



VALKENBURG AAN DE GEUL

SIBBERGRUBBE 34



Een markante vrijstaande jaren-50-woning op een royaal perceel van 820 m², hoog en rustig gelegen aan de Sibbergrubbe, met vrij uitzicht aan zowel voor- als achterzijde op de prachtige hellingbossen én het centrum van Valkenburg aan de Geul op loopafstand. Dit is zo'n plek waar je de rust en vrijheid van wonen in het groen ervaart, terwijl alle voorzieningen, restaurants, cafés en het historische centrum verrassend dichtbij zijn. De woning is in de loop der jaren grotendeels gerenoveerd, waarbij veel authentieke jaren-50-details zorgvuldig behouden zijn gebleven. Met circa 144 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, de eenvoudige mogelijkheid voor een vijfde slaapkamer, een royale lichte woonkamer, kelders en een riante tuin rondom biedt deze woning volop ruimte en mogelijkheden. Plan nu een afspraak voor een bezichtiging (T:043-4506028; E: info@vaqs.nl). Je bent van harte welkom!

Bouwjaar	: 1950; gerenoveerd vanaf 2002
Woonoppervlakte	: ca. 144 m ²
Inhoud	: ca. 530 m ³
Perceel	: 820 m ²
Energie label	: D, geldig tot 31.12.2030

VRAAGPRIJS: 650.000,- k.k.



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



AUTHENTIEK KARAKTER, SFEERVOL WONEN

Via de oprit bereik je de overdekte entree aan de zijkant van de woning. De karakteristieke uitstraling is hier direct zichtbaar in onder andere de boogramen en -deuren, het glas-in-lood, de fraaie raamindeling en het decoratieve metselwerk.

De royale T-vormige hal is voorzien van een authentieke tegelvloer en een prachtig gerestaureerde massief houten trap. Vanuit hier zijn onder andere de woonkamer, het gastentoilet en de kelders bereikbaar.

De lichte woonkamer van circa 37 m² vormt het hart van de woning. Dankzij de vele raampartijen valt er volop daglicht binnen en via de openslaande tuindeuren is er een directe verbinding met de tuin.

De combinatie van een massief eiken plankenvloer, strak stucwerk en originele mergelsteen geeft de ruimte een warme en sfeervolle uitstraling. De houtkachel met vernieuwd rookkanaal zorgt op koudere dagen voor extra gezelligheid én lagere stookkosten.

En dan het uitzicht: door de hogere ligging van de woning kijk je uit op de prachtige, beschermde hellingbossen. Zowel aan de voor- als achterzijde ervaar je het groen en de rust en dat in optimale privacy.

OPEN KEUKEN EN EEN TUIN OM VAN TE GENIETEN

De open keuken van ca. 6,5 m² sluit prettig aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. De keuken beschikt over een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser.

Vanuit zowel de keuken als de woonkamer loop je zo de achtertuin in. De achtertuin ligt op het noordwesten en is door het hoogteverschil verdeeld over twee niveaus.

Het terras direct aan de woning is een beschutte plek voor een kop koffie in de ochtend, een gezellige maaltijd met familie of vrienden of een lange zomeravond buiten. Het hoger gelegen terras is heel fraai deels in de heuvel ingebouwd en beschikt over elektra. Vanaf hier geniet je optimaal van het uitzicht op de omliggende natuur.

Verder beschikt de tuin over een vijverpartij, een in 2016 schitterend in jaren-50-stijl gerestaureerde vrijstaande stenen tuinberging van ruim 10 m² met zadeldak en een aparte open houtberging.

VIER SLAAPKAMERS, MET MOGELIJKHEID VOOR VIJF

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn gerenoveerd en voorzien van een mooie grenen plankenvloer en glad gestucte wanden.



De mooie badkamer is deels met natuursteen afgewerkt en beschikt over een wastafelmeubel met twee waskommen, wandcloset, ligbad/douchecombinatie en handdoekradiator. Er is een voorbereiding voor elektrische vloerverwarming aanwezig.

Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met bergruimtes, laminaatvloer, Velux-dakraam en verwarming.

