



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Beckerswei 22
6301 AX Valkenburg

€ 310.000,- k.k.



**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar -taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**Marijke
Kleijnen**
Assistent makelaar

Dionne makelaars

De huizenspecialist in Zuid Limburg

Welkom in deze woningbrochure. Leuk dat je interesse hebt in het aanbod van Dionne makelaars. We helpen je graag bij het vinden van een huis in het Limburgse heuvelland, door je alles te vertellen over dit prachtige exemplaar in Valkenburg.

Voordat we beginnen, eerst nog iets over ons enthousiasme. Dagelijks zetten wij

ons in om huizenzoekers zoals jij te helpen. Dat doen we met aandacht en kennis van zaken. Dionne makelaars bestaat uit een team van alleen maar vrouwen, die graag net dat stapje extra zetten.

Niet voor niets noemen wij onszelf dé huizenspecialist in Zuid-Limburg.





Punctueel

Kwaliteit kenmerkt ons werk. Bij alles wat we doen gaan we voor de beste resultaten.



Specialist

Zuid Limburg is ons terrein. We zijn er al jaren actief en we voelen ons hier als een vis in het water.



Persoonlijk

Wij zijn altijd gericht op jouw wensen en mogelijkheden. Wij denken met je mee en spelen in op jouw situatie.



Proactief

Altijd een stapje extra, dat mag je verwachten van Dionne makelaars. We zorgen ervoor dat we doen wat we zeggen!

werken waar we wonen, hier in het heuvelland, waar het leven op z'n mooist is. Als makelaar zijn we aangesloten bij branchevereniging VBO en daarnaast zijn we NRVt-gecertificeerd taxateur.

Als je voelt dat het 'klikt' zijn we er vanzelfsprekend ook om jou te helpen bij andere stappen op de huizenmarkt. Denk aan verkoop van de eigen woning, een gratis waardebepaling, een taxatie of begeleiding bij aankoop.

Maar... Genoeg over ons. Tijd om dit huis eens goed te verkennen. Veel leesplezier.

Dionne Schrouff-Vanderheijden

043 - 450 23 33

06 - 10 21 10 38

dionne@dionnemakelaars.nl





Over het huis

Beckerswei 22, 6301 AX Valkenburg

Een keurig verzorgde geschakelde twee-onder-een kap woning met overkapping, onderhoudsvriendelijke tuin op Zuid West en extra grote garage gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk van Sibbe.

Deze leuke starterswoning is steeds goed onderhouden, zo zijn er nieuwe kozijnen en een dakkapel geplaatst, een terrasoverkapping gerealiseerd en de garage is omgeturnd tot een multifunctionele gebruikruimte.

Op de begane grond vinden we een lichte woonkamer met half open keuken en directe toegang tot de terrasoverkapping. De verdieping telt drie slaapkamers en een nette badkamer.

De zolder is via vaste trap bereikbaar en heeft een praktische overloop en een vierde slaapkamer met dakkapel.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met borders om toch nog een groene aanblik te kunnen houden.



Achterin de tuin vinden we de toegang naar de garage die afgewerkt is als een multifunctionele ruimte, ook is er nog een extra bergzolder.

De ligging aan de Beckerswei in Sibbe is aantrekkelijk, lekker rustig en heel kindvriendelijk met een speeltuintje verderop in de straat. Ook de basisschool is op loopafstand bereikbaar.

Kortom, een aantrekkelijke woning voor starters of een jong gezin die op zoek zijn naar een leuk plekje om hun eigen thuis te realiseren.

Sibbe, door haar eigen inwoners uitgesproken als Suub, is een kerkdorp dat behoort tot de gemeente Valkenburg aan de Geul.

De plaats heeft ruim 1.000 inwoners en is gelegen aan de rand van het plateau van Margraten. De woonplaats heeft een actief sociaal leven waar iedereen welkom is, de jeu de boules baan is bijvoorbeeld een gezellige ontmoetingsplek.

Ook is er een basisschool en peuterspeelzaal voor je kinderen, lekker dicht bij huis. Het dorpje heeft een karakteristieke aanblik door de vele bijzondere panden in lokale mergelsteen gebouwd.

Geografisch gezien ligt de plaats gunstig, circa tien kilometer van Maastricht met MUMC+, universiteit en andere bedrijvigheid en slechts twee kilometer van mergelstadsje Valkenburg met gezellige drukte.

Dagelijkse voorzieningen zijn snel bereikt in Valkenburg of Margraten. En wil je genieten van de cultuur van een stad, dan bereik je in een kwartiertje bourgondisch Maastricht.

