



Kruisstraat 6
6301 PC, Valkenburg

Vraagprijs € 950.000 k.k.

Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.
maastricht@ovida.com | 043 367 15 22



Omschrijving

ALGEMEEN

Midden in het Limburgse Heuvelland ligt deze sfeervolle woning met 3 B&B kamers, gastenkamer, en een tweede instapklare woning.

LIGGING

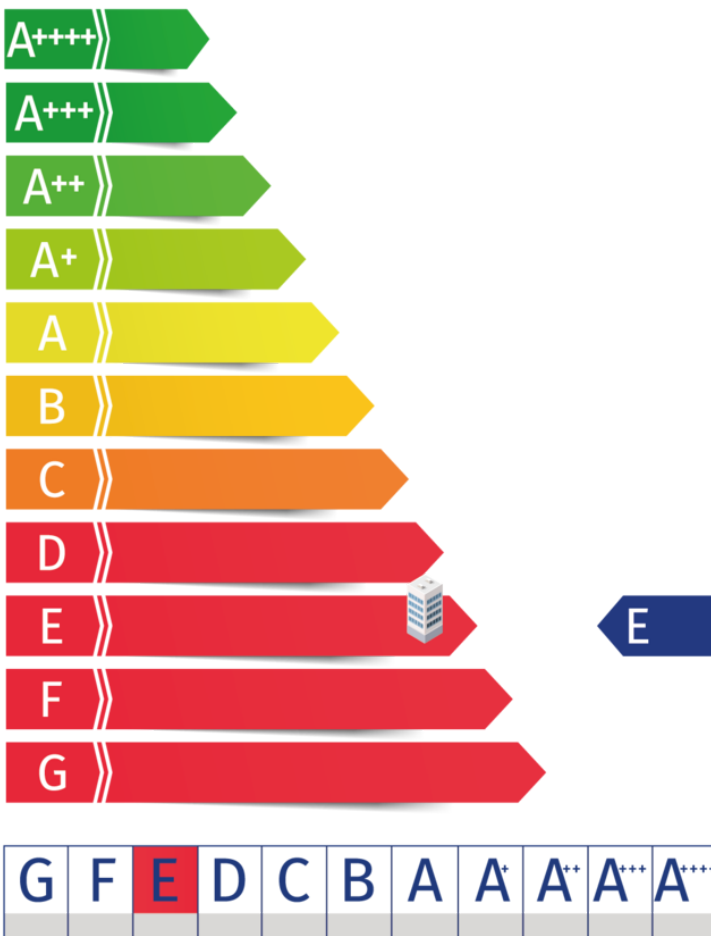
De woning is gelegen temidden van diverse fiets- en wandelroutes in het dorp IJzeren, dat onderdeel uitmaakt van de bruisende gemeente Valkenburg a/d Geul. Diverse voorzieningen zoals winkels, scholen e.d. zijn op ca. 5 autominuten gelegen. De woning is ook centraal gelegen t.o.v. de omringende steden zoals Maastricht (ca. 15 autominuten), Valkenburg a/d Geul (ca. 5 autominuten) en Heerlen (ca. 20 autominuten).

BIJZONDERHEDEN

- Zowel de hoofdwoning als de 2e woning zijn voorzien geïsoleerde daken.
- Er is sprake van 12 zonnepanelen, 2 warmtepomp-boilers.
- Multifunctionele woning ideaal als B&B aan huis, aan huis gebonden beroepen, mantelzorg woning, samengestelde gezinnen of een combinatie daarvan.
- Mogelijkheid tot overname van een goed lopende B&B.
- Centrale ligging midden in het golvend Heuvelland te midden van diverse wandel- en fietsroutes en met diverse steden nabij.

