

# Simpelveld

St. Nicolaasstraat 43 | Vraagprijs € 449.000 k.k.

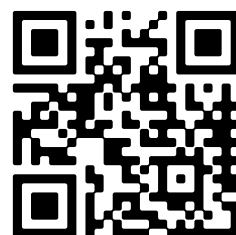


## BESCHIKBAAR

[WWW.STNICOLAASSTRAAT43.NL](http://WWW.STNICOLAASSTRAAT43.NL)



<b>Type object:</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1898
<b>Woonoppervlakte:</b>	235 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	365 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	885 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	5 kamers (4 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.stnicolaasstraat43.nl">www.stnicolaasstraat43.nl</a>



# Omschrijving

**St. Nicolaasstraat 43, 6369 XM Simpelveld**

St. Nicolaasstraat 43 Simpelveld

Vraagprijs: € 449.000 euro k.k.

Aanvaarding: in overleg

Laat je verrassen door deze unieke hoekwoning, waar achter de karakteristieke gevel een zee aan ruimte én een vrij uitzicht op het groen schuilgaat.

De woning is gelegen op een gunstige locatie in het charmante Simpelveld. Met een woonoppervlakte van ca. 240 m<sup>2</sup> biedt deze instapklare woning veel ruimte en mogelijkheden. In deze woning komen karakter en comfort samen, met royale leefruimtes, een warme, huiselijke sfeer en een recent aangelegde diepe tuin met vrij uitzicht op de natuur. Dichtbij alle voorzieningen en op loopafstand van de basisschool.

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 makkelijk bereikbaar.

## INDELING

Souterrain:

De woning beschikt over een ruime kelder van ca. 25 m<sup>2</sup>, met een stahoogte van ca. 1,75m. Wordt nu gebruikt als opslag- en klusruimte. Voorzien van mechanische ventilatie.

Begane grond:

Ruime entree / hal met stijlvolle toiletruimte en wastafel. Met een afmeting van maar liefst 10 x 5 meter, een pvc-laminaatvloer en grote raampartijen is de woonkamer een lichte, open leefruimte met volop mogelijkheden. Aangrenzend vind je de verrassende landelijk ingerichte leefkeuken (ca. 32 m<sup>2</sup>) die het hart van het huis vormt, compleet met blauwsteen tegelvloer, inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser en koelkast. Een geweldige ruimte om heerlijk te kunnen tafelen. De praktische bijkeuken (ca. 9 m<sup>2</sup>) met keukenblok en ruimte voor wasmachine en droger zorgt voor extra berg- en provisieruimte.

De tuinkamer (ca. 28 m<sup>2</sup>) grenst direct aan de keuken en tuin en vormt daarmee een echte bonusruimte. Dankzij grote ramen geniet je hier het hele jaar door van het uitzicht op de natuur. De ruimte is voorzien van een wastafel en is flexibel te gebruiken: als verlengstuk van de tuin, ontspanningsruimte, hobbykamer of kantoorruimte.

Eerste verdieping:

De overloop en alle drie de slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers van respectievelijk ca. 20 m<sup>2</sup> en ca. 9 m<sup>2</sup>. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde, is ca. 16 m<sup>2</sup> groot en biedt een mooi uitzicht op het groen. Alle kamers zijn praktisch ingedeeld en netjes afgewerkt. Ook vind je hier de moderne en stijlvolle badkamer compleet met bad, inloopdouche en een eikenhouten bad meubel met dubbele wastafel. De overloop naar de zolderverdieping biedt opslagruimte



en een separaat toilet met wastafel.

#### Zolderverdieping:

Via een vaste trap bereik je de royale zolderkamer die dezelfde afmetingen heeft als de woonkamer. Een prachtige ruimte die je kunt inrichten als extra slaapkamer, werkkamer, atelier, opslag- en/of speelruimte. Hier bevindt zich ook de gehuurde CV-ketel.

#### Buitenruimte:

De diepe achtertuin van ca. 29 x 5,5 meter is een heerlijke plek voorzien van twee terrassen, waarvan een grenzend aan de tuinkamer en het ander midden in de tuin. Verder vind je hier gezellige verlichting, ruimte voor beplanting, een grasveld en vrij uitzicht op de groene omgeving. Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een grote oprit met plek voor twee auto's. De bijbehorende ruime garage (ca. 30 m<sup>2</sup>) is voorzien van een elektrische poort, diverse stroompunten en wateraansluiting.

#### Bijzonderheden

- Bouwjaar ca. 1898
- Woonoppervlak ca. 235 m<sup>2</sup>/ Perceeloppervlak 365 m<sup>2</sup>
- Inhoud 885 m<sup>3</sup>
- Volledig instapklaar en goed onderhouden; de afgelopen jaren grotendeels gemoderniseerd
- Energielabel D
- Dakisolatie en kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Centrale ligging in de directe nabijheid van vele wandel- en fietsroutes. Simpelveld beschikt over alle basisvoorzieningen zoals winkels, scholen, een artsencentrum en openbaar vervoer

Voor de exacte maten in deze presentatie zie bijgevoegde plattegronden.

Ben je op zoek naar een ruime woning die modern comfort biedt met authentieke elementen op een fijne plek ?

