



# Hegge 13 | SCHINNEN

Vraagprijs € 645.000 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](mailto:makelaardij@zekerheuts.nl)  
Internet: [www.zekerheuts.nl](http://www.zekerheuts.nl)



# Hegge 13 SCHINNEN

**Op een mooie rustige woonlocatie in Schinnen kunnen wij u deze volledig gerenoveerde en verduurzaamde (energielabel A) vrijstaande woning met onder meer ruime woon- en eetkamer, ruime semi-open keuken, bijkeuken, 3 slaapkamers (uit te breiden naar 4), 2 moderne badkamers, inpandige ruime garage en tuin met grote overkapping en tuinhuis te koop aanbieden, geheel gasloos en verder voorzien van 45 zonnepanelen, grote thuisaccu, cv-pelletketel en houthaard**

## ALGEMEEN

Vraagprijs: € 645.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1983

Perceeloppervlak: 1.030 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: circa 190 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: circa 80 m<sup>2</sup> (garages en kelderruimten)

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 46 m<sup>2</sup> (overkapping en balkon)

Inhoud: circa 934 m<sup>3</sup>

Energielabel: A (geldig tot 18-10-2032)

## TYPERING

Deze verrassend ruime vrijstaande woning 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. Qua verduurzaming is de gehele woning voorzien van spouwmuur, dak- en vloerisolatie en zijn alle deuren en ramen in hardhout met dubbel glas uitgevoerd.

Verder is het qua verduurzaming voorzien van 45 zonnepanelen (uit 2023), een accupakket van circa 45 kWh, een cv-pelletketel (monitoring op afstand mogelijk) 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)!

De temperatuurregeling is tevens voorzien van Honeywell zoneregeling zodat de gehele bovenverdieping en garage onafhankelijk van de woonverdieping verwarmt kunnen worden (ook op afstand te bedienen).

De woonkamer, kantoor/slaapkamer op de tussenverdieping en de slaapkamer op de eerste verdieping zijn voorzien van airconditioners (ook op afstand bedienbaar) waarmee zowel kan worden gekoeld als verwarmd.

## INDELING

### Souterrain:

Bereikbaar vanuit de woning en vanaf de oprit; tussenhal (6,9 m<sup>2</sup>) met basalt tegelvloer en trap naar verdieping; provisieruimte (16,9 m<sup>2</sup>) met toegang kruipruimte; technische ruimte (13,0 m<sup>2</sup>) met cv-pelletketel (Kostrzewa, bouwjaar 2023, eigendom), elektrische boiler (Tesy, 150 liter, bouwjaar 2022, eigendom), buffervat (1.000 liter, eigendom), cv-gas combiketel (HR, bouwjaar 2010, eigendom), omvormers (Victron Quattro, 3 fasen, bouwjaar 2022, eigendom), accupakket (Pylontech circa 45 kWh, bouwjaar 2022, eigendom), waterontharder en tussenmeterkast; verwarmde garage (39,9 m<sup>2</sup>) voorzien van keukenblok met boven- en onderkasten, warm- en koudwaterkraan en werkblad met rvs spoelbak en elektrische op afstand bedienbare kantelpoort met loopdeur.

**Parterre:**

Overdekte entree; ruime hal (7,5 m<sup>2</sup>) met basalt tegelvloer, garderobe, meterkast (recent vernieuwd, ruim voldoende automaten, aardlek, 3-fasen, slimme elektra- en gasmeter, alsmede alarminstallatie), trap met rvs balustrade naar verdieping en souterrain; geheel betegeld toilet met wandcloset en fontein; ruime woon-/eetkamer (39,1 m<sup>2</sup>) met massief eikenhouten vloer, houtkachel, airconditioning (Mitsubishi, bouwjaar 2023, met inverter) en schuifpui naar achtertuin; semi-open keuken (17,4 m<sup>2</sup>) met granieten vloer, deur naar terras/tuin, inbouwspots en keukeninstallatie in U opstelling met kookschiereiland voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, rvs afzuigkap, 4-pits keramische kookplaat, heteluchtoven, magnetron, vaatwasser, koelkast en granieten werkblad met rechthoekige rvs spoelbak; bijkeuken (6,9 m<sup>2</sup>) voorzien van tegelvloer, witgoedaansluitingen, deur naar terras/tuin, inbouwspots en keukenblok met diverse boven- en onderkasten, warm en koudwaterkraan en werkblad met rvs spoelbak.

