DIONNE
makelaars

TE KOOP



St. Nicolaasstraat 13
6369 XM Simpelveld

€ 349.000,- K.K.



Dionne Schrouff-Vanderheijden
Register makelaar-taxateur



Esther Simons-Erven
Binnendienst medewerkster

Dionne makelaars

De huizenspecialist in Zuid Limburg

Welkom in deze woningbrochure. Leuk dat je interesse hebt in het aanbod van Dionne makelaars. We helpen je graag bij het vinden van een huis in het Limburgse heuvelland, door je alles te vertellen over dit prachtige exemplaar in Simpelveld.

Voordat we beginnen, eerst nog iets over ons enthousiasme. Dagelijks zetten wij ons in om huizenzoekers zoals jij te helpen. Dat doen we met aandacht en kennis van zaken. Dionne makelaars bestaat uit een team van alleen maar vrouwen, die graag net dat stapje extra zetten.

Niet voor niets noemen wij onszelf dé huizenspecialist in Zuid-Limburg.

Punctueel

Kwaliteit kenmerkt ons werk. Bij alles wat we doen gaan we voor de beste resultaten.

Specialist

Zuid Limburg is ons terrein. We zijn er al jaren actief en we voelen ons hier als een vis in het water.

Persoonlijk

Wij zijn altijd gericht op jouw wensen en mogelijkheden. Wij denken met je mee en spelen in op jouw situatie.

Proactief

Altijd een stapje extra, dat mag je verwachten van Dionne makelaars. We zorgen ervoor dat we doen wat we zeggen!

werken waar we wonen, hier in het heuvelland, waar het leven op z'n mooist is. Als makelaar zijn we aangesloten bij branchevereniging VBO en daarnaast zijn we NRVT-gecertificeerd taxateur.

Als je voelt dat het 'klikt' zijn we er vanzelfsprekend ook om jou te helpen bij andere stappen op de huizenmarkt. Denk aan verkoop van de eigen woning, een gratis waardebepaling, een taxatie of begeleiding bij aankoop.

Maar... Genoeg over ons. Tijd om dit huis eens goed te verkennen. Veel leesplezier.

Dionne Schrouff-Vanderheijden



043 - 450 23 33

06 - 10 21 10 38

dionne@dionnemakelaars.nl



Over het huis

St. Nicolaasstraat 13, 6369 XM Simpelveld

De brede dakoverstekken en overdekte entree geven deze solide gebouwde twee-onder-een-kapwoning een eigen gezicht.

Hoe ruim het huis is, merk je al in de hal. En eenmaal in de woonkamer zie je hoe ver het perceel doorloopt.

Zet de schuifpui open en je stapt zo het balkon op, met uitzicht over de diepe achtertuin. De woonkamer is lekker breed en krijgt veel daglicht.

In de goed bemeten keuken kijk je tijdens het koken uit op de tuin. Via de keukendeur stap je het balkon op en loop je met de buitentrap zo naar beneden.

Beneden in het souterrain heb je naast de inpandige garage en bergruimte ook plek om een werk- of hobbyruimte in te richten.

De lange oprit biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

Juist de combinatie van een royale leefruimte, een volledig souterrain en zo'n diepe tuin maakt dit huis verrassend ruim voor deze prijsklasse.

Met drie slaapkamers en badkamer op de verdieping is er plek voor een gezin of voor een stel dat graag een extra kamer vrijhoudt voor logés, werk of hobby's.

De woning is netjes onderhouden, heeft energielabel B en biedt je de ruimte om de keuken en badkamer op je eigen tempo naar smaak te vernieuwen.

De ruime bergzolder heeft plek voor het opbergen van al je spullen. Een heel compleet huis waar jij zeker je nieuwe thuis kunt vinden.

De basisschool ligt dichtbij en ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver. In het centrum van Simpelveld vind je winkels en andere voorzieningen.

Wil je na het eten nog even naar buiten? Vanaf de St. Nicolaasstraat wandel je gemakkelijk richting het groen rondom het dorp.

Simpelveld noemt zichzelf graag "de poort van het Mergelland”. Dat is een terechte benaming, de woonplaats ligt precies waar Parkstad overgaat in het Heuvelland.

Een hele prettige ligging aangezien uitvalswegen naar Maastricht, Aken en Eindhoven binnen enkele minuten bereikt zijn.

De stad Heerlen met een ruim cultureel aanbod en het Zuyderland ziekenhuis ligt op korte afstand en ook het geliefde Heuvelland met eindeloze fiets- en wandelmogelijkheden is binnen handbereik.

Simpelveld zelf heeft ook veel te bieden, zo is er een centrumplan ontwikkeld met een uitgebreid voorzieningenaanbod met onder meer supermarkten, bakker, slager, speciaalzaken, kledingwinkels en medische voorzieningen.

Er mag dan ook met recht van een gezellig centrum gesproken worden.



Bijzonderheden

Kunststoffen kozijnen voorzien van dubbele beglazing

Voorzien van dakisolatie en muurisolatie

Vaillant cv-ketel uit 2015, in eigendom.

Aanvaarding in overleg.

Globale indeling

Souterrain
Kelder I met trapopgang naar de keuken

Kelder II met CV installatie en daglichttoetreding, ook geschikt te maken als hobbyruimte of werkkamer

Inpandige garage met kantelpoort

Begane grond
Overdekte entree en ruime hal met tegelvloer, meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Brede, lichte woonkamer met ruimte voor een royale zithoek en eettafel. Via de schuifpui stap je het balkon op.

Gesloten keuken met aanbouwinstallatie voorzien van gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, oven en vaatwasser (defect).

Een aparte keukendeur geeft toegang tot het balkon.

Eerste Verdieping
Overloop

Slaapkamer I met dakkapel

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking

Badkamer met ligbad, toilet en dubbel wastafelmeubel.

Tweede Verdieping
Via een vlizotrap bereikbare zolder met veel bergruimte. Stahoogte in de nok.

Tuin
Achtertuin, door de diepte kun je gedurende de dag kiezen tussen een plekje in de zon of in de schaduw. Er is ruimte voor een terras, een speelplek en een moestuin.

Lange oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto’s op eigen terrein.

Kenmerken

Soort woning	EENGEZINSWONING
Type woning	TWEEONDEREENKAP
Bouwjaar	1992
Aantal kamers	4
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	465m^2
Woonoppervlakte	104m^2
Overige inpandige ruimte	71m^2
Gebouw gebonden buitenruimte	11m^2
Verwarming	Vaillant cv-ketel uit 2015, in eigendom.
Isolatie	dakisolatie, spouwmuur, hrglass
Energielabel	B
Ligging	aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, dichtbij openbaar vervoer, dichtbij school
Ligging tuin	Noord

KENMERKEN

De woonkamer is lekker breed en krijgt veel daglicht







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





de verdieping telt drie slaapkamers en de badkamer







FOTO'S







FOTOS







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S



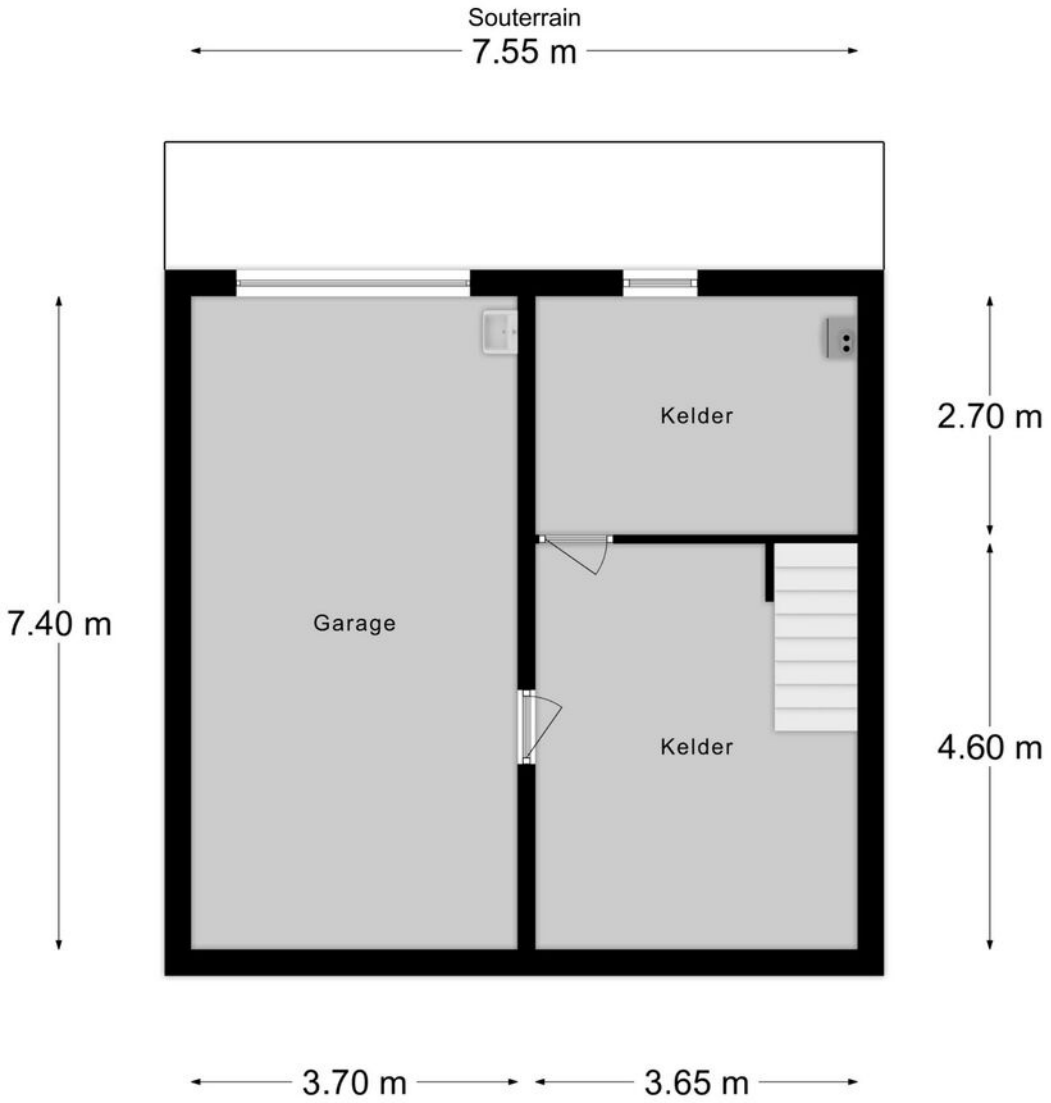


FOTO'S





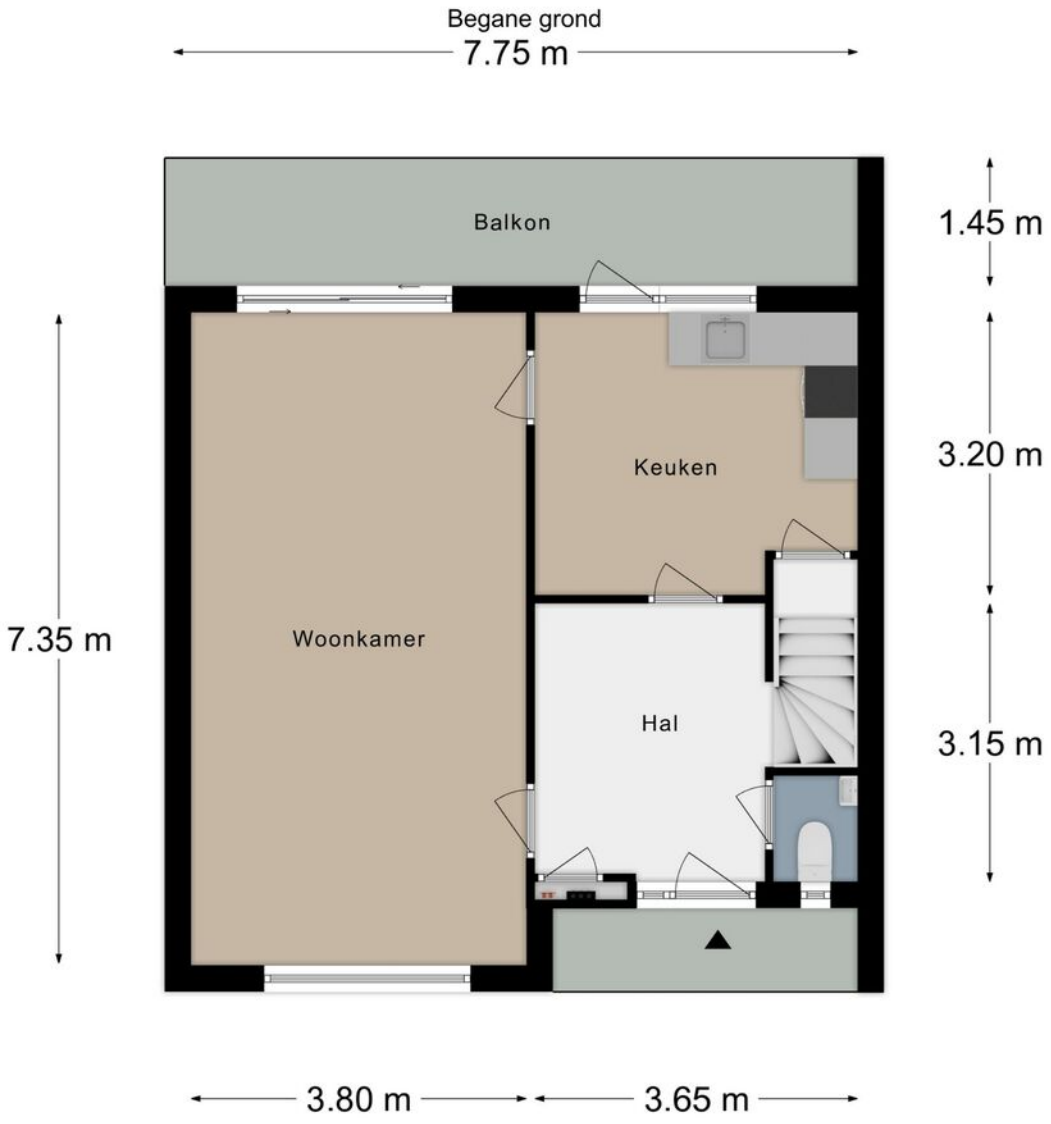
Plattegronden
Souterrain



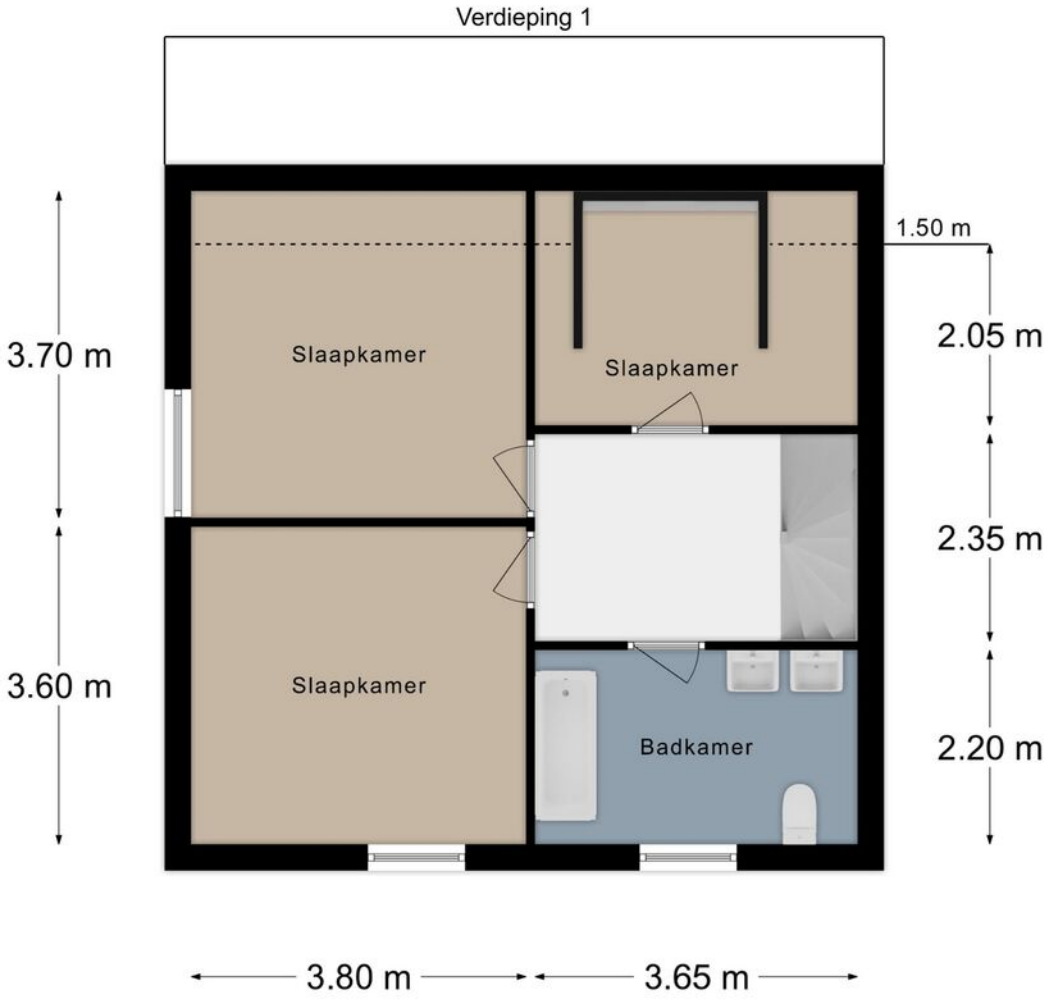
PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN

Begane Grond



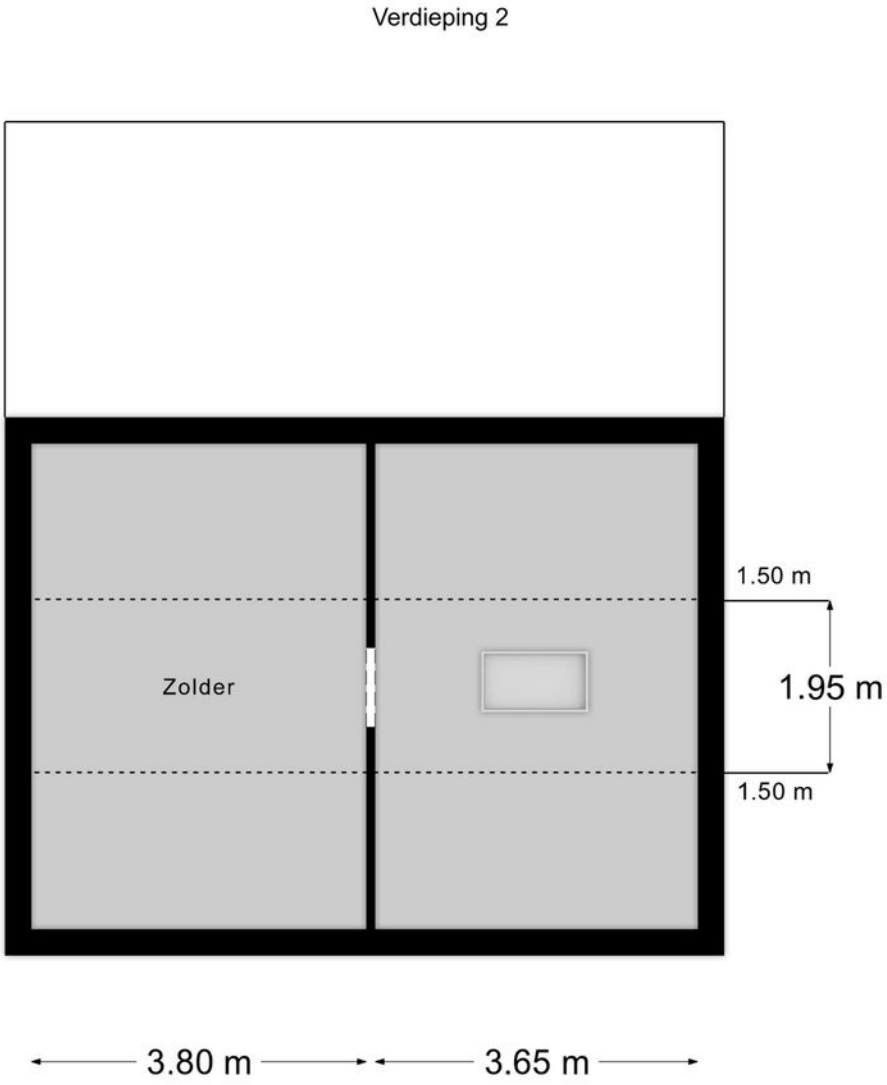
Eerste Verdieping



PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN

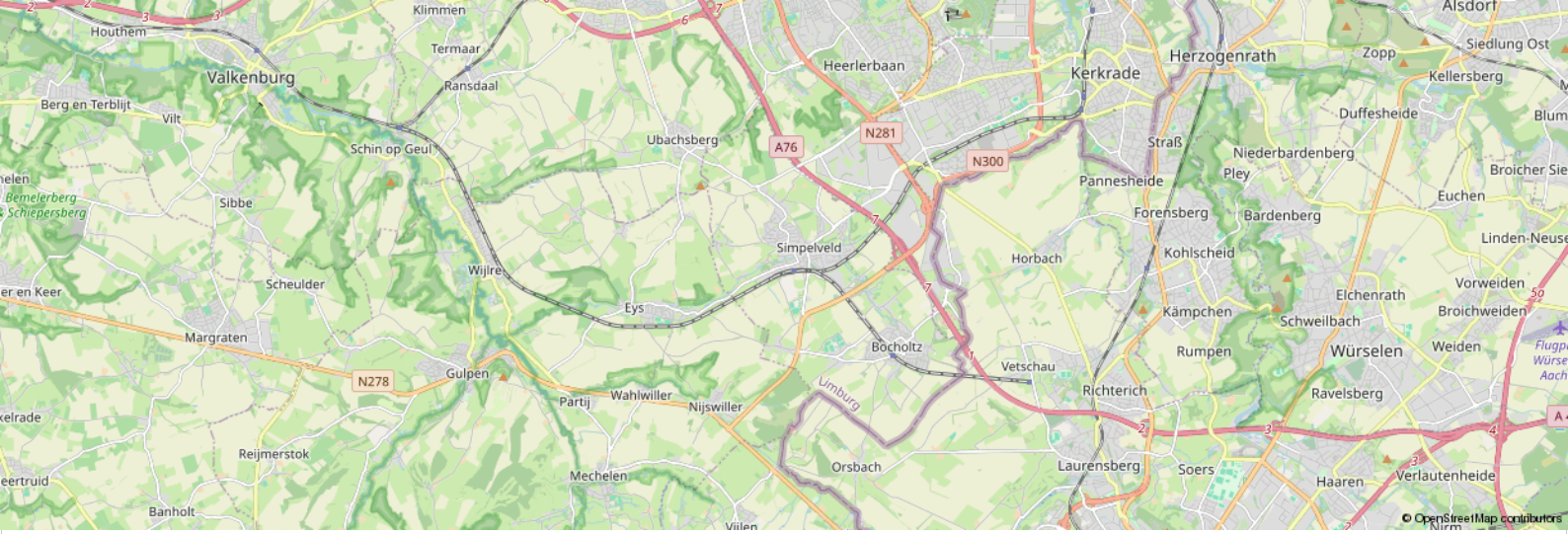
Tweede Verdieping



Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

AANTEKENINGEN



Leeftijd



- 0 - 14: 12%
- 15 - 24: 8%
- 25 - 44: 22%
- 45 - 64: 36%
- 65+: 22%

Koop / huur



- Koop: 80%
- Huur: 20%

Huishoudens



- Eenpersoons: 18%
- Zonder kinderen: 45%
- Met kinderen: 36%

CBS gegevens

Meer info over deze wijk.

50%

50%

1,4 per huishouden

DIENSTEN

Dienstbaar
De huizenspecialist

Gratis waardebepaling

En... Geïnteresseerd? Nu je nadenkt over kopen, wil je vast ook weten wat jouw eigen huis waard is. Begrijpelijk! Wij komen graag bij je langs voor een waardebepaling. Dat is gratis en vrijblijvend. Dankzij ruime ervaring heeft Dionne makelaars, dé specialist in het Zuid-Limburgse heuvelland, een realistisch beeld van de huidige woningwaarde.

Jouw verkoopmakelaar

Kunnen wij jou helpen? We staan graag naast je tijdens de verkoop van je huidige adres. Elk huis is volgens ons uniek en vereist een eigen verkoopstrategie. We begeleiden je tijdens het gehele traject, promoten de woning op passende wijze en laten niet los tot het meest optimale resultaat bereikt is.

Gecertificeerde taxaties

Als verkopend makelaar mogen wij dit object niet voor jou taxeren. Maar bij Dionne makelaars ben je wél aan het juiste adres voor een taxatie van een andere woning. We zijn aangesloten bij NRVT en NWWI, wat betekent dat we gecertificeerde taxaties uitvoeren, volgens de eisen van iedere Nederlandse hypotheekverstrekker.

Aankoopbegeleiding

Toch geen match? Als aankoopmakelaar, met specialistische kennis van de woningmarkt in Zuid-Limburg kunnen wij helpen. Dat betekent dat we voortaan voor én met jou op zoek gaan, samen onderhandelen, en je volledig begeleiden tijdens de aankoop van een droomhuis.

Meer weten over onze dienstverlening?
Bel **+31 (0)43 450 2333** of kijk op **dionnemakelaars.nl**





10

“Huis gekocht en verkocht via Dionne Makelaars. Fijn contact en duidelijke begeleiding tijdens het traject. Al met al een goede ervaring!”

Janus Lievense



DIONNE
makelaars

Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op

Vastgoed Ned.

dionnemakelaars.nl