



Pooters makelaardij
Pro Housing



Strucht 18, Schin op Geul

Persoonlijk, Professioneel, Pooters



Marijke Smeets
makelaar K-RMT Maastricht



Levi Bastings
makelaar i.o.



Monique Verheijen
makelaar K-RMT Valkenburg



Britt Dassen
assistent makelaar A-RMT



Julie Graven
makelaar i.o.



Gyvan Pooters
algemeen directeur

Beste heer, beste mevrouw,

Bedankt voor u interesse in Strucht 18, Schin op Geul. Om u een helder en compleet beeld te geven van de woning, hebben wij voor u deze documentatie opgesteld.

Deze documentatie is met uiterste zorg samengesteld om u een goede indruk te geven van de woning. Het team is u graag van dienst met antwoorden op uw vragen. Bij interesse vernemen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

Team Pooters Makelaardij



Vraagprijs : € 309.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Deze sfeervolle en verrassend ruime woning, waar karakteristieke elementen, een praktische indeling en volop leefruimte op een prettige manier samenkomen. De woning beschikt over een royale woon-/eetkamer, een separate woonkeuken, een praktische bijkeuken, drie slaapkamers, een complete badkamer en een zonnige, onderhoudsvriendelijke achtertuin met veel privacy. Daarnaast is er een eigen parkeerplaats in de voortuin. De woning is al voorzien van 16 zonnepanelen en van unidek dakisolatie. Deze woning dient nog deels verduurzaamd en gemoderniseerd te worden.

Strucht (Limburgs: Sjt Röch) is een schilderachtig buurtschap in de gemeente Valkenburg aan de Geul, direct gelegen tegen het toeristische dorp Schin op Geul. Het gebied ligt midden in het idyllische Geuldal en kenmerkt zich door prachtige natuur, vakwerkhuisen en mergelstenen bebouwing. Strucht ligt hemelsbreed op een steenworp afstand van zowel het hart van Schin op Geul als het bruisende centrum van Valkenburg. Het is een geliefde uitvalsbasis voor wandelaars en fietsers.

Kenmerken

Soort	: woonhuis
Bouwaard	: vrijstaande woning
Woonoppervlakte	: 169 m ²
Perceeloppervlakte	: 220 m ²
Inhoud	: 683 m ³
Aantal slaapkamers	: 3 slaapkamer(s)
Staat	: redelijk
Bouwjaar	: 1887
Energie label	: F

Isolatie en installaties

Type isolatie	: dakisolatie
Verwarming	: cv
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: natuurlijk
Zonnepanelen	: 16
Beglazing woonkamer	: dubbel
Beglazing slaapkamer	: Enkel

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 30 m ²
Hal	: 11 m ²
Keuken	: 18 m ²
Keuken apparatuur	: spoelbak, 4 pits kookplaat, keramisch, oven, koelkast hoog model, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 9 m ²
Badkamer voorzieningen	: ligbad, douche, toilet, wastafel
Toilet	: 1 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet
Slaapkamer 1	: 19 m ²
Slaapkamer 2	: 8 m ²
Slaapkamer 3	: 25 m ²
Bijkeuken	: 10 m ²
Opbergruimte	: 7 m ²
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren
Buitenruimte	: tuin en terras
Zolder	: 52 m ²
Kelder	: 15 m ²



Souterrain:

Provisiekelder (ca.15m²) hier zijn de gas- en de watermeter aanwezig.

Begane grond:

De ruime woninghal vormt een prettige binnenkomst en is voorzien van de meterkast en een authentieke houten trap naar de eerste verdieping. De sfeervolle woon-/eetkamer (ca.30m²) is royaal van formaat en biedt volop mogelijkheden voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eettafel. Vanuit de woonkamer zijn er middels stijlvolle schuifdeuren directe verbindingen met de woonkeuken, waardoor de verschillende leefruimtes desgewenst mooi met elkaar kunnen worden verbonden.







De gesloten woonkeuken van (ca.18m²) is ruim en functioneel ingericht. De eikenhouten aanbouwkeuken staat in een praktische hoekopstelling en beschikt over diverse onder- en bovenkasten, een werkblad met spoelbak en een compleet pakket aan inbouwapparatuur. Zo zijn er een combimagnetronoven, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast aanwezig.





