



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Diepestraat 41

Hulsberg



## Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Hulsberg. Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Eric Horsmans  
NVM Register Makelaar &  
Taxateur

+31 (0)6 462 233 73

[ehorsmans@aelmans.com](mailto:ehorsmans@aelmans.com)

**Adres:**

- Diepestraat 41, 6336 VV

*Hulsberg*

**Kenmerken:**

- **Vraagprijs:** € 669.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1978
- **Woonoppervlakte:** 199 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** 700 m<sup>2</sup>

**Energie:**

- **Energie label** D
- **Verwarming:** C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
- **Isolatie:** HR gals

# Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op [www.aelmans.com/vastgoed](http://www.aelmans.com/vastgoed).

*Het bij elkaar  
brengen van vraag  
en aanbod. Dat is waar  
het om draait.*

# Unieke kans

Bent op zoek naar een ruime vrijstaande woning dan zou dit uw nieuwe huis kunnen worden!

De woning straalt warmte en karakter uit en biedt een perfecte mix van landelijke charme en modern comfort.

Voor de praktische kant zijn er maar liefst twee garages en meerdere kelders, ideaal voor hobby's, opslag hobbyruimtes.

Omgeven door een prachtige, privacyvolle tuin is het een plek waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven.



## De indeling

# Begane grond & Kelder

De kelder bestaat uit diverse ruimten; opstelplaats voor de cv en boiler, wasruimte, twee opbergkelders en toegang tot de inpandige garage. Via de oprit is er toegang tot de fietsenberging.

Bij binnenkomst in de ruime entreehal valt je oog meteen op een prachtige natuurstenen vloer, voorzien van vloerverwarming.

Hier vind je een praktische garderobenis, een toilet en de meterkast. Vanuit de hal heb je direct toegang tot de kelder, de bovenverdieping, de woonkamer én de keuken.

De riante woonkamer ademt landelijke charme, met een authentieke tegelvloer, een karakteristiek balkenplafond en een elegante erker die het licht prachtig naar binnen laat vallen. Een ingebouwde houtkachel zorgt voor knusse warmte en extra sfeer op koude dagen.

Grenzend aan de woonkamer ligt de gezellige eetkamer met toegang tot de keuken. De keuken is sfeervol en ingericht in landelijke stijl: natuurstenen vloer met vloerverwarming, hardstenen werkblad, twee koelkasten, oven, magnetron, vaatwasser en een 5-pits gasfornuis met wasemkap. Een centraal eiland nodigt uit om te ontbijten of met een glas wijn de dag door te nemen.













## De indeling

# Eerste & Tweede verdieping

Via een prachtige houten trap vanuit de hal kom je op een lichte vide die toegang geeft tot de ruime overloop van de bovenverdieping.

Hier bevinden zich een toilet, drie comfortabele slaapkamers, waarvan twee zijn uitgerust met airconditioning, ideaal voor warme zomerdagen.

De grootste slaapkamer is zeer ruim, met een op maat gemaakte kastenwand die zorgt voor volop opbergruimte én een eigen, royaal dakterras om van de zon of een rustig moment te genieten.

De badkamer is volledig uitgerust: een heerlijk ligbad, een aparte douche en dubbele wastafel.

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.









## De indeling

# Tuin

De tuin is een waar paradijs van rust en privacy. Het ruime gazon nodigt uit om te spelen, te loungen of simpelweg te genieten van het buitenleven.

Hoge hagen omringen de tuin. Een overdekt terras biedt een perfecte plek om te ontspannen en fijne zomerse avonden door te brengen, ongeacht het weer.

De bestrating, uitgevoerd in een prachtige landelijke stijl, sluit naadloos aan bij de charme van de woning en versterkt het gevoel van harmonie tussen huis en tuin.







