



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Bulkemstraat 22

6369 XW Simpelveld

€ 465.000,- 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

Bulkemstraat 22, 6369 XW Simpelveld

Een vrijstaand goed verzorgd jaren dertig woonhuis met diepe tuin met veel vrijheid, gelegen aan de rand van Simpelveld op een fijne rustige locatie.

Dit karakteristieke familiehuis heeft een prettig woonoppervlak maar ook genoeg praktische ruimte te bieden, ideaal voor een gezin.

De gezellige woonkamer voorzien van schouw met houtkachel is een comfortabele plek om lekker te leven, daarnaast ligt de gesloten keuken met

een kwaliteitskeuken in landelijke stijl.

Op de verdiepingen tellen we maar liefst zes slaapkamers en een ruime badkamer.

En dan stappen we naar buiten, eerst vinden we daar het terras met overkapping waar je heerlijk beschut kunt zitten. De langgerekte tuin biedt alle mogelijkheden om lekker buiten te leven, genoeg speelplek voor de kinderen, een moestuin voor je eigen groenten en een grasveldje voor misschien wel een paar kippen.



De groene beplanting en volgroeide bomen zorgen voor sfeer, je kunt zowel zon- als schaduwplekken op zoeken naargelang je behoefte.

Het object ligt aan de achterzijde helemaal vrij en kijkt uit op het groen.

Naast de woning ligt een recent gebouwde garage, ook is er een aangebouwde buitenberging, genoeg plek voor je fietsen en tuinspullen.

De locatie aan een kleine ventweg met groen grasveld is ideaal, rustig maar toch ook is het centrum van Simpelveld binnen handbereik.

Na 35 jaar is het tijd voor de huidige eigenaar om dit pand door te geven aan een nieuwe generatie die er hopelijk net zo veel woongeluk mag gaan vinden.

Kom jij kijken of dit de plek is om je eigen familiegeschiedenis te schrijven?

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 1937

De woning is voorzien van kunststoffen kozijnen met dubbele HR++ beglazing

Centrale verwarming middels een HR Combi CV ketel (Remeha Calenta, bouwjaar 2013, eigendom)

Warmwater voorziening middels een zonneboiler (Remeha Zentasol, bouwjaar 2013, eigendom)

Het pand is voorzien van 13 zonnepanelen (eigendom, bouwjaar circa 2013, opbrengst circa 2600 kWh in 2022)

In 2023 is een nieuwe garage gerealiseerd voorzien van twee dubbele houten poorten en een plat dak met EPDM dakbedekking

De keuken werd vernieuwd in 2014

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Vorraadkelder verdeeld in drie kelderruimtes

Begane grond

Entree, hal met authentieke plavuizenvloer en garderobe, meterkast en trapopgang

Doorzon woonkamer voorzien van eikenparketvloer en schouw met hoog rendement houtkachel

Gesloten keuken met plavuizenvloer met vloerverwarming. Luxe landelijke aanbouwinstallatie voorzien van hardstenen werkblad, Boretti 6 pits gasfornuis met dubbele oven, afzuigkap, vaatwasser en koelkast

Zij entree

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Bijkeuken met witgoedaansluitingen

Buitenberging

Terrasoverkapping met glazen dak en zonnescherm

Garage met dubbele houten poorten

Eerste verdieping

Overloop met vloerbedekking
Slaapkamer I met vinylvloer

Slaapkamer II met laminaatvloer

Slaapkamer III met vloerbedekking

Badkamer voorzien van ligbad, dubbele wastafel, douche en staand closet

Slaapkamer IV met vloerbedekking en muurkast, nu in gebruik als saunarimte (sauna ter overname) en bereikbaar via de badkamer

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare overloopruimte, nu in gebruik als bergruimte

Slaapkamer V met laminaatvloer

Slaapkamer VI met laminaatvloer (bereikbaar via slaapkamer V)



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1937
Aantal kamers	9
...waarvan slaapkamers	6
Perceel	790 m ²
Woonoppervlakte	137 m ²
Overige in pandige ruimte	33 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	17 m ²
Externe bergruimte	17 m ²
Verwarming CV ketel	Remeha Calenta - 2013 - eigendom
Warmwater voorziening	Remeha Zentasol - 2013 - eigendom zonneboiler
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	F
Ligging	aan rustige weg, open ligging



Ideale
ruimtes voor
gezellig
samenzijn





FOTOS





FOTOS





FOTOS



**Ruime
badkamer**



FOTOS





PHOTOS





FOTOS





FOTOS



Tuin met
mooie
ligging

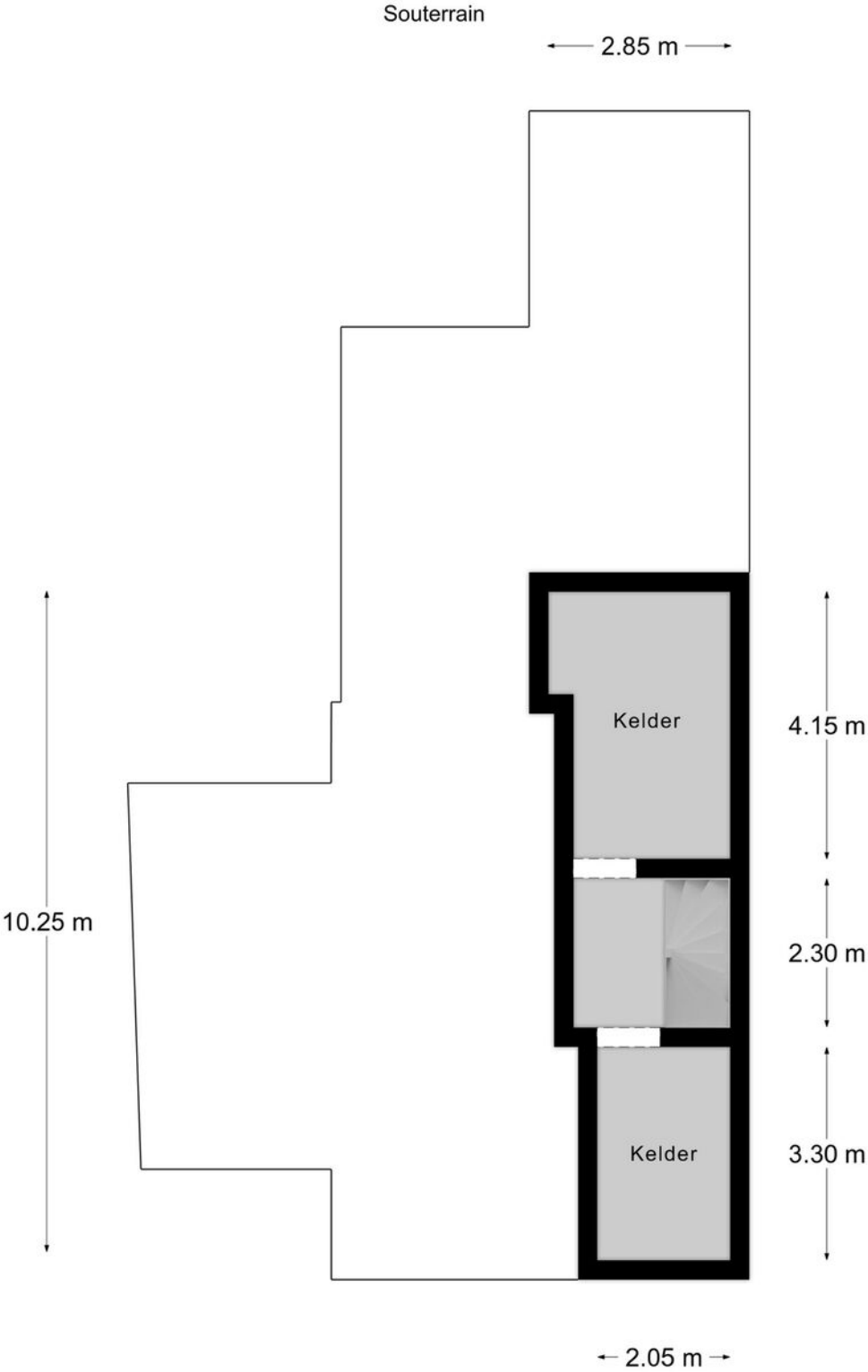


