



Dorpsstraat 54 | Schinnen

Vraagprijs € 539.000 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



Dorpsstraat 54 Schinnen

Op een geliefde woonlocatie in Schinnen mogen wij u deze vrijstaande volledig gerenoveerde en verduurzaamde (label A++) woning met onder meer 33 zonnepanelen, moderne keuken (2022), hobby-/slaapkamer, 4 slaapkamers, fraaie badkamer, garage met carport en ruime tuin met overdekt terras en tuinhuis te koop aanbieden, volledig onafhankelijk van gasgebruik

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 539.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: 1978

Perceeloppervlak: 638 m²

Woonoppervlakte: circa 177 m²

Overige inpandige ruimte: circa 27 m² (garage)

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 32 m² (overkapping en carport)

Externe bergruimte: circa 7 m² (tuinhuis)

Inhoud: circa 730 m³

Energie label: A++ (geldig tot 21-08-2035)

TYPERING

Deze ruime woning is gelegen in 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 huidige eigenaren verder verbeterd en keurig onderhouden. Met name is er op het gebied van verduurzaming en energiebesparing flink geïnvesteerd. Hierdoor is de woning een zogeheten NOM-woning (nul-op-de meter) en volledig onafhankelijk van het gebruik van aardgas. Hiertoe zijn 33 zonnepanelen geplaatst, alsmede een warmtepomp, elektrische boiler, airco's en elektrische verwarming. Naast de verduurzaming is in 2016 de badkamer luxe gerenoveerd en is in 2022 nog de keuken volledig gemoderniseerd.

Kortom een ruime gezinswoning, waar men zo in kan trekken en helemaal is voorbereid op een duurzame toekomst: een bezichtiging waard!

INDELING

Parterre geheel voorzien van vloerverwarming en doorlopend gelegde tegelvloer:

Entree aan de linkerkzijde bereikbaar via de oprit; hal (9,7 m²) met deur naar de keuken, dubbele deuren naar de woonkamer en trap naar de verdieping; meterkast (3-fasenaansluiting, voldoende automaten, slimme meter), koof met verdeler van de vloerverwarming, trapkast met toegang naar makkelijk bereikbare kruipruimte (hoogte circa 1,2 m); geheel betegeld gastentoilet met wandcloset en fontein; L-vormige woon-/eetkamer (48,2 m²) ruim zitgedeelte aan de voorzijde met sunscreens aan voorzijde, de gashaard is momenteel niet in gebruik omdat er geen gasaansluiting is, er zijn wel alternatieven mogelijk; eetkamer aan achterzijde met airco, schuifpui voorzien van plis  ehor en doorloop naar de keuken; keuken (15,4 m²) met deur naar achtertuin en keukeninstallatie in parallel-opstelling met een spoelgedeelte met zicht op de tuin voorzien van diverse onderkasten, vaatwasser en rvs spoelbak met Quooker in combinatie met een kookgedeelte voorzien van vlakscherm afzuigkap, 5-pits inductiekookplaat, combi-oven met steamfunctie en koelkast (alle apparatuur is ATAG).

Tuin:

Ruime oprit aan linkerkzijde met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, carport en toegang garage; modern aangeplante voortuin met vaste beplanting en leibomen; achterom aan rechterzijde via tuinpoort; riant terras direct aan de woning gelegen met overdekt terras (13,7 m²) met deur naar garage; verzorgd aangelegde en geheel omsloten achtertuin, met gazon, borders en beplanting, terrasje aan achterzijde met houten tuinhuis (7 m²); garage (26,7 m²) voorzien van tegelvloer, witgoed aansluiting, omvormer van zonnepanelen garage, laadpaal (ter overname), op afstand bedienbare sectionaalpoort.

Eerste verdieping geheel voorzien van rolluiken:

Overloop voorzien van vloerbedekking met vaste trap naar 2e verdieping; slaapkamer I (13,5 m²) aan voorzijde; slaapkamer II (13,3 m²) aan voorzijde met muurkasten; slaapkamer III (17,3 m²) aan achterzijde, alle slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloeren; moderne volledig betegelde badkamer (8 m²) met riante inloofdouche met glazen wand, handdouche en regenarmatuur, wandcloset, breed wastafelmeubel met lades, wandkasten en spiegel, infrarood plafondpaneel en handdoekradiator.

