

Karakter,
sfeer
en
ruimte



Sibbliem Luxury Homestay

Zeer ruim karakteristiek woonhuis met xl-garage en twee fraaie vakantie-woningen.

Sint Rosastraat 12 - a - b

Sibbe - Valkenburg



BOON
heuvelland makelaars



Gaat u mee
naar binnen?
Kijk snel
verder!

Welkom

Bij Boon Heuvelland Makelaars verbinden we unieke woningen met unieke mensen. Mensen die oog en oor hebben voor de unieke waarden en elementen van een karakteristieke woning. Karakteristieke woningen die een verhaal vertellen. In ons werkgebied in het Heuvelland zijn er talloze gebouwen zoals carréboerderijen, vakwerkhuisen of vrijstaande huizen op unieke locaties. Unieke vergezichten, woningen of bouwkvelds die door de eeuwen heen uiteenlopende bestemmingen hebben gehad. Die parels vind je bij Boon Heuvelland Makelaars. Wij kennen de plekjes, vertellen je graag die verhalen of gaan met je op zoek naar een woning die bij jouw verhaal past. Misschien een nieuw hoofdstuk in je eigen levensverhaal of een nieuwe bewoner die een hoofdstuk toevoegt aan het unieke pand. Op onze betrokken wijze gaan we op zoek naar die verbinding. We luisteren naar de verhalen en vertellen de verhalen die nodig zijn om de perfecte verkoop of aankoop te realiseren.



Jarco Meertens

jarco@boon-heuvelland.nl

+31 (0)6 24 72 85 98

Rijksweg 4
6271 AE Gulpen
+31(0)43 458 21 22
info@boon-heuvelland.nl

www.boon-heuvelland.nl

VBO: ons kwaliteitskeurmerk

Onze makelaars zijn lid van VBO, de een na grootste makelaarsvereniging van Nederland. Dat is voor u een kwaliteitsgarantie omdat we werken volgens een gedragscode en permanente educatie verzekerd is.



Kenmerken

Woonoppervlakte
276 m²

Perceeloppervlakte
955 m²

Inhoud
1558 m³

Bouwjaar
1958

Aantal kamers
9 (waarvan 6 slaapkamers)

Energielabel
E (hierbij is geen rekening
gehouden met de zonnepanelen)

Ligging
in woonwijk

Vraagprijs
€ 825.000 k.k.



Omschrijving

Wat een fantastische plek om te wonen en gasten te ontvangen, boordevol sfeer en comfort ... Op een prachtige plek in het Zuid-Limburgse Heuvellandschap, net buiten Valkenburg aan de Geul, staat een zeer ruim en karakteristiek woonhuis met een xl-garage en twee fraaie vakantiewoningen, die luisteren naar de namen 'Stoer' en 'Lief'. Sibbliem Luxury Homestay is al jaren een geliefde plek bij rustzoekers, levensgenieters, natuurliefhebbers, Bourgondiërs, wandelaars, fietsers en motorrijders die het rustige Sibbe gebruiken als uitvalsbasis om Valkenburg, Maastricht en het Heuvelland te ontdekken. Ook als u alleen op zoek bent naar een vrijstaand woonhuis van formaat bent u hier aan het juiste adres.

Beide vakantiewoningen zijn geschikt voor twee personen. Vakantiewoning Stoer is gelijkvloers en hiermee geschikt voor toeristen die op zoek zijn naar een accommodatie zonder trappen. Ook is er een royale kantoorruimte aan huis, perfect voor de ondernemer die vaak vanuit huis werkt. De totale gebruiksoppervlakte wonen van de Sint Rosastraat 12 is ruim 275 m², exclusief 144 m² overige inpandige ruimte. Met een inhoud van meer dan 1550 m³ heeft u vele meters om een mooie invulling naar eigen wens te geven.

Sibbe heeft een prachtige ligging net buiten Valkenburg aan de Geul. Valkenburg ligt in het dal en Sibbe op de heuvel, in de nabijheid van Margraten, Cadier en Keer en op slechts 10 kilometer van Maastricht. Het dorp heeft charme, een eigen basisschool, enkele voorzieningen en het wordt omringd door prachtige natuur. Hier kunt u wandelen, fietsen en vooral genieten van al het moois dat Zuid Limburg te bieden heeft. Kijkt u vaak naar het tv-programma 'Ik Vertrek', maar wilt u niet emigreren? Dan is dit een kans die u niet mag missen ...



Begane grond

De entree van het woonhuis bevindt zich aan de voorzijde. In de ruime hal ziet u een stijlvolle getrommelde keramische tegelvloer, lichte paneeldeuren en een mooie trapopgang. Rechts in de hal bevindt zich de toiletruimte, ingedeeld met een wandcloset en een fonteintje. Achter de deuren met ruitjes bevindt zich de zeer royale woon-/eetkamer met een fantastische sfeer, verdeeld in verschillende ruimtes. De zitkamer met elektrische haard bevindt zich aan de achterzijde, met openslaande deuren naar het overdekte terras. Mooie elementen zijn het glas in loodraam met witte luiken en het balkenplafond. De twee andere ruimtes zijn in gebruik als eetkamer, waarvan een met een schouw waar het tegelwerk het karakter van weleer toont. Nodigt u vrienden of familie uit, dan is de grote eetkamer met parketvloer de perfecte setting voor een overheerlijk diner. De tweede eetkamer oftewel de borrelhoek staat in verbinding met de keuken, waar een zeer grote U-opstelling staat. Deze circa 12 jaar oude keuken met massief eikenhouten fronten is in 2022 geïnstalleerd, waarbij het granieten (Zimbabwe) werkblad en een deel van de inbouwapparatuur is vernieuwd. Uw oog valt op de wijnklimaatkast en verder zijn de inductie kookplaat (Miele), afzuigkap (Boretti), vaatwasser (Bosch), kokend waterkraan, koelkast en vriezer (beiden Liebherr Premium), stoomoven (Siemens) en combioven (Siemens) ingebouwd. Naast de keuken bevindt zich de bijkeuken met de HR-ketel, een gootsteen en ruimte om uw vriezer, wasmachine en droger neer te zetten. Hiermee is deze ruimte een uitstekend verlengstuk van de keuken. Schuin achter het woonhuis bevindt zich de zeer ruime garage met elektrische dubbele deuren naar de oprit en het overdekte terras. Deze multifunctionele ruimte is niet alleen geschikt als opslag- of hobbyruimte, maar ook als speelruimte of mancave. In het verlengde van de garage zijn drie bergingen.



Sfeervolle
zitkamer





'Borrelhoek'
met toegang
naar open
keuken





Verdieping

Volg de prachtige trap naar de eerste verdieping met drie slaapkamers, een badkamer en een aparte toiletruimte. De moderne badkamer (2022) is heel ruimtelijk ingedeeld met een dubbel wastafelmeubel, een spiegel met verlichting, handdoekenradiator en een trendy inloopdouche. Uw aandacht wordt getrokken door de zwarte douchewand met bijpassende regendouche, handdouches en thermostaatkraan. In de separate toiletruimte met fonteintje zijn eveneens vele zwarte details zichtbaar. Achter de deur in de badkamer bevindt zich de stijlvolle master bedroom met een dakkapel, vaste kasten en aangename airco. Als u 's ochtends door de grote ramen de zon ziet opkomen, bent u op slag verliefd. De tweede slaapkamer, ingericht als tv- en kleedkamer, is te herkennen aan de glas in loodramen en de dubbele deuren naar het platte dak. Aan de voorzijde is de derde slaapkamer, in gebruik als kleedruimte. In de garage is een trap naar een portaal waaraan een berging en een kantoorruimte grenzen. Verder bevinden zich hier een tweede berging en een multifunctionele ruimte welke bijvoorbeeld ingericht kan worden als slaapkamer.

Zolder

Een luik met vlizotrap geeft toegang tot de geïsoleerde bergzolder.



Stijlvolle
master
bedroom





Moderne
badkamer



Lief en Stoer

Lief en Stoer zijn de namen van de vakantiewoningen, die zich aan de achterzijde bevinden. Gasten van de vakantiewoningen maken gebruik van het pad aan de linkerkant van de woning, waarbij een hoge erfafscheiding voor privacy zorgt. Het is mogelijk om de gehele inventaris en het meubilair over te nemen, waardoor u direct kunt starten met de verhuur.

