



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Gaasstraat 6**  
6369 VA 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

### Gaasstraat 6, 6369 VA Simpelveld

Een fijn rustig plekje aan de rand van Simpelveld, meer dan keurig onderhoud, een behaaglijke sfeer en een diepe tuin. Dat maakt deze tussenwoning tot een mooi plaatje voor starters, een alleenstaande of de liefhebber voor een pied-a-terre.

Dit verrassende woonhuis is gebouwd omstreeks 1920, vervolgens is in 1994 een aanbouw vernieuwd.

In de afgelopen jaren zijn er ook weer diverse onderhoudszaken aangepakt.

Dit doorlopende onderhoud zorgt er voor dat het pand er prima bij staat voor een nieuwe eigenaar.

De woning heeft een aangename leefruimte op de begane grond met een L-vormige woonkamer, semi open keuken en nette badkamer.

Het is een langgerekte leefruimte die fijn licht blijft door de lichtkoepels.

De eerste verdieping heeft twee slaapkamers te bieden.



De zolder is via een vaste trap te bereiken en daar vinden we de derde slaapkamer ofwel hobbyruimte, de dakkapel zorgt voor extra ruimte.

Aan de achterzijde vinden we aansluitend aan de keuken eerst de overkapping, een prima plekje om beschut te zitten. Als we dan het trappetje omhoog lopen komen we in de diepe tuin die onderhoudsvriendelijk is aangelegd.

Achterin de tuin staat een houten tuinhuis voor al je praktische zaken, ook is de tuin achterom toegankelijk.

De locatie is aantrekkelijk, een doodlopend straatje waar het rustig wonen is.

Aan de voorzijde kijk je vrij uit over de groene weilanden, maar je bent ook zo in het centrum van Simpelveld of bij uitvalswegen.

Wordt jij ook blij van dit aanbod? Kom dan 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

Bouwjaar circa 1921

In 1994 is de aanbouw vernieuwd  
Het dak is voorzien van geïsoleerde  
dakplaten

De woning is voorzien van kunststoffen  
kozijnen met dubbele beglazing en  
rolluiken

HR combi CV ketel (Bosch 30HRC),  
bouwjaar circa 2010, huur (de  
huurovereenkomst wordt overgedragen  
aan de koper)

Aanvaarding in overleg

Sinds 2019 zijn diverse onderhoudszaken  
uitgevoerd: realisatie dakkapel,  
vernieuwen overkapping, vernieuwen  
plat dak met bitumen dakbedekking,  
Trespa overstekken en goten vernieuwd,  
schoorsteen renovatie, voegwerk en  
impregneren achtergevel, aarding  
elektra, vloerafwerking PVC begane  
grond en zolder, plaatsen schutting,  
vergroten trapgat en aanbrengen  
zolderdeur, renovatie gastentoilet

De tuin is voorzien van een terras, border  
en tuinhuis. Ook is de tuin achterom  
bereikbaar.



# Globale indeling

## Souterrain

Vorraadkelder voorzien van tegelvloer

## Begane grond

Entree, hal met meterkast

Toilet voorzien van staand closet en fontein

L-vormige woonkamer

Aanbouw voorzien van semi open keuken, aanbouwinstallatie (2018) voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, oven, vaatwasser

De hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van een PVC vloer

Badkamer met ligbad, douche, hangend closet en wastafelmeubel

Overkapping

Berging voorzien van witgoedaansluiting, gootsteen, CV ketel en tegelvloer

## Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

De verdieping is voorzien van een laminaatvloer

## Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping met dakkapel.