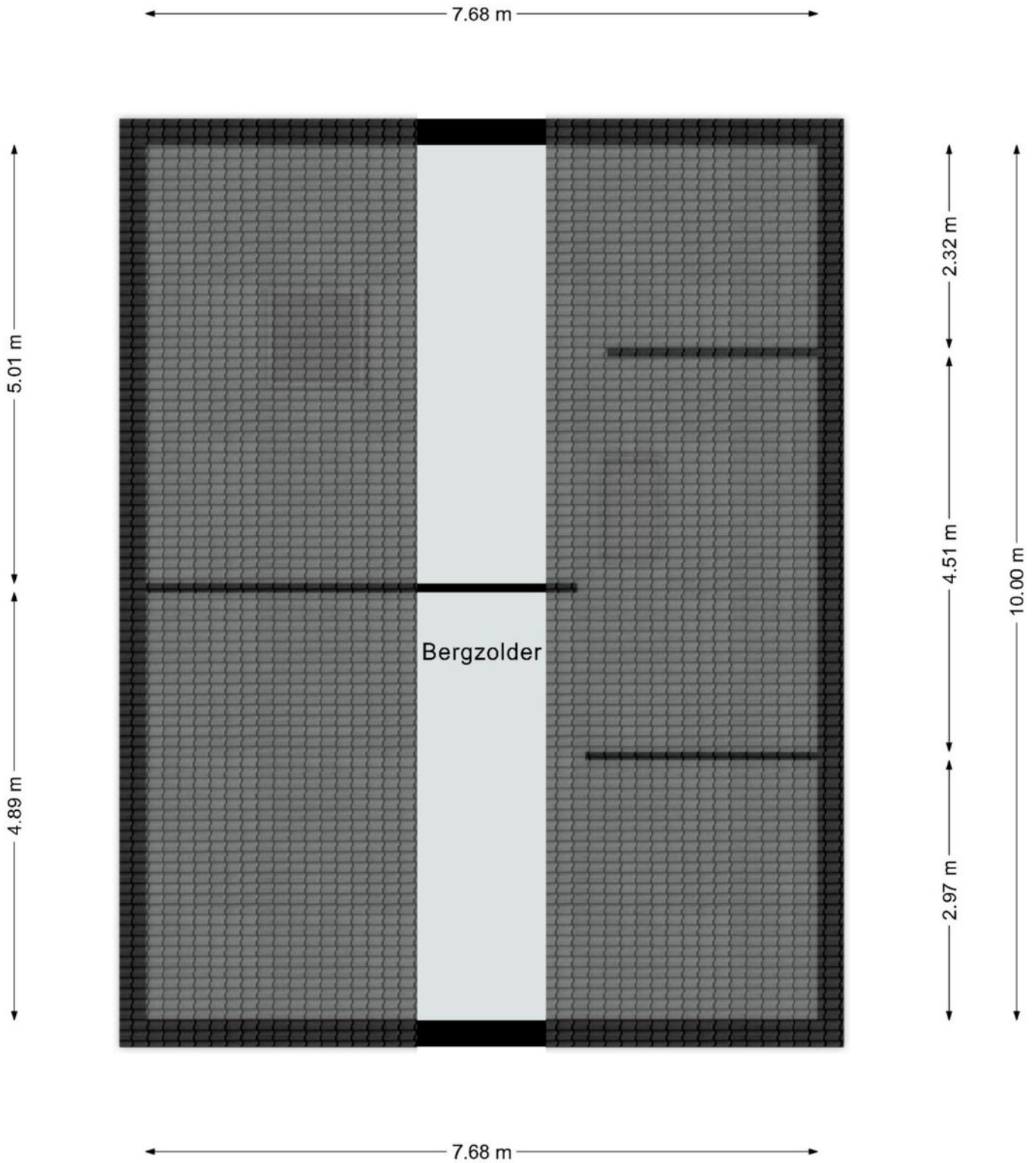
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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.



