



Irenestraat 3 | Hulsberg

Vraagprijs € 425.000 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



Irenestraat 3 Hulsberg

Op een uitstekende locatie in het centrum van Hulsberg kunnen wij u deze goed onderhouden ruime halfvrijstaande woning (type "2-onder-1-kap") met royale aanbouw, ruime living met houtkachel, moderne keuken, 3 slaapkamers, nieuwe badkamer, garage en ruime omsloten tuin te koop aanbieden, goed geïsoleerd en voorzien van 18 zonnepanelen

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 425.000,-- k.k.
Aanvaarding: in overleg
Onderhoud: goed
Bouwjaar: circa 1966, aangebouwd 2006
Perceeloppervlak: 334 m²
Woonoppervlakte: circa 122 m²
Overig in pandige ruimte: circa 24 m² (garage en zolder)
Externe bergruimte: 10 m² (tuinhuis)
Inhoud: circa 541 m³ (inclusief garage)
Energie label: C (geldig tot 18-01-2029)

TYPERING

Deze woning is gelegen op loopafstand 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 zeer degelijk gebouwd en door de respectievelijke eigenaren altijd keurig onderhouden. De woning is in 2006 op de parterre en de eerste verdieping uitgebouwd en is ook een dakkapel ten behoeve van de ouderslaapkamer geplaatst, waardoor de woning heel ruim van opzet is.

De woning is geheel voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing, op de eerste verdieping met horren, screen en rolluiken (deels elektrisch bedienbaar). In 2002 is het hoofddak vernieuwd en geïsoleerd, de aanbouw is bij de bouw voorzien van Unidek isolatieplaten en in 2018 zijn de zij- en voorgevel gezandstraald en geïmpregneerd, alsook de spouw gereinigd en geïsoleerd. Tenslotte is het qua verduurzaming ook nog voorzien van 18 zonnepanelen.

In 2024 is nog de gehele badkamer vernieuwd en daarbij voorzien van elektrische vloerverwarming, een ruime inloopdouche met regenarmatuur, een tweede toilet en dubbele wastafel. De afwerking is verder keurig te noemen: het is geheel voorzien van fraaie parket-, laminaat- of plavuizen vloeren en alle wanden en plafonds zijn uitgevoerd in stucwerk.

Aan de achterzijde van de woning is het in de ochtend al goed toeven in het zonnetje op het royale terras. Er is veel privacy in de totaal 19 meter diepe op het zuidoosten gelegen tuin, die geheel omsloten is met hagen.

Kortom: een hele fijne woning, waar u jarenlang zorgeloos kunt genieten!

INDELING

Parterre (woonkeuken met vloerverwarming):

Hal met plavuizen vloer, garderobekast, trap naar verdieping, meterkast boven trap (voldoende automaten, aardlek en slimme elektrameter) en designradiator; geheel betegeld toilet met fontein; ruime L-vormige woonkamer (33,8 m²) met eiken parketvloer, fraaie schouwpartij met houtkachel, trapkast onder trap met gas- en watermeter en toegang kruipruimte; woonkeuken in de aanbouw (22,7 m²) met plavuizen vloer, vloerverwarming, deur naar de tuin en moderne keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, (brede) laden, afzuigkap (2026), 5-pits gaskookplaat, heteluchtoven, magnetron, vaatwasser (2023), koelkast en werkblad met rvs spoelbak.

Tuin:

Voortuin met grindpartij, bloembakken en beplanting; ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's; garage (17,8 m²) met elektrische op afstand bedienbare sectionaalpoort, wasmeubel met witgoed aansluitingen, wasbak en deur naar tuin; aansluitend aan de woning gelegen royaal bestraat terras (44 m²) met elektrisch bedienbaar woningbreed zonnesherm, hout- en containeropslag aansluitend aan de garage, via stenen trapje bereikbare zonnige achtertuin met houten tuinhuis (9,9 m²) met pannen dak, gazon, borders, beplanting en zonneterras aan achterzijde.

1e Verdieping:

Overloop (5,9 m²); slaapkamer I (12,1 m²) aan voorzijde met mozaïek parketvloer; slaapkamer II (20,4 m²) aan achterzijde met laminaatvloer, dakkapel, ruime kledingkast en designradiator; slaapkamer III (9,0 m²) aan achterzijde met laminaatvloer, muurkast en Velux dakraam; moderne geheel betegelde badkamer (4,1 m², vernieuwd in 2024) voorzien van elektrische vloerverwarming, inloofdouche met regenarmatuur en spatscherm, wandtoilet, 2 wastafels met meubel en spiegels en led inbouwspots.

2e Verdieping (nokhoogte 1,57 meter):

Bereikbaar via vlizotrap; bergzolder over gehele hoofdbouw (6,1 m²) met cv-gas combiketel (Remeha Calenta HR, bouwjaar 2014, eigendom), dakraam en omvormer zonnepanelen (18 stuks, eigendom).

