



Roggeveld 51 | Hulsberg

Vraagprijs € 345.000 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



Roggeveld 51 Hulsberg

Op een mooie en rustige woonlocatie nabij de kern van Hulsberg kunnen wij u dit keurig onderhouden goed geïsoleerde halfvrijstaande woonhuis (type "2-onder-1-kap") met onder meer woonkamer, open keuken, 3 slaapkamers, badkamer, inpandige garage, hobbyruimte, besloten tuin met overkapping, 15 zonnepanelen en dubbele carport te koop aanbieden, waardoor bijvoorbeeld stallen van een camper aan huis mogelijk is

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 345.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1992

Perceeloppervlak: 289 m²

Woonoppervlakte: circa 86 m²

Overige inpandige ruimte: 54 m² (garage en hobbyruimte)

Gebouwgebonden buitenruimte: 48 m² (overkapping en carports)

Inhoud: circa 516 m³

Energie label: A (geldig tot: 01-12-2035)

TYPERING

De woning is rustig gelegen in de jonge en gewilde woonomgeving "Dorekoel", op korte afstand van alle belangrijke voorzieningen, waaronder basisschool, medische voorzieningen, accommodaties, diverse winkelveorzieningen (waaronder een AH-supermarkt, bakker en slager) en met een goede verbinding naar de autosnelweg (10 autominuten naar Heerlen en Maastricht).

Het pand is degelijk gebouwd en optimaal geïsoleerd middels dak-, spouw- en vloerisolatie, alsmede grotendeels dubbele beglazing (deels HR++) in nagenoeg geheel (hard)houten kozijnen, kozijn woonkamer voorzien kunststof (2023). Op de parterre aan de achterzijde en op de verdieping rondom zijn tevens rolluiken aangebracht, op de parterre elektrisch op afstand bedienbaar. Qua verduurzaming is het in 2015 nog voorzien van 15 zonnepanelen en is ten behoeve van de verdieping in 2017 op de overloop een airconditioning geplaatst.

De woning is keurig afgewerkt, goed onderhouden en onder meer voorzien van een fraaie doorlopend gelegde massief eiken vloer op de parterre, keurige (glasvlies) behang wanden, spuitwerk plafonds, een moderne keuken en badkamer.

Door de extra (hoge) carport bestaat de mogelijkheid om een camper of caravan aan huis te stallen. Daarnaast is naast de inpandig bereikbare verwarmde garage nog een extra verwarmde hobby-/bergruimte gerealiseerd, waardoor ook een hobbyist aan zijn trekken komt.

Kortom, een fraaie instapklare ruime woning in een gewilde buurt, die voor jarenlang ongestoord woongenot zal zorgen!

INDELING

Parterre (woongedeelte voorzien van een doorlopend gelegde massief eiken vloer):

Hal (3,2 m²) met meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter, alsmede aansluiting glasvezel) en trap naar verdieping; modern toilet met wandcloset en fontein; woonkamer met open keuken (totaal 35,4 m²) bestaande uit zitgedeelte aan voorzijde, eetgedeelte en open keuken met moderne installatie rechte opstelling, voorzien van diverse boven- en onderkasten, (brede) laden, vlakscherm afzuigkap, 4-pits inductiekookplaat, heteluchtoven, koelkast en werkblad met spoelbak; geheel betegelde bijkeuken/berging (6,7 m²) met witgoedaansluitingen, unit centrale afzuiging en cv-gas combiketel (Nefit Trendline HR, bouwjaar 2017, eigendom); inpandig bereikbare verwarmde garage (28,5 m²) met elektrische op afstand bedienbare sectionaalpoort, deur naar achtertuin en smeerput.

Tuin:

Onderhoudsarme voortuin met grindpartij en beplanting; oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, carport (9,6 m²) voor de garage en carport (18,2 m²) naast de garage (voor bijvoorbeeld een camper); omsloten achtertuin, met terras en ruime overkapping (19,7 m²) aansluitend aan de woning, aan de garage gebouwde verwarmde berging/hobbyruimte (19,1 m²) met 2 lichtkoepels en aanrechtblok voorzien van rvs aanrecht met spoelbak, grotendeels bestraat en met borders, bloemperken en beplanting.

1e Verdieping (slaapkamers voorzien van laminaatvloer):

Overloop (4,0 m²) met airconditioning (Daikin, met inverter, bouwjaar 2017); slaapkamer I (13,3 m²) aan voorzijde met dakkapel; slaapkamer II (5,3 m²) aan voorzijde met bergruimte in het knieschot voorzien van schuifdeuren; slaapkamer III (8,7 m²) aan achterzijde met Velux dakraam; geheel betegelde badkamer (4,0 m²) voorzien van Velux dakraam, inloopdouche met cabine, wandtoilet, wastafel met meubel, planchet en spiegel, 2 kasten in het knieschot en halogeen inbouwspots.

2e Verdieping (nokhoogte 1,76 meter):

Bereikbaar via vlizotrap; bergzolder (4,5 m², hoogte > 1,5 meter) boven de gehele hoofdbouw met omvormer zonnepanelen (15 stuks, bouwjaar 2015).

BIJZONDERHEDEN

- Instapklare eengezinswoning, gelegen in rustige buurt;
- Bijzonder centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Alle voorzieningen in de directe omgeving;
- Volledig geïsoleerd (muren, daken en vloeren);
- Nagenoeg geheel dubbele beglazing (HR++);
- Geheel (hard)houten kozijnen (m.u.v. kunststof voorraam);
- Parterre achterzijde en verdieping rondom rolluiken;
- Vijftien zonnepanelen;
- Drie slaapkamers;
- Keurige keuken en badkamer;
- Inpandig bereikbare verwarmde garage met smeerput;
- Aan de garage gebouwde hobby-/bergruimte;
- Besloten onderhoudsarme achtertuin;
- Eerste verdieping (overloop) met airconditioning (Daikin, met inverter);
- Alarminstallatie;
- 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	1992
Perceeloppervlakte	289 m ²
Woonoppervlakte	86 m ²
Overige inpandige ruimte	54 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	48 m ²
Externe bergruimte	-
Inhoud	516 m ³
Energie label	A

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel

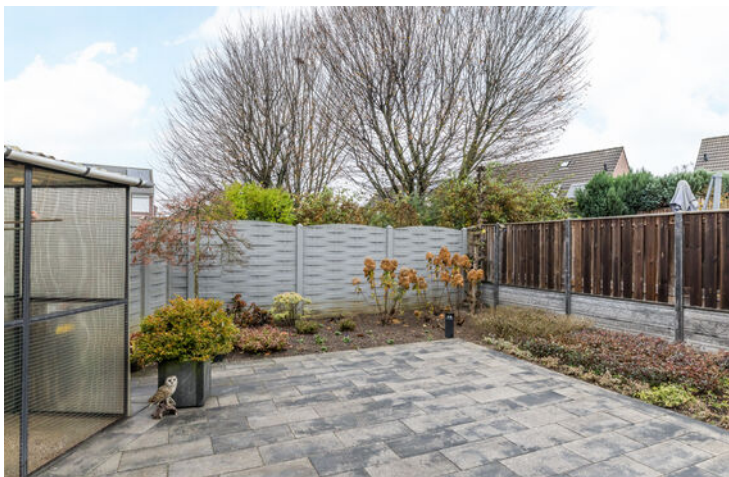










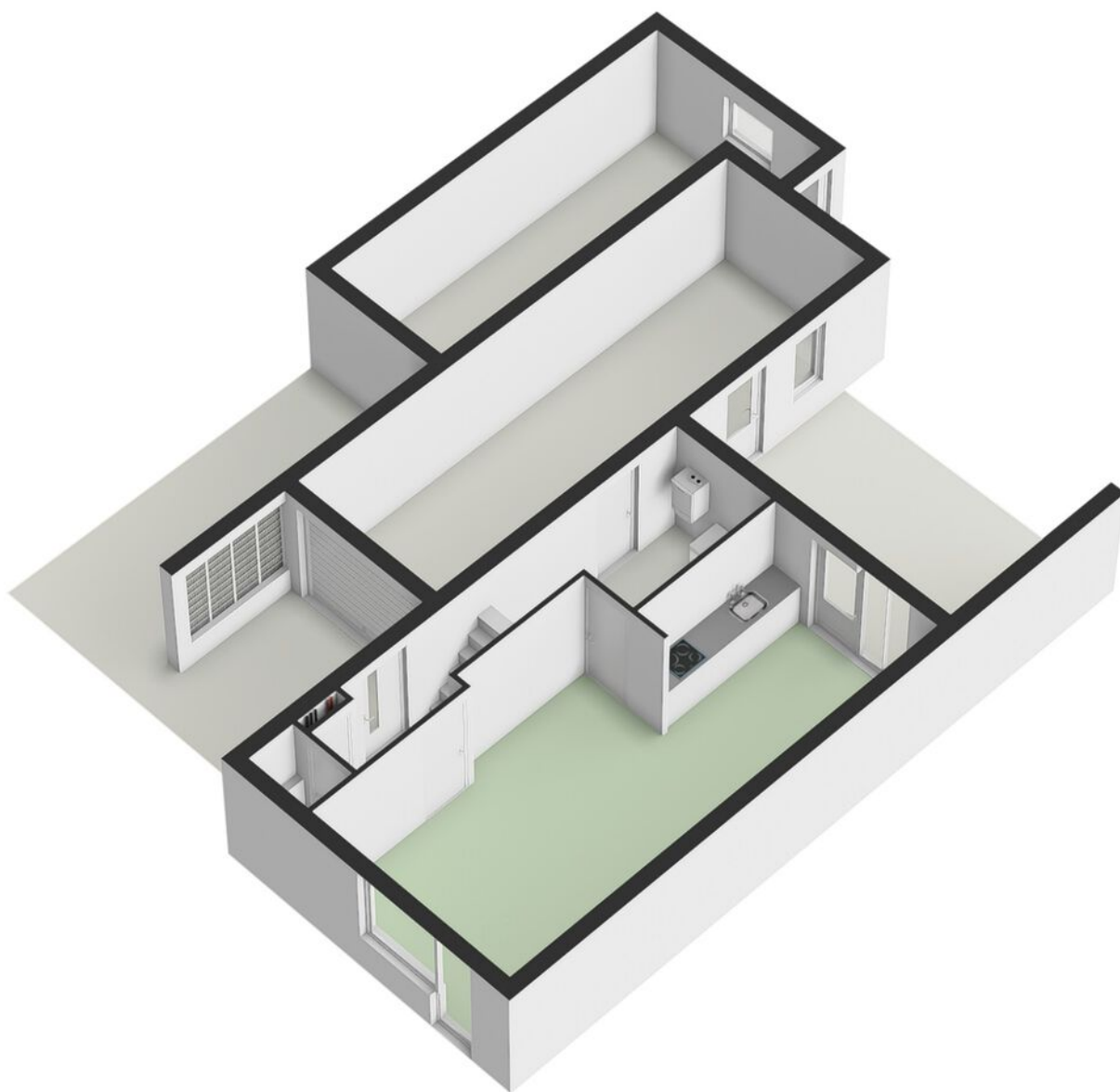


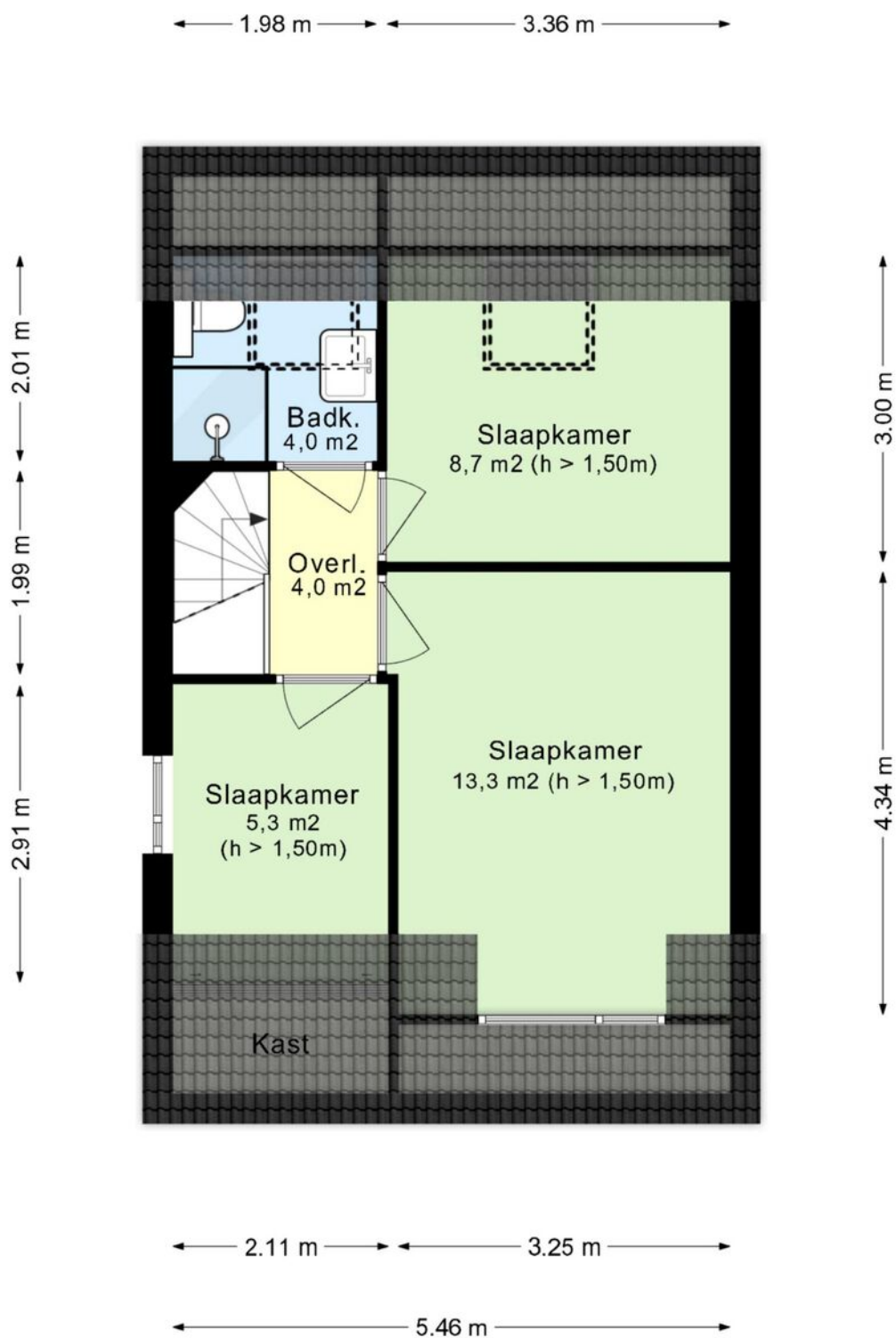




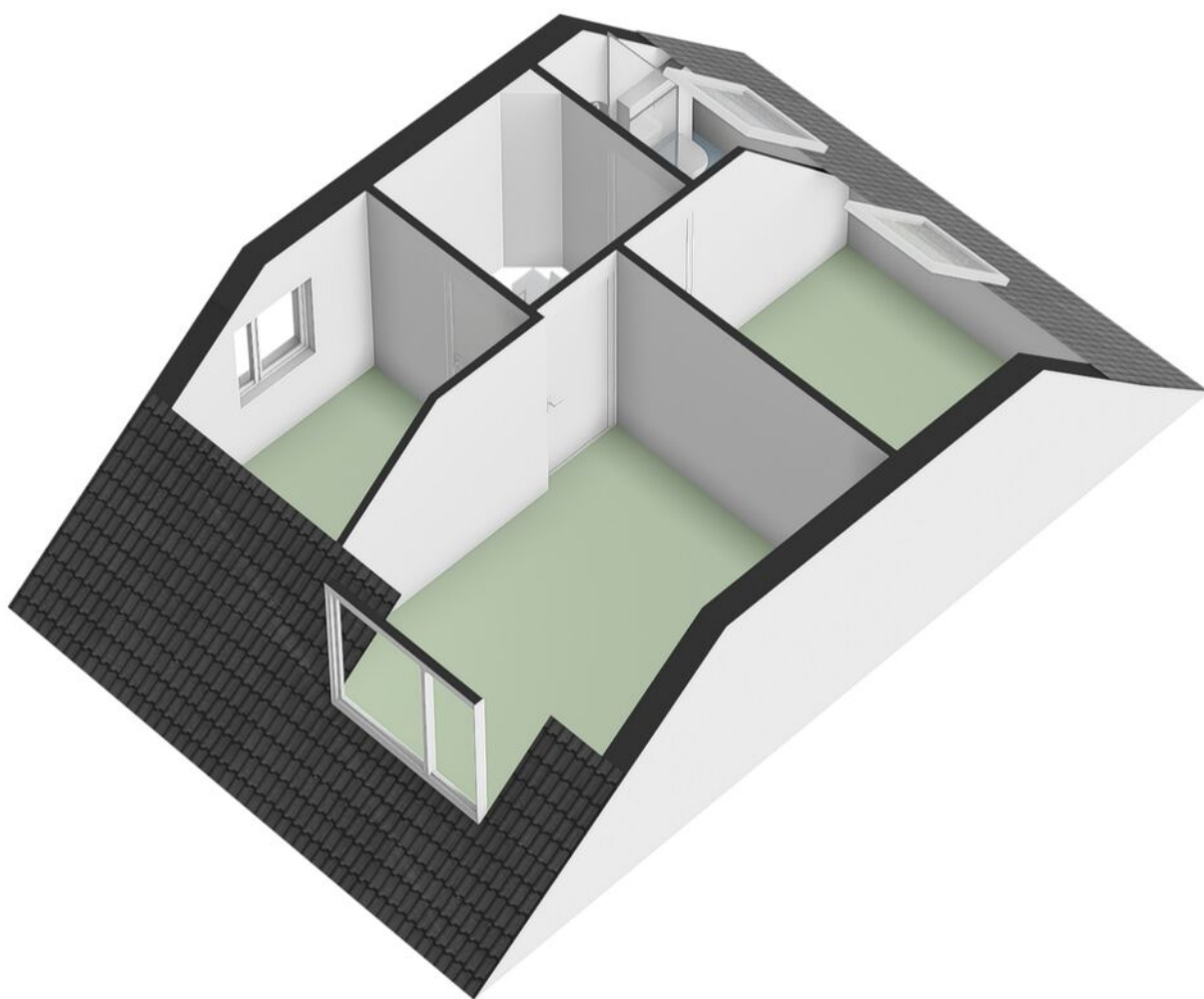


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

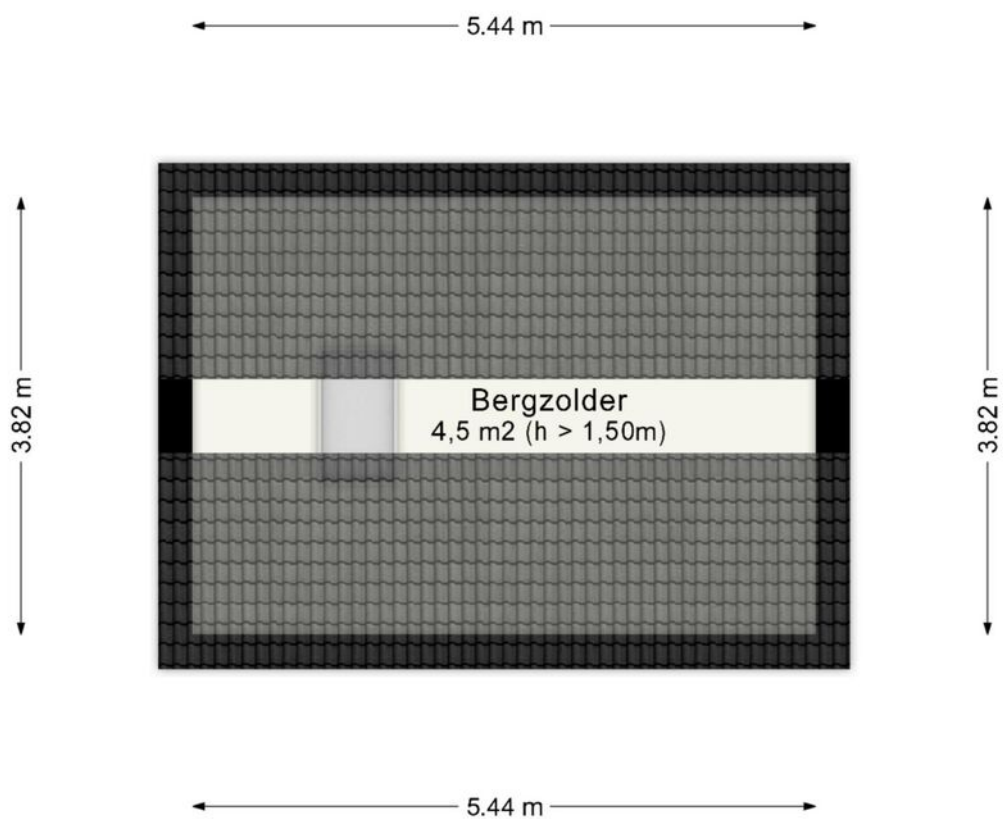




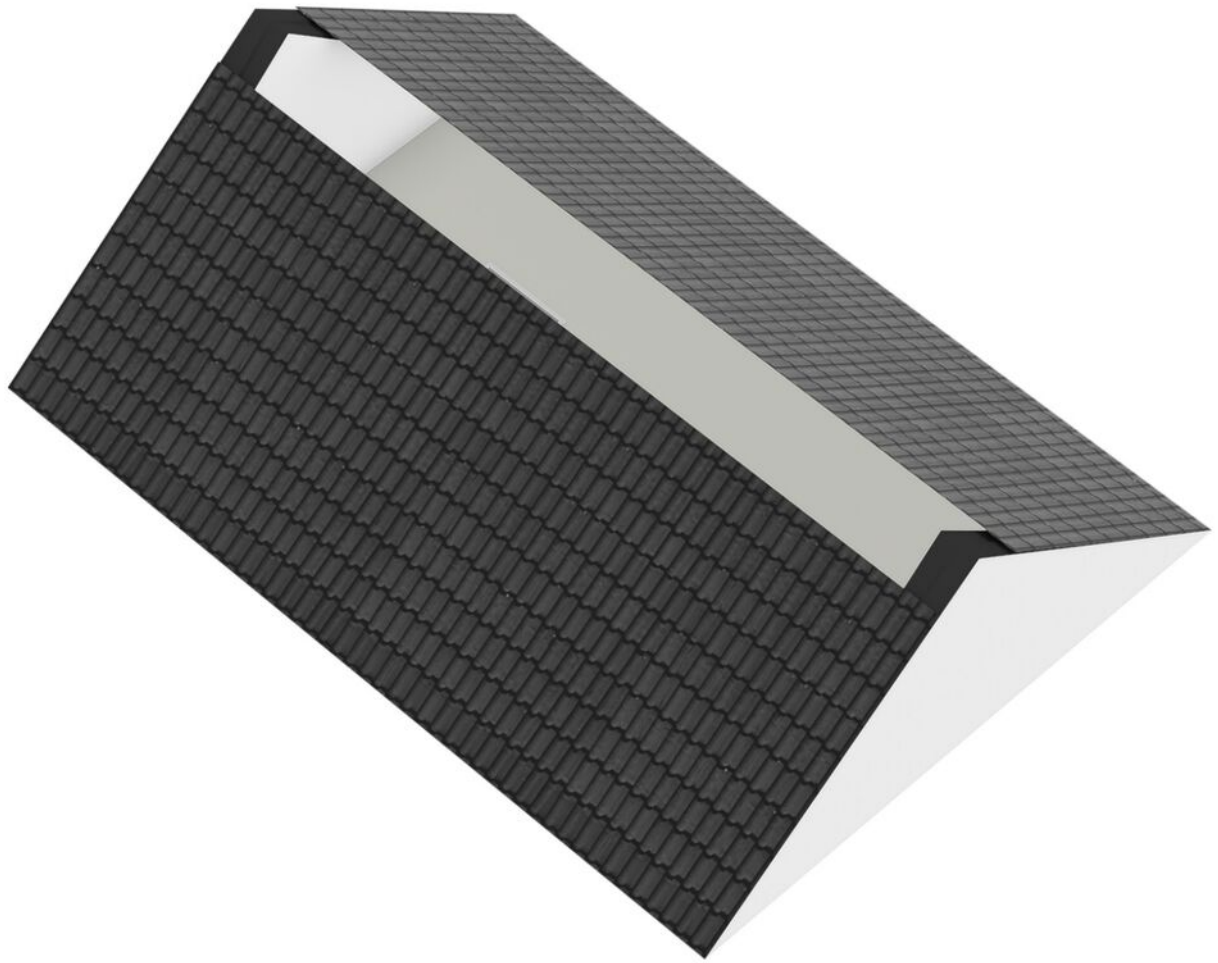
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



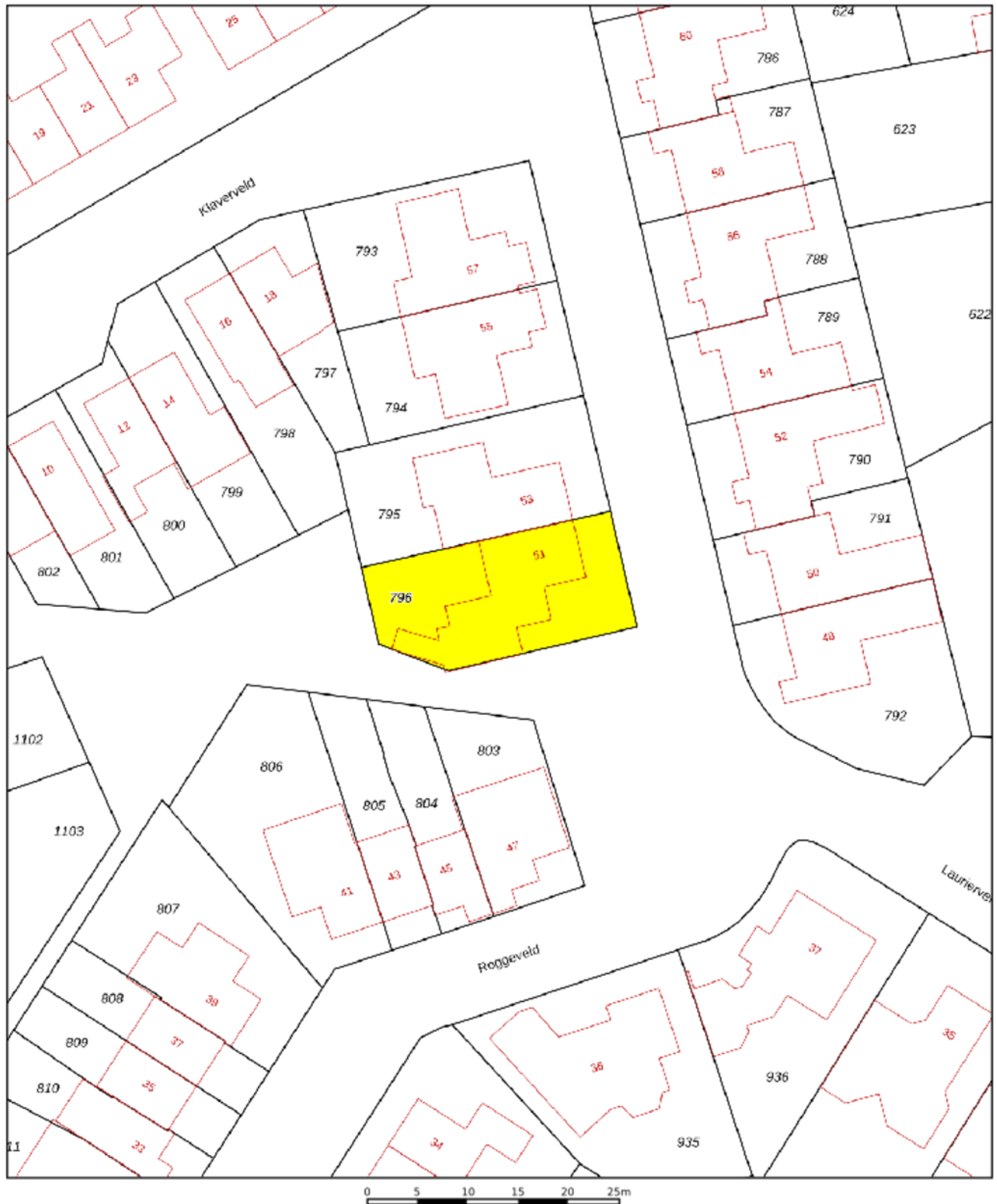
Eerste verdieping 3D

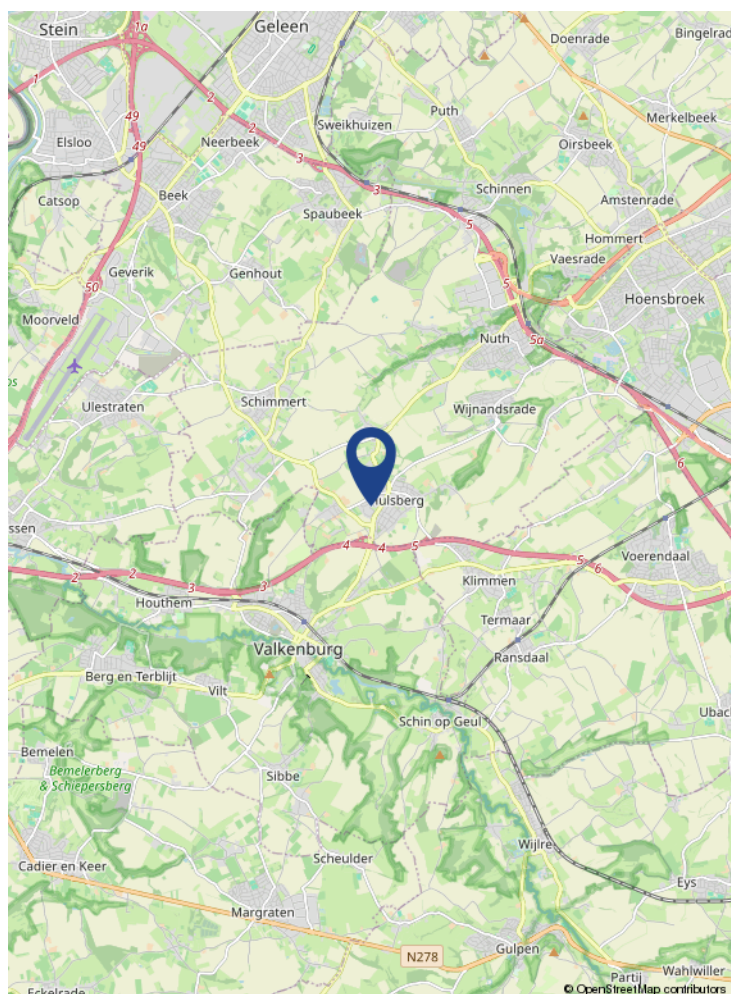
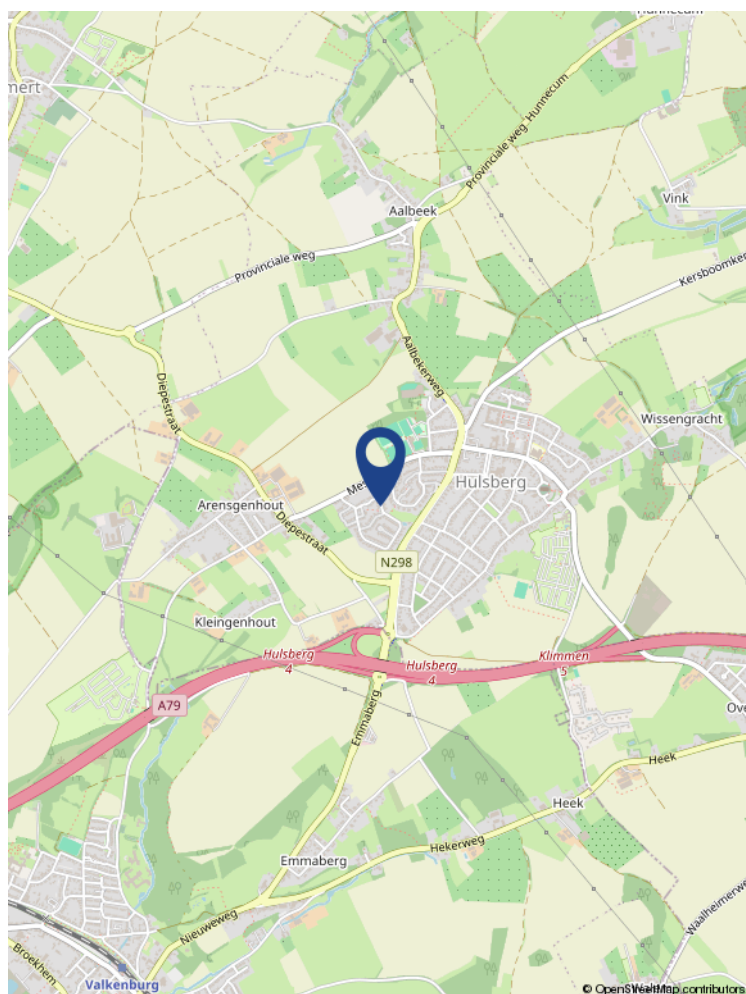
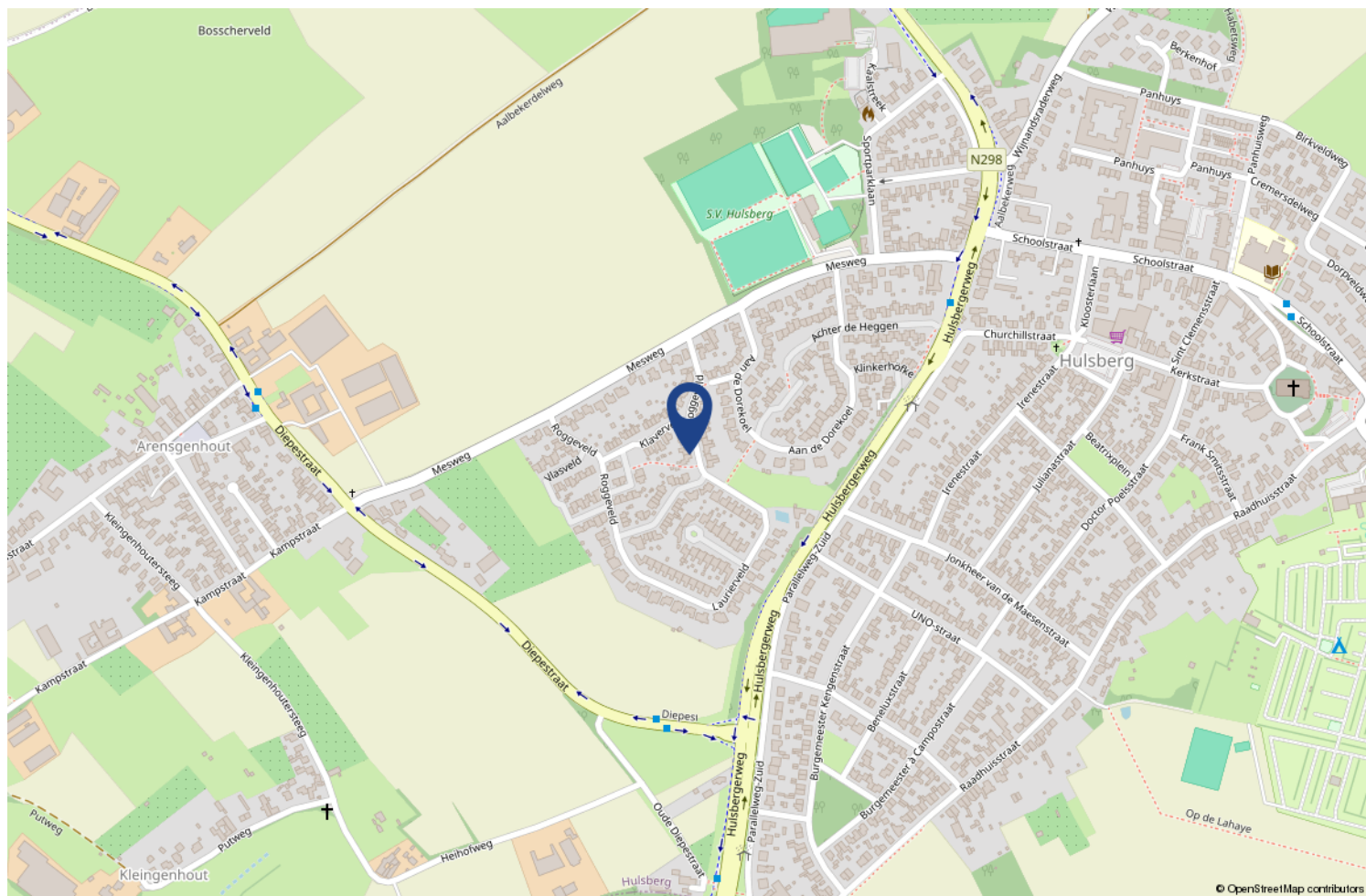


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



Tweede verdieping 3D





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.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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.