



DIONNE
makelaars

TE KOOP



St. Nicolaasstraat 18
6369 XN Simpelveld

€ 349.000 k.k.



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



**Miranda
Ubaghs-Rompen**
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 [woonplaats].

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 18, 6369 XN Simpelveld

Wat een sfeer, wat een piekfijn onderhoud en wat een leuke tuin, het hele plaatje klopt bij dit charmante vrijstaande jaren vijftig huis.

De stijlkenmerken die deze vrijstaande woning zo leuk maken zijn nog op diverse plekken te herkennen zoals bogen in het metselwerk, de luikjes aan de kozijnen en het geknikte zadeldak, het zijn allemaal sfeermakers.

In de afgelopen 27 jaar hebben de eigenaren steeds met veel plezier gewoond en gezorgd voor het huis, ook recent is er nog op diverse vlakken onderhoud uitgevoerd.

Daarbij valt te denken aan dakrenovatie, spouwmuurisolatie, vernieuwen CV, installatie van zonnepanelen en airconditioning. Hiermee hebben de eigenaren een mooie balans opgezocht

tussen een karaktervol huis dat ook toekomstbestendig is.

De woning heeft op de begane grond een gezellige woonkamer met eet- en zitgedeelte, de leefkeuken is gesitueerd aan de achterzijde. De verdieping telt drie goed bemeten slaapkamers en een vernieuwde badkamer.

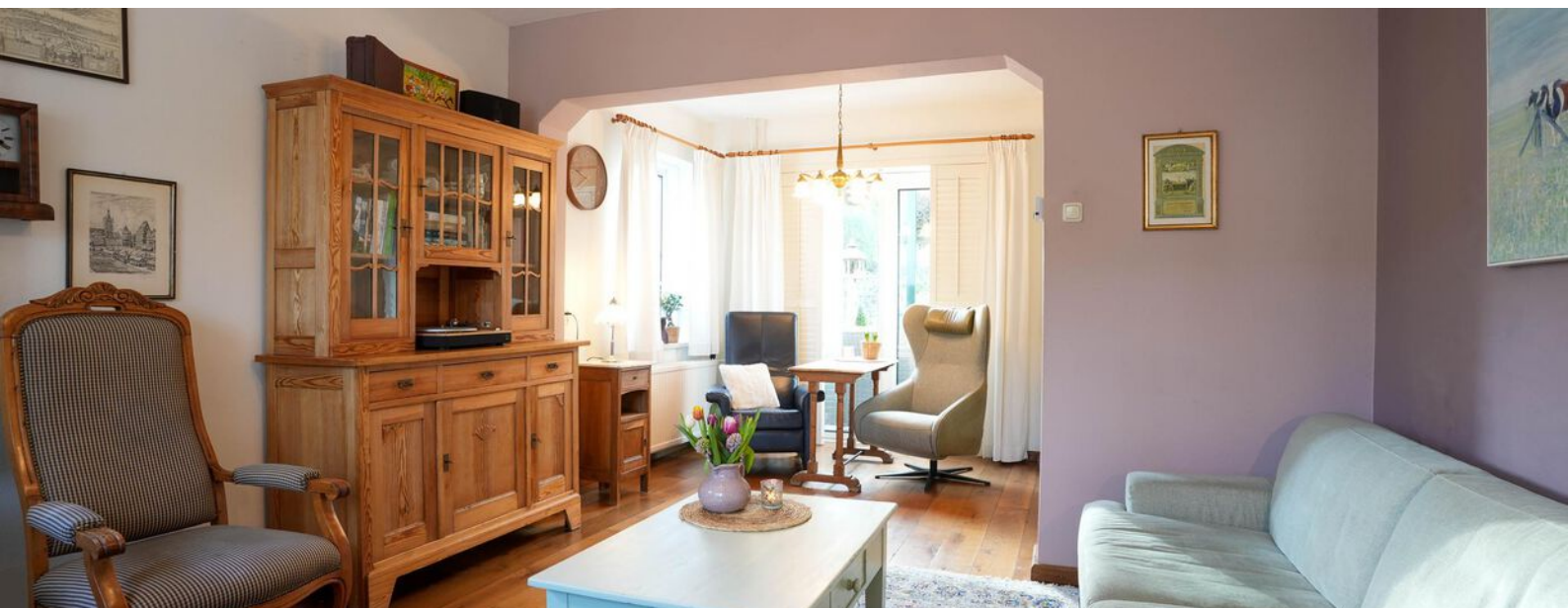
Tel daarbij op nog een prima bergzolder, kelder, bijkeuken en buitenberging en ook al je praktische zaken zijn onder de pannen.

