



TE KOOP



St. Nicolaasstraat 20

6369 XN Simpelveld

€ 260.000 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

St. Nicolaasstraat 20, 6369 XN Simpelveld

Gelegen aan de rand van het centrum van Simpelveld bieden wij deze twee-onder-een kapwoning met bergingen en diepe tuin op het Zuiden aan.

Medio jaren zestig bouwden de huidige eigenaren deze tweekapper, steeds woonden ze er met veel plezier en zorgden voor hun geliefde woning.

Het huis beschikt over een doorzonwoonkamer, gesloten keuken, drie slaapkamers en badkamer.

Verder zijn er praktische ruimtes in de kelder, zolder en de buitenbergingen.

Het grote pluspunt van dit huis is de tuin, een langgerekt perceel van maar liefst 485 m² geeft alle ruimte aan een tuinliefhebber.



De ligging op het Zuiden zorgt voor veel zon gedurende de hele dag. En ook wel zo belangrijk, het perceel is achterom bereikbaar en ook geschikt voor het parkeren van je auto's op eigen terrein.

Maak jij van dit klusobject je nieuwe thuis? Kom dan zeker een kijkje nemen.

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

Er zijn kunststoffen kozijnen voorzien van dubbele beglazing

Het pand is grotendeels voorzien van rolluiken

Het perceel is achterom bereikbaar via de Stationstraat

Bosch 30 HR Combi cv ketel, bouwjaar 2007, huur. De huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper.

Aanvaarding in overleg



Globale Indeling

Souterrain

Vorraadkelder voorzien van betegelde vloer, CV installatie

Begane grond

Entree, hal met meterkast, vloerbedekking en trapopgang

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Doorzonwoonkamer voorzien van laminaatvloer

Gesloten keuken voorzien van vinylvloer, aanbouwinstallatie met gaskookplaat en afzuigkap

Buitenberging met witgoedaansluiting, gootsteen en tegelvloer

Eerste verdieping

Overloop met vloerbedekking

Slaapkamer I met laminaatvloer

Slaapkamer II met laminaatvloer

Slaapkamer III met laminaatvloer en toegangstrap naar zolder

Badkamer voorzien van wastafel, inloopdouche en staand closet







FOTOS





FOTOS





FOTOS





Kenmerken

Soort woning eengezinswoning	Gebouw gebonden buitenruimte -
Type woning 2-onder-1-kapwoning	Externe bergruimte 25 m ²
Bouwjaar 1964	Verwarming c.v.-ketel (huur)
Aantal kamers 6	Isolatie dubbel glas
...waarvan slaapkamers 3	Energie label F
Perceel 485 m ²	Ligging in centrum
Woonoppervlakte 80 m ²	Ligging tuin zuid
Overig inpandige ruimte 16 m ²	

KENMERKEN



PHOTOS





PHOTOS





FOTOS



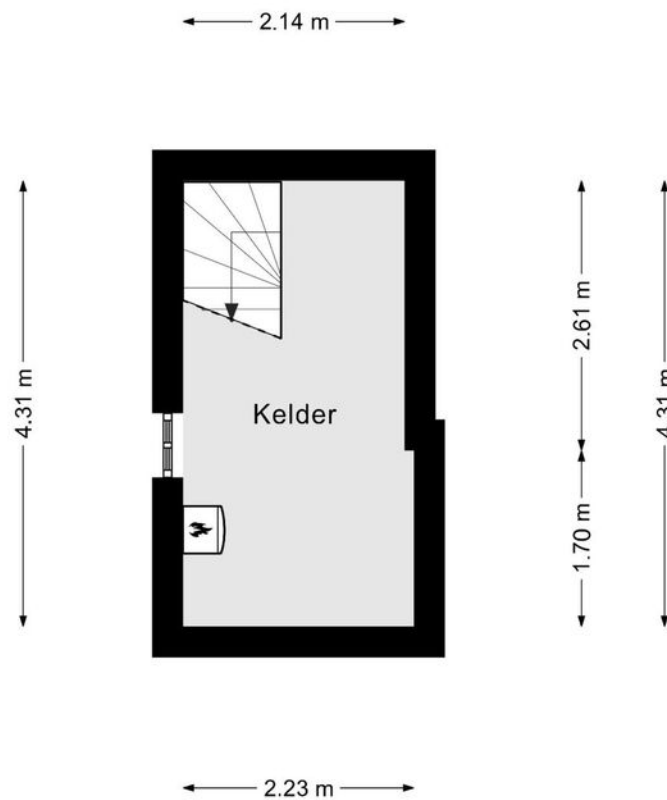


FOTOS



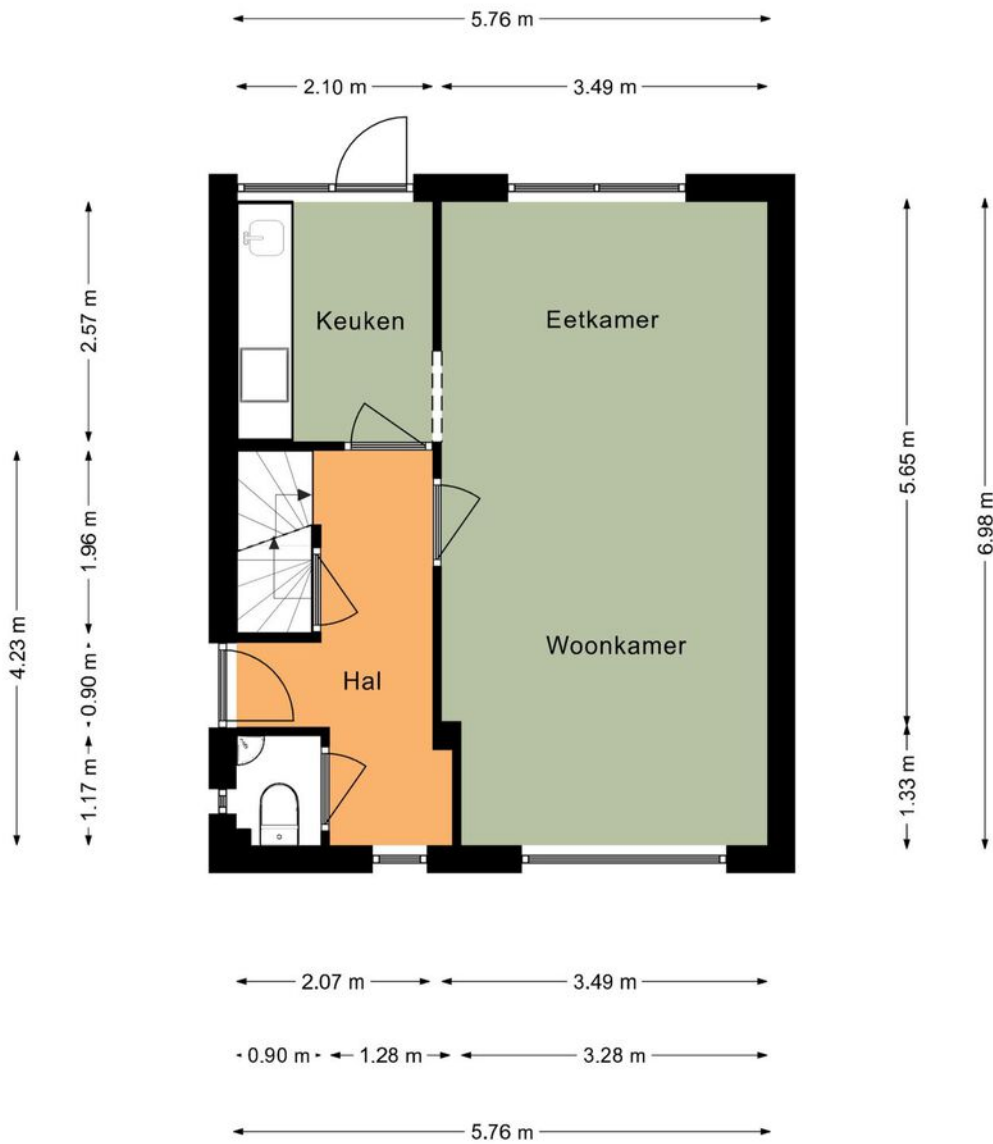


Plattegronden



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





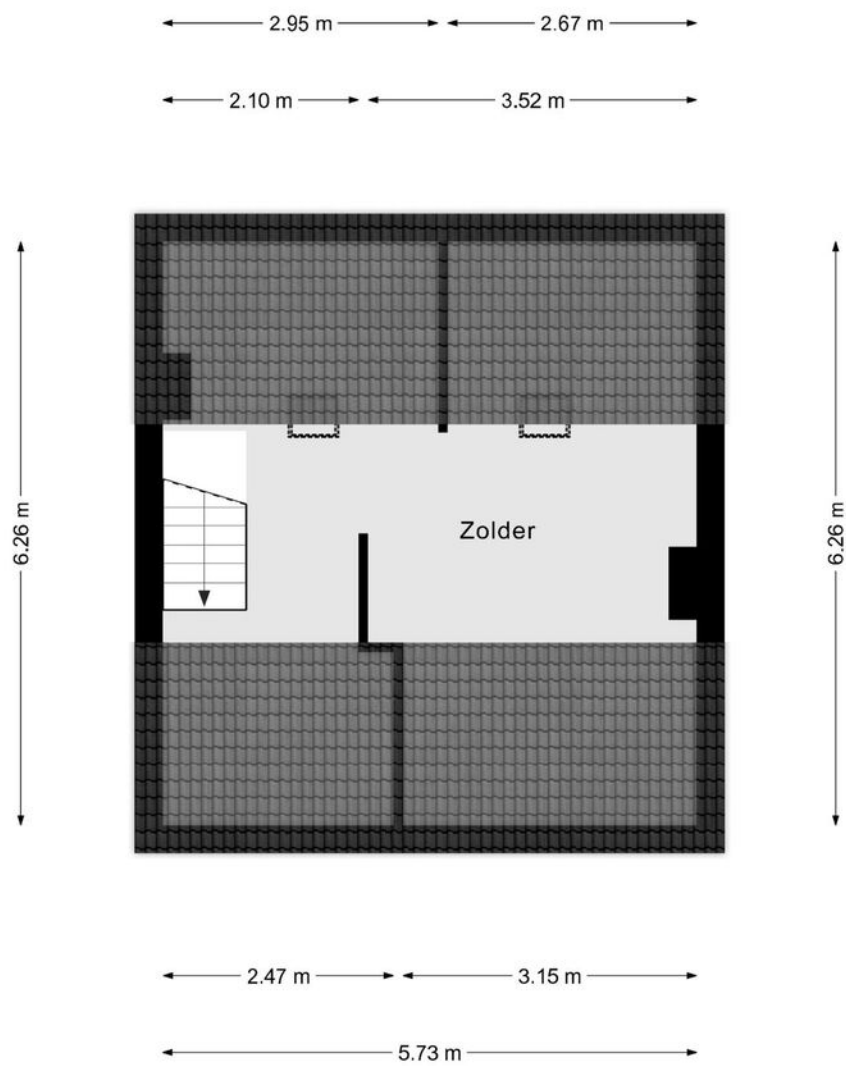
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





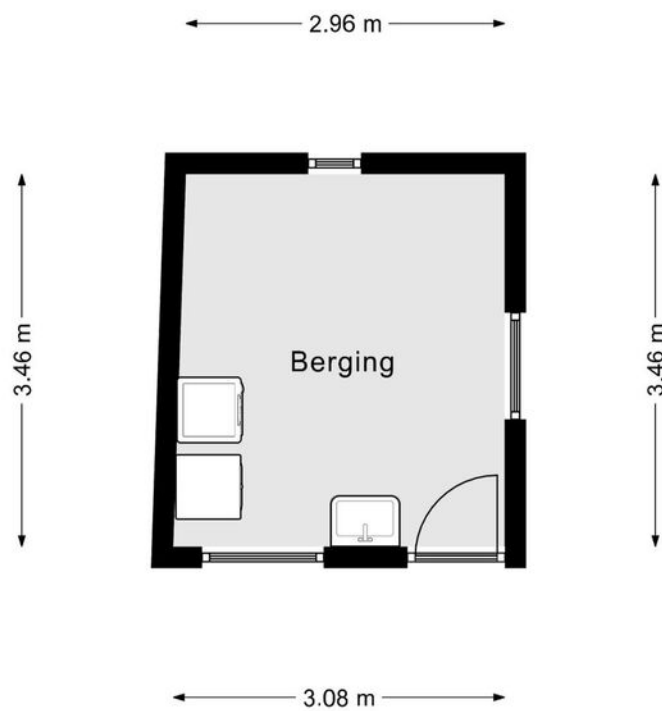
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





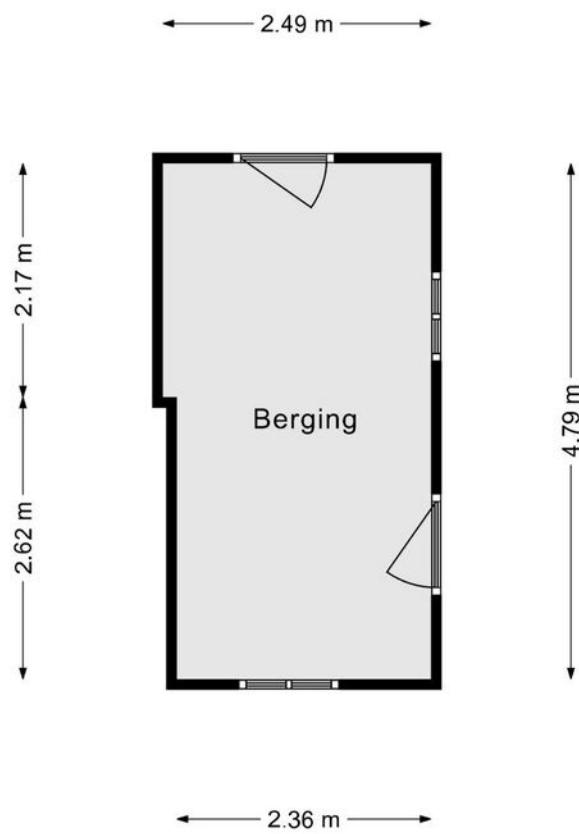
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





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



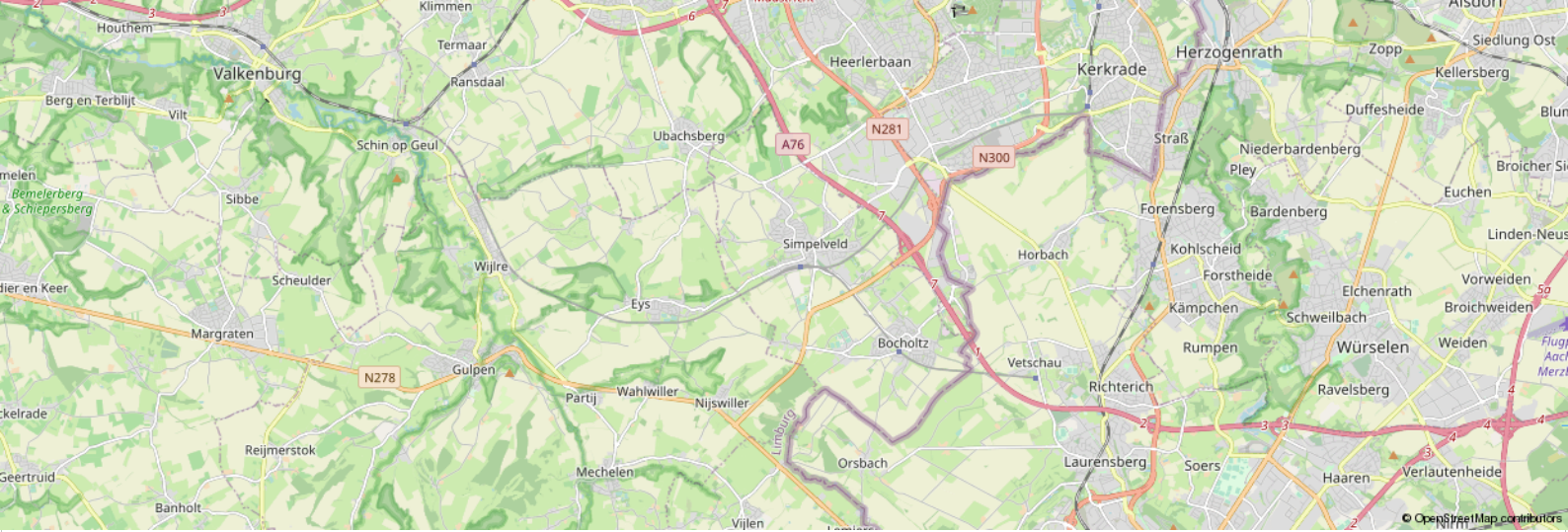


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



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 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