



Dr. Poelsstraat 18 | Hulsberg

Vraagprijs € 315.000 k.k.



Zekerheuts Makelaardij
Adelbert van Scharnlaan 171
6224 JZ Maastricht

Zekerheuts Makelaardij
Mesweg 1
6336 VS Hulsberg

Tel: 088 450 4666
E-mail: makelaardij@zekerheuts.nl
Internet: www.zekerheuts.nl



Dr. Poelsstraat 18 Hulsberg

Op een centrale en gewilde woonlocatie in de kern van Hulsberg mogen wij u deze goed onderhouden, half vrijstaande woning (type "2-onder-1-kap") met onder meer moderne keuken, 3 slaapkamers en achtertuin met garage, berging en overdekt terras te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 315.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1962

Perceeloppervlak: 173 m²

Woonoppervlak: circa 83 m²

Overig inpandige ruimte: circa 10 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 21 m²

Externe bergruimte: circa 23 m²

Inhoud: circa 336 m³

Energie label: C (geldig tot: 22-09-2035)

TYPERING

Deze 2-onder-1-kapwoning is gelegen in een zeer gewilde woonomgeving, op loopafstand van uitstekende winkelveorzieningen, speeltuintje, overige voorzieningen (huisartsenpraktijk, apotheek, tandartsenpraktijk, sportaccommodaties e.d.). Voorts is de locatie uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken.

Hulsberg (Limburgs: Hölsberg) is een dorp in de gemeente Beekdaalen in het zuiden van Limburg. Tot 1982 was Hulsberg een zelfstandige gemeente, later is Hulsberg bij de toenmalige gemeente Nuth gevoegd. Hulsberg werd voor het eerst vermeld in 1147 als Hulsberga.

Het pand is degelijk gebouwd en door de huidige eigenaar altijd heel goed onderhouden. De woning is inmiddels geheel voorzien van kunststoffen kozijnen (deels draai-kiep) met dubbele beglazing. Qua verduurzaming zijn de gevels in 2022 nageïsoleerd. De keuken is in 2020 gemoderniseerd en in dat jaar is eveneens de cv-ketel vernieuwd. Tot slot zijn in 2024 de dakgoten vervangen.

De achtertuin is verzorgd aangelegd en voorzien van een garage, (hobby-)schuur, volière en aansluitend aan de woning een terrasoverkapping.

Kortom, echt een hartstikke fijne woning, reeds deels gemoderniseerd en ook nog eens op een super locatie: een bezichtiging zeker waard!

INDELING

Souterrain:

Provisiekelder (9,5 m²) met tegelvloer, witgoedaansluiting op verhoging, watermeter en luik naar de kruipruimte.

Parterre:

Hal (5,2 m²) met tegelvloer, trap naar verdieping, meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme gas- en elektrameter) en deur naar keldertrap; geheel betegeld toilet met hoekcloset; keuken (10,3 m²) met tegelvloer, doorgang naar woonkamer, deur naar achtertuin en moderne keukeninstallatie voorzien van diverse boven- en onderkasten, (brede) laden, afzuigkap, 4-pits inductiekookplaat, combi-oven en koelkast en werkblad met rvs spoelbak, glazen spatwand, cv-kast met combiketel (Nefit HR, bouwjaar 2020, eigendom); doorzon woon-/eetkamer (25,8 m²) met spanplafond en spots, laminaatvloer, met zitgedeelte aan voorzijde en eetgedeelte aan achterzijde.

Tuin:

Oprit aan linkerzijde met parkeergelegenheid aan de achterzijde, entree woning aan voorzijde en achterom; keurig verzorgde achtertuin met overdekt terras aansluitend aan de woning, overkapping (20,5 m²), garage met kantelpoort (13,1 m²), berging (7 m²), houtopslag (4 m²), volière/berging (3,1 m²).

1e Verdieping (geheel voorzien van vloerbedekking):

Overloop (4,5 m²); slaapkamer I (9 m²) aan voorzijde; slaapkamer II (10,8 m²) aan achterzijde; slaapkamer III (5,9 m²) aan achterzijde; geheel betegelde badkamer (4,4 m²) voorzien van hoekdouche met cabine, medicijnkastje, handdoekradiator en wastafelzuil met spiegel.

BIJZONDERHEDEN

- Bijzonder centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Goed voorzieningenniveau in de directe omgeving;
- Gevels in 2022 na-geïsoleerd met HR++ Neopixels;
- Moderne keukeninstallatie;
- Ideale starterswoning;
- Voldoende bergruimte door kelder en buiten bergingen;
- De oprit is langs de linker gevel van de woning voor de helft eigendom en voorzien van een heersende en dienende erfdienstbaarheid;
- In de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule alsmede een "niet-zelf-bewoond"-clausule worden opgenomen;
- Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan;
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren;
- 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");
- 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;



Kenmerken

Bouwjaar	1962
Perceeloppervlakte	173 m ²
Woonoppervlakte	83 m ²
Overige inpandige ruimte	10 m ²
Gebouwegeb. buitenruimte	21 m ²
Externe bergruimte	23 m ²
Inhoud	336 m ³
Energie label	C

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	muurisolatie, dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel



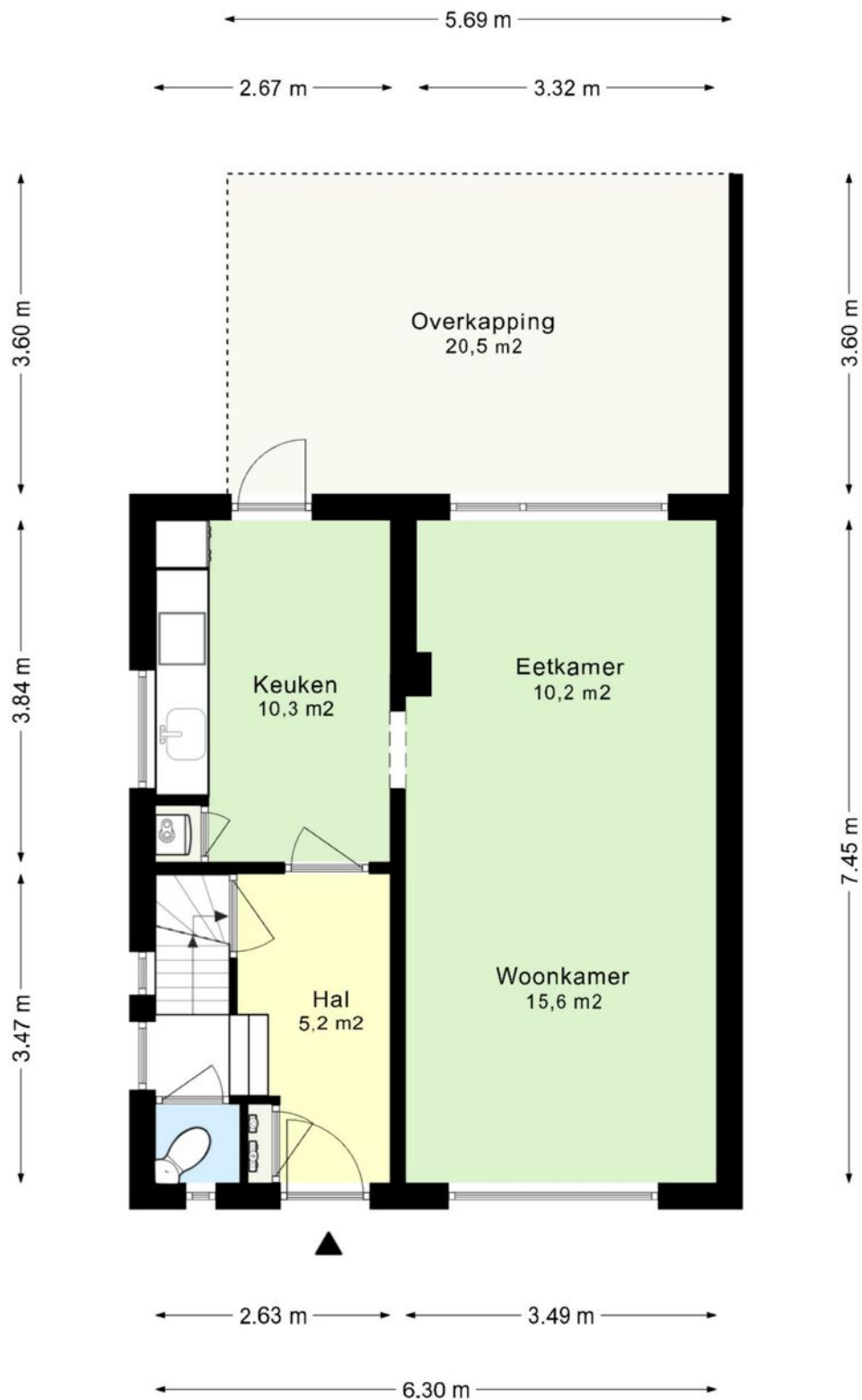




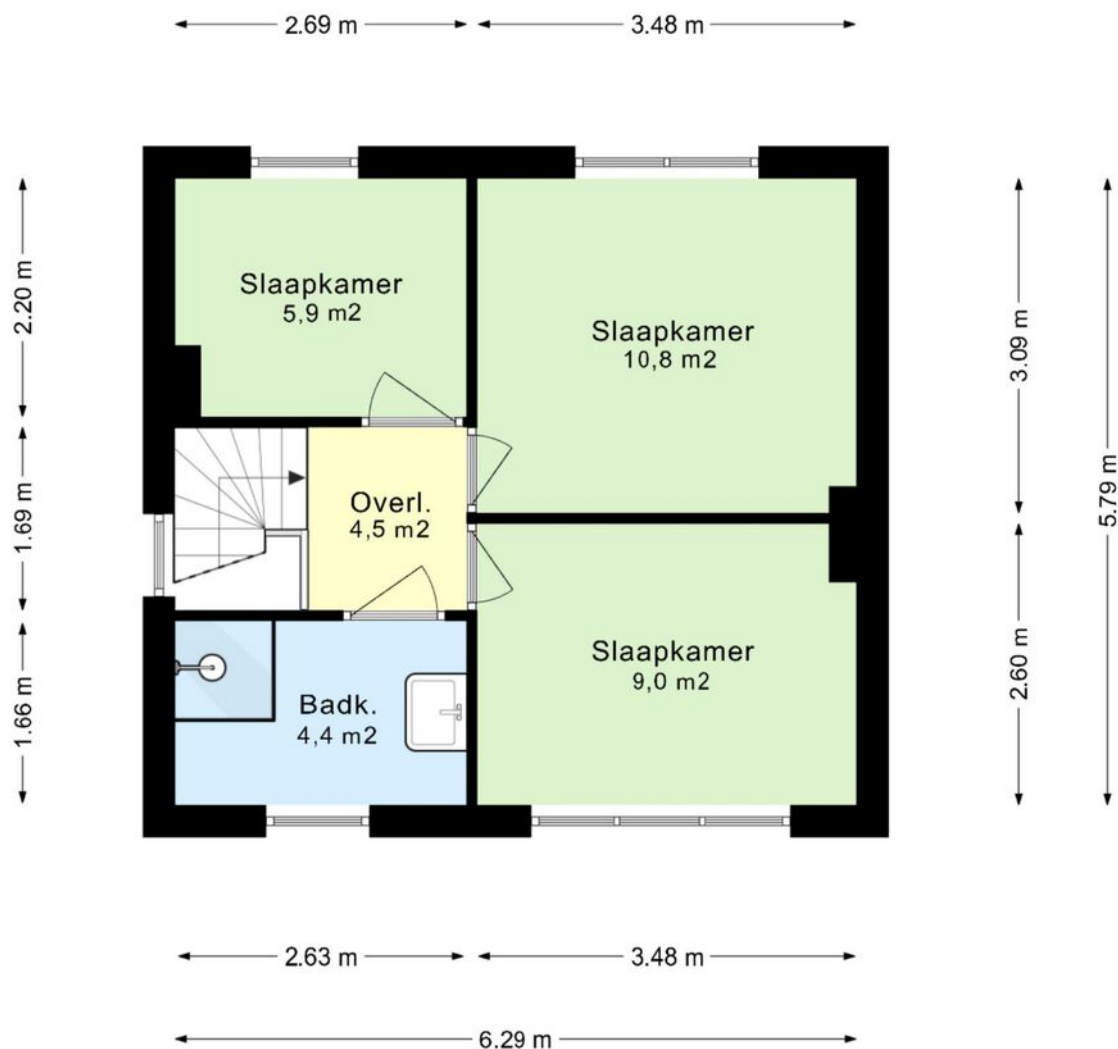




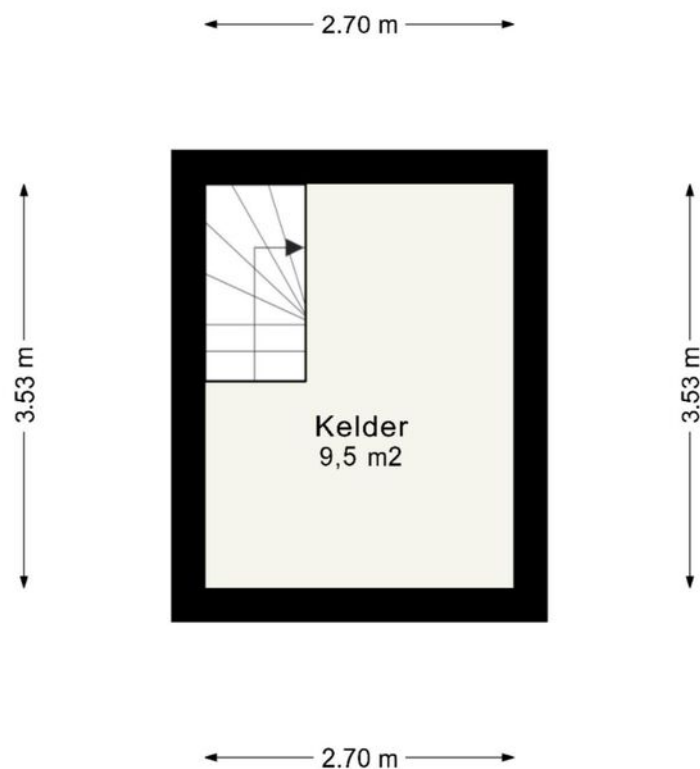




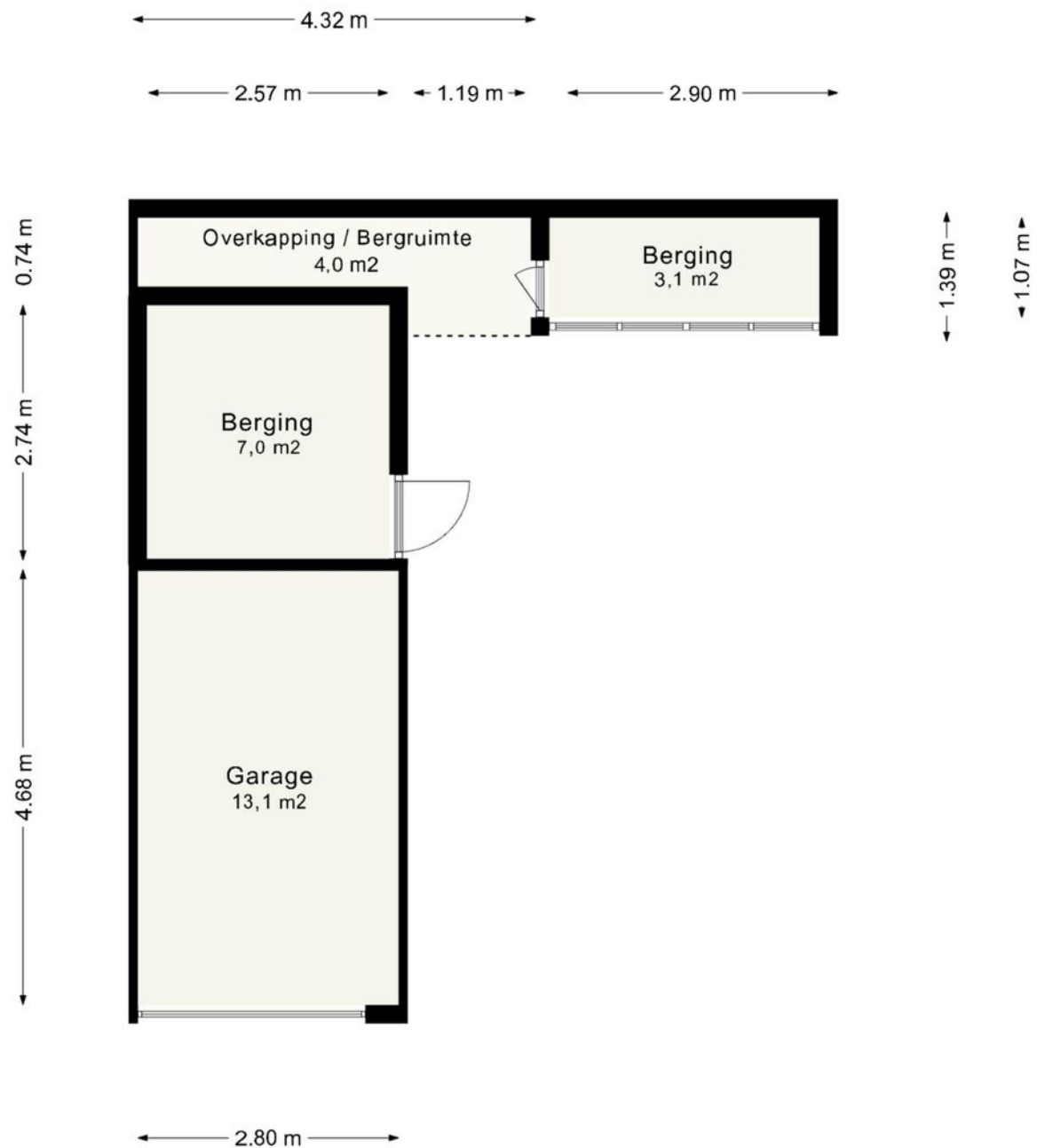
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



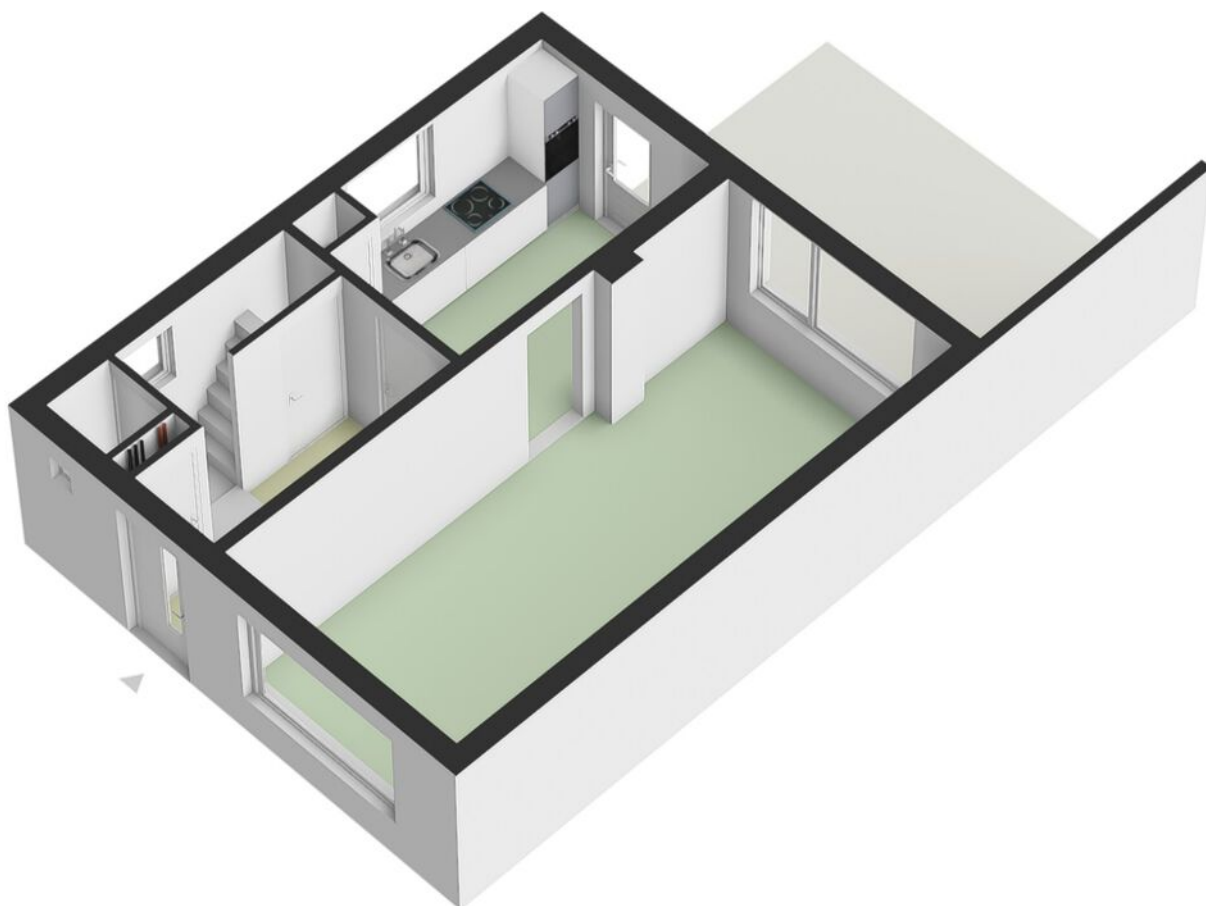
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



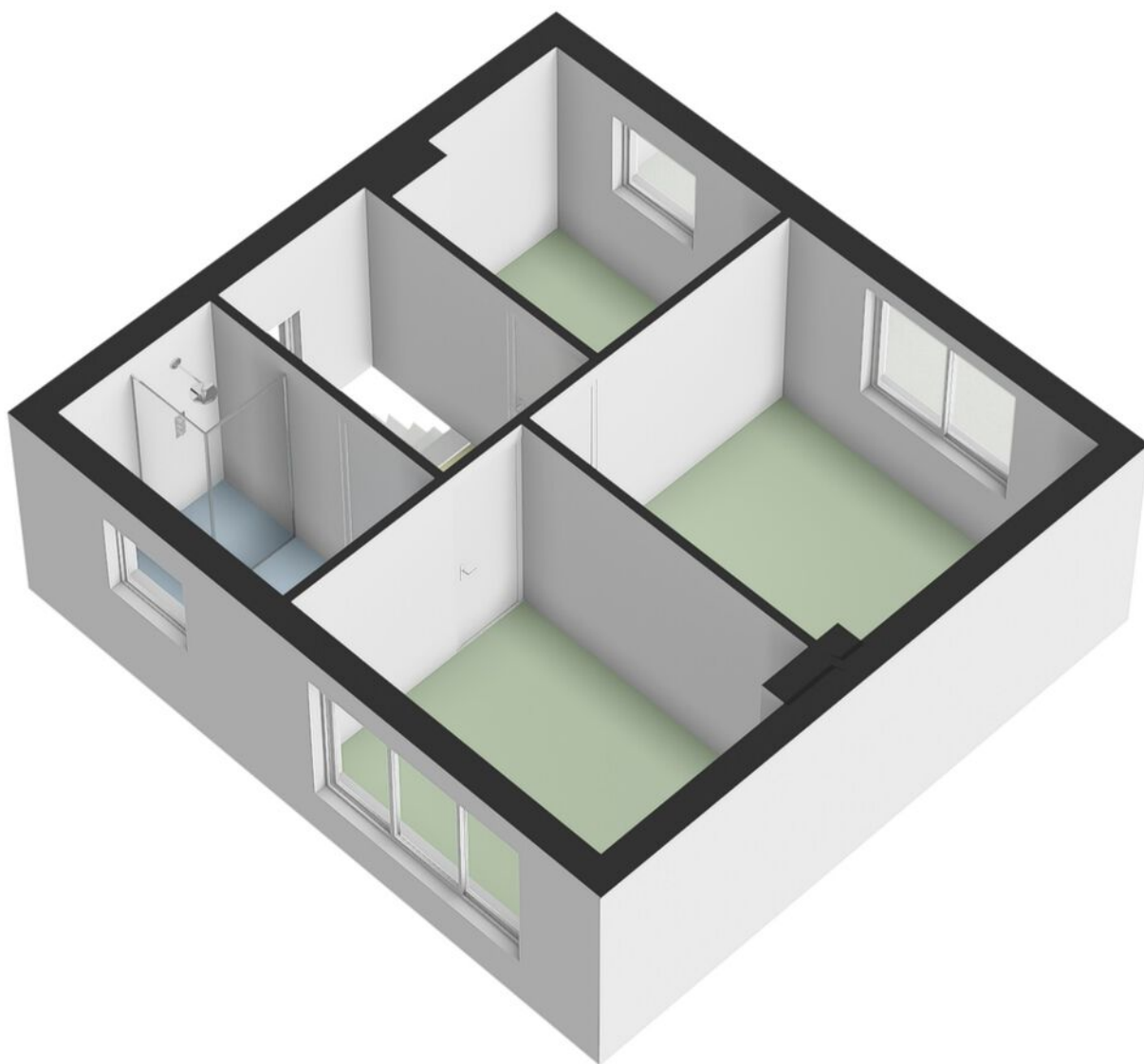
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



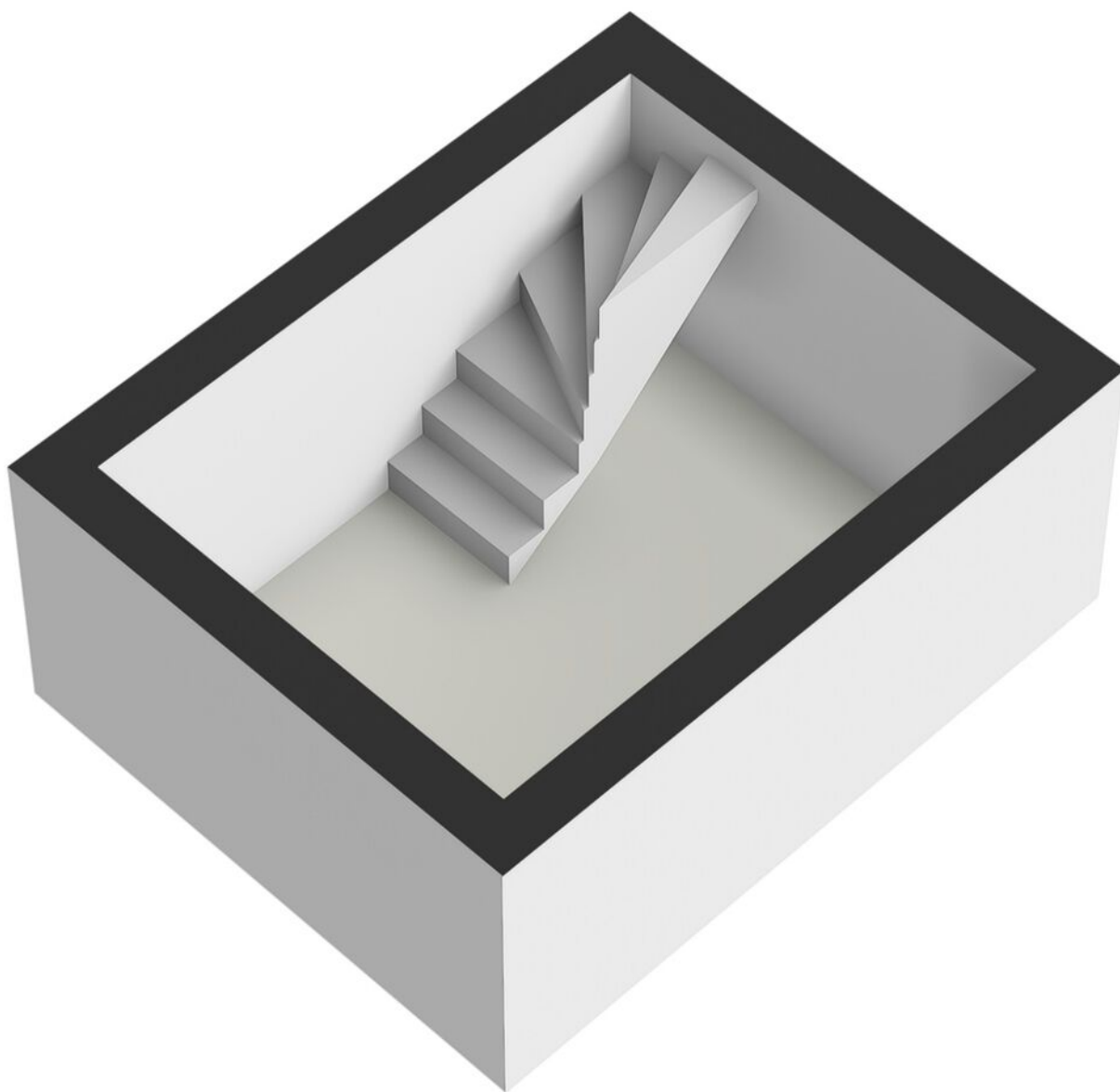
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

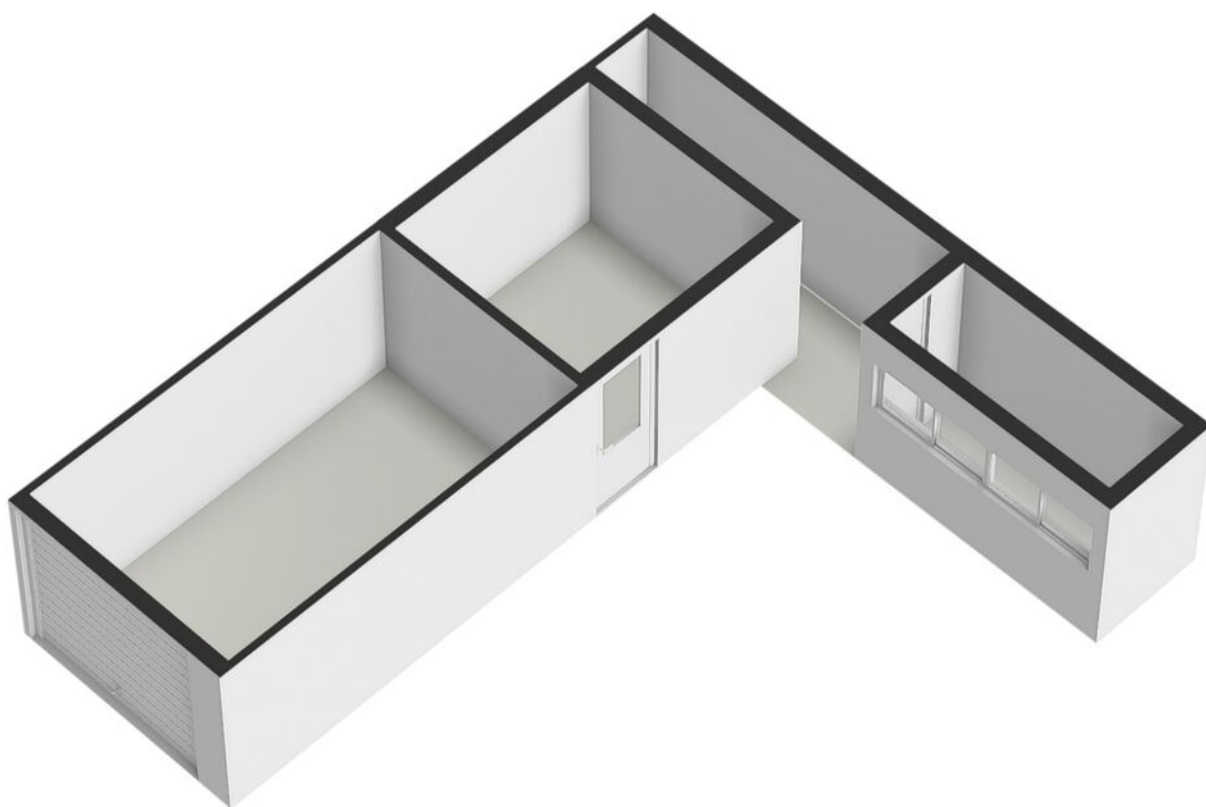


Parterre 3D

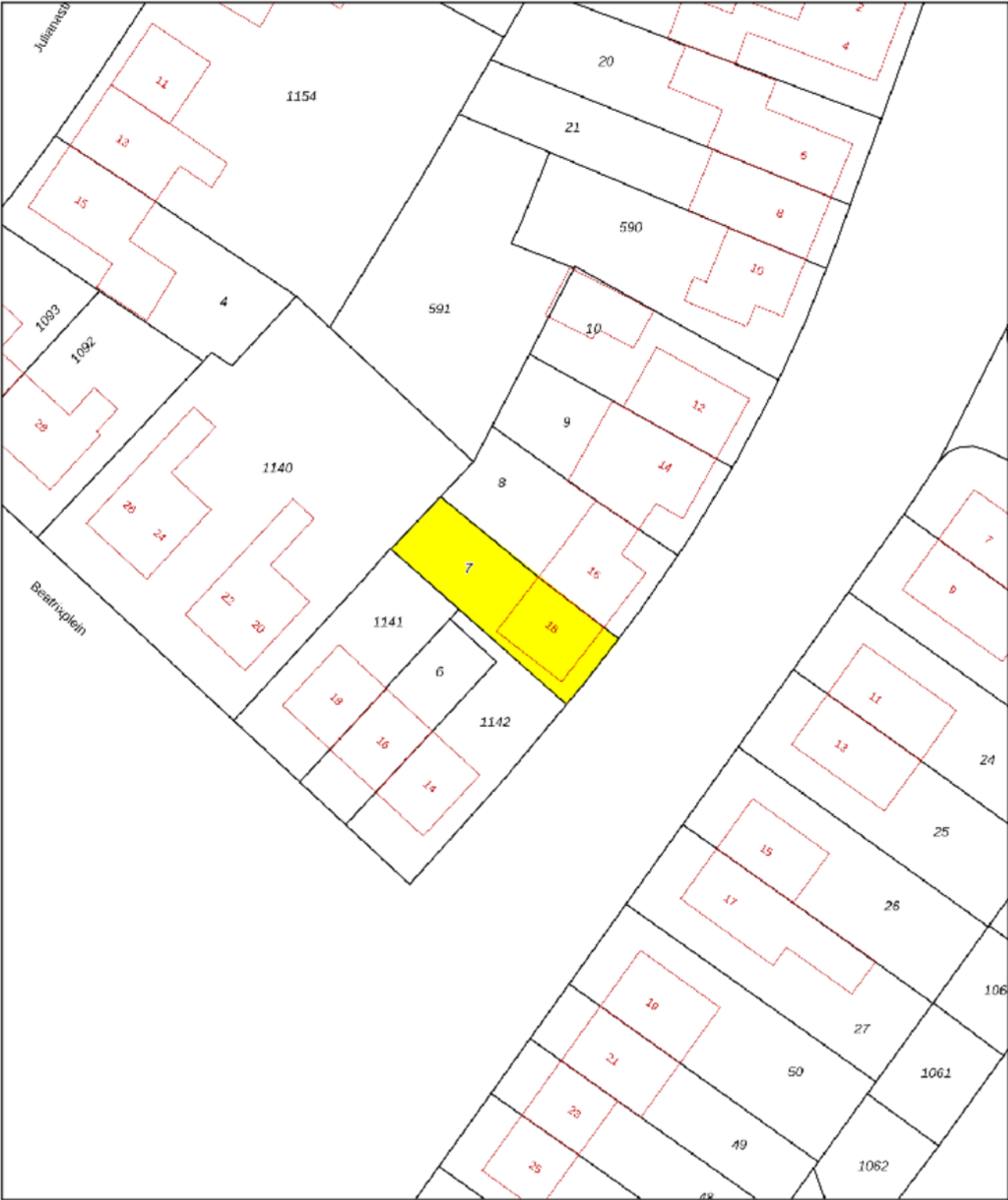


Eerste verdieping 3D





Garage en berging 3D



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Huisberg

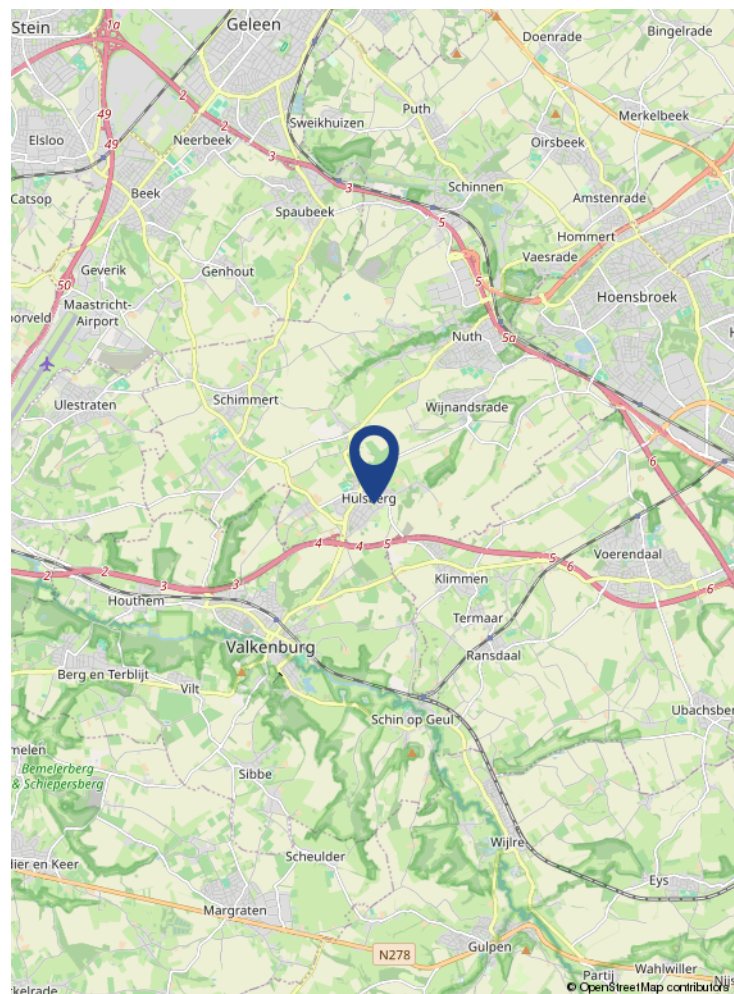
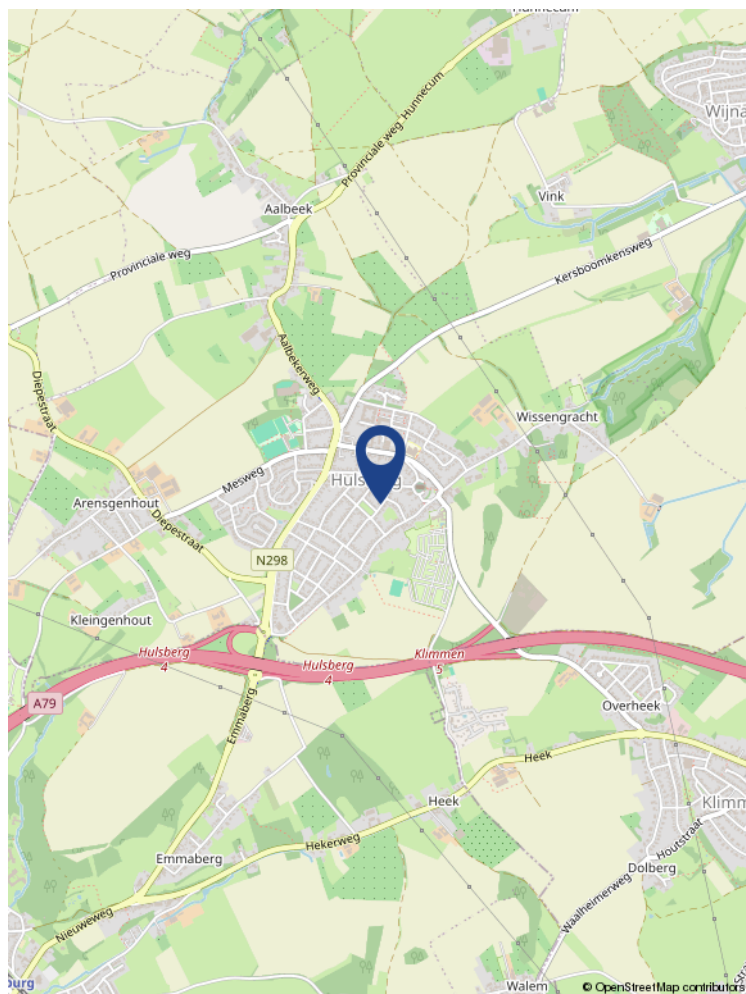
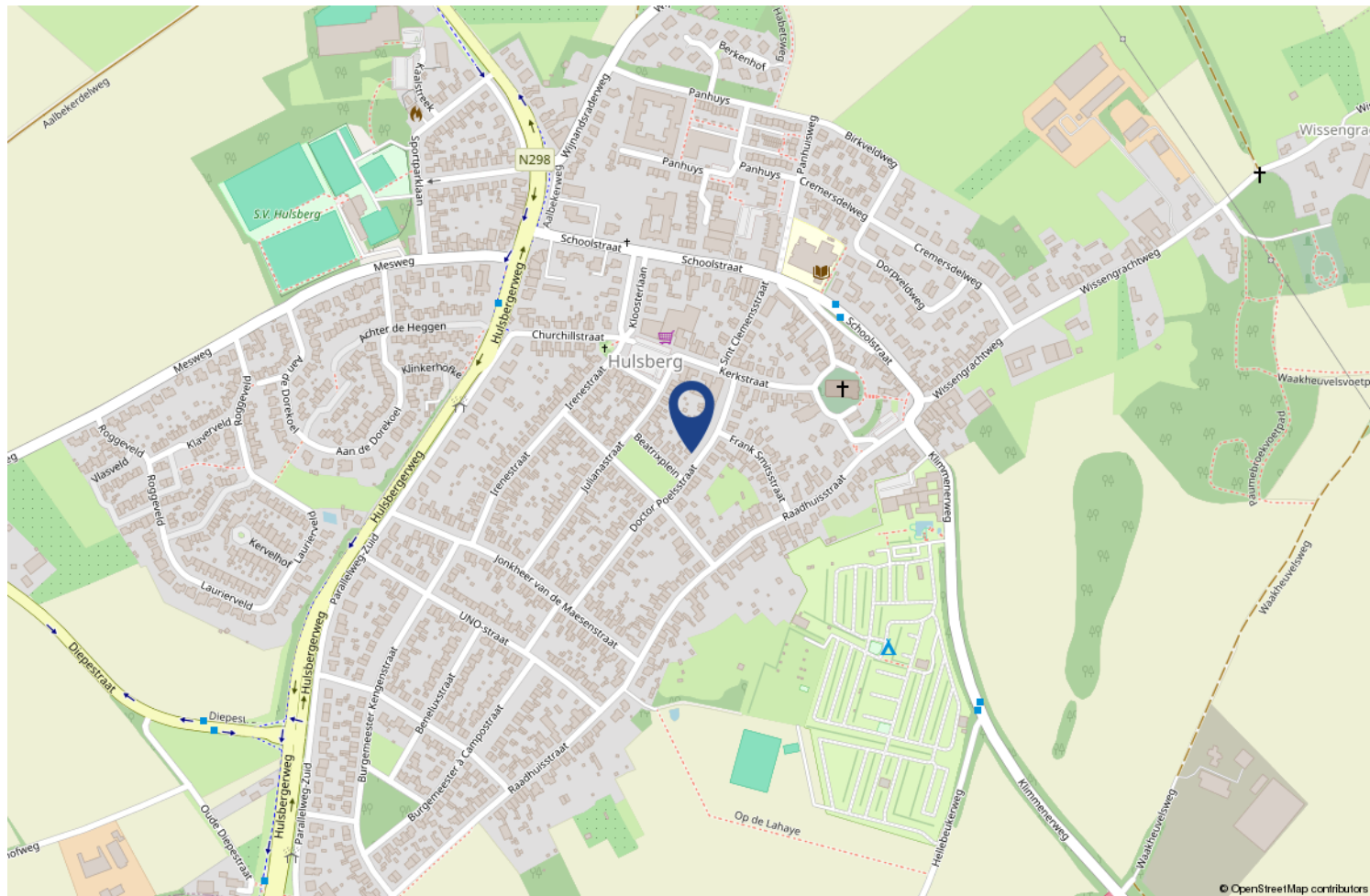
Sectie E

Perceel 7

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, gelovend op 4 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart



Wonen in Hulsberg

Hulsberg (Limburgs: Hölsberg) is een dorp in de gemeente Beekdaalen in het zuiden van Nederlands Limburg met een inwonersaantal van 3.905 mensen. Tot 1982 was Hulsberg een zelfstandige gemeente, waarna het tot 2019 behoorde bij de gemeente Nuth. Een deel van het gebied van de voormalige gemeente Hulsberg kwam bij de gemeente Valkenburg aan de Geul en een deel ging naar Voerendaal.

Hulsberg ligt op het Centraal Plateau op een hoogte van ongeveer 130 meter. Vanaf Hulsberg stroomt de Hulsbergerbeek in noordoostelijke richting naar de Geleenbeek. Langs deze beek ligt het natuurgebied Hulsberger Beemden. Tot Hulsberg behoren ook de buurtschappen Arensgenhout, Aalbeek en Kleingenhout. Vanuit Aalbeek stroomt de Platsbeek eveneens in noordoostelijke richting van het plateau af.

[illegible]

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.