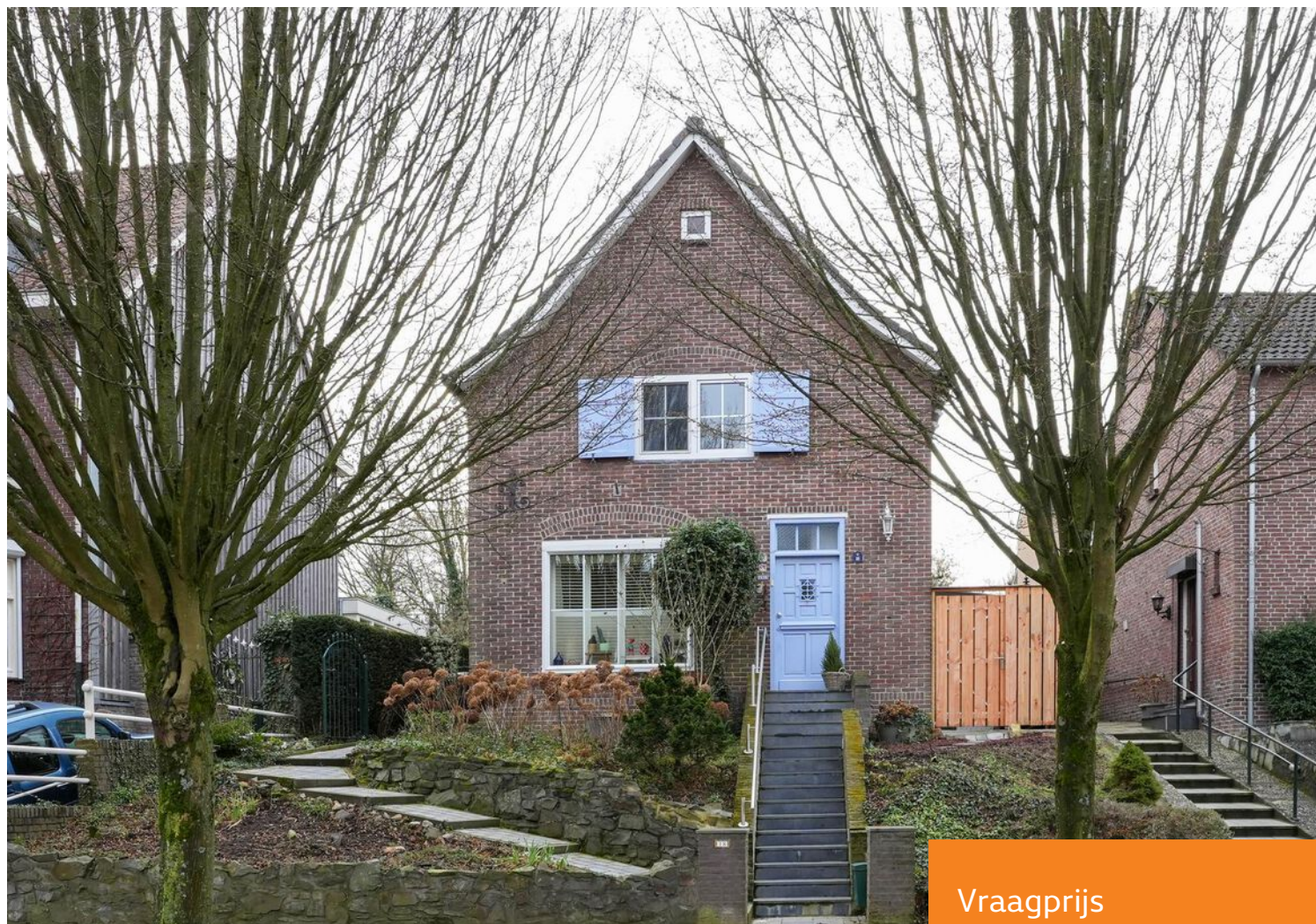


# TE KOOP



**St. Nicolaasstraat 18**

**Simpelveld**

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

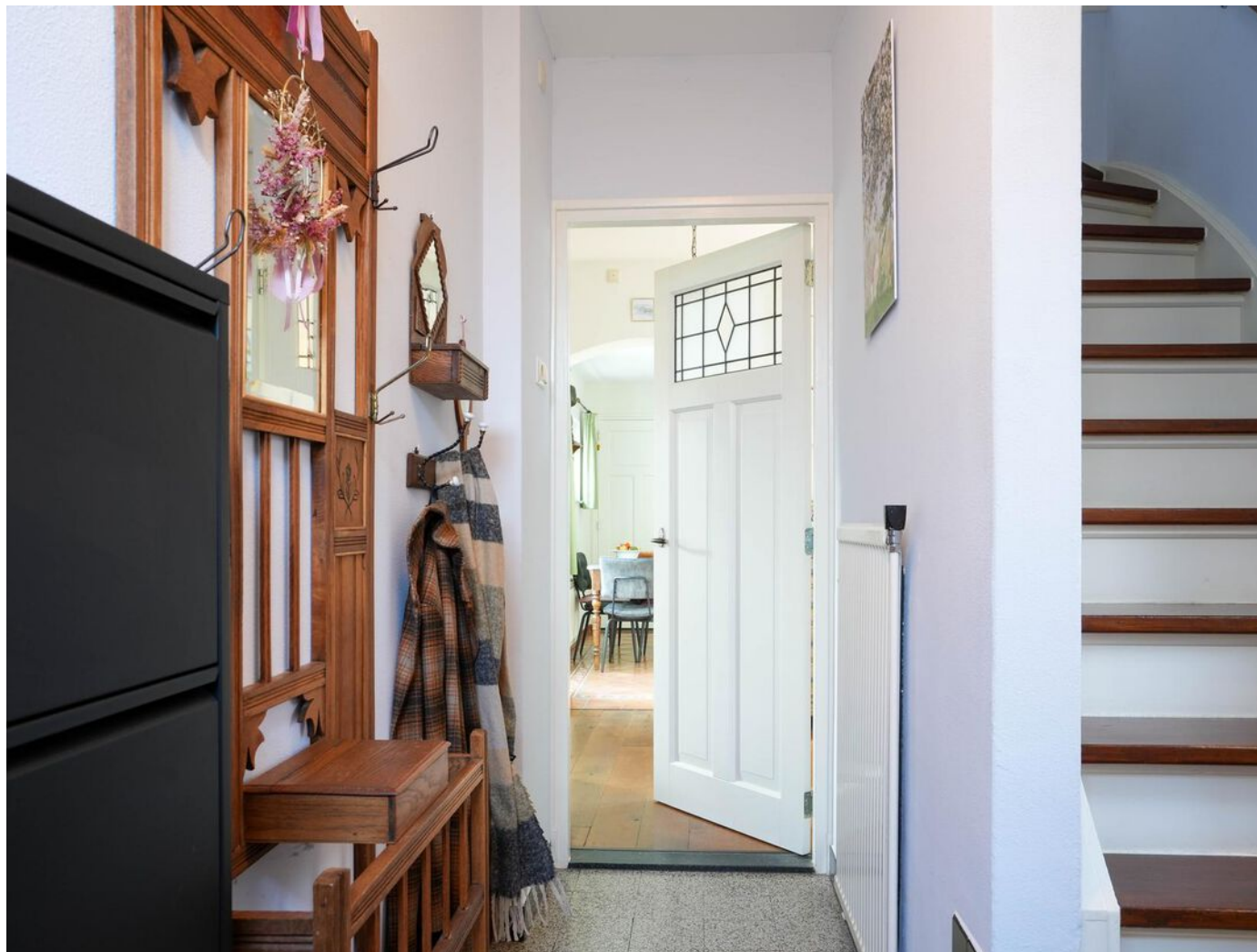
Vraagprijs

**€ 349.000 k.k.**



043-4502333  
info@dionnemakelaars.nl  
dionnemakelaars.nl





## St. Nicolaasstraat 18 Simplveld

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 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. 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

Slaapkamer I/studio met airconditioning en toegang naar tuin via buitentrap

Slaapkamer II met muurkast, airconditioning en rolluik

Slaapkamer III

Badkamer met wastafel, inloopdouche en toilet (Sanibroyeur)

## Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder met dakraam



## Kenmerken

Vraagprijs

€ 349.000 k.k.

|                             |                                        |
|-----------------------------|----------------------------------------|
| Soort woning                | eengezinswoning                        |
| Type woning                 | vrijstaande woning                     |
| Aantal kamers               | 6 kamers waarvan 3 slaapkamers         |
| Bouwjaar                    | 1951                                   |
| Woonoppervlakte             | 110 m <sup>2</sup>                     |
| Perceeloppervlakte          | 420 m <sup>2</sup>                     |
| Overige inpandige ruimte    | 34 m <sup>2</sup>                      |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 13 m <sup>2</sup>                      |
| Externe bergruimte          | 20 m <sup>2</sup>                      |
| Inhoud                      | 512 m <sup>3</sup>                     |
| Ligging                     | in woonwijk                            |
| Tuin                        | zuid                                   |
| Verwarming                  | c.v.-ketel                             |
| Isolatie                    | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |
| CV-ketel                    | Vaillant 2020 (eigendom)               |
| Energielabel                | D                                      |





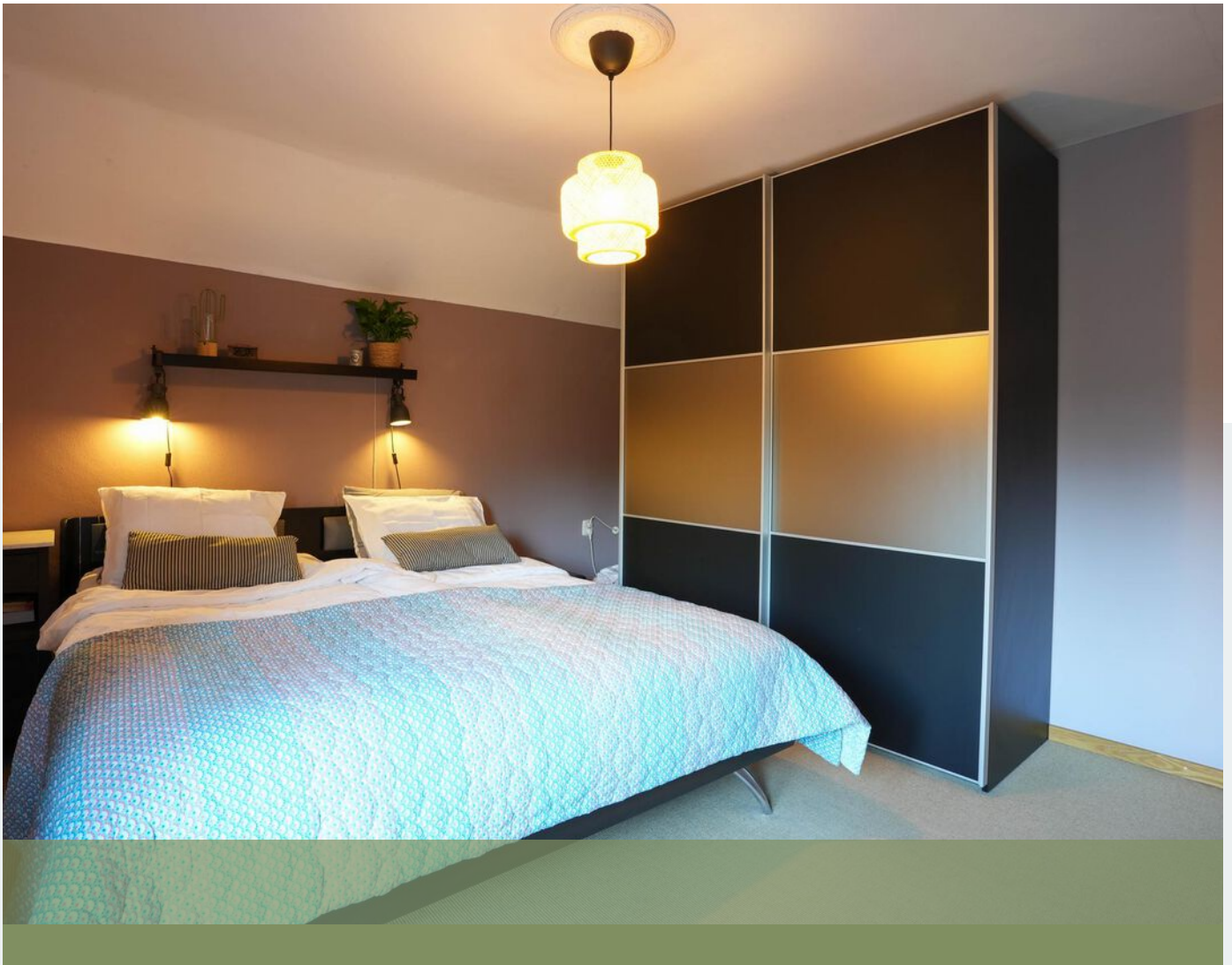
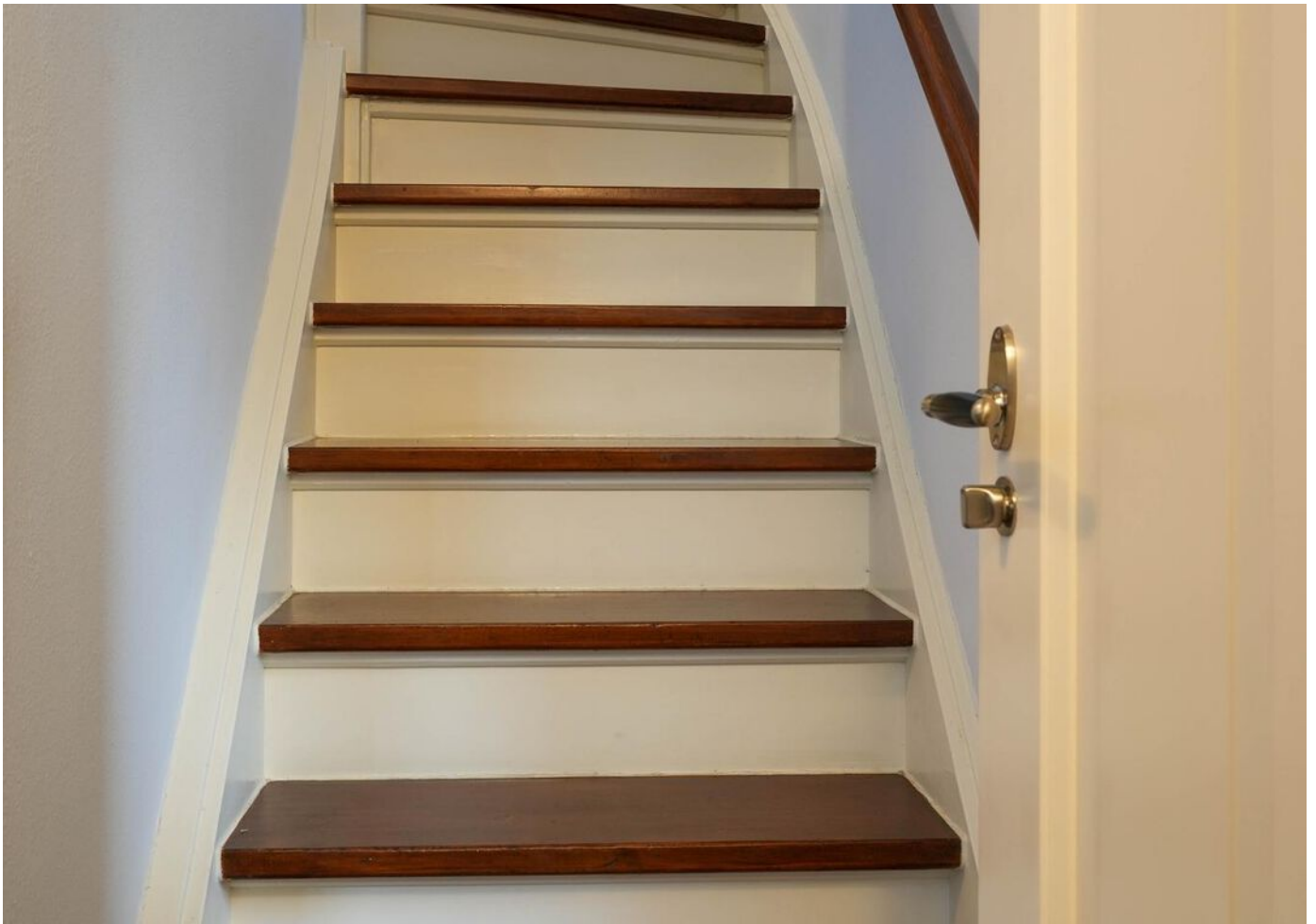




