



Bergstraat 45, 6301 AC Valkenburg
Vraagprijs € 595.000,- k.k.



De Jonge Makelaardij en Taxatie
Marisstraat 7
6165 AP, GELEEN
Tel: 046 - 234 04 08
E-mail: info@dejongemakelaardij.nl
www.dejongemakelaardij.nl



Omschrijving

Bergstraat 45, 6301 AC Valkenburg

Op een unieke bosrijke locatie in het geliefde kerkdorp Sibbe, gelegen tussen Margraten en Valkenburg aan de Geul, ligt deze karakteristieke half vrijstaande woning. De woning is uit mergelsteen opgetrokken. De woning combineert sfeer en ruimte met een landelijke ligging. Op de begane grond treft u een sfeervolle woonkamer met aansluitend een tussenkamer met bibliotheekkast. De landelijke leefkeuken vormt het hart van de woning en biedt volop ruimte om te koken en te tafelen.

Op de verdiepingen bevinden zich vier slaapkamers. De inpandige gewelfde kelder biedt praktische bergruimte. De vrijstaande garage en ruime oprit zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast is de woning de afgelopen jaren verduurzaamd met nieuwe kozijnen, muurisolatie en de aanwezigheid van zonnepanelen. Een bijzonder pluspunt is de directe toegang tot het bos vanuit de achtertuin. Hierdoor kunt u optimaal genieten van rust, natuur en het buitenleven.

Het nabij gelegen Valkenburg aan de Geul biedt een breed scala aan voorzieningen waaronder winkels, horeca en diverse recreatiemogelijkheden. Daarnaast is de woning gunstig gesitueerd ten opzichte van de diverse uitvalswegen zoals de A79 en de A2, met goede verbindingen naar Maastricht, Heerlen en Eindhoven.

Indeling:

Kelder:

Middels een vaste trap is de gewelfde kelder bereikbaar. De kelder is ideaal voor wijnopslag.

Begane grond:

Hal/ entree met de trapopgang, garderobe en toegang naar de woonkamer en het kantoor. De woonkamer is aan de straatzijde gelegen en voorzien van een parketvloer. Middels een dubbele schuifdeur is de tussenkamer/ bibliotheek bereikbaar met toegang naar het kantoor en de leefkeuken. Leefkeuken met een in U - opstelling geplaatst keukenblok met onder andere een 5-pits gaskookplaat, grote oven, afzuigkap, vaatwasser en voldoende kastruimte. Vanuit de leefkeuken is er toegang naar het overdekte terras middels een schuifpui. Tevens is een tussen portaal bereikbaar met de tweede badkamer, momenteel in gebruik als gasten toilet en een zij entree. De aangebouwde serre is momenteel in gebruik als ontspanningsruimte en biedt toegang naar een kantoor/ slaapkamer aan de voorzijde en de kelder. Het kantoor aan de voorzijde kan eenvoudig omgebouwd worden tot slaapkamer.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang naar twee slaapkamers, de badkamer en een vaste kast/ inloopkast.

Slaapkamer 1: circa 4.15 m x 3.44 m, voorzien van een laminaatvloer.

Slaapkamer 2: circa 4.57 m x 3.39 m, in gebruik als logeerkamer met een eigen wastafel.

De geheel betegelde badkamer (in 2019 vernieuwd) is ingericht met een ligbad, inloofdouche, twee enkele waskommen en een toilet.

Tweede verdieping:

Middels een vaste trap is de overloop van de tweede verdieping bereikbaar met toegang naar slaapkamer 3 en 4.

Slaapkamer 3: circa 4.43 m x 3.05 m, met bergruimte en de witgoedaansluitingen.

Slaapkamer 4: circa 4.59 m x 4.16 m, is in gebruik als opslagruimte en voorzien van de CV -installatie (huur).



De Jonge Makelaardij en Taxatie
Marisstraat 7
6165 AP, GELEEN
Tel: 046 - 234 04 08
E-mail: info@dejongemakelaardij.nl
www.dejongemakelaardij.nl



Tuin en terras:

Oplopende achtertuin op het noordwesten gelegen en ingericht met een gazon en diverse terrassen, hierdoor is er veel ruimte en zonlicht in de achtertuin. Tevens is in de achtertuin een overdekt terras gelegen. De vrijstaande garage met ruime oprit maakt het geheel compleet.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar circa 1890;
- Perceel grootte circa 660 m²;
- Woonoppervlak: 185 m²;
- In mergelsteen opgetrokken;
- De woning is voorzien van 10 zonnepanelen (2021);
- Gelegen in het kerkdorp Sibbe, op korte afstand van Valkenburg aan de Geul (+- 1,5 Km);
- Geheel voorzien van dubbele beglazing in houten en kunststof kozijnen;
- Gewelfde kelder, ideaal voor wijnopslag;
- 4 slaapkamers op de verdiepingen;
- Recentelijk verduurzaamd middels zonnepanelen, nieuwe kozijnen en voorzien van muurisolatie;
- Oplopende achtertuin met overdekt terras;
- Vrijstaande garage met ruime oprit;
- Kantoor aan huis.

Vraagprijs € 595.000,- k.k.



Kenmerken

Vraagprijs	: € 595.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	: 11 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 425 m ³
Perceel oppervlakte	: 660 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 185 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1890
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 420 m ²
Garage	: Vrijstaand steen 28 m ² (800 bij 350 cm)
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt uit 2021, huur)

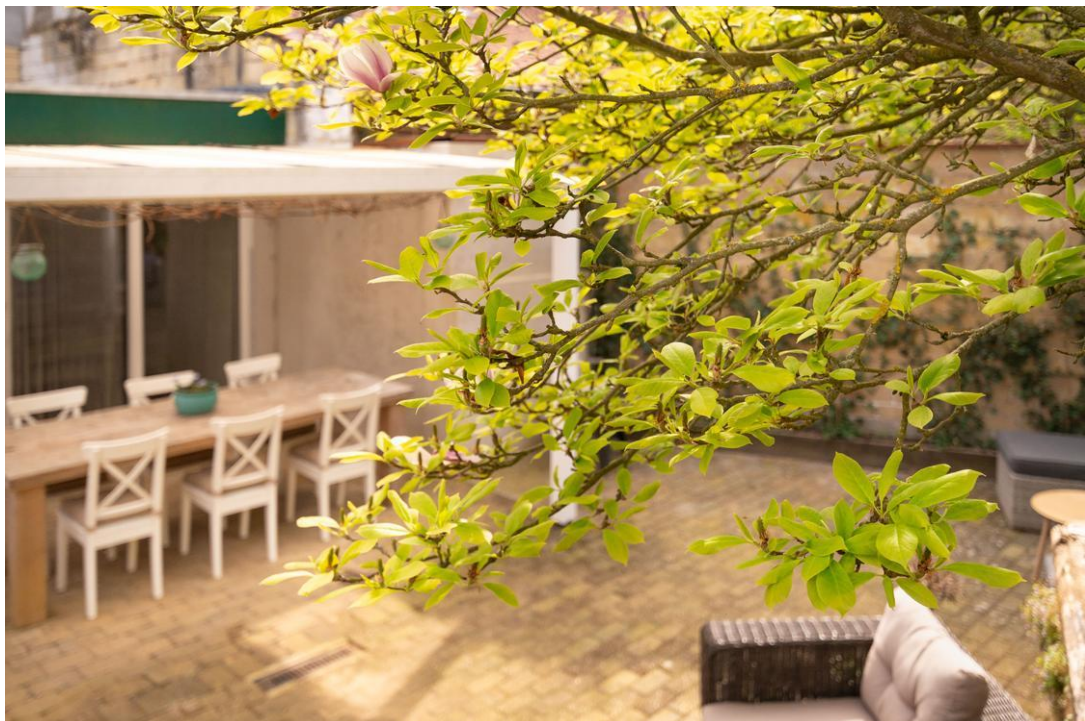
Locatie

Bergstraat 45
6301 AC VALKENBURG



De Jonge Makelaardij en Taxatie
Marisstraat 7
6165 AP, GELEEN
Tel: 046 - 234 04 08
E-mail: info@dejongemakelaardij.nl
www.dejongemakelaardij.nl





















De Jonge Makelaardij en Taxatie
Marisstraat 7
6165 AP, GELEEN
Tel: 046 - 234 04 08
E-mail: info@dejongemakelaardij.nl
www.dejongemakelaardij.nl

























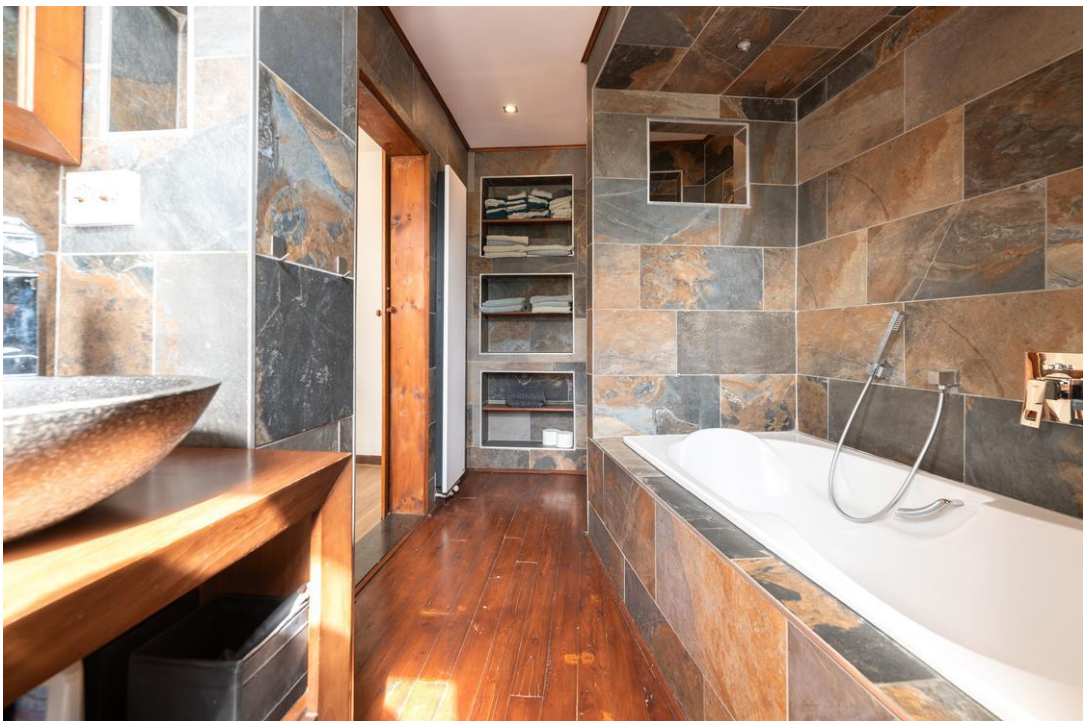














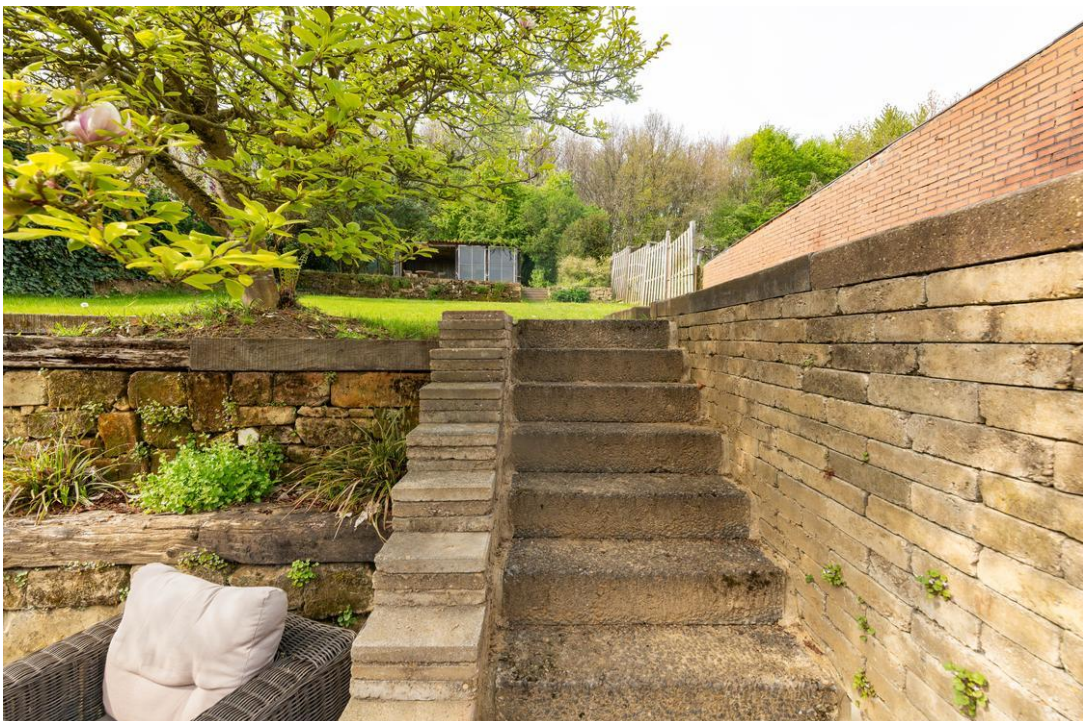












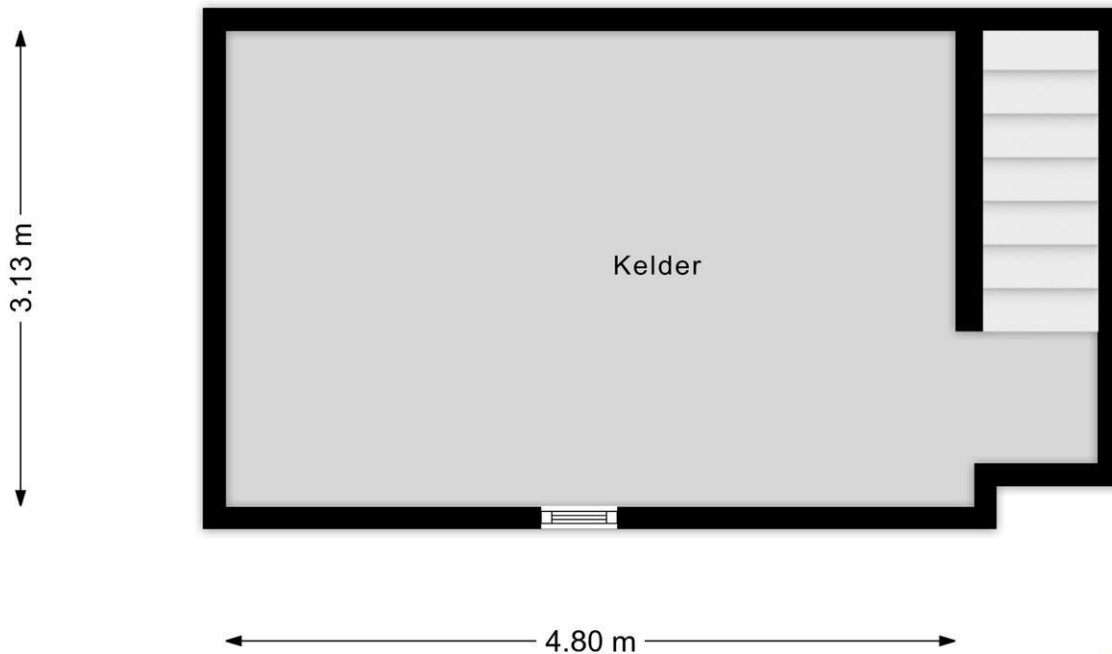






Plattegrond

Kelder



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

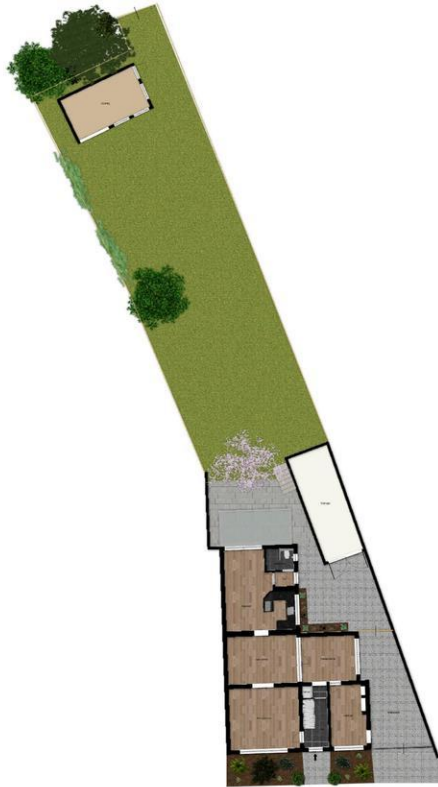
Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Tuinplan



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

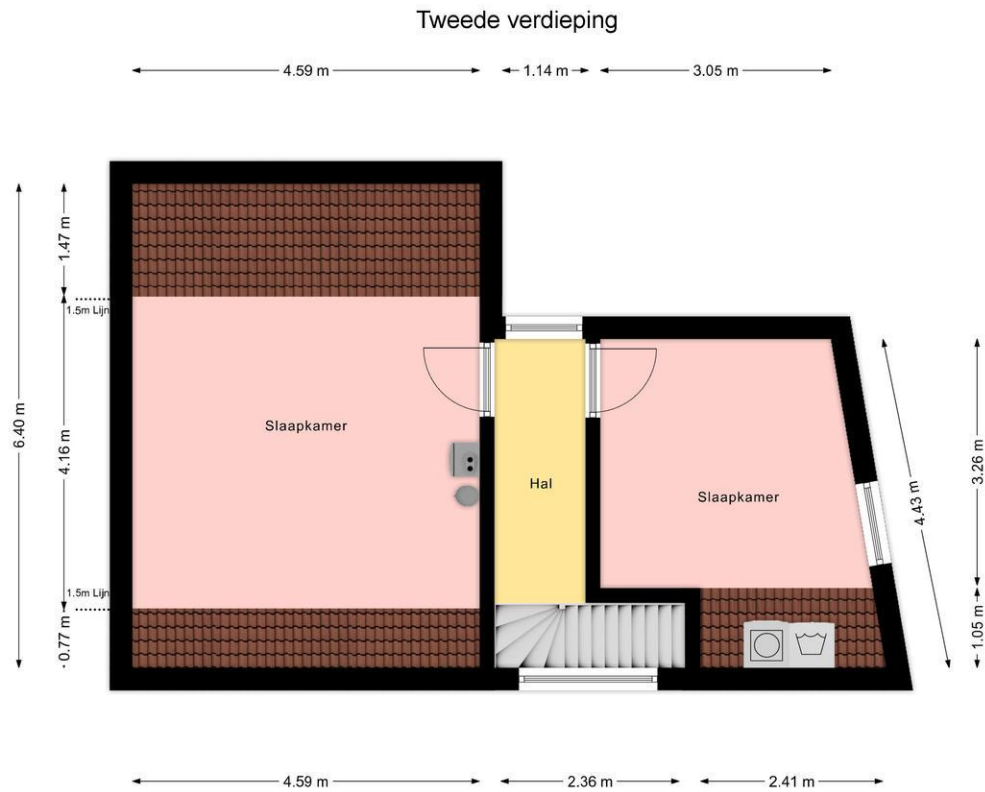
Plattegrond

Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

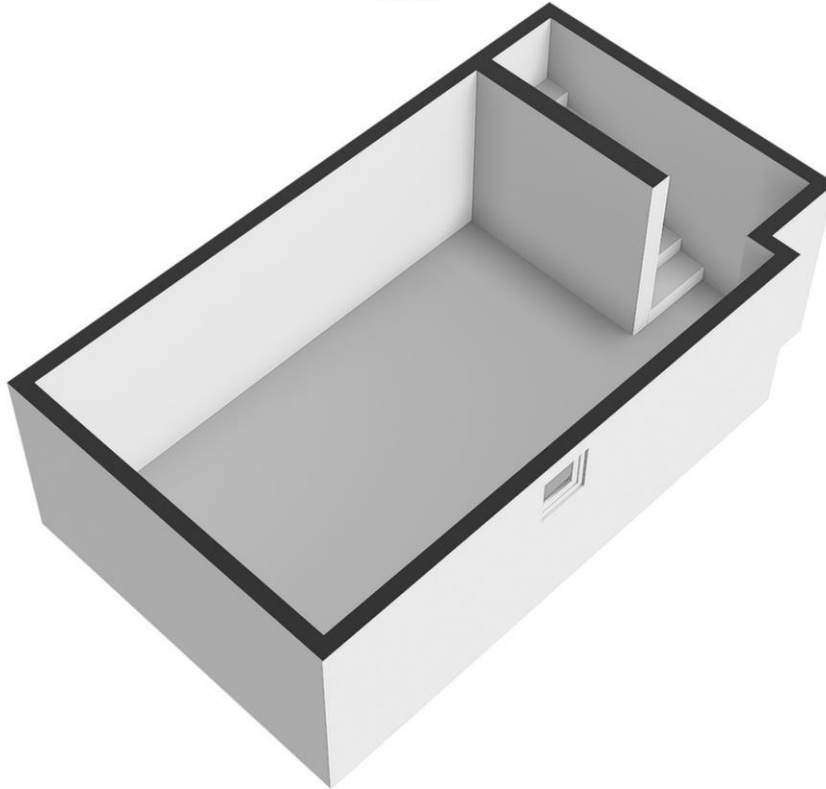
Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Kelder



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

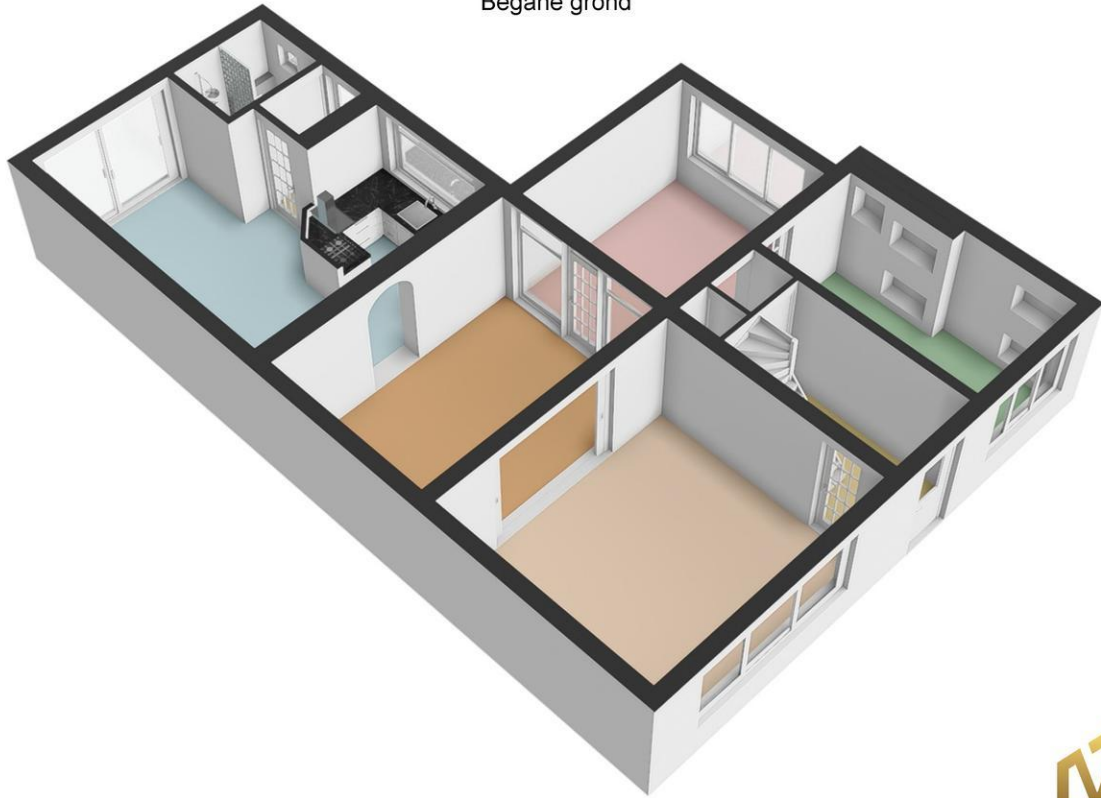
Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

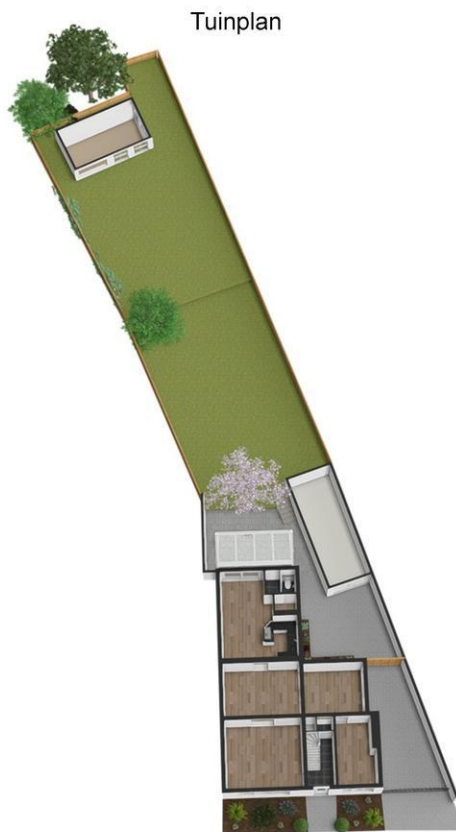
Plattegrond

Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

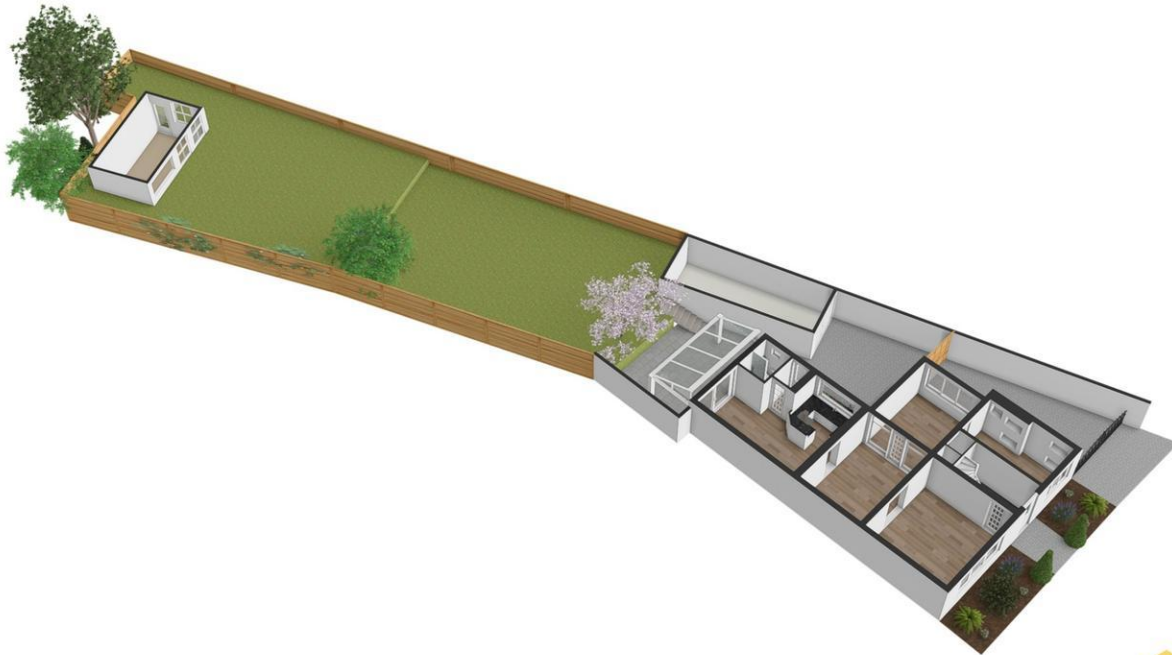
Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Tuinplan



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

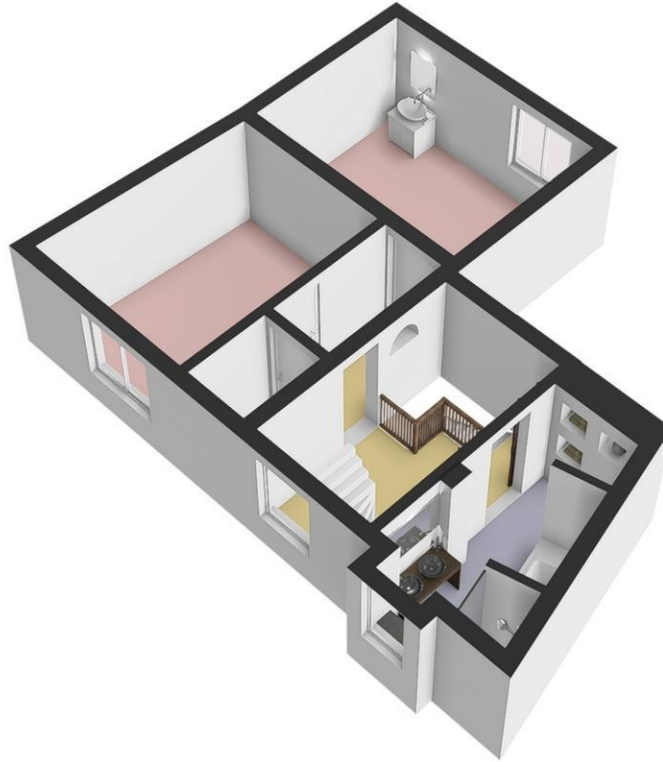
Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

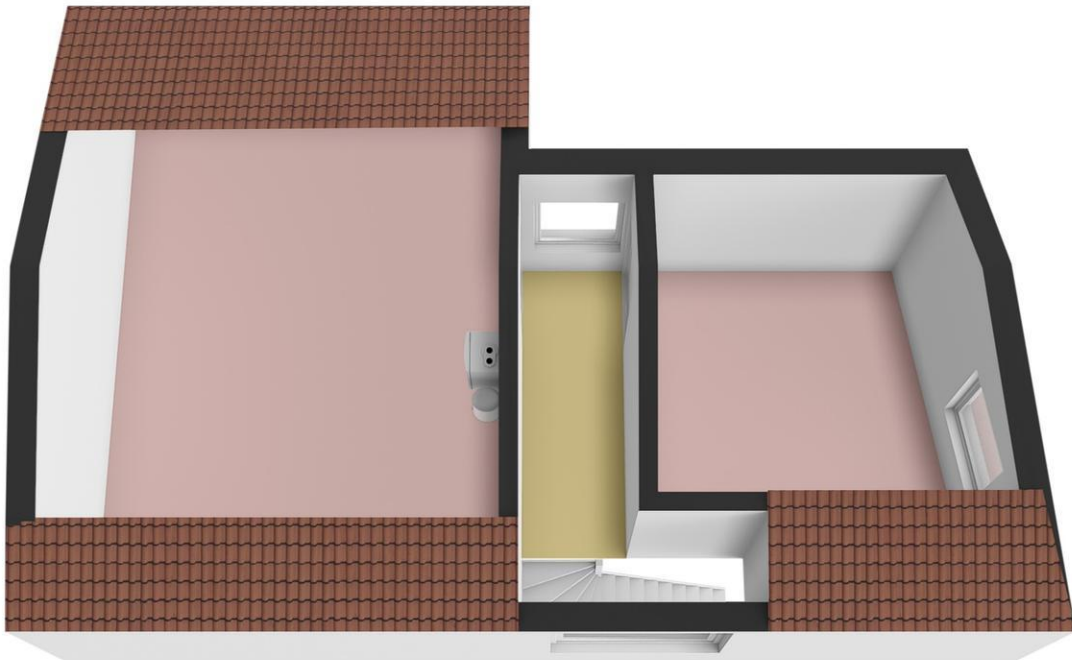
Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

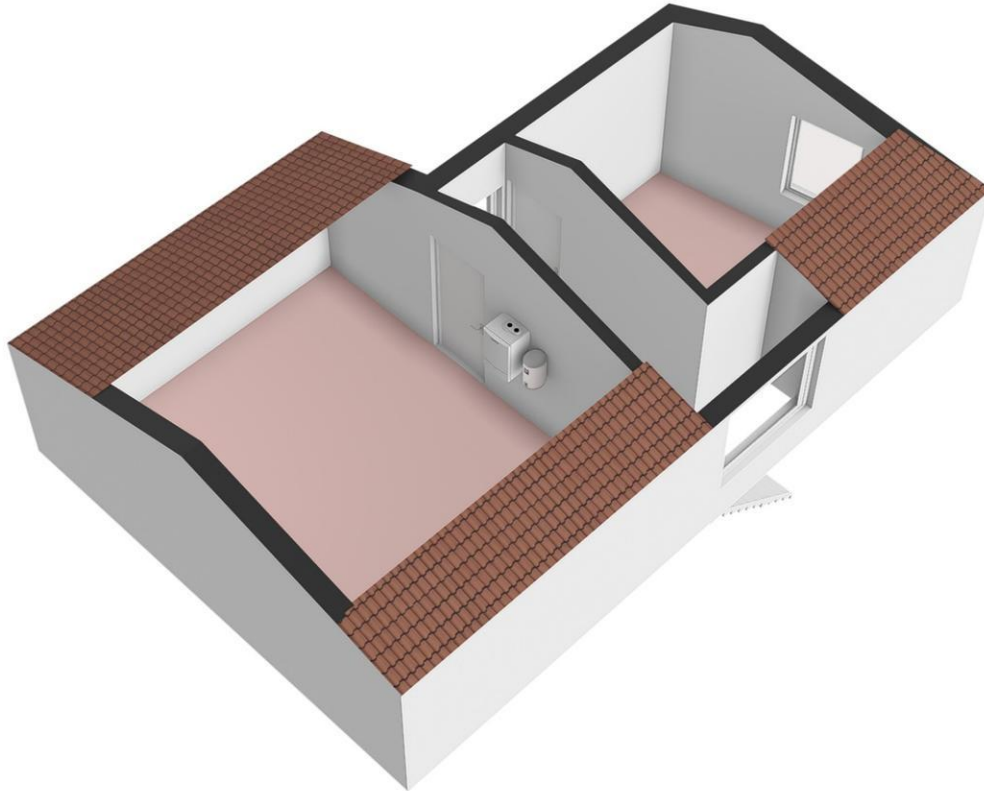
Tweede verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

Tweede verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.