

# PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

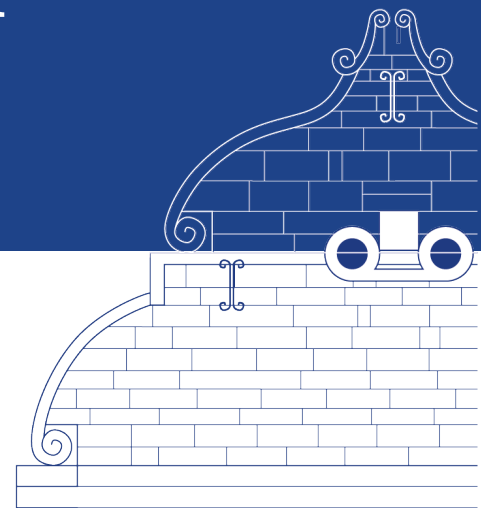


## Thull 10 a | Schinnen

Vraagprijs € 595.000 k.k.



Peter de Vor Makelaardij  
Mesweg 1  
6336 VS Hulsberg  
Tel: 045-4059034  
E-mail: [makelaar@peterdevor.nl](mailto:makelaar@peterdevor.nl)  
Internet: [www.peterdevor.nl](http://www.peterdevor.nl)





# Thull 10 a Schinnen

**Op een zeer gewilde locatie aan de rand van Schinnen mogen wij u deze vrijstaande woning met onder meer 4 slaapkamers waarvan 2 op tuinniveau, inpandige garage en ruim 50 meter diepe tuin te koop aanbieden**

## **ALGEMEEN**

Vraagprijs: € 595.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: redelijk tot goed

Bouwjaar: circa 1978

Perceeloppervlak: 1.595 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: circa 198 m<sup>2</sup>

Overig inpandige ruimte: circa 91 m<sup>2</sup>

Gebouw gebonden buitenruimte: circa 57 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: circa 28 m<sup>2</sup>

Inhoud: circa 820 m<sup>3</sup>

Energie label: E

## TYPERING

Deze sfeervolle woning is landelijk gelegen in het glooiende dal van het buurtschap Thull ten zuidoosten van het dorp 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 (Station Schinnen), aan de spoorlijn Heerlen - Sittard/Roermond. Alle belangrijke voorzieningen, waaronder basisschool, medische voorzieningen, cultureel centrum, sportaccommodaties, diverse winkelvoorzieningen (waaronder supermarkten, slager en bakker), zijn gelegen in de naburige kernen zoals Schinnen en Oirsbeek.

Thull (Limburgs: Töl) telt ongeveer 145 inwoners en behoort tot de gemeente Beekdaalen. Deze gemeente is op 1 januari 2019 ontstaan uit een herindeling van de voormalige gemeenten Onderbanken, Nuth en Schinnen. Thull is met name bekend geworden door de Alfa Bierbrouwerij. In de buurtschap zijn fraaie boerenhoeven gelegen, afgewisseld met jongere bouwwerken. Op loopafstand treft men diverse horecavoorzieningen, een manege en natuurcamping.

Thull biedt directe aansluiting tot fraaie wandelpaden en fietsroutes en is omringd door heuvels, waarvan de Krekelberg de bekendste is. Het lagere gedeelte van Thull wordt gevormd door natuurgebied "Geleenbeekdal". De Mulderplas is een voormalige slikvijver, een overblijfsel van de mijnbouw, nu een prachtige visvijver gelegen in een parkachtige infrastructuur. Hier treft men een zeer unieke samenstelling aan flora & fauna.

Het pand is degelijk en in spouw gebouwd en is geheel voorzien van hardhouten kozijnen met deels dubbele beglazing en deels met rolluiken. Qua isolatie is het bij de bouw voorzien van gevelisolatie middels steenwol en dakisolatie middels Opstalan platen. Het pand is door de huidige eigenaren keurig onderhouden, maar dient inmiddels wel gemoderniseerd te worden.

Een ijzersterk punt van deze woning is de ligging op het landelijk gelegen royale perceel. Het hoger gelegen terras gelegen aan de keuken/woonkamer biedt voldoende ruimte om met een gezelschap te genieten van het buitenleven. De parkachtige aanleg van de tuin versterkt het gevoel van de groene omgeving nog meer.

Kortom: voor liefhebbers van natuur en ruimte een bezichtiging meer dan waard!

## INDELING

### Souterrain:

Bereikbaar via een trap vanuit de hal op straatniveau, hal (14,2 m<sup>2</sup>) voorzien van tegelvloer met toegang naar de diverse ruimtes; badkamer I (6,2 m<sup>2</sup>) met witgoedaansluiting, wasbak en douchecabine; separaat deels betegeld toilet; slaapkamer I (14,6 m<sup>2</sup>) aan tuinkant v.v. rolluik; slaapkamer II (10,8 m<sup>2</sup>) aan tuinkant v.v. rolluiken; inpandig bereikbare garage (40,4 m<sup>2</sup>) met verwarming, stortbakje met wateraansluiting en dubbele openslaande poorten naar oprit/tuin; cv-hok (3,4 m<sup>2</sup>) met Nefit Ecomline, bouwjaar 2015, eigendom.

### **Parterre:**

Entree/hal (14,4 m<sup>2</sup>) met tegelvloer, trap naar verdiepingen, garderobe, meterkast (voldoende smelt- en automatenzekeringen, aardlek, slimme elektra- en gasmeter, watermeter), glas-in-looddeuren naar woonkamer en keuken; deels betegeld toilet duoblok closet en fontein;

L-vormige woonkamer (44,1 m<sup>2</sup>) met hardhouten lamelparketvloer, open haard, openslaande deuren naar het terras aan de achterzijde en deels voorzien van rolluiken, aan de linkerzijde een sunscreen en de achterzijde een zonneluifel; via hal bereikbare dichte keuken (11 m<sup>2</sup>) met loopdeur naar terras en keukeninstallatie voorzien van diverse boven- en onderkasten, lades en werkblad met spoelbak, elektrische kookplaat, wasemkap, oven, vaatwasser en koelkast; via keuken en woonkamer bereikbaar balkonterras (28,8 m<sup>2</sup>) voorzien van tegelvloer en stalen trap naar de tuin; slaapkamer III (14,4 m<sup>2</sup>) aan rechterzijde voorzien van rolluiken en vaste kastenwand met schuifdeuren; badkamer II "en suite" (5,9 m<sup>2</sup>) grotendeels betegeld met inloopdouche en wasbak.

### **1e Verdieping, nokhoogte is 2,99 meter:**

Overloop; slaap-/werkkamer IV (18,2 m<sup>2</sup> waar h. > 1,50m.) aan linkerzijde; bergzolder aan rechterzijde (23 m<sup>2</sup> waar h. > 1,50m.).

### **Tuin:**

Ruime verzorgd aangelegde voortuin met vaste planten, looppad naar voordeur en ruime oprit aan linkerzijde met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, oprithelling naar lager gelegen garage aan achterzijde; ruim 50 meter diepe achtertuintuin op het noordwesten, achterom bereikbaar via de oprit en met overdekt terras (28,6 m<sup>2</sup>) aansluitend aan de slaapkamers, voorts gazon met diverse volwassen bomen, vijver, bloemperken en diverse bergingen waaronder een houten schuur met kantelpoort (27,8 m<sup>2</sup>).

### **BIJZONDERHEDEN**

- Schitterende woonlocatie, met wandel- en fietsroutes in de directe omgeving;
- Centraal ten opzichte van Sittard, Maastricht, Heerlen, Aken en de Euregio;
- Voorzieningen in de naastgelegen dorpen;
- Achtertuintuin met vrij uitzicht aan de rand van het groen en achterom bereikbaar;
- Geheel hardhouten kozijnen met deels dubbelglas en grotendeels met rolluiken;
- Goed onderhouden, doch te moderniseren;
- Speelse indeling met slaapkamers op iedere verdieping, de parterre is eveneens voorzien van slaap- en badkamer en hierdoor levensloopbestendig;
- 4 slaapkamers, met het plaatsen van dakkapel aan achterzijde uitbreiding mogelijk op de eerste verdieping;
- Strookje grond (stoep) aan voorzijde is sinds de herinrichting van de straat (2013) in bruikleen bij de gemeente, middels een bruikleenovereenkomst;

- De afvoer van het toiletwater van het souterrain gaat via een septictank. Er is een vergunning (1978) voor de overstort van het gezuiverd restwater op het riool. Dit riool stort met toestemming van het Waterschap (1995) op het oppervlaktewater "Vloedgraaf in de Grubben;
- Op de bouwtekeningen is er sprake van Eterniet dakbeschot, doch bij de uitvoering van het werk is gekozen voor Opstalan platen i.p.v. Eterniet;
- Op de bouwtekeningen is er sprake van polystyreen gevelisolatie, doch bij de uitvoering van het werk is gekozen voor steenwoldekens;
- 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");
- 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;



# Kenmerken

Bouwjaar	1978	Aanvaarding	in overleg
Perceeloppervlakte	1595 m <sup>2</sup>	Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Woonoppervlakte	198 m <sup>2</sup>	Ligging	landelijk gelegen
Overige inpandige ruimte	91 m <sup>2</sup>	Verwarming	c.v.-ketel
Gebouwegeb. buitenruimte	57 m <sup>2</sup>	Voorzieningen	buitenzonwering, rolluiken, tv kabel, rookkanaal
Externe bergruimte	28 m <sup>2</sup>		
Inhoud	820 m <sup>3</sup>		
Energie label	E		

