

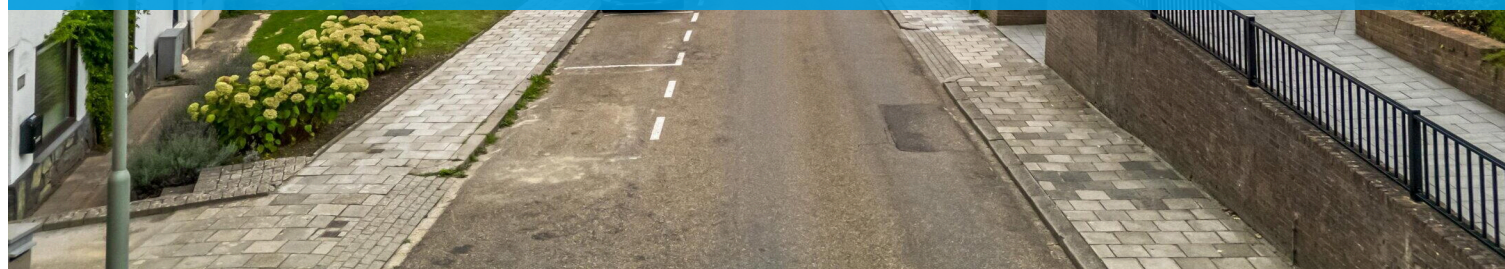
Simpelveld

Grachtstraat 17 | Vraagprijs € 280.000 k.k.



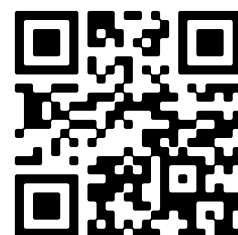
BESCHIKBAAR

WWW.GRACHTSTRAAT17.NL



Type object:	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar:	1915
Woonoppervlakte:	169 m ²
Perceeloppervlakte:	390 m ²
Inhoud:	591 m ³
Aantal kamers:	2 kamers (2 slaapkamers)
Website:	www.grachtstraat17.nl

 **SPAUWEN
WERRIJ**
Uw vaste waarde!



www.spauwen-werrij.nl | 045 737 02 10

Omschrijving

Grachtstraat 17, 6369 AL Simpelveld

Aan de rand van de dorpskern van Simpelveld bieden wij deze woning uit 1910 inclusief twee bijgebouwen aan. De hoofdwoning is in 2014 volledig gerenoveerd en zo goed als instap klaar. De bijgebouwen zijn deels gerenoveerd, maar kennen funderingsproblemen en afhankelijk van het doel is (gedeeltelijke) sloop wellicht het verstandigst. Het geheel biedt uiteindelijk wel veel mogelijkheden en kan bijvoorbeeld gebruikt worden voor dubbele bewoning of kantoor/praktijk aan huis.

De tuin is grotendeels voorzien van een terras/bestrating en geeft vrij uitzicht op de prachtige groene heuvels/weilanden achterom. Op 50 meter afstand is een voetpad waardoor men direct heerlijk vrij in de natuur kan lopen, ideaal voor wandel/hondenliefhebbers! Op slechts een paar honderd meter lopen is het centrum van Simpelveld, waar o.a. de Action, Plus en het Kruidvat zijn gesitueerd, evenals een basisschool, restaurants etc. Per auto zijn Maastricht, Heerlen, Sittard en Aken snel bereikbaar door een gunstige ligging ten opzichte van de autosnelwegen.

Samengevat, een bijzonder object met veel potentie op een prachtige locatie, voor een betaalbare prijs!

INDELING

Begane grond:

Entree, ontvangsthal met meterkast (volledig vernieuwd) en toegang naar de woonkamer. De L-vormige woonkamer (ca. 38 m²) is verdeeld in een zit-en eetgedeelte en is voorzien van een fraaie laminaatvloer en haardpartij (niet werkzaam). De half open keuken (ca 11m²) is in 2019 vernieuwd (alleen de oven en magnetron zijn van 2014), voorzien van alle benodigde apparatuur en biedt uitzicht op de achtertuin. Aan de achterzijde van de woonkamer is een houten wenteltrap naar de 1e verdieping. Tevens bevindt zich hier een deur naar het eerste bijgebouw, dat verdeeld is in twee kamers.

