

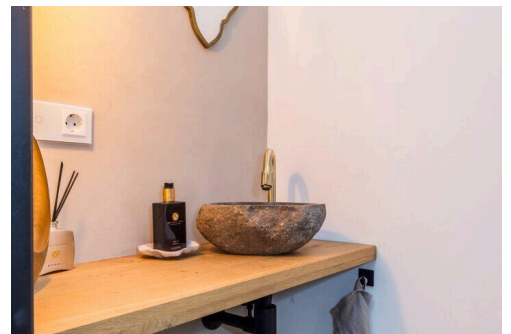
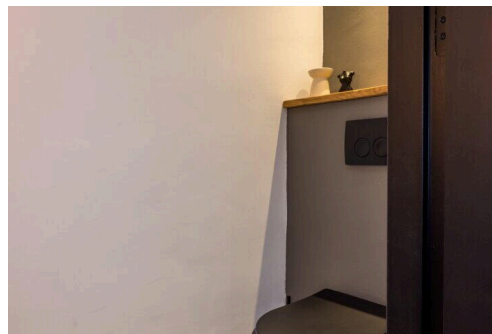
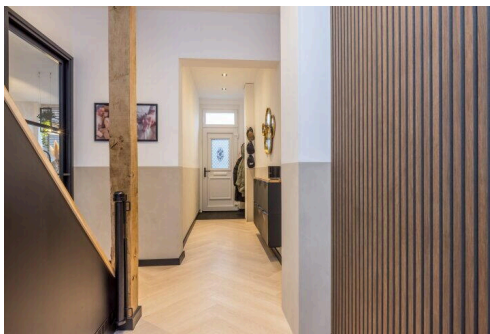
# Simpelveld

St. Nicolaasstraat 5 | Vraagprijs € 369.000 k.k.

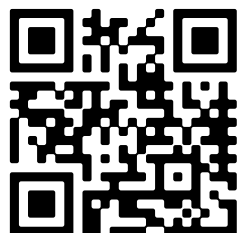


**BESCHIKBAAR**

[WWW.STNICOLAASSTRAAT5.NL](http://WWW.STNICOLAASSTRAAT5.NL)



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1918
Woonoppervlakte:	155 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	236 m <sup>2</sup>
Inhoud:	627 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	<a href="http://www.stnicolaasstraat5.nl">www.stnicolaasstraat5.nl</a>



# Omschrijving

## St. Nicolaasstraat 5, 6369 XM Simpelveld

Deze instapklare tussenwoning uit 1918 met maar liefst 155 m2 wonen, combineert modern wooncomfort met stijlvolle details en hoogwaardige afwerking. Een ideale gezinswoning met verrassend veel ruimte, luxe voorzieningen en energiebesparende technieken op een perceel van 236 m2.

Sint Nicolaasstraat 5 in Simpelveld

Vraagprijs: € 369.000,- euro k.k.

Aanvaarding: per 1-7-2025

De bezichtigingen zullen plaats vinden op 12 en 13 mei a.s.

### Ligging:

Simpelveld , ook wel de "Poort tot het heuvelland" genoemd ,kenmerkt zich door zijn unieke en centrale ligging in de directe nabijheid van vele wandel- en fietsroutes. Simpelveld beschikt over alle basisvoorzieningen zoals winkels, scholen, een artsencentrum en openbaar vervoer.

Door de uitstekende infrastructuur zijn steden zoals Heerlen, Aken en Maastricht uitstekend bereikbaar.

### INDELING:

#### Kelder:

- Aansluiting voor wasmachine en droger.
- Voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem.

#### Begane grond:

- Authentieke eikenhouten constructiebalken in het zicht zorgen voor een warme uitstraling.
- Ruime en uitnodigende hal met toegang tot de kelder, het toilet en de woonkamer.
- Moderne woonkeuken met groot kookeiland en luxe inbouwapparatuur:
  - Combi-magnetron
  - Wijnkoeler
  - Inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging
  - Hoge inbouw koel- en vrieskast
  - Vaatwasser
  - Elektrische inbouwhaard met verwarmingsfunctie zorgt voor sfeer en warmte.
  - Fraaie zwarte aluminium pui met lichtstraat voor veel daglicht.
  - Voorzien van airco.

#### Eerste verdieping:

- Twee ruime kinderkamers met veel lichtinval.
- Moderne badkamer met eigentijdse afwerking.
- Stijlvolle hoge binnendeuren en zichtbare eikenhouten constructiebalken geven karakter aan deze verdieping.
- Ook hier is airconditioning aanwezig (wifi-bedienbaar).

#### Zolder / Masterbedroom:

- Riante masterbedroom met ensuite badkamer, voorzien van een ruim ligbad en elektrische vloerverwarming.
- Luxe inloopkast met veel bergruimte.
- Voorzien van airconditioning (bedienbaar via wifi).
- Elektrische zonwering met afstandsbediening voor optimaal comfort.

#### Tuin:

- Onderhoudsvriendelijke tuin, ideaal voor ontspanning.
- Houten overkapping met geïsoleerd dak, perfect voor alle seizoenen.

#### Garage:

- Elektrische sectionaalpoort.
- Ruime garage met stroompunten en wateraansluiting inclusief wasbak.
- De garage grenst direct aan een aangrenzend parkje.

#### Technische installaties:

- 10 zonnepanelen zorgen voor duurzame energie.
- Drie airco-units, allen bedienbaar via wifi.
- Vernieuwde meterkast met voldoende groepen.
- CV-ketel CW5 met energiezuinig verwarmingssysteem.
- Begane grond met vloerverwarming.
- Verdiepingen met radiatoren (overcapaciteit, geschikt voor lage temperatuurverwarming).
- Honeywell Evohome thermostaatsysteem, waarmee in elke ruimte de temperatuur apart te regelen is.

#### Isolatiepakket:

- Dakisolatie
- Energielabel C
- Isolatie van de verdiepingsvloeren
- Vloerisolatie
- Binnenmuurisolatie

Dit draagt allemaal bij aan een uitstekend energierendement en wooncomfort.

Grijp nu je kans om deze instapklare karakteristieke tussenwoning, die klaar is voor de toekomst, te bezichtigen!

Voor de exacte maten in deze presentatie zie bijgevoegde plattegronden.

Voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met verkopend makelaar: Tom van Houtem (06-20269830).

#### Disclaimer;

- \* Alle maten zijn circa maten;
- \* Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend;
- \* De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren;
- \* Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud;
- \* Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een

koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste")

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 369.000 k.k.
Aanvaarding:	Beschikbaar per 30-06-2025

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1918

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	155 m²
Perceeloppervlakte:	236 m²
Inhoud:	627 m³
Overige inpandige ruimte:	15 m²
Externe bergruimte:	31 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	8 m²

## Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers (1 toilet)
Aantal woonlagen:	4 woonlagen

## Energie

Energietabel:	C
---------------	---

## Buitenruimte

Ligging:	Vlaktbij snelweg, dichtbij openbaar vervoer, nabij school
Balkon dakterras:	Balkon aanwezig
Tuin:	Achtertuintuin
Achtertuintuin:	74.2 m² (14 meter diep en 5.3 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noorden en bereikbaar via achterom

## Garage

Soort garage:	Garage
Capaciteit garage:	1 auto

Voorzieningen garage:

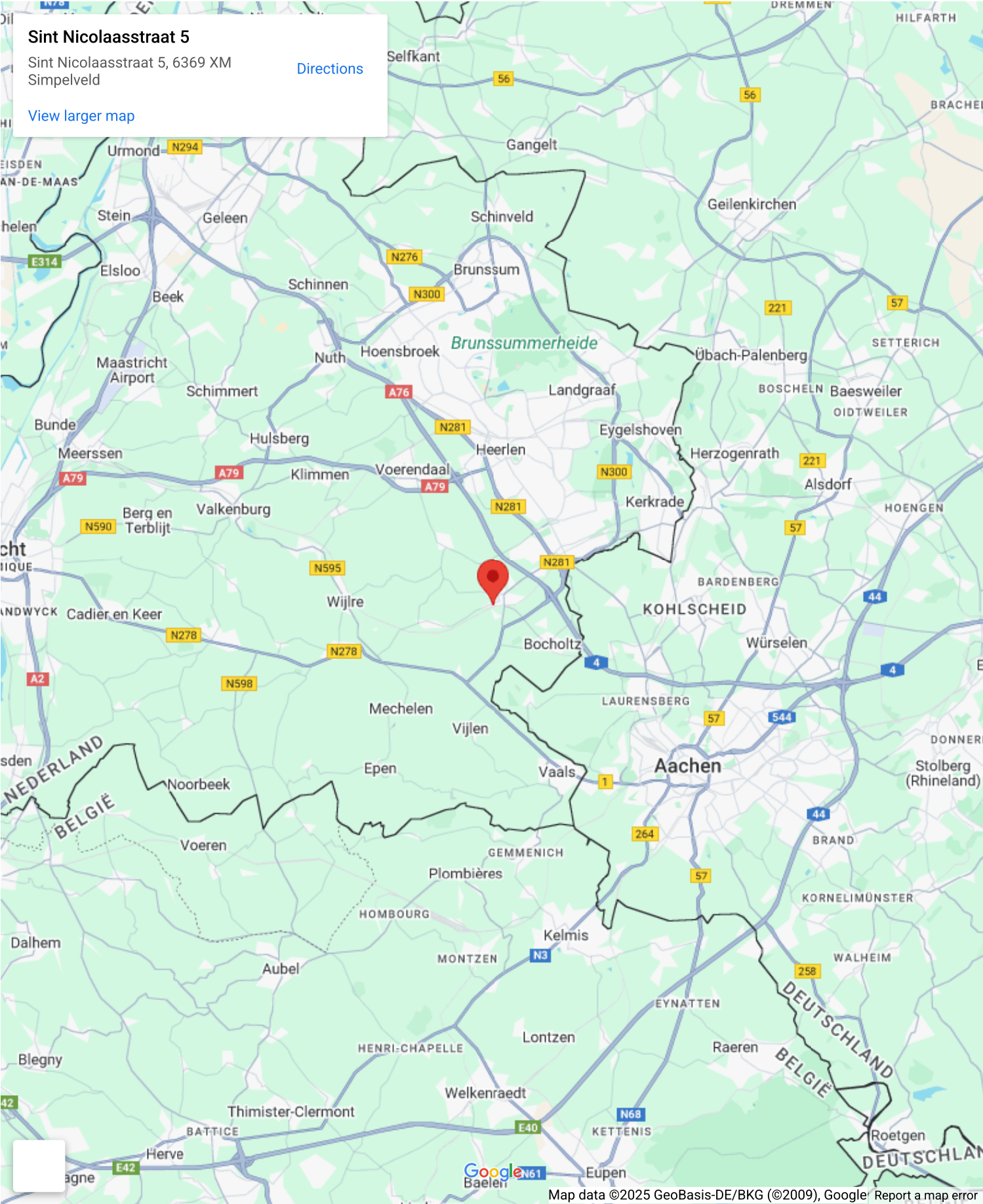
Stromend water, elektrische deur



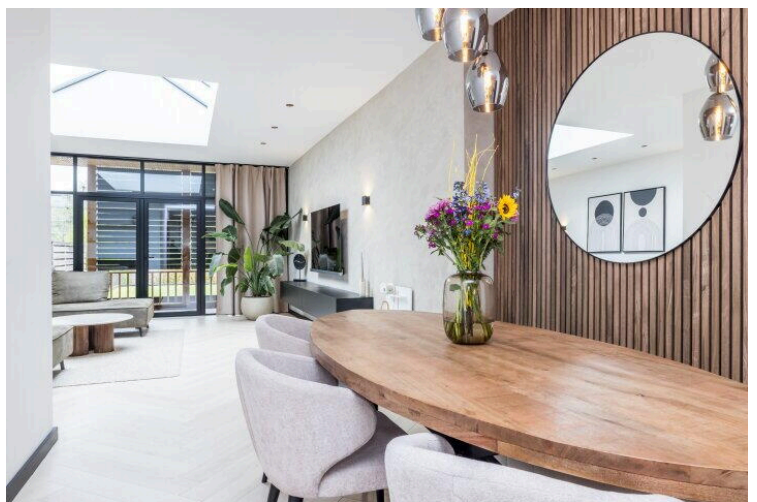
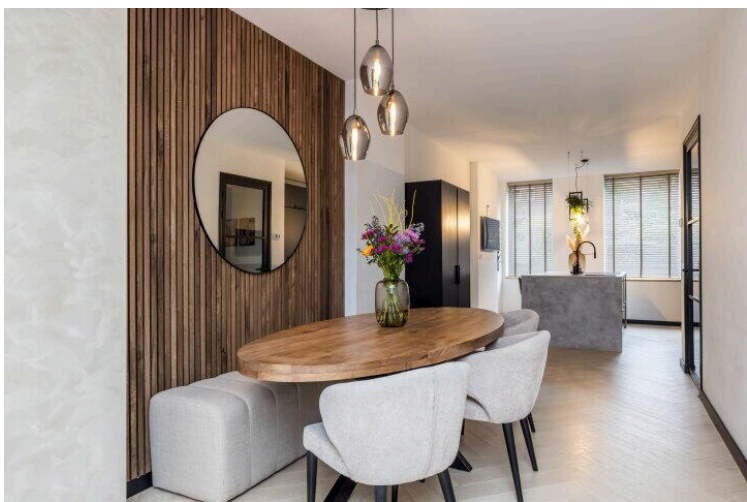
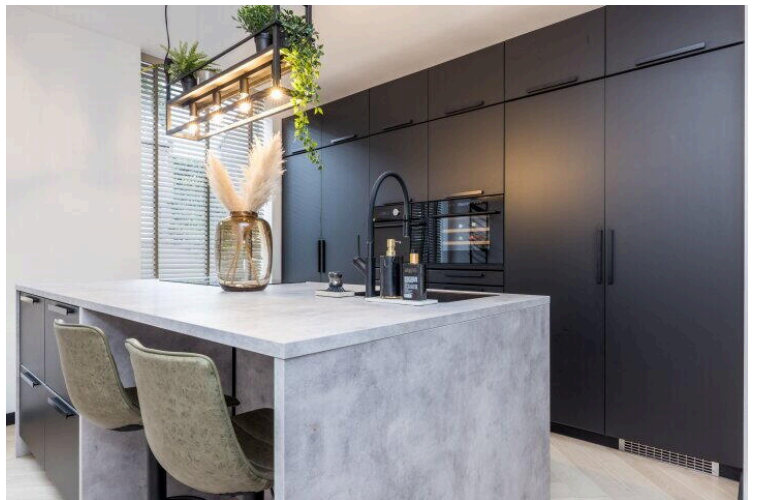
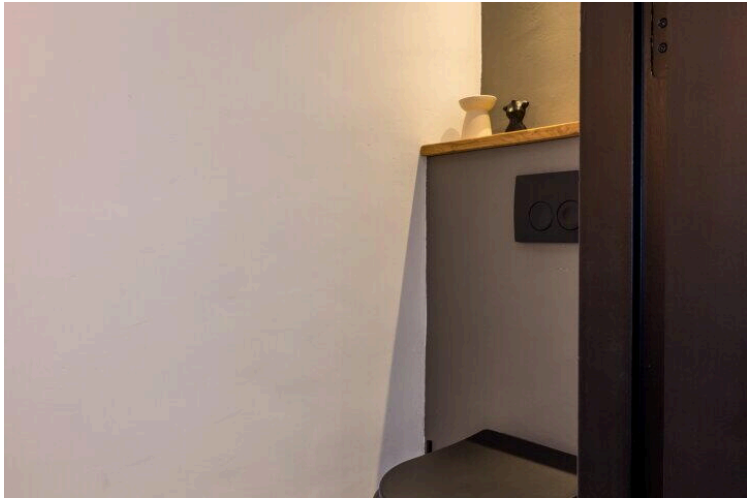
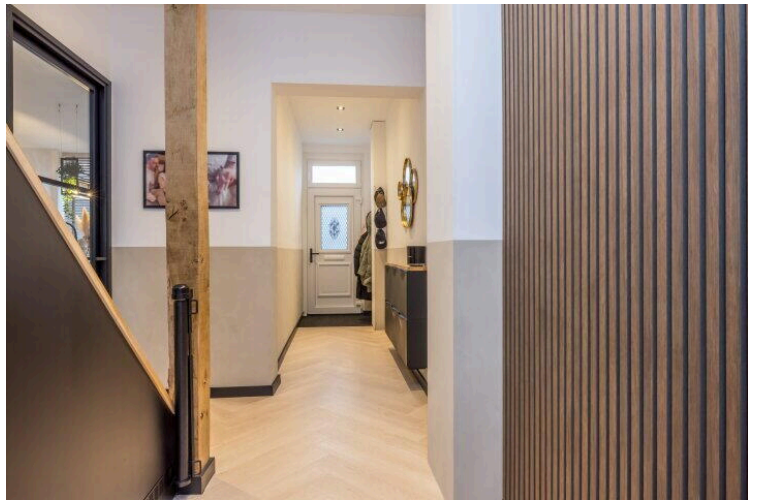
# Op de kaart