Daarnaast is hier relatief eenvoudig een vijfde slaapkamer te realiseren. De benodigde voorzieningen, waaronder een Velux-dakraam en aansluiting voor verwarming, zijn al aanwezig.

EXTRA RUIMTE IN DE KELDERS

Via de hal zijn de kelders bereikbaar. Deze bestaan uit een was-/provisiekelder en een hobbykelder. De wasruimte beschikt over aansluitingen voor de witgoedapparatuur en een wastafel.

De hobbykelder heeft bovendien een eigen toegang naar buiten via een typerende jaren-50-boogdeur.

RUSTIG WONEN, ALLES DICHTBIJ

De unieke ligging is zonder twijfel een van de grote pluspunten van deze woning.

Je woont hier aan de rand van Valkenburg aan de Geul, in de luwte van het centrum en omringd door het Zuid-Limburgse heuvellandschap. Vanuit huis wandel je zo richting het historische centrum, met zijn restaurants, cafés, winkels en bezienswaardigheden.

Ook natuurliefhebbers zitten hier goed. Wandelen en fietsen door het heuvellandschap kan praktisch vanuit de voordeur.

Tegelijkertijd zijn openbaar vervoer en de belangrijkste uitvalswegen goed bereikbaar. Bushalte en treinstation bevinden zich op korte afstand en met de auto bereik je in enkele minuten de autosnelweg richting Maastricht en Heerlen.

BELANGRIJKSTE KENMERKEN

- Markante vrijstaande woning uit 1950
- Riant perceel van 820 m²
- Circa 144 m² woonoppervlakte
- 4 slaapkamers, mogelijkheid voor een 5e slaapkamer
- Sfeervolle, lichte woonkamer
- Open keuken
- Veel authentieke jaren-50-details
- Mergelsteen, glas-in-lood en gerestaureerde houten trappen
- Houtkachel met vernieuwd rookkanaal



- Heerlijke tuin rondom met achtertuin op twee niveaus
- Veel privacy en uitzicht op de hellingbossen
- Prachtige vrijstaande stenen tuinberging van ruim 10 m²
- Kelders en extra bergruimte
- Hardhouten kozijnen met grotendeels HR++ dubbele beglazing
- Dakisolatie met 12 cm steenwol
- Deels vloerisolatie
- Cv-combiketel Nefit HR Excellent CW5, bouwjaar 2008, eigendom
- Energielabel D
- Centrum en voorzieningen van Valkenburg op loopafstand
- Natuur, wandel- en fietsmogelijkheden direct in de omgeving

Een karaktervolle vrijstaande woning met ruimte, rust en uitzicht, op een locatie waar natuur en Valkenburg samenkomen.

