



Nieuwenhuysstraat 36 Hulsberg

Vraagprijs € 749.000 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



Nieuwenhuysstraat 36 Hulsberg

Op een gewilde en landelijke woonlocatie tussen de kernen van Hulsberg, Schimmert en Nuth kunnen wij u dit uiterst ruime multifunctionele object met onder meer ruime gelijkvloers woning (eventueel nog te splitsen), mantelzorg-/kangoeroewoning aan straatzijde, veel opslag-/hobbyruimte, circa 60 meter diepe fraai aangelegde parkachtige tuin met 2 grote tuinhuizen/buitenverblijven en groot zwembad te koop aanbieden, uitstekend geïsoleerd (label A/B), voorzien van 31 zonnepanelen en gelegen op een perceel van 2.091 m²

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 749.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: oorspronkelijk 1989, diverse malen bijgebouwd en gerenoveerd

Perceeloppervlak: 2.091 m²

Woonoppervlakte: circa 332 m² (totaal)

Overige inpandige ruimte: 190 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 117 m²

Externe bergruimte: 125 m²

Inhoud: circa 1.695 m³

Energie label: A (36) en B (36A) (geldig tot 01-07-2035)

TYPERING

Het object is rustig gelegen in het geliefde gehucht Aalbeek, wat zich kenmerkt door de lintbebouwing en het landelijke karakter. Op nog geen 5 autominuten afstand treft men winkel- en overige voorzieningen (huisartsenpraktijk, apotheek, tandartsenpraktijk, scholen e.d.), in de nabijgelegen kernen Hulsberg, Schimmert of Nuth. Voorts is de locatie uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken.

De oorspronkelijke op deze plek staande woning uit 1927 betreft het ouderlijk huis van verkoper en is daarmee al jaren in de familie. In 1989 is hier de huidige woning herbouwd en in de jaren erna is het diverse malen bijgebouwd, aangebouwd en gerenoveerd, laatstelijk in 2012. In de tussenliggende jaren heeft het ook dienstgedaan als videotheek, waardoor het een grote bekendheid heeft binnen de gemeenschap.

Het is met recht multifunctioneel te noemen: het object is uiterst ruim met daarnaast diverse hobby-, opslag- en werkruimten, waardoor het uitermate geschikt is voor kantoor of praktijk aan huis, maar natuurlijk ook voor een hobbyist op zoek naar ruimte voor bijvoorbeeld oldtimers. Daarnaast kan het ook worden opgedeeld ten behoeve van bijvoorbeeld een mantelzorg-/kangoeroewoning, eventueel ook nog in combinatie met gedeeltelijke verhuur.

Tenslotte is het ook nog gelegen op een uiterst ruim perceel van 2.091 m² met een fraai aangelegde parkachtige achtertuin van circa 60 meter diep, aan de achterzijde grenzend aan het buitengebied, waar je in eigen tuin heerlijk kunt wandelen, recreëren en genieten! De 2 aldaar gelegen ruime tuinhuizen/buitenverblijven en het volledig geoutilleerd zwembad maken dat je voor een vakantie alleen maar je eigen tuin hoeft in te lopen.

Kortom: bent u op zoek naar (een) ruime woning(en) met diverse mogelijkheden en droomt u van het Limburgs landelijk wonen, dan is een bezichtiging aan te raden!

INDELING

Huisnummer 36:

Souterrain:

Kelderportaal (6,4 m²) met plavuizen vloer, witgoedaansluitingen en trap naar parterre; berging (4,7 m²) met plavuizen vloer en verdeler vloerverwarming; feest-/hobbykelder (40,5 m²) met aansluitingen glasvezel, buffet met tapinstallatie en koelingen en deur naar trap terras aan voorzijde.

Parterre (geheel voorzien van vloerverwarming en plavuizen vloeren):

Entree onder carport; hal (4,3 m²) met trap naar souterrain en meterkast (voldoende automaten, aardlek, 3-fasen, eigen slimme elektra-, gas- en watermeter); geheel betegeld toilet met wandcloset en fontein; woonkamer met open keuken (totaal 39,7 m²) met openslaande dubbele deuren naar terras aan voorzijde en keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, rvs schouw afzuigkap, 4-pits keramische kookplaat met oven, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en granieten werkblad met 1½ rvs spoelbak; slaapkamergang (6,4 m²); kantoor-/hobbykamer (7,1 m²) met lichtkoepel en cv-gas combiketel (Remeha Tzerra HR, bouwjaar 2024, eigendom); slaapkamer I (13,0 m²) voorzien van vaste kastenwand met schuifdeuren; slaapkamer II (7,2 m²); geheel betegelde badkamer (5,4 m²) voorzien van ligbad, inloopdouche met regenarmatuur, wandtoilet, wastafel met spiegelkast en mechanische afzuiging.

Tuin/buiten:

Omheind terras aan voorzijde met trap naar souterrain; parkeergelegenheid voor meerdere auto's aan voorzijde pand.

Huisnummer 36A:

Straatniveau:

Bereikbaar via carport aan voorzijde en via wenteltrap vanuit hal 36A; tussenhal (11,3 m²) met tegelvloer, witgoedaansluitingen, omvormers zonnepanelen (totaal 31 zonnepanelen, eigendom) en keukenblok met boven- en onderkasten, hoge kasten en werkblad; hobby-/opslagruimte I (10,1 m²) met tegelvloer; hobby-/opslagruimte II (35,6 m²) met tegelvloer, muurkast en meterkast (voldoende automaten, aardlek en elektra tussenmeter); garage (67,0 m²) met tegelvloer en elektrische op afstand bedienbare sectionaalpoort; fietsenstalling/berging (7,4 m²) met deur naar straatzijde; carport (38,6 m²).

Woonverdieping achterzijde (geheel met vloerverwarming en granieten tegelvloer):

Entree woning via oprit aan linkerzijde; hal (9,4 m²) met meterkast (voldoende automaten, aardlek, tussenwatermeter, alsmede camerasysteem) en wenteltrap naar souterrain; geheel betegeld toilet met wandcloset en fontein; slaapkamer I (13,4 m²) aan achterzijde met led inbouwspots; semi-open keuken (18,2 m²) met lichtkoepel, openslaande dubbele deuren naar achtertuin en keukenopstelling in 2 delen bestaande uit keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, (brede) laden, rvs schouw afzuigkap, 4-pits keramische kookplaat, heteluchtoven, vaatwasser (apparatuur van 2025) en granieten werkblad met 1½ rvs spoelbak en keukeninstallatie in rechte opstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, magnetron, koelkast, 2 diepvrieskasten (apparatuur van 2025), tapinstallatie en granieten werkblad met rvs spoelbak; ruime woonkamer met erker (43,9 m²), openslaande dubbele deuren naar achtertuin, openslaande dubbele deuren naar wintertuin en aansluiting pelletkachel; slaapkamergang (2,8 m²); geheel betegelde badkamer (9,7 m²) met ligbad, hoekdouche met glazen deur en regenarmatuur, wandtoilet, dubbele wastafel met meubel en spiegelkast, designradiator, led inbouwspots, mechanische afzuiging, witgoedaansluitingen en lichtkoepel; slaapkamer II (15,4 m²) met vloerbedekking en led inbouwspots; cv-ruimte/berging (3,2 m²) met cv-gas combiketel (Remeha Quinta HR, bouwjaar 2009, eigendom), verdeler vloerverwarming en tussenmeter gas.

