



Rijksweg 98-100

BERG EN TERBLIJT

Vraagprijs: € 380.000 k.k.

Marcel Overhof Makelaardij

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>



Kenmerken



Woonoppervlakte
216 m²

Perceeloppervlakte
1075 m²

Aantal slaapkamers
4-5 slaapkamers

Bouwjaar
1930

Energie label
E-G



Omschrijving

Een woonhuis én een zelfstandig te gebruiken appartement, onderling met elkaar verbonden en samen gelegen op één kadastraal perceel: Rijksweg 98-100 biedt een combinatie die maar zelden op de markt komt. Voeg daar een ruime garage en een diepe achtertuin aan toe en er ontstaat een object met bijzonder veel mogelijkheden. Ideaal voor bijvoorbeeld dubbele bewoning, wonen met ouders of volwassen kinderen, een combinatie van wonen en werken of simpelweg voor wie veel ruimte zoekt.

Het geheel bestaat uit het woonhuis op nummer 100 (bouwjaar circa 1930) en het gekoppelde appartement op nummer 98 (aangebouwd circa 1949), dat grotendeels boven de garage is gelegen. Beide beschikken over een eigen entree, terwijl binnendoor een verbinding aanwezig is. Dat maakt het mogelijk de twee woondelen zowel afzonderlijk als in samenhang te gebruiken.

Het woonhuis op nummer 100 is gedateerd en vraagt om een grondige modernisering. Juist daarin ligt een interessante kans: hier kan een nieuwe eigenaar naar eigen inzicht een eigentijdse woning realiseren. Nummer 98 verkeert in een duidelijk betere staat en beschikt onder meer over een woonkamer, keuken, badkamer en slaapvertrekken. Hierdoor biedt het appartement bijvoorbeeld de mogelijkheid om er tijdens de verbouwing van het woonhuis te verblijven.

Indeling

Rijksweg 100, woonhuis

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde bereikt u de karakteristieke hal met houten trapopgang en toiletruimte. Vanuit de hal is de woonkamer toegankelijk. Deze bestaat uit twee achter elkaar gelegen gedeelten en heeft zowel aan de voor- als achterzijde daglichttoetreding. De aanwezige houten vloeren, balken, wandafwerking en schouw geven een duidelijk beeld van het oorspronkelijke karakter van de woning.

Aan de achterzijde bevindt zich de separate keuken van circa 18 m². Ook hier is de afwerking

gedateerd. Vanuit de keuken is er toegang tot de achterzijde van het perceel en de ruime tuin.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot meerdere vertrekken. Twee slaapkamers (circa 7 en 15 m²), een doorloop- of werkkamer van circa 10 m² en de eenvoudige badkamer. Deze badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich nog twee kamers en een ruime overloop. De indeling en aanwezige ruimte bieden mogelijkheden om deze verdieping bij de modernisering opnieuw naar eigen wens vorm te geven. De woning loopt in dit gedeelte over in het appartement.

Rijksweg 98, appartementen

Begane grond

Nummer 98 beschikt over een eigen entree aan de voorzijde. Vanuit deze entree leidt een vaste trap naar het woongedeelte op de eerste verdieping. Naast de entree ligt de ruime garage. Deze is aan de voorzijde toegankelijk via dubbele deuren en biedt volop ruimte voor stalling, opslag of hobbygebruik.

Eerste verdieping

Het appartement presenteert zich duidelijk eigentijds dan het woonhuis. De U-vormige woonkamer van ruim 24 m² profiteert dankzij de meerdere ramen van veel daglicht. Separaat hiervan ligt de keuken, voorzien van een keukenopstelling met onder- en bovenkasten, werkblad en diverse inbouwapparatuur. Op deze verdieping bevinden zich daarnaast een separate toiletruimte en de trap naar de tweede verdieping.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich de was- en stookruimte en een badkamer. De badkamer is uitgevoerd met douche, toilet en wastafelmeubel. Door de ligging onder de kap heeft deze verdieping een geheel eigen karakter. Deze verdieping heeft een verbinding naar het

Vervolg

woonhuis.

Verbinding tussen beide woondelen

Een belangrijk kenmerk van Rijksweg 98-100 is dat beide adressen fysiek met elkaar zijn verbonden.

Hierdoor kan het geheel als één groot woonobject worden gebruikt, terwijl de afzonderlijke entrees en eigen voorzieningen juist mogelijkheden bieden voor twee woonfuncties. Dat maakt het object interessant voor uiteenlopende woonvormen. Denk aan ouders en kinderen die dicht bij elkaar willen wonen met behoud van privacy, een samengesteld gezin, mantelzorg of een combinatie van wonen en werken. Ook tijdens de modernisering van nummer 100 kan nummer 98 praktisch van grote waarde zijn als tijdelijk verblijf.

Bouwkundig zijn beide woondelen reeds met elkaar verbonden. Administratief zijn Rijksweg 98 en 100 echter nog als twee afzonderlijke objecten geregistreerd. Hierdoor zijn momenteel twee BsGW-aanslagen van toepassing en beschikken beide woondelen over eigen aansluitingen voor gas, water en elektra.

Souterrain

Onder het woonhuis bevindt zich een royaal souterrain, dat bestaat uit meerdere kelderruimten. Dankzij de omvang biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor opslag, een werkplaats of hobbyruimte.

Tuin

Aan de voorzijde bevindt zich een betegelde tuin, die toegang biedt tot het woonhuis, het appartement en de garage. Achter het pand strekt zich een circa 900 m² grote achtertuin uit, die door de royale diepte een bijzonder gevoel van ruimte en privacy biedt. Het groene karakter vormt een uitstekende basis voor een fraaie tuin, geheel naar eigen wens in te richten.

Verspreid over het perceel bevinden zich drie bergingen, ieder met een eigen karakter. Zo is er een authentieke berging, opgetrokken uit streekeigen mergel, een stenen schuurtje en een houten tuinhuis. Samen bieden zij volop praktische bergruimte voor tuinmateriaal, fietsen, hobby's of opslag.

Ligging

Rijksweg 98-100 ligt in Berg en Terblijt, op korte afstand van zowel Maastricht als Valkenburg. Het dorp beschikt over diverse dagelijkse voorzieningen en vormt tegelijkertijd een uitstekende uitvalsbasis richting het Zuid-Limburgse Heuvelland.

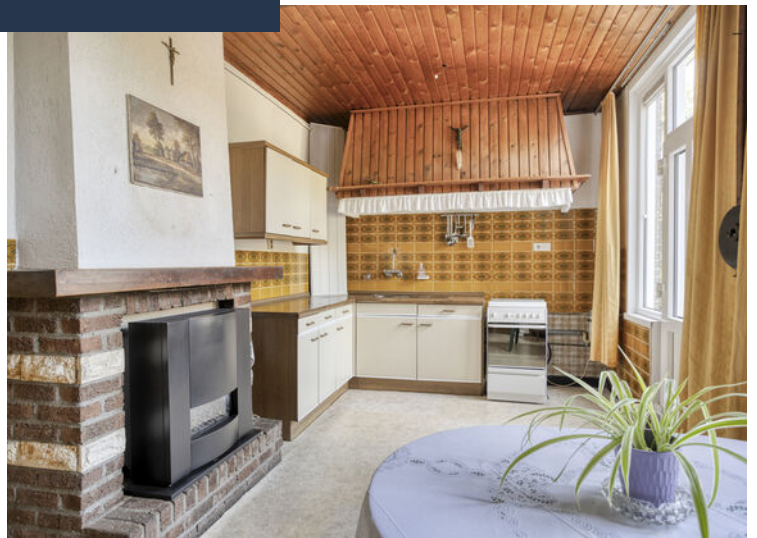
De omgeving staat bekend om het afwisselende landschap met hellingen, natuur en talrijke wandel- en fietsroutes. Maastricht is snel bereikbaar, terwijl ook Valkenburg op korte afstand ligt. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn omliggende plaatsen en de belangrijkste verkeersverbindingen goed bereikbaar.

Bijzonderheden

- * Geheel bestaande uit woonhuis Rijksweg 100 en appartement Rijksweg 98;
- * beide adressen worden uitsluitend gezamenlijk verkocht;
- * gelegen op één kadastraal perceel;
- * beide woondelen beschikken over een eigen entree;
- * nummer 98 en 100 zijn binnendoor met elkaar verbonden;
- * woonhuis nummer 100 dient gemoderniseerd te worden;
- * appartement nummer 98 verkeert in een duidelijk betere staat;
- * appartement beschikt over eigen woon-, kook- en sanitaire voorzieningen;
- * ruime garage;
- * diepe achtertuin;
- * diverse gebruiksmogelijkheden, waaronder dubbele bewoning;
- * nummer 98 kan praktisch als verblijf dienen tijdens de modernisering van nummer 100;
- * gaskachels in woonhuis, centrale verwarming in het appartement;
- * energielabel G voor Rijksweg 100 (woonhuis);
- * energielabel E voor Rijksweg 98 (appartement).

Foto's





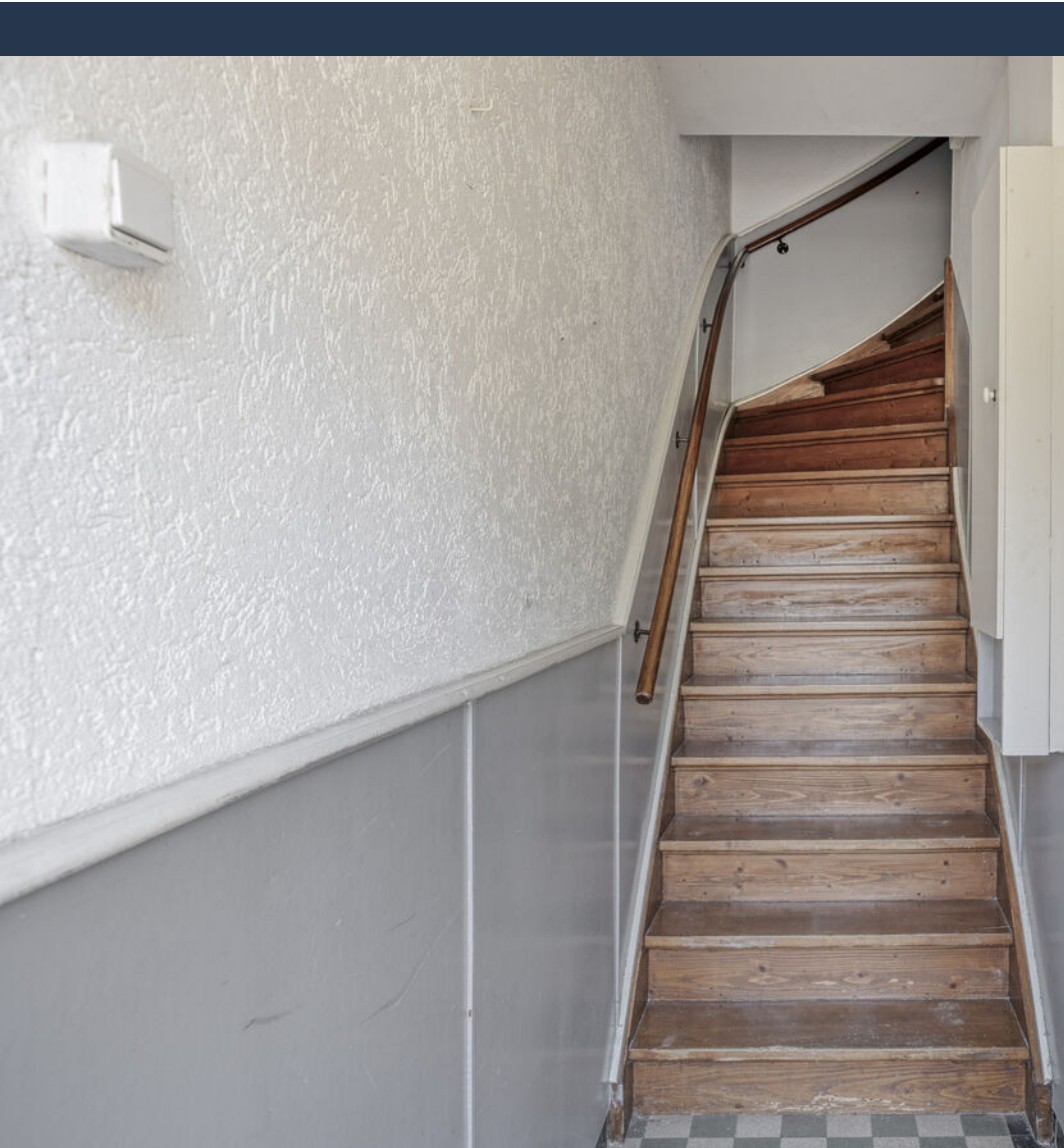








































Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping 1

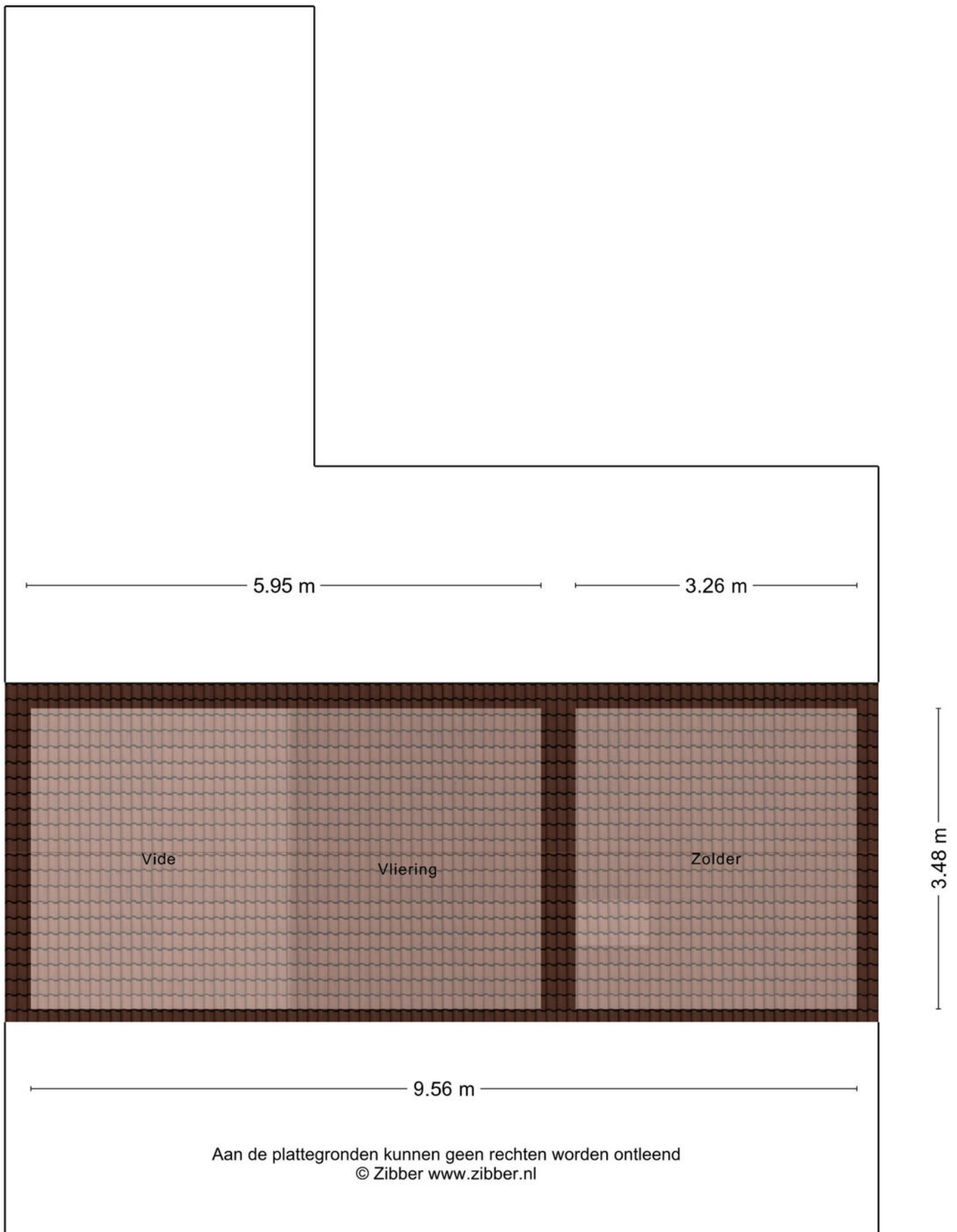


Plattegrond verdieping 2

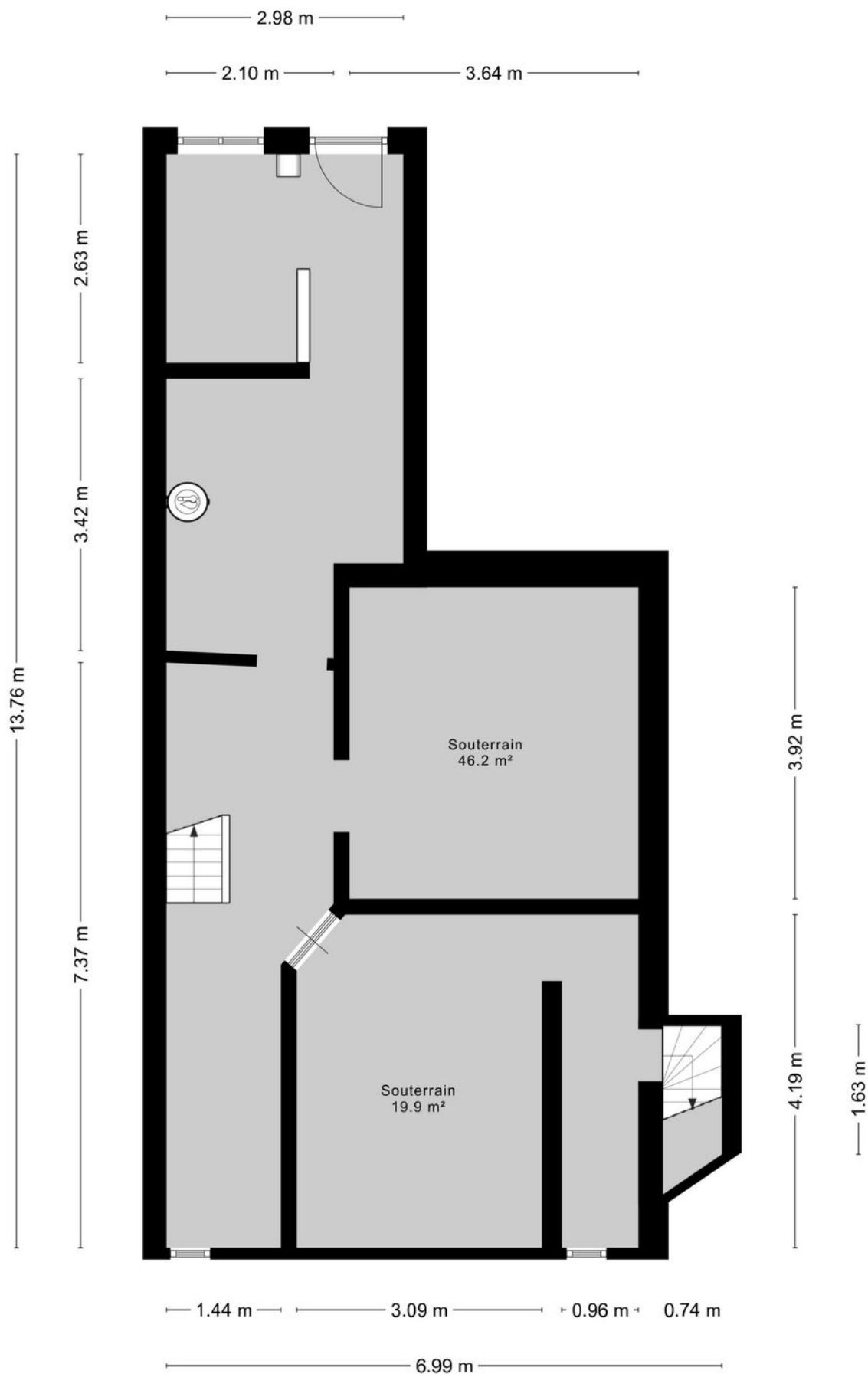


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond vliering



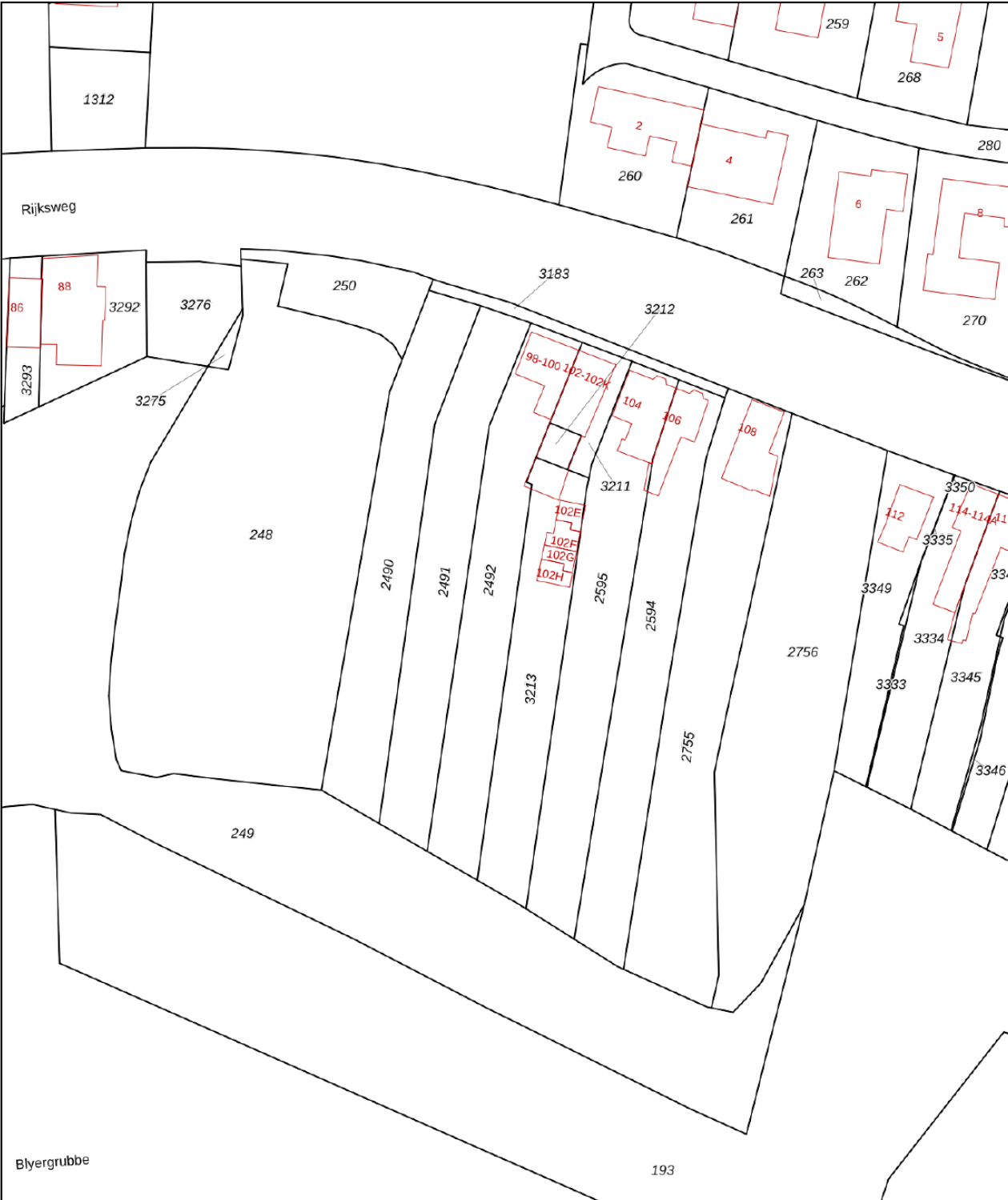
Plattegrond souterrain



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MOV



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Berg en Terblijt

Sectie B

Perceel 2492

kadaster



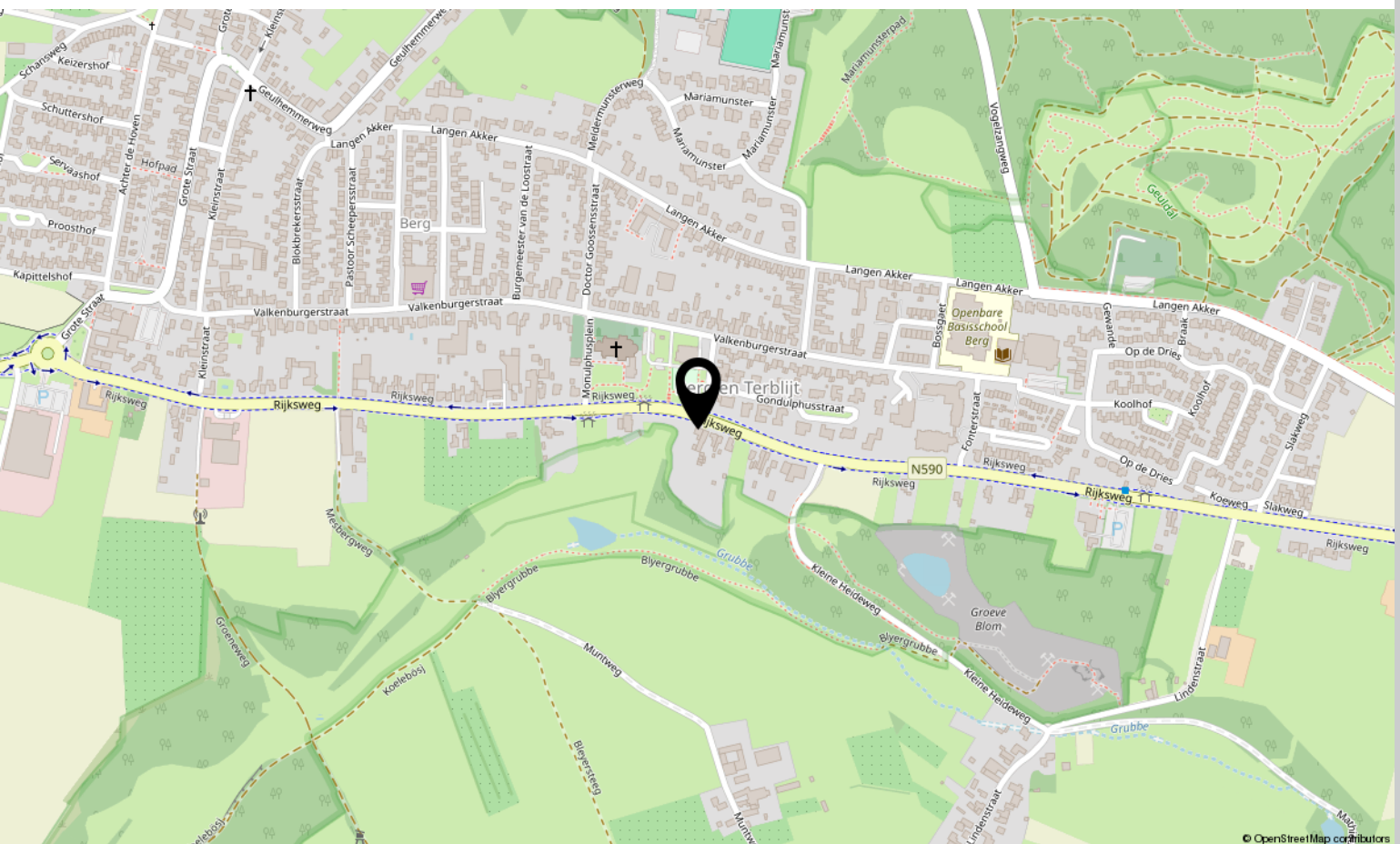
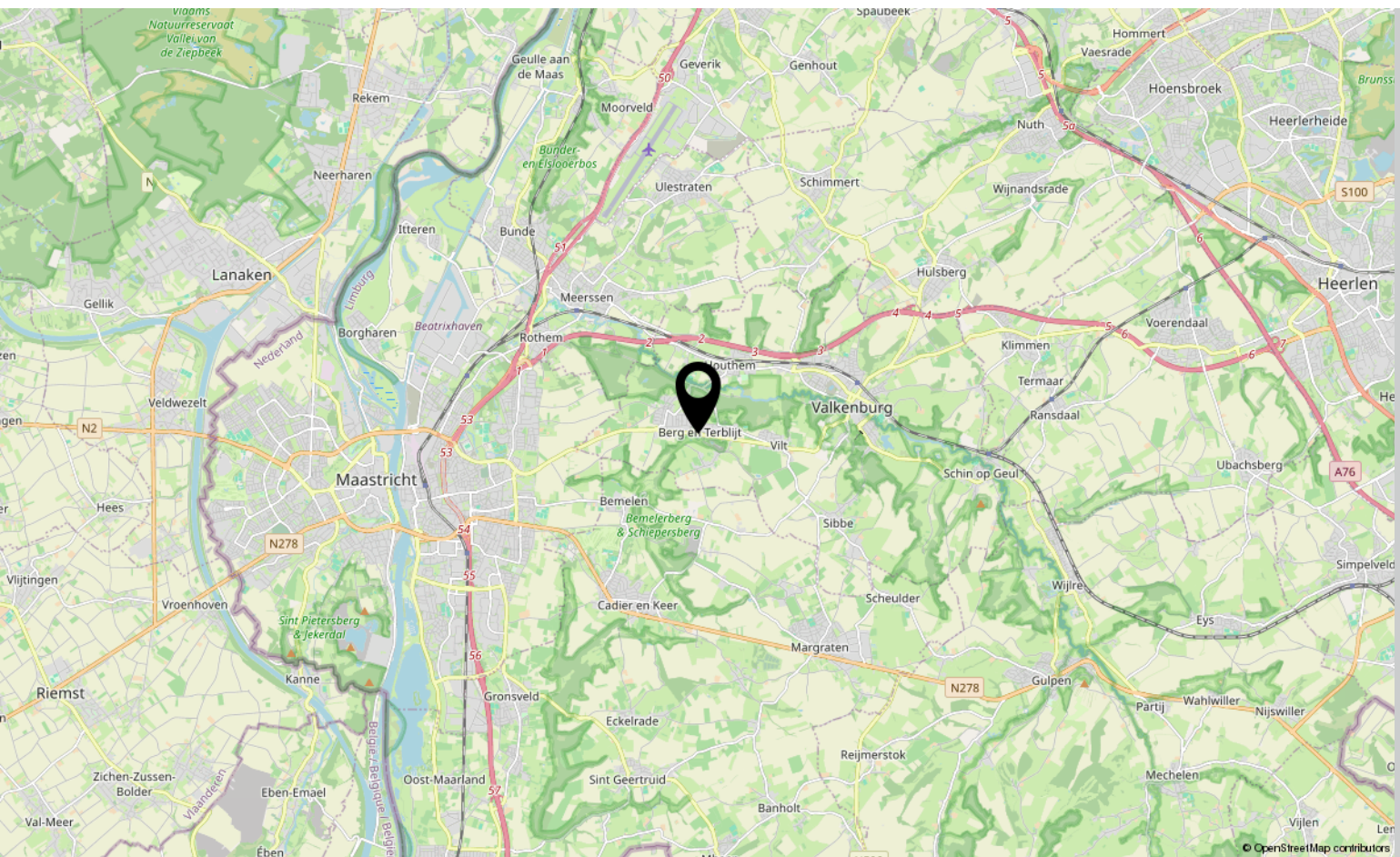
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2026

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.

Locatie op kaart





Interesse?

Neem contact met ons op!

Marcel Overhof Makelaardij

Frankenstraat 66 6224 GR Maastricht

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>

