DIONNE
makelaars

TE KOOP



Grachtstraat 58

6305 AP Schin op Geul

€ 260.000,- K.K.



Dionne Schrouff-Vanderheijden
Register makelaar-taxateur



Esther Simons-Erven
Binnendienst medewerkster

Dionne makelaars

De huizenspecialist in Zuid Limburg

Welkom in deze woningbrochure. Leuk dat je interesse hebt in het aanbod van Dionne makelaars. We helpen je graag bij het vinden van een huis in het Limburgse heuvelland, door je alles te vertellen over dit prachtige exemplaar in Schin op Geul.

Voordat we beginnen, eerst nog iets over ons enthousiasme. Dagelijks zetten wij ons in om huizenzoekers zoals jij te helpen. Dat doen we met aandacht en kennis van zaken. Dionne makelaars bestaat uit een team van alleen maar vrouwen, die graag net dat stapje extra zetten.

Niet voor niets noemen wij onszelf dé huizenspecialist in Zuid-Limburg.

Punctueel

Kwaliteit kenmerkt ons werk. Bij alles wat we doen gaan we voor de beste resultaten.

Specialist

Zuid Limburg is ons terrein. We zijn er al jaren actief en we voelen ons hier als een vis in het water.

Persoonlijk

Wij zijn altijd gericht op jouw wensen en mogelijkheden. Wij denken met je mee en spelen in op jouw situatie.

Proactief

Altijd een stapje extra, dat mag je verwachten van Dionne makelaars. We zorgen ervoor dat we doen wat we zeggen!

werken waar we wonen, hier in het heuvelland, waar het leven op z'n mooist is. Als makelaar zijn we aangesloten bij branchevereniging VBO en daarnaast zijn we NRVT-gecertificeerd taxateur.

Als je voelt dat het 'klikt' zijn we er vanzelfsprekend ook om jou te helpen bij andere stappen op de huizenmarkt. Denk aan verkoop van de eigen woning, een gratis waardebepaling, een taxatie of begeleiding bij aankoop.

Maar... Genoeg over ons. Tijd om dit huis eens goed te verkennen. Veel leesplezier.

Dionne Schrouff-Vanderheijden



043 - 450 23 33

06 - 10 21 10 38

dionne@dionnemakelaars.nl



Over het huis

Grachtstraat 58, 6305 AP Schin op Geul

Na je werk nog even de natuur in en daarna thuis genieten van de avondzon in je eigen tuin. Aan de Grachtstraat 58 woon je op een rustig plekje, aan een doodlopende straat die overgaat in het groen.

Deze verzorgde tussenwoning heeft een lichte woonkamer met open keuken, drie slaapkamers, badkamer en een tuin op het westen. Een fijn huis voor een starter, alleenstaande of klein gezin, zeker ook door de aantrekkelijke prijsklasse.

De woning is gebouwd in 1954 en is in 2015 grondig gerenoveerd, waaronder de keuken, badkamer en het toilet.

Binnen zorgen de overzichtelijke indeling en prettige lichtinval voor een aangename woonsfeer. Met een provisiekelder, bergzolder en stenen tuinberging is er bovendien voldoende plek voor je voorraad, tuinmateriaal en spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Ook buiten is het prettig thuiskomen. De achtertuin is overzichtelijk ingericht met bestrating en groen en biedt ruimte voor een gezellige zit plek.

Dankzij de ligging op het westen kun je hier juist later op de dag nog lekker van de zon genieten.

Schin op Geul, Sjin genoemd door de eigen inwoners, ligt ten Zuid-Oosten van het bekende Geulstadje Valkenburg.

Ook Schin op Geul is een geliefd vakantieoord, wellicht eens te meer omdat het rustiger is dan het bekende Valkenburg.

De plaats heeft echter ook een aantal bekende trekpleisters, zo is er de door wielrenners gevreesde Keutenberg, het Gerendal met zijn unieke natuur ligt binnen handbereik en er is een halteplaats van het miljoenenlijntje.

Ook de bereikbaarheid is meer dan goed, naast busverbinding is er een treinstation waardoor een treinverbinding voorhanden is. Autowegen zijn snel bereikt, waardoor je alle kanten op kunt reizen in de richting van Maastricht, Heerlen of Eindhoven.