Ook de buitenzijde heeft steeds bijzondere aandacht gehad en dat heeft geresulteerd in een ontzettende sfeervol aangelegde tuin.

Als we vanuit de keuken naar buiten stappen, komen we eerst het overkapte terras tegen waar je heerlijk buiten kunt eten.

En dan volgt de tuin die is opgedeeld in een heerlijk zonneterras, groene border met vijver én als kers op de taart een heerlijk houten zomerhuisje met overdekt terras. Het ultieme plekje voor een barbecue of tuinfeestje met vrienden.

We schreven het al, het plaatje klopt van a tot z bij dit huis. De verkopers nemen met pijn in het hart afscheid van hun fijne huis, ben jij de nieuwe eigenaar die in dit warme bad terecht komt?





. 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

met onder meer supermarkten, bakker, slager, winkels en medische voorzieningen.

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

Kunststoffen kozijnen met dubbele beglazing

De combi CV ketel (Vaillant, eigendom) is vernieuwd in 2020

Het platte dak is in 2018 vernieuwd (inclusief isolatie, dakbedekking en boeiboorden)

Het hoofddak is in 2008 gerenoveerd en voorzien van nieuwe pannen

De spouwmuren zijn in 2011 geïsoleerd met HR++Termoparels

Er zijn 12 zonnepanelen in 2019 geïnstalleerd, opbrengst circa 3.500 kWh per jaar

De badkamer en het toilet zijn vernieuwd in 2017

Het tuinhuis is in 2014 geplaatst

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van een oprit in de voortuin

Aanvaarding in overleg

Globale indeling

Souterrain

Vorraadkelder met CV installatie en omvormer zonnepanelen

Begane grond

Entree, hal met originele tegelvloer, meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van hangend closet

L- vormige woonkamer voorzien van parketvloer en schouw, eet- en zitgedeelte

Gesloten keuken met plavuizen vloer, loopdeur naar het overdekte terras.

Aanbouwinstallatie voorzien van gaskookplaat, combi oven, RVS afzuigkap, koelkast en vaatwasser'

Berging met witgoedaansluiting

Eerste verdieping

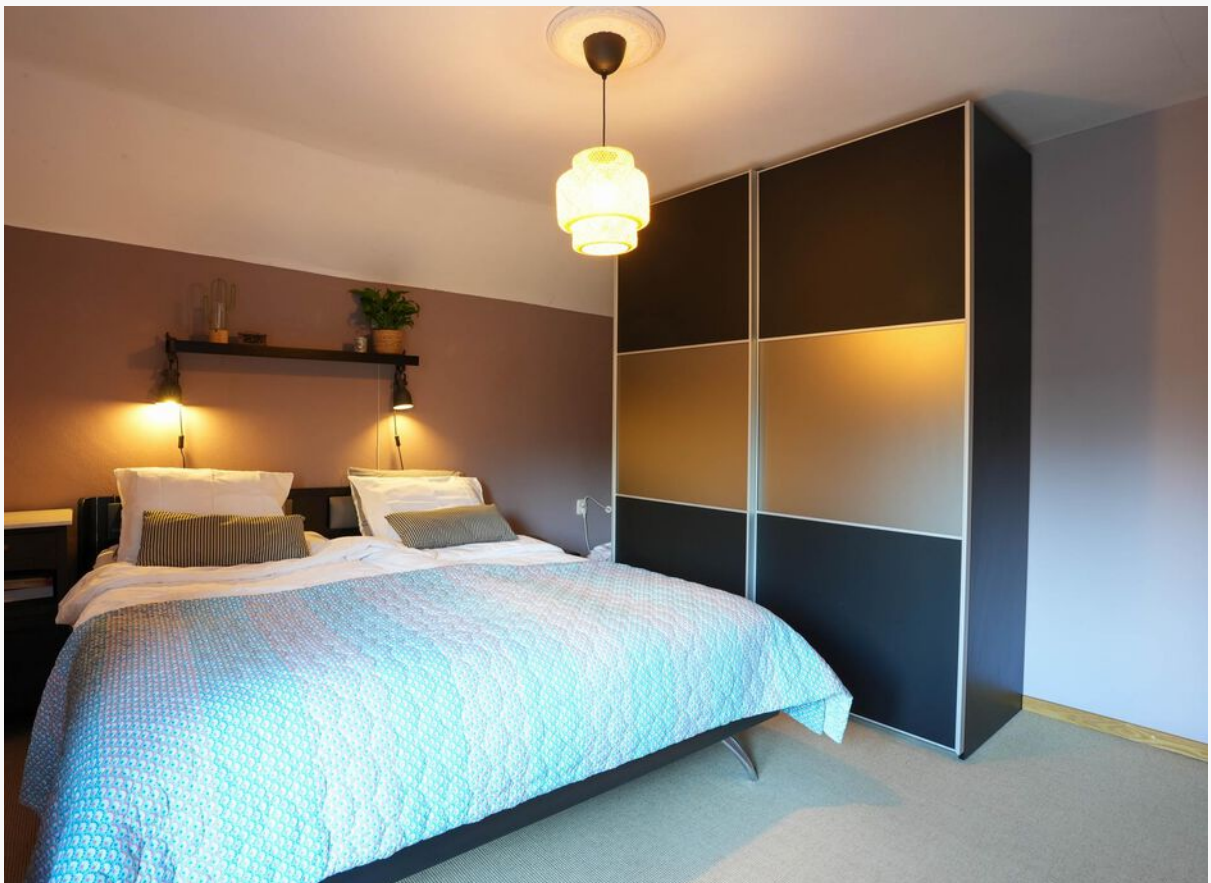
Overloop met airconditioning

Tussenkamer





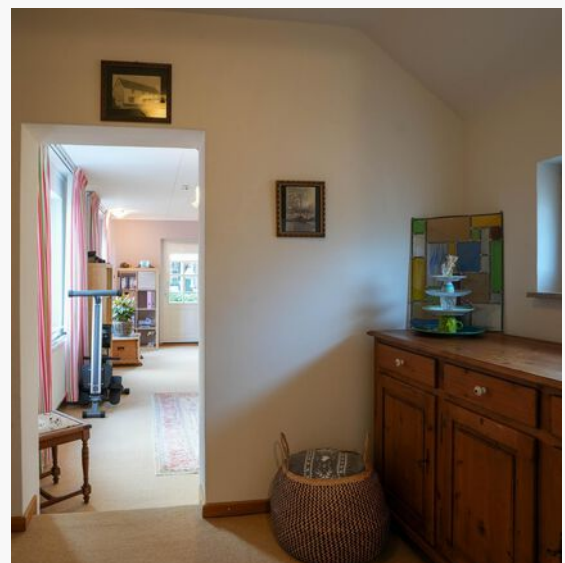
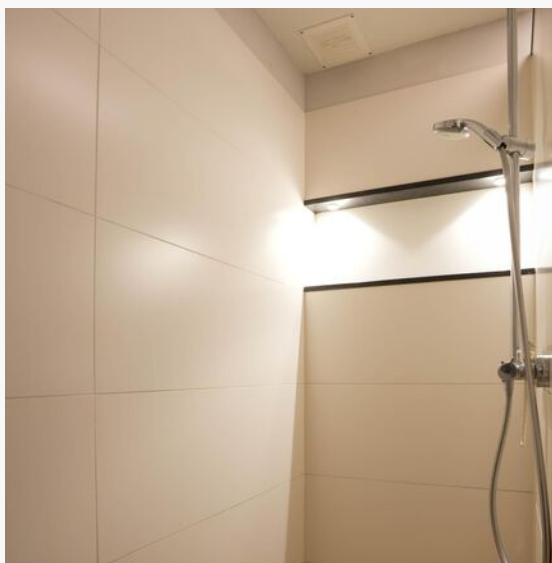


