



VALKENBURG a/d GEUL (IJZEREN) KRUISSTRAAT 18A



Deze recent gerenoveerde prachtige halfvijstaande woning uit 1927, gelegen in het pittoreske gehuchtje IJzeren (Valkenburg aan de Geul) en omgeven door uitgestrekte landerijen en diverse beschermde natuurgebieden, is volledig opgetrokken uit het voor deze omgeving zo kenmerkende mergelsteen. Voor wie op zoek is naar een supergezellig familiehuus op een rustige locatie met unieke vergezichten op het karakteristieke Zuid-Limburgse heuvellandschap, is dit the place to be. Deze mooie woning beschikt over veel leefruimte, hedendaags wooncomfort, 3 slaapkamers, 2 badkamers, grote dubbele garage en een heerlijke tuin met goede bezonning en diverse (deels overdekte) terrassen om heerlijk te kunnen ontspannen. Ben jij nu al nieuwgierig? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging (T:043-4506028; E: info@vaqs.nl). Je bent van harte welkom!

Bouwjaar	: 1927; garage 1988
Woonoppervlakte	: ca. 178 m ²
Overige inpandige ruimte	: ca. 65 m ²
Inhoud	: ca. 937 m ³
Energie label	: B, geldig tot 11.06.2036

VRAAGPRIJS: 635.000,- k.k.



WWW.VAQS.NL E: INFO@VAQS.NL T: 043-4506028



BEGANE GROND

Je komt deze prachtige woning binnen in een centraal gelegen grote, lange hal/gang zoals dat in die tijd gebruikelijk was. Let even op het mooie authentieke glas-in-lood raampje naast de trap! In de hal bevindt zich een moderne meterkast (met schakelautomaten en glasvezelkabelaansluiting), de toegang naar de eetkamer met open keuken en via een aansluitend portaal toegang naar de woonkamer, de tuinkamer, de keuken, het gastentoilet en naar de kelder. We beginnen in de supergezellige eetkamer van ca. 4.75 x 3.50 m, voorzien van een nieuwe pelletkachel met schouw en een open verbinding naar de keuken van ca. 3.15 x 3.10 m. De keuken is voorzien van een landelijke inbouwkeuken in hoekopstelling met spoelbak en moderne inbouwapparatuur (90cm 2-fasen inductiekookplaat, 90cm afzuigkap, oven, magnetron, koelkast en vaatwasser). Vanuit de keuken lopen we via het portaal naar de sfeervolle woonkamer van in totaal ca. 29 m². Hier bevindt zich een houtkachel met schouw, grote raampartijen voor veel lichtinval en smaakvol gekozen wandafwerking met een mix tussen stucwerk en mergelsteen. Vanuit de woonkamer loop je via een fraaie houten schuifdeur naar de tuinkamer van ca. 18 m², voorzien van openslaande tuindeuren, veel raampartijen en een loopdeur. Een heerlijke ruimte met mooi uitzicht op een deel van de geweldige tuin. Achter een afsluitbare houten harmonicawand zijn de wasmachine, droger en cv-combiketel (Vaillant Ecotec Plus, 2023, eigendom) ondergebracht. De tuinkamer beschikt over een elektrisch bedienbaar sunscreen.

We lopen naar buiten via de tuinkamer en komen uit op een supergezellig terras. Prachtig ingericht met mooie beplanting en fraaie klassieke ornamenten. Via dit terras kom je via een afsluitbare, gietijzeren sierpoort naar de oprit aan de voorzijde van de woning of via een loopdeur naar de grote dubbele garage uit 1989 van ca. 6.50 x 6.45 m. Van buiten volledig opgetrokken in mergelsteen, binnen met betonblokken en een spouw. Voorzien van 2 hardhouten sectionaalpoorten, elektra, water en afvoer. D.m.v. een vaste open trap kom je op de grote bergzolder boven de garage met een nokhoogte van ca. 2.50 m! Kortom, de grote garage is ook ideaal te benutten voor kantoor of praktijk aan huis of voor het realiseren van een leuke studio (met bijvoorbeeld een dakkapel) boven de garage. We gaan weer naar buiten en lopen naar de achterzijde van de garage waar het dak een stuk doorloopt en waaronder een romantische loungezit van ca. 6.85 x 2.10 m is gerealiseerd. Als je hier zit geniet je niet alleen van je eigen tuin, maar ook van de mooie, aangrenzende vijver, het wildlife in en rondom de vijver en natuurlijk ook van het unieke uitzicht op het Zuid-Limburgse heuvellandschap. In de fraai aangelegde tuin lopen we verder naar achteren en komen uit bij een tweede, overdekte loungehoek van ca. 6.10 x 3.40 m, voorzien van elektra en een houtkachel. Aansluitend bevinden zich overdekte bergruimtes voor o.a. houtopslag.

VERDIEPING

Vanuit de ontvangsthall ga je met een vaste, gesloten houten trap naar boven en kom je uit op een zeer royale overloop (wat handig is als je een vaste trap naar de zolder wil maken).

