



Klinkerh fke 18 | Hulsberg

Vraagprijs € 339.000 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



Klinkerhölfke 18 Hulsberg

Op een mooie en rustige woonlocatie nabij de kern van Hulsberg kunnen wij u dit goed onderhouden geschakelde woonhuis met onder meer riante doorzon woonkamer, ruime keuken, 5 slaapkamers, separaat gelegen garage met vliering en geheel besloten achtertuin met achterom te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 339.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: 1984

Perceeloppervlak: 102 m² (woning) + 21 m² (garage)

Woonoppervlakte: circa 119 m²

Externe berguimte: circa 18 m² (garage)

Inhoud: circa 426 m³ (woning), circa 80 m³ (garage)

Energie label: C (geldig tot 31-12-2030)

TYPERING

Deze goed onderhouden geschakelde woning is gelegen op loopafstand van het centrum van Hulsberg, waardoor u alle belangrijke voorzieningen, waaronder basisschool, medische voorzieningen, supermarkt, bakker en slager, bij de hand heeft. Hulsberg is een geliefd dorp en door de aanwezigheid van uitvalswegen in de directe nabijheid zijn onder andere Heerlen en Maastricht in circa 15 autominuten te bereiken.

De wijk is destijds onder architectuur van de geroemde ontwerpers "Smink Lancee Brouns, Bureau voor Architectuur en Ruimtelijke Vormgeving" uit Heerlen gebouwd. De asymmetrische daken en speelse toepassing hiervan kenmerken de wijk. De bochtige wegen dwingen automobilisten om rustig te rijden, zodat kinderen er veilig over straat kunnen en buiten kunnen spelen.

Het woonhuis is degelijk en in spouw gebouwd, altijd keurig onderhouden en bij de bouw voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie, alsmede inmiddels ook geheel kunststof kozijnen met dubbele beglazing, met uitzondering van de houten voordeur met eveneens dubbele beglazing. De ramen van de slaapkamers en de voordeur zijn tenslotte ook voorzien van rolluiken.

Kortom, een ruime, efficiënt ingedeelde en comfortabele woning waar u net als de huidige eigenaren fijn zult wonen, een bezichtiging meer dan waard!

INDELING

Parterre (geheel voorzien van een doorlopend gelegde eiken plankenvloer):

Hal (2,7 m²) met meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter, alsmede aansluiting glasvezel); geheel betegeld toilet met fontein; ruime L-vormige woonkamer (33,7 m²); tussenhal (2,3 m²) met trap naar verdieping en eronder gelegen bergkast; semi-open keuken (10,1 m²) met plavuizen vloer, deur naar tuin en keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, rvs schouw afzuigkap, 4-pits gaskookplaat, elektrische oven, vaatwasser, koelkast met vriesvak (2025), witgoedaansluitingen en werkblad met spoelbak en afdruipegedeelte.

Tuin:

Onderhoudsarme voortuin, grotendeels beklinterd en met beplanting; besloten achtertuin, geheel beklinterd en met elektrisch zonnescherm ten behoeve van de woonkamer en poort naar brandgang; via brandgang toegang tot het achtergelegen hofje alwaar de garage is gelegen; garage (18,0 m²) met kantelpoort, elektra aansluiting en vliering.

1e verdieping (grotendeels voorzien van laminaatvloeren):

Overloop (4,2 m²); slaapkamer I (11,2 m²) aan voorzijde met inloopkast (3,1 m²) voorzien van schuifdeuren; slaapkamer II (8,1 m²) aan achterzijde met airconditioning (Mitsubishi, eigendom); slaapkamer III (7,7 m²) aan achterzijde; geheel betegelde badkamer (6,3 m²) voorzien van ligbad, massagedouche met cabine, wandtoilet, wastafel met meubel, spiegel en hoge kast en designradiator.

2e verdieping (geheel voorzien van een laminaatvloer):

Bereikbaar via vaste trap; overloop (3,2 m²) met bergruimte; slaapkamer IV (7,0 m²) aan achterzijde met raam in de achtergevel; slaapkamer V (7,2 m²) aan voorzijde met toegang berging en Velux dakraam; cv- en bergruimte (3,3 m²) met cv-gas combiketel (Remeha Tzerra, bouwjaar 2018, eigendom) en unit mechanische afzuiging.

BIJZONDERHEDEN

- Goed geïsoleerd middels dak-, muur- en vloerisolatie;
- Geheel kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Onderhoudsarme voor- en achtertuin;
- Moderne keuken en badkamer;
- Vijf slaapkamers;
- Ouderslaapkamer met inloopkast;
- Kindvriendelijke en gewilde woonwijk;
- Bijzonder rustig gelegen aan doodlopende weg;
- Separaat gelegen garage;
- Diverse voorzieningen in de omgeving;
- Bijzonder centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- 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");
- Een financieringsvoorbehoud kan maximaal worden gesteld ter hoogte van de vraagprijs;
- 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;

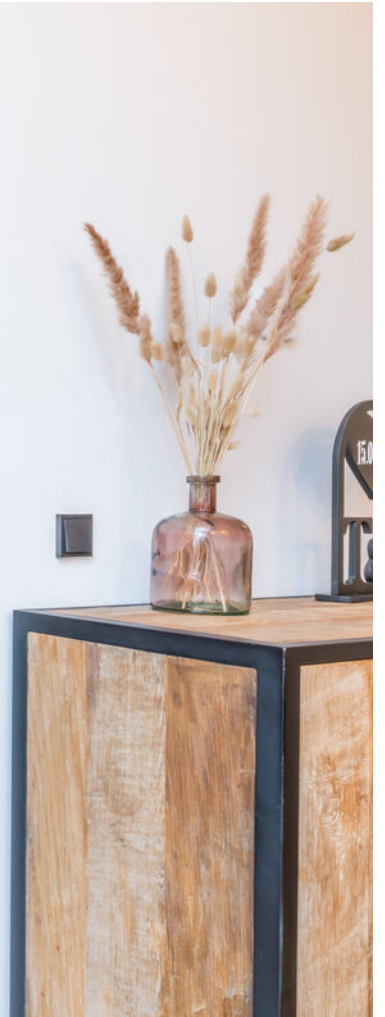


Kenmerken

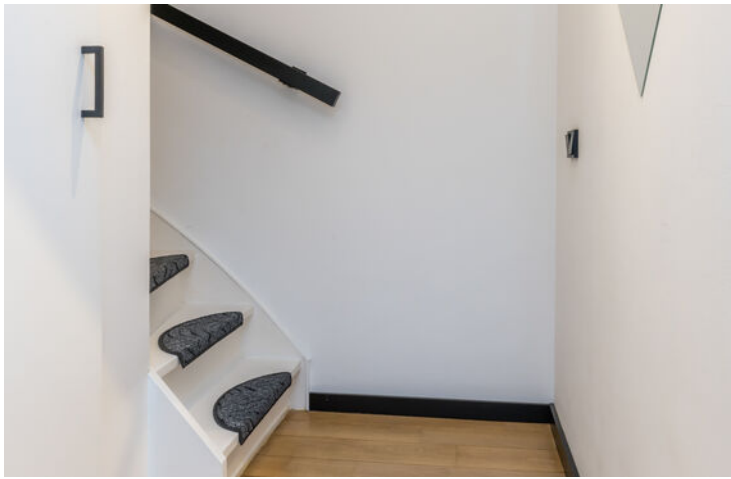
Bouwjaar	1984
Perceeloppervlakte	123 m ²
Woonoppervlakte	119 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwggeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	18 m ²
Inhoud	426 m ³
Energie label	C

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Ligging	in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel









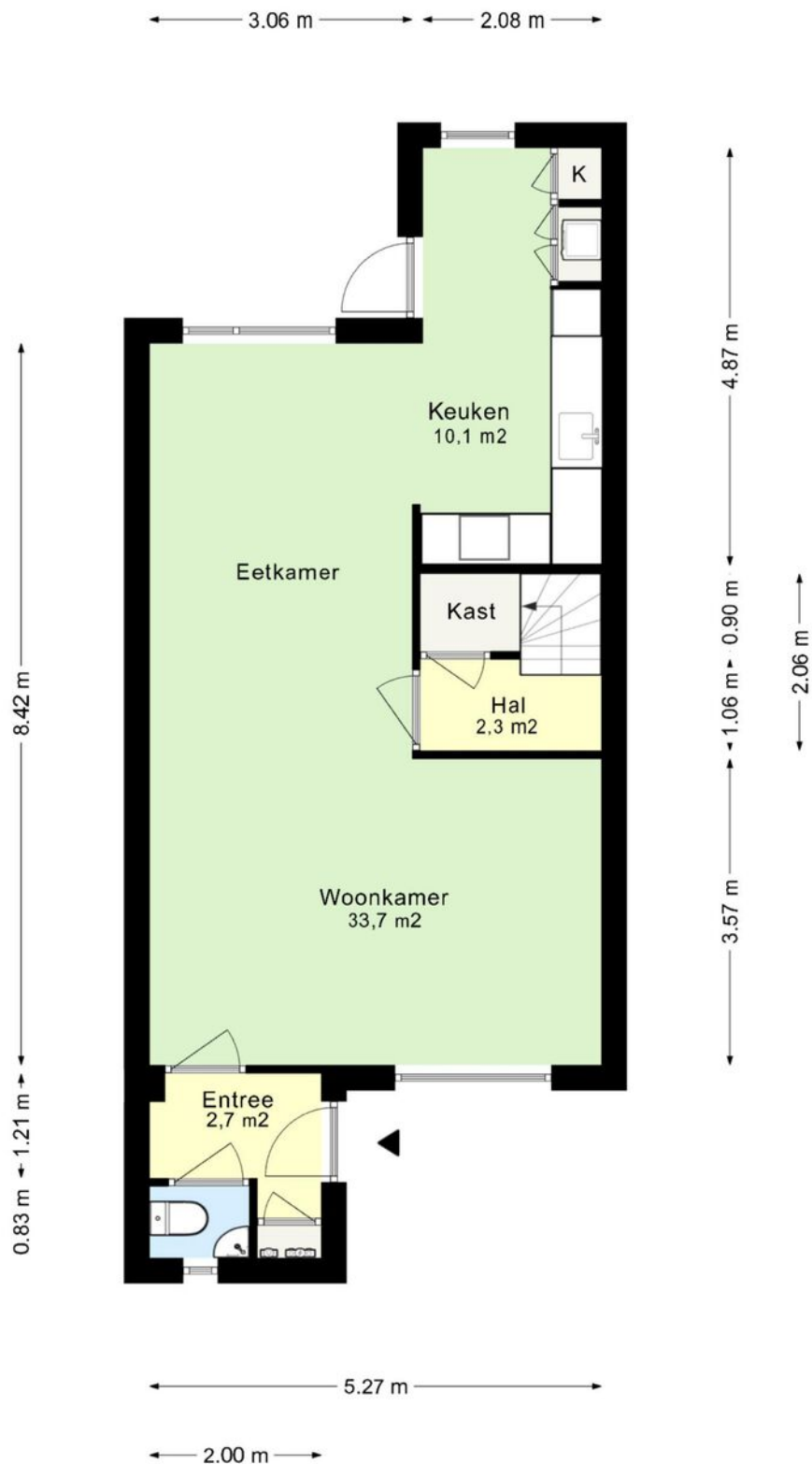












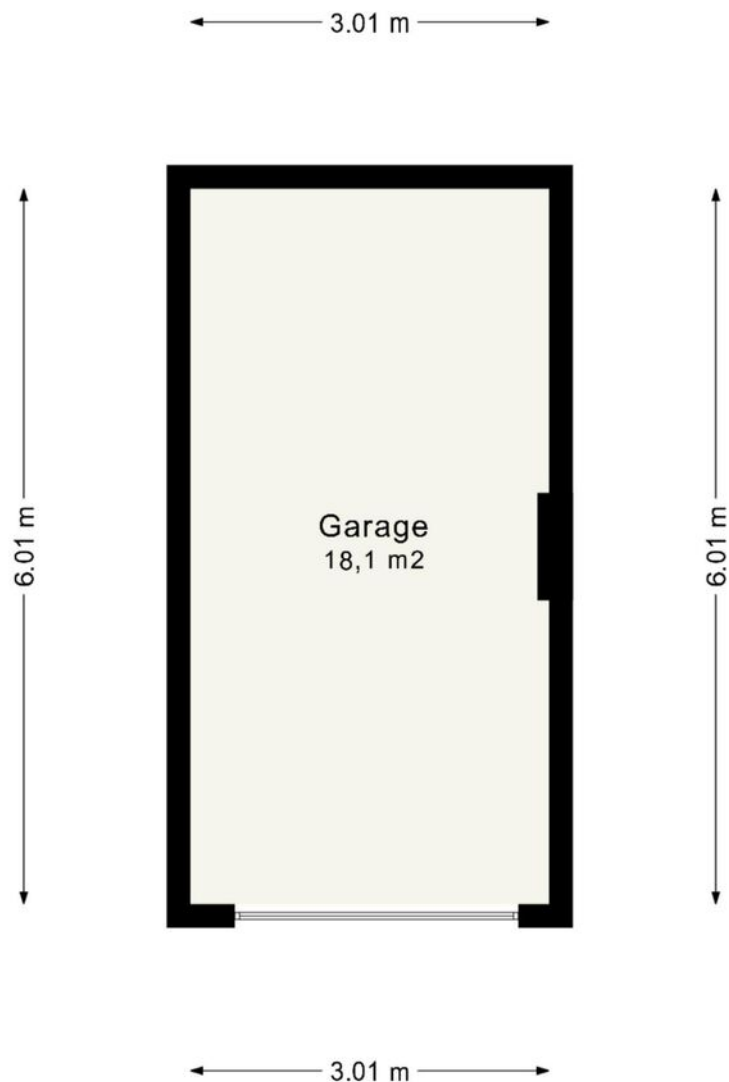
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



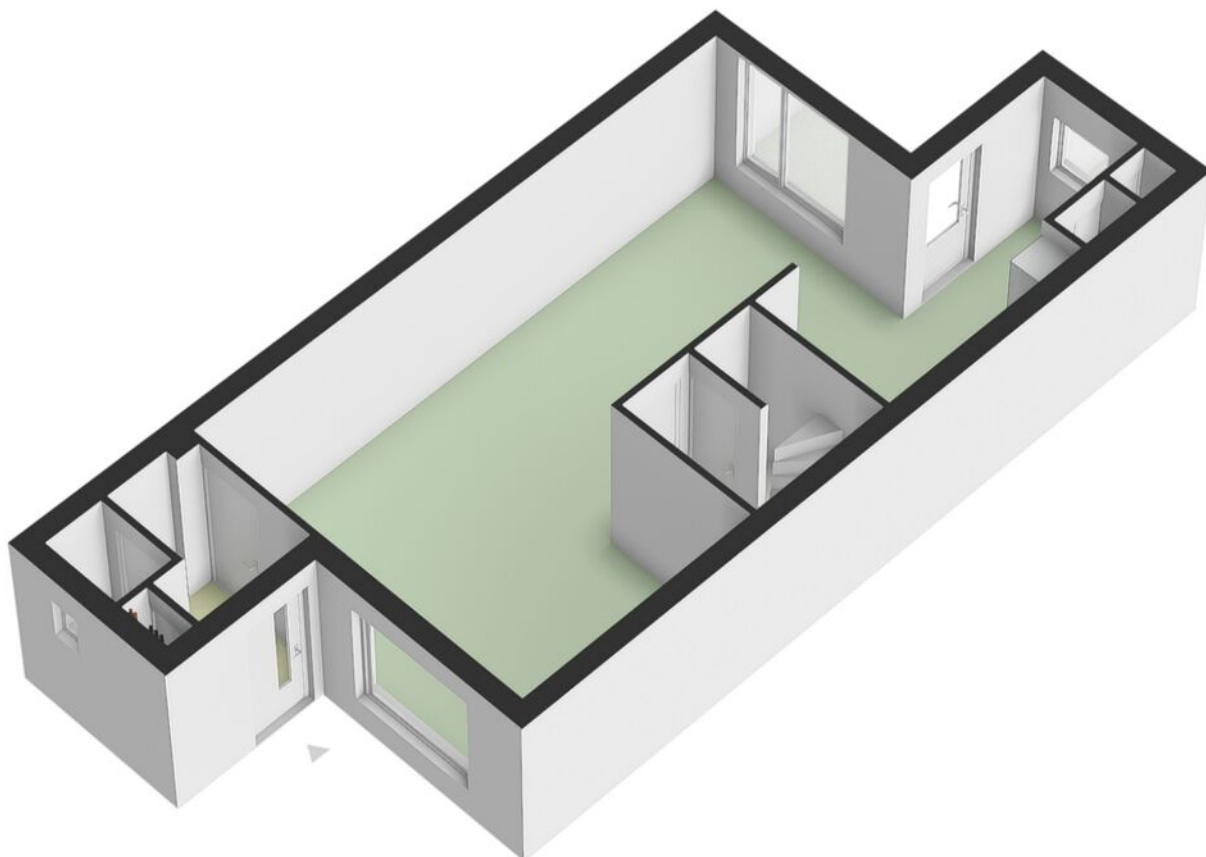
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

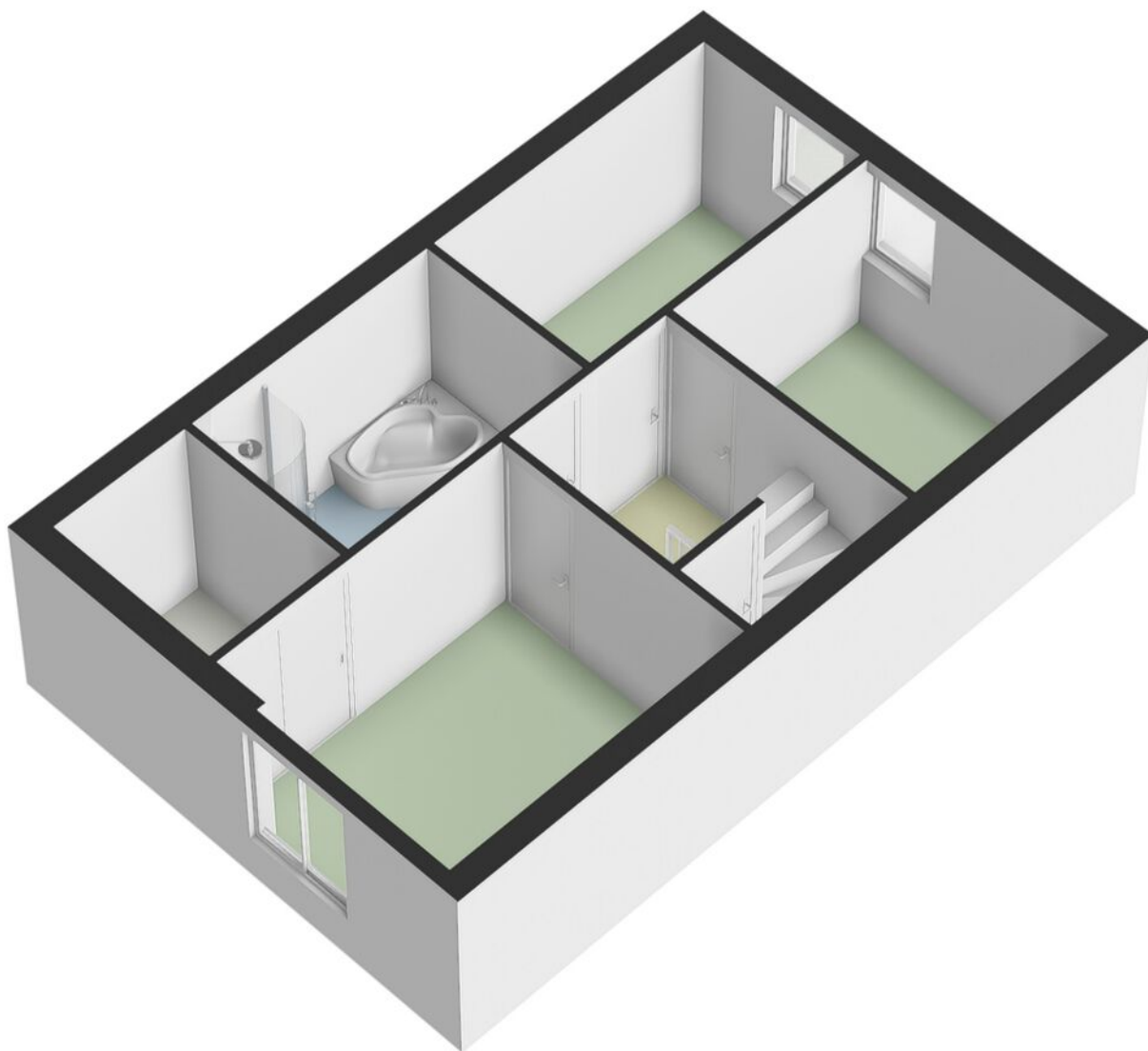


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

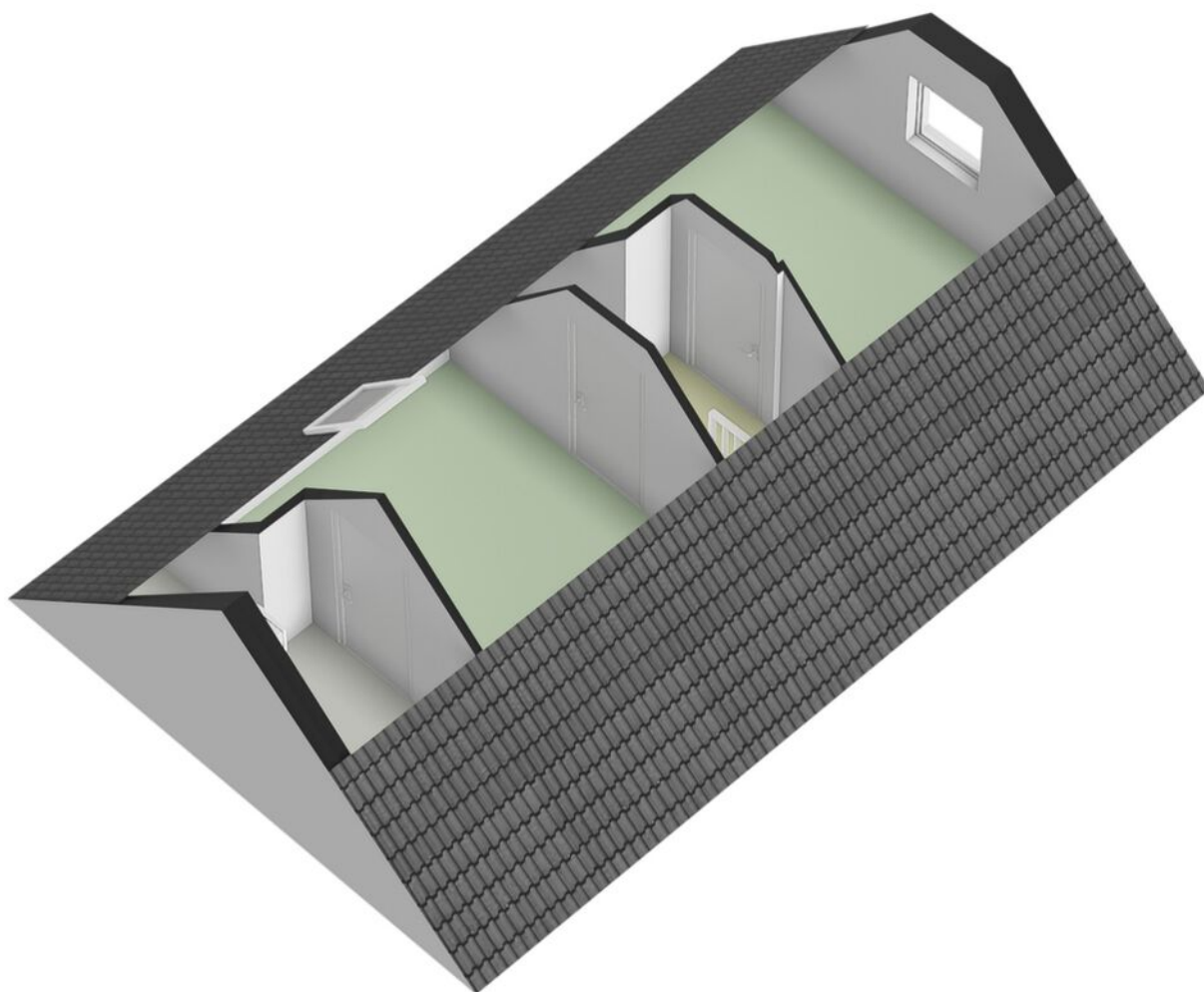


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

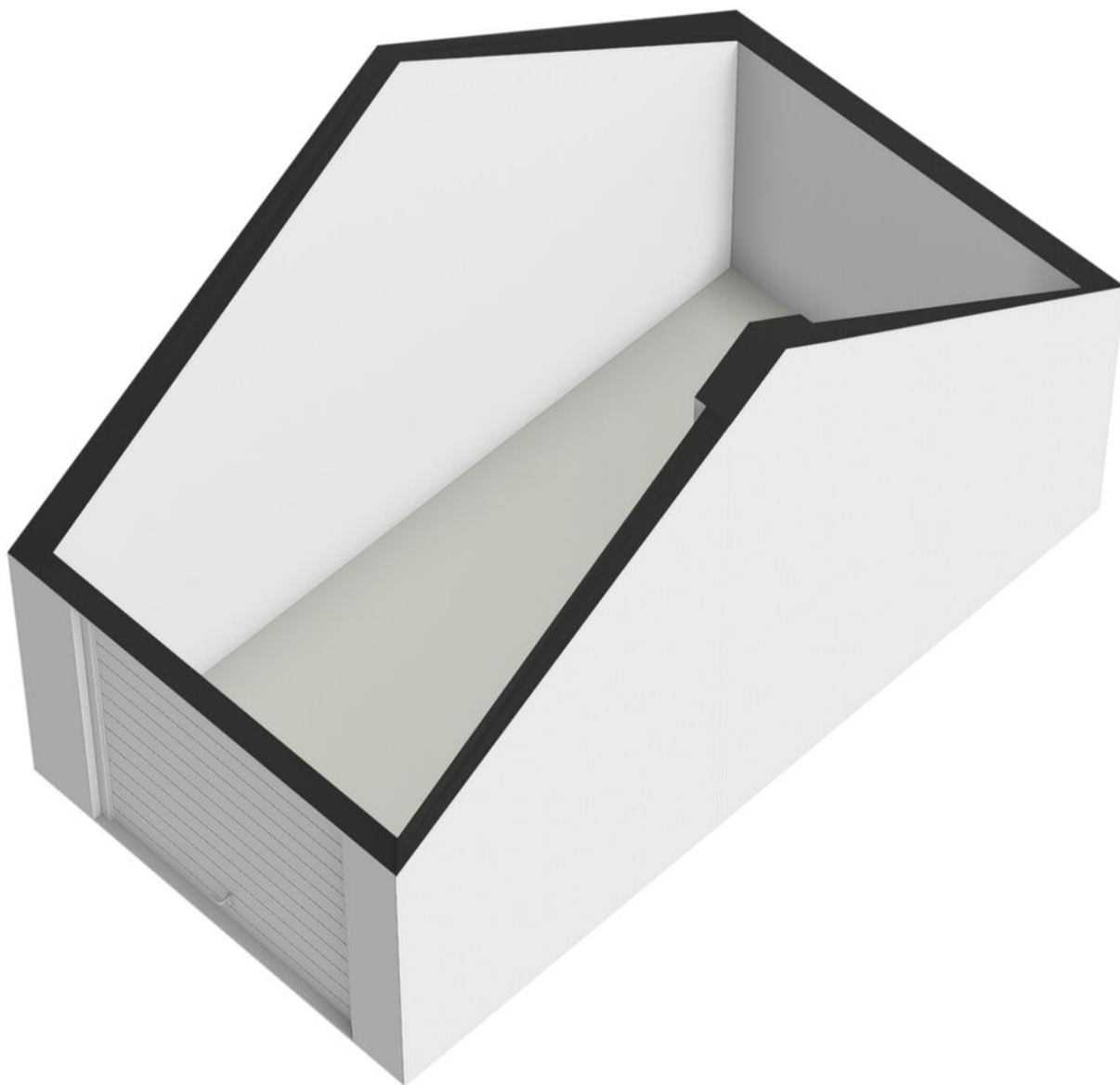




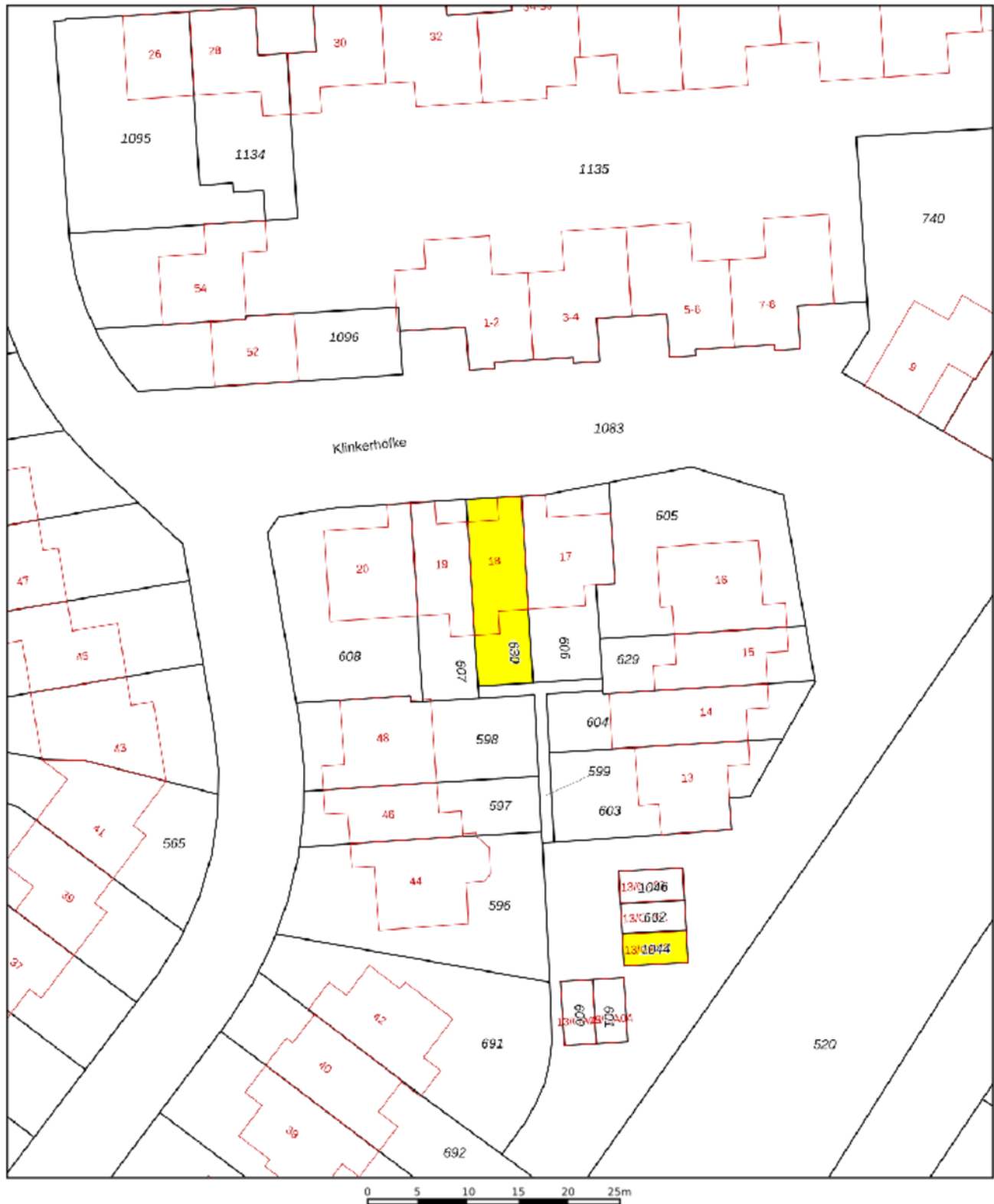
Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping 3D



Garage 3D



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Huisberg

Sectie E

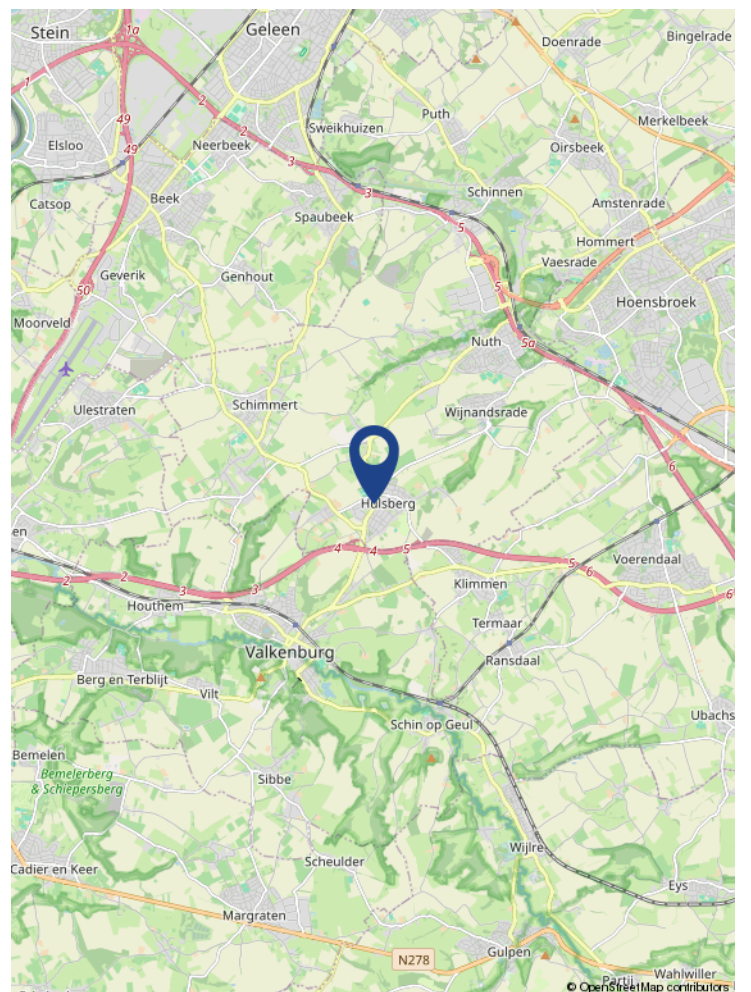
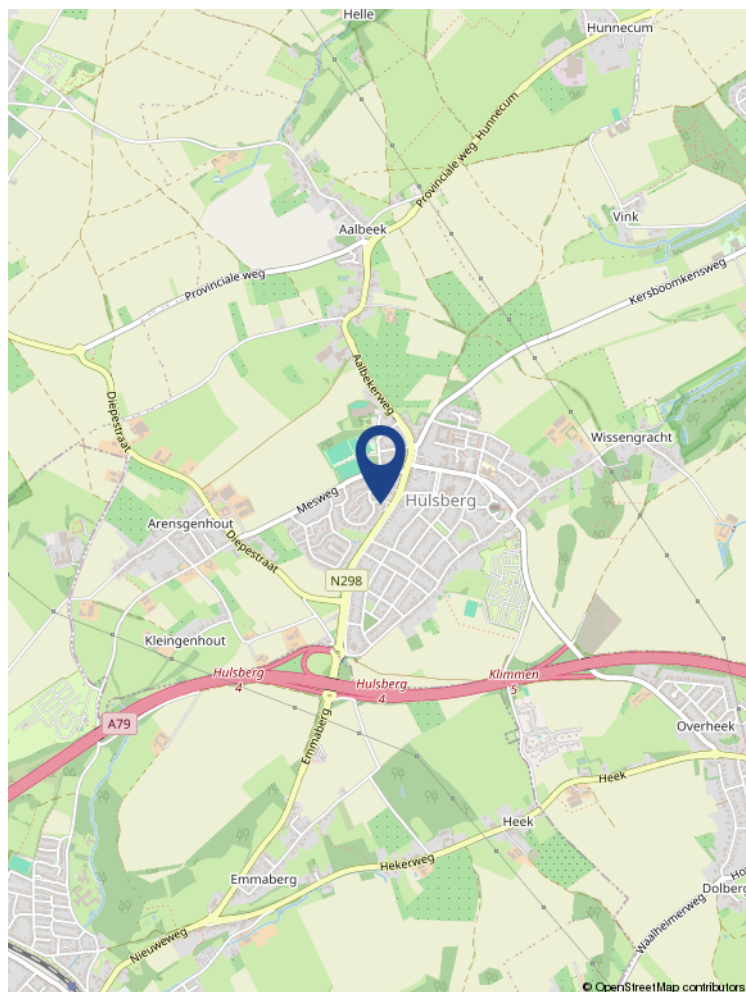
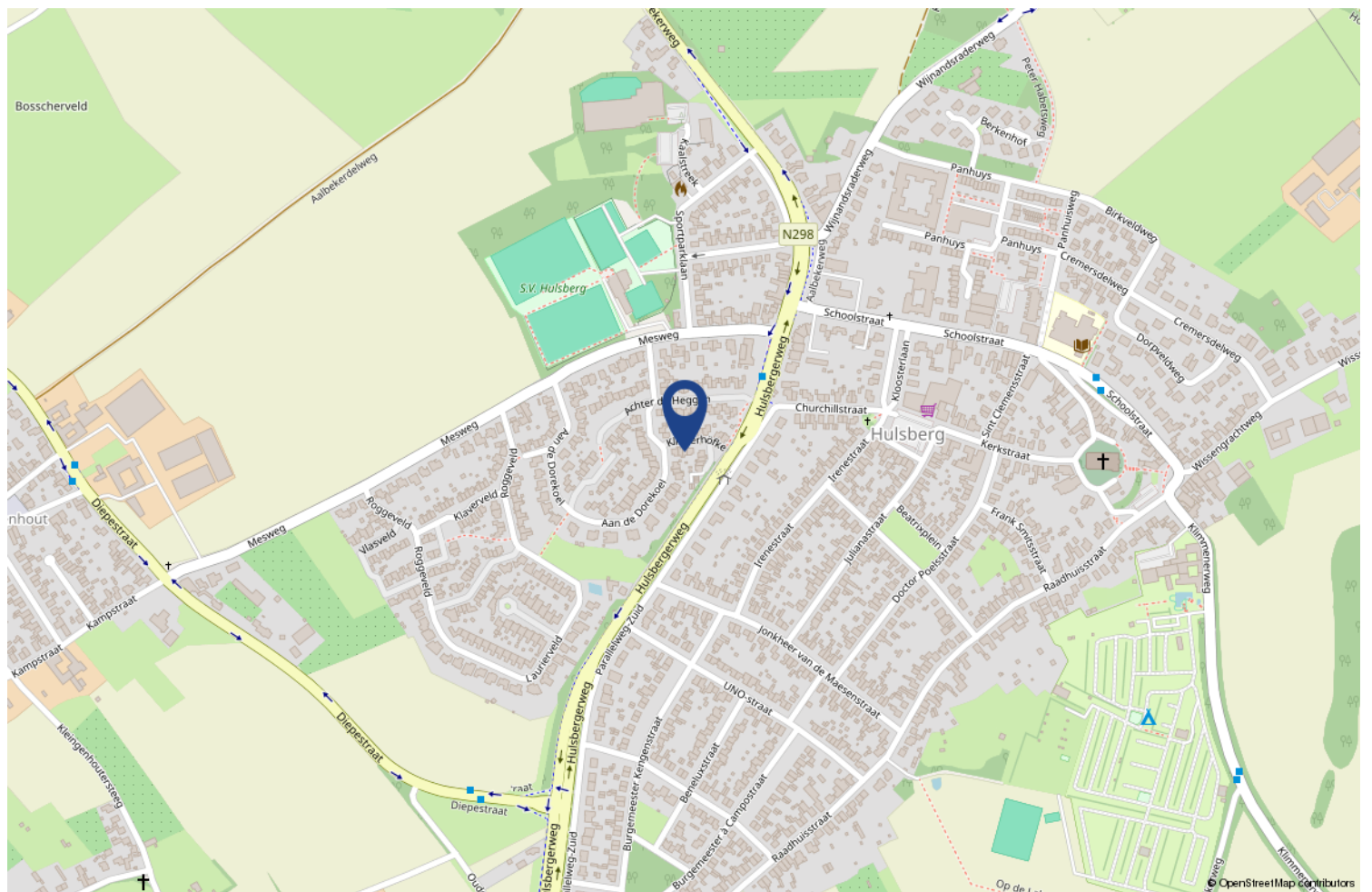
Perceel 630

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, gelovend op 30 juni 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.



Locatie op de kaart



Wonen in Hulsberg

Hulsberg (Limburgs: Hölsberg) is een dorp in de gemeente Beekdaelen 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 Arensgehout, Aalbeek en Kleingehout. 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.