**Tussenverdieping (niveau +1/2):**

Bereikbaar via hardhouten vaste trap met rvs balustrade; overloop (9,3 m<sup>2</sup>); ruime kantoor-/slaapkamer I (15,4 m<sup>2</sup>) met laminaatvloer, airconditioning (Mitsubishi, bouwjaar 2023, met inverter) en inbouwspots; slaapkamer II (16,0 m<sup>2</sup>) met laminaatvloer; geheel betegelde moderne badkamer (6,4 m<sup>2</sup>) met ligbad, wandtoilet, wastafel met meubel en spiegelkast, 2 hoge kasten, led inbouwspots en mechanische afzuiging.

**Eerste verdieping:**

Bereikbaar via hardhouten vaste trap met rvs balustrade; overloop (7,0 m<sup>2</sup>) met basalt tegelvloer; ruime slaapkamer III (29,8 m<sup>2</sup>, eventueel nog te spitsen in twee slaapkamers) met laminaatvloer, airconditioning (Mitsubishi, bouwjaar 2023, met inverter) en ruime inloopkast (7,0 m<sup>2</sup>); moderne ruime badkamer (11,0 m<sup>2</sup>) voorzien van pvc laminaatvloer, geheel betegelde wanden, inloopdouche met glazen deur en regenarmatuur, wandtoilet, brede wastafel met 2 kranen en meubel, hoge- en spiegelkast en led inbouwspots; zolderberging (8,0 m<sup>2</sup>).

**Tuin:**

Ruime oprit met parkeergelegenheid voor 4 auto's, overkapping (10,9 m<sup>2</sup>) voor garage en ruime poort (3 meter breed) aan rechterzijde met bestrate toegang naar achtertuin; voortuin met keien en beplanting; entree woning via natuurstenen trap en balkon (17,3 m<sup>2</sup>) aan voorzijde met balustrade en achterom; overkapping (11,1 m<sup>2</sup>) aansluitend aan de eetkamer; overkapping (6,5 m<sup>2</sup>) aansluitend aan de bijkeuken; keurig aangelegde achtertuin met gazon, grindpartij, borders en beplanting, terras aan achterzijde, houten tuinhuis met overkapping voorzien van stroom en verlichting.

## BIJZONDERHEDEN

- Instapklare verrassend ruime woning;
- Uitermate energiezuinig (energielabel A);
- Gasloos (aansluiting en cv-ketel (bewust) nog wel aanwezig);
- Optimaal geïsoleerd middels vloer- spouw- en dakisolatie;
- Geheel voorzien van hardhouten kozijnen met HR beglazing;
- Draadloze alarminstallatie;
- Dakramen voorzien van rolluiken;
- Horren op strategische plaatsen;
- Voorzien van 45 zonnepanelen (2023);
- Pylontech accupakket circa 45 kWh (2022);
- Cv-pelletketel Kostrzewa (2023) met buffervat;
- Drie airconditioners (woonkamer, kantoor en slaapkamer);
- Woonkamer met haardkachel;
- Eetkamer met schuifpui naar overdekt terras;
- Semi open keuken met uitgebreide keukeninstallatie;
- Drie slaapkamers, met uitbreiding naar vierde mogelijk;
- Ruime moderne badkamer met ligbad op de woonverdieping;
- Zeer ruime moderne badkamer met (regen-)douche en luxe IR-sauna in red cederhout op de verdieping;
- Groot overdekt terras met verlichting;
- Geschikt voor kantoor of praktijk aan huis;
- Leuk aangelegde tuin met gazon, terras;
- Ruim houten tuinhuis met overkapping, stroomvoorziening en verlichting;
- 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

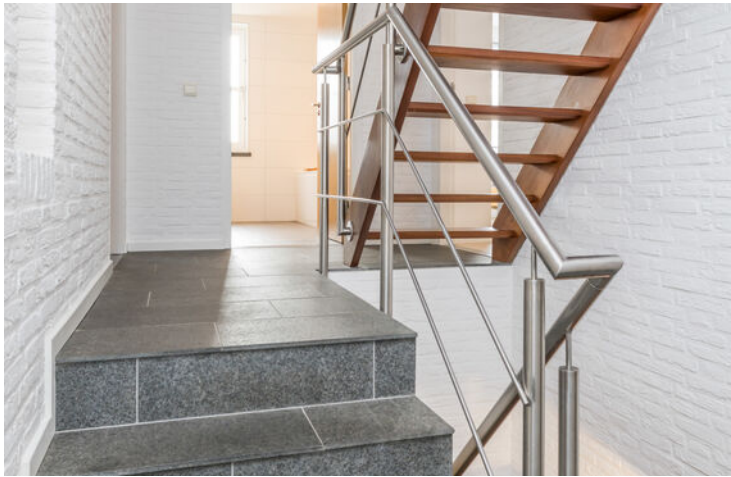
|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| Bouwjaar                 | 1983                |
| Perceeloppervlakte       | 1030 m <sup>2</sup> |
| Woonoppervlakte          | 190 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte | 80 m <sup>2</sup>   |
| Gebouwgeb. buitenruimte  | 46 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte       | -                   |
| Inhoud                   | 934 m <sup>3</sup>  |
| Energie label            | A                   |
| Aanvaarding              |                     |

