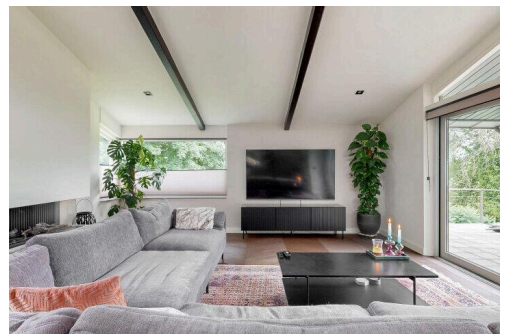
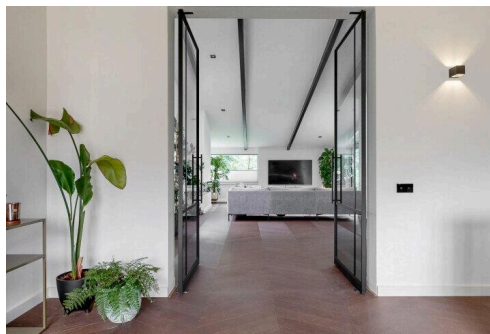


Simpelveld

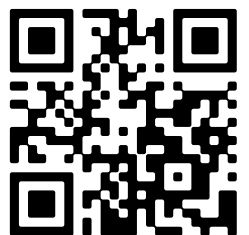
Vinkedelstraat 1 | Vraagprijs € 900.000 k.k.

BESCHIKBAAR

WWW.VINKEDELSTRAAT1.NL



Type object:	Villa, vrijstaande woning
Bouwjaar:	1973
Woonoppervlakte:	302 m ²
Perceeloppervlakte:	915 m ²
Inhoud:	1225 m ³
Aantal kamers:	11 kamers (6 slaapkamers)
Website:	www.vinkedelstraat1.nl



Omschrijving

Vinkedelstraat 1, 6369 BT Simpelveld

Binnen de zeer geliefde woonomgeving Hulsveld te Simpelveld mogen wij deze ruime en gemoderniseerde villa aanbieden. Verdeeld over twee onafhankelijk van elkaar te gebruiken woonlagen is ca. 300 m² woonoppervlakte, waardoor dit uniek object diverse gebruiksmogelijkheden biedt, zoals kantoor/praktijk aan huis, dubbele bewoning of bijvoorbeeld B&B.

In 2021/2022 is de woning van binnen bijna volledig gemoderniseerd en verduurzaamd, inclusief nieuwe elektra, vloeren, vloerverwarming, geïsoleerde plafonds, keuken, toilet, badkamer, het is allemaal vernieuwd. Tevens zijn er 32 zonnepanelen geïnstalleerd en een hybride-warmtepomp.

Het perceel van 915 m² in combinatie met het onbebouwde achter land zorgt voor volledige privacy waar nodig en dat in een heerlijke groene omgeving met vrij uitzicht.

Het centrum van Simpelveld is voorzien van allerhande voorzieningen waaronder basisonderwijs, winkels, restaurants etc. en is op enkele minuten rijafstand gesitueerd. Door nabijgelegen uitvalswegen zijn de steden Heerlen, Aken en Maastricht allen binnen 15-25 minuten bereikbaar. Al met al, een fantastische en unieke plek om te wonen!

Om een volledige indruk te krijgen, bent u van harte welkom om de woning via de eigen website 'Vinkedelstraat1.nl' te bezoeken, inclusief videofilm en virtuele tour. Interesse gewekt? Neem dan voor het maken van een afspraak contact op met Marcel Werrij, uw persoonlijke makelaar bij Spauwen | Werrij.

ALGEMENE INFORMATIE

Indeling

Begane grond

Entree, ruime ontvangsthall voorzien van met toiletfaciliteit en toegang tot de diverse vertrekken; woonkamer, gang naar drie slaapkamers, badkamer en vaste trap naar souterrain. Het toilet is in 2022 gerenoveerd en voorzien van zwevend closet en fonteintje. Deze gehele verdiepingvloer, inclusief hal, is voorzien van een eiken vloer in Hongaarse punt welke drempelloos is gelegd en goed functioneert in combinatie met de aangebrachte vloerverwarming.

De L-vormige woonkamer komt men binnen via de fraaie taatsdeuren en behelst bijna 60 m² woonoppervlakte, verdeeld in een zit- een eetgedeelte, met veel raampartijen zodat er volop licht binnenkomt. De woonkamer biedt een fraai uitzicht naar de tuin en het groene achter landschap. Het balkon loopt rondom de woonkamer door en is bereikbaar via een zijdeur alsmede via de grote aluminium schuifpui (2018 vernieuwd) die uitkomt op het zitgedeelte van het balkon (gelegen op het zuiden). Hier kun je heerlijk in alle rust genieten van het buiten zijn en het prachtige uitzicht.

De open keuken is maar liefst 20 m² en voorzien van alle denkbare opties zoals een prachtig composiet blad, een Novy panorama 120 inductie kookplaat met 5 intelligente kookzones met geïntegreerde afzuiging, inbouw oven en een separate combi magnetron, beiden via telefoon bedienbaar, een warmhoudlade, in bouw koelkast met vriezer en een mooie wijn/klimaatkast,

Vanuit de ontvangsthal komt men via een aparte gang bij drie slaapkamers en de badkamer. De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn respectievelijk ca. 9 m² (met inbouwkastje) en 12 m². De master bedroom (ca. 18 m²) is aan de achterzijde gelegen en is voorzien van een fraaie walk in closet (ca. 5 m²).

De badkamer is ook in 2022 volledig vernieuwd en de 9 m² zijn prachtig afgewerkt met een mooie wandtegels, vloerverwarming, vrij staand bad, wastafelmeubel met dubbele wasbak en een inloopdouche met een geïntegreerde regendouche in het plafond. Een lust voor het oog én lichaam!

Souterrain

Via een vaste trap vanuit de hal is het royale souterrain van ruim 140 m²! bereikbaar. Deze verdieping is ook vanuit de inrit bereikbaar via een eigen ingang en biedt daarmee een zee aan mogelijkheden. Voorheen was hier een huisartsenpraktijk gevestigd en daarna is het deels als B&B gebruikt. Om een goede indruk te krijgen van de diverse ruimtes en mogelijkheden kunt u het beste de virtuele tour maken die op de unieke URL 'www.vinkedelstraat1.nl' beschikbaar is. Hier zijn ook de plattegronden vindbaar.

De grootste ruimte is maar liefst 34 m² en is nu ingericht als chill ruimte/bioscoop/fitness ruimte en is netjes afgewerkt met kliklaminaat. Met een stahoogte van 2.30 m (wat overal in het souterrain geldt) is deze ruimte, evenals de vele andere kamers, voor diverse doeleinden geschikt, volledig afhankelijk van de wens van koper. Er zijn diverse handige opbergkasten/bergingen, evenals een grote wasruimte. Deze zou ook omgebouwd kunnen worden tot keuken, zodat er beneden ook een volwaardige woonlaag ontstaat. De technische ruimte is naast de reeds bestaande CV-ketel (eigendom,.....) aangevuld met een hybride warmtepomp (eigendom, 2022). De verdeler van de vloerverwarming voor de begane grond is hier ook gesitueerd.

Vanuit de wasruimte is de slaapkamer en een kleine badkamer met douche, toilet en wastafel bereikbaar. Deze zijn als een van de weinige ruimtes in het huis niet gemoderniseerd. Voorheen werd dit deel als B&B gebruikt, waarbij de gasten via een eigen ingang/toegangsdeur bij de inrit naar binnen gingen. Vanuit deze deur kom je een ontvangsthal waar ook de gemoderniseerde en uitgebreide groepenkast is gesitueerd, inclusief krachtstroom, voor de kookplaat in de keuken en de oplaadpaal voor de elektrische auto bij de inrit. Hier is tevens de omvormer voor de 32 zonnepanelen geïnstalleerd.

Vanuit deze ontvangsthal kun je de badkamer in, de garage en een tussenruimte die toegang geeft tot de tot de voormalige praktijkruimte van de huisarts die hier heeft gewoond en de centrale hal met trapopgang naar de begane grond.

De voormalige praktijkruimte (ca. 22 m²) doet nu dienst als kantoor en is keurig afgewerkt, inclusief nieuwe vloer, gestucte muren en plafonds en nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas en toegangsdeur tot de achtertuin.

Aan de achterzijde van het pand is tenslotte nog een onafgewerkte opslagruimte/technische ruimte van ca. 18 m² waar de pomp/filterinstallatie van de vijver is gesitueerd. Deze ruimte is vanuit de chill ruimte alsmede van buitenaf bereikbaar.

