



Burg. Kengenstraat 42 | Hulsberg

Vraagprijs € 448.000 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



Burg. Kengenstraat 42 Hulsberg

Op een rustige en zeer gewilde woonlocatie, tegenover een plantsoen en nabij de kern van Hulsberg, kunnen wij u deze royale gemoderniseerde halfvrijstaande woning (type "2-onder-1-kap") met onder meer ruime living met semi-open keuken, 4 slaapkamers, moderne badkamer, ruime oprit, garage en leuk aangelegde achtertuin te koop aanbieden, uitstekend geïsoleerd en met energielabel A

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 448.000,-- k.k.

Aanvaarding: 01 oktober 2026

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1973

Perceeloppervlak: 287 m²

Woonoppervlak: circa 138 m²

Externe bergruimte: 27 m² (garage en overkapping)

Inhoud: circa 475 m³ (woonhuis), circa 54 m³ (garage)

Energietabel: A (geldig tot 06-03-2036)

TYPERING

Deze halfvrijstaande woning is heel rustig gelegen in een zeer gewilde woonomgeving en tegenover een plantsoen, op loopafstand van uitstekende winkelveorzieningen, overige voorzieningen (huisartsenpraktijk, apotheek, tandartsenpraktijk, sportaccommodaties e.d.). Voorts is de locatie uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken.

De woning is degelijk en in spouw gebouwd en door de respectievelijke eigenaren altijd keurig onderhouden. Qua isolerende voorzieningen zijn de gevels en het dak geïsoleerd en is het geheel voorzien van kunststof kozijnen (2008) met houtnerf en HR++ dubbele beglazing. De slaapkamers zijn daarbij allen voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken, alsmede inzethorren. In 2012 de dakpannen gereinigd en gecoat en in 2016 is aan de achterzijde een dakkapel geplaatst. Qua verduurzaming zijn in 2023 ook nog in 10 zonnepanelen geplaatst (Enphase, 2023) en is daarbij de meterkast uitgebreid naar 3-fasen. In 2025 is tenslotte de gevel nog gezandstraald, gevoegd en geïmpregneerd, alsook de overbodige schoorsteen verwijderd.

De afwerking is keurig te noemen: de parterre is geheel voorzien van een fraaie doorlopend gelegde tegelvloer met houtmotief en op de verdiepingen is laminaat gelegd en de wanden en plafonds zijn uitgevoerd in stuc-/spuitwerk. In 2015 is de badkamer nog vernieuwd en in 2016 is de bergzolder verbouwd tot volwaardige hobby- of slaapkamer met dakkapel. In 2019 is een nieuwe keuken met apparatuur geplaatst, alsmede het toilet vernieuwd. In 2023 is op de verdieping het schakelmateriaal vervangen en gemoderniseerd.

Belangrijk punt is ook de gezellige achtertuin, welke op het westen is gelegen en waar het in de middag- en avondzon heerlijk vertoeven is! Verder beschikt de woning over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en poort naar de achtertuin, een ruime vrijstaande garage en een aansluitende overkapping.

Kortom, een instapklare woning in een rustige buurt, waarvan een bezichtiging zeker aan te bevelen is!

INDELING

Parterre (geheel voorzien van een doorlopend gelegde tegelvloer met houtmotief):

Hal (5,1 m²) met meterkast (vernieuwd in 2023, voldoende automaten, 3-fasen, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter), alsmede trap naar verdieping; geheel betegeld modern toilet (2019) met wandcloset, fontein en led inbouwspots; ruime doorzon woonkamer (37,1 m²) met muurkast onder de trap, airconditioning (Mitsubishi, 2022) en aansluiting glasvezel; semi-open keuken (8,1 m²) met deur naar tuin, inbouwspots en keukeninstallatie (2019, AEG/Siemens apparatuur) in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, carrouselkast, laden, afzuigkap, 4-pits inductiekookplaat, heteluchtoven, koel-/vriescombinatie en werkblad met spoelbak.

Tuin:

Onderhoudsarme voortuin met grindpartij, bloembakken en beplanting; ruime oprit aan rechterzijde met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, alsmede toegang garage en achterom via poort; vrijstaande garage (17,3 m²) met kantelport en deur naar tuin; fraai aangelegde geheel besloten achtertuin met beklinterd terras aansluitend aan de woning, elektrisch zonnescherm, grindpartij, gazon en beplanting, alsmede zonneterras aan achterzijde (ochtendzon), overkapping (9,9 m²) aansluitend aan de garage, deur naar oprit en toegang garage.