Woonverdieping voorzijde (geheel met vloerverwarming en granieten tegelvloer):

Overloop (16,4 m²) met trap omlaag naar entree op straatniveau; geheel betegeld toilet met wandcloset en fontein; slaapkamer III (18,2 m²) aan voorzijde; (slaap)kamer IV (5,1 m²) aan voorzijde; geheel betegelde badkamer (12,2 m²) met ligbad (whirlpool defect), douche, aansluiting wandtoilet, wastafel met meubel en spiegel, witgoedaansluitingen en led inbouwspots; bijkeuken (4,8 m²) met wastafel, cv-gas combiketel (Remeha Quinta HR, bouwjaar 2009, eigendom), verdeler vloerverwarming, witgoedaansluitingen en lichtkoepel; woonkamer en open keuken (totaal 24,4 m²) met aansluiting pelletkachel, openslaande dubbele deuren naar achtertuin en keukeninstallatie met kookeiland voorzien van diverse boven- en onderkasten, (brede) laden, rvs schouw afzuigkap, 4-pits keramische kookplaat, vaatwasser koelkast en granieten werkblad met 1½ rvs spoelbak.

Parterre:

Carport met entree woningen; hal (4,3 m²) met meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra, gas en watermeter) en trap naar verdieping;

Tuin:

Parkeergelegenheid voor meerdere auto's voor de woning, toegang carport en inpandige garage en oprit aan linkerzijde, afsluitbaar middels een op afstand bedienbare elektrische poort en met voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's; parkachtig aangelegde circa 60 meter diepe (wandel)tuin met onder meer een gezellig (dak)terras aansluitend aan de woning met borders en beplanting, serre/wintertuin (19,9 m²), omsloten overkapping ten behoeve van huisdieren, achterom via linkerzijde diverse terrassen, gazon en 2 ruime tuinhuizen, zwembad, pergola, volière/kippenren en kippenhok.

Tuinhuis rechts parterre:

Tuinkamer (36,4 m²) met plavuizen vloer, schuifpui naar zwembad en tuin, houtkachel, keukenblok met diverse onderkasten en werkblad met spoelbak, deels overdekt zwembad (6 x 5 meter, max 1,7 meter diep) met volledige installatie en inloopdouche met regenarmatuur; overloop (5,1 m²) met trap naar souterrain en meterkast (voldoende automaten, aardlek en elektra tussenmeter); geheel betegeld toilet met wandcloset; buitenom bereikbare opslag-/bergruimte (13,8 m²) met tegelvloer.

Tuinhuis rechts souterrain:

Kelderportaal (7,2 m²); elektrische Finse sauna (7,1 m²); hobbykelder (27,3 m²) met volledige zwembadinstallatie (filterpomp en dosering chemicaliën, volledig vernieuwd in 2024).

Tuinhuis links:

Verblijf ruimte (26,4 m²) met onder meer plavuizen vloer, schuifpui en openslaande deuren naar tuin, kunststof kozijnen met dubbele beglazing, houtkachel, tussengroepenkast elektra en keukenblok met diverse onderkasten, hoge kast en werkblad met spoelbak.

BIJZONDERHEDEN

- Zeer gewilde landelijke woonomgeving;
- Uitstekend onderhouden;
- Uiterst ruim met mogelijkheden voor wonen, werken, mantelzorg en verhuur;
- Volledig geïsoleerd (label A en B);
- Geheel kunststof kozijnen met (grotendeels HR++) dubbele beglazing;
- Deels voorzien van rolluiken;
- 31 zonnepanelen;
- Woongedeelten voorzien van plavuizen vloeren met vloerverwarming;
- Uitgebreide moderne technische installaties;
- Diepe parkachtig aangelegde (wandel)tuin met veel privacy;
- Ruim deels overdekt zwembad met complete installatie (volledig vernieuwd in 2024);
- Twee grote tuinhuizen/buitenverblijven;
- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Alle voorzieningen in de nabijgelegen dorpen;
- Projectnotaris is Tomlow & Partners te Heerlen;
- 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

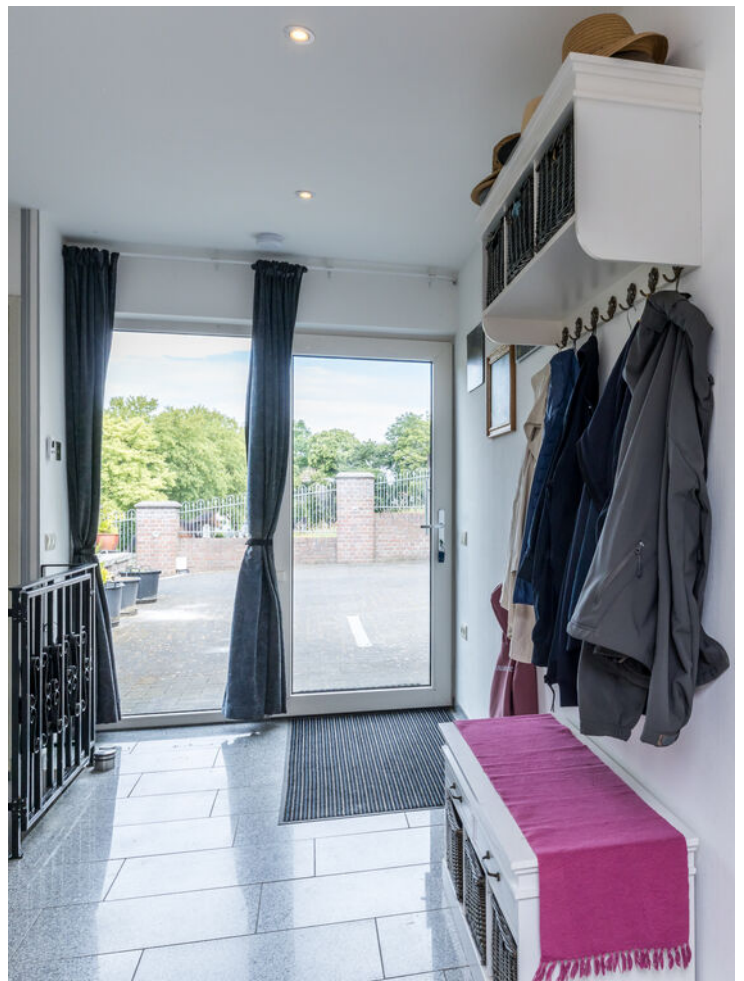
Bouwjaar	1957
Perceeloppervlakte	2091 m ²
Woonoppervlakte	332 m ²
Overige inpandige ruimte	190 m ²
Gebouwg. buitenruimte	117 m ²
Externe bergruimte	125 m ²
Inhoud	1695 m ³
Energie label	A
Aanvaarding	in overleg

Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming
Voorzieningen	mech. ventilatie, rolluiken, kabel, glasvezel, zwembad, sauna, rookkanaal



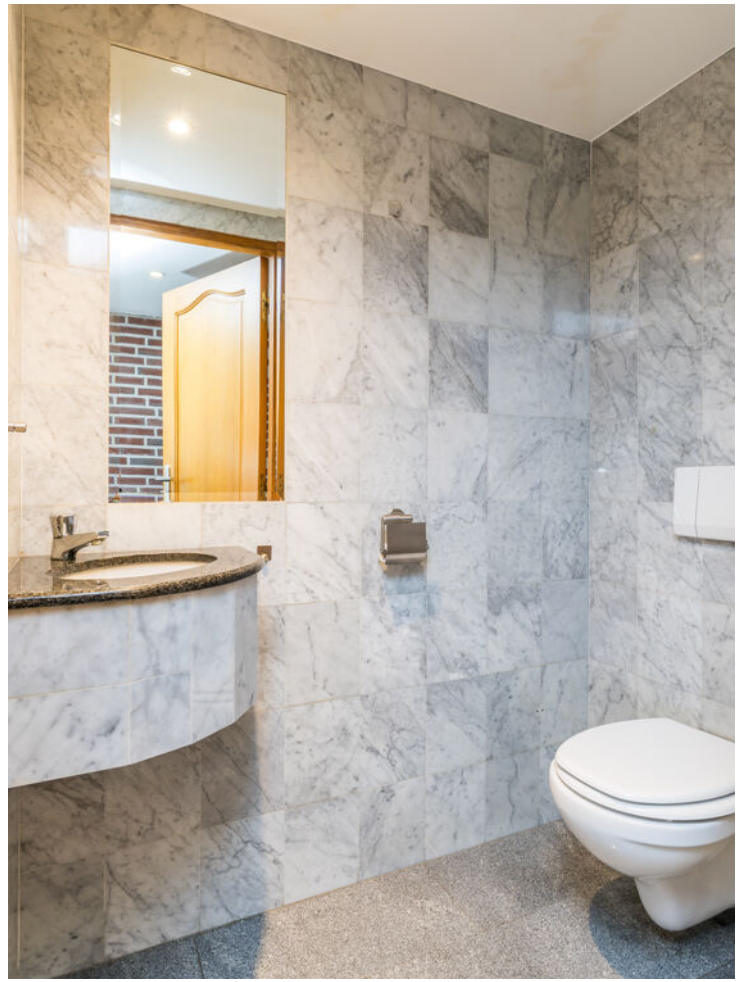






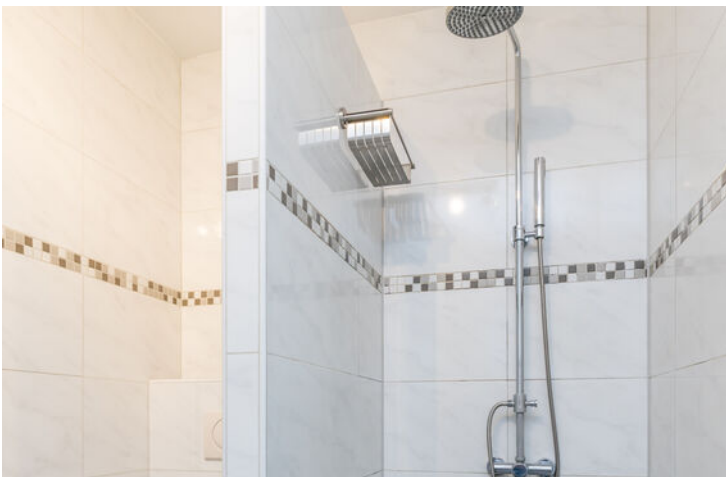










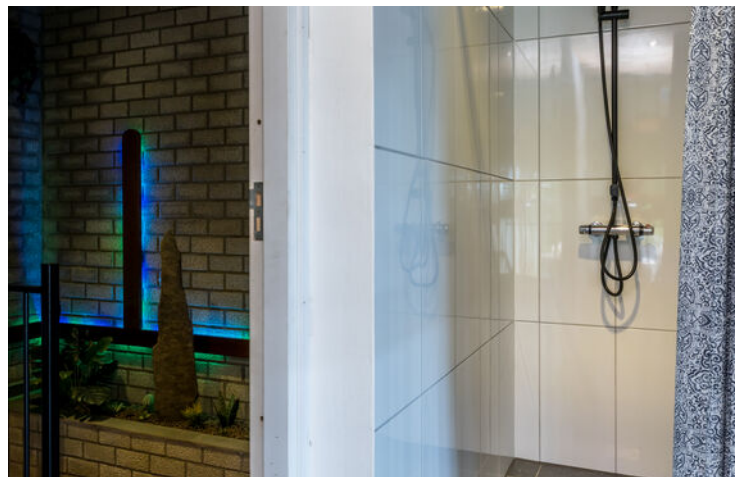


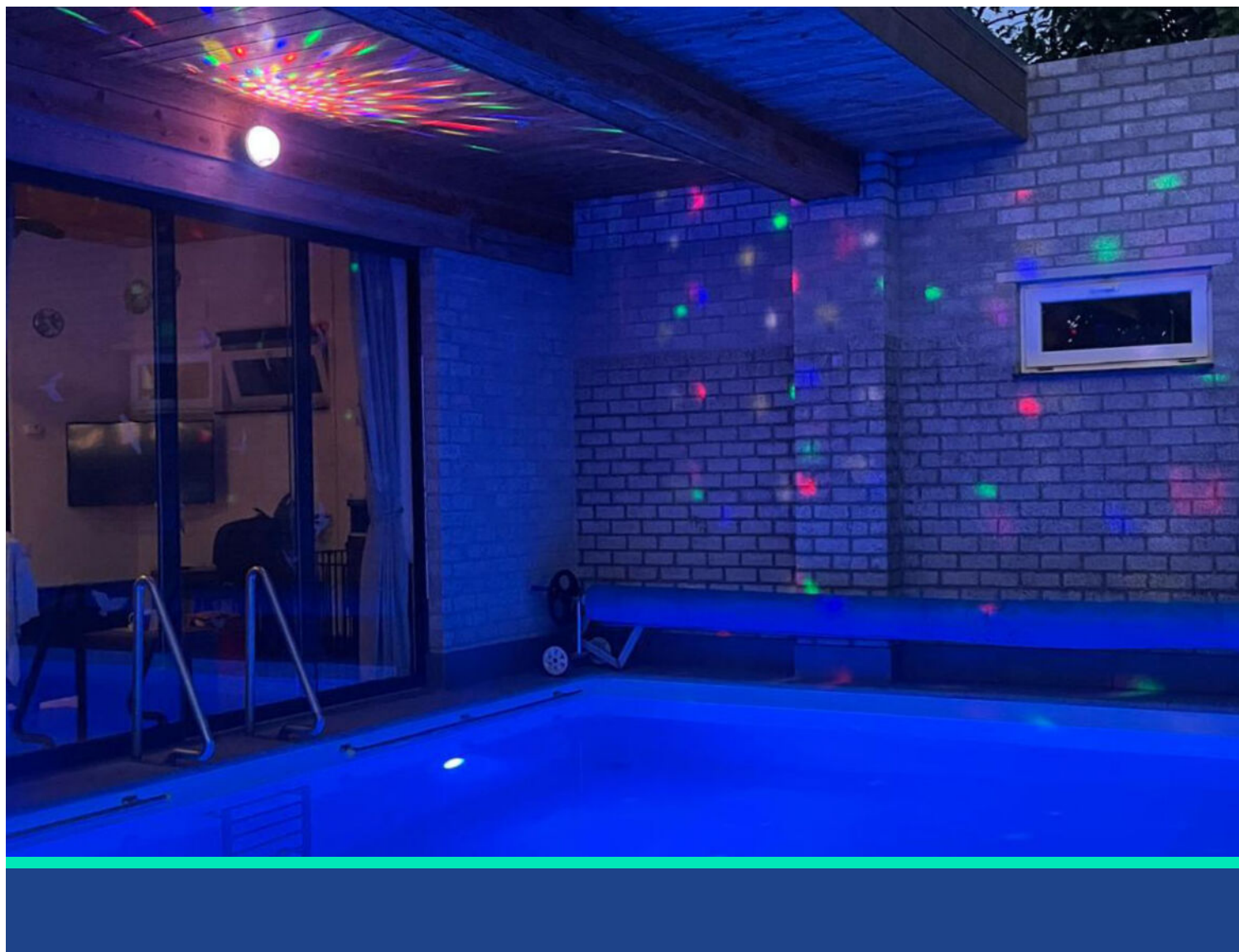