De gelijkvloerse woning -Stoer-, welke gerenoveerd is in 2018-2019, heeft een goede indeling met een woon-/eetkamer, keuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond. De slaapkamer is groot genoeg voor een groot tweepersoonsbed, waar u wakker wordt met uitzicht naar de omheinde tuin. In de woonkamer ziet u openslaande deuren naar het terras en de tuin, waardoor men bij mooi weer direct van het buitenleven kan genieten. Privacy is volop aanwezig en de gelijkvloerse indeling maakt deze vakantiewoning geschikt voor meerdere doelgroepen.

Woning -Lief- is grondig gerenoveerd in 2019-2020. Op de begane grond zijn de woon-/eetkamer met open haard en de keuken met inbouwapparatuur. Verrassend is de indeling op de eerste verdieping, waar een grote dakkapel is geplaatst. Hier bevinden zich een overloop, ruime tweepersoonskamer en een ruime badkamer met inloopdouche met grote douchewand, zwevend toilet, wastafel met zwarte elementen.



Tuin voor
de gasten



Vakantie
woning
LIEF





Vakantie
woning
STOER



Exterieur

Niet alleen de woning met garage en de vakantiewoningen, maar ook de tuin verkeert in een uitstekende staat. Aan de rechterzijde, voor de garage, is parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. In de voortuin ziet u een mooie variatie aan beplanting, deels groenblijvend. Bij het woonhuis hoort een sfeervolle achtertuin met een groot, overdekt terras met een geweldige sfeer.

Leuk detail is dat de woning gebouwd is door de heer Rasing, in het dorp Sibbe alom bekend als timmerman. Ter ere van hem is in de tuin een Amerikaanse moerasedijk gepland welke destijds gepland en ingewijd is met een glaasje jenever.

Aan de linkerzijde is een breed pad waarop plek is voor een auto met een poort naar de achtertuin van het woonhuis en naar de vakantiewoningen. Deze tuin is ingedeeld met bestrating, grind, mooie bomen en een gazon. Gasten kunnen hier heerlijk buiten zitten op hun eigen terras en genieten van al het moois in Sibbe ...



Sfeervolle
achtertuin

Bijzonderheden

- Grootschalige renovatie in 2019-2022;
- Hardhouten kozijnen en kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Elektrisch bedienbare rolluiken aan achter- en zijkant van de woning;
- Verwarming van woonhuis via HR ketel en airco-unit. De vakantiewoningen zijn v.v. een eigen c.v. installatie en warmwater boiler;
- 17 Full-black zonnepanelen va 420 wp (2023);



