aelmans



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

## Graafstraat 1

# Schin Op Geul

NVM

# Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Schin Op Geul. Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Patrick van Holten
NVM Register Makelaar & Taxateur

043 303 0117

pvanholten@aelmans.com

**Graafstraat 1, 6305 BD**

# Schin Op Geul

**Kenmerken:**

- **Vraagprijs:** € 750.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1843
- **Woonoppervlakte:** 277 m²
- **Overige inpandige ruimte:** 12 m²
- **Gebouwgebonden buitenruimte:** 25 m²
- **Externe bergruimte:** 29 m²
- **Perceeloppervlakte:** 1.245 m²

**Energie:**

- **Energielabel** E
- **Verwarming:** Intergas HR Eco cv-ketel (eigendom, 2013)
- **Isolatie:** dak- en vloerisolatie (glaswol), HR++ en dubbele beglazing
- **Vloerverwarming:** gehele begane grond en badkamer en toilet op de 1e verdieping

**Overig:**

- Zonnepanelen: 15 stuks (eigendom, 2022)
- Rijksmonumentale hoeve uit 1843

# Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond?
Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.

*Het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Dat is waar het om draait.*

# Unieke kans

Karaktervol wonen op een unieke locatie – Vrijstaand rijksmonument met uitzonderlijke privacy en panoramisch uitzicht
In de kern van Schin op Geul staat deze bijzondere, vrijstaande rijksmonumentale voormalige  hoeve uit 1843. Opgetrokken uit de karakteristieke Limburgse mergel en gelegen op een royaal perceel van 1.245 m², biedt deze unieke woning een zeldzame combinatie van historie, authenticiteit en hedendaags wooncomfort.

Deze woning is in 1989 helemaal gerenoveerd en is sindsdien elk jaar door Monumentenwacht Limburg geïnspecteerd. Oorspronkelijke elementen zijn door de jaren heen behouden gebleven. Omgeven door rust, groen en een vrij uitzicht over het glooiende heuvellandschap geniet u hier iedere dag van optimale privacy op een van de mooiste locaties
van Zuid-Limburg.






graafstraat
1
Rijksmonument

De indeling

# Begane grond

Al bij aankomst ervaart u de bijzondere sfeer van deze monumentale woning. Via het authentieke poortgebouw betreedt u het afgesloten binnenplein, waar u uw auto op eigen terrein kunt parkeren. Dankzij deze overdekte doorgang beschikt u bovendien over een comfortabele en droge entree naar de woning.
Vanuit de gang met de meterkast, een praktische garderobekast en een geheel betegelde toiletruimte met fonteintje en mechanische ventilatie, wordt u verwelkomd in een woning waar authentieke details op harmonieuze wijze samengaan met een warme woonbeleving.

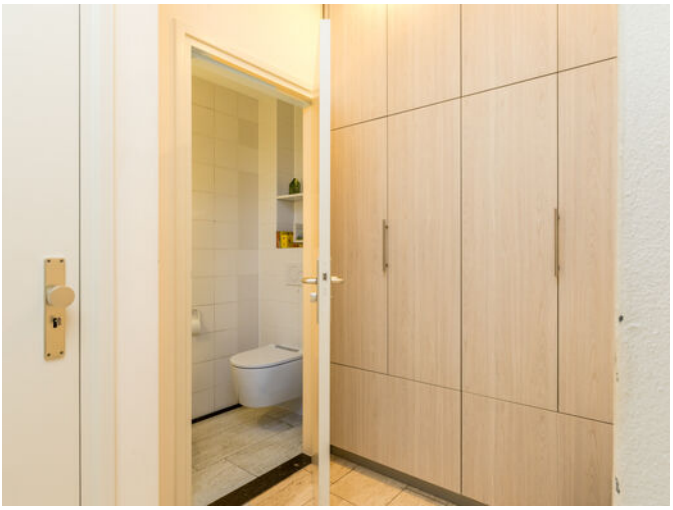



M.M.B









De indeling

# Begane grond & Kelder

De royale karaktorvolle woonkamer van ca. 29 m² is aan de voorzijde van de woning gelegen. De originele schouw vormt hier een prachtig middelpunt en zorgt voor een aangename leefruimte waar historie voelbaar aanwezig is.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de ruime leefkeuken van ca. 29 m², het hart van de woning.

Hier is volop ruimte voor een grote eettafel, waardoor het een ideale plek is om uitgebreid te koken, te tafelen en samen te komen met familie en vrienden. Vanuit de keuken is er een prachtig zicht op de tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar worden verbonden.

De functionele inbouwkeuken met dubbele aanrecht is royaal voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koffieapparaat, koelkast, vriezer, vaatwasser, gootsteen met quoocker-kraan, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combi-/stoomoven en warmhoudlade.

