



Burgemeester Wijnandsstraat 4

VALKENBURG

Vraagprijs: € 400.000 k.k.

Marcel Overhof Makelaardij

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>



Kenmerken



Woonoppervlakte

130 m²

Perceeloppervlakte

403 m²

Aantal slaapkamers

3 slaapkamers

Bouwjaar

1973

Energie label

E



Omschrijving

Vrijstaand wonen op een rustige, groene plek in het Heuvelland, met volop ruimte en privacy.

In het geliefde kerkdorp Sibbe ligt deze vrijstaande woning op een perceel van ruim 400 m². Hier woon je in alle rust, terwijl Valkenburg, Margraten en Maastricht zich op korte afstand bevinden. Binnen valt direct de royale opzet op, met name op de begane grond, waar de leefruimtes mooi in elkaar overlopen en een directe verbinding met de tuin hebben.

Een solide basis, een fijne ligging en volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak te moderniseren maken dit tot een woning met echte potentie.

Indeling

Begane grond

Binnenkomst in de hal met meterkast en toiletruimte. Vanuit hier opent de woning zich naar een verrassend ruime en speels ingedeelde leefruimte. De woonkamer voelt licht en comfortabel aan, met een houten vloer en prettige zichtlijnen richting de tuin.

Aan de achterzijde zorgt de serre-aanbouw voor extra woonkwaliteit. Veel glas, direct tuincontact en een schuifpui naar het terras maken dit tot een plek waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Een fijne ruimte die het hele jaar door gebruikt kan worden.

De keuken is praktisch ingericht in hoekopstelling en voorzien van inbouwapparatuur, met een directe verbinding naar zowel het zitgedeelte als de eetruimte.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Alle slaapkamers zijn goed bruikbaar van formaat, circa 8 m², 12 m² en 15 m², en voorzien van rolluiken.

De badkamer is functioneel uitgevoerd met ligbad, wastafel en tweede toilet.

Garage en buitenruimte

Links naast de woning bevindt zich een opvallend ruime en diepe inpandig bereikbare garage, voorzien van verwarming, water en aansluitingen voor witgoed. Deze ruimte leent zich uitstekend voor hobby, werk aan huis of een praktische combinatie van functies.

Via de andere zijkant van het perceel is een achterom aanwezig.

Rondom de woning ligt een groene, volwassen tuin met veel privacy. Verschillende plekken maken het eenvoudig om op elk moment van de dag een fijne zitplek te vinden. Het terras sluit direct aan op de woning en versterkt het gevoel van buiten wonen. In de voortuin staat een charmante minibieb, een leuk en laagdrempelig initiatief dat bijdraagt aan de sfeer van de straat. Er rust echter geen verplichting op deze over te nemen.

Ligging

Rustig wonen in Sibbe, met alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand in onder andere Berg en Terblijt, Valkenburg en Margraten. Maastricht ligt binnen handbereik en biedt een compleet aanbod aan winkels, horeca, onderwijs en cultuur.

Het omliggende Heuvelland vormt een prachtig decor voor wandelen, fietsen en ontspannen buiten leven.

Bijzonderheden

- Opvallend ruime en speels ingedeelde begane grond
- Serre-aanbouw met veel lichtinval en directe tuinverbinding
- Drie slaapkamers van circa 8 m², 12 m² en 15 m²
- Zeer ruime, diepe garage met verwarming, water en witgoed aansluitingen, geschikt voor hobby, werk aan huis of extra opslag
- Groene, volwassen tuin met veel privacy
- Woning dient gemoderniseerd en verduurzaamd te worden

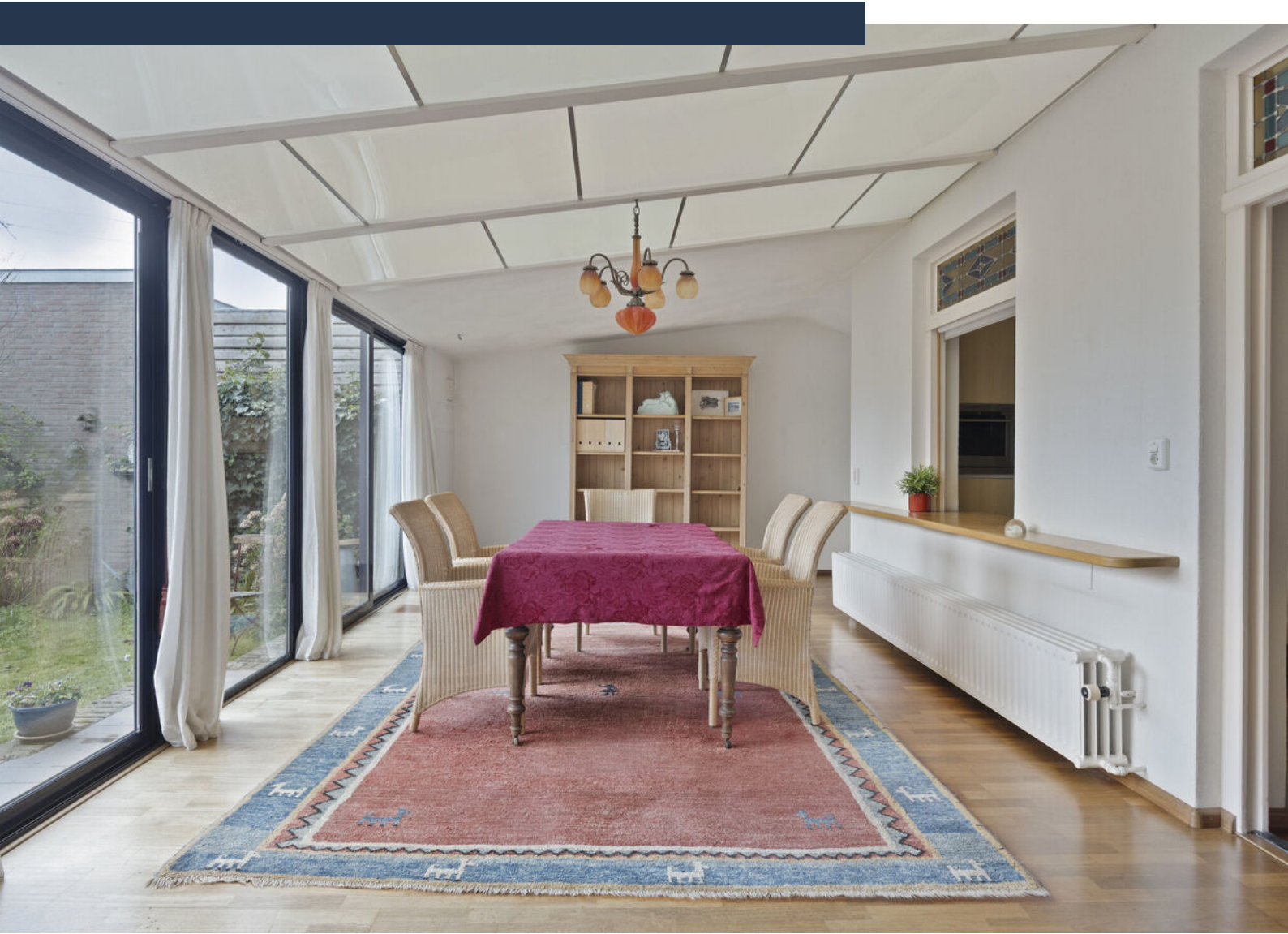
Een woning met ruimte, rust en potentie op een fijne plek in het Heuvelland.

Benieuwd hoe dit huis aanvoelt in het echt? Neem contact op met Marcel Overhof Makelaardij voor

Foto's







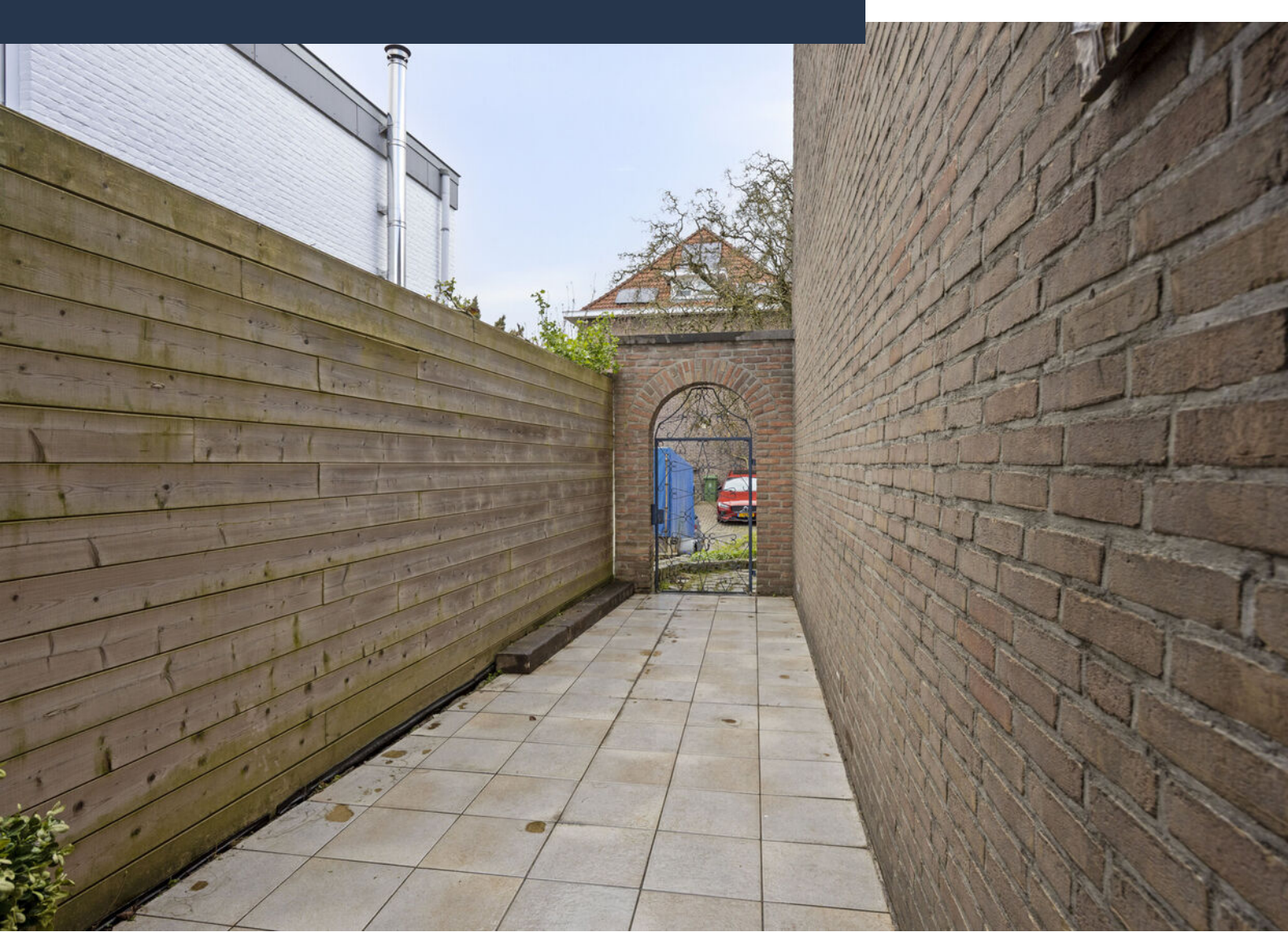










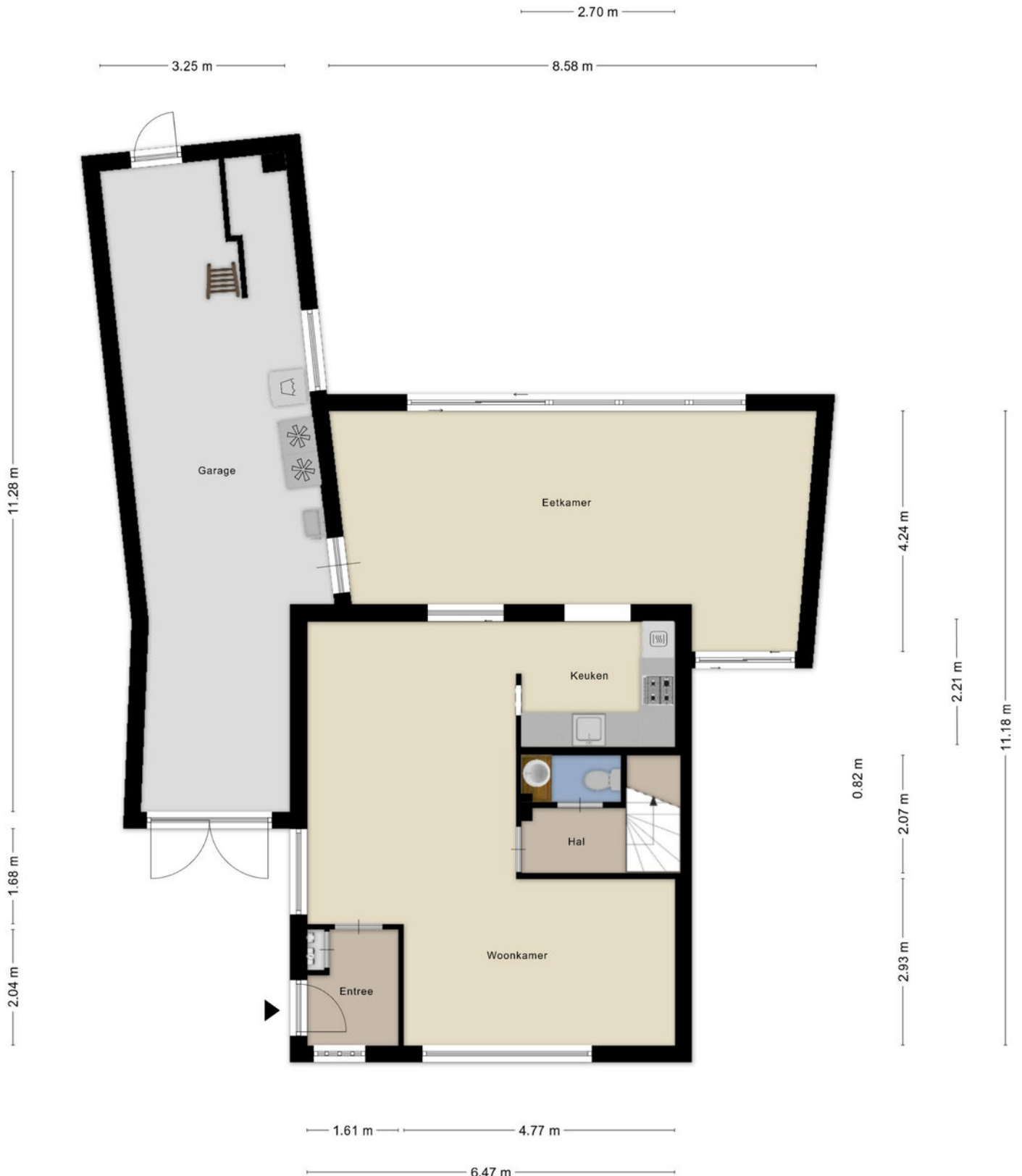








Plattegrond begane grond



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

Plattegrond verdieping




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MOV

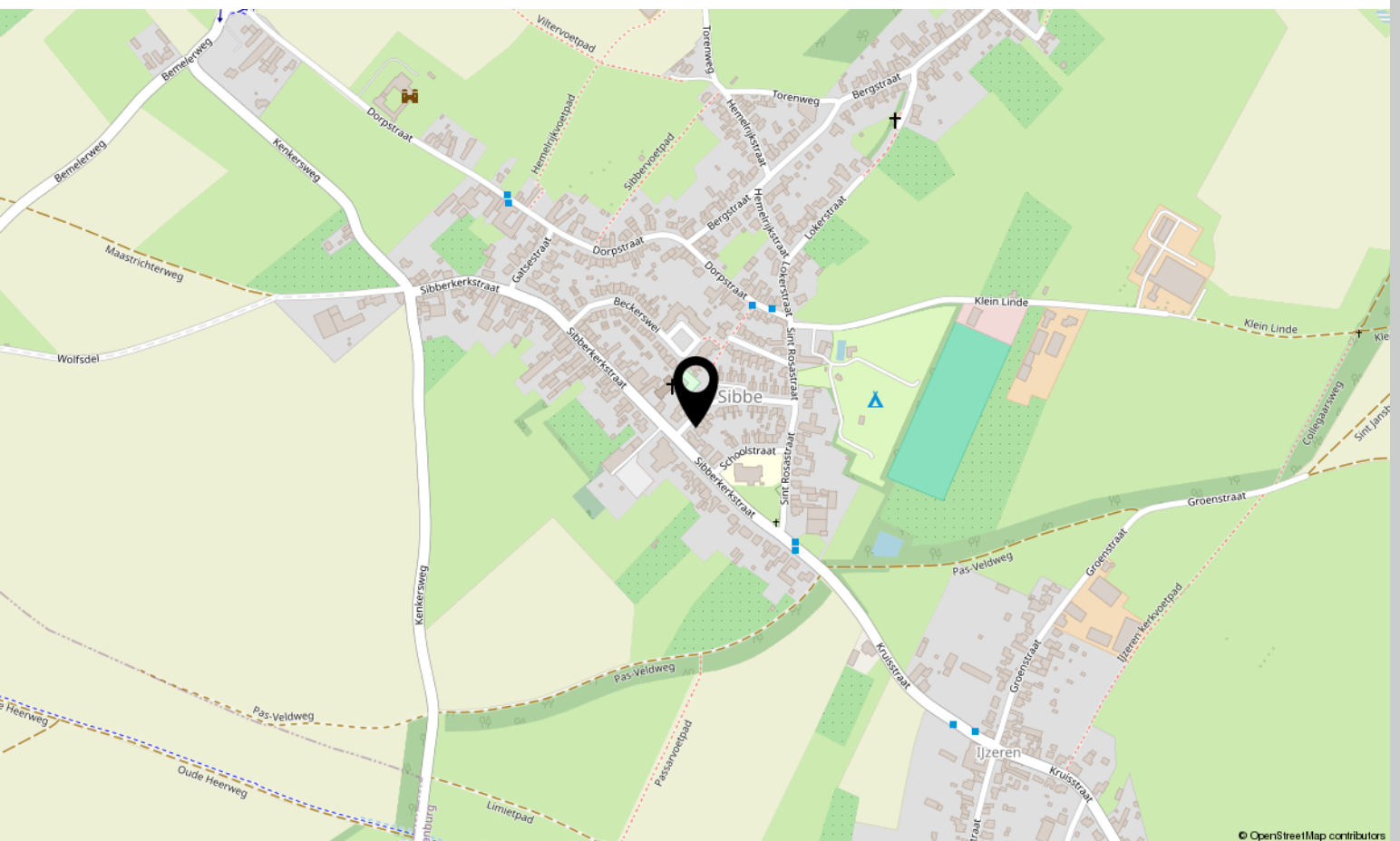
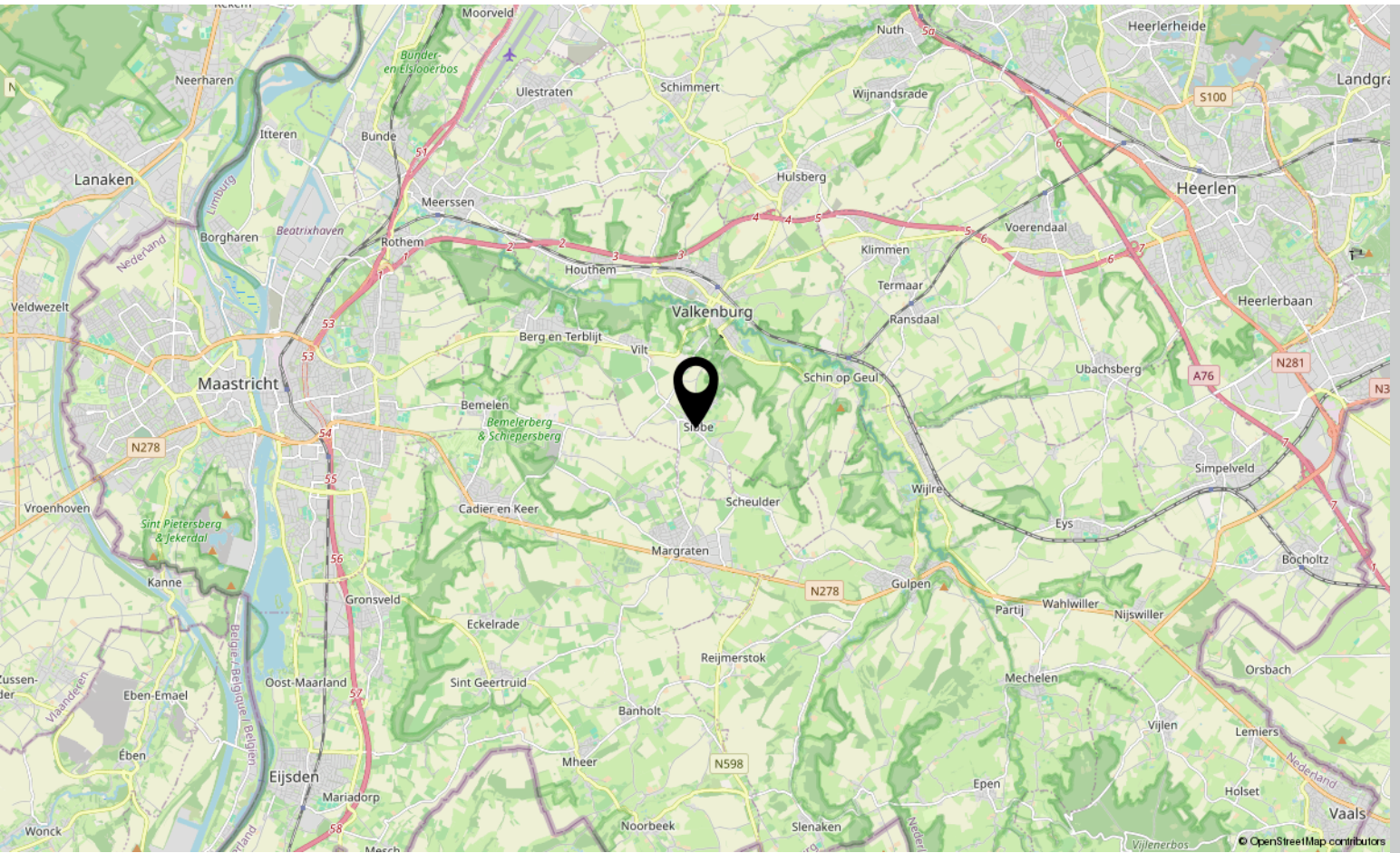


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oud-Valkenburg	
—	Huisnummer	Sectie C	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3134	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 januari 2026
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.

Locatie op kaart





Interesse?

Neem contact met ons op!

Marcel Overhof Makelaardij

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>