|               |                                                                    |
|---------------|--------------------------------------------------------------------|
| Isolatie      | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas              |
| Ligging       | aan rustige weg, beschutte ligging, landelijk gelegen              |
| Verwarming    | pellet- en cv-ketel, hete-lucht verw., open haard                  |
| Voorzieningen | mech. ventilatie, rolluiken, kabel, schuifpui, alarm, airco, sauna |







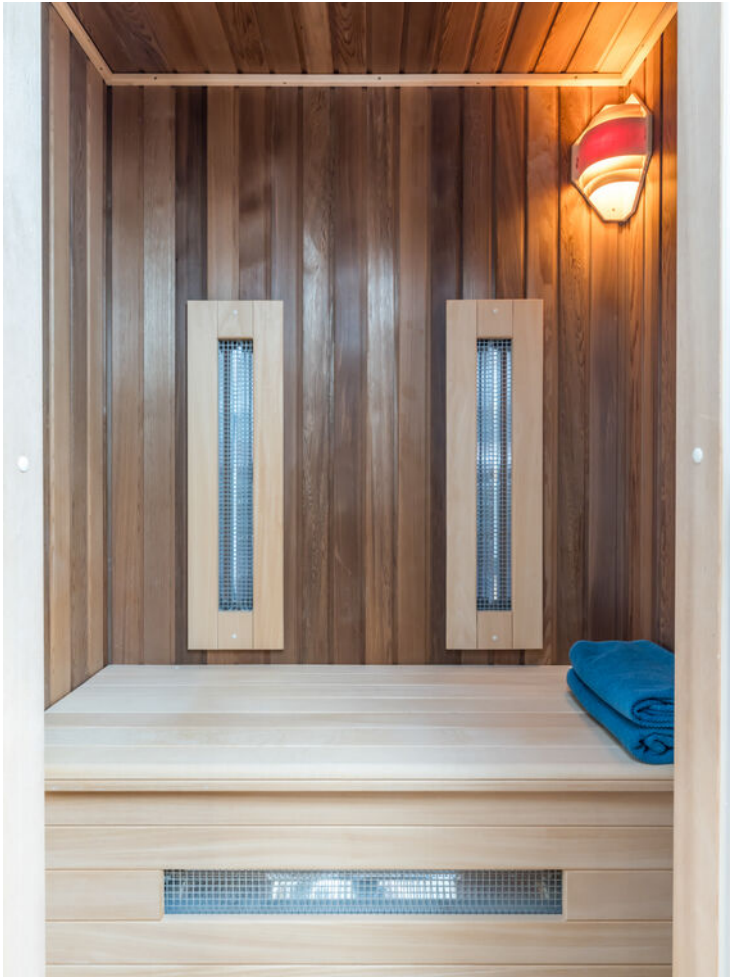
















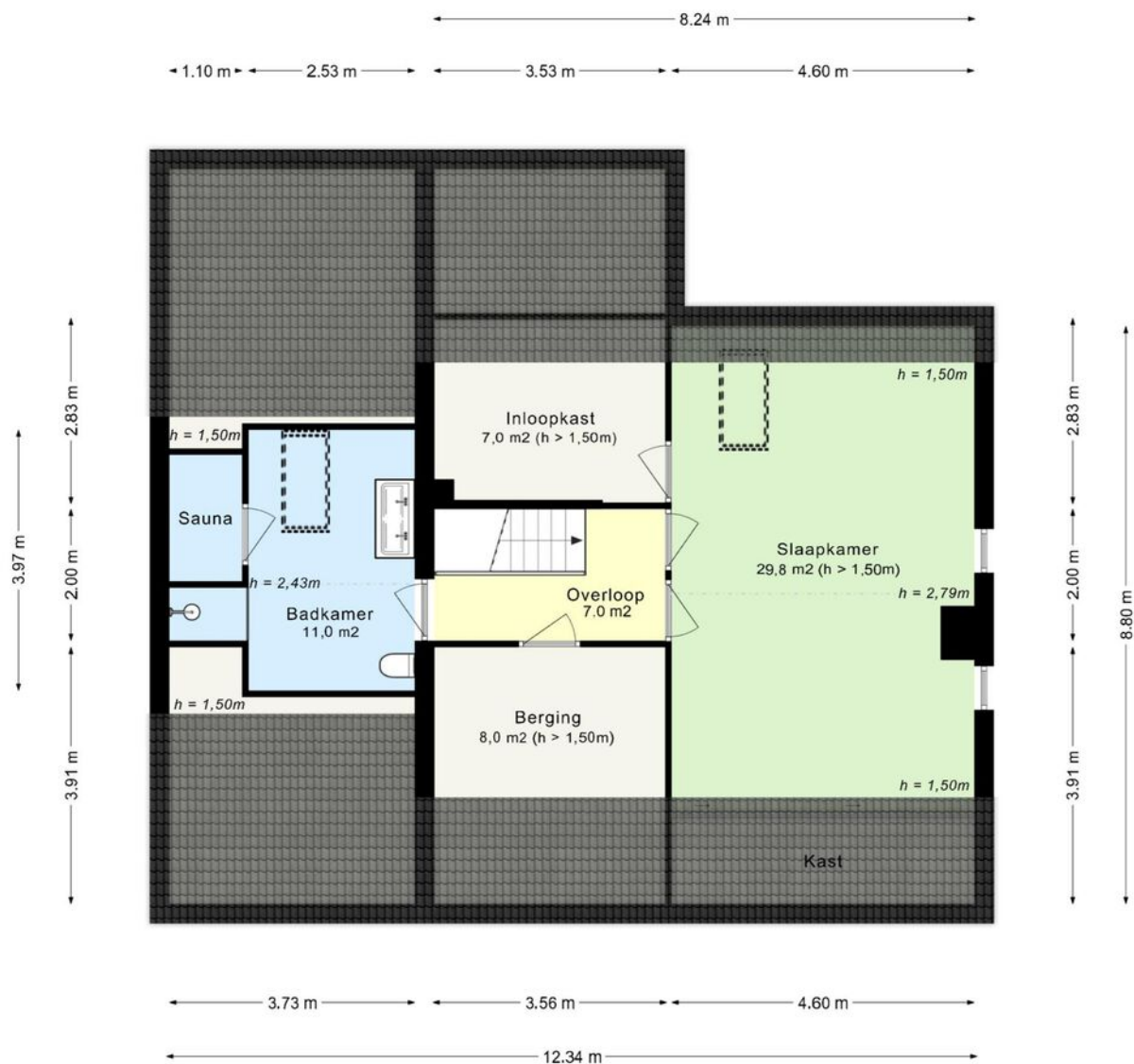




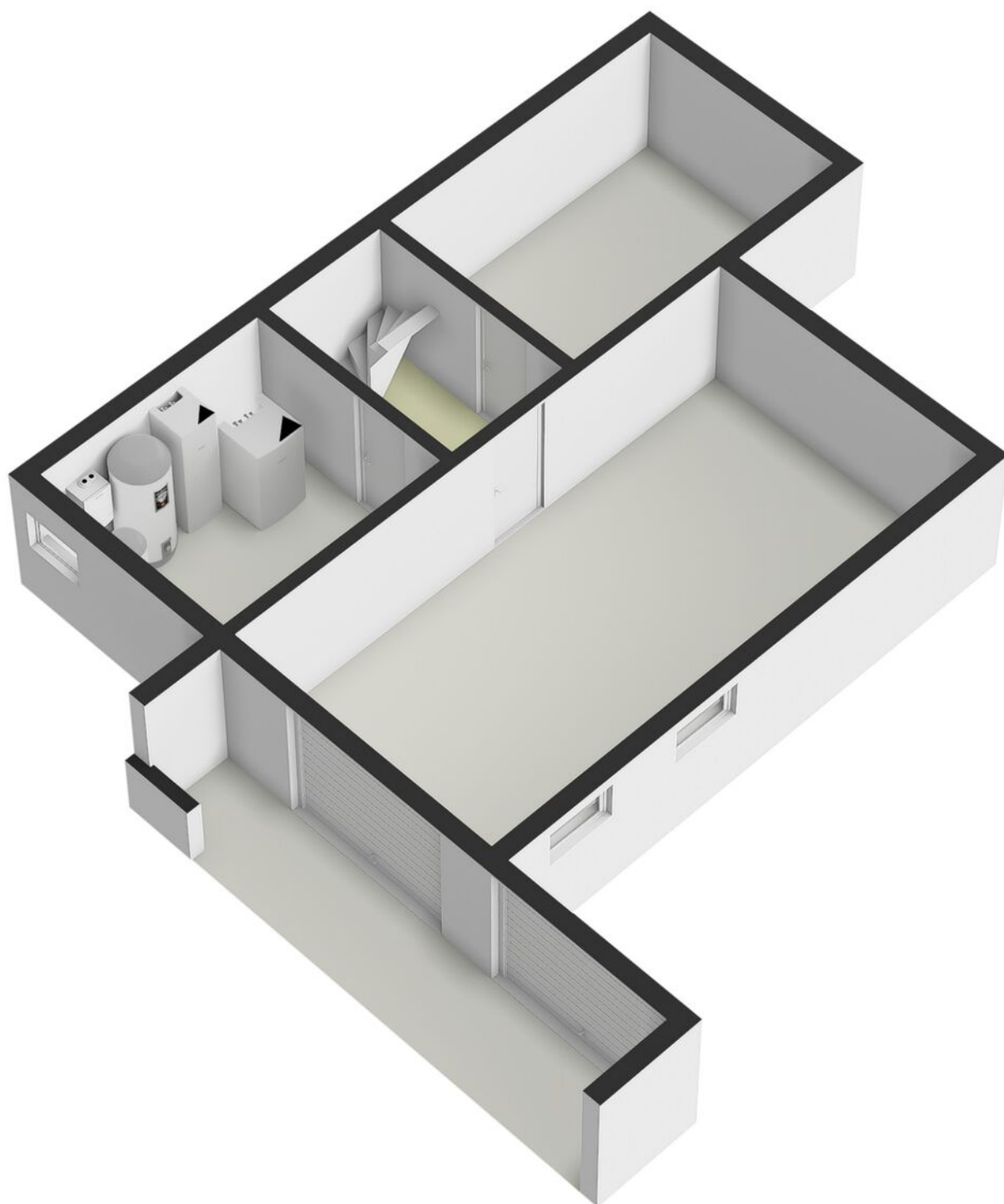


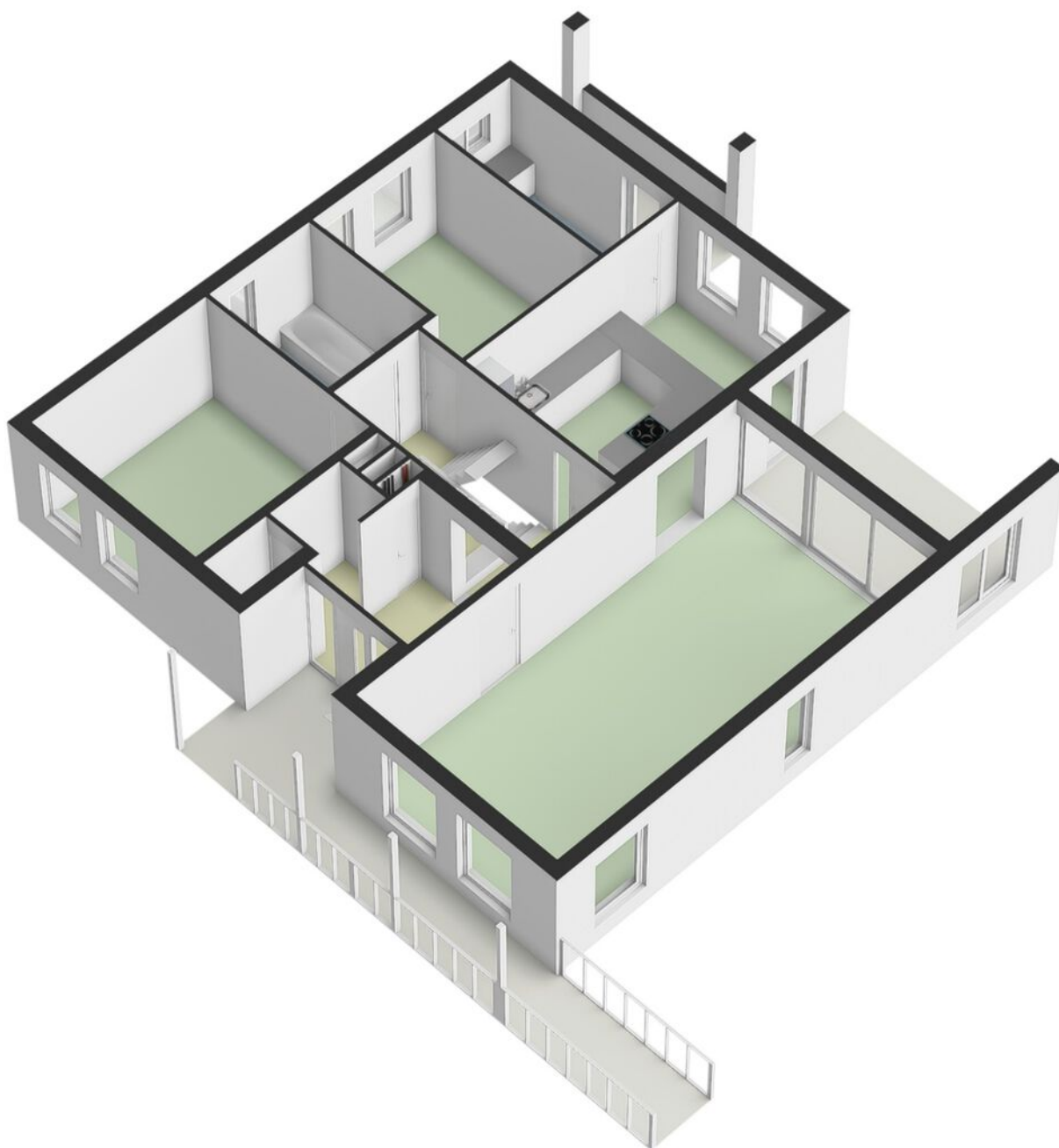
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



