



TE KOOP



Sibbergrubbe 28
6301 AA Valkenburg

€ 550.000,- k.k.

**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar-taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



Dionne makelaars **De huizenspecialist in Zuid Limburg**

Welkom in deze woningbrochure. Leuk dat je interesse hebt in het aanbod van Dionne makelaars. We helpen je graag bij het vinden van een huis in het Limburgse heuvelland, door je alles te vertellen over dit prachtige exemplaar in Valkenburg.

Voordat we beginnen, eerst nog iets over ons enthousiasme. Dagelijks zetten wij

ons in om huizenzoekers zoals jij te helpen. Dat doen we met aandacht en kennis van zaken. Dionne makelaars bestaat uit een team van alleen maar vrouwen, die graag net dat stapje extra zetten.

Niet voor niets noemen wij onszelf dé huizenspecialist in Zuid-Limburg.





Punctueel

Kwaliteit kenmerkt ons werk. Bij alles wat we doen gaan we voor de beste resultaten.



Specialist

Zuid Limburg is ons terrein. We zijn er al jaren actief en we voelen ons hier als een vis in het water.



Persoonlijk

Wij zijn altijd gericht op jouw wensen en mogelijkheden. Wij denken met je mee en spelen in op jouw situatie.



Proactief

Altijd een stapje extra, dat mag je verwachten van Dionne makelaars. We zorgen ervoor dat we doen wat we zeggen!

werken waar we wonen, hier in het heuvelland, waar het leven op z'n mooist is. Als makelaar zijn we aangesloten bij branchevereniging VBO en daarnaast zijn we NRVV-gecertificeerd taxateur.

Als je voelt dat het 'klikt' zijn we er vanzelfsprekend ook om jou te helpen bij andere stappen op de huizenmarkt. Denk aan verkoop van de eigen woning, een gratis waardebeoordeling, een taxatie of begeleiding bij aankoop.

Maar... Genoeg over ons. Tijd om dit huis eens goed te verkennen. Veel leesplezier.

Dionne Schrouff-Vanderheijden

043 - 450 23 33

06 - 10 21 10 38

dionne@dionnemakelaars.nl





Over het huis

Sibbergrubbe 28, 6301 AA Valkenburg

Aan de geliefde Sibbergrubbe, op een prachtige locatie aan de rand van Valkenburg, ligt deze vrijstaande splitlevel bungalow met inpandige garage, kelder en een diepe groene tuin vol privacy.

De woning werd gebouwd in 1965 en onderscheidt zich door haar speelse indeling, goed bemeten leefruimtes en de bijzondere ligging hoger dan straatniveau.

Hierdoor geniet je niet alleen van rust en privacy, maar ook van een prettig gevoel van vrijheid.

De woonverdieping vormt het hart van het huis. Hier bevinden zich de ruime woonkamer met leuk uitzicht aan de voorzijde, een balkon over de volle breedte van de woning en een fijne keuken met directe toegang tot het terras en de achtertuin.

Een halve verdieping hoger ligt de royale slaapkamer met ensuite badkamer.



Vanuit deze verdieping ervaar je een fijn contact met de tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

Met een woonoppervlakte van 114 m², aangevuld met maar liefst 46 m² overige inpandige ruimte bestaande uit garage, berging en kelder, biedt het huis volop praktische mogelijkheden.

De woning is momenteel ideaal voor een echtpaar dat ruim en comfortabel wil wonen.

Voor wie behoefte heeft aan extra slaapkamers zijn reeds schetsen aanwezig voor de realisatie van een extra verdieping, waarmee het pand ook uitstekend geschikt kan worden gemaakt voor gezinsbewoning.

De Sibbergrubbe staat bekend als een rustige, groene woonstraat op korte loopafstand van het bruisende centrum van Valkenburg.

Je woont hier heerlijk beschut en toch zijn winkels, horeca, openbaar vervoer en agelijke voorzieningen binnen handbereik. Vanuit de voordeur stap je direct het Zuid-Limburgse heuvellandschap in.

De Sibbergrubbe geniet bovendien bekendheid onder wielrenners als een uitdagende klim door het karakteristieke kronkelende straatje.

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

Houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing

HR combi CV installatie, installatiejaar circa 2020, eigendom

De woning heeft een plat dak voorzien van bitumen dakbedekking met grind

Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk



Globale indeling

Begane grond

Overdekte entree, ruime ontvangsthal met granietenvloer en meterkast

Kelderruimte, steeds in gebruik geweest als kantoor, tegelvloer, meterkast

Inpandige garage met elektrisch bedienbare houten poort, tegelvloer

Berging met CV installatie, gootsteen en tegelvloer

Verdieping

Binnenhal

Woonkamer met zit- en eetgedeelte, voorzien van voerbedekking en vloerverwarming, airconditioning en dubbele deur naar het balkon

Semi open keuken voorzien van granieten vloer, aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: keramisch kookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser
Bijkeuken met tegelvloer en witgoedaansluiting

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Slaapkamer I met vloerbedekking en dubbele tuindeur

Ensuite badkamer voorzien van ligbad, douche, hangend closet en wastafelmeubel



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1965
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	1
Perceel	640 m ²
Woonoppervlakte	144 m ²
Overige inpandige ruimte	46 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	47 m ²
Verwarming	HR combi CV installatie, installatiejaar circa 2020, eigendom
Isolatie	dubbel glas
Energielabel	G
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht
Ligging tuin	noordwest







FOTOS





FOTOS





FOTOS

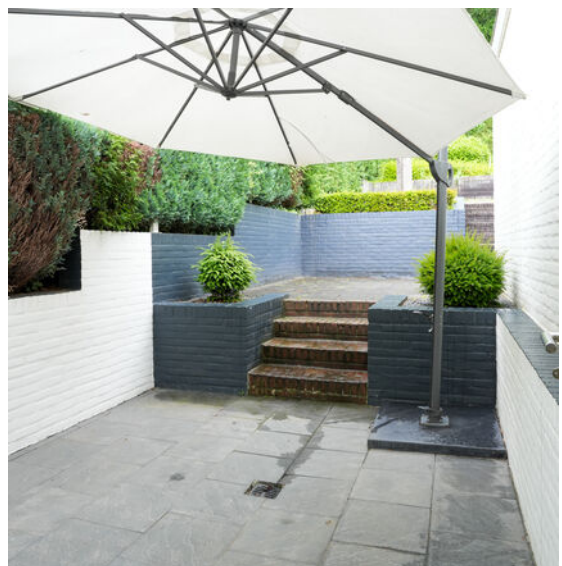




FOTOS



FOTOS





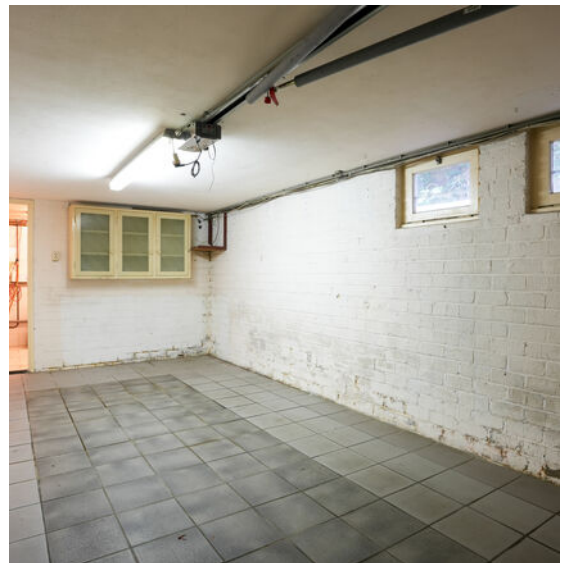
FOTOS





FOTOS





FOTOS



FOTOS

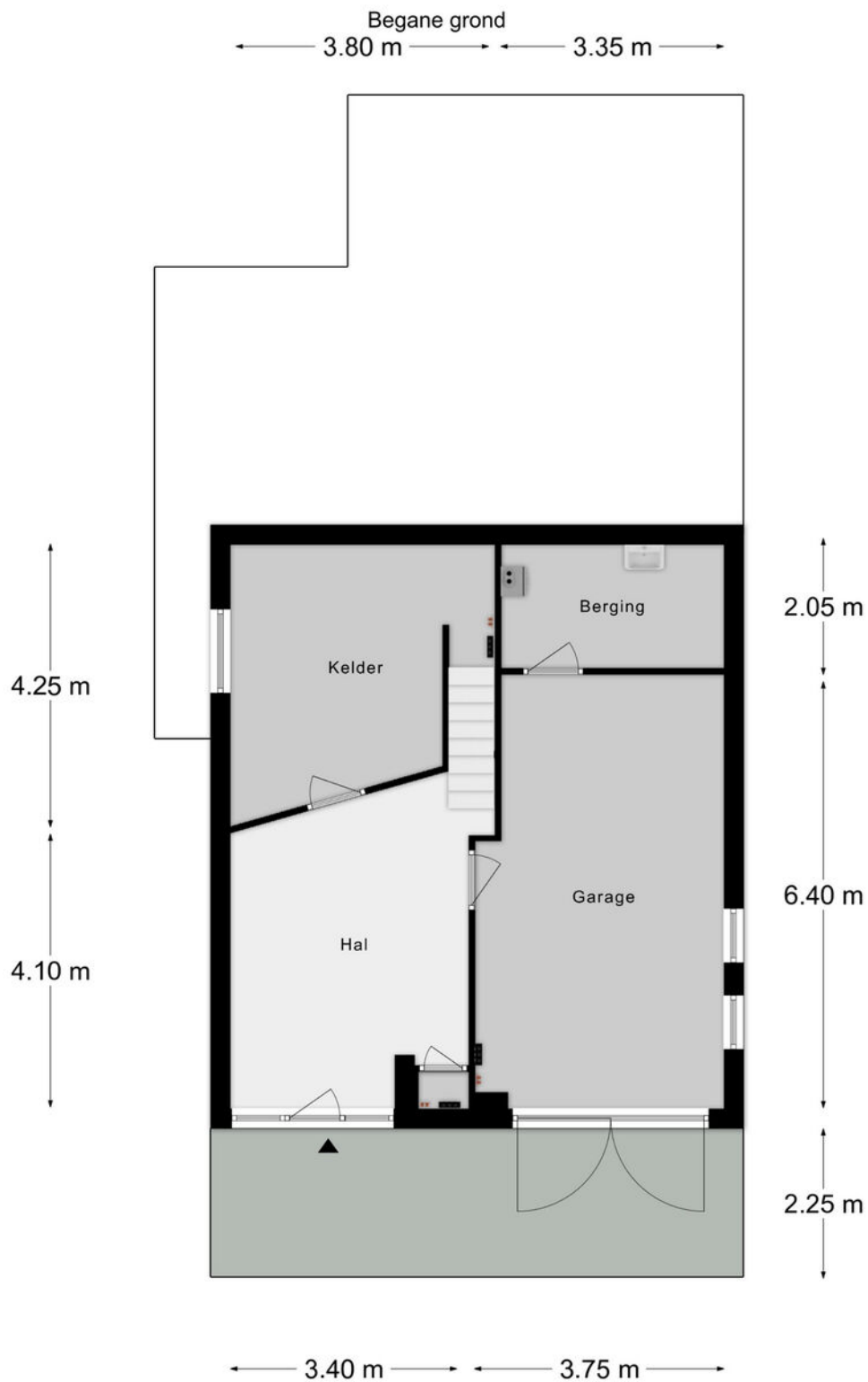




FOTOS

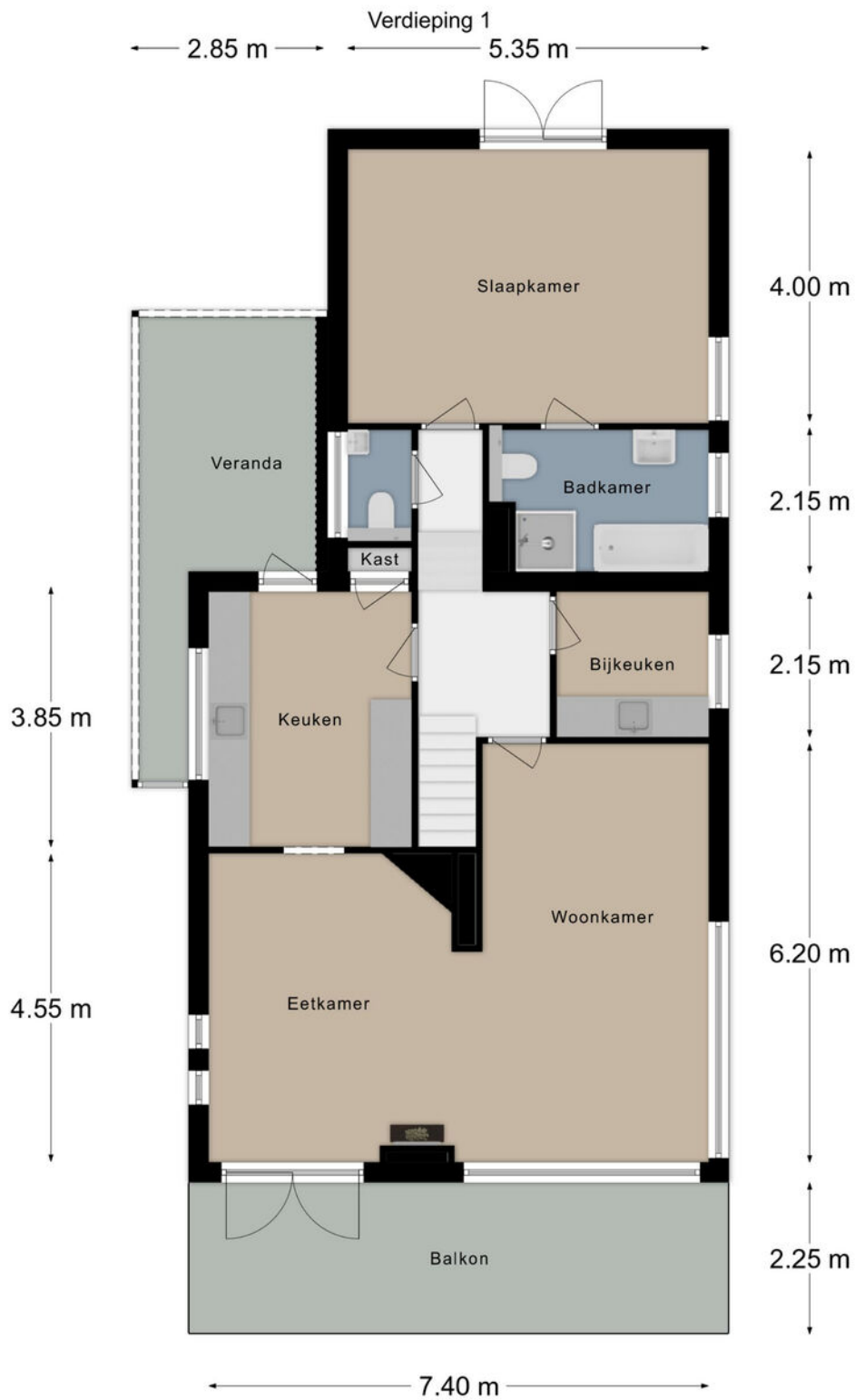


Plattegronden



PLATTEGRONDEN






Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Sibbergrubbe 28



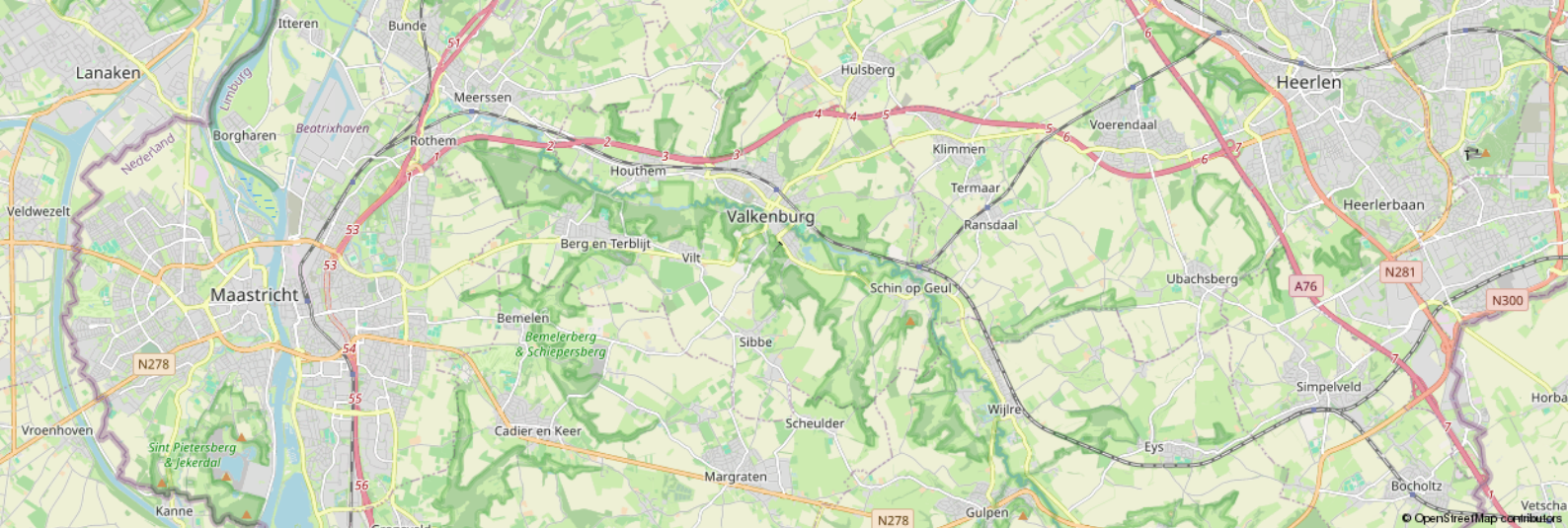
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oud-Valkenburg	
—	Hulnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2575	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 7 april 2026
De bevrager van het kadastraal en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.

KADASTRALE KAART





Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 8%

25 - 44: 22%

45 - 64: 36%

65+: 22%

Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 18%

Zonder kinderen: 45%


Met kinderen: 36%

CBS gegevens

Meer info over deze wijk.

 50%

 50%

 1,4 per huishouden

Dienstbaar

De huizenspecialist

Gratis waardebepaling

En... Geïnteresseerd? Nu je nadenkt over kopen, wil je vast ook weten wat jouw eigen huis waard is. Begrijpelijk! Wij komen graag bij je langs voor een waardebepaling. Dat is gratis en vrijblijvend. Dankzij ruime ervaring heeft Dionne makelaars, dé specialist in het Zuid-Limburgse heuvelland, een realistisch beeld van de huidige woningwaarde.

Jouw verkoopmakelaar

Kunnen wij jou helpen? We staan graag naast je tijdens de verkoop van je huidige adres. Elk huis is volgens ons uniek en vereist een eigen verkoopstrategie. We begeleiden je tijdens het gehele traject, promoten de woning op passende wijze en laten niet los tot het meest optimale resultaat bereikt is.

Gecertificeerde taxaties

Als verkopend makelaar mogen wij dit object niet voor jou taxeren. Maar bij Dionne makelaars ben je wél aan het juiste adres voor een taxatie van een andere woning. We zijn aangesloten bij NRVT en NWWI, wat betekent dat we gecertificeerde taxaties uitvoeren, volgens de eisen van iedere Nederlandse hypotheekverstrekker.

Aankoopbegeleiding

Toch geen match? Als aankoopmakelaar, met specialistische kennis van de woningmarkt in Zuid-Limburg kunnen wij helpen. Dat betekent dat we voortaan voor én met jou op zoek gaan, samen onderhandelen, en je volledig begeleiden tijdens de aankoop van een droomhuis.

Meer weten over onze dienstverlening?

Bel **+31 (0)43 450 2333** of kijk op **dionnemakelaars.nl**



10

“Huis gekocht en verkocht via Dionne Makelaars. Fijn contact en duidelijke begeleiding tijdens het traject. Al met al een goede ervaring!”

Janus Lievens





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl