



**TE KOOP**



**St. Nicolaasstraat 8**  
**6369 XN Simpelveld**

**€ 225.000,- 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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

**St. Nicolaasstraat 8, 6369 XN Simpelveld**

Een karakteristieke gevel, een zee aan ruimte en een betaalbare prijs, dat is wat we je aanbieden bij St. Nicolaasstraat 8.

Vlakbij het centrum van Simpelveld ligt dit voormalige woon/winkelpand met drie ruim bemeten bouwlagen.

In het verleden heeft het pand dienst gedaan als schoenmakerij met bovenwoning, daardoor is het niet alleen geschikt om royaal te wonen, maar ook een combinatie met detailhandel is prima mogelijk.

Het pand werd van origine gebouwd in circa 1928, sinds 2016 zijn er diverse onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd.

Op de begane grond vinden we de voormalige winkelruimte en daarachter een grote multifunctionele ruimte die bijvoorbeeld gebruikt kan worden als hobbyruimte, berging of opslagruimte.

De eerste verdieping voorziet in een fijne woonkamer, eetkamer en open keuken. Ook zijn er twee slaapkamers en badkamer.



Verder vinden we er een buitenruimte in de vorm van een atrium.

Tenslotte zijn er op de tweede verdieping nog eens twee slaapkamers te vinden.

Zoek jij een niet-alledaags pand en ben je een creatieveling die daar wel raad mee weet? Dan nodigen we je van harte uit om een kijkje te komen 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

Vrijwel volledig voorzien van kunststoffen kozijnen met HR++ beglazing

HR combi CV ketel Vaillant EcoTec Plus, bouwjaar 2016, huur (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper)

De meterkast is in 2017 vernieuwd

Het platte dak is in 2017 volledig vernieuwd met bitumineuze dakbedekking en dakisolatie (pir platen, 7 cm dik)

De badkamers zijn vernieuwd in 2014 (begane grond), 2018 (eerste verdieping), 2018 (studio begane grond)

Aanvaarding in overleg



## Globale Indeling

### Begane grond

Entree

Winkelruimte in splitlevelindeling,  
betegelde vloer

Binnenhal met trapopgang, meterkast

Badkamer I met douche, toilet en  
wastafel

Wasruimte

Multifunctionele ruimte

Portaal

Badkamer met douche, toilet en wastafel

Hobbykamer/opslag (bereikbaar vanaf  
de eerste verdieping)

### Eerste verdieping

Overloop

Woonkamer voorzien van laminaatvloer,  
CV installatie

Eetkamer voorzien van laminaatvloer

Open keuken voorzien van laminaatvloer  
en aanbouwinstallatie

Atrium met buitenterras

Gang met trap naar opslag/hobbykamer  
(begane grond)

Slaapkamer I met wastafel

Badkamer voorzien van ligbad, dubbele  
wastafel en toilet

Slaapkamer II met wastafel en bergkast

### Tweede verdieping

Overloop

Bergkast

Slaapkamer III

Slaapkamer IV

Kitchenette









FOTOS





FOTOS



FOTOS



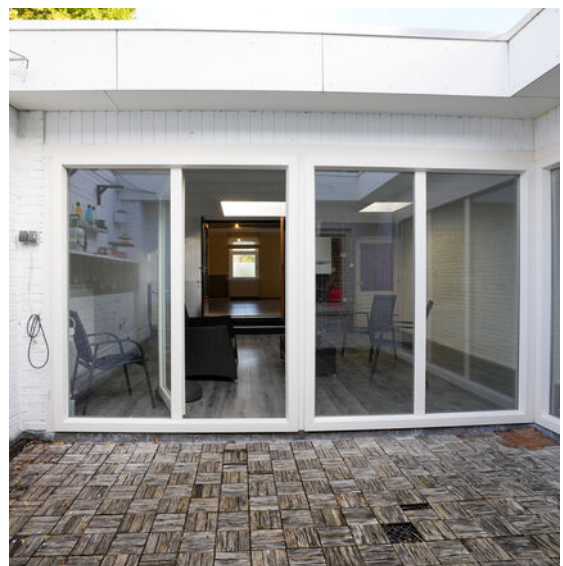


# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	halfvrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1928
<b>Aantal kamers</b>	10
<b>...waarvan slaapkamers</b>	4
<b>Perceel</b>	155 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	275 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	13 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV ketel bouwjaar 2016 Vaillant Tec plus 35-35 cw 5+ Huur, de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie Gedeeltelijk dubbel glas
<b>Energie label</b>	E
<b>Ligging</b>	in centrum



FOTOS



FOTOS





FOTOS





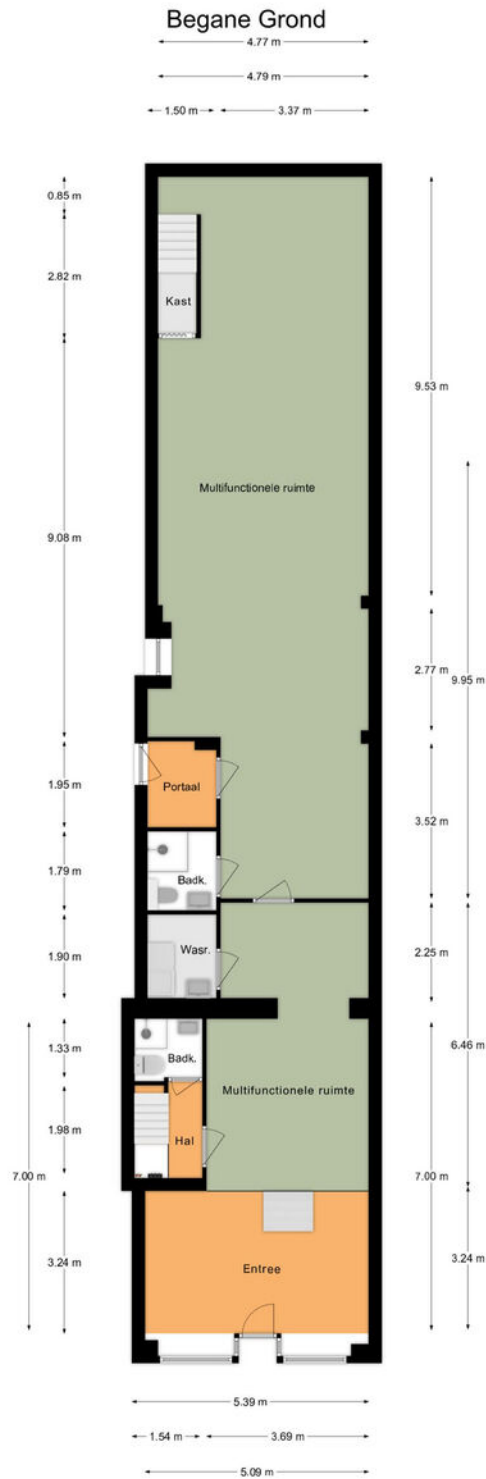


FOTOS



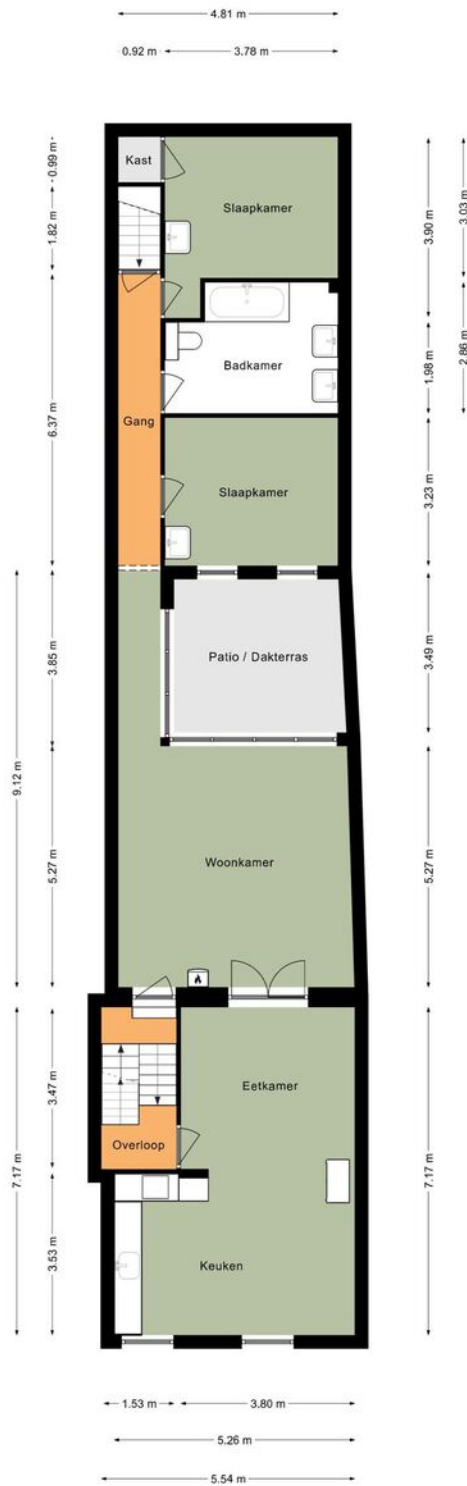


# Plattegronden



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

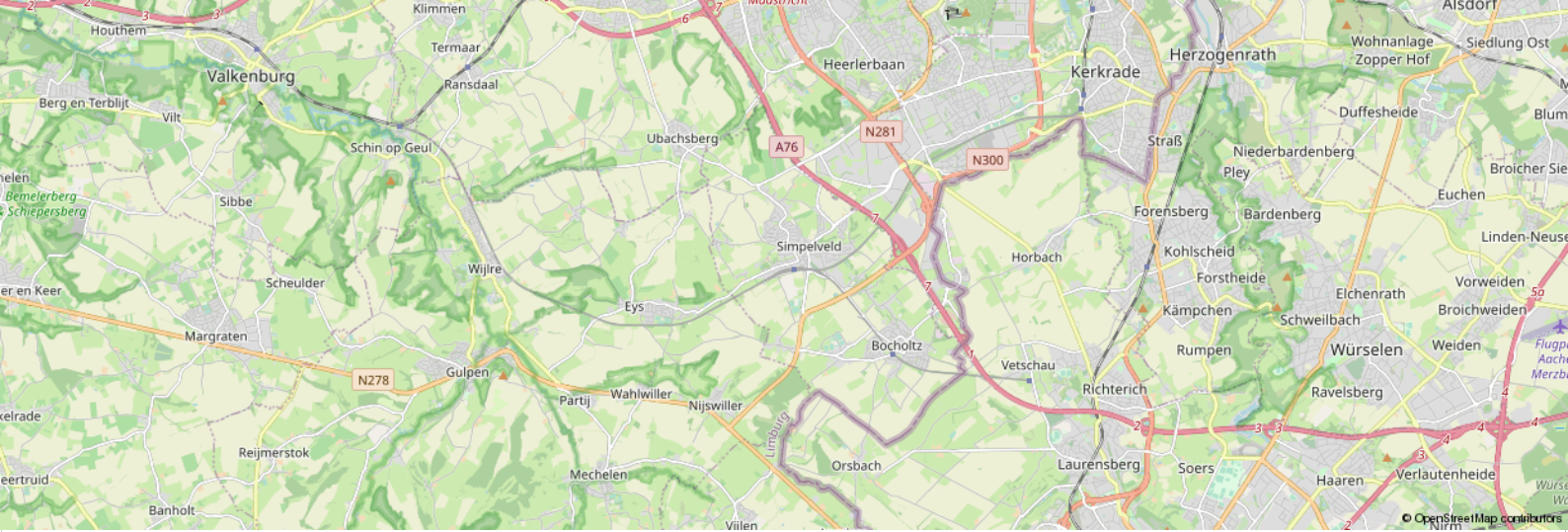
Kadastrale kaart Uw referentie: 000



<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2023 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente: Sempelveld Sectie: C Perceel: 1469</p> <p><small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</small></p>	
--	--	---







### 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 Lievens





## Contact

[info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



**VBO** Vereniging van  
makelaars en taxateurs

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)