



Burg. Kerckhoffsstraat 22 | Hulsberg

Vraagprijs € 439.000 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. Kerckhoffsstraat 22 Hulsberg

Op een rustige en gewilde woonlocatie nabij de kern van Hulsberg mogen wij u dit goed geïsoleerde vrijstaande woonhuis met onder meer riante woonkamer met aanbouw, open keuken, 3 slaapkamers, kantoor en voldoende hobby-/bergruimte en besloten zonnige tuin met terrassen te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 439.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1973

Perceeloppervlak: 403 m²

Woonoppervlakte: circa 149 m²

Overige inpandige ruimte: 29 m²

Externe bergruimte: 7 m²

Inhoud: circa 646 m³

Energie label: C (geldig tot 30-11-2030)

TYPERING

Deze vrijstaande woning is gelegen op een mooie woonlocatie in het landelijke buurtschap Arensgenhout. Het heeft een buurtvereniging (De Vriendenkring) en een fanfare (St. Clemens). Verder wordt elk jaar in augustus de Tent Sjtet gehouden, waarbij vier dagen lang activiteiten georganiseerd worden.

In het nabij gelegen Hulsberg zijn alle winkelveorzieningen en scholen bereikbaar. Tevens zijn de belangrijkste uitvalswegen in de nabijheid gelegen, waardoor Heerlen en Maastricht in slechts circa 15 autominuten te bereiken zijn.

Het pand is degelijk en in spouw gebouwd. De huidige eigenaar heeft de woning op de parterre grotendeels gemoderniseerd en de woning verder verduurzaamd. Qua isolerende voorzieningen is het dak van binnenuit nageïsoleerd, zijn de spouw en de vloer nageïsoleerd en zijn er in 2024 nog 8 zonnepanelen geplaatst. In 2012 is op de parterre aan de linker- en achterkant uitgebouwd. Aan de linkerzijde is daarmee een prettige werk-/speelkamer gerealiseerd, die ook via een separate ingang aan de voorzijde bereikbaar is.

Kortom een keurige woning op een leuke locatie, met voldoende werk-/hobbyruimte, die uw bezichtiging meer dan waard is!

INDELING

Parterre (geheel voorzien van vloerverwarming en doorlopende natuurstenen vloer):

Entree aan voorzijde; hal (4,1 m²) met trap- en meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter) en trap naar verdieping; geheel betegeld toilet met wandcloset en fontein; riante living (totaal 67,4 m²) met eetgedeelte aan voorzijde en zitgedeelte in de aanbouw met openslaande tuindeuren en doorgang naar de werkkamer; semi-open keuken met ontbijtbar met kasten, aanrecht met lades, kasten, koelkast, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, vlakscherm afzuigkap en werkblad met RVS spoelbak, kastenwand met combi-oven, combimagnetron en lades; werkkamer (14,4 m²) bereikbaar via de zitkamer en via een separate ingang aan de Kampstraat; was-/bergruimte (5,6 m²) bereikbaar via de werkkamer, voorzien van witgoed aansluiting, verdeler van de vloerverwarming en een extra stoppenkast met automaten en aardlek.

Tuin:

Onderhoudsarme en verzorgde voortuin met oprit aan de Kampstraat (parkeergelegenheid voor 2 auto's); gemetselde en verwarmde berging/hobbyruimte 7 m²) met plavuizen vloer en deur naar tuin; geheel omsloten tuin met bestraat terras aansluitend aan de woning, poortje naar voortuin, gazon en houten berging/fietsenstalling.

1e Verdieping (geheel voorzien van laminaatvloeren):

Overloop (5,6 m²) met vlizotrap naar zolder en airconditioning (2022); slaapkamer I (15,1 m²) aan achterzijde; slaapkamer II (12,1 m²) aan voorzijde voorzien van rolluik; slaapkamer III (7,6 m²) aan achterzijde; geheel betegelde badkamer (4,4 m²) aan voorzijde voorzien van bad-douchecombinatie, wandtoilet, badkamermeubel met wastafel en spiegel.

Zolder (deels voorzien van een laminaatvloer):

Bereikbaar via vlizotrap; bergzolder (14,2 m² waar h. > 1,5 m.) met cv-gas combiketel (Remeha Tzerra HR, bouwjaar 2010, eigendom) en omvormer zonnepanelen (8 stuks, eigendom).

