



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



**Bulkemsbroek 21**

**6369 XZ Simpelveld**

**€ 785.000,- k.k.**



**Dionne  
Schrouff-Vanderheijden**  
Register makelaar -taxateur



**Esther  
Simons-Erven**  
Binnendienst medewerkster



**Marijke  
Kleijnen**  
Assistent makelaar

## **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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

**Bulkemsbroek 21, 6369 XZ Simpelveld**

Sommige huizen lijken alleen maar in je dromen voorbij te komen. Maar nu knippen wij in je arm, want dit aanbod kan daadwerkelijk jouw nieuwe thuis worden.

Uniek in alle opzichten is dit prachtig verbouwde boerenwoonhuis met fabelachtige tuin, gelegen op een ultiem landelijk plekje in het buurtschap Bulkemsbroek.

Als we van Simpelveld naar Eys rijden, slaan we rechtsaf een klein landweggetje in dat ons brengt naar Bulkemsbroek.

We passeren de kabbelende Eyserbeek en arriveren bij huisnummer 21, te midden van slechts een handjevol huizen die het buurtschap telt. Rustig wonen midden in het groen is er in ieder geval een zekerheid, je voelt het direct bij aankomst.



We zien een typisch Limburgs boerenwoonhuis, royaal van formaat en robuust gebouwd. De luikjes geven het pand charme en de voordeur met dakpannen luifel nodigt uit om naar binnen te komen.

Van origine werd het huis gebouwd in 1925, zoals zo vaak werd het daarna meermaals uitgebreid waardoor er een royaal woonoppervlak van 192 m<sup>2</sup> voorhanden is.

De laatste uitbreiding dateert uit 2009, aan de rechterzijde werd een grote aanbouw opgetrokken in streekeigen Kunradersteen die middels een glazen verbinding werd aangesloten op het originele woonhuis.

Daarmee is er een schitterende leefruimte ontstaan waar heel het gezin zich zal thuis voelen.

De keuken in landelijke stijl biedt alle gemak om uitgebreid te kunnen koken, de open verbinding met de woonkamer is heel prettig.

In die woonkamer is er plek voor een grote eettafel en gezellige zithoek, de hoge plafonds met solide balken en de bovenlichten geven de ruimte een heel eigen sfeer.

De twee dubbele tuindeuren geven je direct tuincontact én extra lichtinval. Om het hoekje vinden we een knusse televisiehoek waar je lekker in de bank kunt wegkruipen.

Aan de andere kant van de hal vinden we dan nog eens twee kamers, die je multifunctioneel kunt invullen. Bijvoorbeeld als een extra zitkamer, speelkamer voor de kinderen of als een prettig thuishkantoor.

Op de eerste en tweede verdieping vinden we maar liefst vijf slaapkamers en een luxe badkamer, ideaal voor een gezin met kinderen óf als je regelmatig logees wilt ontvangen.

Kies jij die slaapkamer met het aansluitende dakterras? Of ga je liever voor de extra royale kamer met dakkapel op de tweede verdieping?



# Omschrijving

De badkamer is een plaatje, met een lekkere inloopdouche om 's ochtends fris aan de dag te beginnen en een klassiek bad op pootjes voor het relaxmoment in de avond.

Direct aansluitend aan de woonkamer vinden we een ruim terras voorzien van klinkertjes en hardsteen, een fijne plek om de hele zomer buiten te kunnen eten. Daarna gaan we op ontdekking in eigen tuin, paadjes kronkelen het terrein omhoog en bovenin komen we terecht in het tweede deel van je tuin. Een groen paradijs voor de tuinliefhebber, omgeven door lommerrijke bomen en talrijke zon- én schaduwplekjes.

Het uitzicht over het Limburgse landschap is prachtig, je kunt genieten van al het moois vanaf het terras en tuinhuis. Maar net zo belangrijk, je bent zelf onderdeel van het landschap. Je hebt alle ruimte voor een moestuin of het kweken van de mooiste bloemen.

