



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Bouwerweg 4
6369 GB Simpelveld

€ 325.000 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

Bouwerweg 4, 6369 GB Simpelveld

Een keurige en ruim bemeten tweekapper met aangebouwde serre, garage en onderhoudsvriendelijke tuin gelegen op een leuke locatie aan de Huls met veel rust en zicht op het groen.

Dit goed onderhouden woonhuis is gebouwd in 1973, sindsdien zijn er regelmatig zaken vernieuwd of verbeterd.

Denk daarbij aan dakrenovatie, uitbreiding met een serre, vernieuwen van vloeren en plafonds, keuken.

Het pand heeft een woonoppervlak van 121 m², dus lekker ruim voor dit segment woningen.

Zo is er een ruime woonkamer, moderne keuken en fijne serre op de begane grond.



De verdieping telt drie goede formaten slaapkamers en de nette badkamer.

De zolder geeft veel bergruimte, maar na realisatie van een vaste trap zou het ook een prima extra slaapkamer kunnen zijn.

De tuin is helemaal onderhoudsvriendelijk en lekker zonnig door de ligging op Zuidoost.

Ook is er een praktische garage met berging voor al je opslag.

Kortom, een ideale woning voor een starterskoppel of gezin die graag hier een nieuw thuis van maken.

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.





Buurtschap de Huls ligt bovenop de heuvel, een geliefde woonomgeving met maar enkele straatjes.

Je loopt zo het groene landschap in en kunt dan genieten van het panorama uitzicht over de weide omgeving.

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 HR beglazing

Het pand is voorzien van rolluiken



De spouwmuren zijn in 2021
nageïsoleerd

Serre met tegelvloer en schuifpui naar de
tuin

Het dak is vernieuwd in circa 2005
(inclusief geïsoleerde dakplaten)

Eerste verdieping
Overloop

De keuken is in 2020 vernieuwd

Slaapkamer I

De serre is in 1998 aangebouwd

Slaapkamer II

Aanvaarding in overleg

Slaapkamer III

Globale indeling

Badkamer voorzien van ligbad met
spatscherm, wastafel, staand toilet en
witgoedaansluiting

Begane grond

Entree, hal voorzien van plavuizen vloer,
meterkast

Tweede verdieping

Toilet voorzien van staand closet en
fontein

Via vlizotrap bereikbare bergzolder met
dakraam, Bosch CV combi installatie
(bouwjaar circa 2008, huur, de
huurovereenkomst wordt overgedragen
aan de koper).

Trapberging

Bergruimte onder de schuinte.

Woonkamer voorzien van parketvloer en
schuifpui

Prima mogelijkheden voor het realiseren
van vaste trap.

Gesloten keuken voorzien van
plavuizenvloer, moderne
aanbouwinstallatie met
inductiekookplaat, vlakschermafzuigkap,
vaatwasser, koelkast, oven, magnetron
en diepvries







FOTOS





FOTOS





FOTOS



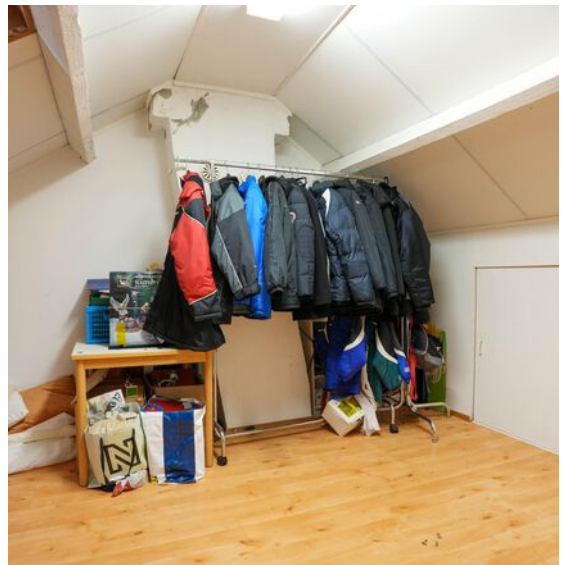


Kenmerken

Soort woning eengezinswoning	Gebouw gebonden buitenruimte -
Type woning 2-onder-1-kapwoning	Externe bergruimte 21 m ²
Bouwjaar 1973	Verwarming c.v.-ketel (huur)
Aantal kamers 7	Isolatie dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
...waarvan slaapkamers 3	Energie label C
Perceel 233 m ²	Ligging aan rustige weg
Woonoppervlakte 121 m ²	Ligging tuin zuidoost
Overig in pandige ruimte 27 m ²	

KENMERKEN





FOTOS





PHOTOS





FOTOS

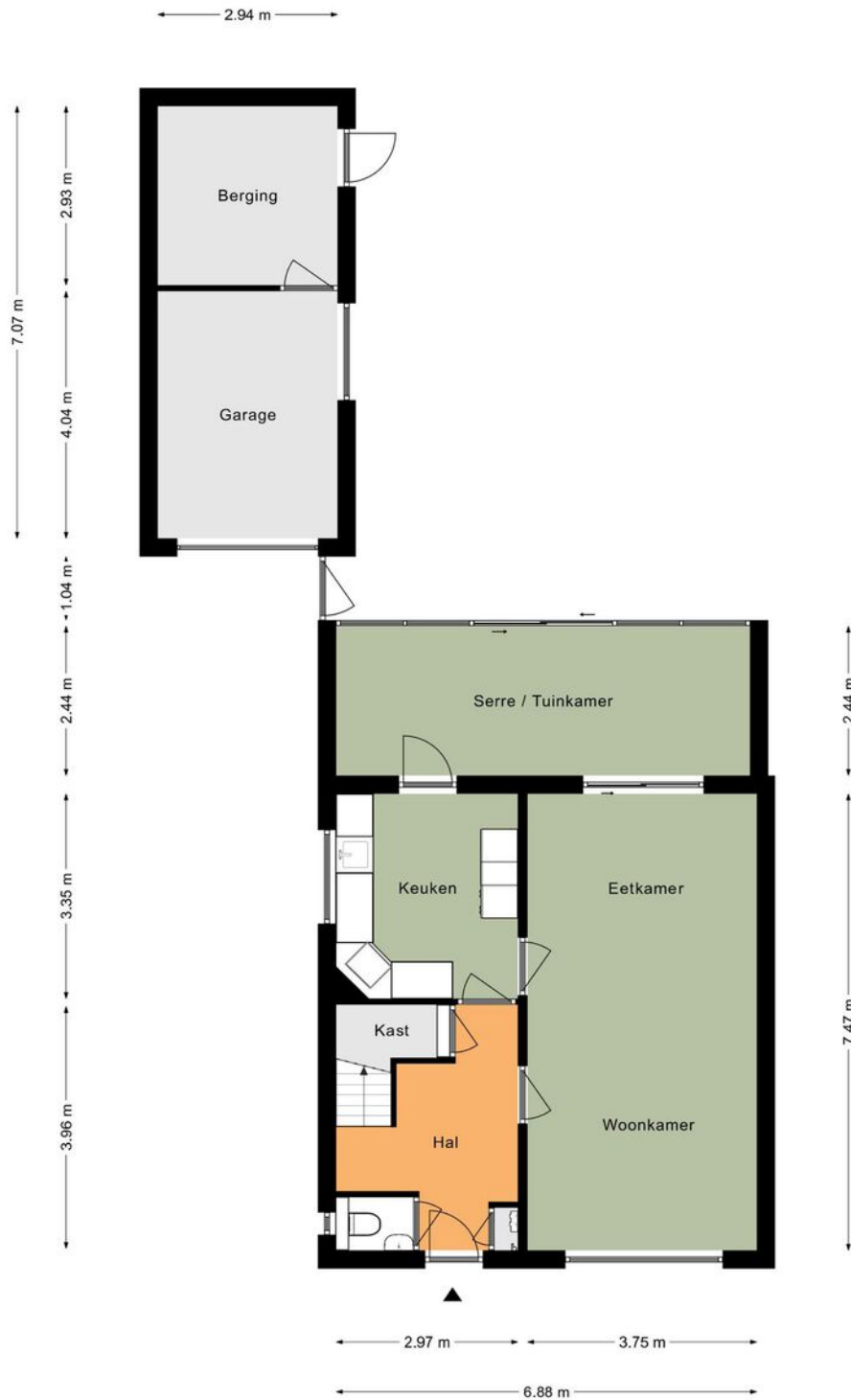




FOTOS

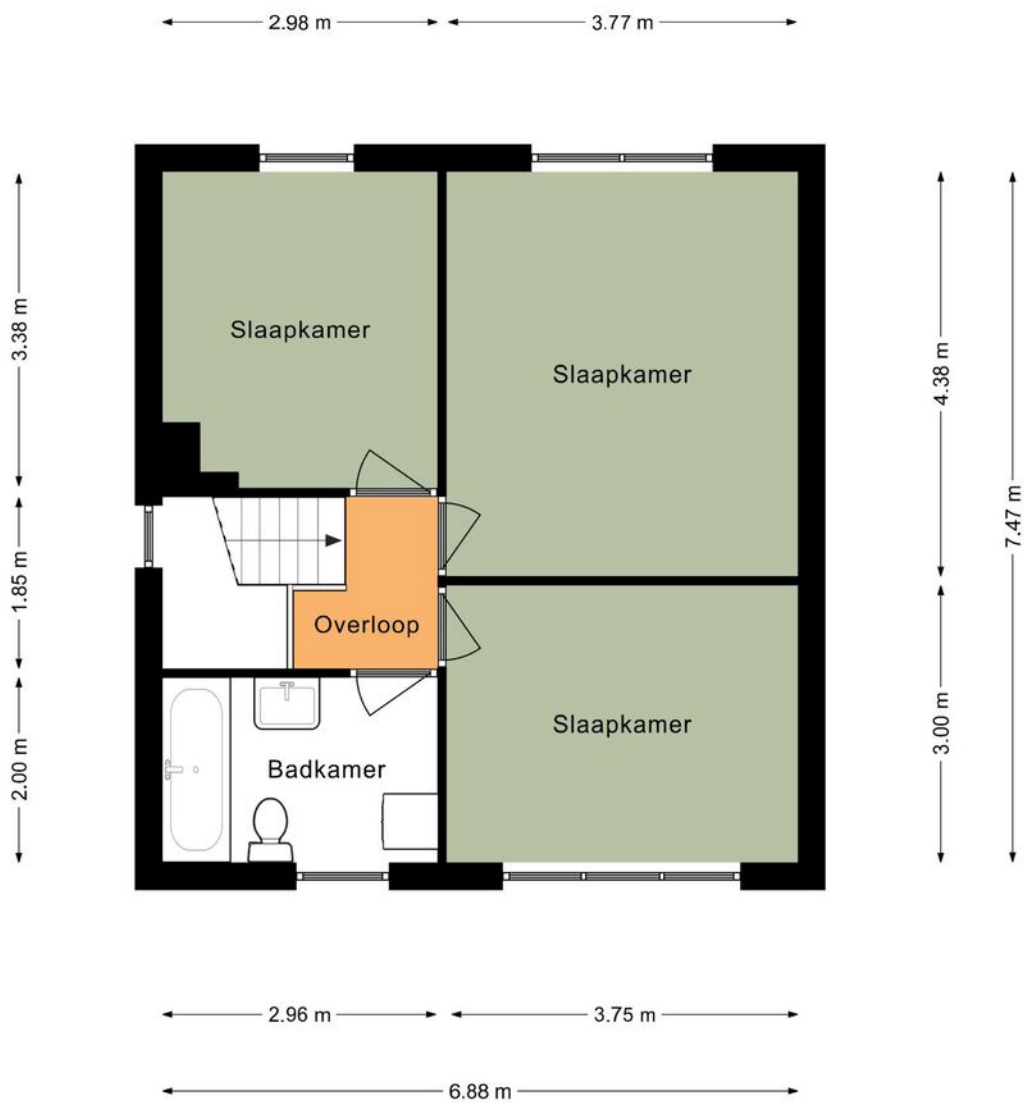


Plattegronden



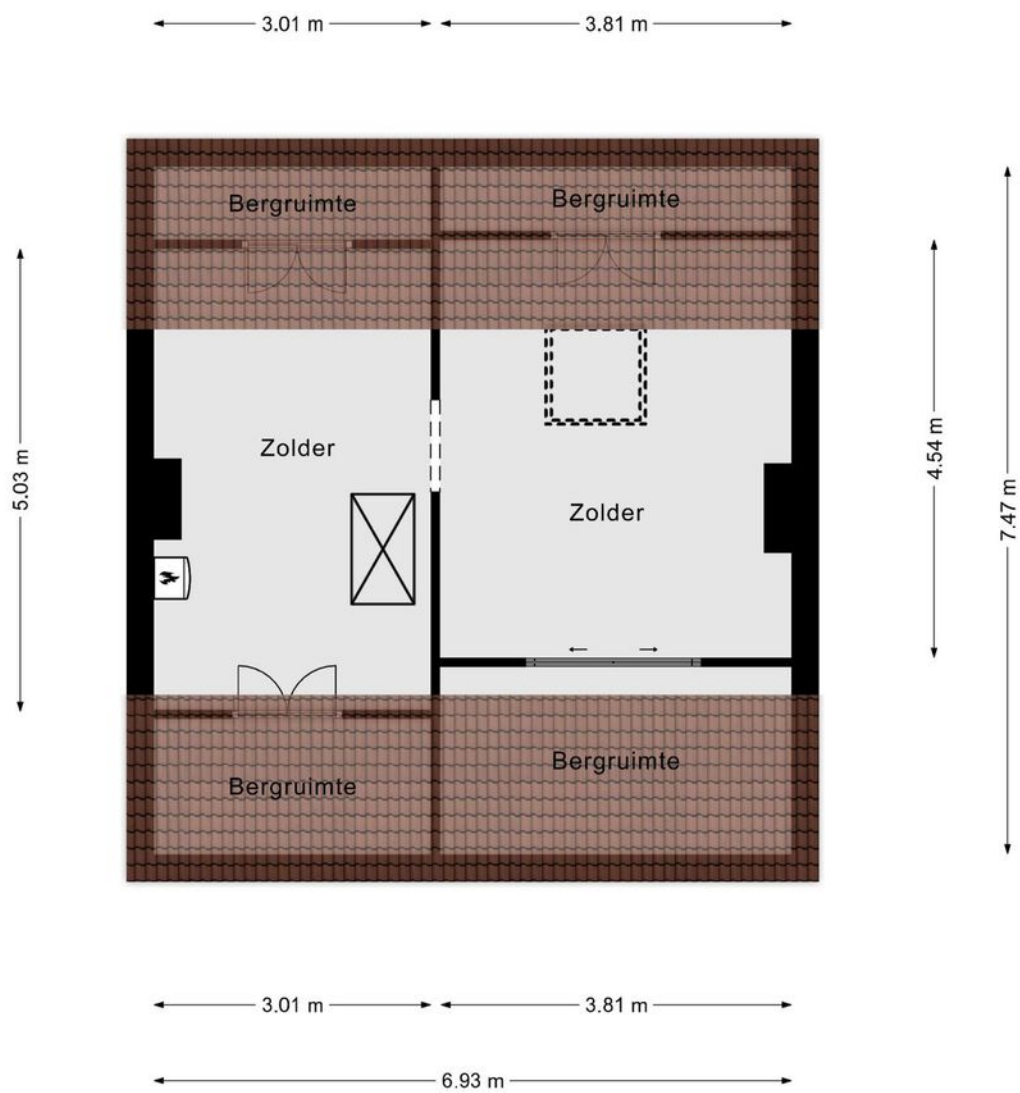
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





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





*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



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 mei 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Simpelveld Sectie A Perceel 2363</p> <p>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.</p>	
--	--	---

KADASTRALE KAART

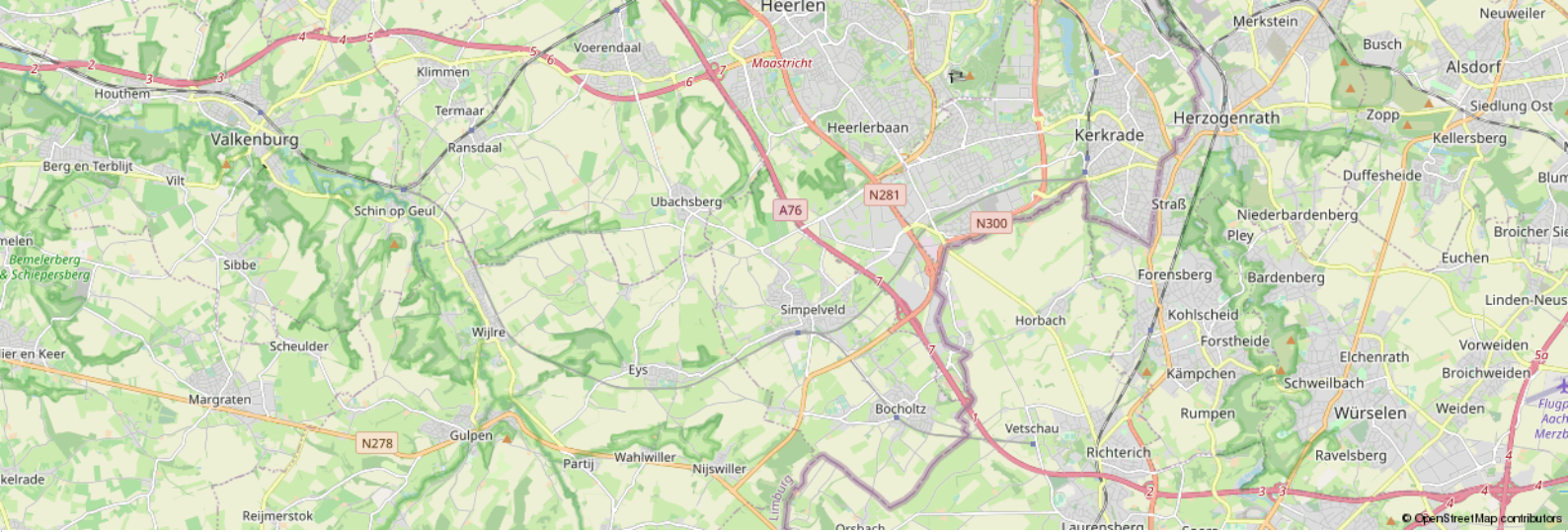


Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Lined writing area consisting of 25 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.

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



dionnemakelaars.nl