Tenslotte is er nog de garage van ca. 18 m² en deze is dus tevens bereikbaar via een handmatig bedienbare kantelpoort. De inrit biedt plek aan tenminste drie auto's en is dus ook voorzien van een oplaadpaal.

Tuin

De tuin ligt volledig rondom de woning, waarbij de de hoofdtuin aan de achterzijde op het zuiden gelegen is. Voorheen liep het perceel schuin af, de huidige eigenaren hebben via L-elementen op de erfgrens ervoor gezorgd dat de tuin aan de achterzijde volledig bruikbaar is. Tevens is er een betonnen vijver/zwembad aangelegd, met een diepte van maar liefst 2,5 meter en professionele pomp/filter installatie. Voor de echte vijver/vis liefhebber zal het hart sneller gaan kloppen, met de aanwezige koi-karpers (in overleg ter overname) en een heus kijkvenster. Theoretisch zou de vijver ook toekomstig als zwembad dienst kunnen doen, maar hier is deze niet voor gebouwd.

Hoofd kenmerken:

- Vrijstaande gemoderniseerde Villa met ruim 300 m² woonoppervlakte op top locatie;
- dubbele bewoning (levensloopbestendig op twee niveaus)/praktijk/kantoor aan huis mogelijk
- dak in 2000 volledig vernieuwd en voorzien van zinken dakbekleding (extra lange levensduur), van binnenuit in 2021/2022 na-geïsoleerd en opnieuw afgewerkt;
- 32 zonnepanelen in eigendom;
- Hybride warmtepomp;
- Energielabel E (is nog het oude label, voor verduurzaming met hybride warmtepomp, 32 zonnepanelen, vloerverwarming en na-isolatie dak);
- grotendeels hardhoutenkozijnen met dubbelglas en rolluiken;
- vrij uitzicht naar groen achter landschap;
- aanvaarding in overleg.

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.

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening en risico een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen, teneinde goed inzicht te verkrijgen over de onroerende zaak c.q. de staat van onderhoud.

Deze tekst mag slechts gezien worden als vrijblijvende informatie, waaraan geen verdere rechten en/of plichten ontleend kunnen worden.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 900.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Villa, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1973
Soort dak:	Lessenaardak bedekt met overig

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	302 m²
Perceeloppervlakte:	915 m²
Inhoud:	1225 m³
Overige inpandige ruimte:	18 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	44 m²

Indeling

Aantal kamers:	11 kamers (6 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Badkamervoorzieningen:	Toilet, wastafel, inloopdouche ligbad, dubbele wastafel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, rolluiken, tv-kabel, airconditioning, rookkanaal, schuifpui, glasvezel kabel, cctv, zonnepanelen

Energie

Energielabel:	E
Isolatie:	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming, warmtepomp, gashaard
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Combiketel gas gestookt (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Balkon dakterras:	Balkon
Tuin:	Tuin rondom
Ligging tuin:	En bereikbaar via achterom

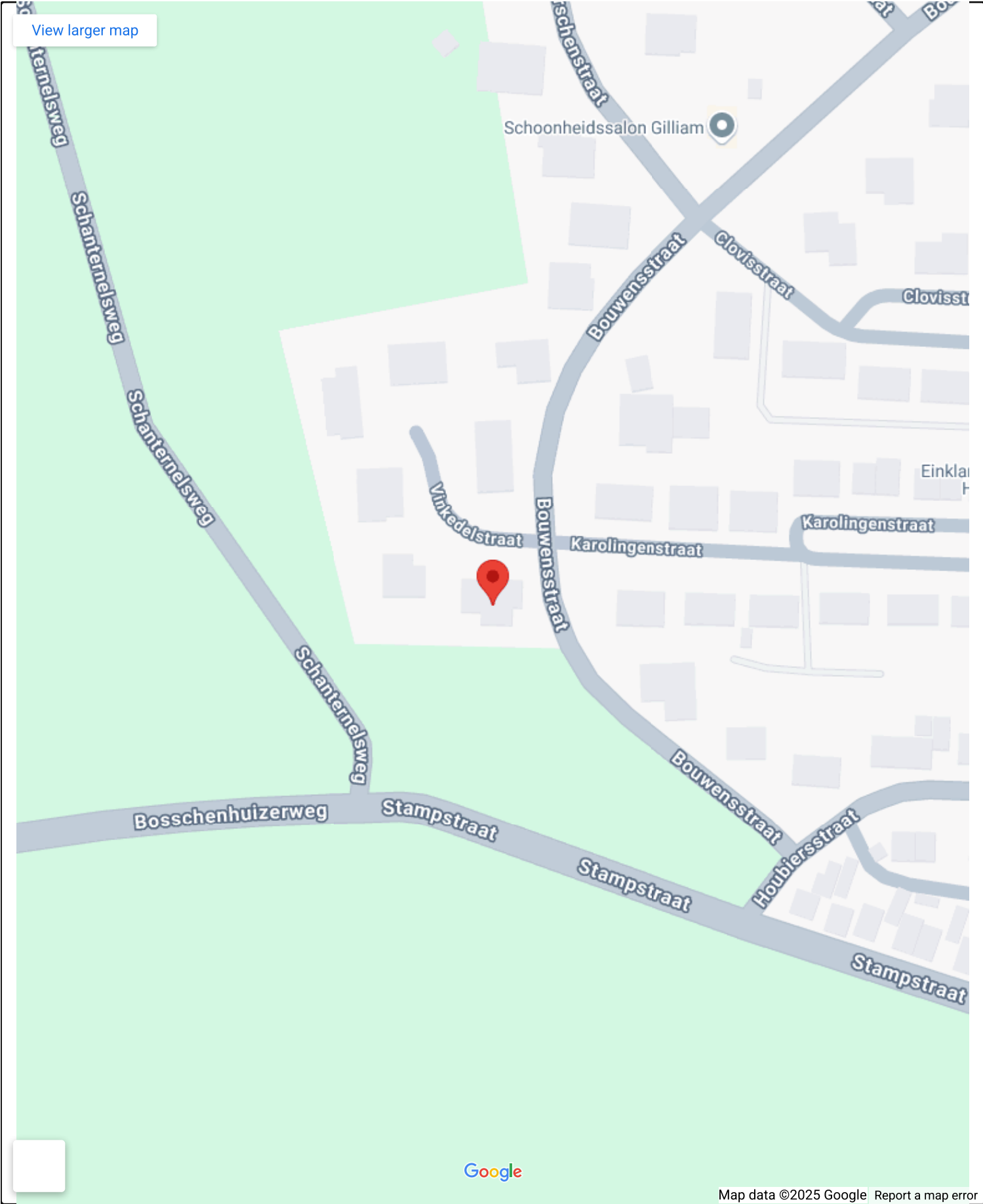
Bergruimte

Schuur berging:	Inpandig
Voorzieningen schuur:	Voorzien van verwarming, voorzien van elektra, voorzien van water
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, op eigen terrein

Garage

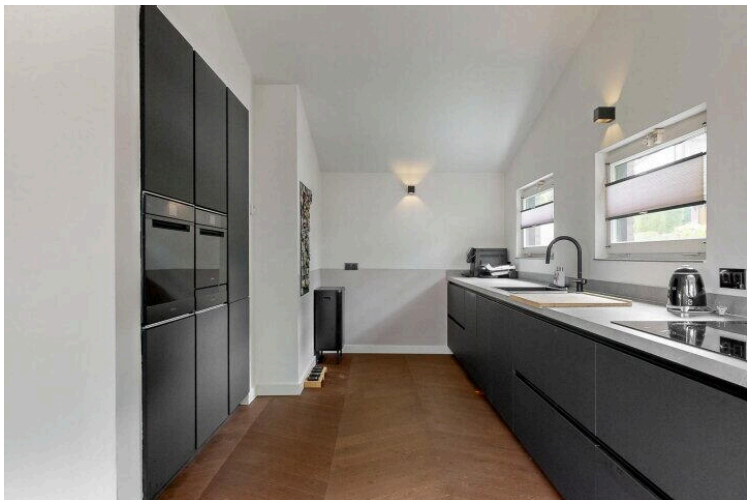
Soort garage:	Aangebouwd steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra

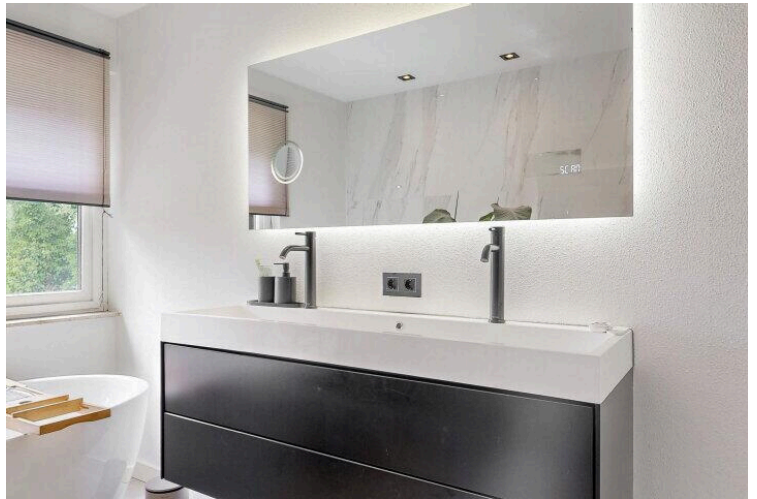
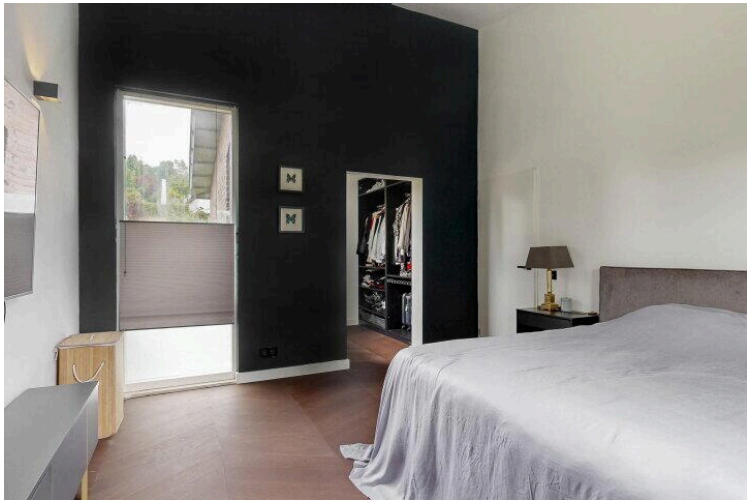
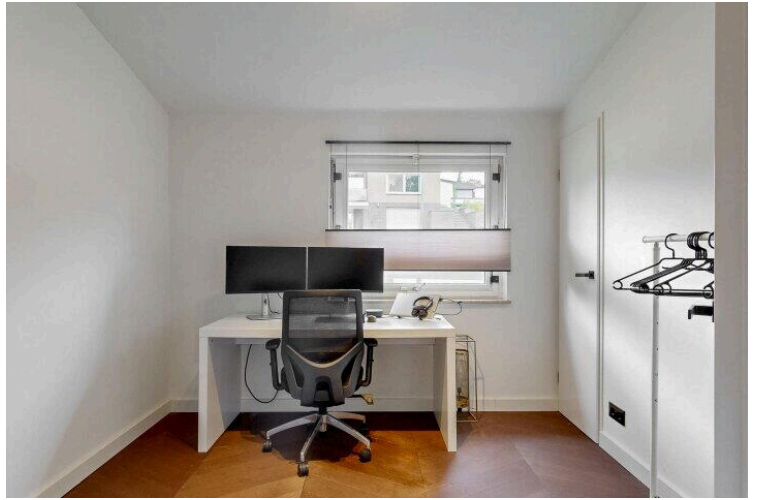
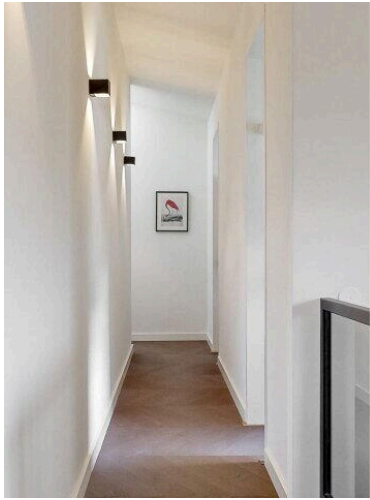
Op de kaart

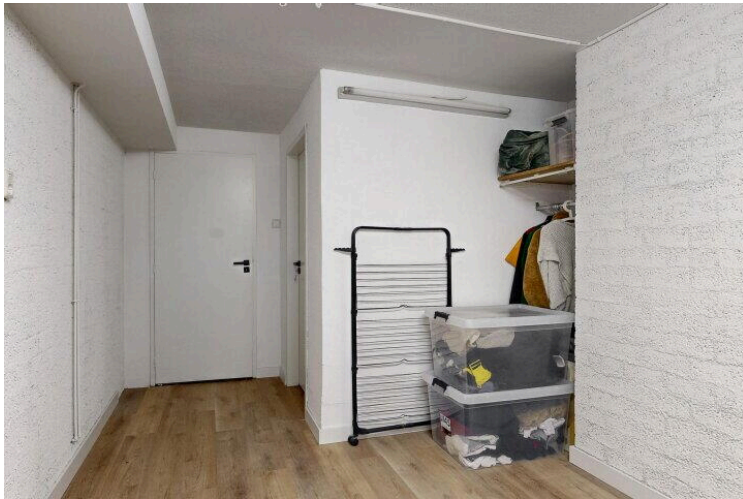
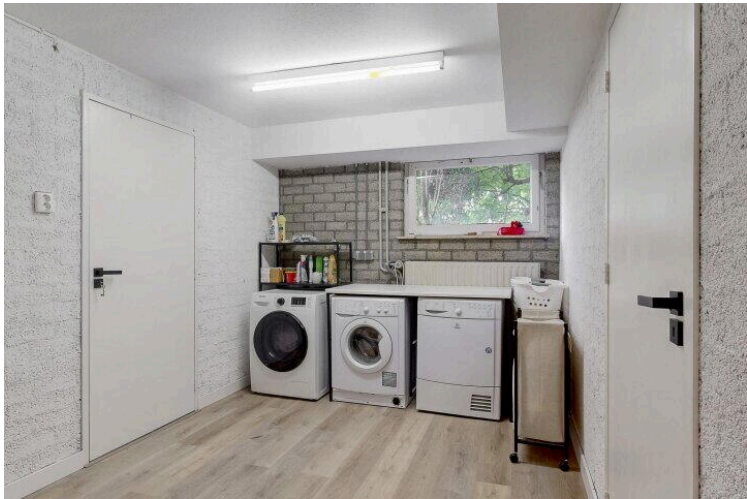
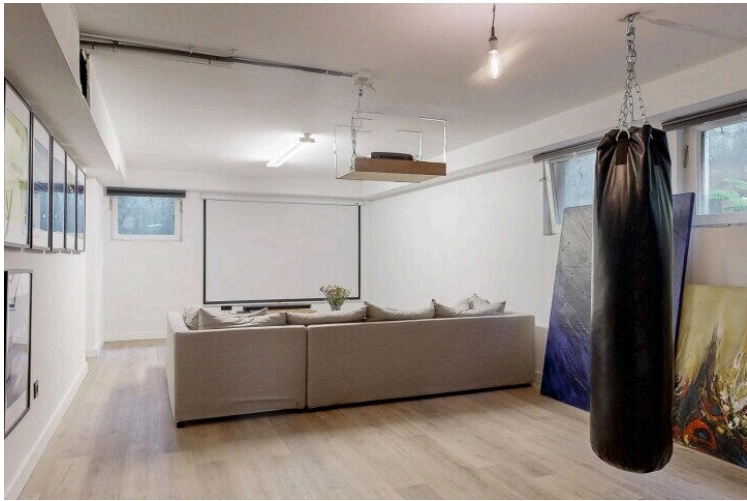
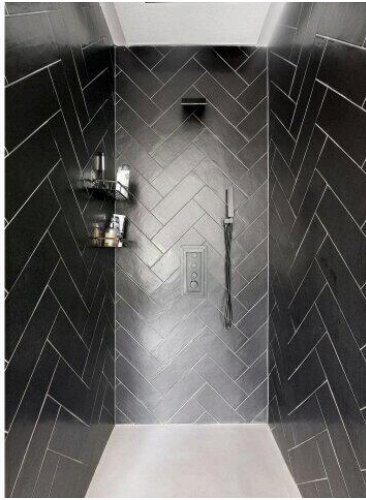


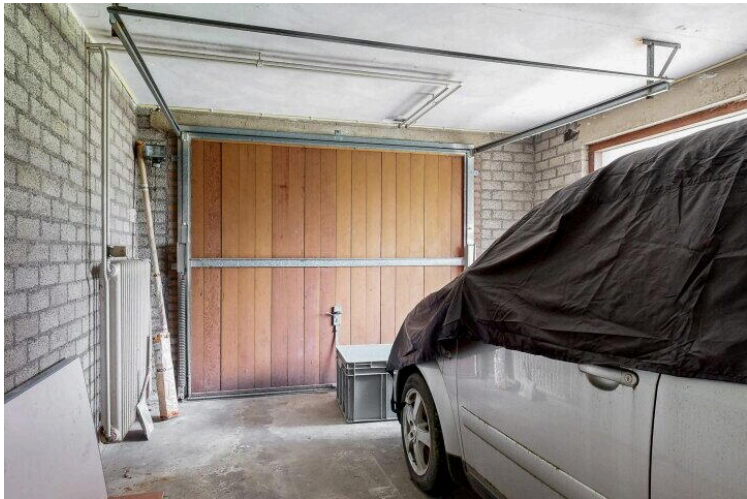
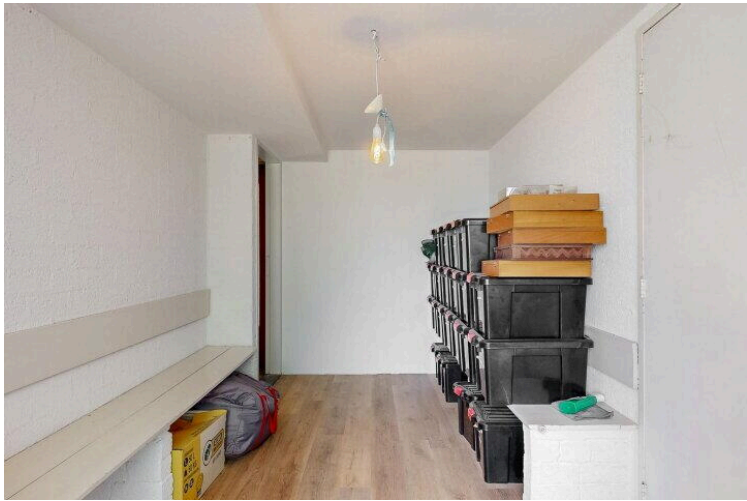
[illegible]

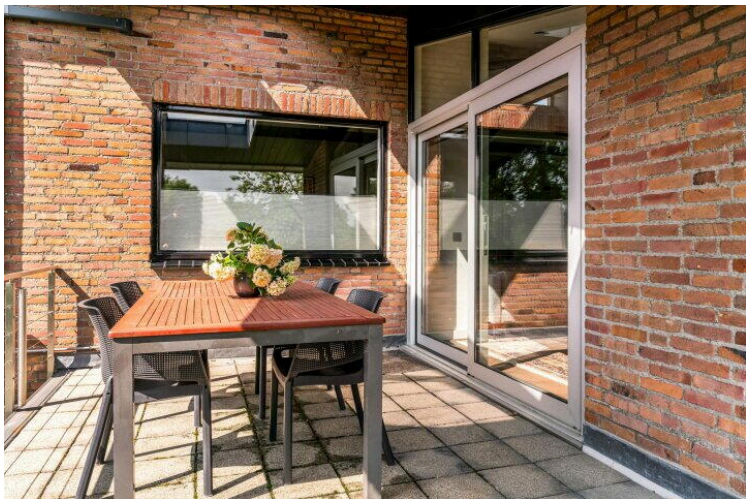
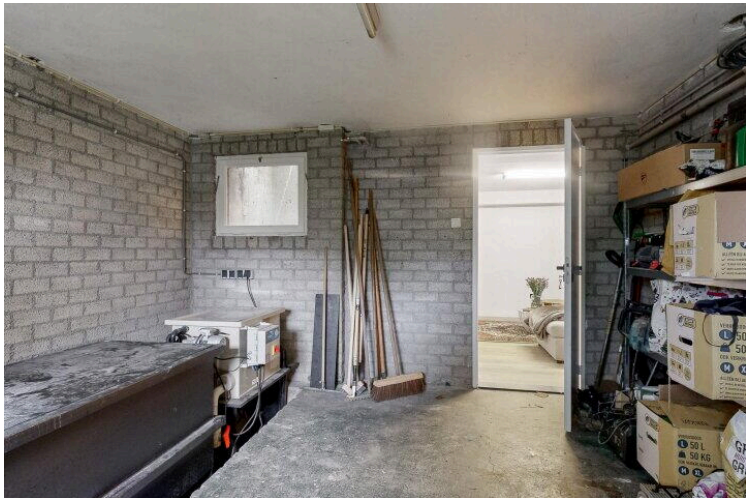
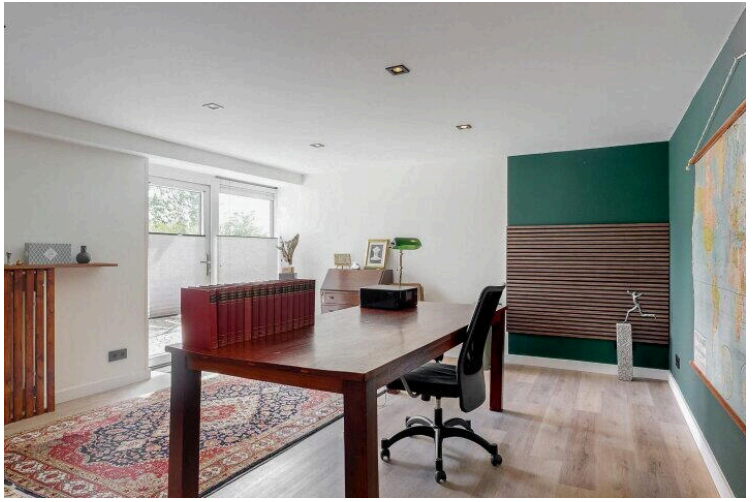


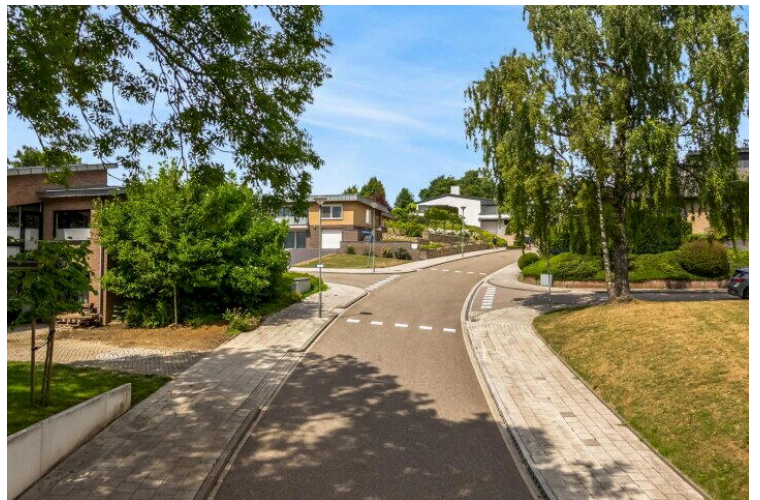
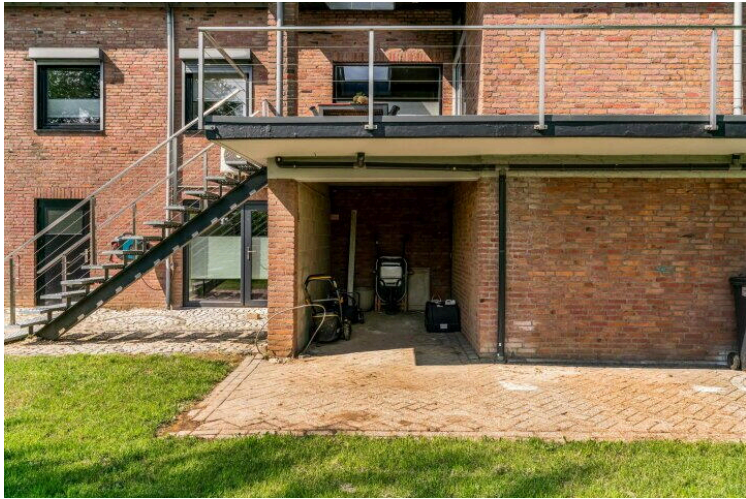
















Small Print: © 2000-2001 by the author. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without the prior written permission of the author.

VINKEDELSTRAAT 1 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMIENGESTELD EN DIENEN TER INDCATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

VINKEDELSTRAAT 1 SOUTERRAIN



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Vinkedelstraat 1

www.vinkedelstraat1.nl