Kinderen zullen hier eindeloze avonturen beleven, verstoppertje spelen gaat nooit vervelen. De ligging precies tussen Simpelveld en Eys is ideaal, je woont midden in het Limburgse landschap maar bent ook binnen een paar minuten in het centrum van het dorp voor al je voorzieningen én op de autosnelweg naar verdere bestemmingen.

Blijf jij dromen? Of is dit het moment om ze waar te maken en ga je genieten van de eerste lentezon tot aan de herfstkleuren in deze uitnodigende thuisbasis.

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 naar Maasricht, Aken en Eindhoven binnen een mum van tijd bereikt zijn, de stad Heerlen op korte afstand en ook het geliefde Heuvelland binnen handbereik.

Simpelveld zelf heeft ook veel 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.

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

Origineel bouwjaar 1925, vervolgens werd het pand uitgebreid circa jaren 60/70.

De laatste aanbouw, berging en badkamer zijn in 2009 gerealiseerd

De gevels van de aanbouwen zijn geïsoleerd, een gedeelte van de voorgevel en linkerzijgevel hebben geen isolatie.

De gevels zijn opnieuw gevoegd in 2018.

Het dak is in 2018 compleet vernieuwd en opgehoogd, inclusief isolatie en realisatie van een 5 meter brede dakkapel.

De platte daken zijn in 2010 vernieuwd.

Het pand is grotendeels voorzien van kunststoffen kozijnen met dubbele HR+ beglazing





## Bijzonderheden

Het pand is grotendeels voorzien van kunststoffen kozijnen met dubbele HR+ beglazing

HR combi CV installatie, Nefit, bouwjaar circa 2016, eigendom

De begane grond is voorzien van vloerverwarming op water, de badkamer heeft elektrische vloerverwarming

Er zijn 14 zonnepanelen aanwezig, installatiejaar 2021

De keuken is vernieuwd in 2014

Aanvaarding in overleg, beschikbaar vanaf februari 2026



## Globale indeling

### Begane grond

Entree, hal met meterkast, plavuissjes, trapopgang en achteruitgang

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Zitkamer voorzien van muurkast en hardstenen vloer

Werk/slaapkamer voorzien van hardstenen vloer

Berging met witgoedaansluitingen, CV installatie

Semi open keuken voorzien van plavuizen, aanbouwinstallatie met kookeiland en de volgende apparatuur: inductiekookplaat, ingebouwde plafondafzuiging, combi magnetron, oven, vaatwasser en koelvriescombinatie

Woonkamer met heldere lichtinval door de diverse raampartijen en dakramen, twee dubbel openslaande tuindeuren naar het terras en de tuin, eetgedeelte, zitgedeelte en televisie hoek.  
De ruimte is voorzien van een hardstenen vloer.

### Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I met dakterras

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn allen voorzien van planken vloeren

Badkamer voorzien van inloepdouche, vrijstaand bad op pootjes, dubbel wastafelmeubel en hangend toilet

### Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping

Overloop met dakraam

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Slaapkamer IV met grote dakkapel en planken vloer

Slaapkamer V voorzien van planken vloer en dakraam, nu in gebruik als kleedruimte



# Kenmerken

|                                     |                                                                           |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Soort woning</b>                 | woonboerderij                                                             |
| <b>Type woning</b>                  | vrijstaande woning                                                        |
| <b>Bouwjaar</b>                     | 1925                                                                      |
| <b>Aantal kamers</b>                | 10                                                                        |
| <b>...waarvan slaapkamers</b>       | 5                                                                         |
| <b>Perceel</b>                      | 1590 m <sup>2</sup>                                                       |
| <b>Woonoppervlakte</b>              | 192 m <sup>2</sup>                                                        |
| <b>Overige inpandige ruimte</b>     | 9 m <sup>2</sup>                                                          |
| <b>Gebouw gebonden buitenruimte</b> | 12 m <sup>2</sup>                                                         |
| <b>Externe bergruimte</b>           | 19 m <sup>2</sup>                                                         |
| <b>Verwarming</b>                   | CV-ketel, bouwjaar 2016, eigendom<br>Nefit Trendline HRC30 CW5            |
| <b>Isolatie</b>                     | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas                                    |
| <b>Energie label</b>                | C                                                                         |
| <b>Ligging</b>                      | aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde<br>kom, landelijk gelegen |
| <b>Ligging tuin</b>                 | noordwest                                                                 |





