



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Rodeput 60
6369 SR Simpelveld

€ 375.000,- 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

Rodeput 60, 6369 SR Simpelveld

In de Rodeput, aan de rand van Simpelveld, dichtbij de natuur en het groen en heerlijk rustig gelegen, kunnen wij deze geschakelde woonboerderij met royale schuur aanbieden.

Een uniek object met een potentieel waar je 'U' tegen zegt.

De woonboerderij beschikt op dit moment over een woonkamer, gesloten leefkeuken, drie slaapkamers en eenvoudige badkamer.

De bergzolder is bereikbaar via vlizotrap, maar biedt mogelijkheden voor het realiseren van 3 à 4 slaapkamers en een badkamer.

Door de slaapvertrekken naar de zolderverdieping te verplaatsen, komt op de begane grond een zee van ruimte beschikbaar voor een royale leefruimte.

De naastgelegen schuur biedt eveneens tal van mogelijkheden. Deze is ideaal voor een ZZP'er of een hobbyist.



Het perceel is voldoende privacyvol, gelegen op het zuidwesten en geheel naar eigen wensen en ideeën in te richten.

Kortom, deins jij niet terug van een klusobject, steek jij graag je handen uit de mouwen? Dan ben jij de nieuwe bewoner die wij zoeken en heb jij straks een droomobject op geliefde locatie!

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 een nieuw centrumplan ontwikkeld met een uitgebreid voorzieningenaanbod.

Conclusie: Simpelveld is een prima woonplek!

Wees welkom!





Bijzonderheden

Grotendeels houten kozijnen met dubbele beglazing

De stal/schuur is gebouwd in 1968

Hoofddak is in 2017 gedeeltelijk vervangen

Het dak van de stal/schuur is in 2020 vernieuwd, inclusief asbestsanering

De gevel van het huis is elke 2 à 3 jaar gereinigd en opnieuw wit geschilderd

In augustus 2022 zijn de kozijnen, deuren, poort en luiken van de stal geschilderd

De zolderverdieping heeft legio mogelijkheden, we lichten deze (op locatie) graag verder toe!

Ideaal object voor hobbyist of ZZP'er door de royale schuur

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met garderobe

Badkamer met staand closet en douche

Gesloten keuken met eenvoudige
aanbouwinstallatie en muurkasten

Woonkamer met vinylvloer en schouw

Doorloopkamer

Overloop met toegang tot vlizotrap

Slaapkamer I met wastafel

Slaapkamer II met wastafel

Het slaapgedeelte is voorzien van
vinylvloeren

Eerste verdieping

Bereikbaar via vlizotrap

Riante zolderruimte over de gehele
diepte van het huis.

Mogelijkheid voor het realiseren van
3 à 4 slaapkamers met badkamer

Bijgebouwen

Bijkeuken (buitenom bereikbaar) met
witgoedaansluitingen en toegang tot
kelderruimte, meterkast

Schuur met voormalige hooizolder

Schop/overkapping



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde woning
Bouwjaar	1900
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	940 m ²
Woonoppervlakte	113 m ²
Overige inpandige ruimte	435 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	79 m ²
Verwarming	CV Ketel Bosch 2012 - eigendom
Isolatie	geen isolatie
Energielabel	G
Ligging	aan rustige weg, landelijk gelegen
Ligging tuin	zuidwest



