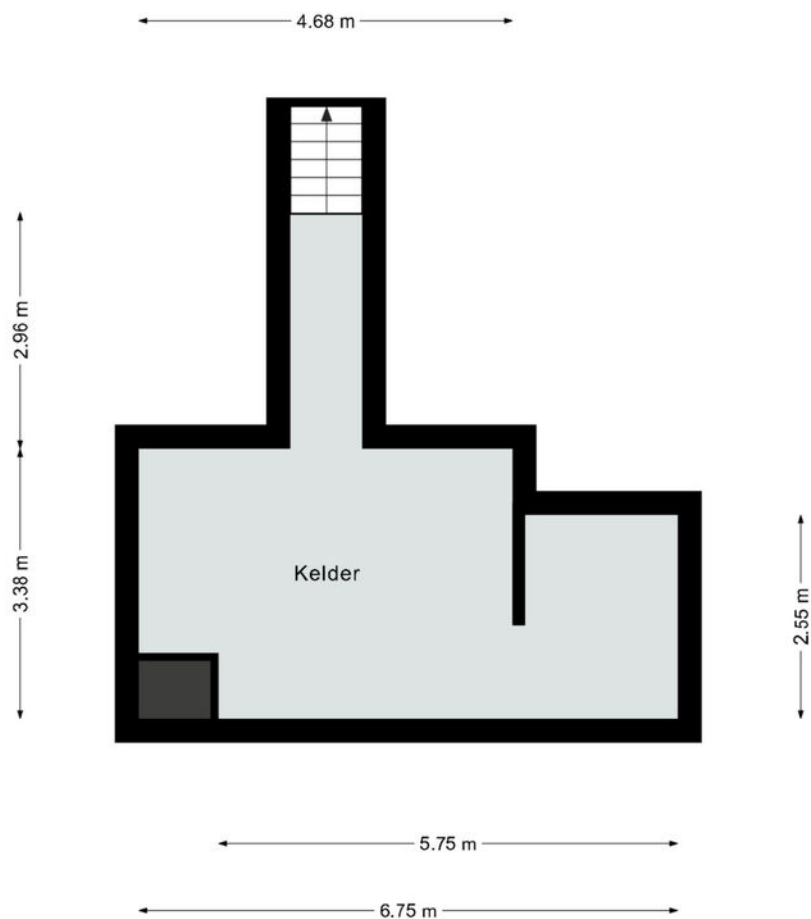
Het centrum Schinveld met winkels en voorzieningen zijn gelegen op korte rijafstand. Tevens ligt de basisschool en sportverenigingen in de directe omgeving.

Snelle bereikbaarheid van Heerlen, Brunssum en Sittard-Geleen door aansluiting op de Buitenring Parkstad (N300) richting A76 en Duitsland binnen enkele autominuten bereikbaar.



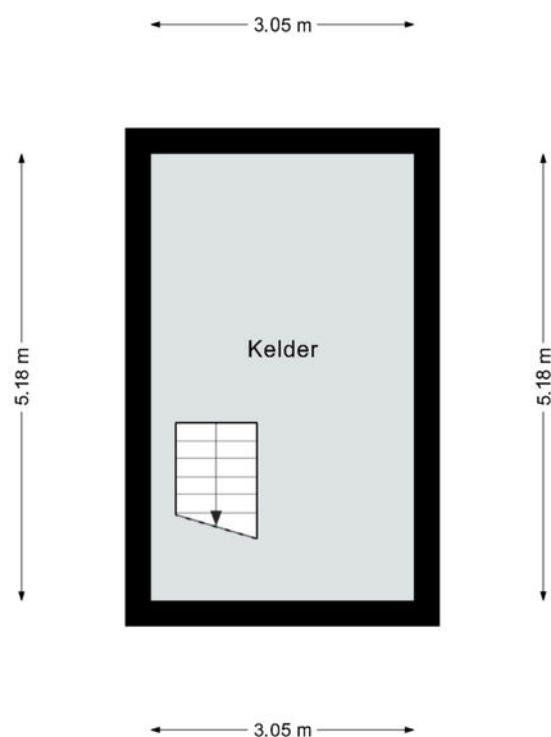


Kelder (voor)



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

— Kelder (achter)



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Begane grond



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

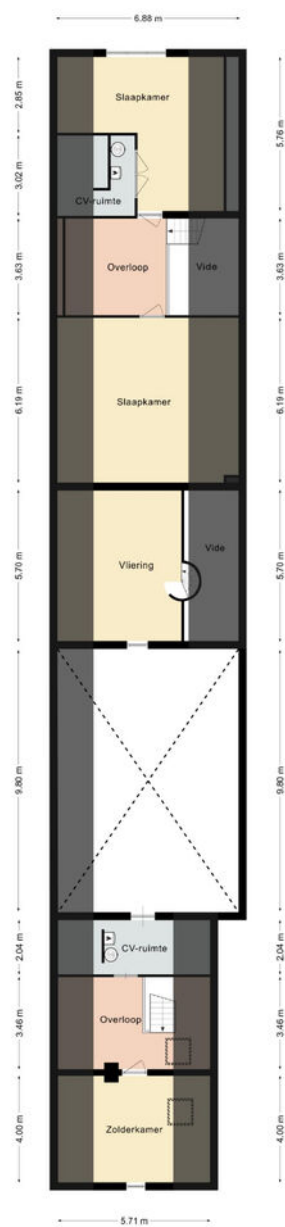


Eerste verdieping



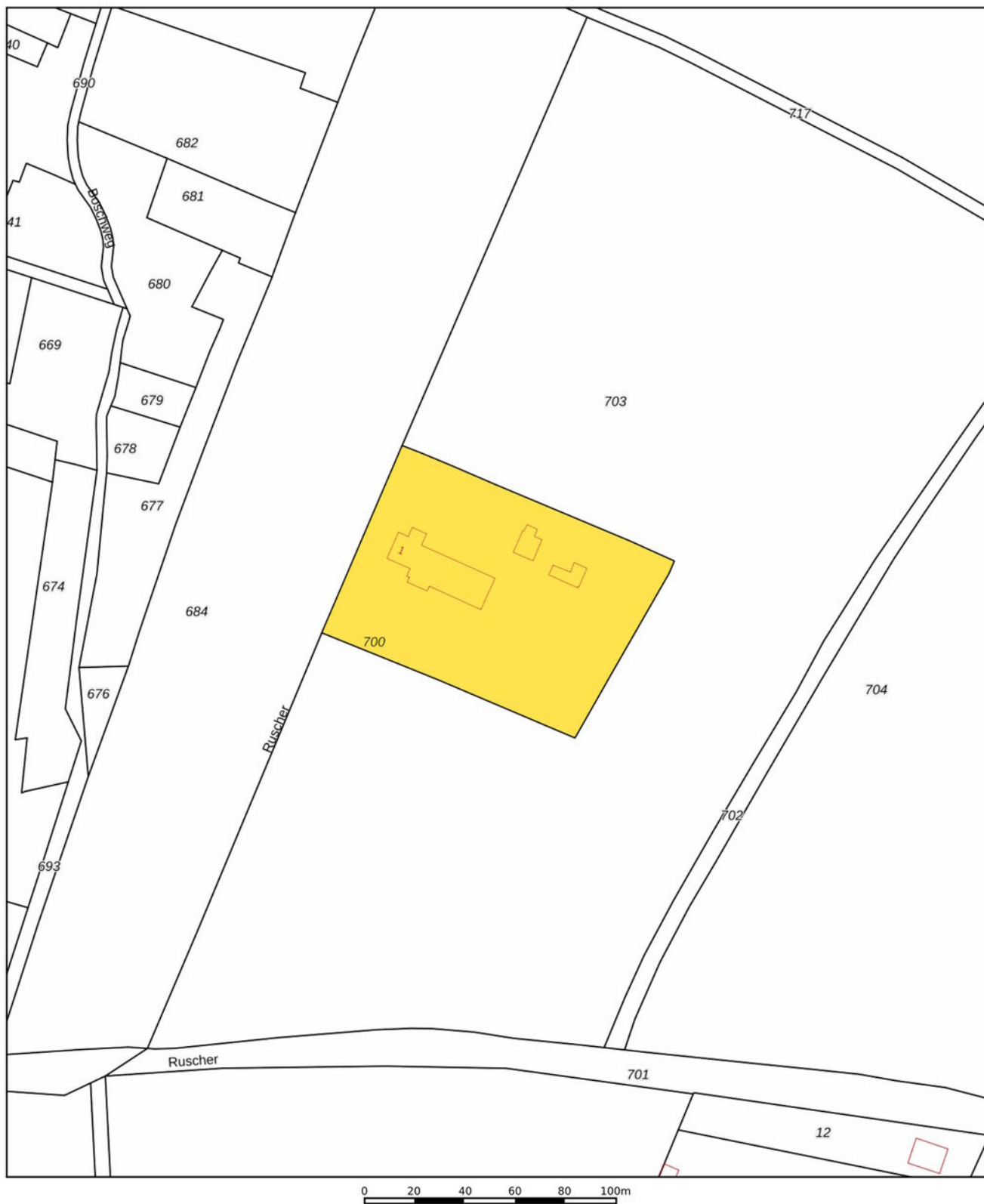
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Zolder



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Schinveld Sectie D Perceel 700 Aan dit uittreksel 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 databankenrecht.	kadaster 
---	---	--

— Belangrijke informatie voor u

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
- de gewenste datum van aanvaarding;
- laten uitvoeren van bodemonderzoek;
- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als u biedt krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbonden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

— Belangrijke informatie voor u

Waarborgsom/Bankgarantie

Tenzij anders overeengekomen, zal in de koopakte een bepaling worden opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

NVM

Aelmans Woningmakelaars BV is lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Onafhankelijkheid

Aelmans Woningmakelaars BV is niet actief op het gebied van hypotheek en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waardoor het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

Uw eigen woning

Wilt u uw eigen woning of agrarisch bedrijf verkopen? Hiervoor bent u bij Aelmans Woningmakelaars BV aan het juiste adres. Neem hierover gerust contact met ons op.

Wij zijn graag vrijblijvend bereid om u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoopproces voor u kunnen betekenen.

Aelmans, méér dan uw makelaar

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.

De meest *veelzijdige* makelaar van Limburg *en omstreken*

INTERESSE?

045 - 30 30 600



Aelmans Woningmakelaars BV
Spekhouwerstraat 2, 6367 TV Voerendaal
045 - 30 30 600
info@aelmans.com

Ubachsberg	Panningen
Voerendaal	Nijmegen
Margraten	Rosmalen
Baexem	Beek

Ons actuele aanbod en meer informatie? www.aelmans.com