PHOTO











PHOTO



Open keuken  
met  
kookeiland













**Luxe  
badkamer**









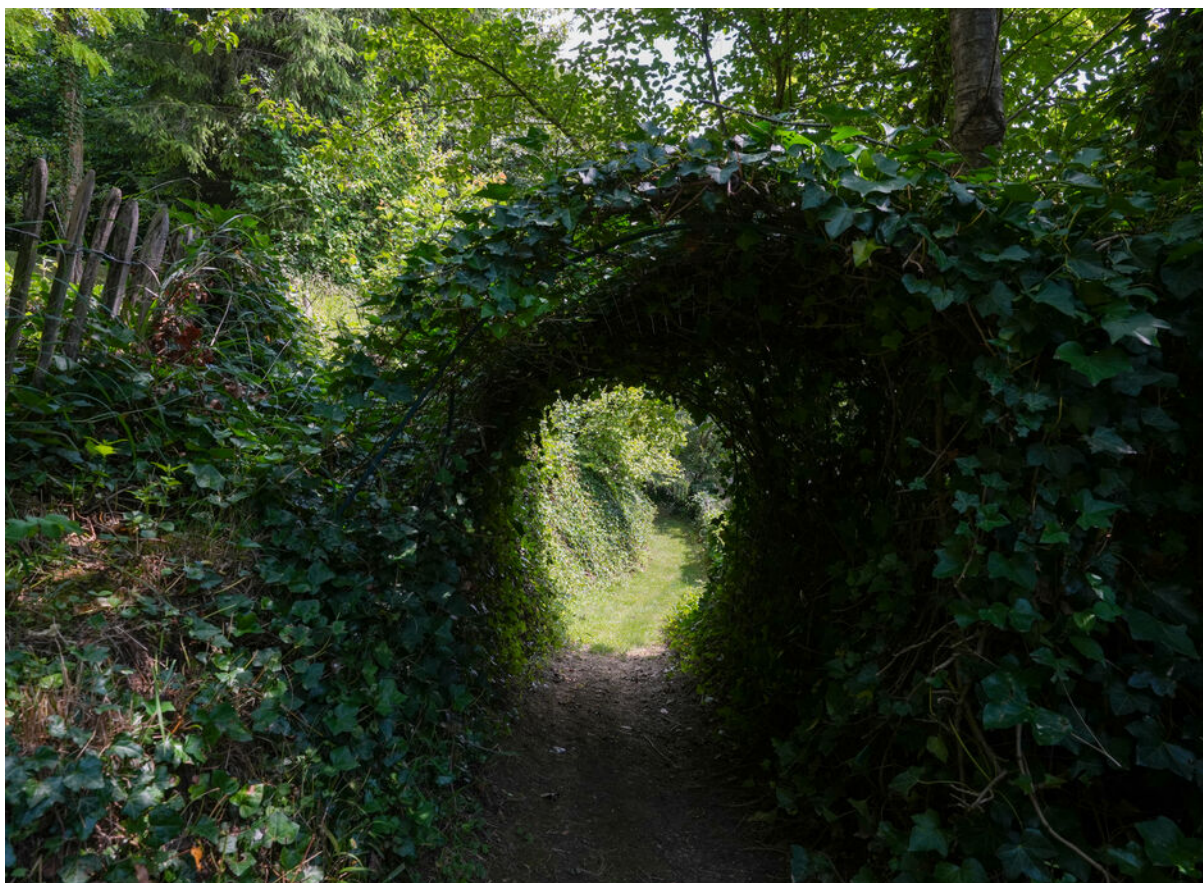