Via de overloop zijn de slaap- en badkamers bereikbaar. Slaapkamer 1 van ca. 4.60 x 3.45 m is fraai afgewerkt met een combinatie van glad stucwerk en mergelsteen wandafwerking. Het oog voor detail blijkt uit de gietijzeren radiator en idem schakelmateriaal die nieuw geplaatst zijn. Slaapkamer 2 van ca. 4.90 x 3.50 m is hetzelfde afgewerkt, maar dan in combinatie met gevelsteen i.p.v. mergel. Slaapkamer 3 van ca. 3.25 x 3.15 m bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is nu in gebruik als garderobekamer. Op deze verdieping bevinden zich 2 badkamers. De eerste van ca. 16 m² is ook bijzonder fraai afgewerkt met een combinatie van stucwerk, tegelwerk en een mergelstenen wand. Niet te vergeten het stijlvolle gietijzeren schakelmateriaal en de gietijzeren radiator. Deze ruime badkamer is voorzien van een wastafelmeubel met 2 waskommen, grote inloop-regendouche, wandcloset, vloerverwarming en



naast een vast gevelraam ook nog 2 Velux dakramen. Aansluitend bevindt zich een gelijkwaardig fraai afgewerkte tweede badkamer van ca. 2.15 x 2.10 m waar een luxe whirlpool is geplaatst. Deze badkamer heeft een open doorgang naar de achterliggende bergruimte van ca. 14 m² vanwege het aldaar aanwezige Velux dakraam dat op deze wijze ook zorgt voor daglicht in de tweede badkamer.

ZOLDER

Vanaf de overloop is er toegang tot de ruime bergzolder (ca. 9.25 x 2.55 m > 1.50 m hoogte).

KELDER

Via het portaal op de begane grond kun je de kelder bereiken bestaande uit 2 ruimtes van resp. ca. 4.30 x 3.10 m en ca. 3.20 x 3.00 m.

KORT SAMENGEVAT

- Landelijk gelegen toplocatie
- Omringd door diverse, beschermde Natura 2000 gebieden
- Royaal perceel (670 m²)
- Gerenoveerd karakteristiek mergelstenen woonhuis
- Veel smaakvolle authentieke details
- Supergezellig familiehuis
- Multifunctionele dubbele garage
- Oprit met 2 parkeerplaatsen
- Totale leefruimte b.g.g. ca. 70 m²
- Open keuken
- Drie comfortabele slaapkamers
- Twee luxe badkamers
- Veel bergruimte
- Schitterende tuin met terras, vijverpartij en 2 overdekte loungehoeken
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ en triple beglazing
- Deels voorzien van rolluiken
- Deels gevel- en deels dakisolatie
- Definitief energielabel B, geldig tot 11 juni 2036
- Cv-ketel Vaillant Ecotec Plus combiketel, bouwjaar 2023, eigendom
- Zonnepanelen 12 stuks, 2022, eigendom, 4.620 Wp

OMGEVING

De woning is landelijk gelegen aan de weg van Sibbe naar Scheulder op het plateau van Margraten in het gehuchtje IJzeren. De directe omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van uitgestrekte landerijen en beschermde natuurgebieden (Natura 2000) zoals bijvoorbeeld het droogdal Sibbersloot, Sint-Jansbosch, Biebosch en het Gerendal. Al vanaf en vanuit de woning heb je prachtige vergezichten over deze schitterende omgeving die zeer geliefd is bij wandelaars en fietsers. In IJzeren bevinden zich ook nog enkele zeer oude hoogstam boomgaarden. Voor wat betreft de basisvoorzieningen kan men terecht in het aangrenzende dorp Sibbe (gemeenschapshuis, sportaccommodatie, basisschool en de lekkerste friture van Limburg). In het nabijgelegen welbekende stadje Valkenburg aan de Geul zijn alle voorzieningen in ruime mate

aanwezig incl. een treinstation. Daarnaast staat Valkenburg bekend om zijn uitgebreide assortiment horecagelegenheden en recreatiemogelijkheden. Maastricht is via Berg en Terblijt binnen een kwartier bereikbaar. De aansluiting met de autosnelweg is via Berg en Terblijt of via Strabeek in ca. 14 minuten resp. 10 minuten bereikt. Op Kruisstraat 11 bevindt zich de bushalte voor de Arriva buurtbus 791 die je binnen 10 minuten brengt naar het NS-station in Valkenburg.

OVERIG

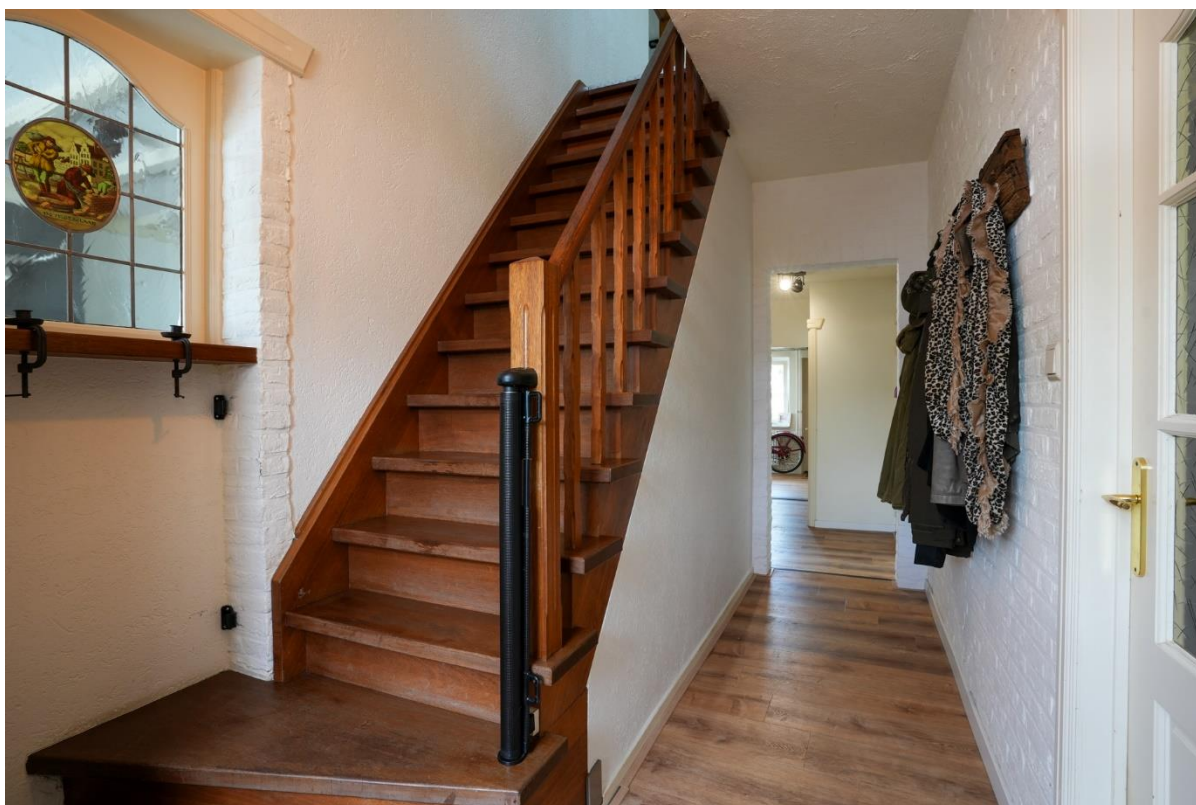
Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat de koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. financiering) is in de regel 6 tot 8 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De waarborgsom/bank-garantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 1 week ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren. 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 over de staat van onderhoud. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

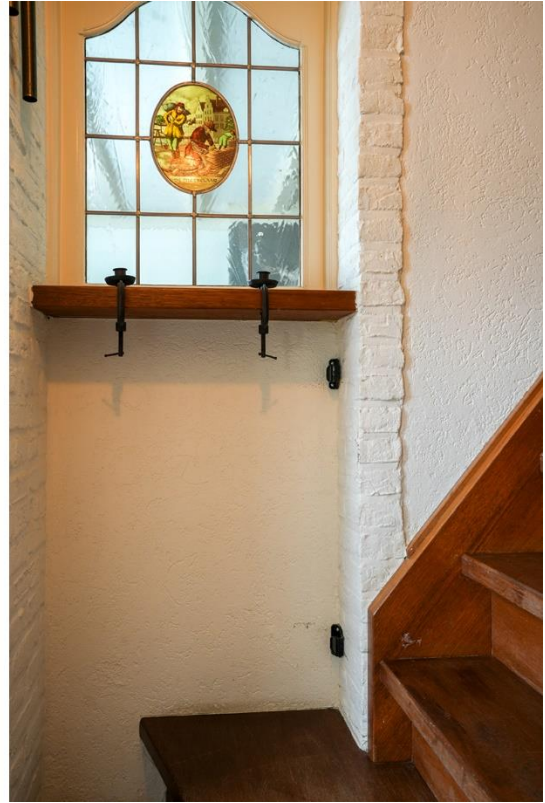




























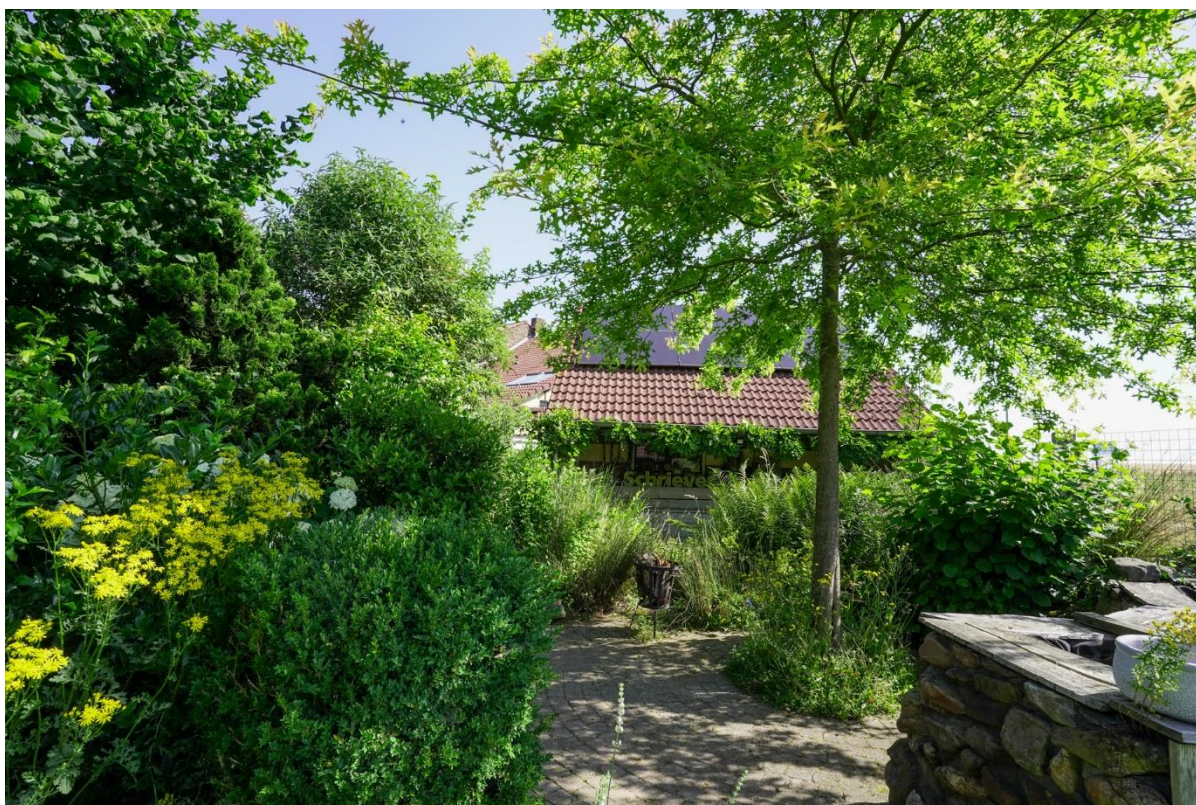








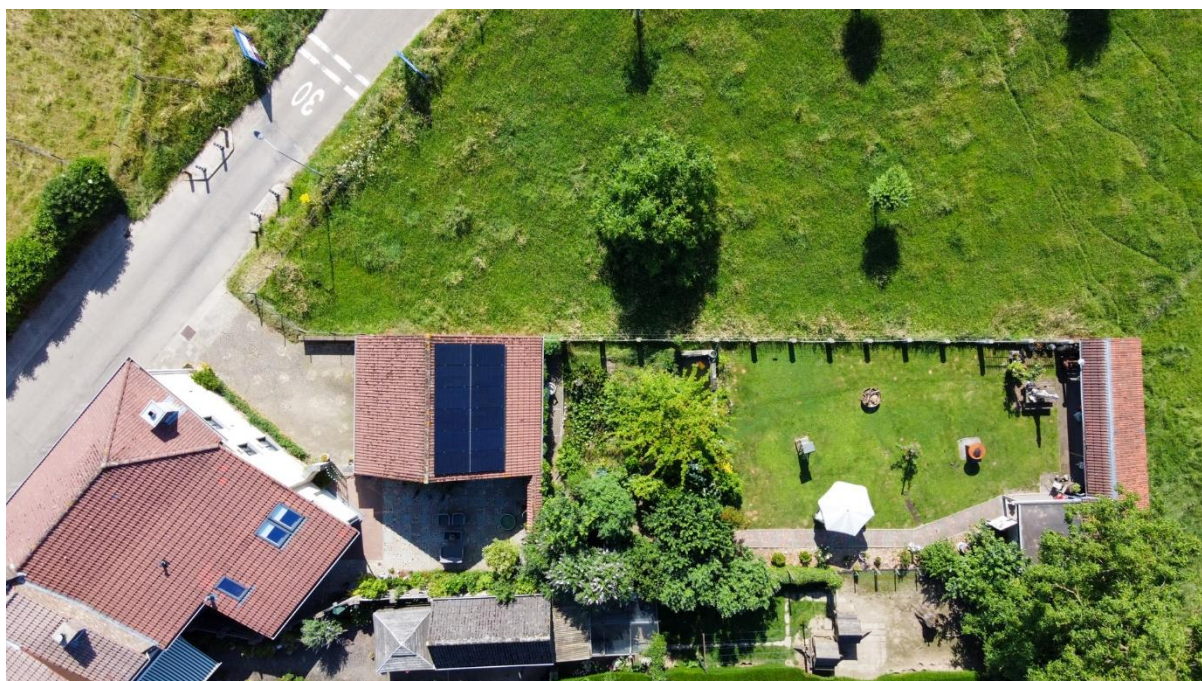














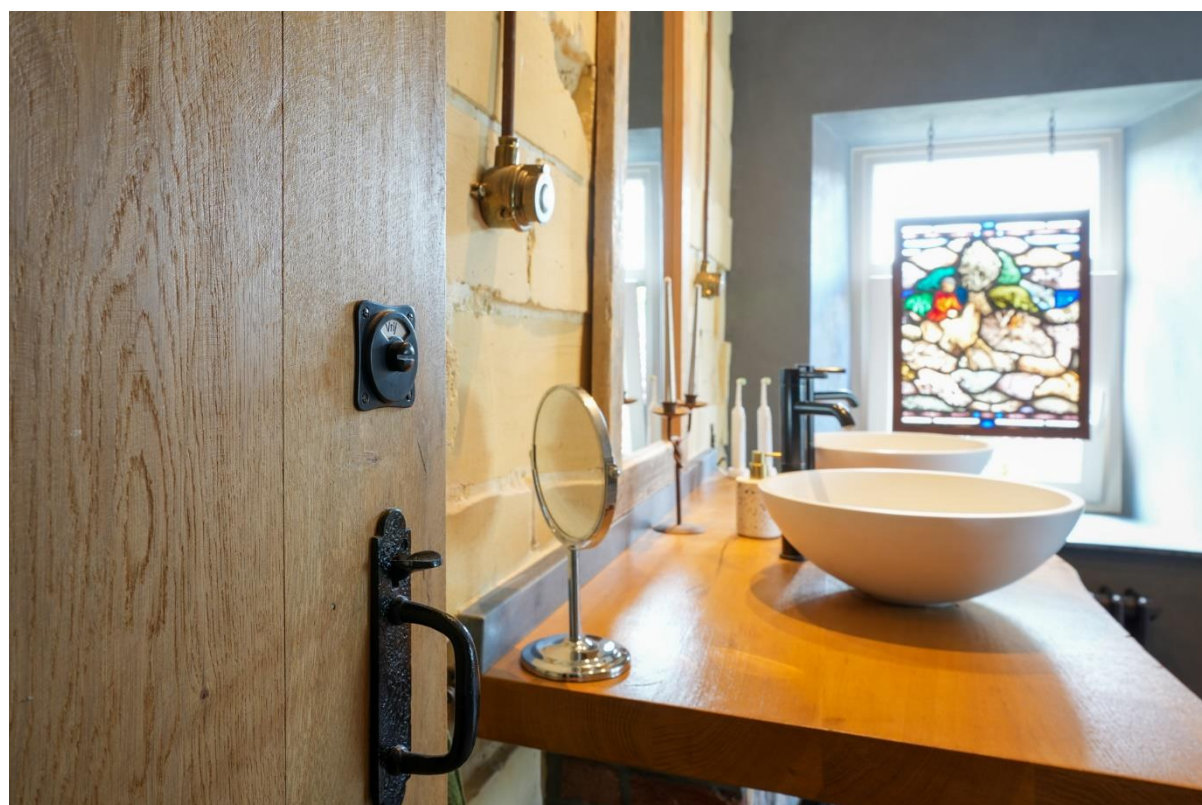








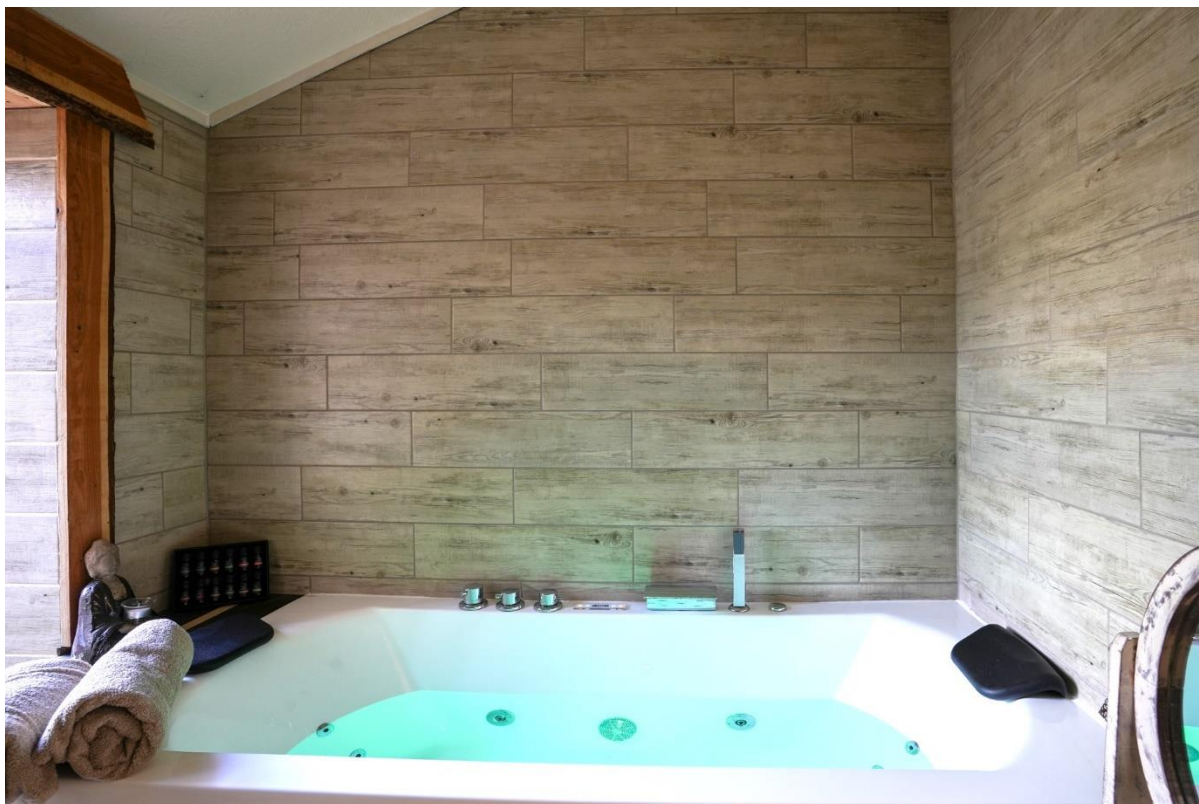
















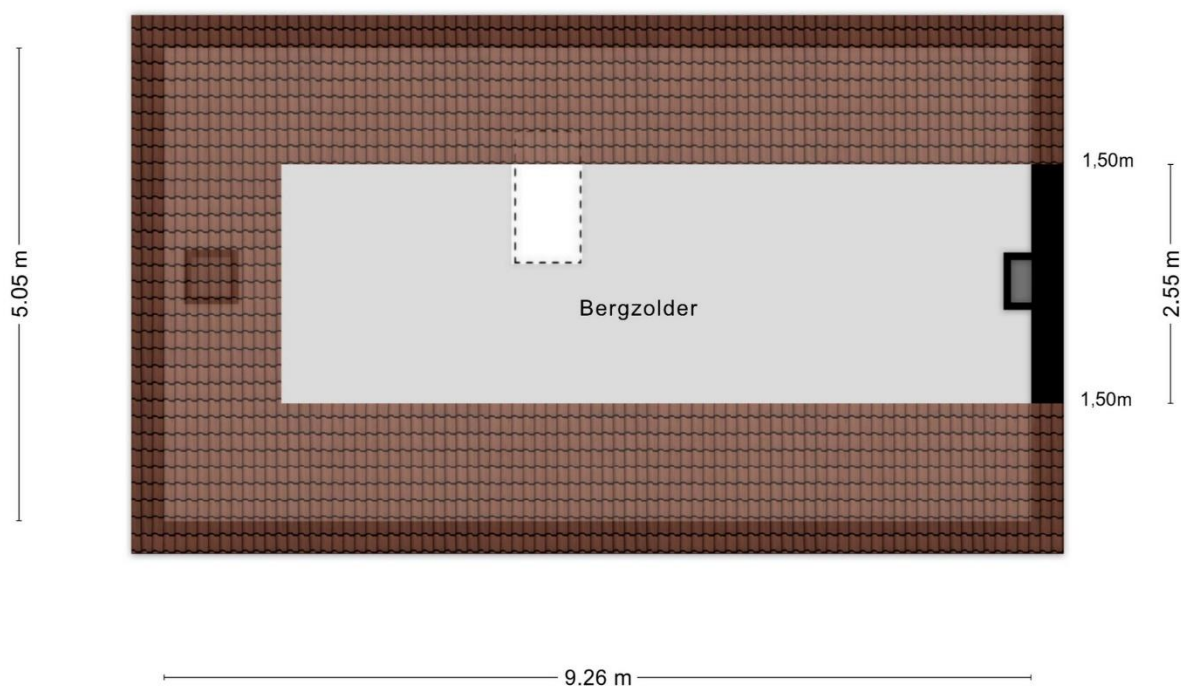




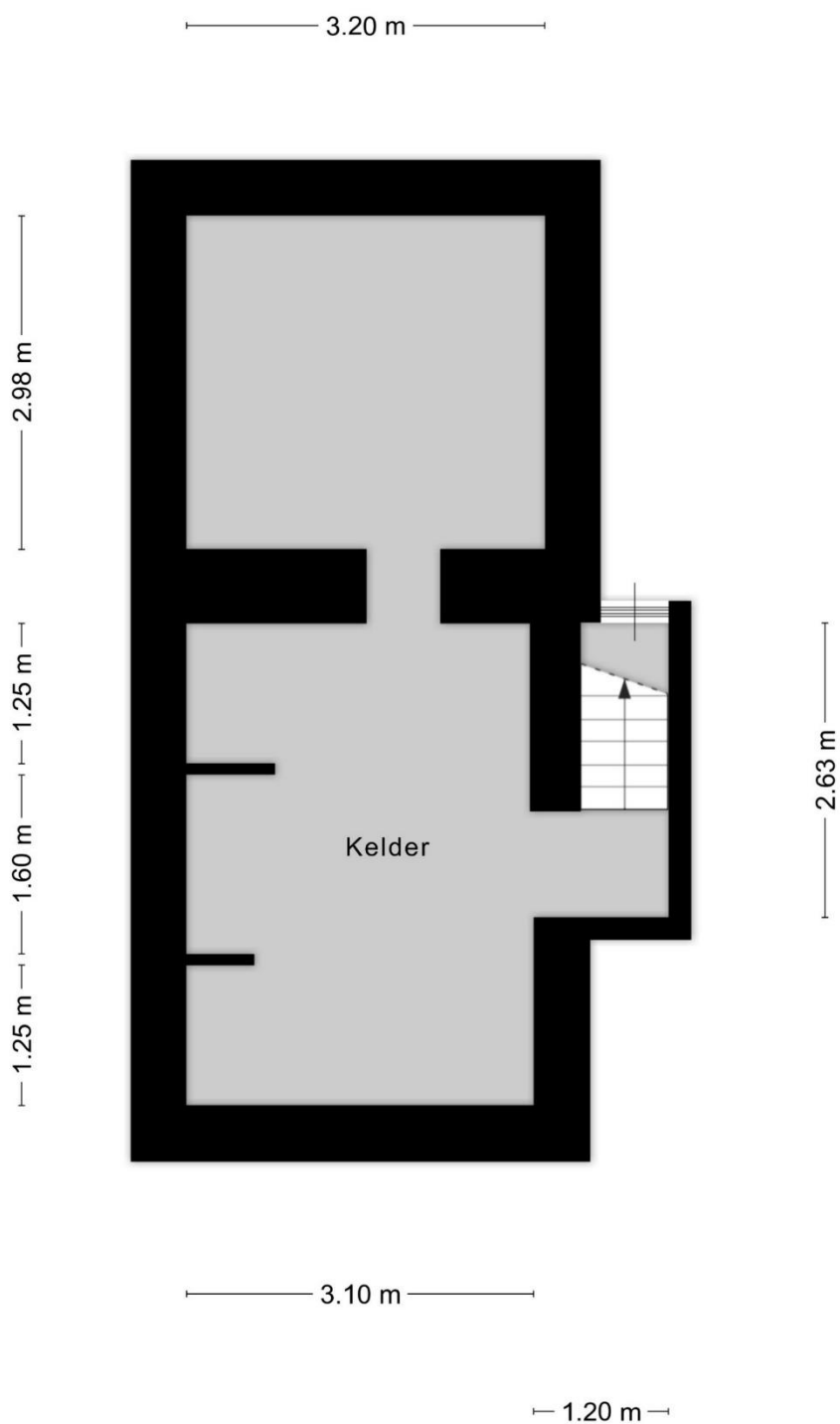
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



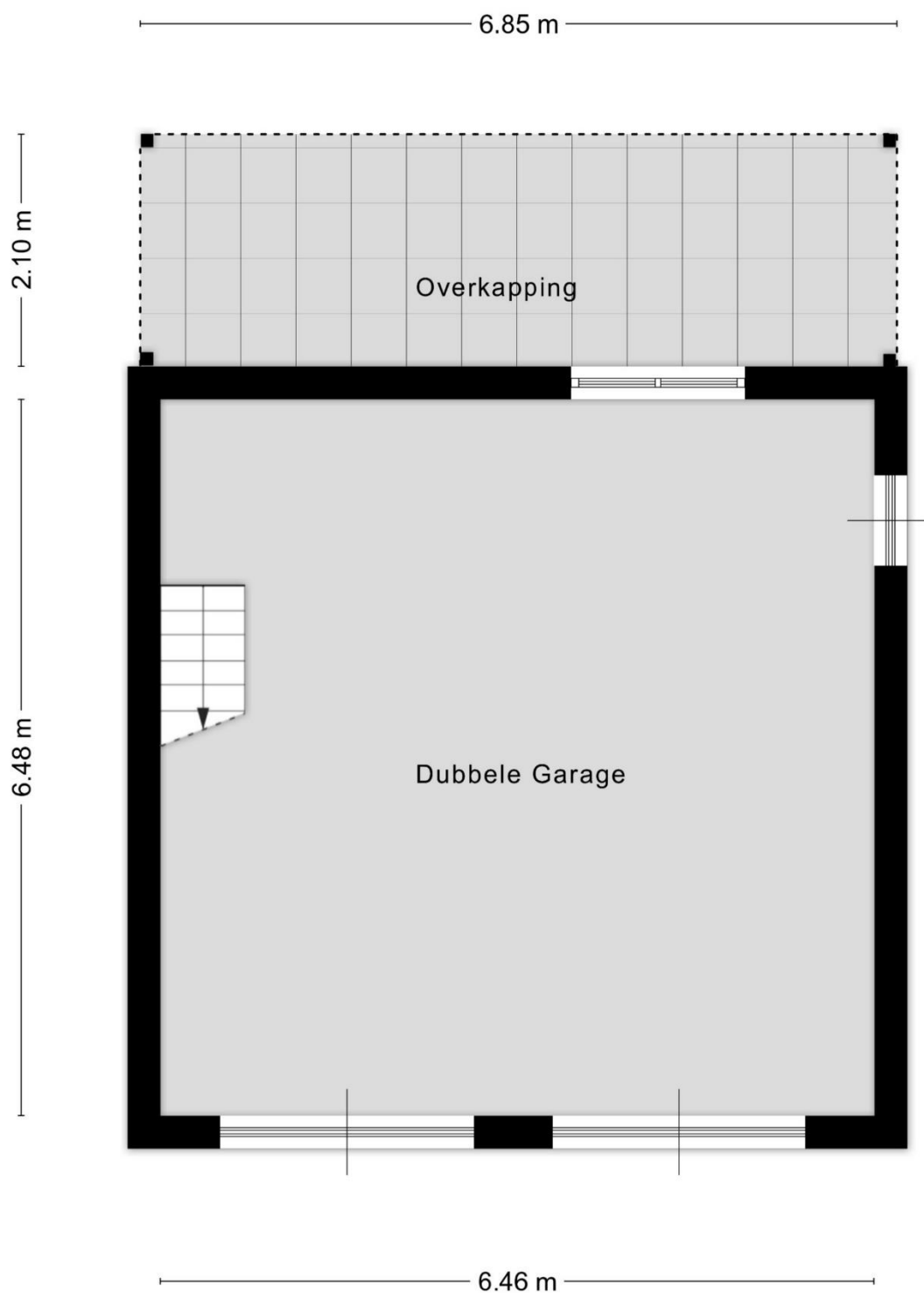
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

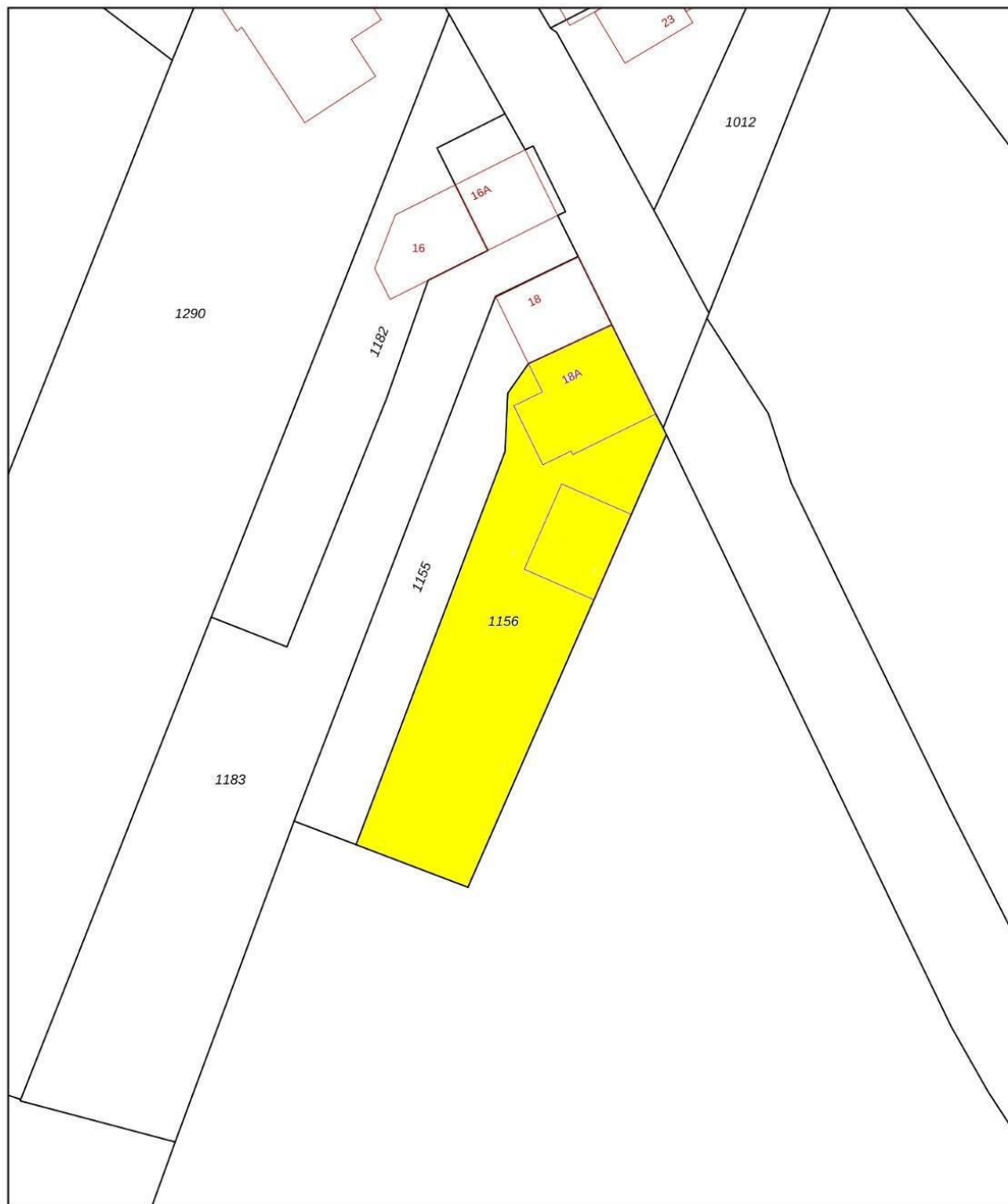


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kadastrale kaart

Uw referentie: VAQS Makelaardij



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oud-Valkenburg	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1156	
—	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 juni 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.	



Aanvullende informatie bij de koop van een woning

Financieren van de koop

Voordat u een woning gaat bezichtigen is het aan te bevelen om een gedegen inzicht te hebben in uw financiële mogelijkheden. Zo weet u wat voor u haalbaar en verantwoord is en bent u slagvaardiger in het onderhandelingsproces indien u een woning graag wilt kopen. VAQS Makelaardij kan u, indien gewenst, helpen bij het kiezen van een professionele, onafhankelijke financieel adviseur.

Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen, die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. Bij een eventuele stille verkoop gelden er specifieke procedures en voorwaarden die alsdan in de documentatie beschreven staan.

Het tot stand komen van een koop

Na het biedingsproces worden de prijs en overige voorwaarden met verkoper besproken. Zodra een akkoord is bereikt en de woning is gegund, dienen de afspraken schriftelijk te worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze wordt opgesteld volgens de modelkoopakte van NVM/VastgoedPro/VEH. Deze koopakte is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst stelt. De koop is wettelijk pas gesloten nadat koper én verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.

Bedenktijd koper

De koper die handelt als natuurlijk persoon en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft na het tekenen van de overeenkomst een wettelijk bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag na het ondertekenen van de overeenkomst als koper op die dag een afschrift van de overeenkomst ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Onderzoekplicht koper

Informatie over de woning is zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen. Indien de koper dit wenst, dient hij dit duidelijk omschreven aan te geven bij het uitbrengen van een bieding.