Tweede verdieping:

Overloop met airco; slaapkamer IV (14,3 m²) met dakkapel met kastruimte in de knieschotten voorzien van schuifdeuren, laminaatvloer en rolluik; hobby-/slaapkamer (5,3 m²) voorzien van vloerbedekking, dakramen en deur naar berging; berging (5,3 m²); technische ruimte/berging (2,8 m²) met warmtepomp, elektrische boiler (beide Daikin) en omvormer zonnepanelen hoofddak

BIJZONDERHEDEN

- Instapklare en heerlijk ruime gezinswoning;
- Uitermate energiezuinig (energielabel A++);
- Geheel gasloos (gasaanluiting is verwijderd);
- Optimaal geïsoleerd middels vloer- spouw- en dakisolatie;
- Geheel voorzien van houten kozijnen met deels HR++ beglazing;
- Slaapkamers en keuken voorzien van rolluiken;
- Woonkamer voorzien met elektrische op afstand bedienbare screen;
- Gashaard in de woonkamer is nu niet in gebruik, omdat er geen gasaansluiting meer is. Er zijn echter wel alternatieve gebruiksmogelijkheden;
- Parterre geheel vloerverwarming;
- Parterre en 2e verdieping voorzien van airco;
- Voorzien van 33 zonnepanelen (14 stuks uit 2017, 19 stuks uit 2023);
- 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	1978
Perceeloppervlakte	638 m ²
Woonoppervlakte	177 m ²
Overige inpandige ruimte	27 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	32 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Inhoud	730 m ³
Energie label	A++

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Ligging	in centrum
Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming
Voorzieningen	buitenzonwering, rolluiken, rookkanaal, airconditioning