Aansluitend bevindt zich de royale bijkeuken (ca.10m²). Hier zijn onder meer een handige bergkast met de Nefit HR-combiketel (bouwjaar 2014, eigendom) en de wasmachine-aansluiting aanwezig. Ook bevindt zich hier een separate toiletruimte, deels betegeld met staand closet. Zowel vanuit de keuken als vanuit de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar, wat de begane grond bijzonder praktisch maakt.





Een plus van deze woning is de heerlijke achtertuin. De tuin is volledig ommuurd, waardoor er veel privacy wordt geboden. Dankzij de gunstige ligging is er volop gelegenheid om van de zon te genieten. Het geheel is onderhoudsvriendelijk aangelegd met onder andere een terras, gazon en diverse plantenborders. Daarnaast beschikt de tuin over een handige zij-ingang en een praktische tuinberging, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen. De directe verbinding tussen de woning en de tuin maakt deze buitenruimte bovendien een vanzelfsprekend verlengstuk van de leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich in de voortuin een eigen parkeerplaats voor een personenauto.





Eerste verdieping:

Via de authentieke houten trap bereikt u de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer I (ca.19m²) was voorheen opgesplitst in 2 slaapkamers en bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De geheel betegelde badkamer (ca.9m²) is 1998 gemoderniseerd en de douche is in 2021 vernieuwd. De ruimte beschikt over een inloopdouche, kunststof ligbad, vaste wastafel met wandmeubel en staand closet. Dankzij de combinatie van douche en ligbad is er volop keuze en comfort. Slaapkamer II (ca.8m²) bevindt zich aan de achterzijde van de woning.

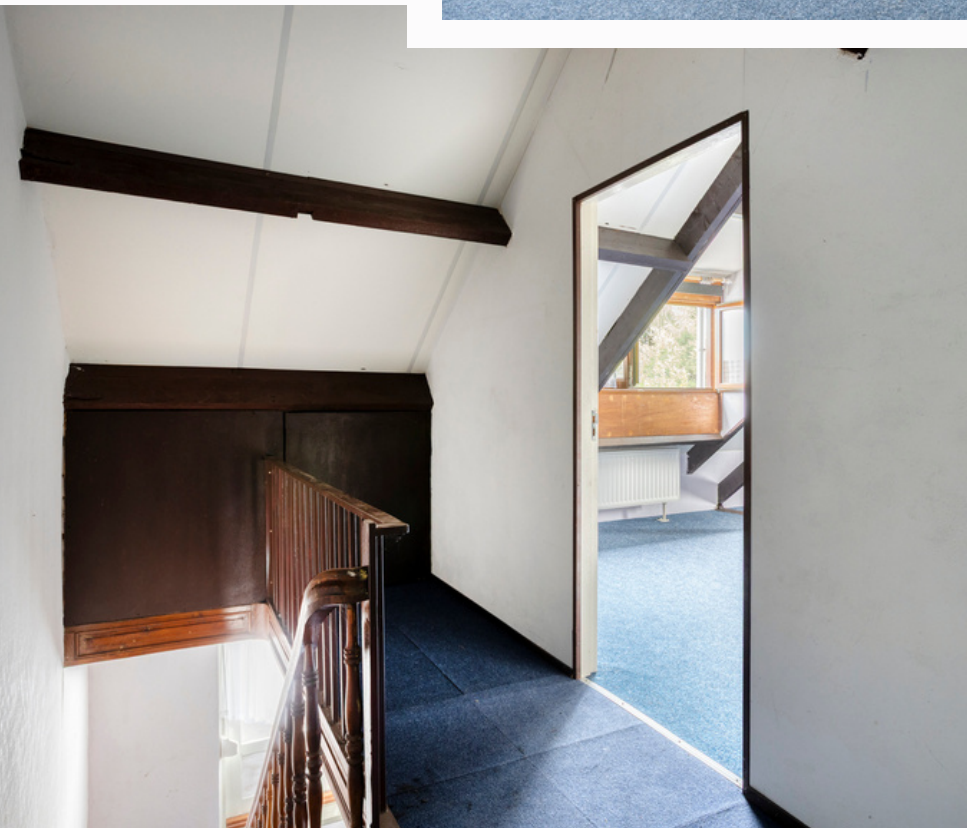






Tweede verdieping:

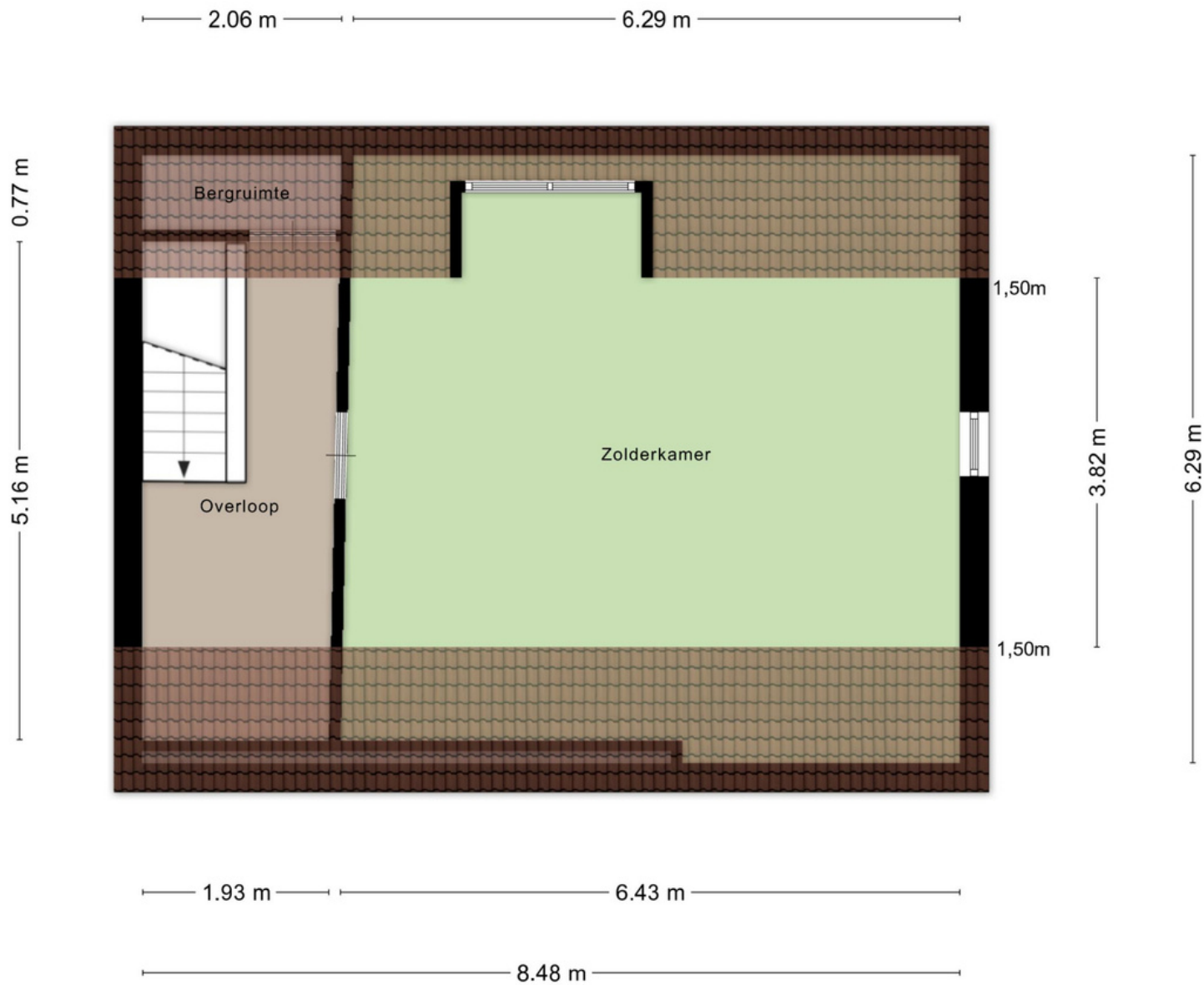
Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een overloop met praktische bergkasten onder de dak schuinite, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut. De royale derde slaapkamer (ca.25m²) vormt een mooie verrassing op deze verdieping. Dankzij de dakkapel beschikt deze kamer over een prettige hoeveelheid daglicht en een ruimtelijk gevoel. De kamer is uitstekend geschikt als hoofdslaapkamer, maar kan natuurlijk ook worden ingericht als werkkamer, hobbyruimte of multifunctionele verdieping.



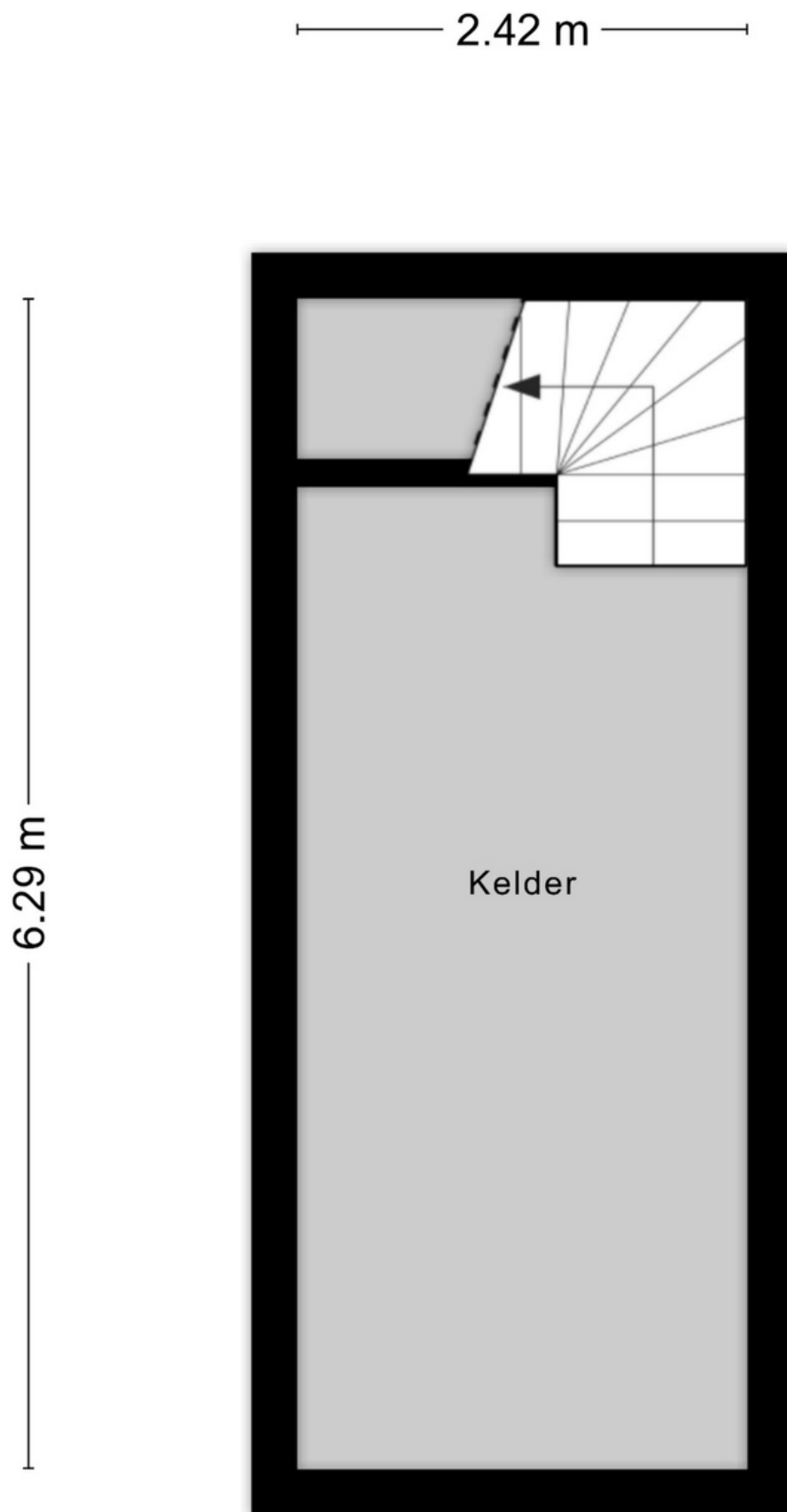




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Algemene informatie:

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").

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

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.

Bovenstaande vrijblijvende informatie is door Pooters Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Echter aanvaardt Pooters Makelaardij geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Oppervlakten en maten zijn indicatief.

Extra informatie:

- Energielabel F, geldig tot 21-08-2032;
- 16 zonnepanelen, eigendom;
- Unidek dakisolatie;
- Houten kozijnen met aan de voorzijde dubbele beglazing, achterzijde enkele beglazing;
- Groepenkast met smeltzekeringen en, 7 groepen, 2 aardlekschakelaars en 1 hoofdschakelaar;
- Slimme meter geschikt voor 3 fase aansluiting;
- Nefit Topline cv-ketel voor verwarming en warm water, eigendom, bouwjaar 2010;
- Achterzijde eerste verdieping voorzien van rolluiken;
- Besloten achtertuin, achterom bereikbaar middels recht van overpad middels nr 20.