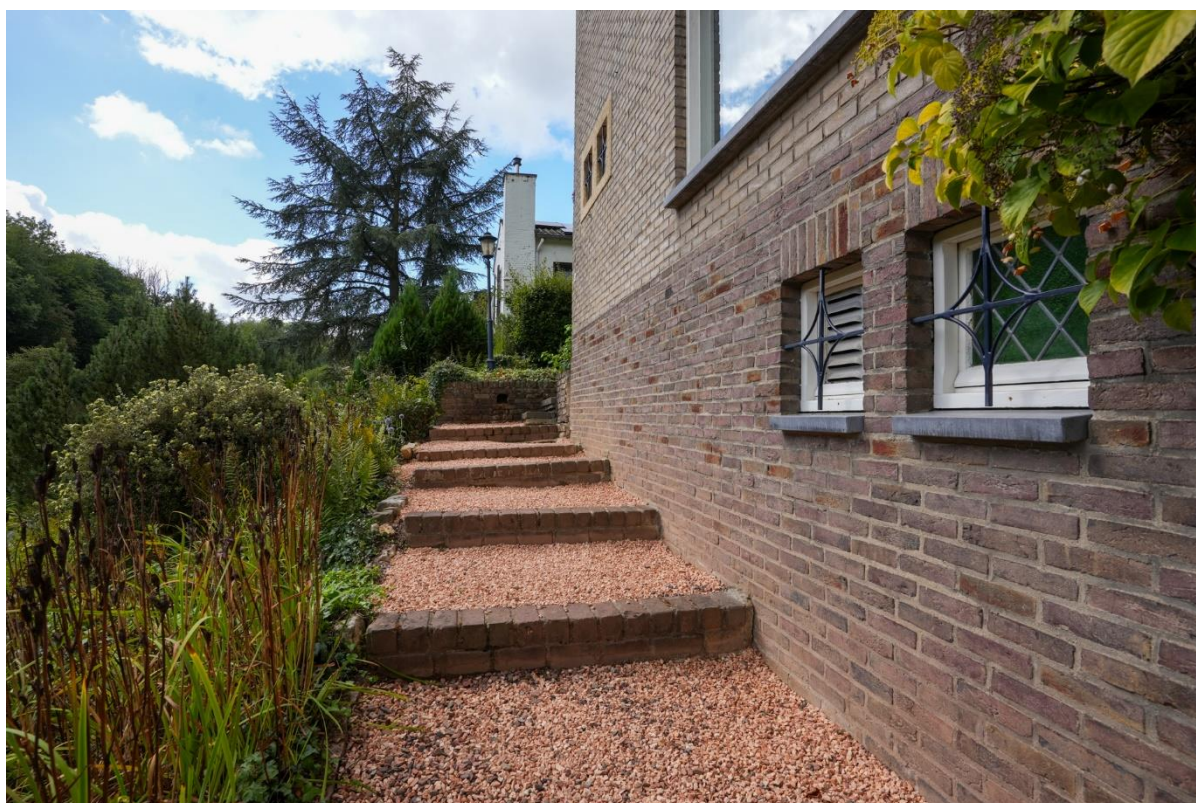
VAN HARTE WELKOM IN VALKENBURG!

TOT SLOT

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.



