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:	€ 449.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1898

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	235 m²
Perceeloppervlakte:	365 m²
Inhoud:	885 m³
Overige inpandige ruimte:	25 m²
Externe bergruimte:	24 m²

## Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamers (2 toilet)
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, dubbele wasbak, walk in douche
Aantal woonlagen:	4 woonlagen

## Energie

Energielabel:	D
---------------	---

## Buitenruimte

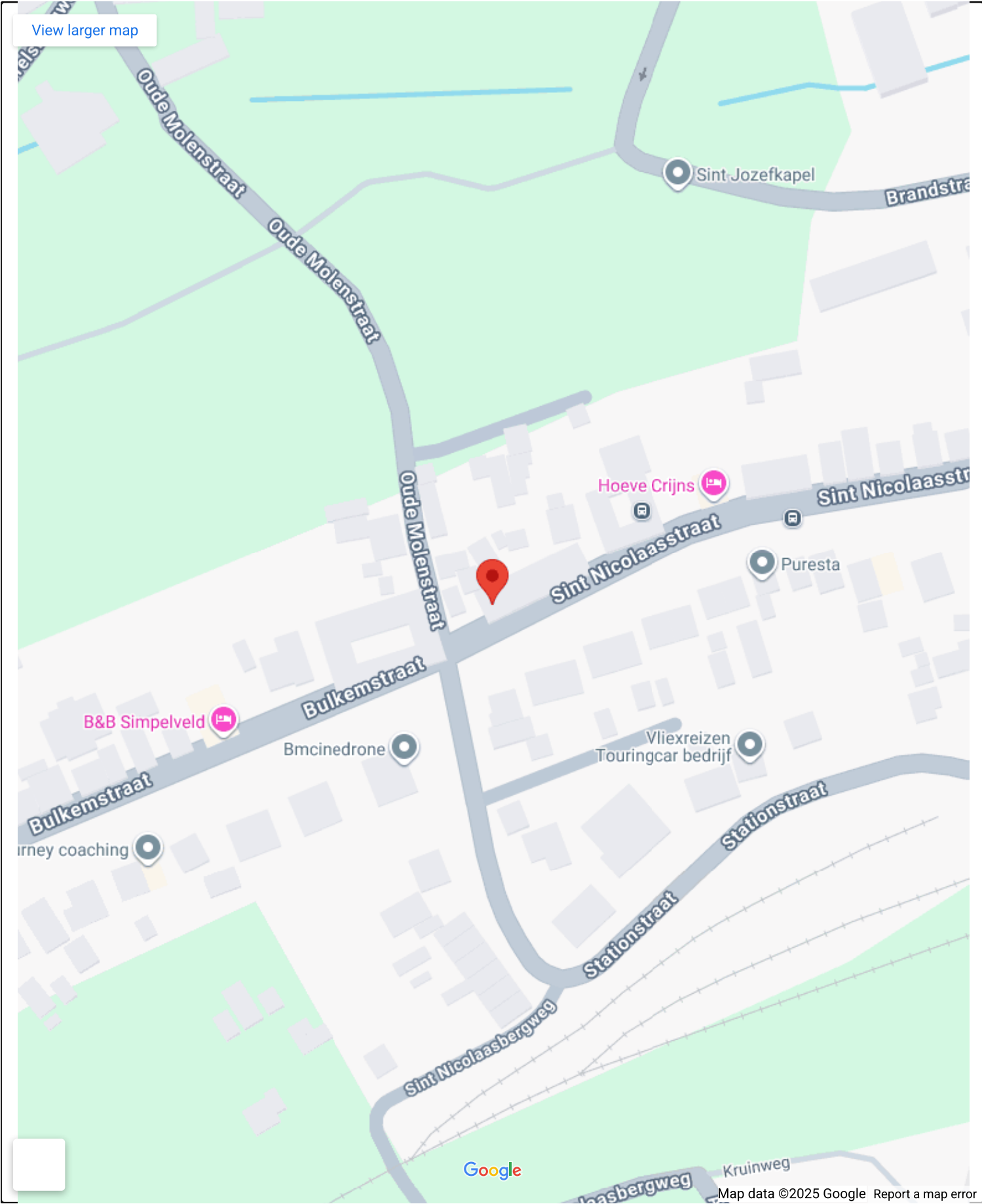
Ligging:	Dichtbij openbaar vervoer, nabij school
Tuin:	Achtertuin
Achtertuin:	162.16 m² (28.7 meter diep en 5.65 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom

## Garage

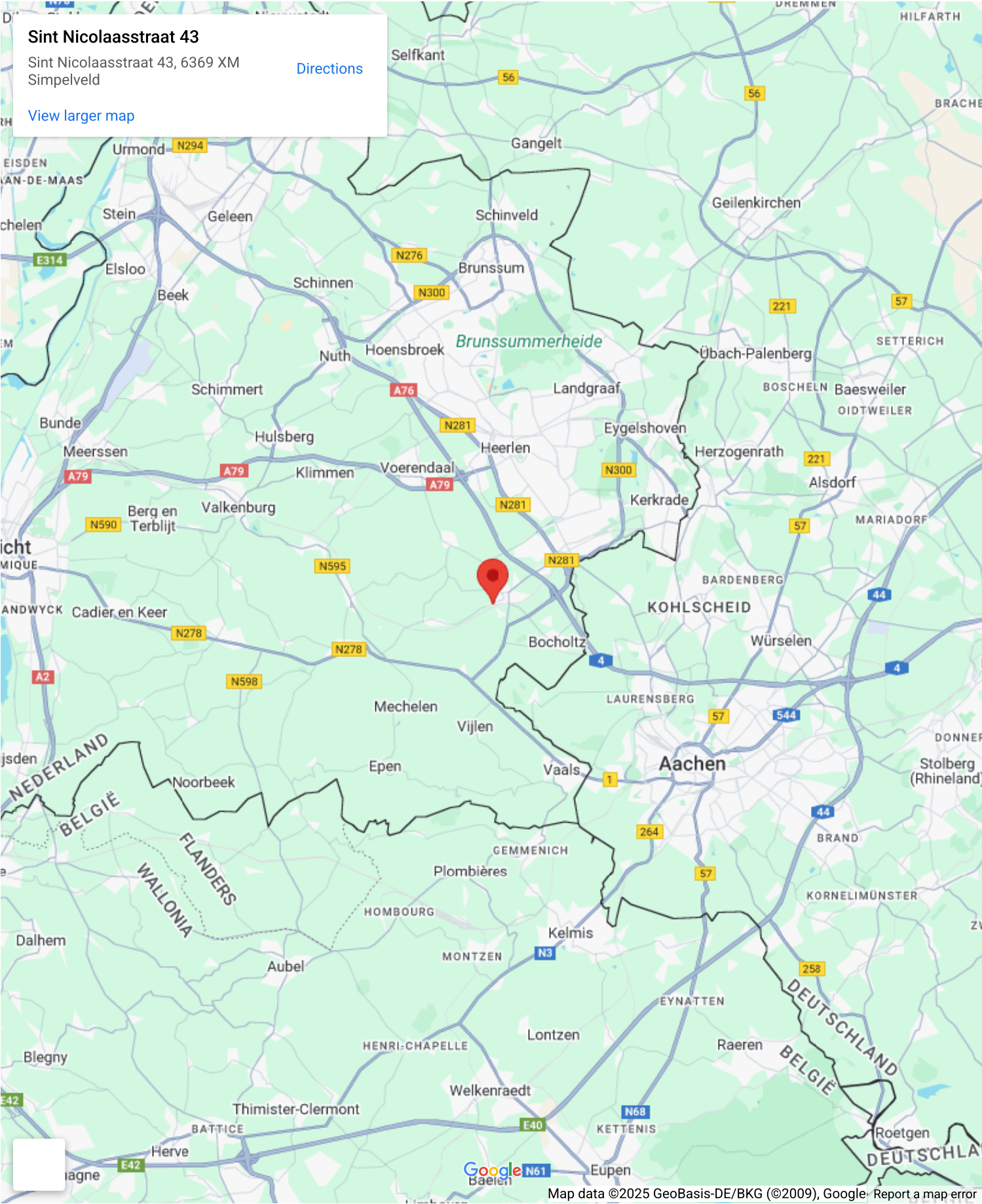
Soort garage:	Garage
Capaciteit garage:	1 auto