1e Verdieping (geheel voorzien van een doorlopend gelegde laminaatvloer):

Ruime overloop met deur naar vaste trap tweede verdieping; slaapkamer I (11,7 m²) aan voorzijde; slaapkamer II (9,0 m²) aan voorzijde; slaapkamer III (12,0 m²) aan achterzijde; geheel betegelde moderne badkamer (9,0 m², gerealiseerd in 2015) met duo ligbad, inloopdouche met glazen deur en regenarmatuur, dubbele wastafel met meubel en spiegel met verlichting, hoge kast, mechanische afzuiging en halogeen inbouwspots; separaat ruim toilet/wasruimte (4,2 m²) met wandtoilet en witgoedaansluitingen.

2e Verdieping (nokhoogte 2,63 meter, geheel voorzien van laminaatvloer):

Bereikbaar via vaste trap; ruime fraai afgewerkte hobby-/slaapkamer IV (22,1 m²) met Velux dakraam aan voorzijde, dakkapel aan de achterzijde, led inbouwspots, bergruimte in knieschot aan voorzijde voorzien van schuifdeuren, 2 bergingen (elk 2,5 m²) en cv-kast met cv-gas combiketel (Remeha Avanta HR, bouwjaar 2007, eigendom).

BIJZONDERHEDEN

- Instapklare ruime woning;
- Fraai gelegen tegenover plantsoen;
- Geheel kunststof kozijnen met houtnerf;
- HR++ dubbele beglazing;
- Spouwmuur en dak geïsoleerd;
- Gevel gezandstraald, gevoegd en geïmpregneerd (2025);
- Slaapkamers met rolluiken en horren;
- Airconditioning in woonkamer (2022);
- Tien zonnepanelen (Enphase, 2023);
- Parterre voorzien van fraaie tegelvloer met houtmotief;
- Laminaatvloeren op de verdiepingen;
- Woonkamer met semi-open keuken;
- Moderne keuken in hoekopstelling (2019);
- Vier slaapkamers;
- Moderne ruime badkamer (2015);
- Vaste trap naar tweede verdieping;
- Achtertuin buitenom bereikbaar vanaf oprit;
- Vrijstaande garage en ruime oprit;
- Bijzonder centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Goed voorzieningenniveau in de directe omgeving;
- 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	1973	Aanvaarding	in overleg vanaf 01 oktober 2026
Perceeloppervlakte	287 m ²	Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Woonoppervlakte	138 m ²	Ligging	aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Overige inpandige ruimte	-	Verwarming	c.v.-ketel
Gebouwgeb. buitenruimte	-		
Externe bergruimte	27 m ²		
Inhoud	475 m ³		
Energie label	A		

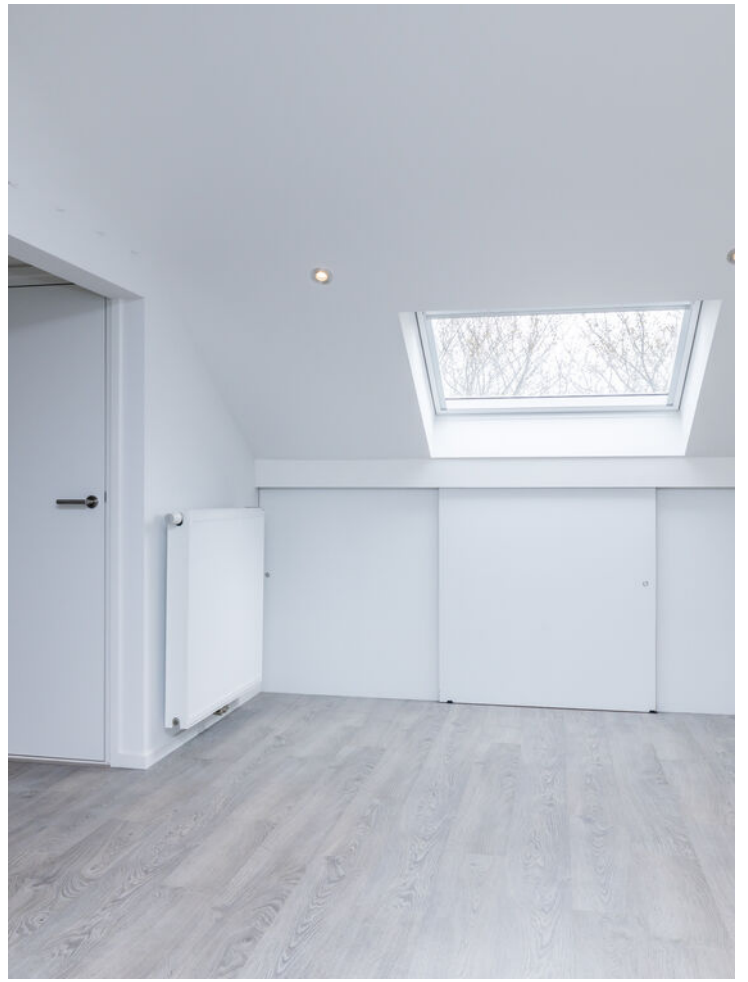














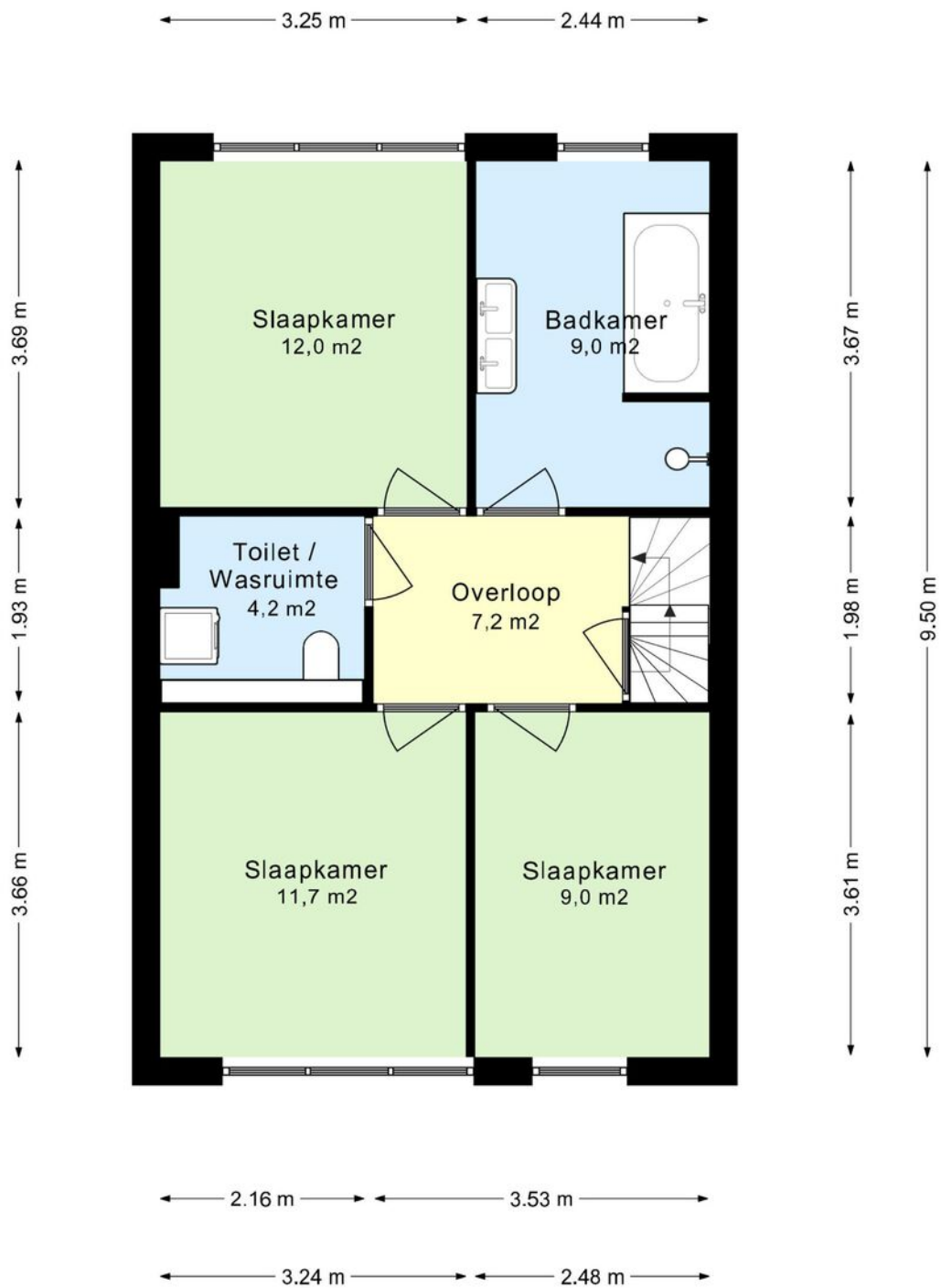




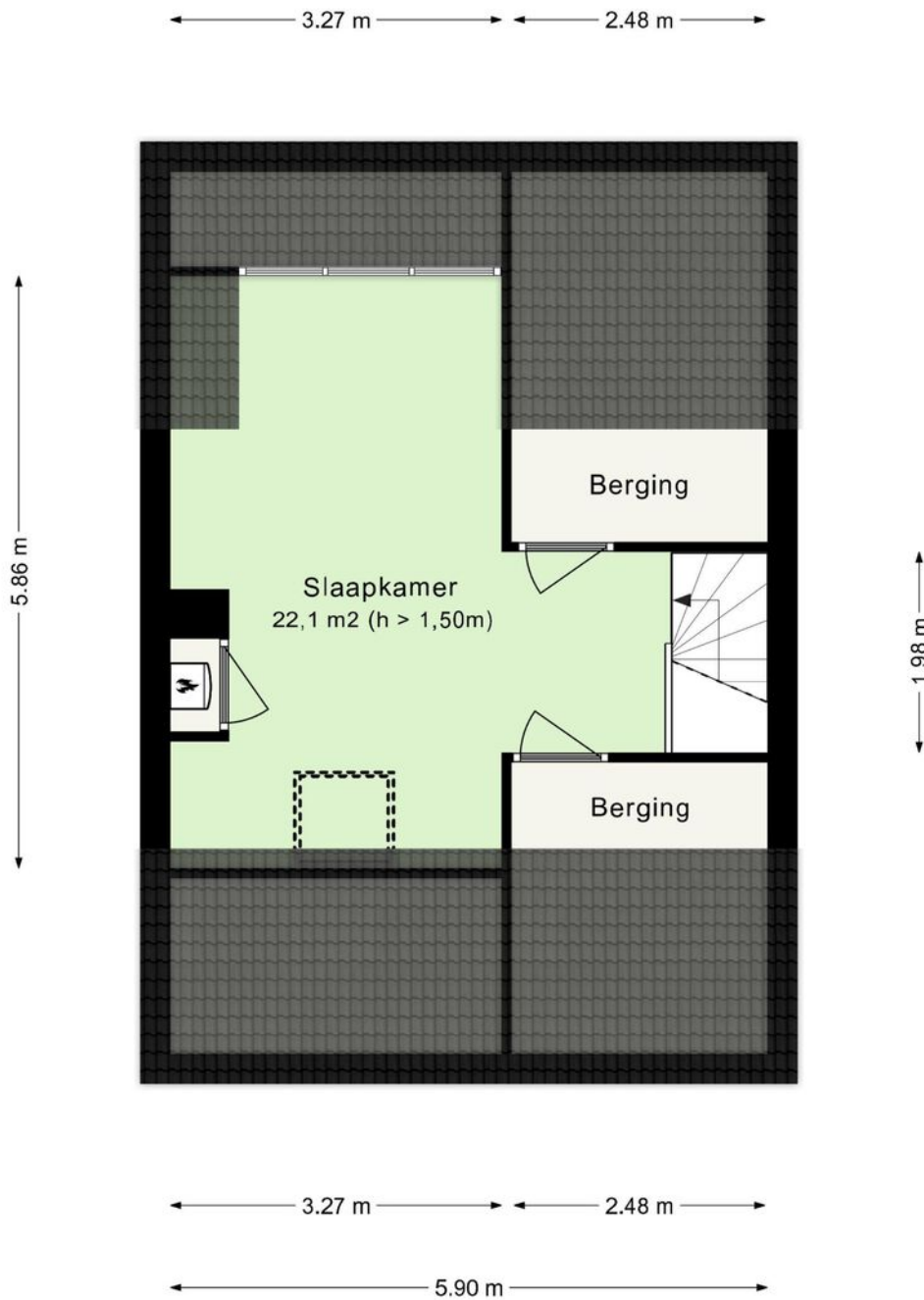




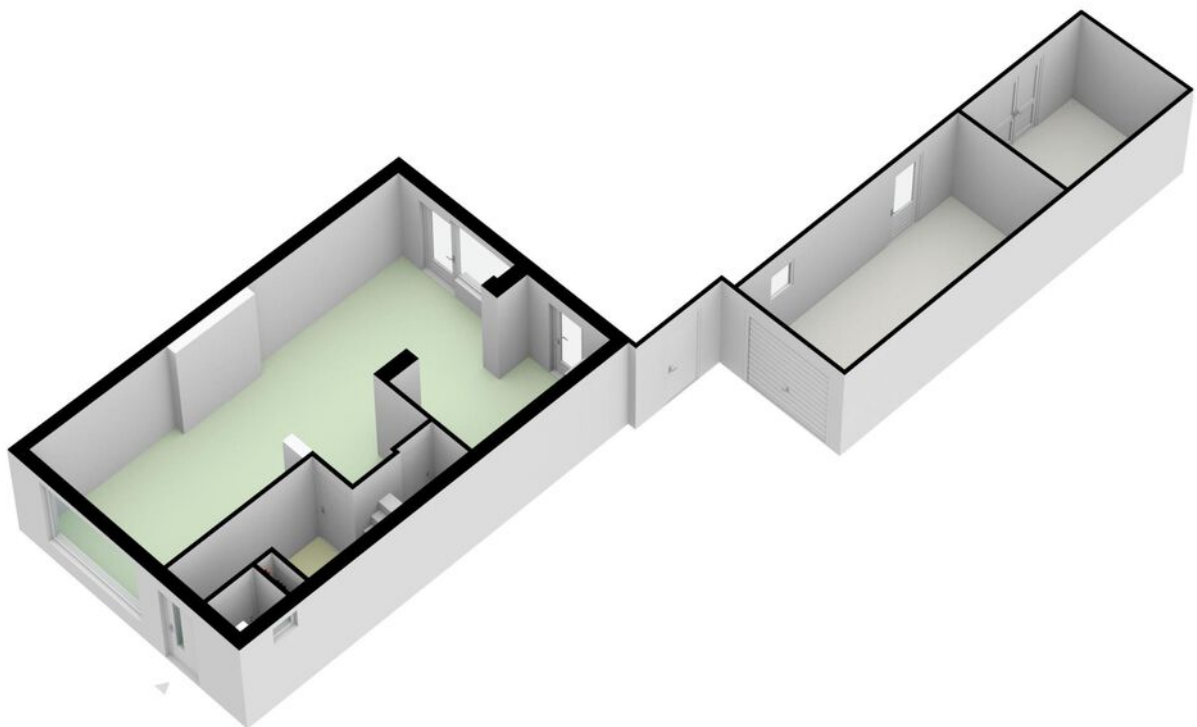
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

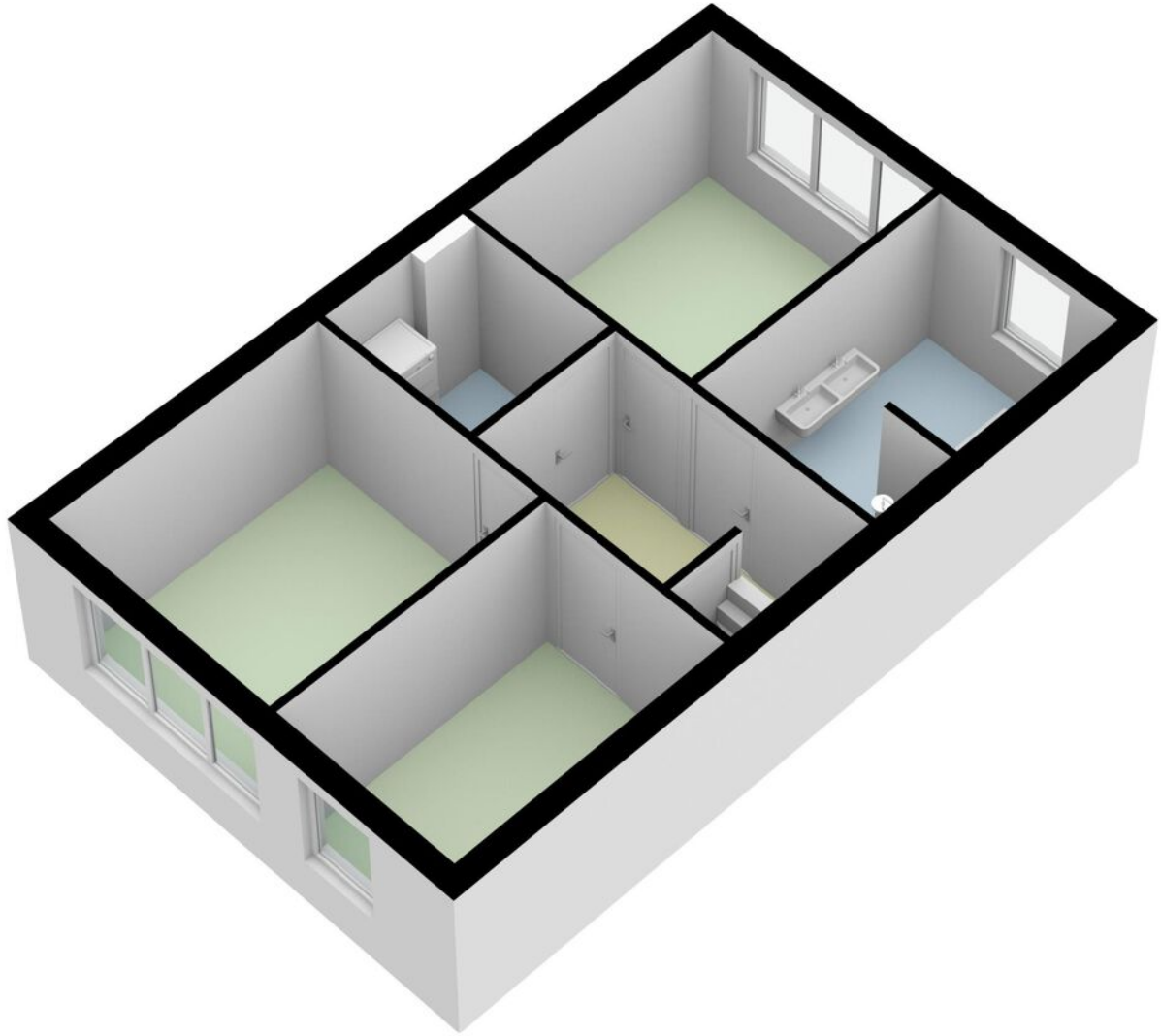


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

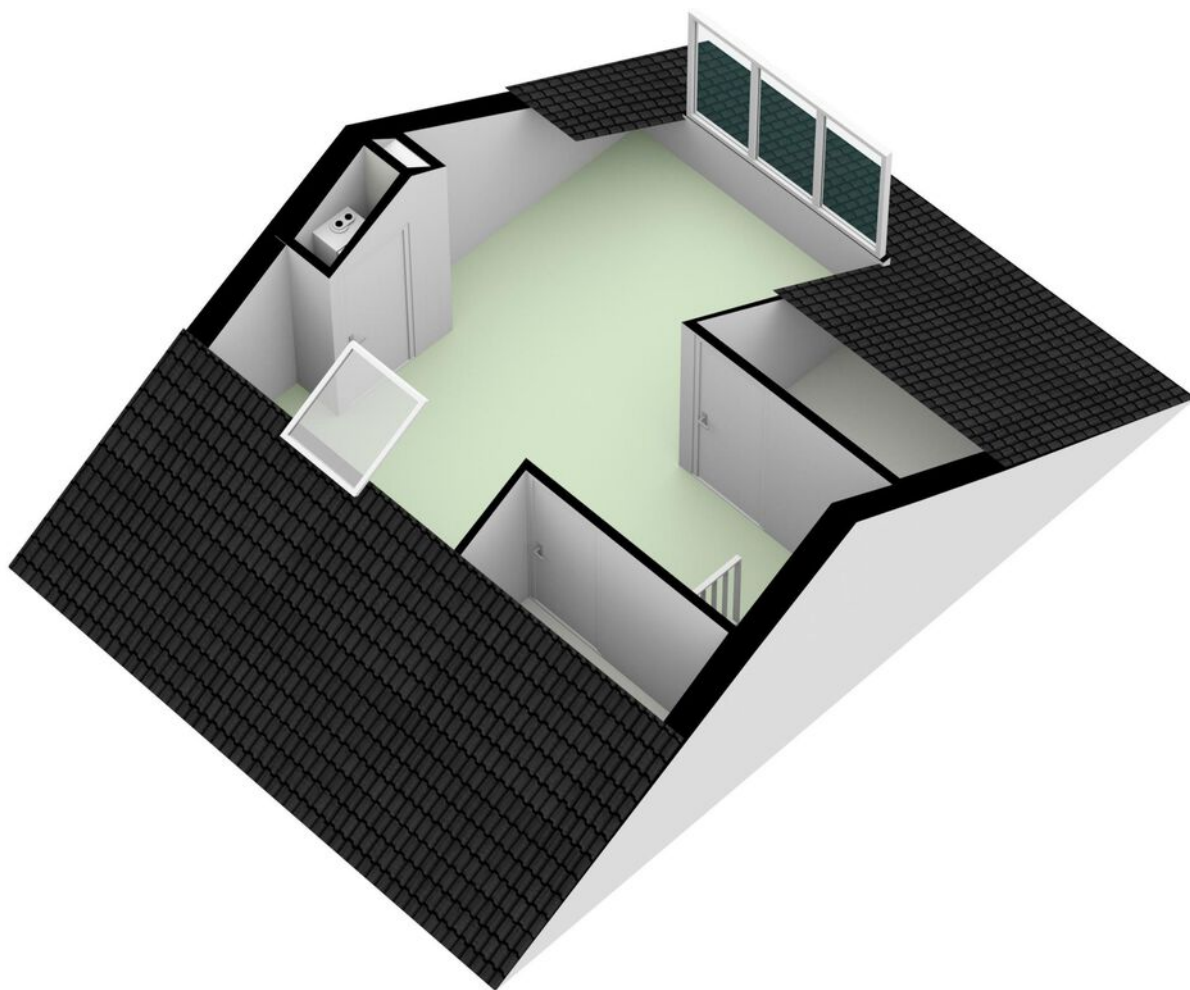


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*






Eerste verdieping 3D



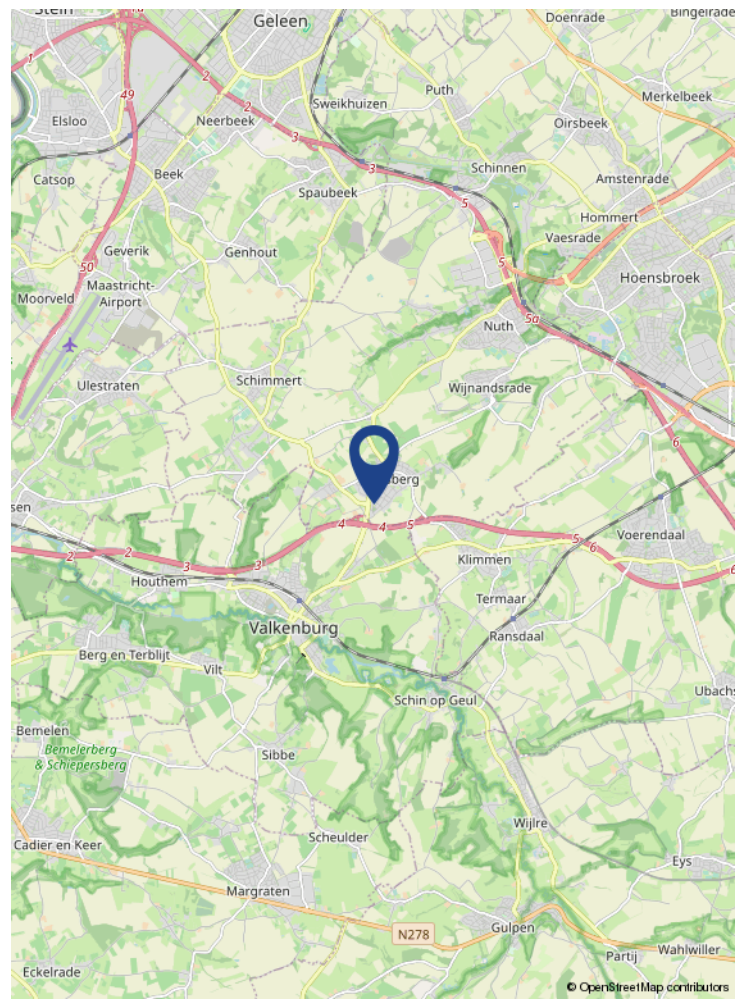
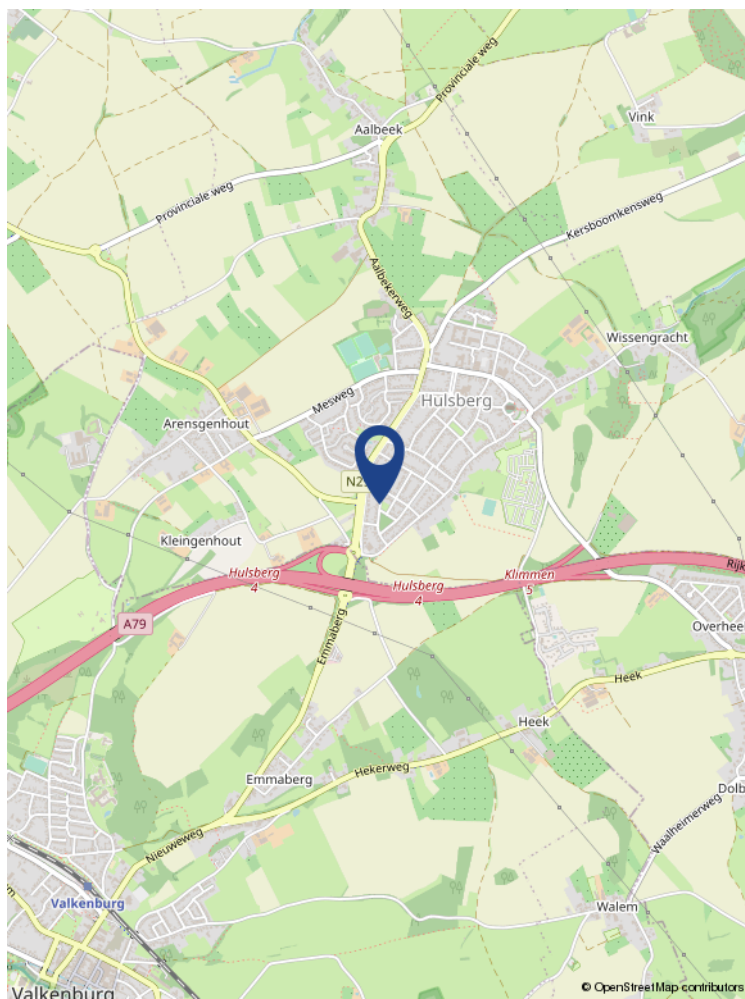
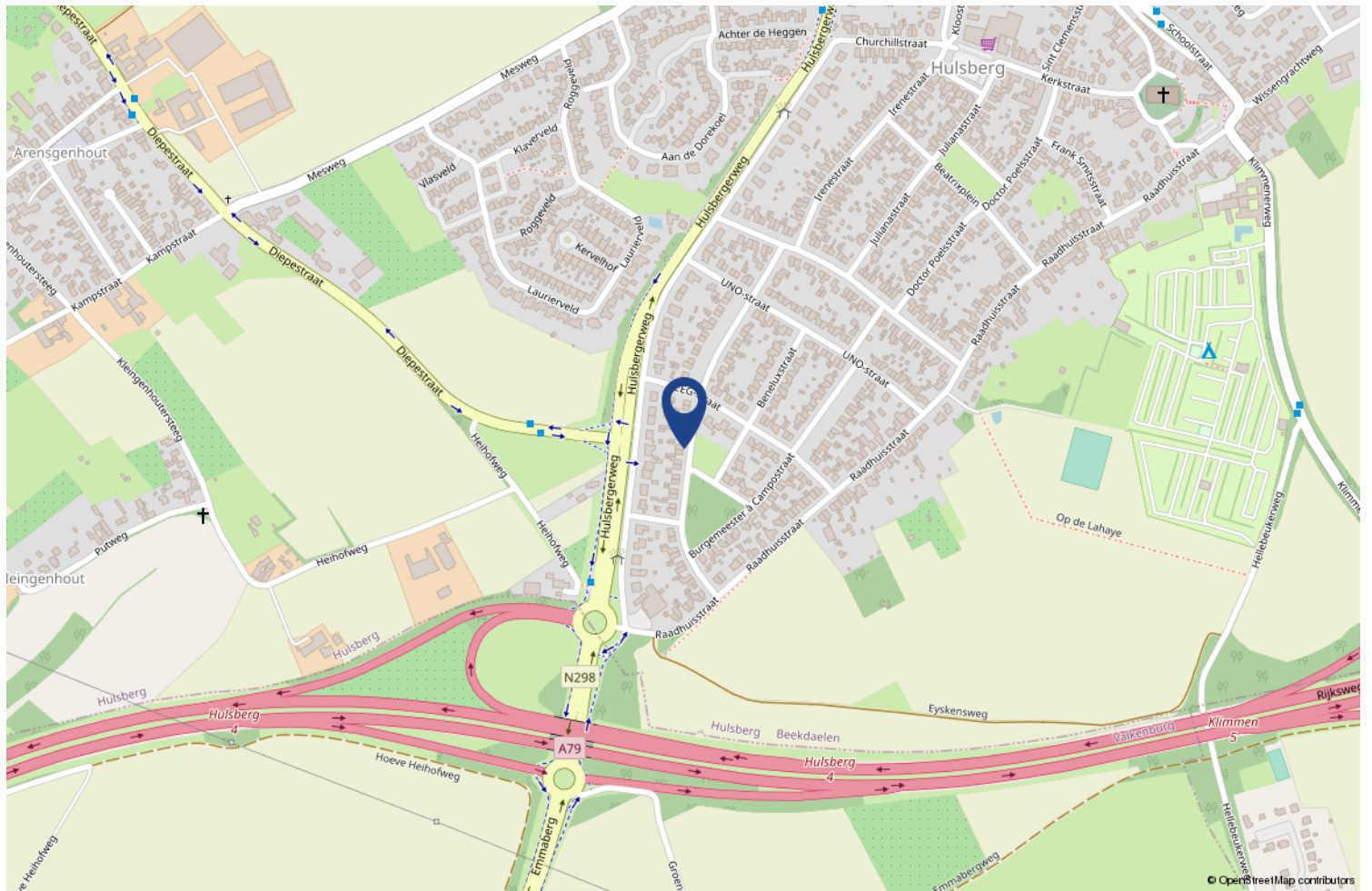
Tweede verdieping 3D



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hulsberg</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3592</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 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 Hulsberg

Hulsberg (Limburgs: Hölsberg) is een dorp in de gemeente Beekdaalen 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.

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 bieders 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.