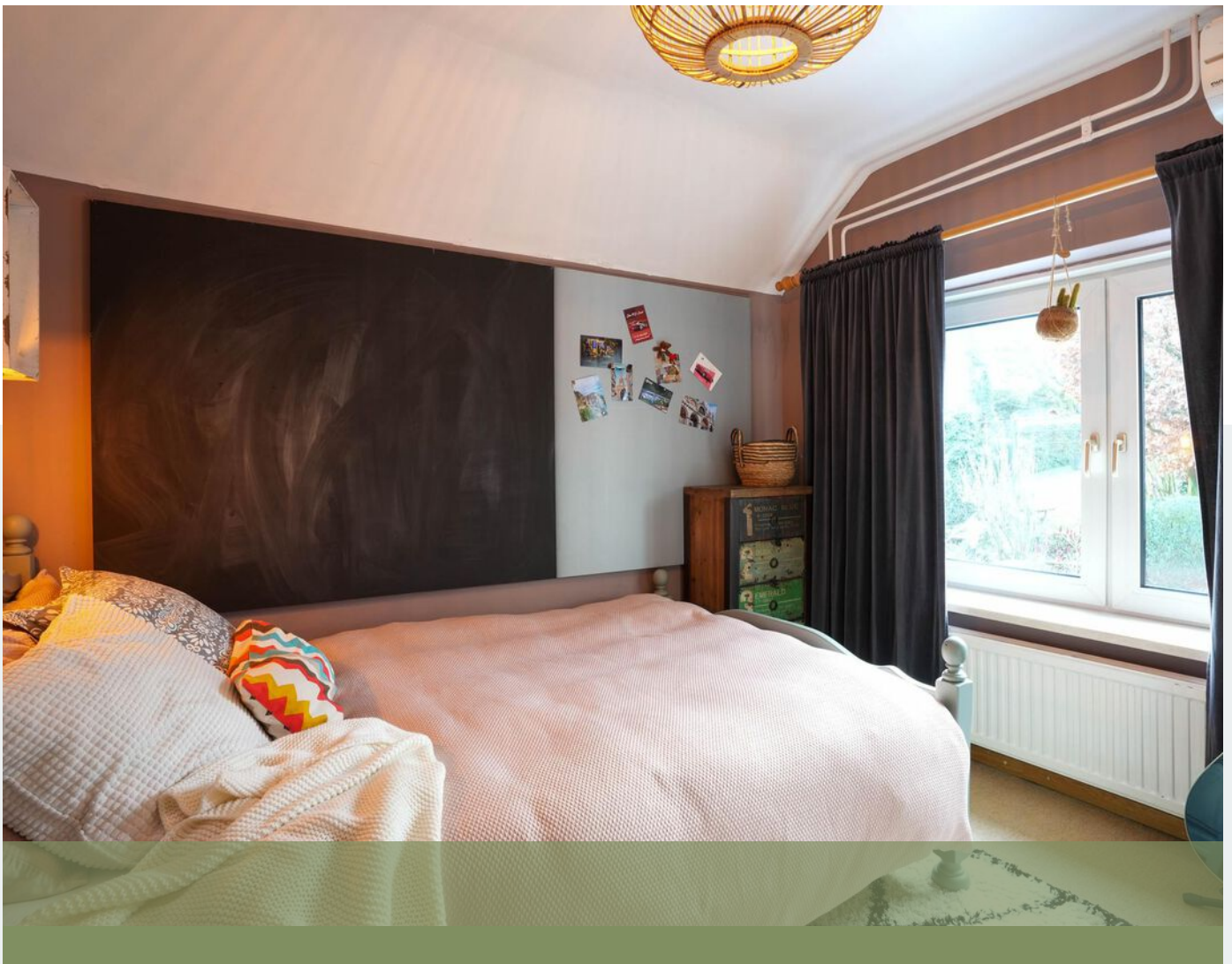


















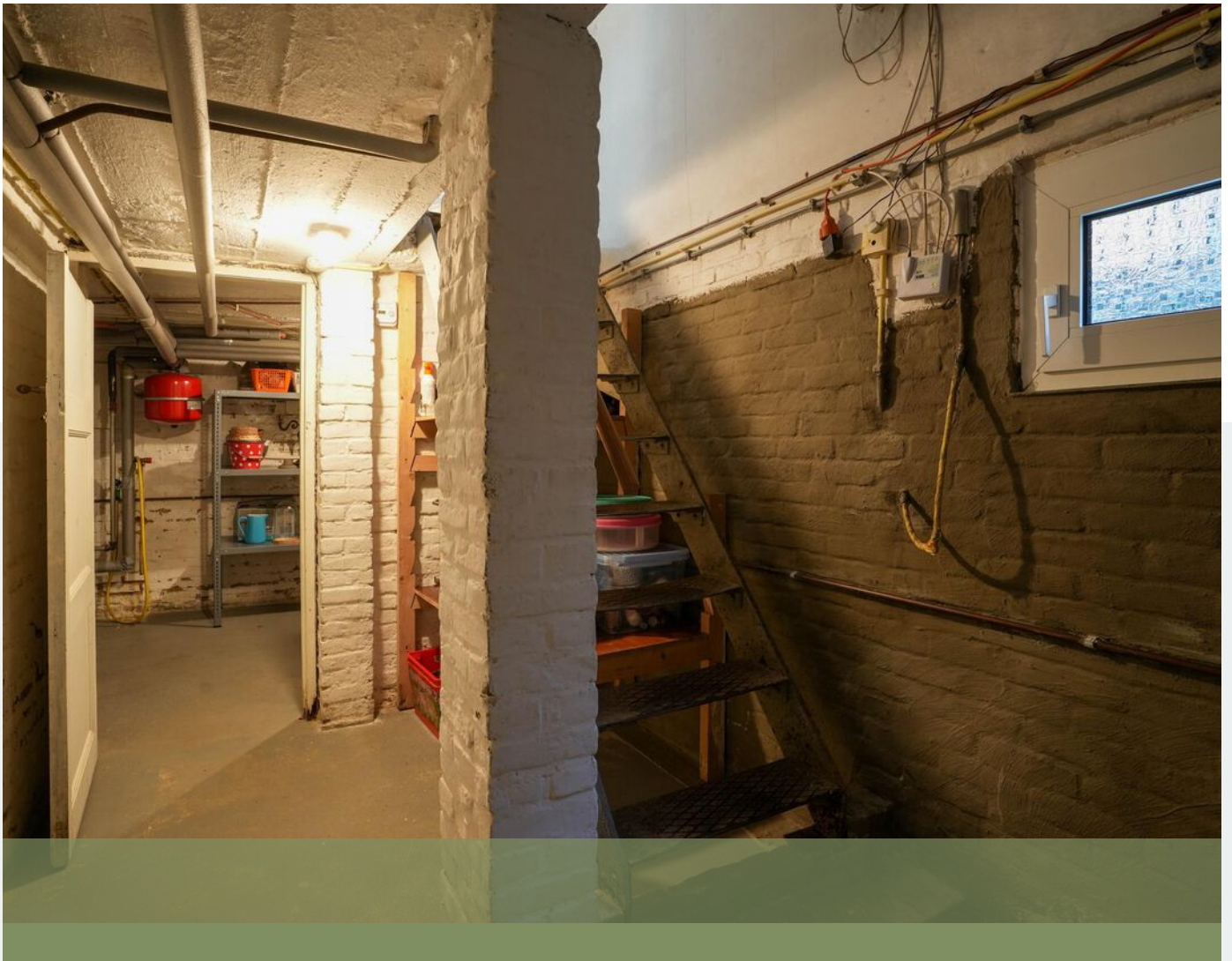




























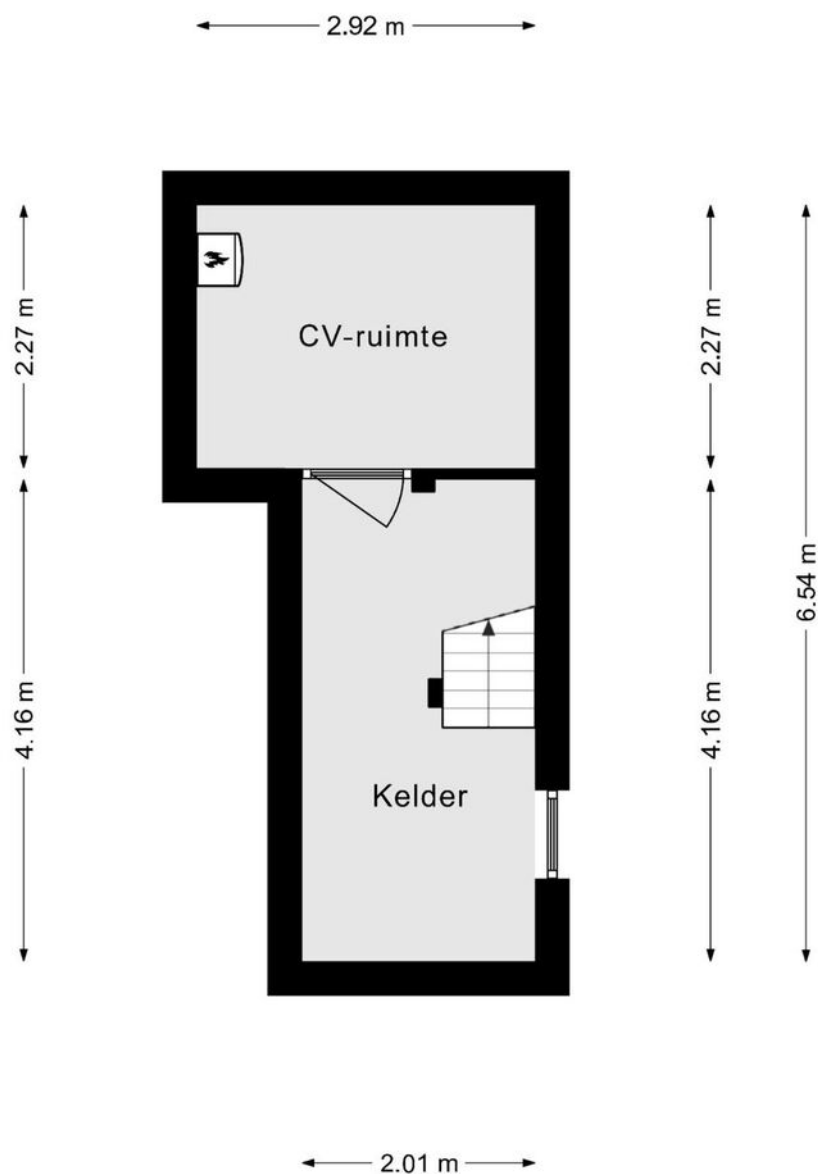












*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Plattegrond





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

# Plattegrond

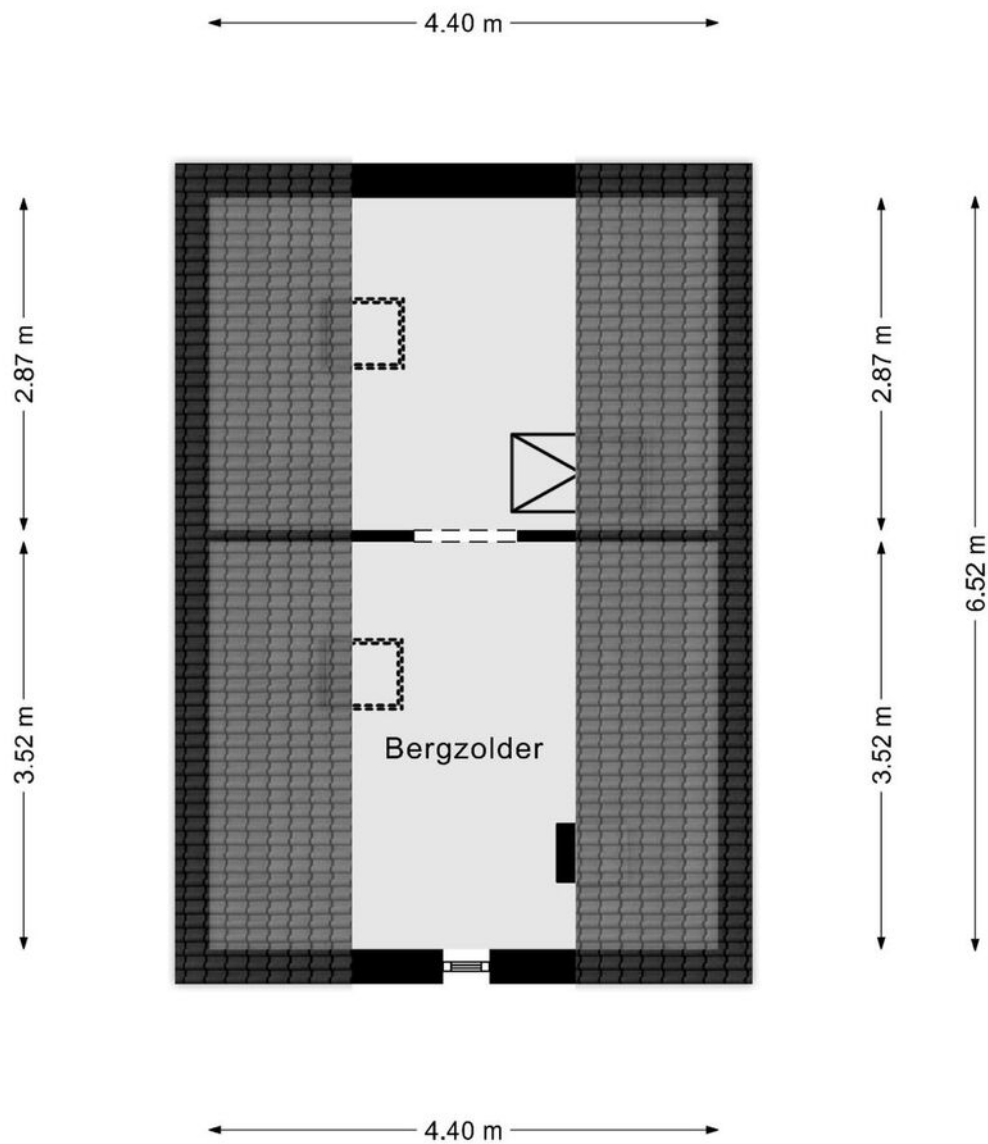




*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Plattegrond

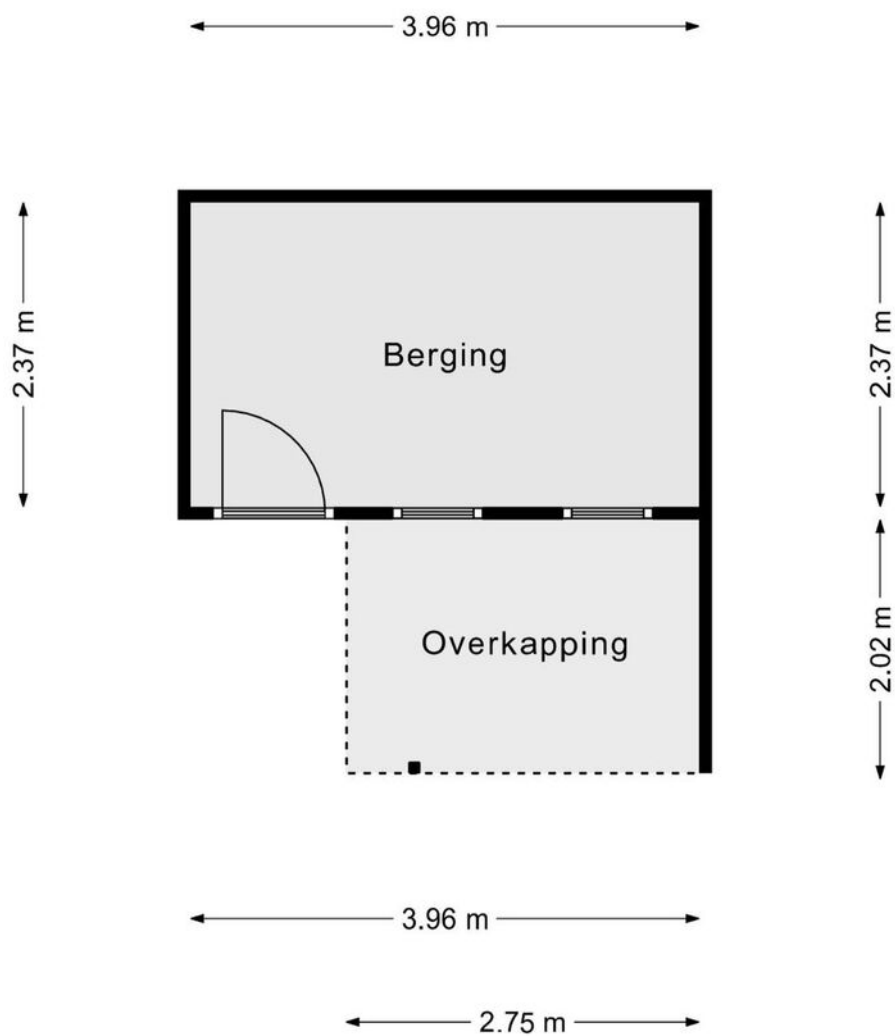




*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Plattegrond





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