BIJZONDERHEDEN

- Ruime en veelzijdige woning;
- Parterre in 2012 royaal uitgebouwd aan de zij- en achterkant;
- Parterre geheel voorzien van vloerverwarming;
- Voorzien van dak- spouw- en deels vloerisolatie;
- In 2021 voorzien van 8 zonnepanelen;
- In 2022 is de 1e verdieping voorzien van airco;
- Geschikt voor beroep aan huis (categorie A);
- Kantoor ook als slaapkamer in gebruik te nemen (levensloopbestendig);
- 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
Perceeloppervlakte	403 m ²
Woonoppervlakte	149 m ²
Overige inpandige ruimte	29 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	7 m ²
Inhoud	646 m ³
Energielabel	C

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	-
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, airconditioning











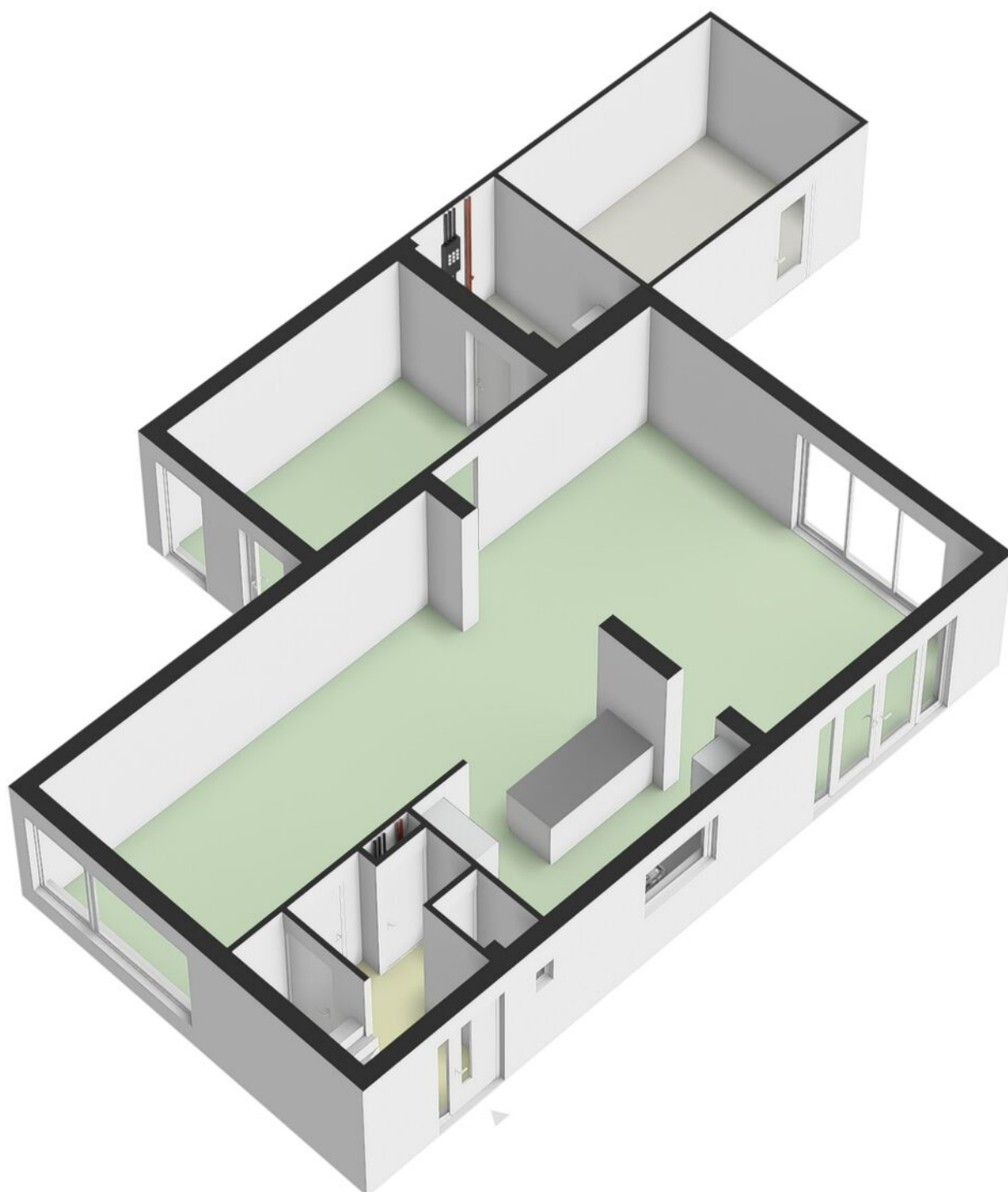


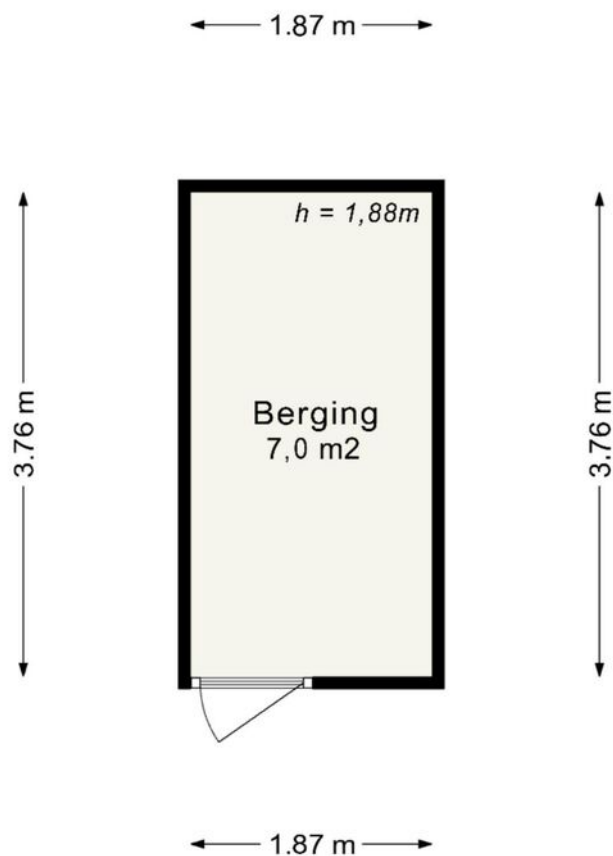






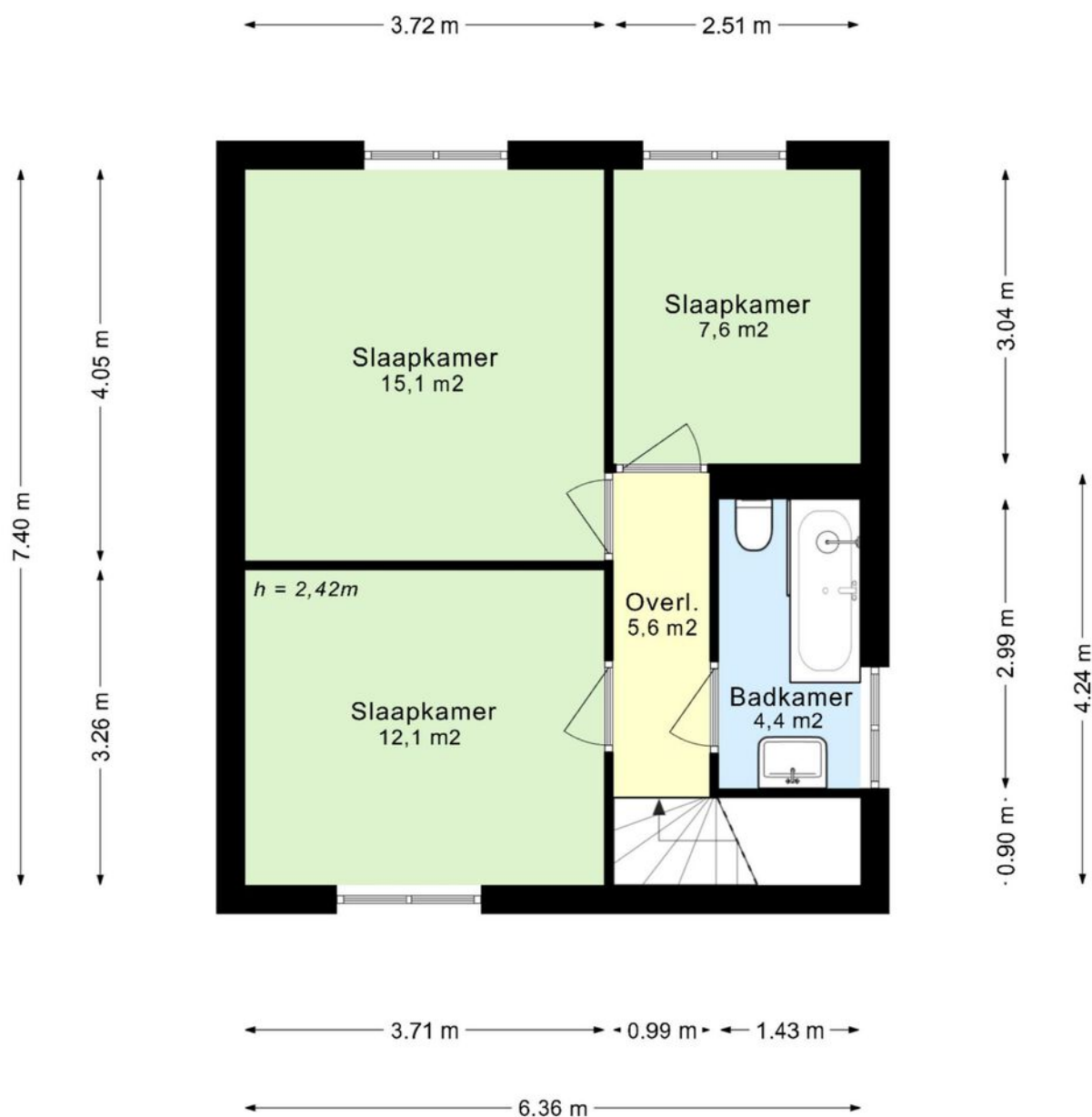
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



