



Gatsestraat 5

VALKENBURG

Vraagprijs: € 735.000 k.k.

Marcel Overhof Makelaardij

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>



**MARCEL
OVERHOF**
MAKELAARDIJ

Kenmerken



Woonoppervlakte
320 m²

Perceeloppervlakte
693 m²

Aantal kamers
10 kamers

Aantal slaapkamers
7 slaapkamers

Bouwjaar
1975

Energie label
B



Omschrijving

Ruimte, comfort en wonen in het Zuidlimburgse vijfsterrenlandschap

In het kerkdorp Sibbe, rustig gelegen tussen Valkenburg, Margraten, Berg en Terblijt en Maastricht, staat deze vrijstaande woning met een woonoppervlakte van liefst 320 m² en een perceel van 693 m². De woning biedt een bijzonder ruime indeling met in totaal zeven (slaap)kamers, waarvan drie slaapkamers op de verdieping en meerdere multifunctionele ruimtes op de begane grond, in het souterrain en op de zolder. Ideaal voor grote gezinnen, thuiswerkers, levensloopbestendig wonen of voor wie royaal wonen en werken wil combineren.

Voor winkels, supermarkten en overige voorzieningen ligt een compleet aanbod in de nabijgelegen dorpen en steden zoals Berg en Terblijt, Valkenburg, Maastricht, Cadier en Keer en Margraten. Sibbe beschikt over een basisschool. Voortgezet onderwijs en de universiteit bevinden zich in Maastricht, Gulpen en Meerssen. Het omliggende landschap biedt prachtige natuur en volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en buitenleven.

De woning is gebouwd in 1975 en biedt een combinatie van royale leefruimtes, duurzaamheid, comfort en een tuin die volledig rondom de woning ligt.

Indeling

Begane grond

Ruimtelijk wonen met veel licht, comfort en koeling

De riante entree geeft toegang tot de woonkamer, een multifunctionele kamer aan de voorzijde, de keuken, het trappenhuis en het souterrain. De woonkamer van circa 60 m² (exclusief keuken) is een sfeervolle en lichte leefruimte met een natuurstenen vloer in grote zwarte tegels. Grote ramen en schuifpuien brengen veel daglicht binnen en verbinden binnen met buiten. De houtkachel vormt een warm middelpunt en is, in combinatie met de airco's, een energiezuinige

manier om te verwarmen.

De begane grond beschikt over drie airco's, geplaatst in 2023 en 2024: in de multifunctionele ruimte, in de woonkamer keuken en in de bijkeuken. De woonkamer en bijkeuken zijn voorzien van vloerverwarming. De leefruimte kenmerkt zich door strakke wandafwerking, ingebouwde verlichting en een open, moderne uitstraling.

De keuken (circa 16 m²) is o.a. voorzien van greeploze witte fronten, een breed natuurstenen werkblad, een royaal kookeiland met inductiekookplaat en geïntegreerde afzuiging en tweemaal oven magnetron grill. De hoogwaardige materialen en uitvoering zorgen voor een luxe, tijdloze uitstraling.

De bijkeuken is voorzien van een praktische inloopdouche en een elektrische boiler voor warm water. In combinatie met de multifunctionele kamer aan de voorzijde biedt dit de mogelijkheid voor levensloopbestendig wonen of een fijne werk of praktijkruimte.

Souterrain

Multifunctioneel en verrassend ruim

Het souterrain biedt meerdere grote ruimtes: een hal, berg-/cv-ruimte en twee royale multifunctionele ruimtes, waarvan één voorzien van een infraroodcabine. Deze verdieping is ideaal voor hobby, fitness, atelier, extra werkruimte of het creëren van een comfortabele logeerplek.

Eerste verdieping

Drie ruime slaapkamers en badkamer (2019)

De verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers van circa 18, 22 en 23 m². Ze zijn licht en praktisch in te richten en bieden elk hun eigen pluspunten: twee slaapkamers hebben ingebouwde kledingkasten, de derde beschikt over een eigen wastafel. Alle slaapkamers zijn uitgerust met een parketvloer en een airco-unit. De grootste slaapkamer is een echte blikvanger, met verhoogde nok, sfeervolle donkere houten accentwand, royale inbouwkasten en een vide. Via een mooie houten trap is vanuit deze kamer directe toegang tot de zolderverdieping.

Vervolg

De badkamer werd in 2019 vernieuwd en is volledig betegeld. Deze is voorzien van een ruime inloopdouche met glazen wand, een breed wastafelmeubel met greeploze laden en een grote spiegel. De lichte, moderne afwerking zorgt voor een tijdloze uitstraling.

Alle ramen op de verdieping zijn voorzien van rolluiken.

Zolder

Extra kamer en bergruimte

De zolderverdieping bestaat uit een handige extra (slaap)kamer boven een van de slaapkamers op de verdieping, plus aanvullende zolderruimte voor opslag of hobby. Dankzij het dakraam is dit een lichte en prettig bruikbare verdieping.

Tuin

Rust, privacy en meerdere terrassen

De fraai aangelegde en privacyrijke tuin loopt volledig rondom de woning en biedt veel privacy. Aan de achterzijde liggen meerdere, royaal bemeten terrassen met moderne keramische tegels. Strakke borders, volwassen beplanting en een verzorgd gazon zorgen voor een sfeervolle en onderhoudsvriendelijke buitenruimte.

Het grote zonnesherm uit 2024 (5,50 meter breed en 3,50 meter uitval) biedt een fijne schaduwplek boven het hoofdterras.

Achter in de tuin bevindt zich een charmante overkapping voor houtopslag met aangrenzende schuur, ideaal als hobby- of klusruimte. Deze ruimte beschikt o.a. over een werkbank, extra stroomgroepen en volop opbergmogelijkheden! Aan de voorzijde ligt een oprit met ruimte voor meerdere auto's en een ruime inpandige berging voor fietsen en extra opslag.

Samengevat

Comfort, ruimte en duurzaamheid

- Vrijstaande woning op royaal perceel
- Woonoppervlakte 320 m²
- Zeven (slaap)kamers, waarvan drie slaapkamers op de verdieping
- Multifunctionele ruimtes op begane grond,

souterrain en zolder

- Vloerverwarming in woonkamer en bijkeuken
- Zes airco's totaal (2023 en 2024)
- Sfeervolle houtkachel
- Twaalf zonnepanelen, energielabel B
- Moderne keuken met kookeiland, inductie en veel werk en bergruimte
- Luxe afwerking met natuurstenen vloertegels en greeploze fronten
- Bijkeuken met inloopdouche en elektrische boiler
- Woning kan in toekomst gasloos worden bewoond: gas is nu enkel noodzakelijk voor warm water in keuken, badkamer en losse douche
- Badkamer vernieuwd in 2019
- Infraroodcabine in souterrain
- Fraaie tuin rondom, meerdere terrassen, zonnesherm 2024
- Ruime overkapping met schuur, werkbank en extra stroomgroepen
- Rustige ligging in Sibbe, voorzieningen in nabije dorpen en steden

Een woning met uitzonderlijke woonmogelijkheden

Gatsestraat 5 biedt een zeldzame combinatie van ruimte, rust en modern wooncomfort. Een woning die uitnodigt om te ontdekken welke mogelijkheden er voor jou ontstaan zodra je er binnenstapt. Een bezichtiging geeft het volledige beeld.

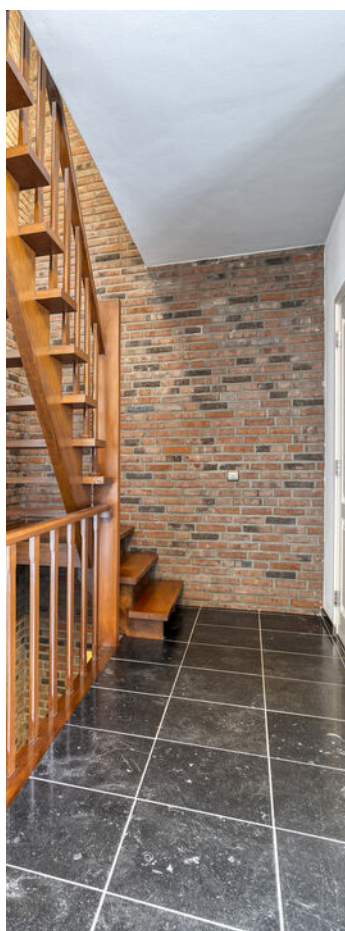
Marcel Overhof Makelaardij heet je van harte welkom.

Foto's









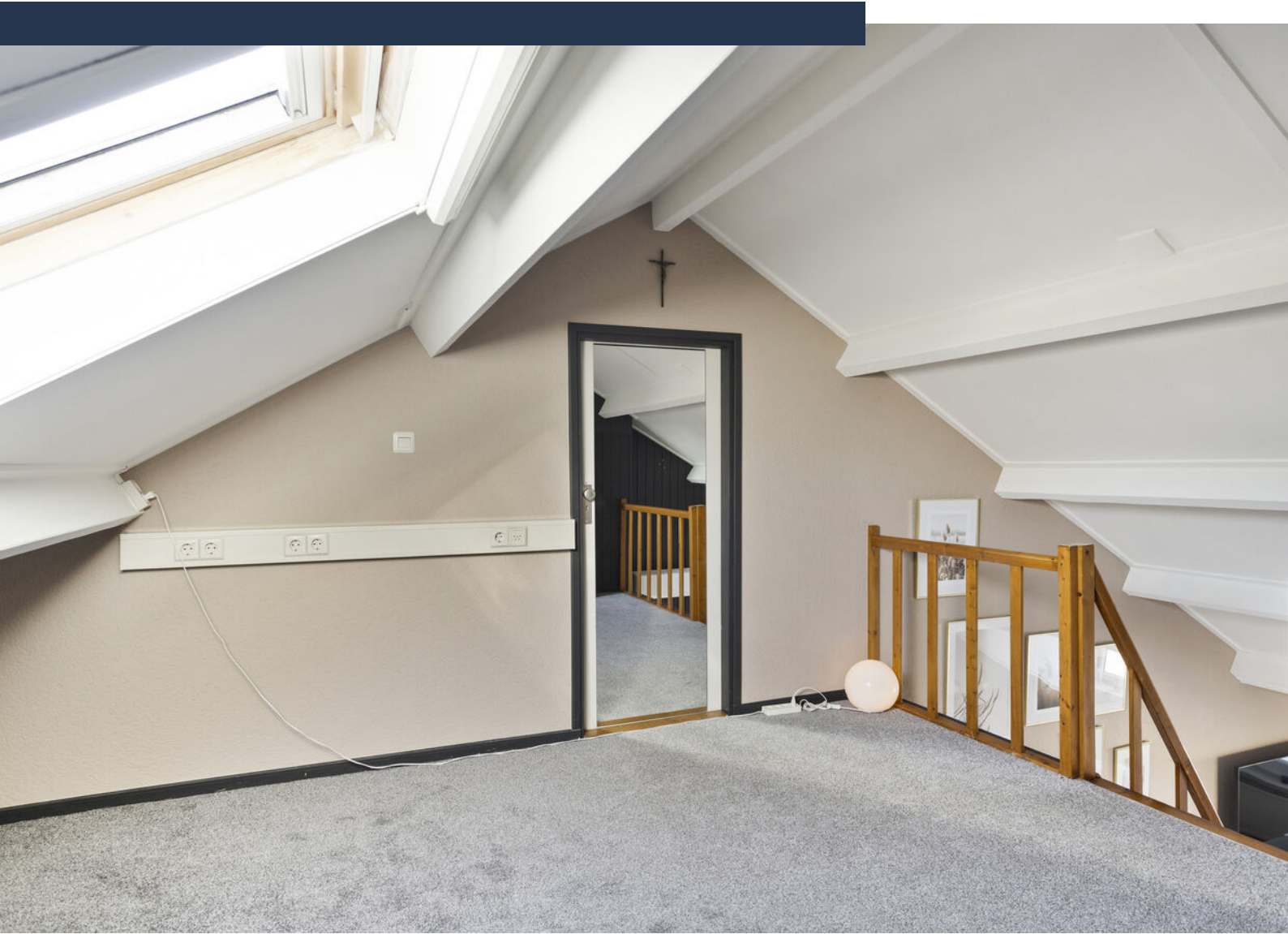






























Plattegrond begane grond

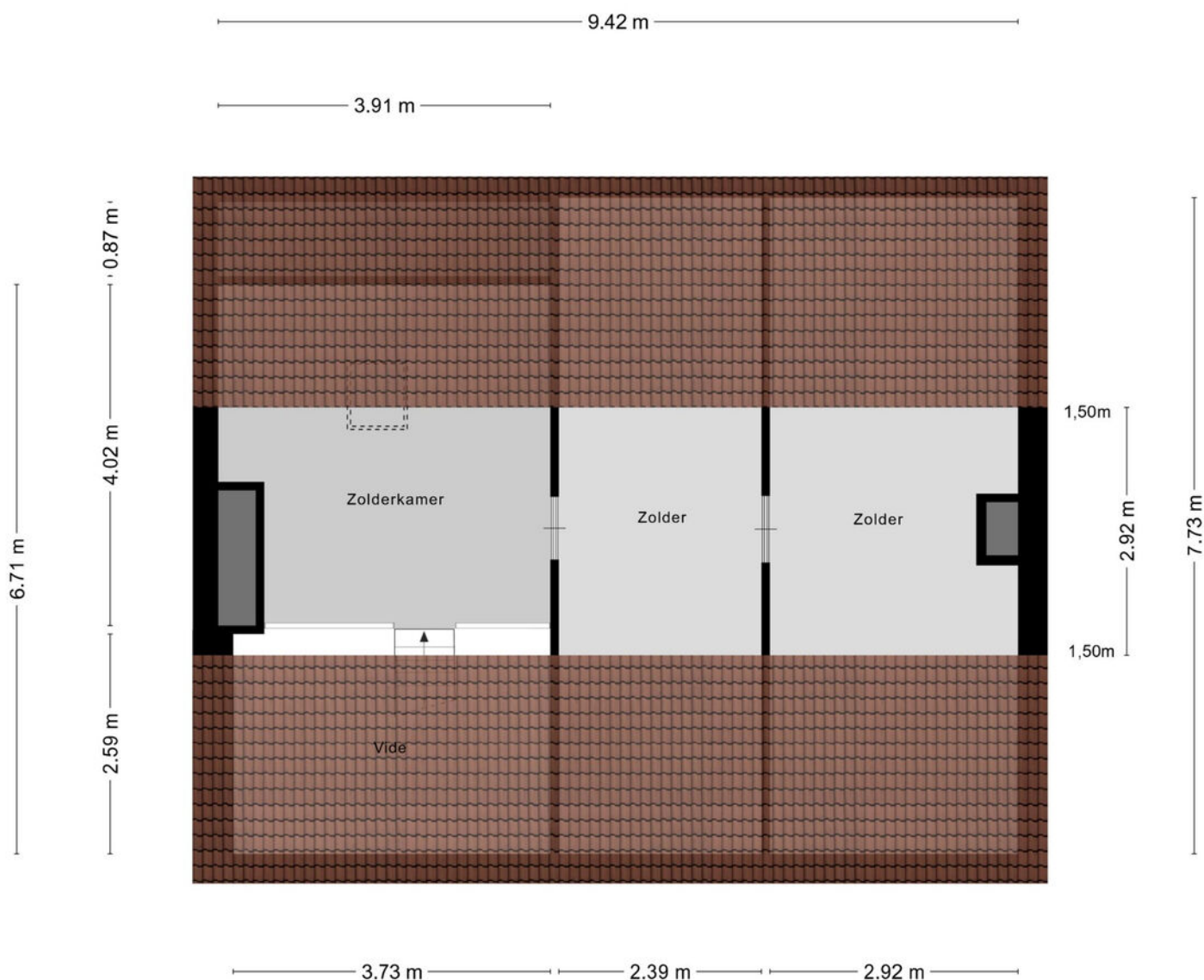


Plattegrond verdieping 1



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

Plattegrond zolder



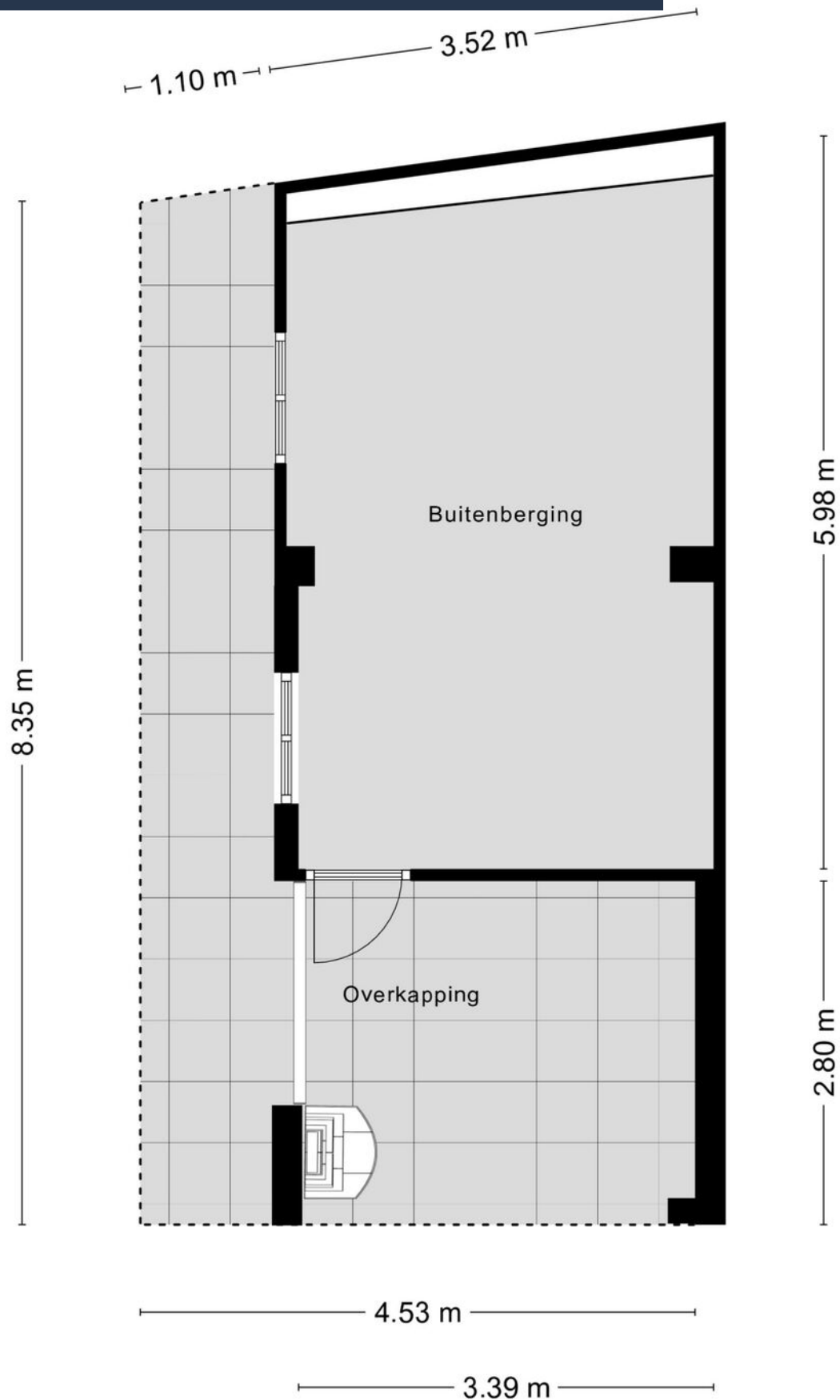
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond souterrain



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

Plattegrond buitenberging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Marcel Overhof



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oud-Valkenburg

C

3857

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2025

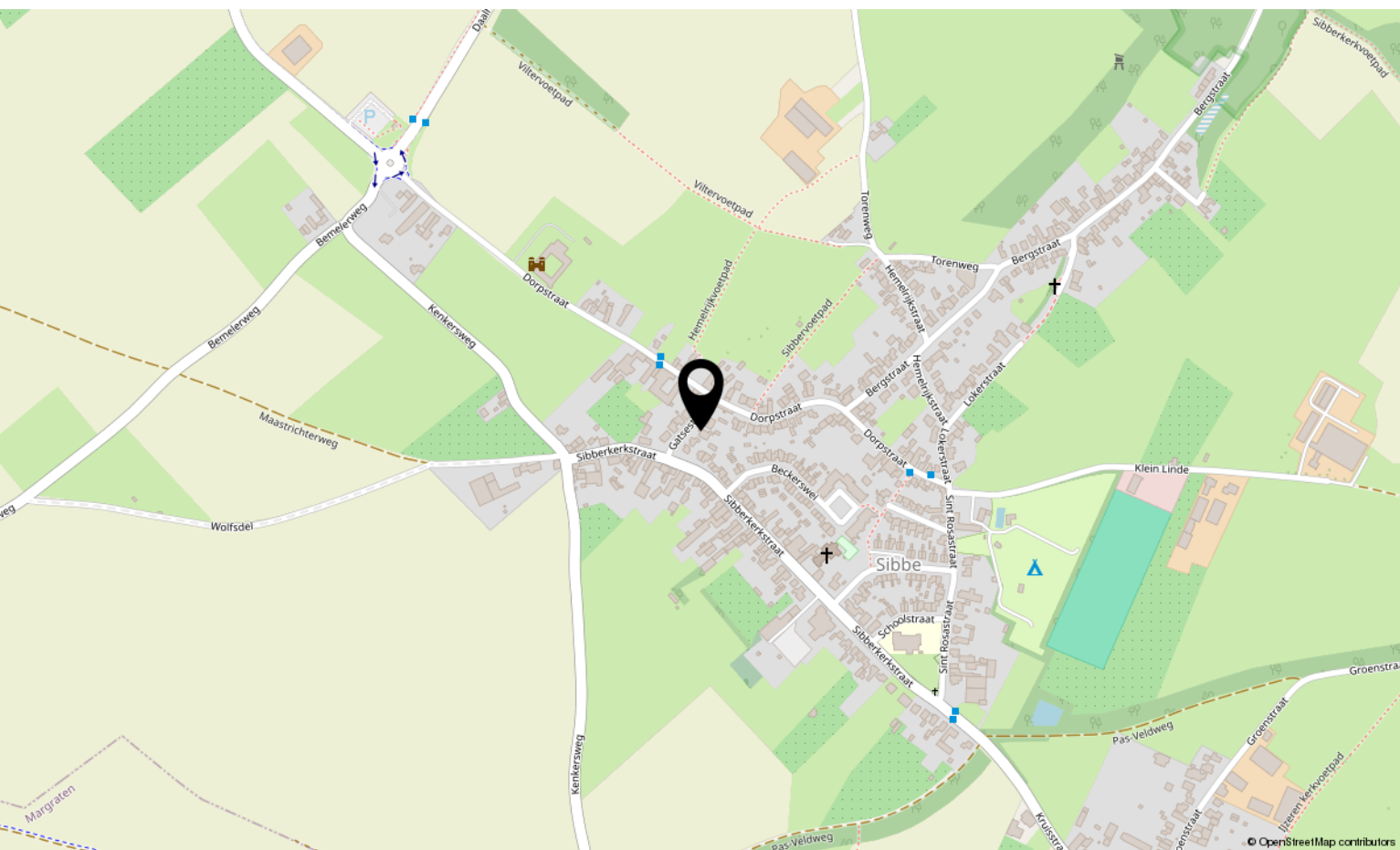
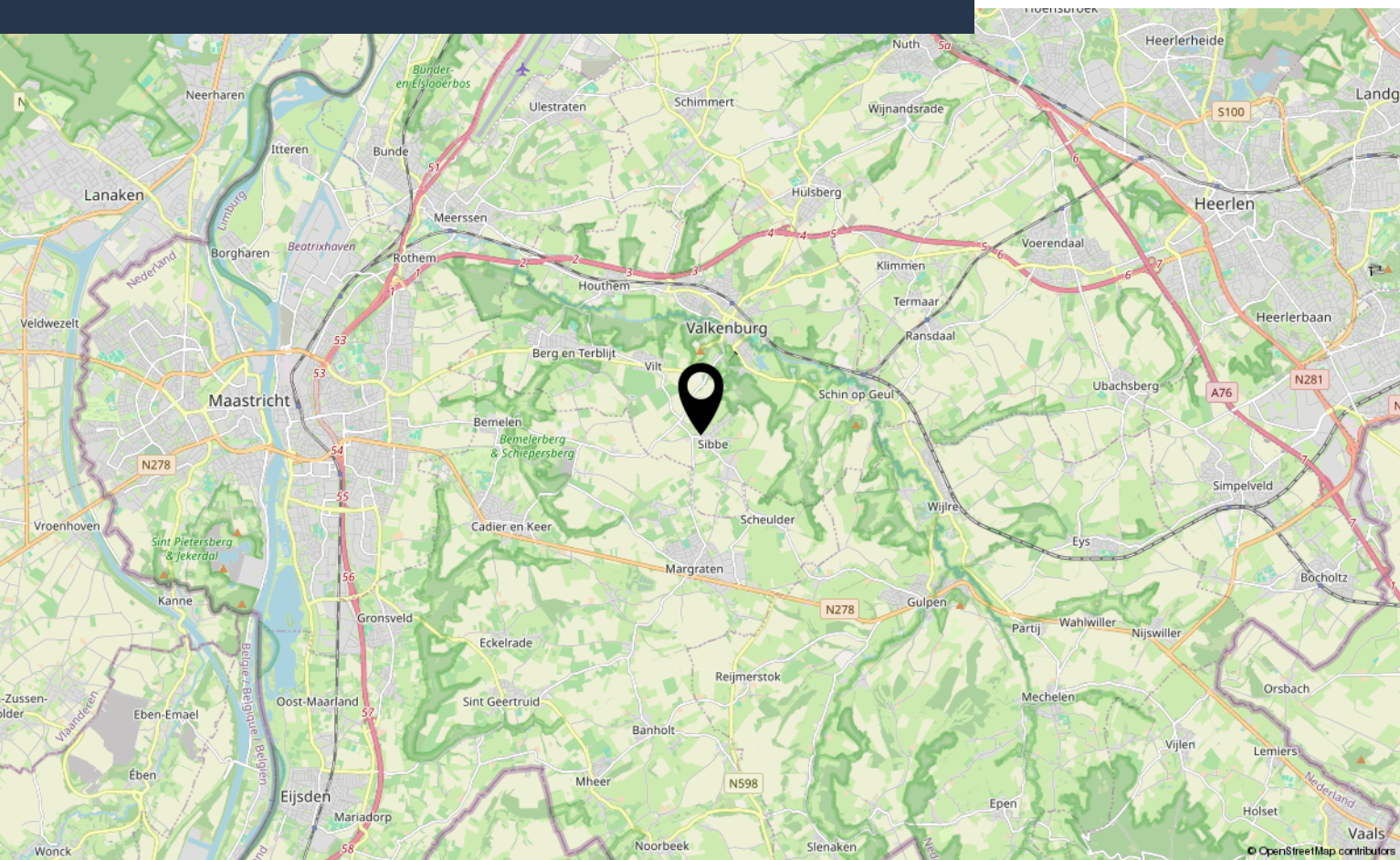
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

Locatie op kaart



Aantekeningen



Interesse?

Neem contact met ons op!

Marcel Overhof Makelaardij

Frankenstraat 66 6224 GR Maastricht

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>



**MARCEL
OVERHOF**
MAKELAARDIJ