



St. Nicolaasstraat 11, 6369 XM Simpelveld

€ 375.000,00 kosten koper





Omschrijving

St. Nicolaasstraat 11, 6369 XM Simpelveld

Ruime twee-onder-een-kapwoning in Simpelveld met royale tuin, inpandige garage en veel lichtinval

Deze charmante twee-onder-een-kapwoning in de gemeente Simpelveld combineert rust, privacy en een centrale ligging. Gelegen nabij zowel belangrijke snelwegen als het pittoreske Heuvelland, geniet u van hier het beste van twee werelden: uitstekende bereikbaarheid én de schoonheid van het Limburgse landschap.

Het huis verkeert in een goede staat van onderhoud, maar biedt volop mogelijkheden voor een moderne upgrade naar eigen smaak. Via de oprit naast de woning bereikt u de inpandige garage, die direct toegang biedt tot de kelderruimtes en het huis zelf.

De woning beschikt over een royale voortuin en een grote achtertuin bereikbaar via de oprit, waardoor u volop privacy en woongenot heeft. De ruime woonkamer is een doorzonkamer, met grote ramen die zorgen voor een mooie natuurlijk lichtinval en een aangename, open sfeer. Het overdekte balkon, bereikbaar vanuit de woonkamer via een schuifpui en vanuit de leefkeuken via een loopdeur, vormt een ideale plek om te genieten van buiten zijn. Vanaf het balkon leidt een trap naar de lager gelegen oprit, garage en kelder, waardoor binnen en buiten op een praktische manier met elkaar verbonden zijn.

De woning beschikt over drie ruime slaapkamers, waarbij de kleinste kamer dankzij een grote dakkapel verrassend veel ruimte en licht biedt. De badkamer is functioneel ingericht en via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar, ideaal voor extra opslag.

Deze woning biedt een perfecte combinatie van ruimte, comfort en mogelijkheden voor modernisering. Bent u op zoek naar een woning waar u uw eigen stempel op kunt drukken en waar u direct kunt genieten van licht, ruimte en privacy? Plan dan vandaag nog een bezichtiging en ervaar zelf het plezier van wonen in deze aantrekkelijke twee-onder-een-kapwoning in Simpelveld.

€ 375.000,00 kosten koper

Makelaar Frank
Vivaldistraat 2
6461 NB, KERKRADE
Tel: 06 5587 2145
E-mail: info@makelaarfrank.eu
makelaarfrank.eu



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1992

Maten object	
Aantal kamers	11 kamers
Inhoud woning	648 m ³
Perceel oppervlakte	515 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	105 m ²
Woonkamer	28 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk
Voorzieningen	TV kabel, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energie label	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	HR combi (Gas gestookt combiketeleigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuintuin, voortuintuin
Tuin diepte (cm)	2.700
Tuin breedte (cm)	1.100
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Positie	Noord
Kwaliteit	Normaal



























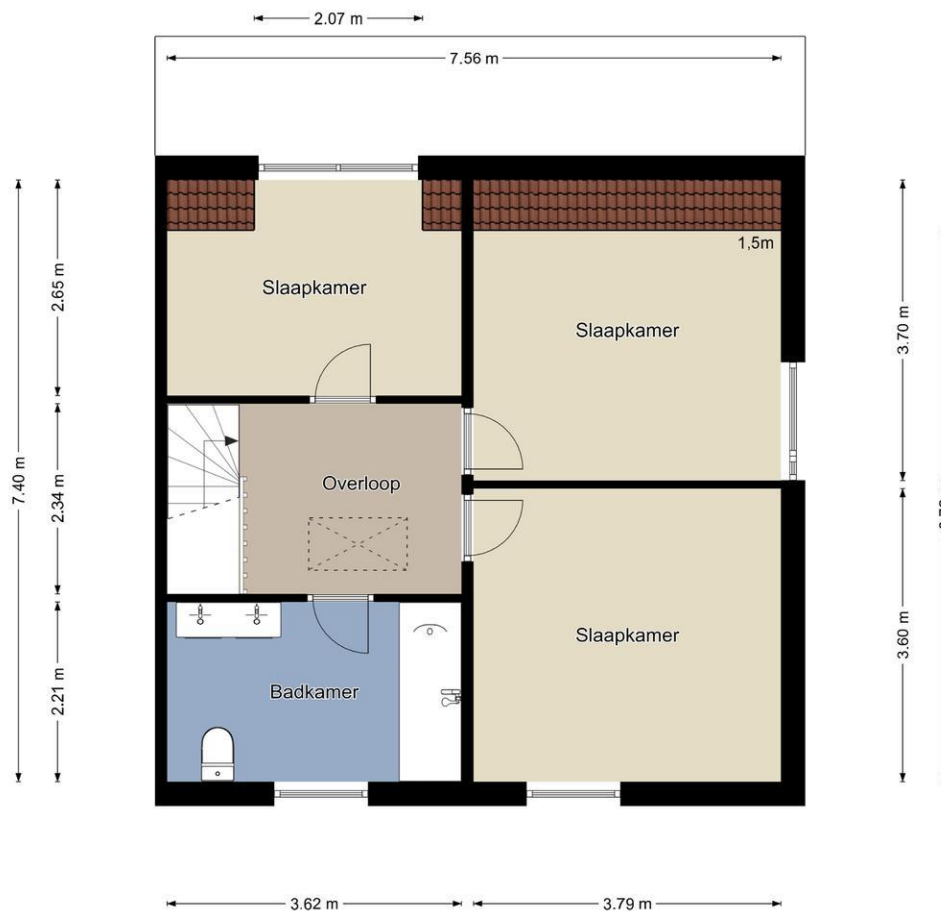
Plattegrond



Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

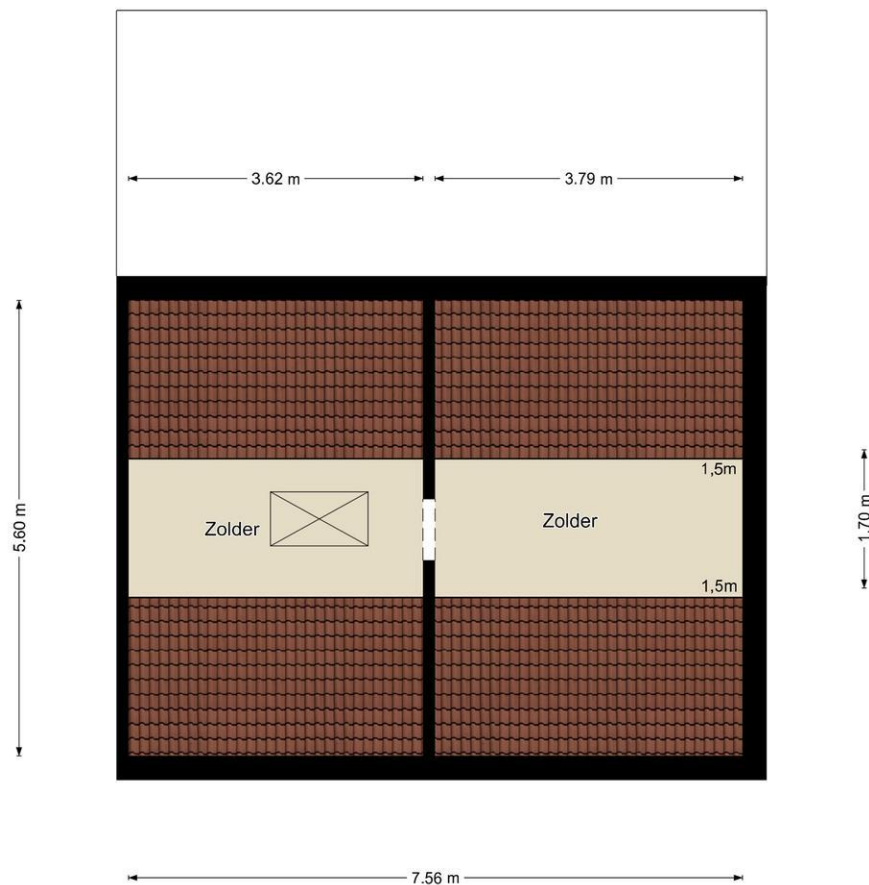
Plattegrond



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

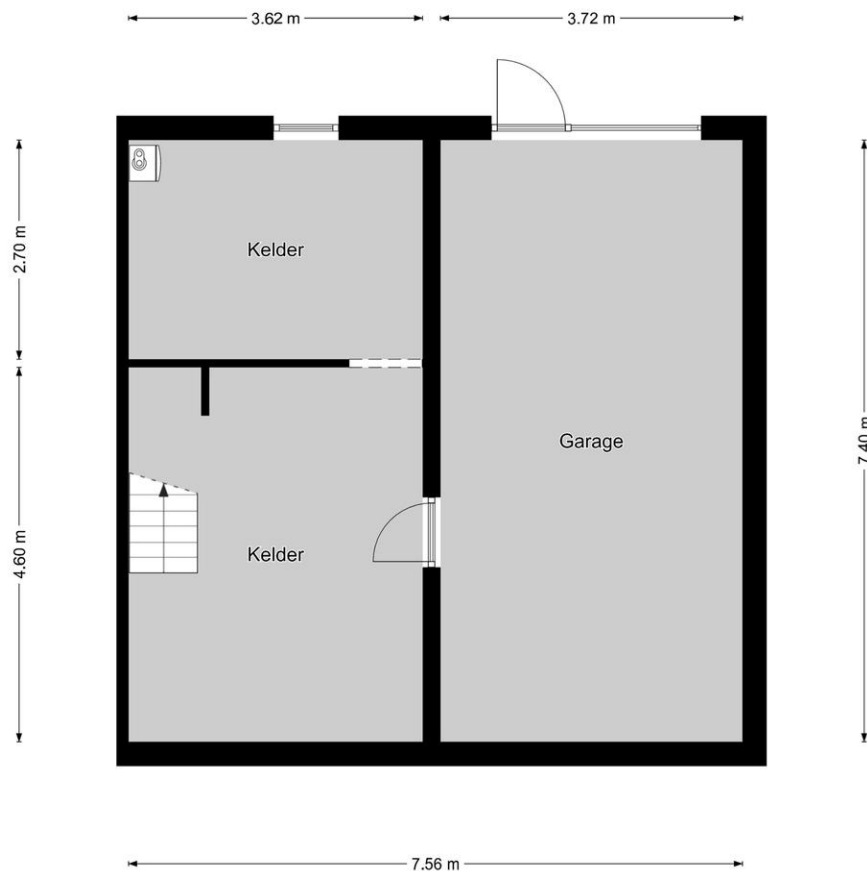
Plattegrond



Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Plattegrond



Kelder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: Schnackers



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Simpelveld	D
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	D
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	3266
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2026
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

Adres gegevens	
Adres	St. Nicolaasstraat 11
Postcode / plaats	6369 XM Simpelveld
Provincie	Limburg