PHOTO





PHOTO'S





PHOTO





PHOTO



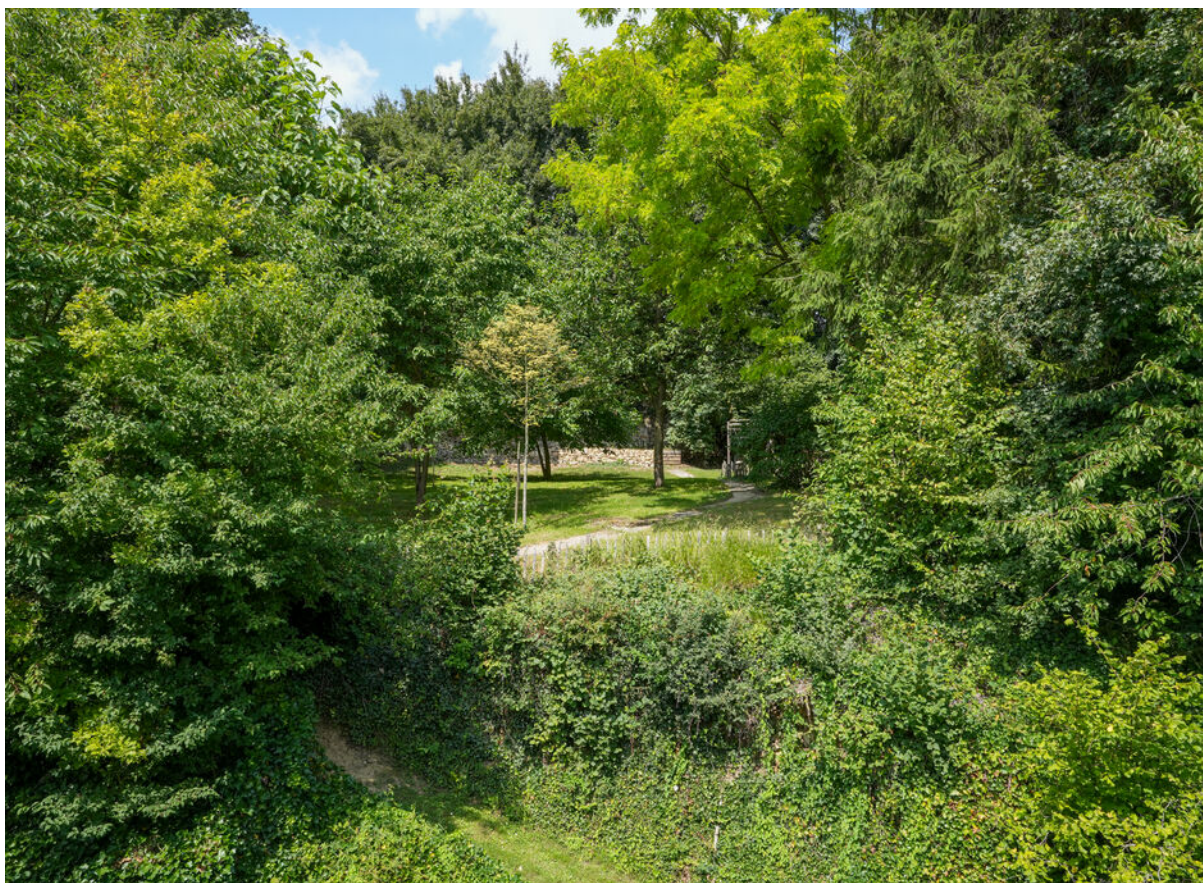


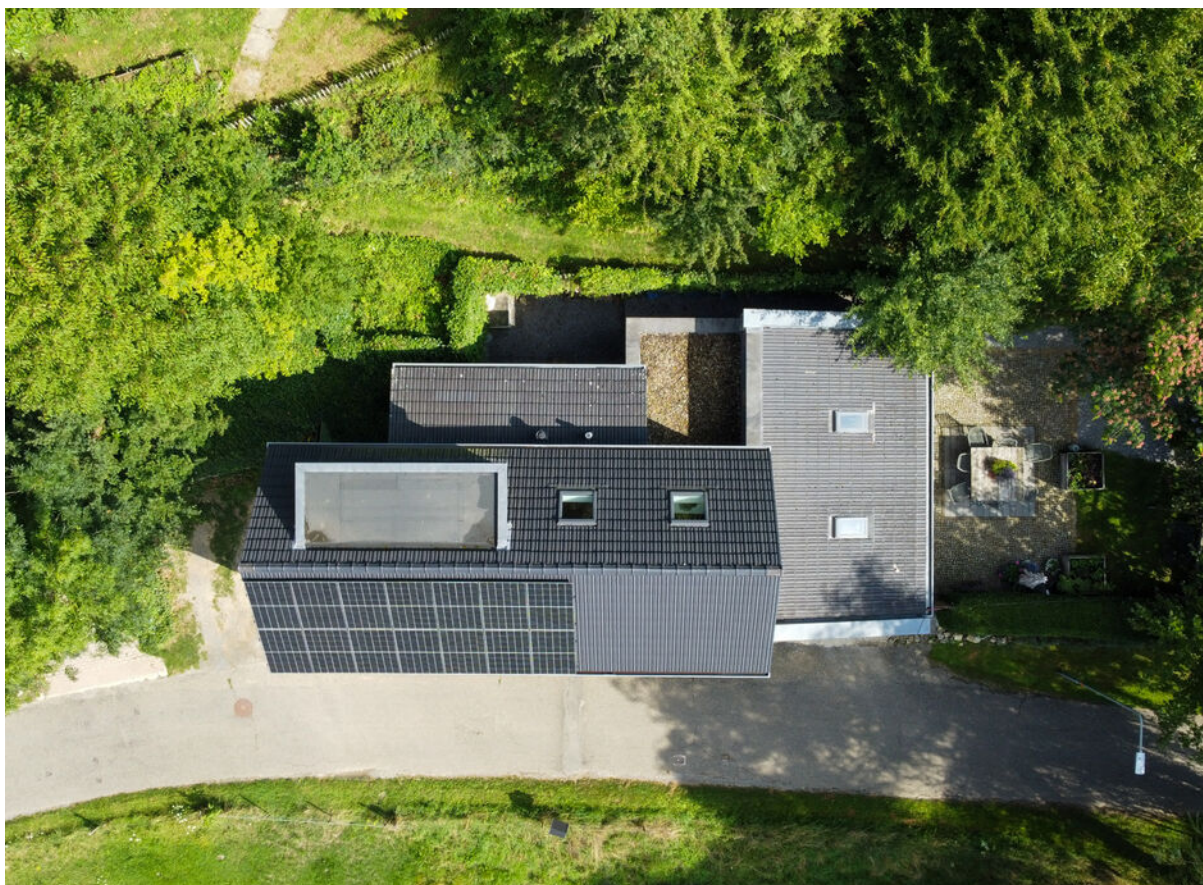




PHOTO'S



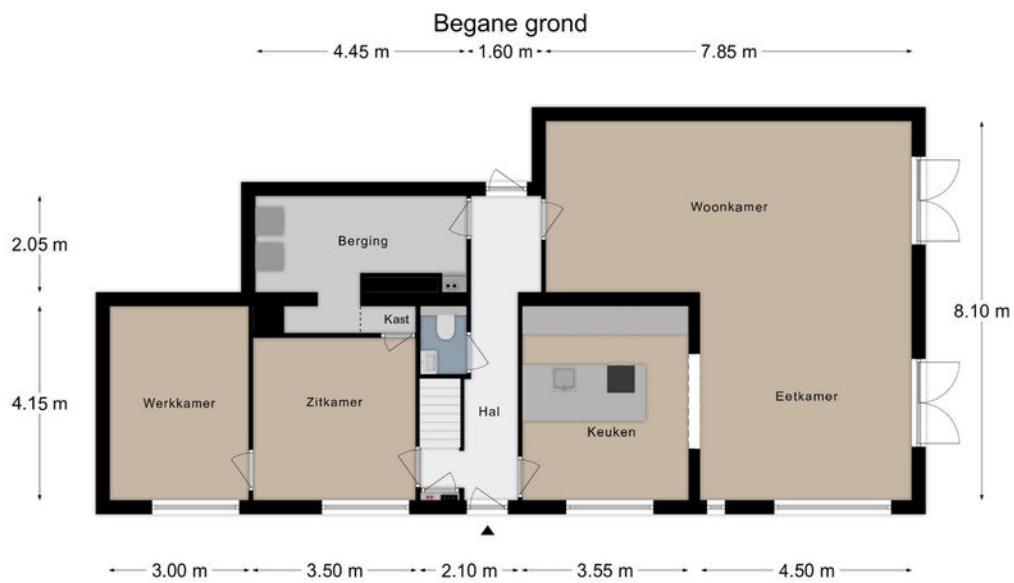


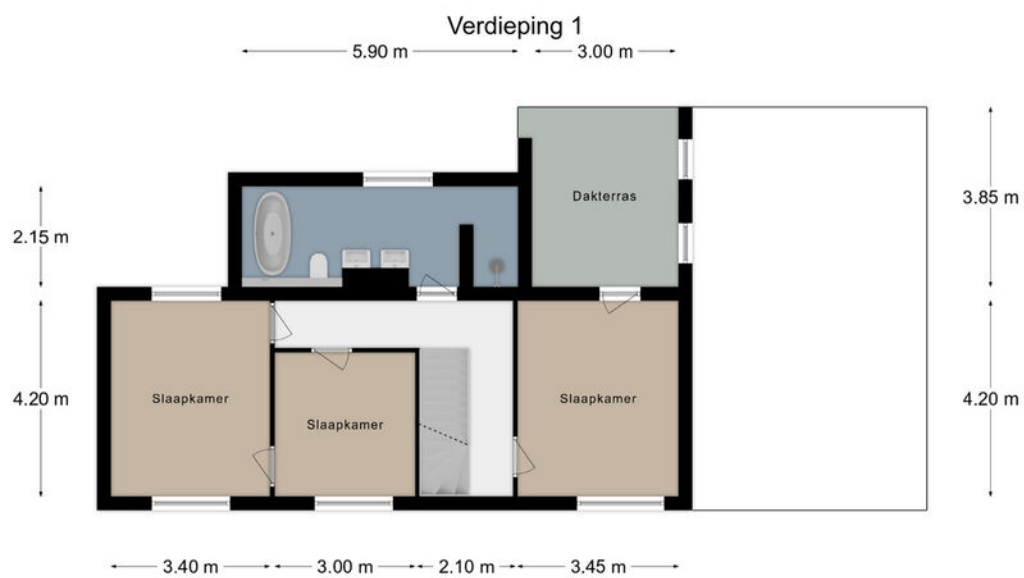


PHOTO

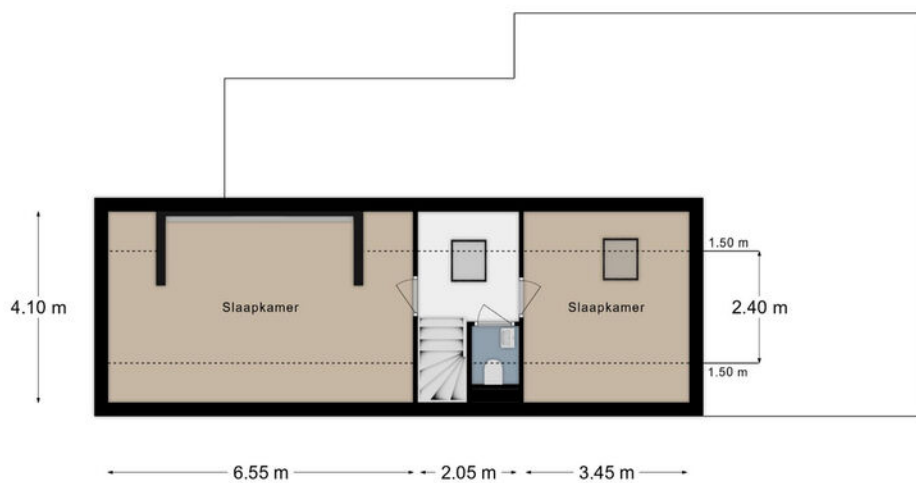


# Plattegronden



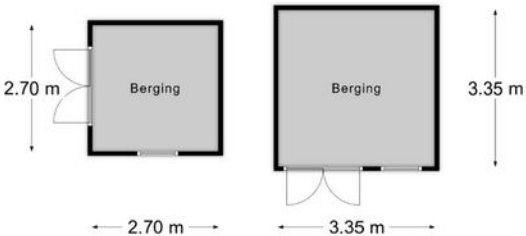


Verdieping 2

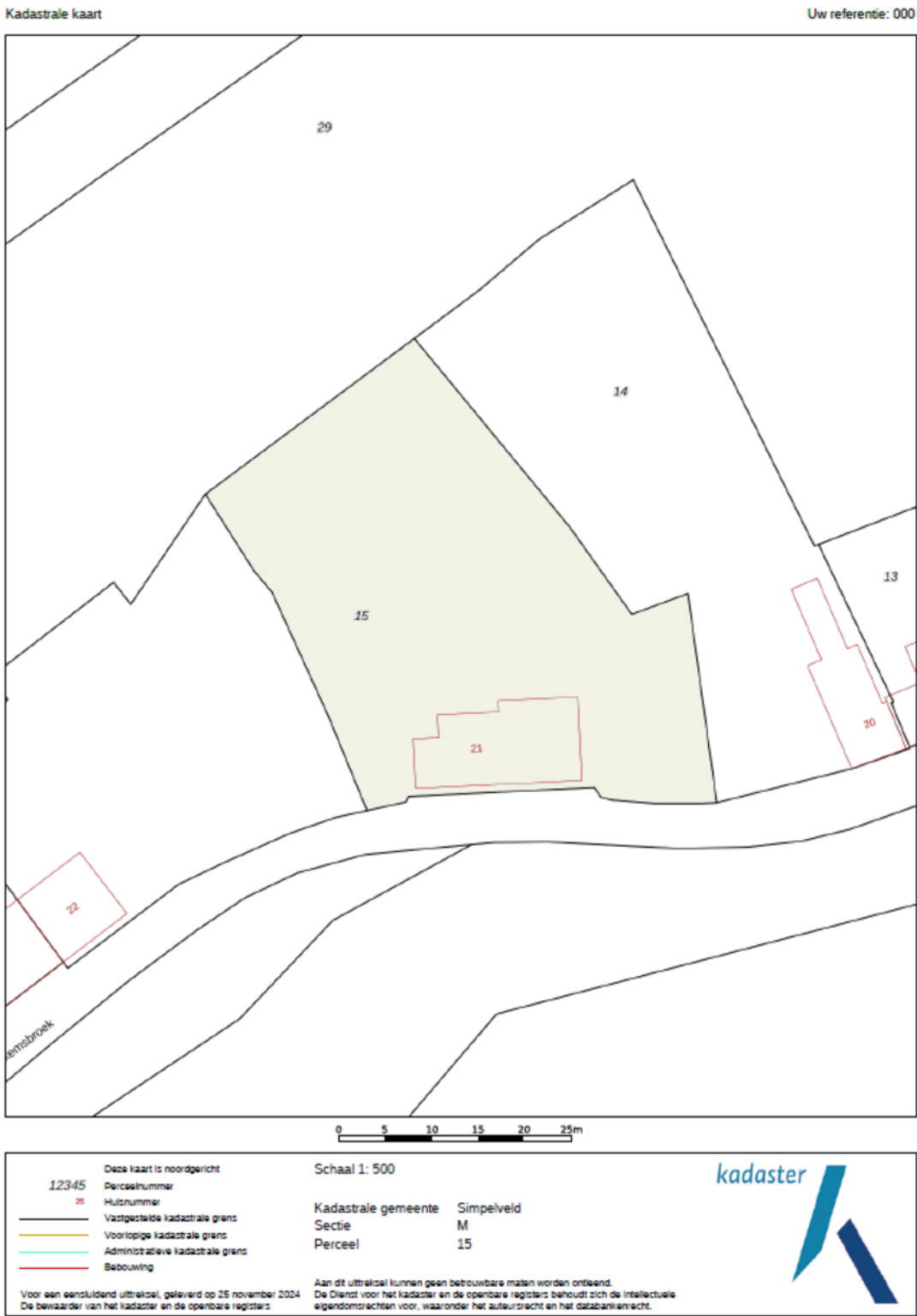


# Plattegronden

Tuinhuis



# Kadastrale kaart

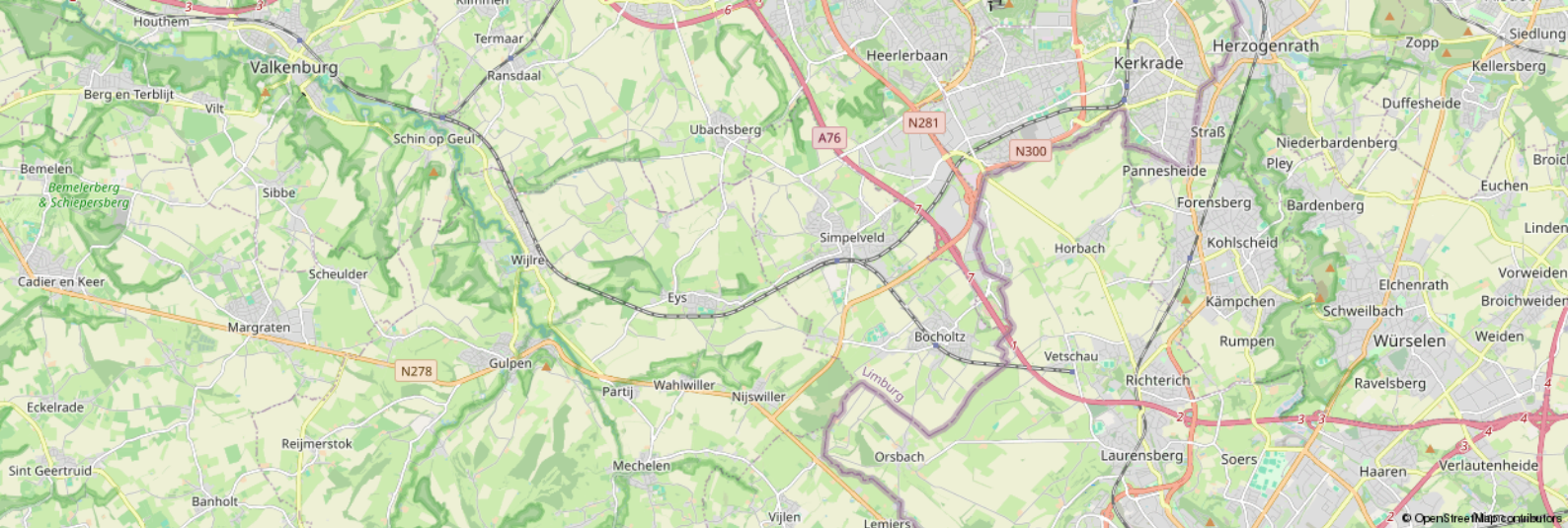


# Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines consisting of 20 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.

### **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



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