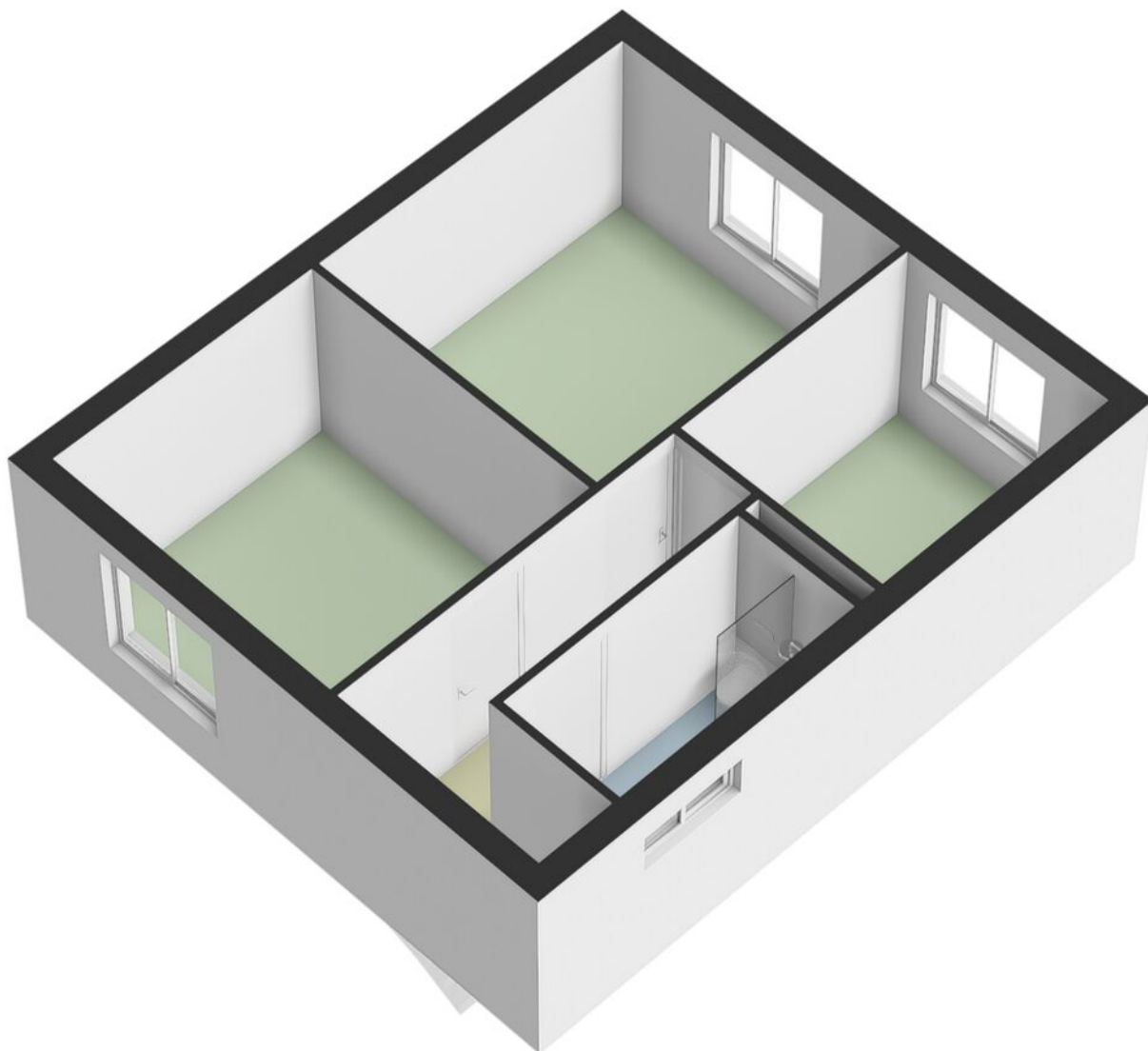


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

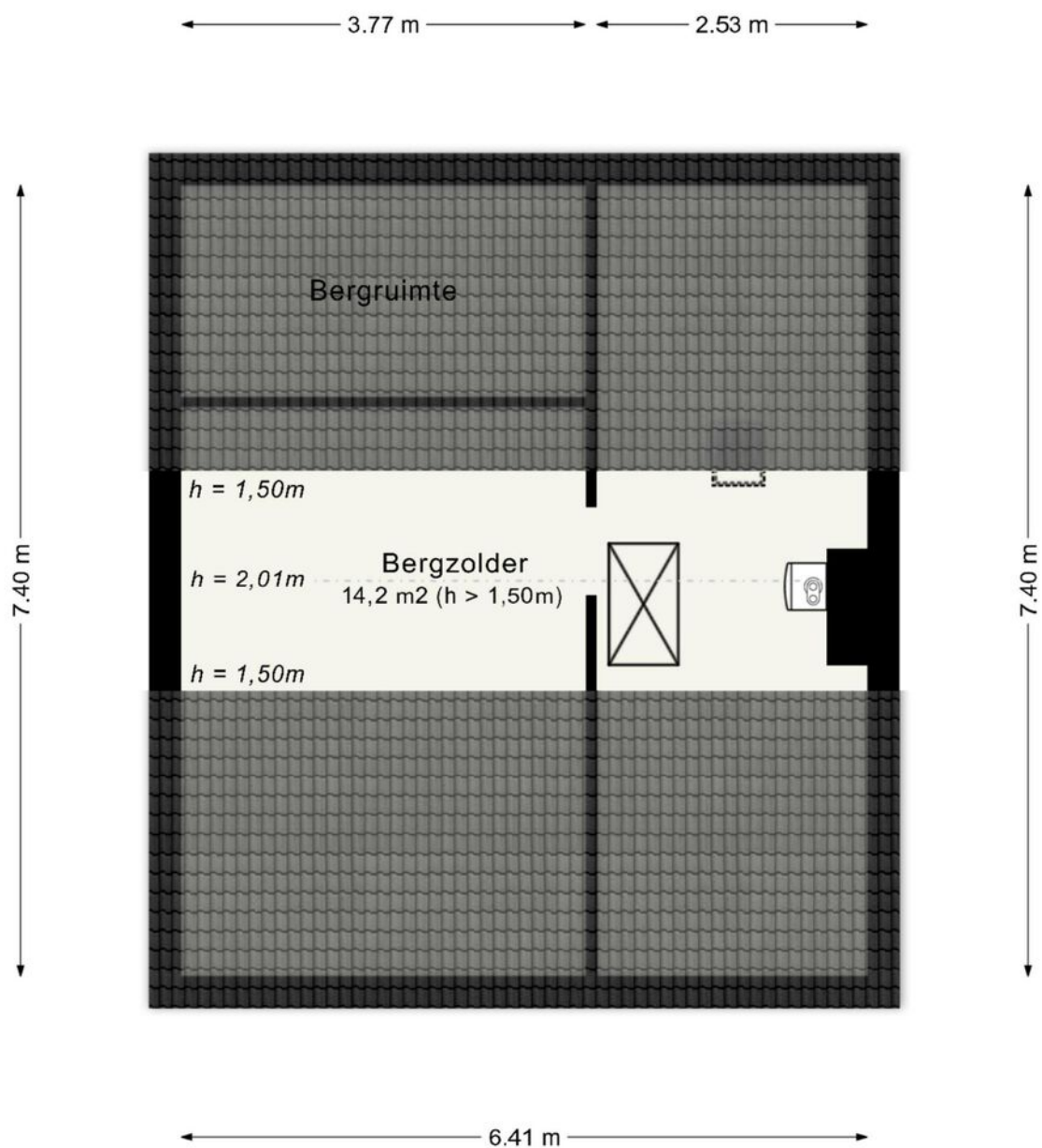




