

TE KOOP



Sibbergrubbe 26

Valkenburg

Authentieke jaren dertig mergelvilla met royale tuin, ruim dakterras en inpanidige dubbele garage gelegen op geliefde locatie aan de Sibbergrubbe op loopafstand van het bruisende centrum van Valkenburg.

Vraagprijs

€ 499.000 k.k.



043-4502333
info@dionnemakelaars.nl
dionnemakelaars.nl



Sibbergrubbe 26 Valkenburg

Dit statige woonhuis is in de jaren dertig gebouwd en is voorzien van vele stijlkenmerken aan de buiten- en binnenzijde.

In de jaren tachtig is de woning naar de voorzijde uitgebouwd met een grote inpandige garage met dakterras waar het goed vertoeven is.

Het pand kent nog de originele indeling met ruime woonkamer, gesloten keuken, twee slaapkamers en badkamer.

Verder is er een overvloed aan praktische ruimtes zoals zolderkamers, kelders en garage.

Het pand is steeds met liefde bewoond, inmiddels is een uitgebreide renovatie wenselijk om het weer aan de eisen van de huidige tijd te laten voldoen.

Ook het exterieur heeft veel te bieden, we beginnen aan de voorzijde waar een ruim dakterras is gesitueerd, een leuke plek om uit te kijken over de mooie omgeving. Aan de linkerkzijde van het pand zijn er ruime mogelijkheden om een brede oprit te realiseren voor extra parkeergelegenheid op eigen terrein.

De hellende achtertuin is gesitueerd op het westen en beschikt over een terras, berging en stenen tuinhuis.

De ligging aan de Sibbergrubbe is op goede stand, mooi rustig maar ook op loopafstand naar het centrum. Ook staat de Sibbergrubbe bekend als een uitdagende beklimming via het kronkelende straatje voor fietsers, wandelmogelijkheden zijn royaal voorhanden direct startend vanuit de woning.

Kortom, een unieke kans voor diegene die zoekt naar een karakteristiek object op een prachtig plekje in Valkenburg.

Valkenburg aan de Geul, een van de bekendste plaatsen in Zuid Limburg. Wat is het een aantrekkelijke plaats om te wonen.

Het biedt veel kenmerken van een stad, maar toch ook de pluspunten van een dorp. De gastvrijheid en open houding die een toeristenplaats met zich meebrengt, maar ook de sociale verbondenheid en traditie van een echt Limburgs dorp.

Praktisch gezien heeft de plaats een volledig aanbod: winkels, scholen, medische voorzieningen, openbaar vervoer en natuurlijk een keur aan horeca.

De centrale ligging in Zuid Limburg en directe aansluiting op de autosnelweg maken het plaatje helemaal compleet, steden als Maastricht en Heerlen zijn snel bereikt.

Het mergelstadje fungeert als een middelpunt voor de regio en bulkt van historie met bekende trekpleisters als de kasteelruïne en grotten, maar als je het bruisende centrum verlaat kom je direct in het omringende vijfsterrenlandschap terecht met zijn groene heuvels en prachtige hellingbossen.

Bijzonderheden

De woning is deels voorzien van kunststoffen kozijnen met dubbele beglazing en deels houten kozijnen met enkele beglazing

De garage is in 1980 gerealiseerd

Mogelijkheid tot realisatie van een oprit aan de linkerzijde van het pand

De tuin heeft een berging (voormalige garage) en een stenen tuinhuis

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk

Globale Indeling

Straatniveau

Inpandig bereikbare garage met twee rolpoorten

Souterrain

Kelder met trapopgang

Kelder II

CV/wasruimte met witgoedaansluiting en CV installatie, toegang naar garage

Begane grond

Entree, hal met parketvloer en meterkast
Toilet voorzien van staand closet en fontein

Woonkamer met parketvloer en grote raampartijen, schouw met gashaard
Gesloten keuken voorzien van aanrechtblok, muurkasten en toegangsdeur naar tuin

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I met vaste kasten

Slaapkamer II

Badkamer met ligbad, wastafelmeubel en hangend toilet

Tweede verdieping

Zolderkamer I met voormalige douche, wastafel en ligbad

Zolderkamer II

Overloop met luik naar vliering



Kenmerken

Vraagprijs

€ 499.000 k.k.

Soort woning	villa
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 3 slaapkamers
Bouwjaar	1935
Woonoppervlakte	141 m ²
Perceeloppervlakte	1040 m ²
Overige inpandige ruimte	96 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	40 m ²
Externe bergruimte	47 m ²
Inhoud	878 m ³
Tuin	west
Verwarming	c.v.-ketel
CV-ketel	Litho Daalderop
Energie label	G





















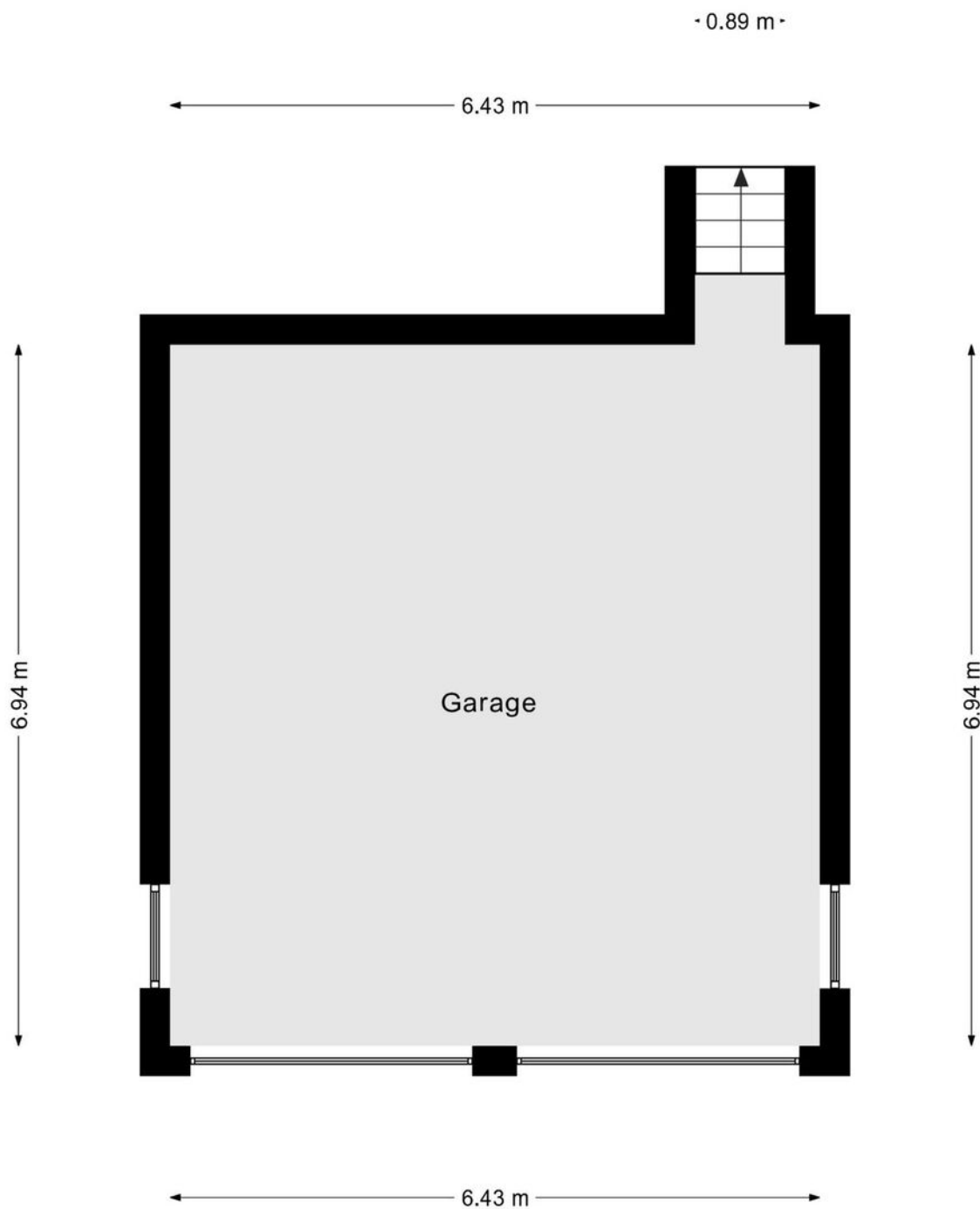






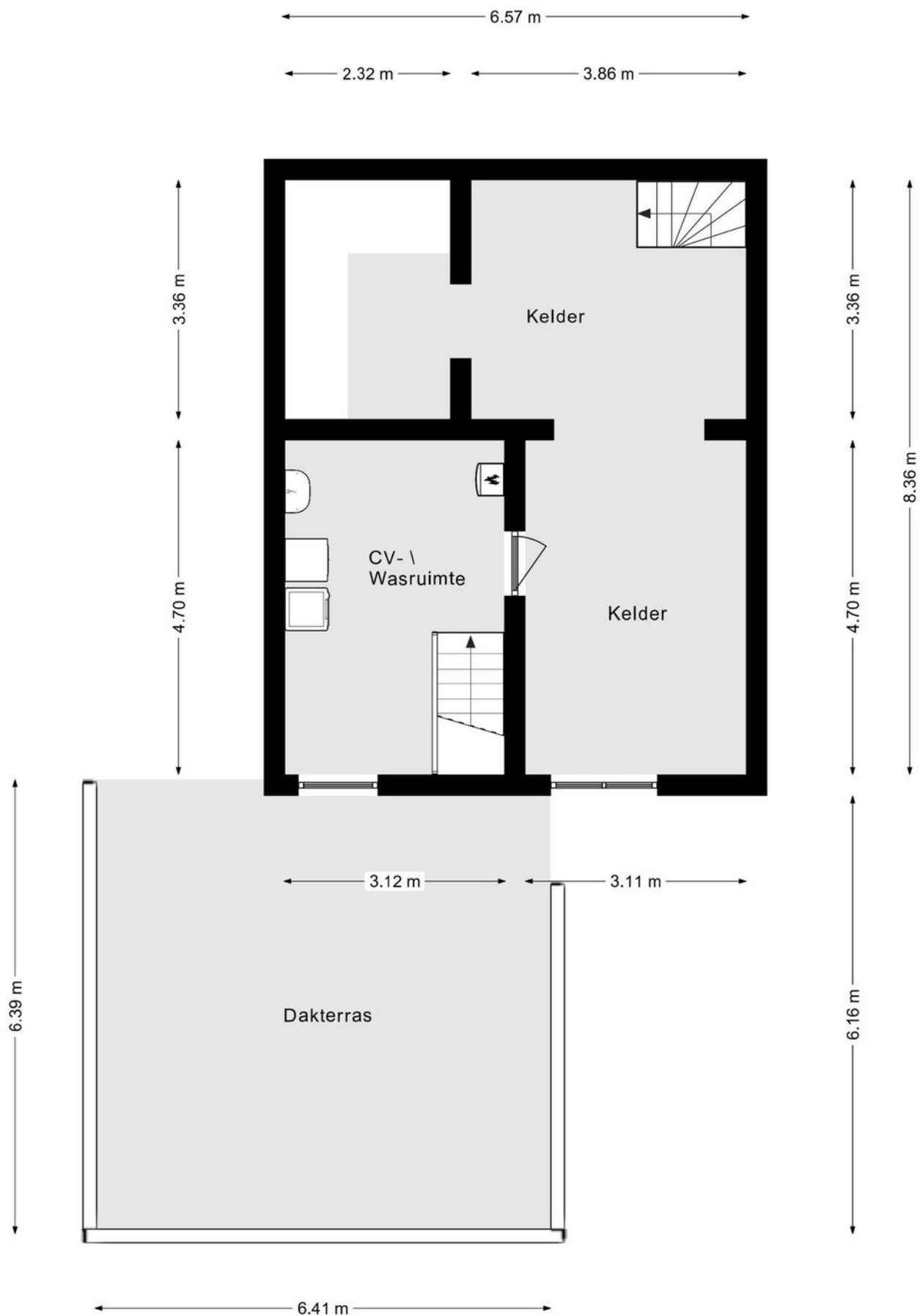






*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



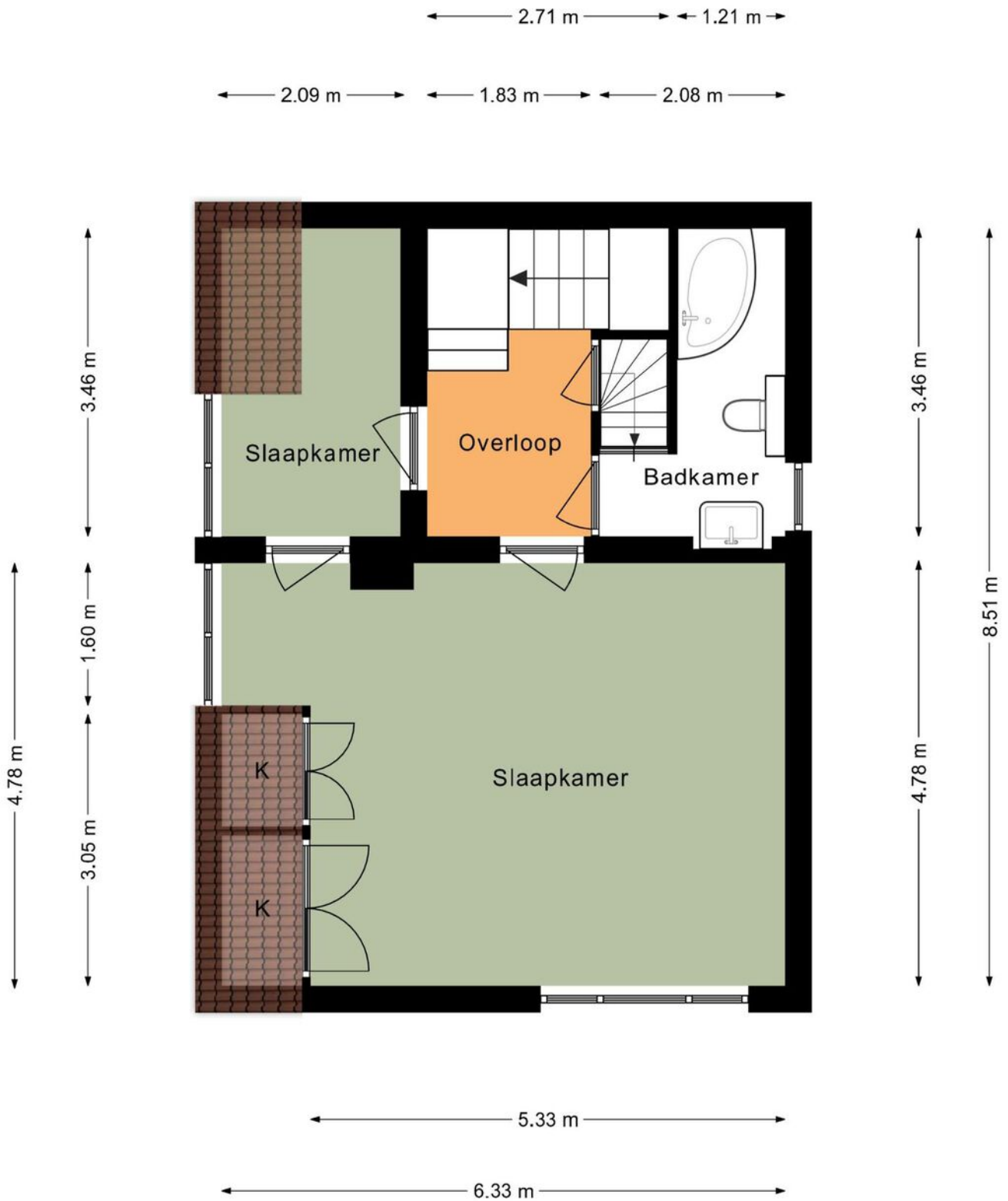
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



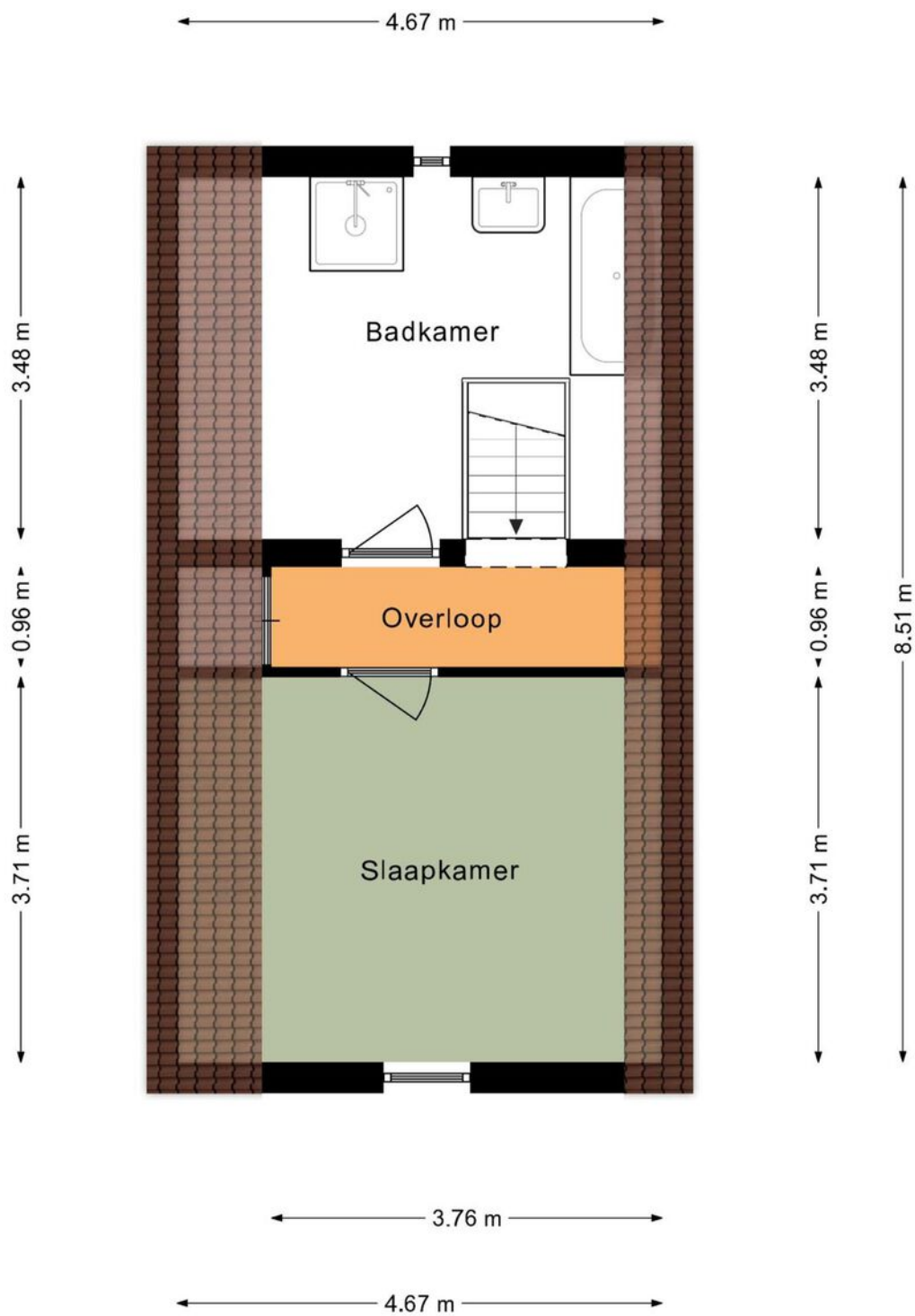
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



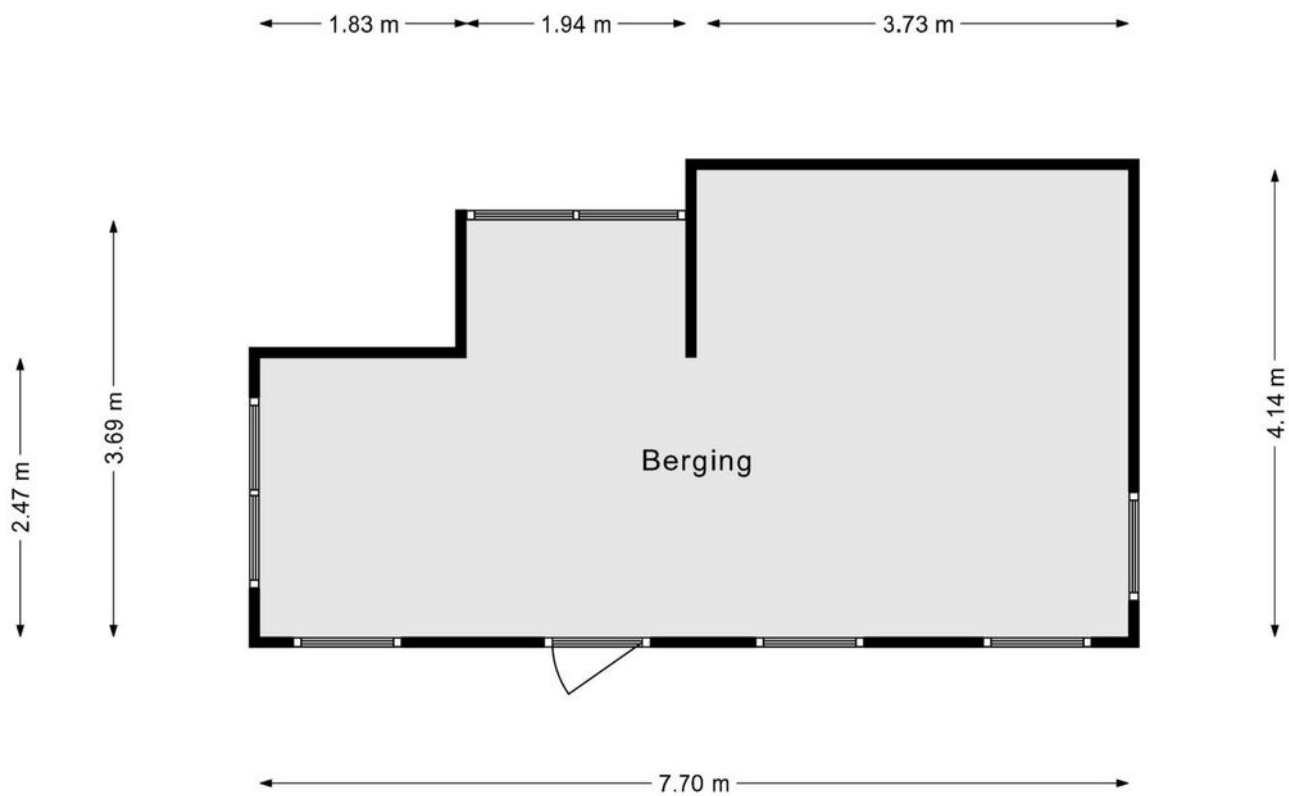
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond



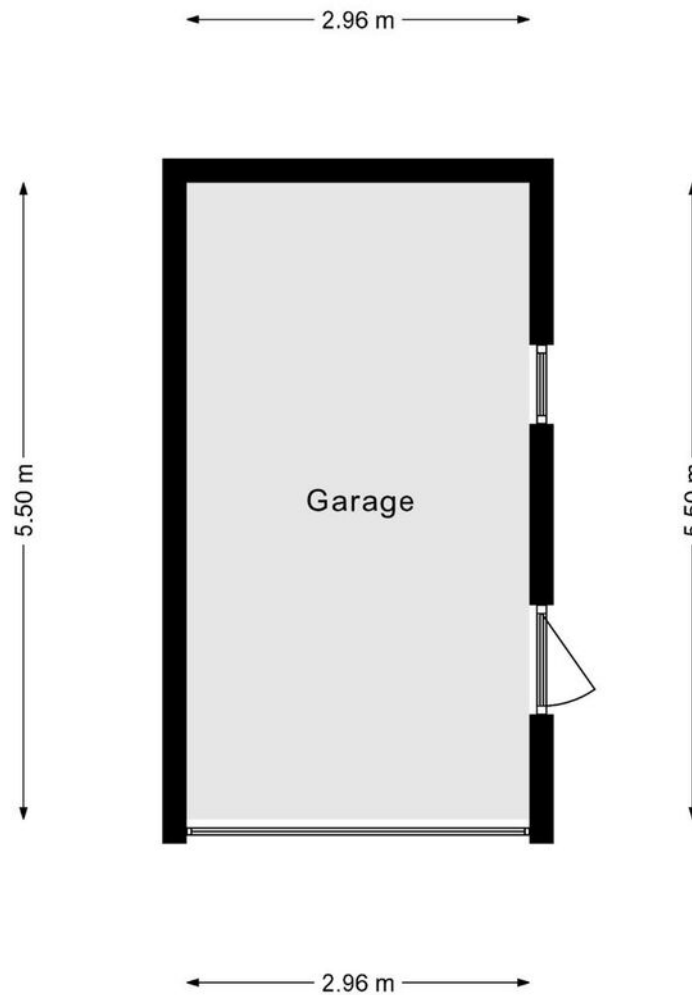
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



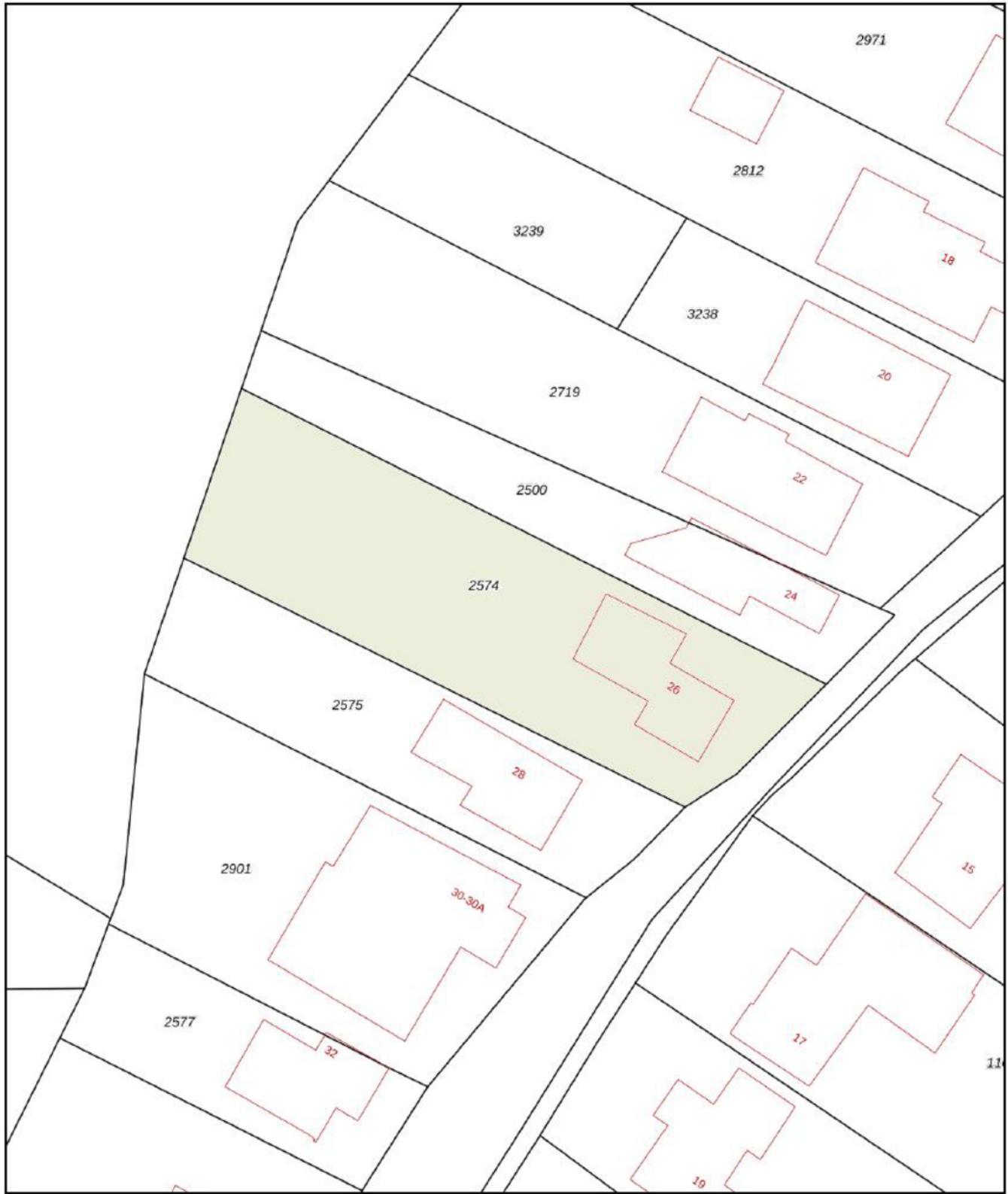
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



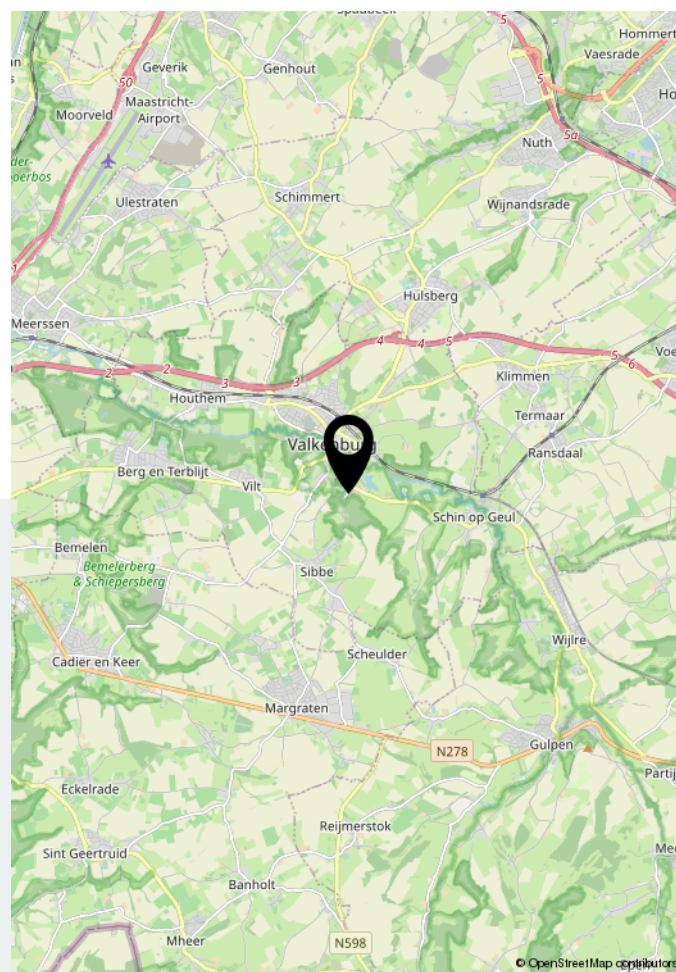
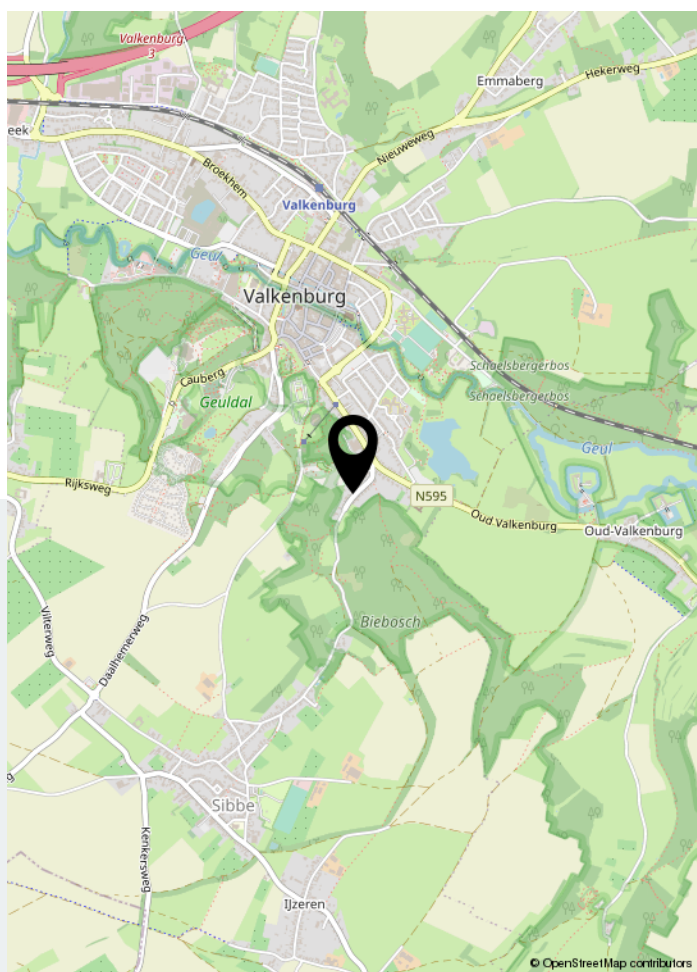
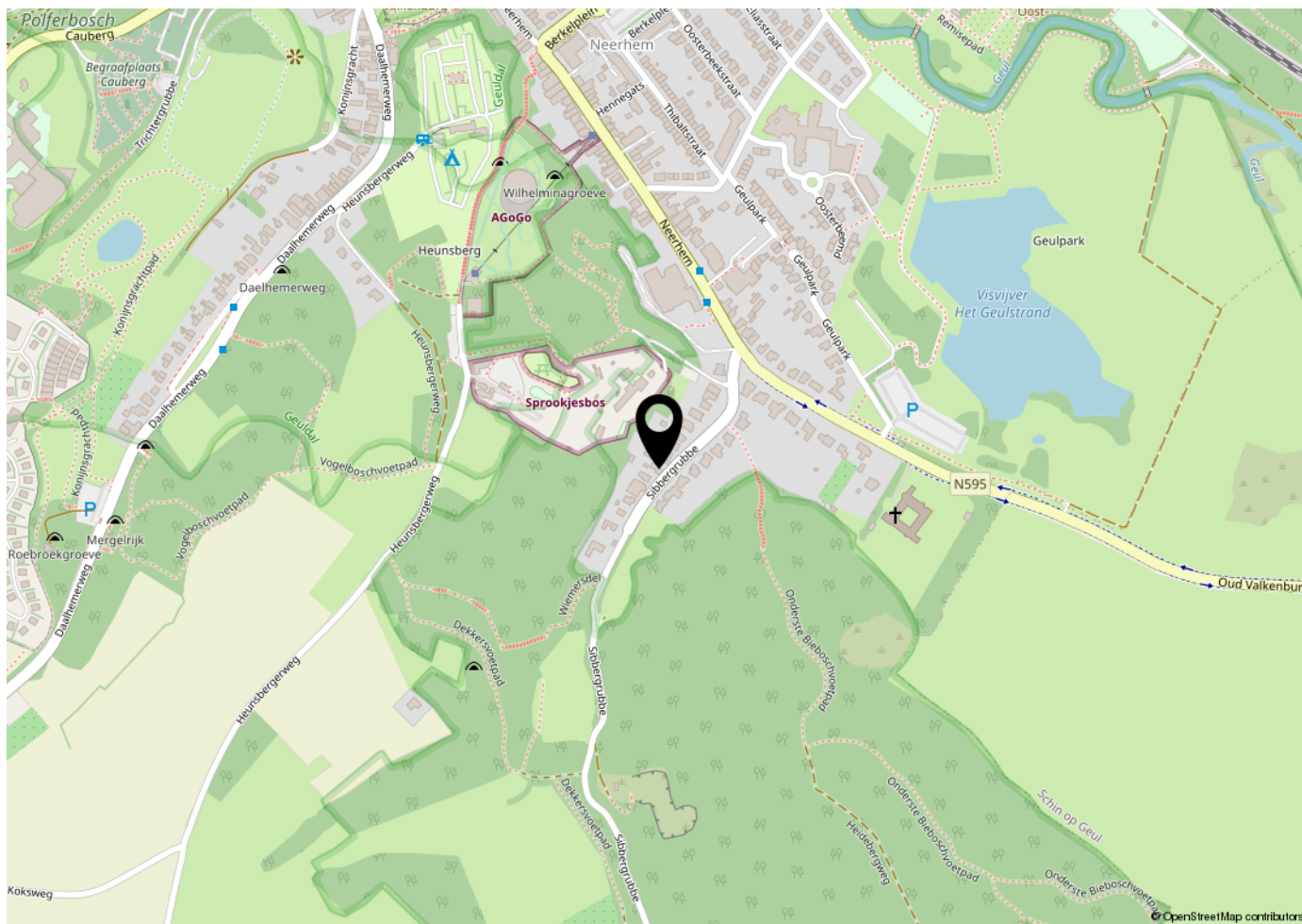
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juni 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oud-Valkenburg Sectie C Perceel 2574</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



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