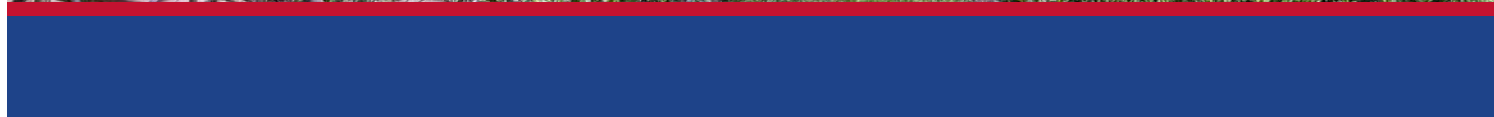


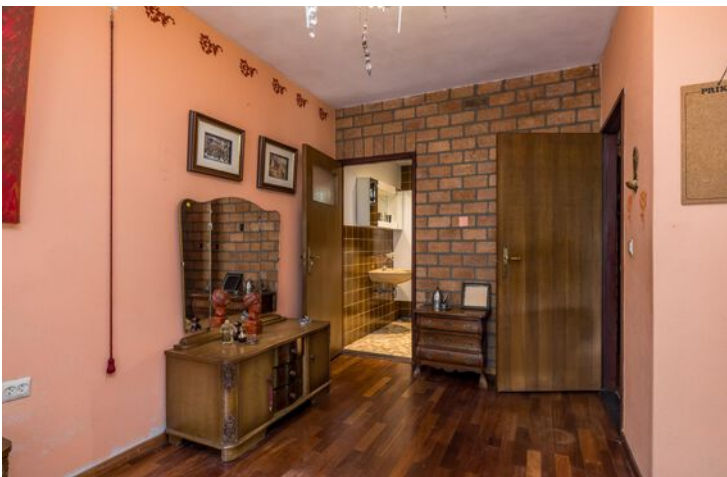
Parterre















Eerste verdieping



Souterrain









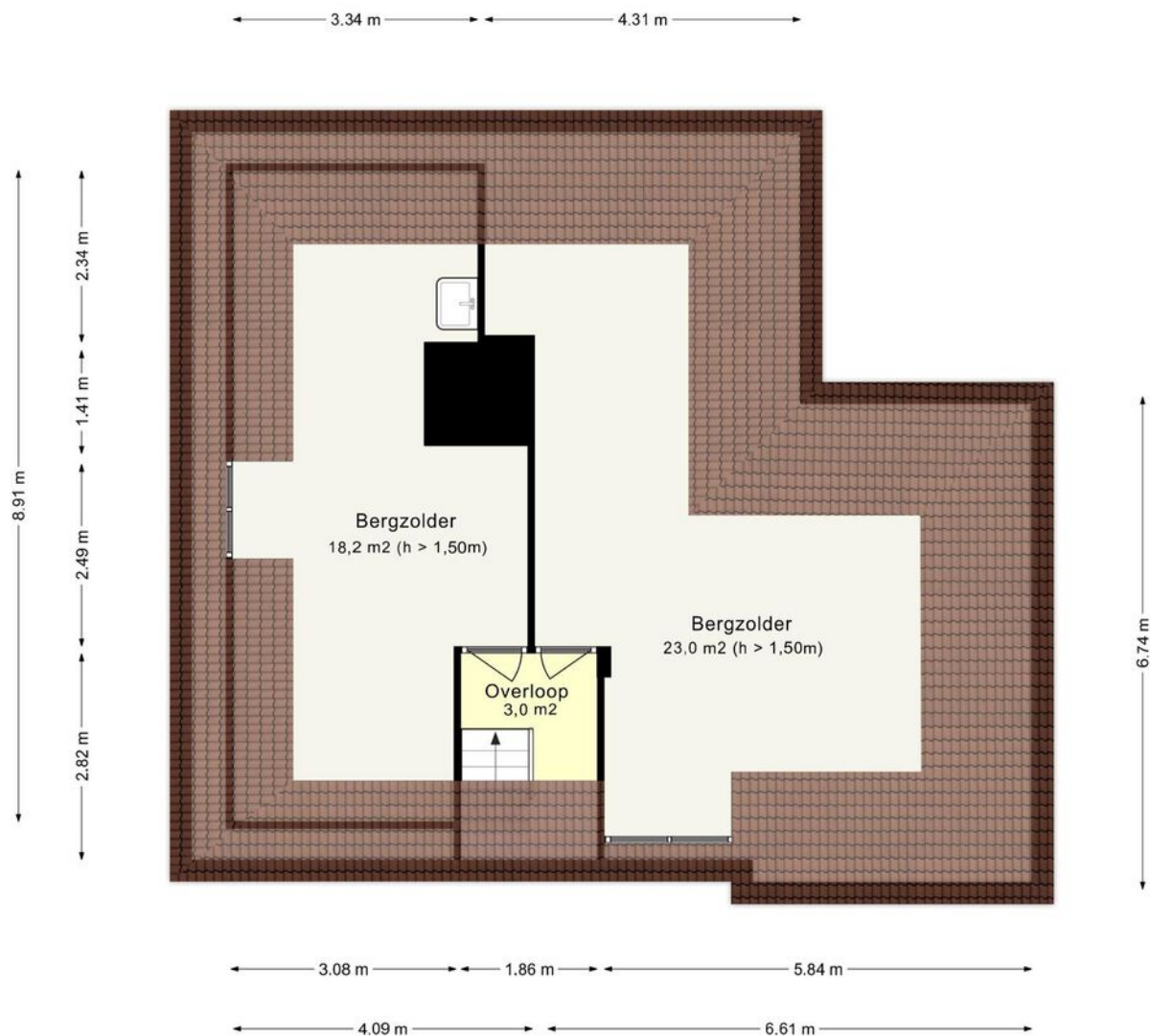




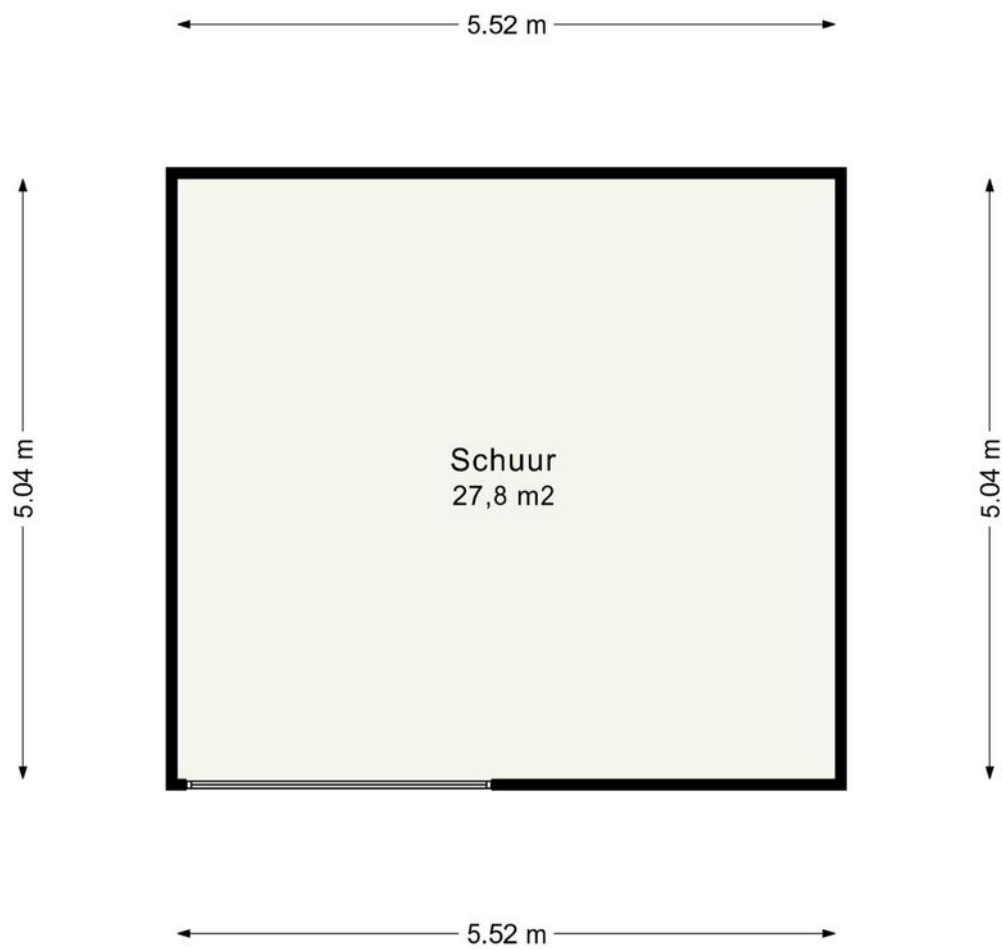
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



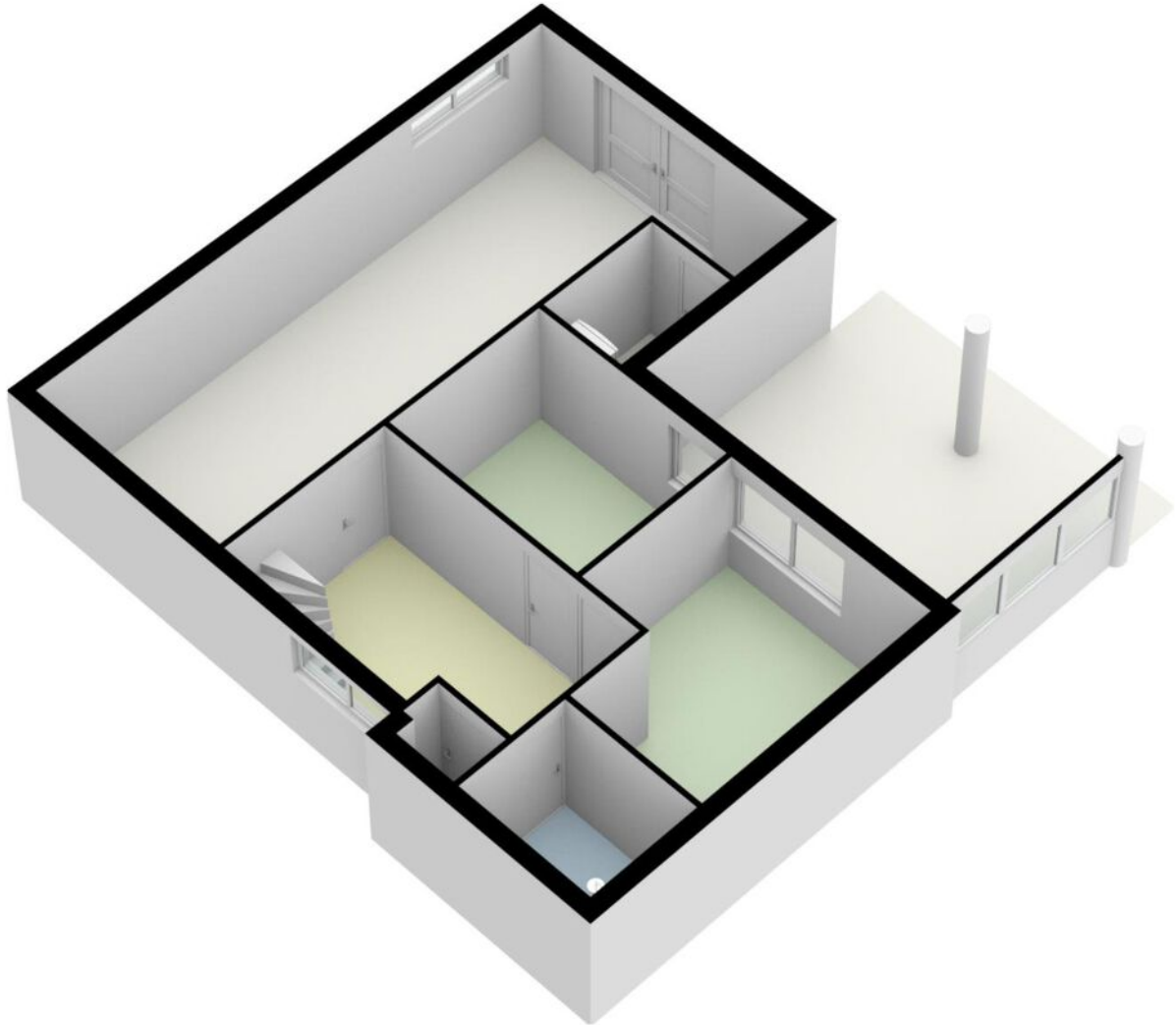
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