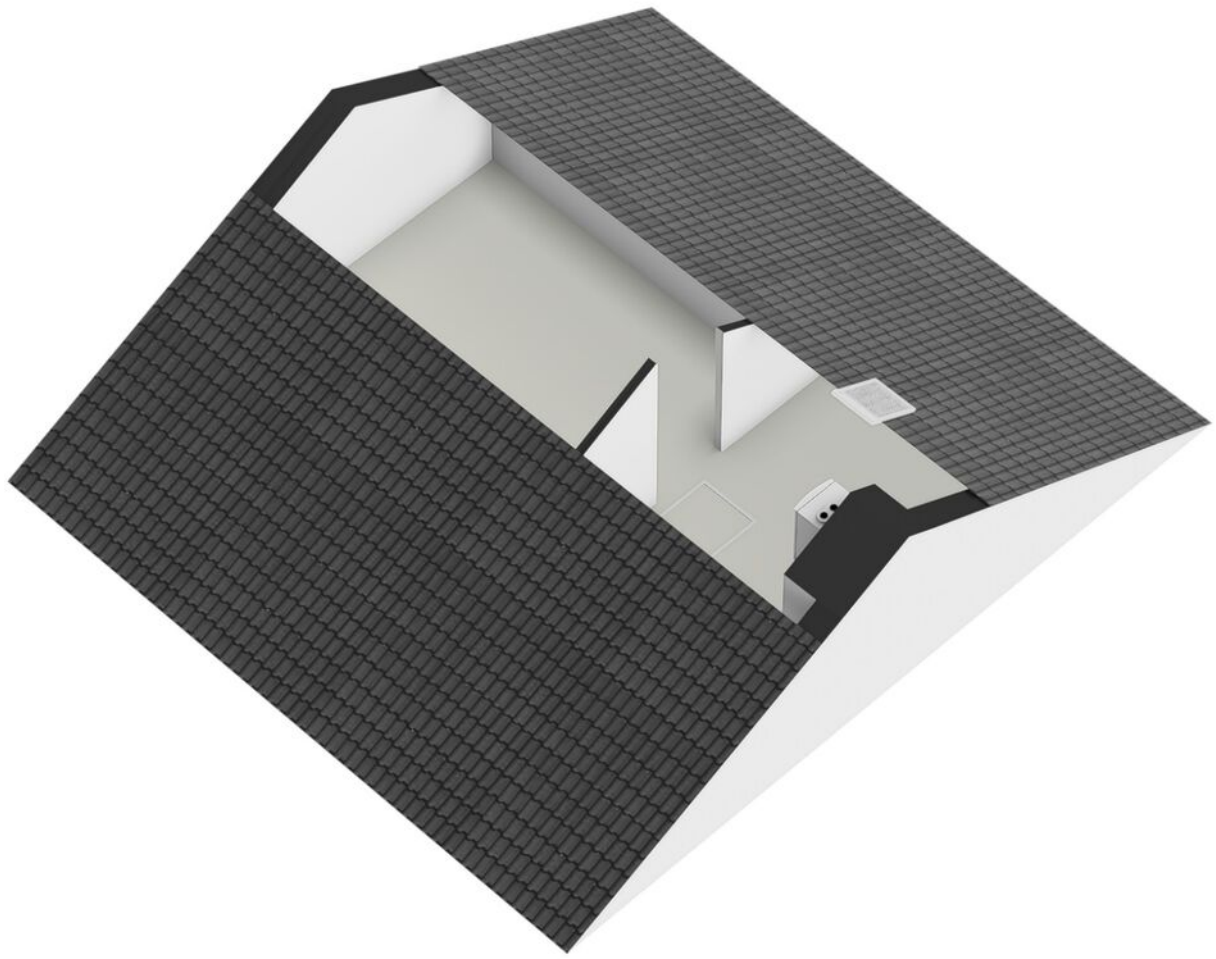
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



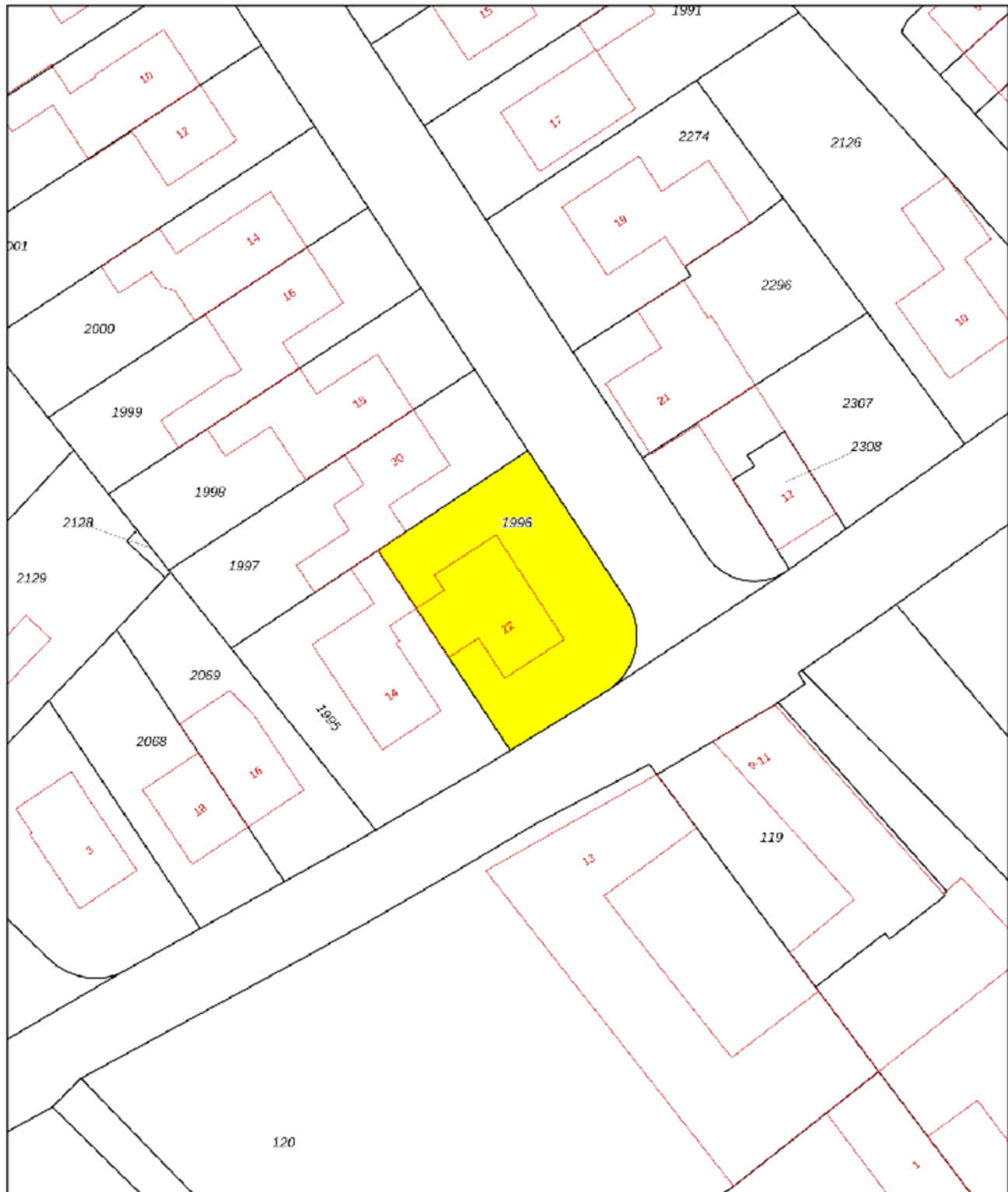
Eerste verdieping 3D



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



Tweede verdieping 3D



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