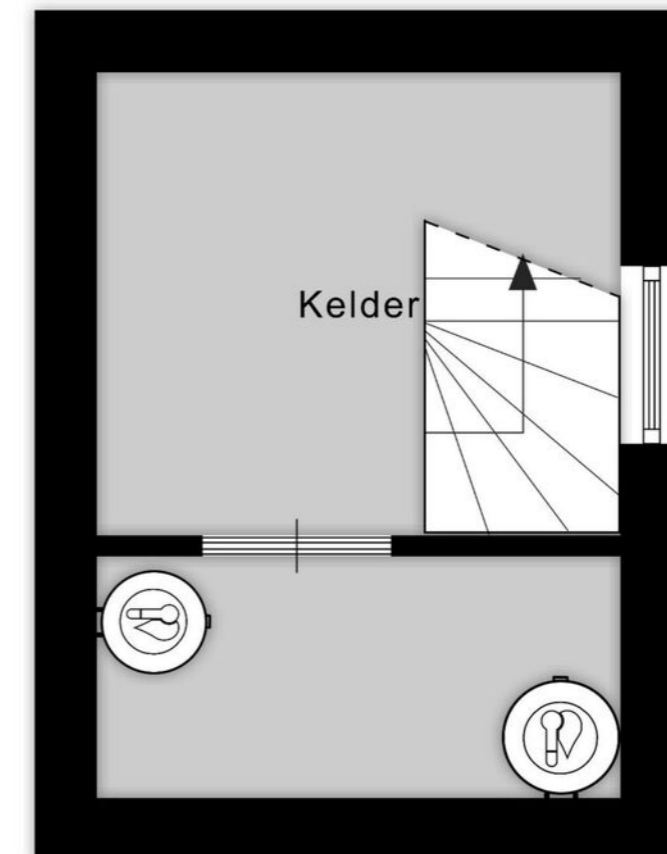
Kelder woonhuis



2.53 m

1.17 m

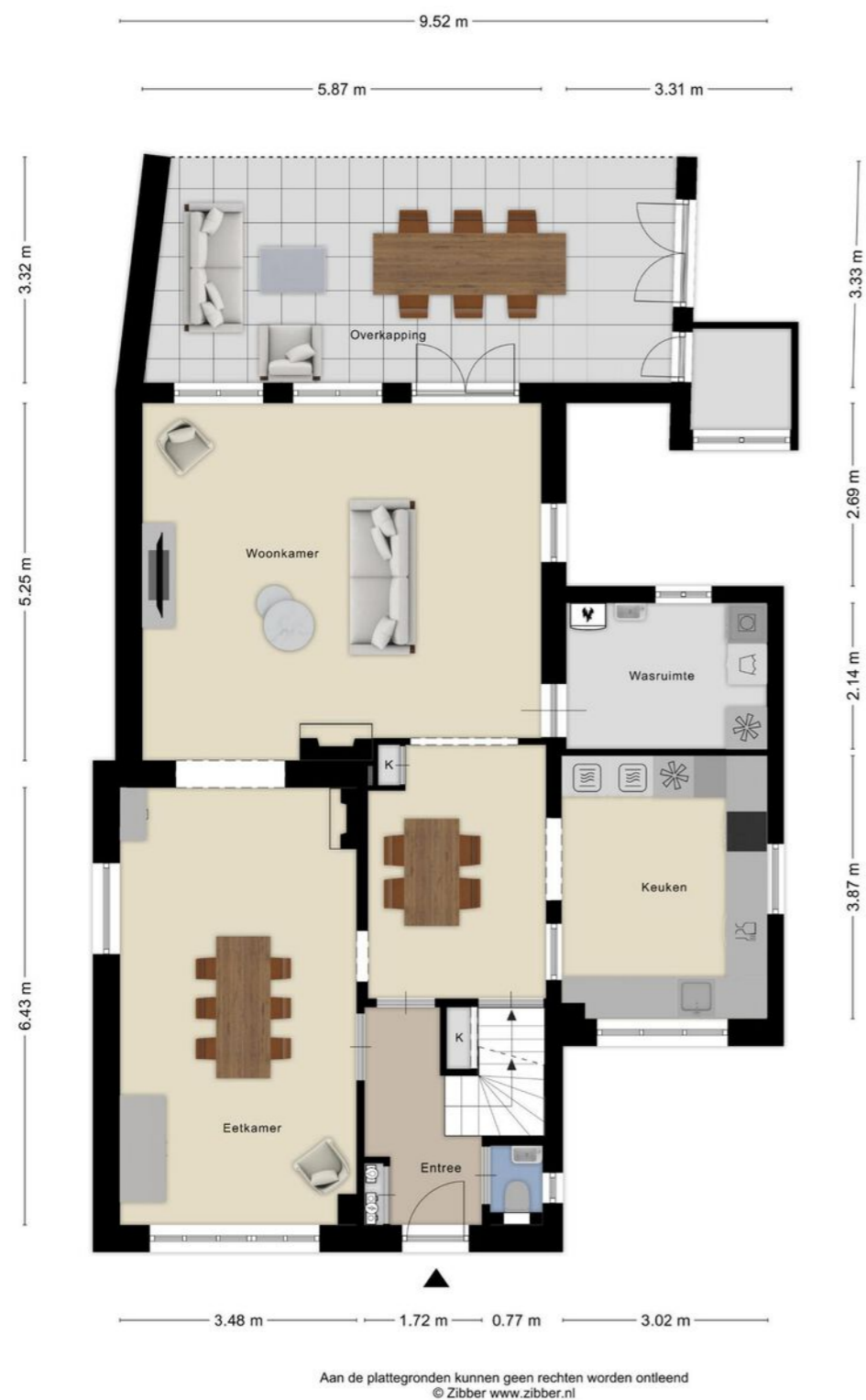
2.23 m



3.50 m

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

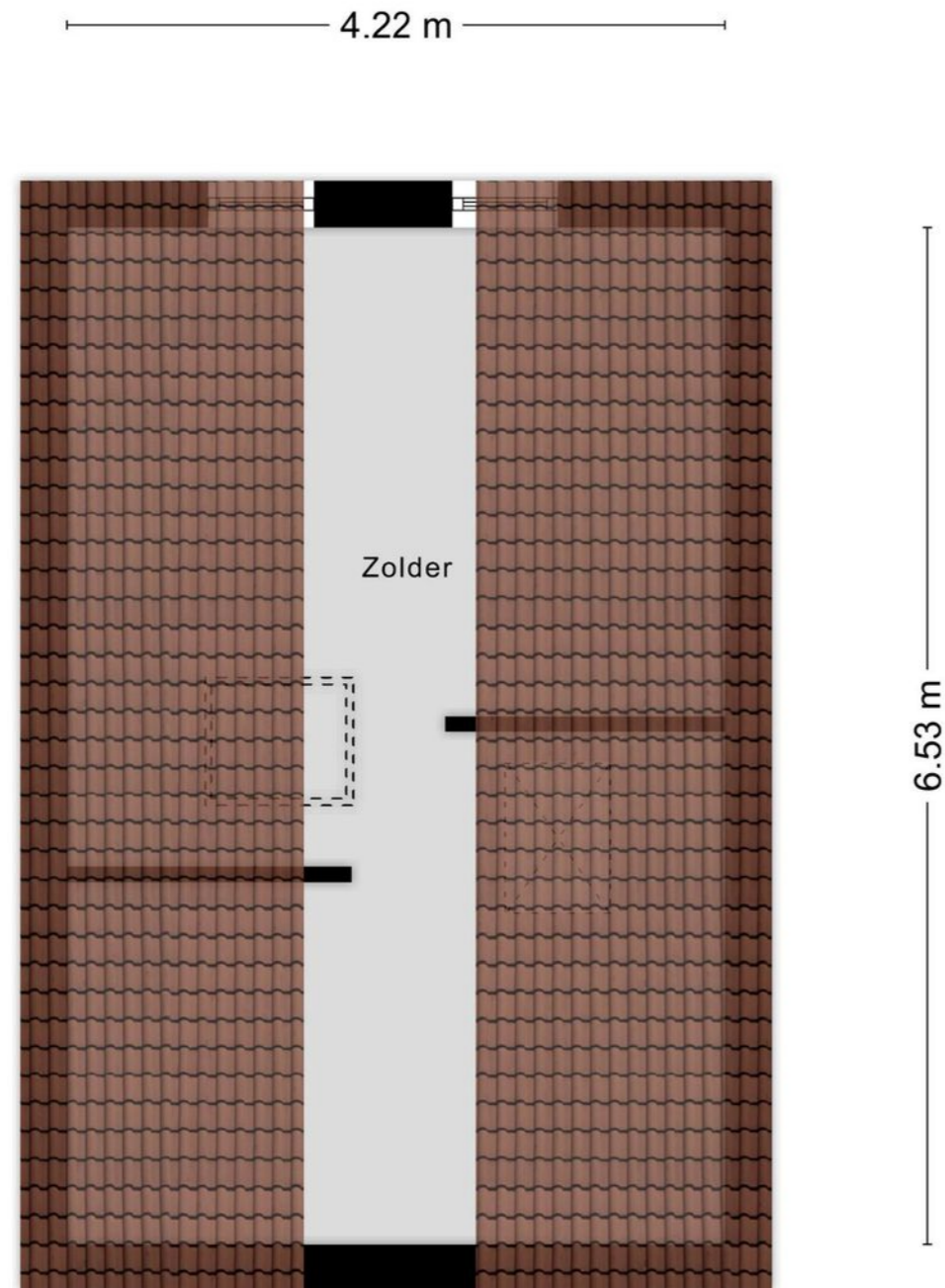
Begane grond woonhuis