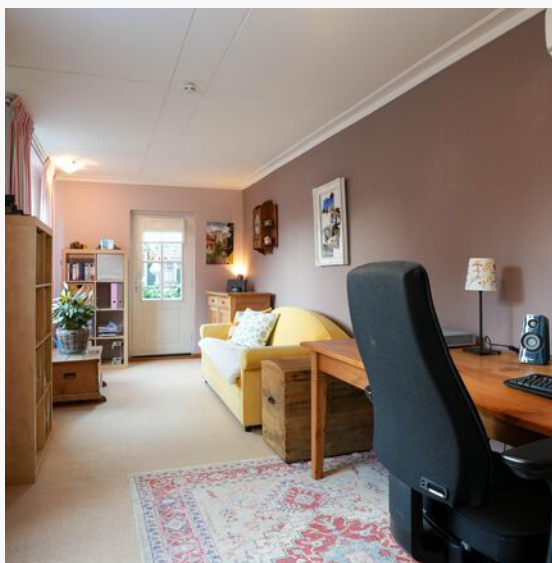


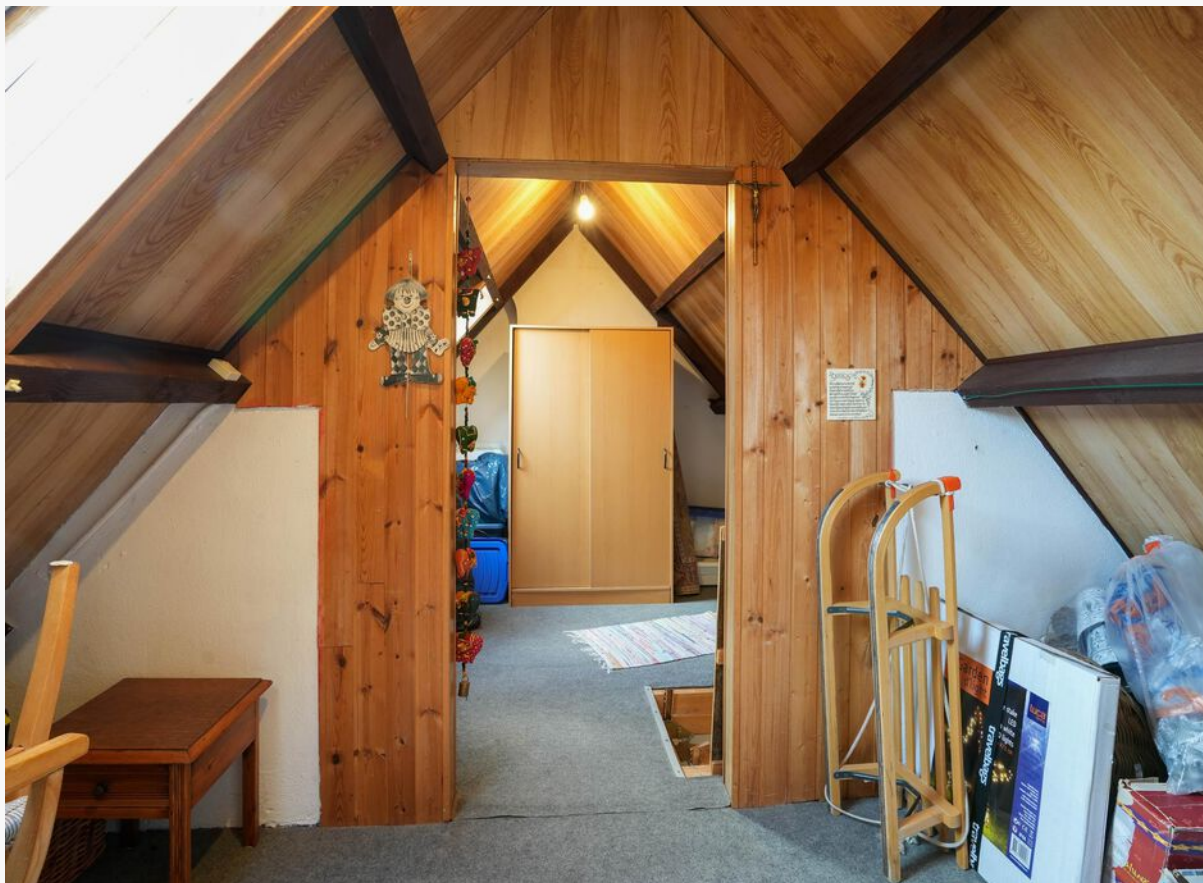


Kenmerken

Soort woning eengezinswoning	Gebouw gebonden buitenruimte 13 m ²
Type woning vrijstaande woning	Externe bergruimte 20 m ²
Bouwjaar 1951	Verwarming c.v.-ketel
Aantal kamers 6	Isolatie dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
...waarvan slaapkamers 3	Energielabel D
Perceel 420 m ²	Ligging in woonwijk
Woonoppervlakte 110 m ²	Ligging tuin zuid
Overig inpandige ruimte 34 m ²	









