



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Rolduckerweg 14**  
**6369 GT Simpelveld**

**€ 348.000,- 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 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

**Rolduckerweg 14, 6369 GT Simpelveld**

Welkom in Simpelveld, daar waar het Heuvelland begint en je toch alle voorzieningen binnen handbereik hebt. Een aantrekkelijke woonplaats met een hele centrale ligging in Zuid Limburg, autosnelwegen om de hoek, prima busverbinding en een leuke dorpskern met uitgebreid winkelaanbod.

Nabij het centrum ligt deze heerlijk ruime tussengelegen woning met diepe tuin met vrij zicht naar het groen. Aan de voorzijde oogt dit huis heel bescheiden, maar als je eenmaal de drempel over

bent word je zowel binnen als buiten verrast door het grote oppervlak.

Het huis heeft een mooie grote woonkamer, gezellige moderne woonkeuken, praktische bijkeuken, vier slaapkamers en badkamer te bieden.

Met vier bouwlagen van kelder tot en met zolder, is er genoeg ruimte voor zowel je woonwensen als voor praktische zaken.



Als we achterom naar buitenlopen zien we direct de uitgestrekte tuin die grenst aan het Hellingbos, je waant je eigenlijk in het buitengebied en ervaart een heel aangename rust.

Het grote terras met houten overkapping en het groene gazon, de gunstige zonligging op het zuiden en alle ruimte voor de kinderen om te spelen, je eigen moestuin of misschien wel een jacuzzi maken dit tot een object voor tuinliefhebbers.

Het geheel is keurig verzorgd, een nieuwe eigenaar zal er een aangename plek vinden om je eigen thuis te realiseren.

Centraal wonen aan de voorzijde, het buitengebied aan de achterzijde, een ruim bemeten woonhuis en dat vlakbij de kern van het dorp.

Dat zijn mooie elementen van dit fijne en sfeervolle woonhuis, misschien wel jouw toekomstige woning.

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.

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

Grotendeels voorzien van aluminium kozijnen, deels kunststoffen kozijnen, dubbele beglazing (deels HR)

HR combi CV installatie, Nefit, installatiejaar 2014, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)

Airconditioning (warmen en koelen) op zolderslaapkamer, installatiejaar 2024, eigendom

Rolluiken geplaatst in 2021 (elektrische bediening in woonkamer en slaapkamers)

Houten tuinhuis, meerdere terrassen (waarvan een met houten overkapping) in de tuin

Aanvaarding in overleg



# Globale indeling

## Souterrain

Kelder

## Begane grond

Entree, hal voorzien van tegelvloer, trapopgang, meterkast

Woonkamer met eet- en zitgedeelte, parketvloer

Woonkeuken voorzien van siergrindvloer, aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: combi oven, koelkast, vaatwasser, gaskookplaat en RVS afzuigkap

Bijkeuken voorzien van tegelvloer, enkele deur naar de tuin, aanrechtblok, witgoedaansluiting.

Toilet voorzien van hangend closet en fontein.

## Eerste verdieping

Overloop, muurkast, vloerbedekking

Slaapkamer I voorzien van planken vloer

Slaapkamer II voorzien van planken vloer

Badkamer met dubbele wastafel, douche en hangend toilet

## Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping

Slaapkamer III, nu in gebruik als werkkamer, vloerbedekking en dakraam

Slaapkamer IV laminaatvloer, dakraam en airconditioning

Bergzolder met CV installatie



# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1928
<b>Aantal kamers</b>	7
<b>...waarvan slaapkamers</b>	4
<b>Perceel</b>	505 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	154 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	20 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	11 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV Ketel - Nefit - bouwjaar 2014 huur, de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper
<b>Energie label</b>	E
<b>Ligging</b>	aan drukke weg, vrij uitzicht
<b>Ligging tuin</b>	zuid