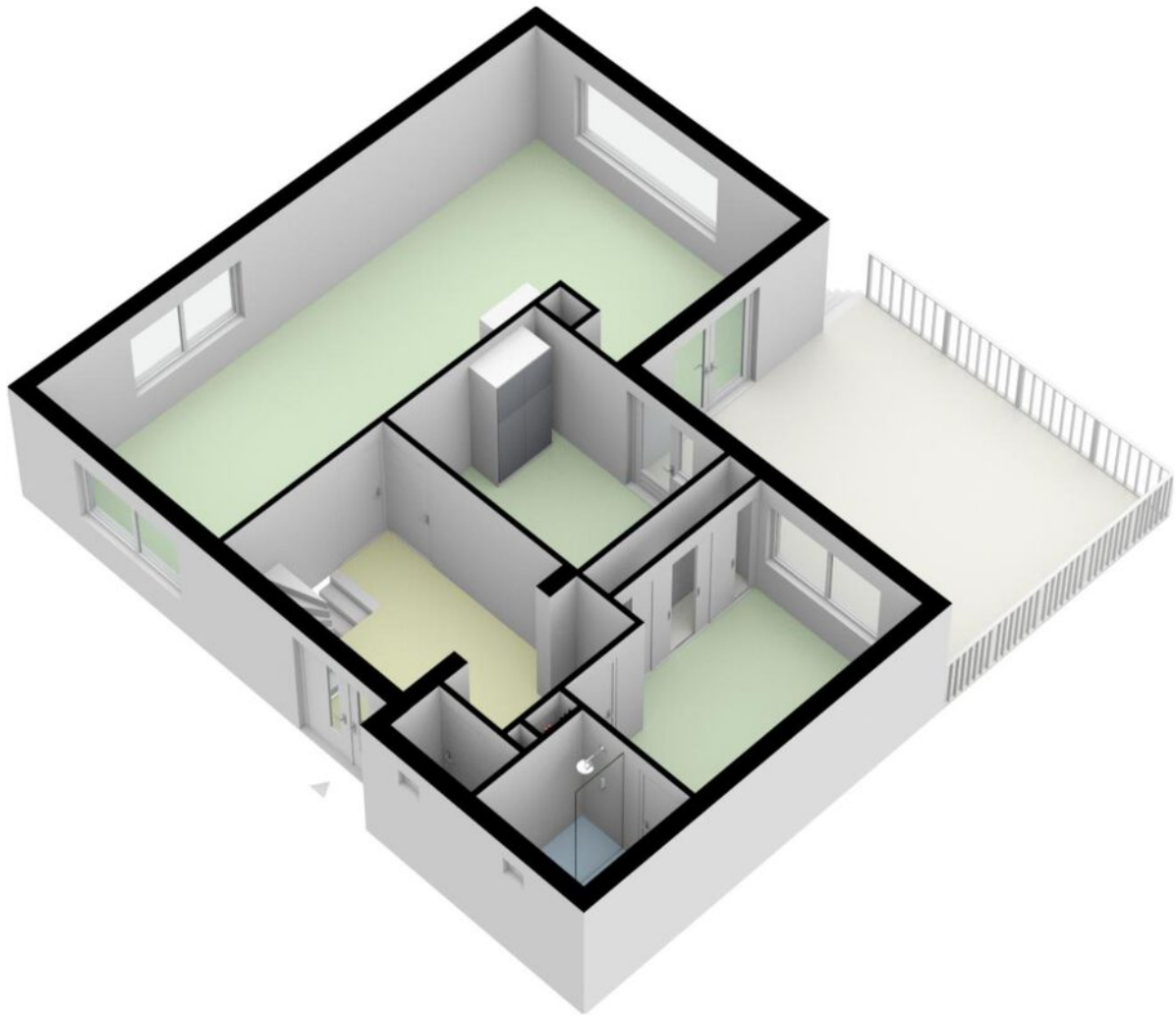


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



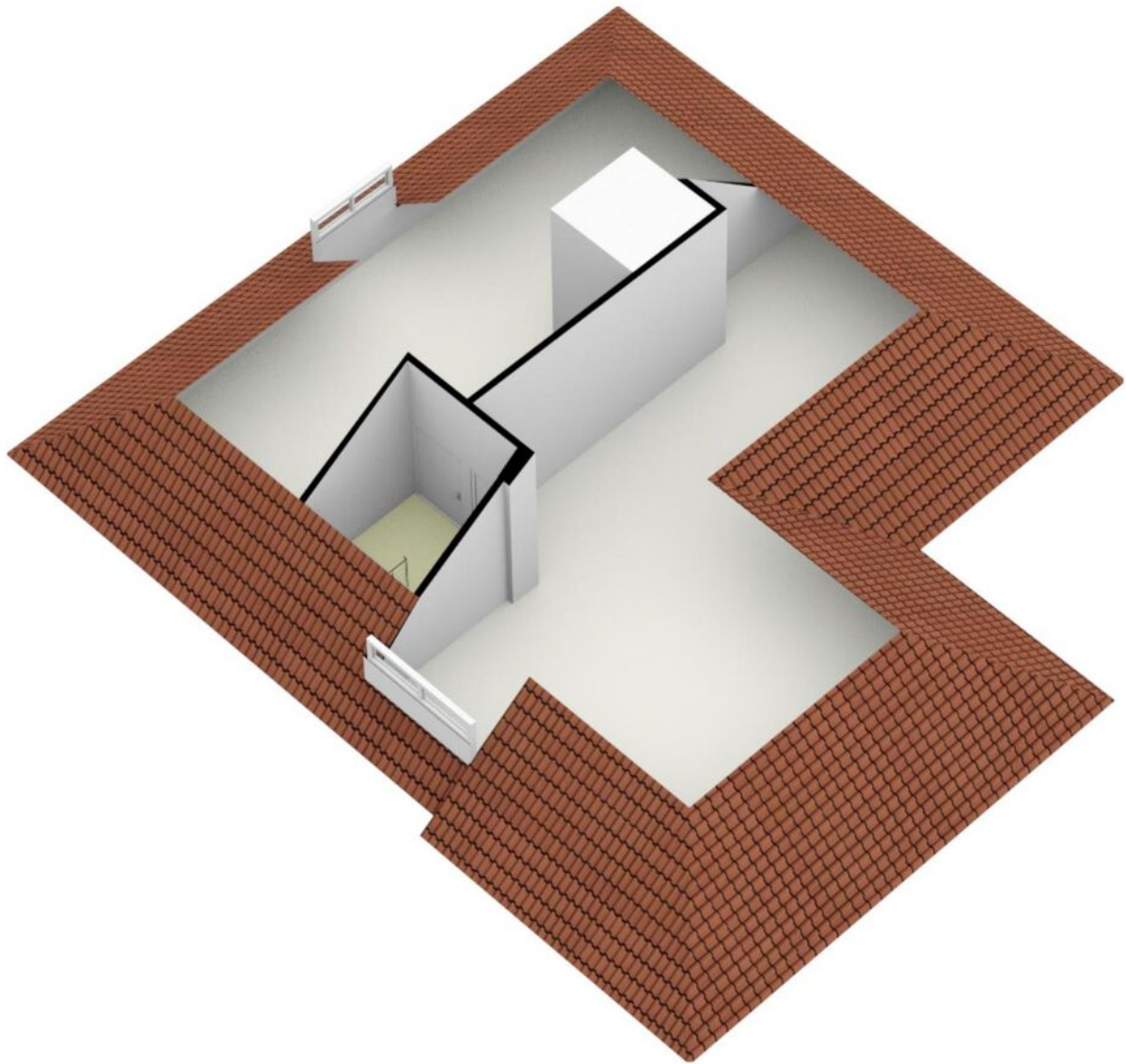
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