De eerste kamer (ca. 12 m²) doet momenteel dienst als kantoor/praktijk aan huis. De tweede kamer, achter door in het eerste bijgebouw, wordt gebruikt gebruikt als opbergruimte/bijkeuken en heeft een separate kast waar de CV-ketel (eigendom, combiketel Nefit 2014) is gesitueerd en waar tevens het fraai gemoderniseerd toilet is. Hier is ook een tweede trap gerealiseerd naar de 1e verdieping en een deur naar de achtertuin/terras. Ideaal voor mensen die dit gedeelte voor dubbele bewoning gebruiken of kantoor/praktijk aan huis, aangezien dit deel prima bereikbaar is via een poort die naar het terras leidt, dus zonder dat men door de hoofdwoning hoeft te gaan.

1e verdieping:

Bereikbaar middels de wenteltrap vanuit de woonkamer komt men op de ruime overloop (12 m²) die toegang biedt tot badkamer en slaapkamer in de hoofdwoning en een slaapkamer in het bijgebouw. De badkamer (ca. 10 m²) is net als de rest van de hoofdwoning in 2014 volledig nieuw gebouwd, voorzien van een luxe ligbad (1,5 persoons), douchecabine van slechts een jaar oud met diverse douchekoppen/standen, wastafel en zwevend toilet. De vloerverwarming is weliswaar aangebracht, maar functioneert niet naar behoren. Elektrische verwarming is wellicht een goed alternatief voor tijdens de echt koude dagen.

Vanuit de badkamer komt men in een van de twee slaapkamers (ca. 15 m²) van het hoofdgebouw die tevens

toegang geeft tot de zolder. Deze is bereikbaar via een vlizotrap en netjes weggewerkt in het plafond.

De andere slaapkamer is bereikbaar via een tussendoor of vanuit de overloop en is ca. 14 m².

Net als bij de benedenverdieping vallen de enorm dikke muren op (40-50 cm diep) die het huis extra karakter én isolatie geven.

De derde en vierde slaapkamer zijn gelegen in de eerste bijbouw en zijn netjes afwerkt, inclusief grote raampartijen, die net als alle andere ramen van kunststof zijn en dubbele beglazing (deels voorzien van horren). Ze worden gescheiden door de 2e trap die naar beneden leidt en zijn ca. 13 en 12 m² groot.

Het dak van de hoofdwoning is in 2011 vernieuwd, de voorkant met dakpannen waar ook zes zonnepanelen zijn geïnstalleerd, de achterzijde met EPDM (beter dan een bitumen dak). Het platte dak van de bijbouw is voorzien van bitum en hier zijn 7 zonnepanelen geïnstalleerd, in totaal 13 zonnepanelen die gehuurd/geleased zijn.

Tuin

De woning is voorzien van een kleine voortuin die de woning net dat stukje extra privacy geeft en een ruime achtertuin gelegen op het noord-oosten en bereikbaar via een poort aan de linkerkant van de woning. De inrit behoort tot de burens, maar er is hier een recht van overpad op gevestigd, waardoor toegang gewaarborgd is.

Kindvriendelijke buurt, rustige straat. Bijgebouw gesloopt, voorzijde bijgebouw opnieuw gefundeerd. Zijkanten buitenmuur geïnjecteerd en dicht gesmeerd. Badkamer is volledig gerenoveerd. Dak is aan de binnenzijde verstevigd. In de hal is de muur behandeld en voorzetwand geplaatst.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 280.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, halfvrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1915
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met kunststof

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	169 m²
Perceeloppervlakte:	390 m²
Inhoud:	591 m³
Overige inpandige ruimte:	5 m²

Indeling

Aantal kamers:	2 kamers (2 slaapkamers)
Aantal woonlagen:	1 woonlaag
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, tv-kabel, zonnepanelen, natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	C
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit combiketel gas gestookt (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Tuin:	Achtertuin
Achtertuin:	269 m² (23.5 meter diep en 5 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordoosten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:

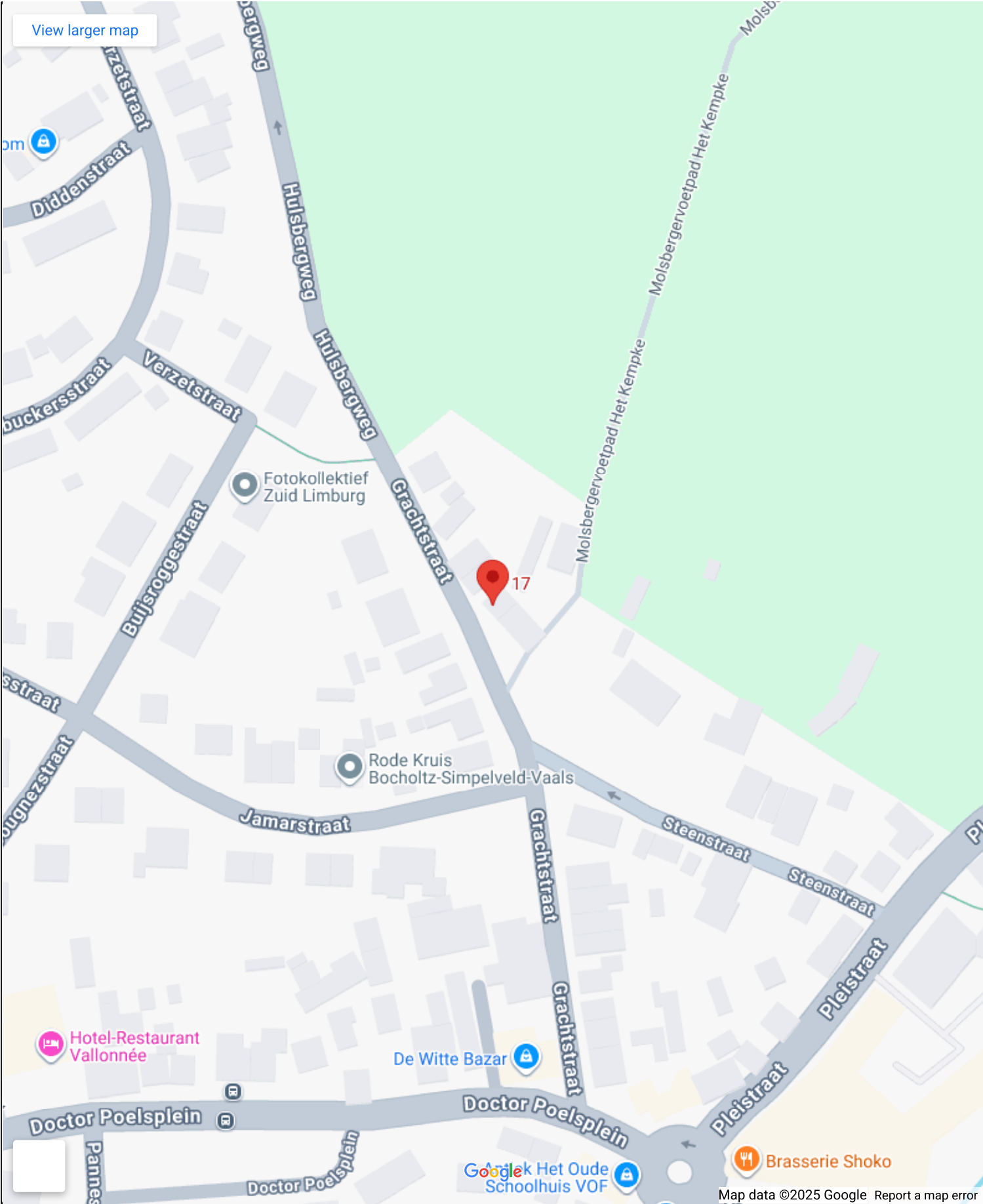
Openbaar parkeren

