

TE KOOP



Vraagprijs

€ 525.000

Dorpstraat 23
Sibbe - Valkenburg

Wat een plaatje is deze karakteristieke woonboerderij met zonnige tuin gelegen in de kern van het authentieke dorp Sibbe.



043-4502333
info@dionnemakelaars.nl
dionnemakelaars.nl



Dorpstraat 23 Sibbe - Valkenburg

Gebouwd anno 1785 is dit in streekeigen mergel opgetrokken pand inmiddels al een oude dame, maar niet voor niets is de spreuk dat schoonheid met de jaren komt. In de afgelopen 35 jaar hebben de eigenaren het pand gerenoveerd en steeds weer onderhouden, het staat er dan ook uitmuntend bij om nieuwe bewoners te verwelkomen.

Dit gezellige familiehuis herbergt een lichte woonkamer met openslaande tuindeuren, moderne keuken, 3 goed bemeten slaapkamers en een luxe badkamer.

Maar ook de praktische kant is niet vergeten met onder meer inpandige garage, bergzolder, tuinhuis en dubbele buitenberging.

En dan de tuin: een ruim terras direct aansluitend aan de woonkamer, een groen gazon en een waterpartij geven sfeer. De tuin is privacy vol en ligt op Zuidoost, waardoor er altijd wel een zon- of schaduwplekje te vinden is.

Het huis is gelegen in de kern van Sibbe, een rustig dorp waar het goed wonen is. Omgeven door groen geeft het dorp veel ontspanningsmogelijkheden om te wandelen en fietsen.

Maar ook centrumkernen als Margraten en Valkenburg liggen binnen handbereik.

Kom jij ook sfeer proeven tijdens een bezichtiging?

Sibbe, door haar eigen inwoners uitgesproken als Suub, is een kerkdorp dat behoort tot de gemeente Valkenburg aan de Geul. De plaats heeft ruim 1.000 inwoners en is gelegen aan de rand van het plateau van Margraten.

Geografisch gezien ligt de plaats gunstig, circa 10 kilometer van Maastricht en slechts 2 kilometer van Valkenburg.

Sibbe wordt omgeven door veel natuur zoals het Biebosch, het Sint Jansbosch en het Gerendal, heerlijk om te wandelen of te fietsen.

Bijzonderheden

De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele HR++ beglazing

Ook zijn er rolluiken geplaatst

Het pand heeft bestemming Wonen met aanduiding karakteristiek

Het dak is volledig vernieuwd in 1984, inclusief dakisolatie en dakpannen

De gevels zijn merendeels uitgevoerd in massieve mergelmuren, de achtergevel is in spouw in veldbrandstenen opgetrokken

De badkamer is in 2020 vernieuwd

De keuken is in 2012 vernieuwd

Aanvaarding in overleg

Globale Indeling

Souterrain

Gewelfde kelder bereikbaar via luik in de hal

Begane grond

Entree, hal met parket vloer, meterkast en trapopgang

Gesloten keuken voorzien van parketvloer, aanbouwinstallatie met inductiekookplaat, vlakschermafzuigkap, vaatwasser, koelkast, granieten blad

Woonkamer voorzien van parketvloer, dubbele deuren geven toegang naar de tuin

Binnenhal

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Wasruimte met tegelvloer, aanrechtblok en witgoed aansluitingen

Inpandige garage met automatische sectionaal poort, tegelvloer

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van parketvloeren

Badkamer met inloopdouche, hangend toilet en wastafelmeubel

CV kast



Kenmerken

Vraagprijs

€ 525.000

Soort woning	woonboerderij
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 3 slaapkamers
Bouwjaar	1785
Woonoppervlakte	139 m ²
Perceeloppervlakte	707 m ²
Overige inpandige ruimte	40 m ²
Externe bergruimte	33 m ²
Inhoud	660 m ³
Ligging	landelijk gelegen
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
CV-ketel	Vaillant Ecotec plus 2020 (huur, de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de koper)
Energie label	G