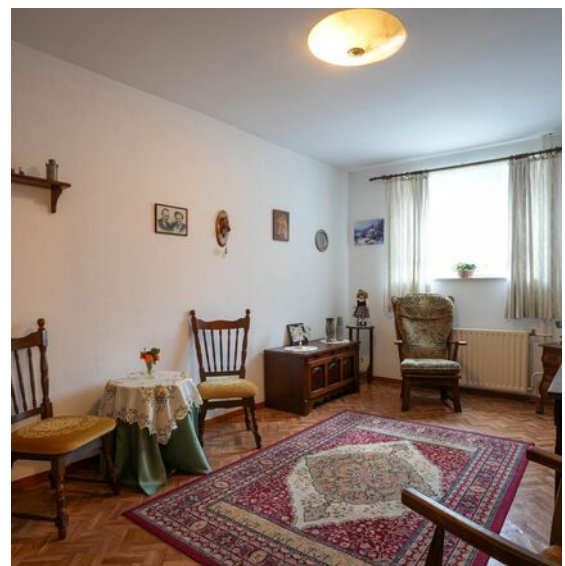


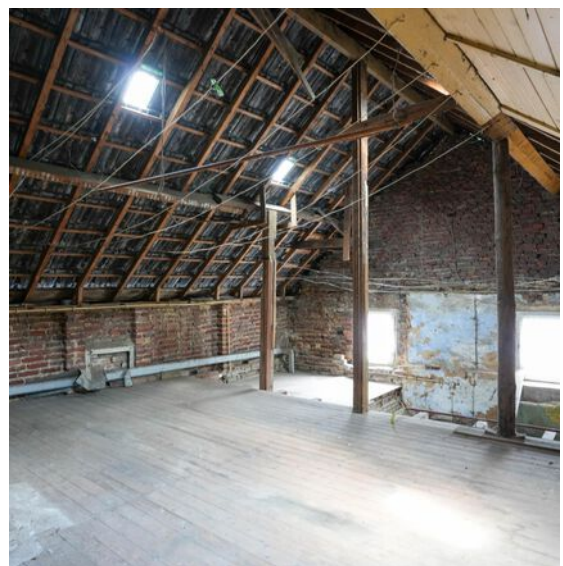














PHOTOS

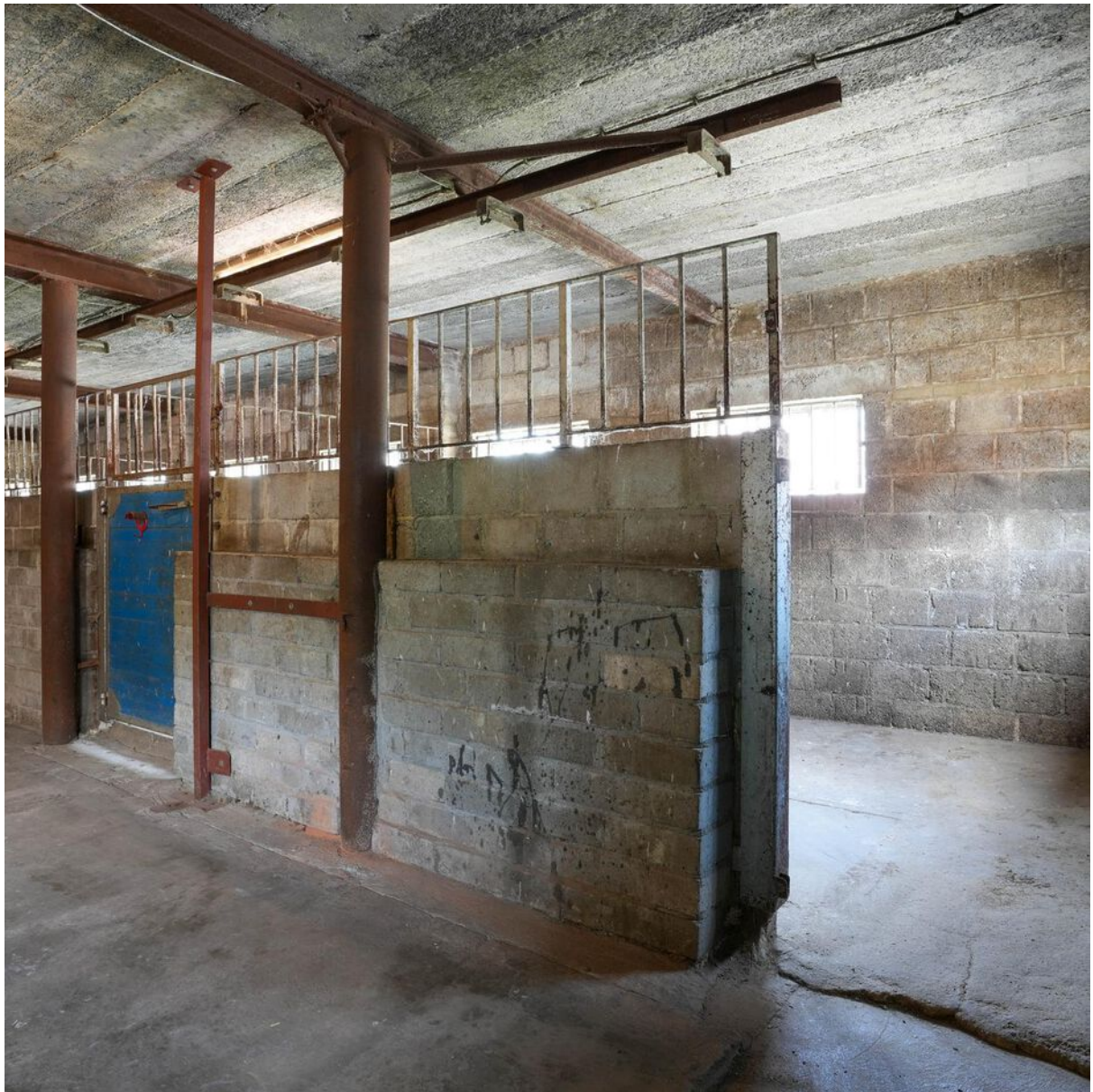




