



TE KOOP



Nieuwe Gaasstraat 12
6369 VK Simpelveld

€ 270.000 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





Over het huis

Nieuwe Gaasstraat 12, 6369 VK Simpelveld

Op een fijn plekje nabij het centrum van Simpelveld gelegen knusse vrijstaande woning met aangename privacyvolle tuin.

Ergens rond 1900 is dit karakteristiek ogende huis gebouwd met een woonoppervlak van maar liefst 128 m².

In de afgelopen jaren hebben de huidige eigenaren diverse investeringen gedaan

waarbij ze met name aandacht aan duurzaamheid hebben besteed.

Het dak is compleet vernieuwd (inclusief isolatie en een grote dakkapel), zonnepanelen zijn geïnstalleerd alsook de plaatsing van drie airconditionings.

Dit gezellige woonhuis heeft een niet doorsnee indeling en dat maakt het juist leuk.



Op de begane grond vinden we aan de voorzijde de behaaglijke en goed bemeten woonkamer, aan de tuinkant is vervolgens de gesloten woonkeuken te vinden.

Verder heeft de begane grond een praktische bijkeuken en een extra kamer, heel handig voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek.

De verdieping telt twee slaapkamers, de vernieuwde badkamer en de grote overloop annex werkruimte. Een ideale plek voor een atelier, hobbyruimte of kantoor.

Ook zijn er diverse praktische ruimtes zoals een bergzolder, kleine kelder en buitenberging.

De besloten tuin is opgedeeld in twee niveaus, direct aansluitend aan de keuken loop je zo het terras op met een gedeelte overkapping.

Dan even de brede trappartij omhoog en daar vinden we het gazon met tuinhuis en extra terras.

De tuin is bereikbaar via een pad aan de zijkant van de woning.

Conclusie: een leuk huis met charme, prima locatie en een betaalbare prijsklasse.

Kom jij binnenkort een kijkje nemen tijdens een bezichtiging?





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

Houten kozijnen voorzien van dubbele HR++ beglazing

Het dak is in 2020 compleet vernieuwd, asbest is gesaneerd, geïsoleerde dakplaten, nieuwe dakpannen en een grote dakkapel met kunststoffen kozijn zijn geplaatst

De woning is voorzien van 10 stuks zonnepanelen, opbrengst in 2022 circa 3.620 kWh

De badkamer is vernieuwd in 2022

De meterkast is verzwaaard en daardoor gereed voor bijvoorbeeld inductie kookplaat of warmtepomp

De tuin is bereikbaar via een zijpad en voorzien van aangebouwde stenen berging, gazon en terrassen

Aantrekkelijke ligging vlakbij het centrum van Simpelveld in kinderrijke buurt, maar ook in de nabijheid van wandelpaden en natuur

Aanvaarding in overleg

Globale Indeling

Souterrain

Gewelfde kelder

Begane grond

Entree, hal met tegelvloer en meterkast

Toilet voorzien van staand closet

Woonkamer voorzien van laminaatvloer en airconditioning

Gesloten leefkeuken voorzien van tegelvloer, aanrechtblok met gasfornuis, oven en afzuiging

Bijkeuken voorzien van tegelvloer, witgoed aansluitingen en CV ketel

Werkkamer met laminaatvloer



Eerste verdieping

Overloop annex werkruimte met kurkvloer, airconditioning, aanrecht en bureauhoek

Badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel, hangend toilet en infraroodpaneel

Slaapkamer I met vloerbedekking

Slaapkamer II met vinyl vloer

Tweede verdieping

Via losse trap bereikbare bergzolder, omvormer zonnepanelen







FOTOS





FOTOS





FOTOS

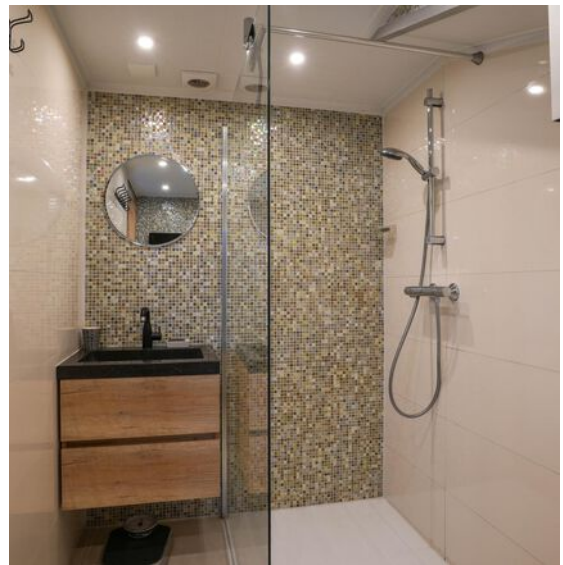




Kenmerken

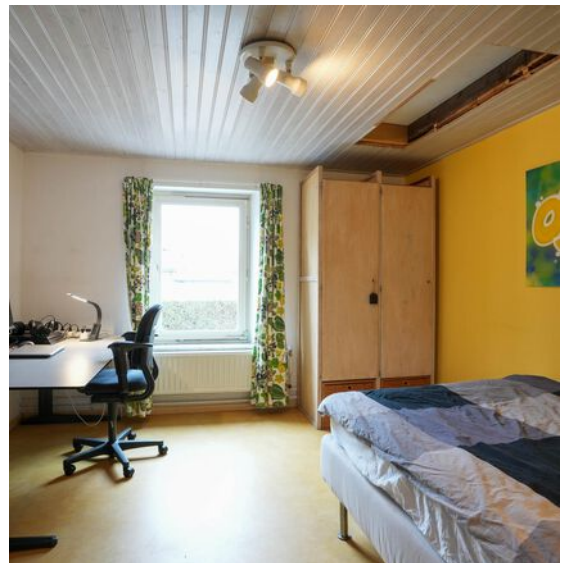
Soort woning eengezinswoning	Gebouw gebonden buitenruimte -
Type woning vrijstaande woning	Externe bergruimte -
Bouwjaar 1900	Verwarming c.v.-ketel
Aantal kamers 6	Isolatie dakisolatie, dubbel glas
...waarvan slaapkamers 2	Energie label D
Perceel 197 m ²	Ligging in centrum
Woonoppervlakte 128 m ²	Ligging tuin oost
Overig inpandige ruimte 18 m ²	