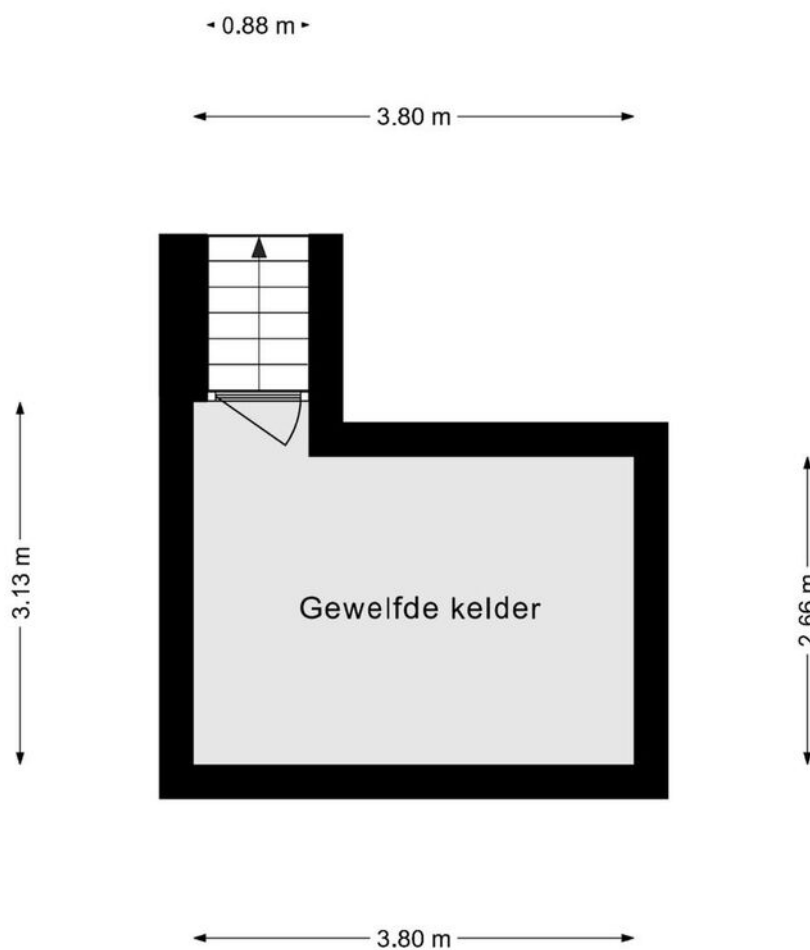












*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



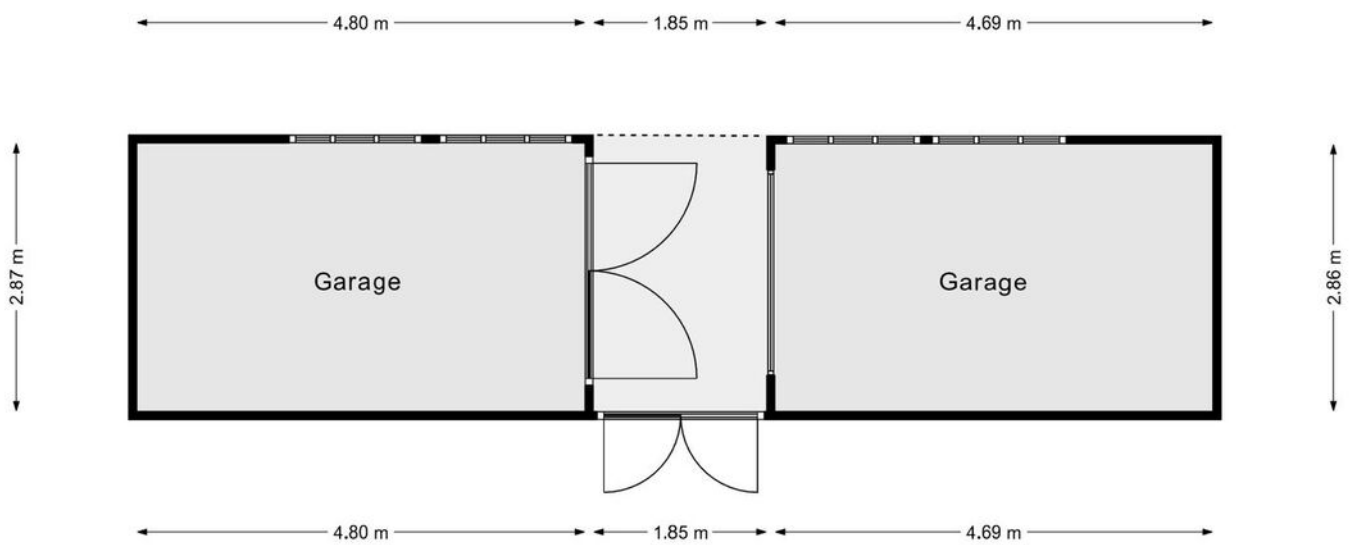
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



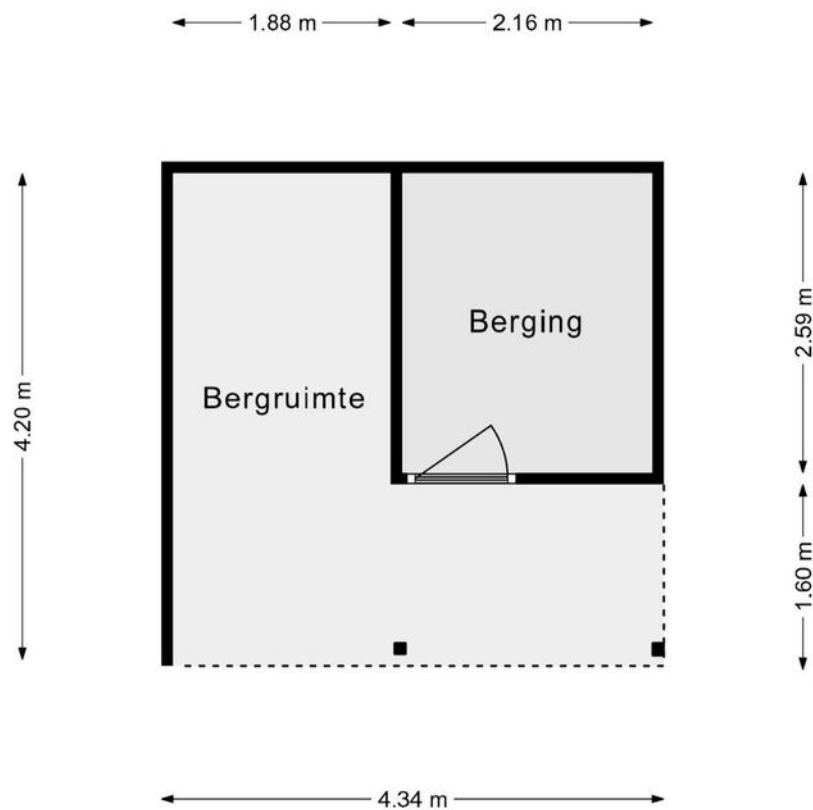
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



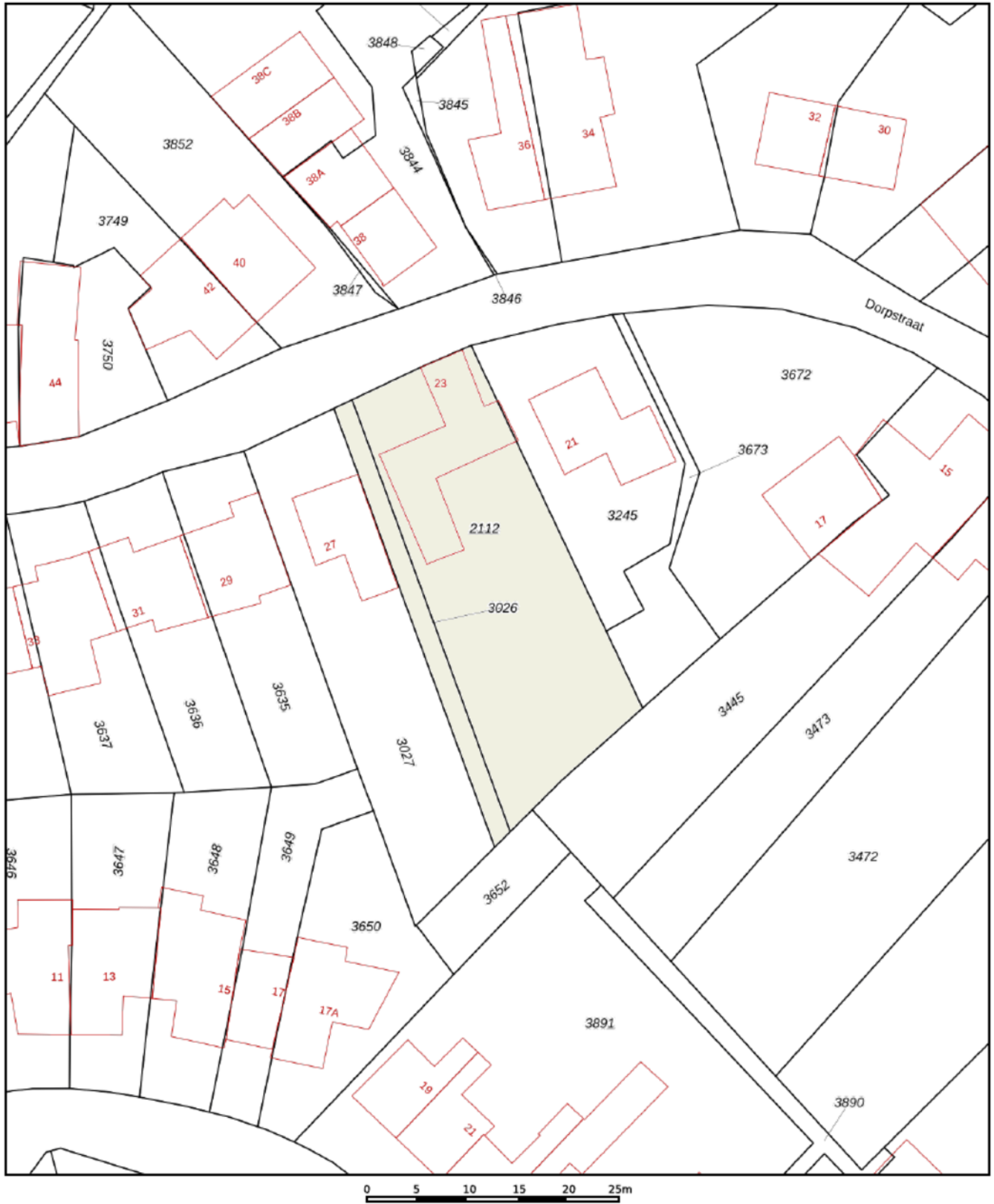
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*


Plattegrond



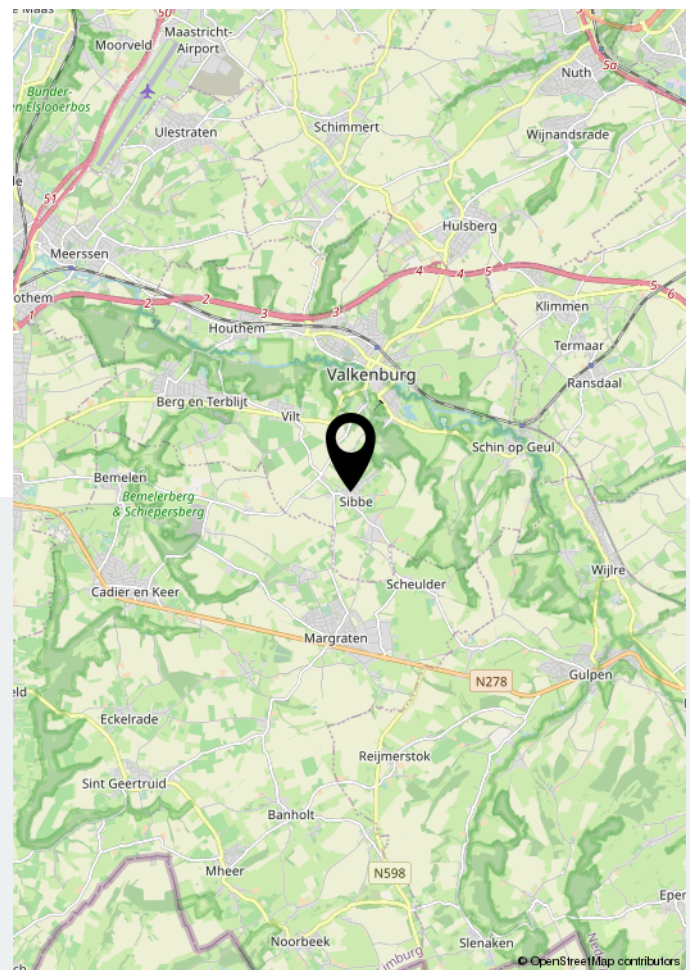
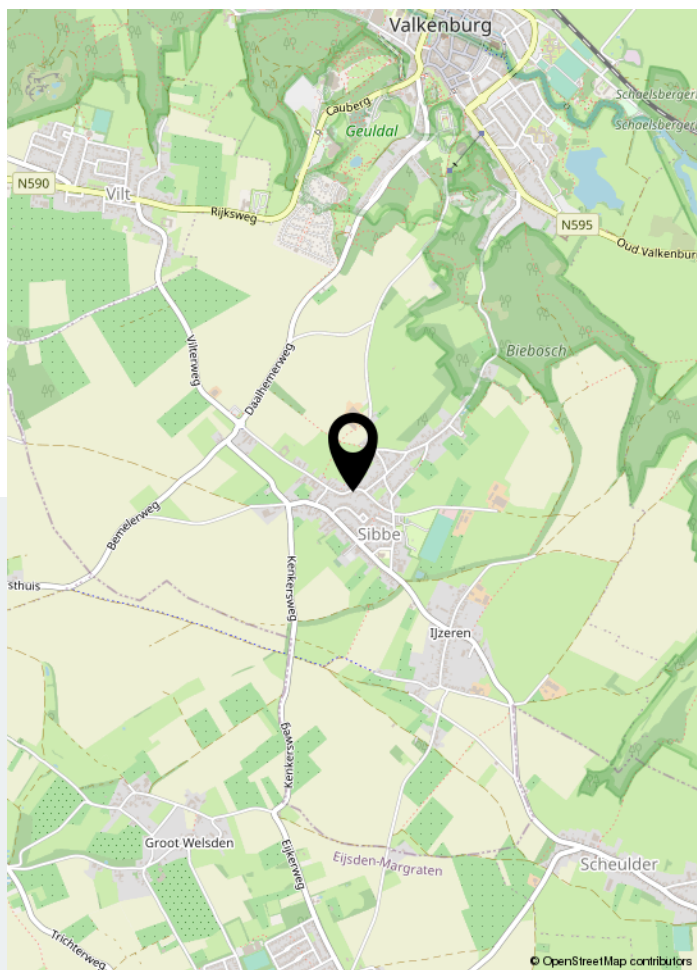
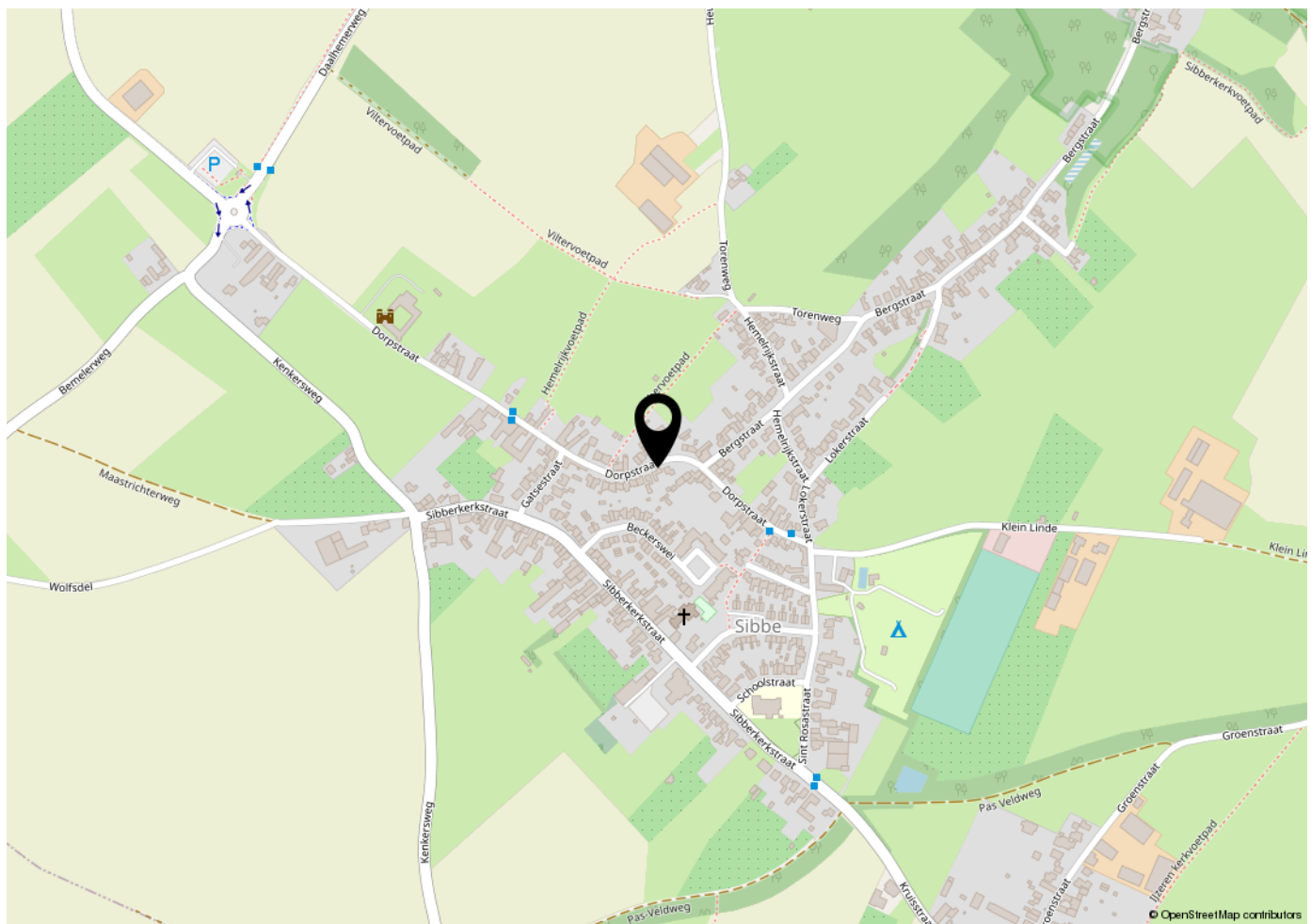
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oud-Valkenburg</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2112</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	---

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

Aantekeningen



Uw makelaar

Welkom bij Dionne makelaars. Een persoonlijk kantoor, waar een krachtig vrouwenteam hard werkt om jouw stappen op de woningmarkt te begeleiden. Dionne makelaars is in 2020 ontstaan uit Mertens Makelaardij, die zijn oorsprong vond in 1984. Dionne Schrouff werkt sinds 2004 bij Mertens en in 2011 nam ze het kantoor over. We ondergingen een metamorfose in naam, stijl én kantoor. Sinds april 2020 kun je ons vinden aan de Rijksweg 68A in Gulpen. Hier werken we vanuit een prachtig en fris kantoor waar we jou graag verwelkomen.



Rijksweg 68A | 6271 AG Gulpen
043 - 450 2333 | info@dionnemakelaars.nl | dionnemakelaars.nl

