



Groenenborgstraat 15 Schinnen

Vraagprijs € 695.000 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



Groenenborgstraat 15 Schinnen

Op een mooie rustige woonlocatie in Schinnen kunnen wij u deze vrijstaande volledig gerenoveerde en verduurzaamde (A+++++) bungalow met onder meer ruime woon- en eetkamer (64 m²), ruime semi-open keuken, bijkeuken/hobbykamer, 3 slaapkamers, moderne badkamer, kantoor-/praktijkruimte/4de slaapkamer (met eigen entree), inpandige garage en ruime tuin met grote overkapping en tuinhuis te koop aanbieden, geheel gasloos en verder voorzien van 45 zonnepanelen, grote thuisaccu, met cv-pelletketel en cv-houthaard

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 695.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: uitstekend

Bouwjaar: oorspronkelijk circa 1966, maar geheel gerenoveerd

Perceeloppervlak: 1.070 m²

Woonoppervlakte: circa 209 m²

Overige inpandige ruimte: circa 58 m² (garages en kelderruimten)

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 31 m² (overkapping)

Externe bergruimte: circa 8 m² (tuinhuis)

Inhoud: circa 938 m³

Energie label: A++++ (geldig tot 04-06-2036)

TYPERING

Deze verrassend ruime bungalow (209 m²) is rustig gelegen aan de rand van de kern van het kerkdorp Schinnen. De locatie is per auto goed bereikbaar door de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen richting Heerlen en Maastricht, alsook Sittard, Roermond, België en Duitsland. Schinnen heeft een eigen NS-station dat op loopafstand bereikbaar is, aan de spoorlijn Heerlen - Sittard/Roermond. Alle belangrijke voorzieningen, waaronder basisschool, medische voorzieningen, (sport-)accommodaties, diverse winkelvoorzieningen (waaronder een supermarkt en bakker), zijn op loopafstand gelegen.

De woning is degelijk en in spouw gebouwd en is in de loop der jaren door de eigenaren keurig en regelmatig onderhouden. Het is in 1975/1976 naar voren uitgebouwd, in 2005/2006 naar achteren uitgebouwd en in 2010/2011 is tenslotte de carport nog verbouwd naar een garage en kantoorruimte, waarmee het (woon)oppervlak door de jaren heen aanzienlijk is vergroot.

Qua verduurzaming zijn door de huidige eigenaren na aankoop diverse stappen gezet: de aanbouw aan de achterzijde is bij de bouw volledig geïsoleerd, de spouwmuren zijn nageïsoleerd met Supafil, de houten vloeren van de slaapkamers zijn vervangen door geïsoleerde systeemvloeren, de verdere vloeren (deels) nageïsoleerd en in 2024/2025 het volledige dak vernieuwd, geïsoleerd met PIR isolatieplaten en voorzien van nieuwe witte bitumen. Daarnaast is het geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ dubbele beglazing, zijn de slaapkamers voorzien van rolluiken en de woonkamer aan de voorzijde van een elektrisch bedienbare screen.

Verder is het qua verduurzaming voorzien van 45 zonnepanelen (25 uit 2017 en 20 uit 2023), een accupakket van 28,8 kW, een cv-pelletketel, een cv-haardkachel met buffervaten en een elektrische boiler ten behoeve van het warme water, waardoor het energieverbruik, natuurlijk afhankelijk van het gebruik, tot een minimum wordt beperkt (momenteel zelfs negatief)!

Voor bijvoorbeeld een salon, praktijk, vierde slaapkamer of kantoor aan huis beschikt het object over een inpandige ruimte met eigen entree (en eigen huisnummer 15A) vanaf de oprit, voorzien van een elektrisch zonnescherm, airconditioning, keukenblok met boven- en onderkasten en werkblad met rvs spoelbak en separaat geheel betegeld toilet met wandcloset.

INDELING

Souterrain:

Bereikbaar vanuit de woning en vanaf de oprit; hal (3,7 m²) met granieten vloer en ruime trapkast; provisieruimte (6,8 m²) met watermeter; kelderruimte (19,6 m²) met witgoed aansluitingen; cv-ruimte (6,1 m²) met cv-pelletketel (Biodom, bouwjaar 2023, eigendom), elektrische boiler (Tesy, bouwjaar 2022, eigendom) en buffervaten (Cosmo 500 en 600 liter, eigendom) ten behoeve van warmteopslag haardkachel; verwarmde hobby- en technische ruimte (13,7 m²) met laminaatvloer, omvormers (Victron Quattro, 3 fasen, bouwjaar 2022, eigendom) en accupakket (Pylontech 28,8 kW, bouwjaar 2022, eigendom); verwarmde garage (21,3 m²) met wasbak en elektrische op afstand bedienbare sectionaalpoort; kantoorruimte/vierde slaapkamer (19,3 m²) met eigen entree (en huisnummer) vanaf de oprit, voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm, laminaatvloer, airconditioning (Mitsubishi, bouwjaar 2017, eigendom), keukenblok met boven- en onderkasten en werkblad met rvs spoelbak; separaat geheel betegeld toilet met wandcloset.