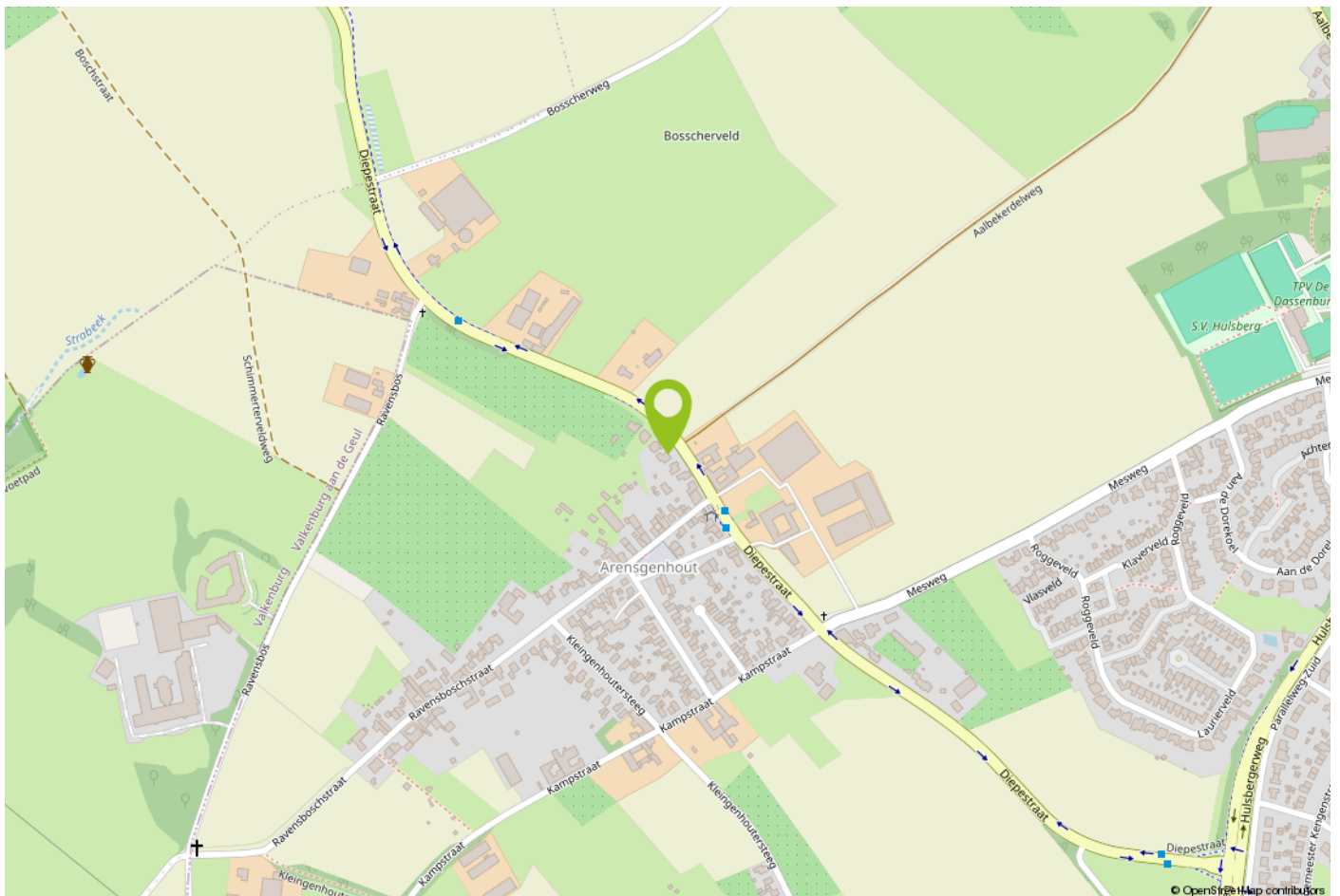
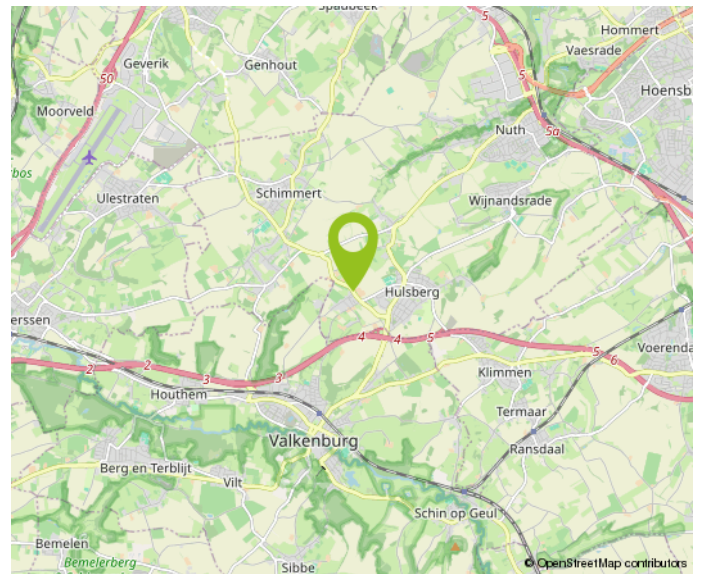
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

