



Nieuwenhuysstraat 21 | Hulsberg

Vraagprijs € 595.000 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



Nieuwenhuysstraat 21 Hulsberg

Op een gewilde en landelijke woonlocatie tussen de kernen van Hulsberg en Nuth mogen wij u dit goed onderhouden boerenwoonhuis met onder meer woonkamer met openslaande deuren naar de binnenplaats, 4 slaapkamers, 2 badkamers, diverse terrassen, besloten tuin met overkapping en voldoende stal-/bergruimte te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 595.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1800

Perceeloppervlak: 756 m²

Woonoppervlakte: circa 195 m²

Overige inpandige ruimte: 36 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 18 m²

Externe bergruimte: 19 m²

Inhoud: circa 906 m³

Energie label: aangevraagd

TYPERING

De woning is rustig gelegen in het geliefde gehucht Aalbeek, wat zich kenmerkt door de lintbebouwing en het landelijke karakter. Op nog geen 5 autominuten afstand treft men winkel- en overige voorzieningen (huisartsenpraktijk, apotheek, tandartsenpraktijk, scholen e.d.), in de nabijgelegen kernen Hulsberg, Schimmert of Nuth. Voorts is de locatie uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken.

De woning is in de jaren '70 grondig gerenoveerd en daarbij voorzien van een betonnen verdiepingsvloer. In circa '84 is de woning op de eerste verdieping uitgebouwd boven het poortgebouw en deels voorzien van een nieuw dak. Ondanks dat de woning cosmetisch gedateerd is en qua verduurzaming enkele verbeterpunten kent, is de bouwkwaliteit zeer degelijk en solide en hiermee een uitstekende basis om deze sfeervolle woning geheel naar eigen wens te moderniseren.

Bent u op zoek naar een ruime woning met authentiek karakter en droomt u van het Limburgs landelijk wonen, dan is een bezichtiging aan te raden!

INDELING

Souterrain:

Via woonkamer bereikbaar middels een stenen trap, authentieke gewelfde kelder I (8,7 m²); via poortgebouw of kelder I bereikbare kelder II (10,7 m²) met waterontharder (al lang niet meer in gebruik) en watermeter.

Parterre geheel voorzien van tegelvloer:

Entree via poortgebouw (18,4 m²) met aan linkerkant een separate berging (11,3 m²) met witgoed aansluitingen, meterkast met smeltzekeringen, stortbakje met water en vlizotrap naar vliering; via de binnenplaats toegang naar de woning aan de achterzijde van het voorhuis, entree/hal (3,1 m²) met meterkast (vernieuwd in 2023) voorzien van voldoende automaten, aardlek, slimme elektra-, en gasmeter; tussenhalletje aan de rechterzijde met toegang naar deels betegeld gastentoilet voorzien van closet en fonteintje; keuken aan voorzijde (7,9 m²) voorzien van een eenvoudige keukeninstallatie in hoekopstelling met boven- en onderkasten, lades, kookplaat, oven, koelkast, vaatwasser en aanrecht met spoelbak; eetkamer aan voorzijde (18,8 m²) met houtkachel, trap naar verdieping, garderobe en toegang naar woonkamer; woonkamer (48,3 m²) met dubbel openslaande deuren (4 stuks) naar de binnenplaats, kalkstenen schouwpartij met houtkachel, deur naar het souterrain.

Tuin:

Sfeervolle cour (binnenplaats) voorzien van bestrating, borders en grindpartij en met zicht op een fraaie authentieke stalmuur aan de linkerkant; aansluitend aan de woonkamer via de dubbele deuren aan de binnenplaats op het oosten gelegen terras en aan de achterzijde van de woonkamer een hoger gelegen bestraat en zonnig terras (zuidwest gelegen); tussen de binnenplaats en de tuin gelegen gemetselde stal verdeeld in 3 bergingen/dierenverblijven (respectievelijk 4,3 m², 8,6 m² en 6,1 m² groot) met aan de achterzijde een overdekt terras (20,7 m²) voorzien van bestrating, bereikbaar via de linker stal en via een poortje rechts achter op de binnenplaats; aansluitend de achtertuin voorzien van gazon, tuinhuis/berging en grotendeels omsloten door hagen en vaste planten.

1e Verdieping:

Overloop met tegelvloer; aan de linkerzijde deur naar berging (3,8 m²) met molenaarstrap naar zolder; slaapkamer I (12,3 m²) aan voorzijde; slaapkamer II (10,1 m²) aan voorzijde met mobiele airco unit; slaapkamer III (12,6 m²) aan voorzijde met Velux dakraam; deels betegelde badkamer (8,3 m²) aan voorzijde voorzien van douchecabine, closet, wastafel met planchet, spiegel en witgoed aansluitingen; aan de rechterachterzijde slaapkamer IV (20,4 m²) met zicht op de binnenplaats, parketvloer en airco; badkamer II (7,6 m²) deels betegeld en voorzien van dubbele wastafel, ligbad, douche, closet en muurkast.

2e Verdieping (nokhoogte 1.56 meter):

Bereikbaar via molenaarstrap; bergzolder over de hele breedte van het voorhuis, cv-gas combiketel (Nefit HR, bouwjaar 2024, eigendom).

