



**TE KOOP**

**Grachtstraat 24**

*Schin Op Genk*

# Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten 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.*

# In deze brochure

- Kenmerken
- Omschrijving
- Woonhuis
- Tuin, bijgebouwen en huisweide
- Plattegronden
- De ligging
- Kadastrale kaart
- Belangrijke informatie voor u



## Ligt hier uw toekomst?

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



**Régie Sougnez**

Register Makelaar & Taxateur

**+31 (0)6 822 972 84**

**[rsougnez@aelmans.com](mailto:rsougnez@aelmans.com)**

Grachtstraat 24, 6305 AN

# Schin Op Geul

## Kenmerken:

- **Bouwjaar:** 1930
- **Inhoud woning:** circa 618 m<sup>3</sup>
- **Gebruiksoppervlakte woning:** circa 141 m<sup>2</sup>
- **Overige inpandige ruimte:** circa 37 m<sup>2</sup>
- **Gebouwgebonden buitenruimte:** circa 7 m<sup>2</sup>
- **Externe bergruimte:** circa 151 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** 2.190 m<sup>2</sup>
- **Vraagprijs:** € 445.000,- k.k.
- **Aanvaarding:** in overleg

## Voorzieningen en installaties:

- **Elektriciteit:** aanwezig
- **Watersaansluiting:** aanwezig
- **Gasaansluiting:** aanwezig
- **Riolering:** aanwezig
- **Kozijnen:** houten kozijnen bezet met enkel glas en gedeeltelijk voorzien van rolluiken
- **Energielabel:** F
- **Centrale verwarming:** via gasgestookte cv-ketel uit bouwjaar 2011, huur (Bosch)
- **Warm watervoorziening:** middels cv-ketel

## Unieke kans

In Schin op Geul bieden wij deze ruime woning met authentieke vakwerk schuur en gelegen op een ruim perceel (2.190 m<sup>2</sup>) aan. Een ideale plek voor de dierenliefhebber of iedereen die op zoek is naar rust, ruimte en natuur.

De woning biedt volop mogelijkheden. Hoewel de woning nog gemoderniseerd kan worden naar eigen smaak, vormt zij een uitstekende basis om een sfeervolle en eigentijdse woonhuis te realiseren.



## De indeling

# Begane grond en Kelder

### Begane grond

Na binnenkomst via de voordeur biedt de entree toegang tot de woonkamer, zitkamer en de eerste verdieping. De zitkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en beschikt over een open haard. Via zowel de eetkamer als de woonkamer zijn de keuken en de trapgang naar de kelder te bereiken.

De keuken is voorzien van een eenvoudige

keukenopstelling en heeft een tegelvloer. Vanuit de keuken loopt u door naar een zitgedeelte aangrenzend aan de keuken, vanwaaruit de tuin te bereiken is.

### Kelder

Middels vaste trap te bereiken provisiekelder.











