Jhr. v.d. Maesenstraat 43 | Hulsberg

Vraagprijs € 389.000 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

Jhr. v.d. Maesenstraat 43 Hulsberg

Op een rustige en mooie woonlocatie nabij de kern van Hulsberg kunnen wij u deze ruime halfvrijstaande woning (type "2-onder-1-kap") met onder meer grote living (door aanbouw) met moderne keuken voorzien van een spoeleiland, 3 slaapkamers, ruime moderne badkamer en riante achtertuin (perceel 405 m²) te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 389.000,-- k.k.
Aanvaarding: op korte termijn mogelijk
Onderhoud: goed
Bouwjaar: circa 1954, aanbouw 2012
Perceeloppervlak: 405 m²
Woonoppervlakte: circa 128 m²
Overige inpandige ruimte: 21 m² (kelder en zolder)
Inhoud: circa 540 m³
Energielabel: C (geldig tot: 21-04-2036)

TYPERING

Deze 2-onder-1-kapwoning is heel rustig gelegen in een zeer gewilde woonomgeving, op loopafstand van uitstekende winkelvoorzieningen, 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.

Huidige eigenaar heeft de woning na aankoop op diverse plaatsen gemoderniseerd en vernieuwd. Zo is onder meer in 2012 de ruime aanbouw geplaatst, waardoor de leefruimte op de parterre aanzienlijk is vergroot. Ook is in dat jaar op de verdieping aan de achterzijde de bijna woningbrede dakkapel geplaatst, waarmee een uiterst ruime woning is ontstaan.

Het pand is degelijk gebouwd en keurig onderhouden. Het is op de houten voordeur na inmiddels geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ dubbele beglazing, op strategische plaatsen met dauerlüftung. Qua isolerende voorzieningen is van de hoofdbouw de begane grondvloer en de spouw nageïsoleerd en is de aanbouw bij de realisatie in 2012 volledig geïsoleerd.

De gehele parterre is daarbij voorzien van een plavuizen vloer, een moderne keuken met spoeleiland en openslaande dubbele deuren naar de achtertuin. Qua afwerking is het grotendeels voorzien van spuitwerk wanden en plafonds en is op de verdieping tenslotte laminaat gelegd.

Kortom; een heel aantrekkelijke woning met mogelijkheden voor de toekomst!

INDELING

Souterrain:
Provisiekelder (10,0 m²) met gas- en watermeter en aansluiting glasvezel.

Parterre (voorzien van doorlopend gelegde plavuizen vloer):
Ruime hal (5,4 m²) met trap naar verdieping, meterkast (voldoende automaten, aardlek en slimme elektrameter) boven de trap en deur naar keldertrap; geheel betegeld toilet met wandcloset en fontein; ruime living (totaal 57,9 m²) met led inbouwspots en inbouwluidsprekers, zitgedeelte aan voorzijde, eetgedeelte en open keuken met openslaande dubbele deur naar tuin; open keuken met moderne keukeninstallatie (soft-close) in rechte opstelling in combinatie met een spoeleiland voorzien van diverse boven- en onderkasten, brede laden, rvs schouw afzuigkap, 4-pits inductiekookplaat, combimagnetron, vaatwasser, koelkast, elektrische boiler en werkblad met spoelbak; betegelde bijkeuken (6,1 m²) met witgoedaansluitingen.

Tuin:
Voortuin met grindpartij en trapje naar voordeur, alsmede oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's; grote ruim 24 meter diepe achtertuin met terras aansluitend aan woning en een ruim gazon.

1e Verdieping (geheel voorzien van laminaatvloer):
Overloop (3,2 m²); slaapkamer I (10,8 m²) aan voorzijde; slaapkamer II (10,4 m²) aan voorzijde; slaapkamer III (15,4 m²) aan achterzijde met dakkapel; deels betegelde ruime badkamer (11,9 m²) aan achterzijde met dakkapel, ligbad, inloopdouche, wandtoilet, dubbele wastafel met meubel en spiegel, designradiator en led spots.

2e Verdieping (nokhoogte 1,94 meter):
Bereikbaar via schuiftrap; bergzolder (10,9 m²) met cv-gas combiketel (Remeha Avanta HR, bouwjaar 2012, eigendom).