BIJZONDERHEDEN

- In de koopovereenkomst zullen een "ouderdoms-" en een "niet-zelf-bewoond" clausule worden opgenomen;
- In de notariële akte zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd, over de gedeelde hemelwaterafvoeren en het riool dat via de binnenplaats van het verkochte van 21A naar de straat leidt;
- De erfafscheiding tussen de tuinen van 21 en 21A wordt voorzien door de burens op 21A op hun eigen perceel;
- 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	1800
Perceeloppervlakte	756 m ²
Woonoppervlakte	195 m ²
Overige inpandige ruimte	36 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	18 m ²
Externe bergruimte	19 m ²
Inhoud	906 m ³
Energie label	aangevraagd

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	-
Ligging	landelijk gelegen
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal, airconditioning

















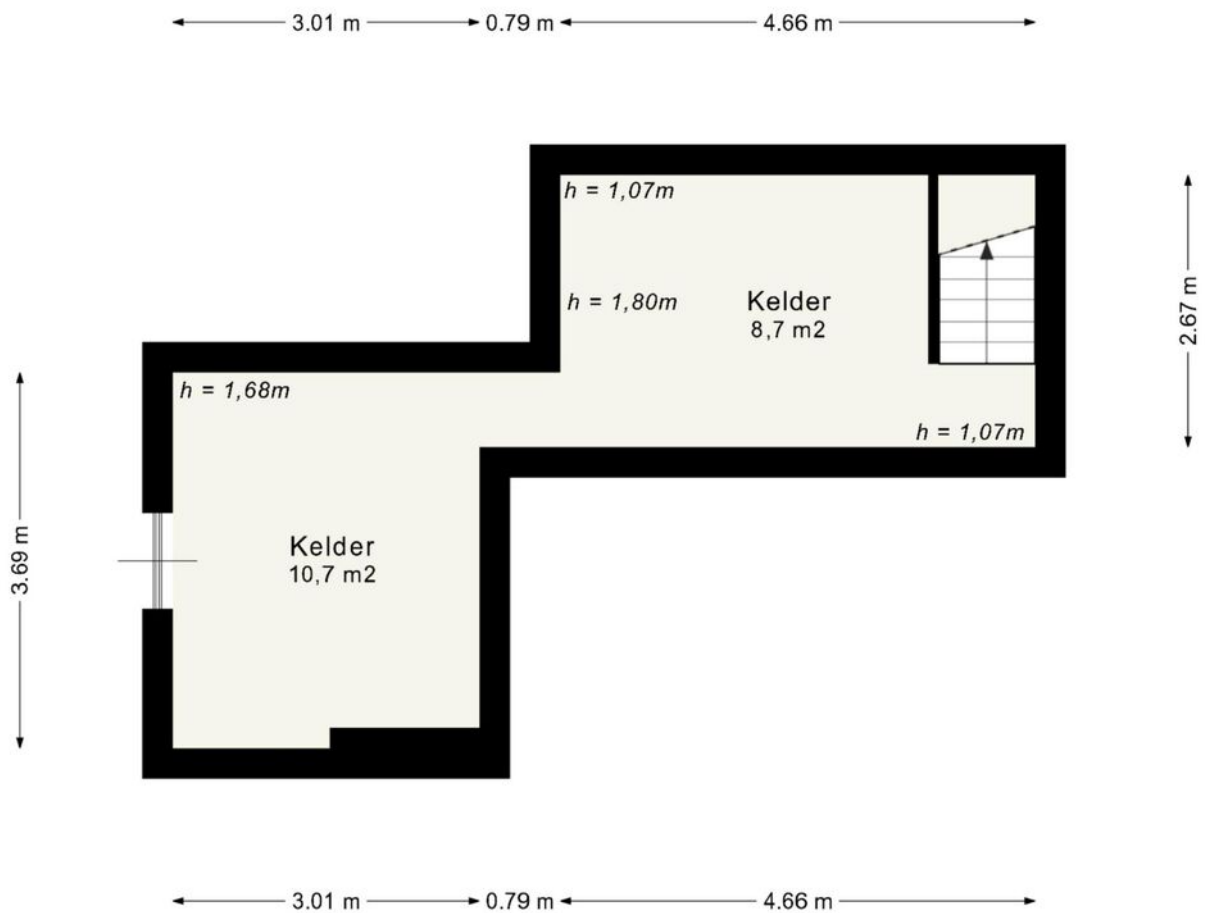












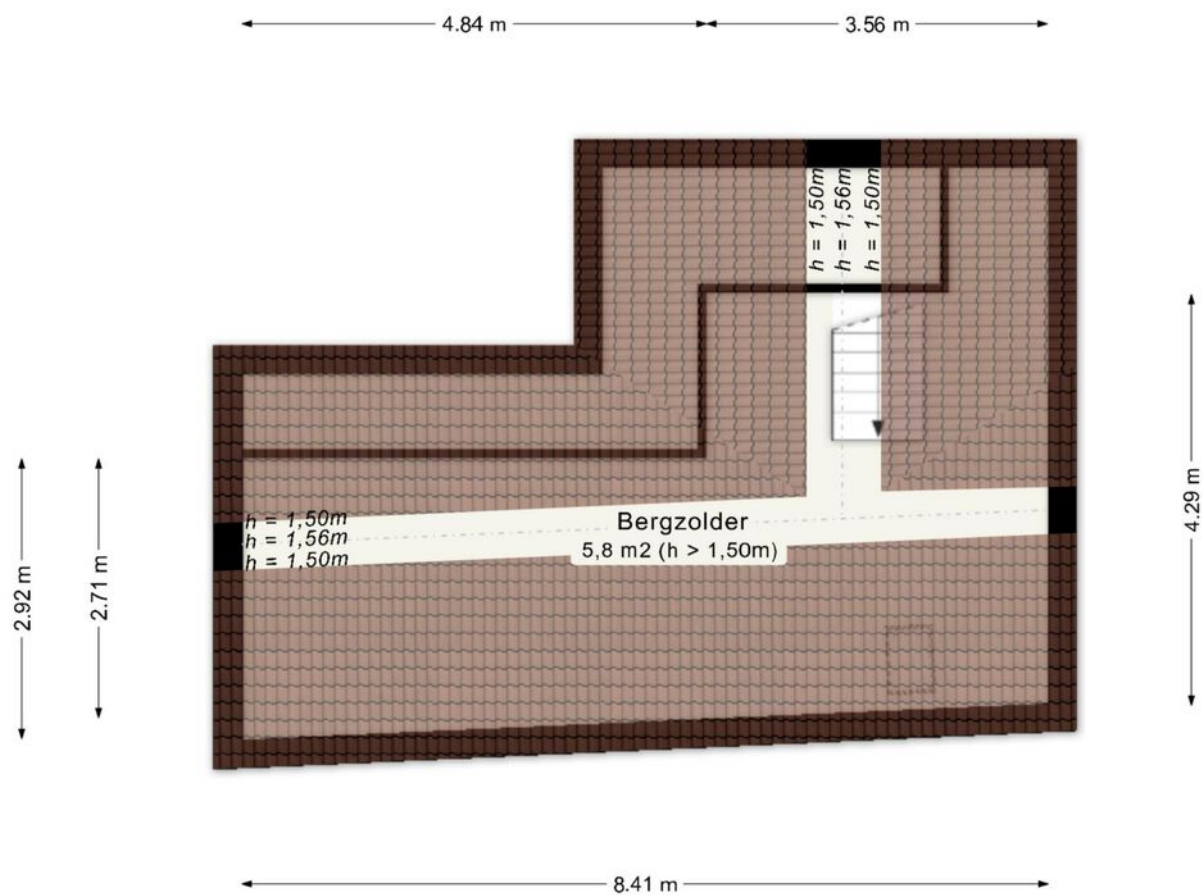
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



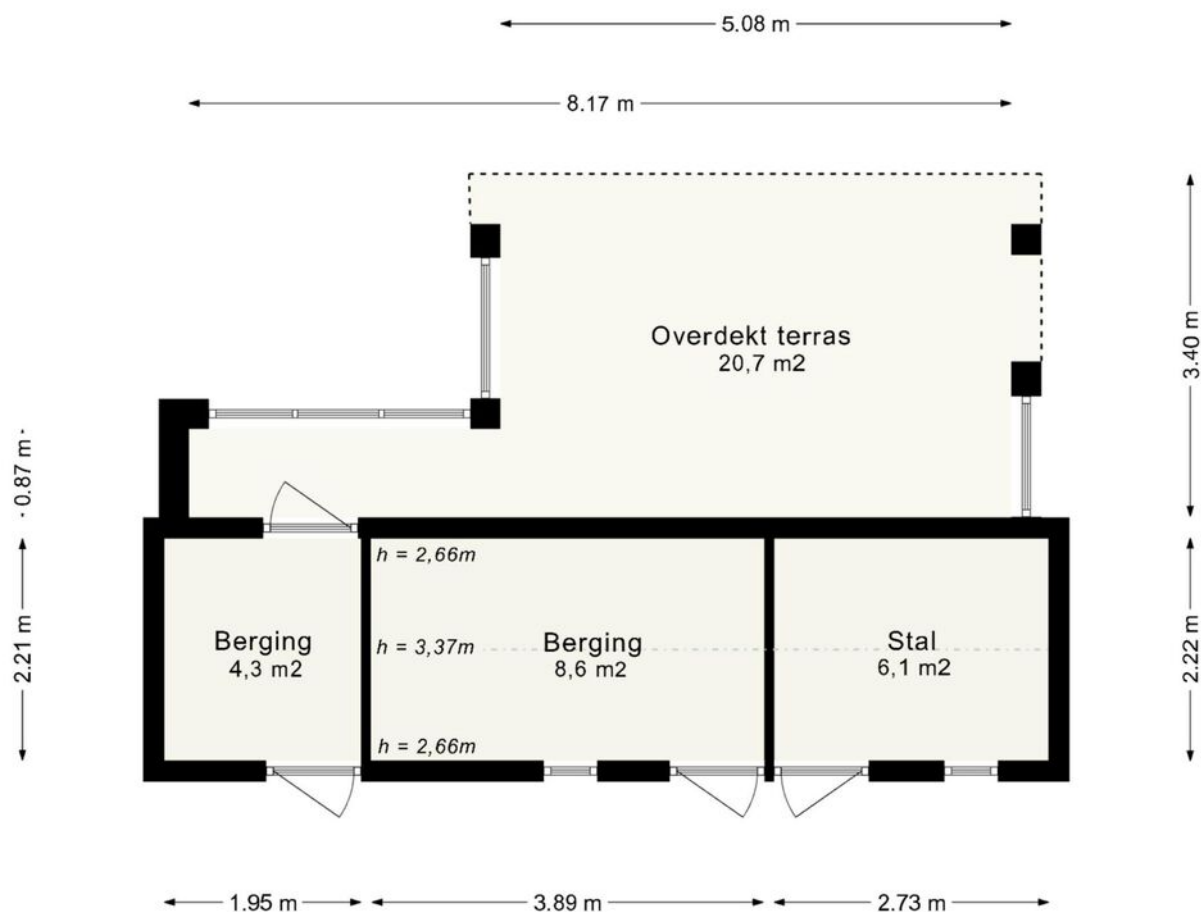
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



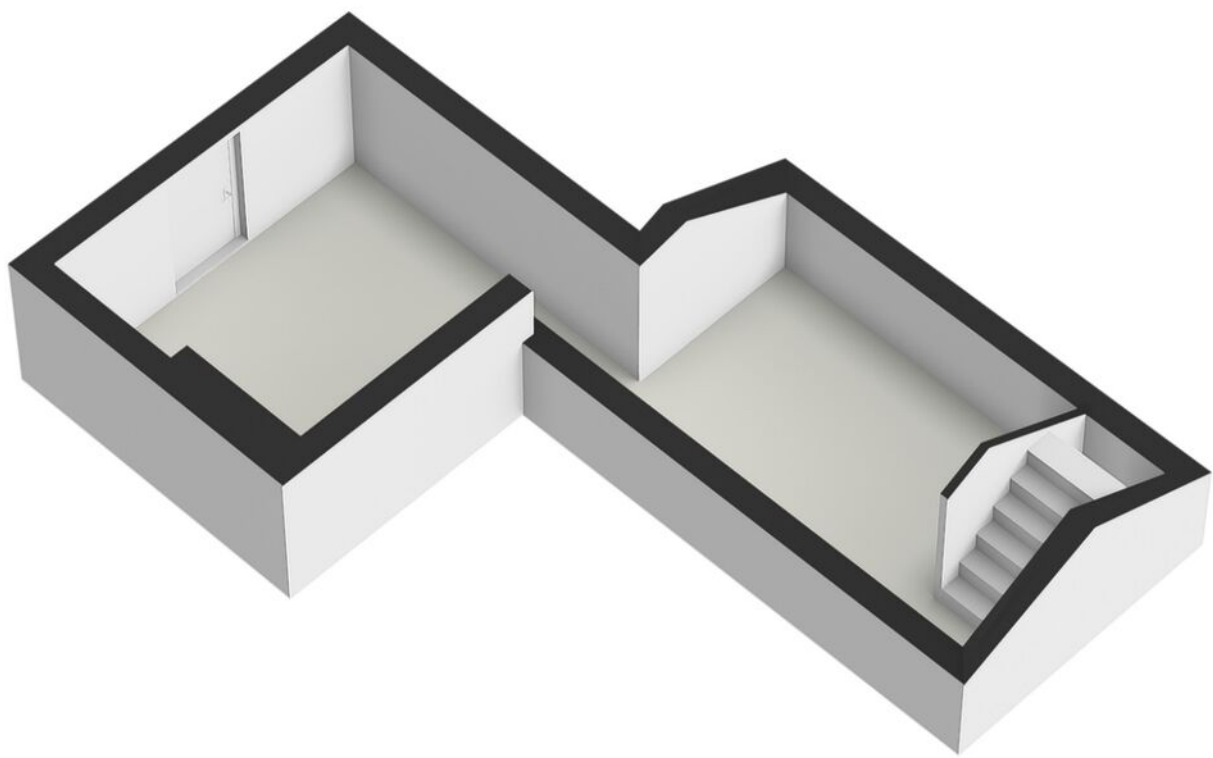
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



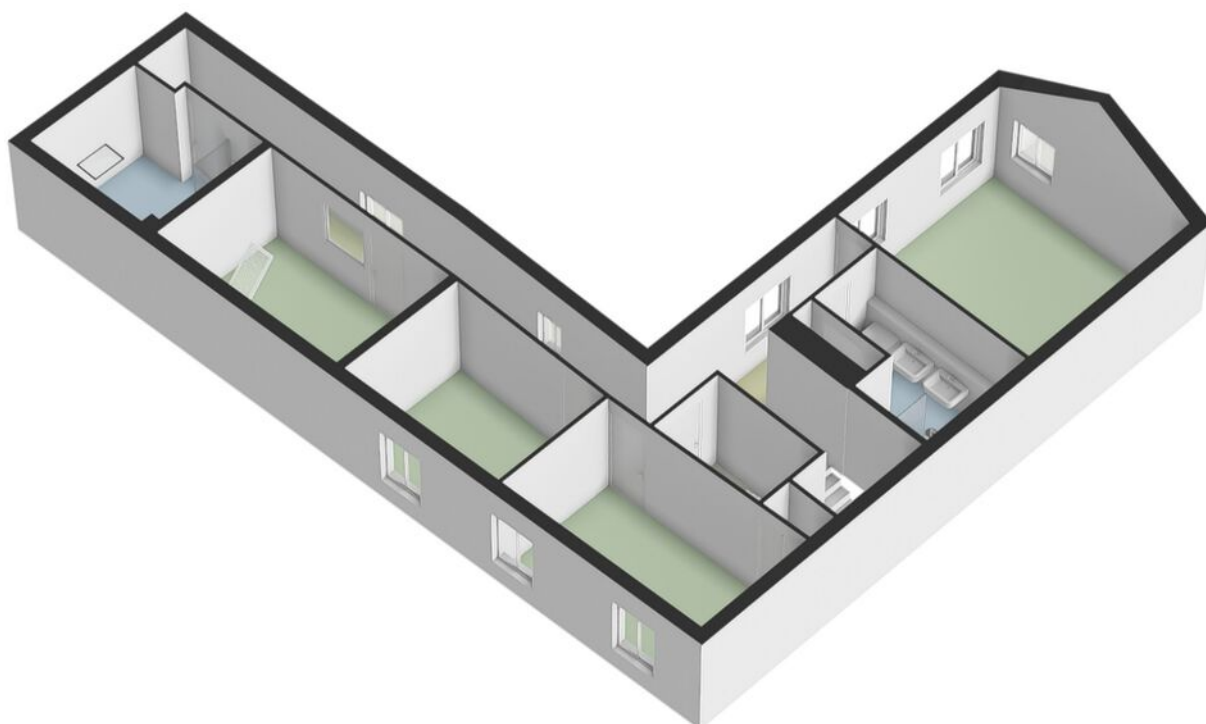
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



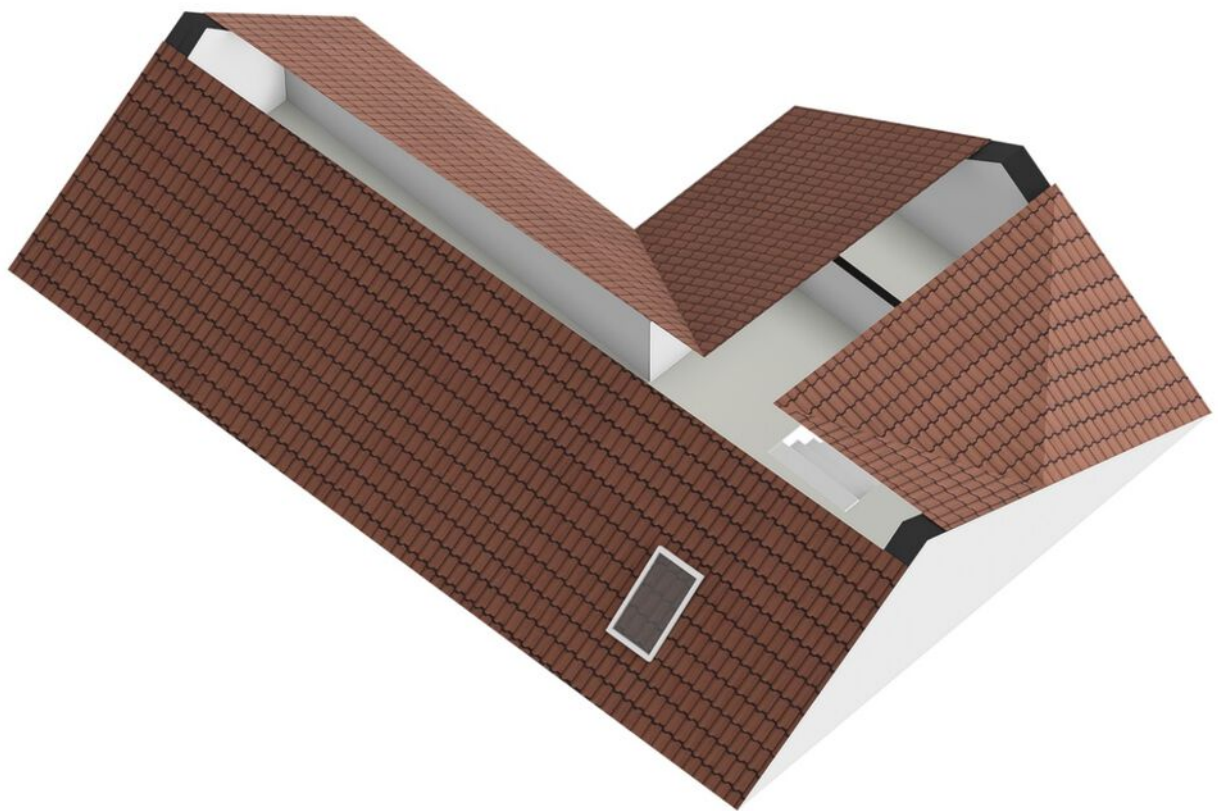
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

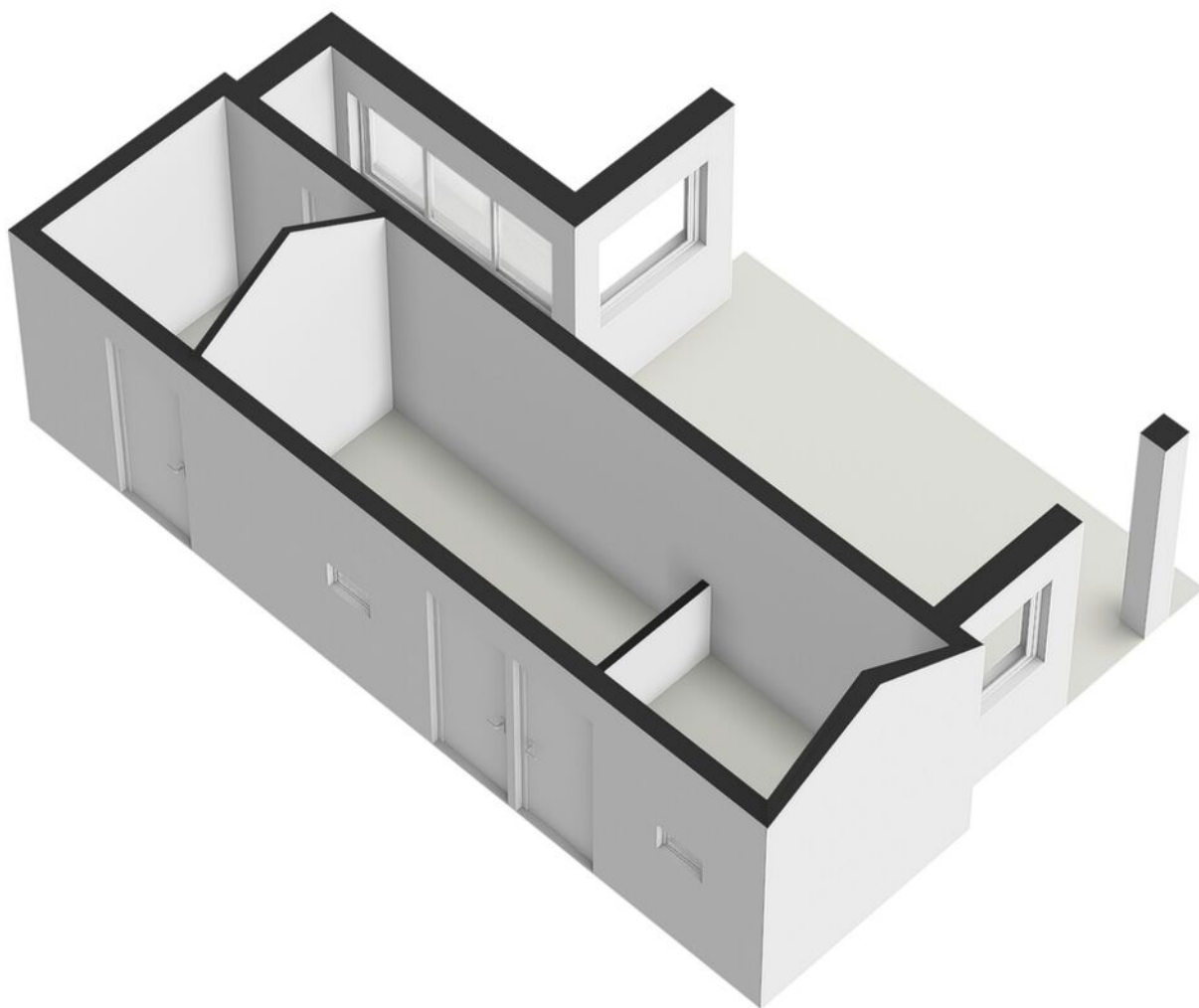




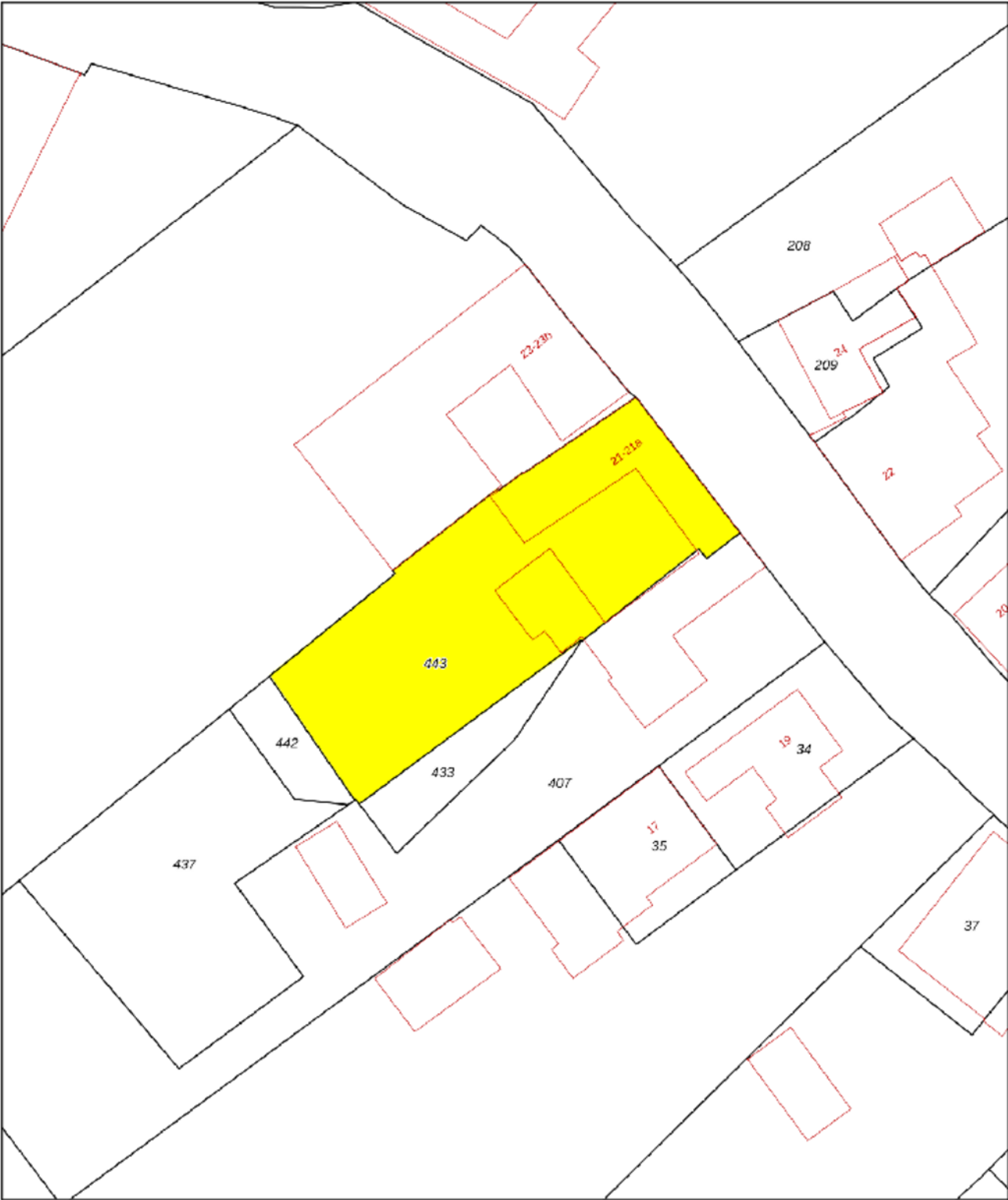


Eerste verdieping 3D





Stal en overkapping 3D



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nuth

Sectie M

Perceel 443

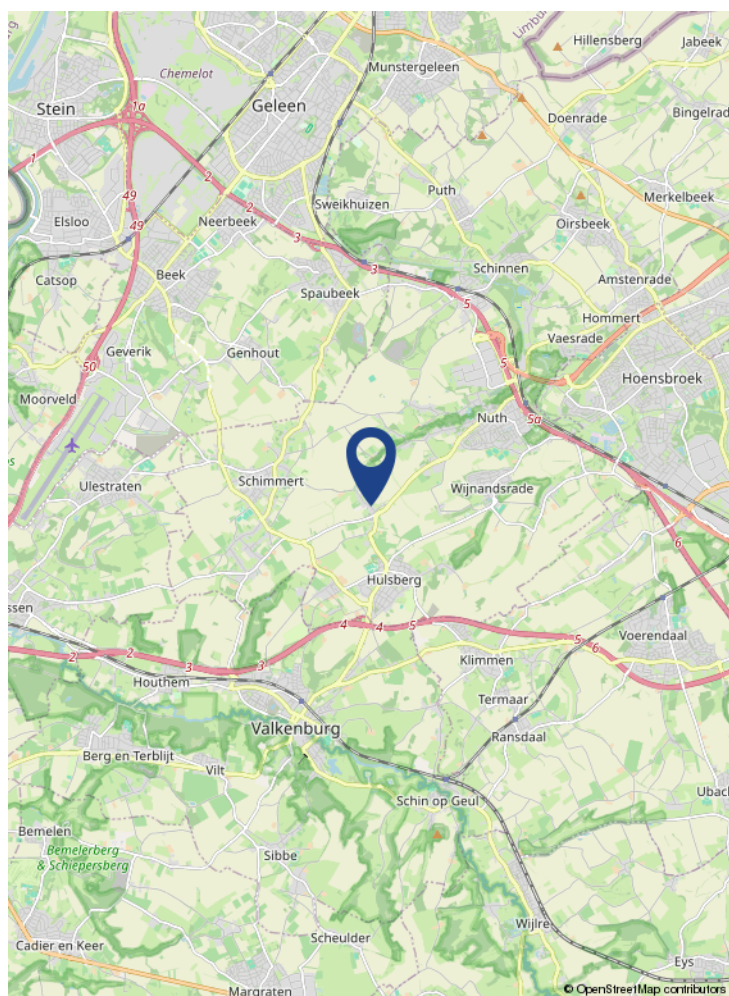
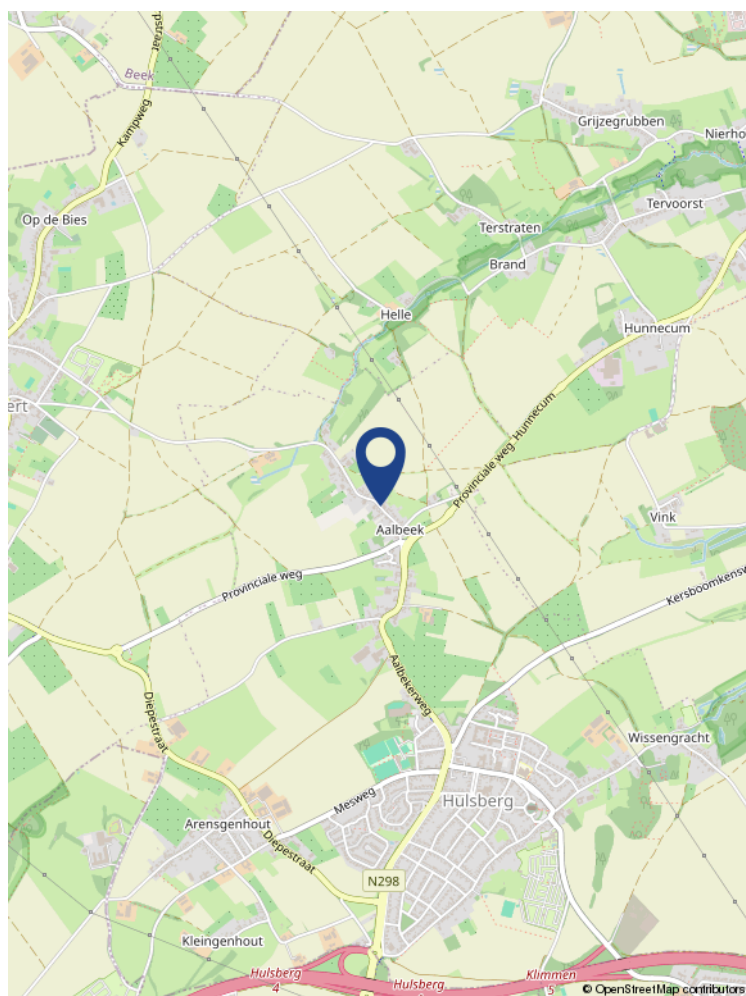
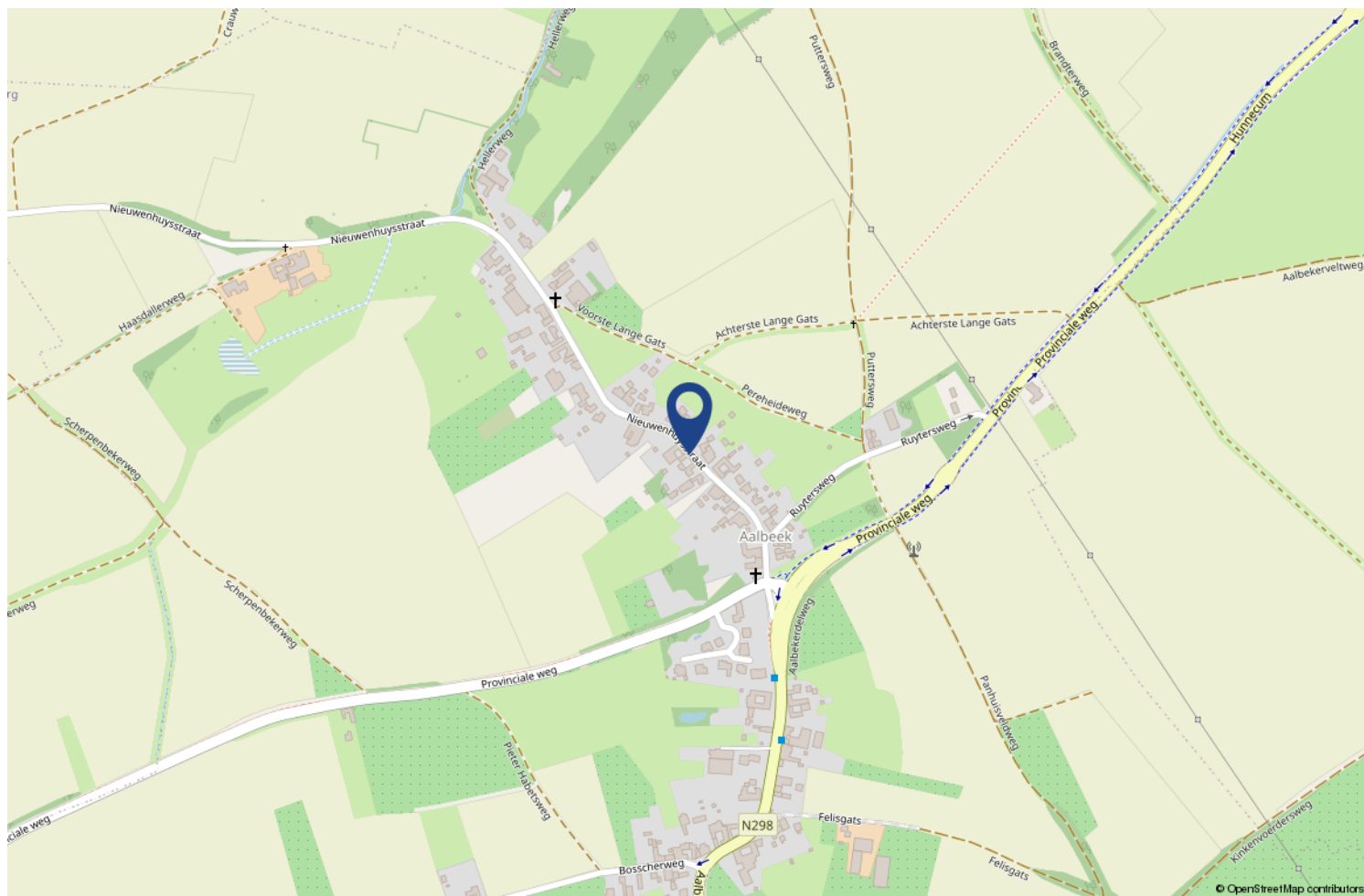
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 januari 2026

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 Aalbeek

Aalbeek is een gehucht in de gemeente Beekdaelen. Aalbeek ligt midden in de driehoek gevormd door de snelwegen van Zuid Limburg, midden tussen Heerlen en Maastricht, recht onder Geleen-Sittard en vlak bij Schimmert Hulsberg en Valkenburg. Het is hier genieten van de rust, met een uitstekende bereikbaarheid. De omliggende dorpen Schimmert, Nuth en Hulsberg kennen een uitgebreid voorzieningenniveau en liggen op slechts enkele autominuten afstand. In de directe omgeving is het schitterend fietsen en wandelen. De beroemde wandelroute "het Pieterpad" trekt

In Aalbeek lijkt de tijd net wat minder snel te gaan, het thuis zijn voelt hier als vakantie. De buurtvereniging van Aalbeek draagt haar inwoners een oprecht warm hart toe. Er is een hechte gemeenschap en er wordt vanalles georganiseerd voor jong en oud., zoals de 2-jaarlijkse straatkermis, paaseieren zoeken bij lavendelkwekerij Bastin, georganiseerde reisjes naar de kerstmarkten en ga zo maar door. Nieuwe inwoners worden hartelijk welkom geheten, de deur staat in Aalbeek open voor een ieder die wil genieten van het fantastische woonklimaat!

[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.