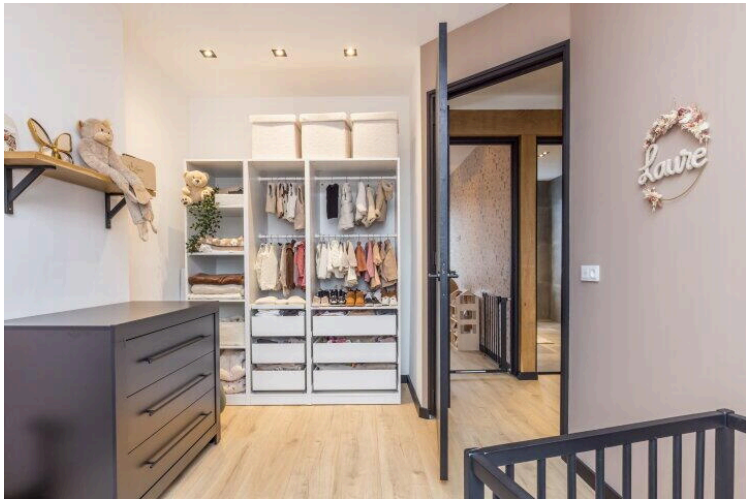
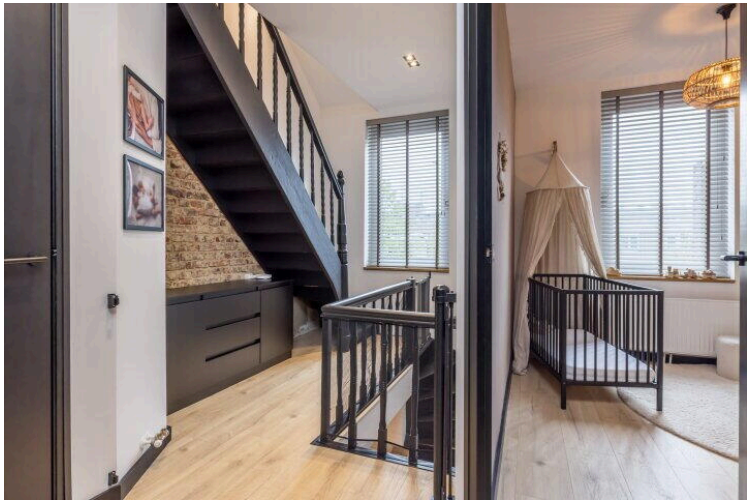
# Op de kaart