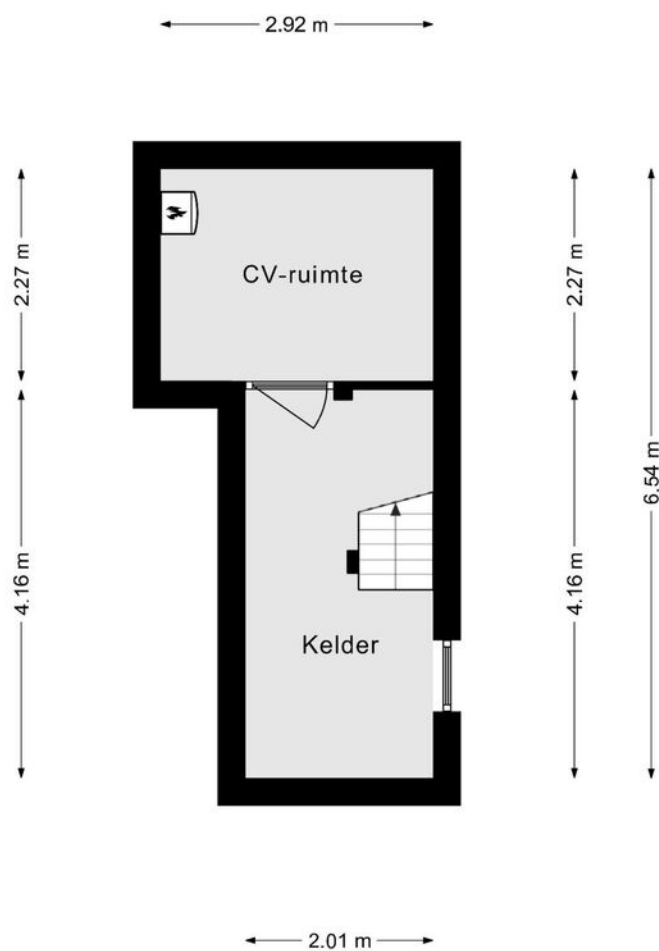








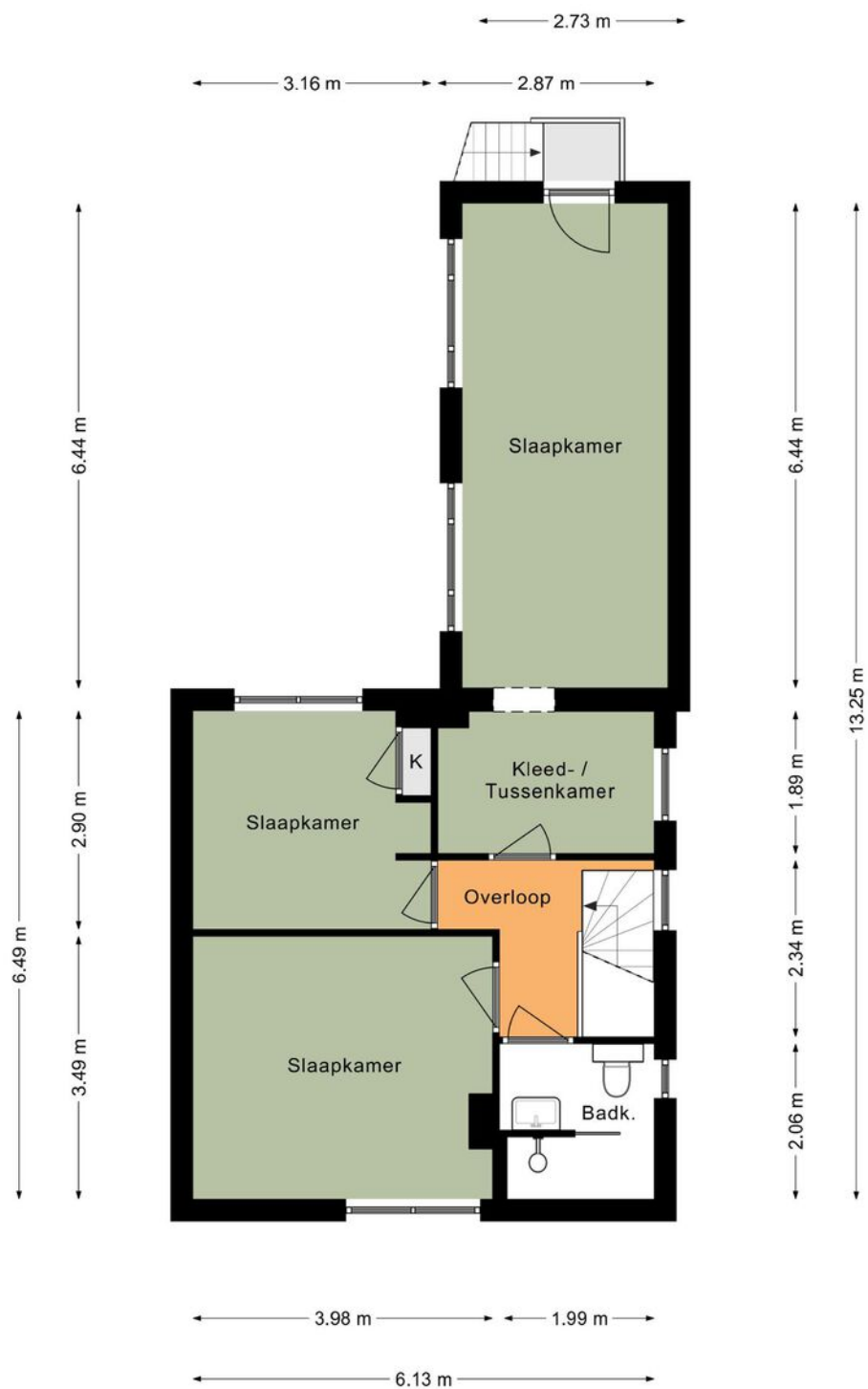
Plattegronden



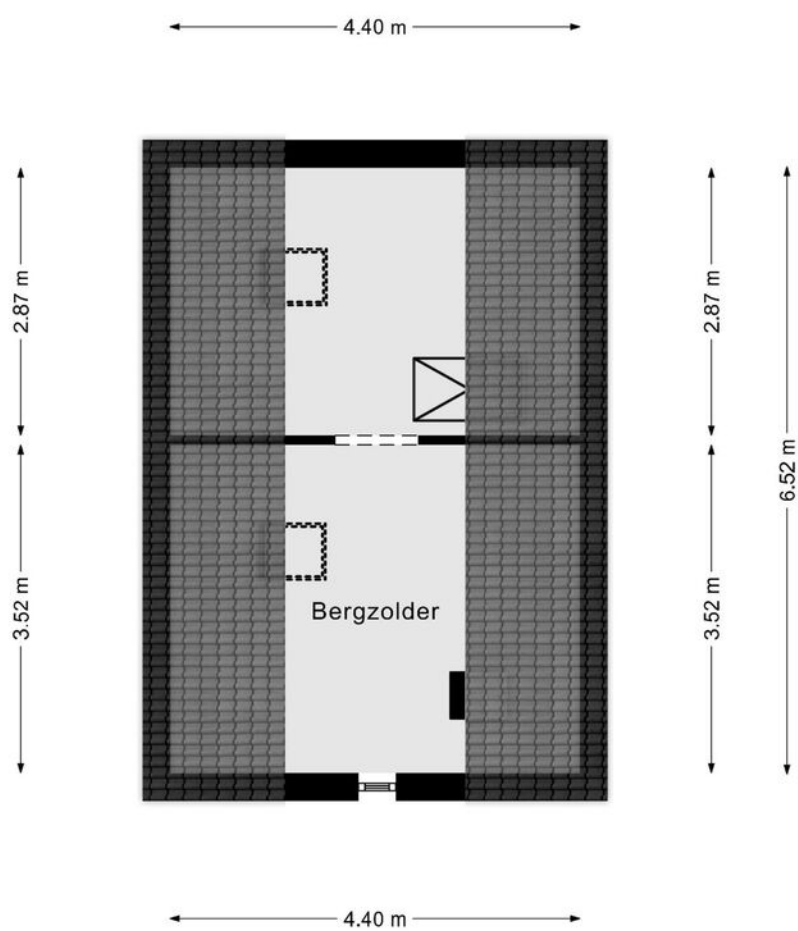
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