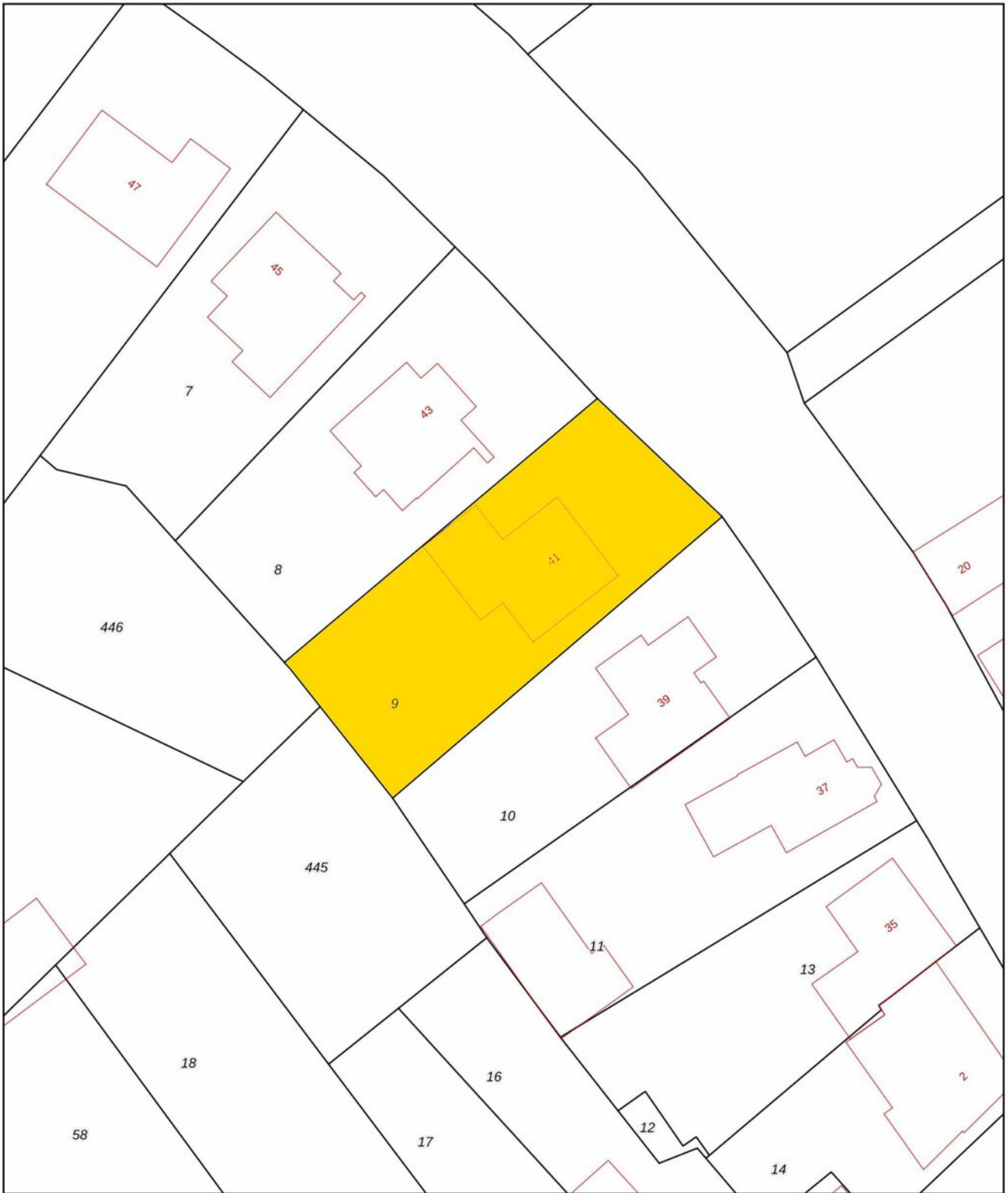
# De ligging

De woning is gelegen op korte afstand van het dorpscentrum van Hulsberg met een divers aanbod aan voorzieningen binnen handbereik, waaronder scholen, winkels en sportfaciliteiten, wat het een ideale plek maakt voor gezinnen.


Met de nabijheid van grotere steden (Maastricht/ Luik en Heerlen/Aken) en goede busverbindingen met het openbaar vervoer is dit een locatie met goede aansluitingen op de nabije regio.

Daarnaast zijn er diverse wandel- en fietsroutes gelegen die uitnodigen tot verkenning van de prachtige natuurlijke omgeving, grenzend aan het Limburgse heuvelland.





0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuth Sectie L Perceel 9</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.



# Belangrijke informatie voor u

## **Brochure**

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

## **Uitnodiging**

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

## **Bezichtiging**

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

## **Onderzoeksplicht**

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan.

Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

## **Voor de bieding**

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

## **Aankoopmakelaar**

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

## **Uitbrengen bod**

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken: eventuele ontbindende voorwaarde(n); de gewenste datum van aanvaarding; laten uitvoeren van bodemonderzoek; laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek; aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden.

Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **Overeenkomst**

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor.

Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

### **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



## Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com).





Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0) 45 30 30 600  
voerendaal@aelmans.com

Spekhouwerstraat 2  
6367 TV Voerendaal



Bekijk deze woning en ons  
overige woningaanbod op  
[www.aelmans.com/aanbod](http://www.aelmans.com/aanbod).

  
aelmans