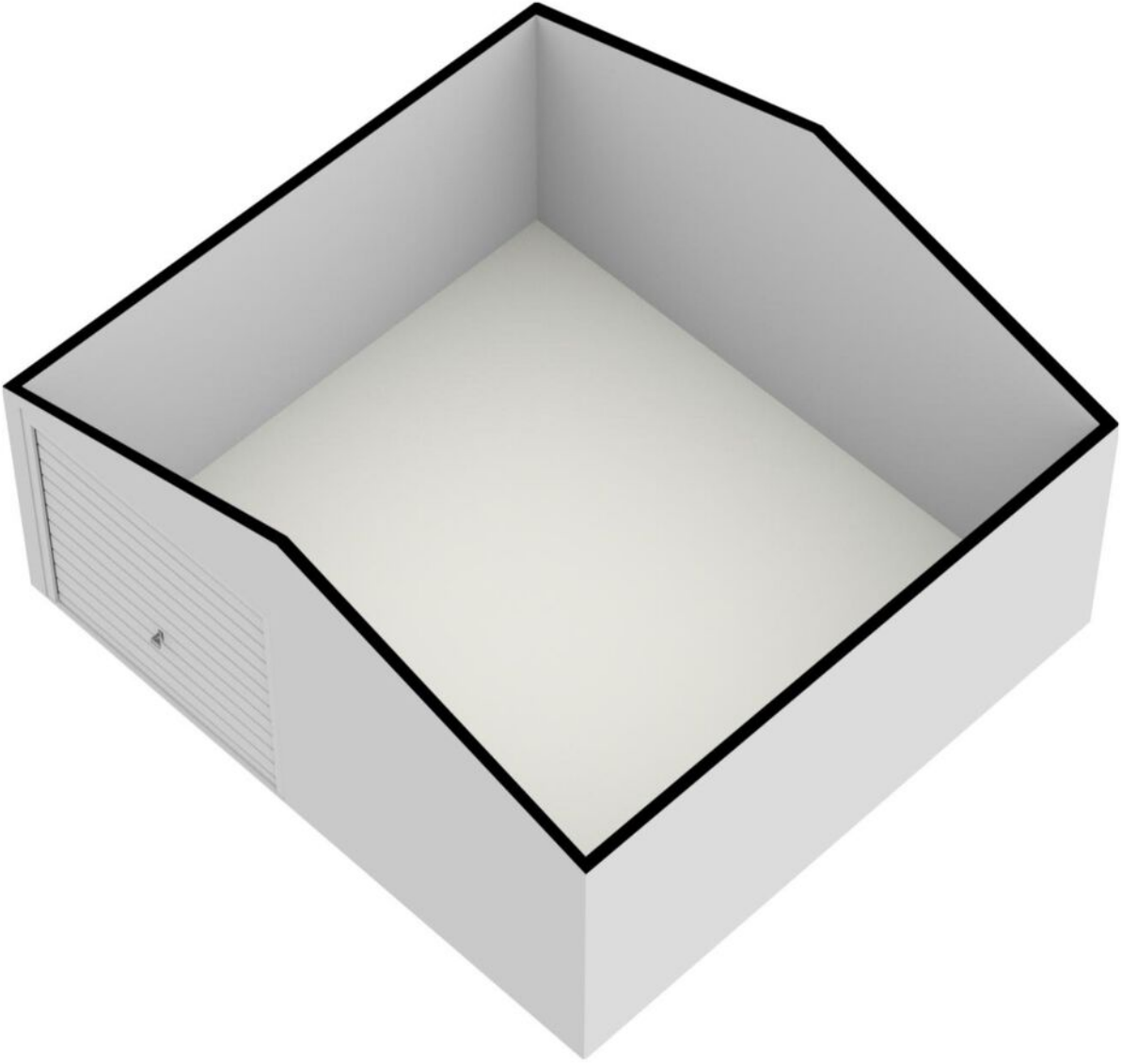


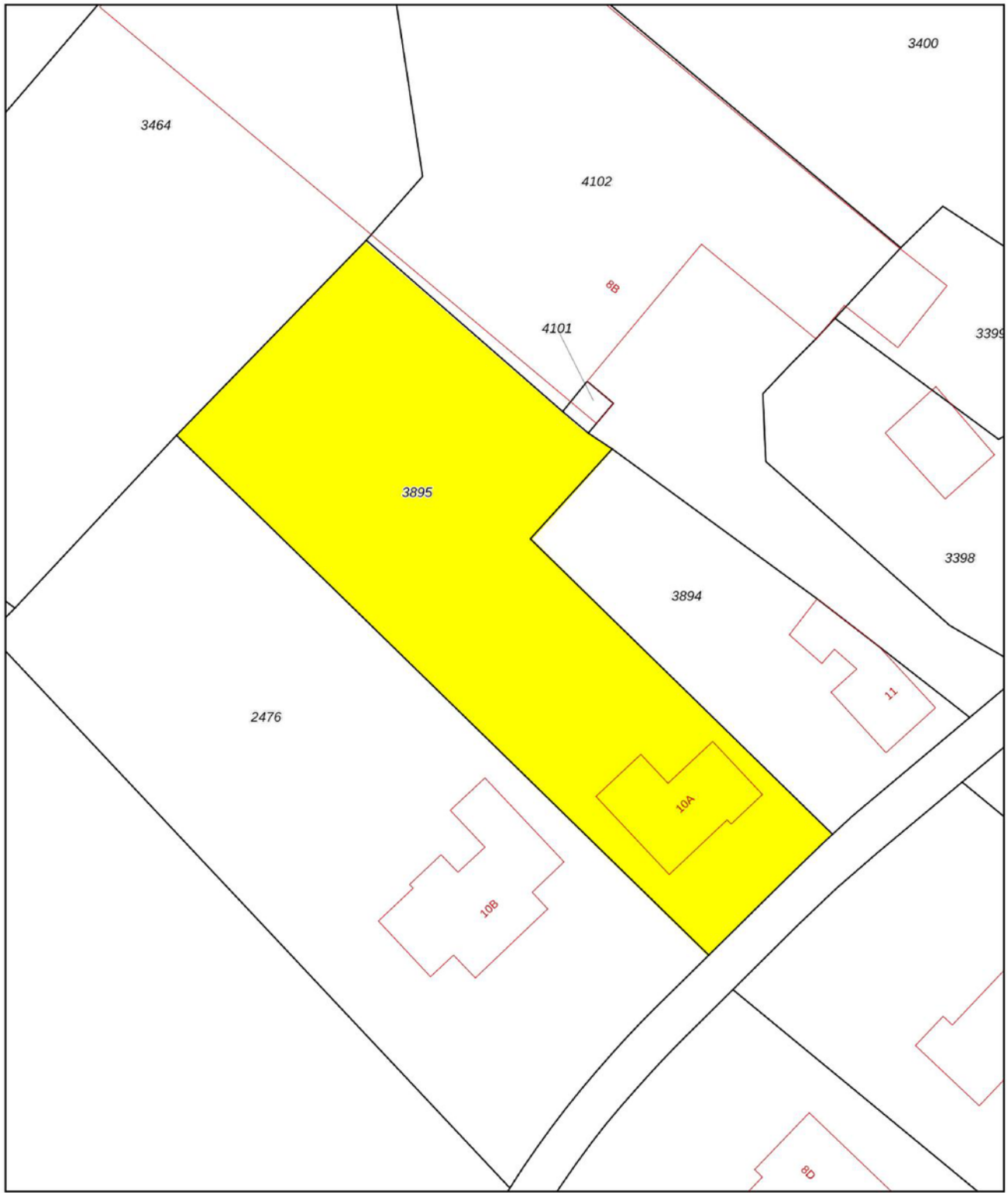
Parterre 3D





Eerste verdieping 3D

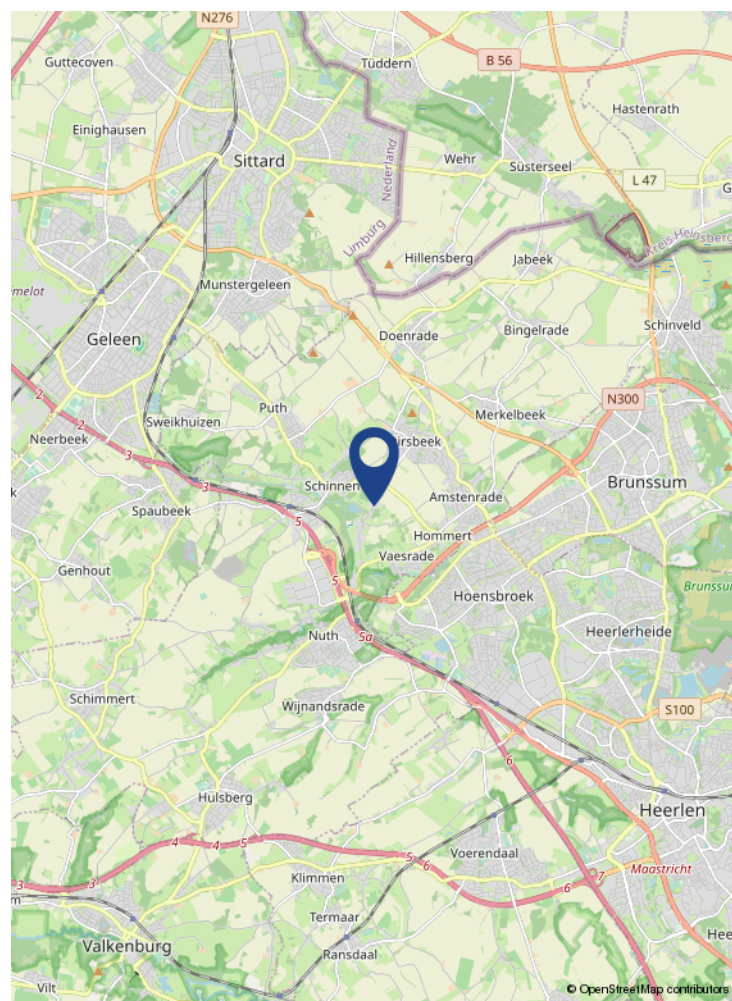
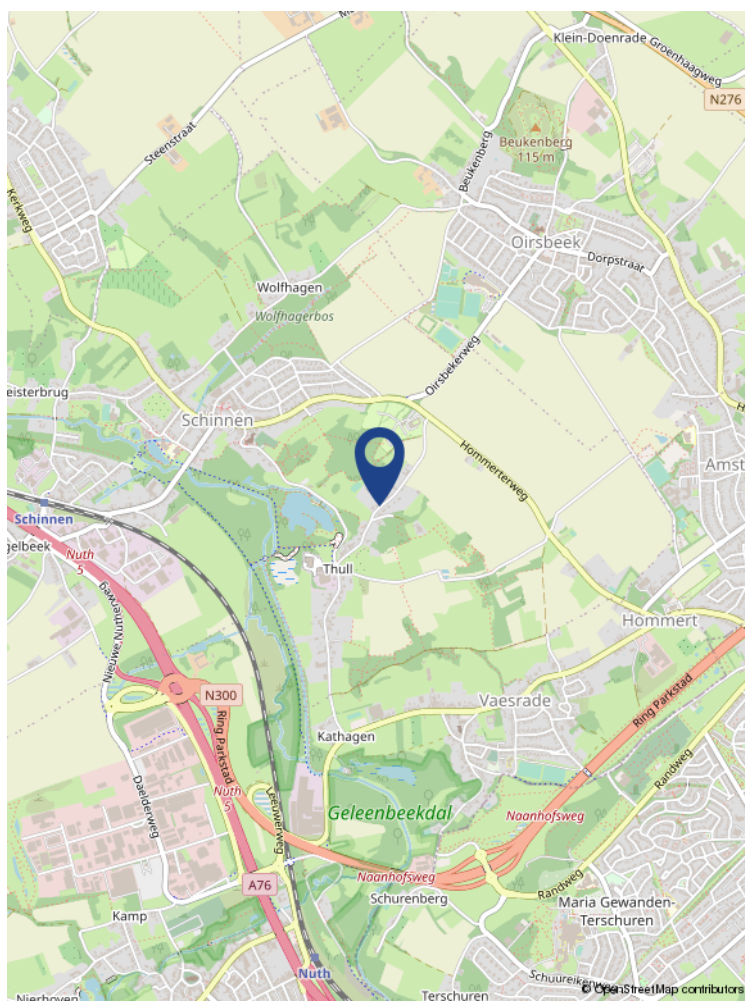
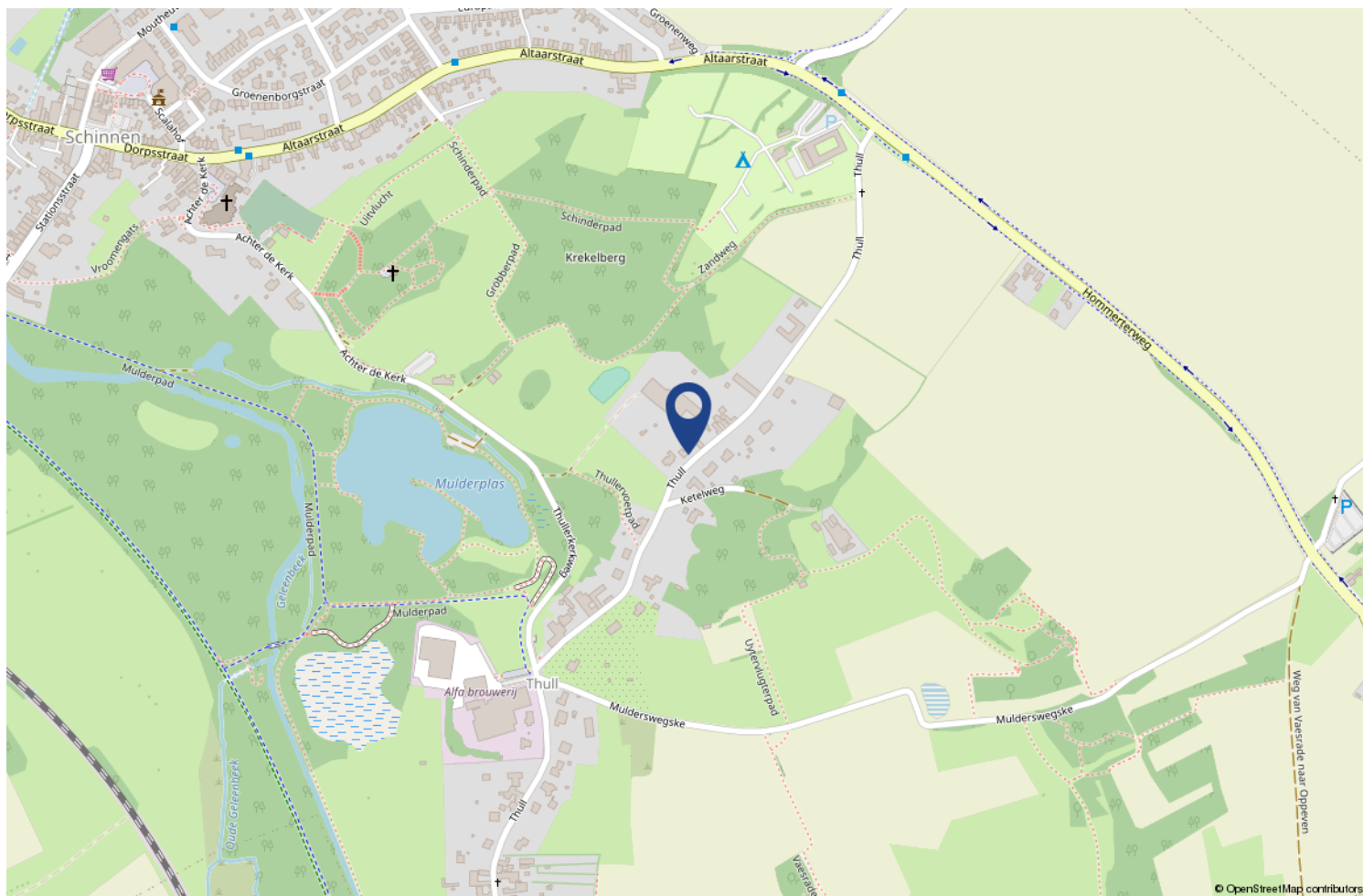




<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Schinnen	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3895	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2023  
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.



