



BERGSTRAAT 77

VALKENBURG

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.

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 Diederren

06 28 25 55 24

elise@tizl.nl

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

115 m²

PERCEELOPPERVLAKE

550 m²

INHOUD

462 m³

BOUWJAAR

1954

ENERGIELABEL

F (niet actueel)

OMSCHRIJVING



Wie denkt aan Limburg, denkt aan Valkenburg. Net buiten de Geulstad, in het verlengde van de Sibbergrubbe, vindt u de Bergstraat richting Sibbe. In deze straat, aan de rechterzijde, staat deze vrijstaande woning met verrassend veel ruimte en een bijzondere indeling. Achter de woning ligt een diepe, hellende tuin met meerdere niveaus en terrassen.

Rechts van de woning is een stuk natuurgrond met een totale oppervlakte van circa 2.870 m². Deze grond, in eigendom van mensen niet uit de omgeving (deze wonen namelijk in het noorden van het land), kan in bruikleen worden gegeven. Bijvoorbeeld voor het houden van dieren, voor het aanplanten van een boomgaard of misschien voor hobbymatige wijnbouw.

INDELING

Begane grond

Via de buitentrap, aan de voor- en rechterzijde, loopt u naar de entree van dit bijzondere woonhuis. Fraaie elementen zijn de mergel speklagen en sierlijsten, sierlijke dakgoten en de erkers met onder andere uitzicht over de naastgelegen weide.

Achter de voordeur is de hal, met een houten vloer en de originele trap naar de eerste verdieping. De woonkamer, die geheel als zitkamer ingedeeld kan worden, bevindt zich aan de voorzijde. Sfeermakers zijn de schouw met gashaard, de houten vloer en de splitlevelindeling. Een paar treden lager is een werkkamer/hobbyruimte, met behang waarop een oude mergelgang is geprint. Een verrassende ruimte!

Souterrain

In de hal, achter een deur, is de trap naar het souterrain. Hier treft u een ruimte die in gebruik is als berging, wasruimte en technische ruimte. Met verwarming, water, wastafel en elektra is deze ruimte voor diverse doeleinden te gebruiken.

Eerste verdieping

Ook deze verdieping kent een splitlevelindeling met de keuken, een zitkamer en de toiletruimte op het eerste niveau. De zitkamer, met een mooi doorkijkje naar de woonkamer, heeft veel lichtinval en dubbele deuren naar de tuin.

Aan de achterzijde is de keuken, met uitzicht op de diepe tuin en de naastgelegen natuurground. Er is genoeg plek voor een eettafel en de keukenopstelling, in een L-vorm, heeft een aanrechtblad van graniet en de navolgende apparatuur: oven, inductiekookplaat met afzuiging, koel-vriescombinatie en vaatwasser.

Een paar treden hoger, aan de voorzijde, zijn een slaapkamer en de badkamer. De slaapkamer is goed in te richten met een tweepersoonsbed en een grote garderobekast. In de naastgelegen badkamer heeft u de beschikking over een ligbad, een aparte douche en een houten meubel met wastafel.

Tweede verdieping

Het trappenhuis eindigt op de tweede verdieping, waar een overloop/berging en een slaapkamer zijn. In deze ruime tweepersoonskamer hangt een airco-unit, die kan koelen en verwarmen.

Tuin

Vanuit de zitkamer en keuken is het eerste deel van de tuin te bereiken, met een houten berging en een sfeervol, deels overdekt terras. Hier ervaart u optimale privacy en geniet u van het uitzicht op het vele groen in de omgeving.

Naast het overdekte terras is een gemetselde trap, richting de hellende tuin. Er staan houten bakken, die klaar zijn om er borders of een moestuin van te maken. Iets verder staat een houten tuinhuis met een terras, met uitzicht dat steeds fraaier wordt. Maar er is meer om te ontdekken, dus loop verder naar het bovenste deel van de tuin en naar de naastgelegen natuurground. Na kennismaking met de eigenaar hiervan kan er in overleg gebruik worden gemaakt van deze fantastische percelen (totaal circa 2.870 m²), met een eigen entree vanaf de openbare weg maar ook een achteringang.

AANVULLENDE INFORMATIE

Bouwjaar:

1954

Perceelgrootte:

circa 550 m² eigen grond

optie van 2870 m² in bruikleen te nemen

Gebruiksoppervlakte wonen:

circa 115 m²

Overige inpandige ruimte:

circa 23 m²

Externe bergruimte:

circa 10 m²

Verwarming:

middels centraal verwarmingssysteem met radiatoren.

Remeha cv-ketel uit 2024 (eigendom)

Warmwatervoorziening:

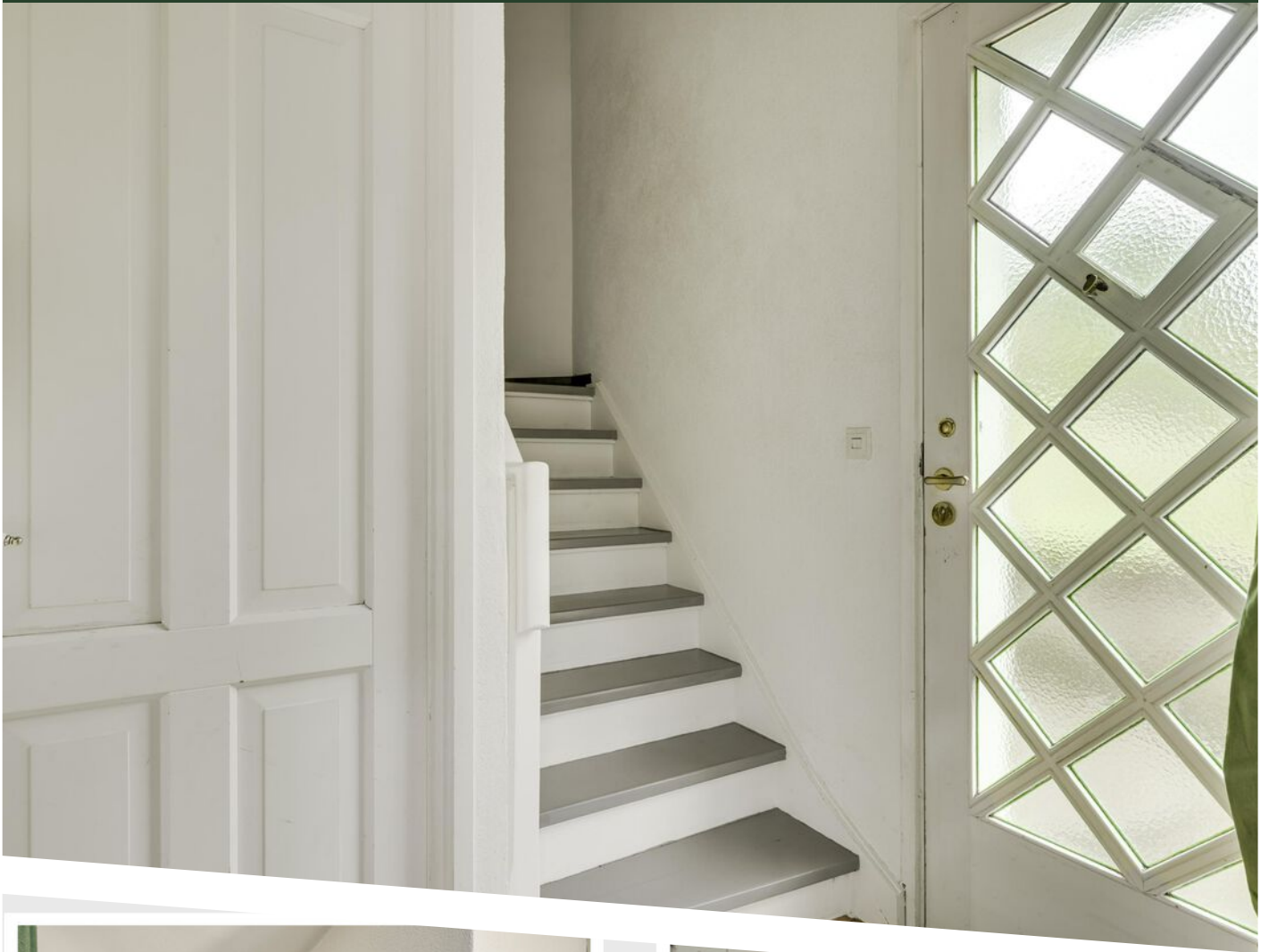
via cv combi-installatie

Airconditioning:

aanwezig t.p.v. slaapkamer

Energielabel:

F (niet actueel)

