DIONNE
makelaars

TE KOOP



Kapelstraat 4
6369 GE Simpelveld

€ 249.000,- 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 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



Over het huis

Kapelstraat 4, 6369 GE Simpelveld

De wandelschoenen aan en zo de velden in: aan de Kapelstraat 4 begint het buitenleven vrijwel voor je deur. Boven op de Huls, aan een rustig straatje dat overgaat in een veldweggetje, staat deze verrassend ruime geschakelde twee-onder-een-kapwoning. Met een lichte woonkamer, drie slaapkamers, een extra hobby-/werkruimte en een tuin op het zuidoosten biedt dit huis volop mogelijkheden om er jouw eigen plek van te maken.

De woning is gebouwd in 1974 en beschikt over circa 86 m^2 woonoppervlakte, aangevuld met circa 36 m^2 overige inpandige ruimte. Het perceel is 181 m^2 groot. De afwerking is eenvoudig en biedt ruimte om het huis naar eigen smaak aan te passen. De prettige lichtinval en praktische indeling geven je alvast een fijne basis.

De voormalige garage voegt daar een veelzijdige ruimte aan toe: ideaal voor je hobby, een werkplek of extra opslag, met de mogelijkheid deze weer als garage in te richten. Met drie slaapkamers, energielabel C en een aantrekkelijke prijsklasse is dit een interessante woning voor starters, koppels en gezinnen die graag rustig wonen met de natuur dichtbij.

Omgeving

Simpelveld noemt zichzelf graag "de poort van het Mergelland". Dat is een terechte benaming, de woonplaats ligt precies waar Parkstad overgaat in het Heuvelland. Een hele prettige ligging aangezien uitvalswegen naar Maastricht, Aken en Eindhoven binnen enkele minuten bereikt zijn.

De stad Heerlen met een ruim cultureel aanbod en het Zuyderland ziekenhuis ligt op korte afstand en ook het geliefde Heuvelland met eindeloze fiets- en wandelmogelijkheden is binnen handbereik. Simpelveld zelf heeft ook veel te bieden, zo is er een centrumplan ontwikkeld met een uitgebreid voorzieningenaanbod met onder meer supermarkten, bakker, slager, speciaalzaken, kledingwinkels en medische voorzieningen. Er mag dan ook met recht van een gezellig centrum gesproken worden.

Wonen op de Huls betekent wonen in een hooggelegen buurtschap bij Simpelveld, omringd door het glooiende landschap. De Kapelstraat heeft een rustig karakter en gaat verderop over in een veldweggetje. Een wandeling tussen de velden is hier dan ook gemakkelijk onderdeel van je dagelijkse ritme: even naar buiten na je werk of in het weekend een langere ronde door de omgeving.



Bijzonderheden

Verwarming en warm water via een Intergas-combiketel in eigendom

Houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing

Spouwisolatie

Aanvaarding in overleg, per direct mogelijk

Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast, trapopgang en toiletruimte met staand closet en fonteintje. Trapberging met close in boiler.

Lichte doorzonwoonkamer met ruimte voor een zitgedeelte aan de voorzijde en een eethoek aan de tuinzijde. De ramen aan beide kanten zorgen voor een prettige lichtinval.

Keuken aan de achterzijde met een lichte keukenopstelling, kastruimte, keramische kookplaat en afzuigkap.
De hal, woonkamer en keuken zijn voorzien van een laminaatvloer.

Aangebouwde hobby/werkruimte van circa 17,5 m^2, de voormalige garage, voorzien van vloerverwarming, tegelvloer en witgoedaansluiting. Een praktische extra ruimte voor wie graag klust, creatief bezig is of een werkplek aan huis zoekt. Terugbrengen naar gebruik als garage behoort eveneens tot de mogelijkheden.

Eerste verdieping

Overloop
Slaapkamer I
Slaapkamer II
Slaapkamer III
De overloop en slaapkamers zin voorzien van een planken vloer

Eenvoudige badkamer met een ligbad en wastafelvoorziening.

Tweede verdieping

Via vlizotrap bereikbare bergzolder, CV installatie, houten dakbeschot

Tuin

Achtertuin van circa 77 m^2 op het zuidoosten, met bestrating, beplanting en ruimte voor een terras. Een fijne plek om buiten te ontbijten, te tuinieren of de kinderen te laten spelen.

Voortuin en parkeergelegenheid op eigen terrein.

Kenmerken

Soort woning	EENGEZINSWONING
Type woning	GESCHAKELDETWEEONDEREENKAP
Bouwjaar	1974
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	181m^2
Woonoppervlakte	86m^2
Overige inpandige ruimte	36m^2
Verwarming	cvketel
Isolatie	spouwmuur, dubbelglas
Energielabel	C
Ligging tuin	Zuid-Oost

KENMERKEN

Quote







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





Quote







FOTO'S

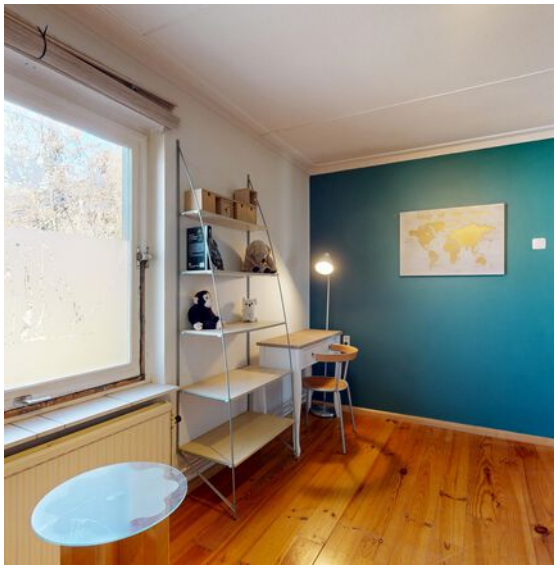


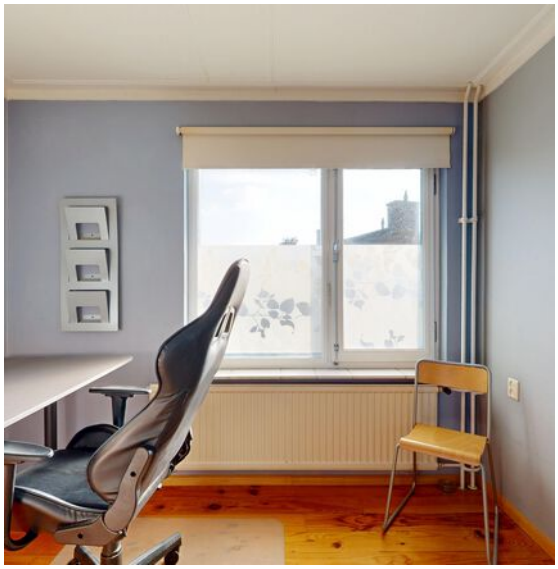




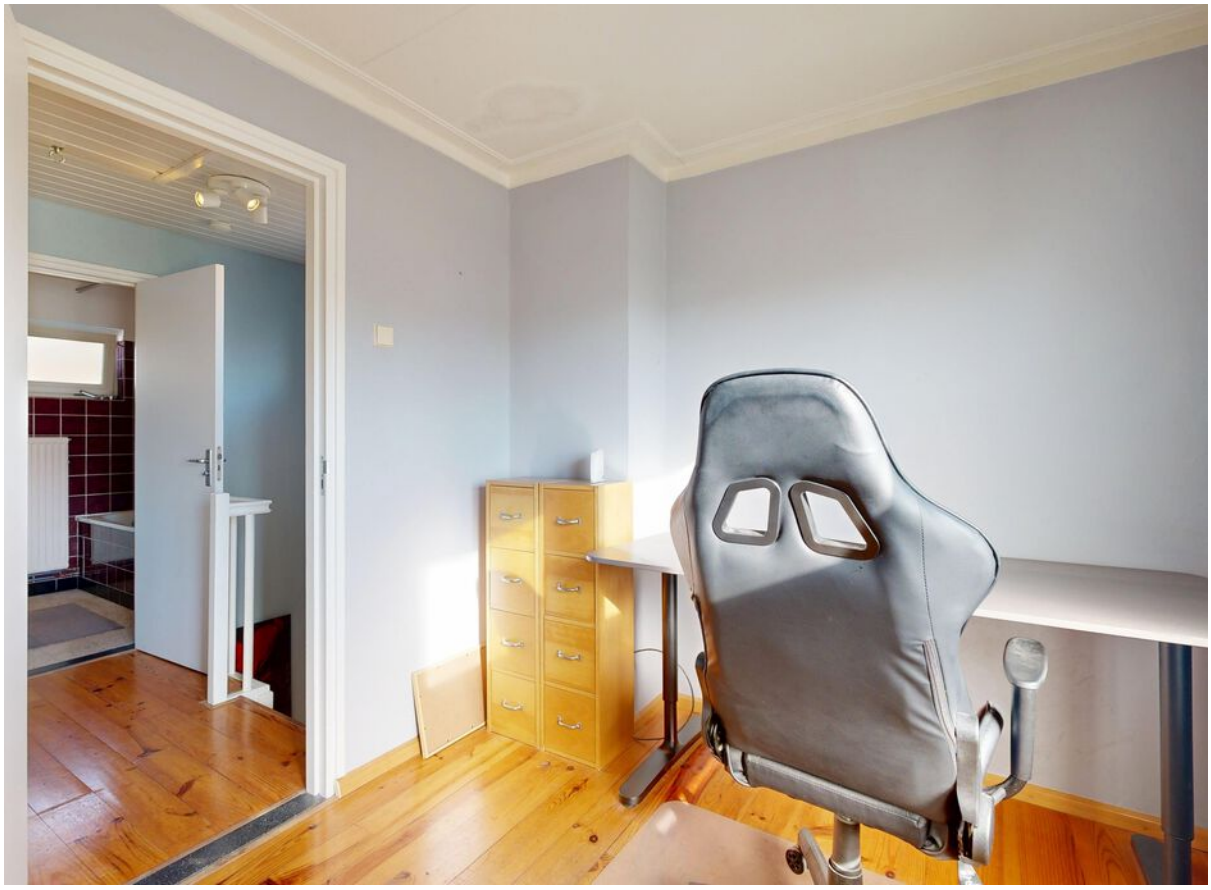
FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S





FOTOS







FOTO'S







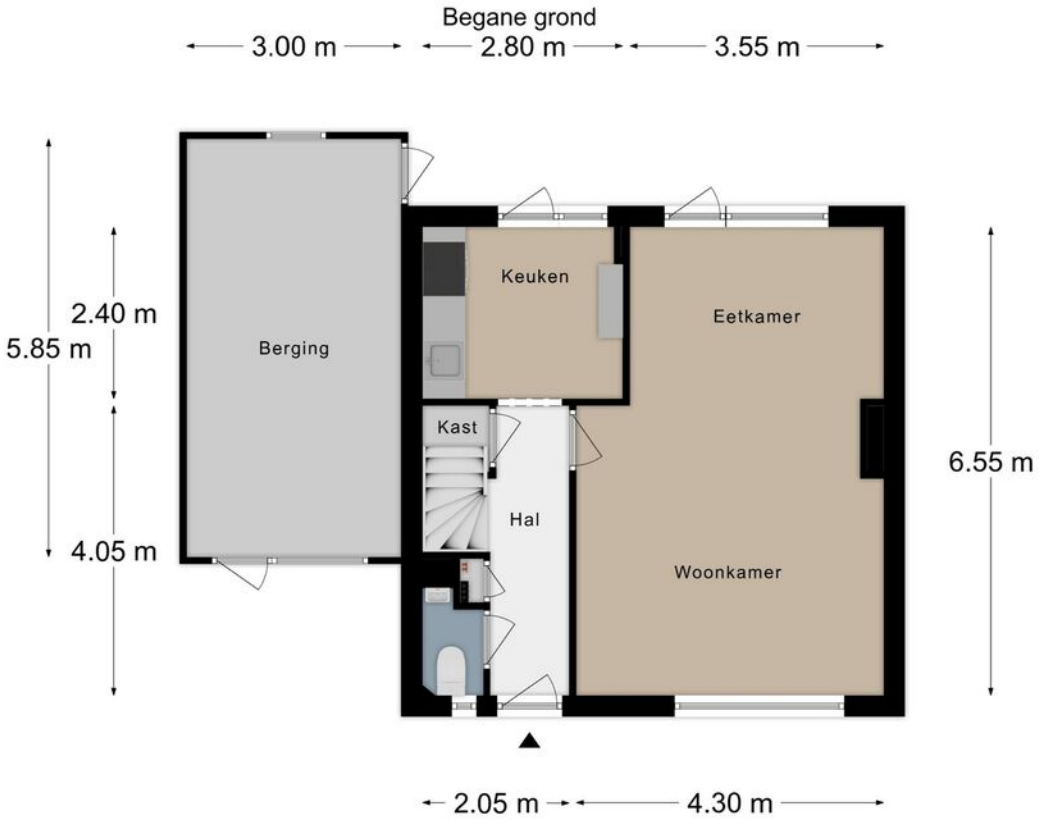
Quote







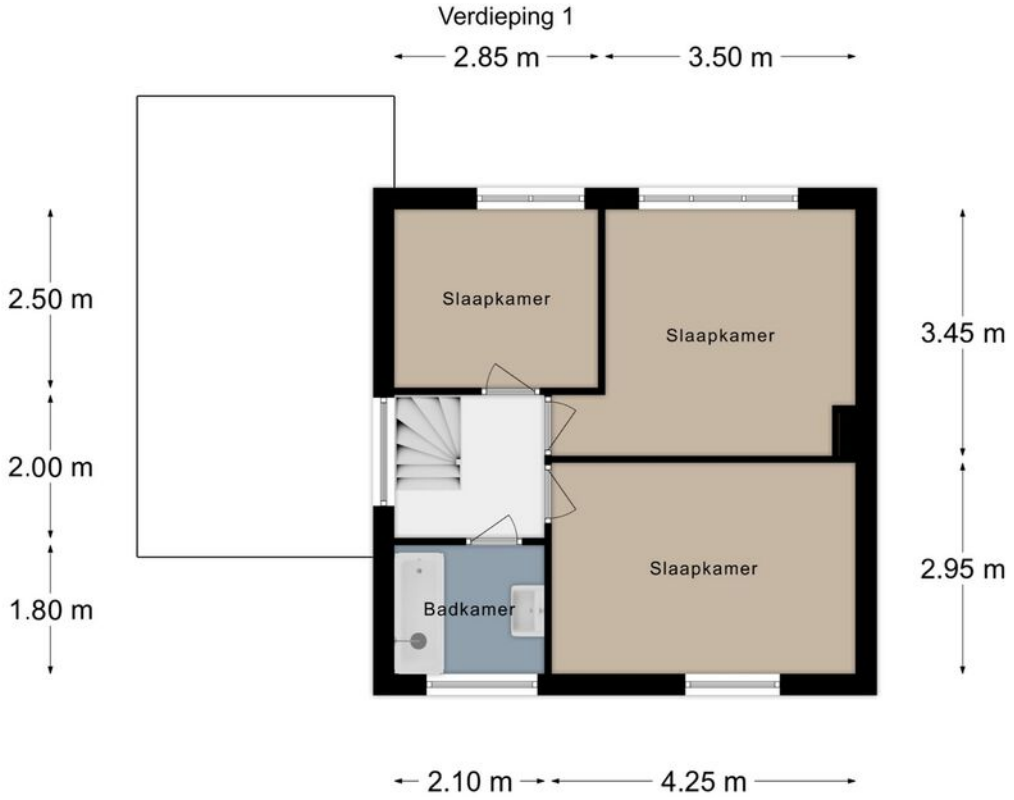
Plattegronden
Begane grond



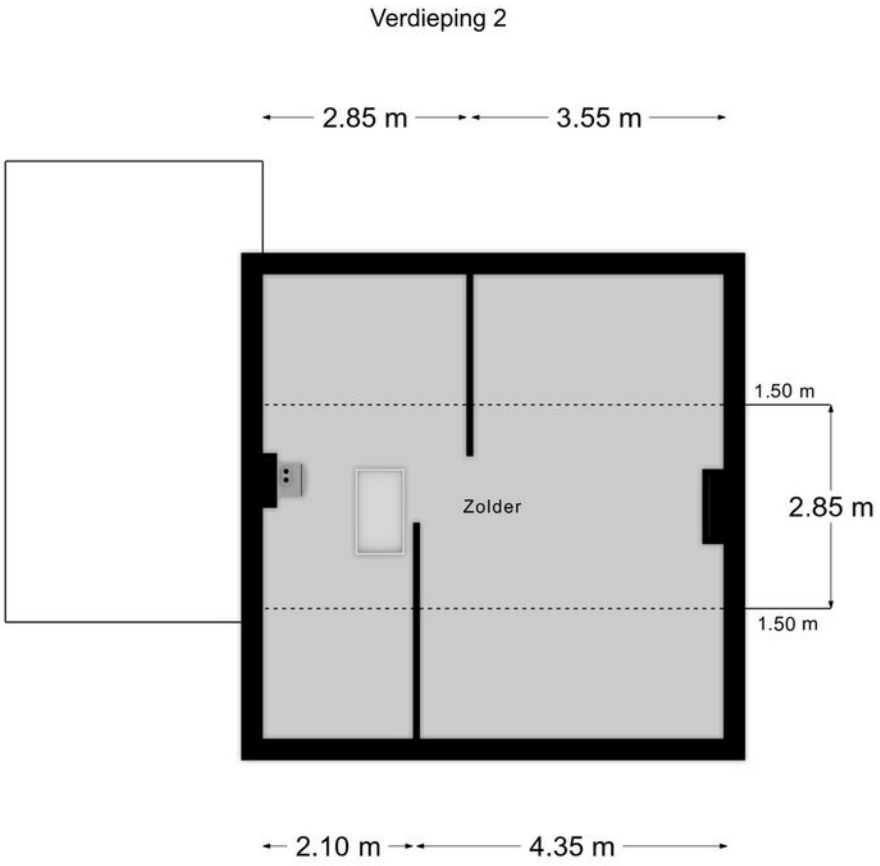
PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN

Eerste verdieping



Tweede verdieping



PLATTEGRONDEN

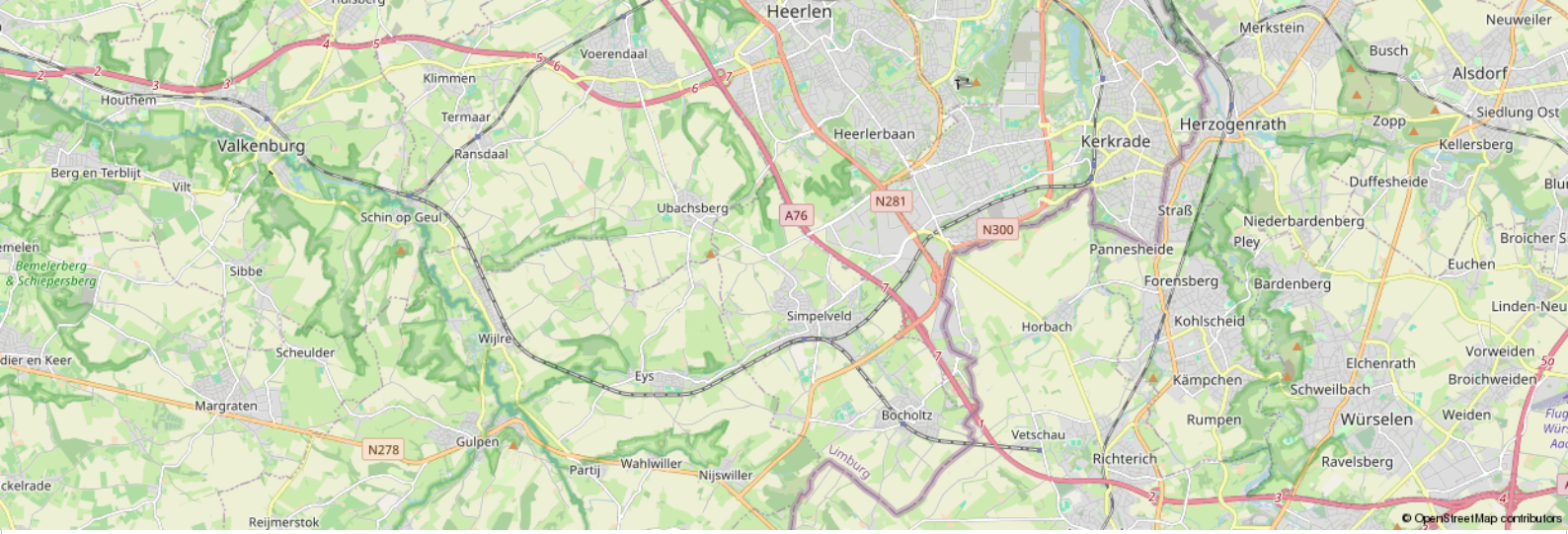
Kadastrale kaart



Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

AANTEKENINGEN



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

DIENSTEN

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



DIONNE
makelaars

Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op

Vastgoed Ned.

dionnemakelaars.nl