Garage

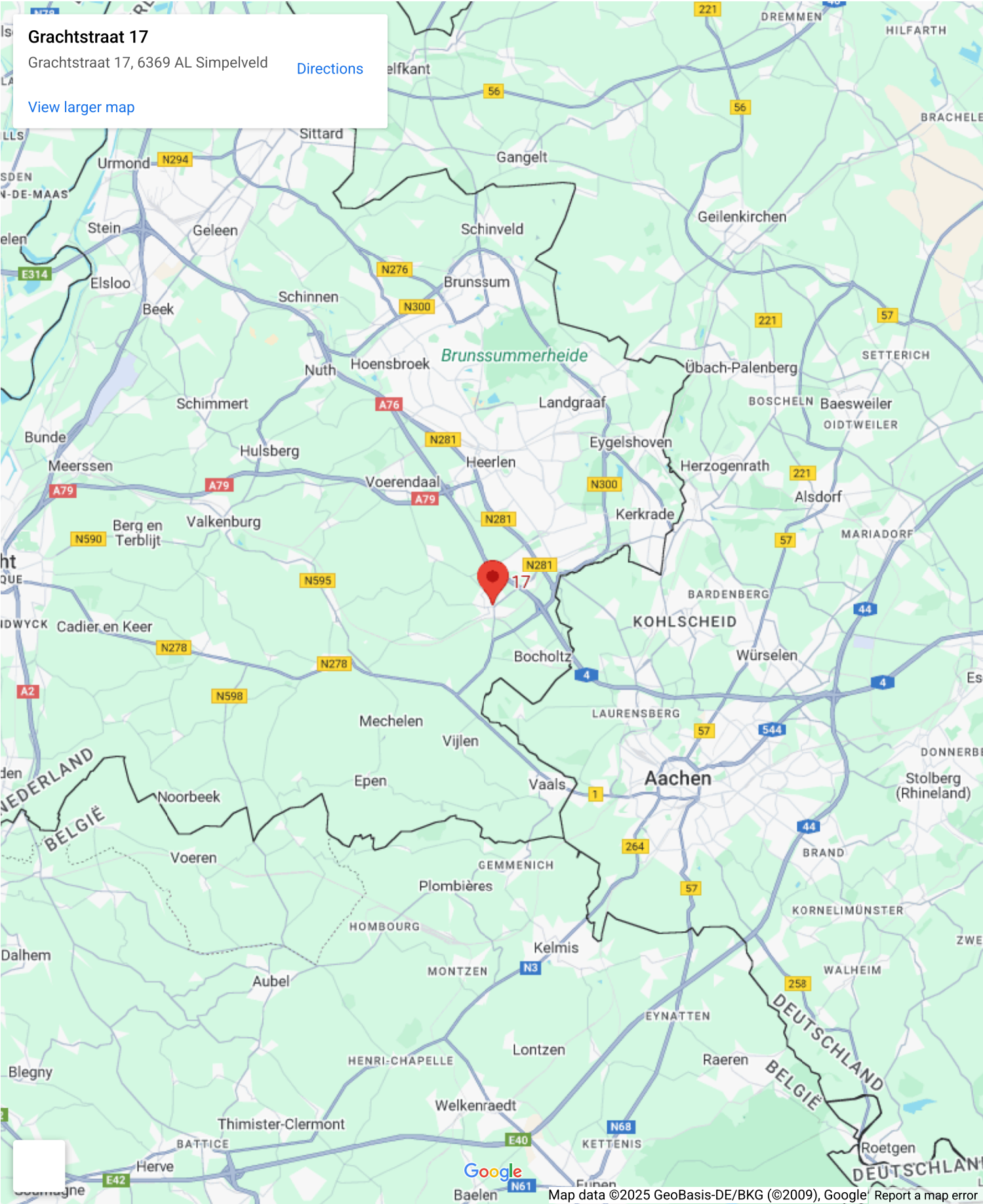
Soort garage:

Geen garage

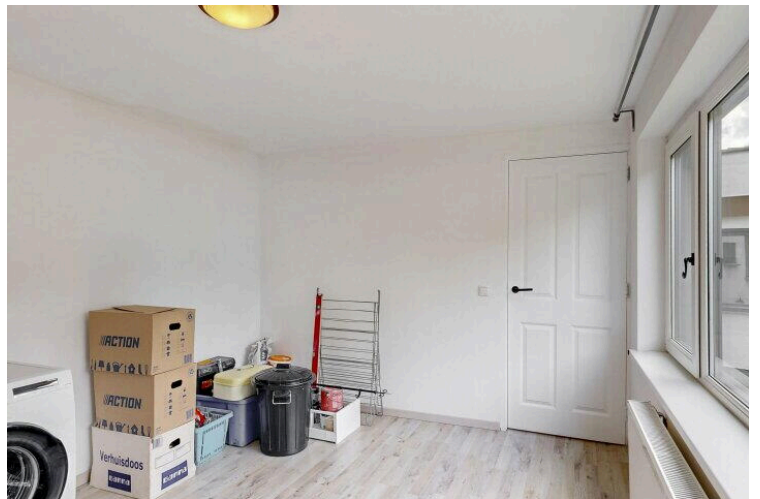
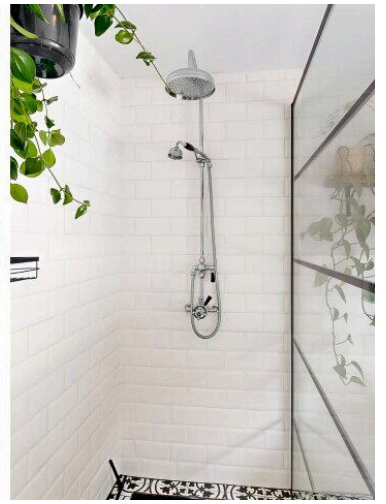
Op de kaart