PHOTOS





PHOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





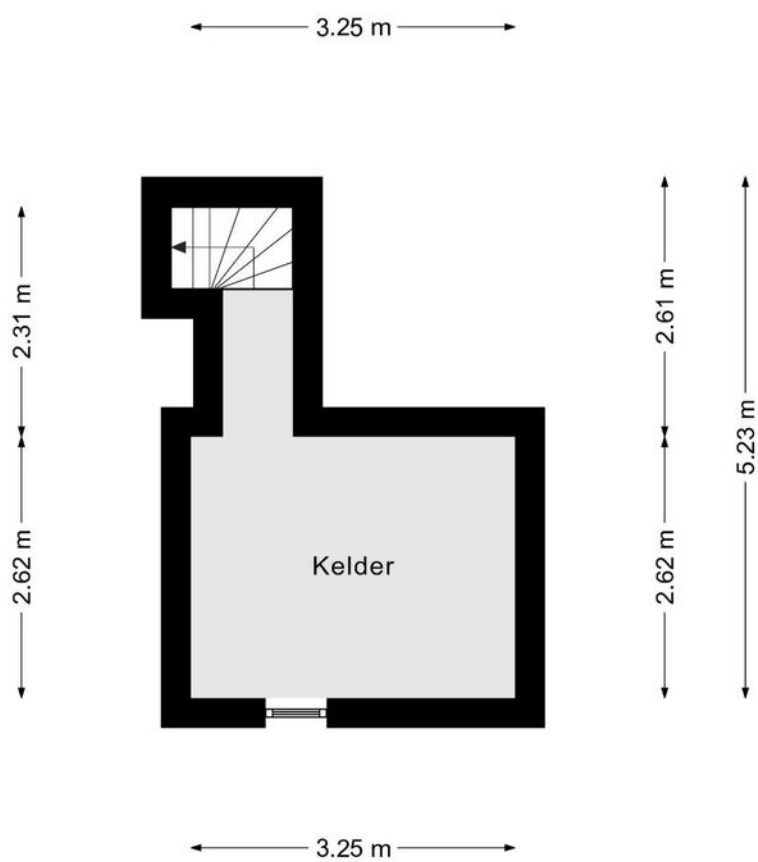
FOTOS





FOTOS





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



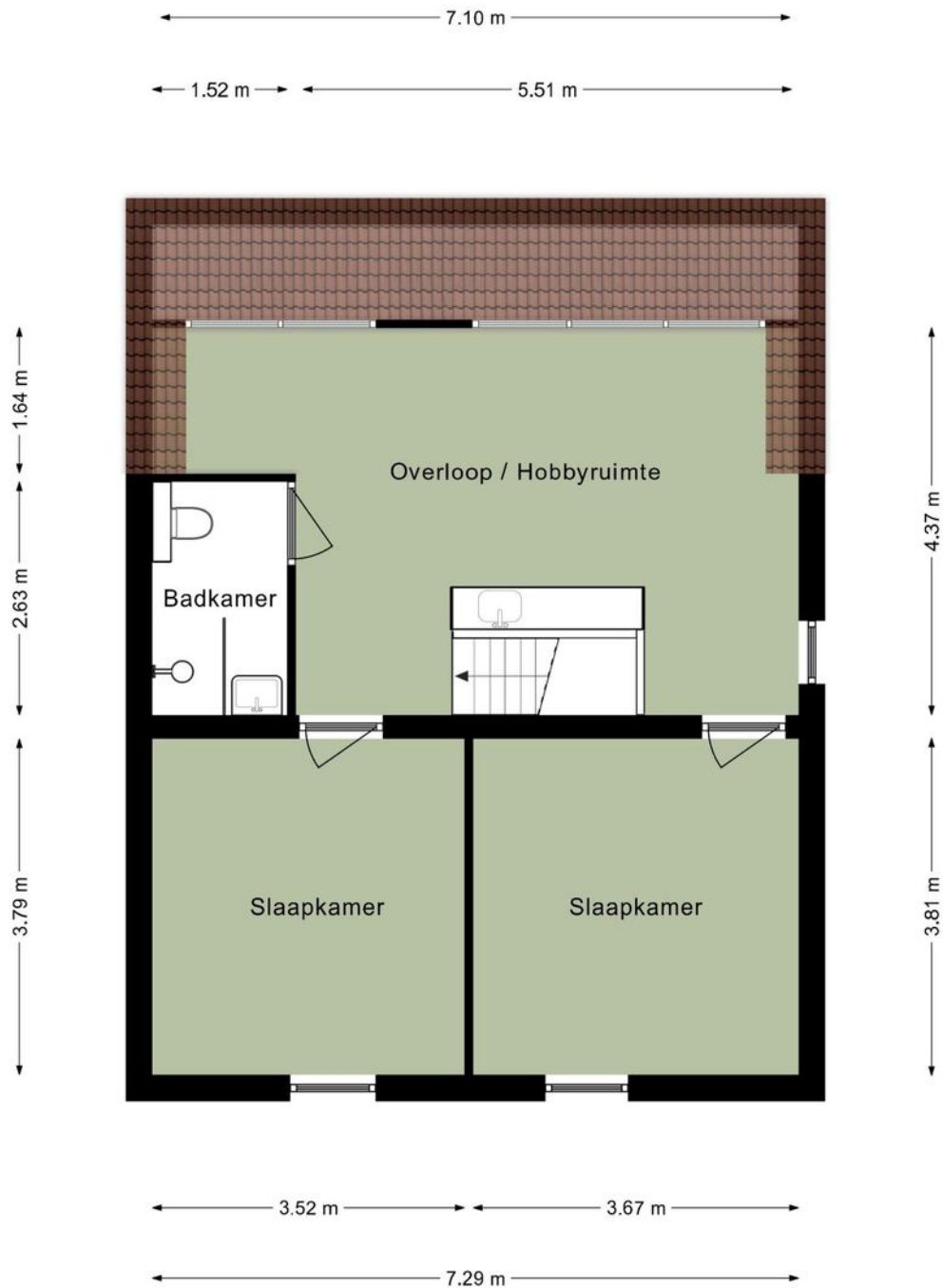
Plattegronden



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



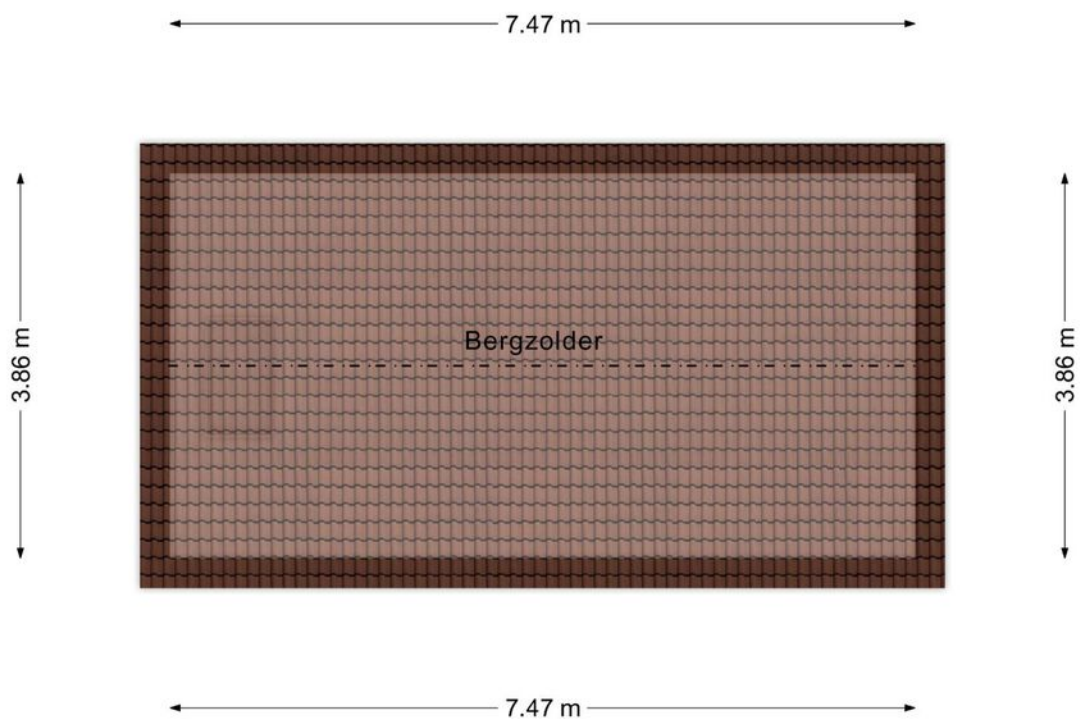
Plattegronden



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



Plattegronden



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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



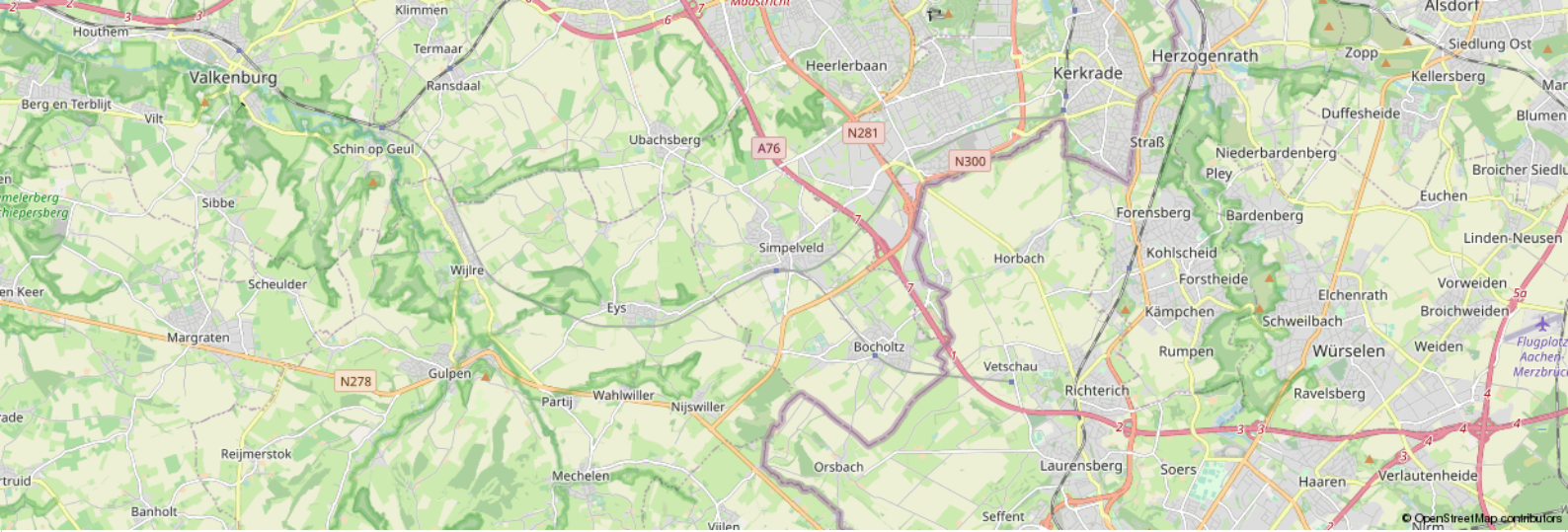
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Simpelveld	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1664	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 februari 2023
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





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 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