Slaapkamer III annex hobbyruimte



# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1921
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>...waarvan slaapkamers</b>	3
<b>Perceel</b>	187 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	106 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	12 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	7 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV ketel Bosch 30 HRC II (2010) Huur - de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, dubbel glas
<b>Energie label</b>	E
<b>Ligging</b>	aan rustige weg
<b>Ligging tuin</b>	oost





aangename  
leefruimte





FOTOS





FOTOS





FOTOS

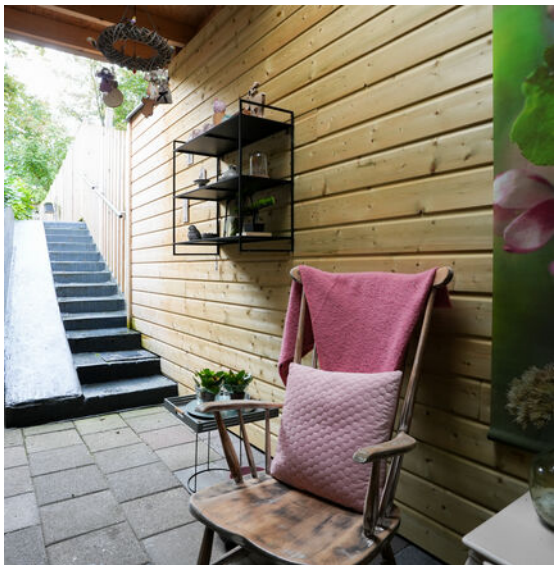






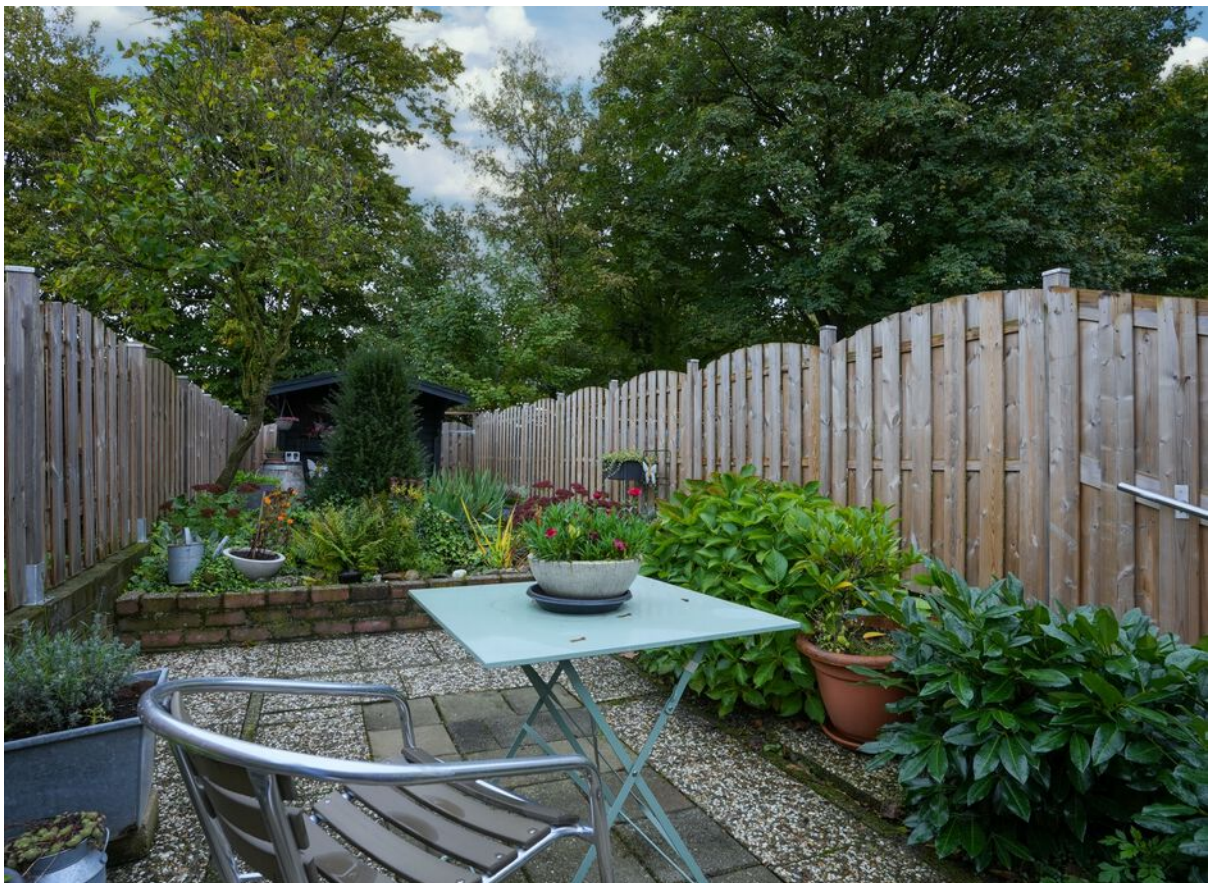
FOTOS





PHOTOS





FOTOS







FOTOS

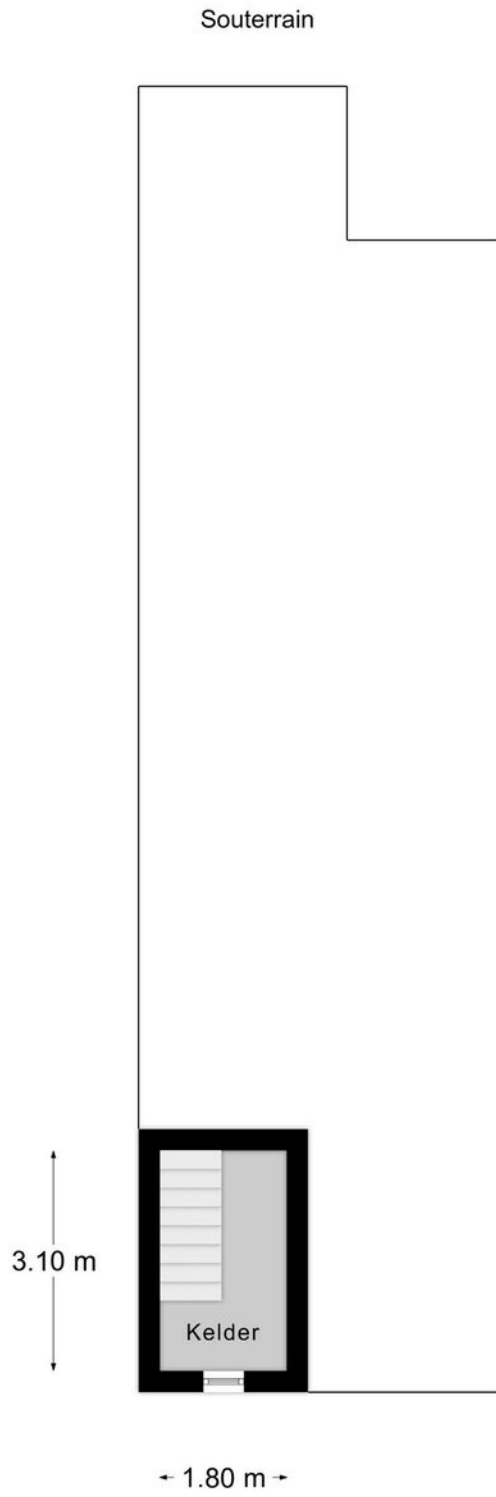




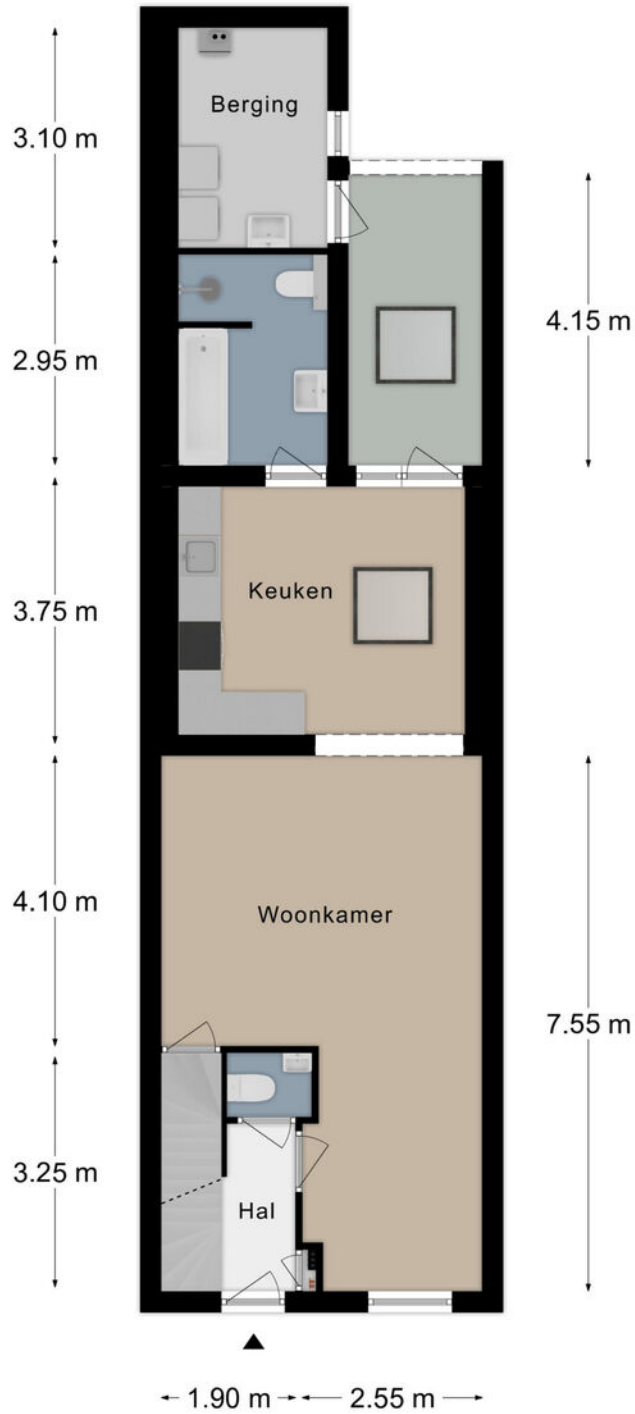
PHOTOS

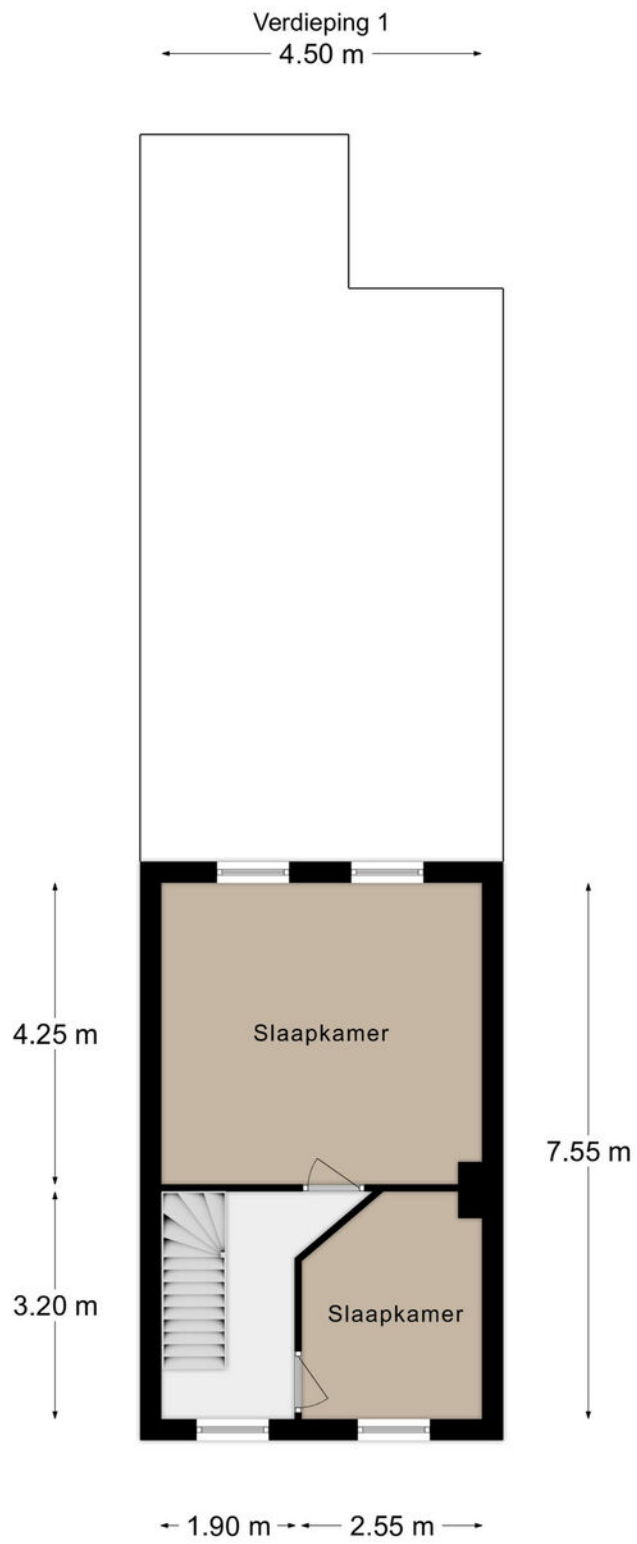


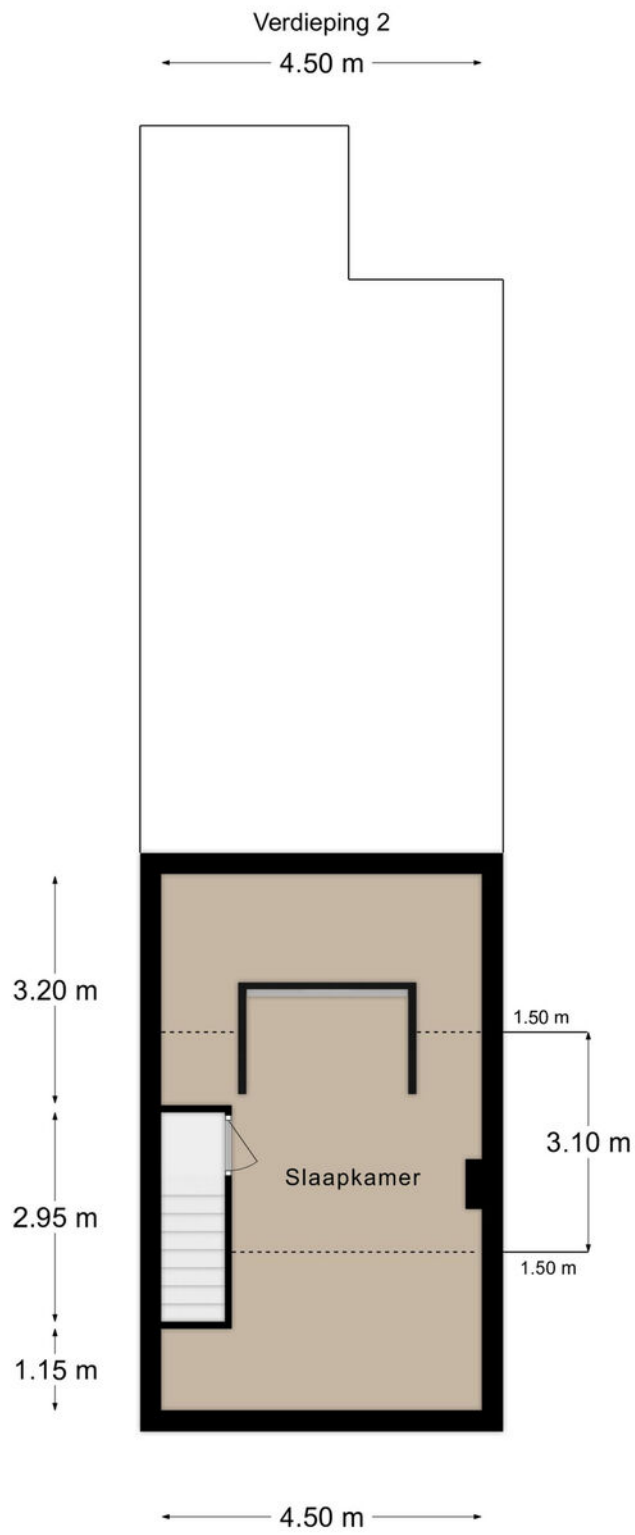
# Plattegronden



Begane grond  
← 2.10 m → ← 1.70 m →