Bijvoorbeeld het MUMC+ ziekenhuis, Universiteit Maastricht en de bourgondische binnenstad zijn dan ook op een heel behapbare afstand gelegen.

Het dorp heeft zelf enkele basisvoorzieningen waaronder een warme bakker, sjinkerie, diverse horecagelegenheden en een huisartsenpraktijk.

Schin op Geul wordt omgeven door het mooie vijfsterrenlandschap, het is dan ook een vertrekpunt voor vele wandelroutes in korte en lange afstanden.



Bijzonderheden

Verwarming en warm water via een Nefit HRC 24/CW3-combiketel uit 2015, in eigendom en voor het laatst onderhouden in oktober 2026

Houten buitenkozijnen met HR++-beglazing, vernieuwd in 2015

Dak aan de binnenzijde geïsoleerd met glaswol

Energielabel C

Aanvaarding in overleg

Globale indeling

Souterrain
Provisiekelder met opstelplaats voor de wasmachine en ruimte voor voorraad en opslag.

Begane grond
Entree, hal met meterkast, trapopgang en laminaatvloer.

Toiletruimte voorzien van hangend closet en fontein.

Lichte doorzonwoonkamer met laminaatvloer, een zitgedeelte aan de voorzijde en een eetgedeelte aan de tuinzijde.

De ramen aan de voor- en achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval.

Open keuken met een witte keukeninstallatie uit 2015, voorzien van een gasfornuis en afzuigkap.

De keuken sluit direct aan op het eetgedeelte en biedt toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping
Overloop met toegang tot drie slaapkamers en een afzonderlijke bergruimte.

Twee slaapkamers liggen aan de achterzijde; de derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde.

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

Bergkast met CV installatie. Badkamer met douche, wastafel en tweede toilet.

Tweede Verdieping
Via een vlizotrap bereikbare bergzolder.

Tuin
Voortuin met een trap naar de entree.

Achtertuin op het westen met terras en beplanting, waar je fijn van de middag- en avondzon kunt genieten.

Vrijstaande stenen tuinberging met elektra en vliering, praktisch voor tuingereedschap en overige opslag.

Kenmerken

Soort woning	EENGEZINSWONING
Type woning	TUSSEN
Bouwjaar	1954
Aantal kamers	4
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	124m^2
Woonoppervlakte	77m^2
Overige inpandige ruimte	8m^2
Externe bergruimte	7m^2
Verwarming	verwarming en warm water via een Nefit HRC 24/CW3-combiketel uit 2015, in eigendom en voor het laatst onderhouden in oktober 2026
Isolatie	dubbelglas
Energielabel	C
Ligging	aan rustige weg en in woonwijk
Ligging tuin	west

KENMERKEN

lichte doorzon-wookamer met laminaat-vloer







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





de verdieping telt drie slaapkamers, een bergruimte en een badkamer







FOTO'S







FOTOS







FOTO'S







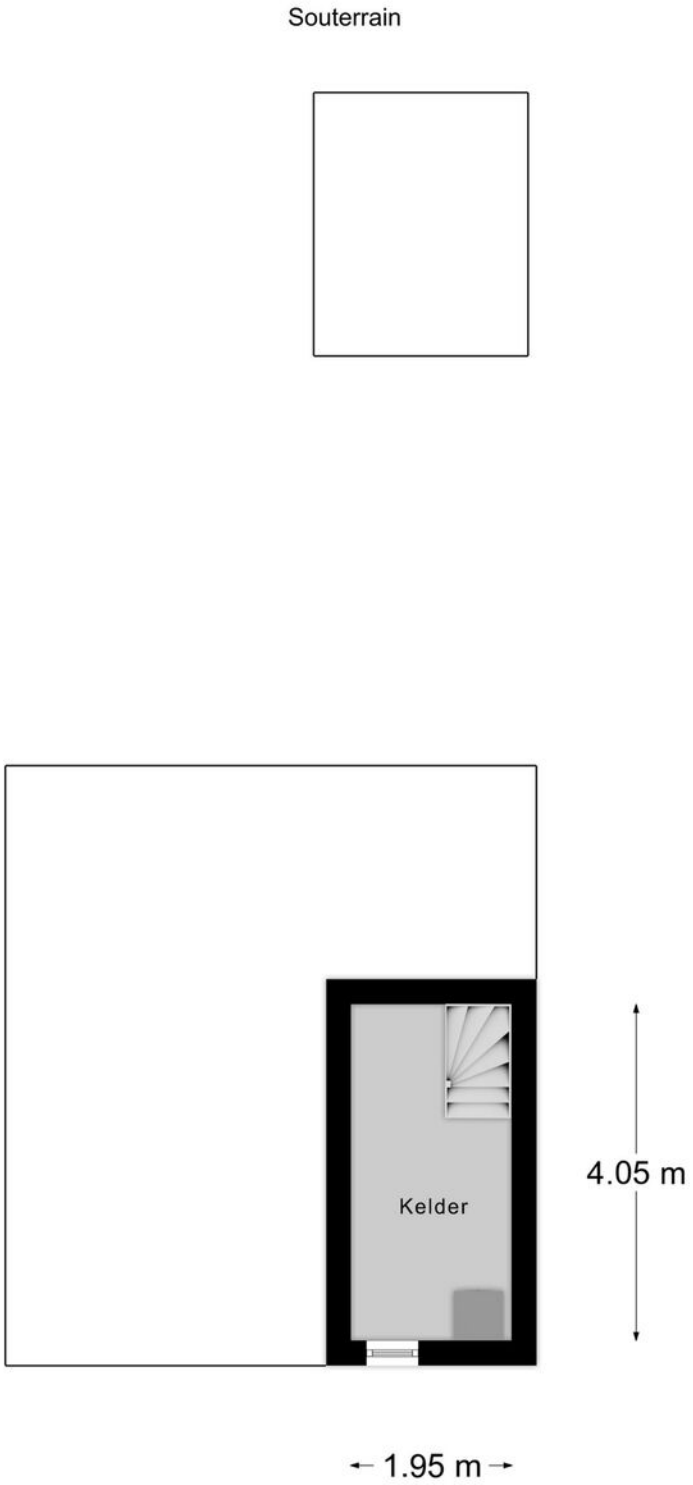


Voortuin met trap naar de entree.

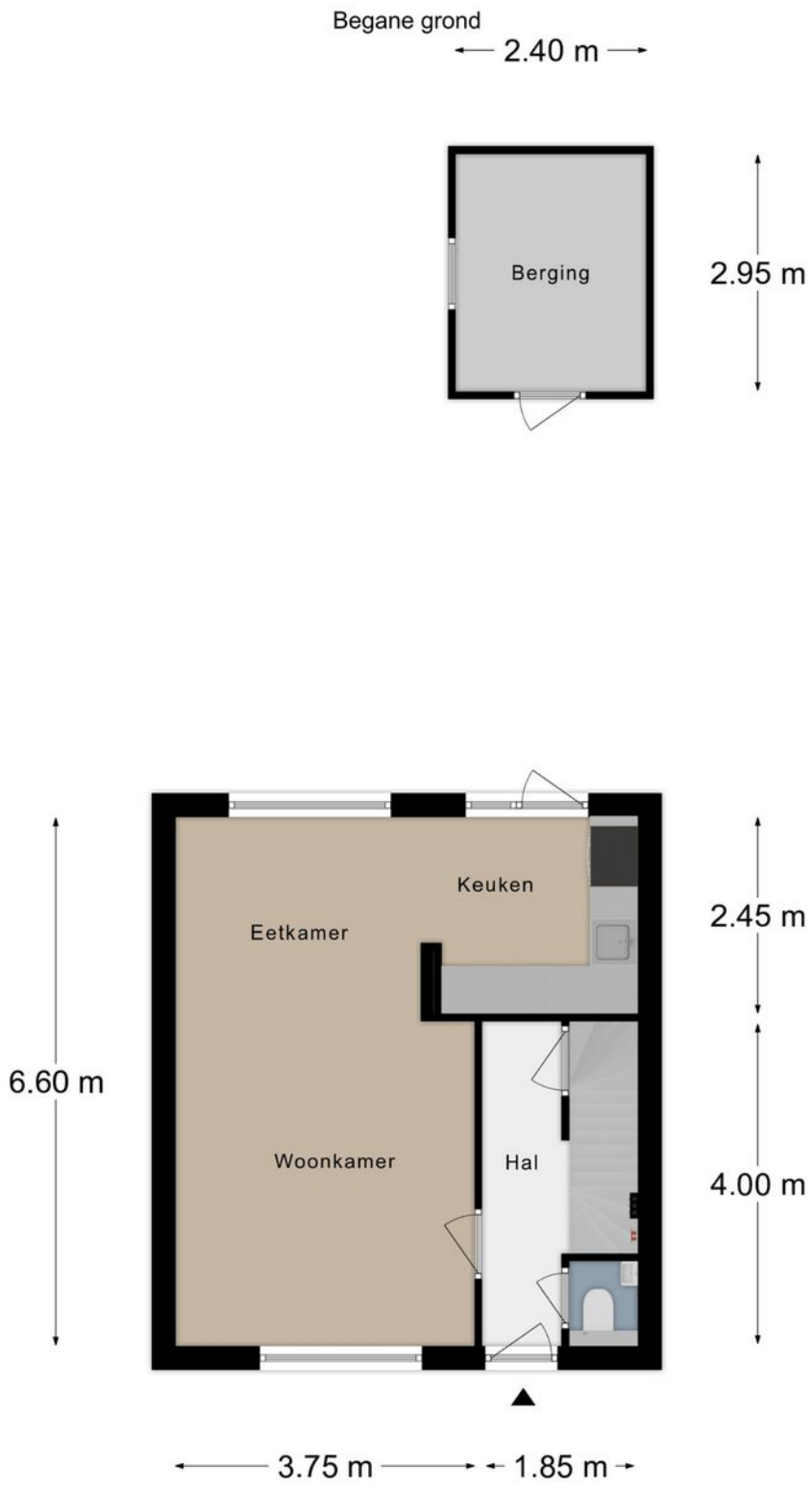
Achtertuin met fijne middag- en avondzon



Plattegronden
Souterrain

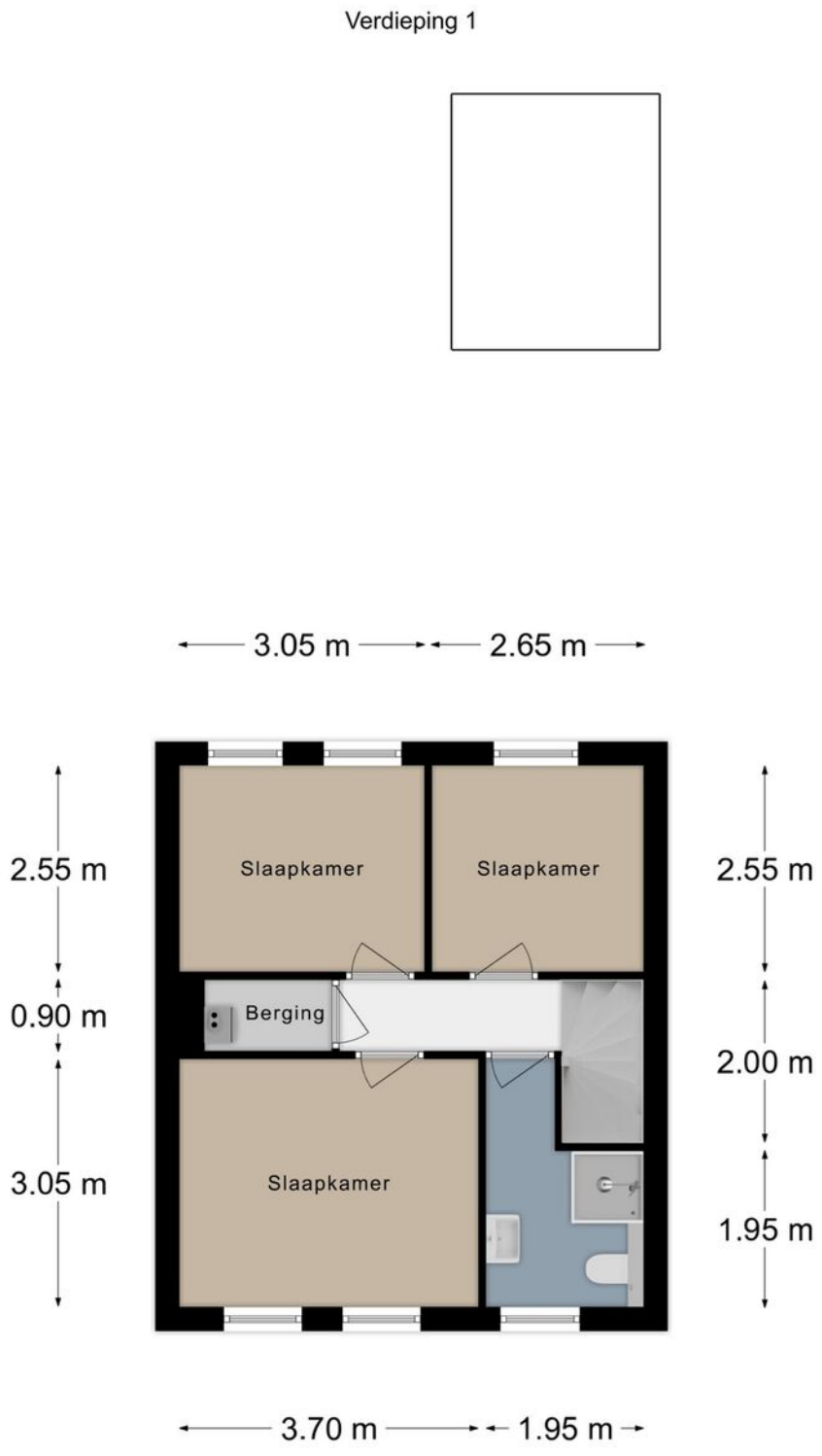


Begane Grond



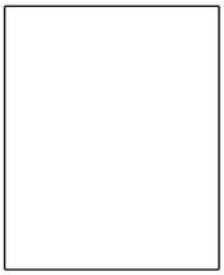
PLATTEGRONDEN

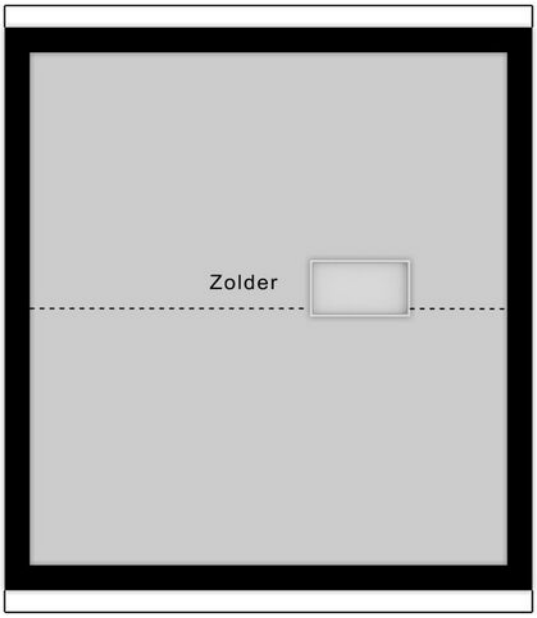
Eerste Verdieping



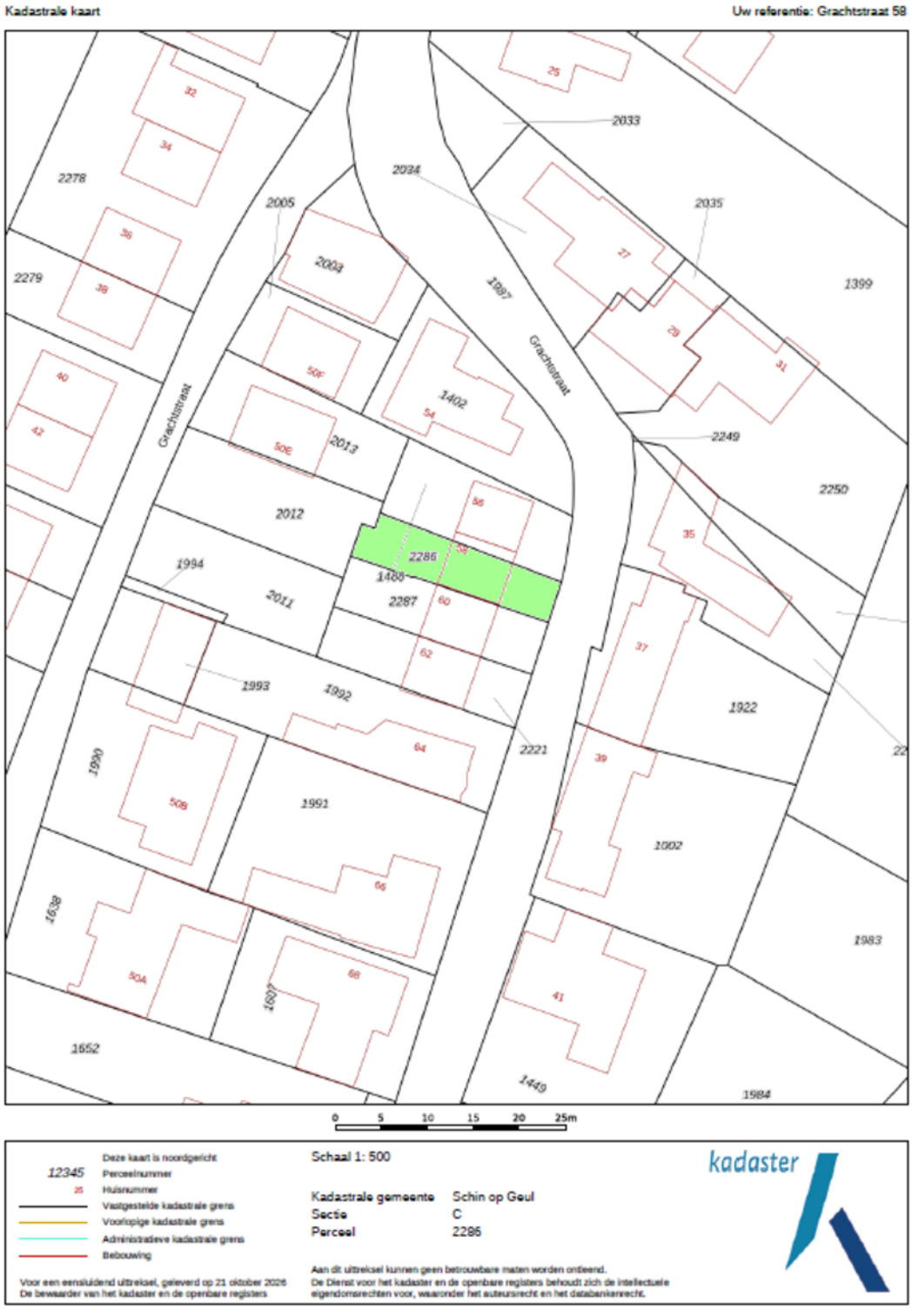
Tweede verdieping

Verdieping 2





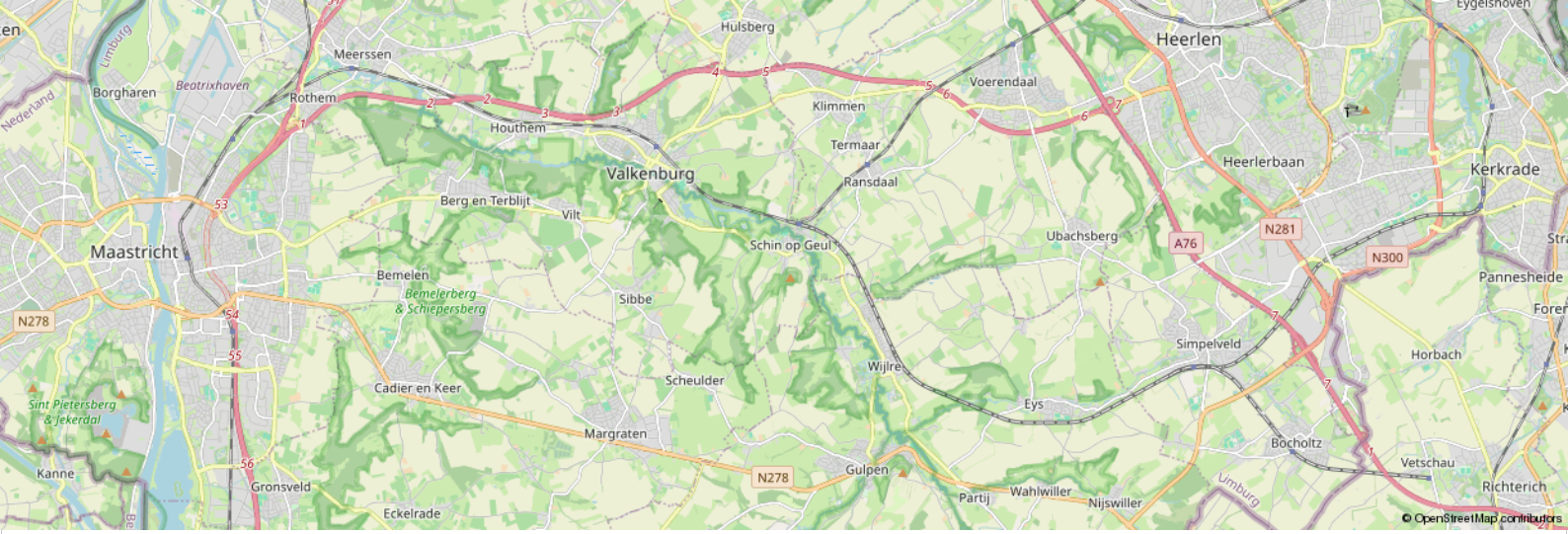
Kadastrale kaart



Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

AANTEKENINGEN



Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 8%

25 - 44: 22%

45 - 64: 36%

65+: 22%

Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 18%

Zonder kinderen: 45%

Met kinderen: 36%

CBS gegevens

Meer info over deze wijk.

50%

50%

1,4 per huishouden

DIENSTEN

Dienstbaar
De huizenspecialist

Gratis waardebepaling

En... Geïnteresseerd? Nu je nadenkt over kopen, wil je vast ook weten wat jouw eigen huis waard is. Begrijpelijk! Wij komen graag bij je langs voor een waardebepaling. Dat is gratis en vrijblijvend. Dankzij ruime ervaring heeft Dionne makelaars, dé specialist in het Zuid-Limburgse heuvelland, een realistisch beeld van de huidige woningwaarde.

Jouw verkoopmakelaar

Kunnen wij jou helpen? We staan graag naast je tijdens de verkoop van je huidige adres. Elk huis is volgens ons uniek en vereist een eigen verkoopstrategie. We begeleiden je tijdens het gehele traject, promoten de woning op passende wijze en laten niet los tot het meest optimale resultaat bereikt is.

Gecertificeerde taxaties

Als verkopend makelaar mogen wij dit object niet voor jou taxeren. Maar bij Dionne makelaars ben je wél aan het juiste adres voor een taxatie van een andere woning. We zijn aangesloten bij NRVT en NWWI, wat betekent dat we gecertificeerde taxaties uitvoeren, volgens de eisen van iedere Nederlandse hypotheekverstrekker.

Aankoopbegeleiding

Toch geen match? Als aankoopmakelaar, met specialistische kennis van de woningmarkt in Zuid-Limburg kunnen wij helpen. Dat betekent dat we voortaan voor én met jou op zoek gaan, samen onderhandelen, en je volledig begeleiden tijdens de aankoop van een droomhuis.

Meer weten over onze dienstverlening?
Bel **+31 (0)43 450 2333** of kijk op **dionnemakelaars.nl**





10

“Huis gekocht en verkocht via Dionne Makelaars. Fijn contact en duidelijke begeleiding tijdens het traject. Al met al een goede ervaring!”

Janus Lievense



DIONNE
makelaars

Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op

Vastgoed Ned.

dionnemakelaars.nl