1e verdieping woonhuis



Zolder woonhuis



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

Beg. grond garage | Lief

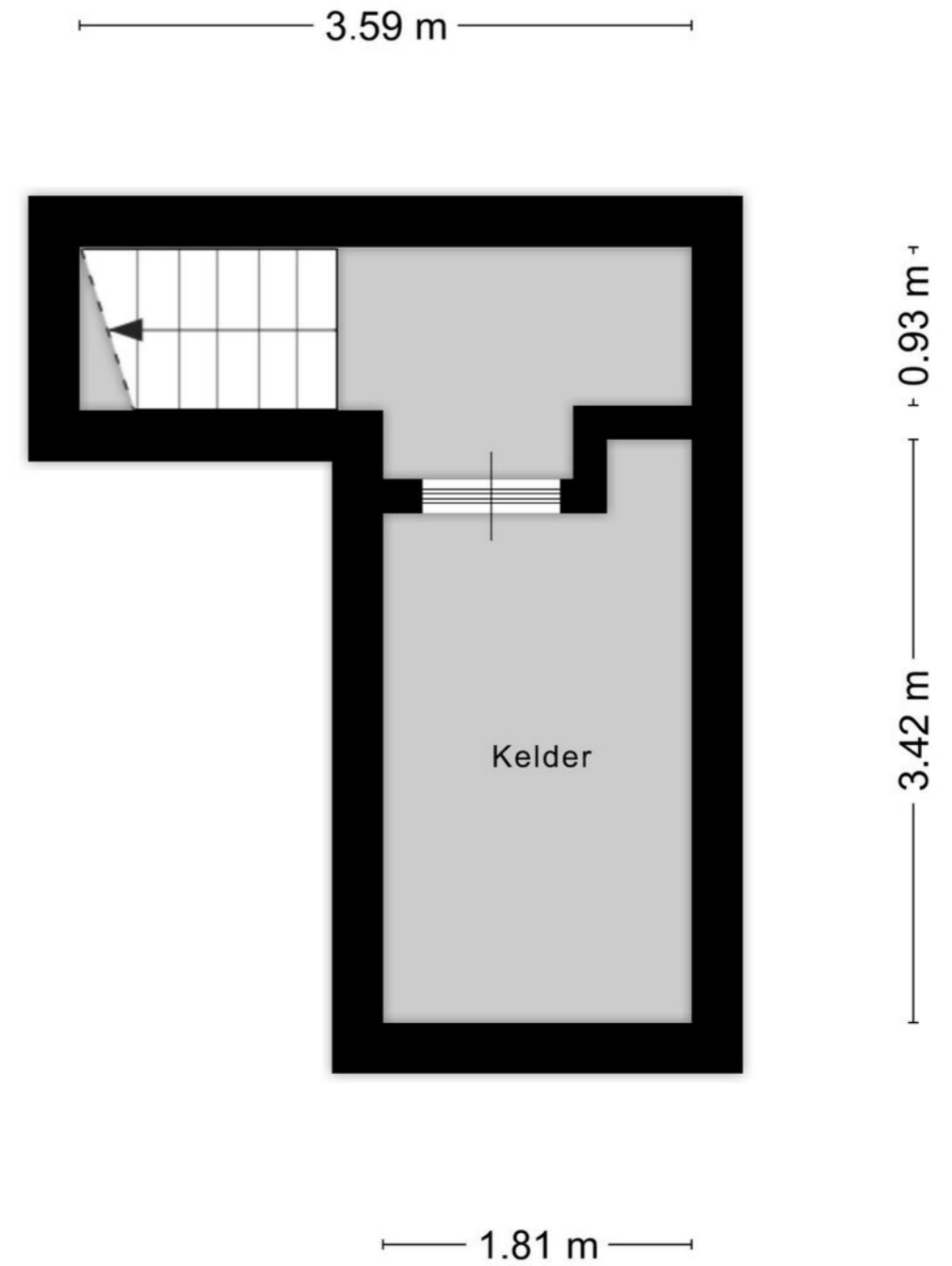


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e verd. garage | Lief



Kelder garage 2



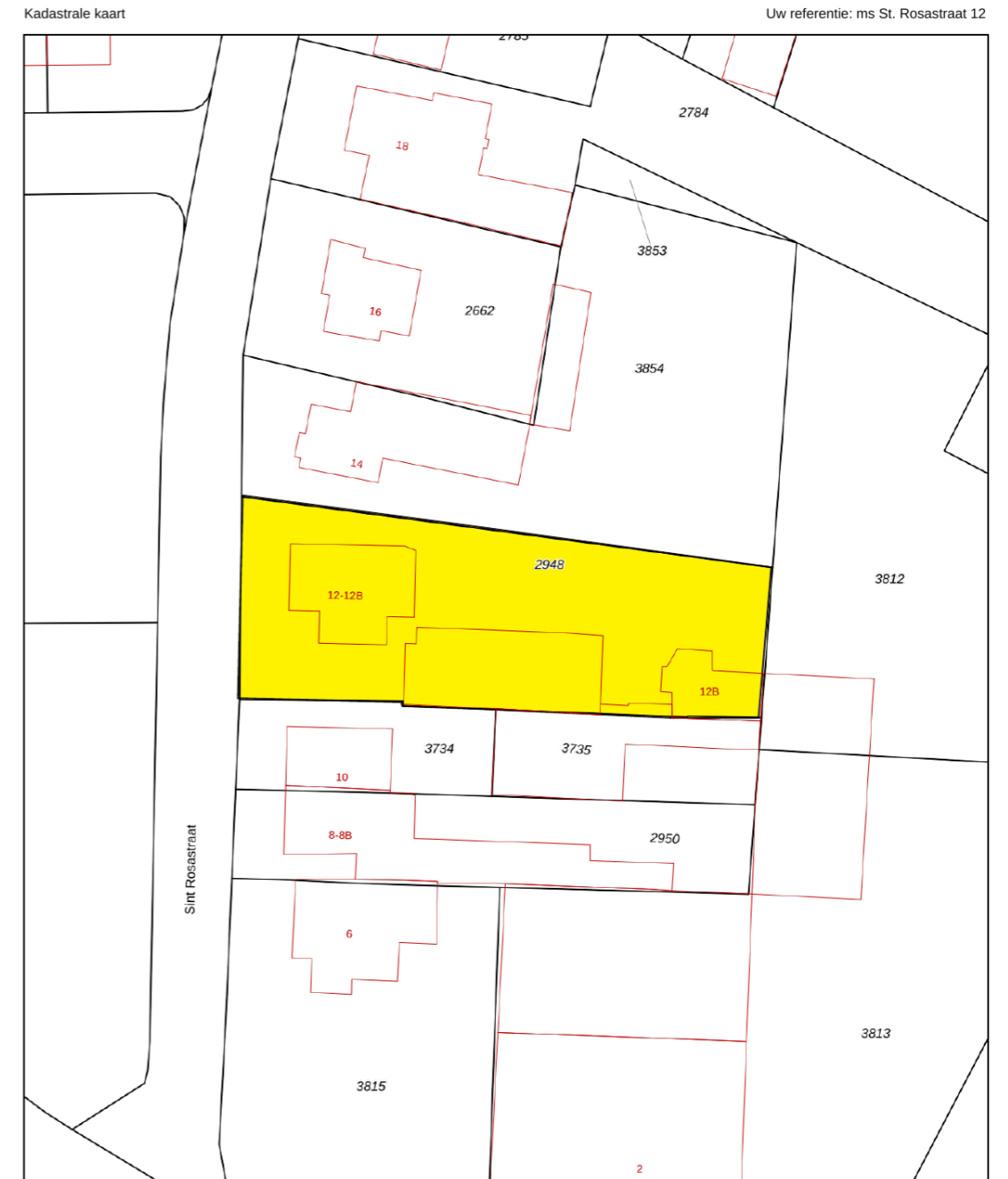
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond Stoer



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

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer: 12345
Huisnummer: 25

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente: Oud-Valkenburg
Sectie: C
Perceel: 2948

— Vastgestelde kadastrale grens
 — Voorlopige kadastrale grens
 — Administratieve kadastrale grens
 — Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2024
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

- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u ons altijd bellen, mailen of ons kantoor aan de Rijksweg 4 in Gulpen bezoeken.
 - 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 koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). Gebruikelijk is dat ondertekening binnen 10 dagen na mondelinge overeenstemming plaatsvindt.
 - Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet, maar behouden zich wel het recht voor om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandelingen terug te trekken.
 - De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. ten aanzien van financiering) is in de regel 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenstemming.
 - De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken 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.
 - Indien de woning ouder is dan 20 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In deze situatie zal dan een "oudersdomsclausule" in de koopovereenkomst worden opgenomen.
 - Boon Heuvelland Makelaars is in Nederland aangesloten bij de branchevereniging VBO. Wij, VBO-makelaars, worden permanent getoetst op onze vakkennis, die wij door bij- en nascholing ook op peil houden. Een onafhankelijk tuchtcollege ziet toe op het handelen van de leden en houdt hen tevens aan de Algemene Consumenten Voorwaarden, Gedragscode en Geschillenre-geling.
 - De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerezijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
- Boon Heuvelland Makelaars staan voor u klaar voor de aankoop van uw droomwoning, de verkoop van uw woning en uiteraard de NWWI taxaties.**
- We zijn 7 dagen in de week bereikbaar via het telefoonnummer 043 458 21 22. Graag tot ziens!**

Ontmoet ons team

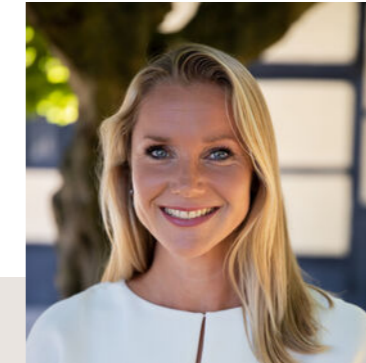


Jarco Meertens

Makelaar / taxateur en mede-eigenaar

jarco@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 24 72 85 98

Als stagiair in 2005 bij Boon Vastgoed zijn carrière als makelaar gestart. Ervaring opgedaan bij andere makelaarskantoren. Heuvellander pur sang. Wonend in Margraten en verenigingsman. Zeer ervaren makelaar en taxateur, gedreven en professioneel. In 2015 terug op het nest en sinds 2018 volwaardig partner van Boon Heuvelland Makelaars.



Jessica Klement

Directie en mede-eigenaar

jessica@boon-heuvelland.nl
+31 (0)43 458 21 22

Jessica is mede-eigenaar van Boon Heuvelland Makelaars. Ze is gespecialiseerd in aankoopmakelaardij en wordt door veel van onze relaties als vertrouwensvrouw ervaren. Jessica woont in een klein buurtschapje aan de rand van Gulpen.



Myriam Spronkmans-Peters

Assistent makelaar

myriam@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 51 98 03 76

Myriam is onze spin in het web en zorgt als zeer ervaren binnendienst-medewerker voor het plannen van afspraken. Regelaar pur sang: zorgt ervoor dat onze aan- en verkoop dossiers succesvol alle fasen doorlopen. Ze is ook graag bij u op locatie, bijvoorbeeld wanneer er foto's gemaakt worden.

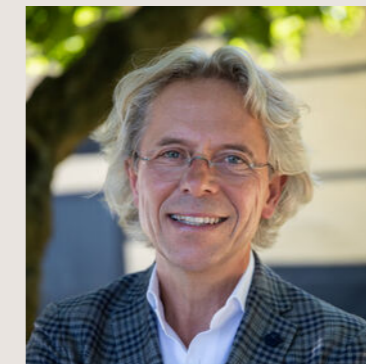


Kitty Souren-Weijers

Financiële administratie

administratie@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 43 97 75 37

Onze administratieve duizendpoot, geboren en getogen in het Heuvelland met een groot netwerk in ons werkgebied. Scherp in cijfers en analyses. Verzorgt de facturatie en onze boekhouding.



Frank Klement

Makelaar / rentmeester en mede-eigenaar

frank@boon-heuvelland.nl
+31 (0)43 458 21 22

Zeer ervaren rentmeester, makelaar en taxateur. Passie voor mooie locaties en oude monumentale gebouwen. Vertrouwenspersoon voor diverse klanten.

Unieke
huizen met
een goed
verhaal

Heeft u verkoopplannen?

Als u overweegt om uw woning te verkopen komen we graag bij u op bezoek. We verzorgen dan een gratis waardebeoordeling en bespreken met u onze werkwijze en de verkoopstrategie.



BOON
heuvelland makelaars

Rijksweg 4, 6271 AE Gulpen
043-4582122
info@boon-heuvelland.nl
www.boon-heuvelland.nl