# Op de kaart



# Op de kaart























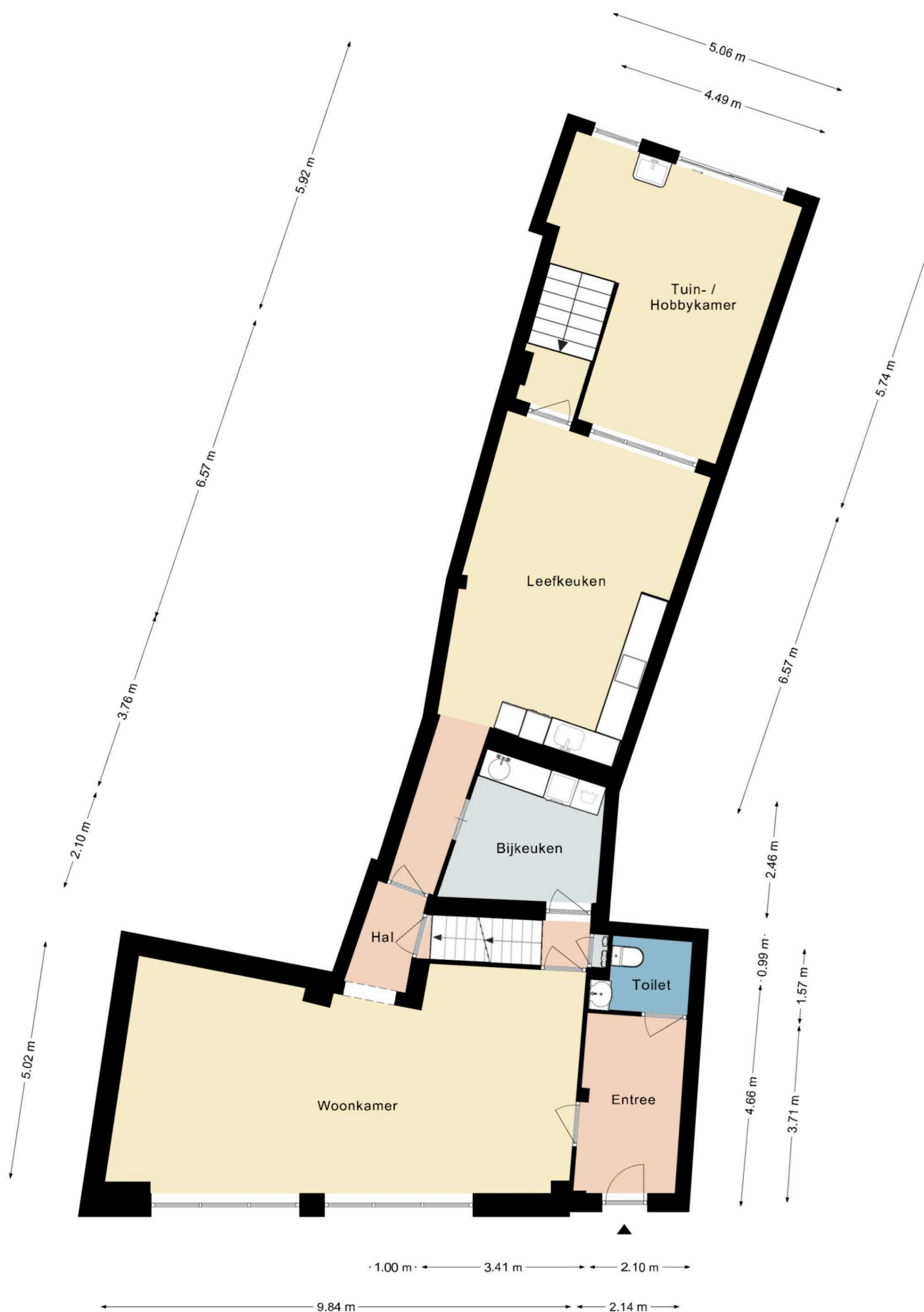






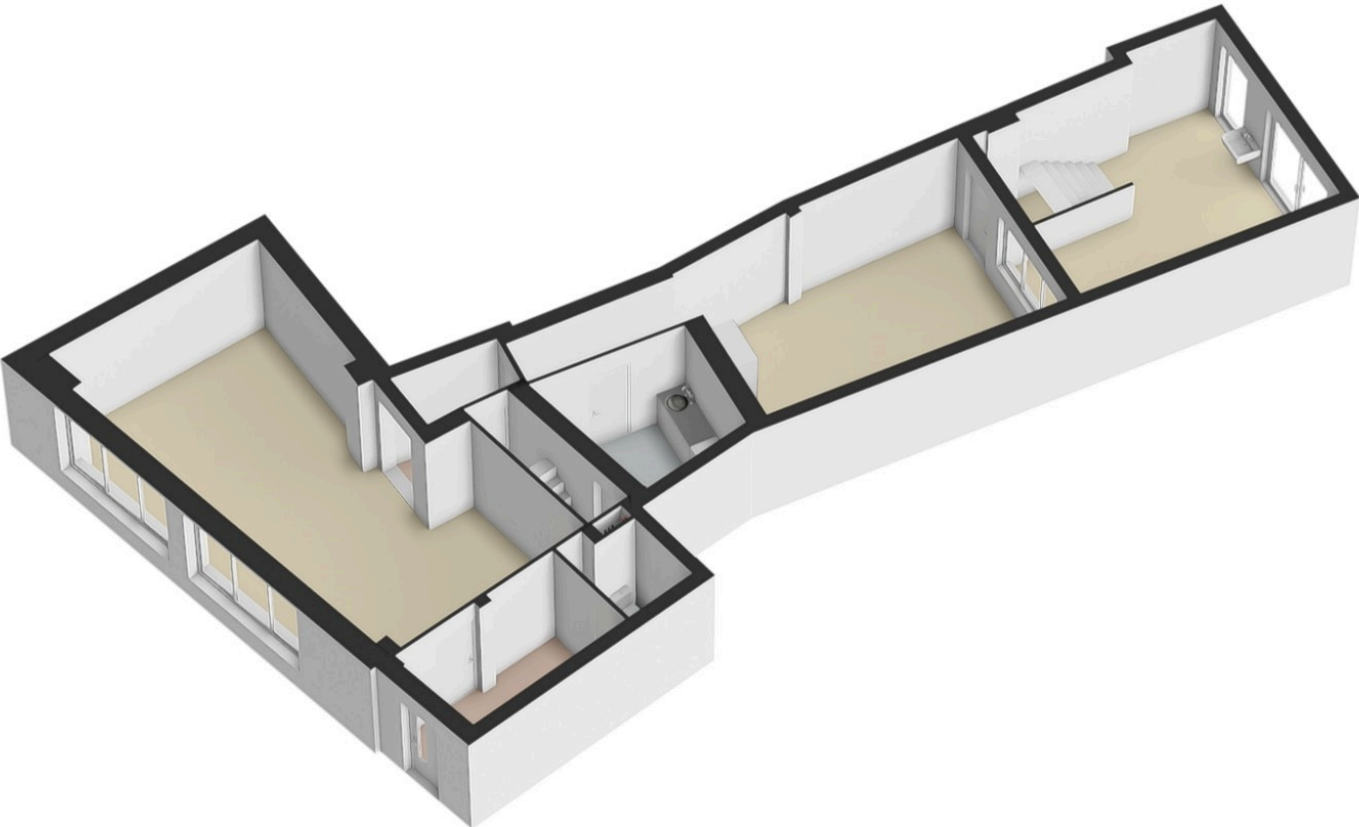