Ik ben geïnteresseerd, en nu?

Wij begrijpen dat u niet elke dag een woning koopt en leggen u graag in grote lijnen het proces uit!

1. U ontvangt na afloop van de bezichtiging een mail

Na afloop ontvangen alle kandidaten een mail met daarin een link. Deze link brengt u in de online omgeving van Eerlijk Bieden. Hier vindt u alle relevante documentatie over de woning en heeft u de mogelijkheid om een bod uit te brengen.

2. U brengt uw bod uit

Zoals in voorgaande stap beschreven kunt u middels een link uw bod uitbrengen. Biedingen kunnen tot het moment van de deadline ingevoerd worden, deze deadline heeft de makelaar met u besproken en is tevens terug te vinden in de mail.

Naast uw bod wordt er gevraagd naar uw eventuele (ontbindende) voorwaarden, ook is het mogelijk om een persoonlijke notitie achter te laten voor de verkopers.

3. Wachten op de deadline

Eerlijk Bieden is een onafhankelijk keurmerk dat de consument een 100% eerlijk biedproces garandeert. Dankzij de inzet van slimme biedsoftware dragen wij bij aan een eerlijk koopproces!

Wij als makelaarskantoor zien de biedingen niet totdat de deadline verstreken is. Zodra wij het biedingsoverzicht binnen krijgen nemen wij contact op met de verkoper om de biedingen te bespreken. Zodra de verkoper een keuze gemaakt heeft nemen wij contact op.

4. Bent u de koper? Gefeliciteerd!

We zullen u contacteren om een aantal zaken te bespreken zoals de overdrachtsdatum en ontbindende voorwaarden. Vervolgens ontvangt u van Eerlijk Bieden een mail waarin naar uw NAW-gegevens en kopie paspoort/ ID gevraagd wordt, deze gegevens hebben wij nodig om de koopovereenkomst op te stellen.

5. Wij stellen de koopovereenkomst op

Bij de aankoop van een woning moet de koopovereenkomst altijd schriftelijk worden aangegaan, dit heet 'schriftelijkheidsvereiste'. Deze koopovereenkomst stellen wij voor u op en sturen wij u ter controle toe. Zodra beide partijen (verkoper en koper) akkoord gaan kan de akte getekend worden.

6. Teken van de overeenkomst

Deze afspraak vindt plaats op ons kantoor en na afloop ontvangt u een hardcopy en digitaal exemplaar van de volledig getekende akte. Vervolgens vernemen wij graag van u bij welke notaris de akte zal passeren. Bij de notaris vindt namelijk het transport van de woning plaats (dit wordt ook wel de overdracht genoemd). Als koper heeft u het recht om de notaris te kiezen. Vervolgens sturen wij de notaris de benodigde documentatie toe.

Waardebepaling

Voor de verkoop en/of aankoop van een woning zult u nog een aantal vervolg stappen moeten regelen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een waardebepaling van uw eigen woning.

Waarom heeft u een waardebepaling nodig?

U kunt om verschillende redenen een waardebepaling nodig hebben, bijvoorbeeld:

- U overweegt uw huis te verkopen en bent benieuwd naar de waarde
- U bent benieuwd naar uw financiële mogelijkheden

Wat kunt u verwachten van een waardebepaling?

Om een realistische waardebepaling op te stellen komt de makelaar **vrijblijvend** langs bij uw woning. Hier neemt de makelaar de woning op en berekent aan de hand van de ligging, de woonoppervlakte en de staat van de woning de **huidige waarde**. De makelaar legt deze waardebepaling vervolgens aan u voor en op basis hiervan kunt u eventuele **vervolgstappen** ondernemen.

Kiest u er op basis van de waardebepaling voor om uw woning te verkopen? Dan staan wij u uiteraard graag bij in dit niet alledaags proces!

Waardebepaling

Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek!

Persoonlijk, Professioneel, Pooters

Vestiging Maastricht

Akersteenweg 15
6226 HR Maastricht

Vestiging Heuvelland

Berkelplein 2
6301 ZD Valkenburg a/d Geul

Contact

Telefoon: 043-3030698

E-mail: info@pooters-makelaardij.nl



Pooters makelaardij
Pro Housing