



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Nagelbeek 47

Schinnen



## Ligt hier uw toekomst?

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



Régie Sougneux  
Register Makelaar & Taxateur

+31 (0)6 822 972 84  
[rsougneux@aelmans.com](mailto:rsougneux@aelmans.com)

**Adres:**

- Nagelbeek 47, 6365 EH

Schinnen

**Kenmerken:**

- **Vraagprijs:** € 460.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1920
- **Woonoppervlakte:** circa 137 m²
- **Gebouwgebonden buitenruimte:** circa 36 m²
- **Externe bergruimte:** circa 32 m²

**Energie:**

- **Energietabel** E
- **Verwarming:** middels cv-ketel (eigendom, 2014, merk intergas)
- **Warmwater:** middels cv-ketel en boiler
- **Isolatie:** gevel- (gedeeltelijk), gedl. dubbel glas.
- **Zonwering:** deels voorzien van rolluiken

# Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedsspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op [www.aelmans.com/vastgoed](http://www.aelmans.com/vastgoed).

*Het bij elkaar  
brengen van vraag  
en aanbod. Dat is waar  
het om draait.*

# Unieke kans

Aan de rand van Schinnen, in de buurtschap Nagelbeek, bieden wij deze ruime geschakelde woning te koop aan.

De woning is groen gelegen en geniet aan de achterzijde van vrij uitzicht, wat zorgt voor een heerlijk gevoel van rust en buitenleven.

Dit royale woonhuis beschikt over vier slaapkamers, een badkamer en twee bergingen, en biedt daarmee alle ruimte voor een gezin of voor liefhebbers van het buitenleven. Gelegen op een royaal perceel van 1.210 m<sup>2</sup> is er volop mogelijkheden.



## De indeling

# Begane grond

Via de poort betreedt u het overdekte poortgebouw, vanwaar u de voordeur bereikt. Bij binnenkomst komt u in de entree, voorzien van een toiletruimte en meterkast en geeft u toegang tot zowel de eerste verdieping als de keuken. De keuken is compleet uitgerust met een keramische kookplaat, wasemkap, oven, koelkast, gootsteen en vaatwasser en vormt daarmee een praktische en fijne werkruimte.

Vanuit de keuken loopt u door naar de ruime woonkamer. Deze sfeervolle leefruimte is voorzien van authentieke houten balken in het plafond en een open haard, wat zorgt voor een warme en knusse uitstraling.

Aansluitend ligt de eetkamer, die door de grote raampartijen en de schuifpui naar de tuin geniet van veel natuurlijk licht en een directe verbinding met het buitenleven. De gehele onderverdieping is voorzien van een laminaat vloer.

Via de eetkamer bereikt u een hal die toegang biedt tot zowel de badkamer als de overkapping. De luxe, volledig betegelde badkamer is uitgerust met een inloopdouche, ligbad, toilet en een wastafel met meubel.

















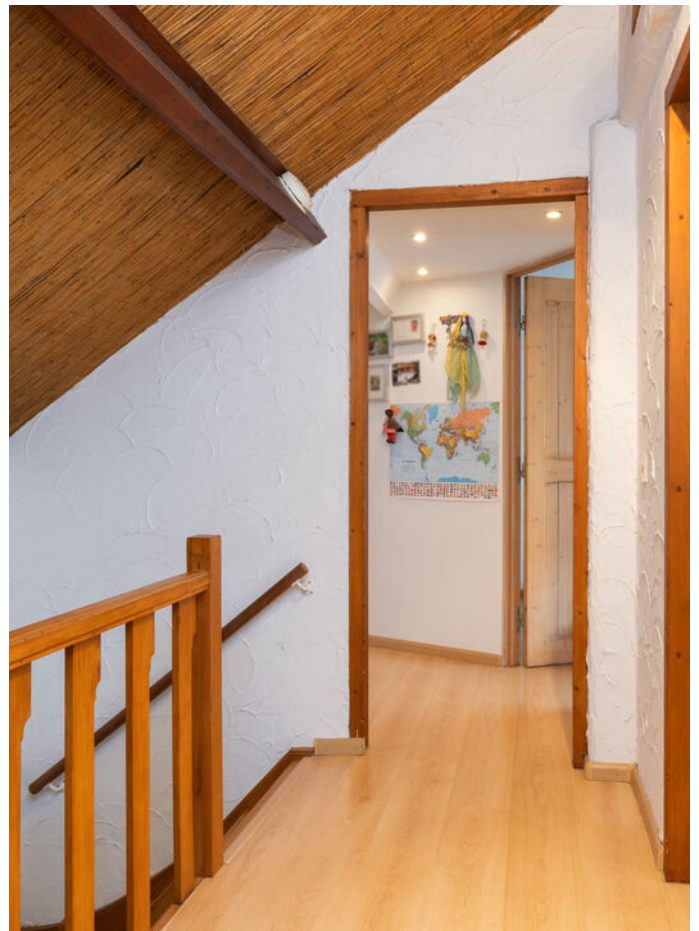


## De indeling

### *Eerste verdieping*

Via een vaste houten trap bereikt u vanuit de hal de overloop op de eerste verdieping. Aan deze overloop liggen vier slaapkamers met oppervlaktes van respectievelijk circa 9 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup> en 18 m<sup>2</sup>. De middelste slaapkamer aan de straatzijde beschikt over een eigen wastafel, terwijl de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een royale (doorloop) inloopkast met ingebouwde kasten.

Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en genieten van veel lichtinval dankzij de aanwezige ramen, die aan de voorzijde zijn uitgerust met rolluiken.