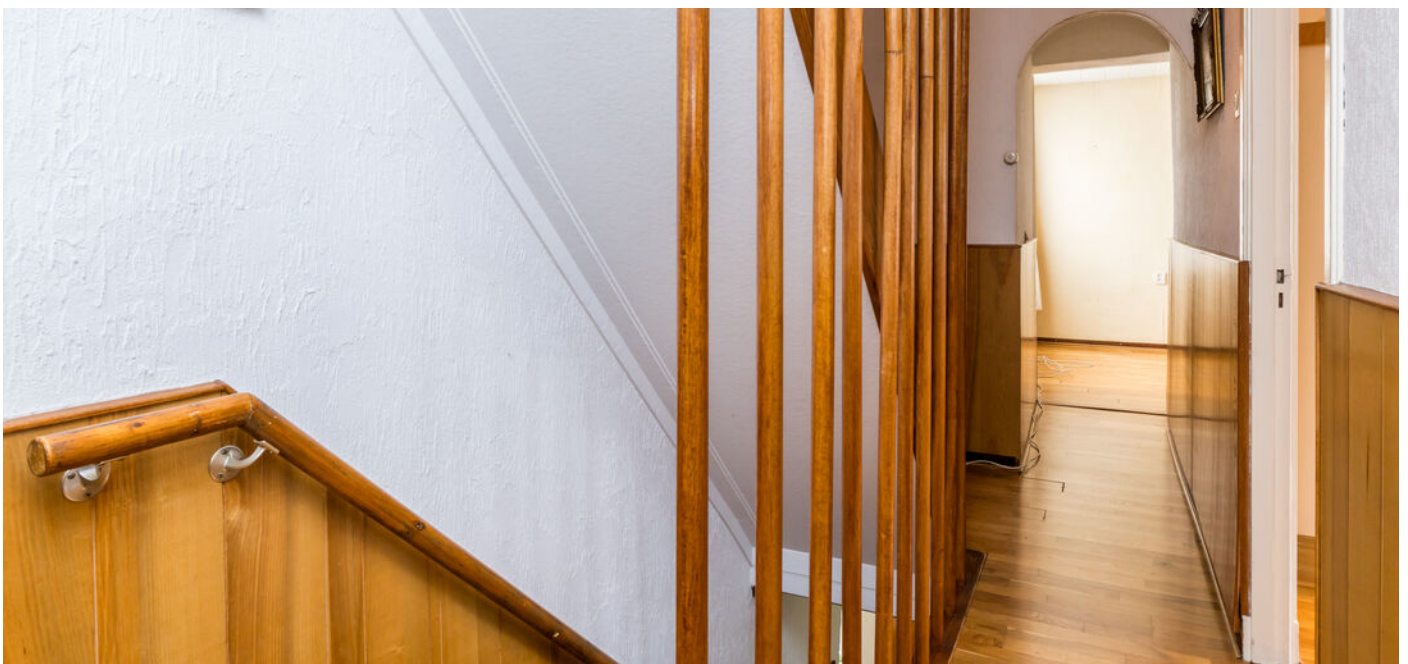


## De indeling

# Eerste & tweede verdieping

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop en biedt toegang tot drie slaapkamers van respectievelijk circa 19,7 m<sup>2</sup>, 12,3 m<sup>2</sup> en 11,7 m<sup>2</sup> en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een houten vloer. De badkamer is voorzien van een bad, douche, wastafel en een toilet.

De zolder van de woning is te bereiken via een vaste trap. Via de overloop zijn een slaapkamer (7,4 m<sup>2</sup>) en een bergruimte te bereiken, alwaar de CV-ketel hangt. Via de slaapkamer is nog een (slaap)kamer (5,6 m<sup>2</sup>) te bereiken.











## De indeling

# Tuin, bijgebouwen en weide

Aan de achterzijde van de woning is de tuin gelegen en aan de linkerzijde zijn diverse bergingen en de vakwerkschuur gelegen. Middels trappen zijn de huisweide en diverse bijgebouwen te bereiken.

Verder is de huisweide toegankelijk via een separate toegangsweg, gelegen aan de linkerzijde van de vakwerkschuur. De vakwerkschuur biedt veel potentie doch heeft renovatie. Deze ruimte is uitermate geschikt voor (dubbele) bewoning, als atelier of als hobbyruimte. Mochten er vragen zijn over de door u gewenst planologische invulling. Neem dan contact op met de makelaar.

De huisweide biedt fantastisch uitzicht over het Gerendal en is ideaal voor het houden van schapen en/of kleinvee. Daarnaast is de huisweide ontsloten aan de Luijtenweg.







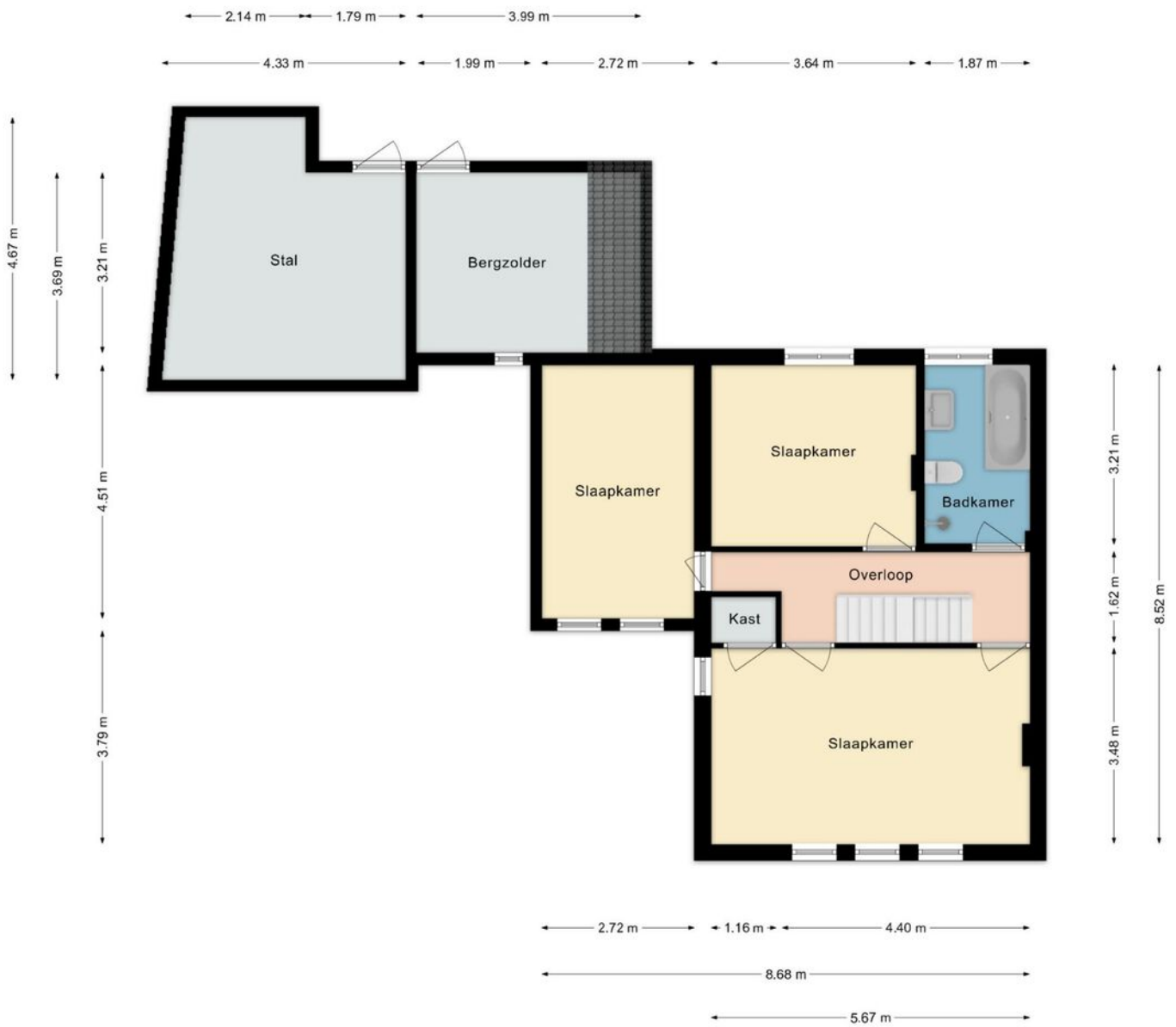


# Plattegrond - Begane grond



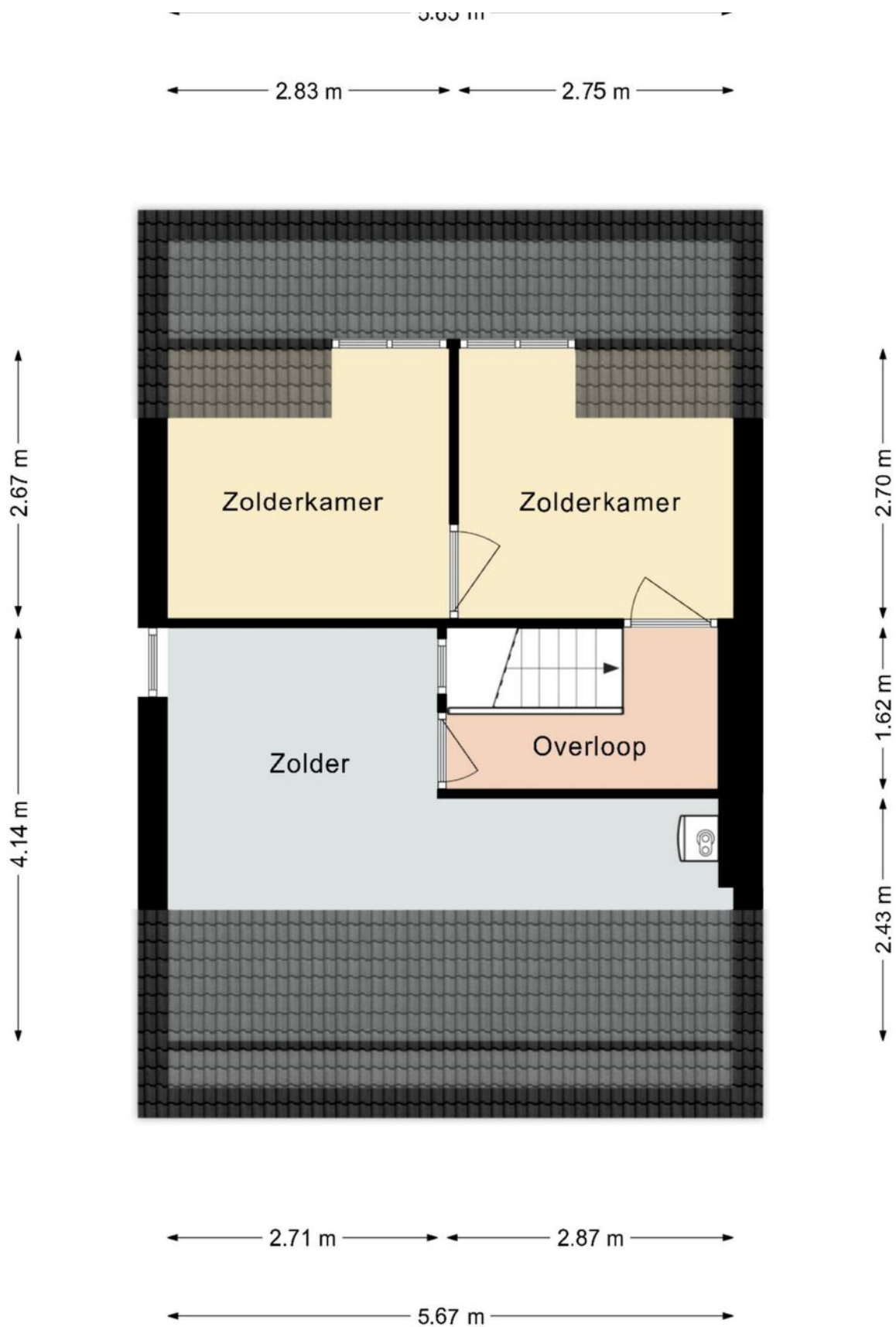
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond - Eerste verdieping



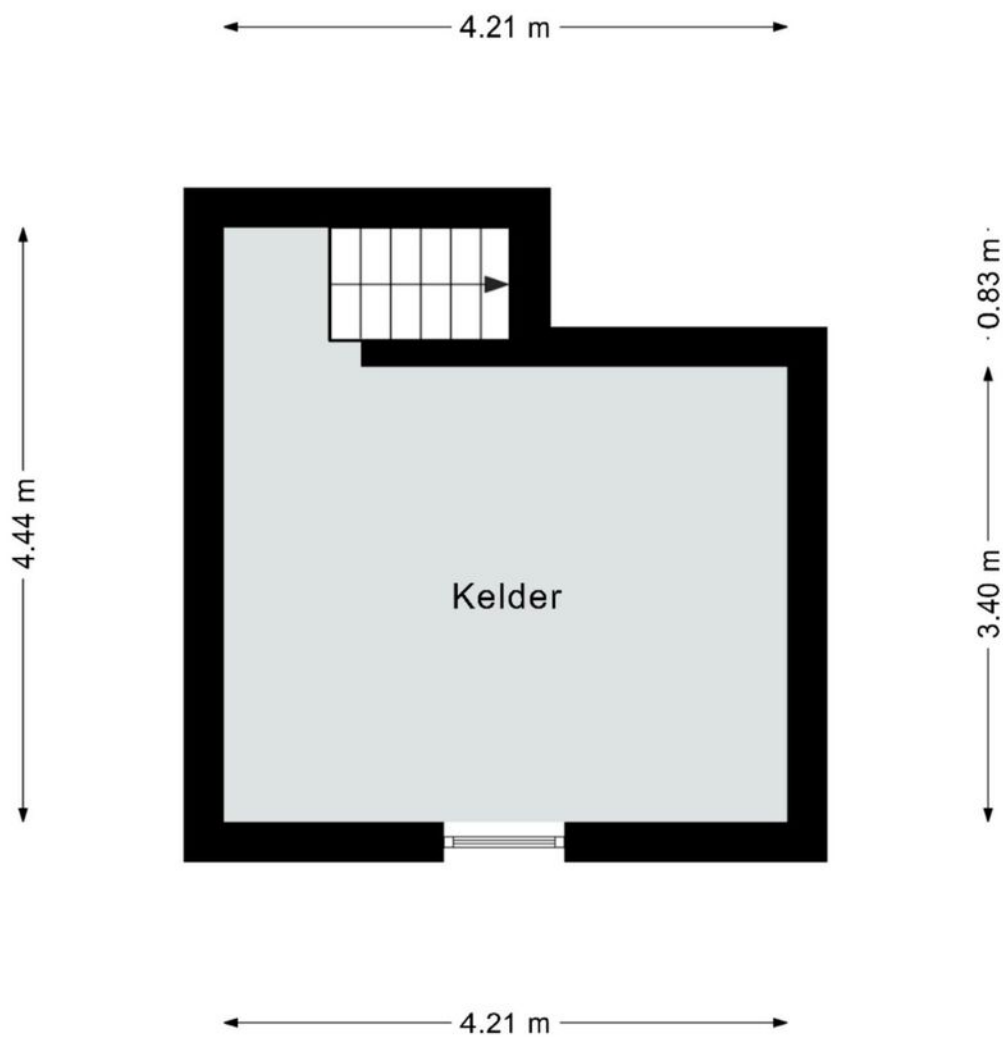
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond - Tweede verdieping