Huisberg

Sectie D

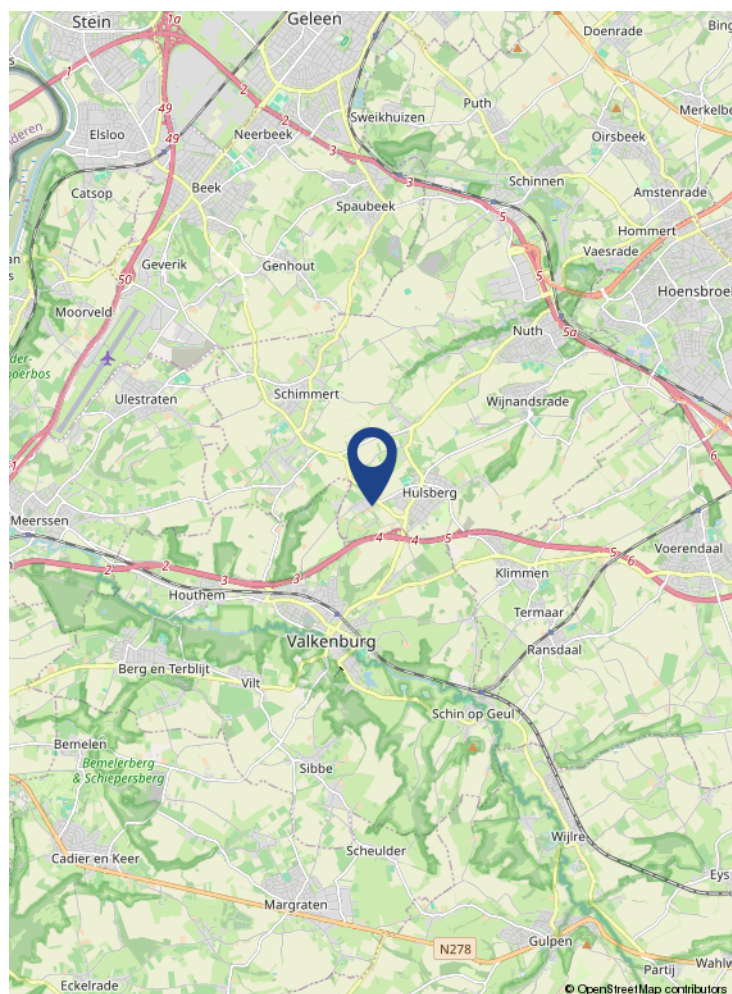
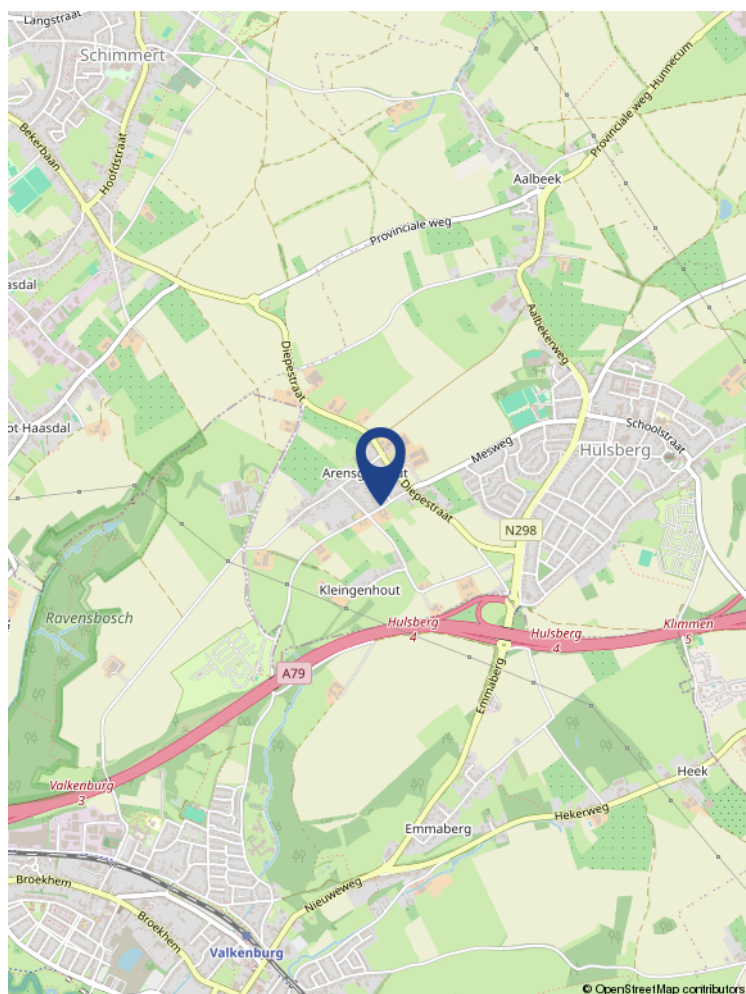
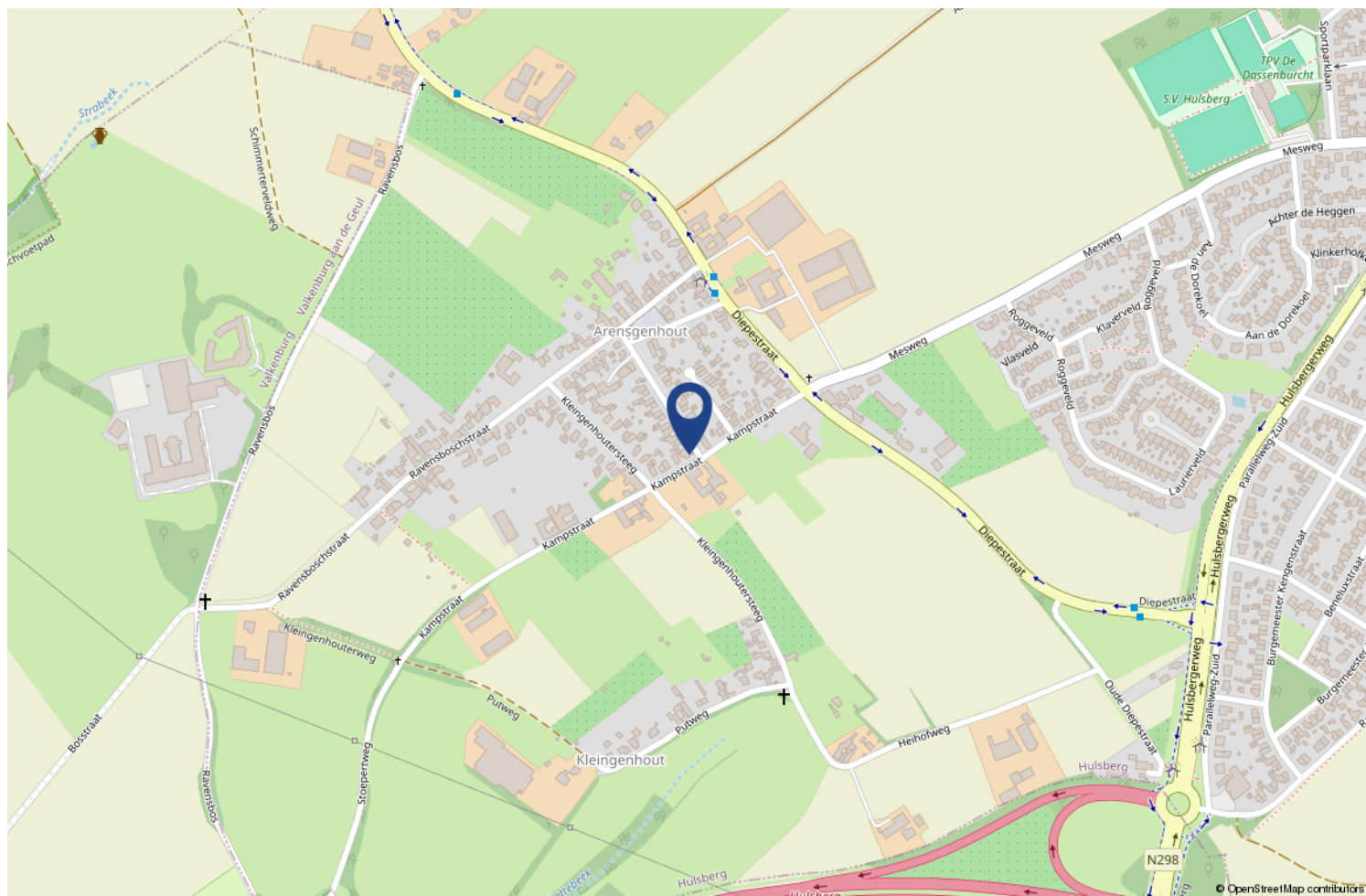
Perceel 1996

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2025
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.

[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.