



# Waalbroek 9

— *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:

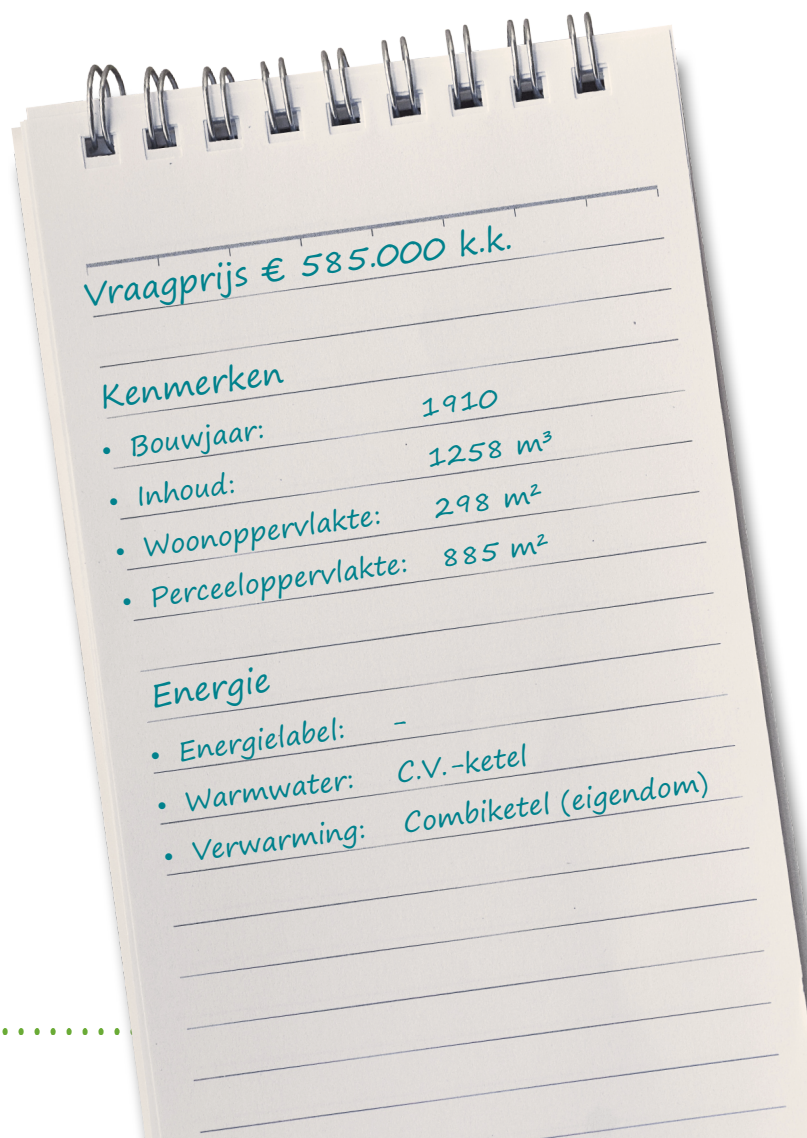
Ralph Pijls  
rpijls@aelmans.com  
06-57592343

## Waalbroek 9 — *Simpelveld*

Op een rustige locatie in het buitengebied van Simpelveld mogen wij u deze royale karakteristieke woning aanbieden.

Dit vrijstaande object is officieel gebouwd in 1910 en gesitueerd op een perceel van 885 m<sup>2</sup>. Het pand verkeert in een goede staat van onderhoud en is door de huidige eigenaar op een zeer smaakvolle manier gemoderniseerd. De woning biedt een zee aan leefruimte met een woonoppervlak van maar liefst 298 m<sup>2</sup> en een volume van 1.258 m<sup>3</sup>.

Voor wie op zoek is naar rust, veel binnen-/buitenruimte en een uniek afwerkingsniveau, is deze woning zeker een bezichtiging waard!



— De indeling

# Begane grond

Entree. Hal met trapopgang, toegang naar de woonkamer/keuken, badkamer, kantoor/hobbykamer, wasruimte en tuinkamer.

De woonkamer/keuken is ruim van opzet (circa 45 m<sup>2</sup>) en voorzien van een gaskachel en een laminaatvloer. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en bidet.

