



Irmstraat 61

— *Simpelveld*

a house
is made of
bricks & beams

a home
is built with
love & dreams





Is dit *de woning* van uw dromen?

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



Uw makelaar:

Beate Felix-Pieters
bpieters@aelmans.com
06-12539815

Irmstraat 61 — *Simpelveld*

Vraagprijs € 685.000 k.k.

Kenmerken

- Bouwjaar: 1860
- Inhoud: 534 m³
- Woonoppervlakte: 291 m²
- Perceeloppervlakte: 604 m²

Energie

- Energielabel: E
- Warmwater: c.v.-ketel, gasboiler eigendom
- Verwarming: c.v.-ketel - ()
- Isolatie nr. 61: dakisolatie, deels voorzien van muurisolatie en isolerende beglazing



Algemeen



Op een centrale en geliefde locatie in het Simpelveld, bieden wij deze sfeervolle halfvrijstaand geschakelde woning, gebouwd in 1860 uit authentieke Kunradersteen. Een woning vol karakter, waar historische charme moeiteloos samengaat met het comfort van nu.

Deze bijzondere woning beschikt over drie ruime slaapkamers, een royale aanbouw en een garage, gelegen op een ruim perceel met volop privacy. De fraai aangelegde tuin en diverse terrassen bieden u het hele jaar door de mogelijkheid om in alle rust van het buitenleven te genieten. Hier woont u niet alleen comfortabel, maar ook sfeervol en uniek.

Wat deze woning extra speciaal maakt, is de aanwezigheid van een (nog af te werken) tweede woonruimte aan de achterzijde van de hoofdwoning. Deze ruimte biedt tal van mogelijkheden: ideaal voor dubbele bewoning, een combinatie van wonen en werken, of als gastenverblijf of B&B. Een ideale oplossing voor mantelzorg, thuiswerkers of wie op zoek is naar een investering met potentie.

De ligging van de woning is zowel per auto als met het openbaar vervoer goed te noemen. Het voorzieningenniveau van Simpelveld is goed met o.a. diverse winkels, horecagelegenheden en supermarkt. Daarnaast is het ook een kindvriendelijke woonplaats, met onder andere een basisschool, gelegen op loopafstand van de woning. Simpelveld wordt omringd door het sublieme Limburgse Heuvellandschap, waar men heerlijk tot rust kan komen.

Bent u op zoek naar een unieke woning met karakter en mogelijkheden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door dit bijzondere huis!

— De indeling

Begane grond

Vanuit de hal bereikt u de karakteristieke gewelfde kelder (ca. 17 m²), een ideale ruimte voor het opslaan van provisie of het creëren van een sfeervolle wijnkelder.

De entree verwelkomt u met een plavuizenvloer, garderobenis en toegang tot de kelder, eetkamer, toilet en bergkast. Het toilet is grotendeels betegeld en voorzien van een zwevend toilet, fontein en radiator.

De eet- en zitkamer (gezamenlijk ca. 40 m²) aan de voorzijde stralen warmte uit, mede dankzij de fraaie schouwpartij met houtkachel en de aanwezigheid van authentieke balken.

De keuken (ca. 9 m²) is ingericht met een moderne L-vormig aanbouwkeuken, een royale 5-pits gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser en combimagnetron.

De aanbouw (ca. 24 m²) met een prachtige lichtstraat en dubbele schuifdeuren naar het terras biedt een heerlijke plek om het gehele jaar te genieten van daglicht en buitengevoel.









De indeling

Eerste verdieping

Via de overloop bereikt u twee ruime slaapkamers, beide met zichtbare authentieke balken en een klassiek Oud-Hollands plafond. De eerste slaapkamer (ca. 22 m²) geniet een fraai uitzicht over de eigen achtertuin.

De tweede slaapkamer (ca. 24 m²) beslaat de volledige diepte van de woning en beschikt over een kleedruimte en wastafel met meubel. De overloop en slaapkamers zijn allen voorzien van een laminaatvloer.

De volledig betegelde badkamer (ca. 11,5 m²) is een oase van ontspanning, met een ligbad voorzien van bubbelbadfunctie, een ruime inloofdouche met regendouche, een zwevend toilet en wastafel met meubel.





— De indeling

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt volop comfort en functionaliteit.

Bij het betreden van de verdieping treft u een praktische en multifunctionele ruimte (ca. 24 m²) met witgoedaansluitingen, de Nefit c.v.-ketel met 80-liter voorraadboiler én een dubbele dakkapel die zorgt voor veel lichtinval.

Vanuit deze ruimte bereikt u de royale ouderslaapkamer (ca. 25 m²) met badkamer ensuite. Ook deze kamer is voorzien van een dakkapel aan de achterzijde en afgewerkt met een sfeervolle kurkvloer.

De badkamer beschikt over een douchecabine, zwevend toilet en een moderne wastafel met meubel.

De extra bergruimtes onder de dakschuintes bieden volop opbergcomfort zonder in te leveren op ruimte.







— De overige ruimte

Bijgebouwen

Indeling Irmstraat 59:

Achter de hoofdwoning bevindt zich een karaktervol gebouw met authentieke elementen, klaar om naar eigen wens te worden afgewerkt. Deze charmante tweede woning biedt talloze mogelijkheden: dubbele bewoning, een combinatie van wonen en werken, of het realiseren van een sfeervolle B&B of gastenverblijf. Een unieke kans om wonen en ondernemen te combineren op één locatie.

Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de provisiekelder (ca. 18 m²), een ideale ruimte voor koele opslag van levensmiddelen of als opbergruimte.

De woning beschikt over een praktische entree/hal met sfeervolle tegelvloer. De woning is bereikbaar via zowel de aanbouw van de hoofdwoning (nr. 61) als middels een separate ingang. De oorspronkelijke entree, is gelegen in het hart van de woning, met aan weerszijdes een ruimte. Deze ruimtes (ca. 13 m²) kunnen o.a. dienen als woonkeuken en eetkamer.

De overloop biedt toegang tot twee ruime (slaap)kamers (ca. 14,5 m² en 14 m²), welke veel lichtinval genieten door de raampartijen aan de voorzijde.

Vanuit één van de slaapkamers leidt een vaste trap naar de bergzolder. De bergzolder is voorzien van een dakraam en biedt volop mogelijkheden voor opslag of het realiseren van een werk- of hobbyruimte.

— De overige ruimte

Garage

De garage (ca. 27 m²) is gelegen aan de achterzijde van de tuin en is voorzien van een kantelpoort met loopdeur voor gemakkelijke toegang, een handig aanrechtblok met wateraansluiting, en een toiletruimte voor extra comfort.

De schuifpui aan de achterzijde van de garage leidt naar het achtergelegen terras met overkapping, waar u privacyvol van alle rust kunt genieten.

De garage is ca. 15 jaar oud en biedt volop mogelijkheden voor diverse doeleinden, zoals opslag, hobbyruimte of het inrichten van een werkruimte.





— De buitenruimte

Tuin

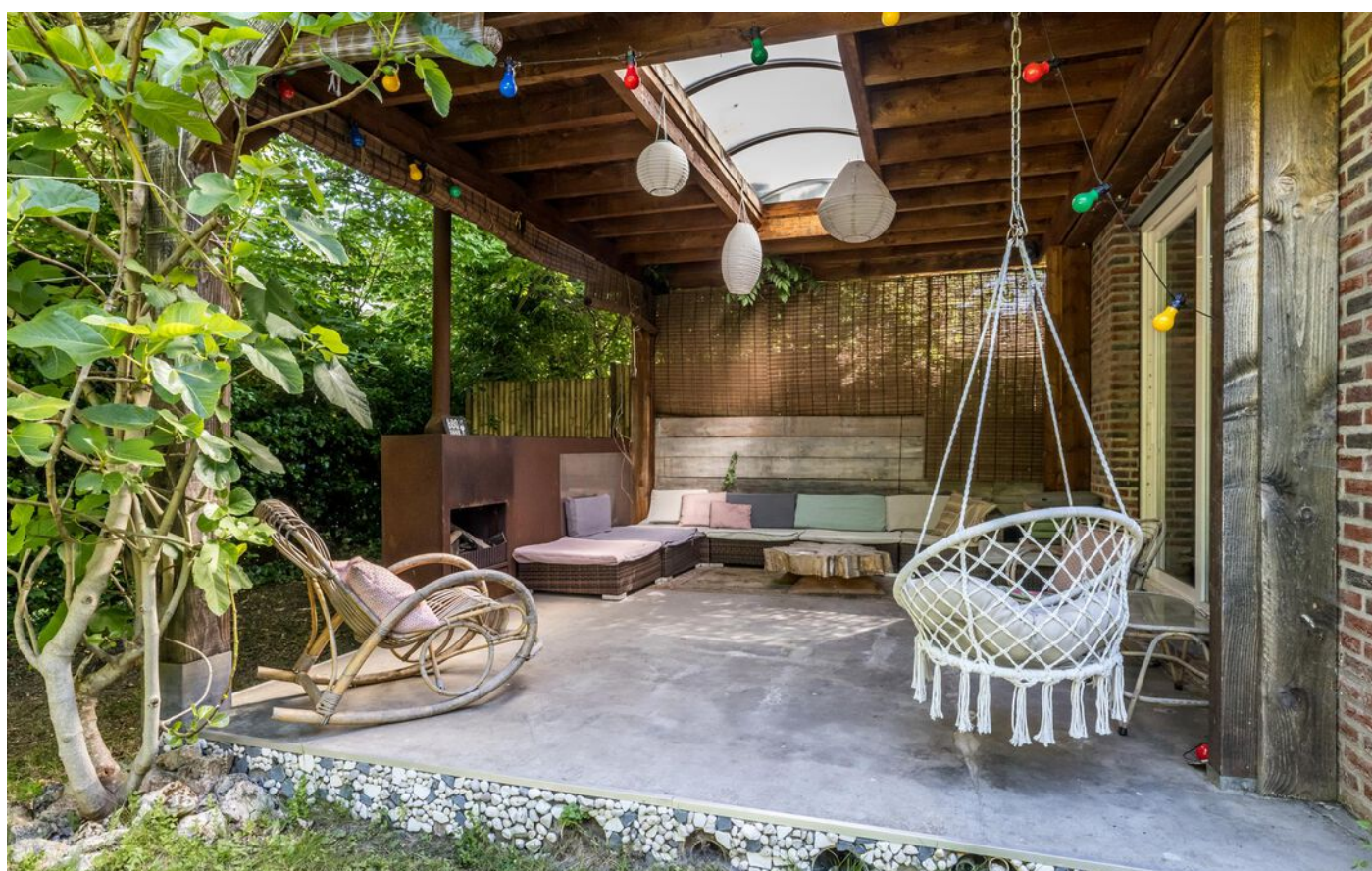
De ruime tuin biedt verschillende gezellige hoekjes om van te genieten. Het terras achter de woning is ideaal voor buiten dineren of ontspannen, met toegang tot de oprit, waar u kunt parkeren op uw eigen terrein.

Aan de achterzijde van de tuin vindt u een tweede terras, rustig verscholen tussen het groen, perfect voor een moment van rust. Direct achter de garage is een overdekt terras gelegen, ideaal voor het hele jaar door buiten zitten, ongeacht het weer.

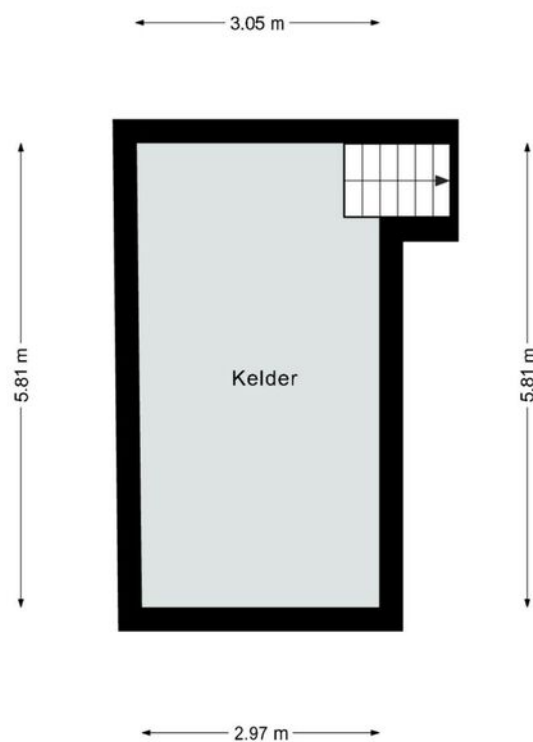
Deze tuin biedt niet alleen volop ruimte voor ontspanning, maar ook voor privacy en comfort en een oase van rust. Een perfecte tuin voor elke levensstijl.







Kelder voor



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

Begane grond



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

Eerste verdieping



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

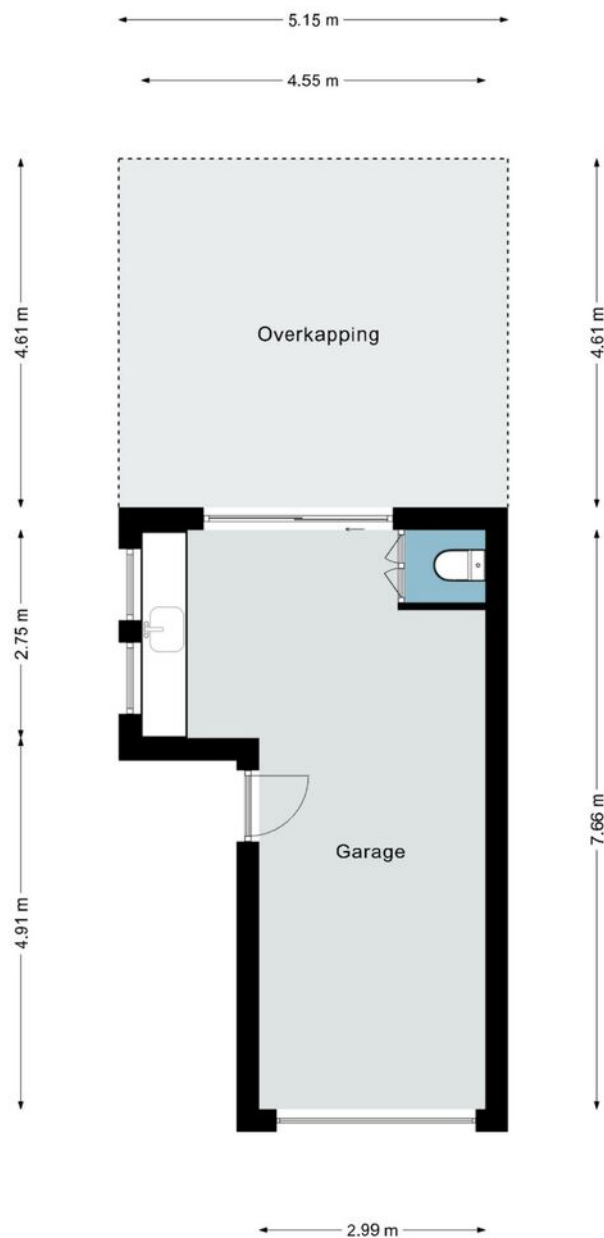


Zolder



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

Garage



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





— Ligging

Simpelveld is een charmant dorp gelegen in het pittoreske Zuid-Limburgse heuvellandschap, omringd door steile hellingen, groene valleien en uitgestrekte uitzichten. Het dorp ligt in het beekdal van de Eyserbeek en biedt de perfecte balans tussen landelijke rust en de gemakken van moderne voorzieningen.

De centrale ligging maakt Simpelveld ideaal voor zowel wonen als recreatie. Het dorp biedt een uitstekende verbinding naar nabijgelegen steden zoals Maastricht, Valkenburg, Heerlen, Aken en Luik, waardoor de ligging ideaal is voor werk, cultuur en ontspanning.

In Simpelveld vindt u alle noodzakelijke voorzieningen voor dagelijks gemak, van supermarkten en lokale winkels tot horecagelegenheden en gezondheidszorg. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met gemakkelijke busverbindingen die de regio met elkaar verbinden.

Voor gezinnen is het dorp bijzonder aantrekkelijk, met een goede basisschool op loopafstand van de woning.



— Ligging

Voor natuurliefhebbers en recreanten biedt de omgeving eindeloze mogelijkheden. Het glooiende heuvellandschap is perfect voor wandel- en fietstochten, en met de Zuid-Limburgse Stoomtrein Maatschappij, die door het schilderachtige landschap van de Miljoenenlijn rijdt, kunt u genieten van een nostalgische ervaring.

Kortom, Simpelveld biedt het beste van landelijk wonen, gecombineerd met alle voorzieningen die het leven aangenaam maken. Of u nu op zoek bent naar rust, cultuur of natuur, dit is de ideale locatie om te wonen en te genieten van alles wat het Zuid-Limburgse leven te bieden heeft.



— 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 om in onderhandeling te treden.

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 u biedt 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 ontleen, verkoper behoudt zich tot dat 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 consumentenbonden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Waarborgsom/Bankgarantie

Tenzij anders overeengekomen, zal in de koopakte een bepaling worden opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

NVM

Aelmans Woningmakelaars BV is lid van de Nederlandse
Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in
onroerende goederen NVM U.A.

Onafhankelijkheid

Aelmans Woningmakelaars BV is niet actief op het gebied van hypotheek en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waardoor het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

Uw eigen woning

Wilt u uw eigen woning of agrarisch bedrijf verkopen? Hiervoor bent u bij Aelmans Woningmakelaars BV aan het juiste adres. Neem hierover gerust contact met ons op.

Wij zijn graag vrijblijvend bereid om u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoopproces voor u kunnen betekenen.

Aelmans, méér dan uw makelaar

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkwavels, 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.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue 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.

De meest *veelzijdige* makelaar van Limburg *en omstreken*

INTERESSE?

045 - 30 30 600



Aelmans Woningmakelaars BV
Spekhouwerstraat 2, 6367 TV Voerendaal
045 - 30 30 600
info@aelmans.com

Ubachsberg	Panningen
Voerendaal	Nijmegen
Margraten	Rosmalen
Baexem	Beek

Ons actuele aanbod en meer informatie? www.aelmans.com