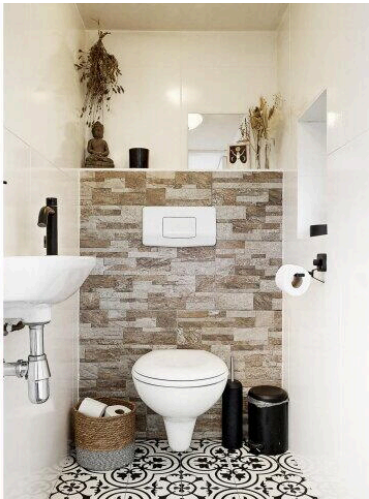


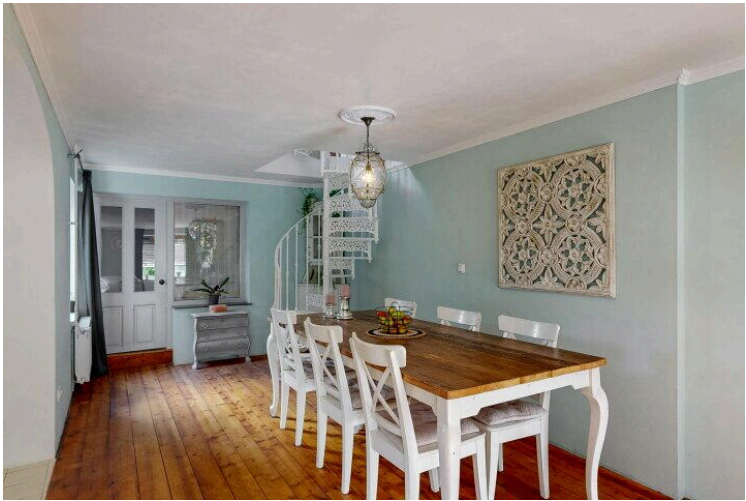
Op de kaart





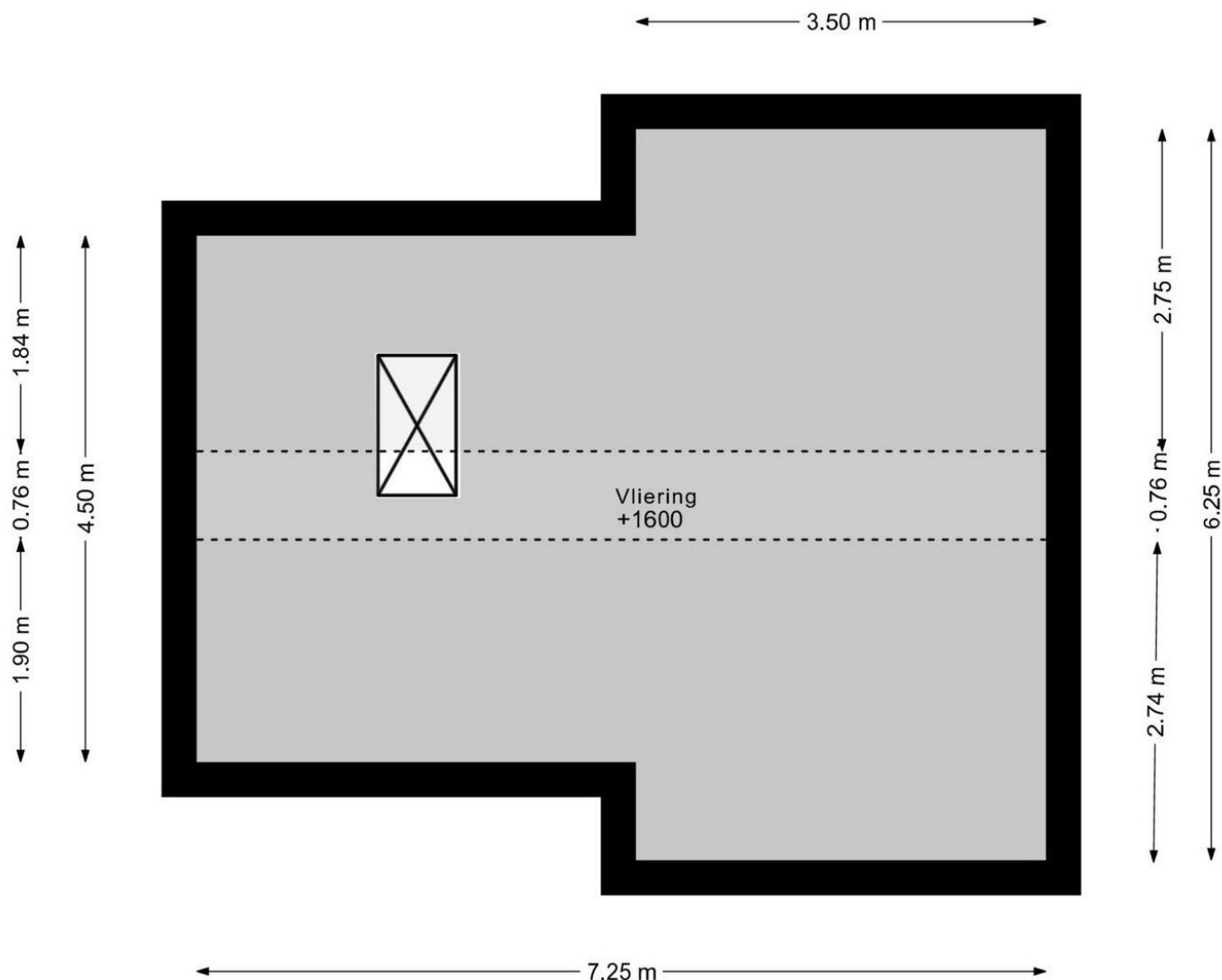






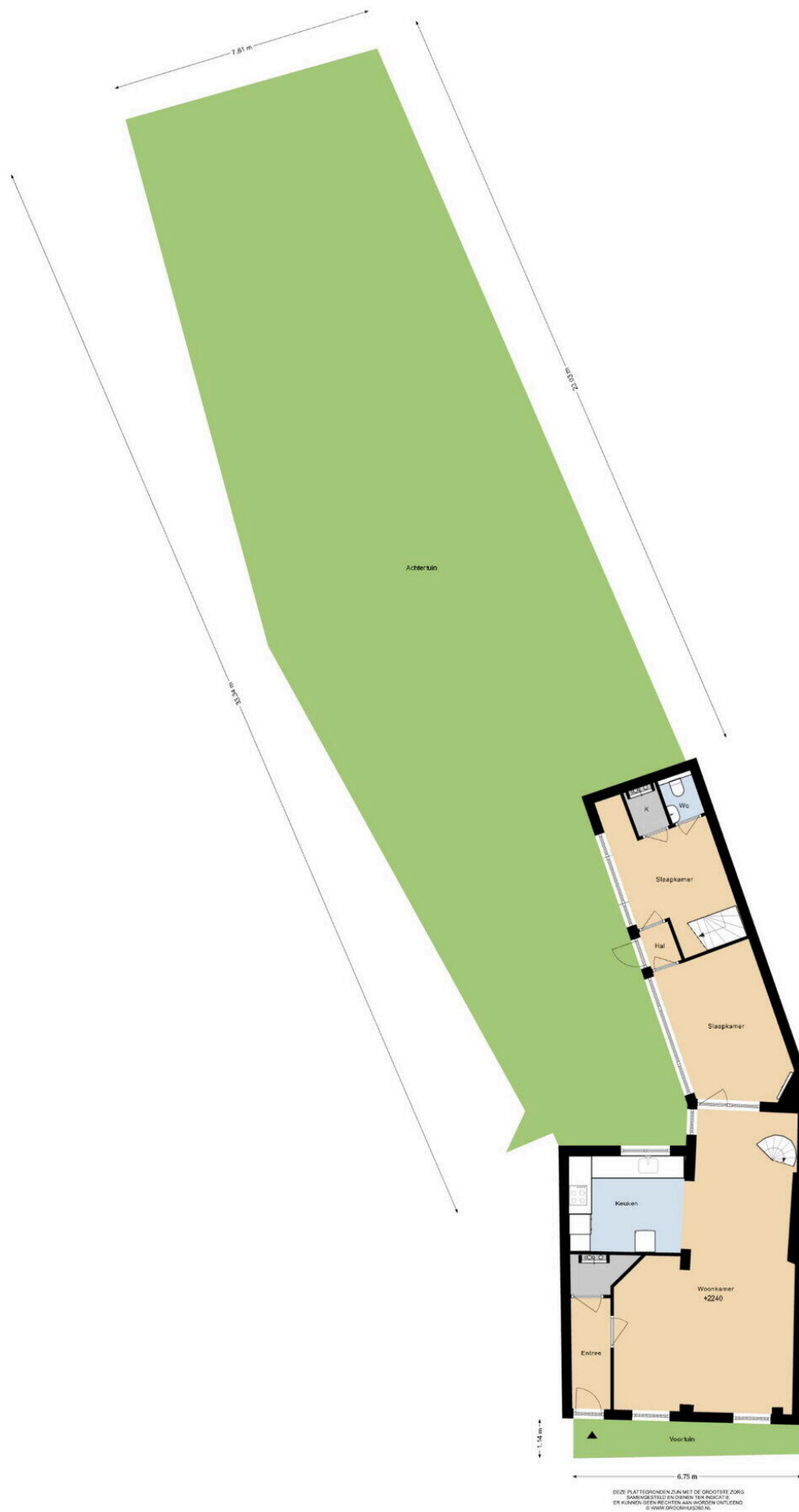


GRACHTSTRAAT 17 VLIERING



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

GRACHTSTRAAT 17
SITUATIE

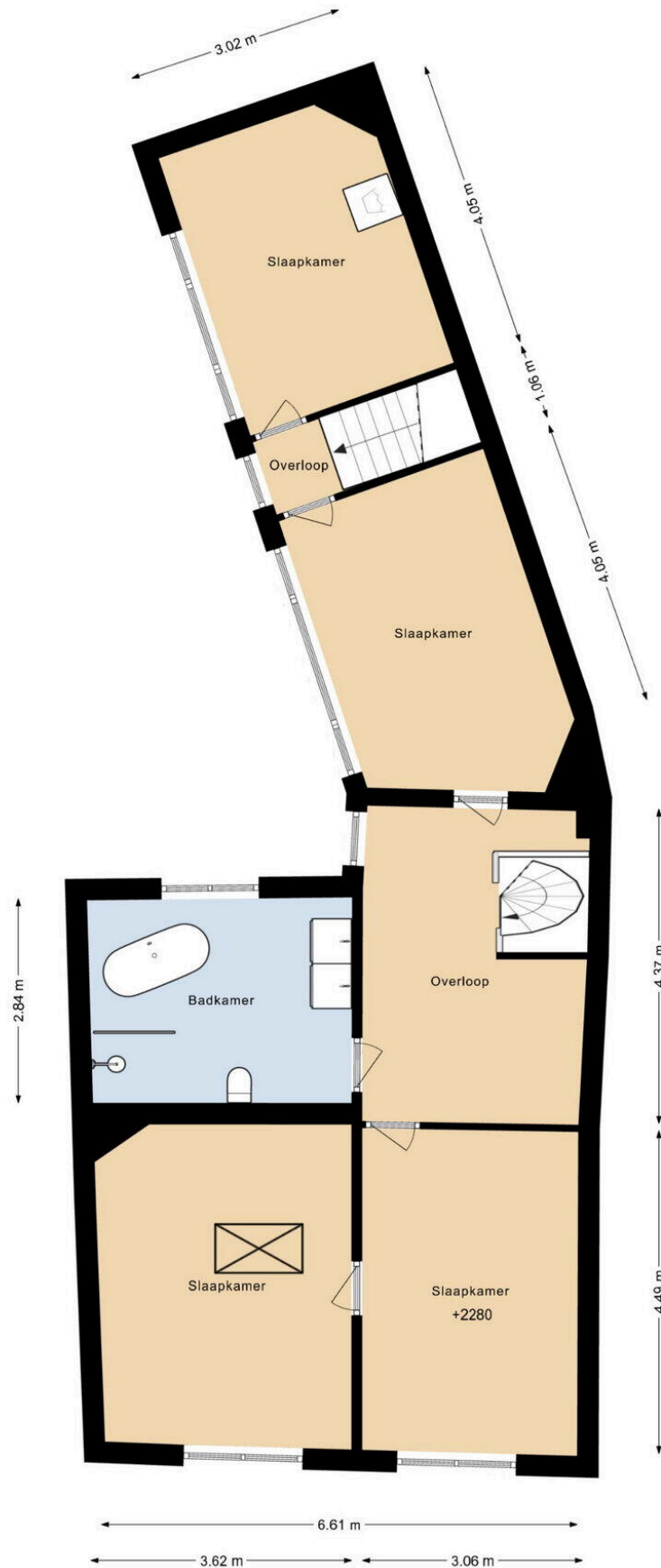


This floor plan shows a 3-bedroom apartment with the following layout and dimensions:

- Overall Dimensions:**
 - Top: 3.01 m, 1.97 m, 1.01 m, 0.92 m
 - Right: 3.32 m, 4.13 m, 3.64 m
 - Bottom: 1.15 m, 5.29 m
 - Left: 3.63 m, 1.18 m
 - Bottom Right: 8.93 m
 - Bottom Center: 3.26 m, 3.09 m
 - Left Side: 2.82 m, 1.18 m, 3.27 m
- Rooms and Features:**
 - Woonkamer +2240:** Living room with a fireplace and a staircase.
 - Slaapkamer:** Two bedrooms.
 - Keuken:** Kitchen with a sink and stove.
 - Wc:** Toilet.
 - K:** Bathroom.
 - Entree:** Entrance area.
 - Hal:** Hallway.

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

GRACHTSTRAAT 17
1E VERDIEPING



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

Grachtstraat 17

www.grachtstraat17.nl