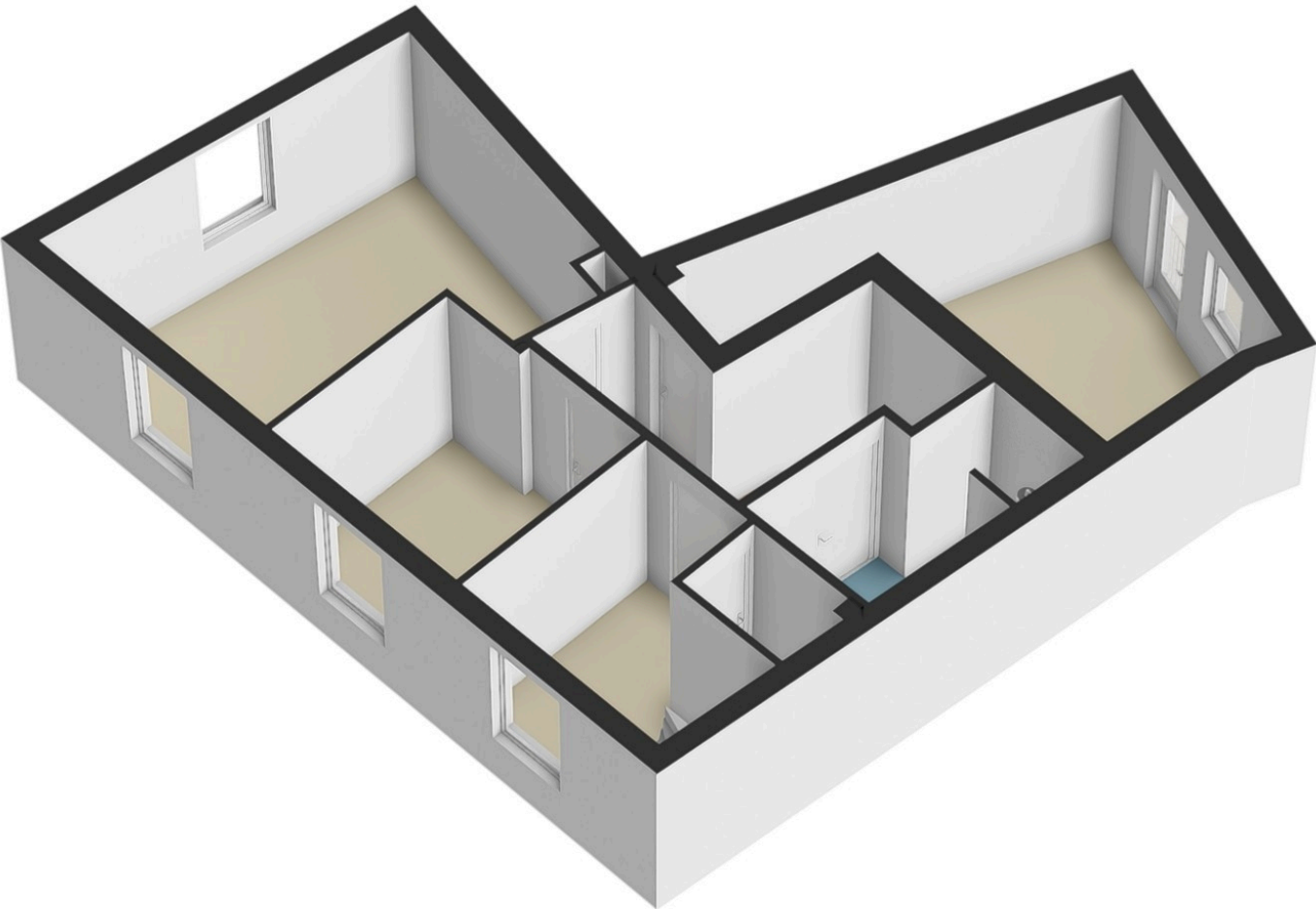
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

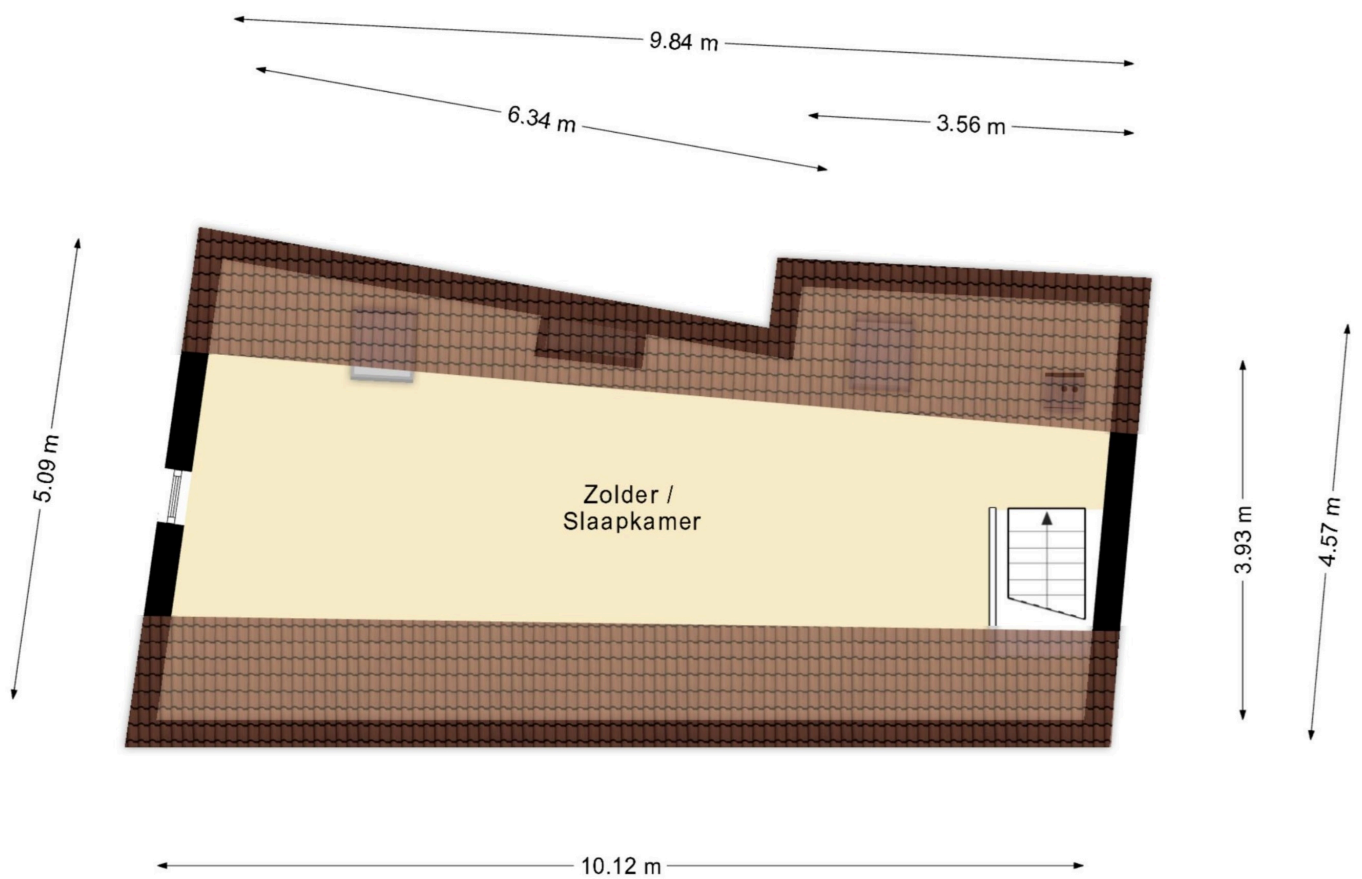






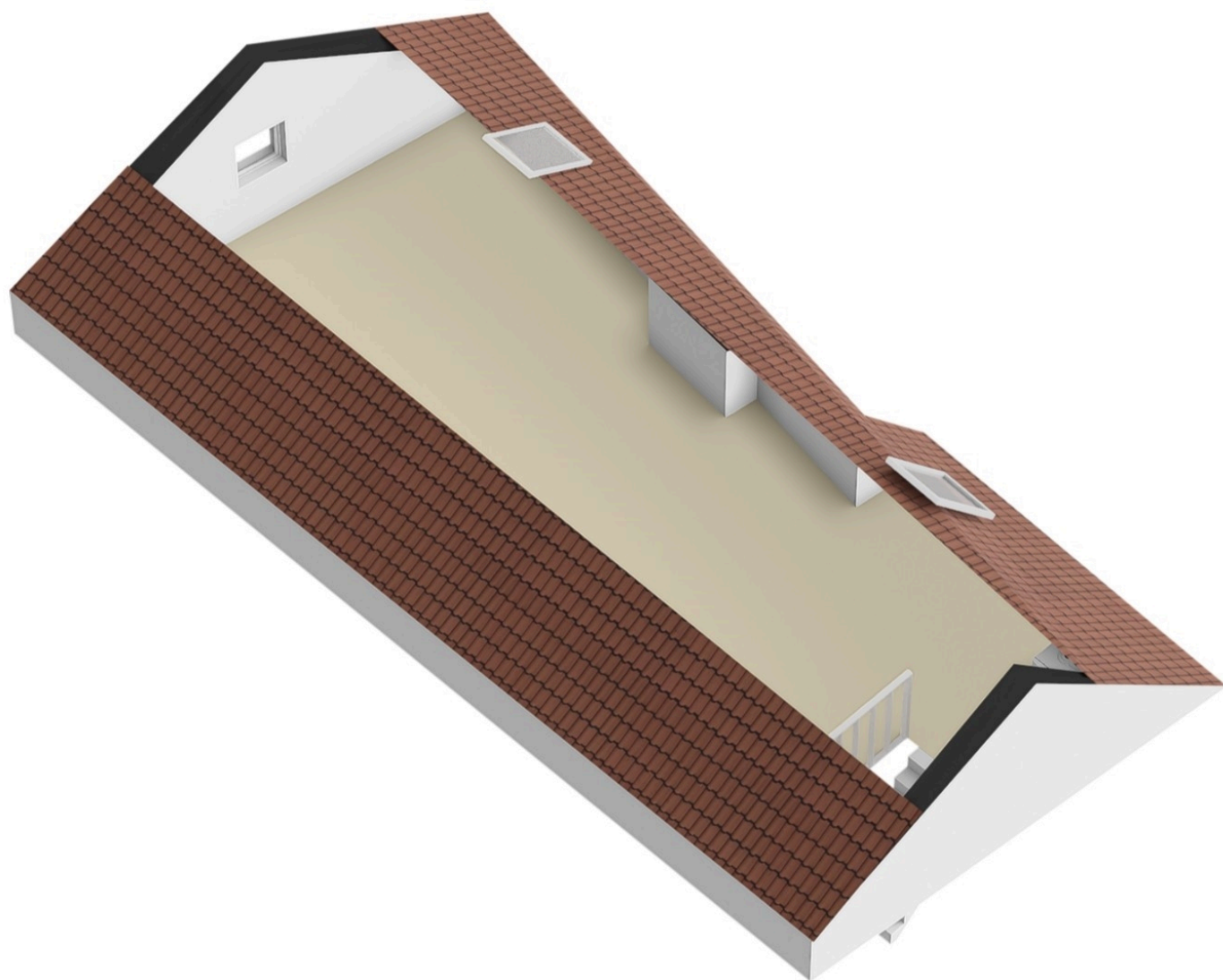
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

