

TE KOOP



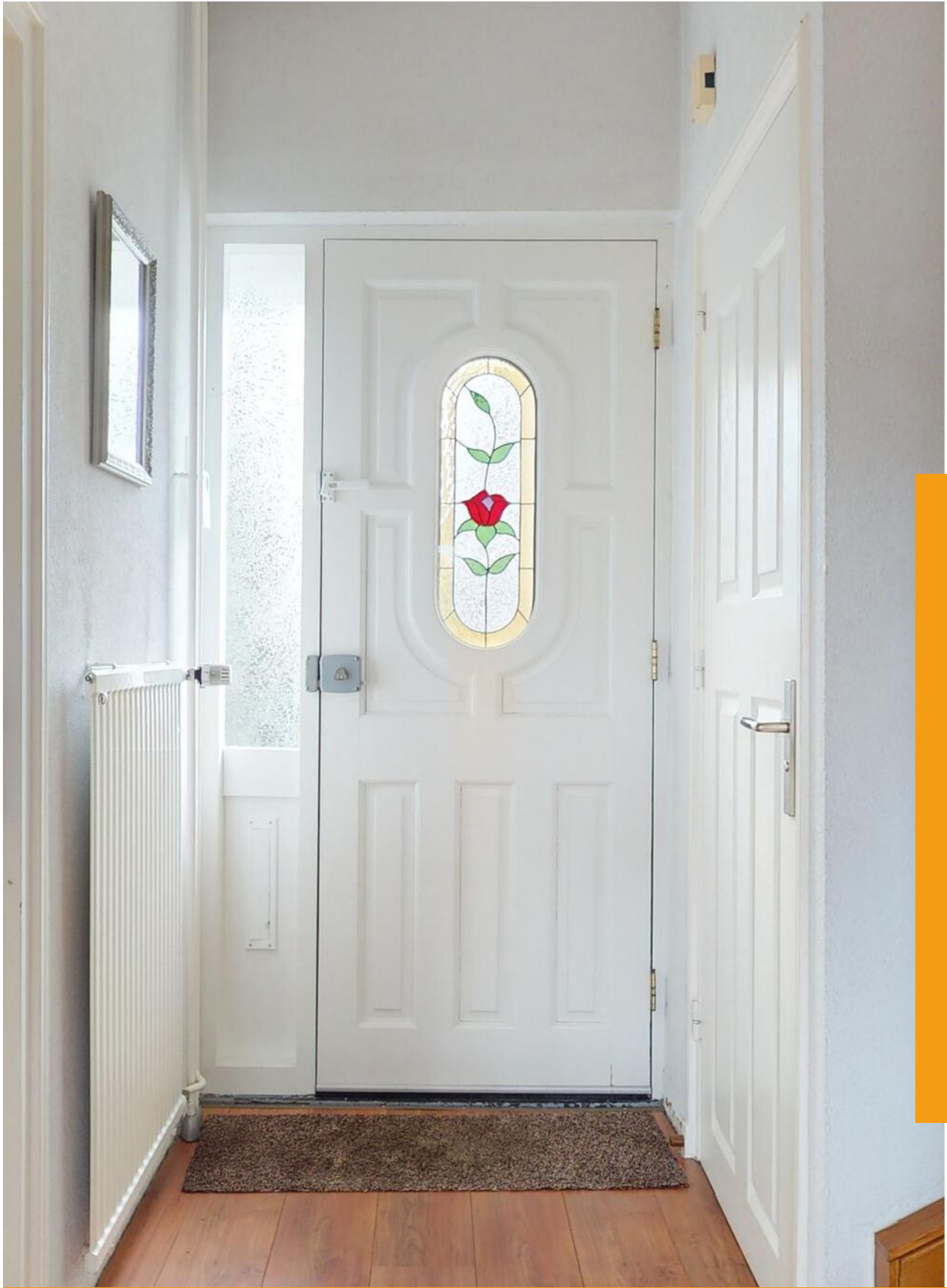
Pastoor Ribberghstraat 2, Valkenburg

Vraagprijs € 375.000

Lassoo Makelaars
Mauritslaan 4A
6161 HV Geleen

085 - 020 7777
info@lassoo.nl
www.lassoo.nl


LASSOO
makelaars en taxateurs



“Kom binnenkijken bij deze mooie woning!”