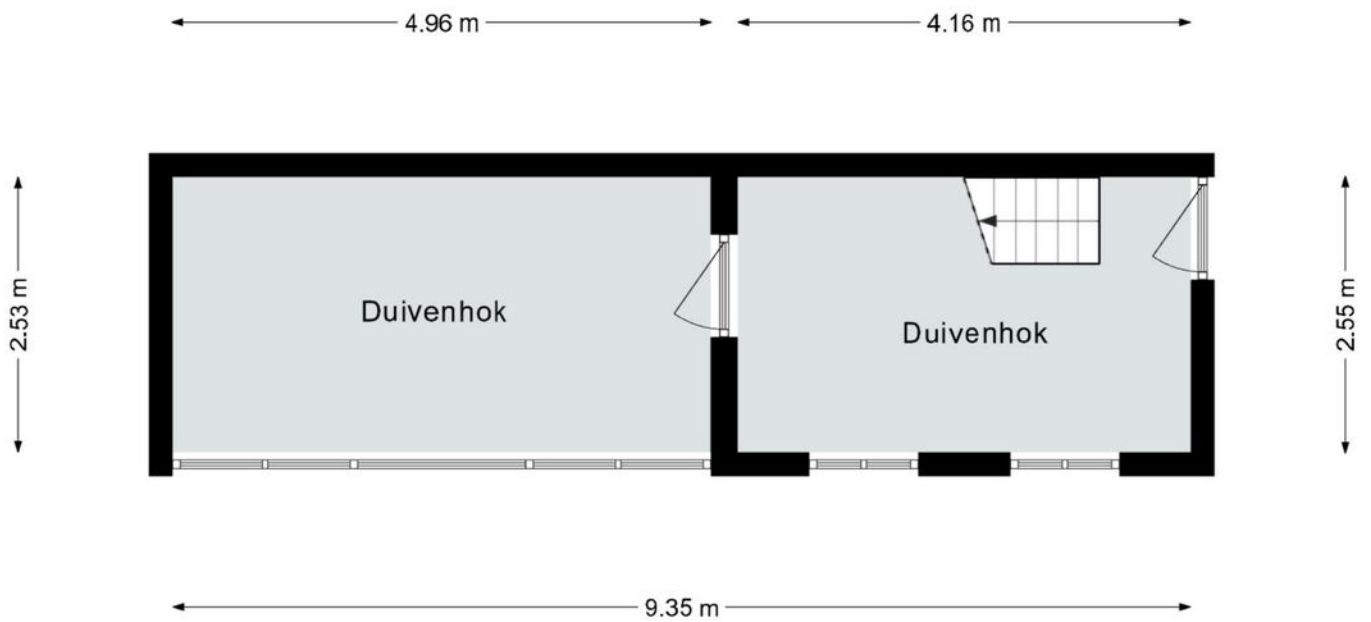
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend

# Plattegrond - Kelder



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

# Plattegrond - Bijgebouw



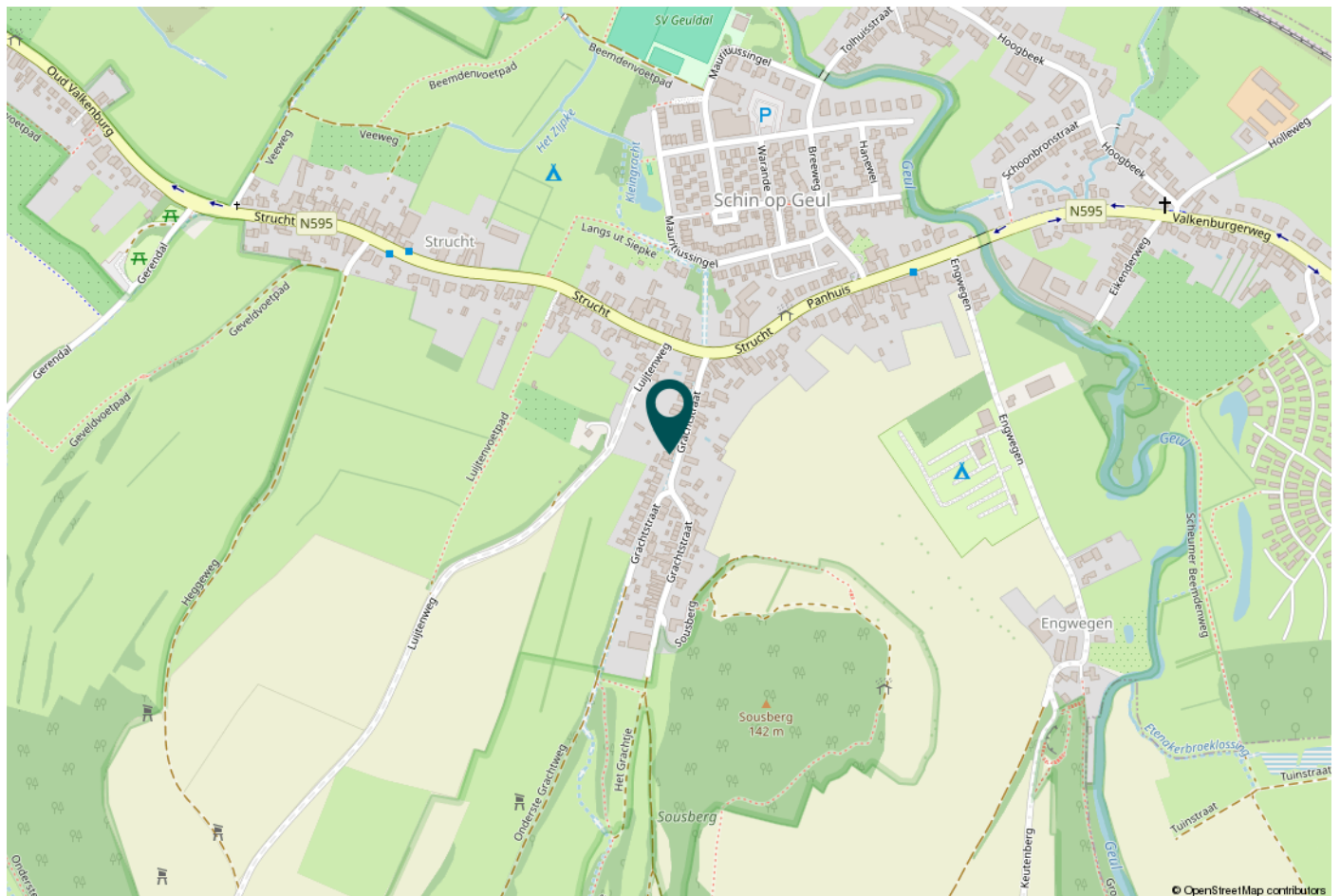
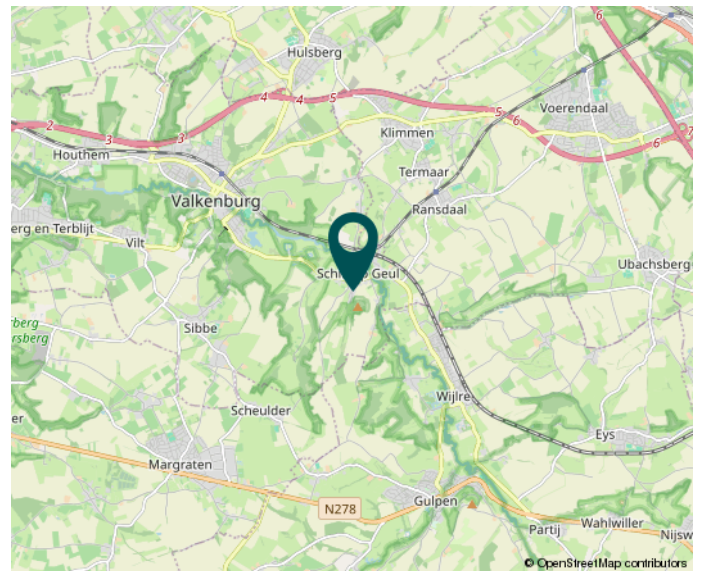
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# De ligging

De woning is gelegen in het charmante dorp Schin op Geul, midden in het Zuid-Limburgse heuvelland. Het levendige Valkenburg is op korte afstand gelegen

Voor een uitgebreid aanbod aan winkels, scholen en voorzieningen ligt Valkenburg op circa 5 kilometer afstand. Hier vind je diverse supermarkten, speciaalzaken, horecagelegenheden en recreatieve voorzieningen. Daarnaast biedt de omgeving volop mogelijkheden voor ontspanning, met onder andere wandel- en fietsroutes door het karakteristieke Zuid-Limburgse heuvelland.

De bereikbaarheid is goed te noemen, Schin op Geul heeft een eigen treinstation met verbindingen richting Maastricht en Heerlen. Daarnaast zijn steden als Maastricht, Aken en Luik binnen korte tijd bereikbaar.



# Kadastrale kaart



Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Schin op Geul, sectie C, nummers 1194 en 1195  
totaal ter grootte van 0.21.90 ha. 2.190 m<sup>2</sup>).

# 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; 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).





045 - 575 32 55  
ubachsberg@aelmans.com

Kerkstraat 4  
6367 JE Voerendaal



Ons actueel aanbod en meer informatie vind je op [www.aelmans.com/vastgoed/aanbod](http://www.aelmans.com/vastgoed/aanbod).