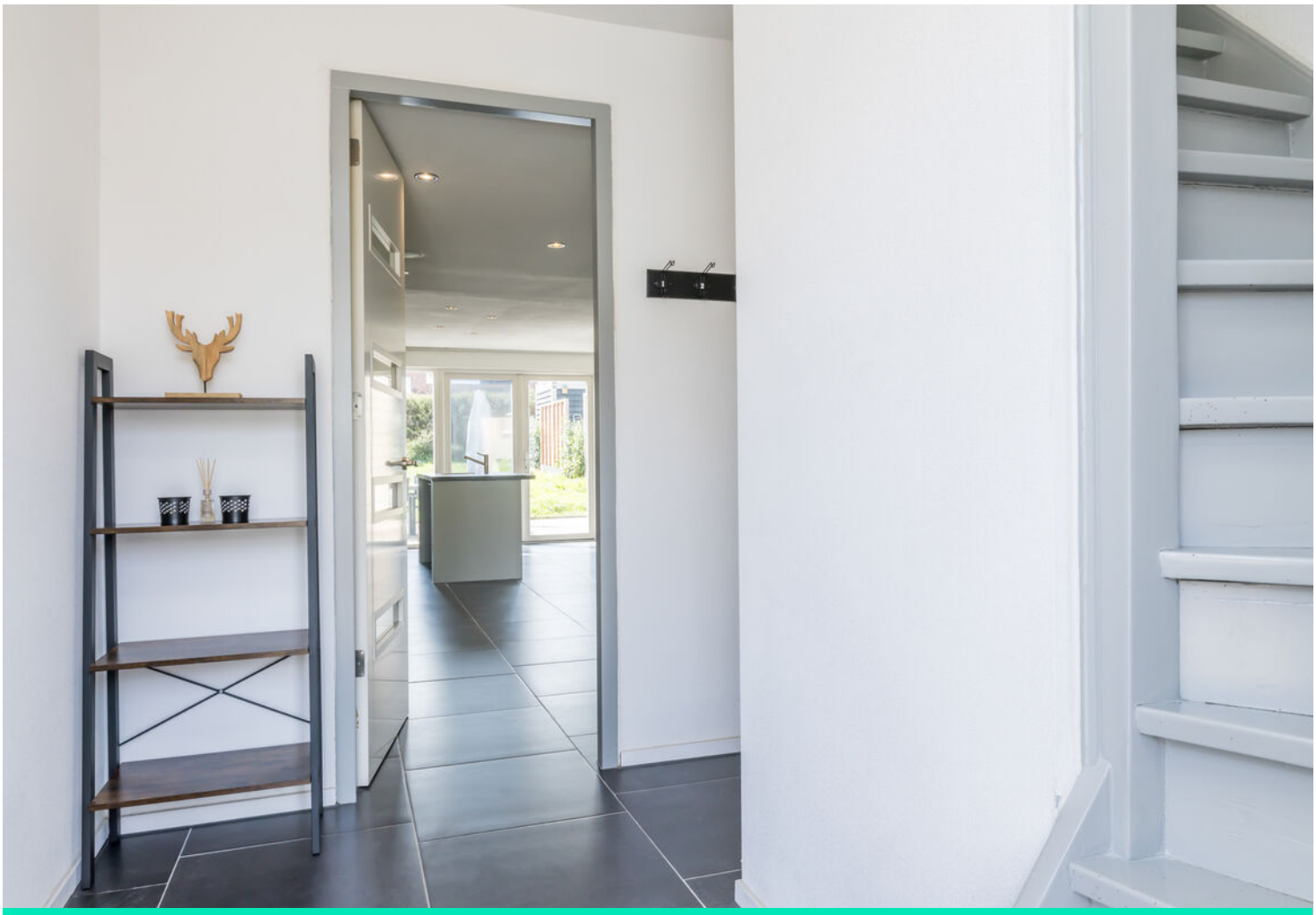
BIJZONDERHEDEN

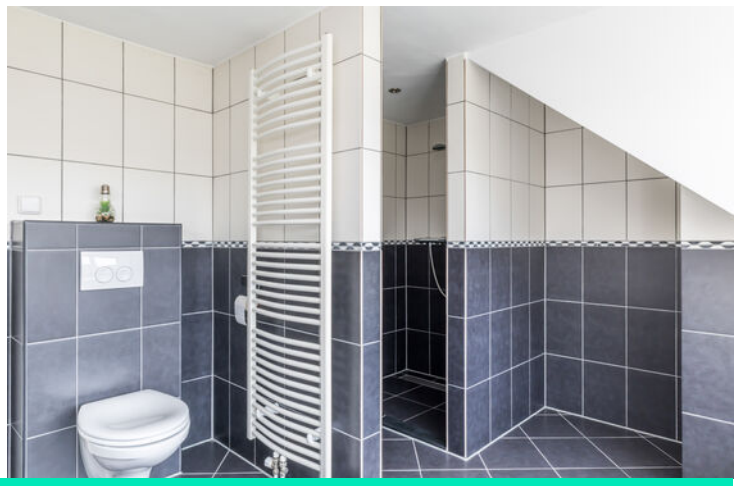
- Ruime woning met grote tuin;
- Grote leefruimte door aanbouw en dakkapel (2012);
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ dubbele beglazing;
- Gevel en vloer hoofdbouw nageïsoleerd;
- Aanbouw bij de bouw volledig geïsoleerd;
- Parterre geheel doorlopende plavuizen vloer;
- Open keuken met spoeleiland;
- Drie slaapkamers;
- Ruime badkamer met ligbad, inloopdouche en tweede toilet;
- Laminaatvloeren op verdieping;
- Ruim 24 meter diepe achtertuin met gazon;
- Bijzonder centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Alle voorzieningen in de omgeving (loopafstand);
- In de koopovereenkomst zal een "Ouderdomsclausule" worden opgenomen;
- 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

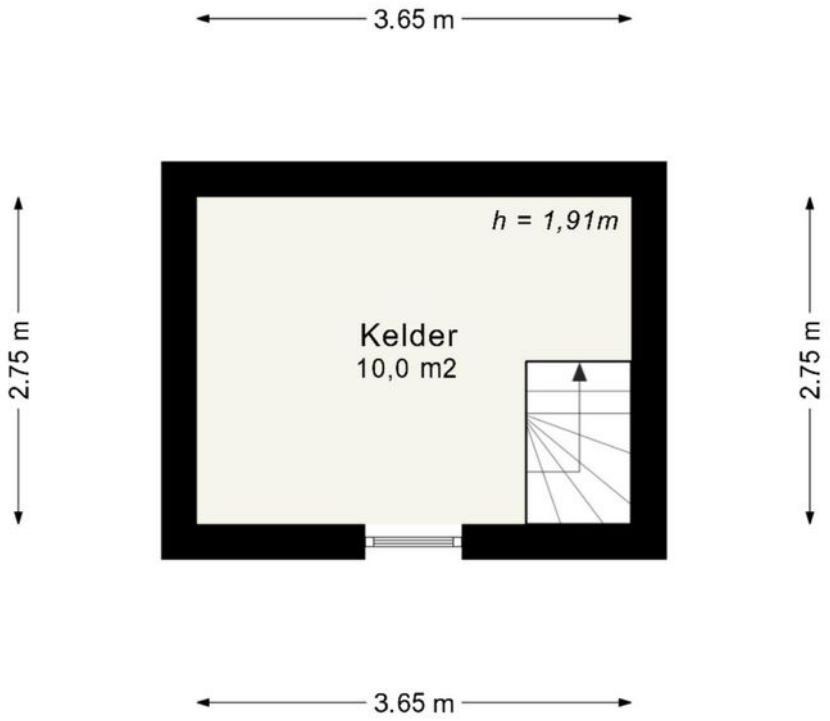
Bouwjaar	1954
Perceeloppervlakte	405 m²
Woonoppervlakte	128 m²
Overige inpandige ruimte	21 m²
Gebouwgeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	-
Inhoud	540 m³
Energielabel	C