Kenmerken

Bouwjaar
1959

Woonoppervlakte
125 m²

Perceeloppervlakte
326 m²

Inhoud
366 m³

Aantal Slaapkamers
4

Verkoopprijs
Vraagprijs € 375.000

Energietabel

C

Over deze woning

Welkom bij Pastoor Ribberghstraat 2, Valkenburg. Deze charmante twee-onder-een-kapwoning biedt niet alleen een schitterende ligging in het pittoreske Valkenburg aan de Geul, maar ook tal van mogelijkheden. Voorheen in gebruik als B&B, biedt de woning de luxe van twee keukens en badkamers, 4 slaapkamers en moderne voorzieningen zoals 12 zonnepanelen en een vrijstaande garage. Met een woonoppervlakte van ca. 125 m² en gelegen op een perceel van ca. 326 m², is dit een unieke kans voor gezinnen of ondernemers. De woning ligt gunstig ten opzichte van de A79 en A2, ideaal voor woon- en werkverkeer, en op steenworp afstand van het natuurgebied Ingendaal en Chateau St. Gerlach.

Omgeving

Gelegen in een rustige straat met de natuur binnen handbereik, grenst de woning aan het prachtige Geuldal en natuurgebied Ingendaal. In de nabije omgeving bevinden zich alle dagelijkse voorzieningen, gezellige horecagelegenheden en toeristische trekpleisters van Valkenburg en Berg en Terblijt. Daarnaast zijn de snelwegen richting Maastricht, Heerlen en Eindhoven snel bereikbaar.

Souterrain

De woning is volledig onderkelderd en ingericht als een zelfstandig appartement. De riante slaapkamer/living van ca. 21 m² biedt met openslaande deuren direct toegang tot de tuin. De moderne badkamer is uitgerust met een inloofdouche, ligbad, wastafelmeubel en zwevend toilet. Daarnaast beschikt het souterrain over veel opbergruimte dankzij de inbouwkasten (alwaar zich de cv-installatie zich bevindt Intergas HRE 2023 CW5 eigendom) en een ruime wasruimte met witgoedaansluitingen.

Begane grond

Bij binnenkomst in de hal heeft u toegang tot de woonkamer, keuken, souterrain, eerste verdieping en een separate toiletruimte. De lichte woonkamer met eet- en zithoek wordt gesierd door een sfeervolle haard in het midden. De halfopen keuken is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, combi-oven, vaatwasser en afzuigkap. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de kelder en de achtertuin, die via een bordes bereikbaar is.



Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt toegang tot drie ruime slaapkamers:

- Slaapkamer 1 (voorzijde): ca. 10,6 m²;
- Slaapkamer 2 (achterzijde rechts): ca. 12,9 m²;
- Slaapkamer 3 (achterzijde links): ca. 8,7 m², momenteel in gebruik als tweede keuken met inbouwapparatuur zoals een 4-pits gasfornuis, oven, vaatwasser en koelkast.

De recent vernieuwde badkamer (ca. 2,5 m²) is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en elektrische radiator.

Zolder

De ruime zolder is bereikbaar via een vlizotrap, zodra hier een vaste trap wordt gerealiseerd biedt de zolder volop mogelijkheden als extra slaapkamer, hobbyruimte of kantoor.

Tuin

De onderhoudsvriendelijke, noordelijk gelegen achtertuin is volledig bestraat en biedt voldoende ruimte voor ontspanning. Er is een ruime oprit en een vrijstaande stenen garage (5,23 m x 3,28 m) met elektrische sectionaalpoort. Naast de garage bevindt zich een houten berging (2,95 m x 1,95 m), ideaal voor extra opslagruimte.

Garage: Vrijstaande stenen garage (5,23m x 3,28m) met elektrische sectionaalpoort met plaats voor één auto.

Leuk om te weten:

- Bouwjaar 1959 (conform BAG), ruim perceel: 326m² (conform kadaster);
- Woonoppervlakte ca. 125m² (meetrapport aanwezig);
- Energielabel C;
- 2 mooie badkamers;
- Ideaal voor B&B;
- 12 zonnepanelen in eigendom;
- CV-installatie (Intergas HRE 2023 CW5, eigendom)
- Aanvaarding in overleg.



De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze, indien de verkoper en koper dit overeenkomen, binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als ook 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). Indien c.v.ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Alle vermelde maten en afmetingen zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend. Indien in enige documentatie of op enige website informatie staat die niet overeen komt met de werkelijkheid, dan geldt de feitelijke situatie waarin de woning zich bevindt, zoals koper deze tijdens de bezichtiging heeft kunnen waarnemen, en wordt de woning in deze feitelijke situatie/staat verkocht. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.

De makelaar **Ray van der Venne** nodigt u uit voor een bezichtiging.













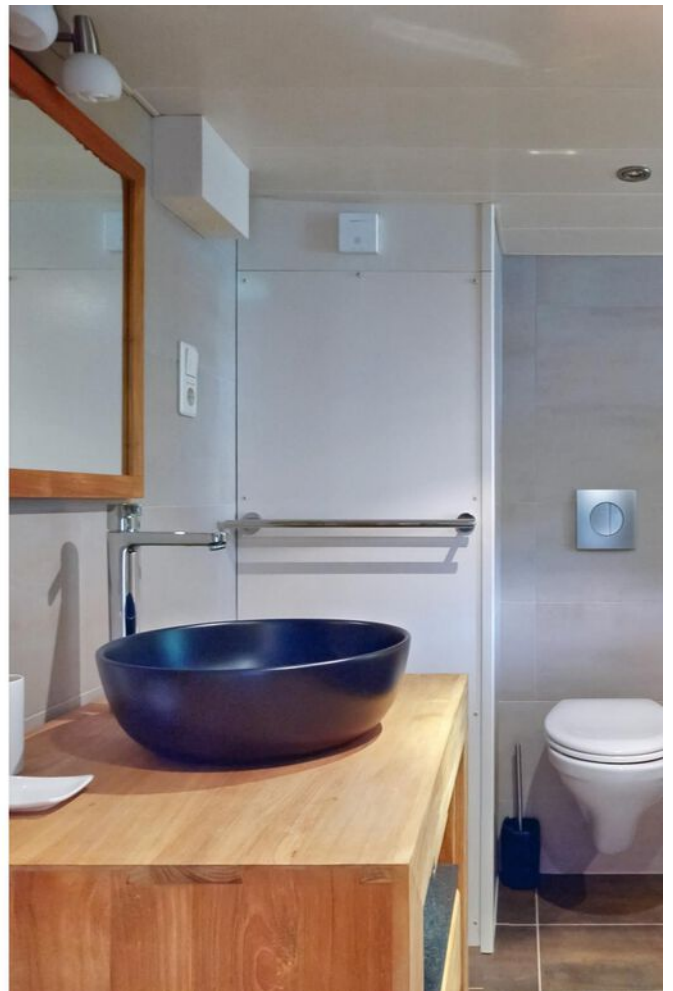














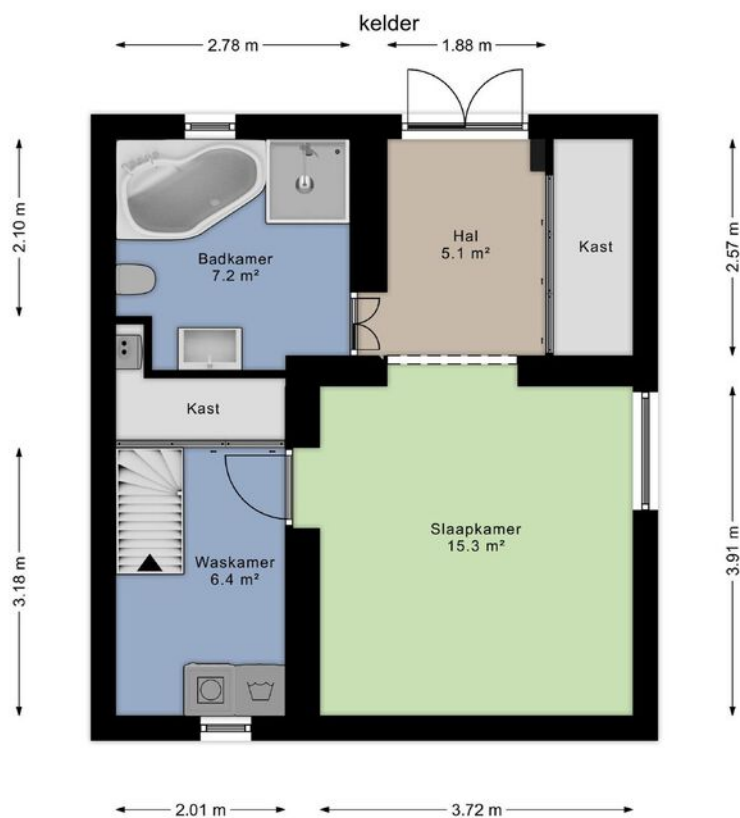






Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van het souterrain

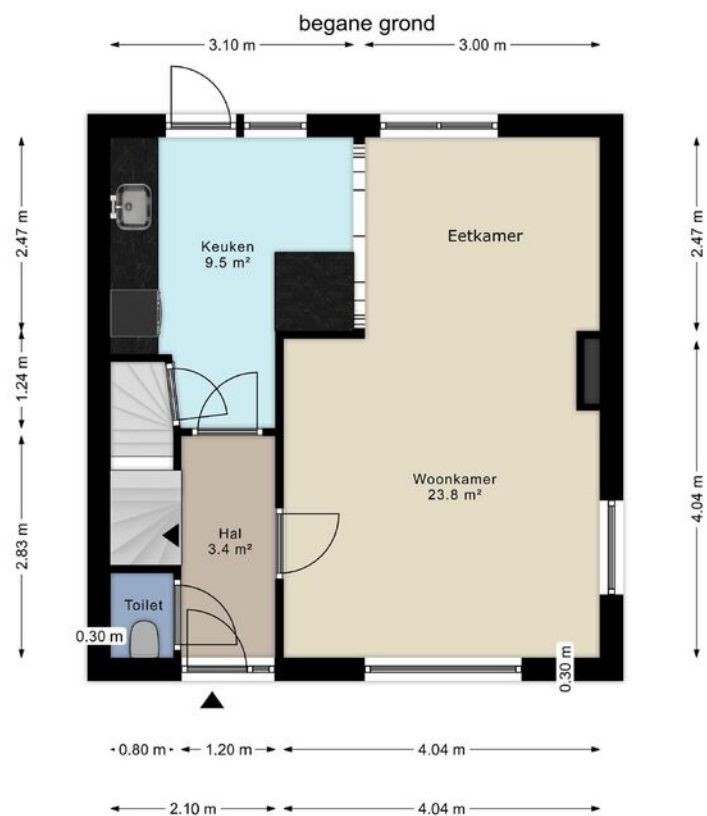


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van deze woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Made by Ecolink



Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de begane grond



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



Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de eerste verdieping

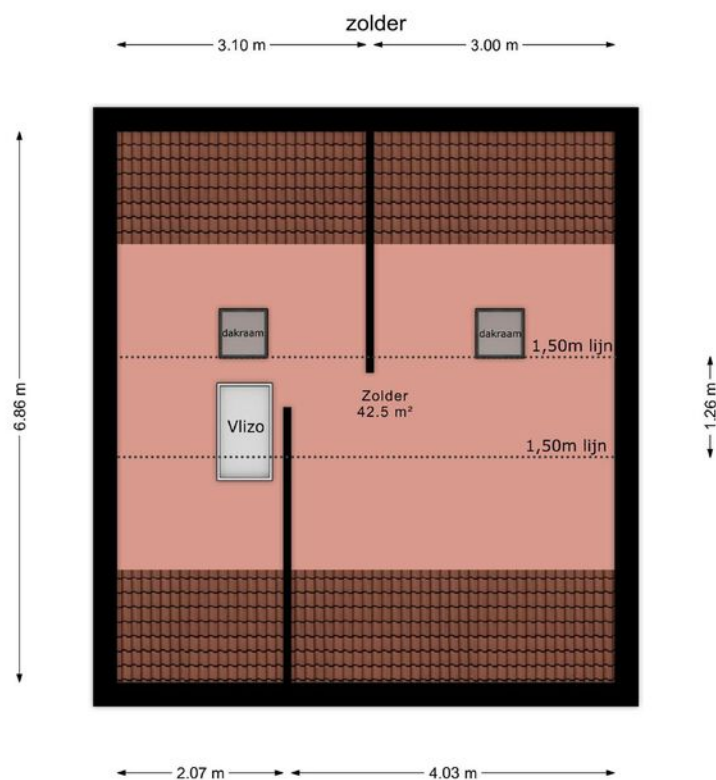


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van deze woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Made by Ecolink



Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de zolder

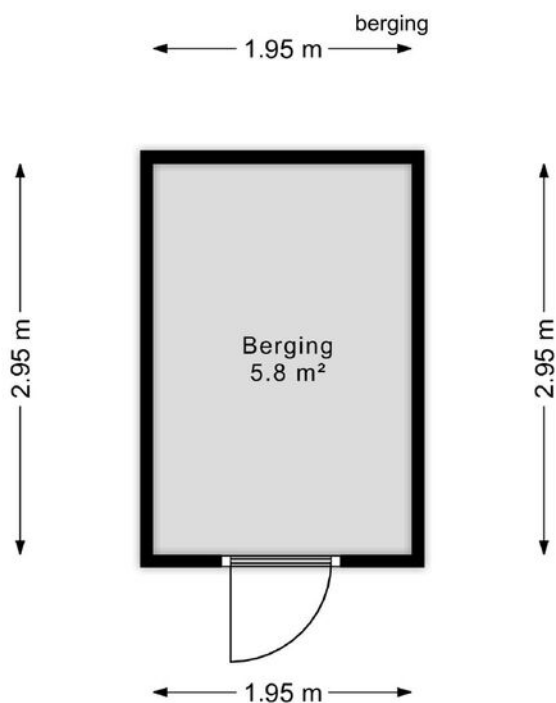


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van deze woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Made by Ecolink



Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de berging

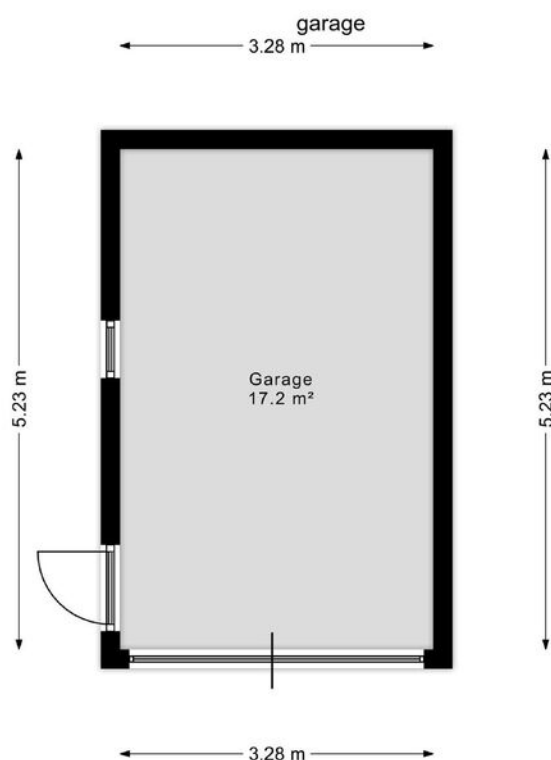


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van deze woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Made by Ecolink



Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de garage



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



Kadastrale kaart

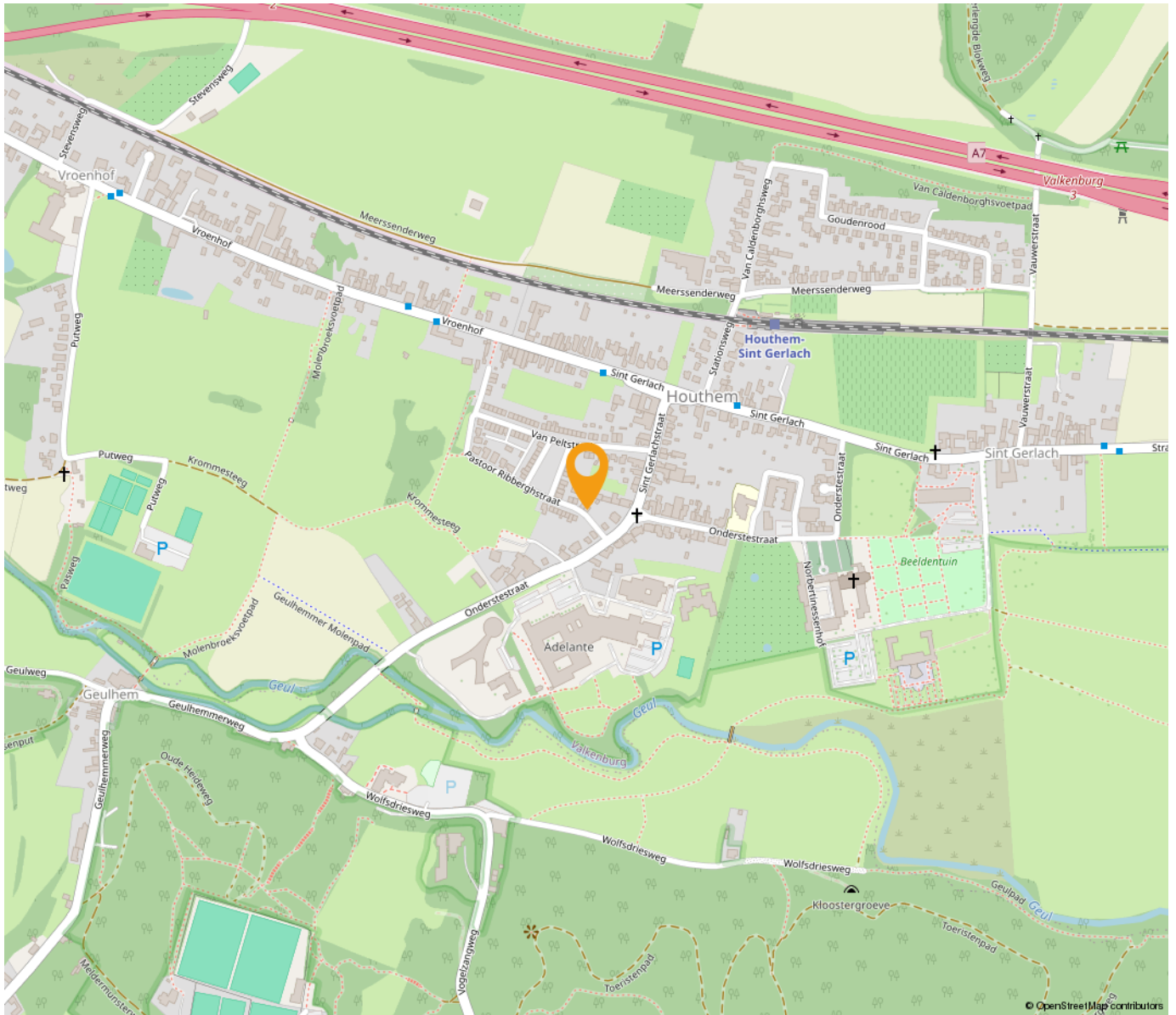
Uw referentie: ---



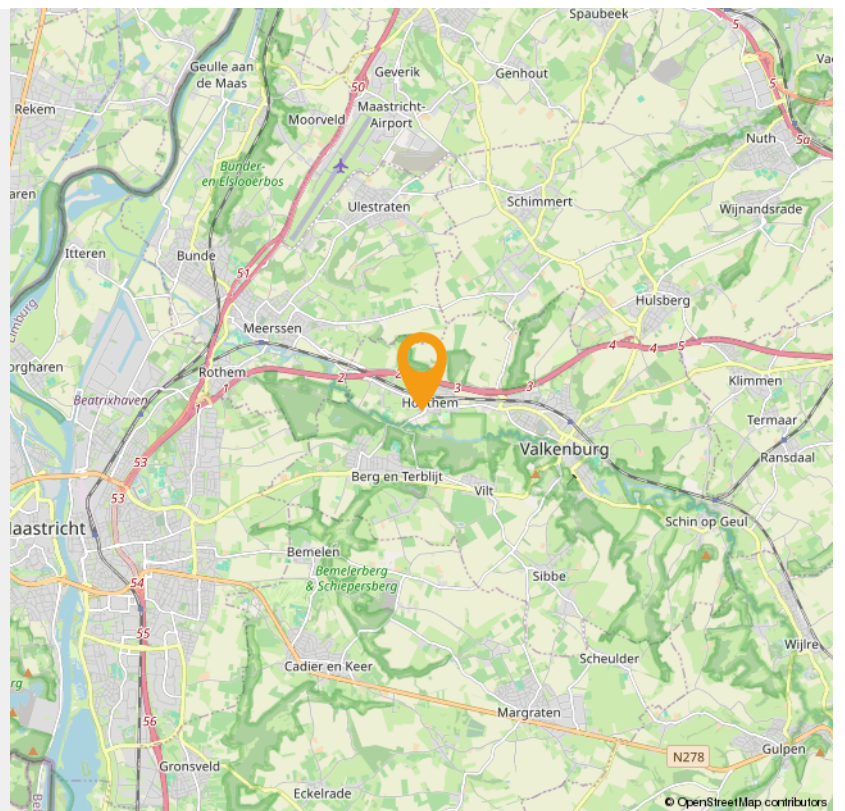
12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Houthem Sectie A Perceel 2395	kadaster 
--	---	---

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 september 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*





Wonen in Valkenburg

Wonen in Valkenburg

Valkenburg, gelegen in het zuidelijke deel van Limburg, staat bekend om zijn historische charme en toeristische attracties. Het stadje heeft een rijke geschiedenis, zichtbaar in de vele historische gebouwen en archeologische vondsten.

Bezienswaardigheden

Beroemd om zijn mergelgrotten en kasteelruïne, biedt Valkenburg een unieke mix van natuur en historie. De kasteelruïne op de Heunsberg en de ondergrondse gangenstelsels trekken jaarlijks veel bezoekers.

Natuur en recreatie

De heuvelachtige omgeving is ideaal voor wandelen en fietsen, met bekende routes zoals de Cauberg. Valkenburg biedt ook wellnesscentra en kuuroorden voor ontspanning.

Woonmogelijkheden

Valkenburg biedt diverse woonopties, van historische panden in het centrum tot moderne gezinswoningen in de buitenwijken. Met ongeveer 16.500 inwoners zijn er voldoende voorzieningen zoals winkels, scholen en gezondheidscentra.

Toerisme en bereikbaarheid