FOTOS







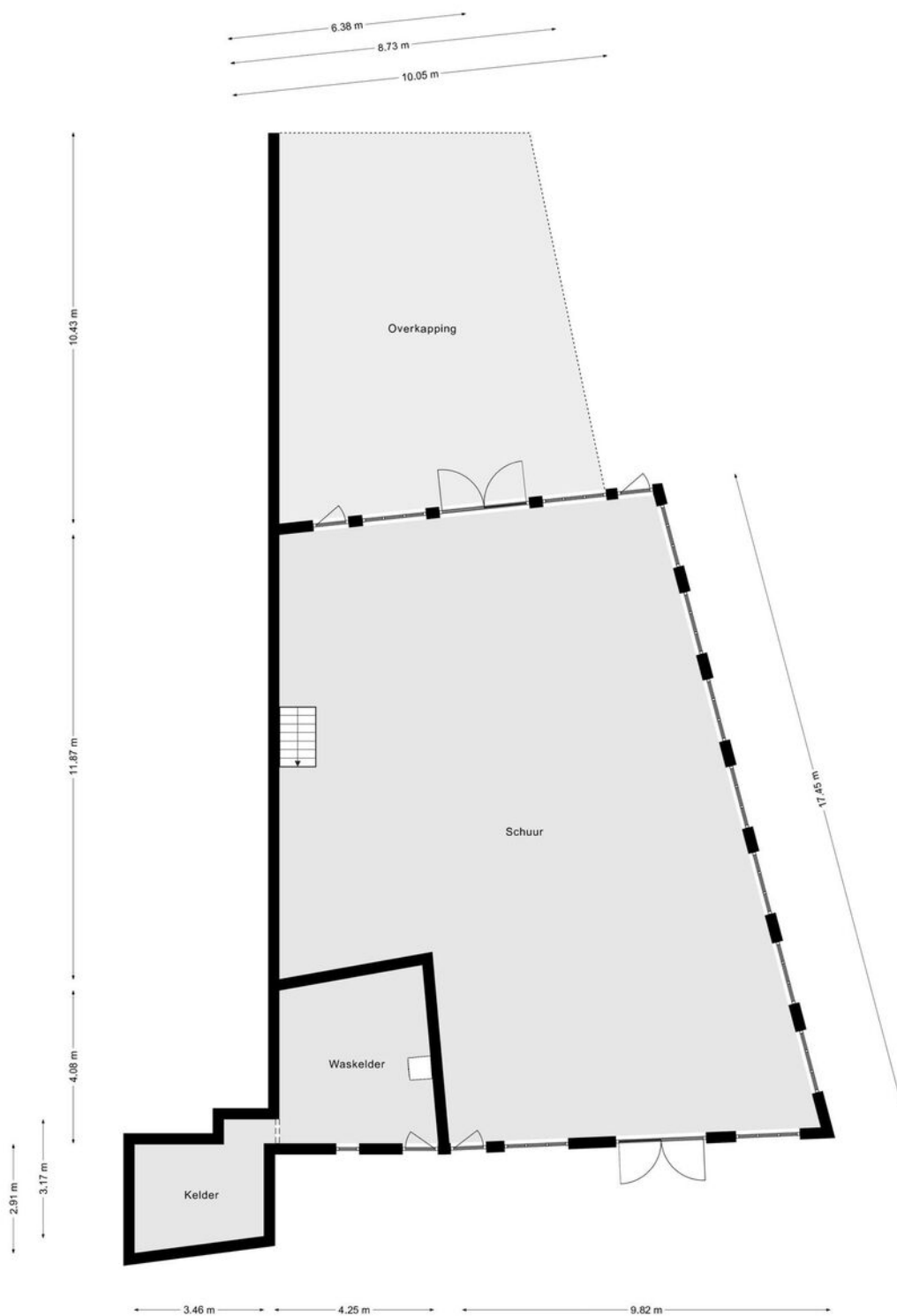




FOTOS



Plattegronden



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





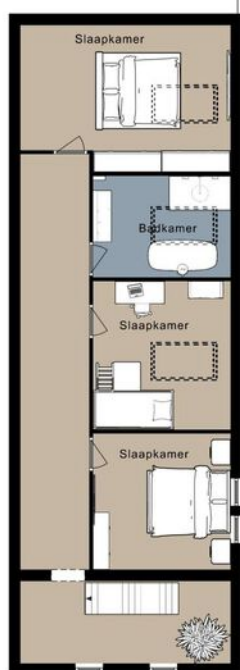
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

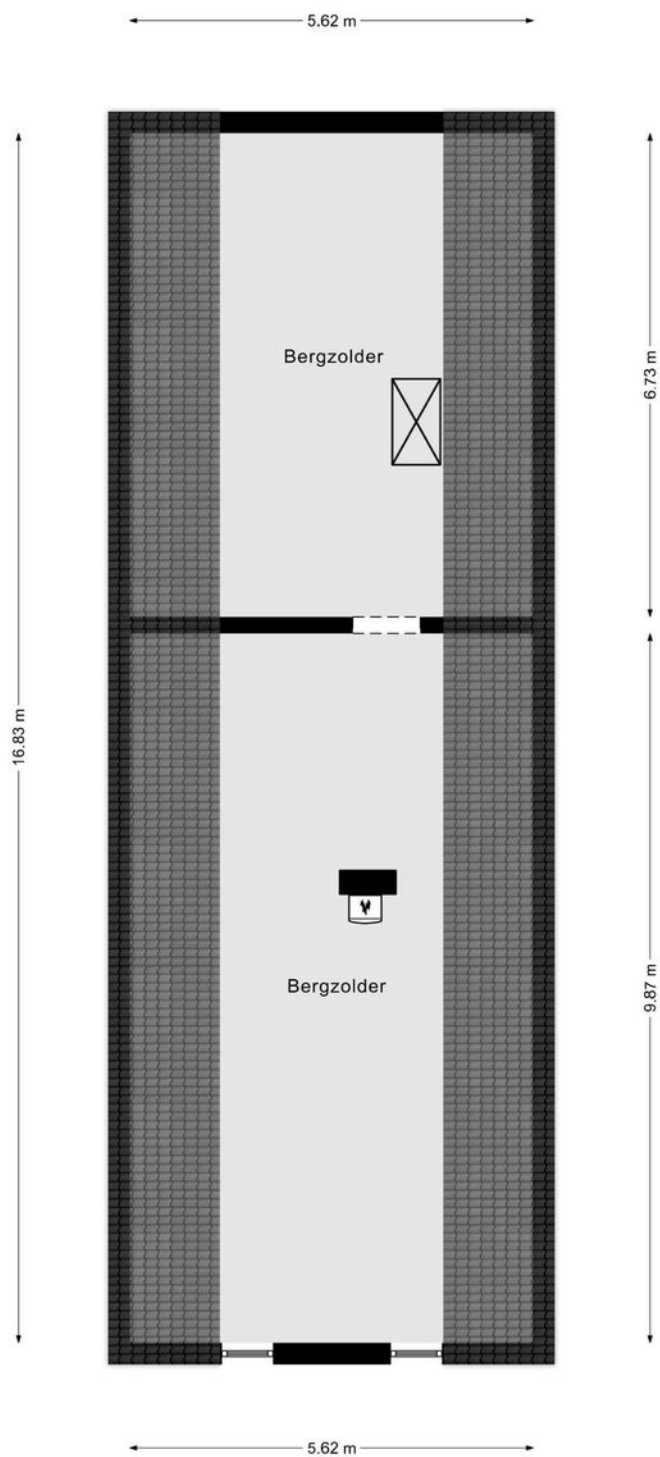






Verdieping 1





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





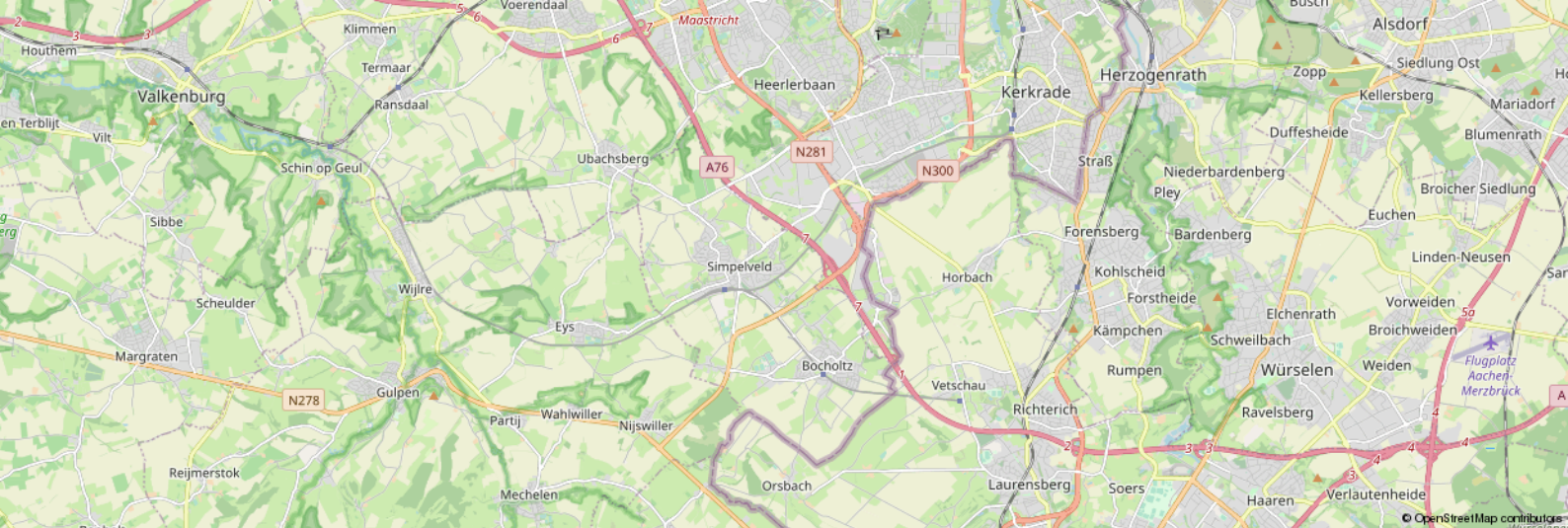


Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.





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 Lievense





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