# Plattegrond





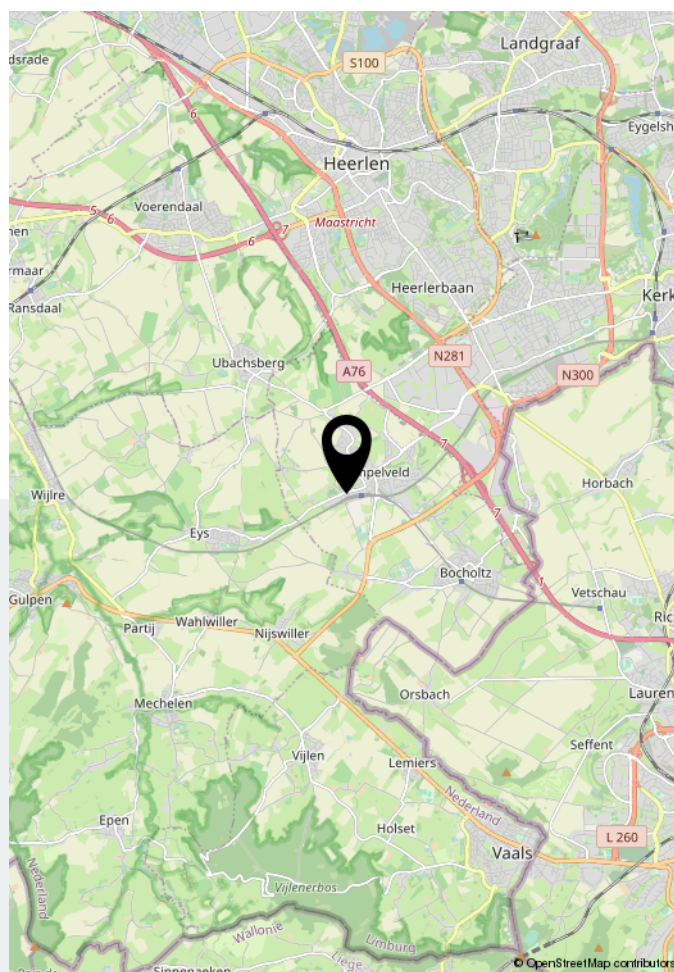
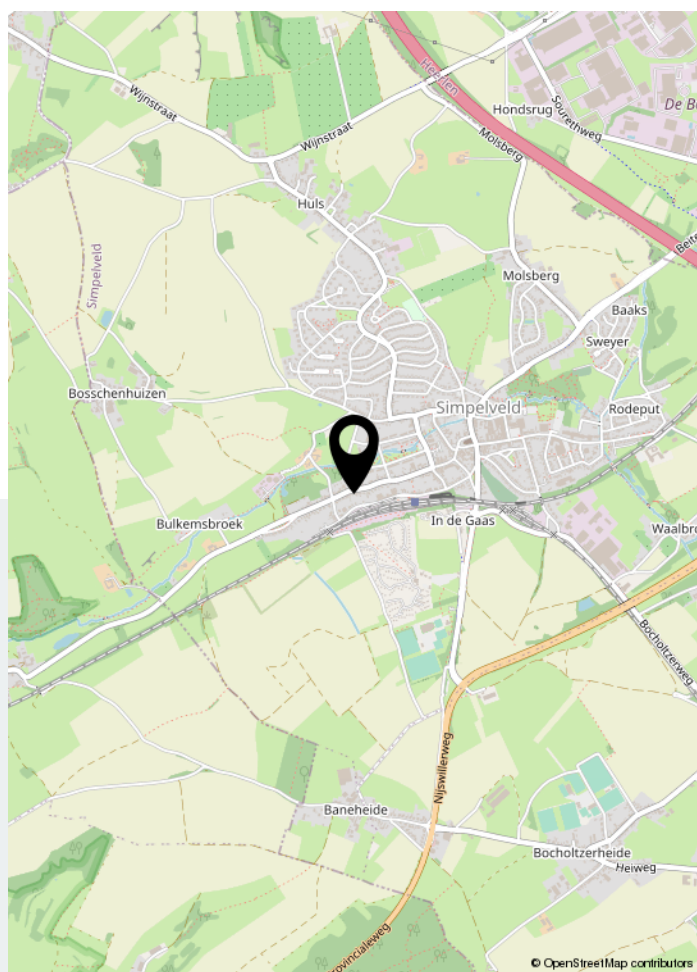
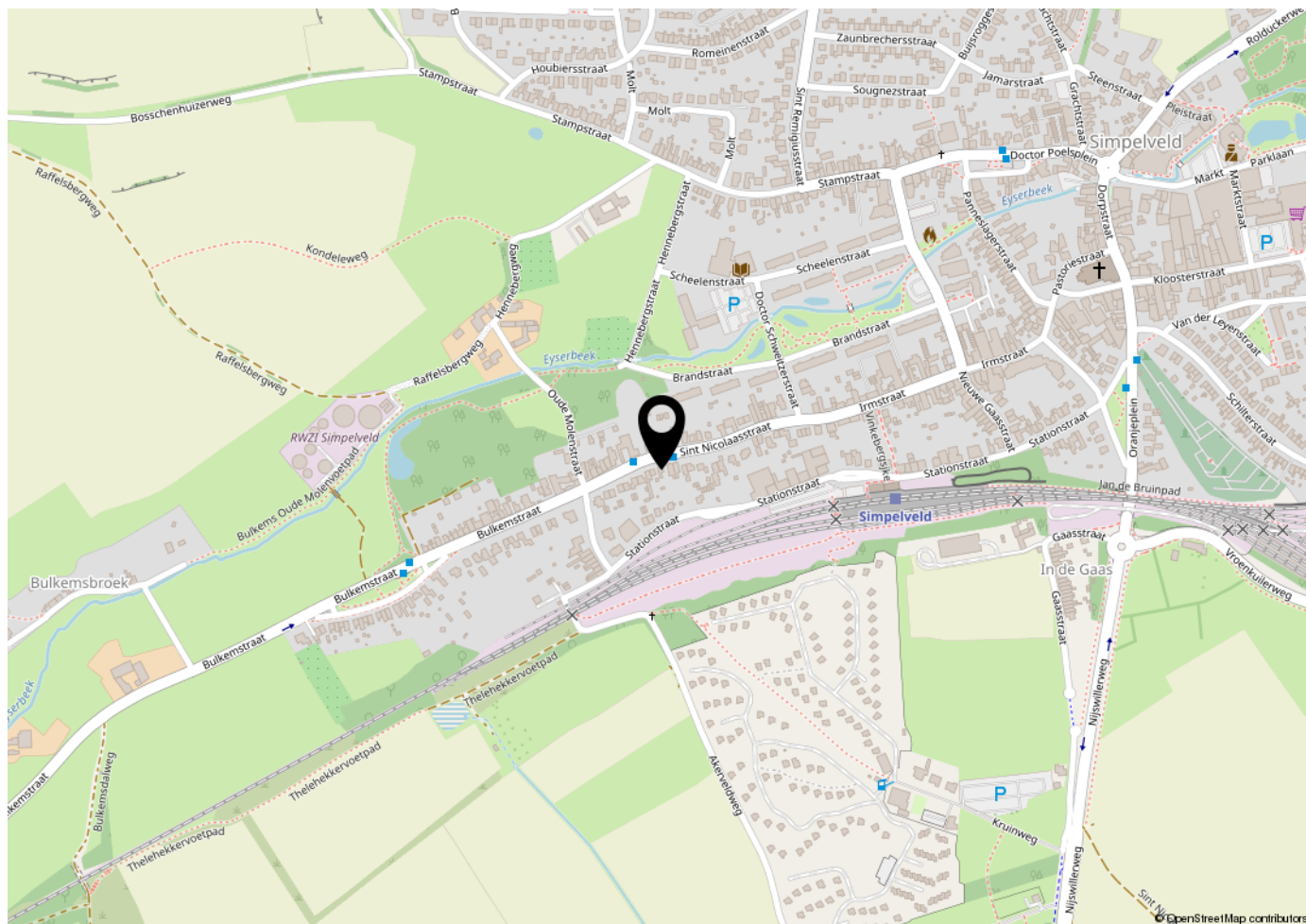
|       |                                  |                                |                                                                                       |
|-------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                  |  |
| 25    | Perceelnummer                    |                                |                                                                                       |
|       | Huisnummer                       |                                |                                                                                       |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente Simpelveld |                                                                                       |
|       | Voorlopige kadastrale grens      | Streeklid 1                    |                                                                                       |
|       | Administratieve kadastrale grens | Streeklid 2                    |                                                                                       |
|       | Bebouwing                        | Perceel 1976                   |                                                                                       |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 december 2022  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele  
 eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## Kadastrale kaart





**Locatie op de kaart**



# Aantekeningen





# Uw makelaar

Welkom bij Dionne makelaars. Een persoonlijk kantoor, waar een krachtig vrouwenteam hard werkt om jouw stappen op de woningmarkt te begeleiden. Dionne makelaars is in 2020 ontstaan uit Mertens Makelaardij, die zijn oorsprong vond in 1984. Dionne Schrouff werkt sinds 2004 bij Mertens en in 2011 nam ze het kantoor over. We ondergingen een metamorfose in naam, stijl én kantoor. Sinds april 2020 kun je ons vinden aan de Rijksweg 68A in Gulpen. Hier werken we vanuit een prachtig en fris kantoor waar we jou graag verwelkomen.



Rijksweg 68A | 6271 AG Gulpen  
043 - 450 2333 | [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl) | [dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)