## De indeling

# Tuin

De tuin is ideaal gelegen op het zuidoosten, waardoor u de hele dag door kunt genieten van de zon. Direct aan de woning bevindt zich een ruime overkapping waar u in alle privacy kunt ontspannen en uitkijkt over uw eigen tuin met een prachtig vrij uitzicht. Aan het poortgebouw zijn twee bergingen gerealiseerd: één in gebruik als bijkeuken met de witgoed aansluitingen, en is momenteel ingericht als opslagruimte voor tuingereedschap.

In de tuin is een verhard terras aangelegd met een sfeervolle zithoek bij de vijver. Verder bevindt zich op het perceel een stal met overkapping evenals een aparte stal voor kleinvee.

Achter de tuin ligt bovendien een aangrenzende huisweide, ideaal voor het houden van kleinvee aan huis of voor het aanleggen van een moestuin.











# Plattegrond - begane grond



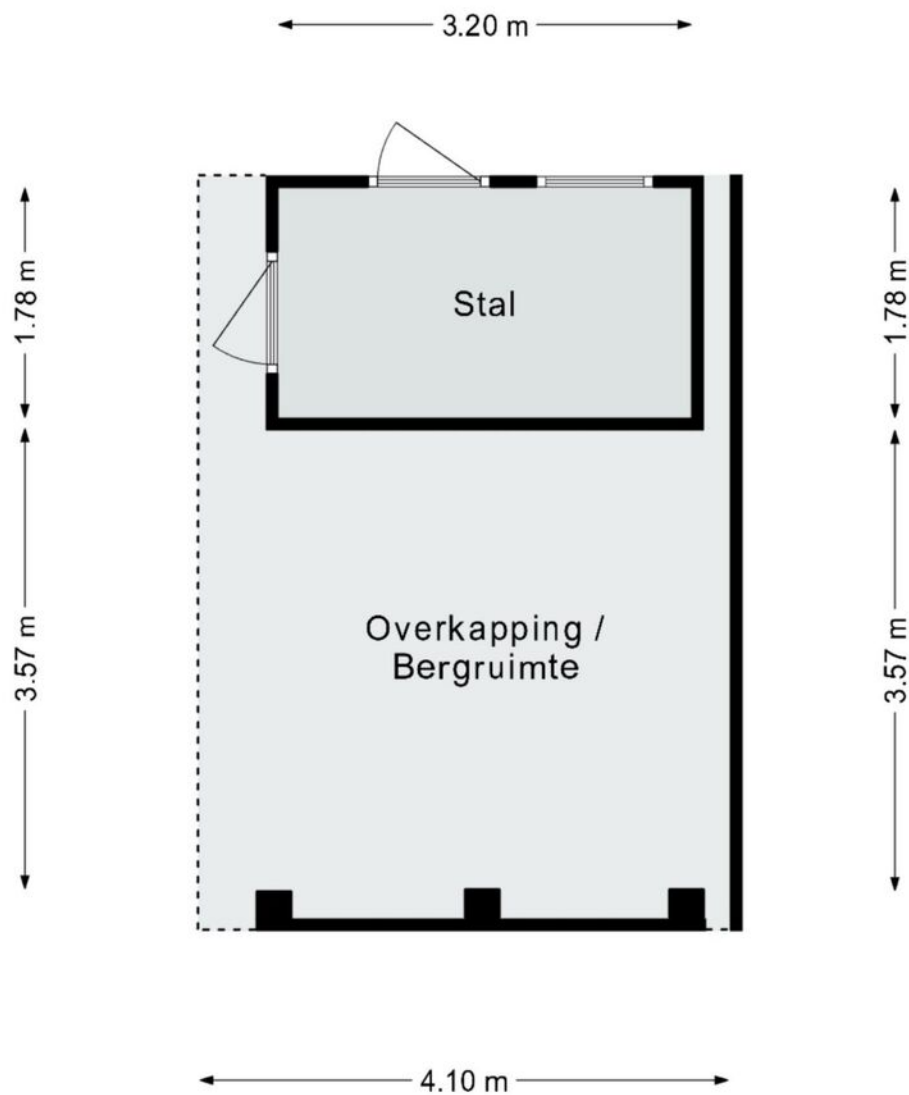
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond - eerste verdieping



