

TE KOOP



Putweg 12
— *Hulsberg*

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 30 vastgoedexperts zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Dat is waar makelaardij om draait.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.



Uw contactpersoon:

Régie Sougnez

06-82297284

rsougnez@aelmans.com



- **Adres:** Putweg 12,
6336 PC Hulsberg
- **Bouwjaar:** 1900
- **Inhoud woning:** circa 634 m³
- **Gebruiksoppervlakte woning:** circa 138 m²
- **Overige inpandige ruimte:** circa 52 m²
- **Externe bergruimte :** circa 28 m²
- **Perceeloppervlakte:** 2.952 m²
- **Vraagprijs:** € 425.000 k.k.
- **Aanvaarding:** In overleg





Inhoud

- Omschrijving
- Woonhuis
- Bijgebouwen
- Voorzieningen en installaties
- Bestemming
- Ligging
- Kadastrale gegevens
- Plattegronden
- Belangrijke informatie voor u



In het landelijke Arensgenhout, gemeente Hulsberg, ligt deze karakteristieke vakwerkwoning op een royaal perceel van maar liefst 0.29.52 hectare (2.952 m²). Een unieke plek voor de liefhebber van rust, ruimte en natuur – ideaal voor dierenbezitters of iedereen die het buitenleven omarmt.

De woning biedt een prachtig vrij uitzicht. Dankzij de levensloopbestendige indeling met twee slaapkamers en een badkamer op de begane grond is gelijkvloers wonen mogelijk, wat het geheel comfortabel en toekomstbestendig maakt.

Hoewel de woning gemoderniseerd dient te worden, biedt dit juist de kans om geheel naar eigen smaak een sfeervolle en eigentijdse woonboerderij te realiseren. Met zijn landelijke ligging, royale perceel en karaktervolle uitstraling vormt dit object een goede gelegenheid om wonen en buitengebied te combineren.





De begane grond & kelder

Via de voordeur betreedt u de woning in een ruime entree die toegang biedt tot de woonkamer, twee slaapkamers, het toilet, het souterrain en de trapopgang naar de verdieping.

De woonkamer van circa 19 m² staat in verbinding met de eetkamer en keuken. De keuken is voorzien van een eenvoudige opstelling en afgewerkt met een tegelvloer. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, die toegang geeft tot de badkamer.

De badkamer is voorzien van een inloofdouche, wastafel en toilet. Vanuit de bijkeuken is tevens de tuin bereikbaar.

Aan de rechterzijde van de entree bevinden zich twee slaapkamers van respectievelijk circa 10 m² en 16 m². Beide kamers beschikken over een eigen wastafel, de hoofdslaapkamer heeft daarnaast een inbouwkast.

Vanuit de entree is via een vaste trap de gemetselde kelder van mergelsteen bereikbaar, die dient als provisieruimte.















De woning staat op een royaal perceel van 2.952 m², grotendeels ingericht als grasveld. Het perceel biedt volop ruimte voor het houden van kleinvee aan huis, het aanleggen van een moestuin of het creëren van een speelweide of zitplek met vrij uitzicht over het omliggende heuvel landschap.

Op het erf staan twee bijgebouwen. De vrijstaande garage met berging heeft een oppervlakte van circa 41 m² en biedt volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en tuinmateriaal. Daarnaast is er een separate schuur van circa 28 m², die zich uitstekend leent als hobbyruimte, werkplaats of dierenverblijf.







De eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop en biedt toegang tot drie slaapkamers van respectievelijk circa 19 m², 16 m² en 6 m², evenals een berging.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een tapijtvloer. De grootste slaapkamer beschikt tevens over een wastafel en de slaapkamer aan de straatzijde is voorzien van een inbouwkast.







— Voorzieningen en installaties

• Elektriciteit:	aanwezig
• Wateraansluiting:	aanwezig
• Gas aansluiting:	aanwezig
• Riolerings:	aanwezig
• TV aansluiting:	aanwezig
• Internet:	aanwezig
• Kozijnen:	kunststof kozijnen bezet met dubbel glas
• Energielabel:	E
• Centrale verwarming:	via cv-ketel (eigendom 2022)
• Warm watervoorziening:	via cv-ketel



Het object is gedeeltelijk gelegen in het bestemmingsplan 'Kleine kernen' van de gemeente Beekdaelen. Binnen dit bestemmingsplan heeft het object momenteel de enkelbestemming 'Wonen' en 'Agrarisch'. De enkelbestemming 'Agrarisch' heeft als functie aanduiding 'tuin'. Het andere gedeelte van het object is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Nuth' van de gemeente Beekdaelen. Binnen dit bestemmingsplan heeft het object momenteel de enkelbestemming 'Agrarisch'.

De bijbehorende voorschriften kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. Zijn er vragen over de door u gewenst invulling. Neem dan contact op met de makelaar.

— Ligging

De woning is gelegen in het gehucht Arensghout, op korte afstand van Hulsberg. In Hulsberg zijn alle dagelijkse voorzieningen, waaronder winkels, scholen en sportfaciliteiten, eenvoudig bereikbaar.

De omgeving wordt gekenmerkt door rust, groen en fraaie vergezichten. Op korte afstand bevindt zich het natuurgebied Ravensbos. Dankzij de gunstige ligging nabij de A79 en verdere belangrijkste uitvalswegen zijn plaatsen als Heerlen, Maastricht en Geleen in circa 15 autominuten bereikbaar.







Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Nuth sectie L, nummers 92, ter grootte van 2.952 m².



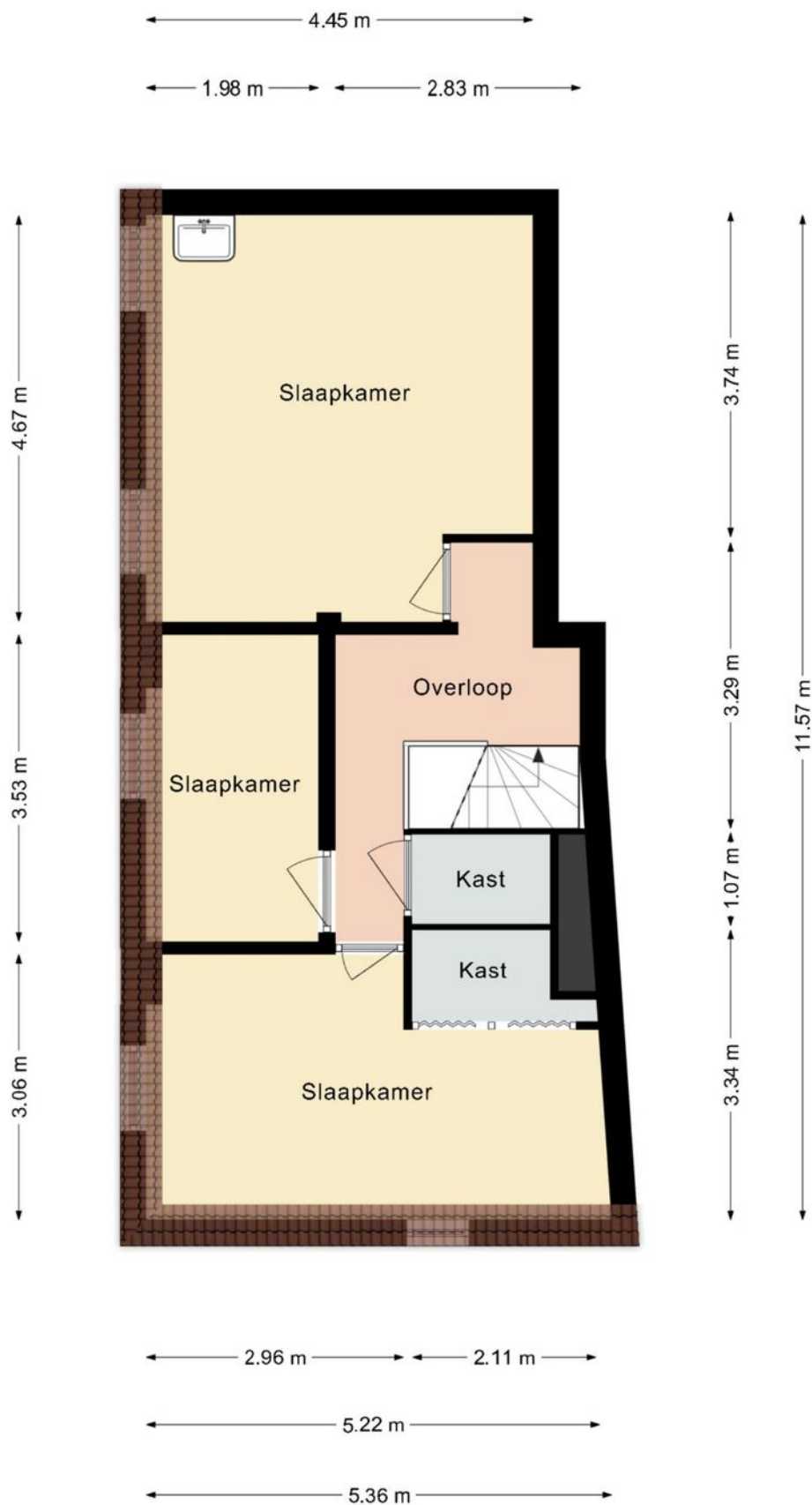


Plattegronden - Begane grond

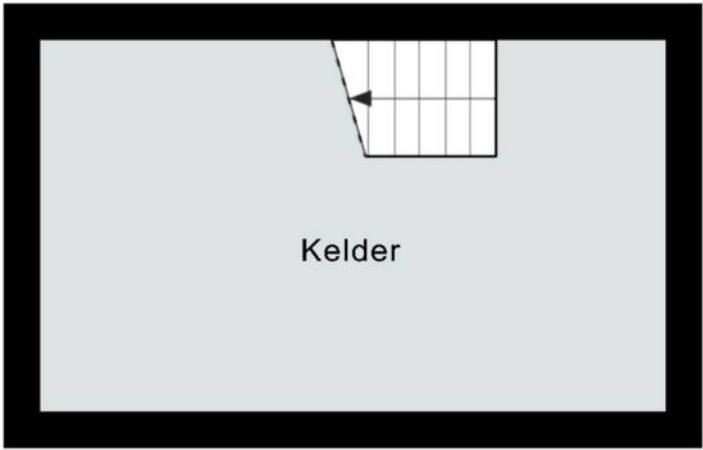


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

— Plattegronden - Eerste verdieping



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.

— Belangrijke informatie voor u

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de biding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
- de gewenste datum van aanvaarding;
- laten uitvoeren van bodemonderzoek;
- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenboden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

— Belangrijke informatie voor u

Waarborgsom/Bankgarantie

Tenzij anders overeengekomen, zal in de koopakte een bepaling worden opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen de partijen opgemaakte koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Bedenktijd verkoper

De voornoemde in de koopakte opgenomen wettelijke bedenktijd zal eveneens contractueel door de verkoper(s) bedongen worden, onder dezelfde voorwaarden en condities.

NVM

Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM).

Onafhankelijkheid

Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV is niet actief op het gebied van hypotheek en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waar-door het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

Uw eigen woning of agrarisch bedrijf verkopen?

Hiervoor bent u bij Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV aan het juiste adres. Neem hierover gerust contact met ons op. Wij zijn graag vrijblijvend bereid om u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoopproces voor u kunnen betekenen.

Aelmans, méér dan uw makelaar

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.

Aantekeningen

[illegible]

De meest *veelzijdige* makelaar van Limburg *en omstreken*

 045 - 575 32 55

Kerkstraat 4 Voerendaal
ubachsberg@aelmans.com

Ubachsberg Margraten Panningen Rosmalen
Voerendaal Baexem Nijmegen Beek

Ons actuele aanbod en meer informatie? www.aelmans.com