



**TE KOOP**



**Bouwerweg 6**  
**6369 GB Simpelveld**

**€ 260.000,- k.k.**



**Dionne  
Schrouff-Vanderheijden**  
Register makelaar - taxateur

**Esther  
Simons-Erven**  
Binnendienst medewerkster

**Marijke  
Kleijnen**  
Assistent makelaar

## 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 NRVV-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 waardebeoordeling, 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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

### Bouwerweg 6, 6369 GB Simpelveld

Een woning met tal van mogelijkheden, dat is deze is deze geschakelde jaren 30 woning met ruime garage en zonnige tuin.

De ligging in een van de zijstraatjes van "de Huls" is rustig en landelijk, perfect voor wie van natuur houdt, maar tegelijkertijd de voorzieningen van Simpelveld niet ver weg wil hebben.

Een flinke opknapbeurt is aan de orde om er weer een fijn thuis van te maken.

Op de begane grond heeft het huis een ruime, L-vormige woonkamer met open keuken.

Aansluitend gelegen is de badkamer en de bijkeuken, gunstig als extra opbergruimte of wasruimte.



De eerste verdieping bestaat uit drie goed bemeten slaapkamers, daarnaast is er voldoende ruimte om van één van de slaapkamers een comfortabele badkamer te maken mocht dat wenselijk zijn.

De via vaste trap bereikbare zolderverdieping biedt gelegenheid als extra slaapkamer of hobby/werkruimte. De privacyvolle tuin is gesitueerd op het zuiden en overdag dus lekker zonnig.

Een echte kluswoning met voldoende potentie om omgetoverd te worden tot een modern, eigentijds (t)huis!

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

Een hele prettige ligging aangezien uitvalswegen binnen een mum van tijd bereikt zijn, de stad Heerlen op korte afstand en ook het geliefde Heuvelland binnen handbereik.

Simpelveld zelf heeft ook genoeg te bieden, zo is er een nieuw centrumplan ontwikkeld met een uitgebreid voorzieningenaanbod met onder meer supermarkten, bakker, slager, winkels en medische voorzieningen. Inmiddels mag er dan ook met recht van een gezellig centrum gesproken worden.

Buurtschap de Huls ligt bovenop de heuvel, een geliefde woonomgeving met maar enkele straatjes. Je loopt zo het groene landschap in en kunt dan genieten van het panorama uitzicht over de weide omgeving.

Ook heeft de woonplaats uitstekende verbindingen naar steden als Maastricht, Aken en Luik.

Samenvattend: heerlijk wonen in een rustige woonomgeving met voorzieningen en praktische zaken in de nabijheid, maar ook de unieke natuur van Zuid Limburg aan je voeten.







## Bijzonderheden

CV-installatie Nefit Comfort 3+, bouwjaar 2024, huur

De huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper

De woning is voorzien van houten kozijnen met enkele beglazing

De woning is volledig voorzien van rolluiken

Het hoofddak is na 1975 nogmaals volledig vernieuwd, vermoedelijk jaren '80

De aanbouw is in 1975 gebouwd, gevolgd door de garage in 1981

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



# Globale indeling

## Souterrain

Kelder

## Begane grond

Entree voorzien van plavuizen

Hal met meterkast

L-vormige woonkamer voorzien van een vinylvloer

Open keuken met plavuizen, voorzien van de volgende aanbouwinstallatie; gaskookplaat, oven(defect), afzuigkap en koelkast

Gang

Badkamer voorzien van douchecabine en wastafel

Toilet voorzien van stand closet en fontein

Bijkeuken met tegelvloer, voorzien van witgoedaansluitingen

## Eerste verdieping

Overloop voorzien van vloerbedekking

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Alle slaapkamers zijn voorzien van een vinylvloer

## Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping

CV-installatie



# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	geschakelde woning
<b>Bouwjaar</b>	1930
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>...waarvan slaapkamers</b>	3
<b>Perceel</b>	240 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	102 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	70 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV-ketel, bouwjaar 2024, huur De huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie
<b>Energielabel</b>	G
<b>Ligging</b>	aan rustige weg, in woonwijk
<b>Ligging tuin</b>	zuidoost