### **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 bieders 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.



# Uw makelaar

Peter de Vor Makelaardij is bij uitstek uw makelaarskantoor als het gaat om het verwezenlijken van een droom, namelijk het kopen van uw droomhuis of de verkoop van uw huidige woning.

Wij hebben, met ruim 25 jaar ervaring in vastgoed, een uitstekende reputatie opgebouwd op het uitgestrekte gebied van makelaardij en taxaties en zijn een begrip in Zuid Limburg! Klant op 1 is hierbij ons motto.

Op één adres kunt u rekenen op de inzet, persoonlijke betrokkenheid, service, klantvriendelijkheid en de flexibiliteit die kenmerkend zijn voor een compacte organisatie. Uw persoonlijke adviseur geeft op al uw vragen een eerlijk antwoord. Immers, bij de verkoop of aankoop van een huis bent u als klant gebaat bij de allerbeste begeleiding tijdens dit proces.

Peter de Vor Makelaardij & Taxaties.....een begrip in persoonlijke dienstverlening!



**PETER DE VOR**

---

makelaardij & taxaties

Peter de Vor Makelaardij  
Mesweg 1, 6336 VS Hulsberg

Tel: 045-4059034 | E-mail: [makelaar@peterdevor.nl](mailto:makelaar@peterdevor.nl) | Internet: [www.peterdevor.nl](http://www.peterdevor.nl)