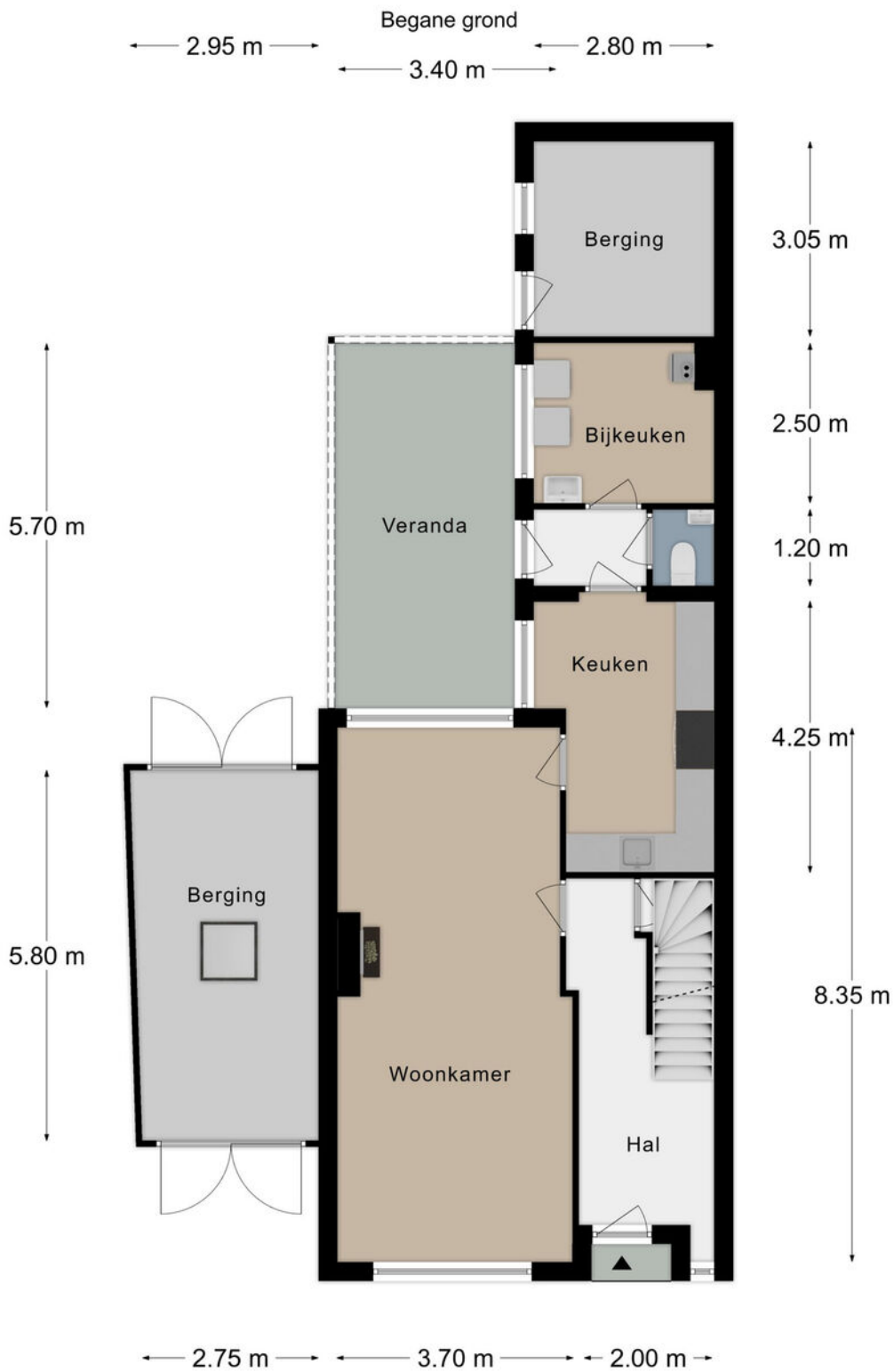


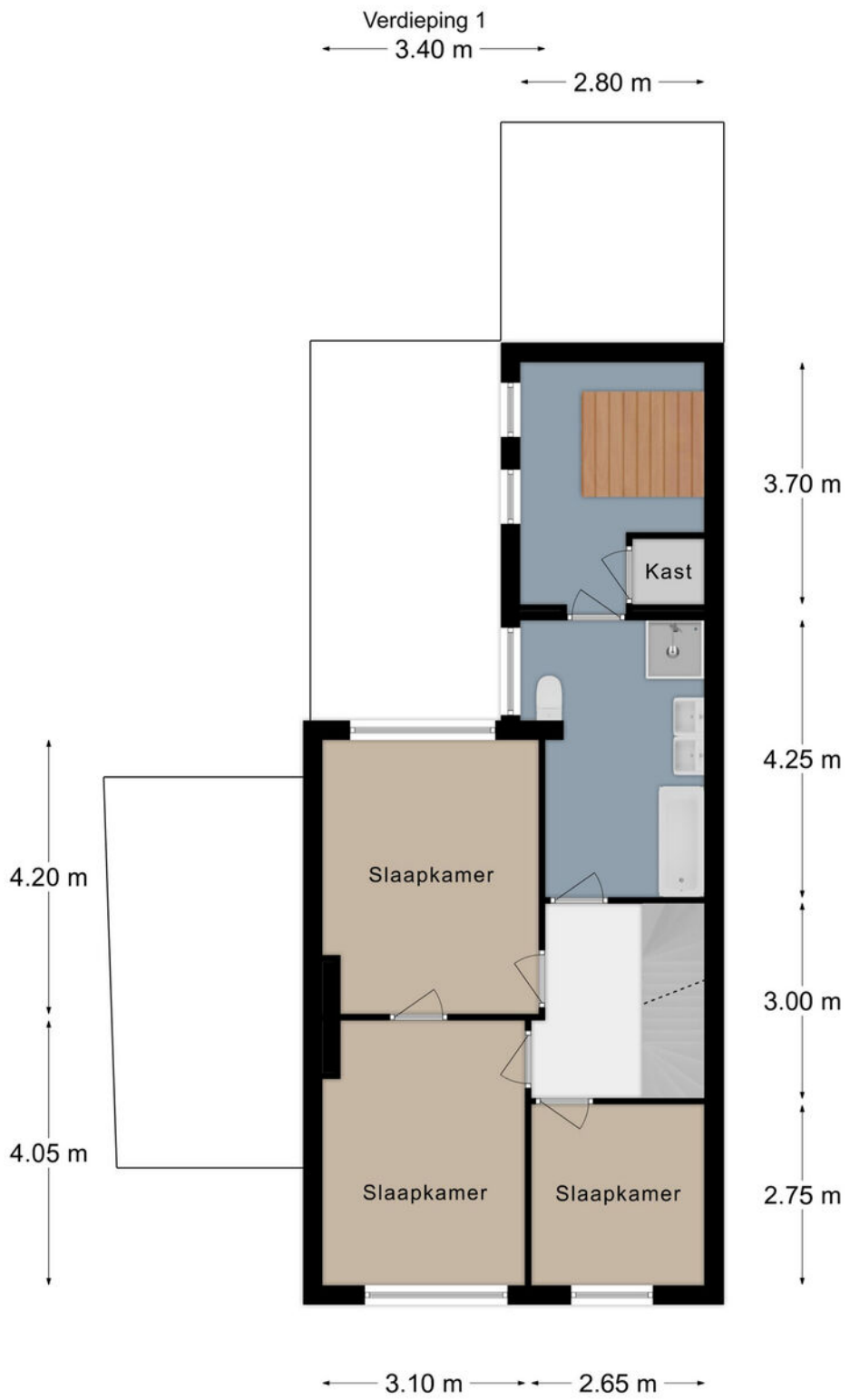
PHOTOS

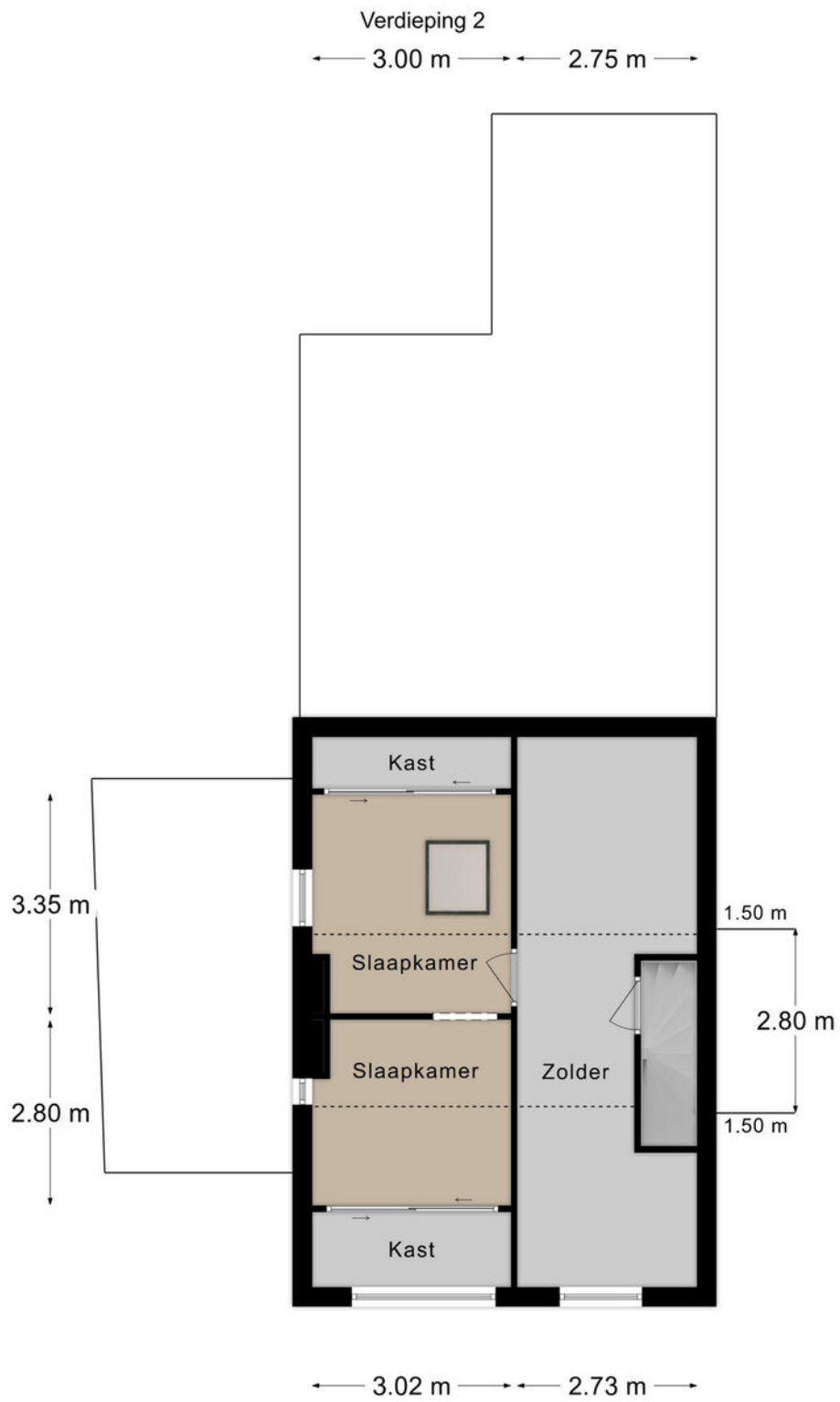


Plattegronden










Kadastrale kaart

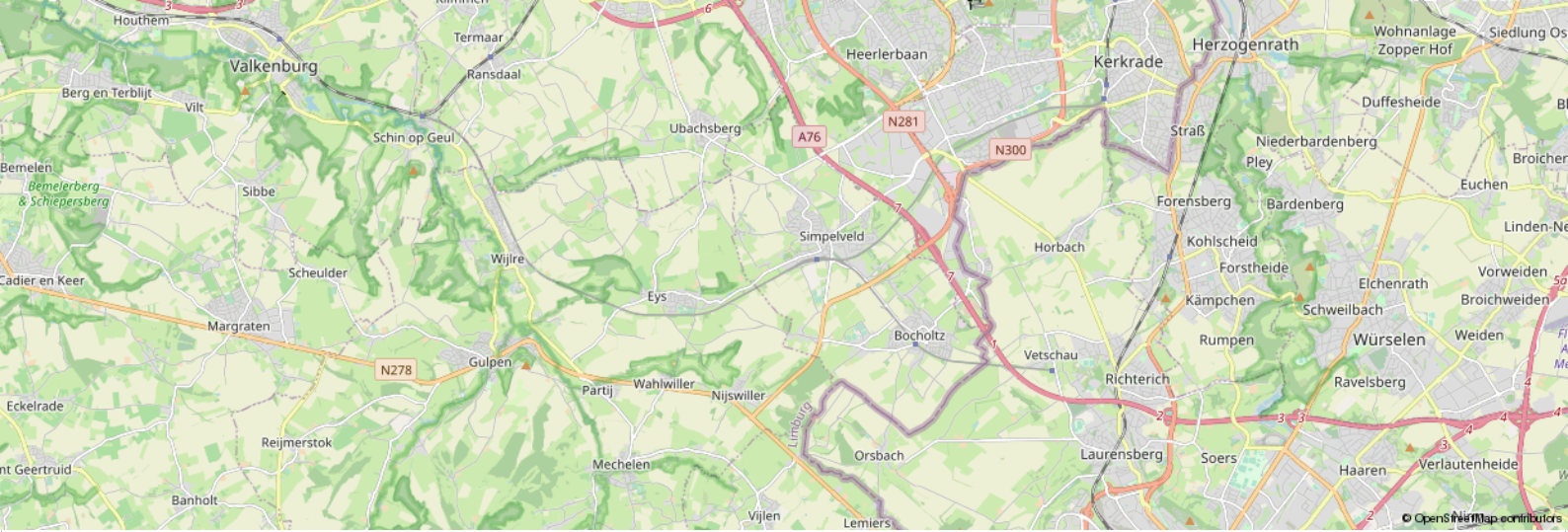
Kadastrale kaart Uw referentie: 000



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eindsluitend uittreksel, geleverd op 8 november 2023. De bevrager van het kadastraal en de openbare registers.</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Simpeveld Sectie C Perceel 1565</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.

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 Lievens





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