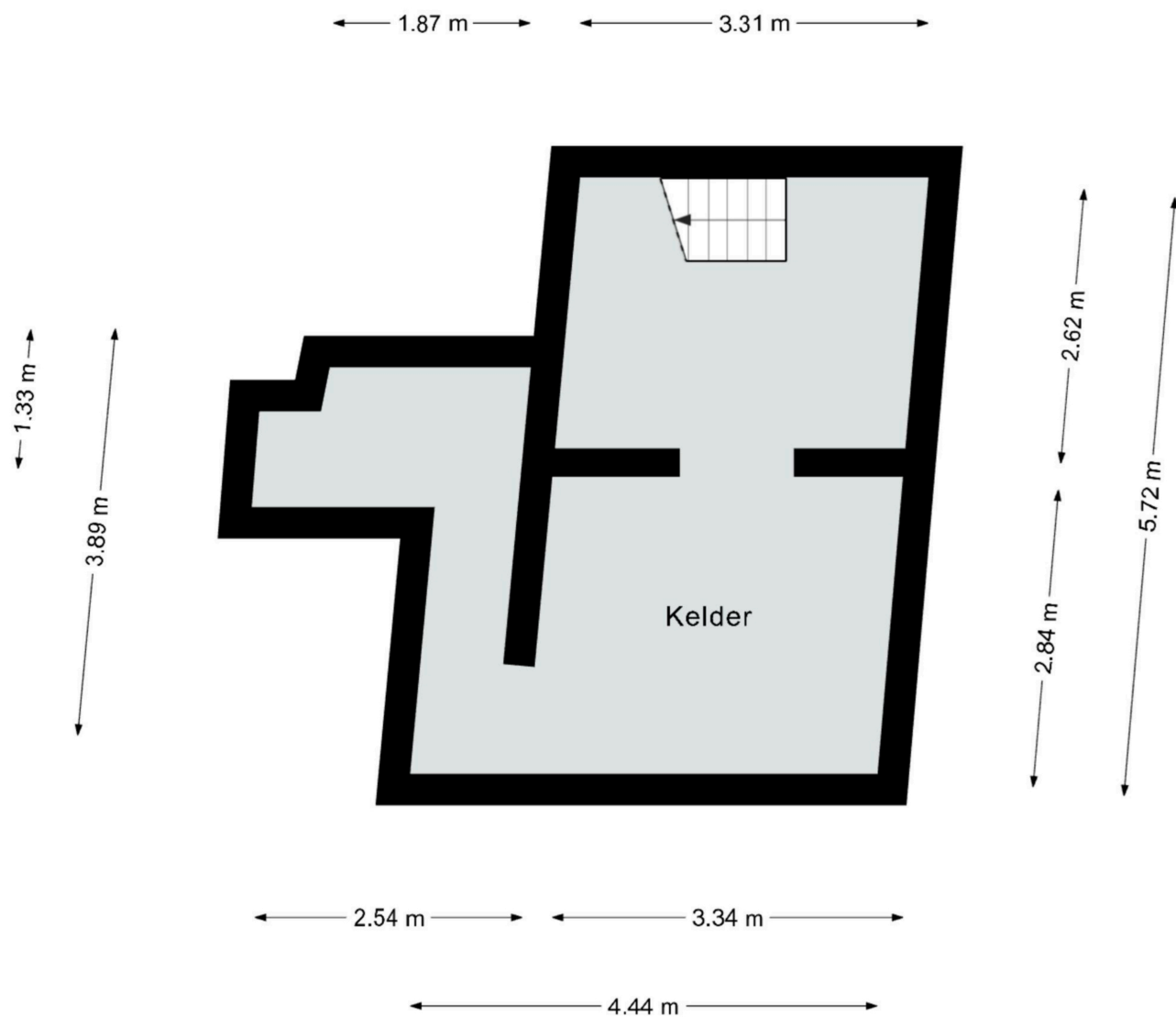




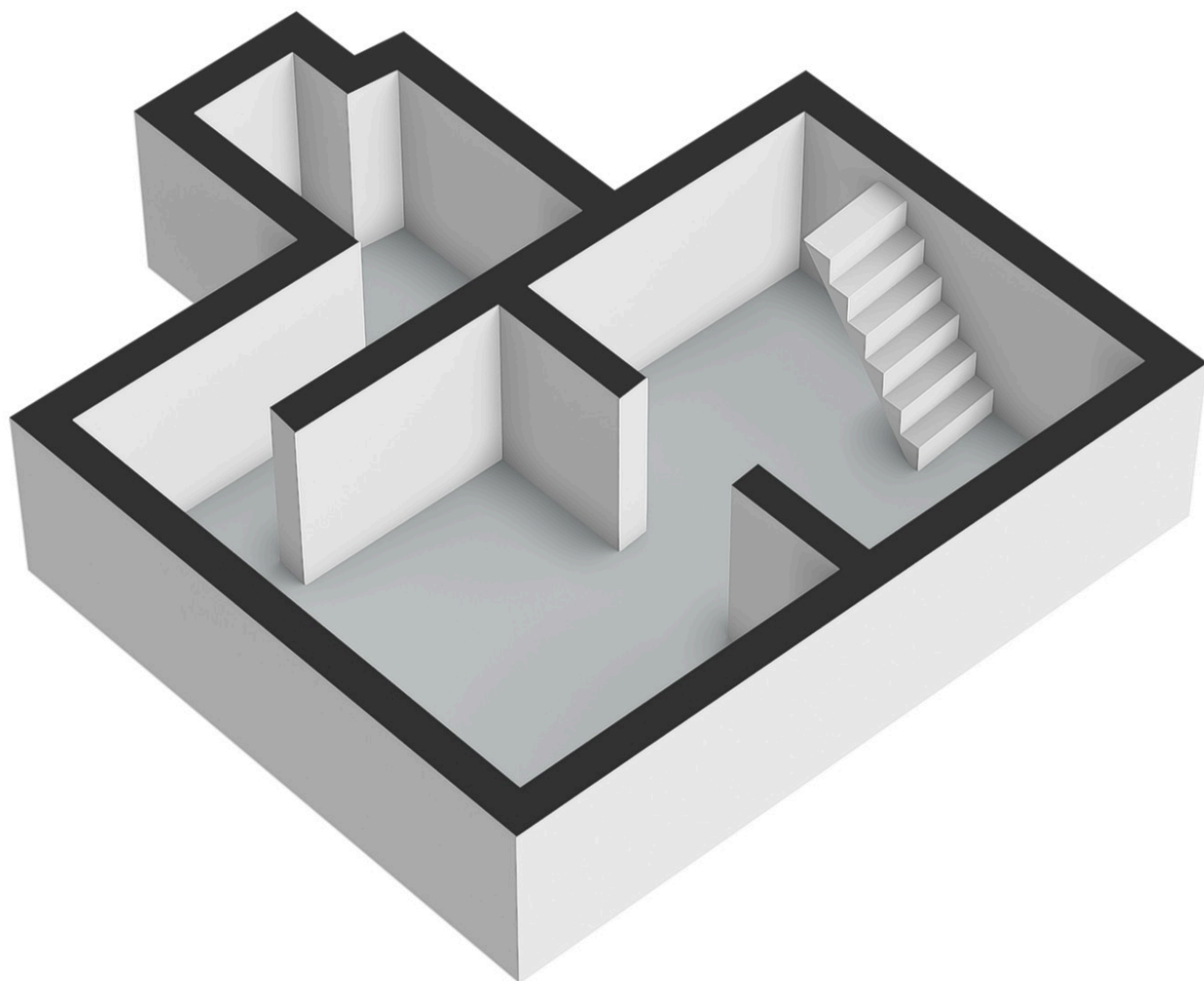
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