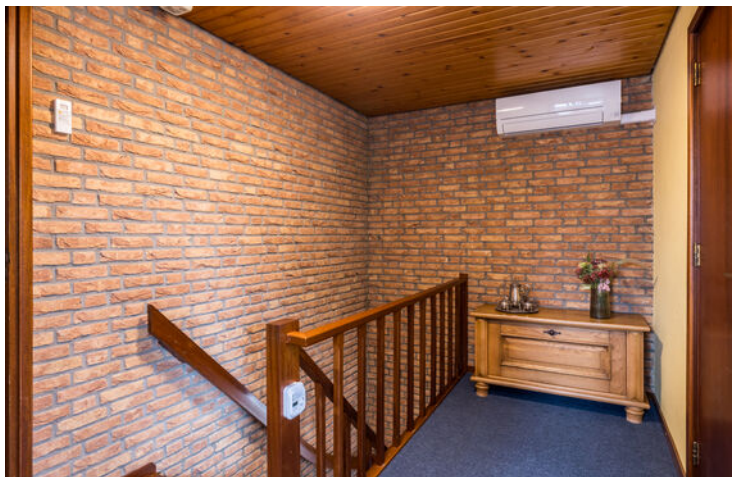








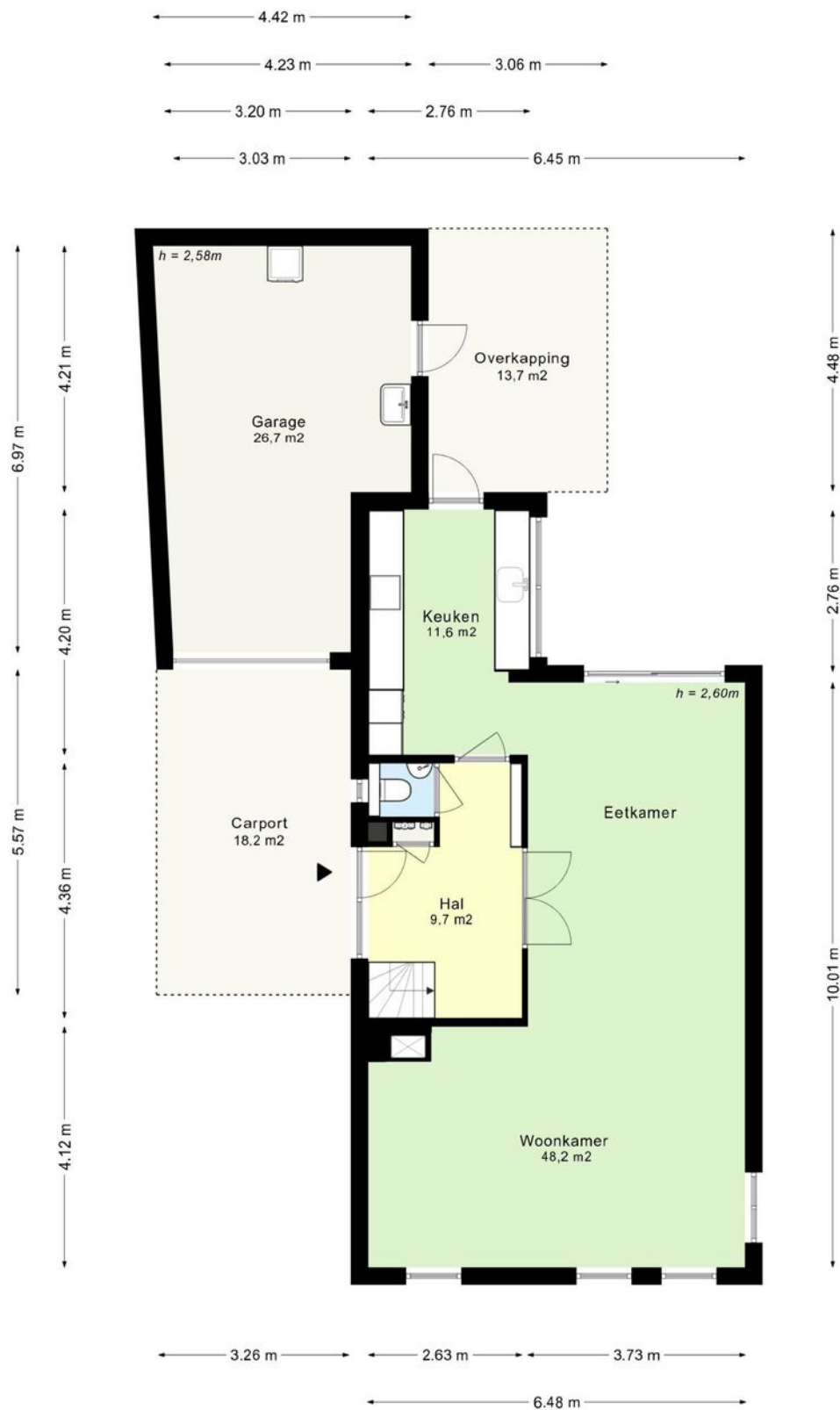