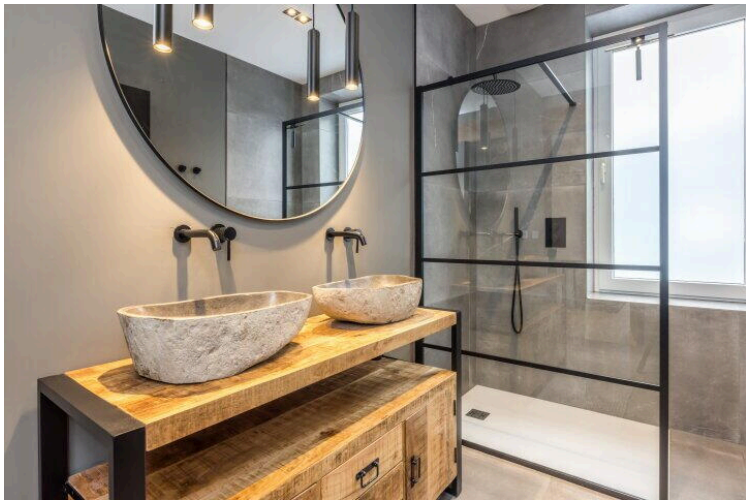




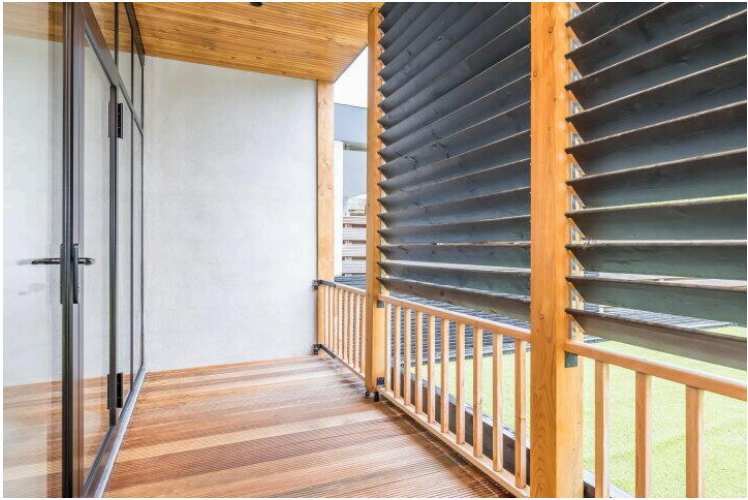


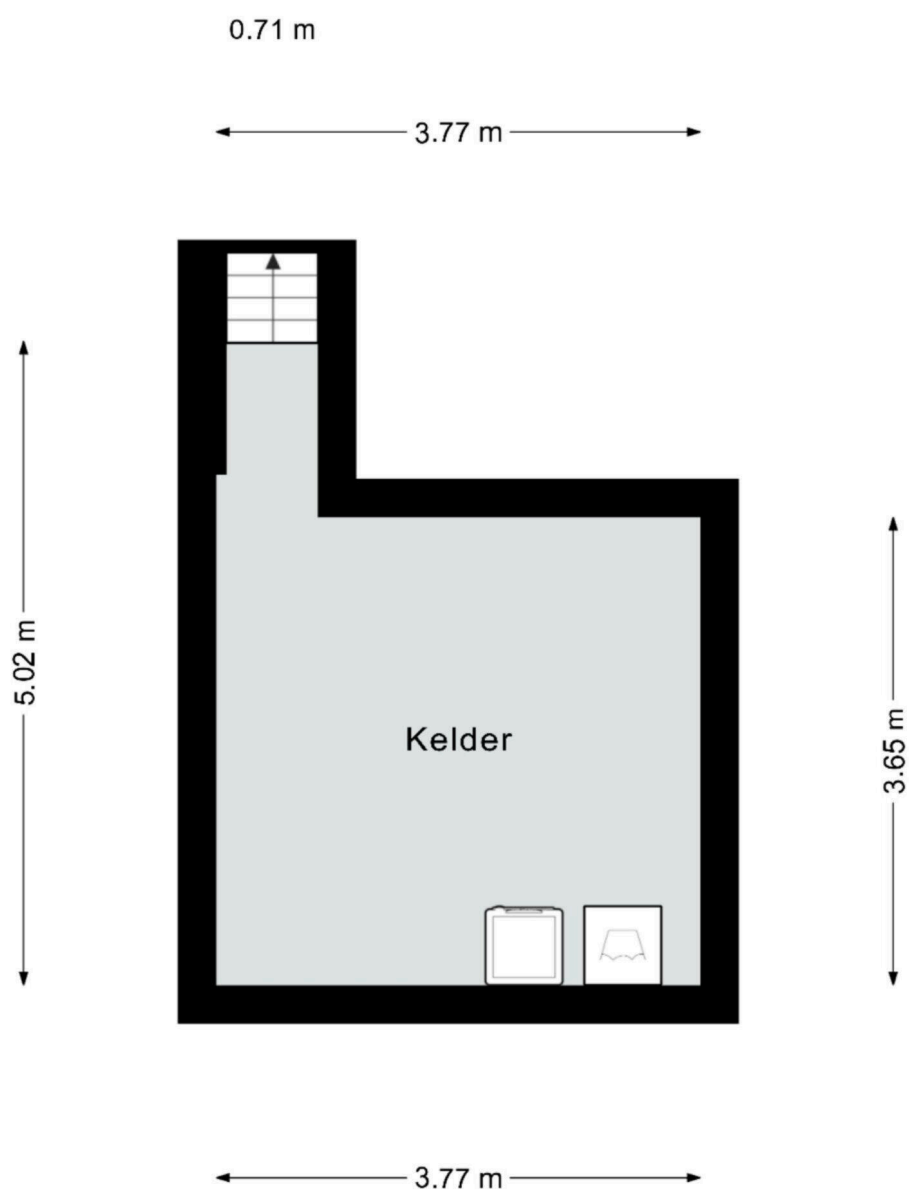






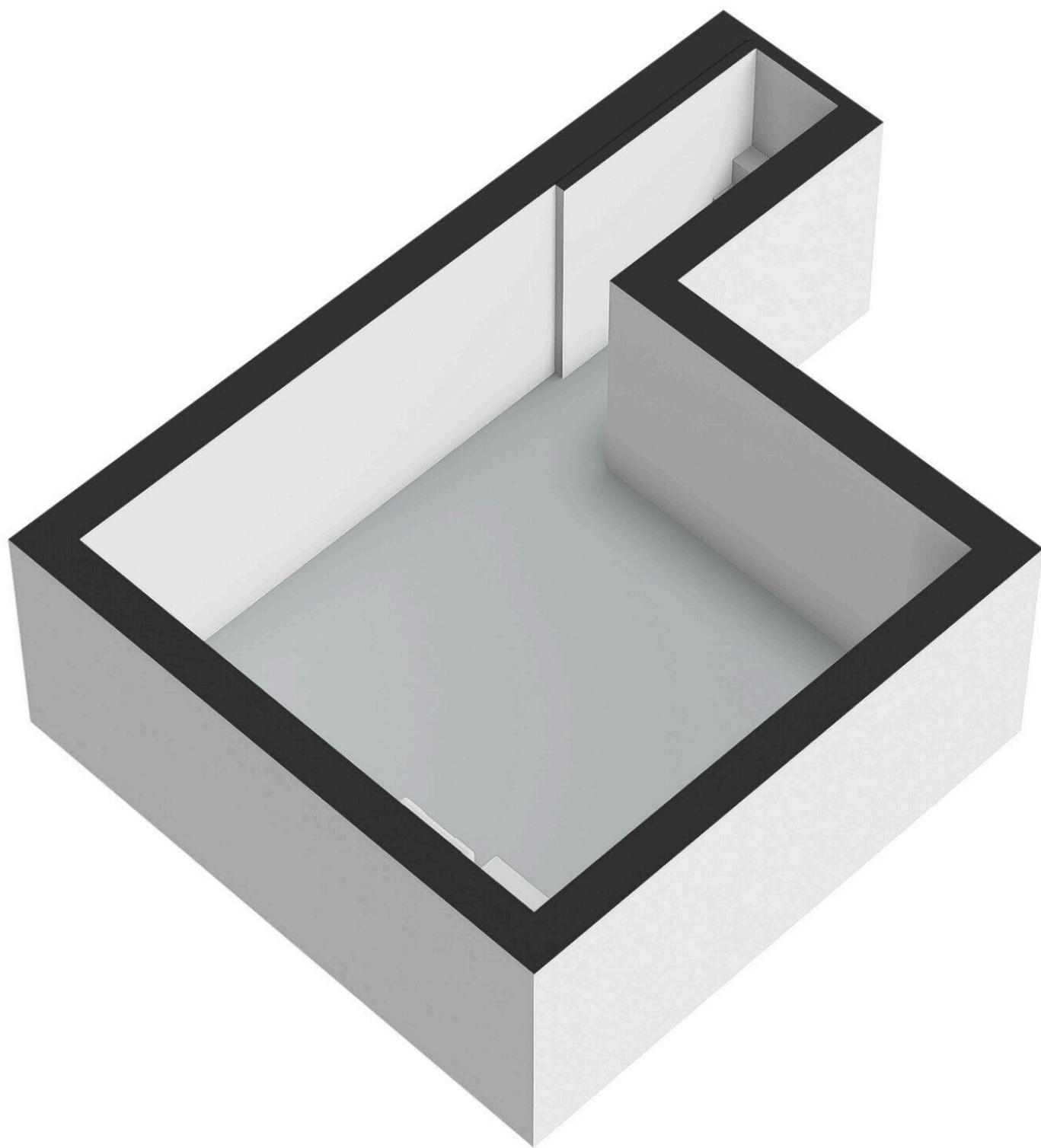