Sibbe wordt omgeven door veel natuur zoals het Biebosch, het Sint Jansbosch en het Gerendal, heerlijk om te wandelen of te fietsen.





Bijzonderheden

Bouwjaar 1982

Kunststoffen kozijnen voorzien van HR+
+ beglazing (2015)

HR combi CV installatie, Remeha Quinta
28c (2006, eigendom)

Terrasoverkapping en tuinaanleg in 2015
gerealiseerd

Dakkapel geplaatst in 2015

De begane grond is in 2016 gestuct
alsmede voorzien van een nieuwe
keuken en laminaatvloer

De garage is in 2017 verbouwd tot
multifunctionele ruimte met glazen pui
en elektrische boiler

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast en trapopgang

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer voorzien van zit- en eetgedeelte, trapberging, laminaatvloer en schuifpui naar de terrasoverkapping

Half open keuken voorzien van aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: gaskookplaat, RVS afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Overloop en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer

Badkamer voorzien van wastafelmeubel, douchecabine, ligbad en staand closet

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping

Overloop met witgoedaansluiting en CV installatie

Zolderslaapkamer met dakkapel, dakraam, schuifkasten en laminaatvloer

Extern

Terrasoverkapping

Onderhoudsvriendelijke tuin met plantenborders

Garage omgebouwd tot multifunctionele ruimte voorzien van entreeruimte met aanrechtblok en muurkast, toilet (sanibroyeur), berging, kantoor/ praktijkruimte en bergzolder via vlizotrap.



Kenmerken

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1982
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	3
Perceel	183 m ²
Woonoppervlakte	101 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	17 m ²
Externe bergruimte	41 m ²
Verwarming	CV-ketel, bouwjaar 2006, eigendom
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Energielabel	B
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Ligging tuin	zuidwest















FOTOS



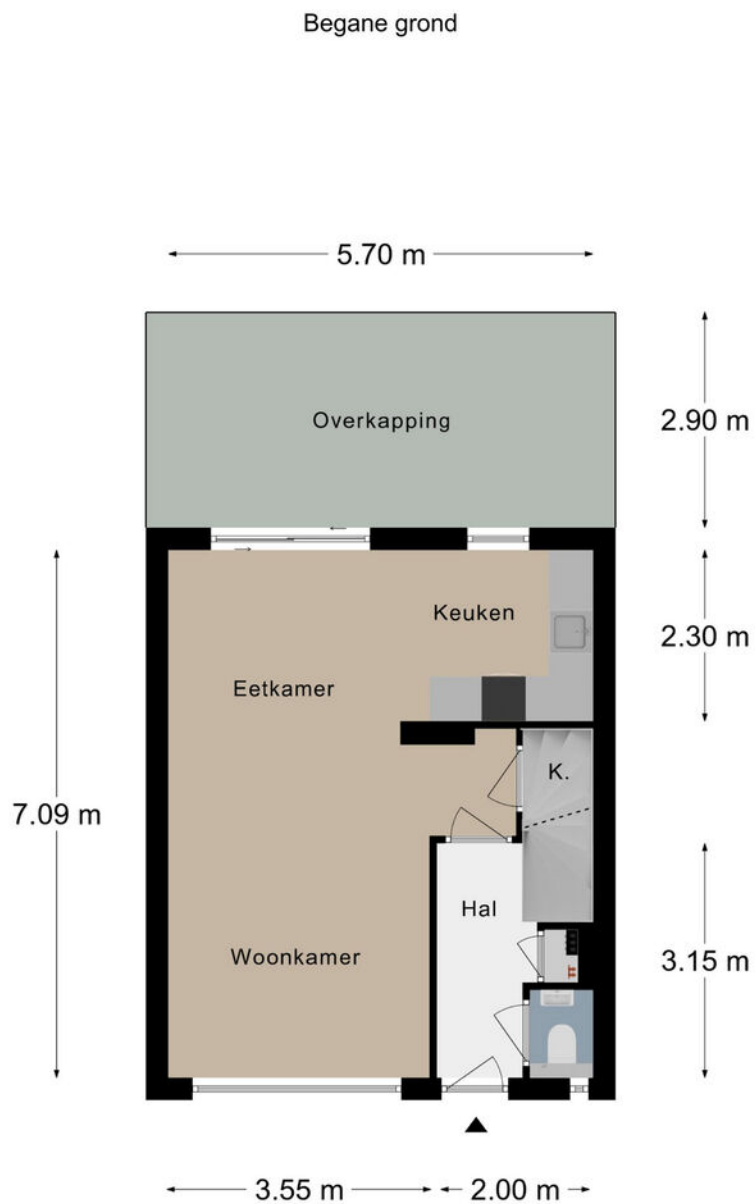




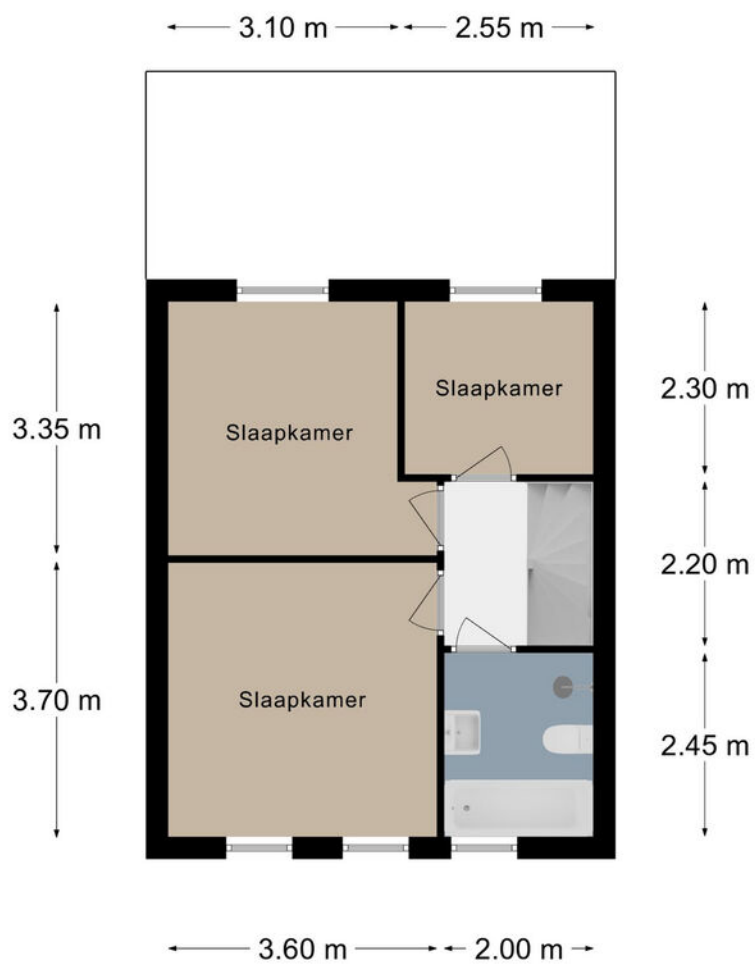




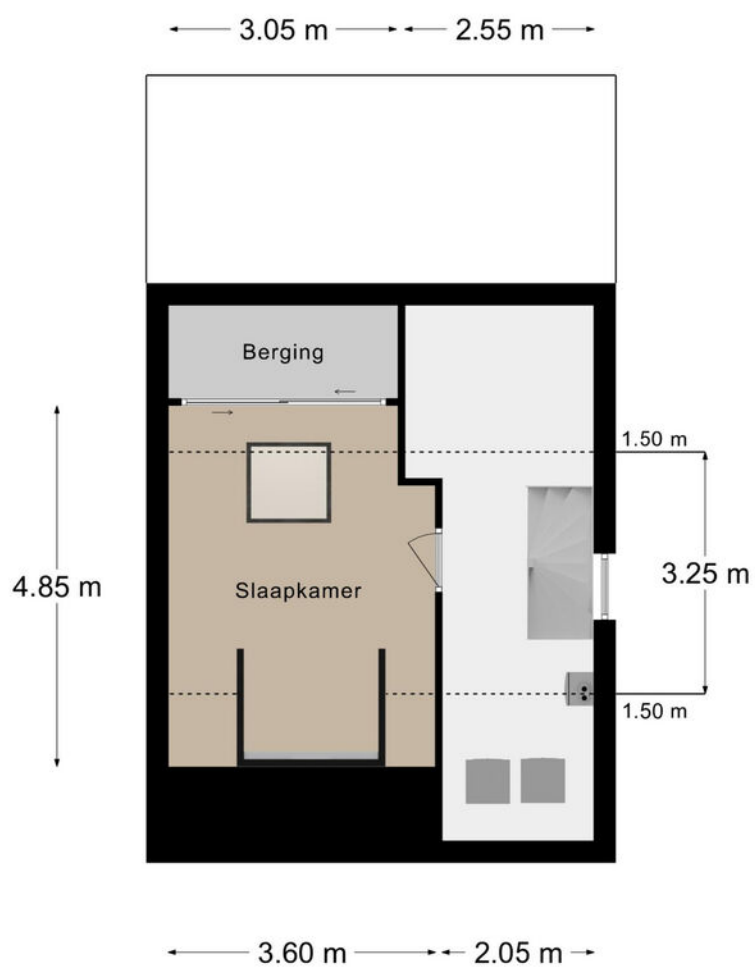
Plattegronden

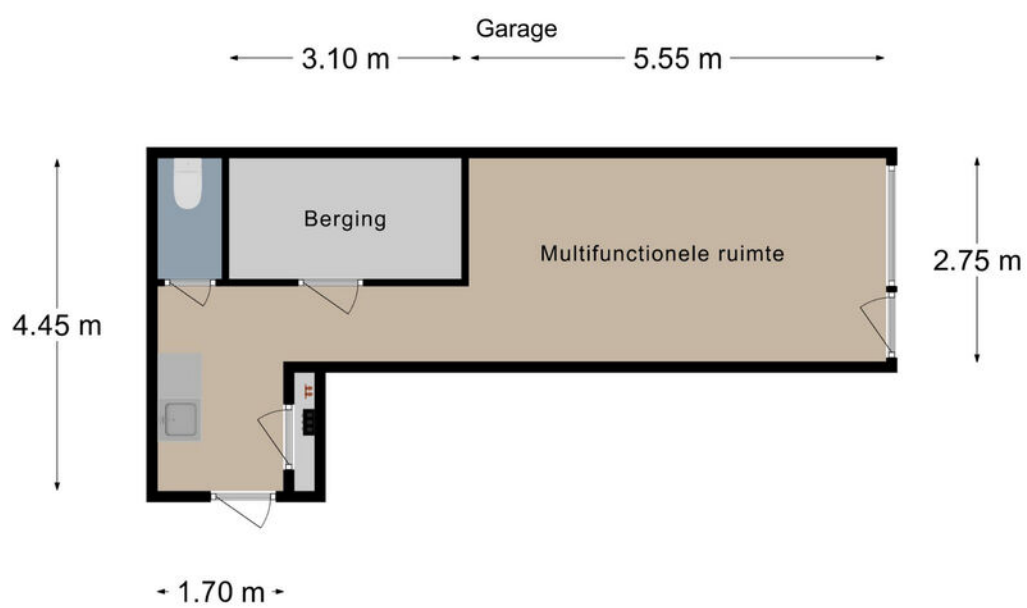


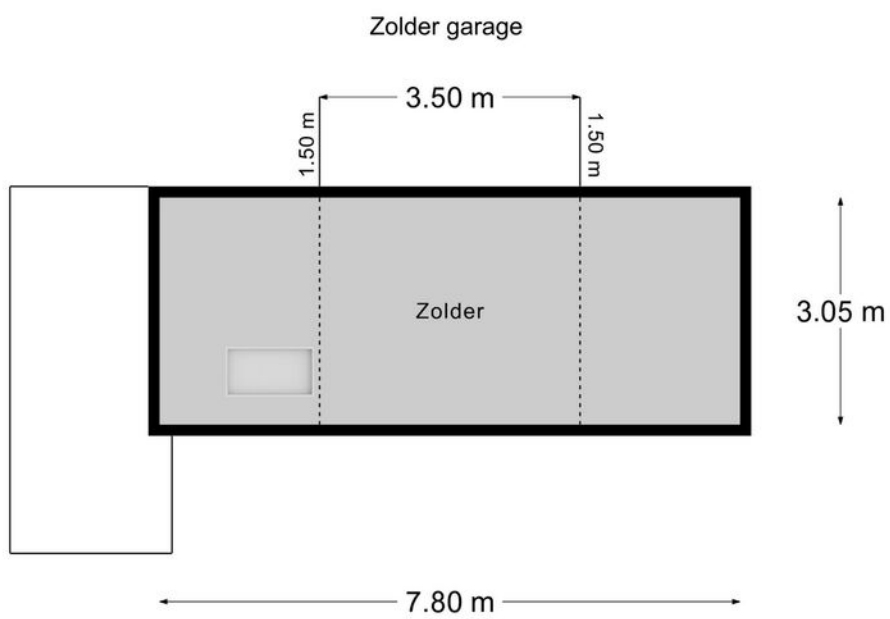
Verdieping 1



Verdieping 2







Kadastrale kaart

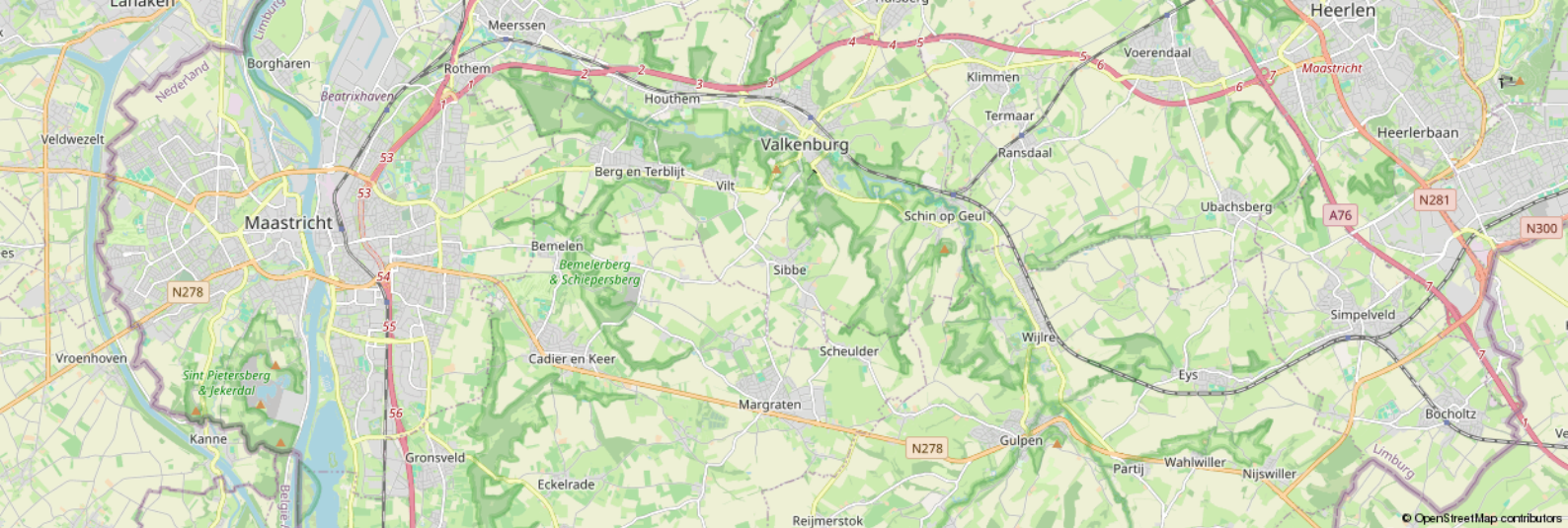


Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines for the text 'Aantekeningen'.





Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 8%

25 - 44: 22%

45 - 64: 36%

65+: 22%

Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 18%

Zonder kinderen: 45%

Met kinderen: 36%

CBS gegevens

Meer info over deze wijk.



50%



50%



1,4 per huishouden

Dienstbaar

De huizenspecialist

Gratis waardebepaling

En... Geïnteresseerd? Nu je nadenkt over kopen, wil je vast ook weten wat jouw eigen huis waard is. Begrijpelijk! Wij komen graag bij je langs voor een waardebepaling. Dat is gratis en vrijblijvend. Dankzij ruime ervaring heeft Dionne makelaars, dé specialist in het Zuid-Limburgse heuvelland, een realistisch beeld van de huidige woningwaarde.

Jouw verkoopmakelaar

Kunnen wij jou helpen? We staan graag naast je tijdens de verkoop van je huidige adres. Elk huis is volgens ons uniek en vereist een eigen verkoopstrategie. We begeleiden je tijdens het gehele traject, promoten de woning op passende wijze en laten niet los tot het meest optimale resultaat bereikt is.

Gecertificeerde taxaties

Als verkopend makelaar mogen wij dit object niet voor jou taxeren. Maar bij Dionne makelaars ben je wél aan het juiste adres voor een taxatie van een andere woning. We zijn aangesloten bij NRVt en NWWI, wat betekent dat we gecertificeerde taxaties uitvoeren, volgens de eisen van iedere Nederlandse hypotheekverstrekker.

Aankoopbegeleiding

Toch geen match? Als aankoopmakelaar, met specialistische kennis van de woningmarkt in Zuid-Limburg kunnen wij helpen. Dat betekent dat we voortaan voor én met jou op zoek gaan, samen onderhandelen, en je volledig begeleiden tijdens de aankoop van een droomhuis.

Meer weten over onze dienstverlening?
Bel **+31 (0)43 450 2333** of kijk op **dionnemakelaars.nl**



10

**"Huis gekocht en verkocht via Dionne Makelaars.
Fijn contact en duidelijke begeleiding tijdens het
traject. Al met al een goede ervaring!"**

Janus Lievense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl