



Mesweg 23 | Hulsberg

Vraagprijs € 461.000 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



Mesweg 23 Hulsberg

Op een goede en zeer gewilde woonlocatie aan de rand van Hulsberg kunnen wij u deze moderne vrijstaande en grotendeels onderkelderde woning met onder meer ruime living, 3 slaapkamers, inpandig bereikbare garage, hobbykelder met buffet en sfeervolle op zuidoosten gelegen achtertuin met diverse terrassen te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 461.000,-- k.k.

Aanvaarding: direct mogelijk

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1981

Perceeloppervlak: 504 m²

Woonoppervlak: circa 142 m²

Overig inpandige ruimte: circa 73 m² (souterrain en garage)

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 19 m² (carport)

Externe bergruimte: circa 9 m² (bergingen)

Inhoud: circa 785 m³

Energie label: C (geldig tot: 02-03-2036)

TYPERING

Dit moderne onder architectuur van architect Herman Smink gebouwde vrijstaande woonhuis is gelegen op een steenworp afstand van het centrum van Hulsberg, waardoor u alle belangrijke voorzieningen, waaronder basisschool, medische voorzieningen, supermarkt, bakker en slager bij de hand heeft. Hulsberg is een geliefd dorp en door de aanwezigheid van uitvalswegen in de directe nabijheid zijn onder andere Heerlen en Maastricht in circa 15 autominuten te bereiken.

Het pand is degelijk en in spouw gebouwd, uitstekend onderhouden en optimaal geïsoleerd middels dak- en spouwisolatie. Op de aluminium schuifpui in de woonkamer na is het verder geheel voorzien van (hard)houten kozijnen met geheel dubbele beglazing, deels vernieuwd in 2011. De dakbedekking is in 2010 vernieuwd, waarbij ook alle gevelpanelen zijn vervangen door trespa.

Het interieur is hoogwaardig afgewerkt met onder andere een fraaie eiken parketvloer in de zitkamer, op de parterre verder een doorlopende travertin vloer, travertin vloeren en wanden in alle sanitaire ruimten, maar ook veel houten elementen in wanden en plafonds. De in de woning aanwezige op maat gemaakte en door de architect ontworpen houten kasten, afscheidingen en (bed)meubelen maken onderdeel uit van de verkoop.

De ruime achtertuin biedt volop privacy, is gelegen op het zuidoosten en is direct aansluitend aan de woonkamer voorzien van een zonneterras, een barbecueterras en vlonderterras. De tuin is fraai aangelegd, voorzien van een vijverpartij met borders, hagen en beplanting.

Kortom, een fraai woonhuis dat voor jarenlang ongestoord woongenot zal zorgen!

INDELING

Souterrain:

Grotendeels onderkelderd en bereikbaar vanuit de eetkamer en de garage; kelderportaal (8,9 m²) aan voorzijde met trap naar parterre en muurkast; hobbykelder (8,4 m²) met muurkast en toegang kruipruimte voorzijde; café-/hobbykelder (14,9 m²) met buffet, tapinstallatie en ruime muurkast; cv-ruimte (5,6 m²) met cv-gas combiketel (Intergas HR, bouwjaar 2013, eigendom) en heteluchtverwarming (Brink, bouwjaar 2013, eigendom); kelderportaal (4,4 m²) aan achterzijde met trap naar garage.

Parterre (grotendeels travertin vloer, woongedeelte eiken parketvloer):

Overdekte entree aan linkerkant; hal (4,1 m²) met garderobe en meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter, alsmede aansluiting glasvezel); toilet met travertin wanden en vloer en wastafel; ruime en sfeervolle living (totaal 40,9 m²), bestaande uit eetgedeelte aan voorzijde met semi-open keuken, open trap naar verdieping en souterrain, deur naar zijtuin en zitgedeelte aan achterzijde met houtkachel, tv-hoek en schuifpui naar tuin; Bulthaup keukeninstallatie in U-opstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, hoge kast, laden, schouw afzuigkap, 4-pits keramische kookplaat, heteluchtoven, koelkast en werkblad met spoelbak en afdruipegedeelte; inpandig via de kelder bereikbare garage (25,6 m²) voorzien van kantelport met loopdeur, deur naar achtertuin en wasbak.

Tuin:

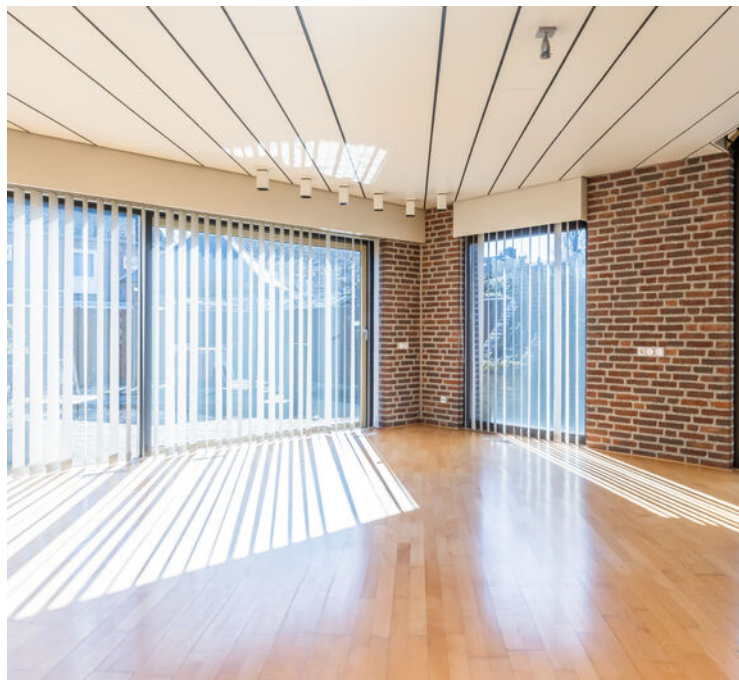
Fraai aangelegde voortuin met gemetselde brievenbus, hagen en beplanting; oprit aan linkerzijde met parkeergelegenheid meerdere auto's, carport (18,6 m²) met toegang garage en entree woning; achterom aan rechterzijde naar zijtuin met kiezelpartij, gemetselde bloembakken en beplanting; ruime omsloten achtertuin (op het zuidoosten) met beklinterd terras aansluitend aan de woning, barbecueterras met gemetselde banken, vijverpartij met waterloop, vlonderterras met vrijstaande overkapping, berging/hobbyruimte (3,2 m²) aansluitend aan de garage en berging (5,7 m²) linksachter in de tuin.

1e Verdieping (met uitermate ruimtelijk gevoel door plafonds tot aan het dak):

Bereikbaar via fraaie houten trap; overloop met toegangsluik naar bergzolder; slaapkamer I (12,0 m²) aan voorzijde, van slaapkamer II gescheiden door een vaste kastenwand en voorzien van wastafel met meubel; slaapkamer II (9,1 m²) aan voorzijde; slaapkamer III (27,1 m²) aan achterzijde voorzien van ruime vaste kastenwand in knieschot; badkamer (9,5 m²) voorzien van travertin wanden en vloer, ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel met meubel en spiegelwand.

BIJZONDERHEDEN

- Onder architectuur van Herman Smink gebouwd woonhuis;
- Ruimtelijk opgezet en hoge plafonds;
- Goed geïsoleerd;
- Geheel voorzien van dubbele beglazing;
- Nagenoeg geheel (hard)houten kozijnen;
- Dak en trespas gevelbeplating vernieuwd in 2010;
- Heteluchtverwarming;
- Gehele parterre travertin vloer m.u.v. eiken parketvloer zitkamer;
- Sanitaire ruimten met travertin vloeren en wanden en houten elementen;
- Ruime living met schuifpui naar tuin;
- Inpandig bereikbare garage;
- Drie slaapkamers;
- Veel hobby- of opslagruimte door ruime kelder en garage;
- Geheel omsloten achtertuin met achterom en bergingen;
- Diverse voorzieningen in de omgeving;
- Bijzonder centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- 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");
- 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;
- Voor dit object heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op "Geen hoog risico" (indicatie A, B of C). Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een funderingsonderzoek te verrichten;



Kenmerken

Bouwjaar	1981
Perceeloppervlakte	504 m ²
Woonoppervlakte	142 m ²
Overige inpandige ruimte	73 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	19 m ²
Externe bergruimte	9 m ²
Inhoud	785 m ³
Energie label	C

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Ligging	in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel, hete lucht verwarming, houtkachel
Voorzieningen	tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel, rookkanaal





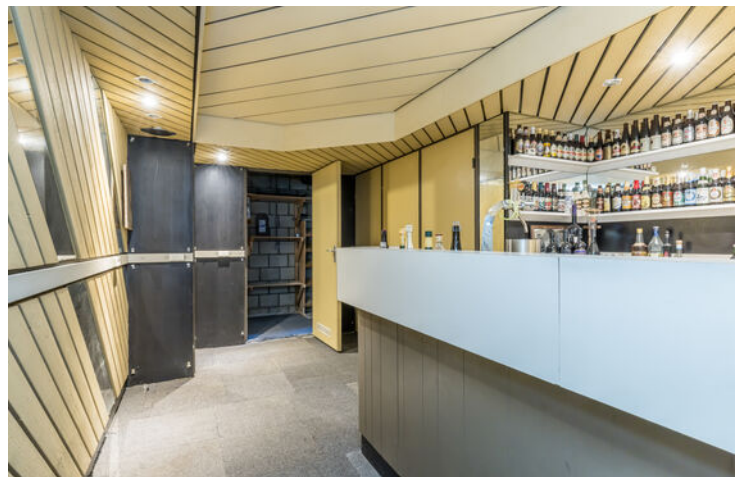
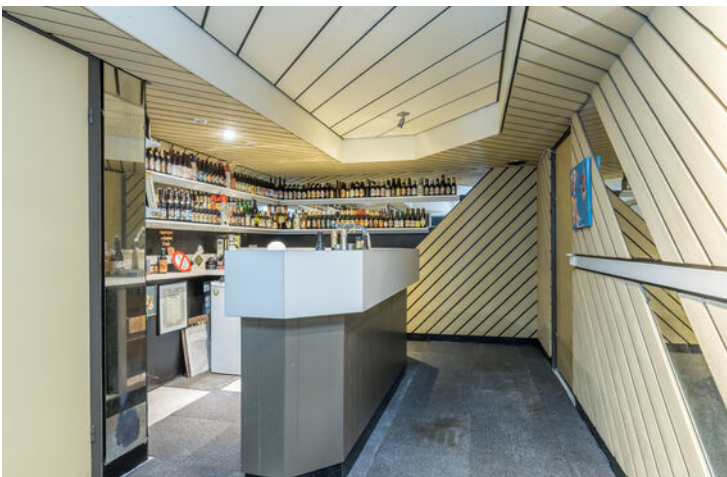




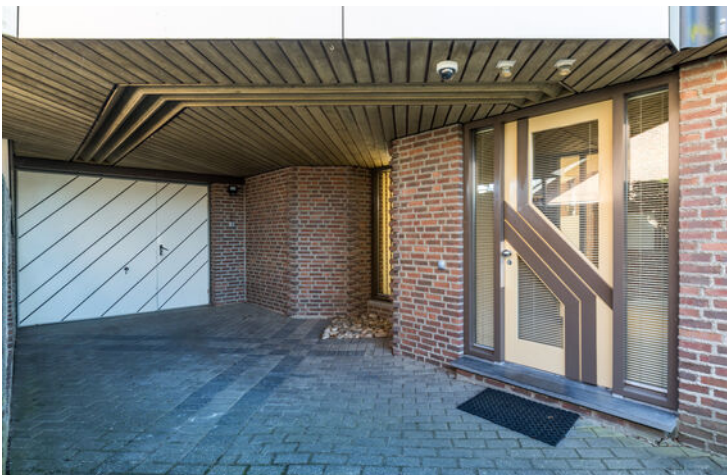


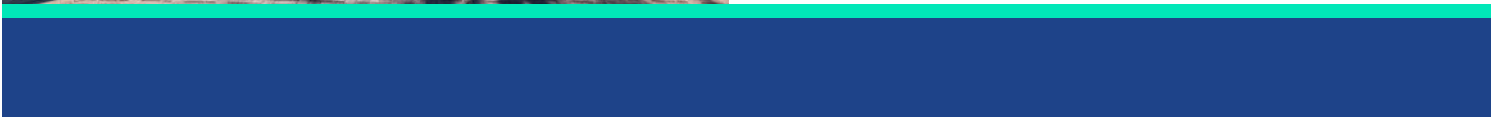






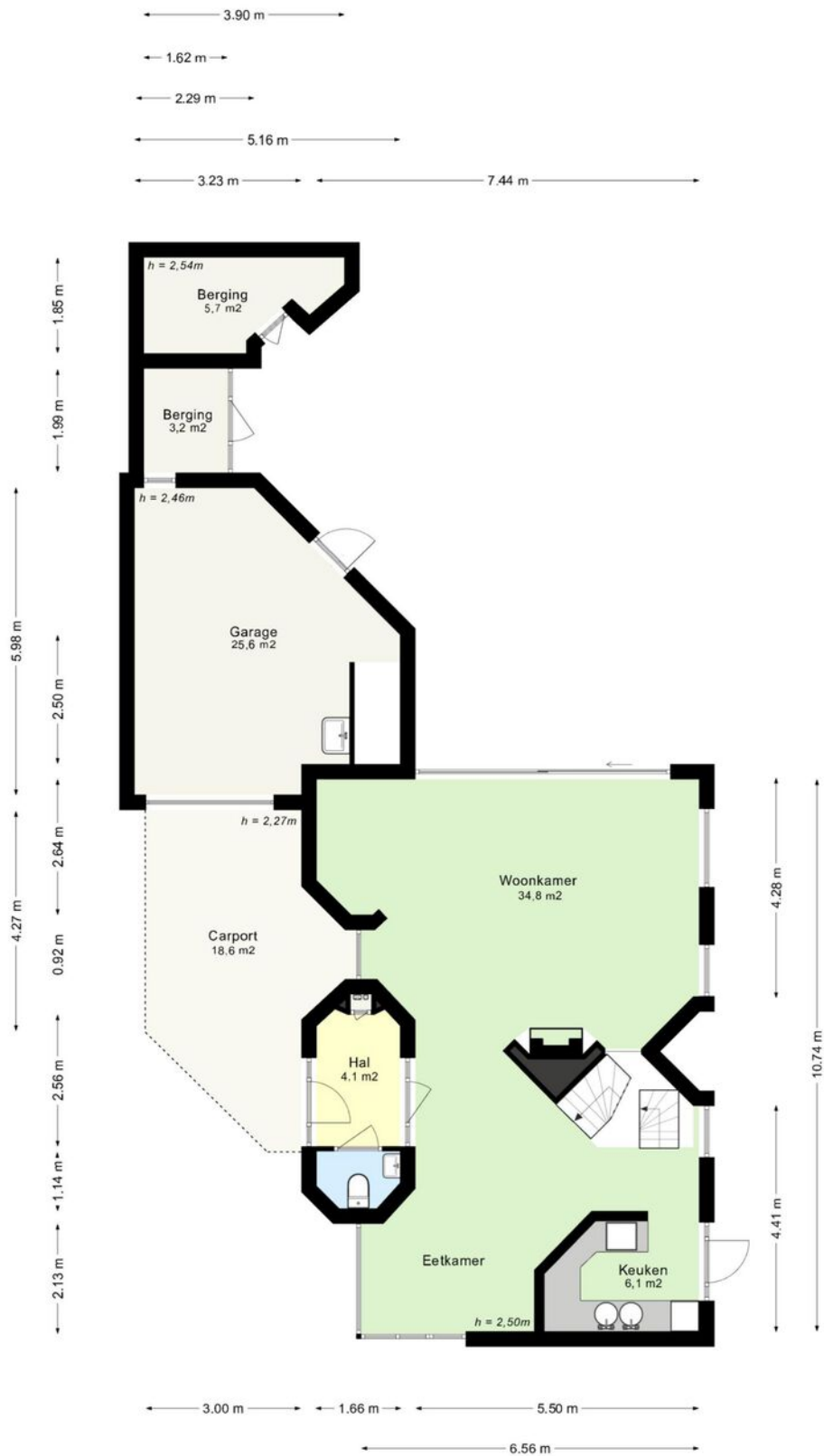




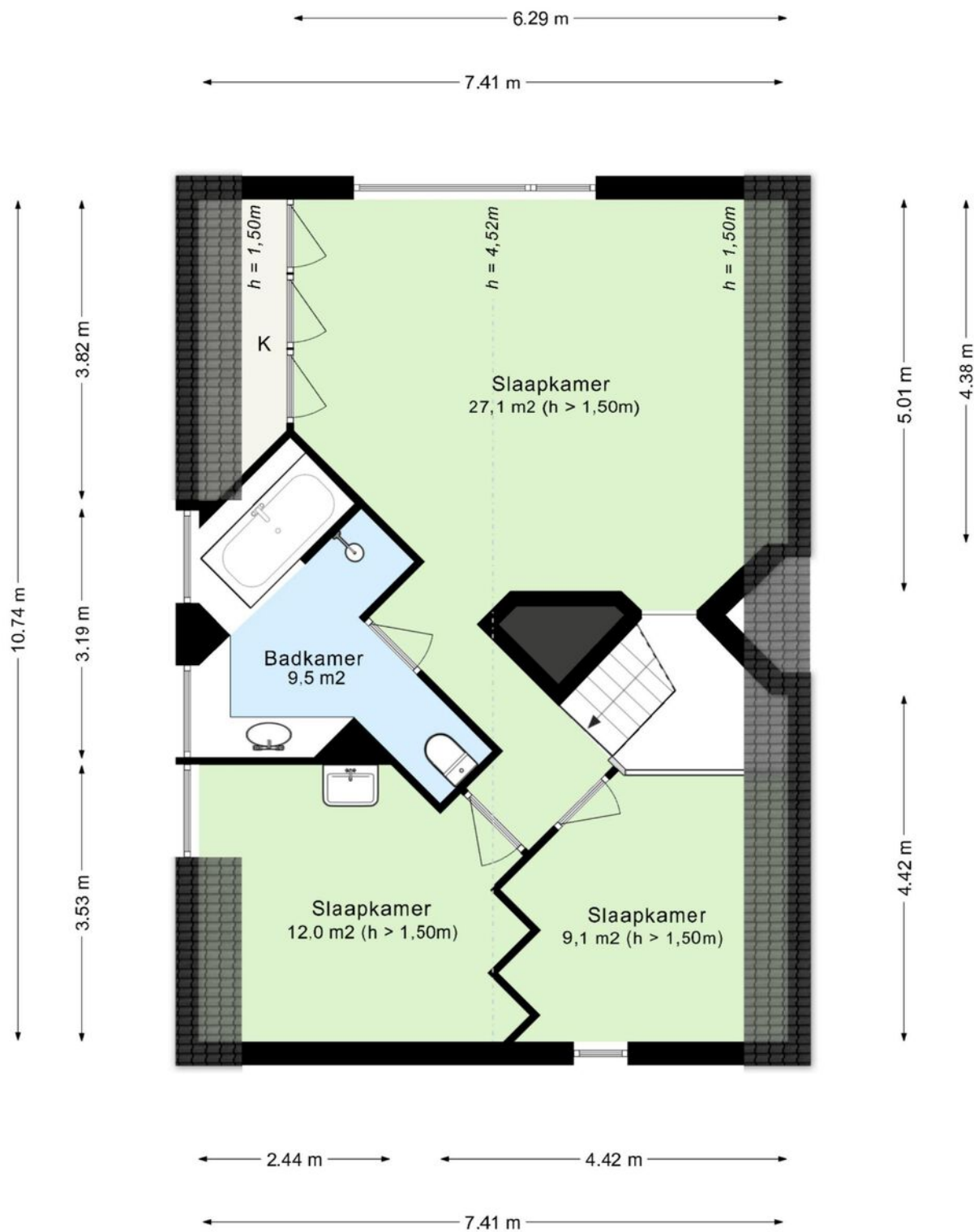




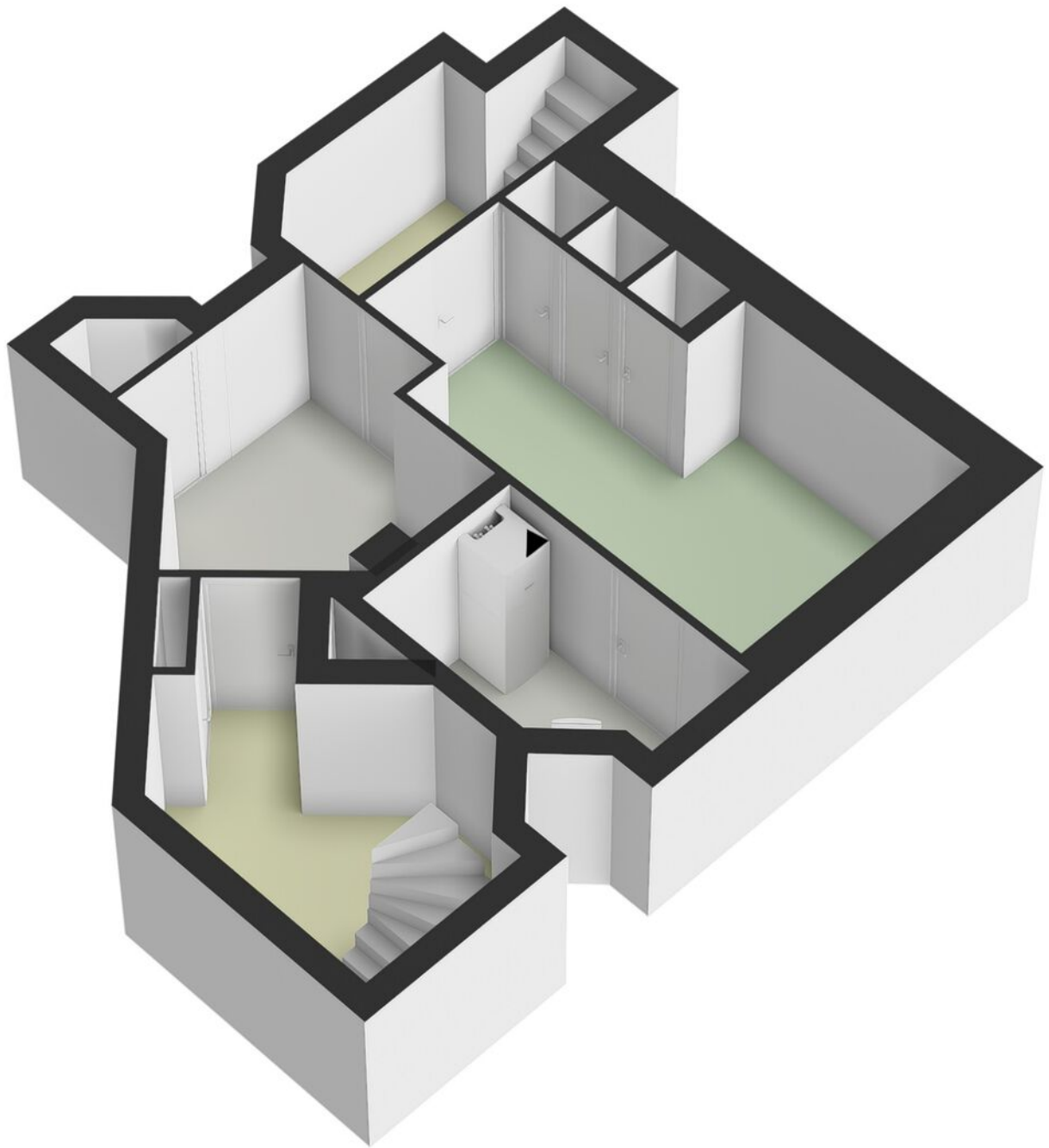
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



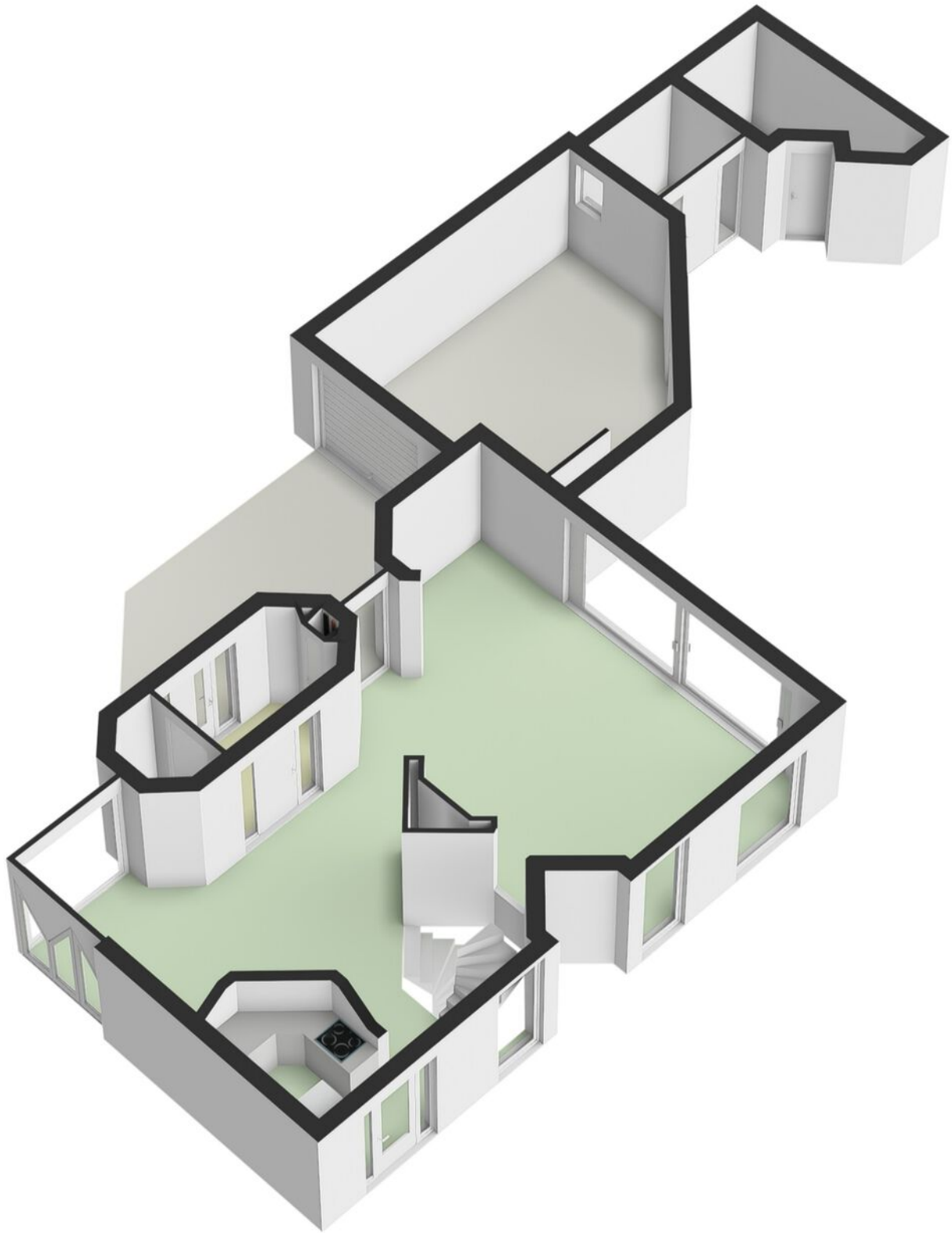
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



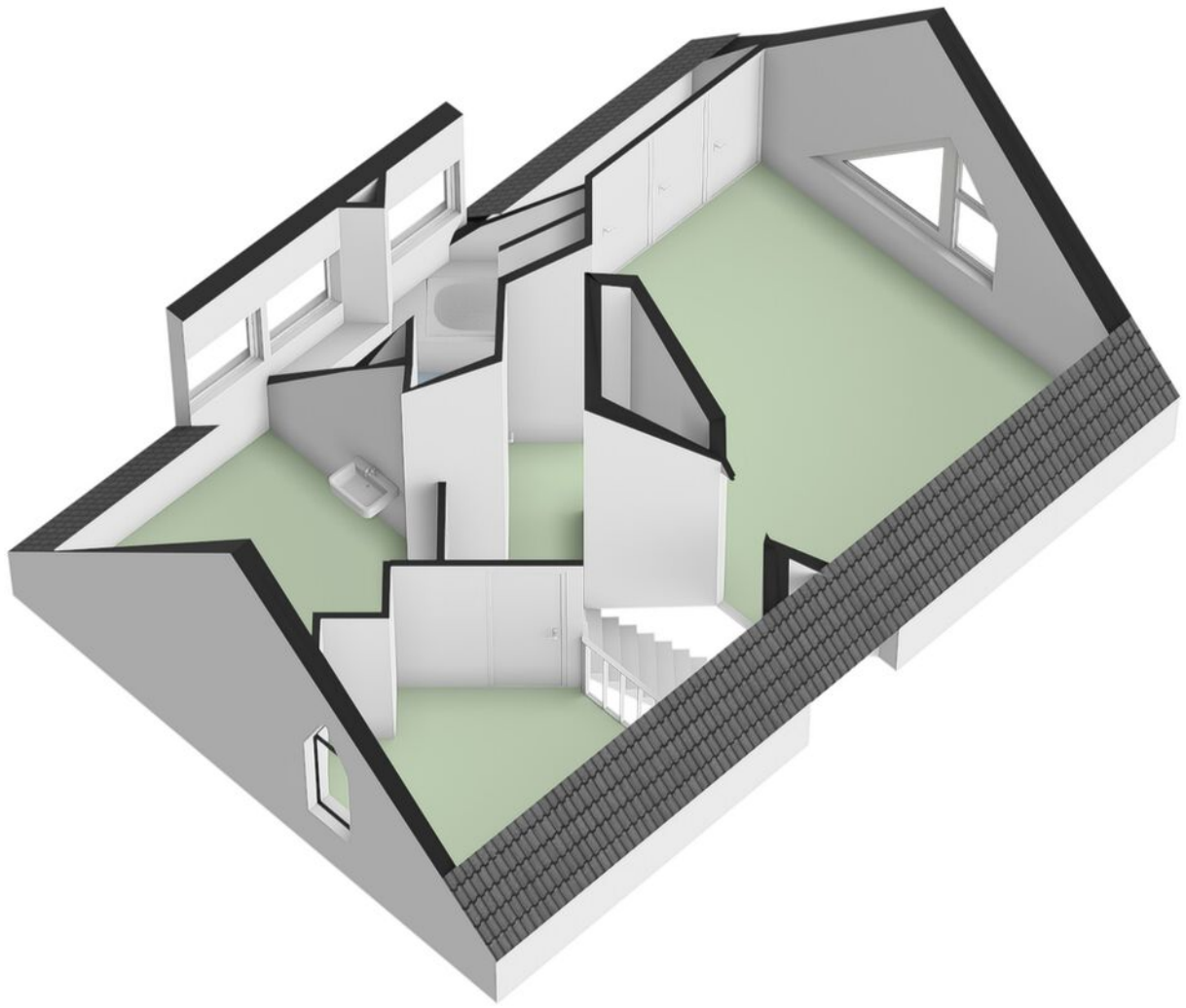
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



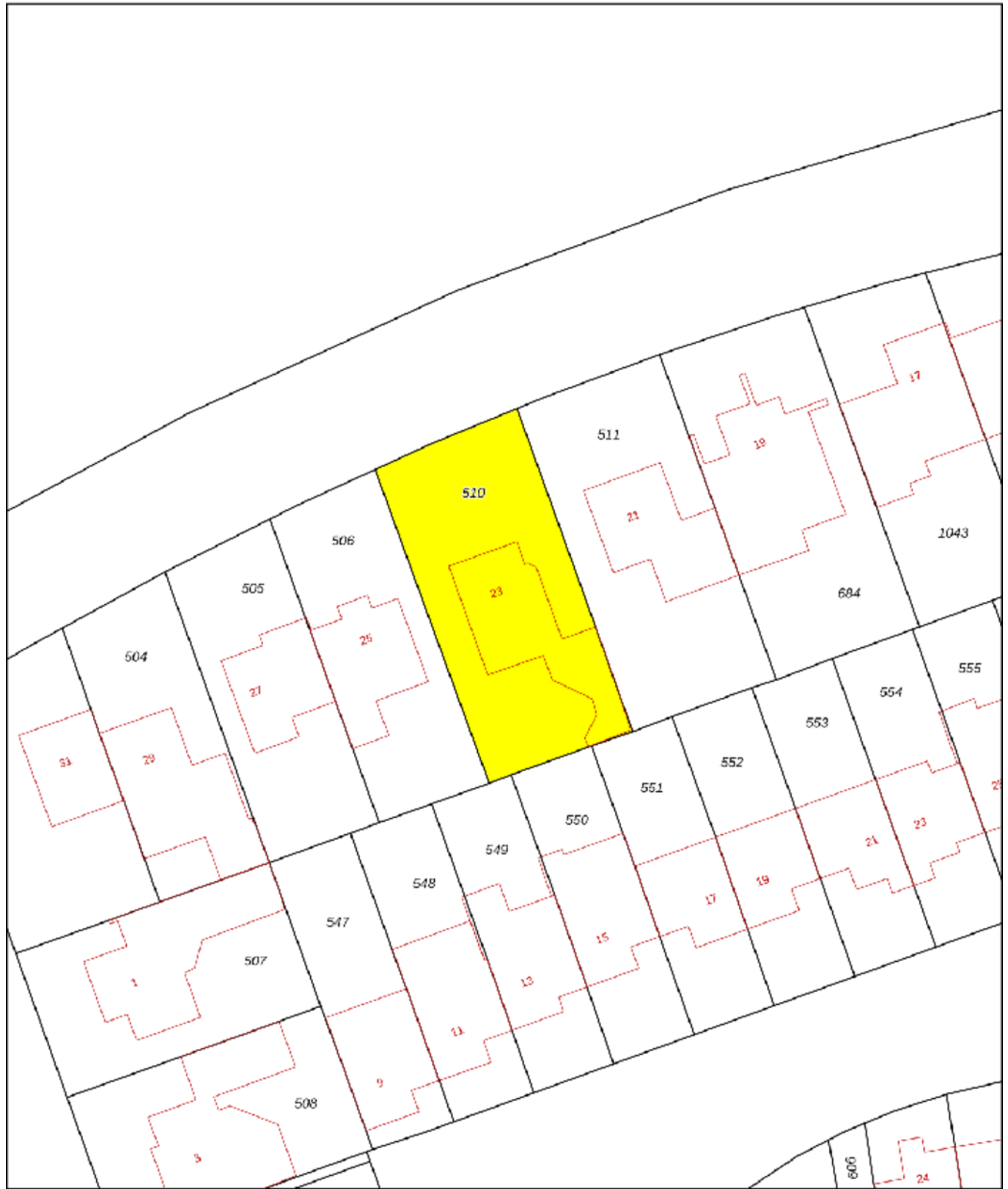
Souterrain 3D




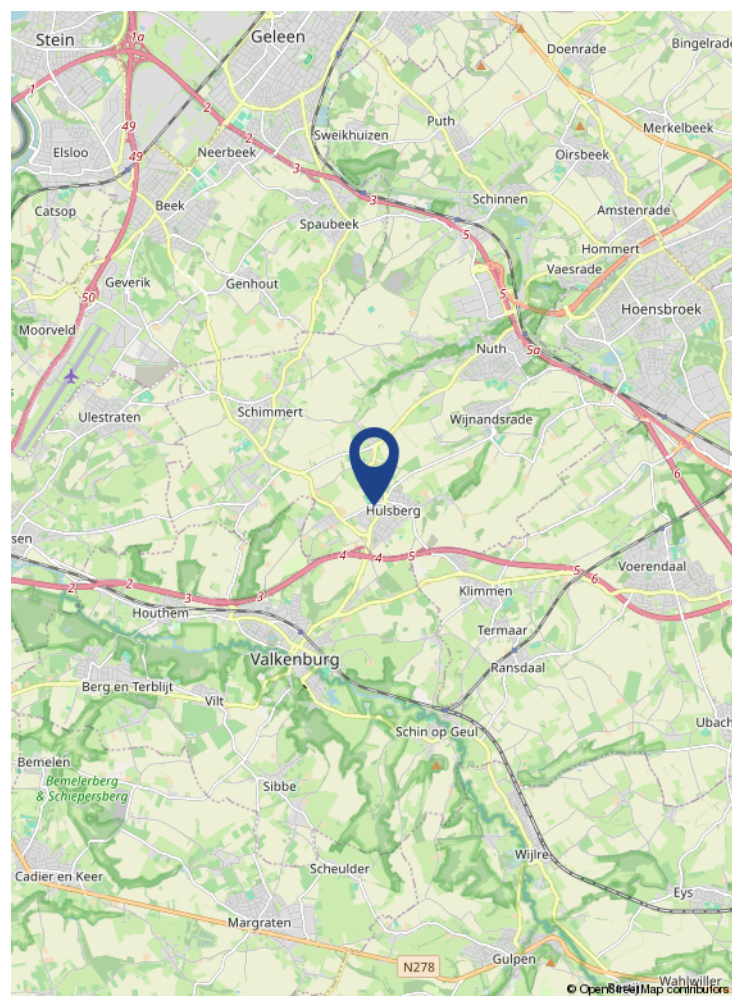
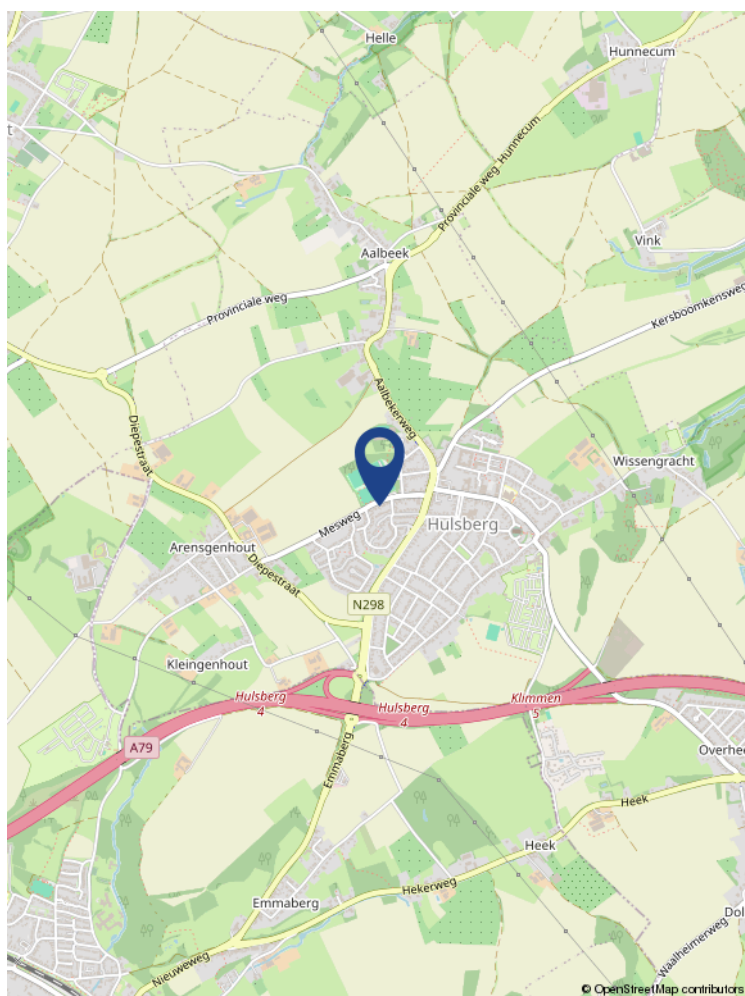
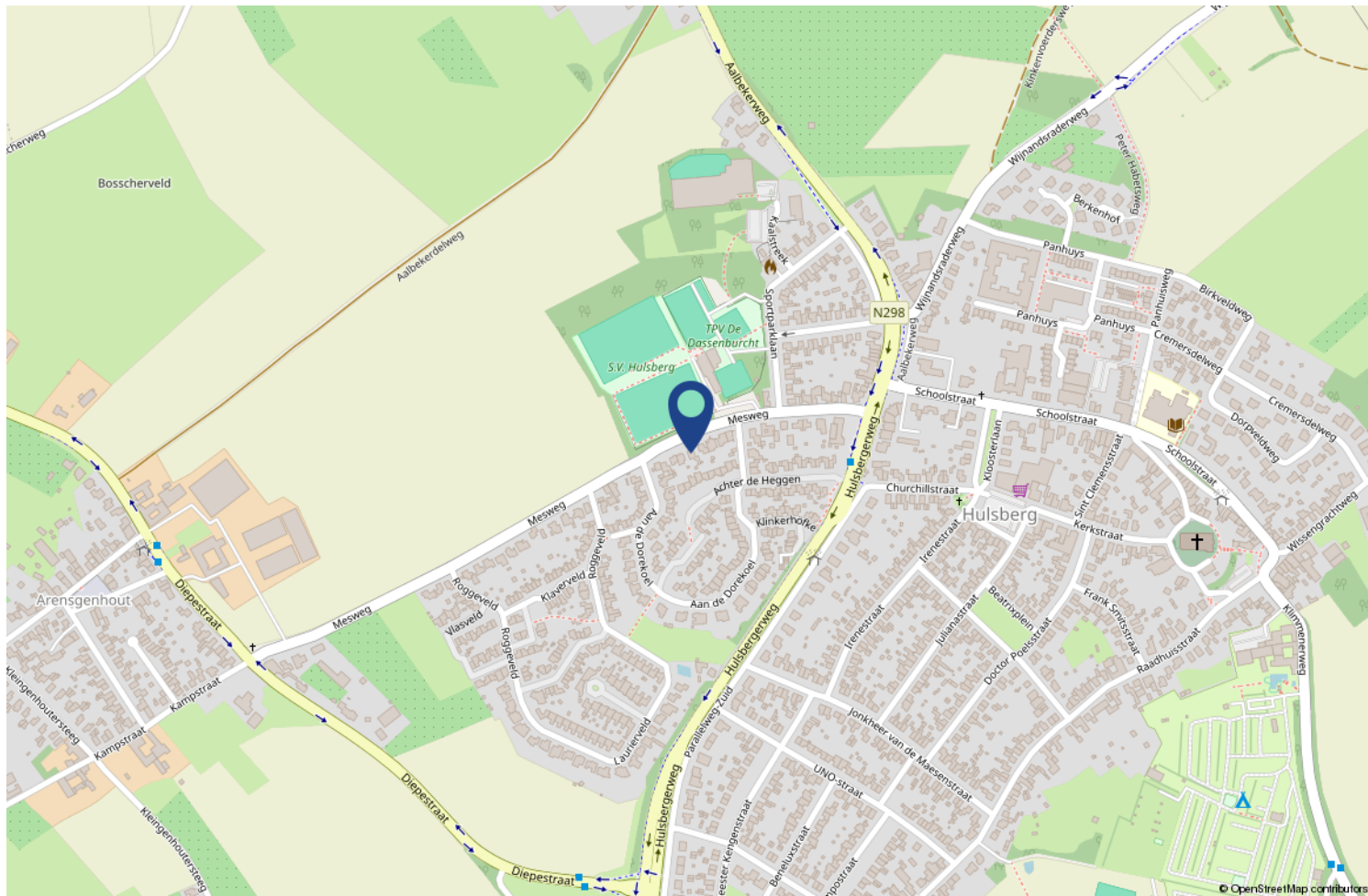
Parterre 3D



Eerste verdieping 3D



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hulsberg</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 510</p> <p>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.</p>	
--	---	---



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.