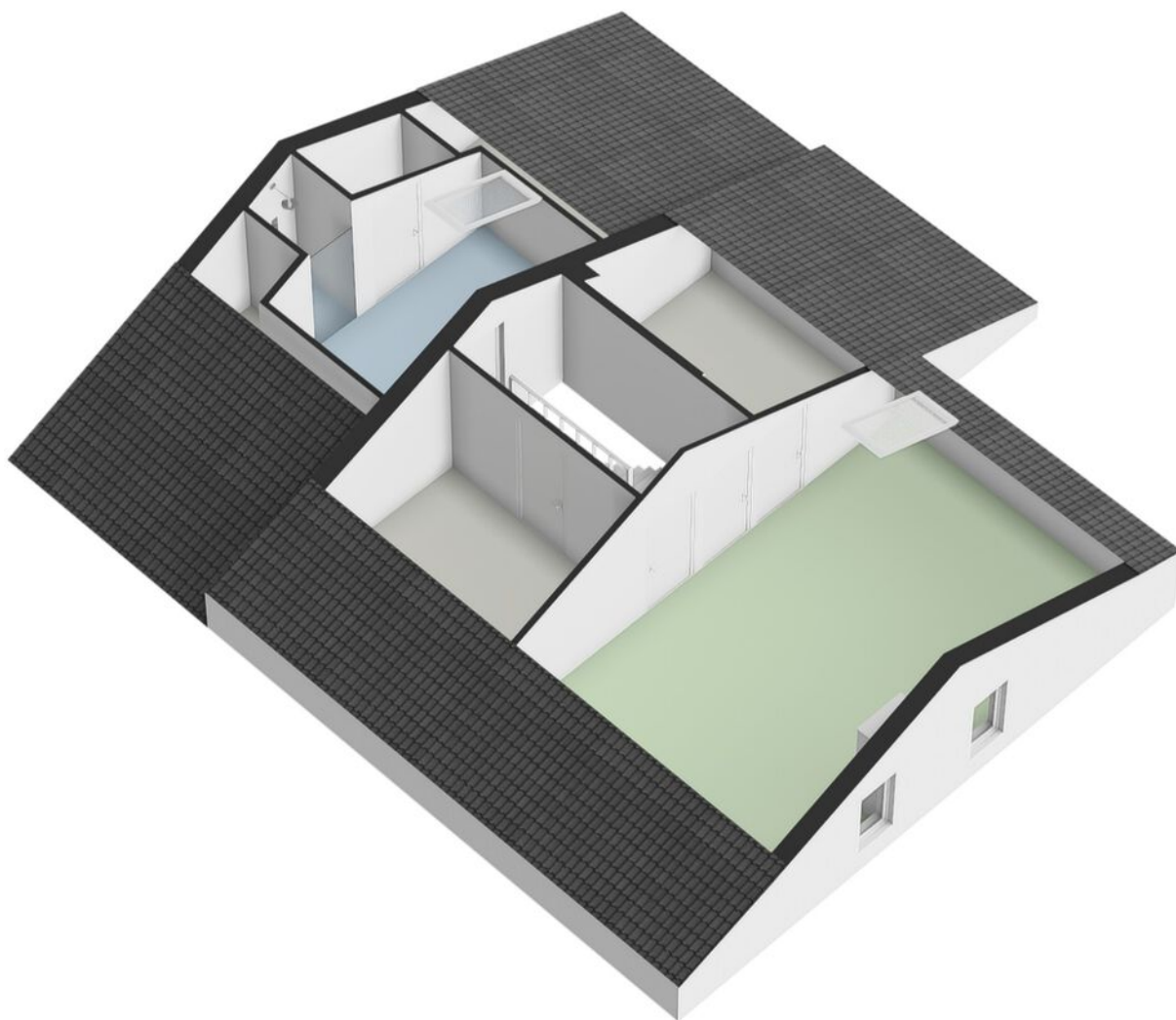


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



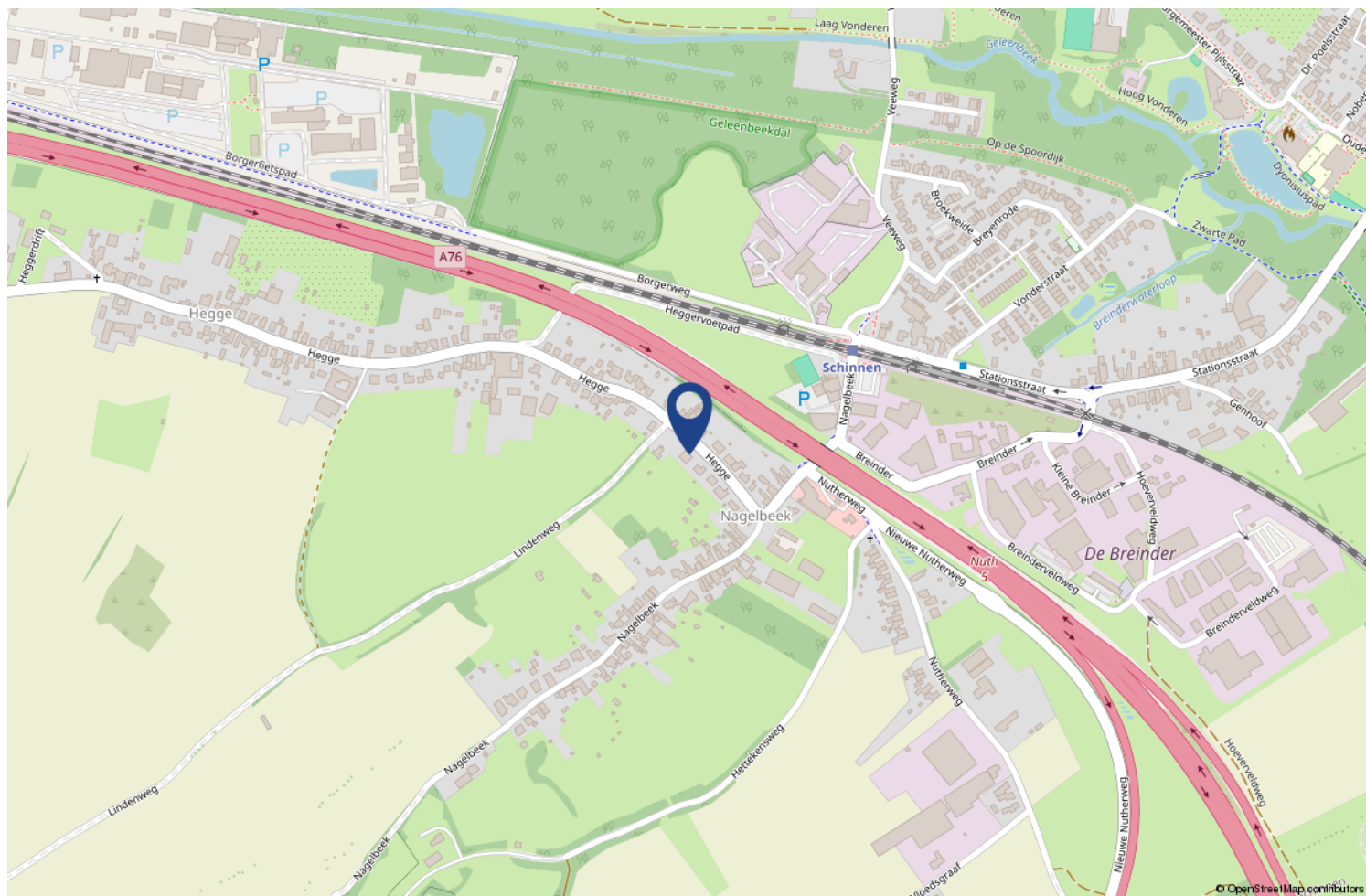
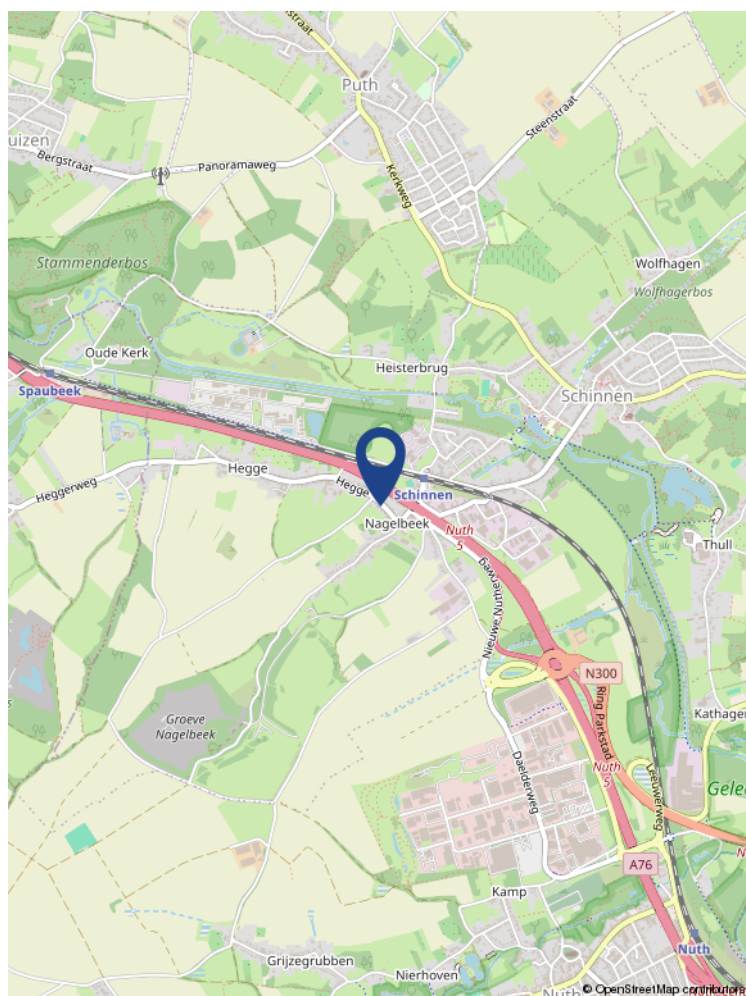
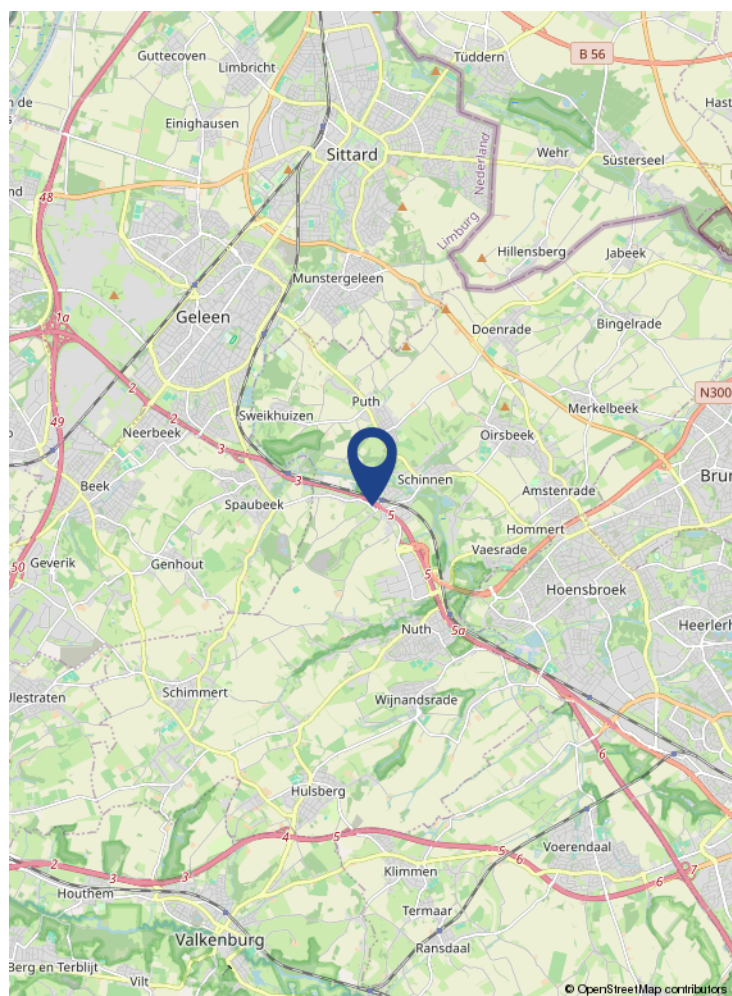


Parterre 3D



Eerste verdieping 3D





Locatie op de kaart



# Wonen in Schinnen

Schinnen (Limburgs: Sjàenne) 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.