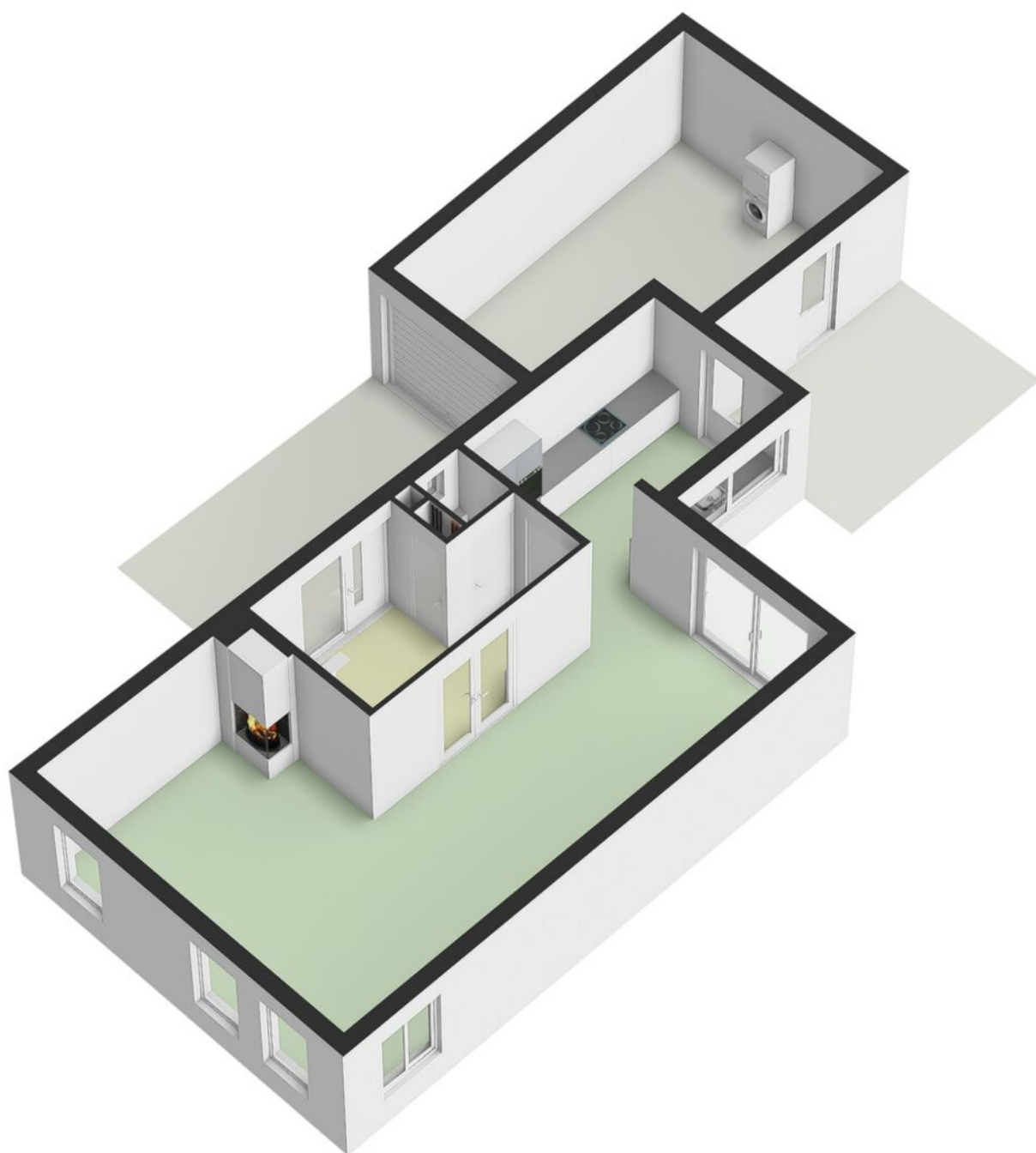