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

## Plattegrond - bijgebouwen



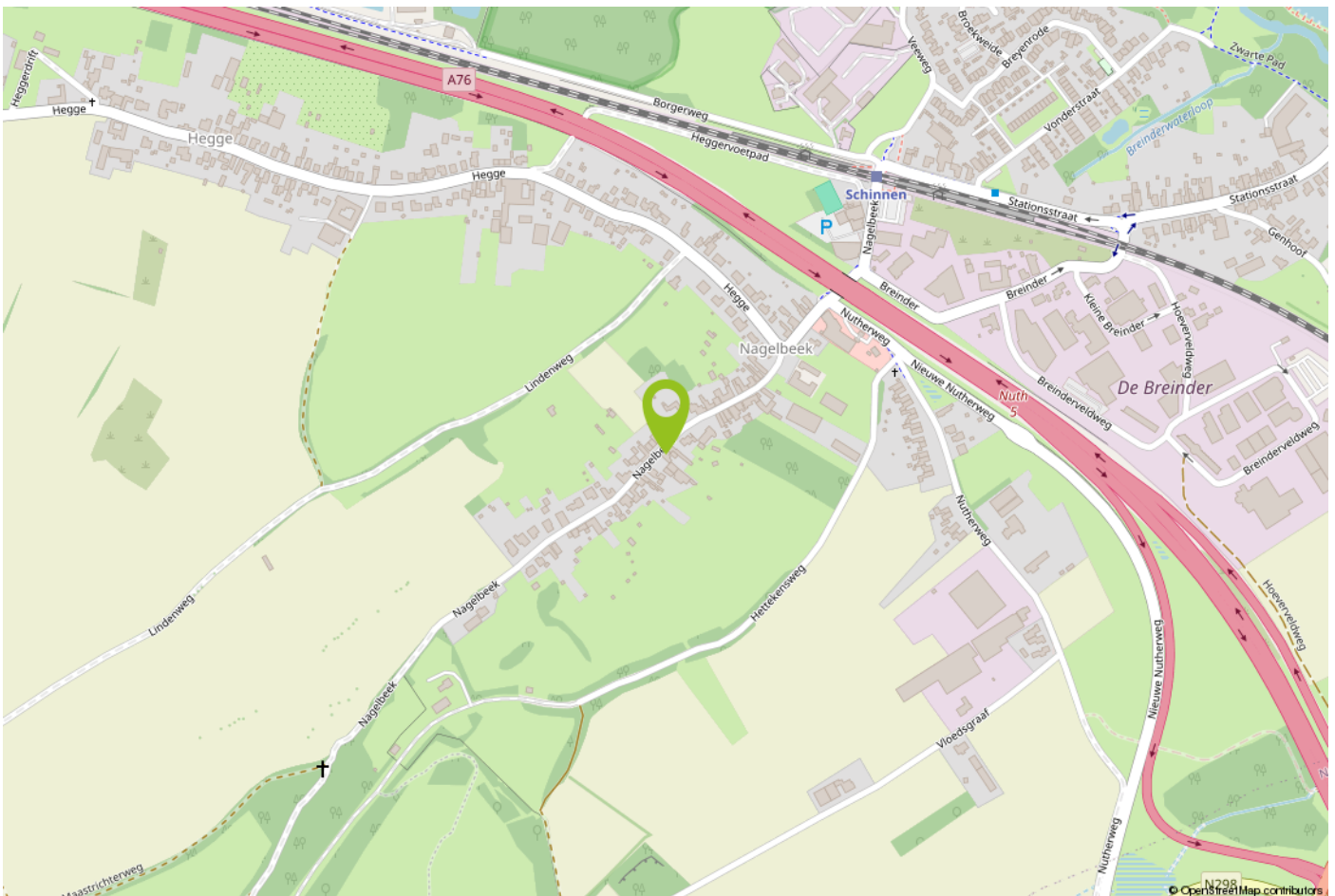
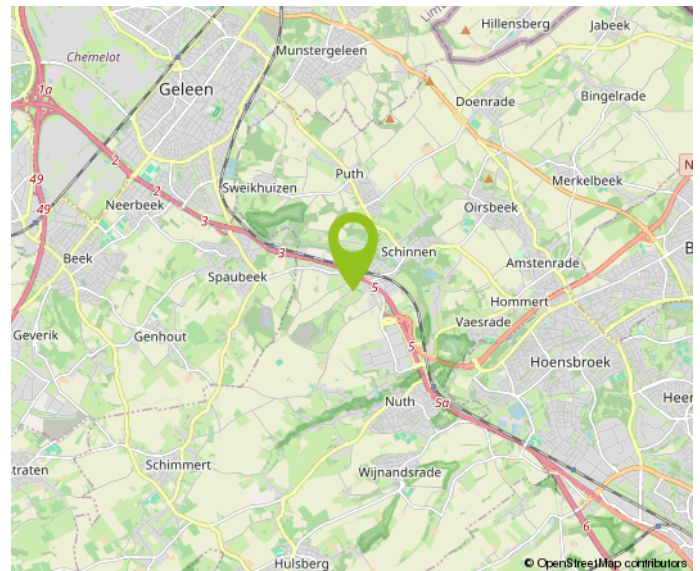
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# De ligging

De woning is gelegen in het buurtschap Nagelbeek, aan de rand van Schinnen, in een rustige en groene omgeving. Natuurliefhebbers vinden hier volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen in het nabijgelegen Stammenderbos en het Geleenbeekdal.

Voor de dagelijkse voorzieningen ligt de dorpskern van Schinnen op slechts enkele minuten fietsen, met onder meer winkels, een basisschool, zorgvoorzieningen en diverse horecagelegenheden. Ook het treinstation van Schinnen bevindt zich op korte afstand.

Dankzij de centrale ligging en de goede verbindingen zijn steden zoals Sittard, Heerlen, Maastricht, Aken en Luik snel bereikbaar.



# Kadastrale gegevens

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente  
Schinnen, sectie D, nummers 617 en 618 en sectie K,  
nummer 37, totaal groote van 1.210 m².



# 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 tot bezichtiging.

## 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 bieder 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 totdat 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 consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



## Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

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](http://www.aelmans.com).





Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0) 45 30 30 600  
voerendaal@aelmans.com

Spekhouwerstraat 2  
6367 TV Voerendaal



Bekijk deze woning en ons  
overige woningaanbod op  
[www.aelmans.com/aanbod](http://www.aelmans.com/aanbod).

  
aelmans