De tuinkamer is afgewerkt met stalen kozijnen en daarmee een lust voor het oog.















De badkamer beschikt over een ligbad, toilet, bidet en wastafel.





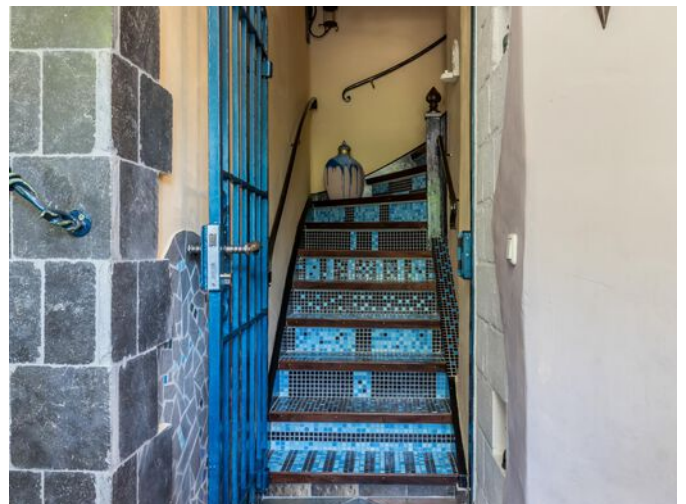
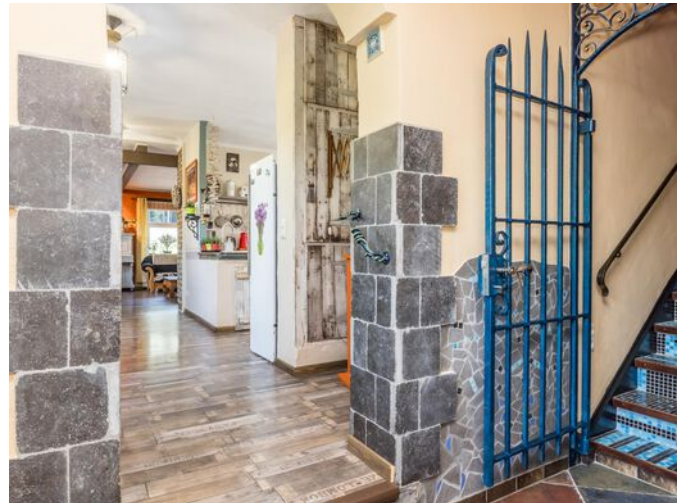


— De indeling

# *Eerste verdieping*

Overloop met toegang naar drie slaapkamers, tussen/  
hobbykamer en de tweede badkamer.

Op de eerste verdieping staat tevens de cv-combiketel  
opgesteld.









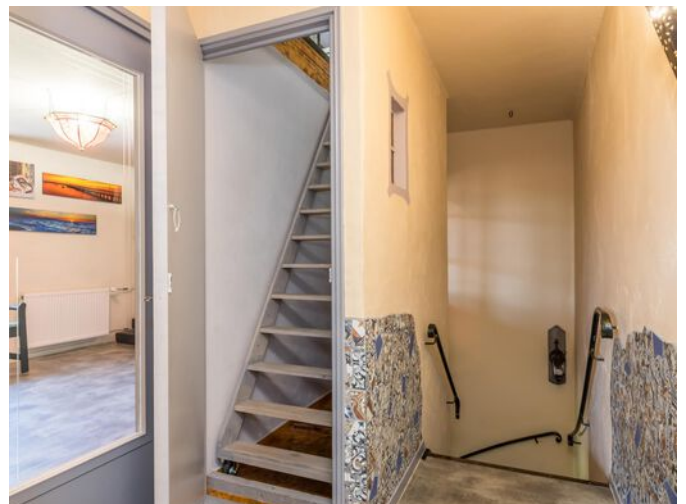
— De indeling

# *Tweede verdieping*

Via een vaste trap te bereiken zolderverdieping. Hier is een enorme ruimte bereikbaar.

Een aantal dakramen zorgen voor voldoende daglicht op zolder.

Aan de achterzijde van de zolderverdieping is een werkruimte gerealiseerd. Hier is geen daglicht.





# T

— De buitenruimte

# Tuin

Via een mooie poort te bereiken binnenhof/oprit. Fraai aangelegde tuin met diverse zitjes en meerdere borders met aanplant.

De tuin kenmerkt zich door een oase van "groen". Ideaal voor mensen met groene vingers.

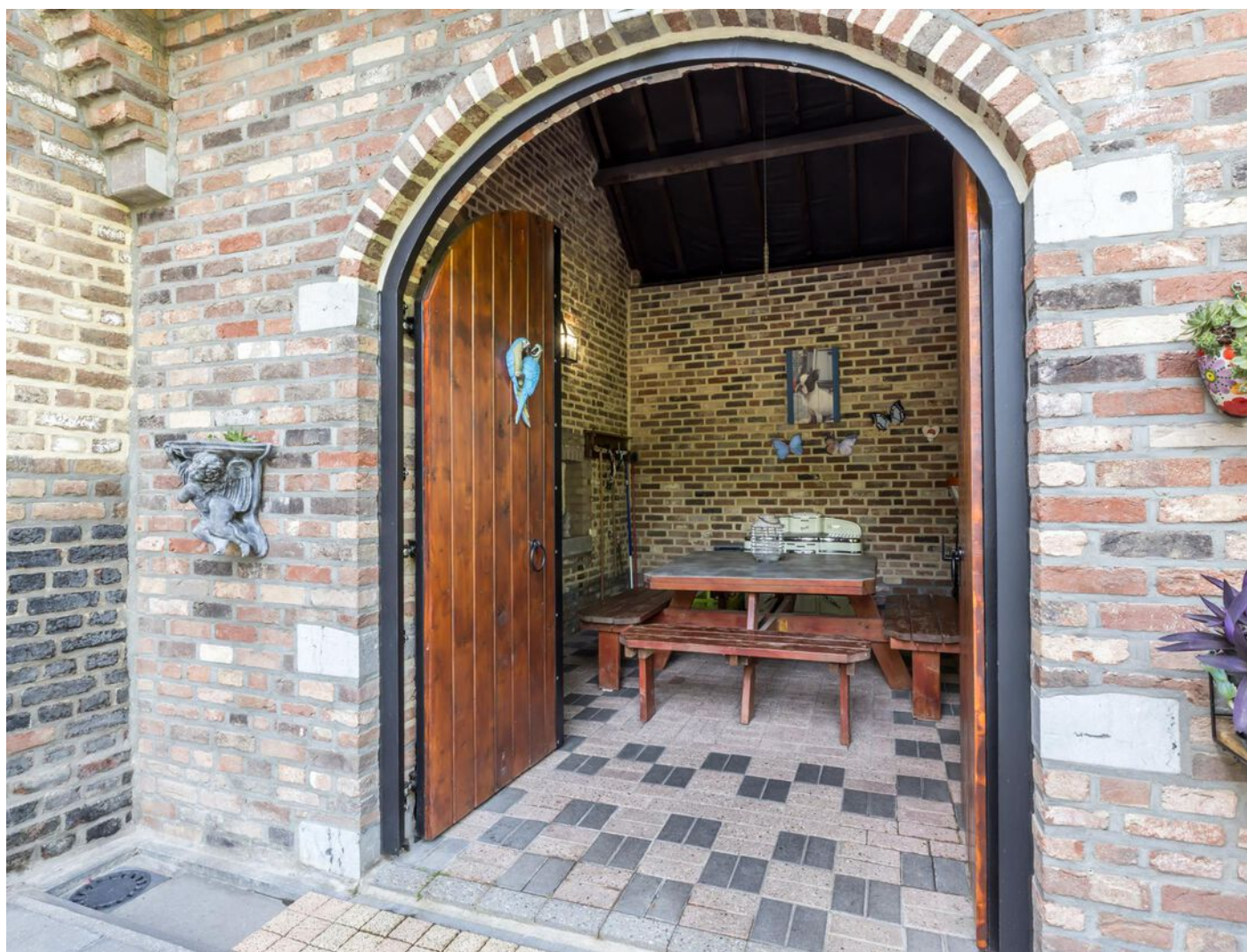


# B

— De overige ruimte

## *Bijgebouwen*

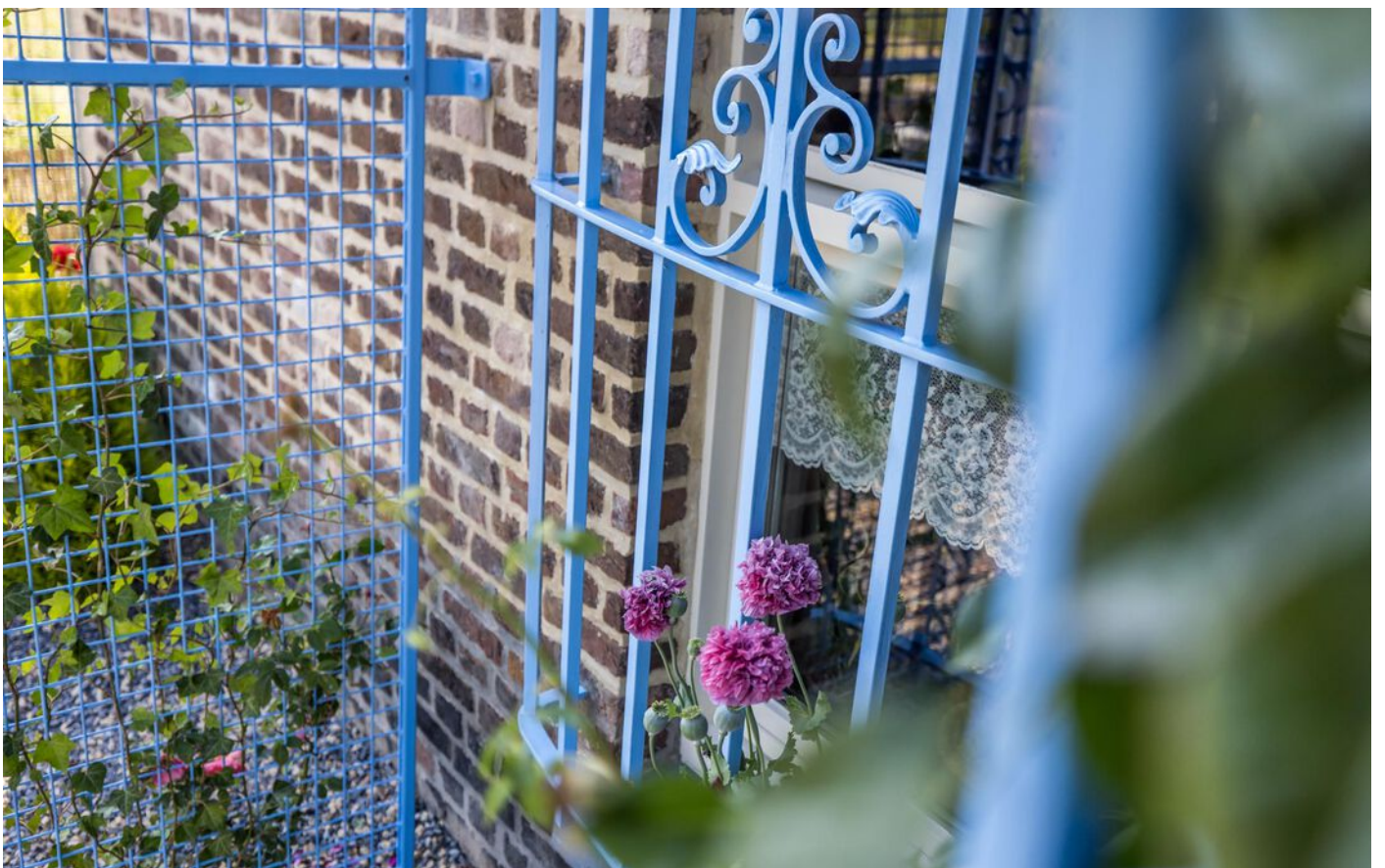
---











## — Ligging

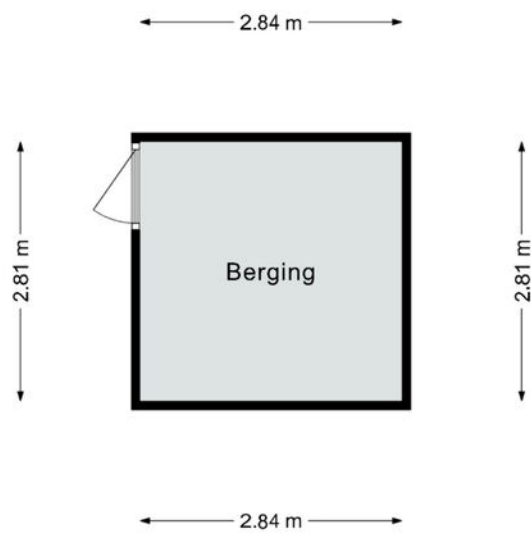
Simpelveld noemt zichzelf graag “de poort van het Mergelland”. Dat is een terechte benaming, de woonplaats ligt precies op de grens tussen de mijnstreek en het Heuvelland.

Een hele prettige ligging dus aangezien uitvalswegen binnen een mum van tijd bereikt zijn, de stad Heerlen is op korte afstand gelegen en ook het Heuvelland waar het heerlijk recreëren is, ligt binnen handbereik.

Simpelveld zelf heeft ook genoeg te bieden, zo is er recent een nieuw centrumplan ontwikkeld met een uitgebreid voorzieningenaanbod. Conclusie: Simpelveld is een prima woonplek!



## Berging

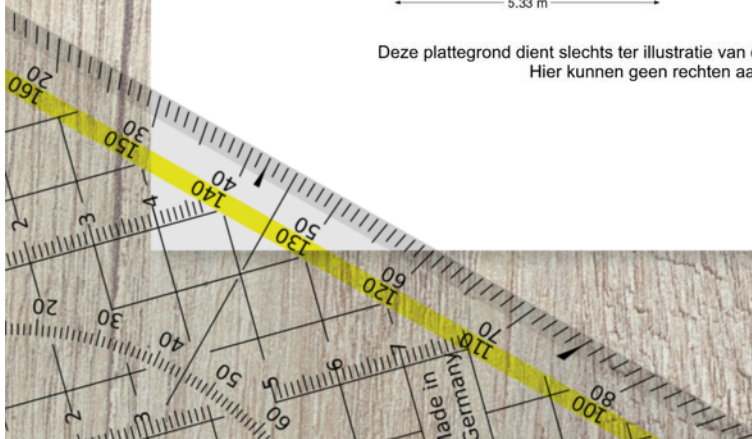


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

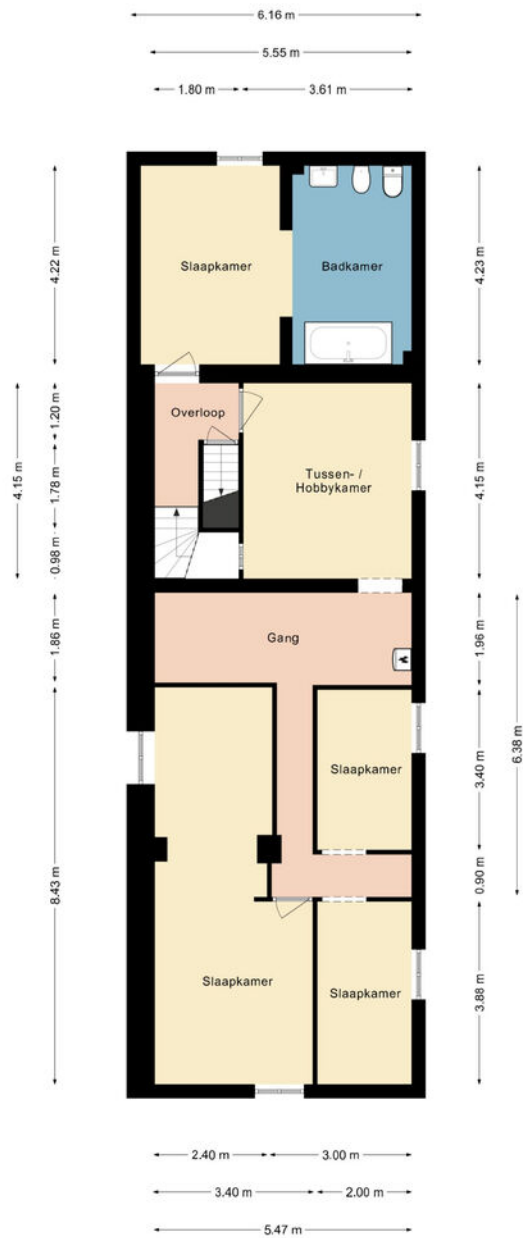
## Begane grond



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

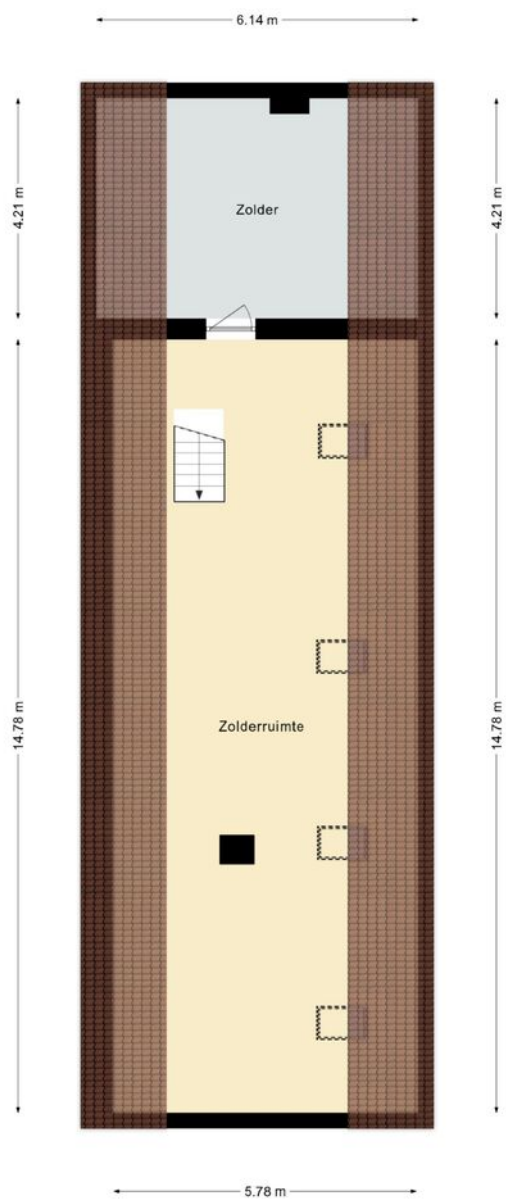


Eerste verdieping



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

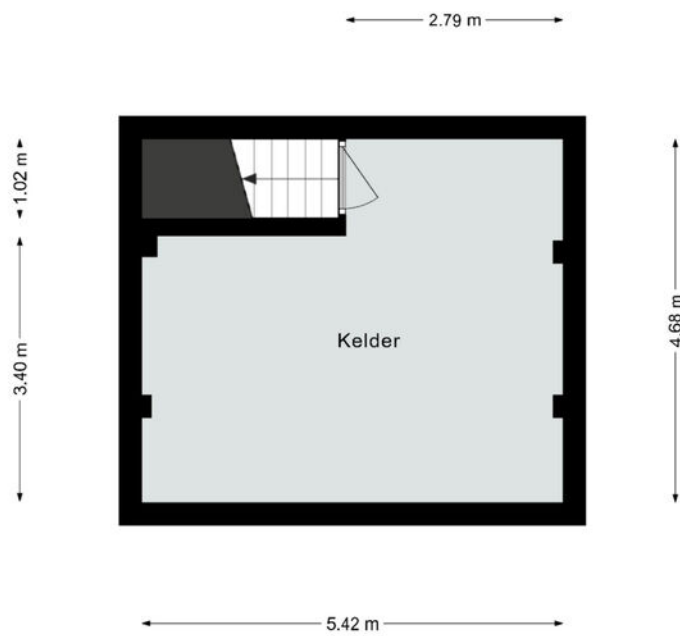
## Tweede verdieping



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



— Kelder



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



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Sijpeveld</p> <p>Sectie                            M</p> <p>Perceel                         252</p> <p>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.</p>	
---	--	---







## — Belangrijke informatie voor u

### **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, 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](http://www.aelmans.com).

# 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  
Voerendaal  
Margraten  
Baexem  
Panningen  
Nijmegen  
Rosmalen  
Beek

Ons actuele aanbod en meer informatie? [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)