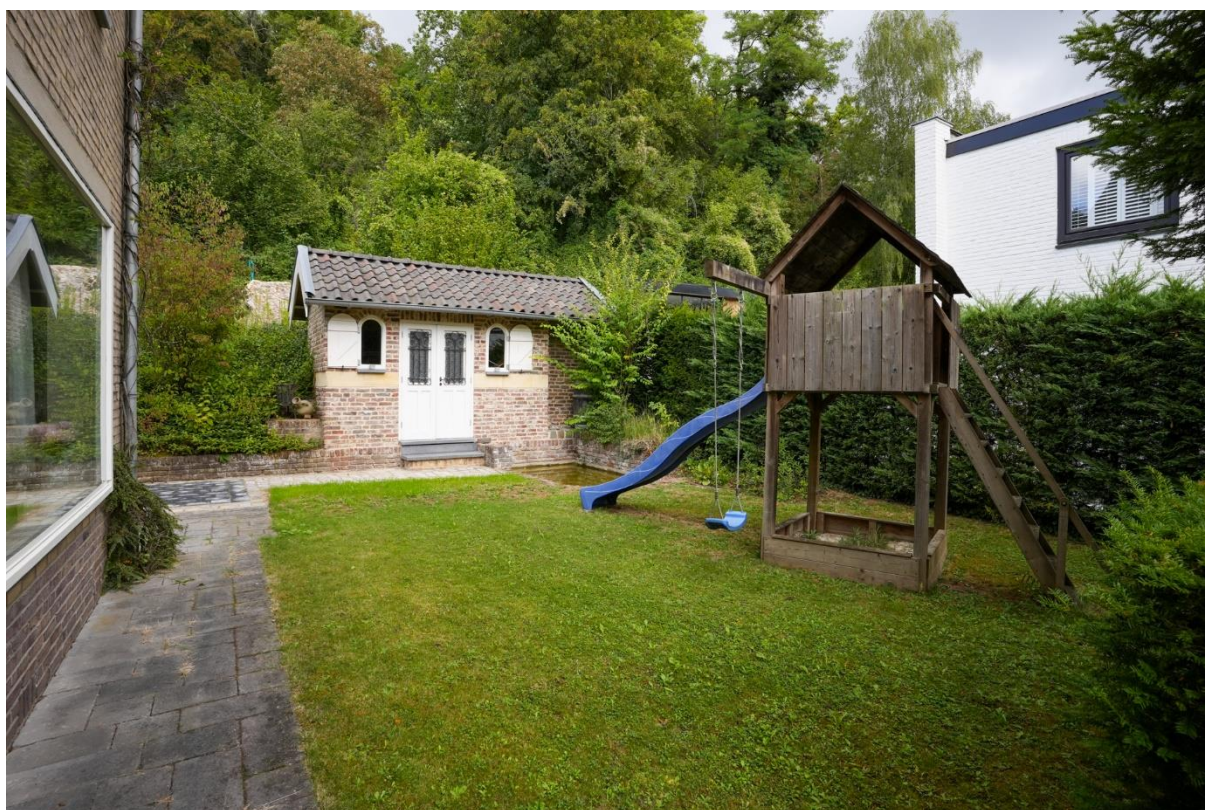














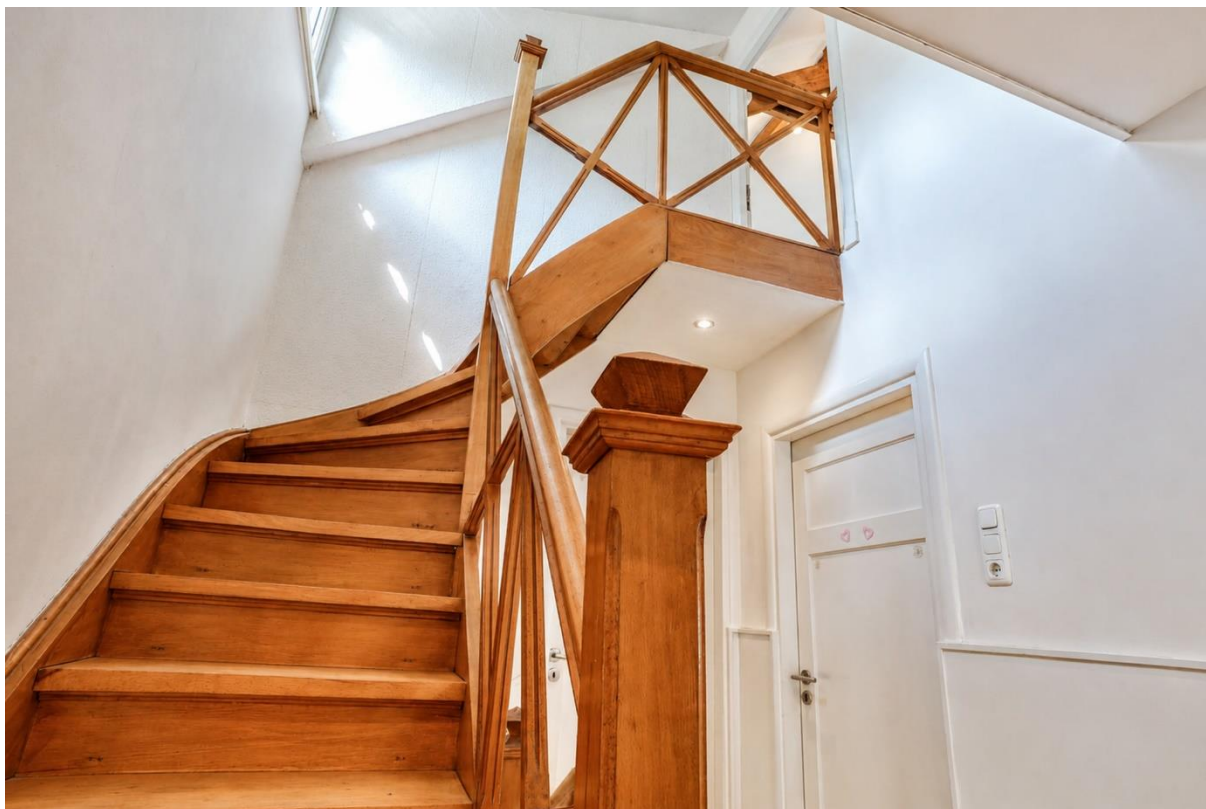






















BEGANE GROND



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



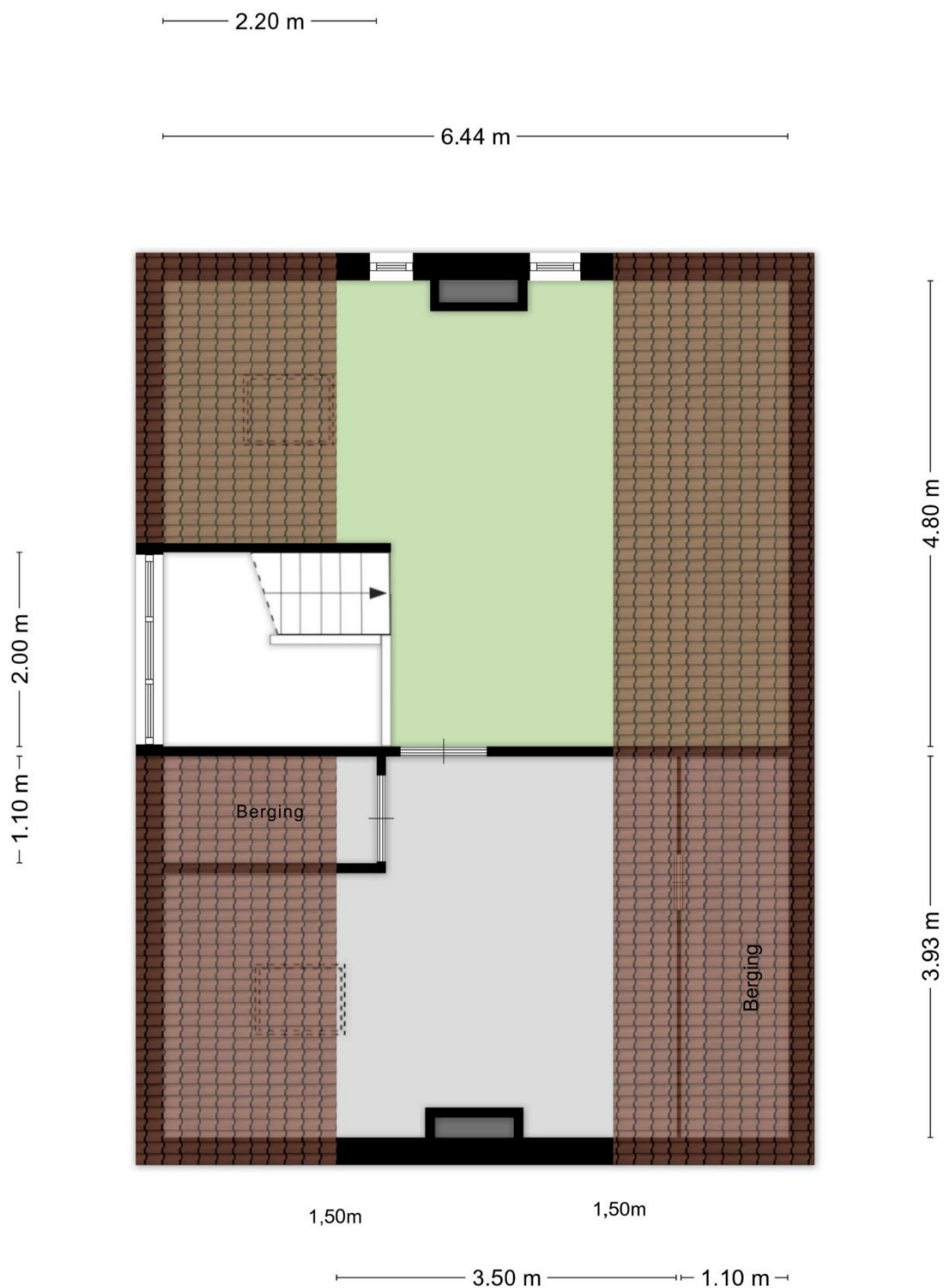
VERDIEPING 1



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



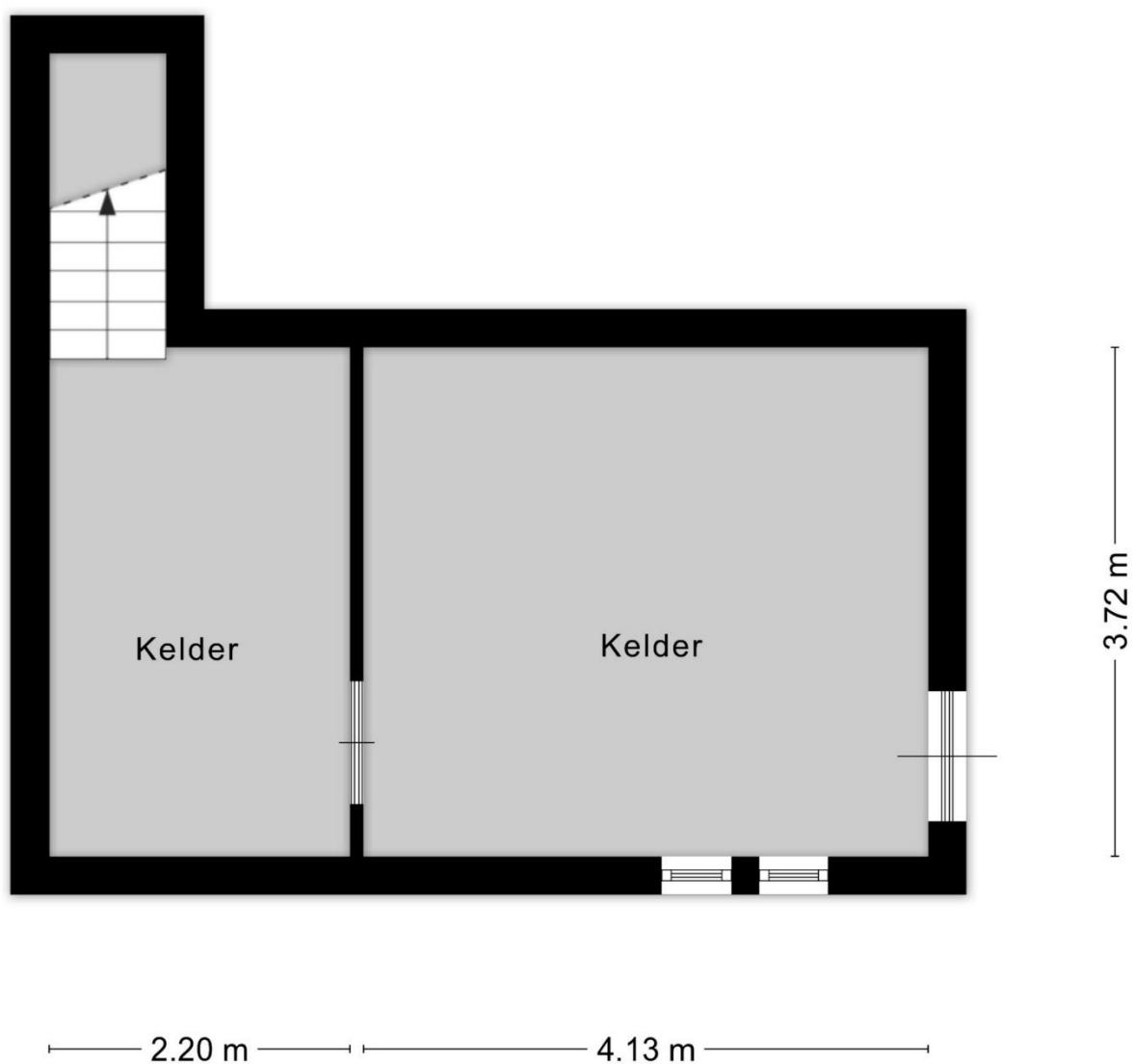
VERDIEPING 2



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



KELDERS



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



KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: VAQS Makelaardij



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oud-Valkenburg	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2644	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2026		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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 model-koopakte van Koninklijke NVM/Vastgoed Nederland/Vereniging Eigen Huis. 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.