Kenmerken

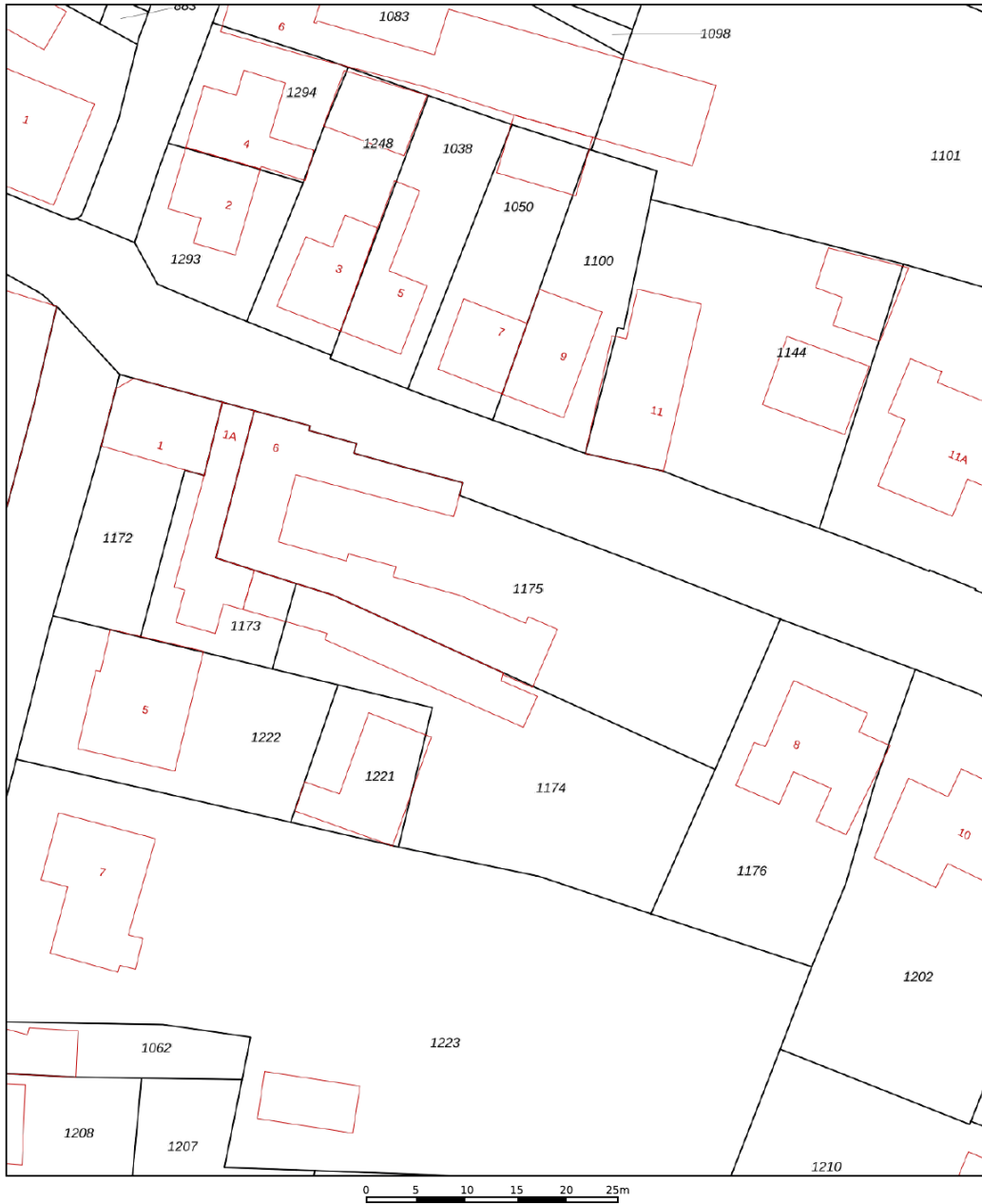
Vraagprijs	€ 950.000 k.k.	Tuin	achtertuin
Soort	Eengezinswoning	Garage	carport
Type	halfvrijstaande woning	Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Kamers	8	Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Slaapkamers	7	Woonoppervlakte	482 m ²
Bouwjaar	1880	Perceeloppervlakte	835 m ²
Overige inpandigte ruimte	76 m ²	Inhoud	2044 m ³




Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oud-Valkenburg	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1175	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebauwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Adres:

Kruisstraat 6

Gemeente:

Oud-Valkenburg

Soort:

woonboerderij

Postcode / Plaats:

6301 PC, Valkenburg

Perceelgrootte

835 m²

Plattegronden

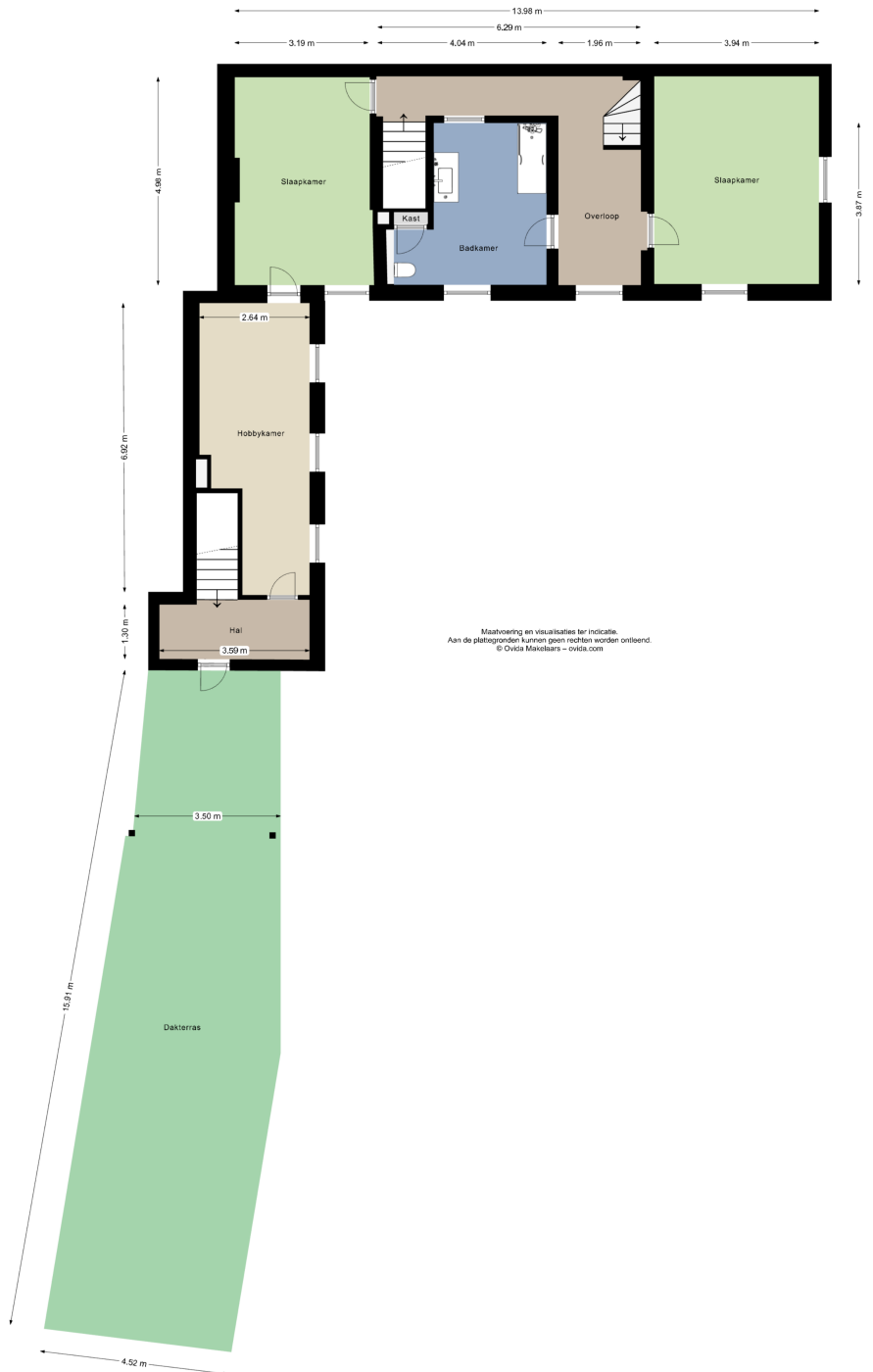
Plattegrond - Begane grond



Plattegronden

Plattegrond - 1e verdieping

1e Verdieping



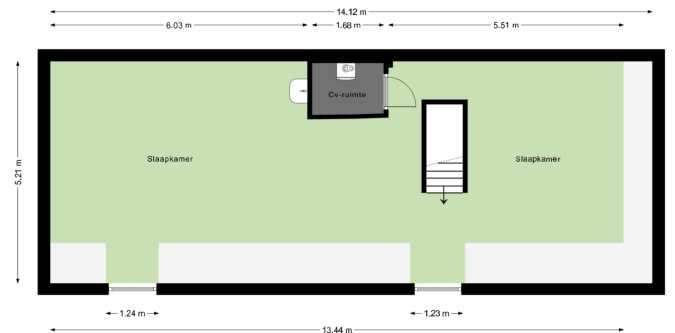
Maatvoering en visualisaties ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Ovida Makelaars - ovida.com



Plattegronden

Plattegrond - 2e verdieping

2e Verdieping



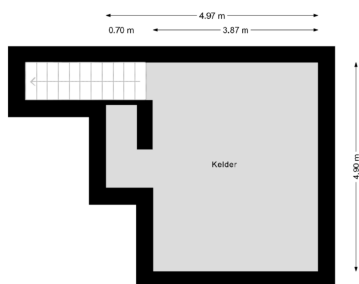
Maatvoering en visualisatie ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Ovida Makelaars - ovida.com



Plattegronden

Plattegrond - Souterrain

Souterrain

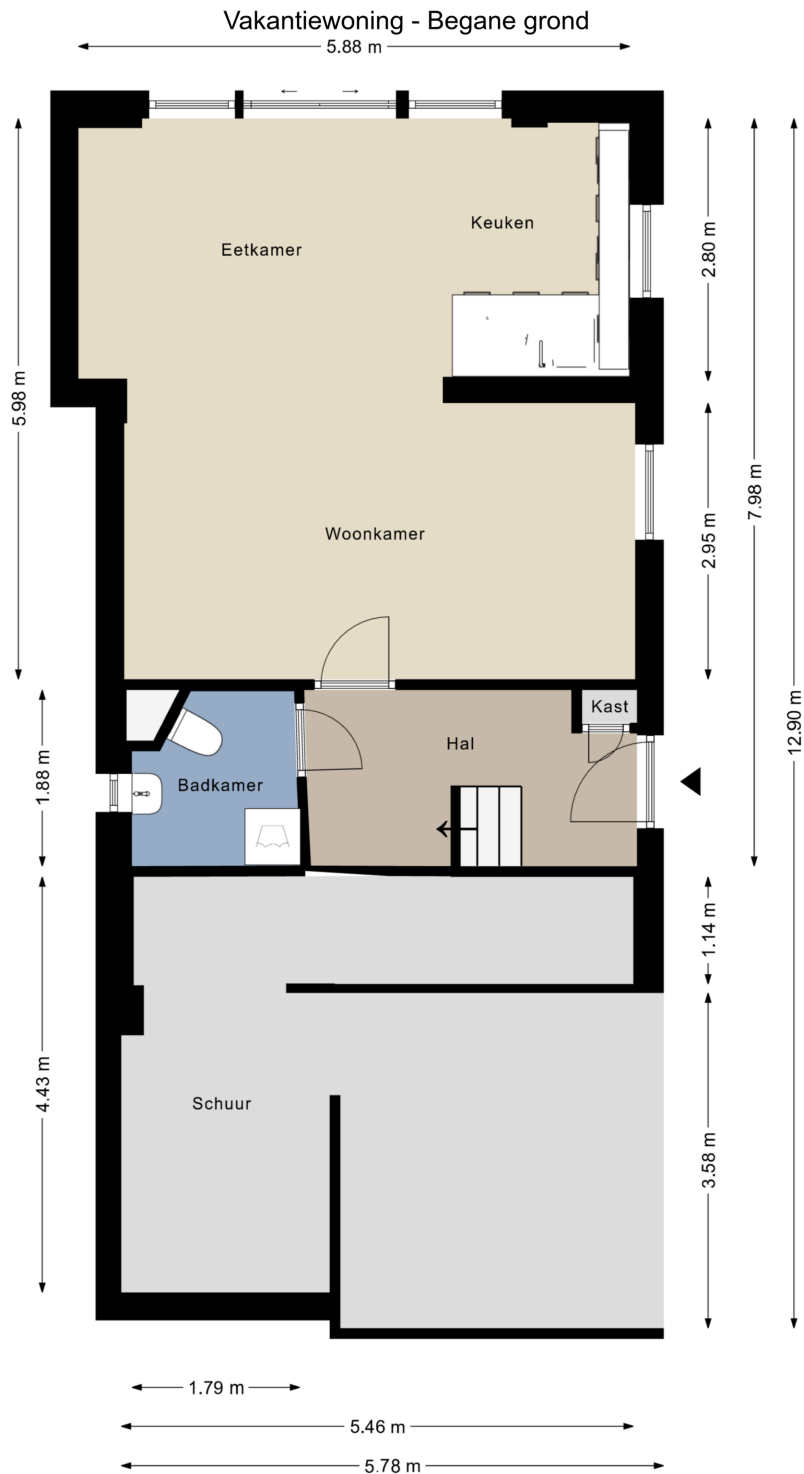


Maatvoering en visualisaties ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Ovida Maatslagers - ovida.com



Plattegronden

Plattegrond - Begane grond (Vakantiewoning)



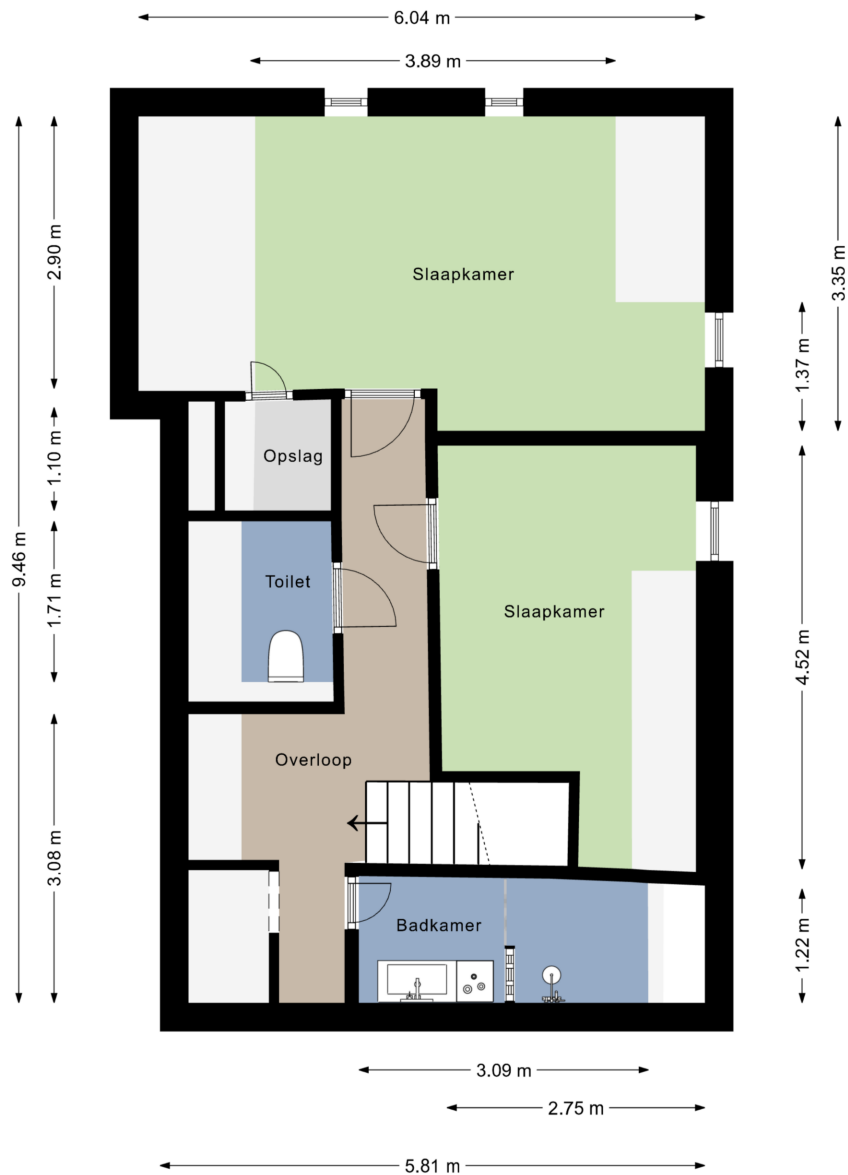
Maatvoering en visualisaties ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Ovida Makelaars – ovida.com



Plattegronden

Plattegrond - 1e verdieping

Vakantiewoning - 1e verdieping



Maatvoering en visualisaties ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Ovida Makelaars – ovida.com



Indeling

Kelder

- Praktische provisie/waskelder van ca. 25 m².

Begane grond

- Ruime ontvangsthal van ca. 16 m² met de meterkast en toegang tot de kelder, de woonkamer en woonkeuken.
- Betegelde toiletruimte met zwevend toilet.
- Sfeervolle woonkeuken van ca. 25 m² met grote raampartijen waardoor een optimale lichtinval is gegarandeerd. De moderne keukenopstelling is voorzien van een composiet werkblad, diverse inbouwapparatuur en elektrische vloerverwarming.
- Ruime woonkamer met aangrenzende TV/lees/werkkamer (totaal ca. 53 m²) is voor met een sfeervolle houten vloer, een houtkachel en een pelletkachel.

Eerste verdieping

- Overloop met toegang tot de vertrekken, welke voorzien zijn van een karakteristieke plankenvloer.
- Twee slaapkamers van ca. 20 m² en 18 m².
- Luxe badkamer van ca. 12 m² voorzien van een douche / ligbad, wastafel en toilet. Deze ruimte is tevens voorzien van elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping

- Via vaste trap bereikbare riante kamer van ca. 65 m² met opstelplaats van de warmtepomp-boiler (eigendom). Deze verdieping is uitstekend aan te passen tot meerdere slaapkamers.

Apart van de woning ligt een gastenverblijf van ca. 17 m² met laminaatvloer en een eigen douche, wastafel en toilet, ideaal voor thuiswonende kinderen of voor mantelzorg.

Indeling B&B

Vanuit de sfeervolle binnenplaats zijn de 3 B&B kamers bereikbaar. Deze zijn in 2016 vergund en gerealiseerd met gebruik van uitsluitend kwalitatieve materialen. De kamers zijn ca. 22 m² per stuk en hebben elk een eigen entree, CV combi installatie (huur) en eigen douche, wastafel en toilet. Door de hoge plafonds wordt de ruimtelijkheid van deze kamers extra benadrukt. De gasten van de B&B mogen in de huidige situatie gebruik maken van het terras en de gezamenlijke ontbijt/verblijfsruimte. Sinds de opening van deze B&B, genaamd Ferrum Ferrum, kan deze nagenoeg het gehele jaar volgeboekt zijn. De exploitatie en inventaris van de B&B worden als draaiende B&B ter overname aangeboden.

Indeling tweede woning

Begane grond

- Ontvangsthal met de groepenkast, trappenhuis en toegang tot de woonkamer.
- Toiletruimte met zwevend toilet, wastafel en wasmachine aansluiting.
- Sfeervolle woonkamer met open keuken van totaal ca. 35 m² met schuifpui naar de tuin. De moderne keukenopstelling is voorzien van een houten werkblad en diverse inbouwapparatuur.
- De gehele begane grond is voorzien van een moderne tegelvloer met elektrische vloerverwarming.

Eerste verdieping

- Overloop met muurkast, warmtepomp-boiler en toegang tot de vertrekken.
- Twee slaapkamers van ca. 12 m² (met aangrenzende berging) en 10 m².
- Luxe badkamer met inloofdouche, wastafel en elektrische vloerverwarming.
- Betegelde toiletruimte met zwevend closet.
- De gehele verdieping is voorzien van een fraaie laminaatvloer.

Tuin

- Sfeervolle en binnenplaats met toegang tot de woning, het gastenverblijf en de B&B kamers.
- De tuin van ca. 460 m² is verzorgd aangelegd en biedt veel privacy. Aan het einde van de tuin ligt een praktische praktische schuur, een carport en een eigen afgesloten oprijt.
- Zwembad

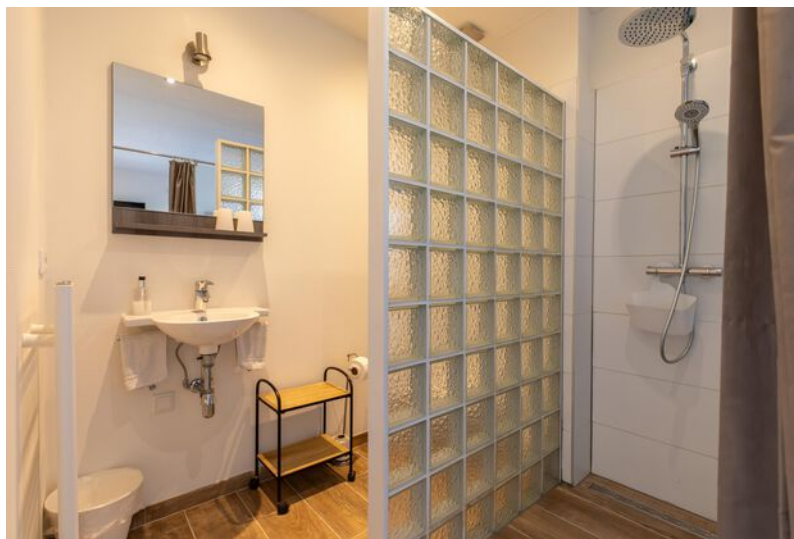






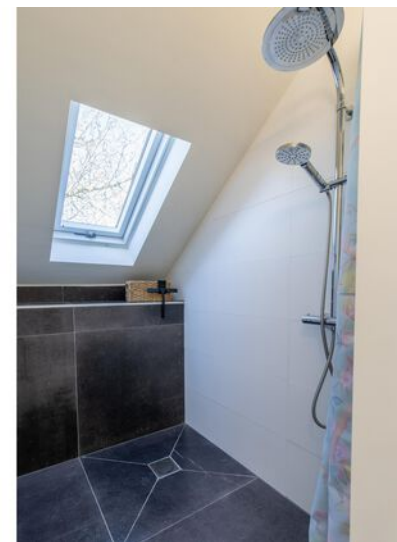














Valkenburg

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 50 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 Ovida makelaars?

€ Gratis waardebepaling van de huidige woning.



Ovida makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Ovida makelaars begeleid je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Ovida makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Ovida financieel adviseurs helpt je graag bij een eventuele hypotheek.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

9,6

Op basis van **142** beoordelingen.

Je huis verkopen met Ovida 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!

Hypothek nodig?

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

Ovida makealars financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypothekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypothek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypothekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypothekadviseurs 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

Stefan Stijns RM RT

stefanstijns@ovida.com

06 21 71 64 84 | 043 367 15 22

Woningmakelaar | Directeur wonen

Meest gestelde vragen...

Over het kopen en verkopen van een woning

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de kopende 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 Ovida makelaar!

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.

Ovida makelaars Venray

Poststraat 9
5801 BC Venray
0478 63 69 22
venray@ovida.com

Ovida makelaars Venlo

Noorderpoort 43
5916 PJ Venlo
077 398 12 60
venlo@ovida.com

Ovida makelaars Sittard

Paardestraat 67
6131 HB Sittard
046 420 44 00
sittard@ovida.com

Ovida makelaars Heerlen

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
heerlen@ovida.com

Ovida makelaars Maastricht

Scharnerweg 116B
6224 JK Maastricht
043 367 15 22
maastricht@ovida.com

Ovida makelaars Valkenburg

Geneindestraat 7
6301 HC Valkenburg aan de Geul
043 601 40 10
valkenburg@ovida.com