In de keuken bevindt zich de toegang tot de wasruimte en de kelder.
In deze authentiek gewelfde provisiekelder, volledig opgetrokken uit mergel, komen historie en karakter harmonieus samen. De sfeervolle ruimte van ca. 15 m² is ideaal als wijnkelder, voorraadruimte en opslag van streekproducten.


















Miele





De indeling

# Eerste verdieping

Via een hardhouten trap komt u op de eerste verdieping. Vanaf de royale overloop zijn alle vertrekken bereikbaar. Op deze verdieping bevinden zich een separaat toilet met bidet en fonteintje en een comfortabele badkamer van ca. 9 m². De badkamer is voorzien van vloerverwarming en beschikt over een douche, ligbad en dubbele vaste wastafel in meubel en een desigh radiator waardoor comfort en functionaliteit fraai samengaan.
De verdieping beschikt verder over vier slaapkamers. slaapkamer 1 van ca. 22 m² is voorzien van een praktische vaste kastenwand. De tweede slaapkamer, ook wel de poortkamer genoemd, is bereikbaar via een hardhouten trap van vier treden.

Deze heeft een oppervlakte van ca. 24 m², ligt boven het indrukwekkende poortgebouw en vormt een ruimte met een geheel eigen karakter.
Slaapkamer 3 van ca. 13 m² en slaapkamer 4 van ca. 14 m² beschikken beide over een muurkast en een vaste wastafel.

Een van de meest in het oog springende kenmerken van deze verdieping is het fraaie gewelfde plafond, dat – met uitzondering van de poortkamer – over de gehele verdieping aanwezig is. Dit zeldzame architectonische element benadrukt het historische karakter van deze bijzondere hoeve.





















De indeling

# Tweede verdieping

Via een vaste trap is de royale tweede verdieping bereikbaar. Deze volwaardige zolderverdieping biedt dankzij de uitstekende stahoogte en de royale oppervlakte van ca. 93 m² tal van mogelijkheden.
Of u nu droomt van extra slaapkamers, een atelier, hobbyruimte, kantoor aan huis of een combinatie hiervan, deze verdieping biedt de ruimte en flexibiliteit om uw woonwensen te realiseren.
Daarmee vormt de tweede verdieping een waardevolle aanvulling op het reeds royale woonprogramma van dit bijzondere rijksmonument.





# De indeling

## Tuin

De tuin is zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze bijzondere woonlocatie. Fraai aangelegd op verschillende niveaus vormt hij een harmonieus geheel van sfeervolle terrassen, weelderig groen in een prachtig landschap, waar rust, privacy en natuur samenkomen.
Direct aan de woning ligt een gezellig, beschut terras: de ideale plek om in alle privacy te genieten van een kop koffie in de ochtendzon of lange zomeravonden met familie en vrienden. Aangrenzend bevindt zich de garage van ca. 20 m², die naast parkeergelegenheid en een aanrecht ook volop praktische bergruimte biedt.

Via de fraai aangelegde tuin met kleurrijke beplanting en een idyllische vijver die een serene sfeer creëert, daalt u af naar het karakteristieke voormalige bakhuisje, een bijzonder historisch element dat de tuin extra charme en authenticiteit geeft. Hier ontvouwt zich een prachtig natuurlijk landschap met een ruime weide, diverse fruitbomen en een natuurlijke bron.
Hier ervaart u een uitzonderlijk gevoel van vrijheid, omringd door fluitende vogels, volwassen bomen en een schitterend uitzicht over het omliggende groen. Het is een plek waar rust en natuur de boventoon voeren en waar ieder seizoen zijn eigen bijzondere uitstraling heeft.













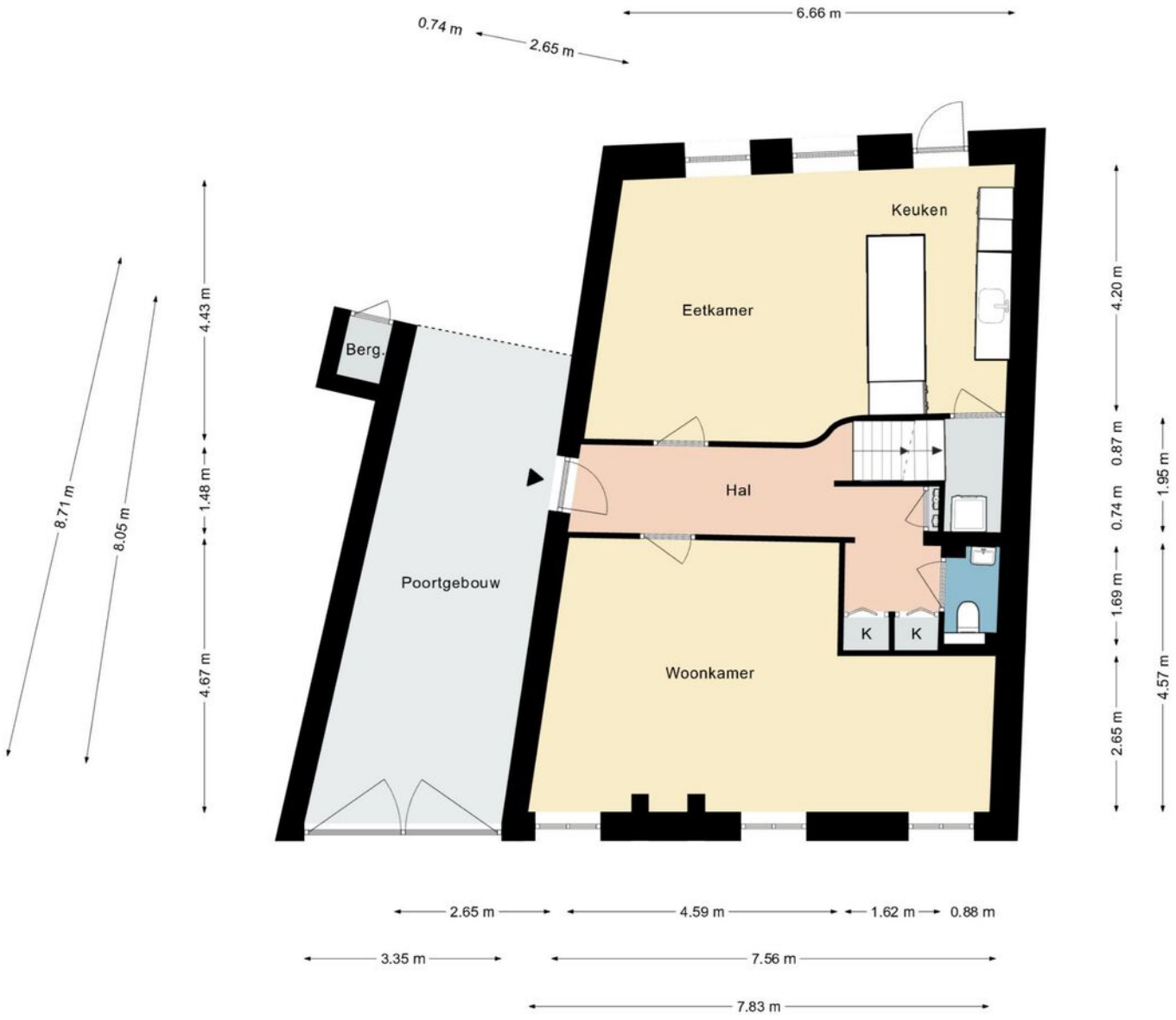








# Plattegrond - Begane grond



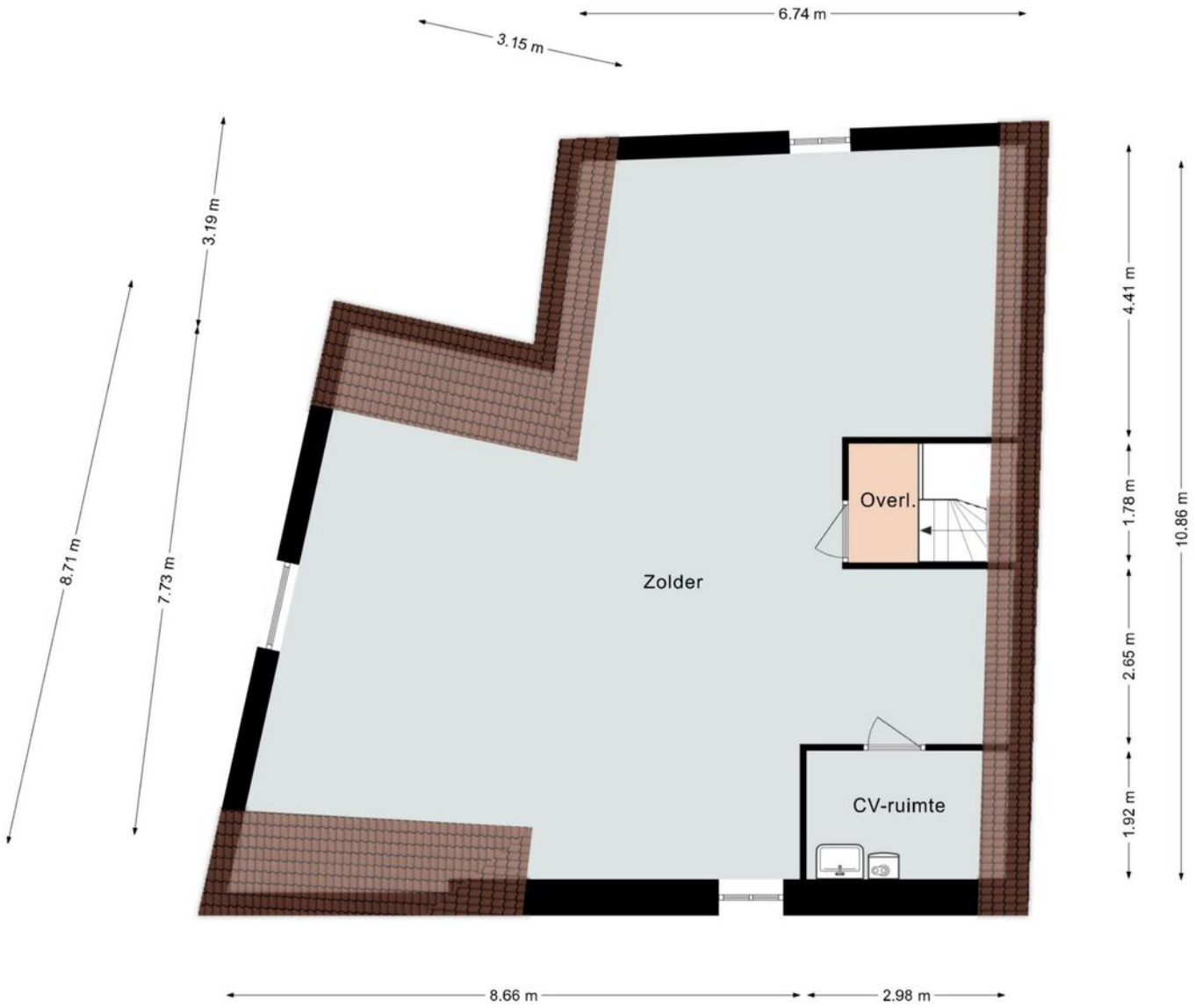

Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond - Eerste verdieping



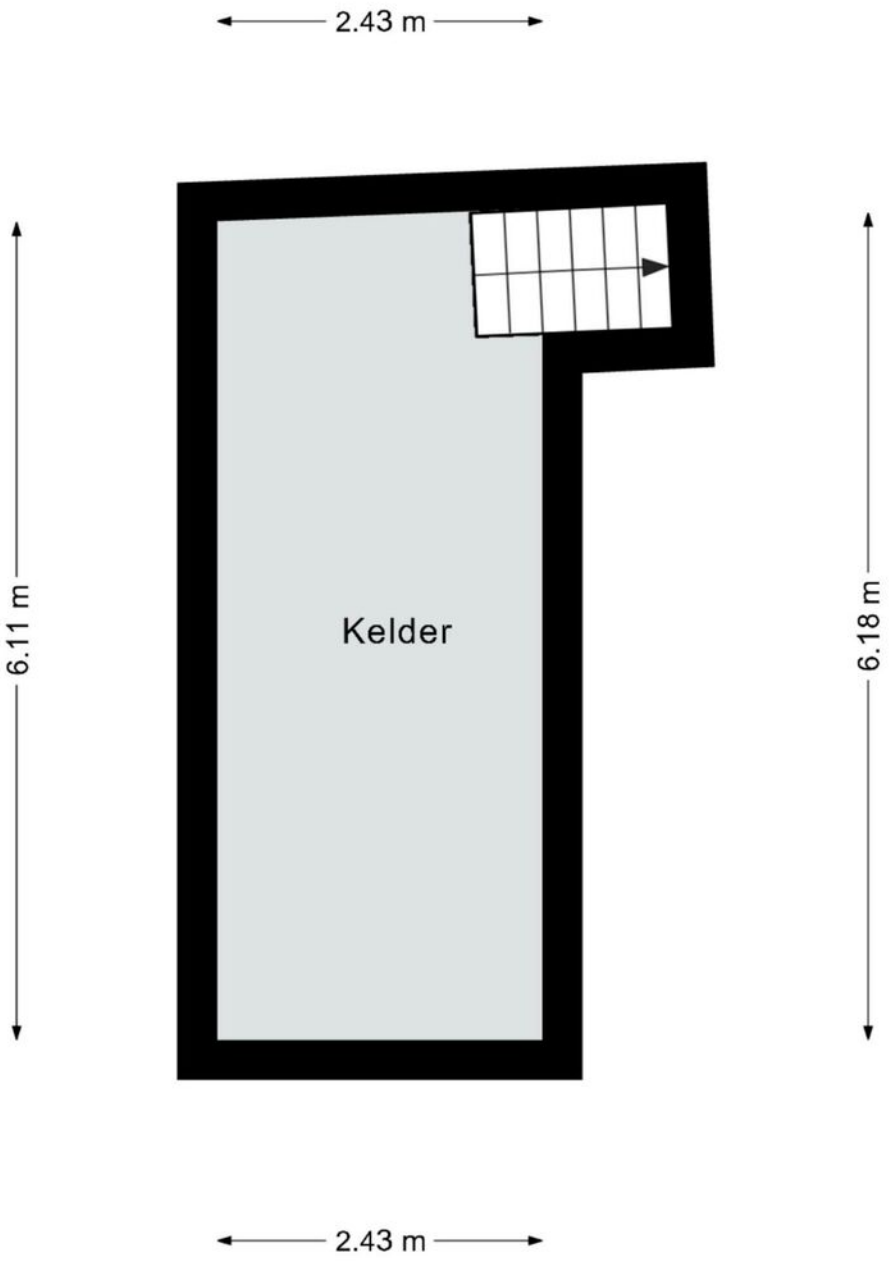

Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond - Tweede verdieping



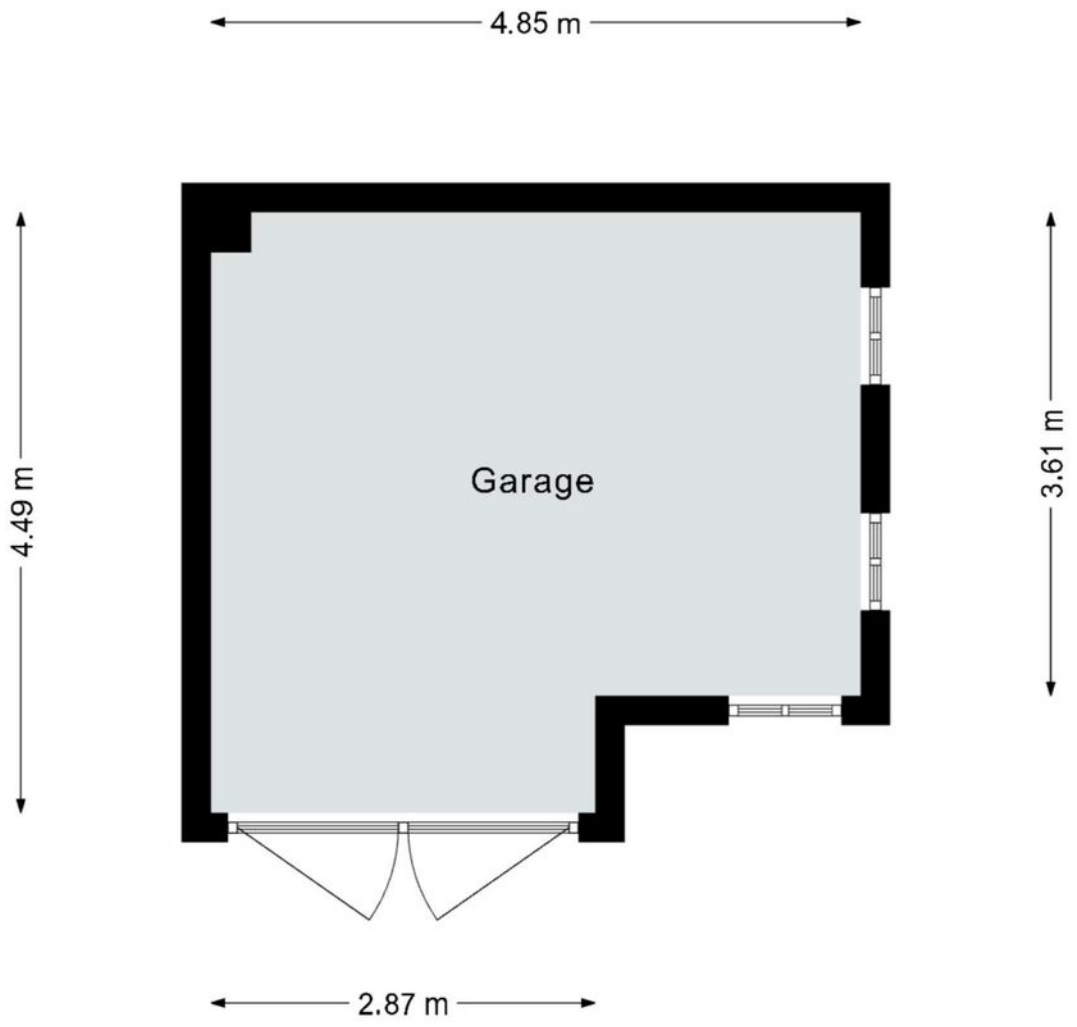

Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond - Kelder



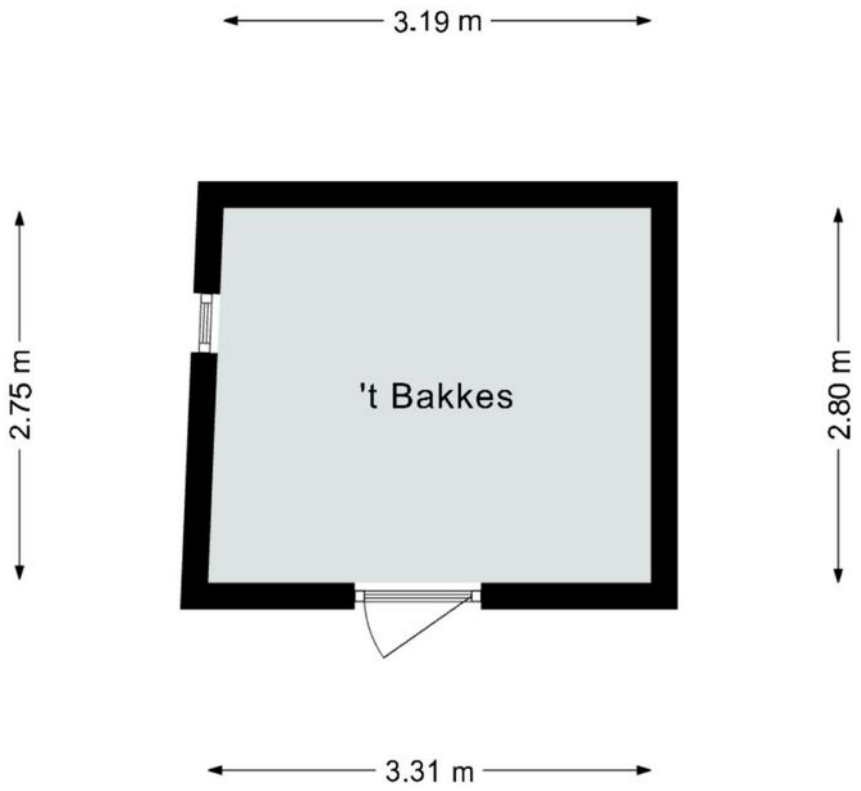

Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond - Garage




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

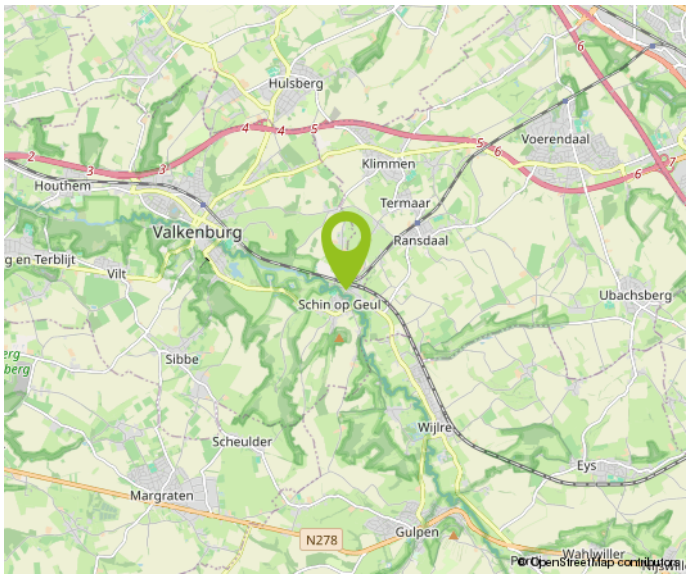
# Plattegrond - 't Bakkes

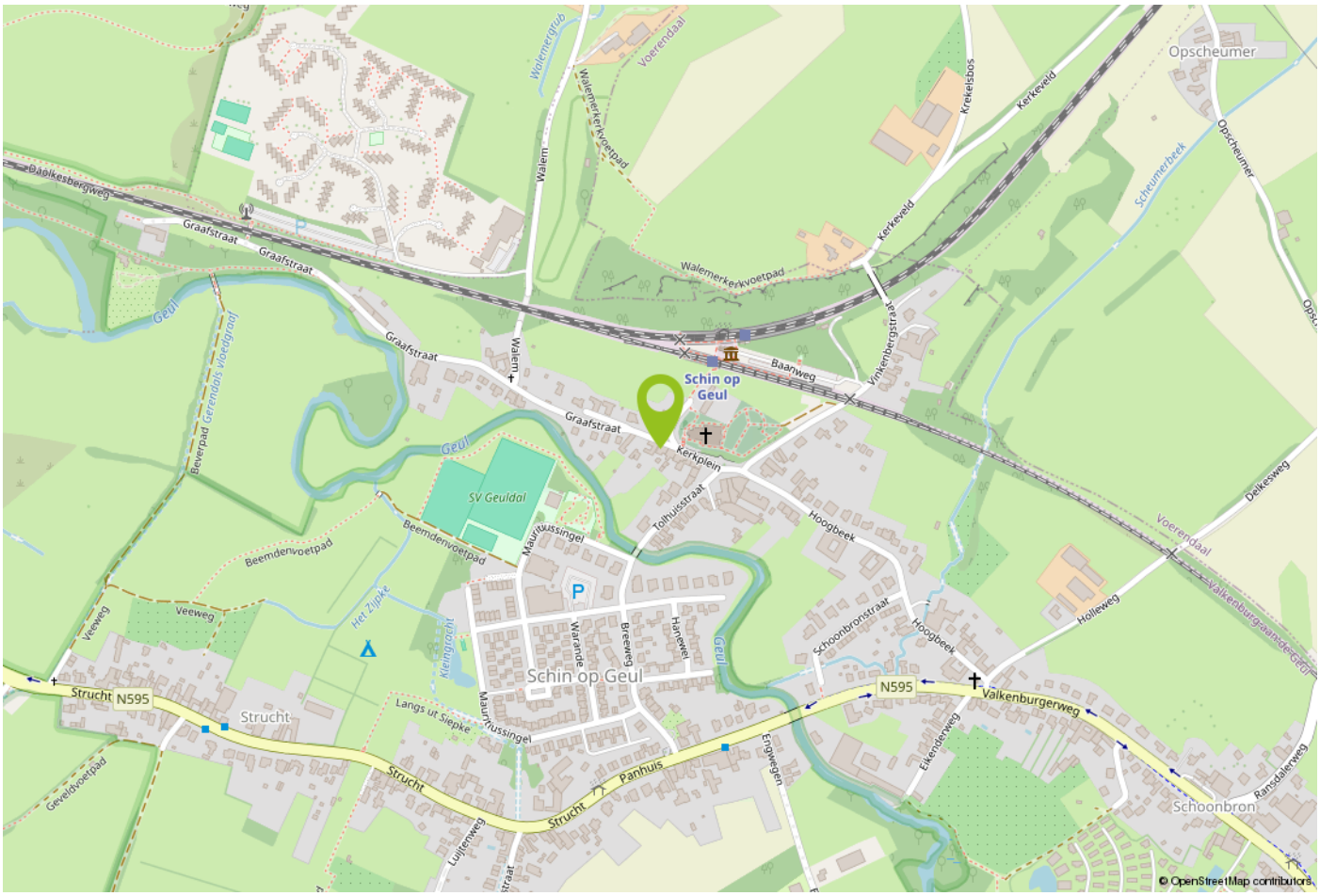



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

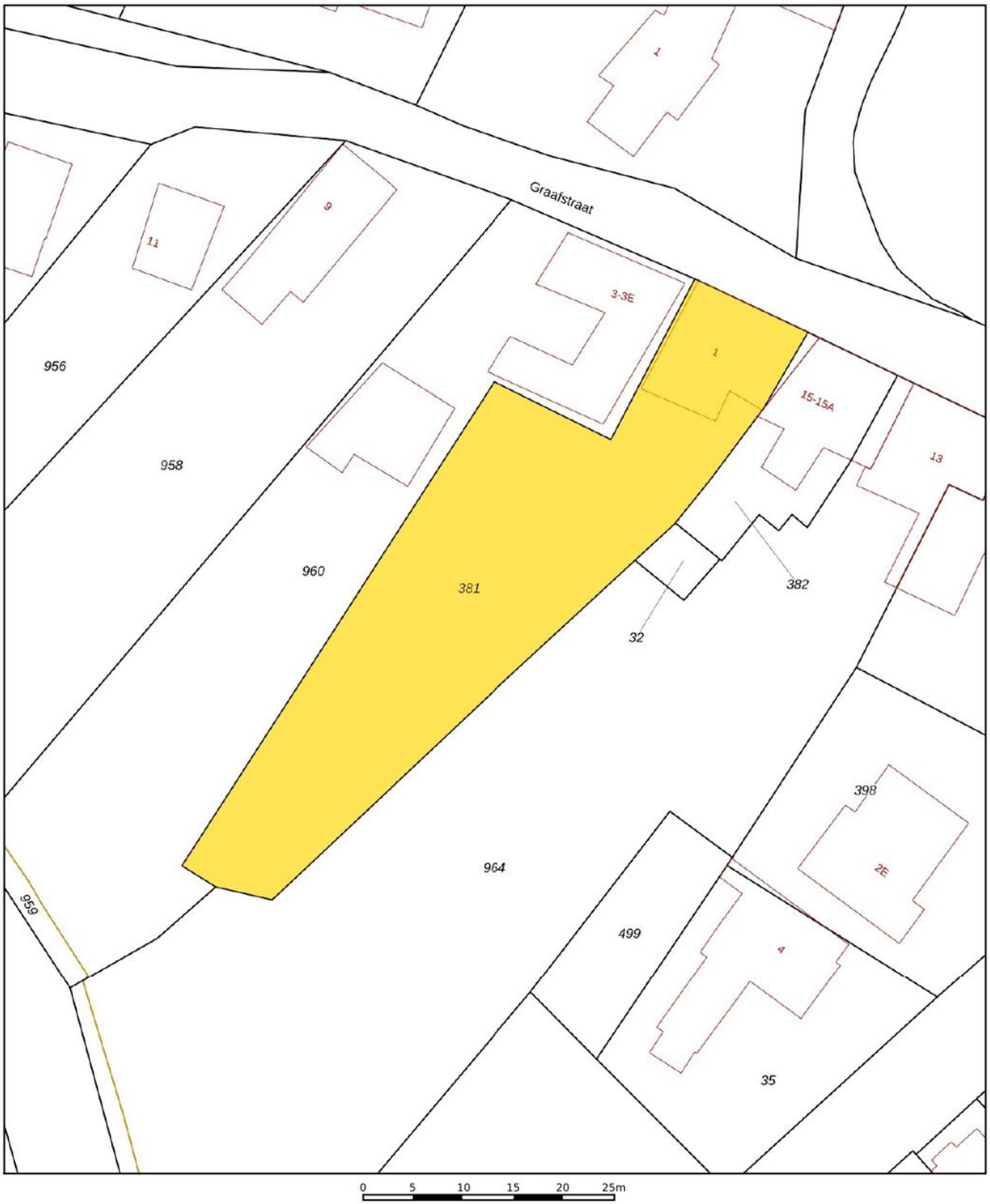
# De ligging

Schin op Geul (Limburgs: Sjin) is een kerkdorp in het zuiden van de Nederlandse provincie Limburg in de gemeente Valkenburg aan de Geul. Tot Schin op Geul behoren ook de buurtschappen en gehuchten Engwegen, Keutenberg, Walem, Schoonbron en Strucht. Snelwegen richting Aken, Maastricht en Luik bevinden zich op enkele autominuten afstand. Ook op vijf minuten loopafstand van de woning ligt het romantische stationnetje dat een halfuurs verbinding met Maastricht, Heerlen en verder biedt.



Kadastrale kaart




Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Valkenburg Limburg |
| Sectie | G |
| Perceel | 381 |

kadaster

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.

# Belangrijke informatie voor u

**Brochure**
Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

**Uitnodiging**
Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

**Bezichtiging**
Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

**Onderzoeksplicht**
De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan.

Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

**Voor de bieding**
Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

**Aankoopmakelaar**
Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

**Uitbrengen bod**
Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:
eventuele ontbindende voorwaarde(n);
de gewenste datum van aanvaarding;
laten uitvoeren van bodemonderzoek;
laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

**Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

**Overeenkomst**

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor.

Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

**Koopakte**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.






**EXCLUSIEF AANBOD, BUITEN DE BEBOUWDE KOM**

**VRIJGELEGEN**

**TENMINSTE 1.000 M2 PERCEEL**

**BELEVING VAN RUST EN RUIMTE**

# Buitenstate... nieuwe buitenkansen in wonen!

**Buitenstate, een landelijke benadering**
Buitenstate is een landelijk merk met een herkenbare, opvallende signatuur. Buiten-state doet een aantal zaken net even anders. Zo kiest zij nadrukkelijk voor het buitengebied met al haar verscheidenheid in vrij-gelegen bebouwingen: niet alleen chique en exclusief maar ook shabby met potentie en alles er tussenin. Daarbij kiest Buitenstate niet voor dure advertentie-campagnes, maar zoekt naar samenwerkingen en partnerships om het merk Buitenstate neer te zetten. Waar de uitingen altijd uniform, consistent en aan-genaam zijn, gelden kwaliteit en standing als sleutel-woorden voor de werkwijze.

**Buitenstate-portal**
Een landelijk gelegen woning of woonboerderij is voor velen een droom. Maar tot op heden was het voor kopers niet eenvoudig om alle bijzondere woningen in het buiten-gebied in één oogopslag te zien. Met **www.buitenstate.nl** kan dat nu wel.

Op deze site staan alleen maar woningen die het predikaat Buitenstate verdienen. Ze voldoen aan minimaal drie van de vier kenmerken: buiten de bebouw-de kom, vrijstaand, 1.000 m² grond en de beleving van rust en ruimte. Ook voor verkopers biedt deze landelijke presentatie voordelen. Zij kunnen doelgericht een grotere markt bereiken en daardoor de verkoopkansen voor hun woning verbeteren, wat in de huidige tijd extra welkom is.

Verder zijn op het portal nieuws en interessante artikelen te vinden op de snijvlakken van buitenwonen en buiten-leven in de breedste zin van het woord. Alle relevante outdoorevenementen zijn overzichtelijk terug te vinden, even als de gegevens van alle aangesloten Buitenstate- makelaardijen.

# Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.

aelmans

# Aantekeningen

# Aantekeningen

# Aantekeningen



Interesse in deze woning?

# Neem contact op

+31 (0)43 303 0117
margraten@aelmans.com

Amerikaplein 78
6269 DA Margraten

Bekijk deze woning en ons overige woningaanbod op www.aelmans.com/aanbod.