KENMERKEN







FOTOS





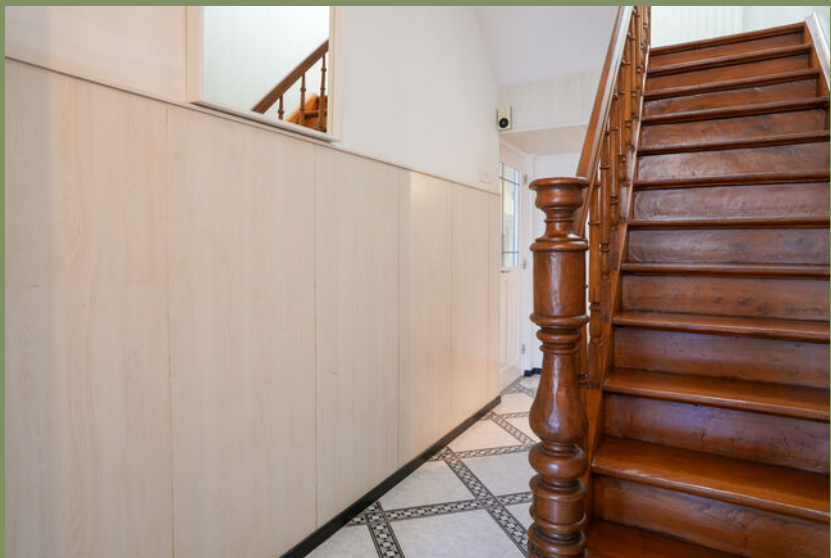
FOTOS





FOTOS





FOTOS



FOTOS





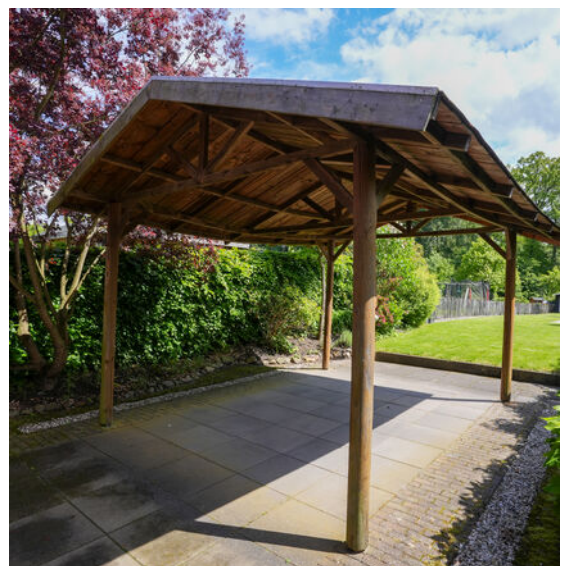
FOTOS





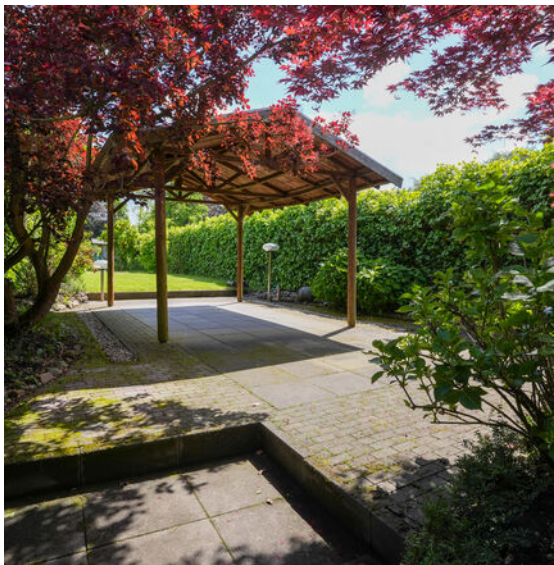
FOTOS





FOTOS





PHOTOS





FOTOS



FOTOS





FOTOS





FOTOS

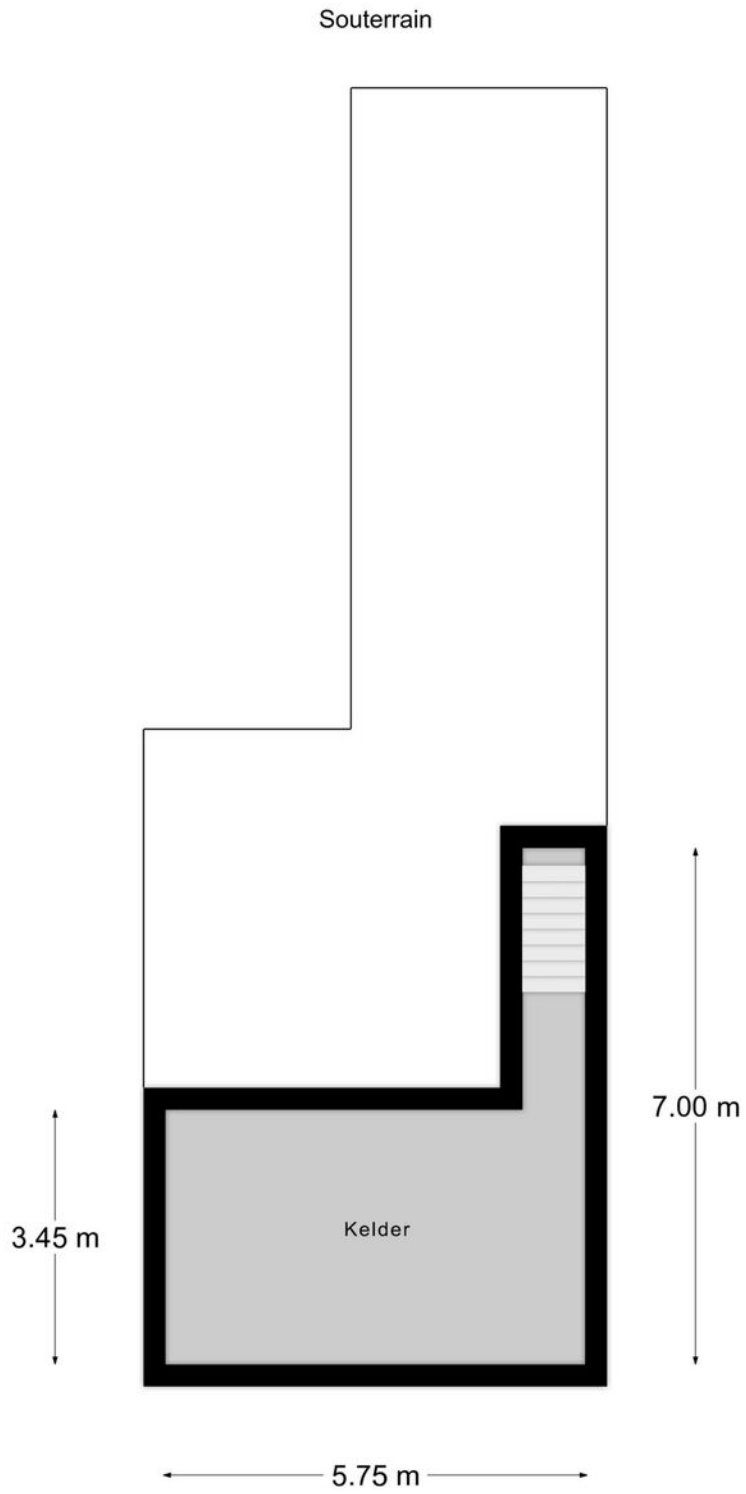




FOTOS

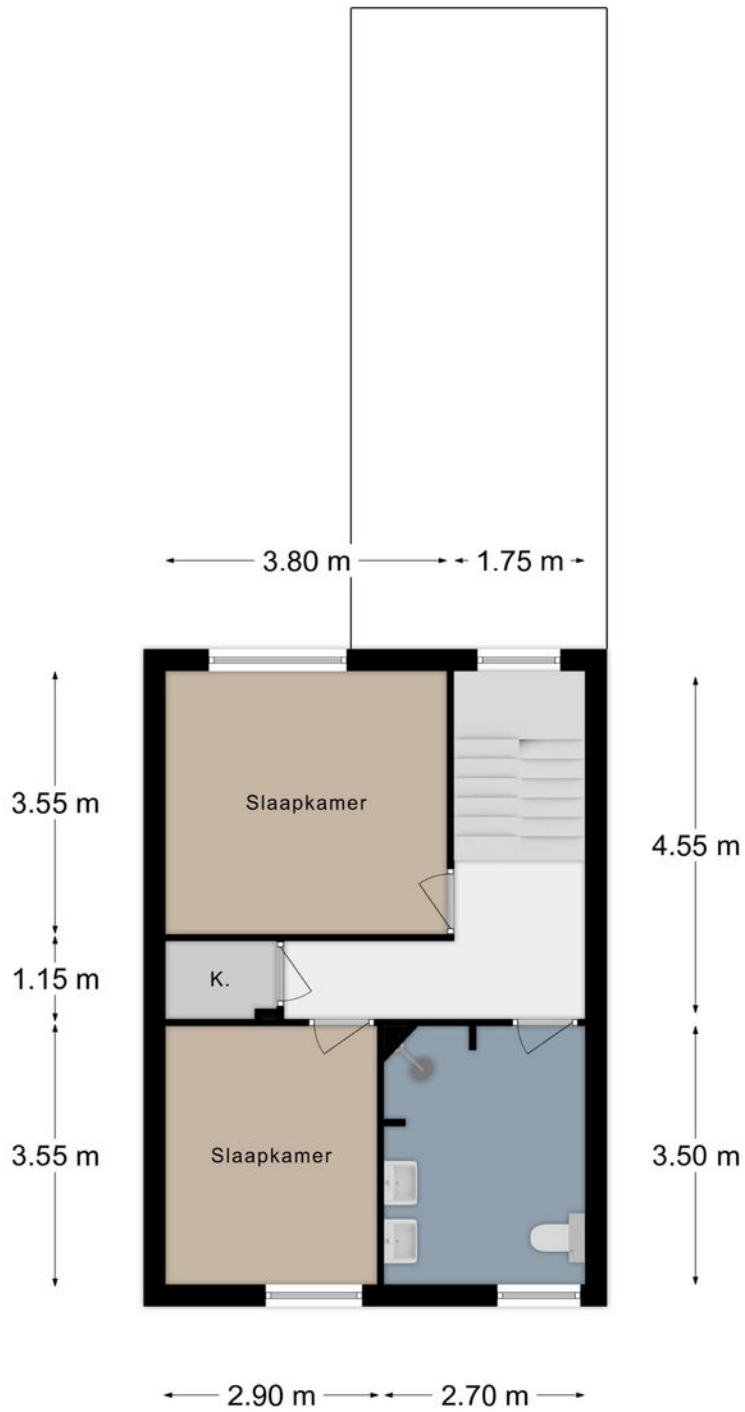


# Plattegronden

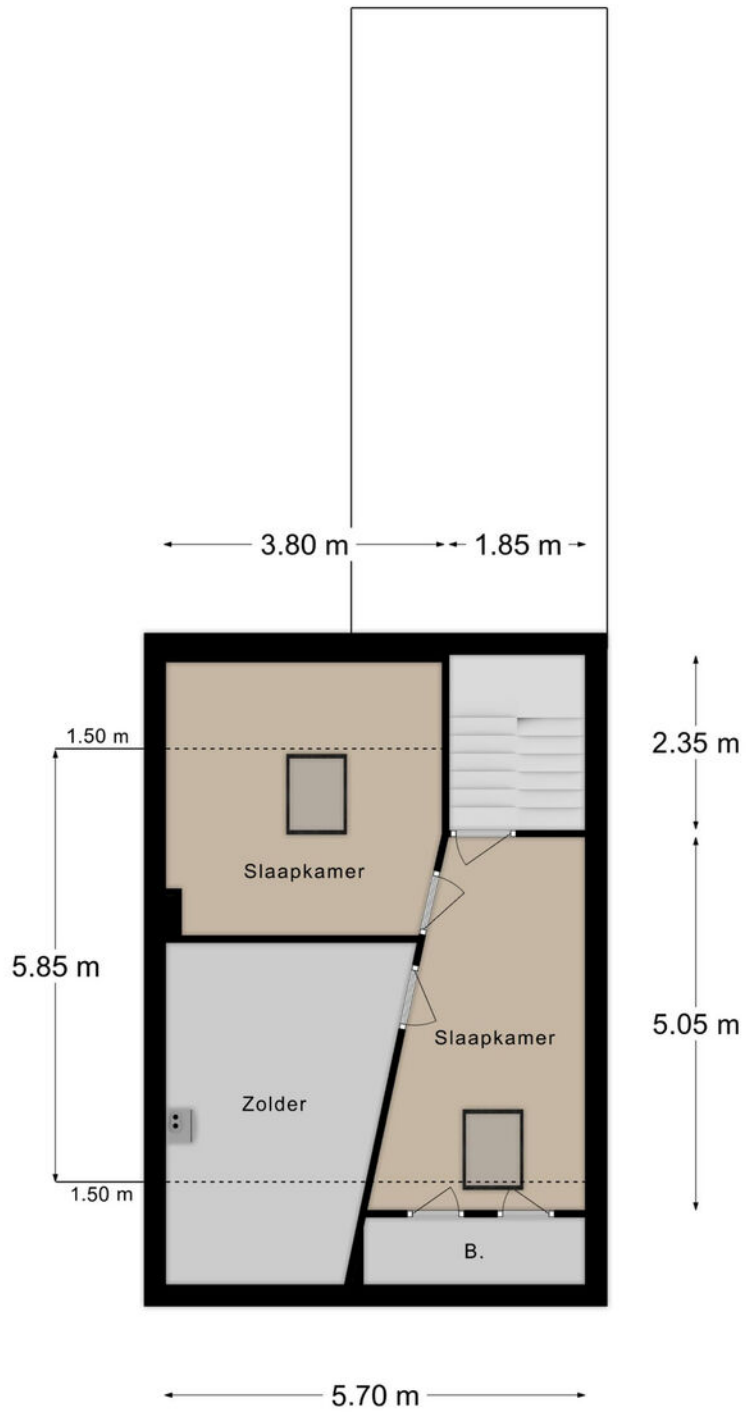




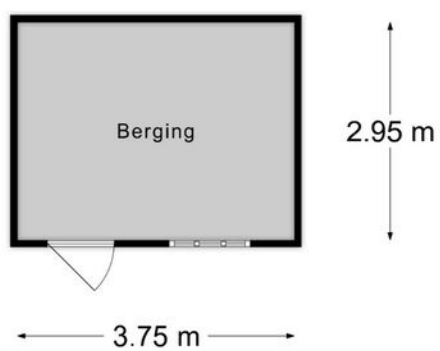
Verdieping 1



Verdieping 2



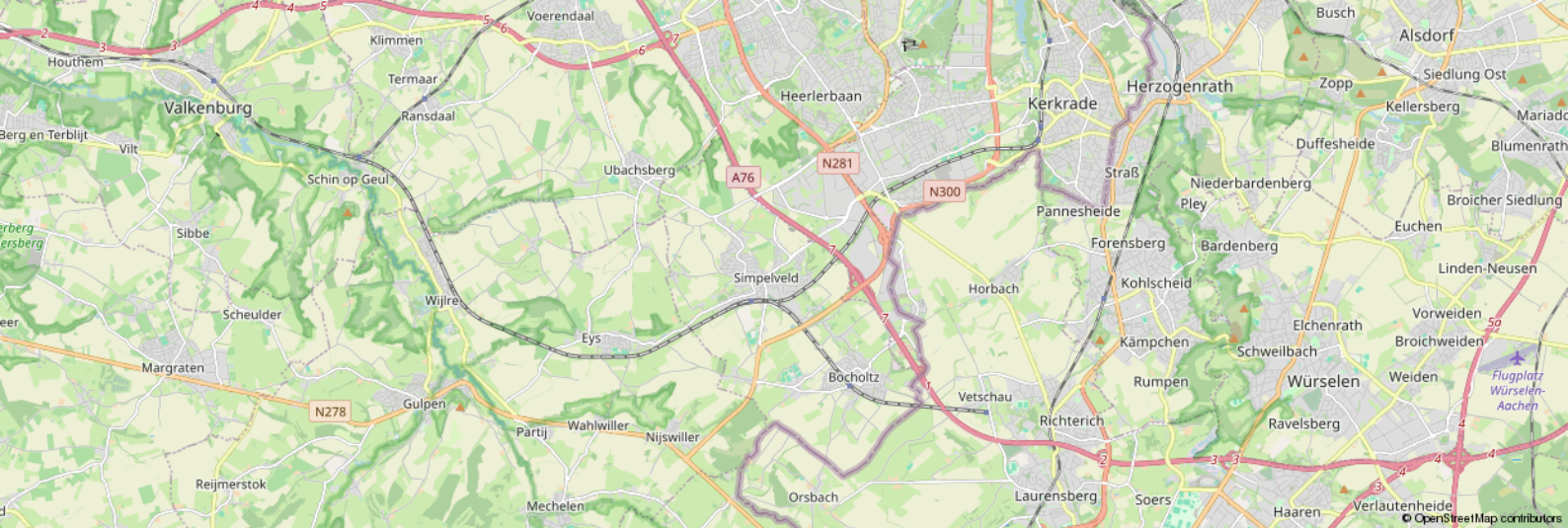
Tuinhuis



# 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 waardebeoordeling**

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 waardebeoordeling. 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)