Slaapverdieping (niveau -1/2):

Bereikbaar via met graniet gedekte trappartij; hal (4,3 m²); slaapkamer I (16,0 m²) aan achterzijde/zijkant met houten parketvloer en inbouwkledingkast; slaapkamer II (10,3 m²) aan voorzijde/zijkant met houten parketvloer en muurkast; slaapkamer III (8,2 m²) aan achterzijde met houten parketvloer; moderne volledig betegelde ruime badkamer (12,1 m²) met vloerverwarming (deels warmwater, deels elektrisch), ligbad, hoekdouche met cabine en regenarmatuur, wandtoilet, dubbele wastafel met meubel en spiegelkast en led inbouwspots.

Parterre (achterste gedeelte met vloerverwarming):

Entree aan rechterzijde; ruime hal (8,4 m²) met pvc laminaatvloer, garderobe, muurkast, designradiator, meterkast (voldoende automaten, aardlek, 3-fasen, slimme elektrameter, géén gasaansluiting), trap naar slaapverdieping en souterrain voorzien van rvs balustrade; geheel betegeld toilet met wandcloset en fontein; bijkeuken/hobbyruimte (10,1 m²) met laminaatvloer, Velux dakraam, led inbouwspots en keukenblok met onderkasten en werkblad met rvs spoelbak; ruime splitlevel woon-/eetkamer (64,0 m²) met massief houten vloer, granieten trap tussen zit- en eetgedeelte en hout cv-kachel (Kratki, eigendom), muurkast en schuifpui naar achtertuin; semi-open keuken (15,4 m²) met granieten vloer, trespa achterwanden, deur naar achtertuin en keukeninstallatie in U opstelling met schiereiland (Siemens apparatuur) voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, rvs schouw afzuigkap, 4-pits keramische kookplaat, heteluchtoven, magnetron, vaatwasser, koelkast en granieten werkblad met rechthoekige rvs spoelbak.

Tuin:

Ruime oprit met parkeergelegenheid voor 2 auto's, entree kantoorruimte/vierde slaapkamer en achterom via trap en poort aan linkerzijde; voortuin met gemetselde bloembakken, grindpartijen, hagen en beplanting; entree woning aan rechterzijde met dubbele poort naar achtertuin, trap naar hogergelegen terras en voordeur; ruime overkapping (30,5 m²) aansluitend aan de eetkamer, trapje naar lagergelegen keurig aangelegde achtertuin, met gazon, borders en beplanting, terras aan achterzijde, houten tuinhuis (8,2 m²) met aansluitende overkapping (11,5 m²), moestuin, prieeltje, 2 kunststof kassen, grote kippenren en -verblijf, houtopslag en diverse fruitbomen.

BIJZONDERHEDEN

- Instapklare verrassend ruime woning;
- Uitermate energiezuinig (energielabel A++++);
- Geheel gasloos (gasaanluiting is verwijderd);
- Zowel naar voren (1975/1976) als naar achteren (2005/2006) aangebouwd;
- In 2010/2011 carport verbouwd naar garage en kantoor-/praktijkruimte/vierde slaapkamer;
- Optimaal geïsoleerd middels vloer- spouw- en dakisolatie;
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Kantoorruimte met veiligheidsglas;
- Draadloze alarminstallatie;
- Slaapkamers voorzien van rolluiken en vaste netwerkaansluiting;
- Woonkamer voorzijsde met elektrische op afstand bedienbare screen;
- Horren op strategische plaatsen;
- Vloerverwarming in de aanbouw (keuken, eetkamer en badkamer);
- Gehele dak vernieuwd in 2024/2025;
- Voorzien van 45 zonnepanelen (25 stuks uit 2017, 20 stuks uit 2023);
- Pylontech accupakket 28,8 kW (2022);
- Cv-pelletketel Biodom (2023);
- Woonkamer met cv-haardkachel (met buffervaten in het souterrain);
- Stucwerk wanden en plafonds;
- Eetkamer met schuifpui naar overdekt terras;
- Semi open keuken met uitgebreide keukeninstallatie;
- Drie slaapkamers, met uitbreiding naar vierde in kantoor/praktijkruimte;
- Ruime moderne badkamer met vloerverwarming;
- Groot overdekt terras (avondzon);
- Kantoor of praktijk aan huis met eigen huisnummer (15A);
- Leuk aangelegde tuin met gazon, terras, moestuin en kippenverblijf;
- Ruim houten tuinhuis met overkapping (op het zuiden);
- Buiten koud- en warmwaterkraan;
- Centraal ten opzichte van Sittard, Maastricht, Heerlen, Aken en de Euregio;
- Alle voorzieningen op loopafstand;
- Treinstation in de directe omgeving;
- 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;
- Voor dit object heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op "Geen hoog risico" (indicatie A, B of C). Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een funderingsonderzoek te verrichten;