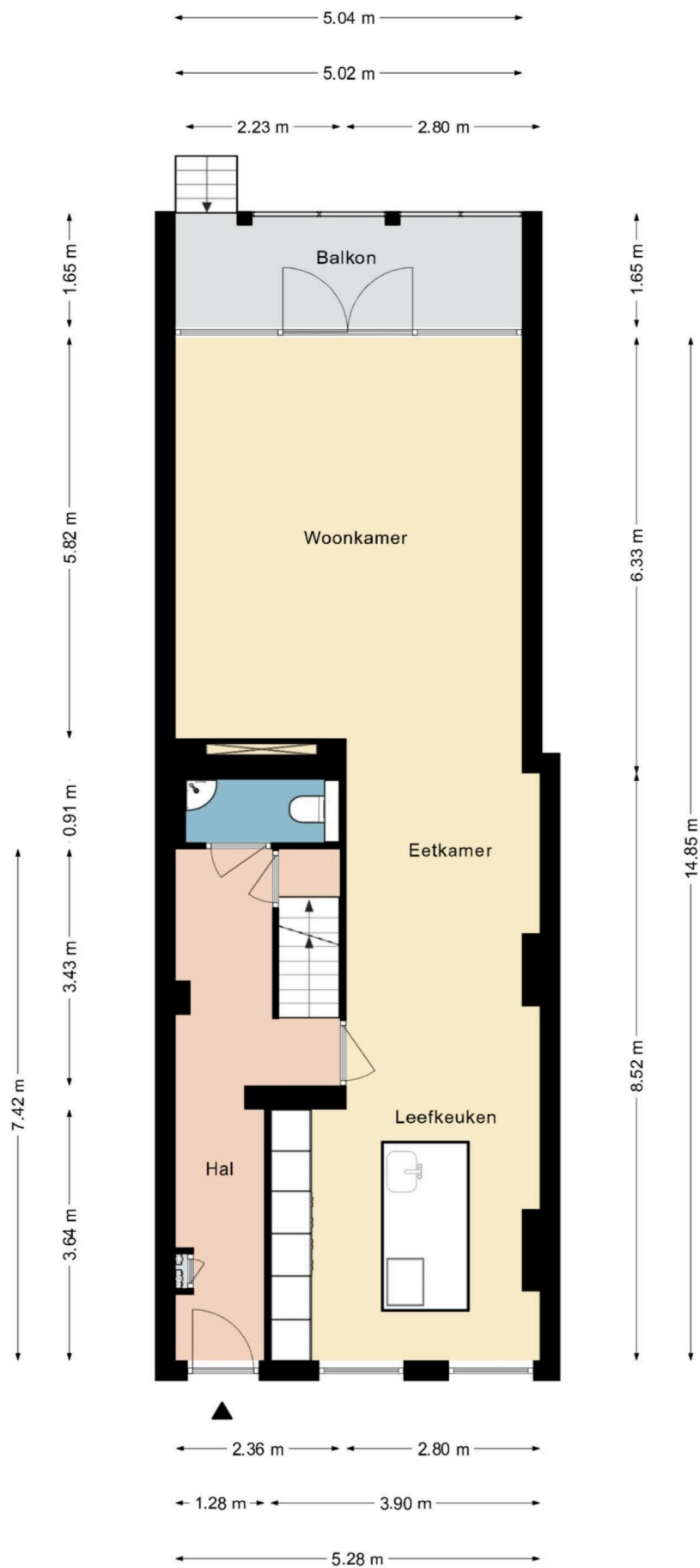




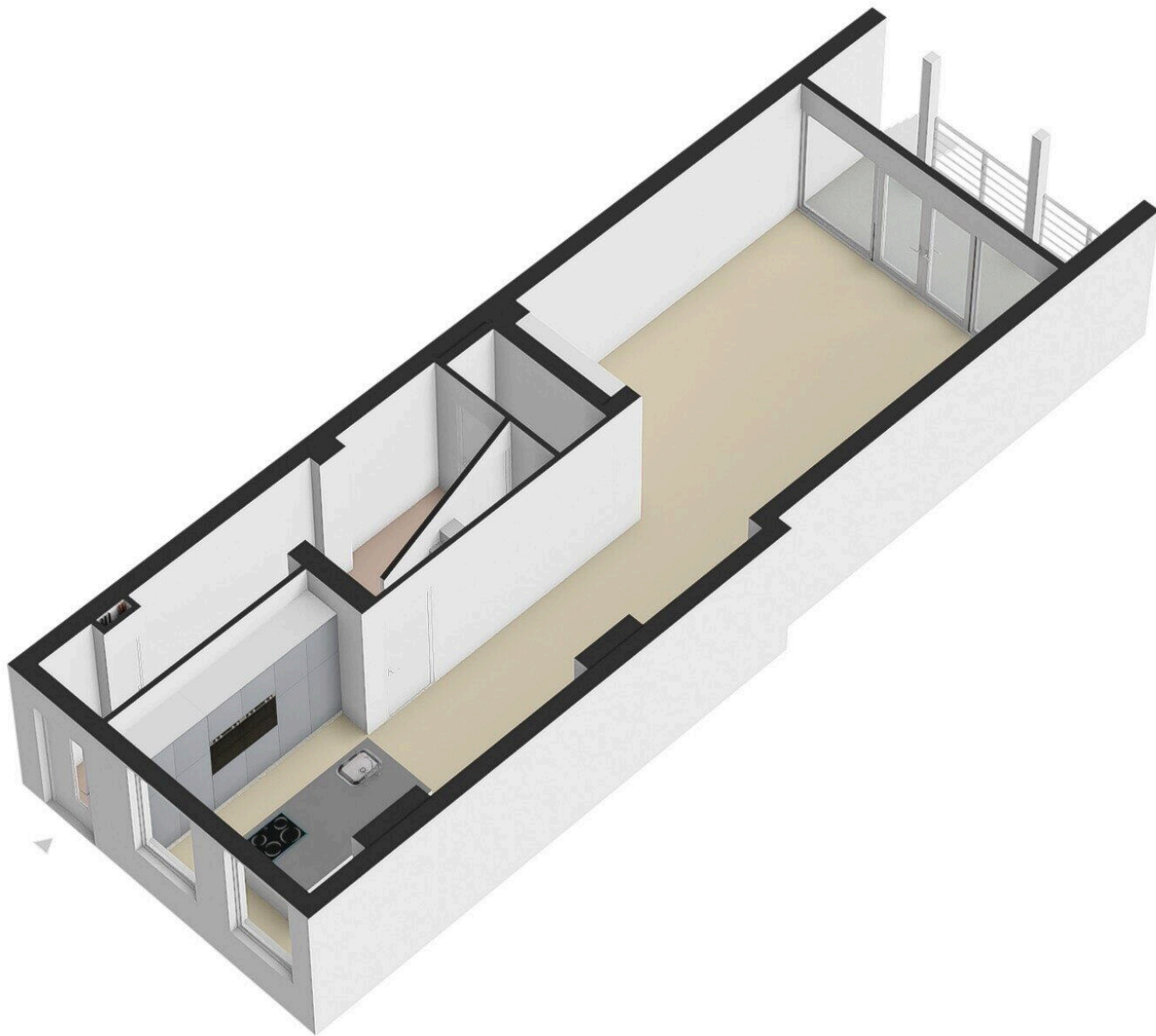
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