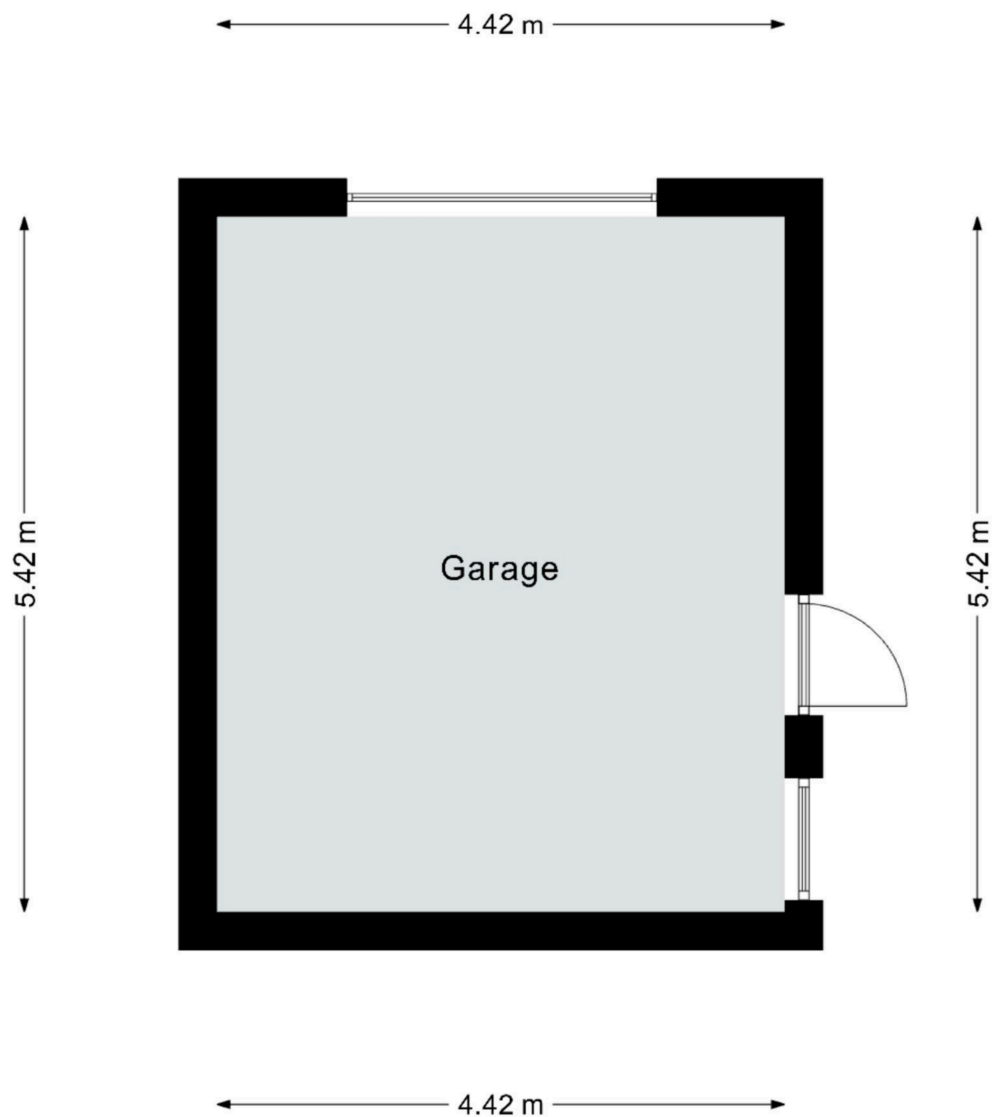




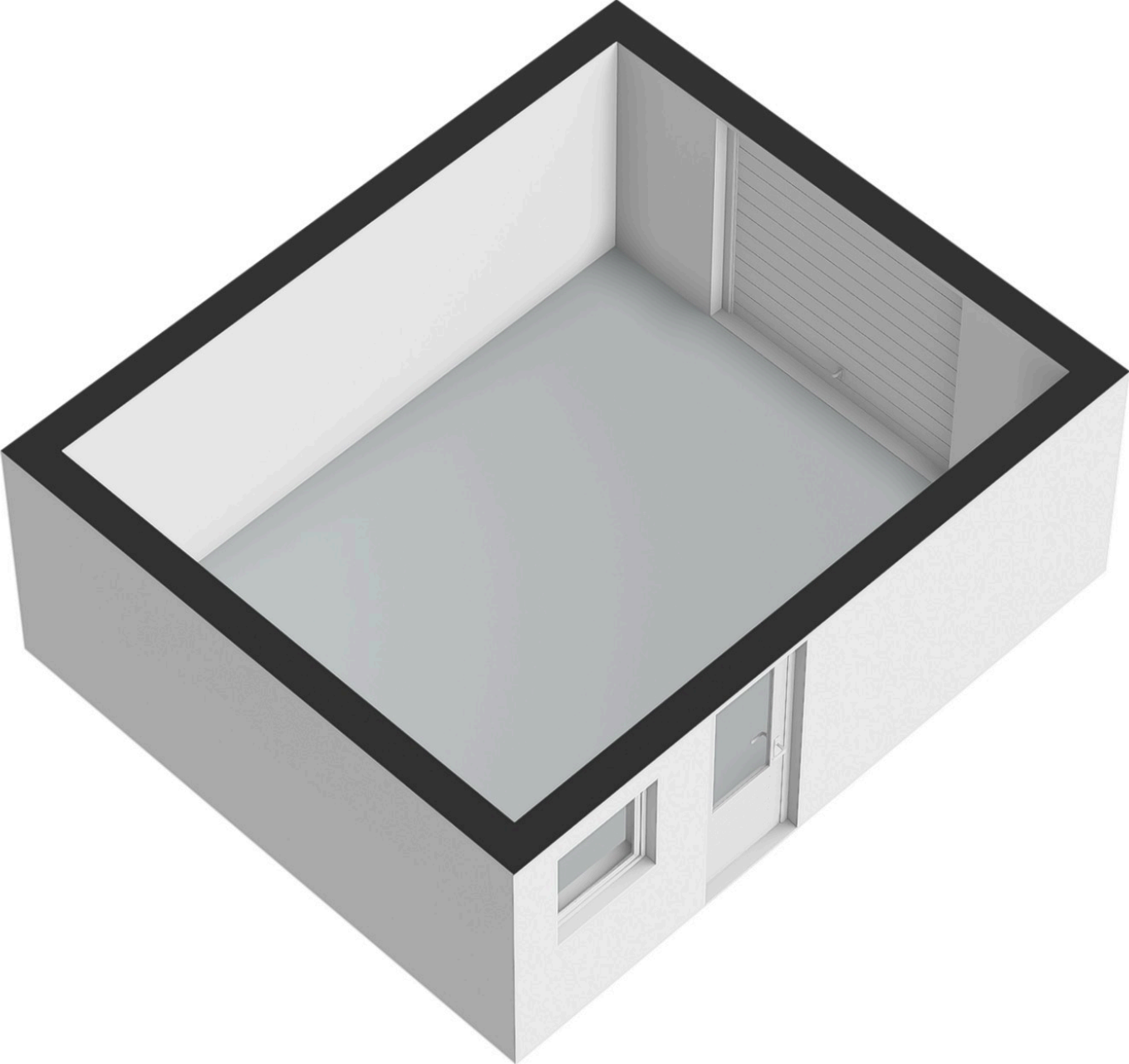
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.







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



# St. Nicolaasstraat 43

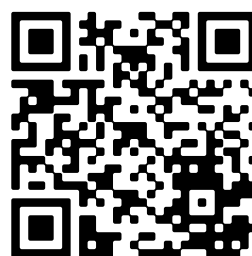
[www.stnicolaasstraat43.nl](http://www.stnicolaasstraat43.nl)



## Dichtbij Vastgoed

Desteynstraat 33  
6367 DA, Voerendaal

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



📱 Scan Mij!