FOTOS









FOTOS







FOTOS



Per vaste  
trap  
bereikbare  
zolder-  
verdieping







FOTOS







FOTOS







FOTOS







FOTOS



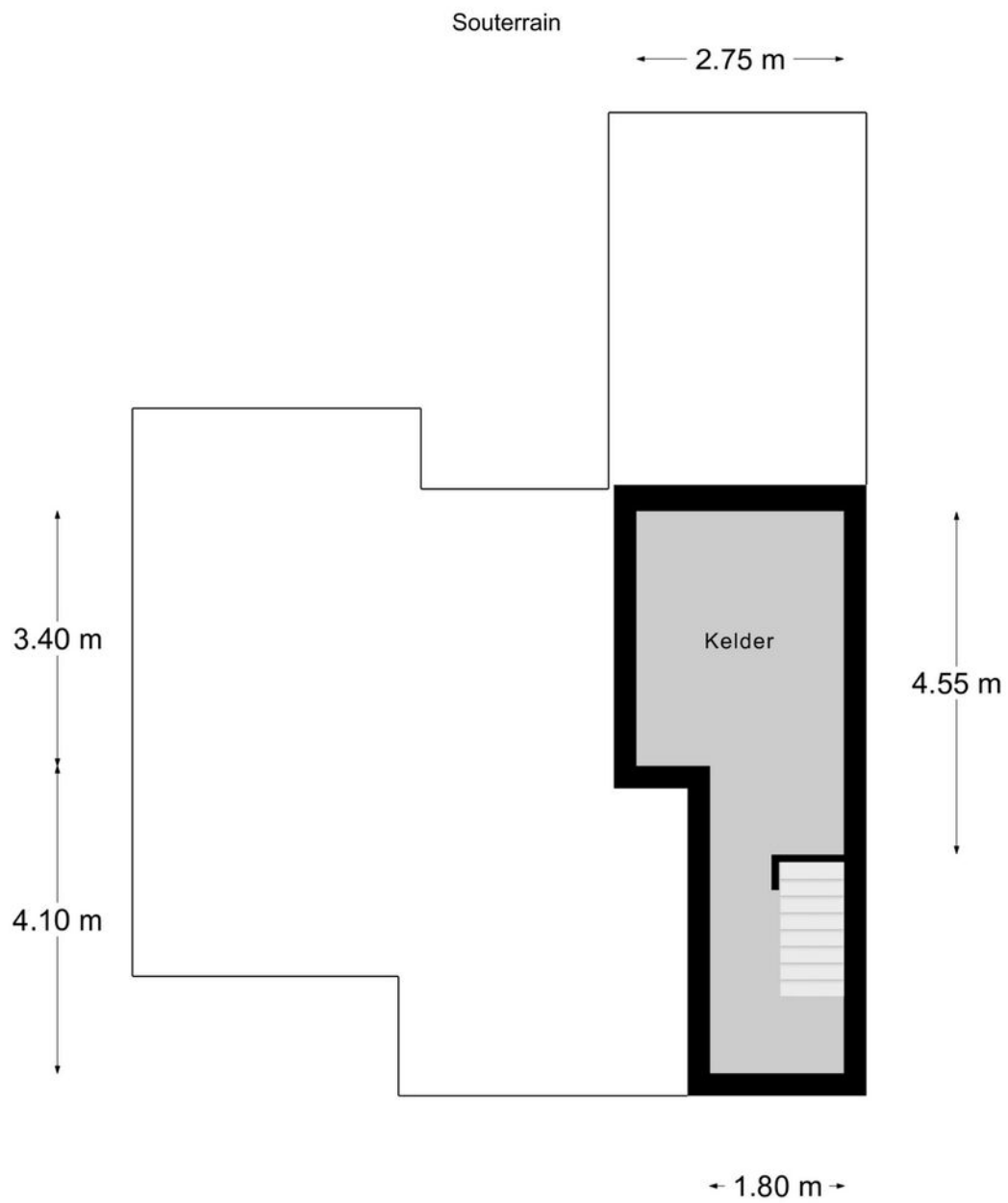




FOTOS

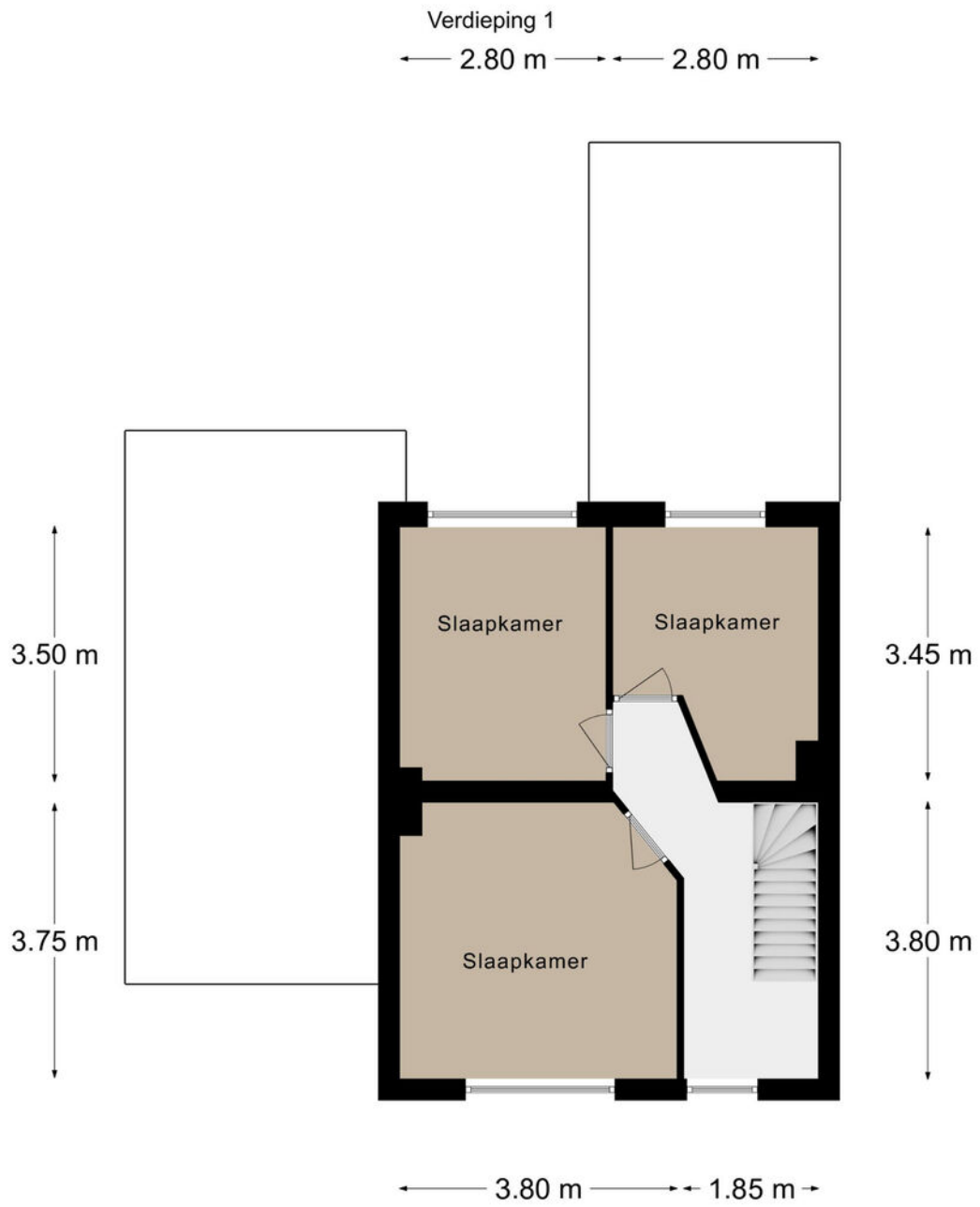


# Plattegronden



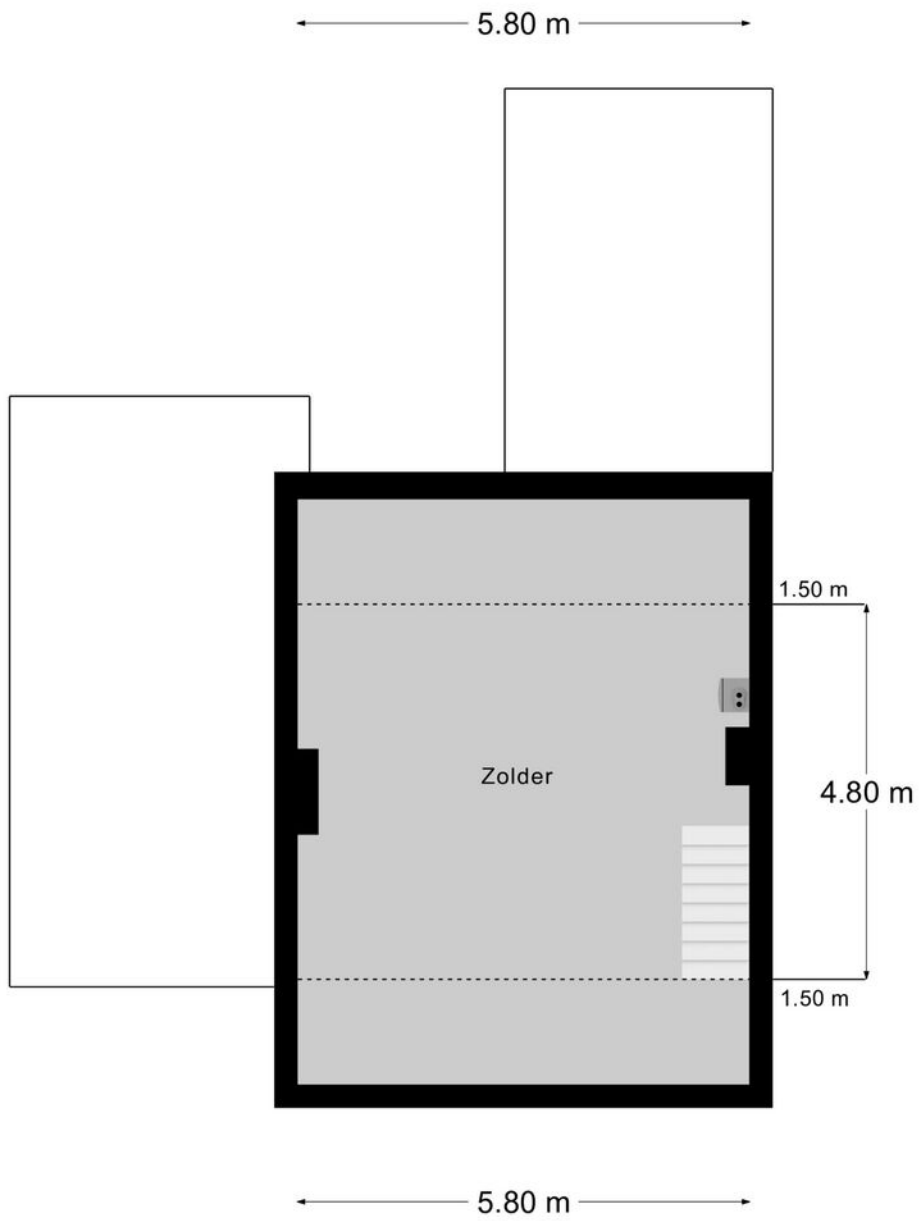








Verdieping 2



# Kadastrale kaart

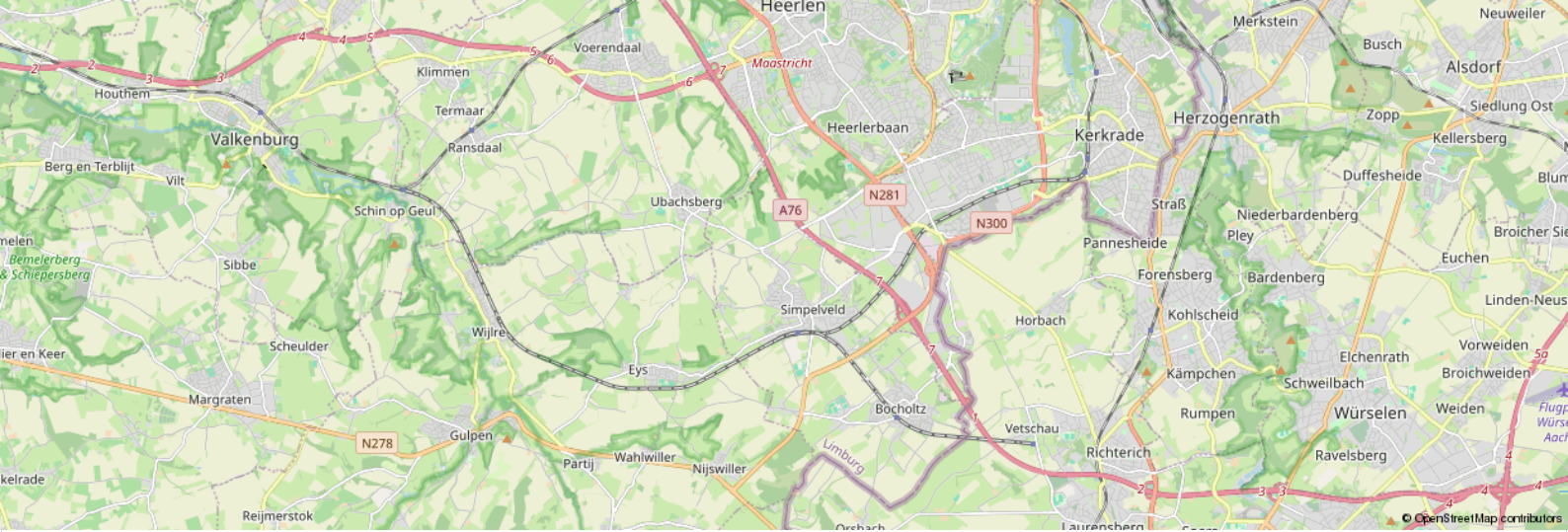


KADASTRALE KAART









### 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



# 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 Lievens







## Contact

[info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)