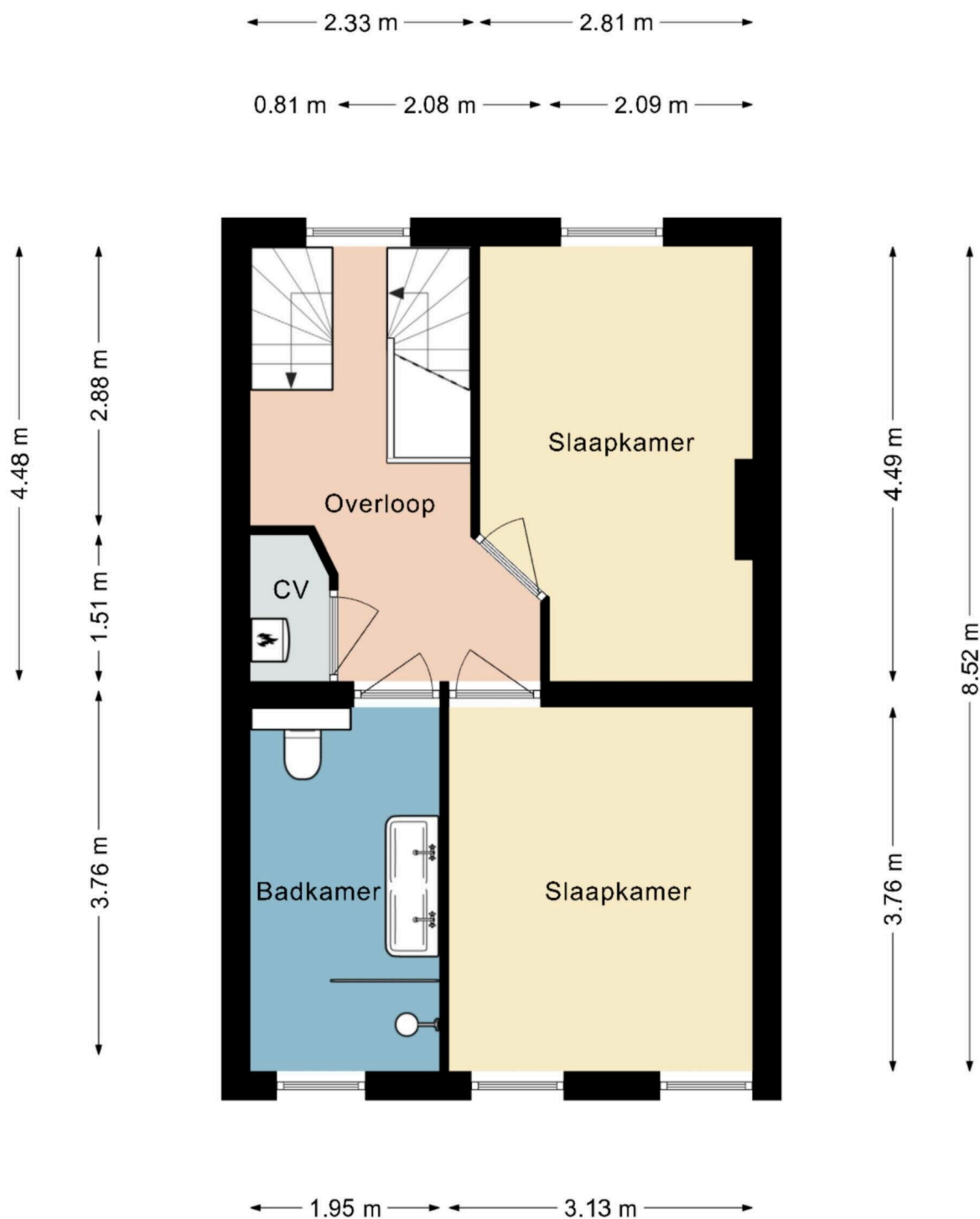




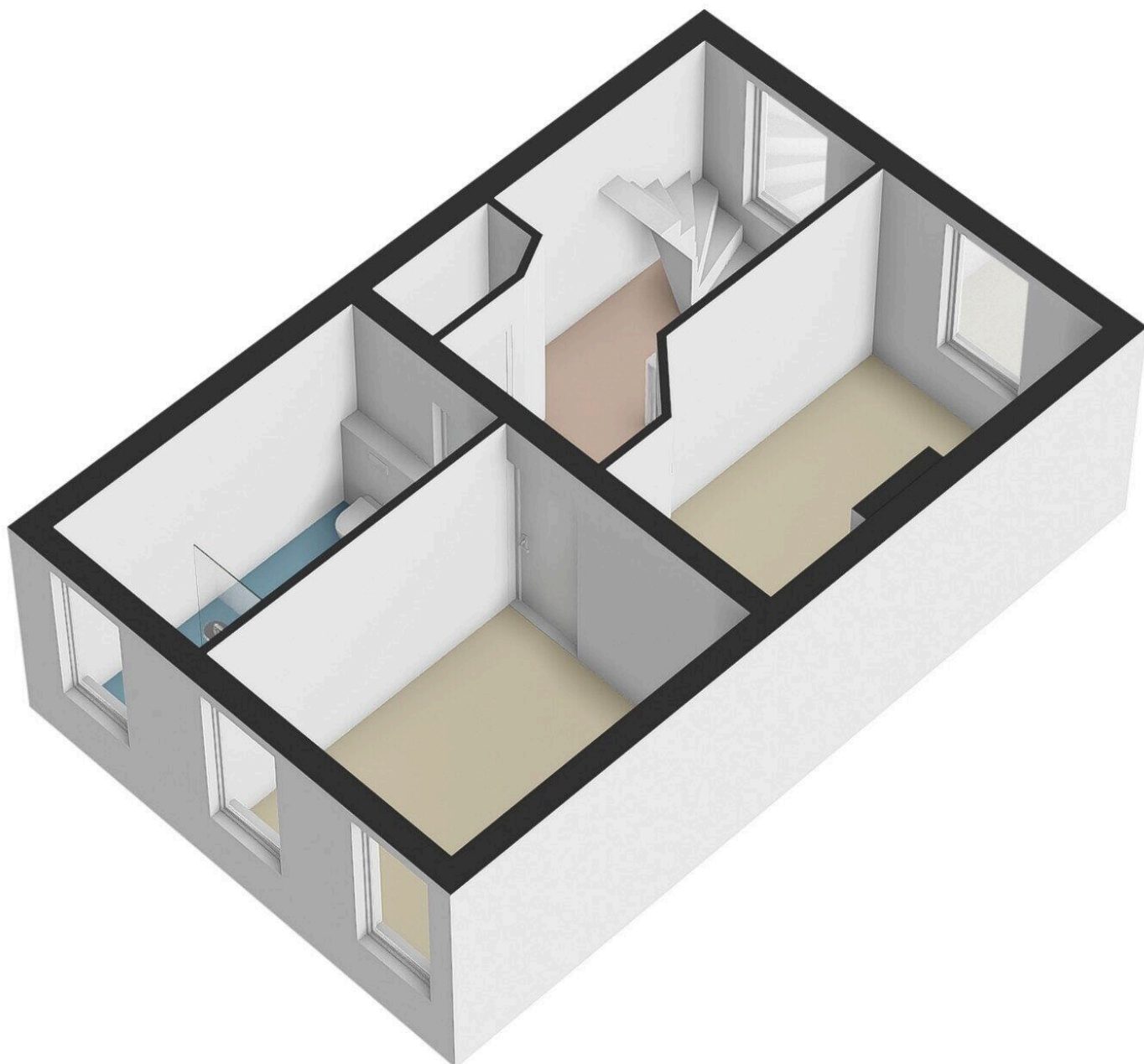


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

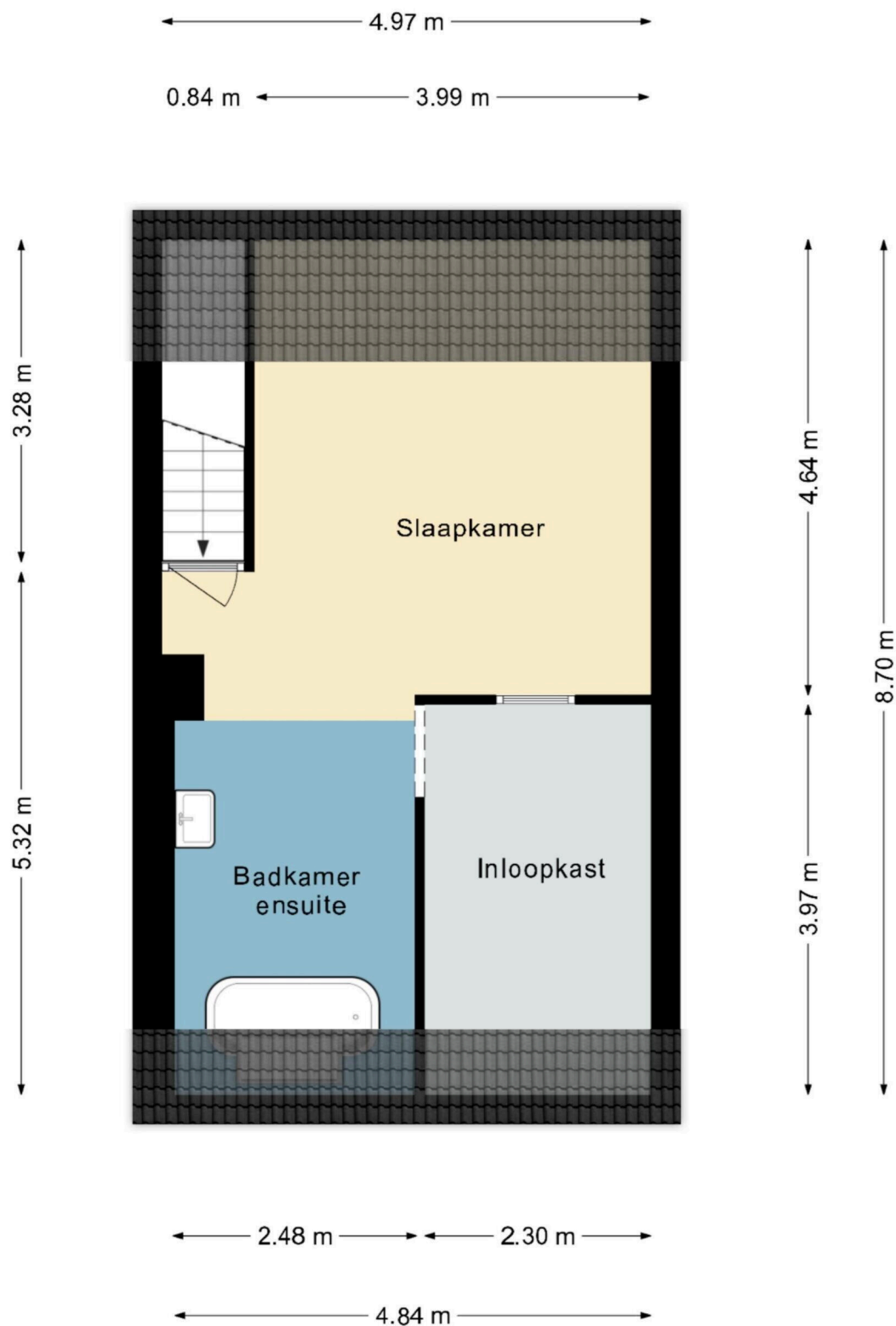




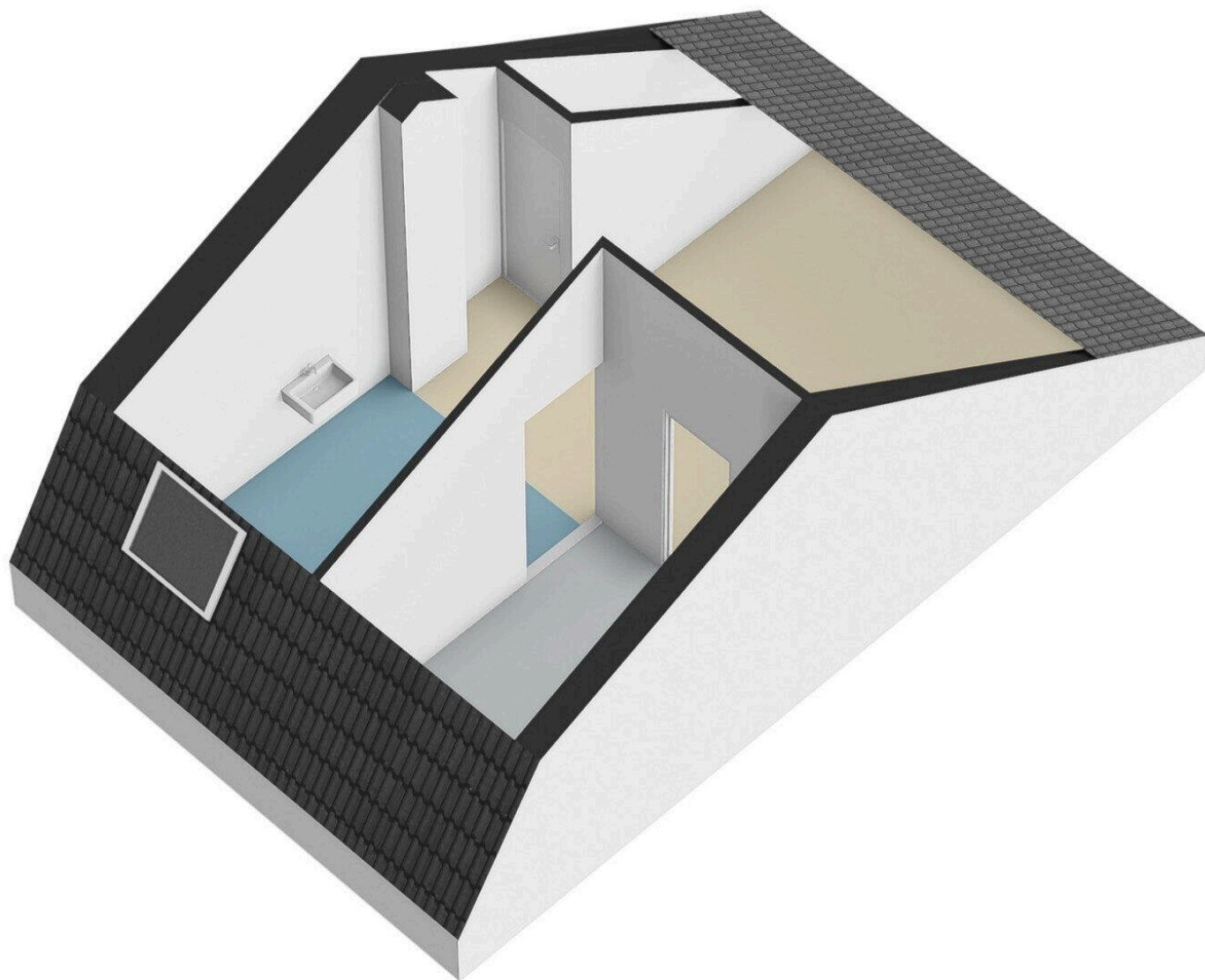
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

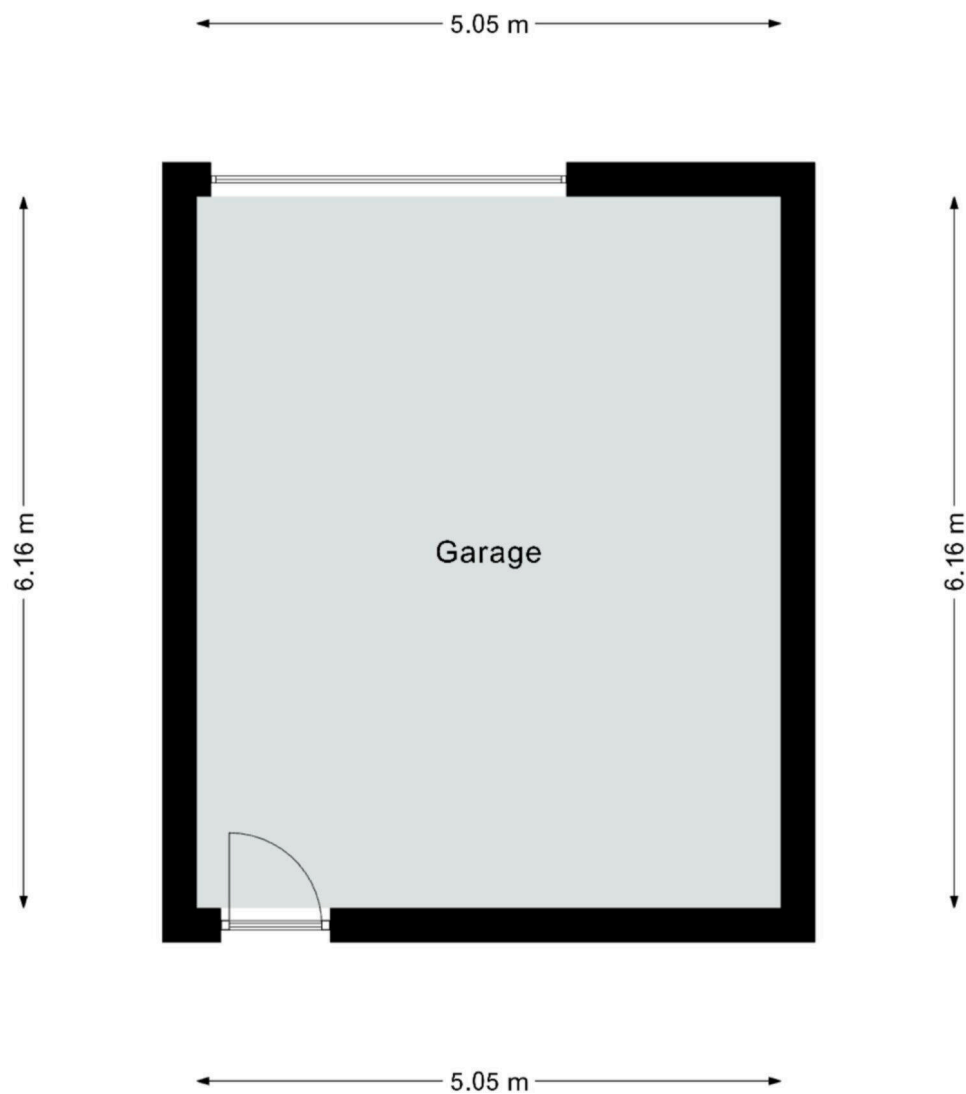




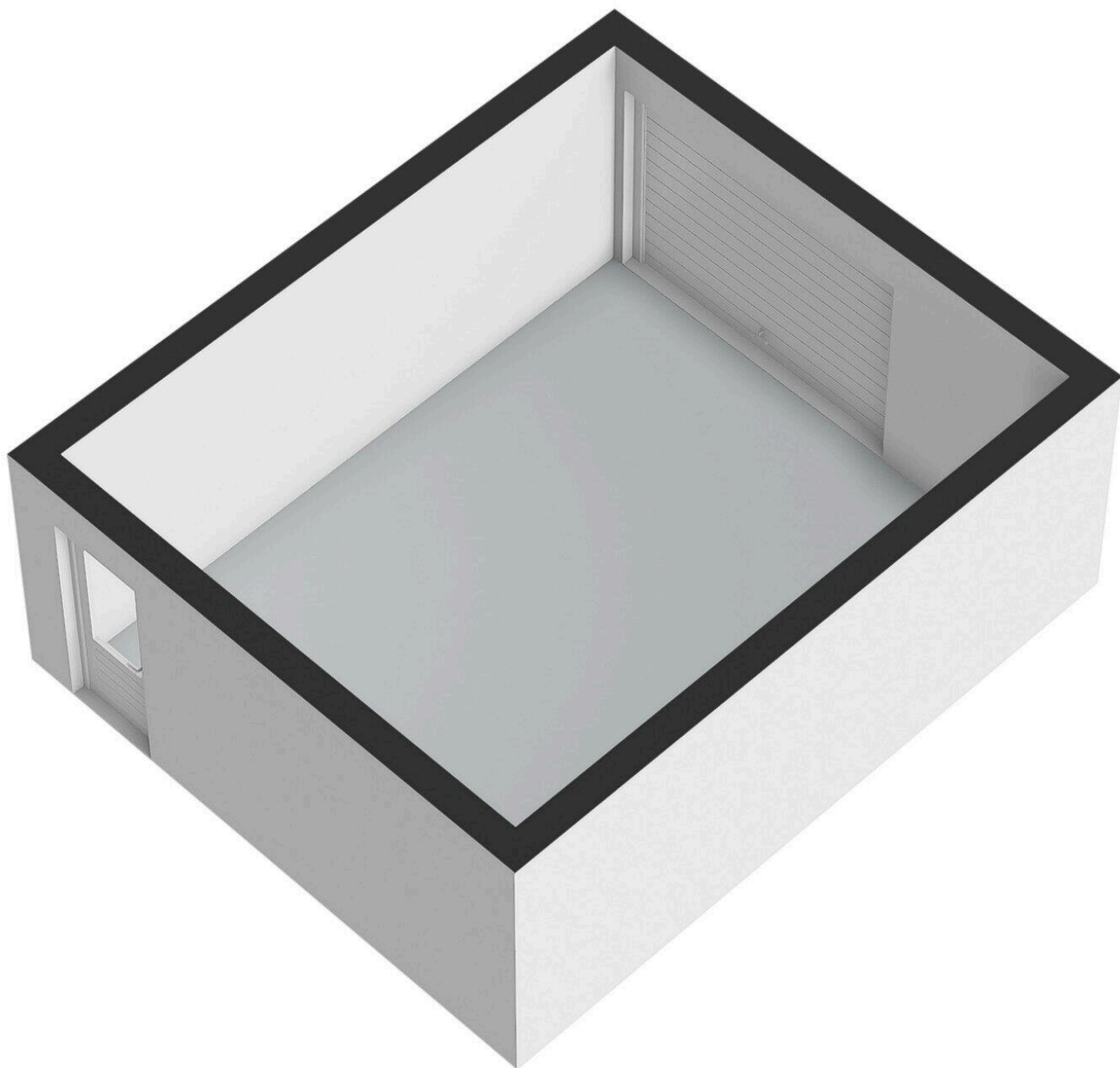


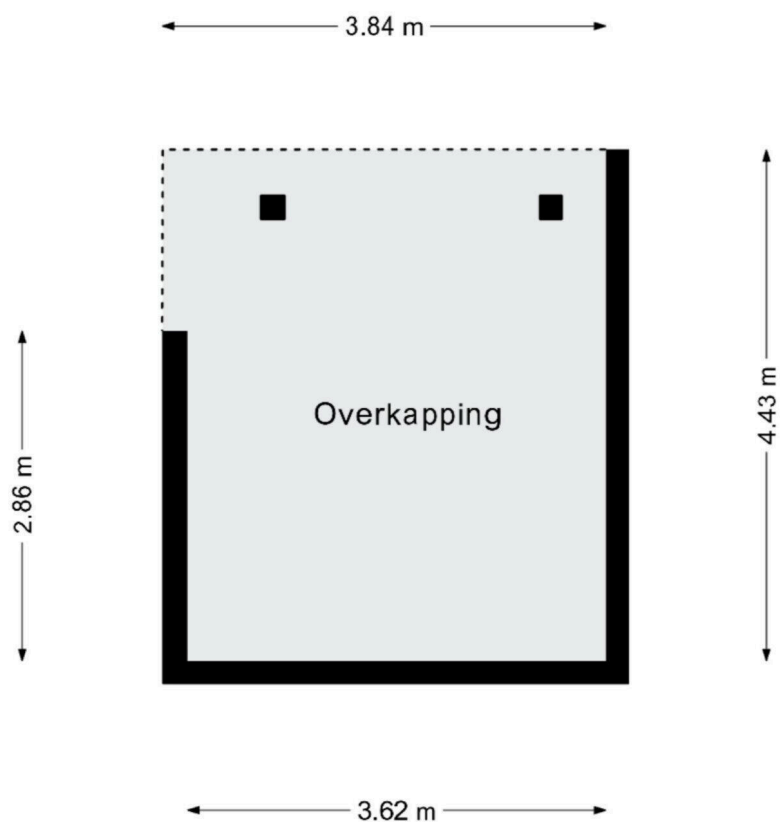
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





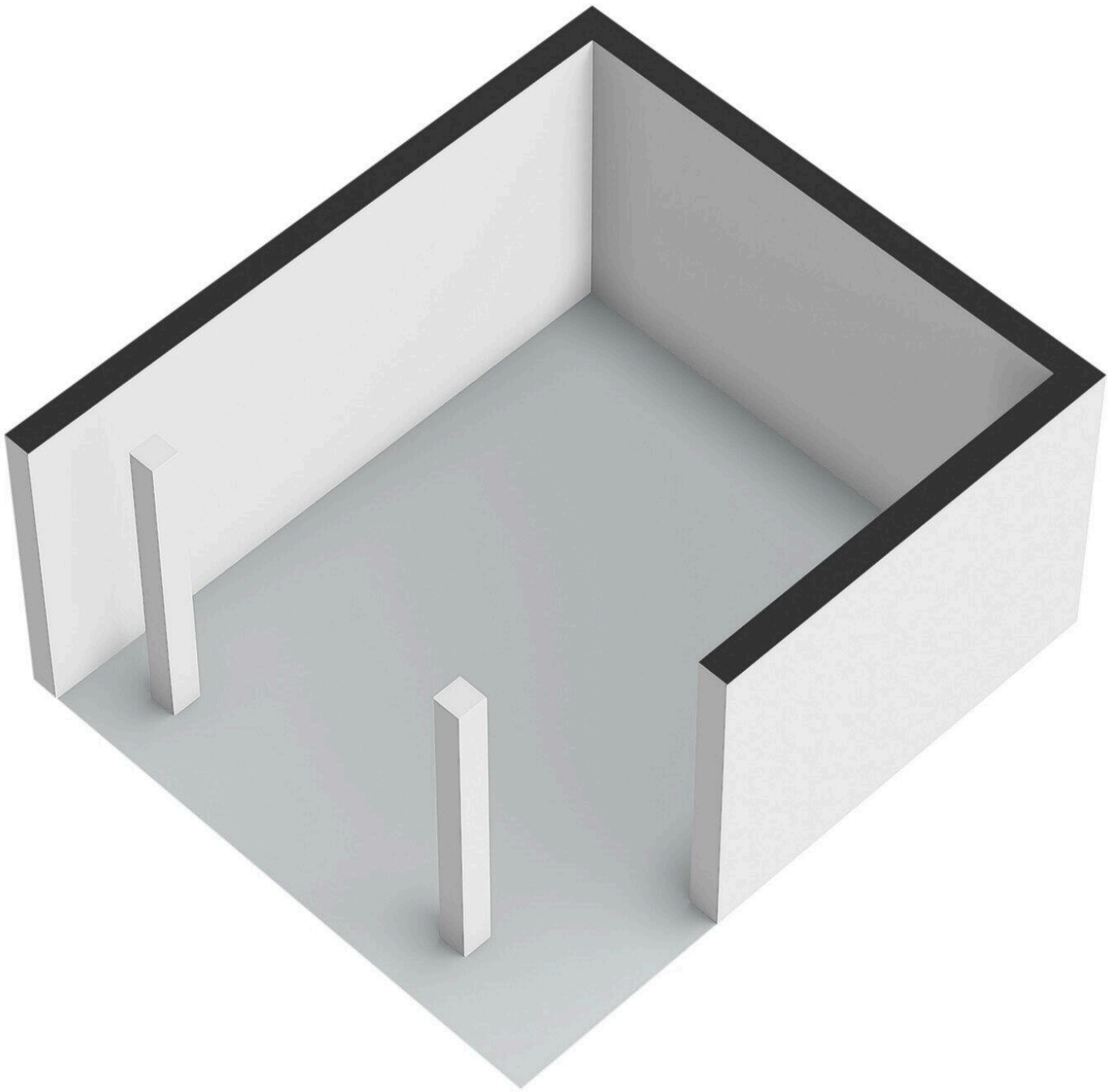
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





# St. Nicolaasstraat 5

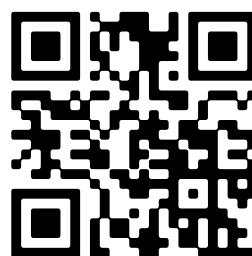
[www.stnicolaasstraat5.nl](http://www.stnicolaasstraat5.nl)



## Dichtbij Vastgoed

Desteynstraat 33  
6367 DA, Voerendaal

[www.dichtbijvastgoed.nl](http://www.dichtbijvastgoed.nl)  
045 - 820 0202



📱 Scan Mij!