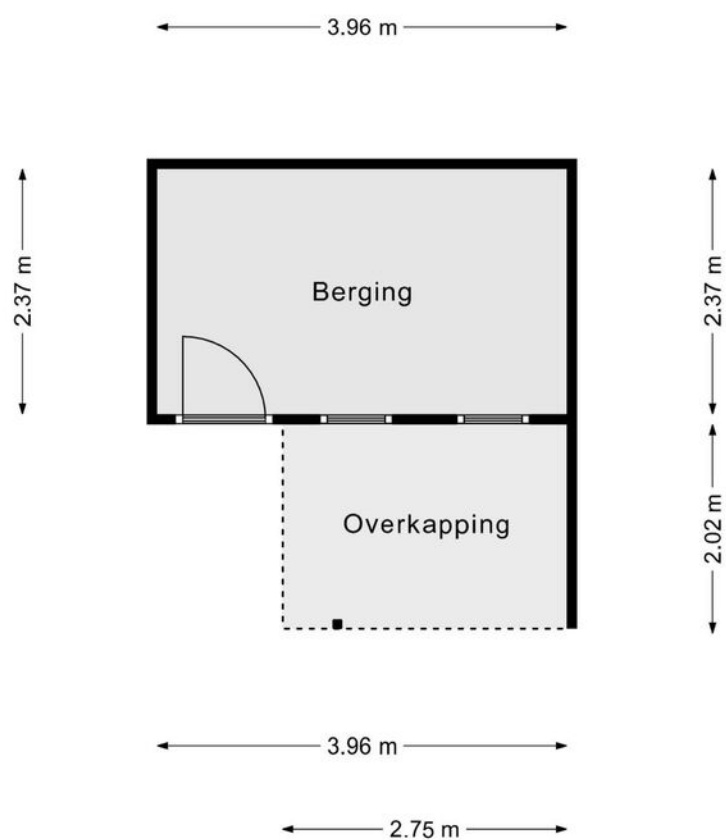
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



