



LIMIETSTRAAT 27

IJZEREN (VALKENBURG)

VRAAGPRIJS € 1.395.000 K.K.

EEN HOEVE MET MOGELIJKHEDEN



Op een prachtige plek aan de rand van Sibbe-IJzeren (gemeente Valkenburg aan de Geul), midden in het karakteristieke Zuid-Limburgse Heuvelland, staat deze royale en veelzijdige hoeve met een woonoppervlakte van bijna 500(!) m². De karakteristieke mergelgevels, sfeervolle binnenplaats en parkachtige tuin geven het geheel een unieke uitstraling.

Door de jaren heen is de hoeve met veel aandacht voor sfeer, comfort en duurzaamheid verbouwd en verduurzaamd tot energielabel B. Daarmee is een bijzonder woonhuis ontstaan met volop mogelijkheden. Royaal wonen, werken aan huis, gasten ontvangen, mantelzorg of wonen met familie (twee huisnummers mogelijk), het kan hier allemaal.

Met een perceel van 2.110 m², twee garages, diverse multifunctionele ruimtes en meerdere slaap- en badkamers biedt deze hoeve volop ruimte voor uiteenlopende woonwensen. De combinatie van authentieke elementen en hedendaags comfort maakt dit een plek waar u zich direct thuis voelt.



INDELING

Begane grond, verdieping & kelder

Begane grond

Via de sfeervolle binnenplaats bereikt u de entree van de hoeve. Achter de stijlvolle voordeur bevindt zich de ontvangsthal met een prachtige hardstenen vloer waarin marmeren ruitjes zijn verwerkt. De toepassing van mergel, veldbrandsteen, houten balken en paneeldeuren zorgt hier direct voor de karakteristieke sfeer.

De royale woonkamer is een heerlijke leefruimte met veel lichtinval vanuit drie zijden. De oorspronkelijke houten balken zijn fraai in het zicht gebleven. Het zitgedeelte beschikt over een Daikin-airco die zowel kan koelen als verwarmen.

Het tweede gedeelte van de woonkamer staat in verbinding met de tuingerichte eetkamer. Een robuuste haardpartij vormt een sfeervolle afscheiding tussen beide ruimtes. De grote raampartijen in de eetkamer zorgen voor een optimale verbinding met de tuin. Ook hier zijn een Daikin-airco en pelletkachel aanwezig.

Via twee schuifdeuren met glas-in-lood bereikt u de keuken. Deze is ingericht met een stijlvolle Poggenpohl keuken uit 2007, voorzien van een granieten kook- en spoeliland. De inbouwapparatuur is deels in 2022 vernieuwd en bestaat onder andere uit apparatuur van Gaggenau en Miele.

Aansluitend ligt de praktische bijkeuken/wasruimte met een royale kastenwand en ingebouwde koelkast en vriezer. Vanuit hier is er toegang tot de tuin, een opslag-/hobbyruimte en de verwarmde garage. Tevens bevindt zich hier het tweede trappenhuis, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor dubbele bewoning, een B&B-functie of een kantoor aan huis. De verschillende delen van de woning zijn hierdoor goed van elkaar te scheiden.

Aan de achterzijde van de begane grond bevinden zich een slaapkamer en badkamer. De slaapkamer beschikt over een royale kastenwand en biedt fraai zicht op de binnenplaats. De badkamer is ingericht met een inloopdouche, douchepaneel, toilet, wastafelmeubel en hoge kasten. Dankzij deze indeling is gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk.

Aan de andere zijde van de begane grond bevinden zich nog twee slaap-/werkkamers, een toiletruimte en een multifunctionele ruimte. Deze ruimte beschikt over een lichtstraat, pelletkachel, Daikin-airco, wastafel en een deur naar de binnenplaats. Een ideale plek voor een kantoor of praktijk aan huis, maar ook geschikt als leefruimte voor een thuiswonend kind of voor mantelzorg.

In de aanbouw aan de straatzijde bevindt zich de tweede garage, geschikt voor een auto of camper tot circa 6,5 meter lang en 3 meter hoog.

De begane grond biedt daarmee een veelheid aan mogelijkheden. Bovendien is er een alternatieve plattegrond opgesteld waarbij drie wooneenheden onder één dak kunnen worden gerealiseerd.

INDELING

Begane grond, verdieping & kelder



Verdieping

Via de eikenhouten trap vanuit de hal bereikt u de eerste verdieping. De overloop profiteert van veel natuurlijk licht dankzij twee dakvensters in het vernieuwde dak.

Aan weerszijden liggen twee slaap-/gastenkamers, ieder met een eigen badkamer en een eigen pantry met kookvoorziening. In beide kamers is de fraaie dakconstructie zichtbaar en zorgt de hoge nok voor een heerlijk ruimtelijk gevoel.

De beide badkamers zijn voorzien van een ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel. Eén van de gastenverblijven beschikt over Daikin-airconditioning, terwijl het andere is voorzien van een bubbelbad.

Via een tweede trapopgang bereikt u het achterste gedeelte van deze verdieping. Hier vindt u een kantoorruimte, een zeer royale zit-/slaapkamer, een multifunctionele ruimte en een berging.

Kelderruimte

Uiteraard ontbreekt ook een plek voor wijn niet. De uit streekeigen mergelsteen opgebouwde kelderruimte is bij uitstek geschikt voor het bewaren van wijn en kan tevens uitstekend als provisiekelder worden gebruikt.

























INDELING

Garages, exterieur & tuin



Garages

De hoeve beschikt over twee garages.

De verwarmde garage is bereikbaar vanuit de bijkeuken en biedt tevens praktische bergruimte.

De tweede, aangebouwde garage ligt aan de straatzijde. Deze is royaal bemeten en biedt naast plaats voor een personenauto ook ruimte voor bijvoorbeeld een camper tot circa 6,5 meter lang en 3 meter hoog.

Exterieur & tuin

De buitenruimte vormt een sfeervolle aanvulling op de hoeve. De beschutte binnenplaats is als het ware het hart van het geheel en sluit prachtig aan op de karakteristieke mergelarchitectuur.

Rondom de woning ligt een parkachtige tuin met volwassen bomen, fraaie beplanting, grind, meerdere terrassen en een karakteristieke oude mergelmuur. Het grote gazon biedt volop ruimte voor spel en ontspanning.

Een houten tuinhuis en automatische grasmaaier maken de buitenruimte compleet.

Wanneer de bomen in blad staan, ontstaat een groene oase met volop privacy. Een heerlijke plek om in alle rust te genieten van het buitenleven en het prachtige Zuid-Limburgse landschap.















AANVULLENDE INFORMATIE

Bouwjaar:

circa 1900

Perceelgrootte:

circa 2.110 m²

Gebruiksoppervlakte wonen:

circa 498 m²

Overige inpandige ruimte:

circa 30 m²

Externe bergruimte:

circa 44 m²

Verwarming:

middels cv-ketel, pelletkachel, airco's en gedeeltelijke vloerverwarming

Warmwatervoorziening:

via cv-combiketel en ten behoeve van de multifunctionele ruimte op de begane grond een boiler

Isolatie:

voorzien van dakisolatie, grotendeels muurisolatie, deels vloerisolatie en gedeeltelijk dubbel en triple glas

Energie label:

B

Zonnepanelen:

56 stuks, geplaatst in 2015 (eigendom)

WTW-installatie:

aanwezig, geplaatst in 2022

Kozijnen:

houten kozijnen waarvan de buitenzijde in 2025 is geschilderd

Elektrisch bedienbare toegangspoort

Alarmsysteem:

Aanwezig met doormelding naar een meldkamer en bedraad camerasysteem met 7 camera's

Aanvaarding:

In overleg, beschikbaar vanaf 1 april 2027

Principeverzoek:

Ingediend voor een extra huisnummer ten behoeve van dubbele bewoning. De uitspraak hierop van de gemeente Valkenburg aan de Geul wordt u op verzoek verstrekt



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND

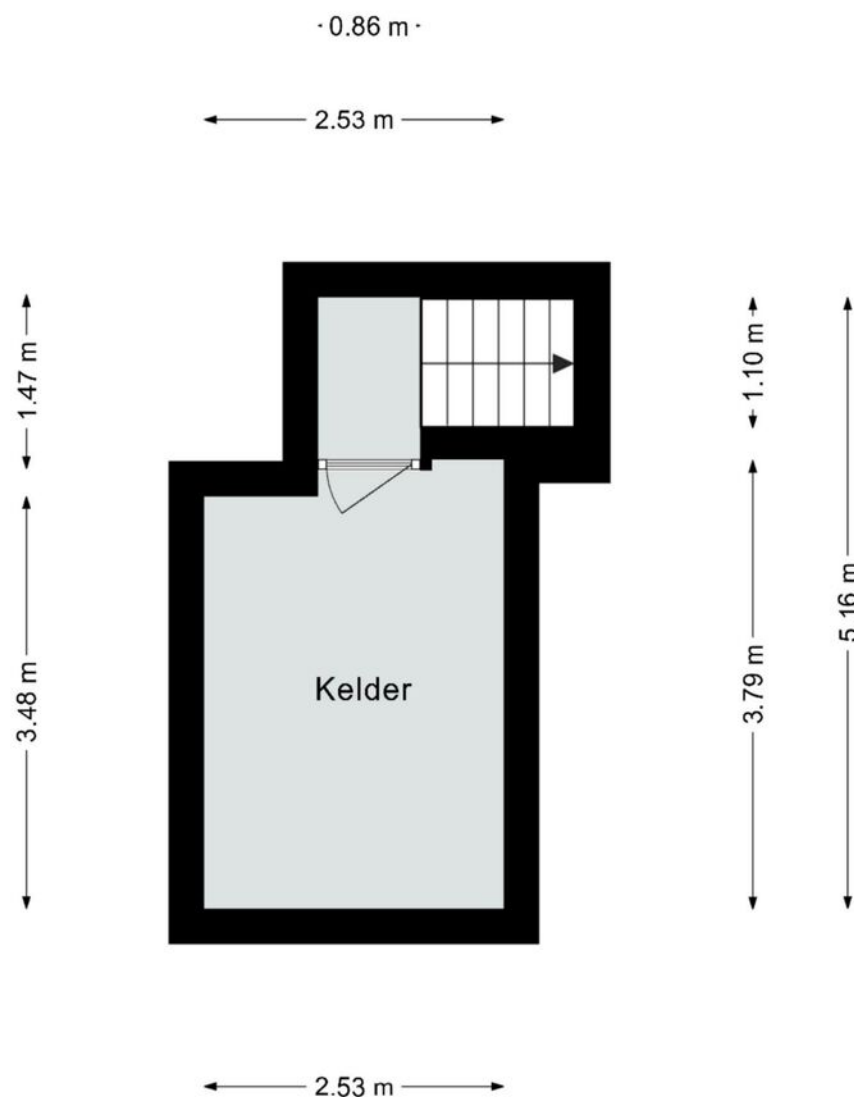
Begane grond



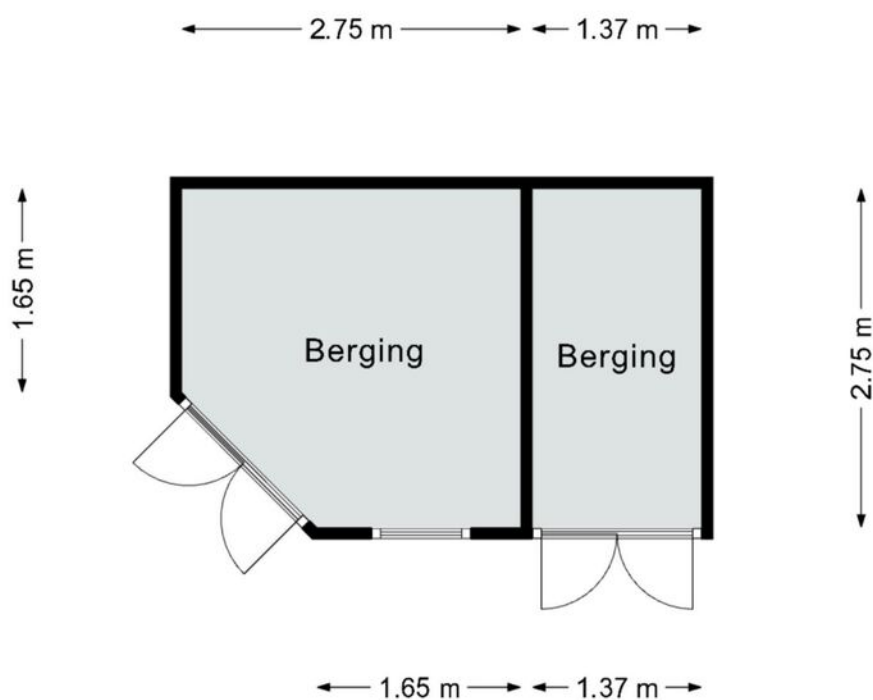
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND

Eerste verdieping



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Optionele indeling

Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND

Begane grond - optioneel



PLATTEGROND

Eerste verdieping - optioneel

DE LIGGING



IJzeren, in het Limburgs lezere, is een karakteristiek gehucht op het Plateau van Margraten, ten zuidoosten van Sibbe. Samen met Sibbe vormt het de dubbelgemeenschap Sibbe-IJzeren (gemeente Valkenburg aan de Geul).

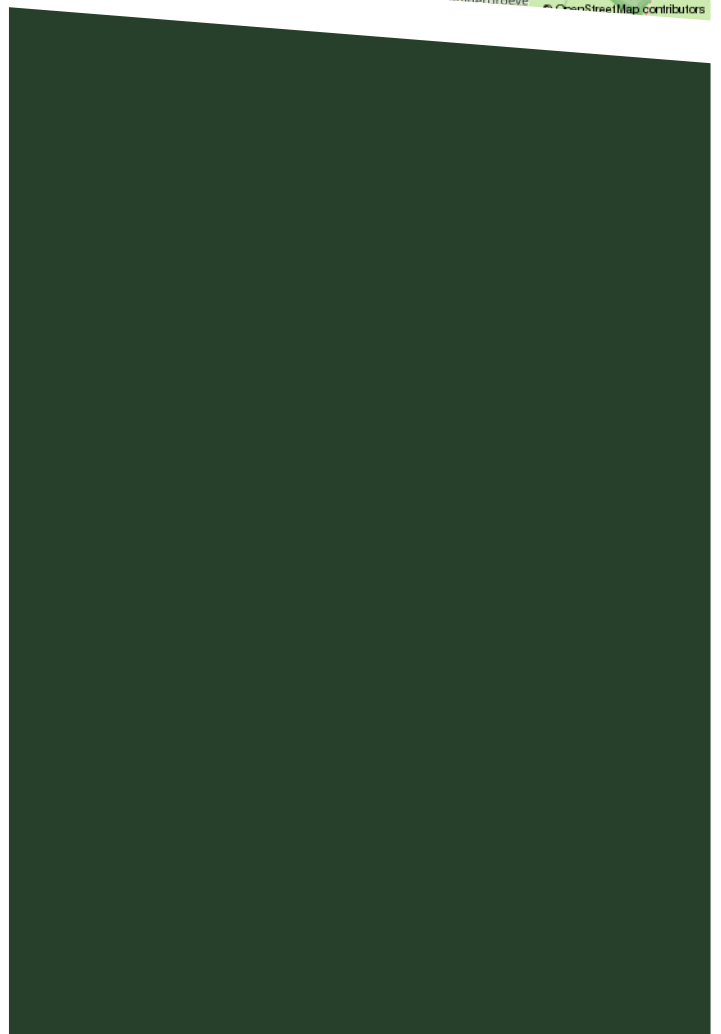
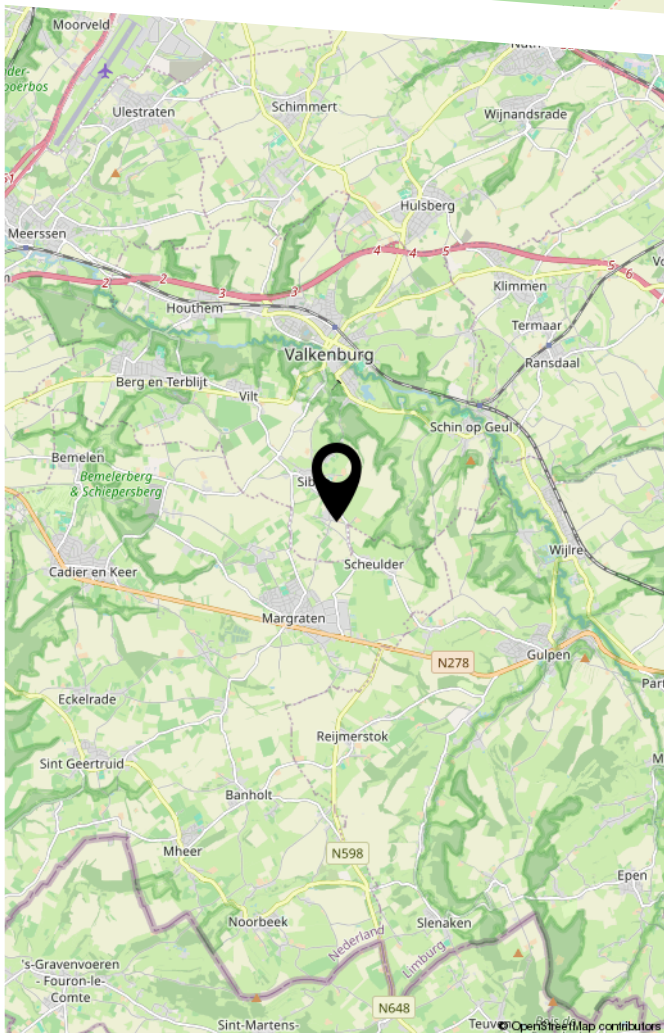
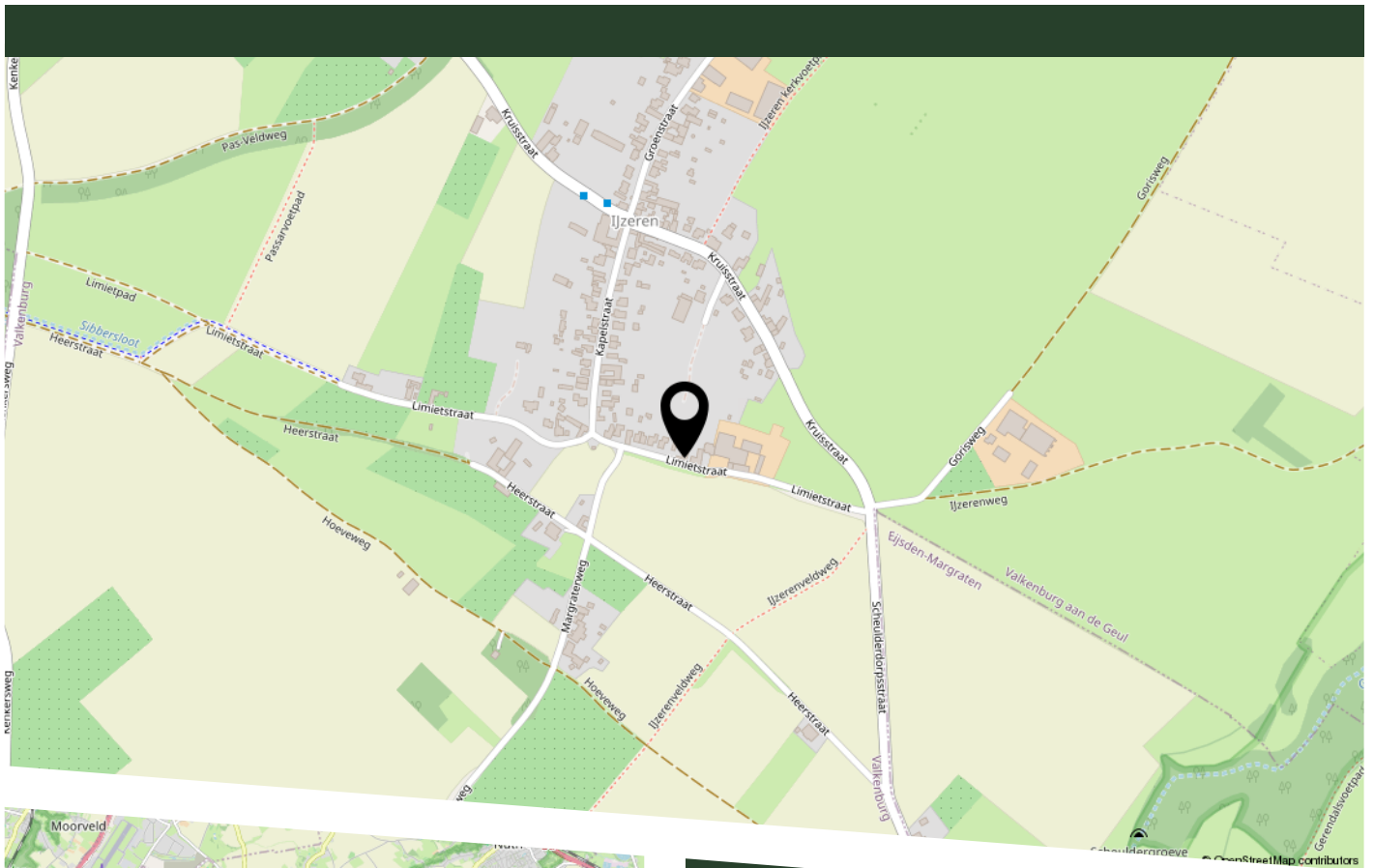
Hier woont u op een prachtige plek in het Zuid-Limburgse Heuvelland. Aan de voorzijde geniet u van een weids uitzicht over het Plateau van Margraten, richting Lammerdel en Scheulder. Via de Limietstraat en de aansluitende IJzerenweg wandelt u zo het Gerendal in, een geliefd natuurgebied met een grote variatie aan flora en fauna.

De omgeving nodigt uit tot eindeloze wandel- en fietstochten, terwijl de voorzieningen van Valkenburg, Margraten en Maastricht uitstekend bereikbaar zijn. Ook de verbindingen richting Heerlen, Aken en Eindhoven zijn bijzonder goed.

Voor gezinnen liggen basisscholen in Sibbe en Margraten op korte fietsafstand. Daarmee combineert deze locatie de rust en ruimte van het buitengebied met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Een bijzondere plek voor wie wil wonen met ruimte, vrijheid en karakter, midden in het Limburgse landschap.

IJZEREN OP DE KAART





12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Deze kaart is noordgericht Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Oud-Valkenburg Sectie B Perceel 1300 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.	kadaster 
---	--	--

AANVULLENDE VERKOOPINFORMATIE

Schriftelijkheidsvereiste

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden, er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 BW. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een ondertekende overeenkomst.

Ontbindende voorwaarden

De termijn voor eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden, zoals een voorbehoud van financiering, bedraagt in de regel vier tot zes weken na ondertekening van de koopovereenkomst.

Waarborgsom / bankgarantie

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Koper dient deze uiterlijk vijf dagen na het vervallen van de overeengekomen ontbindende voorwaarden bij de aangewezen notaris te deponeren dan wel te stellen.

Bouwkundige keuring

Koper is gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten uitvoeren en/of andere deskundigen te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat en het onderhoudsniveau van het object.

Verkoopdocumentatie

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

THUIS IN ZUID-LIMBURG

De makelaar waar jij je thuis bij voelt



ONZE MAKELAARS

Richard Vroonen

06 10 92 51 88

richard@tizl.nl



Elise Dieren

06 28 25 55 24

elise@tizl.nl



HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

THUIS IN ZUID-LIMBURG
Aan de Fremme 47
6269 BK, Margraten

043 781 70 70
info@tizl.nl
www.tizl.nl