BIJZONDERHEDEN

- Keurig onderhouden;
- Uiterst ruim door aanbouw op parterre en verdieping;
- Spouwmuur- en dakisolatie;
- Geheel hardhouten kozijnen met (HR++) dubbele beglazing;
- Gehele bovenverdieping voorzien van rolluiken, screen en horren;
- 18 zonnepanelen;
- Ruime living (totaal ruim 56 m²);
- Hoogwaardige moderne keuken;
- 3 ruime slaapkamers;
- Moderne badkamer (2024);
- Geheel omsloten tuin met veel privacy;
- Zeer gewilde woonomgeving op loopafstand van de winkels;
- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Alle voorzieningen in de directe omgeving;
- 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;
- 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	1966
Perceeloppervlakte	334 m ²
Woonoppervlakte	122 m ²
Overige inpandige ruimte	24 m ²
Gebouwggeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	10 m ²
Inhoud	541 m ³
Energie label	C
Aanvaarding	in overleg

Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Voorzieningen	buitenzonwering, mech. ventilatie, rolluiken, kabel, glasvezel, rookkanaal









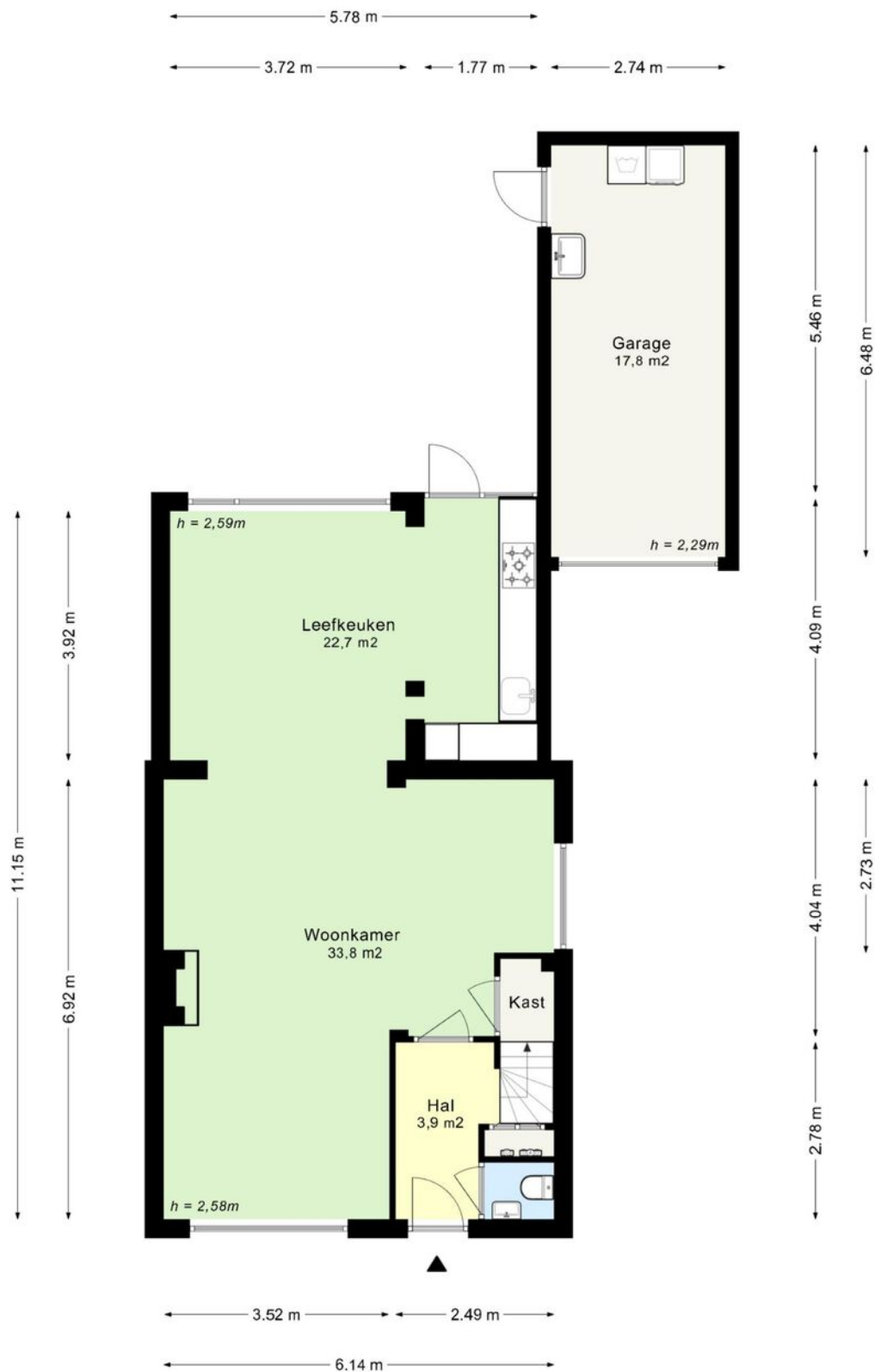




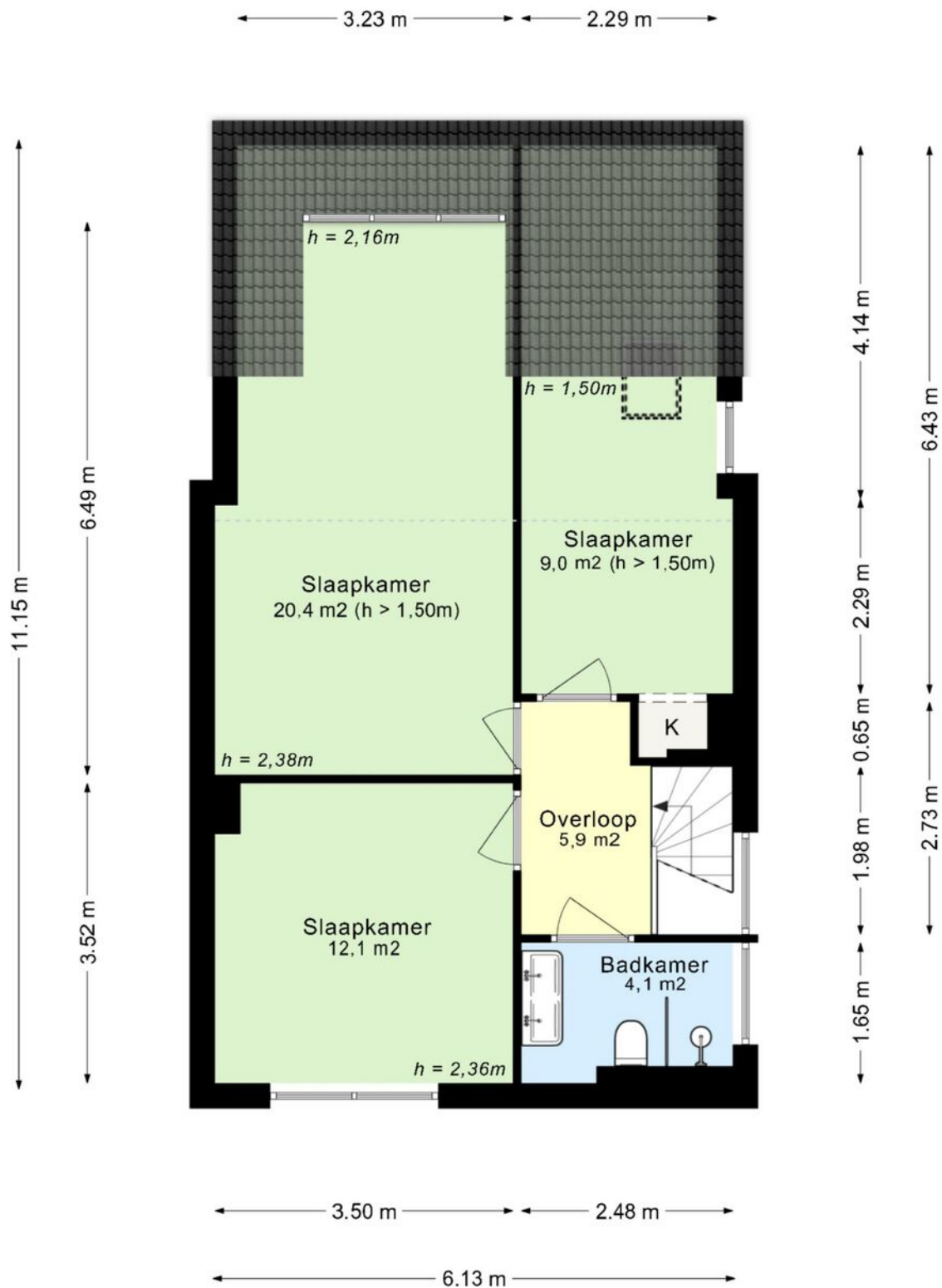




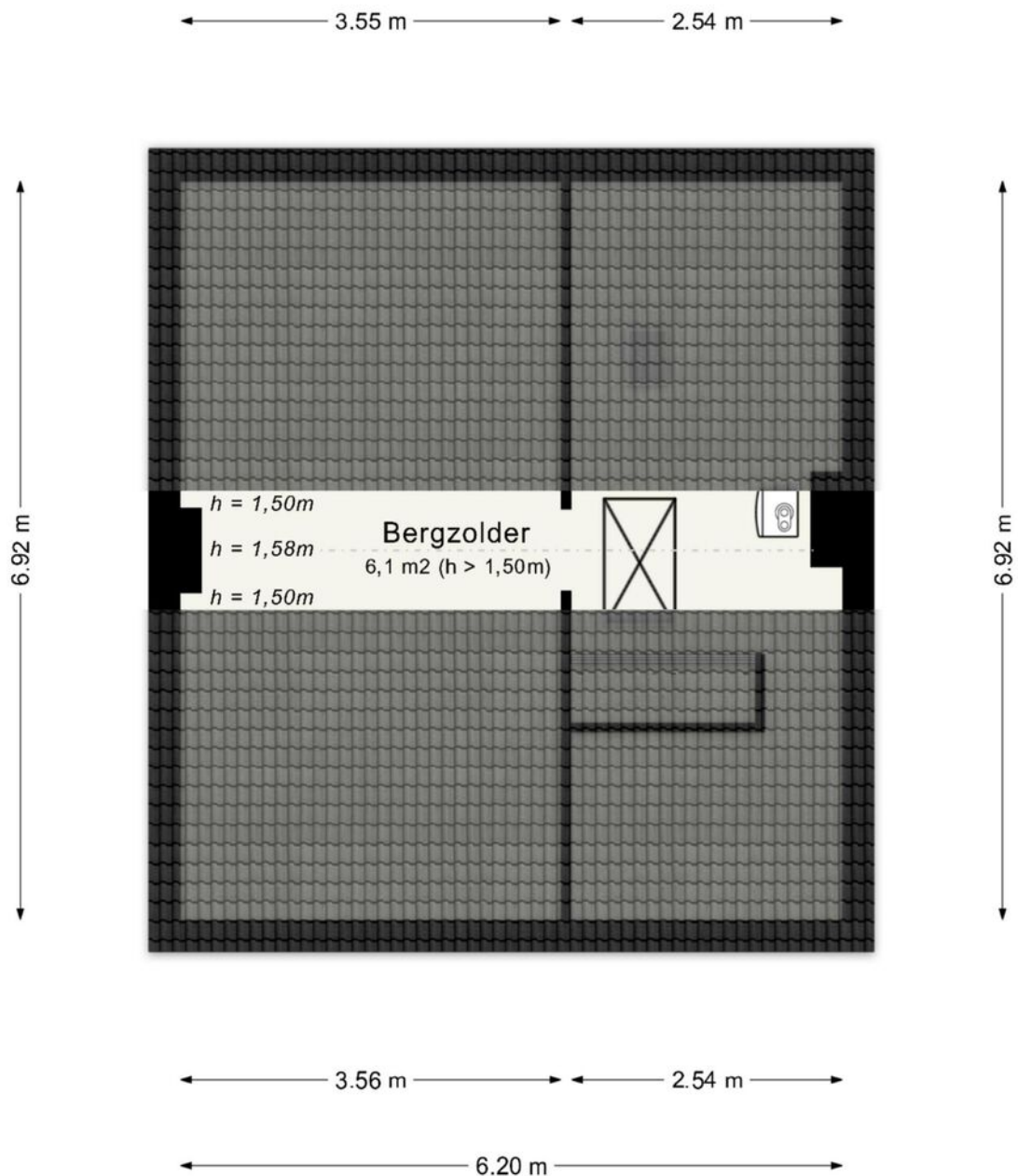




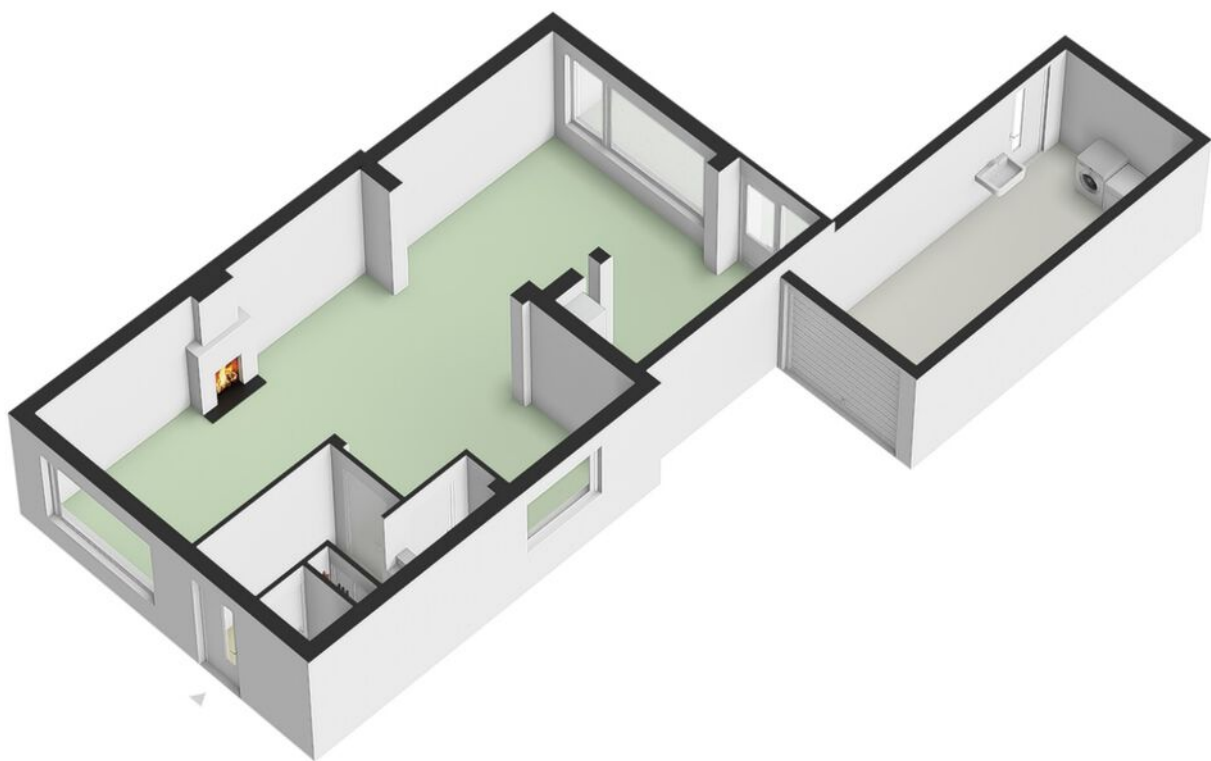
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

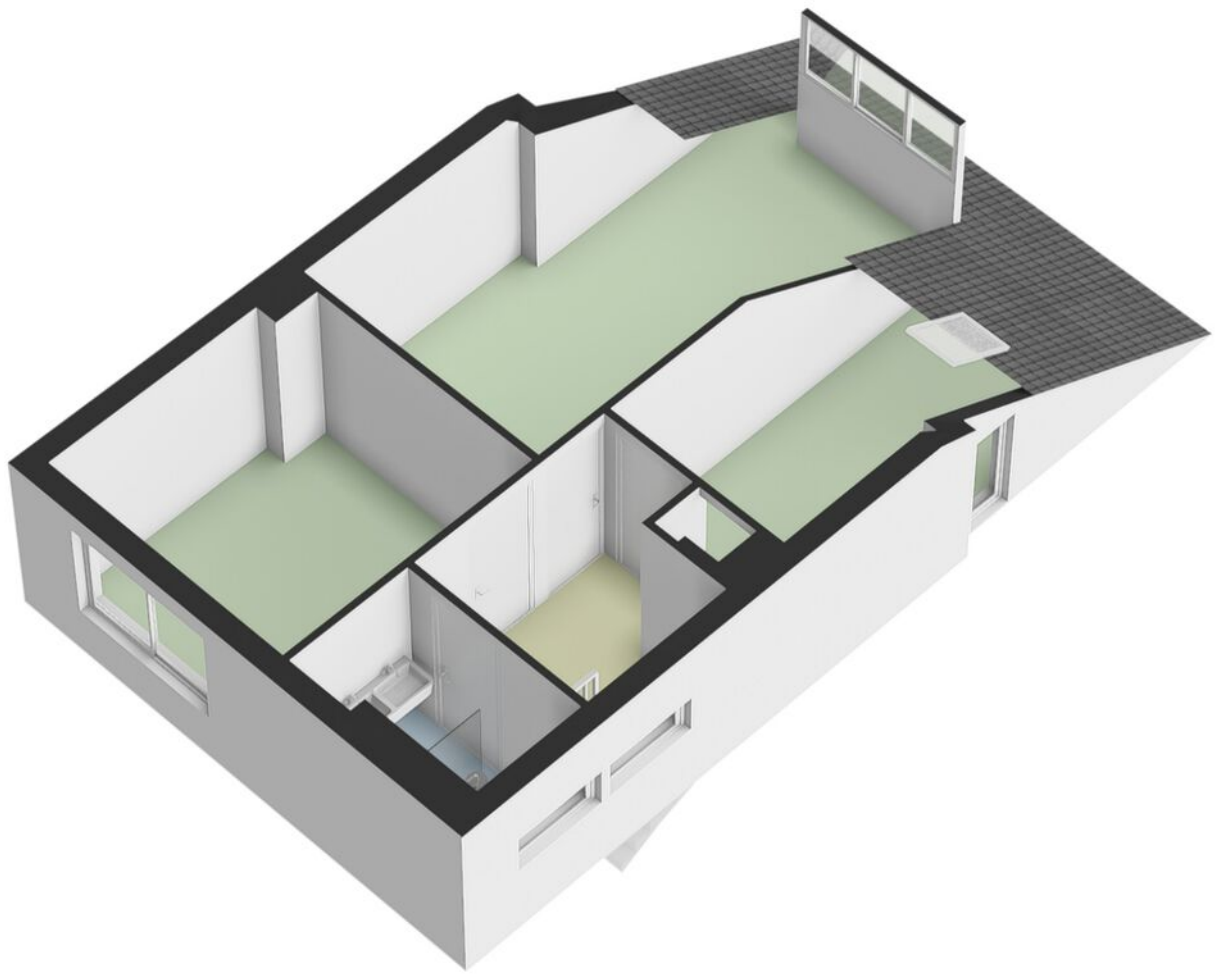


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

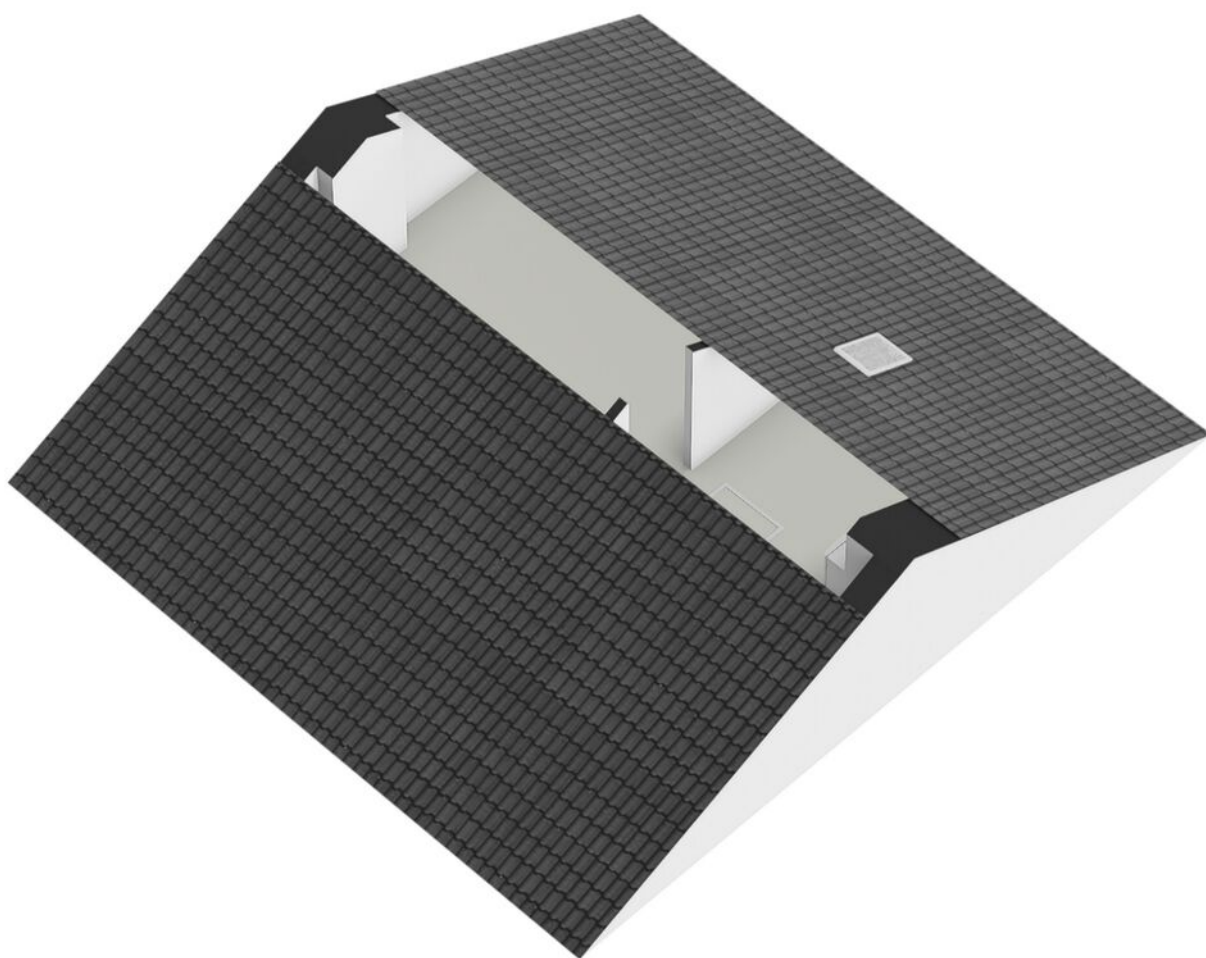


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

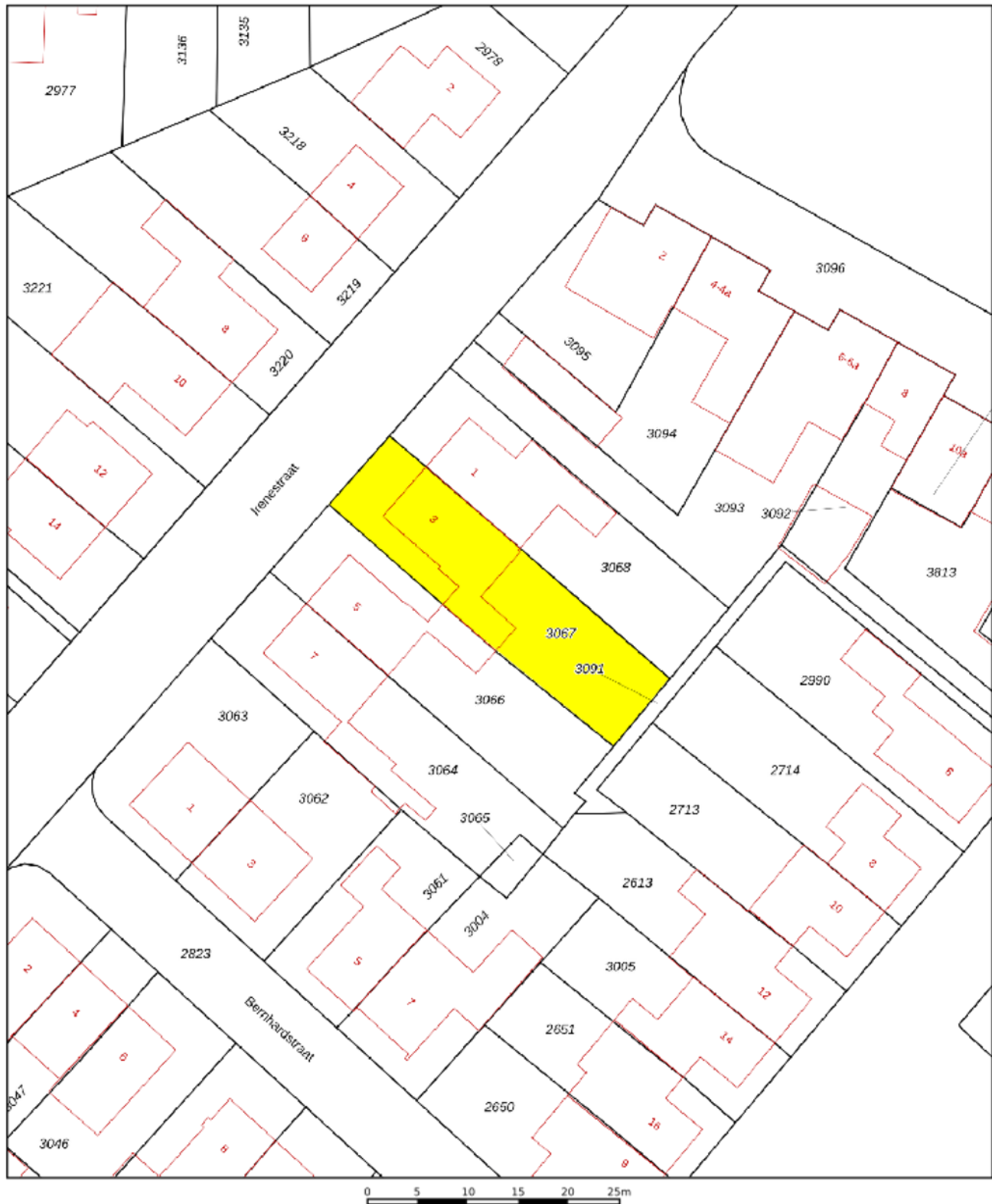




Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping 3D



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 B

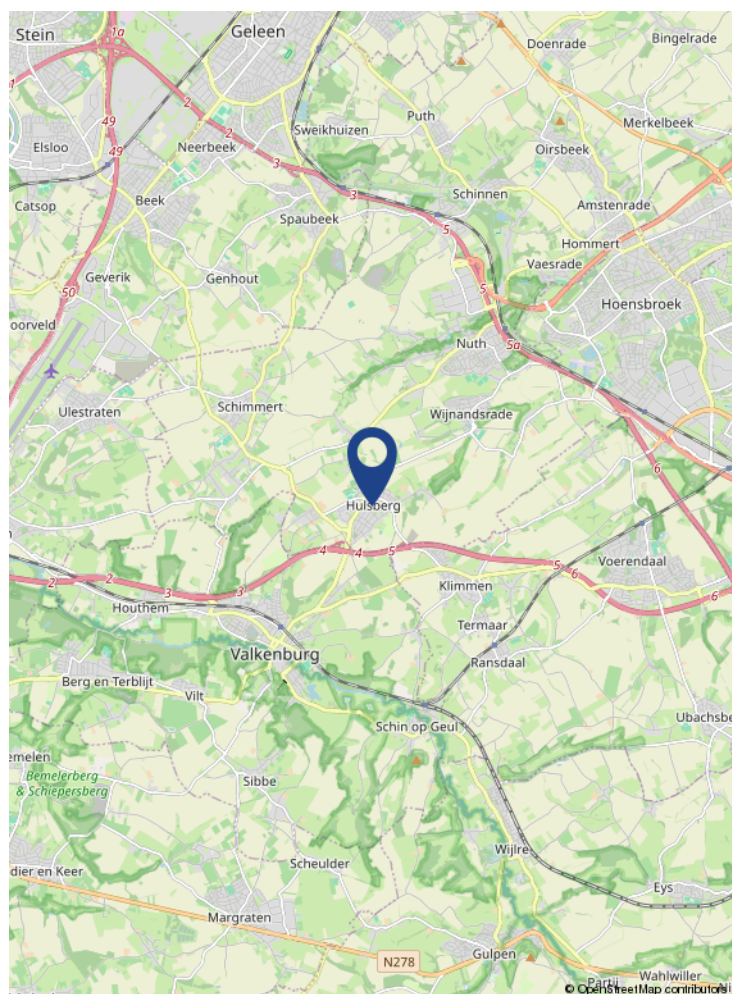
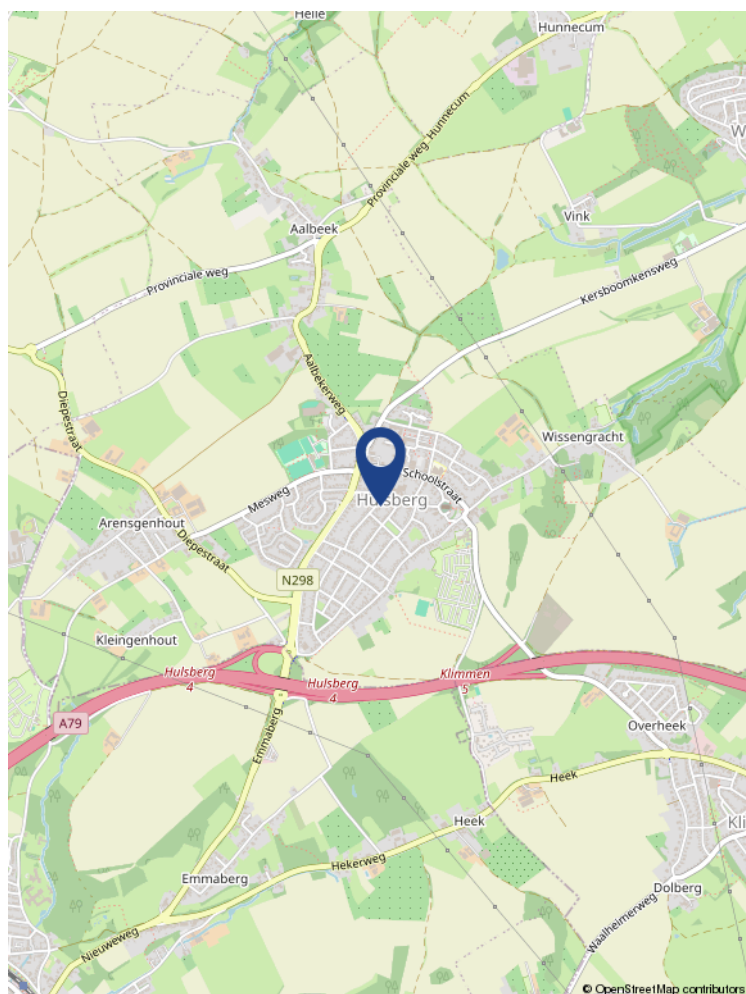
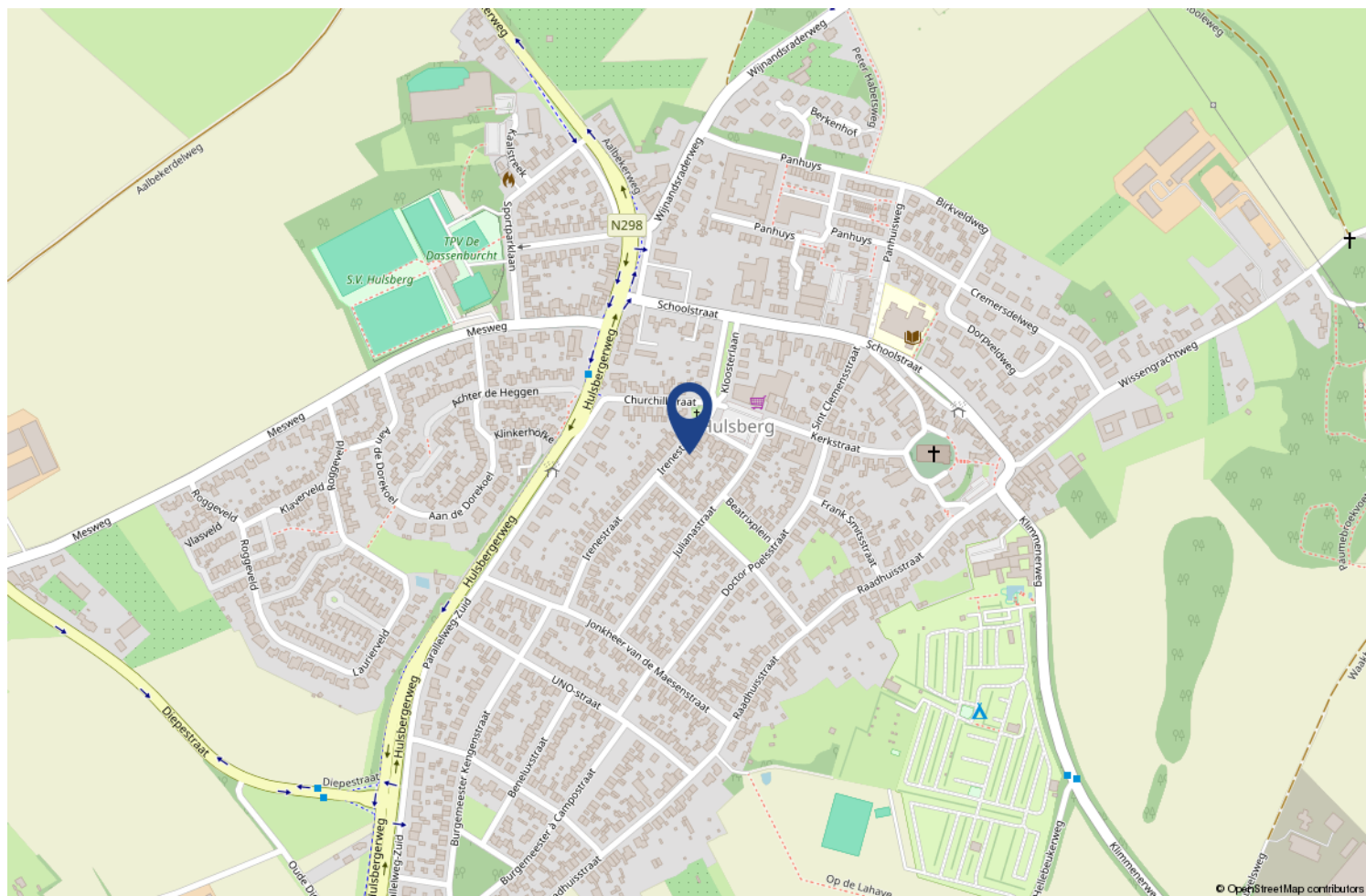
Perceel 3067

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, gelovd op 28 mei 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.

[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.