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	vloerisolatie, dubbel glas
Ligging	-
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	tv kabel, glasvezel kabel





43

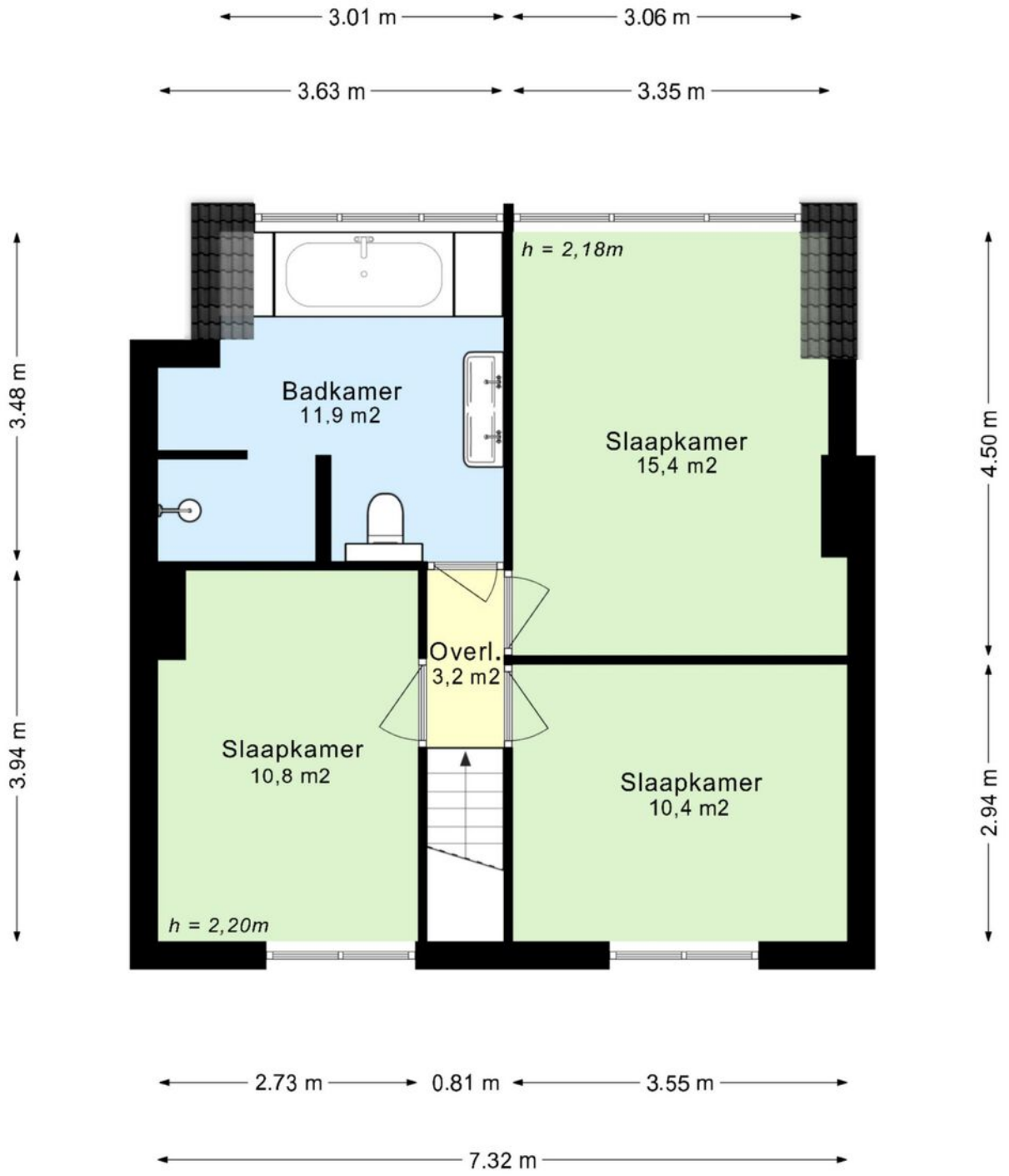


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Souterrain

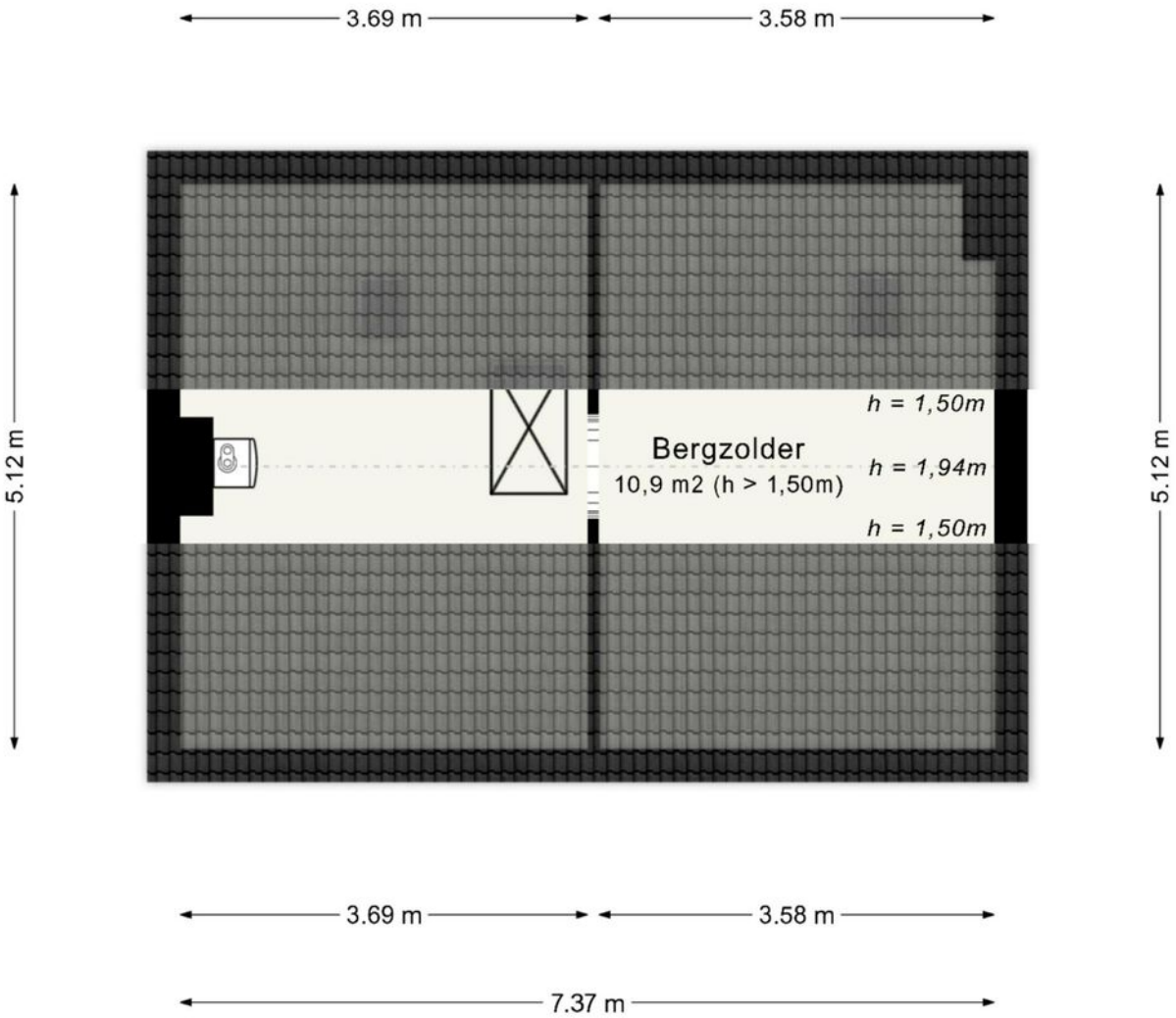
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Parterre



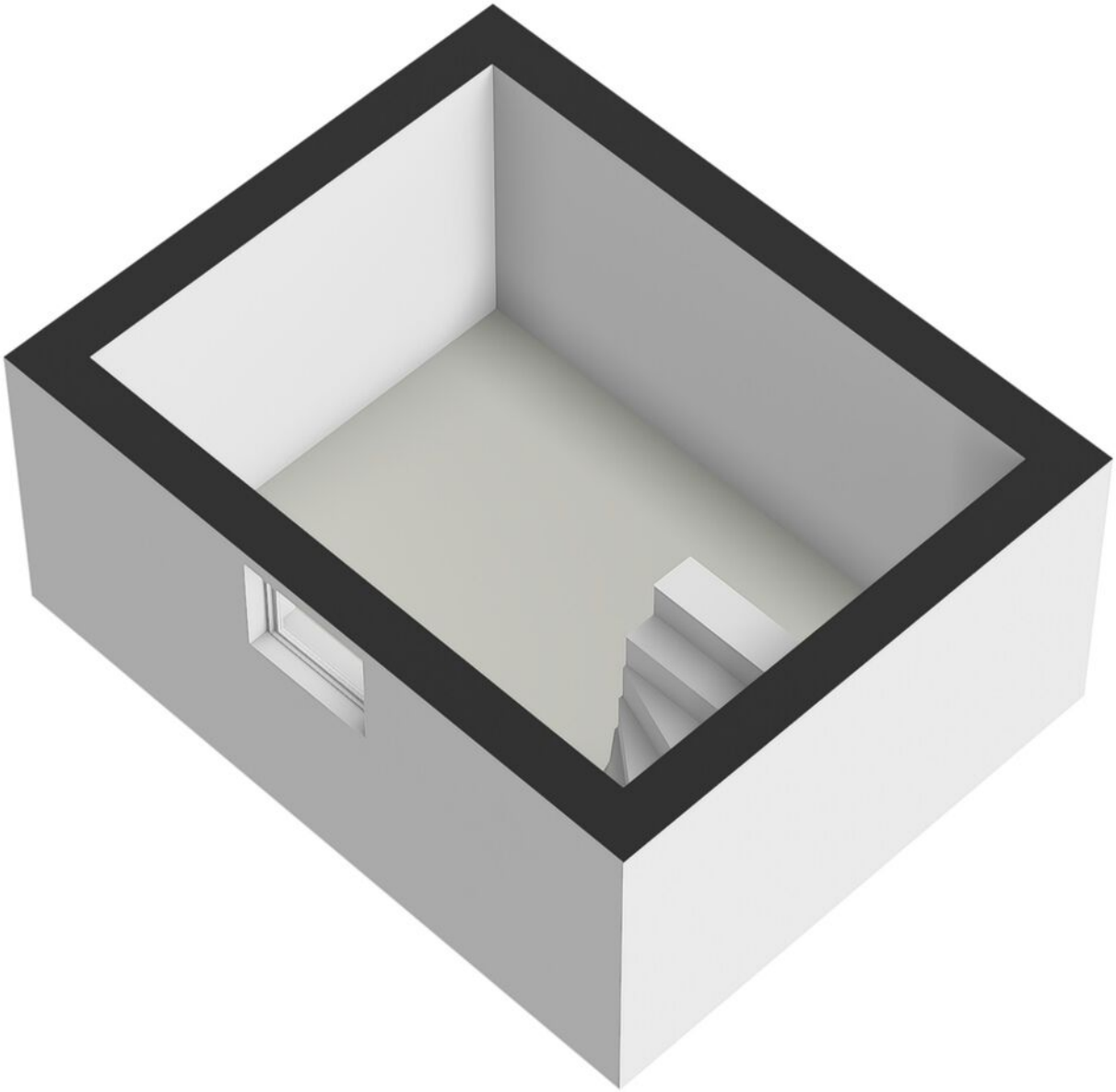
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Eerste verdieping

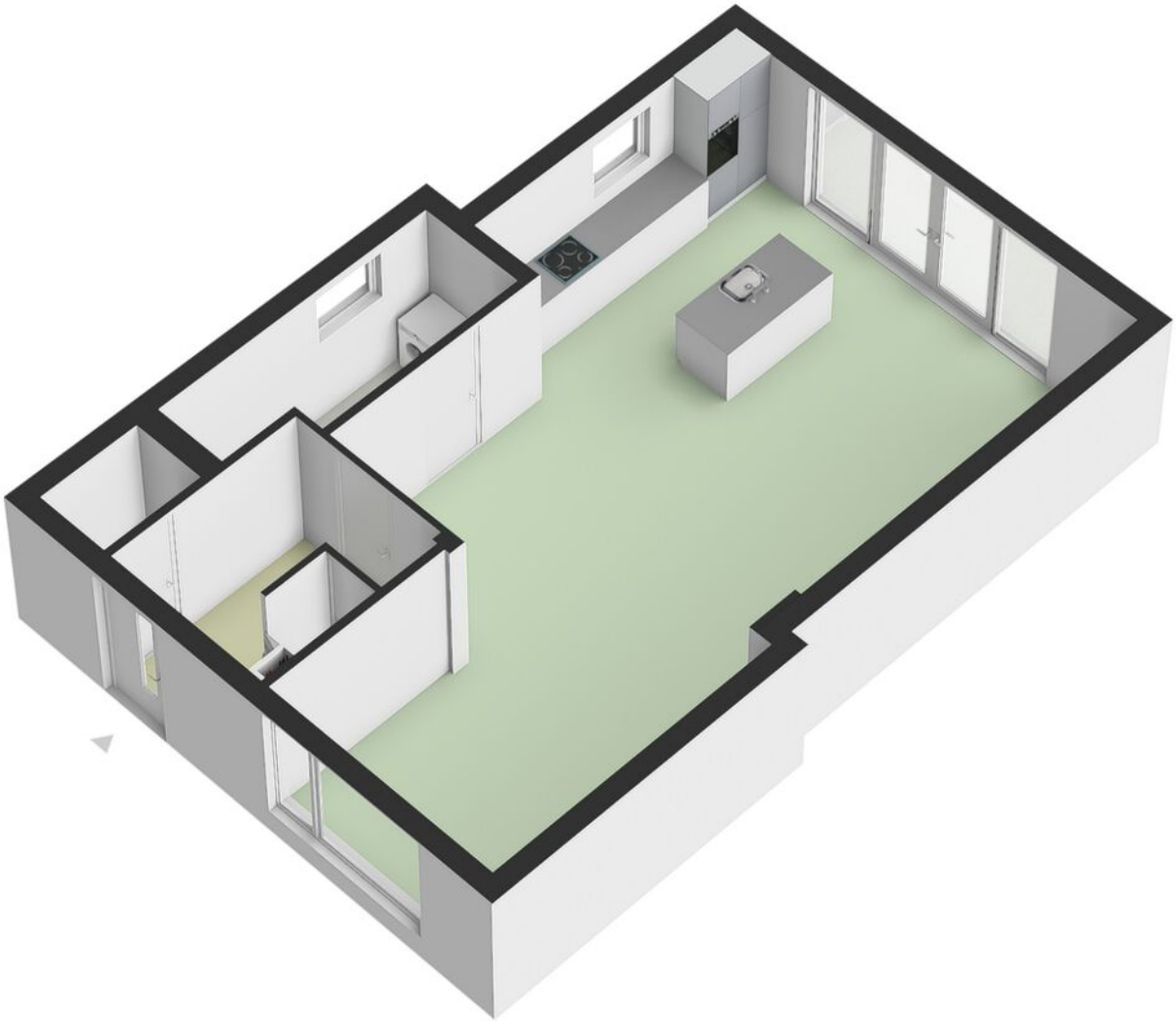


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

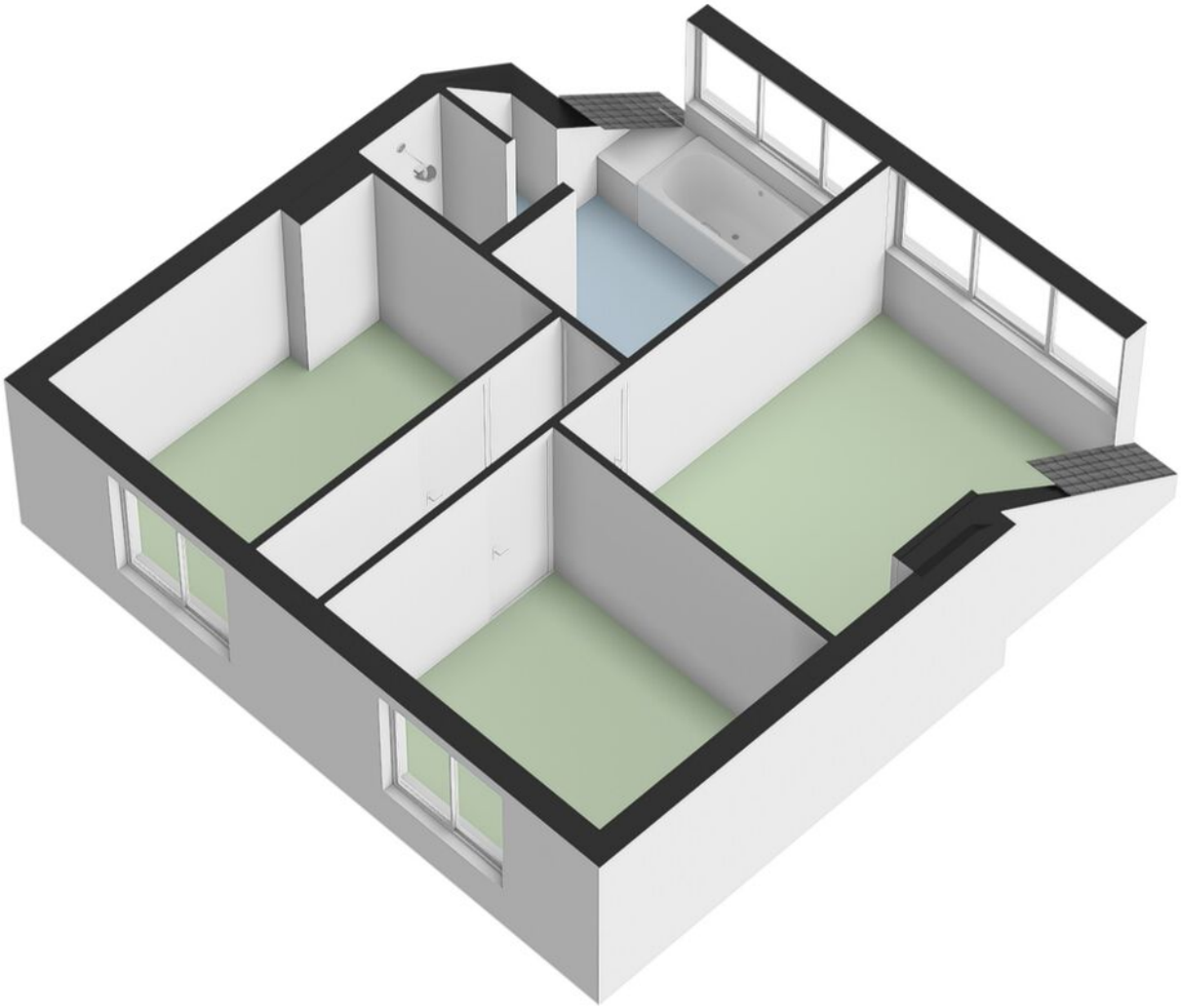
Tweede verdieping



Souterrain 3D

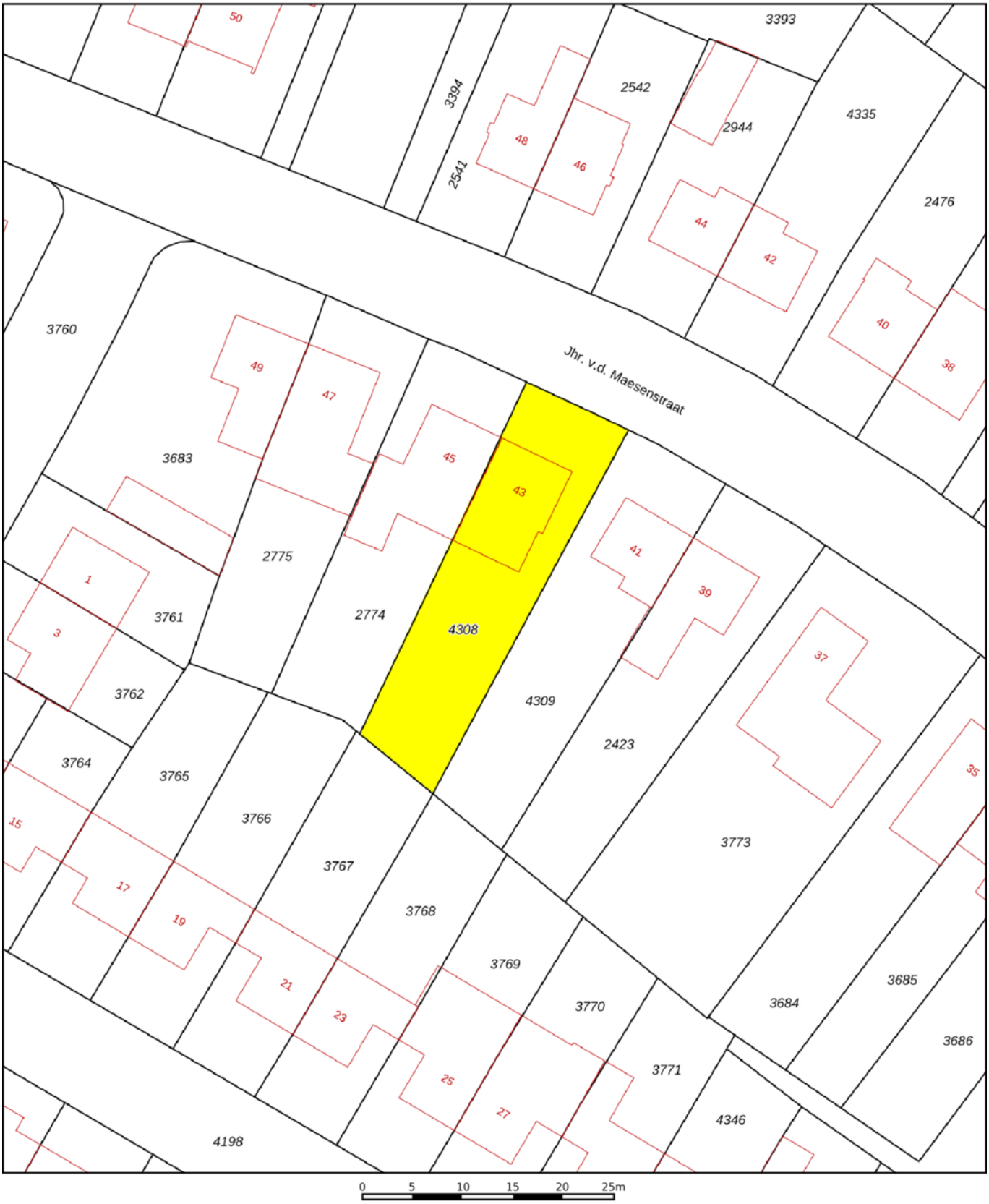


Parterre 3D



Eerste verdieping 3D

Tweede verdieping 3D



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

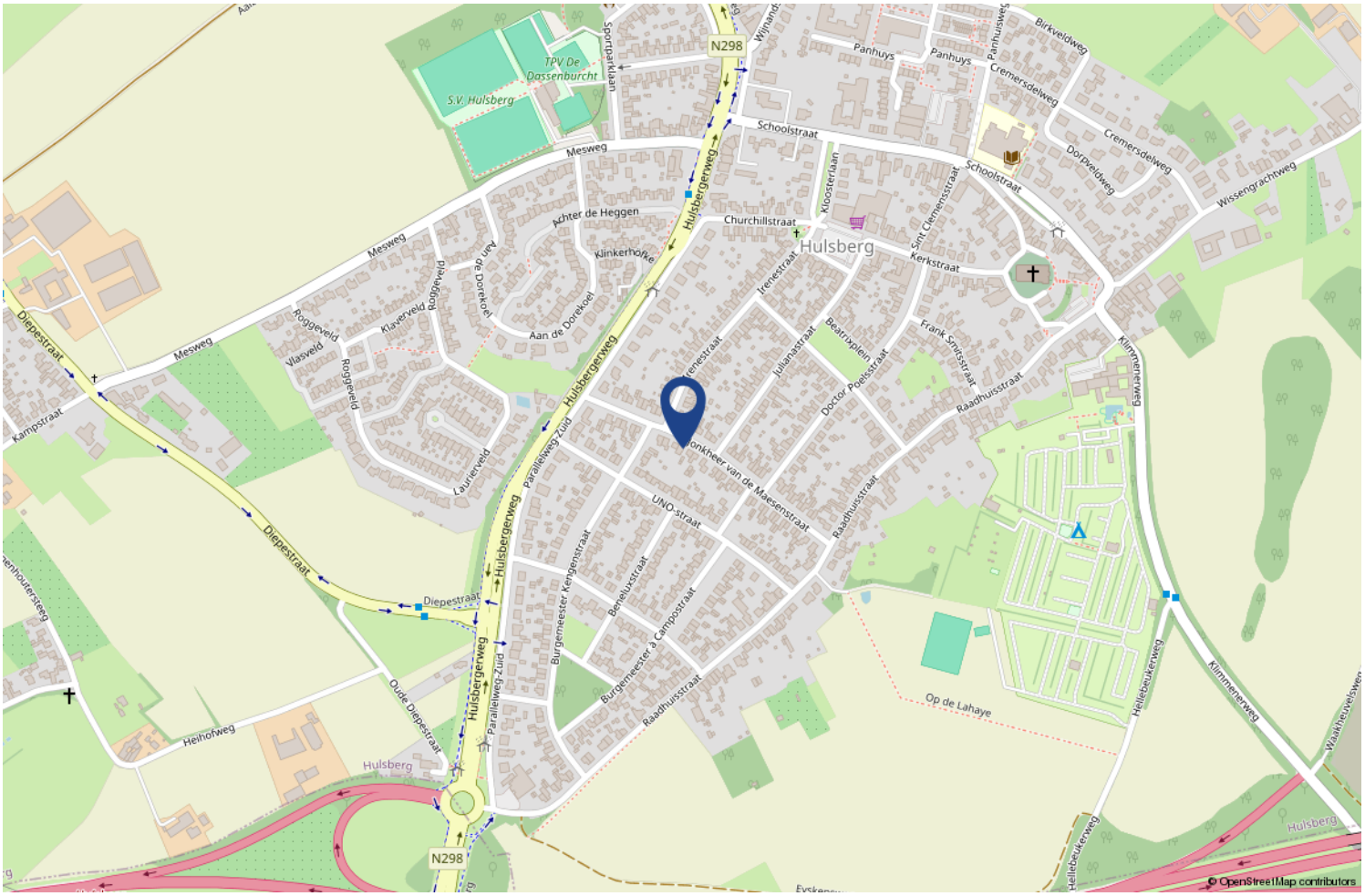
Kadastrale gemeente	Hulsberg
Sectie	B
Perceel	4308

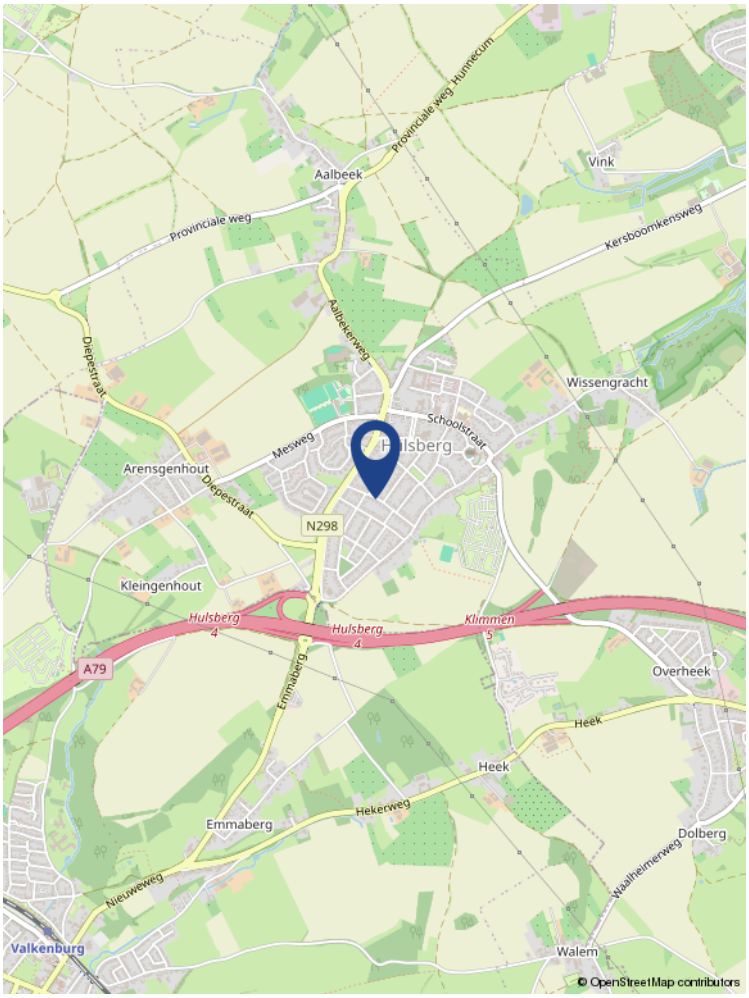
kadaster

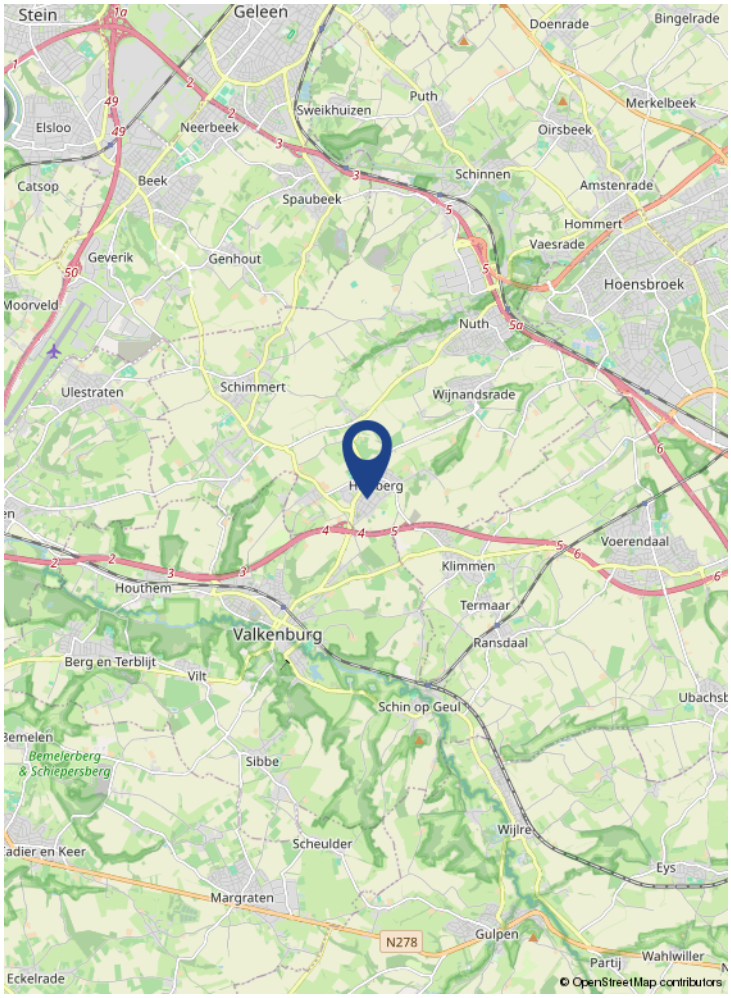
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Kadastrale kaart







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 Arensgenhout, Aalbeek en Kleingenhout. Vanuit Aalbeek stroomt de Platsbeek eveneens in noordoostelijke richting van het plateau af.

Aantekeningen

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.

De meest gestelde vragen