Kenmerken

Bouwjaar	1966
Perceeloppervlakte	1070 m ²
Woonoppervlakte	209 m ²
Overige inpandige ruimte	58 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	31 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Inhoud	938 m ³
Energie label	A+++++
Aanvaarding:	in overleg

Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	vloerverwarming (ged.), cv-haardkachel, cv-pelletketel
Voorzieningen	buitenzonwering, rolluiken, kabel, schuifpui, alarminstallatie, rookkanaal, airco





















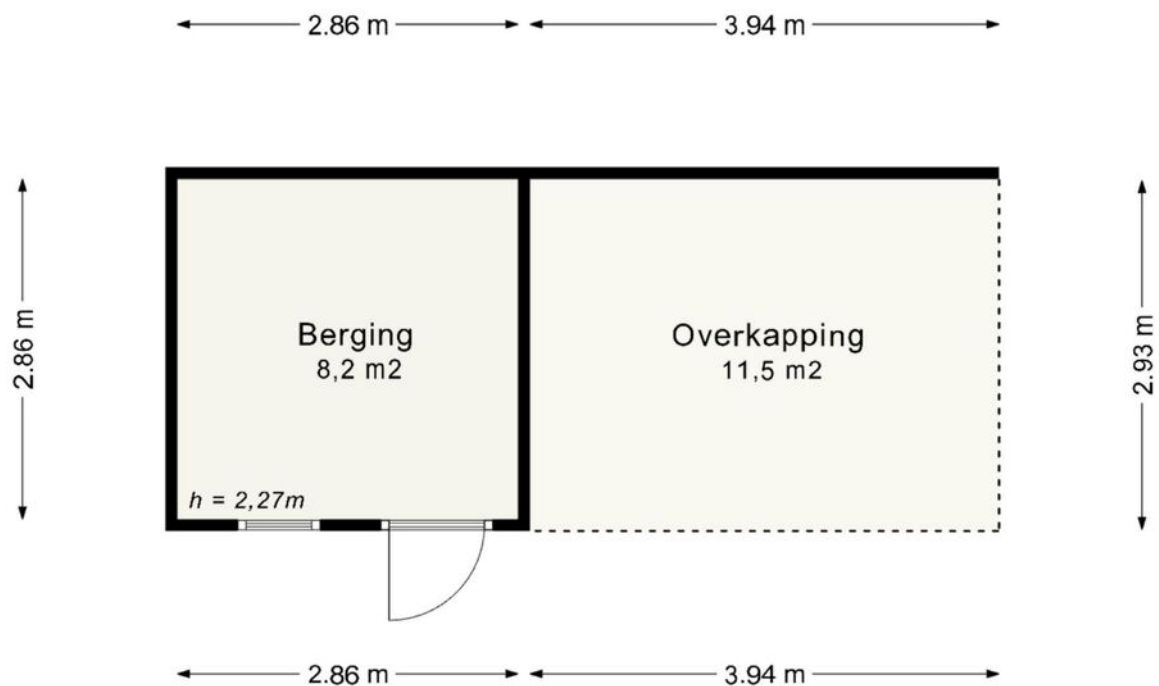




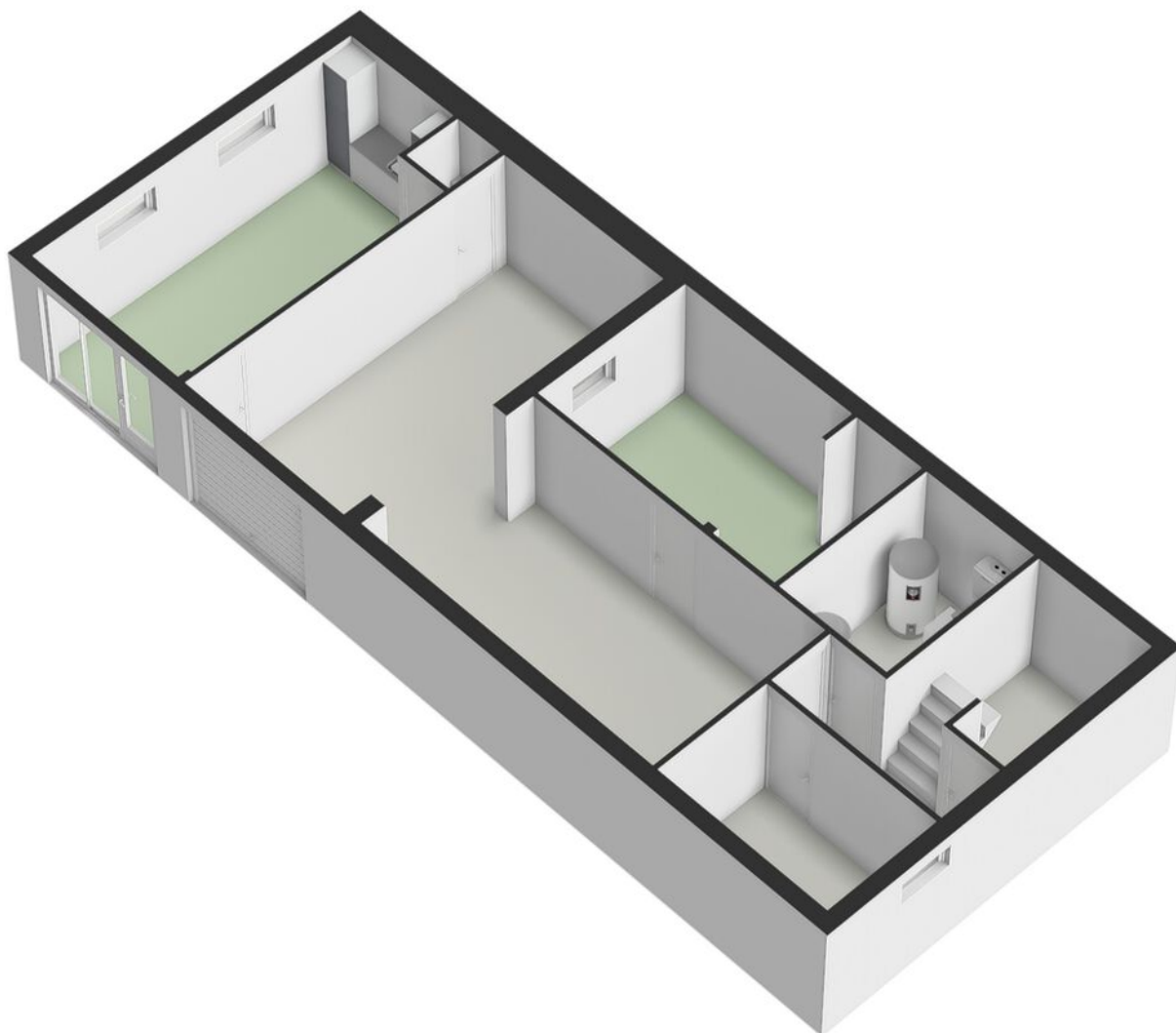
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

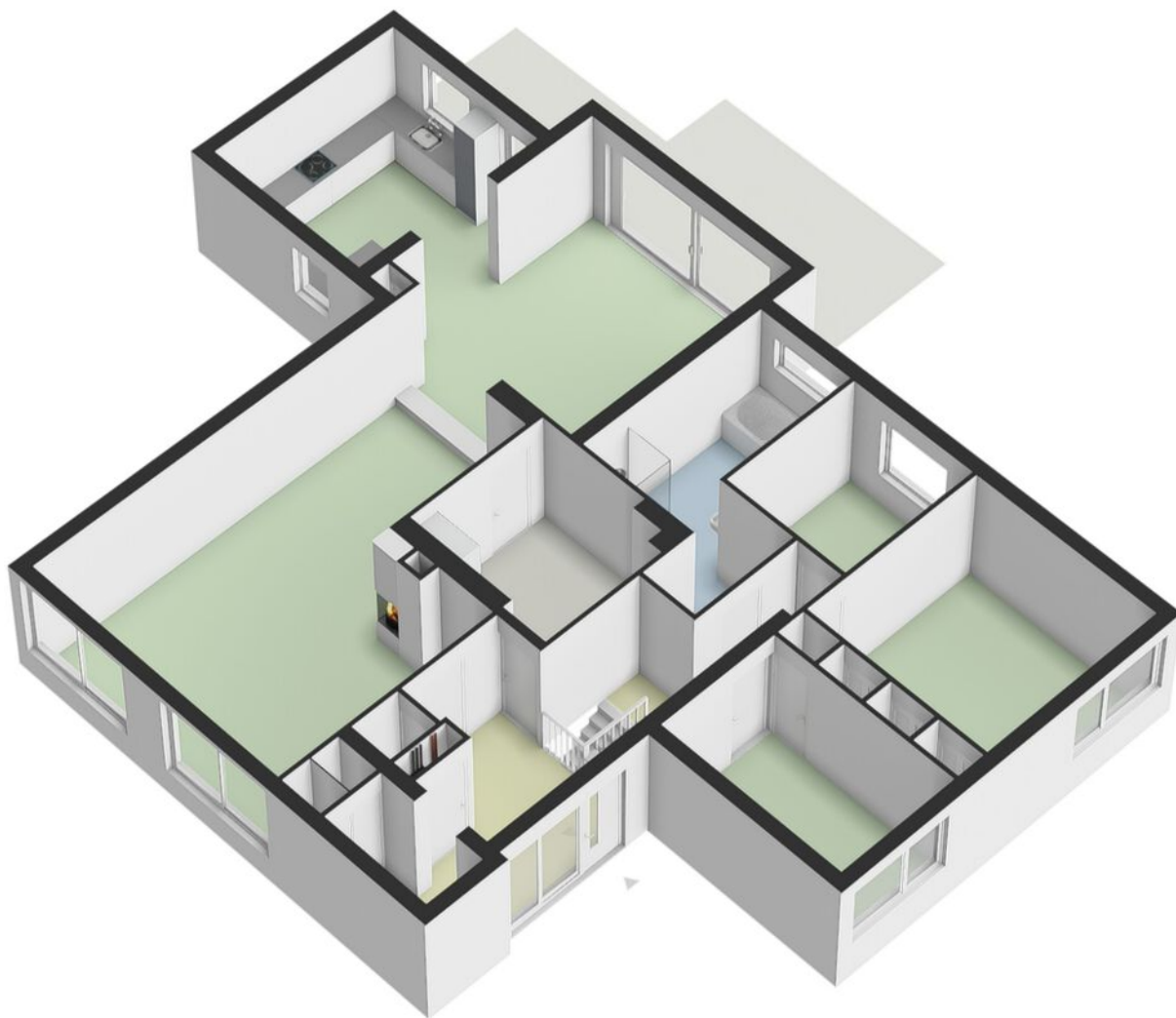


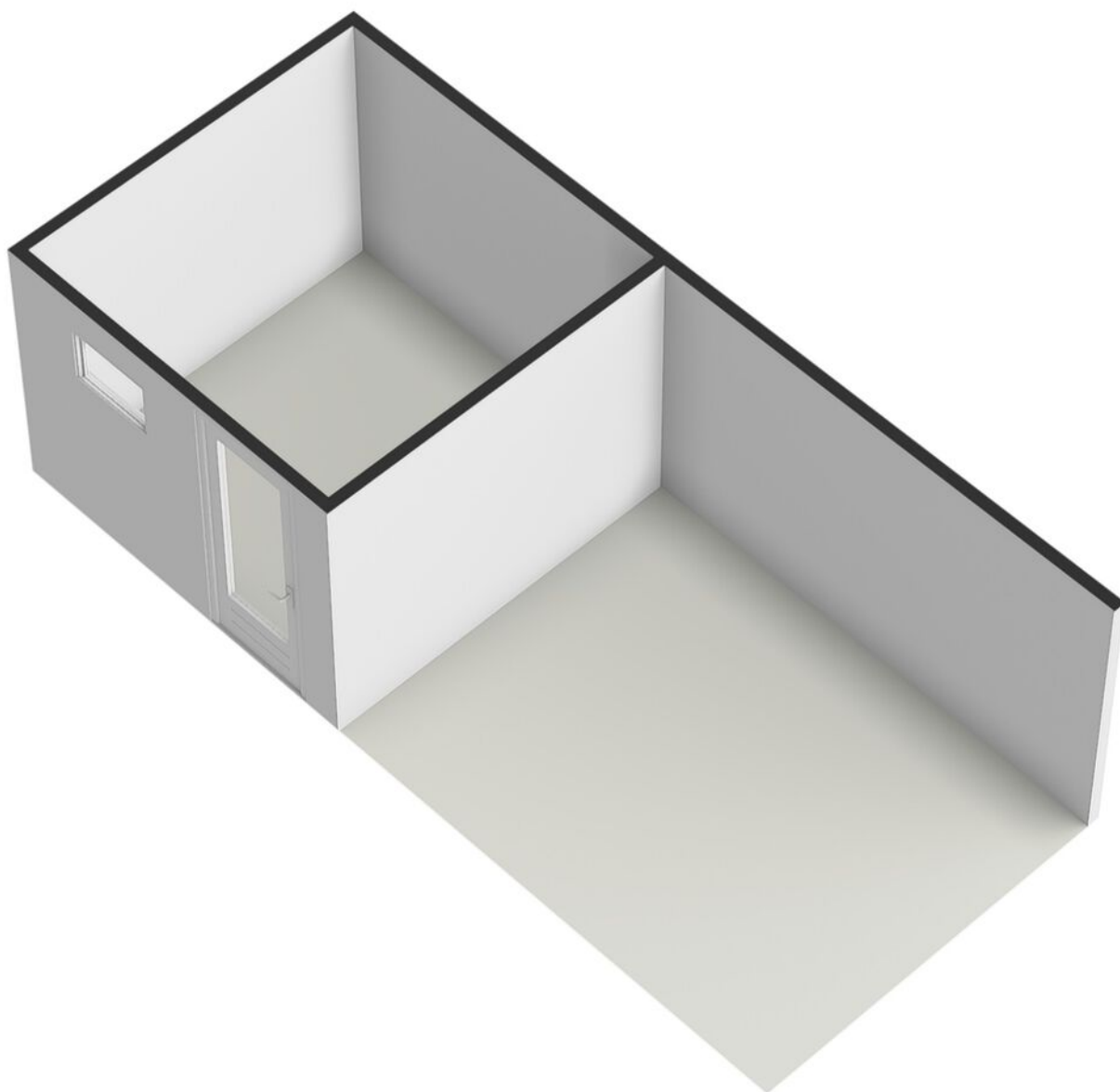
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

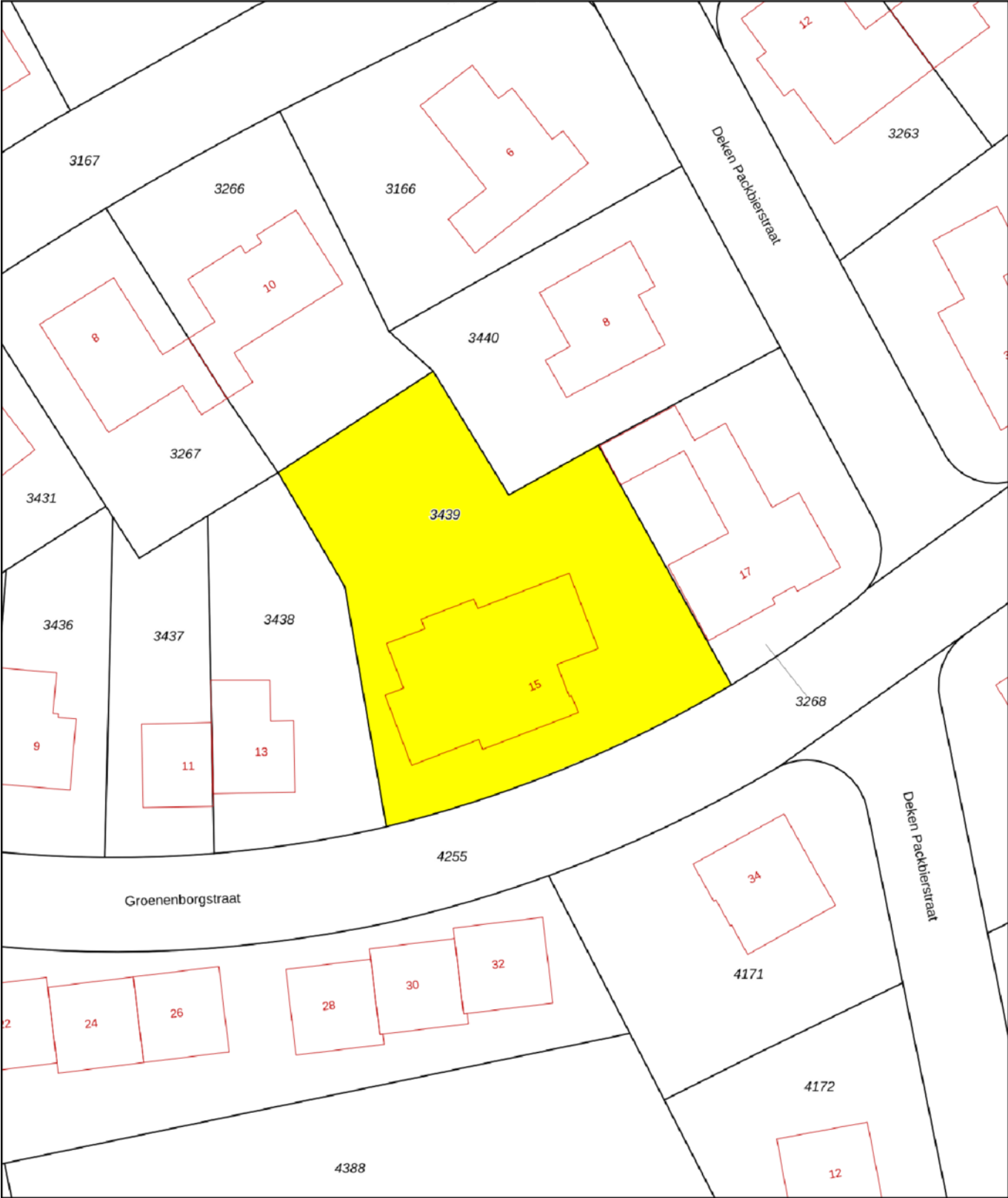


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*









12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Schinnen

C

3439

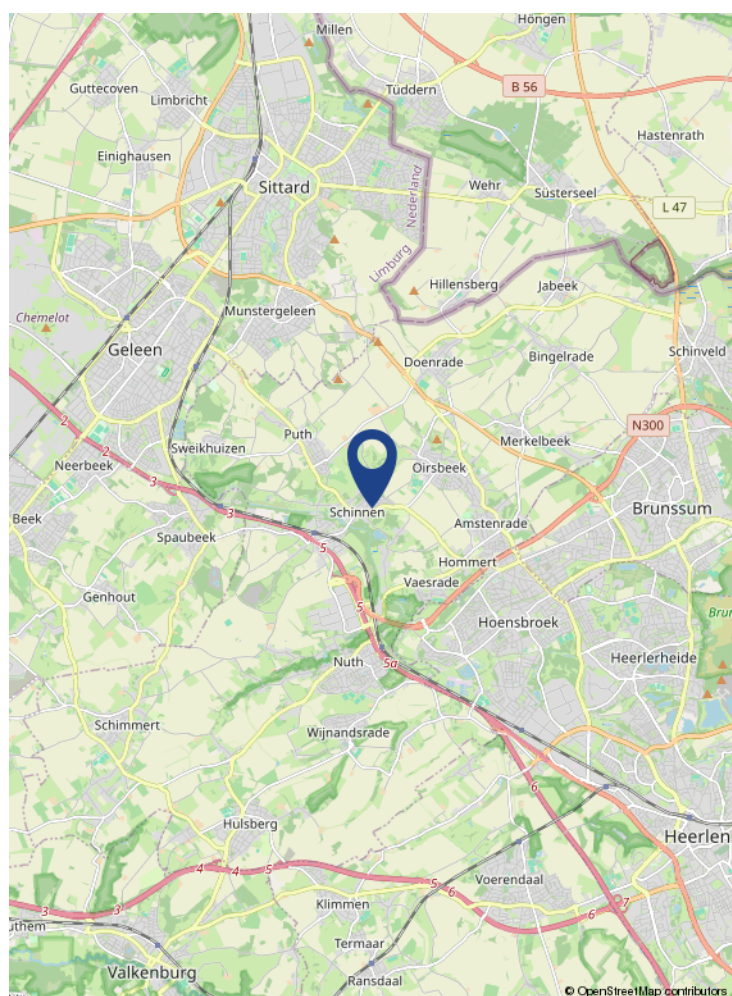
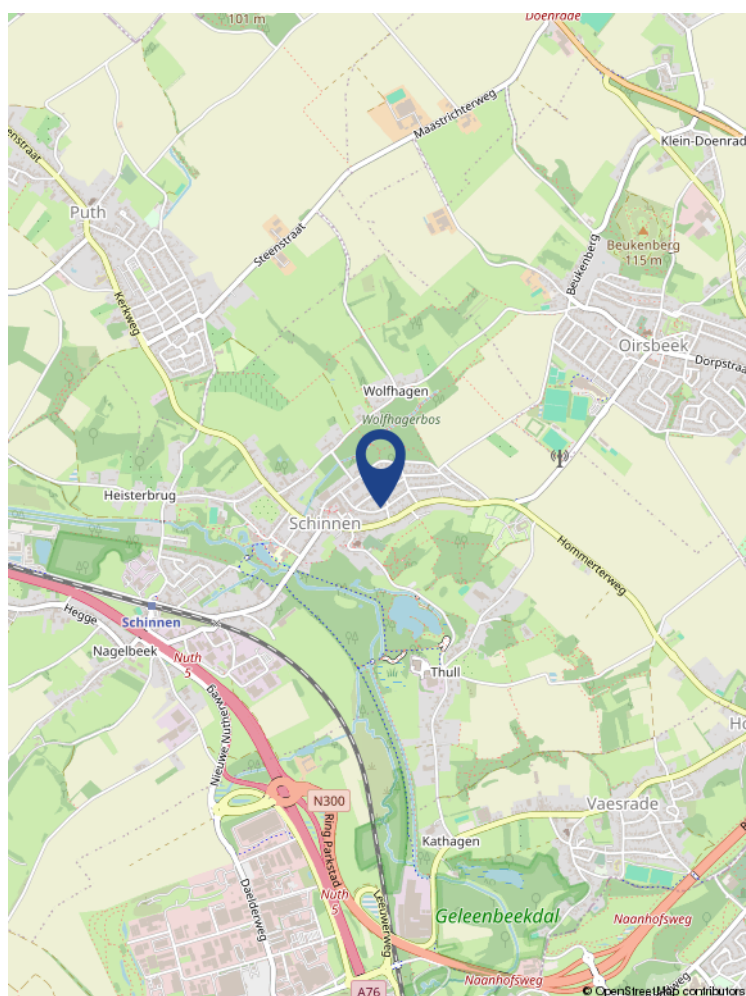
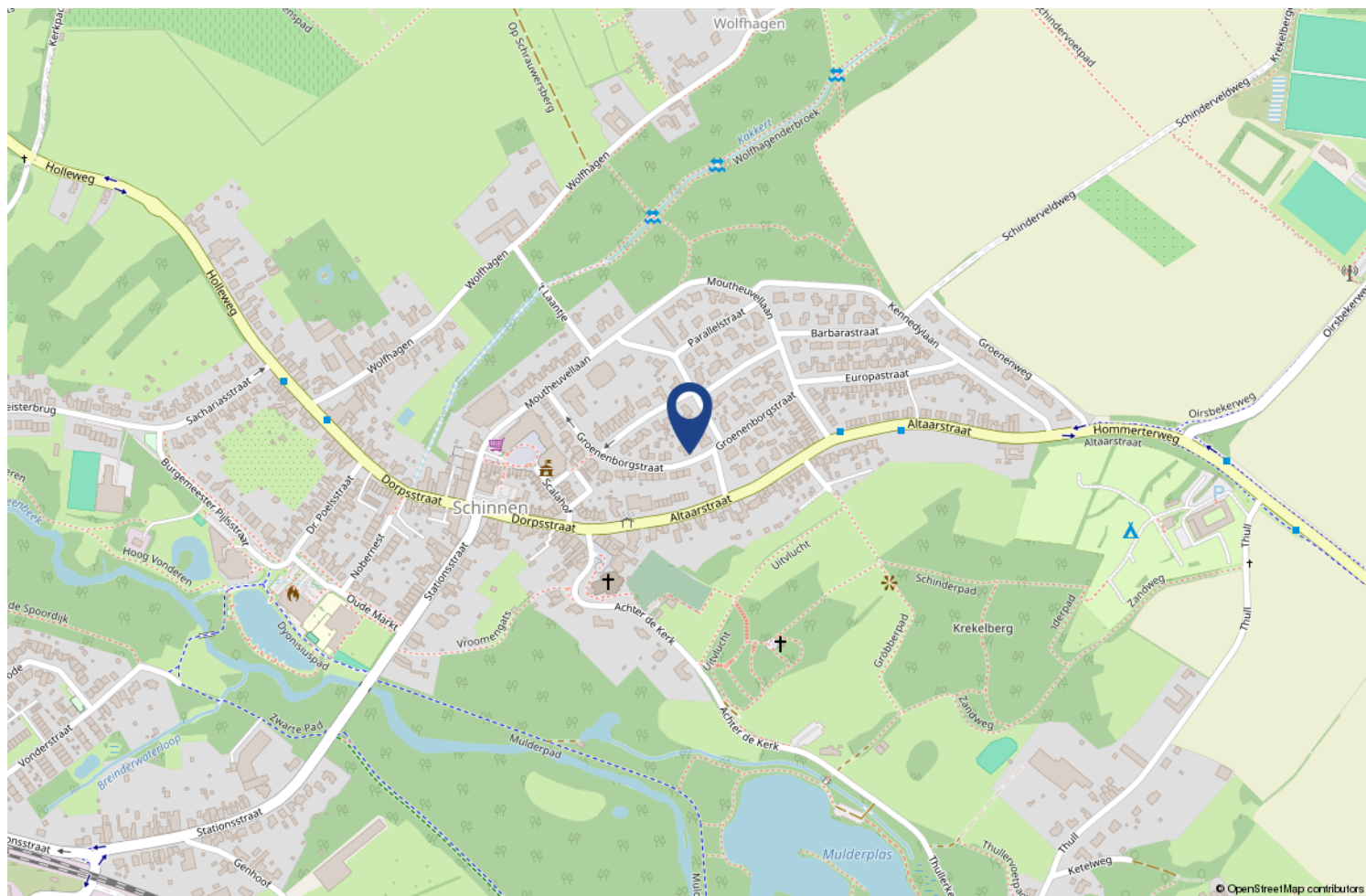
kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart



Wonen in Schinnen

Schinnen (Limburgs: Sjènne) is een dorp in de gemeente Beekdaelen en telt ongeveer 3.000 inwoners. Gemeente Beekdaelen is op 1 januari 2019 ontstaan uit een herindeling van de voormalige gemeenten Onderbanken, Nuth en Schinnen. Uit Schinnen komt de stroop van Canisius en het Alfa-bier, dat gebrouwen wordt in de buurtschap Thull. In Schinnen staat ook een kasteelhoeve, kasteel Terborgh. Daarnaast is Schinnen bekend door de eerste bokkenrijdersbende die hier ontstaan is in de buurtschap Wolfhagen, tegen de Putherberg.

Schinnen ligt in het dal van de Geleenbeek, waar die samenkomt met het dal van de Kakkert. Het dorp bevindt zich tegen de helling van een uitloper van het Plateau van Doenrade en de kerk ligt op ongeveer 75 meter hoogte. Deze uitloper staat bekend als de Moutheuvel. Enkele wegen vormen hier de oude toegang vanuit het beekdal naar het plateau.

[illegible]

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.