



Kervelhof 8 | Hulsberg

Vraagprijs € 498.000 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



Kervelhof 8 Hulsberg

Op een goede woonlocatie in het plan "de Dorekoel", aan een doodlopende weg, kunnen wij u deze levensloopbestendige vrijstaand-geschakelde woning met onder meer zonnige woonkamer, semi-open keuken, fraaie tuinkamer, bad- en slaapkamer op de parterre, 2 slaapkamers en badkamer op de verdieping, inpandig bereikbare garage en fraai aangelegde tuin te koop aanbieden, voorzien van energielabel A, airco's en 15 zonnepanelen

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 498.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 2000

Perceeloppervlak: 349 m²

Woonoppervlak: circa 167 m²

Overig inpandige ruimte: circa 18 m² (garage)

Inhoud: circa 616 m³ (incl. garage)

Energietabel: A (geldig tot 01-07-2034)

TYPERING

Dit moderne vrijstaand-geschakelde woonhuis is gelegen in een rustige woonomgeving in het plan "de Dorekoel", een kindvriendelijke en aantrekkelijke buurt gelegen op loopafstand van alle winkel- en overige voorzieningen (huisartsenpraktijk, apotheek, tandartsenpraktijk, scholen e.d.), waarbij de woningen aan de Kervelhof een besloten woonhof creëren. Voorts is de locatie uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken.

De woning is uitstekend geïsoleerd (energielabel A) en geheel voorzien van vloer-, muur- en dakisolatie. Daarnaast is het geheel voorzien van Meranti hardhouten kozijnen met HR++-dubbele beglazing, voorzien van horren op strategische plaatsen. Aan de voor- en zijzijde van de eerste verdieping, alsmede aan de voorzijde op de parterre, is het daarnaast voorzien van elektrisch bedienbare screens. Qua verdere verduurzaming is het in 2019 voorzien van 15 zonnepanelen en zijn in het afgelopen jaar nog een airco's in de tuinkamer en op de overloop van de eerste verdieping geplaatst.

Het interieur is goed onderhouden en keurig afgewerkt, met onder meer plavuizen vloeren op de gehele parterre, vinyl vloeren in de slaapkamers en spuitwerk/behang wanden en spuitwerk plafonds. Door het gebruik van een ankerloze spouwmuur heeft u geen last van contactgeluiden van de burens. Door de drempelloze binnendeuren en de bad- en slaapkamer op de parterre is de woning geheel levensloopbestendig te bewonen.

Kortom, bent u op zoek naar een uitstekend afgewerkt woonhuis welke jaren voor veel woonplezier gaat zorgen (in combinatie met levensloopbestendig wonen)? Dan is een bezichtiging zeker aan te bevelen!

INDELING

Parterre (geheel voorzien van een plavuizen vloer):

Entree (3,7 m²) met meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter, alsmede aansluiting glasvezel); hal (7,0 m²) met trap naar verdieping, deur naar woonkamer en doorgang slaapgedeelte; geheel betegeld toilet met wandcloset, fontein en spiegelwand; woonkamer (38,2 m²) met deur naar tuinkamer; semi-open keuken (7,6 m²) met deur naar tuinkamer en keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, rvs schouw afzuigkap, 4-pits inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast en granieten werkblad met ronde rvs spoelbak; tuinkamer/serre (30,3 m²) met 2 grote lichtkoepels, woningbrede schuifpui (voorzien van horschuifdeur) naar achtertuin en airconditioning (Mitsubishi, bouwjaar 2024); slaapkamergang (6,7 m²) met deur naar tuinkamer en garderobekast; betegelde berging/wasruimte (4,4 m²) met witgoed aansluitingen; slaapkamer I (13,0 m²) aan achterzijde; geheel betegelde badkamer I (5,5 m²) voorzien van ligbad met spatscherm, wastafel met meubel, spiegelkast en hoge kasten; inpandig bereikbare verwarmde garage (18,2 m²) met elektrische op afstand bedienbare sectionaalpoort, tegelvloer, omvormer zonnepanelen (15 stuks, bouwjaar 2019) en grijswatertank (pomp defect en afgekoppeld).

Tuin:

Onderhoudsarme voortuin met kiezelpartij en beplanting; oprit naar garage met parkeergelegenheid voor meerdere auto's; fraai aangelegde en onderhoudsarme achtertuin met terras aansluitend aan de woning, borders, beplanting en waterornament.

Eerste verdieping:

Overloop (4,8 m²) met airconditioning (Mitsubishi, bouwjaar 2025); slaapkamer II (14,9 m²) aan voorzijde met directe toegang naar badkamer II; geheel betegelde badkamer II (4,6 m²) voorzien van hoekdouche met cabine, toilet en wastafel met spiegelkast; slaapkamer III (10 m²) aan achterzijde; cv-berging (2,0 m²) met cv-gas combiketel (Nefit Trendline HR, bouwjaar 2023, eigendom) en unit mechanische afzuiging.

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaand woonhuis, geschakeld via de garage;
- Hoogwaardig geïsoleerd, waardoor lage stookkosten;
- Geheel hardhouten kozijnen met HR++ beglazing;
- Vijftien zonnepanelen;
- Airco's in tuinkamer en op overloop verdieping;
- Levensloopbestendig door slaap- en badkamer op de parterre;
- Extra leefruimte op de parterre door fraaie tuinkamer;
- Inpandig bereikbare garage;
- Gelegen aan doodlopende straat;
- 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	2000
Perceeloppervlakte	349 m ²
Woonoppervlakte	167 m ²
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	-
Inhoud	616 m ³
Energie label	A

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, kabel, schuifpui, glasvezel, airco, screens







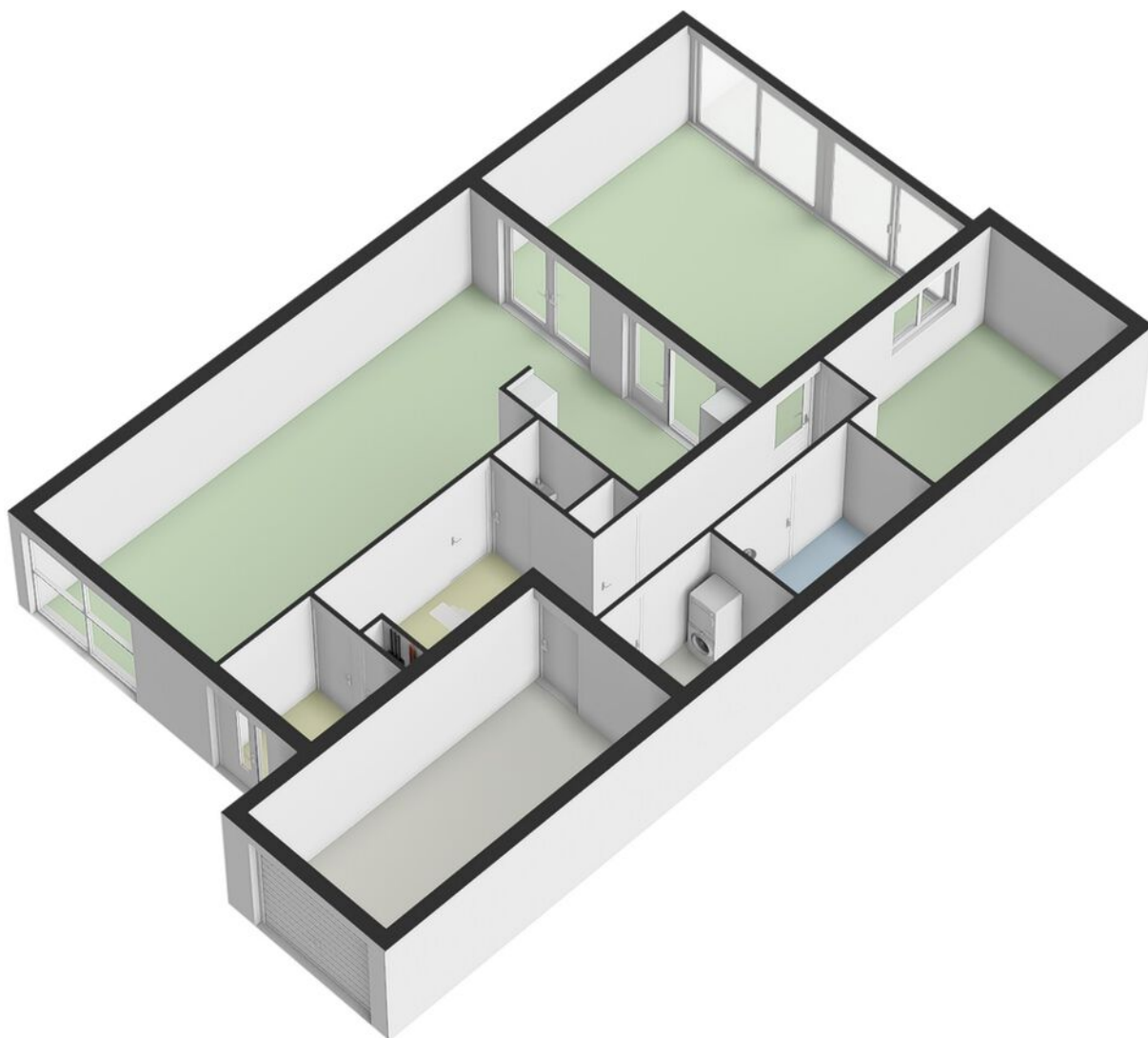




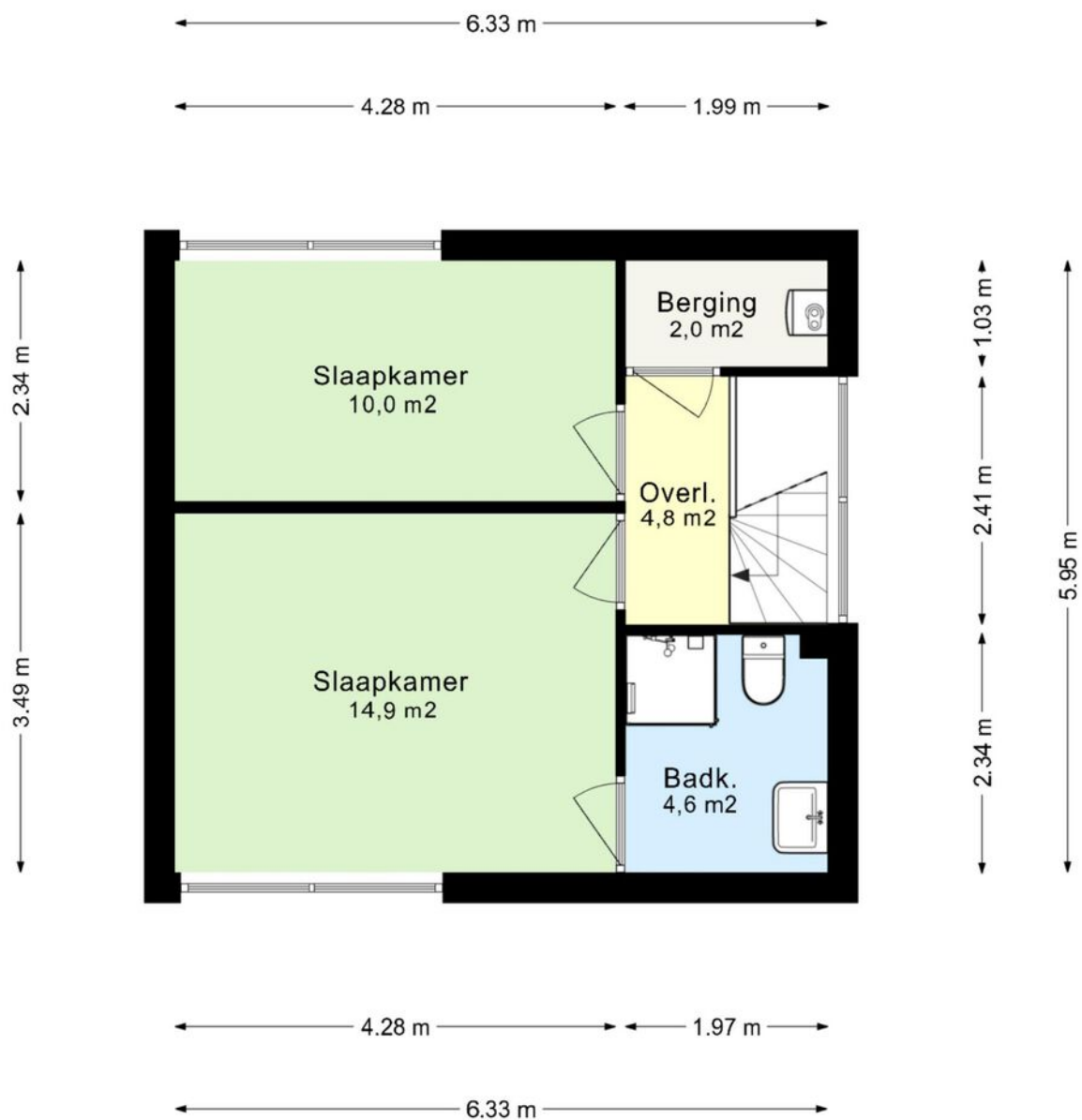




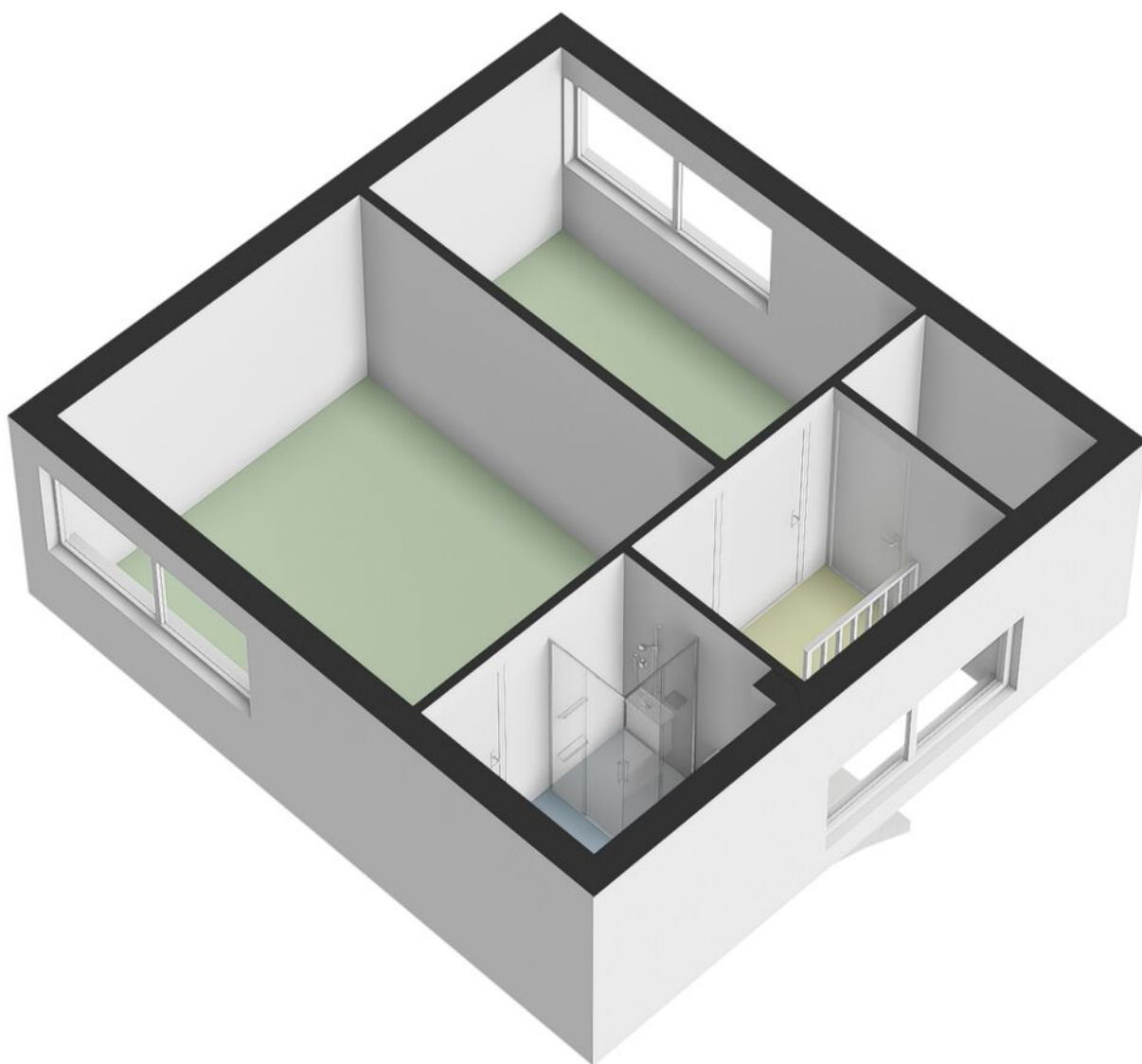
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



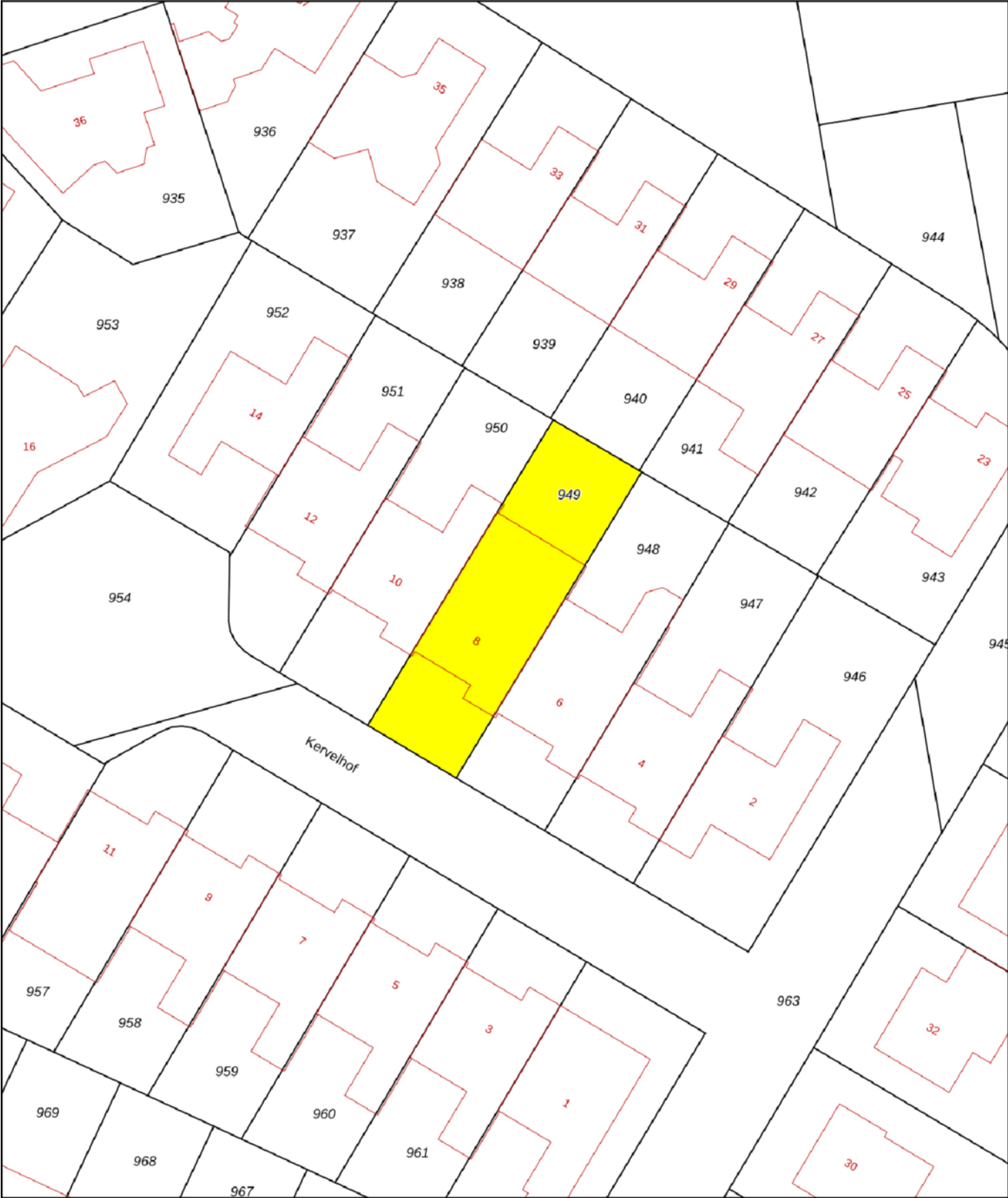
Parterre 3D



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



Eerste verdieping 3D



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hulsberg

Sectie E

Perceel 949

kadaster

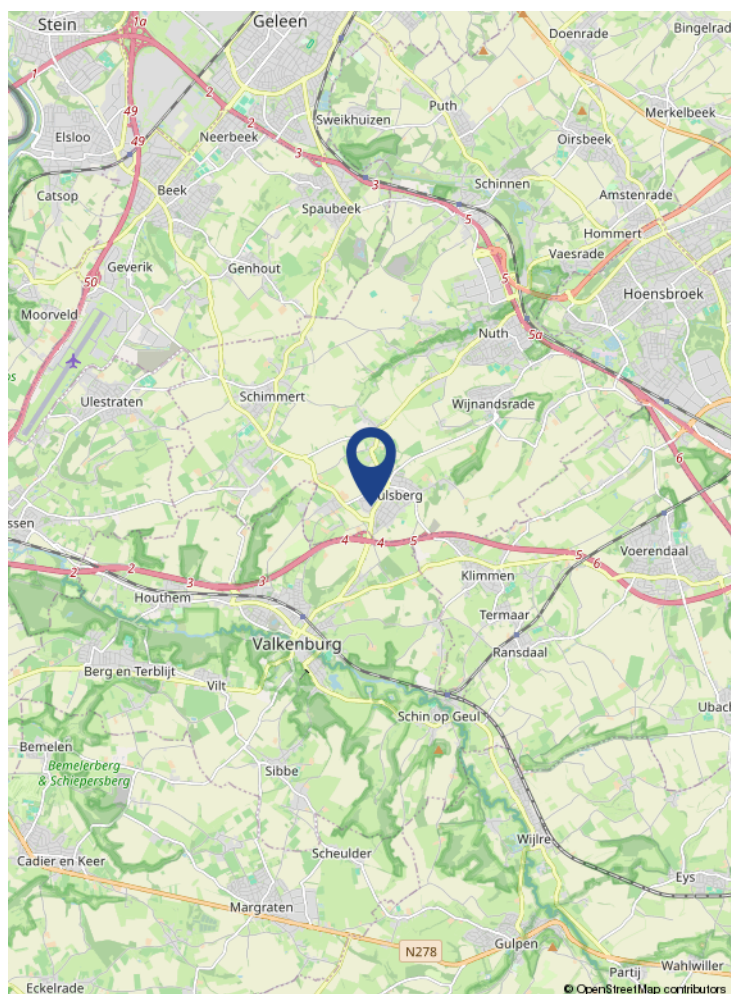
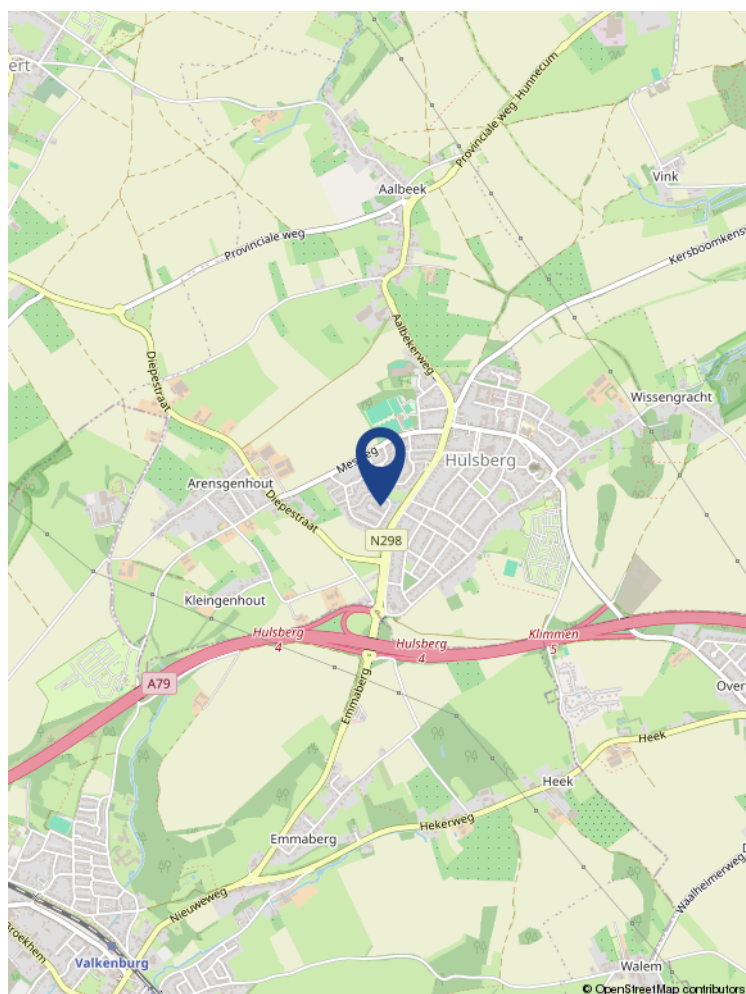
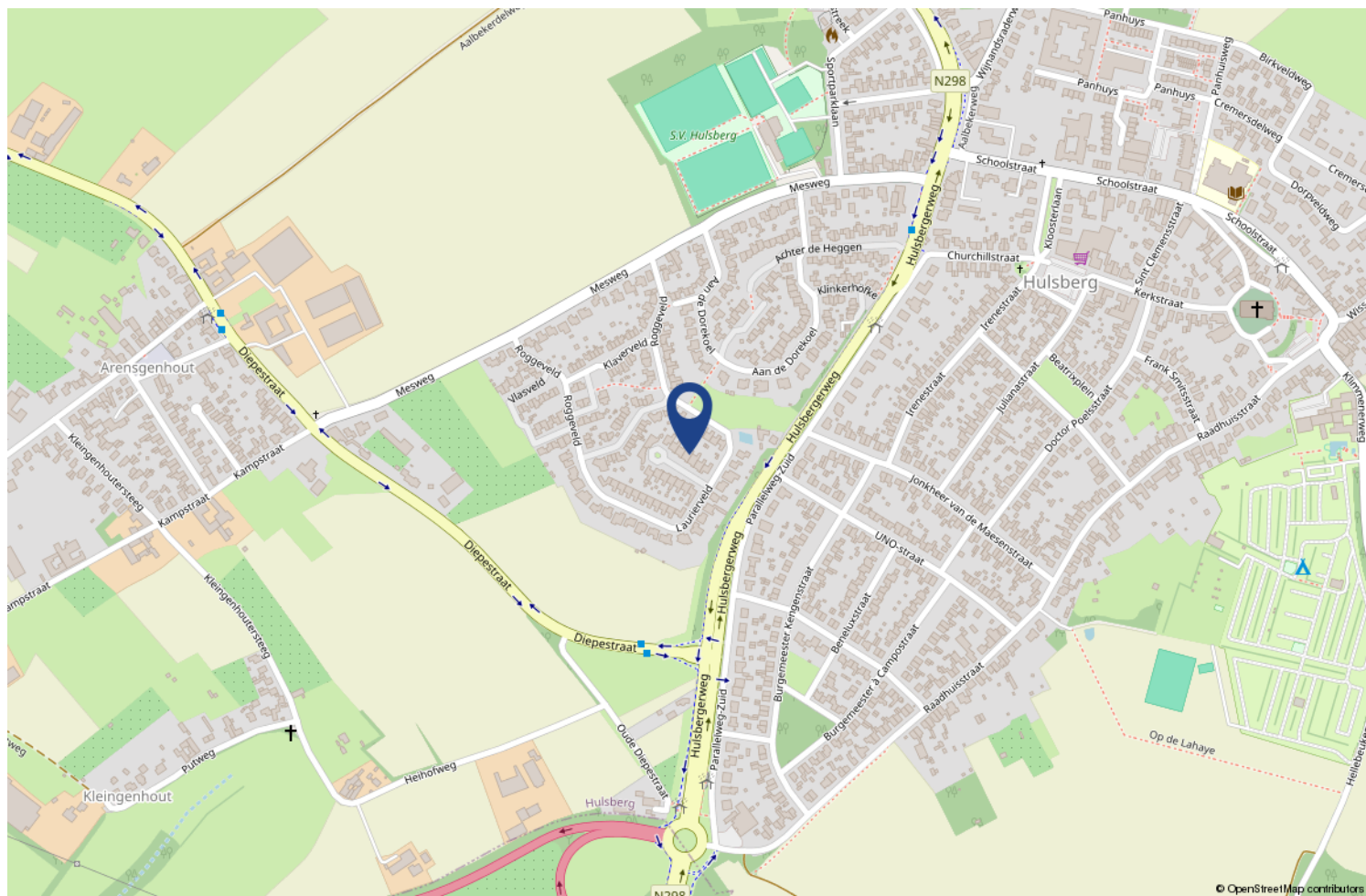


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 december 2025

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.