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

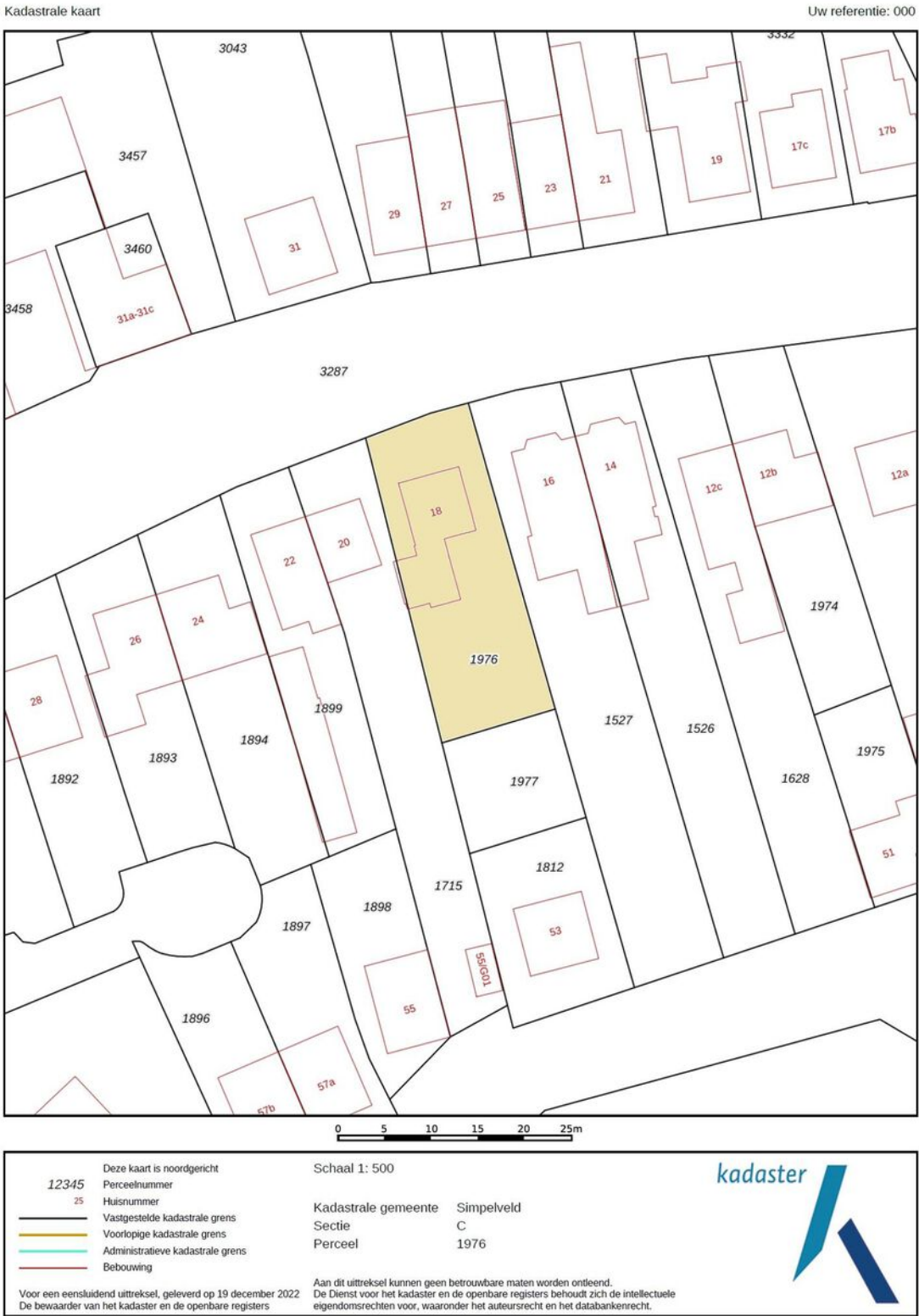


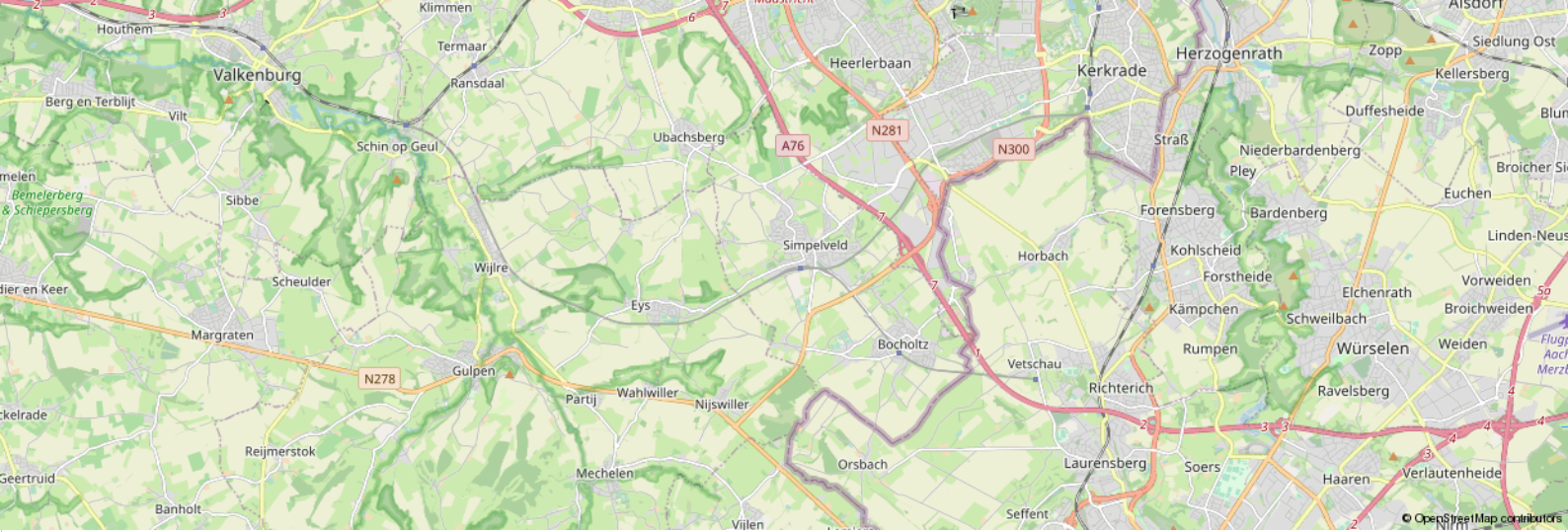
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



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

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.

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.

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.

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 Lieveense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl