



Sibberkerkstraat 13

6301 AT, Valkenburg

Vraagprijs € 1.600.000 k.k.

Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.
valkenburg@boek-offermans.nl | 043-601 40 10



Omschrijving

Deze schitterende vrijstaande woning in het charmante dorp Sibbe (Gemeente Valkenburg aan de Geul) biedt het allerbeste op het gebied van wonen, gecombineerd met een prachtig weids uitzicht over weilanden en bos. De woning is gelegen op een riant perceel, met daarachter een tweede perceel waar nu schapen staan te grazen. Totaal ruim 5200m². De woning biedt niet alleen alle moderne voorzieningen die u mag verwachten van een exclusief huis, maar ook een unieke kans om ieder dag te genieten van rust en natuur.

BIJZONDERHEDEN:

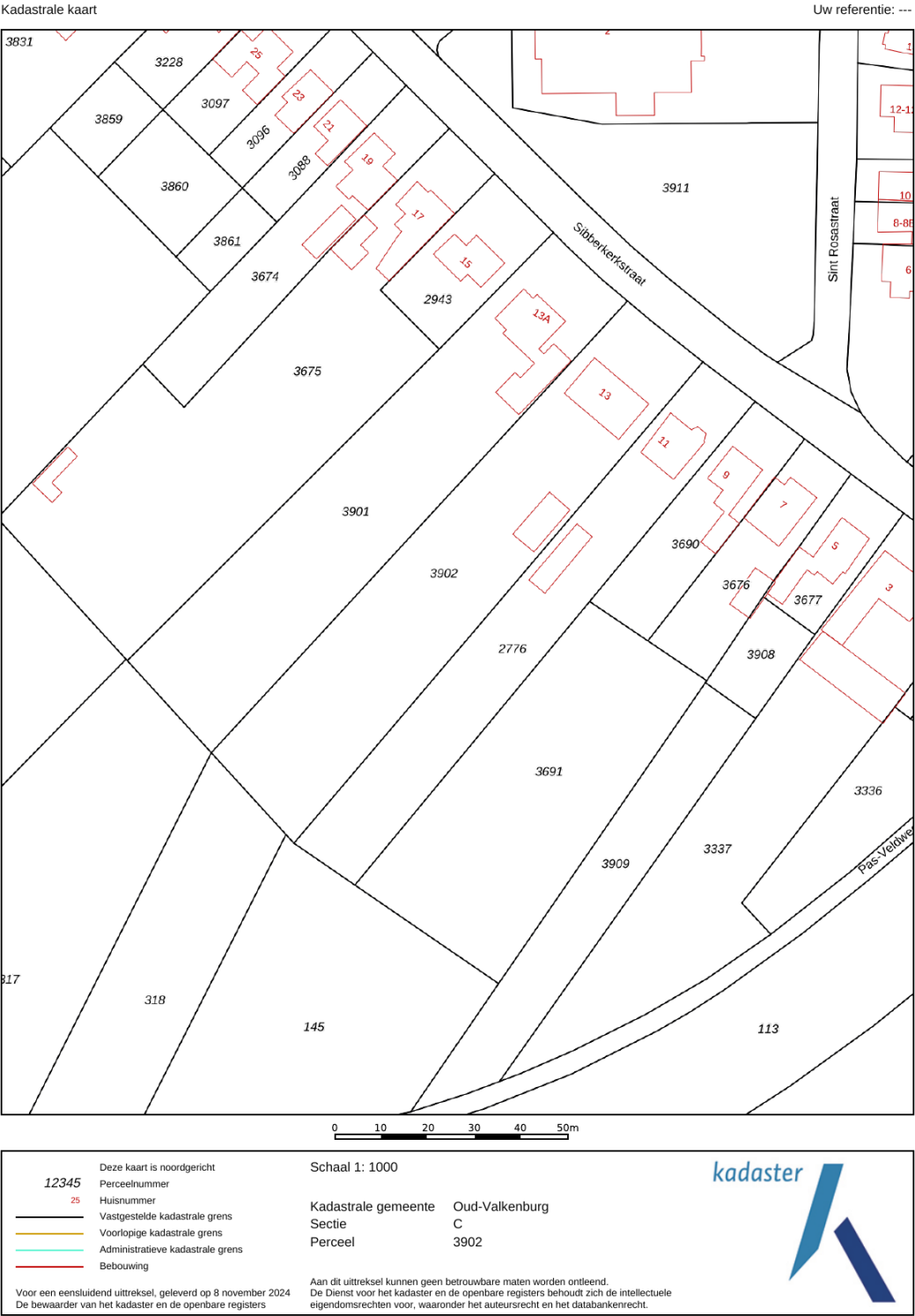
- Energielabel A++;
- Perceel van 5.217m²;
- Woonoppervlakte ca. 310m² (incl. gastenverblijf)
- Gastenverblijf (ca. 72m²);
- Aluminium kozijnen met isolerende HR++beglazing;
- Inpandige garage;
- Zwembad + poolhouse;
- 30 zonnepanelen;
- Airco's