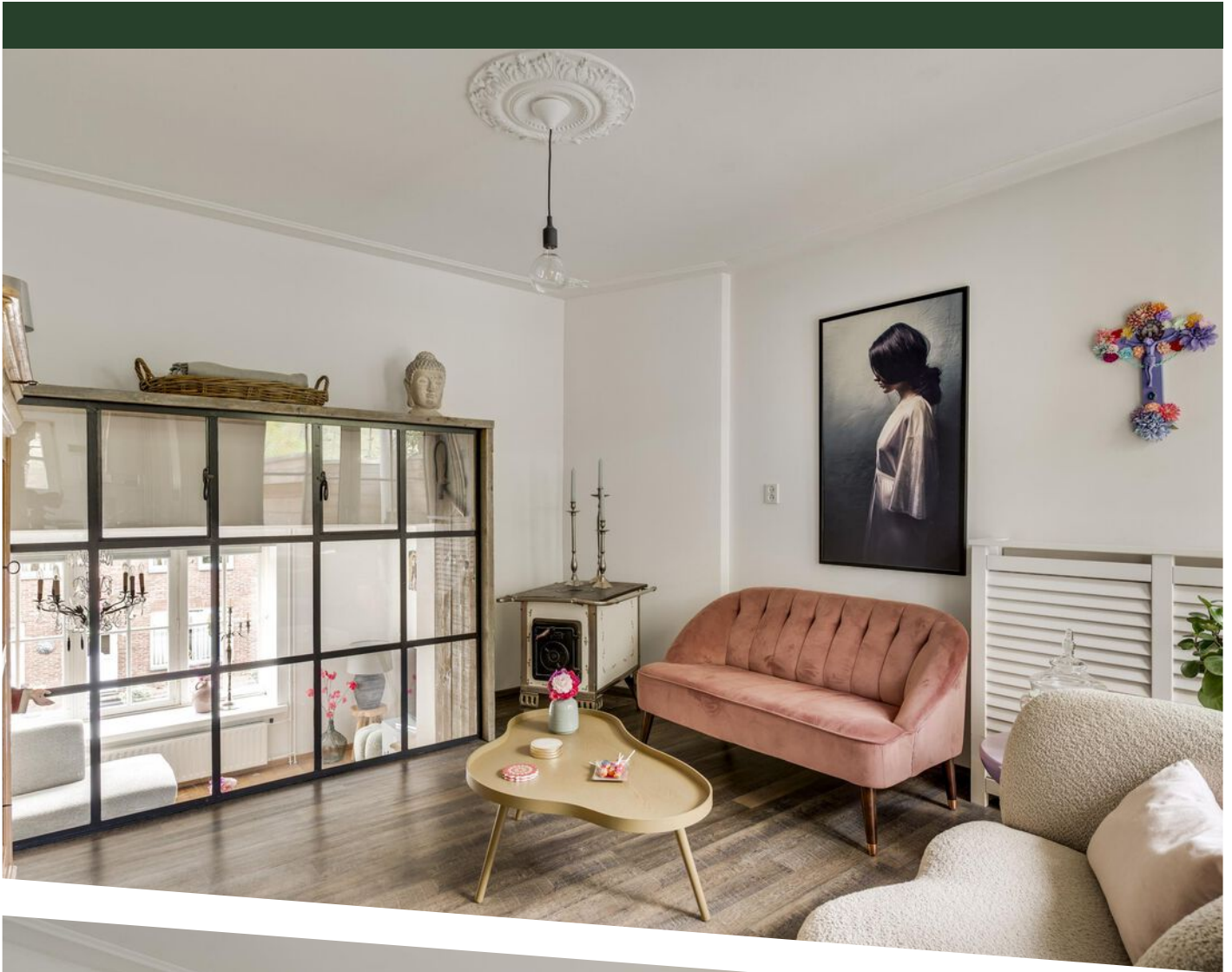














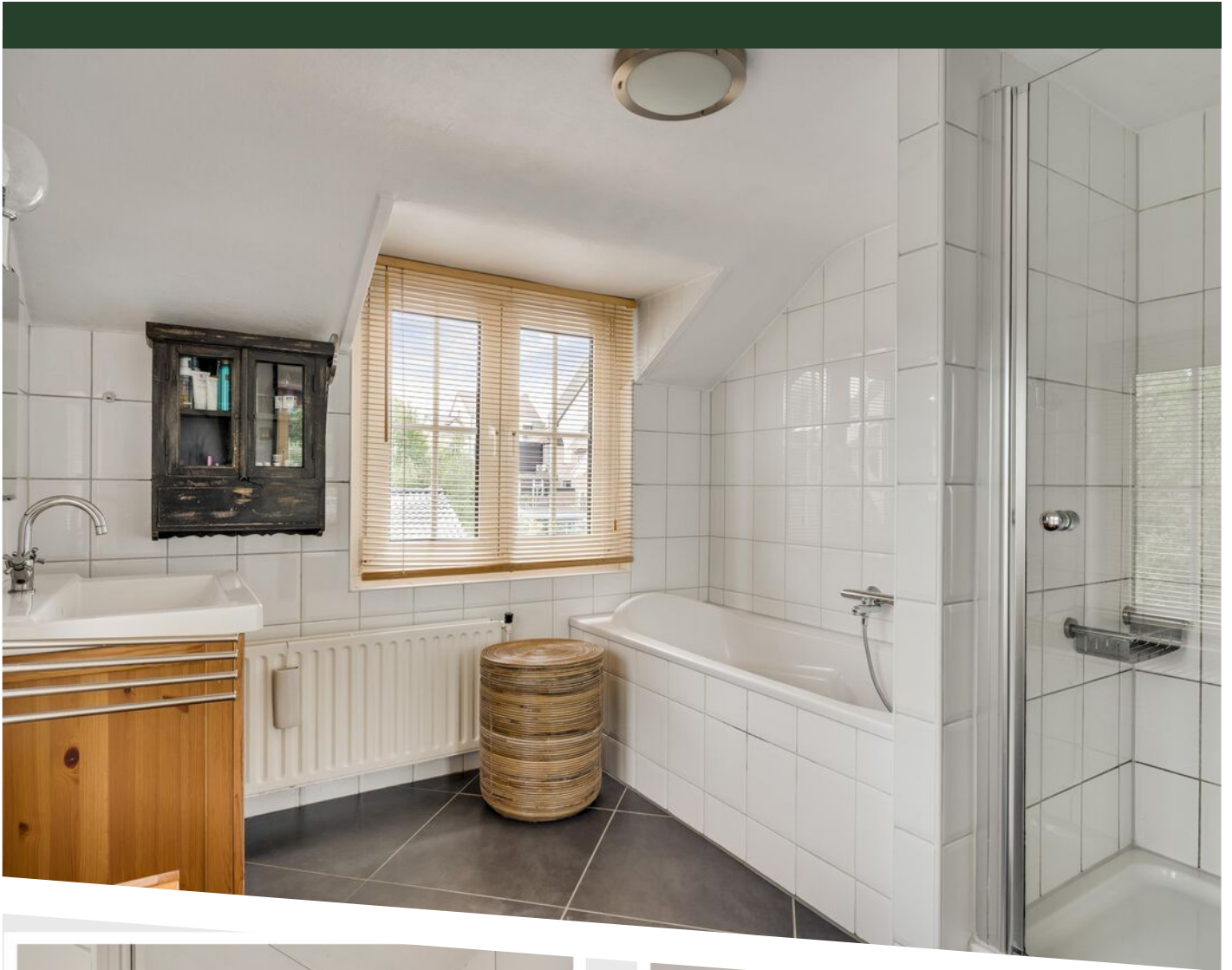


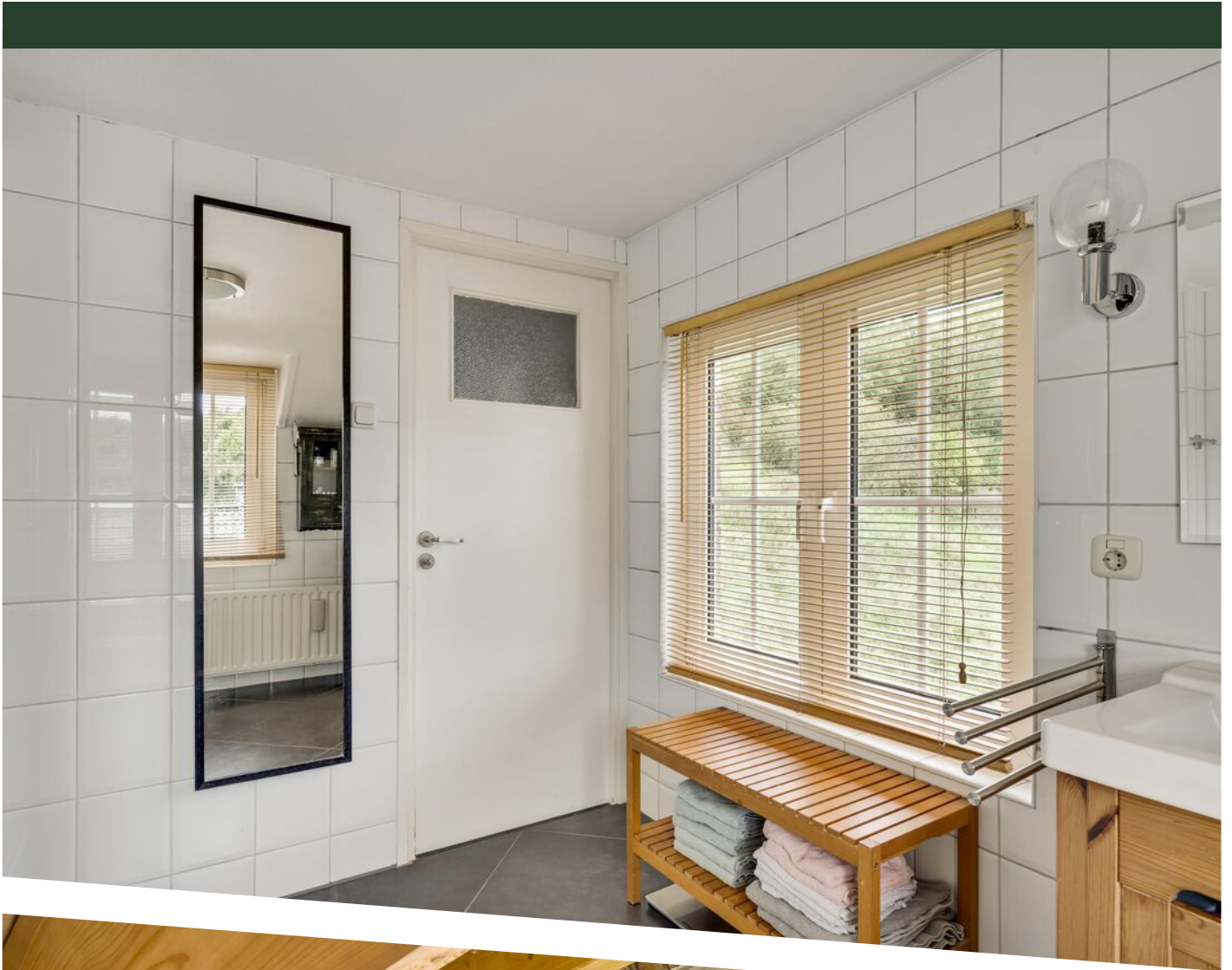






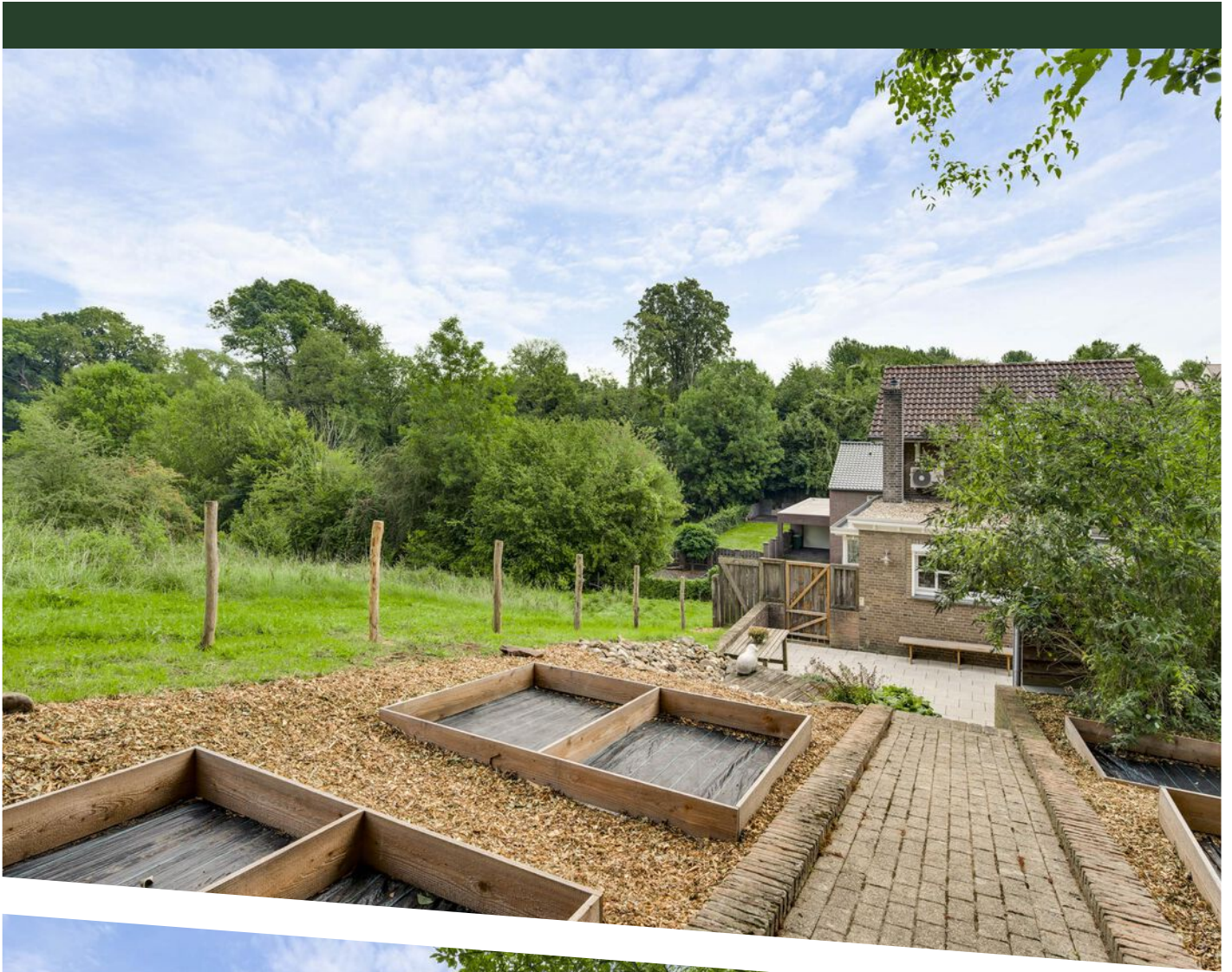




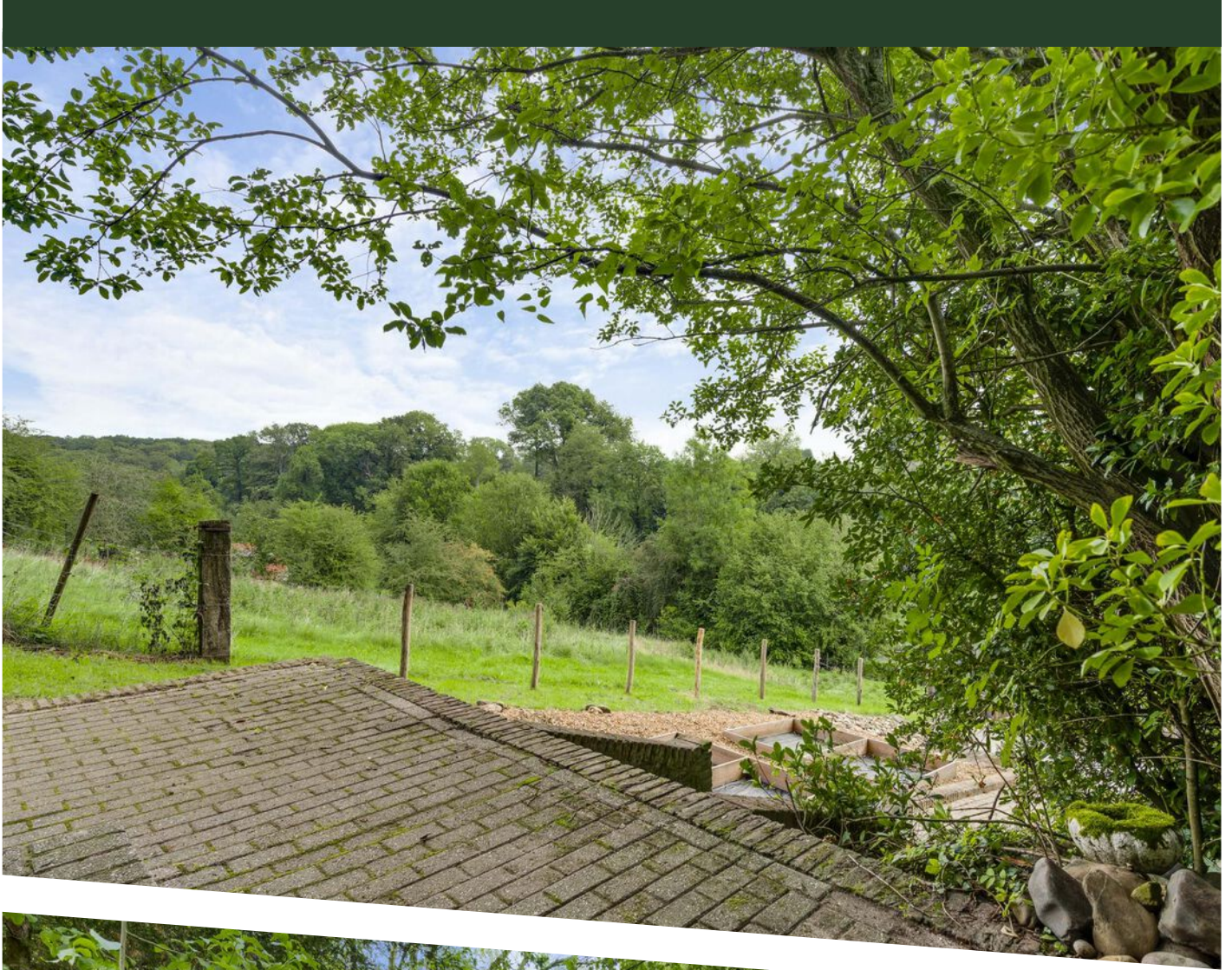








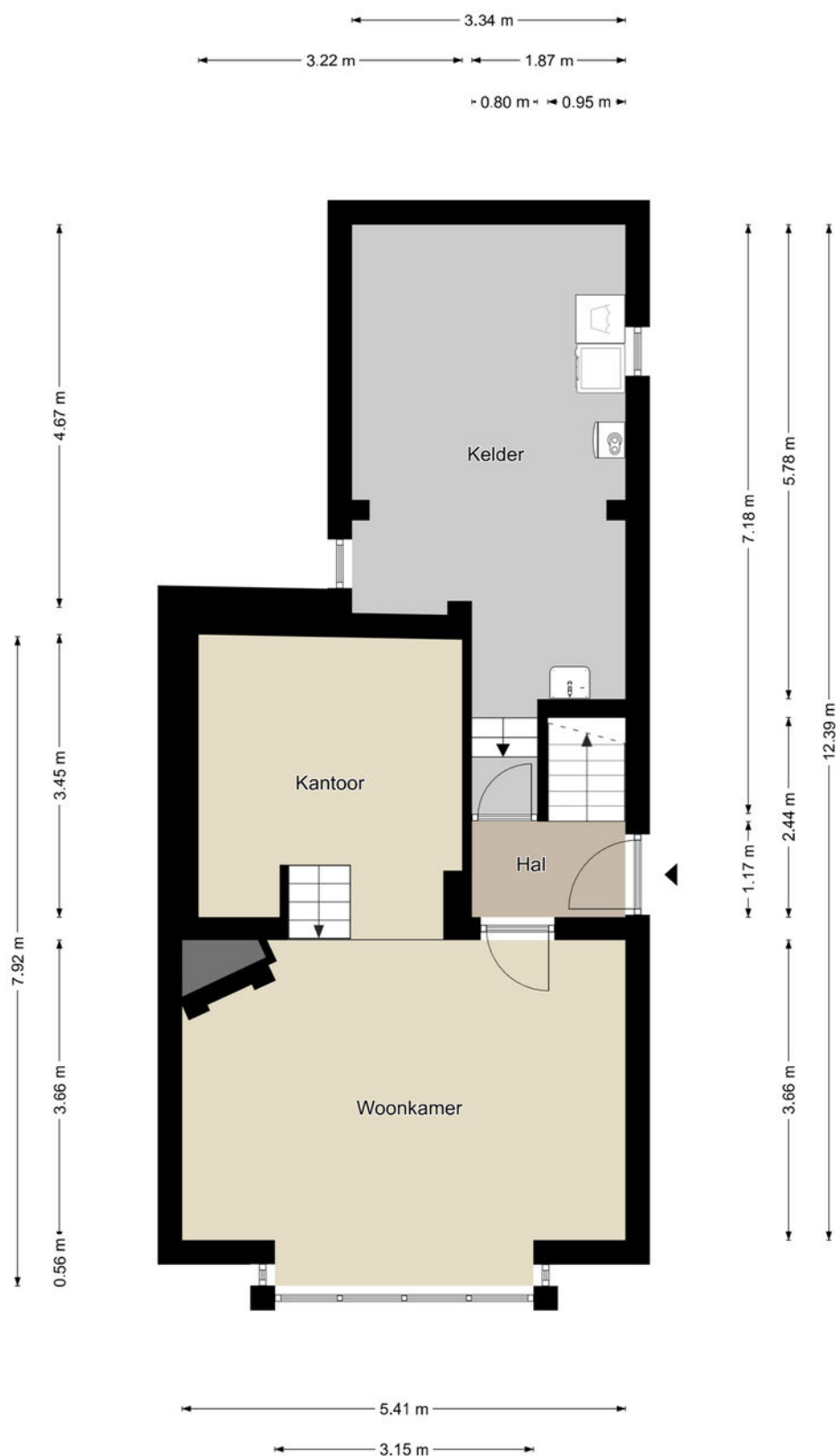








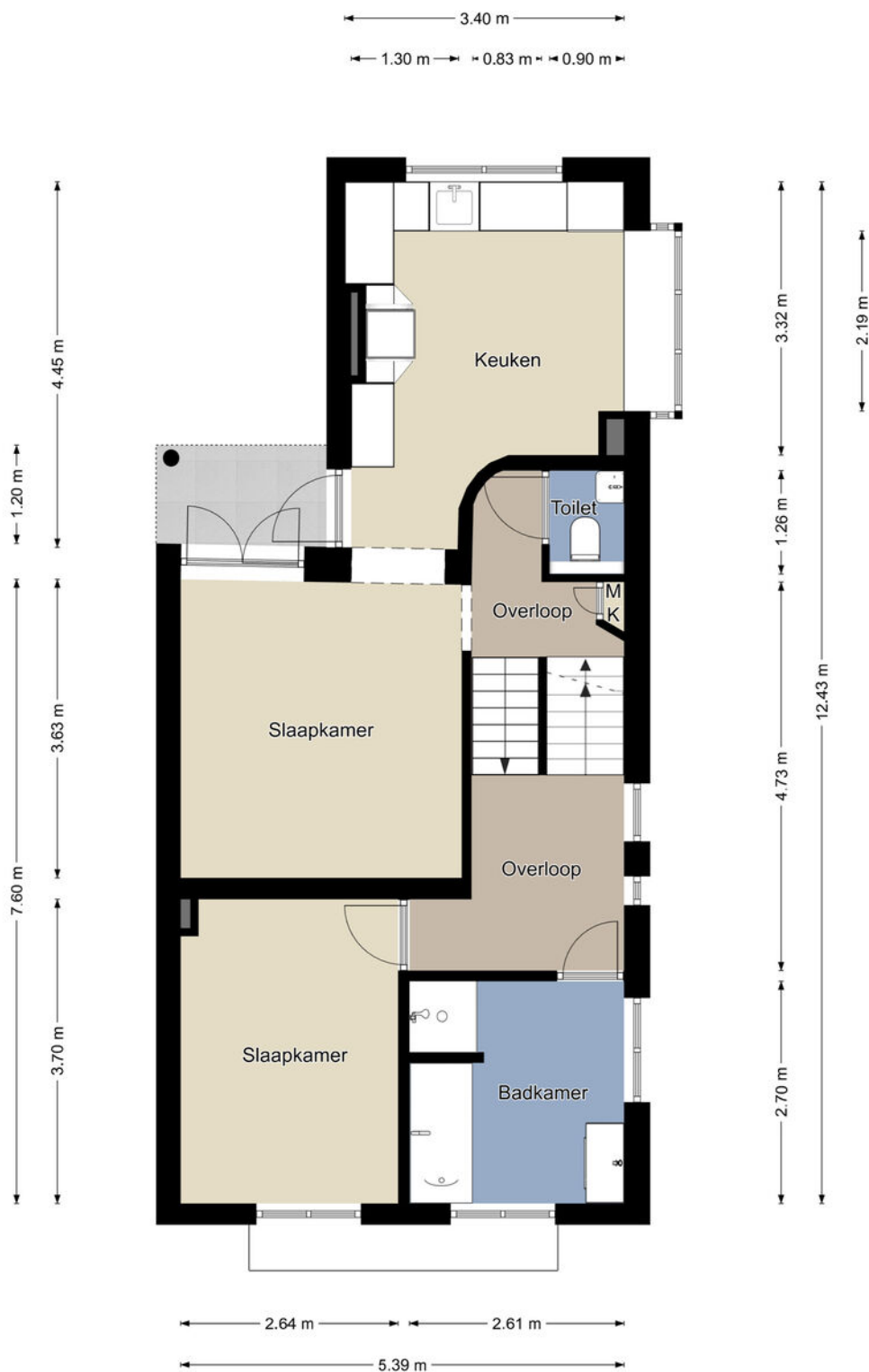




Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie

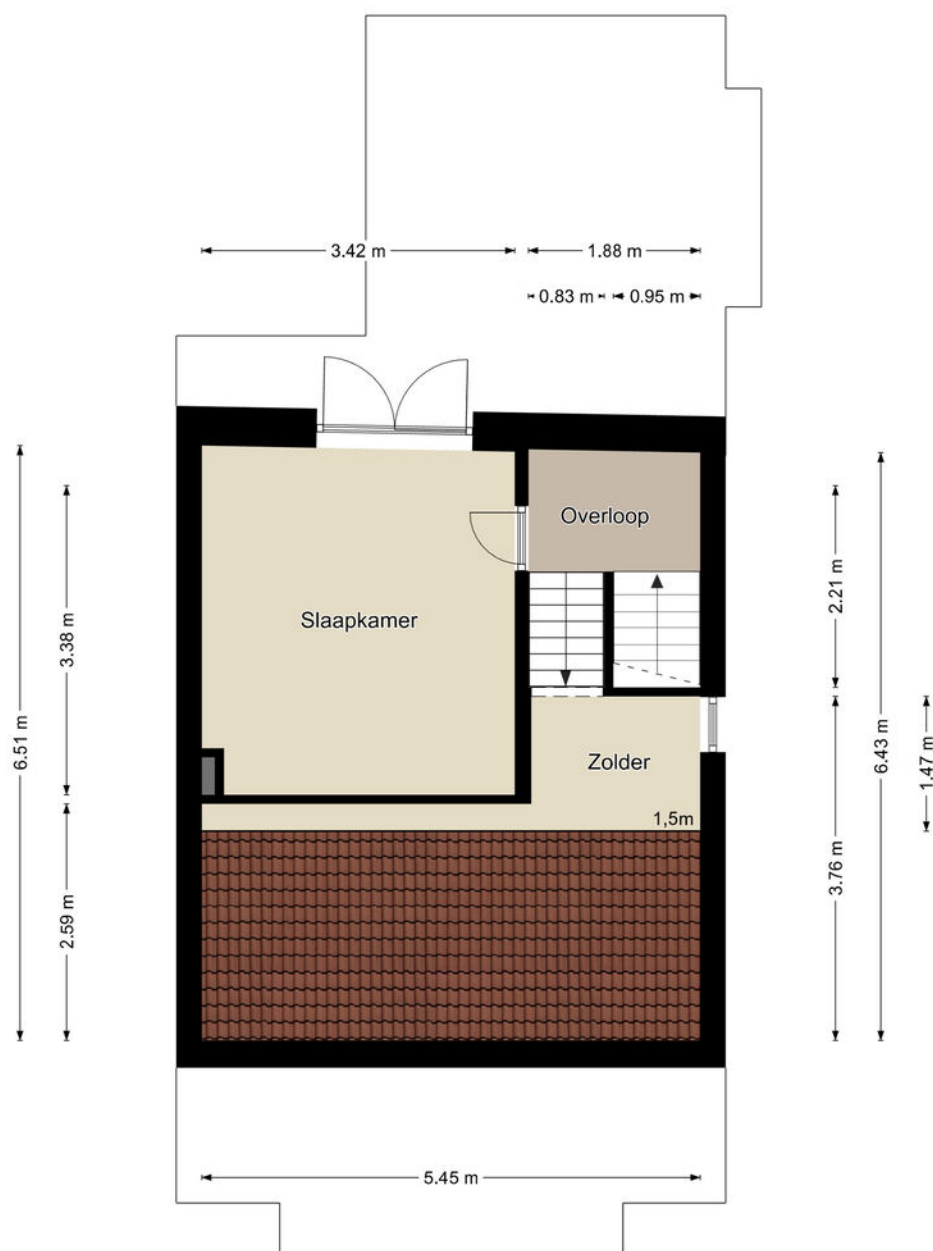
PLATTEGROND



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

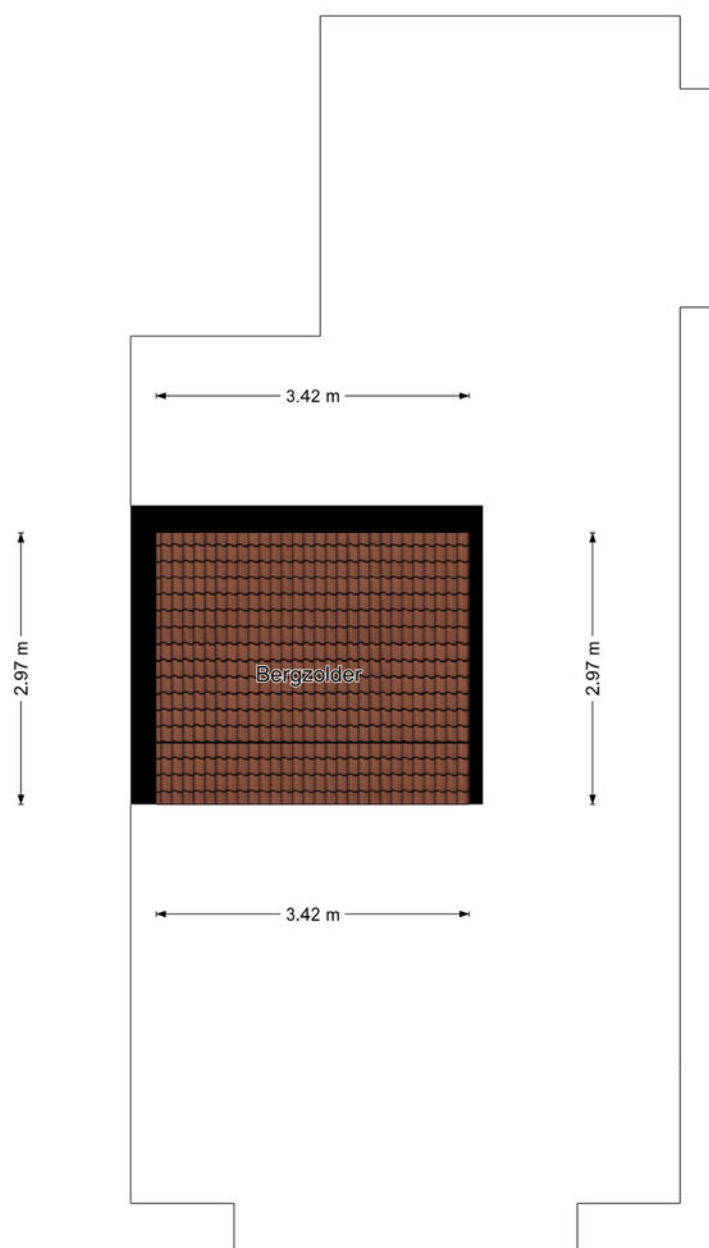
PLATTEGROND



Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

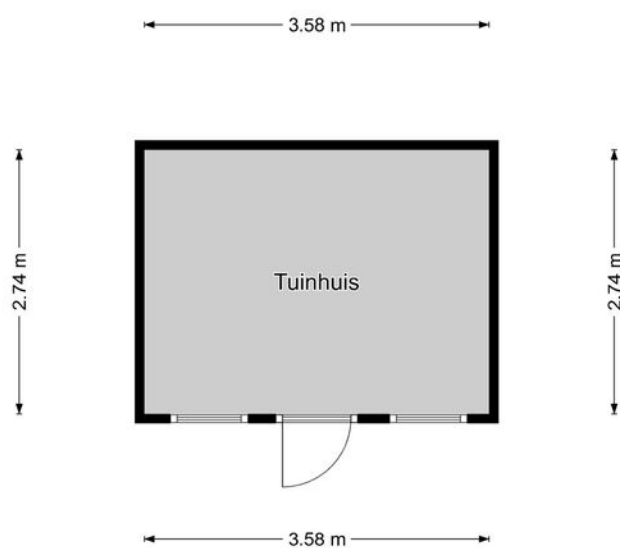
PLATTEGROND



Derde verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

PLATTEGROND



Tuinhuis

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

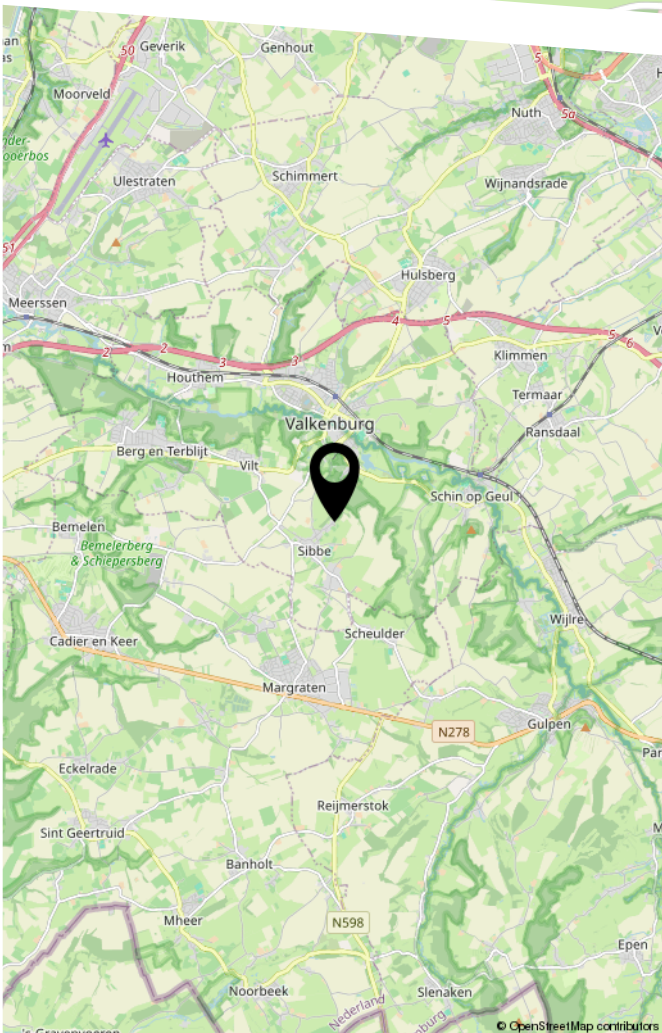
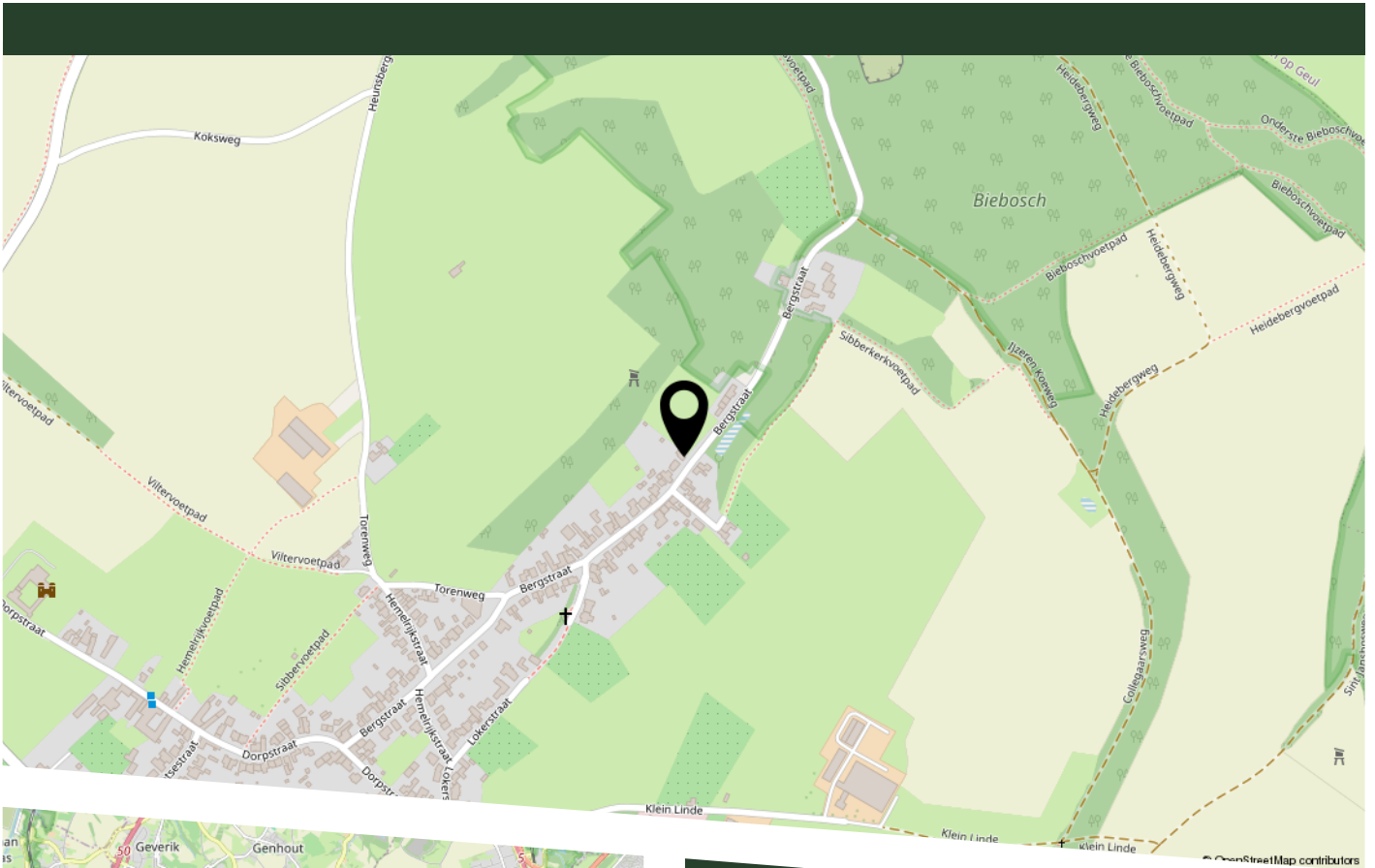
PLATTEGROND



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Oud-Valkenburg
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2655
	Bebouwing		
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 DE KAART



De omgeving nodigt uit om te wandelen door een gevarieerd landschap met prachtige natuur. Een geoefend fietser ontdekt met een racefiets, gravelbike of mountainbike al snel de mooiste routes door de omgeving. Zowel Sibbe als Valkenburg biedt basisonderwijs en middelbaar onderwijs vindt u in Meerssen, Gulpen en Maastricht. Met de auto is het, via Berg en Terblijt, minder dan een kwartier naar Maastricht. De oprit van de snelweg A79, richting Heerlen en Maastricht/A2, bevindt zich op circa 5 kilometer afstand.

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.



HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

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

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