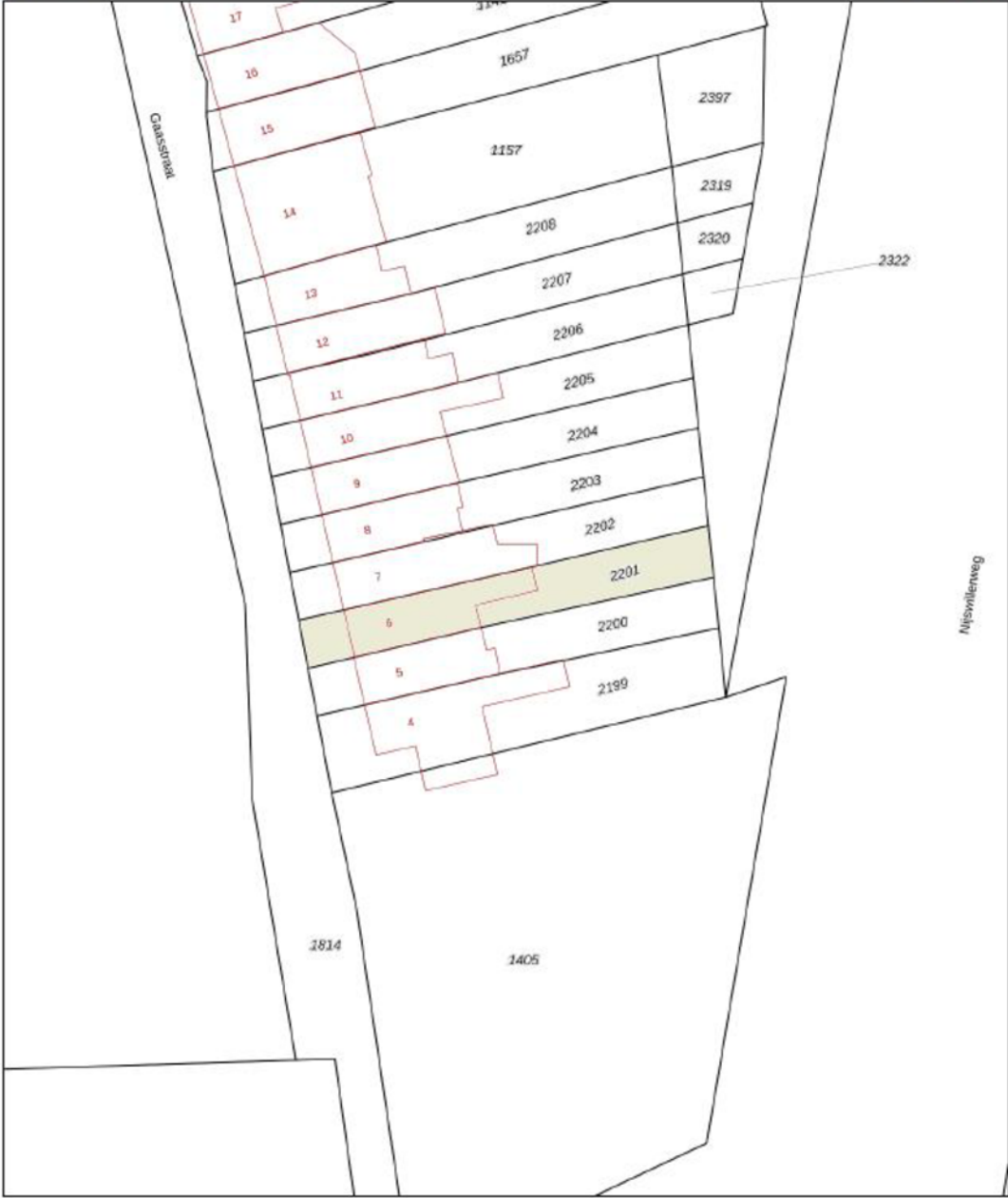






# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: 000

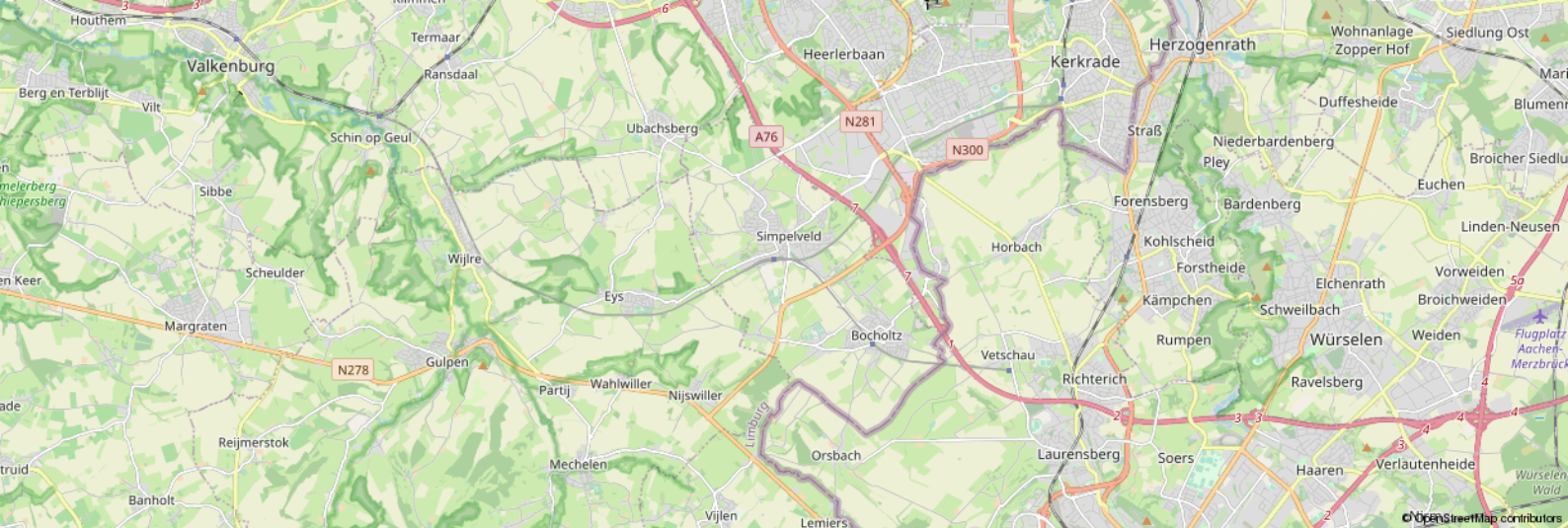


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Simpelveld	
—	Hulnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2201	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de Intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	
—	Administratieve kadastrale grens	Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 september 2023. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	
—	Bebouwing		









### 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 waardebeoordeling**

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 waardebeoordeling. 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.

### **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.

### **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.

### **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](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)