



Strucht 80 | Schin Op Geul

Vraagprijs € 248.000 k.k.



Zekerheuts Makelaardij
Adelbert van Scharnlaan 171
6224 JZ Maastricht

Zekerheuts Makelaardij
Mesweg 1
6336 VS Hulsberg

Tel: 088 450 4666
E-mail: makelaardij@zekerheuts.nl
Internet: www.zekerheuts.nl



Strucht 80 Schin Op Geul

In het buurtschap Strucht, gelegen tussen Schin op Geul en Valkenburg, kunnen wij u deze karakteristieke halfvrijstaande woning met onder meer woonkamer, moderne open keuken, 2 slaapkamers, moderne badkamer, kelder en zolder te koop aanbieden, ideaal voor bijvoorbeeld alleenstaanden of starters

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 248.000,-- k.k.
Aanvaarding: direct mogelijk
Onderhoud: goed
Bouwjaar: 1775
Perceeloppervlak: 80 m²
Woonoppervlakte: circa 85 m²
Overige inpandige ruimte: circa 22 m² (kelder en zolder)
Inhoud: circa 398 m³
Energie label: E (geldig tot: 15-10-2035)

TYPERING

Deze halfvrijstaande woning is gelegen aan de provinciale weg tussen Valkenburg en Schin op Geul. De straatnaam Strucht (Limburgs: "Sjtröch") is tevens de naam van het buurtschap en wordt tegenwoordig beschouwd als een onderdeel van de plaats Schin op Geul (Limburgs: "Sjin") in de gemeente Valkenburg aan de Geul. De rijke historie van de omgeving is onder andere te zien aan de fraaie bezienswaardigheden zoals de Johannes de Doperkerk, Kasteel Genhoes en Kasteel Schaloen.

De gemeente staat bekend om zijn uitermate plezierige woonklimaat. Er heerst een uitstekende balans tussen een uitgebreid aanbod van voorzieningen in combinatie met zijn natuurschoon. Bekend is de Orchideeëntuin bij het Gerendal, de Schaelsberg met de Kluis, het Ravensbosch en natuurgebied Ingendaal bij Houthem. De mooiste wandel- en fietsroutes zijn in de voortuin gelegen (Geuldal). Door o.a. de nabijgelegen Keutenberg is de omgeving (zowel nationaal als internationaal) ook bekend om zijn diverse wielerevenementen.

Zowel Valkenburg als Schin op Geul hebben een station en beschikken over treinverbindingen naar Heerlen en Maastricht. Ook rijdt er sinds 1995 de stoomtrein van de Zuid-Limburgse Stoomtrein Maatschappij (ZLSM). Per auto is de locatie prima ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven, Luik en Aken.

Het pand is oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1775 (BAG) en heeft een rijke historie. De huidige eigenaar heeft de woning in 1994 verkregen van zijn ouders, die hem op hun beurt al in eigendom hebben vanaf de zestiger jaren. De voorgevel en ook de kelder zijn opgetrokken in mergel en verder is geheel voorzien van (hard)houten kozijnen met nagenoeg geheel HR++ dubbele beglazing (2009), met uitzondering van het zijraam met dubbele beglazing in de woonkamer en het enkele glas in voordeur en toiletraampje.

Verkoper heeft de woning 16 jaar geleden grotendeels gerenoveerd en daarbij voorzien van een nieuw houten dakbeschot (de pannen zijn hergebruikt), zijn ook de elektra en meterkast vernieuwd, is het voorzien van keurige laminaatvloeren en zijn de keuken, toilet en badkamer vernieuwd.

Kortom: een fraaie karakteristieke woning in een landelijke omgeving, maar toch nabij alle voorzieningen.

INDELING

Souterrain:

Bereikbaar vanuit hal; in mergel opgetrokken provisiekelder (9,6 m²).

Parterre:

Entree aan linkerzijde; hal (6,8 m²) met in woonkamer doorlopende laminaatvloer, trap naar verdieping, deur naar keldertrap, meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter) en aansluiting glasvezel; deels betegeld modern toilet met wandcloset en fontein; woonkamer en open keuken (totaal 30,0 m²) met moderne keukeninstallatie in rechte opstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, (brede) laden, rvs schouw afzuigkap, 4-pits gaskookplaat, combioven, vaatwasser, koelkast en granieten werkblad met spoelbak; berg- en wasruimte (2,5 m²) met witgoedaansluitingen.

1e Verdieping (geheel voorzien van doorlopend gelegde laminaatvloer):

Overloop (6,6 m²); slaapkamer I (17,1 m²) aan linkerzijde met dakkapel; slaapkamer II (9,8 m²) aan rechterzijde; moderne deels betegelde badkamer (4,6 m²) met dakkapel, inlooptdouche, wandtoilet, wastafel met spiegelkast en mechanische afzuiging.

2e Verdieping (nokhoogte 2,36 meter):

Bereikbaar via vlizotrap; bergzolder (12,7 m², hoogte > 1,5 meter) boven de gehele hoofdbouw met cv-gas combiketel (Nefit Trendline HR, bouwjaar 2015, eigendom) en unit mechanische ventilatie. Eventueel is middels het plaatsen van een vaste trap hier een extra (slaap)kamer te realiseren.

BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke woning uit oorspronkelijk 1775;
- In mergel opgetrokken voorgevel en kelder;
- Fraaie ligging in het Limburgse Heuvelland;
- Landelijke, doch centrale locatie nabij het centrum van Valkenburg;
- In de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen en openbaar vervoer;
- Woonkamer met moderne open keuken;
- Twee slaapkamers (uitbreiding mogelijk);
- Moderne badkamer;
- Keurige laminaatvloeren;
- Grotendeels stucwerk wanden en plafonds;
- Schrijven van de gemeente ontvangen om het als "beeldbepalend" aan te wijzen;
- In de koopovereenkomst zullen een "ouderdoms-" en een "niet zelf bewoond" clause worden opgenomen;
- Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan;
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren;
- Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste");
- Een financieringsvoorbehoud kan maximaal worden gesteld ter hoogte van de vraagprijs;
- Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud;



Kenmerken

Bouwjaar	1775
Perceeloppervlakte	80 m ²
Woonoppervlakte	85 m ²
Overige inpandige ruimte	22 m ²
Gebouwggeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	-
Inhoud	398 m ³
Energietabel	E (geldig tot: 15-10-2035)

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dubbel glas
Ligging	aan drukke weg, beschutte ligging, landelijk gelegen
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel

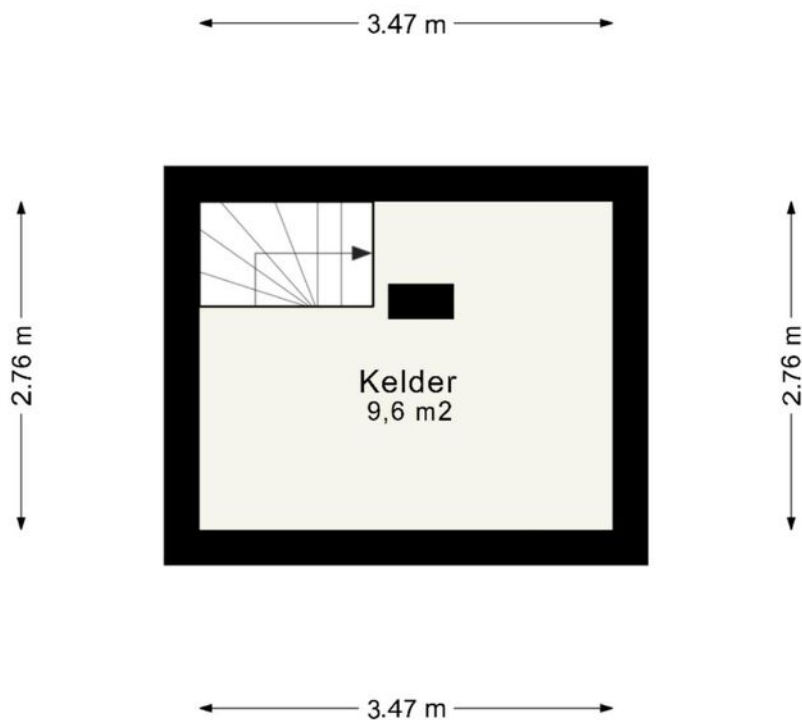




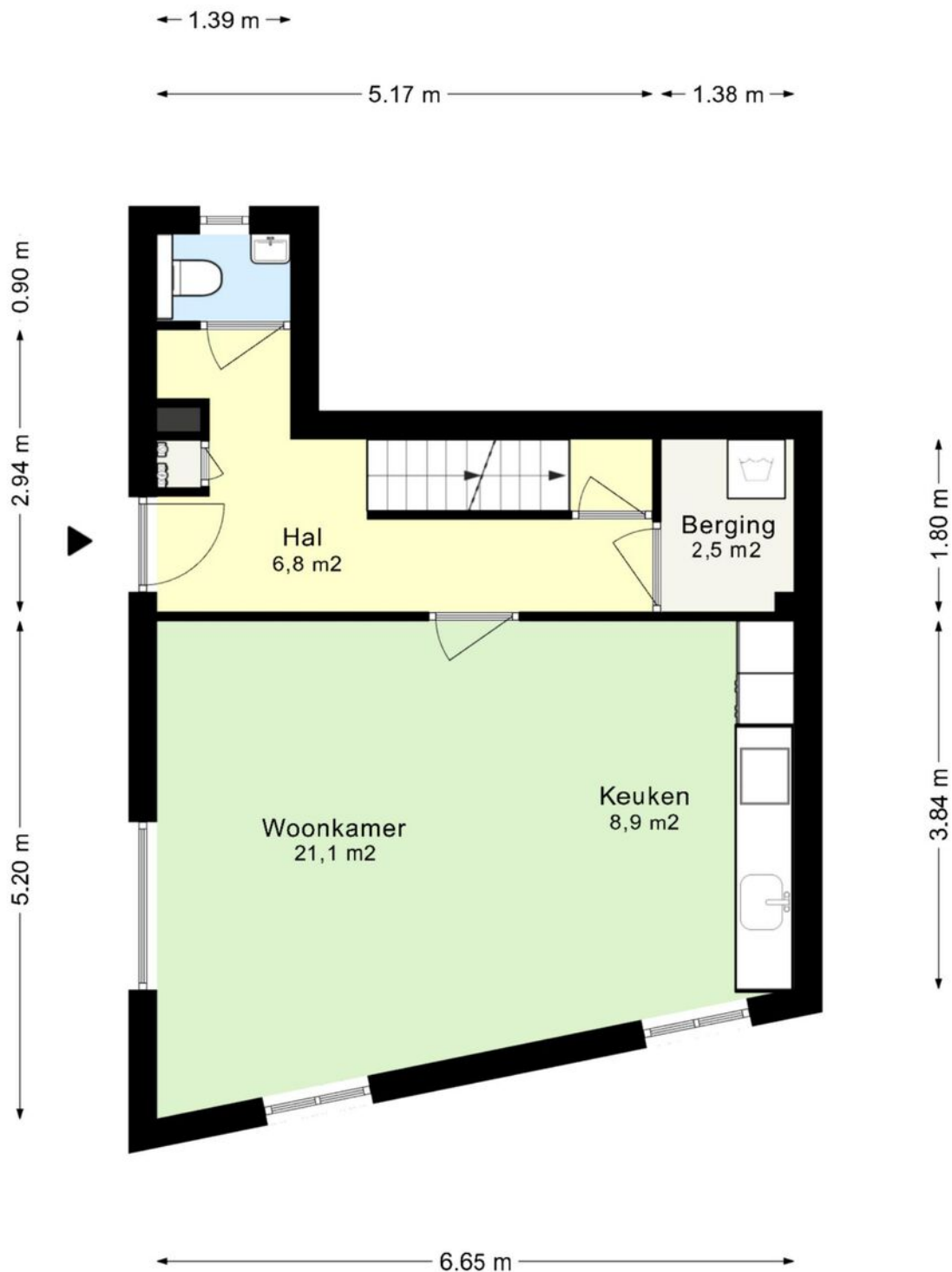




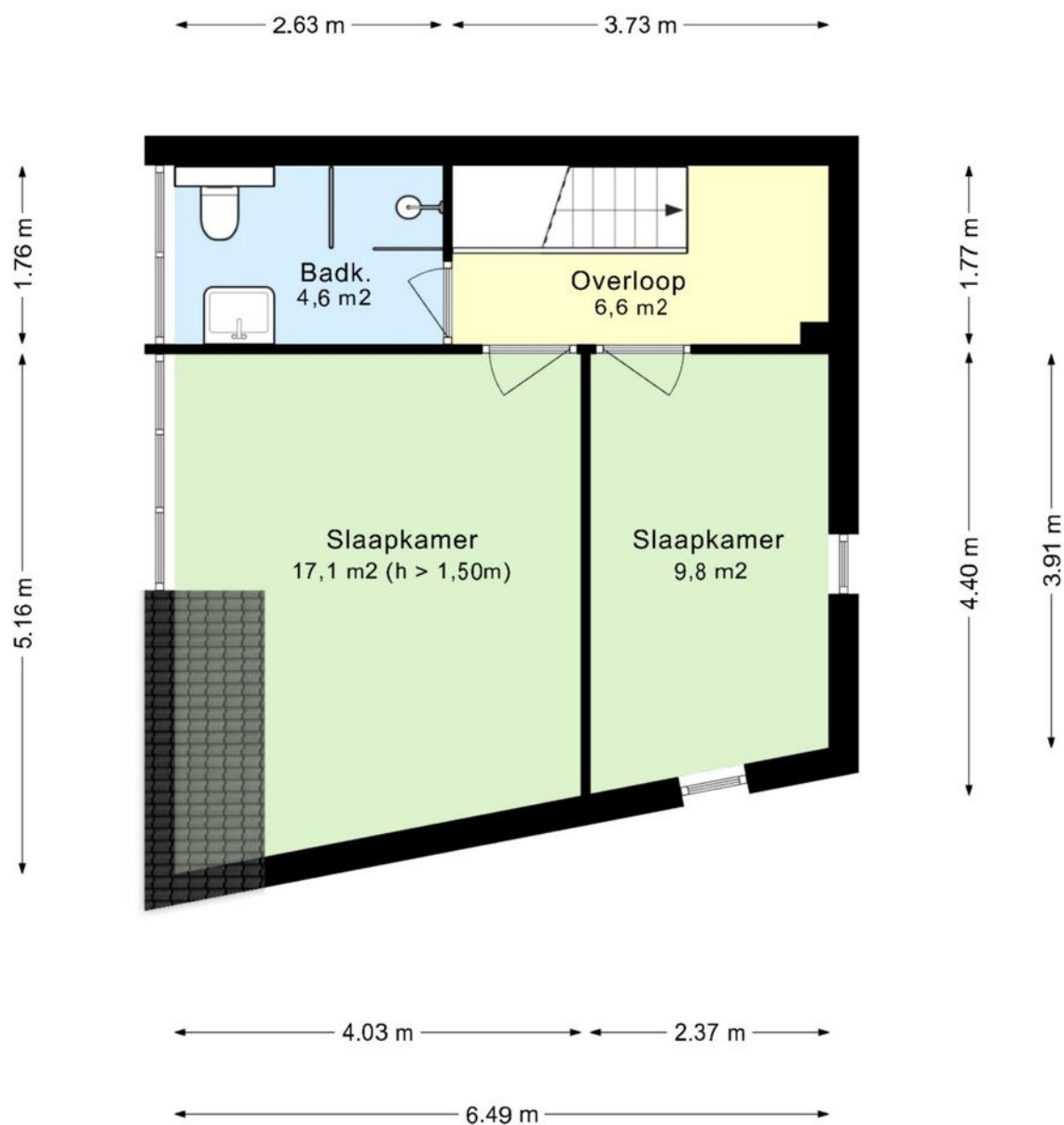




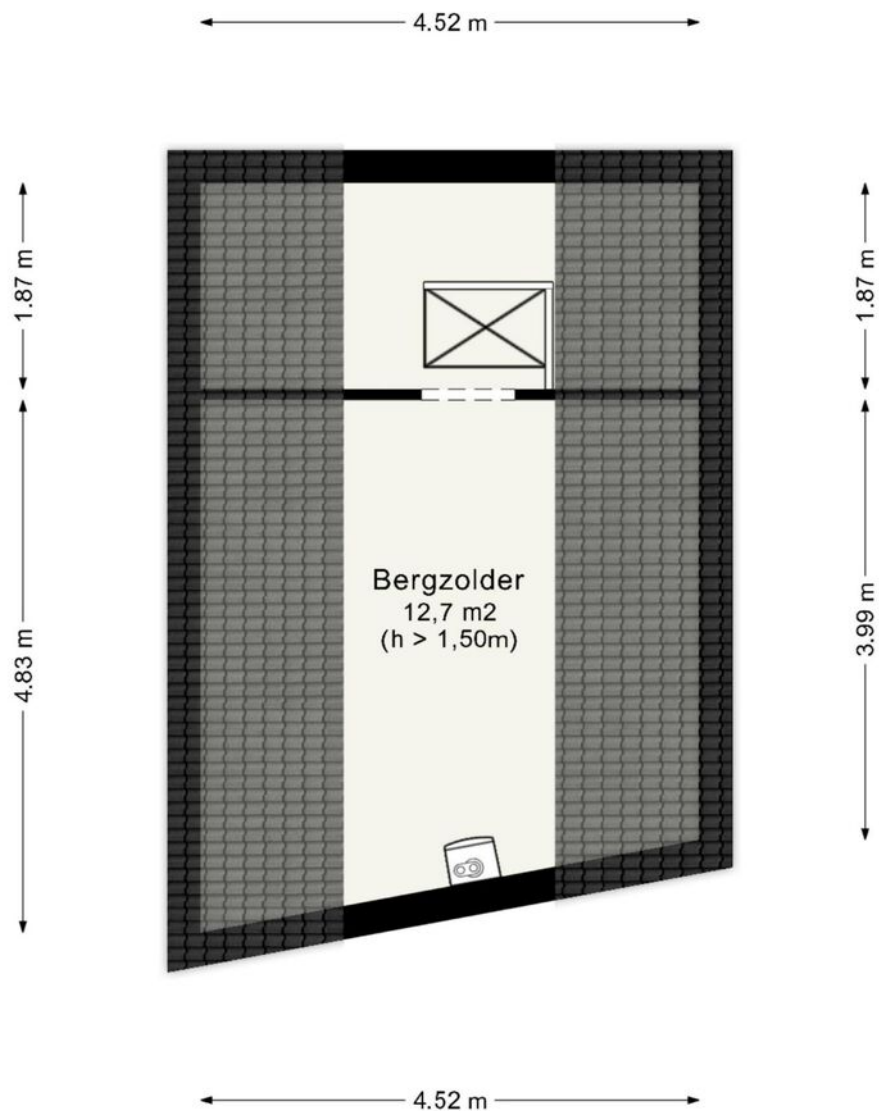
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



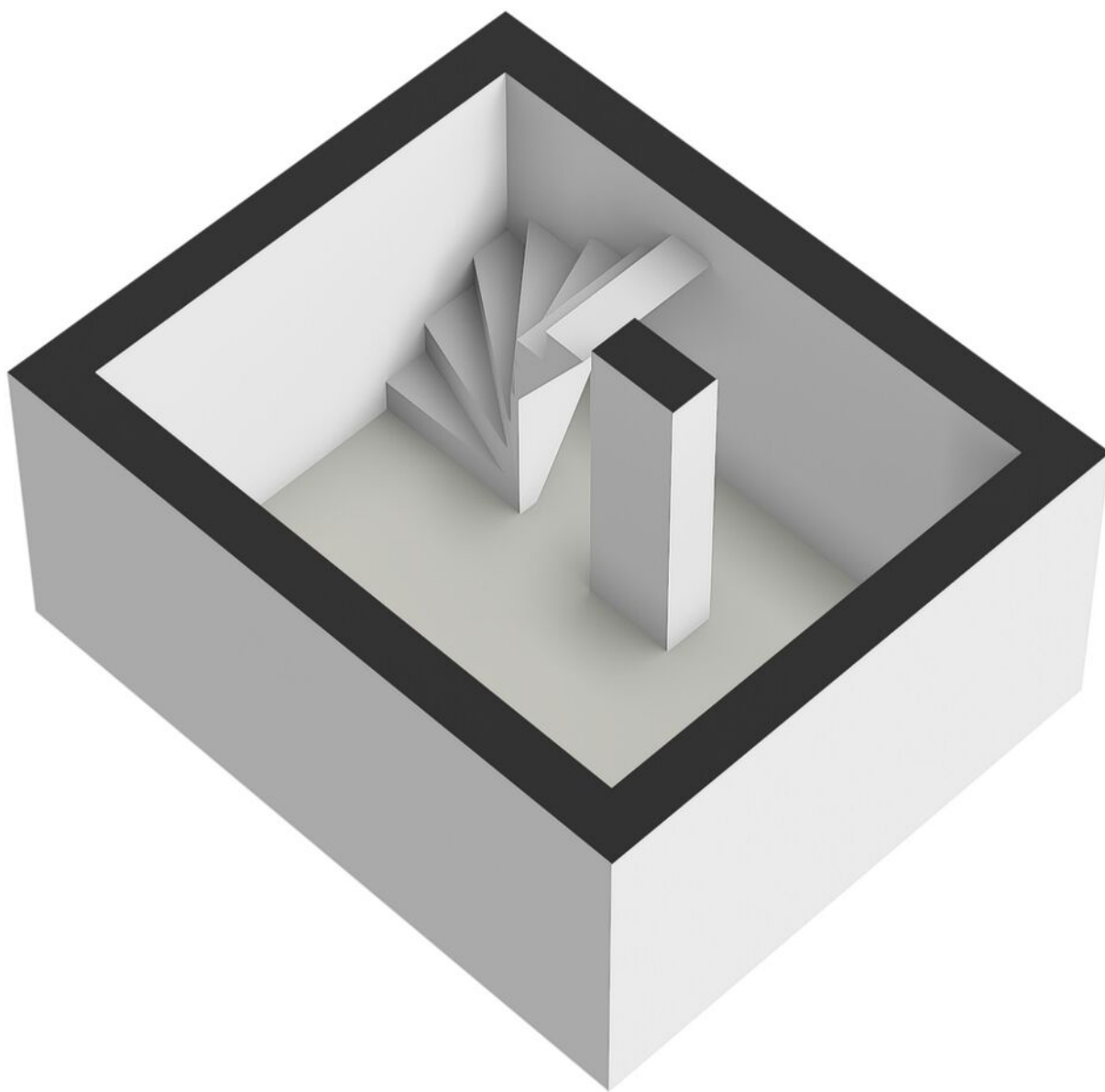
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

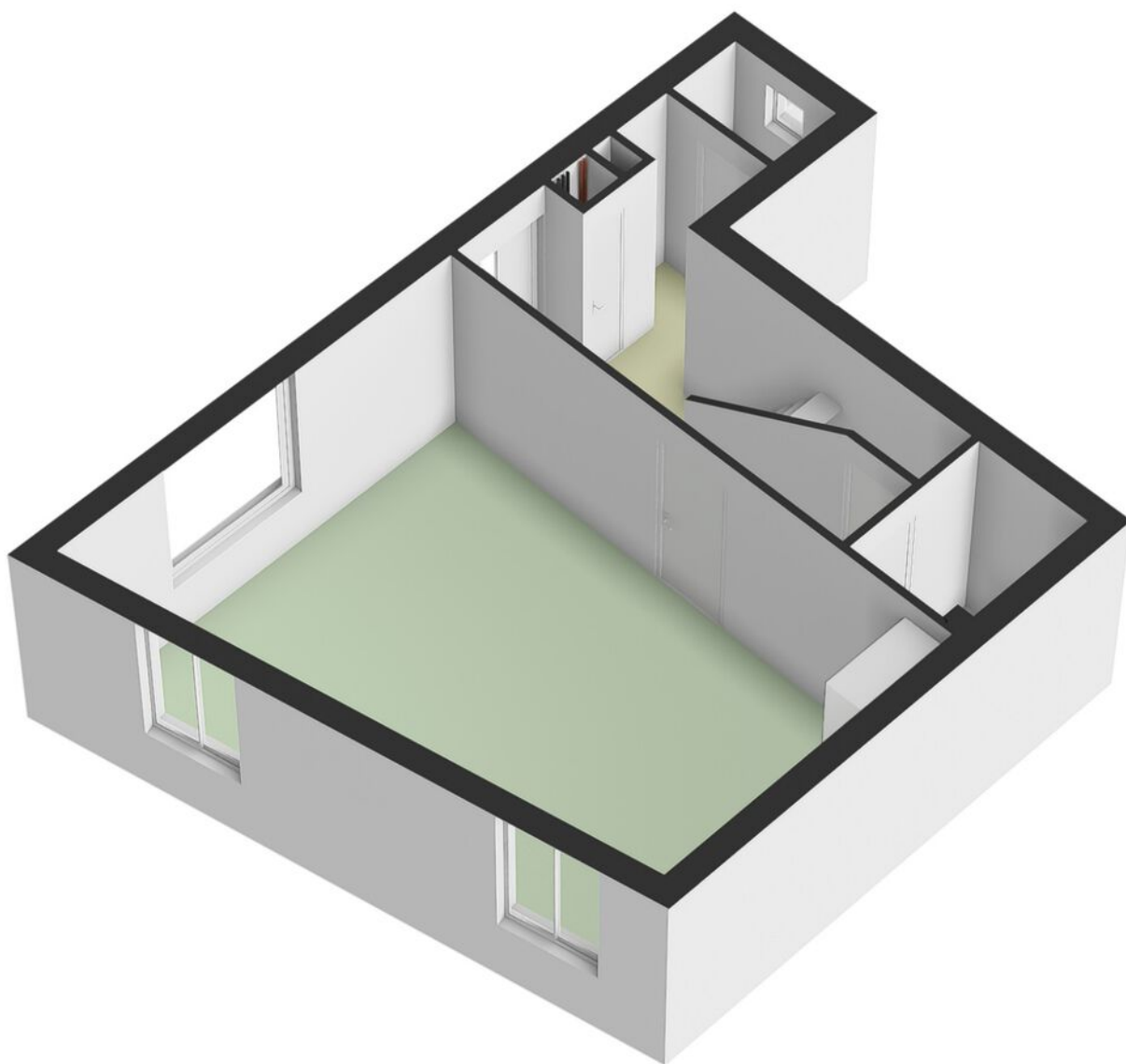


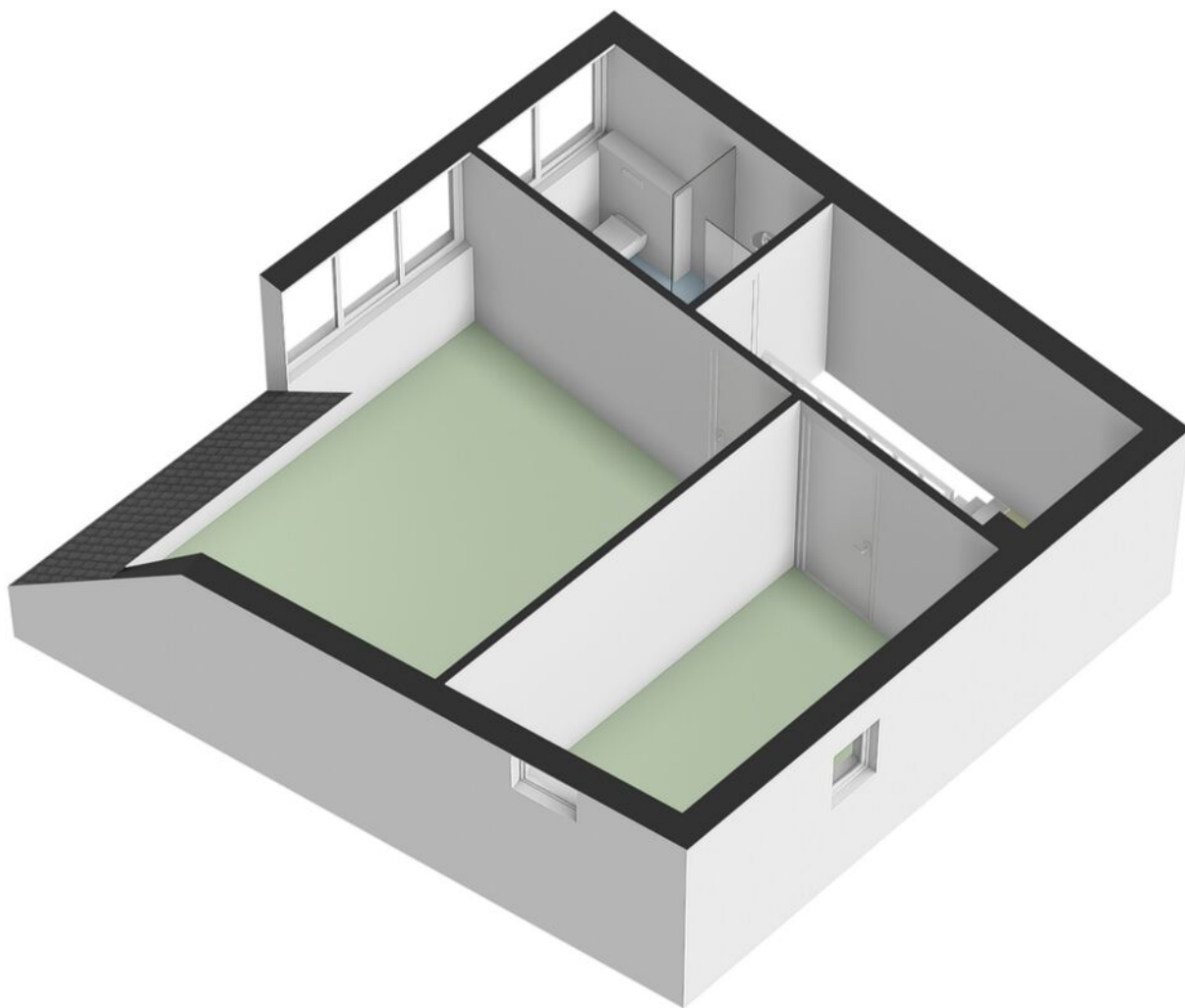
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



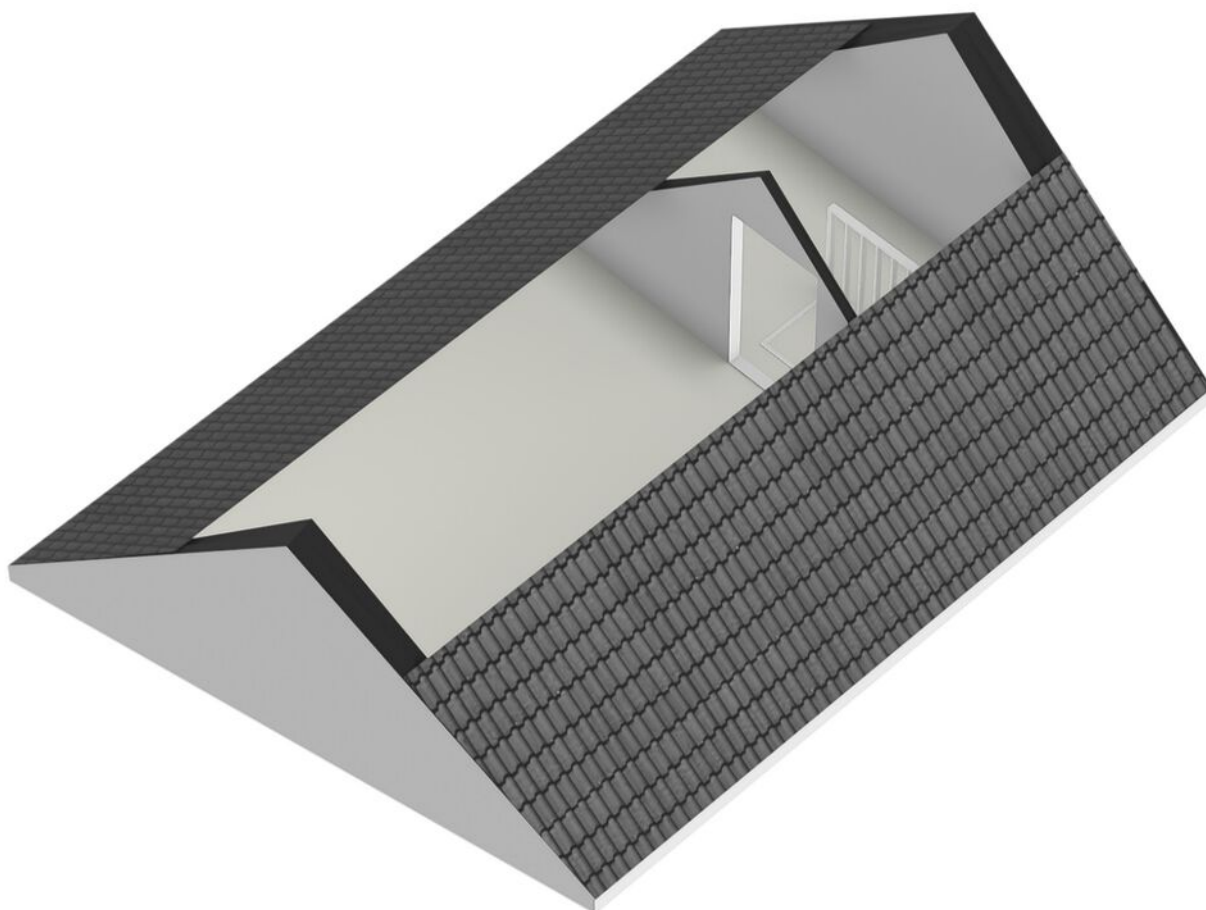
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



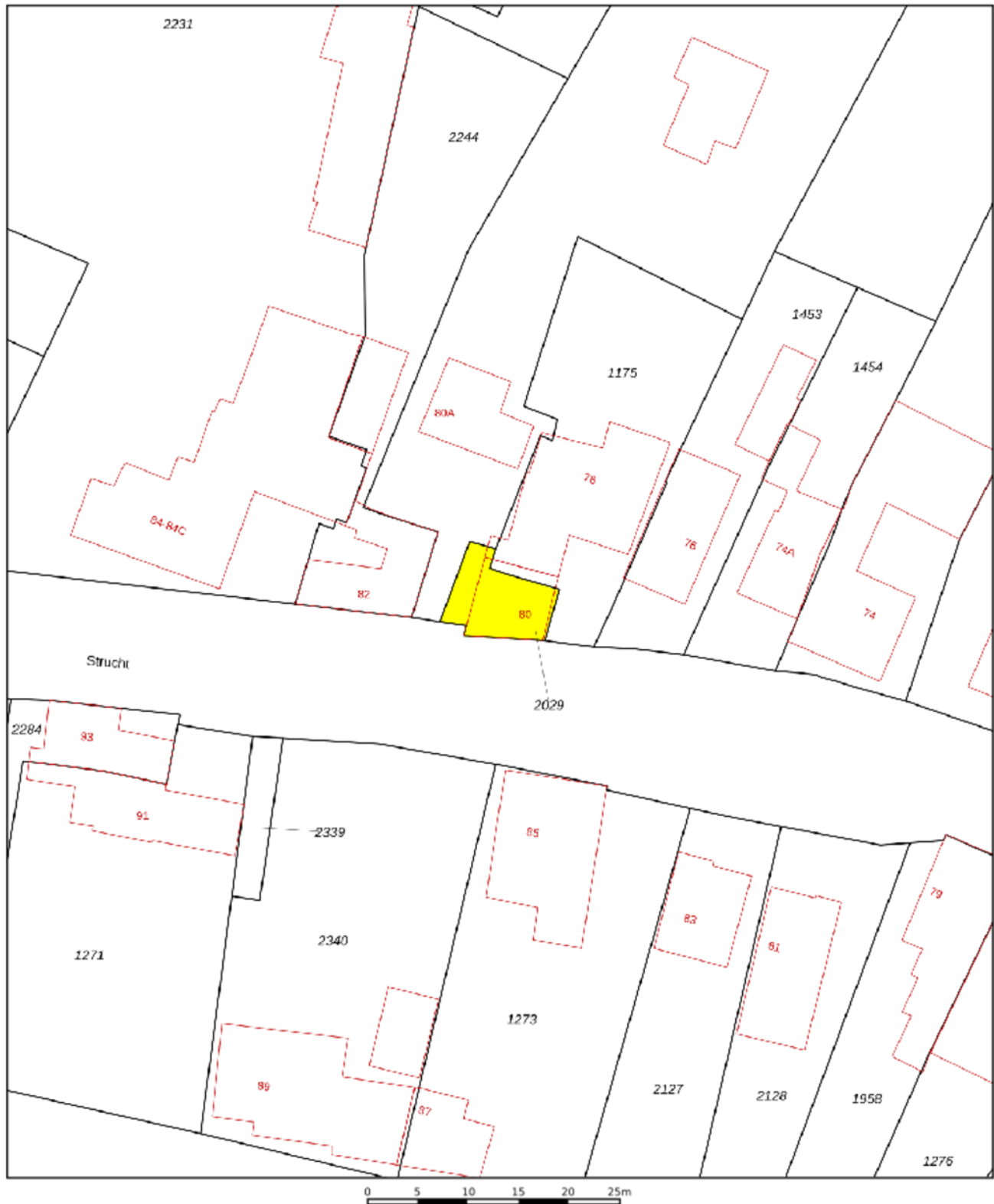




Eerste verdieping 3D

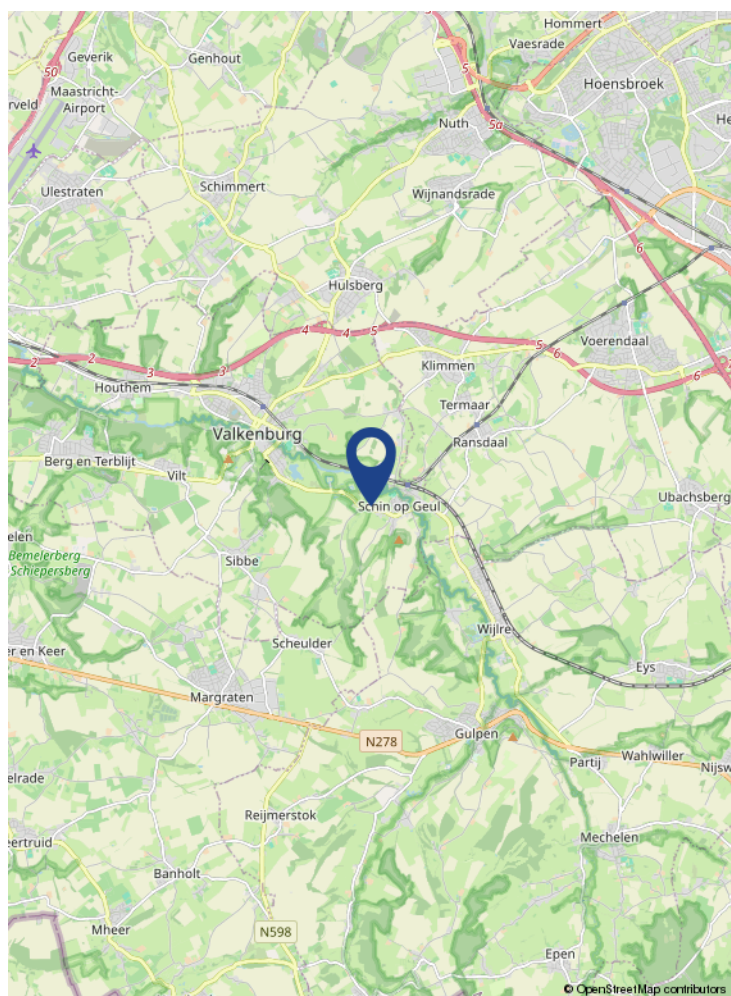
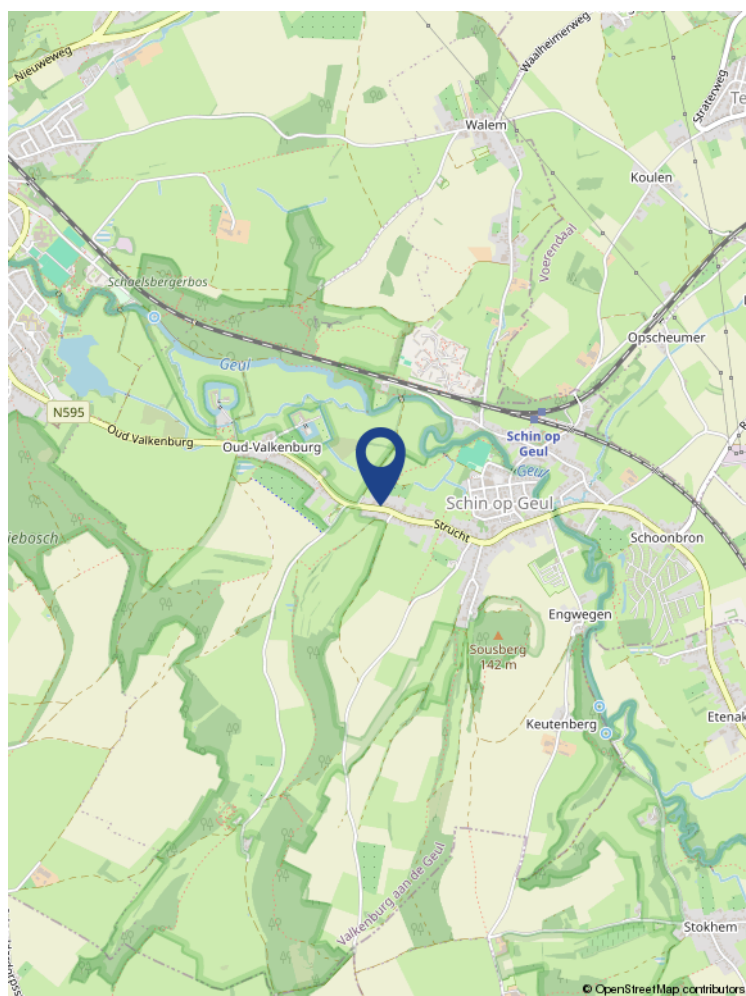
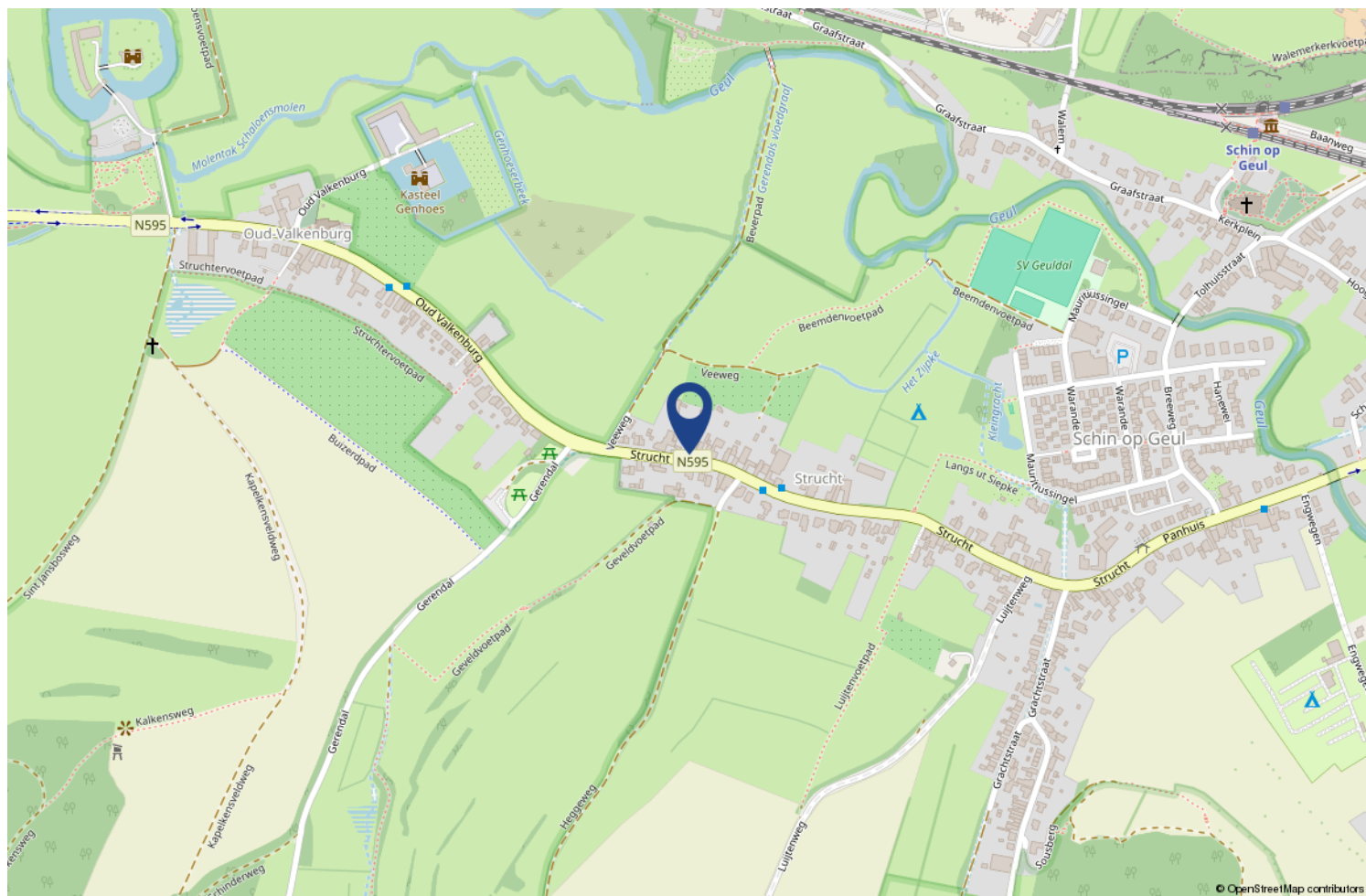


Tweede verdieping 3D



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Schin op Geul
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	C
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2029
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			





Locatie op de kaart

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.