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.750.000	Tuin	achtertuin, voortuin
Soort	villa	Garage	in pandig
Type	vrijstaande woning	Verwarming	warmtepomp
Kamers	5	Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, volledig geïsoleerd
Slaapkamers	4	Woonoppervlakte	310 m ²
Bouwjaar	2020	Perceeloppervlakte	5217 m ²
Overige in pandige ruimte	56 m ²	Inhoud	1087 m ³



Kadaster



Adres:
Sibberkerkstraat 13

Gemeente:
Oud-Valkenburg, Limburg

Soort:
villa

Postcode / Plaats:
6301 AT, Valkenburg

Perceelgrootte
5217 m²

Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Indeling

BEGANE GROND:

Ruime entreehal voorzien van een cement dekvloer, met meterkast en trapopgang met trapkast, garderobe, toilet, toegang tot de inpandige garage en overige ruimtes van deze verdieping. Vanuit de hal heeft men al zicht op de achtertuin. Via de 2 industriële deuren glas/staal komt men in het woongedeelte. De living (ca. 65m²) is voorzien van een PVC-vloer in visgraatmotief met vloerverwarming. De eethoek en zitkamer zijn gesitueerd rondom de doorkijkhaard.

De ruime leef keuken (ca. 30m²) beschikt over een kookeiland met op maat gemaakte kastenwand. Een luxe keukeninstallatie met o.a. de volgende inbouwapparatuur: vaatwasser, koelkast, wijn-klimaatkast, inductiekookplaat met interne afzuiging, 2 combi-ovens.

Via een extra brede schuifpui in de keuken is er toegang tot het overdekte terras met buitenkeuken. Ook is er via de keuken een bijkeuken (ca. 9,5m²) bereikbaar waar o.a. de aansluitpunten voor de wasmachine zijn gerealiseerd. Vanuit deze bijkeuken is er toegang tot de entreehal. De inpandige garage heeft een extra douche en toilet. Vanuit de garage komt men in de technische ruimte met opstelling warmtepomp en de unit voor mechanische ventilatie en inblaas ventilatie.

VERDIEPING:

Via de trap in de entreehal bereikt men de verdieping met een overloop met vides. Hier bevinden zich 4 slaapkamers, een separate bergruimte en een luxe badkamer met sauna, ligbad, inloofdouche, dubbele wastafel en toilet.

De masterbedroom, met vrijstaand bad is aan de achterzijde gelegen met prachtig uitzicht over de tuin en weides. Deze kamer geeft toegang tot een balkon. De andere 2 slaapkamers aan de achterzijde, hebben beide een wastafel met meubel en geven toegang tot een royaal dakterras. De kamer aan de voorzijde van de woning is ingericht als garderobekamer, maar kan ook als 4e slaapkamer gebruikt worden.



Indeling

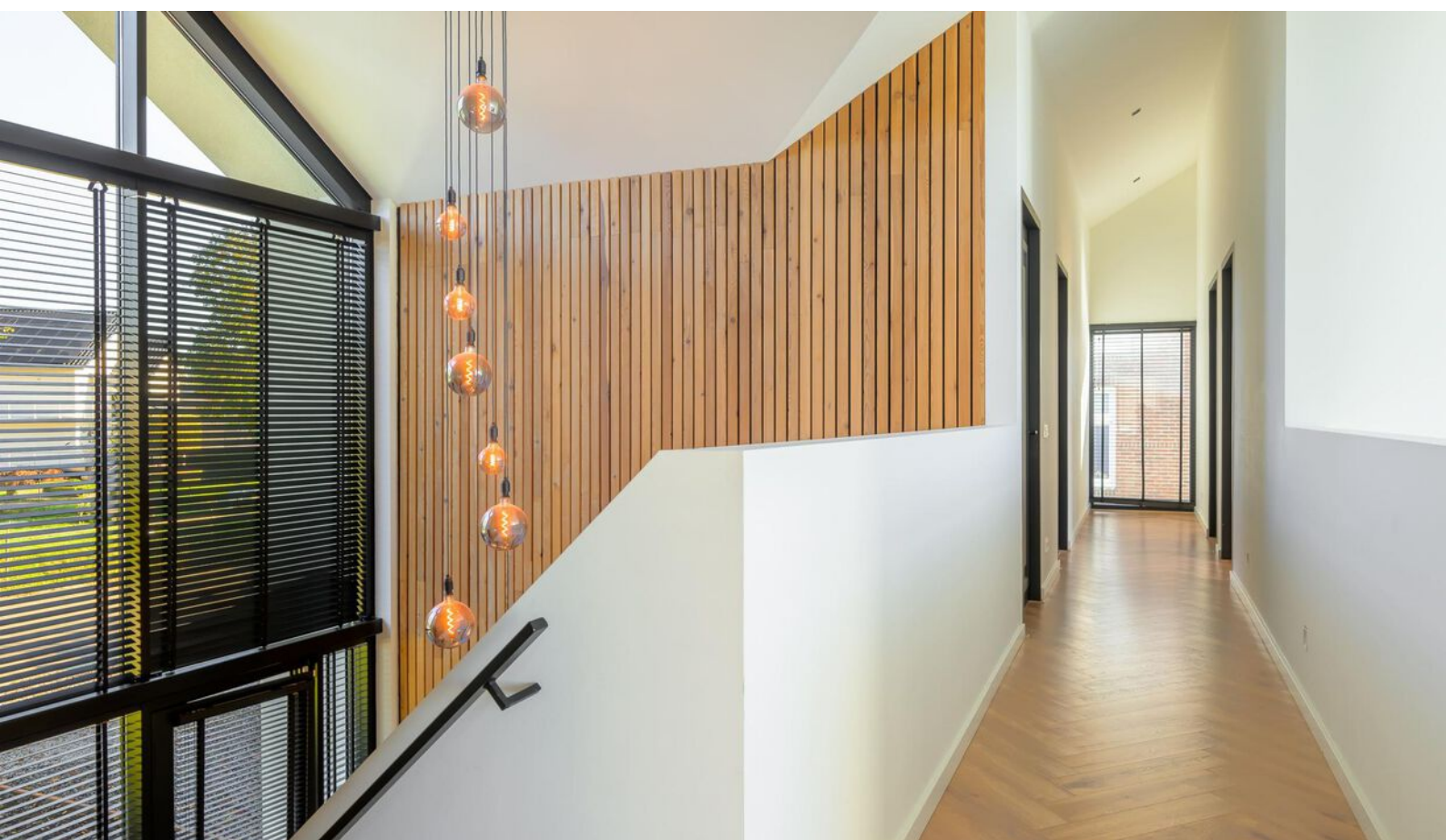
TUIN:

De privacy volle tuin heeft een weids uitzicht en bestaat uit 2 percelen met een totaal oppervlakte van ca. 5217m . Op het eerste perceel is een riant terras met buitenkeuken onder de overkapping. Naast het buitenzwembad (ca. 8 x 4m) staat een poolhouse. Aan de andere kant van de tuin staat het gastenverblijf. Dit gastenverblijf (ca. 74m) is geheel geïsoleerd en voorzien van een keuken, badkamer met douche en toilet, woon/slaapkamer en wordt verwarmd en gekoeld door een airco. Het gastenverblijf is via een eigen weg naast de woning te bereiken. Het tweede perceel aan de achterzijde wordt nu gebruikt door enkele schapen en biedt mogelijkheden voor het houden van paarden of ander klein vee.

Kom de sfeer en het uitzicht zelf ervaren en laat u verrassen!

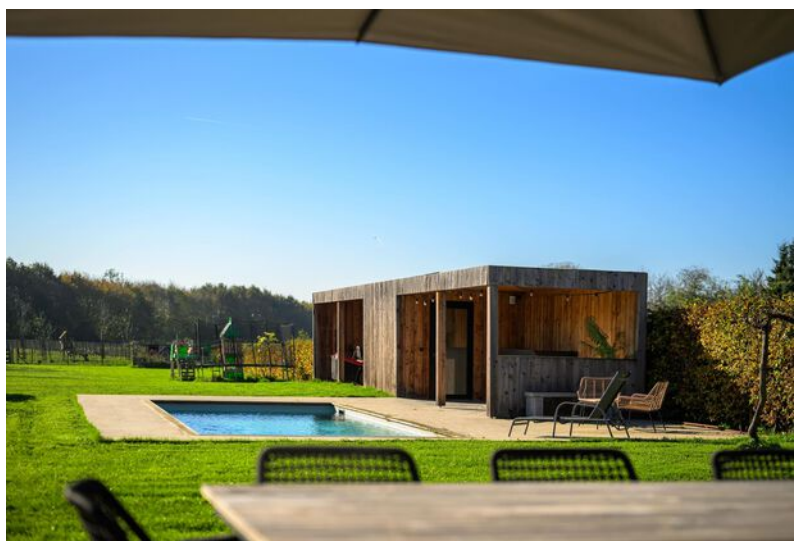








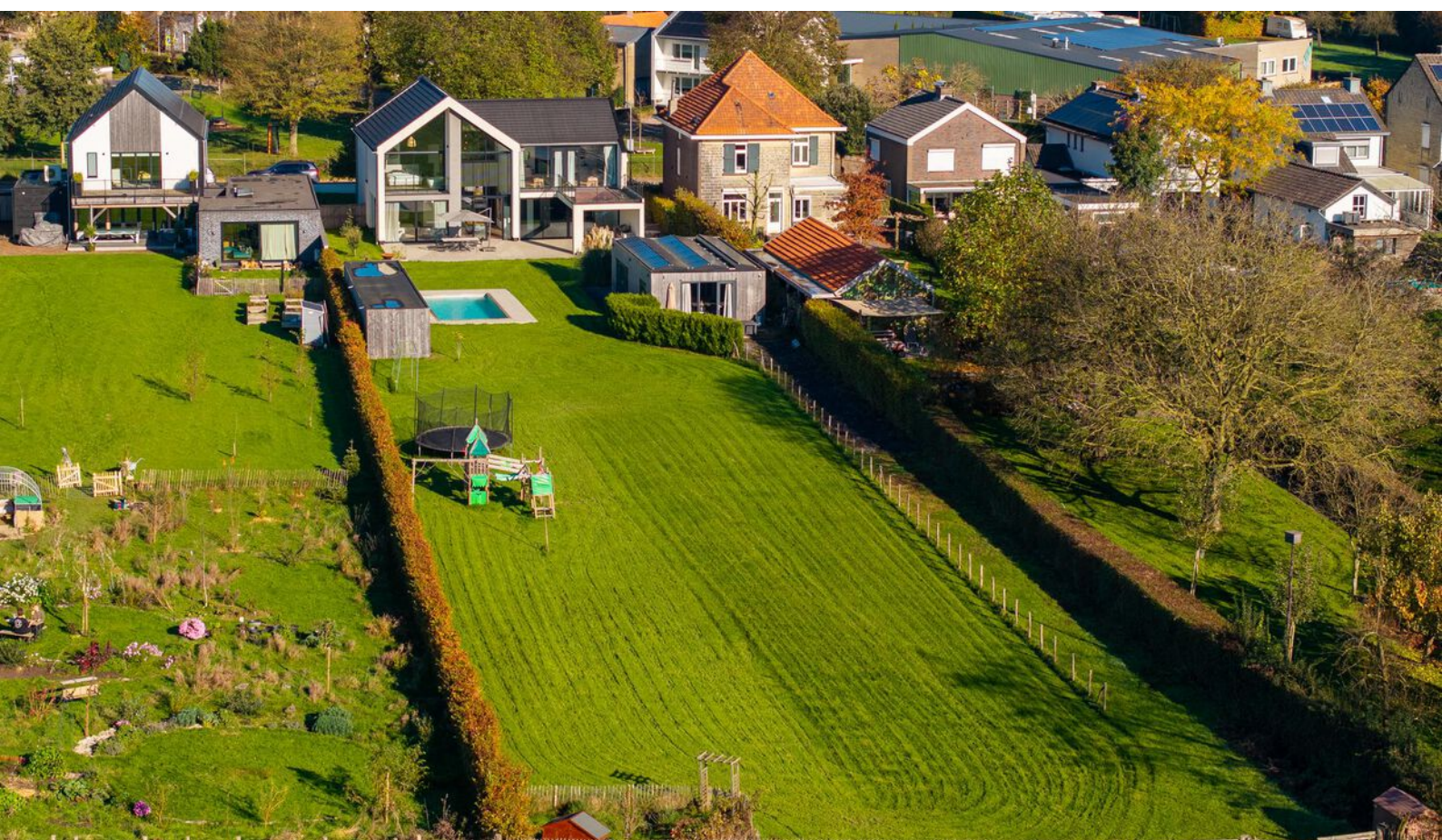












Valkenburg

Valkenburg a.d. Geul is een gemeente gelegen in het zuiden van Limburg en telt 16.470 inwoners. De gemeente ligt op steenworp afstand van vele andere bekende steden zoals Maastricht, Aken en Luik.



Toeristische trekpleister

Valkenburg is één van de grootste toeristische bestemmingen binnen Limburg. Ieder jaar worden er meer dan 1 miljoen hotelovernachtingen verkocht en er komt een veelvoud aan dagjesmensen naar de gemeente toe.



Even voorstellen

Uw makelaar in Limburg

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 40 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

Full-service

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

Partner in Dynamis

Dynamis is een samenwerkingsverband van 14 regionale makelaars met 52 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



Waarom Boek & Offermans?



Gratis waardebeoordeling van de huidige woning.



Boek & Offermans Makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Boek & Offermans Makelaars begeleidt je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Boek & Offermans Makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Boek & Offermans helpt je graag bij een eventuele woningtaxatie.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

9,6

Op basis van **142** beoordelingen.

Je huis verkopen met Boek & Offermans Makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (6 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

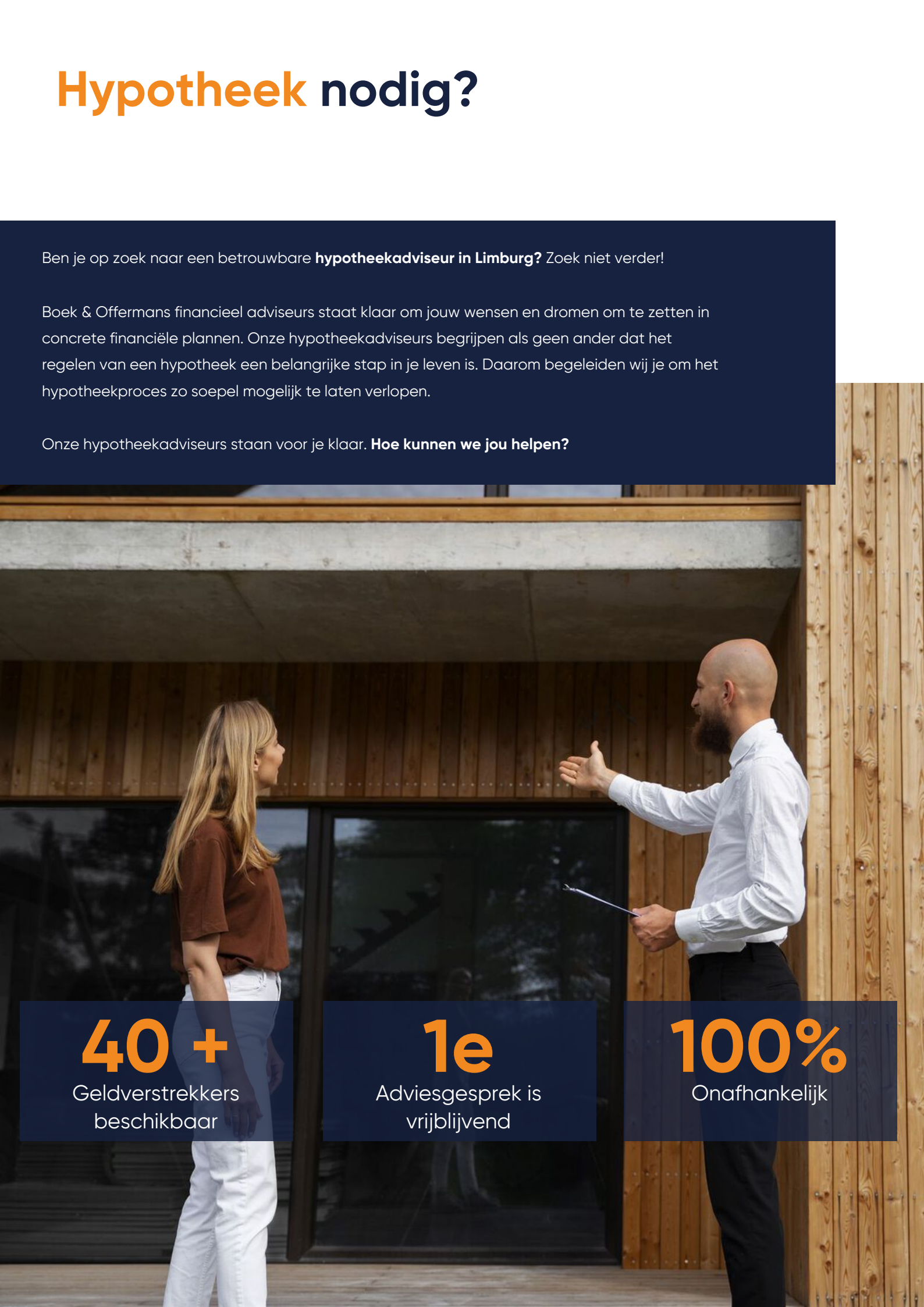
Uw makelaar in Limburg!

Hypotheek nodig?

Ben je op zoek naar een betrouwbare **hypotheekadviseur in Limburg**? Zoek niet verder!

Boek & Offermans financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypotheekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypotheek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypotheekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypotheekadviseurs staan voor je klaar. **Hoe kunnen we jou helpen?**



40 +

Geldverstrekkers
beschikbaar

1e

Adviesgesprek is
vrijblijvend

100%

Onafhankelijk

Interesse of meer informatie?

Heeft deze woning je interesse gewekt?

Wij hopen dat deze prachtige woning je net zo enthousiast heeft gemaakt als wij zijn! Stel je voor hoe het zou zijn om hier je nieuwe thuis te maken – een plek waar je kan genieten van comfort, stijl en een geweldige locatie.

Laat deze kans niet aan je voorbijgaan!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Onze makelaar staat klaar om alle vragen te beantwoorden en je te helpen bij elke stap van het proces. Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen en je de woning van jouw dromen te laten zien!



Jouw Makelaar

Krystle Morshinkhof KRMT

krystlemorshinkhof@boek-offermans.nl

06-38 51 30 92 | 043-601 40 10

Woningmakelaar

Meest gestelde vragen...

Over het kopen en verkopen van een woning

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop binnen deze 3 dagen kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de, door koper, getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat we graag willen weten of er meer belangstelling is. Dat is zinvol voor de onderhandelingen.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden. Wij vertellen de belangstellenden dan dat de woning, 'onder bod' is.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de courtage zit er niet in. Onder 'Kosten Koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig en hoe vraag ik deze aan?

Ja, deze is nodig voor de verkoop van de woning. Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel kan je eenvoudig aanvragen via www.energielabelvoorwoningen.nl

Wanneer de vraagprijs geboden wordt, moet ik de woning dan verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als de vraagprijs geboden wordt, kan je als verkoper dus nog beslissen of je het bod aanvaardt of niet, of dat je makelaar een tegenbod moet doen.

Meer informatie?

Vraag je Boek & Offermans makelaar!

Notities



Disclaimer

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

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.

boek-offermans.nl

Boek & Offermans Venray

Poststraat 9
5801 BC Venray
0478 63 69 22
venray@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Venlo

Straelseweg 234
5914 AV Venlo
077 398 12 60
venlo@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Sittard

Wilhelminastraat 9A
6131 KK Sittard
046 420 44 00
sittard@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Heerlen

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
heerlen@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Maastricht

Scharnerweg 116B
6224 JK Maastricht
043 367 15 22
maastricht@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Valkenburg

Geneindestraat 7
6301 HC Valkenburg aan de Geul
043 601 40 10
valkenburg@boek-offermans.nl