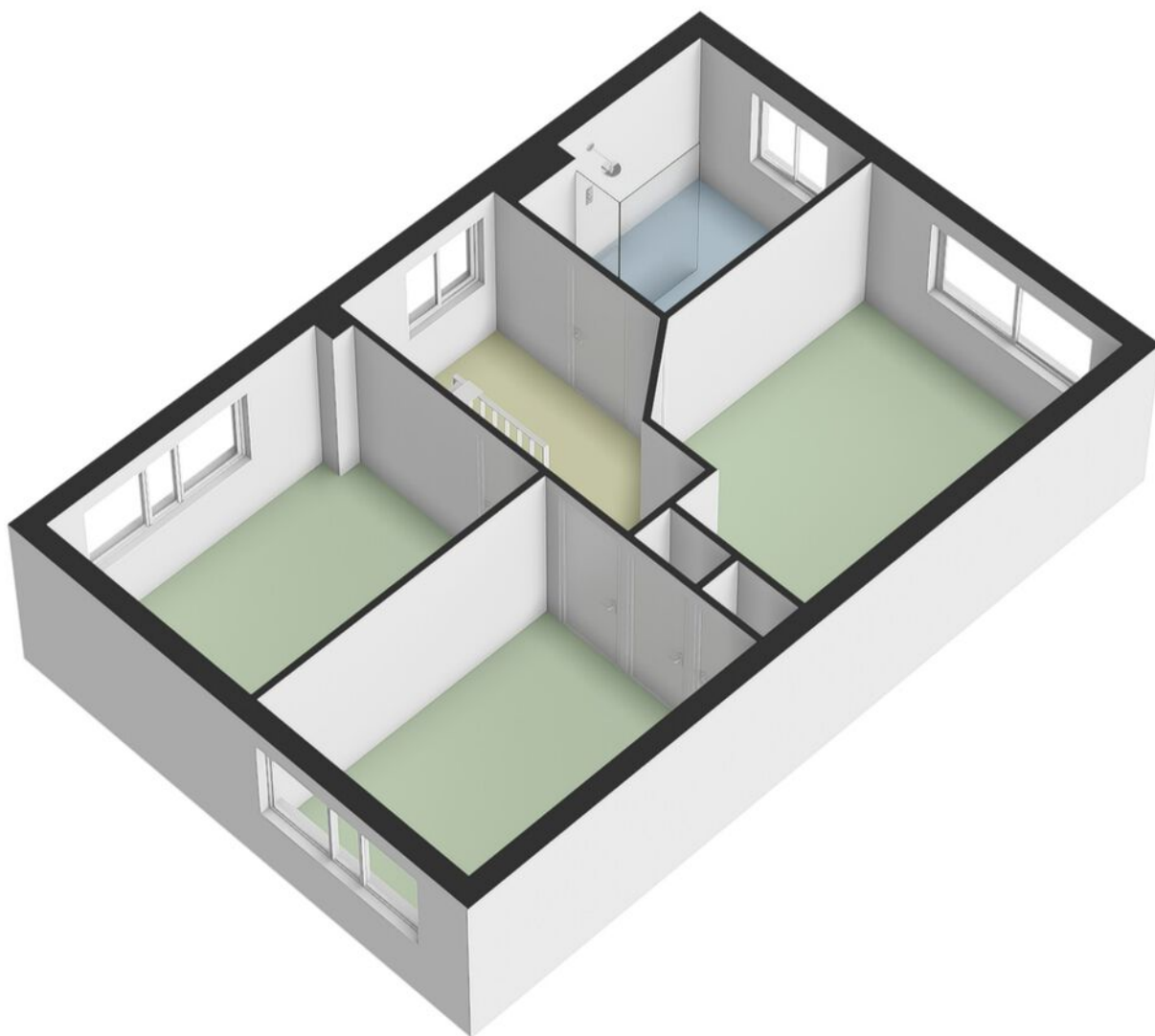
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



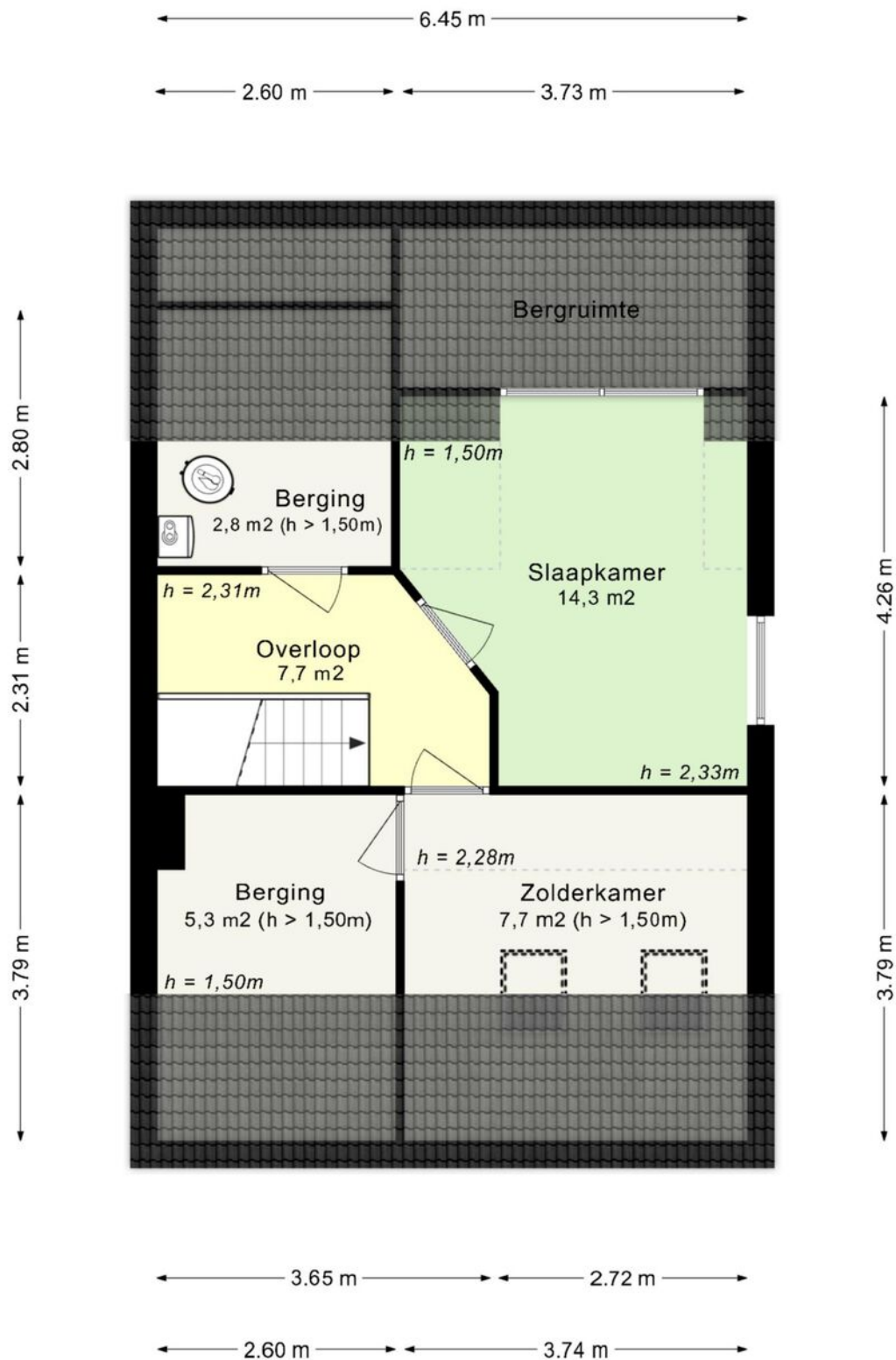
Parterre 3D



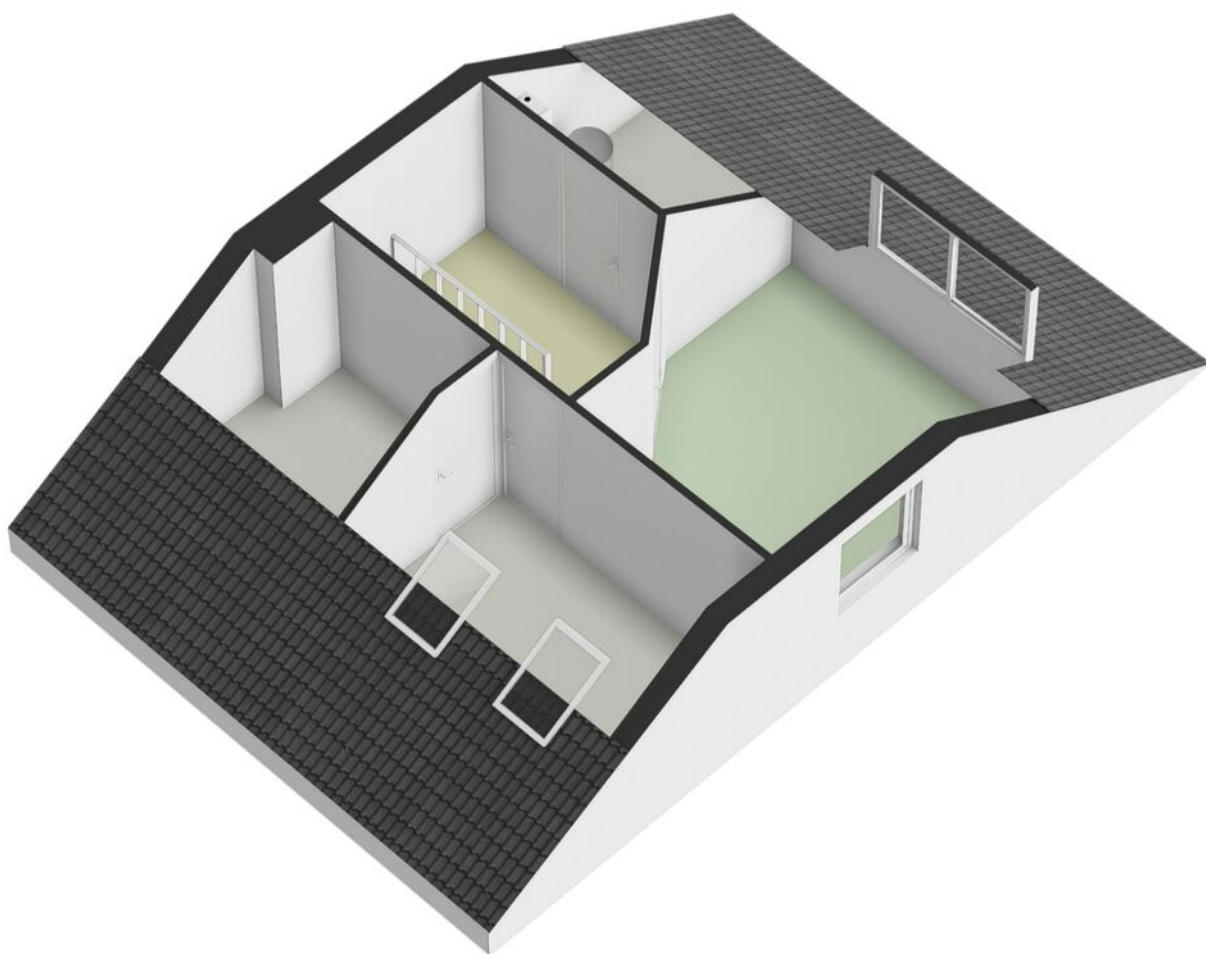
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



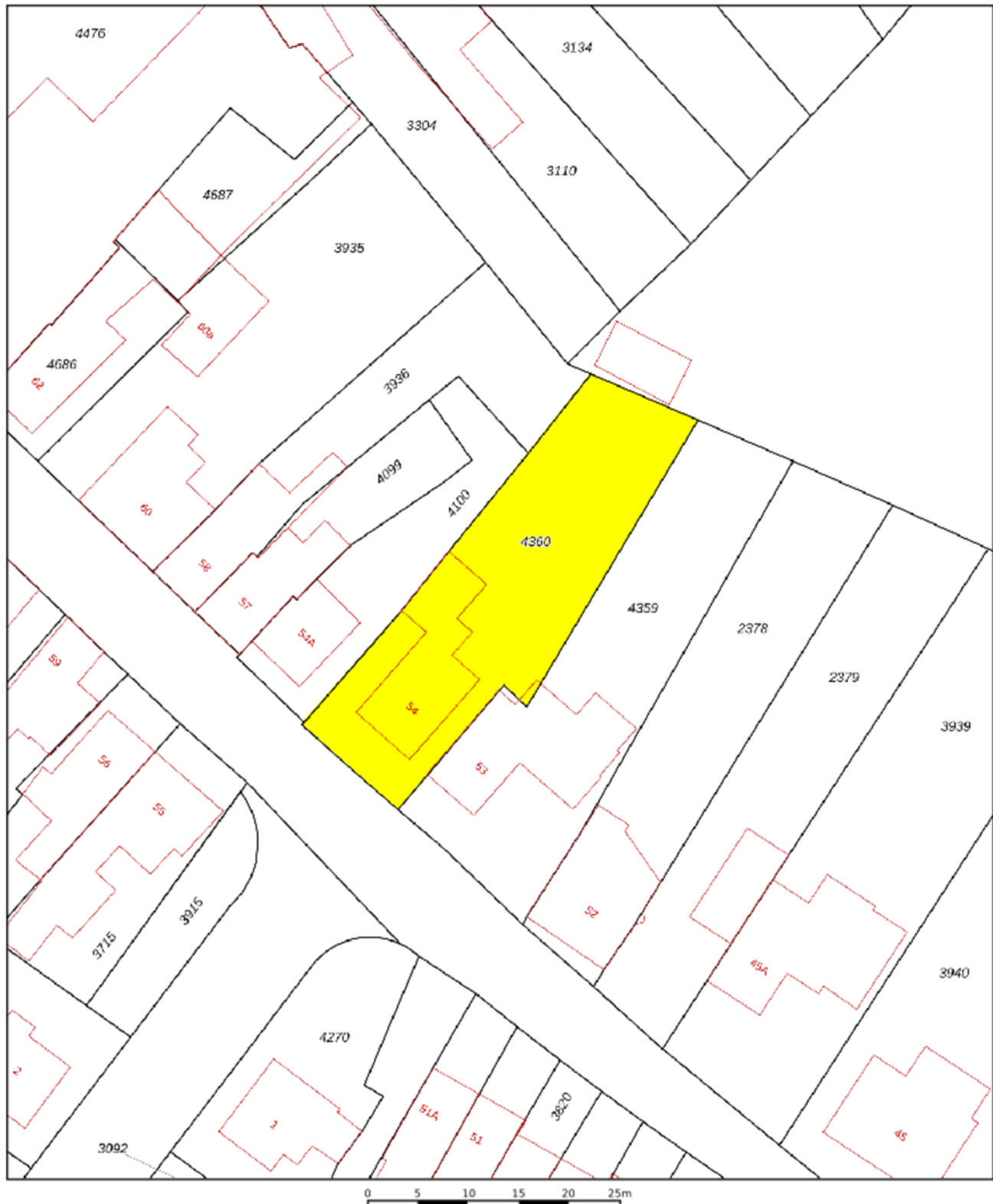
Eerste verdieping 3D



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

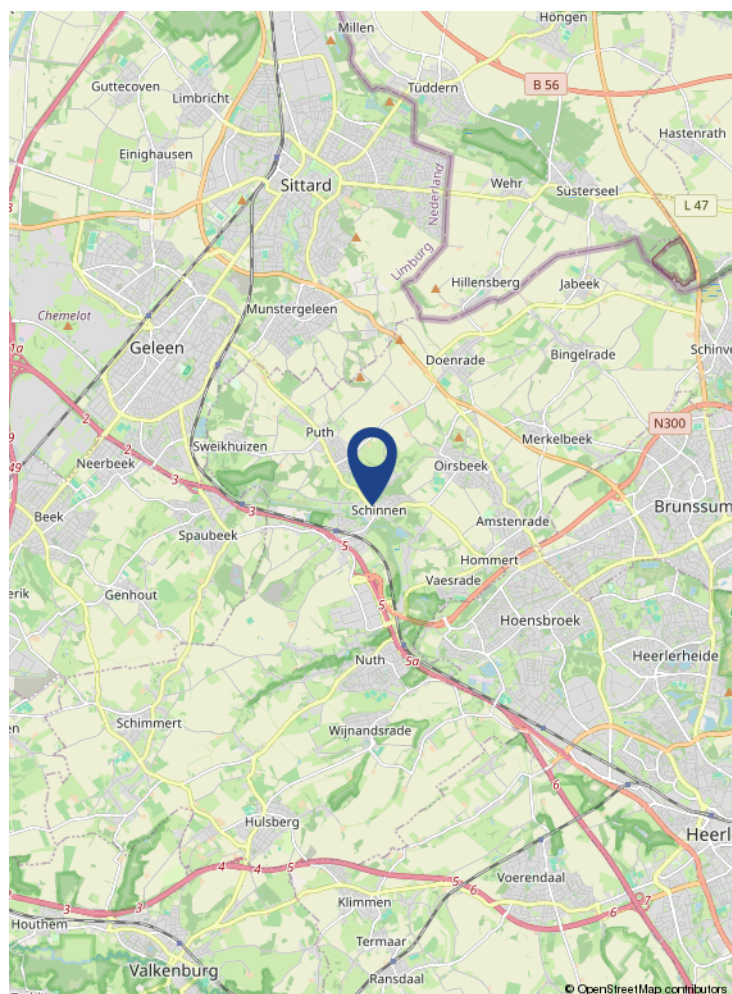
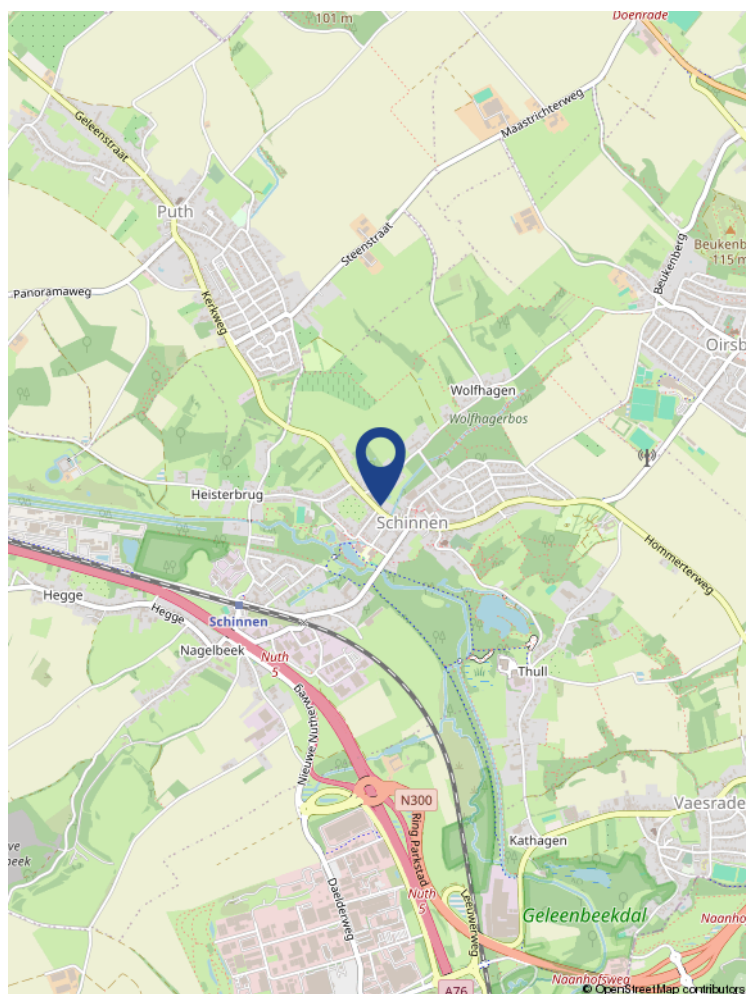
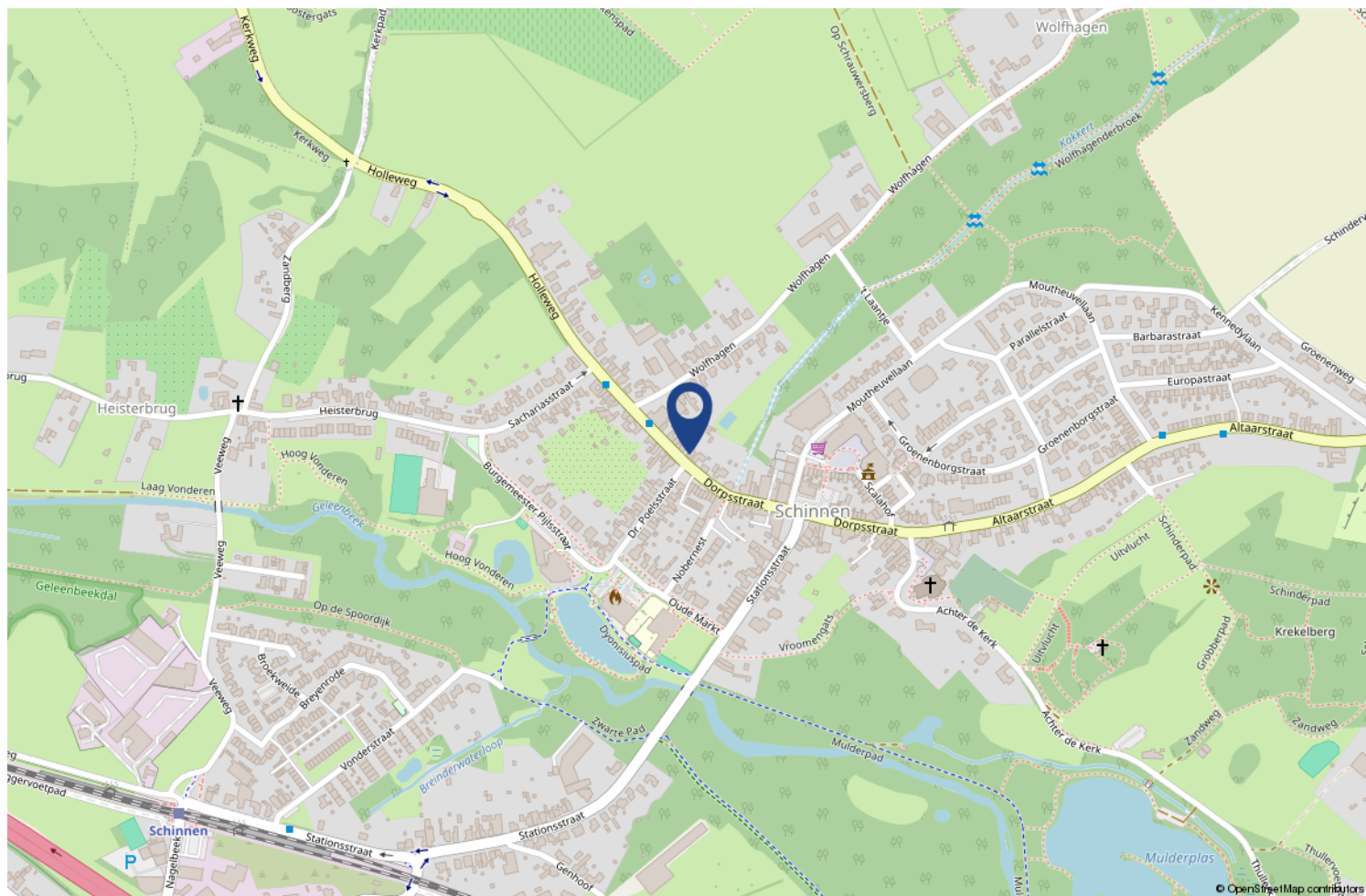


Tweede verdieping 3D



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Schinnen
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4360
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, gelovd op 20 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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



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.

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.