Toerisme is belangrijk voor de economie, met attracties als kerstmarkten in de grotten en Kasteel Schaloen. Valkenburg is goed bereikbaar via de A79 en heeft een treinstation met verbindingen naar Maastricht en Heerlen.

Cultuur en evenementen

Het stadje organiseert regelmatig festivals en culturele activiteiten, zoals Kerststad Valkenburg en de Processie van de Heilige Nicolaas, wat bijdraagt aan een levendige gemeenschap.

Valkenburg combineert geschiedenis, natuur en moderne voorzieningen, waardoor het een aantrekkelijke woonplaats is in Zuid-Limburg.



Kerstmarkt

De kerstmarkt in Valkenburg is uniek doordat deze plaatsvindt in de sfeervolle mergelgrotten. Jaarlijks trekken de prachtig verlichte en versierde grotten duizenden bezoekers aan, die kunnen genieten van handgemaakte cadeaus, ambachtelijke lekkernijen en kerstmuziek.

Activiteiten

Naast de markt zijn er activiteiten zoals Santa's Village, de Christmas Parade en het Kerstminiatuurstadje. Deze evenementen zorgen voor een onvergetelijke kerstbeleving.

Toegankelijkheid

Goed bereikbaar, biedt de kerstmarkt in Valkenburg een magische en feestelijke setting voor iedereen die de kerstsfeer wil proeven.

INTERESSE

in deze woning in Valkenburg?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder. Bel ons kantoor op 085 - 020 7777

Lassoo Makelaars
Mauritslaan 4A
6161 HV Geleen

085 - 020 7777
info@lassoo.nl
www.lassoo.nl


LASSOO
makelaars en taxateurs