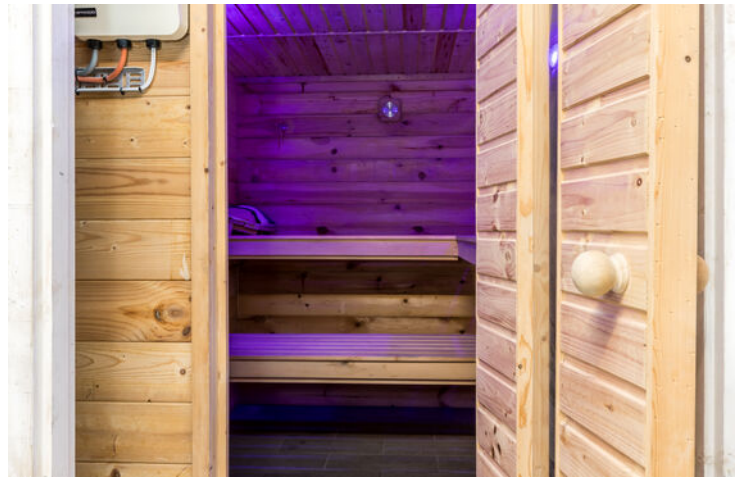








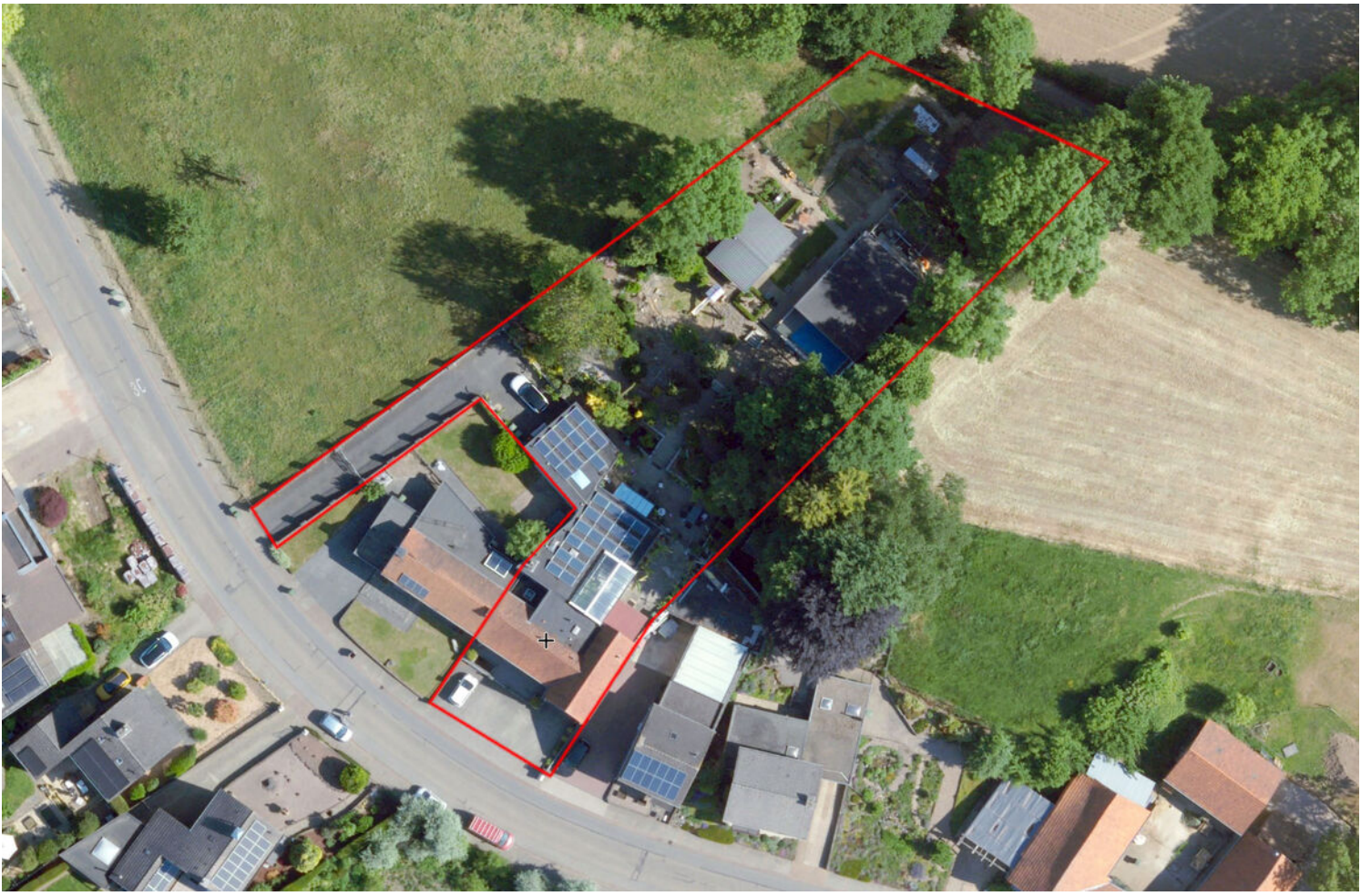




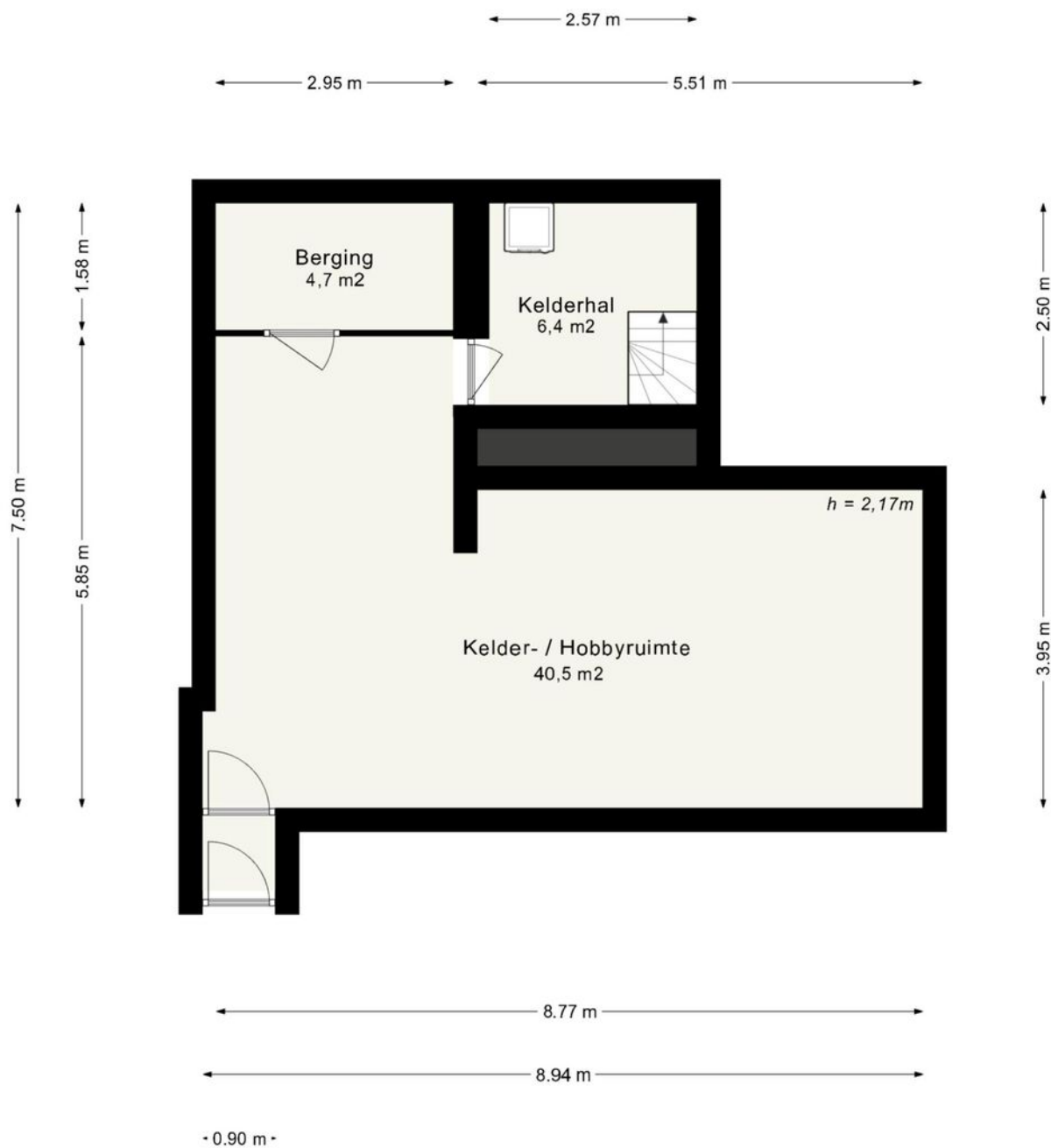










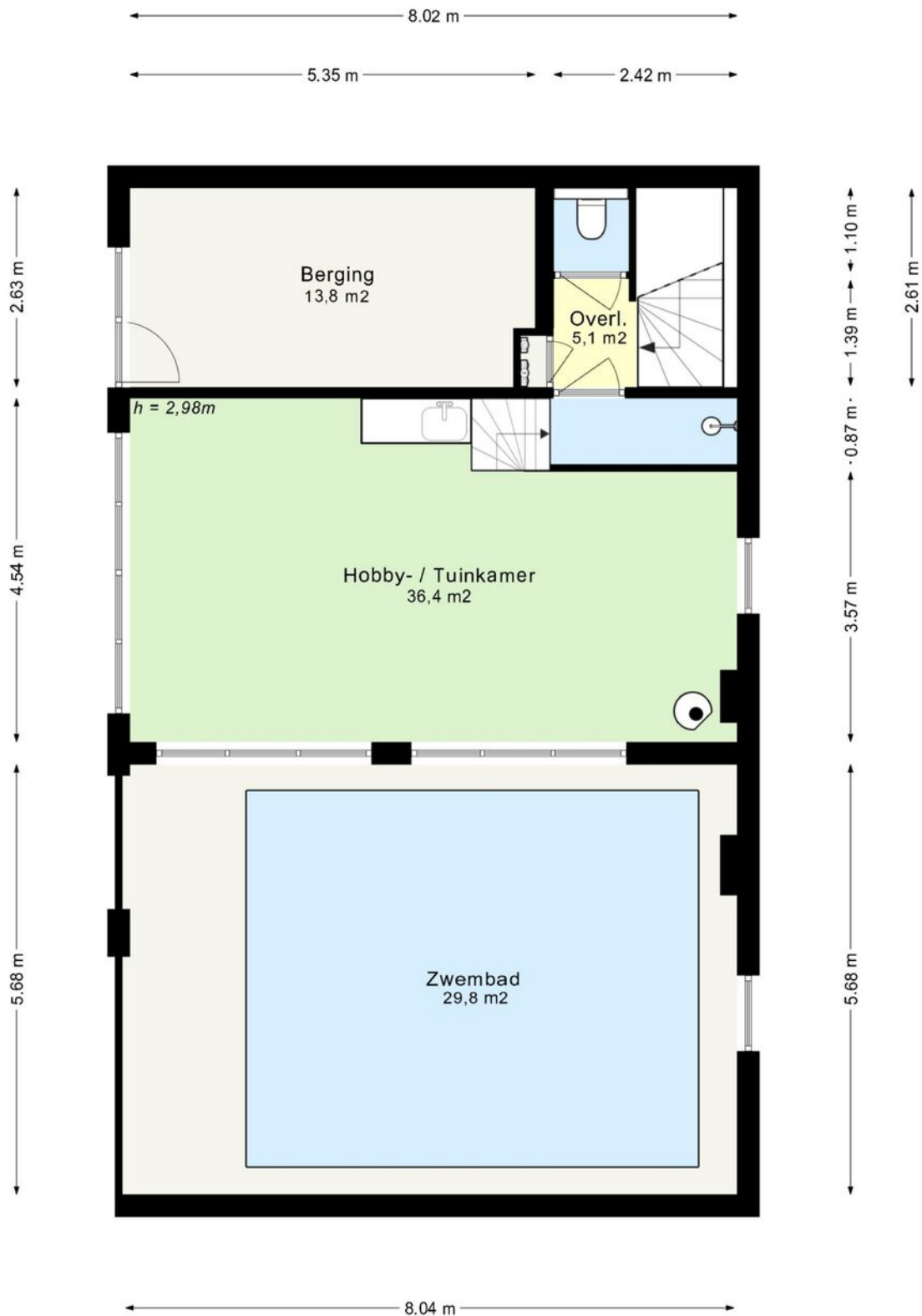


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

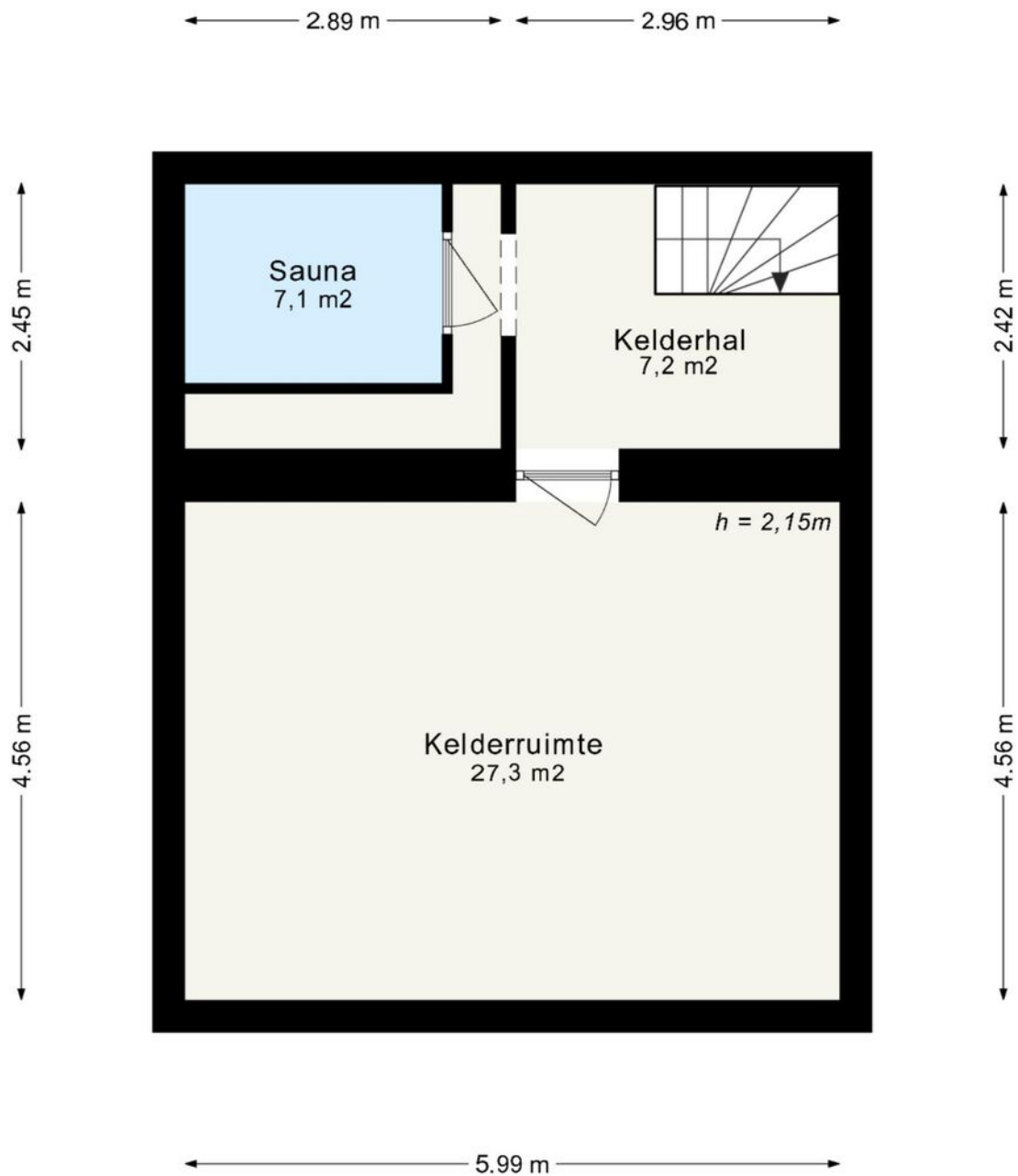


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

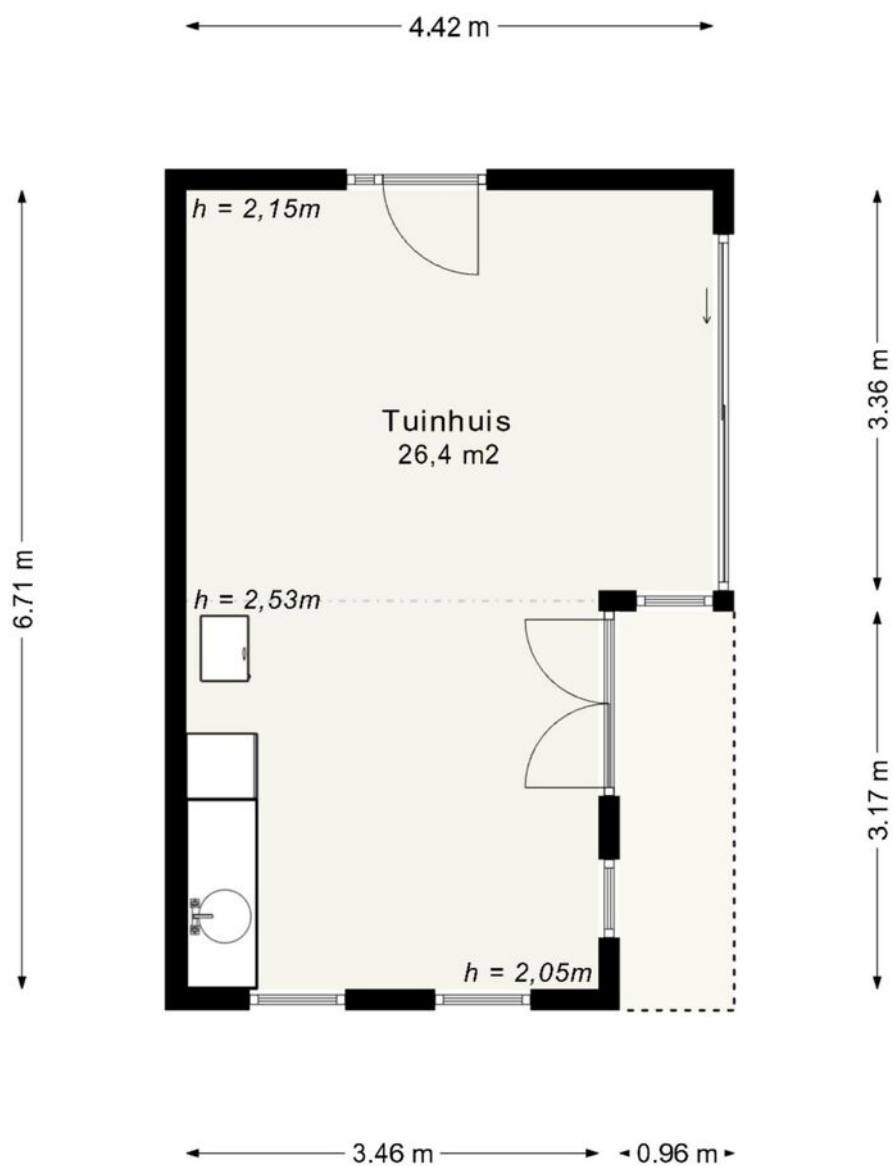
Eerste verdieping



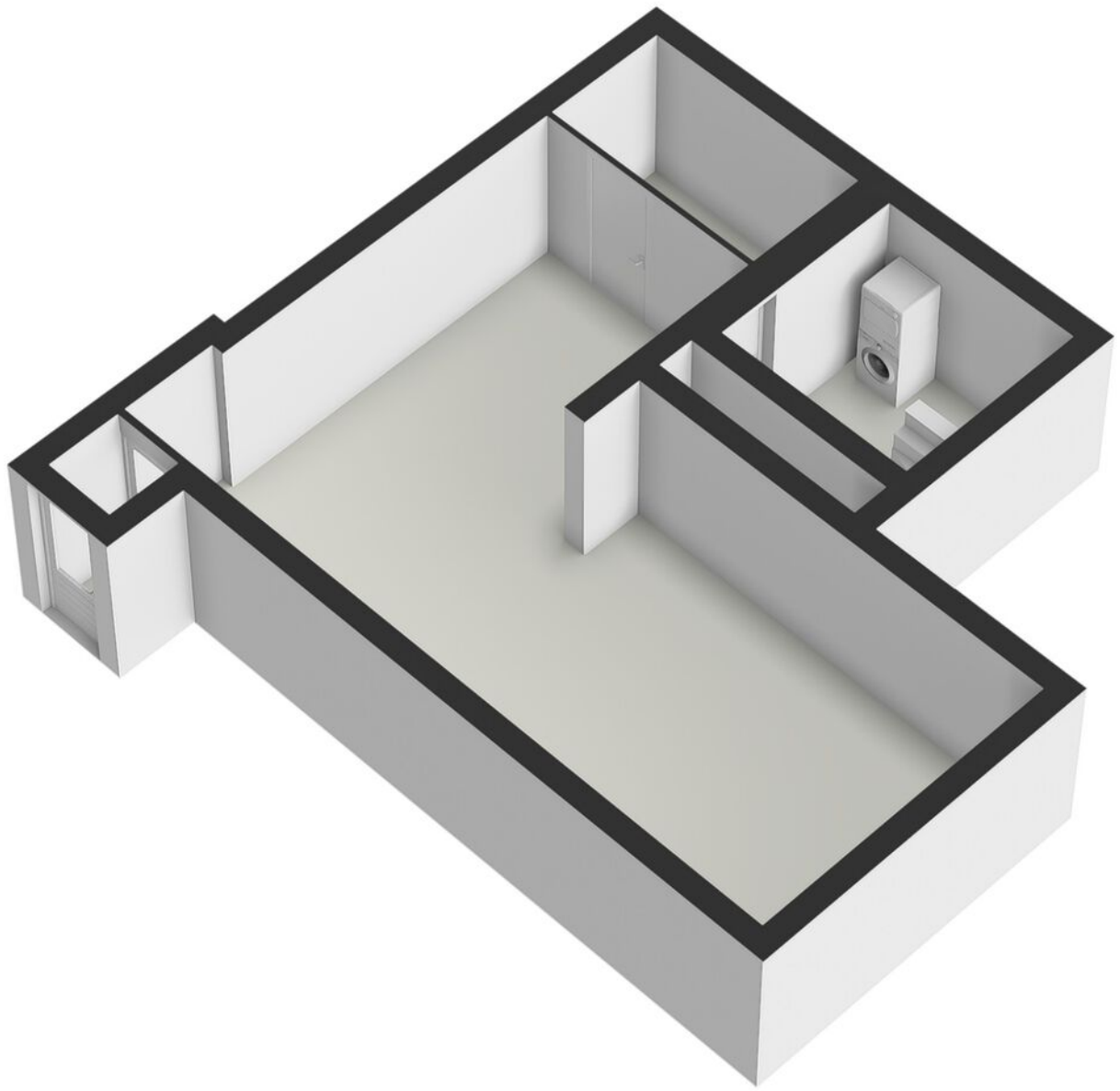
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



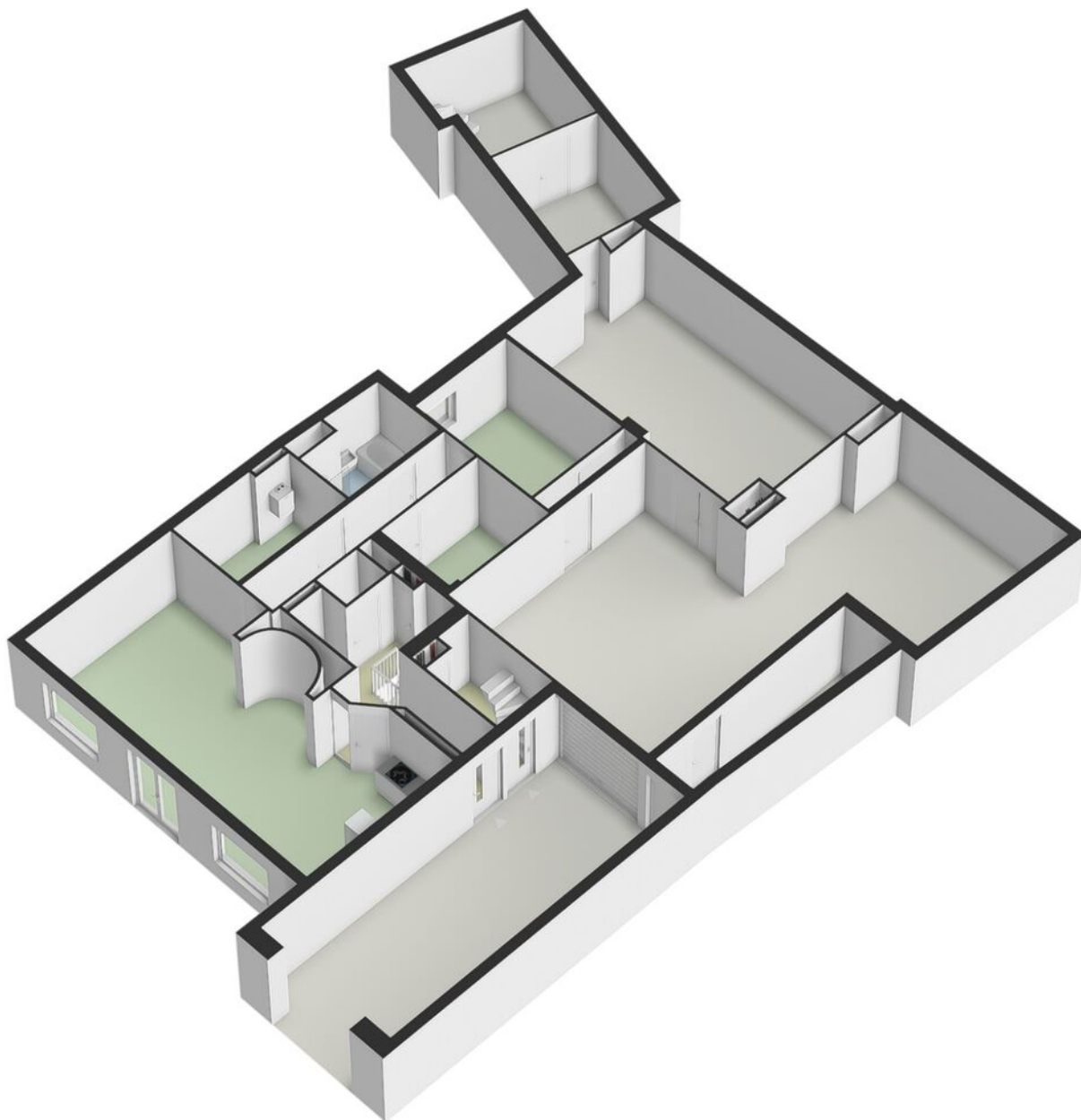
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



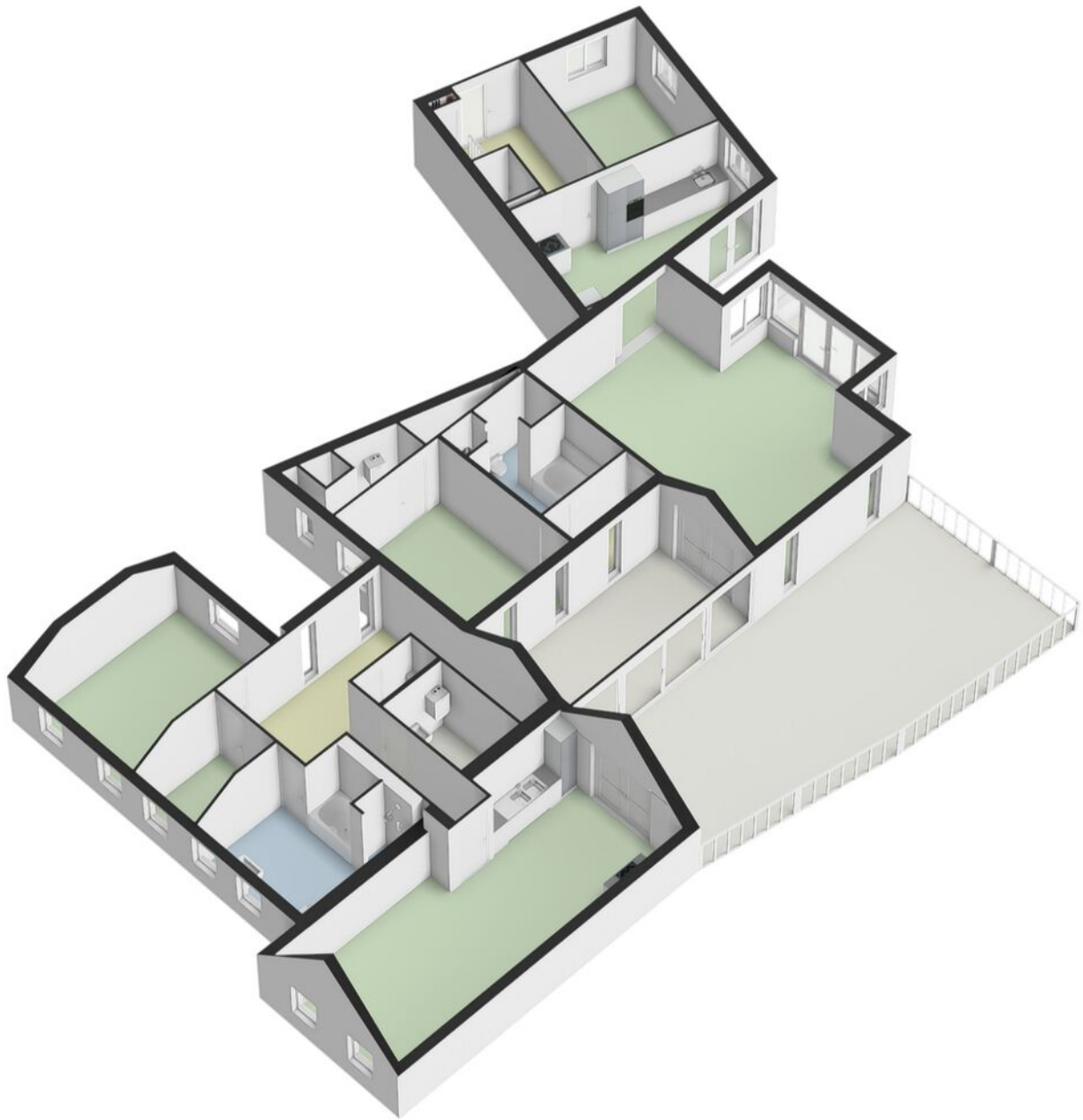
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



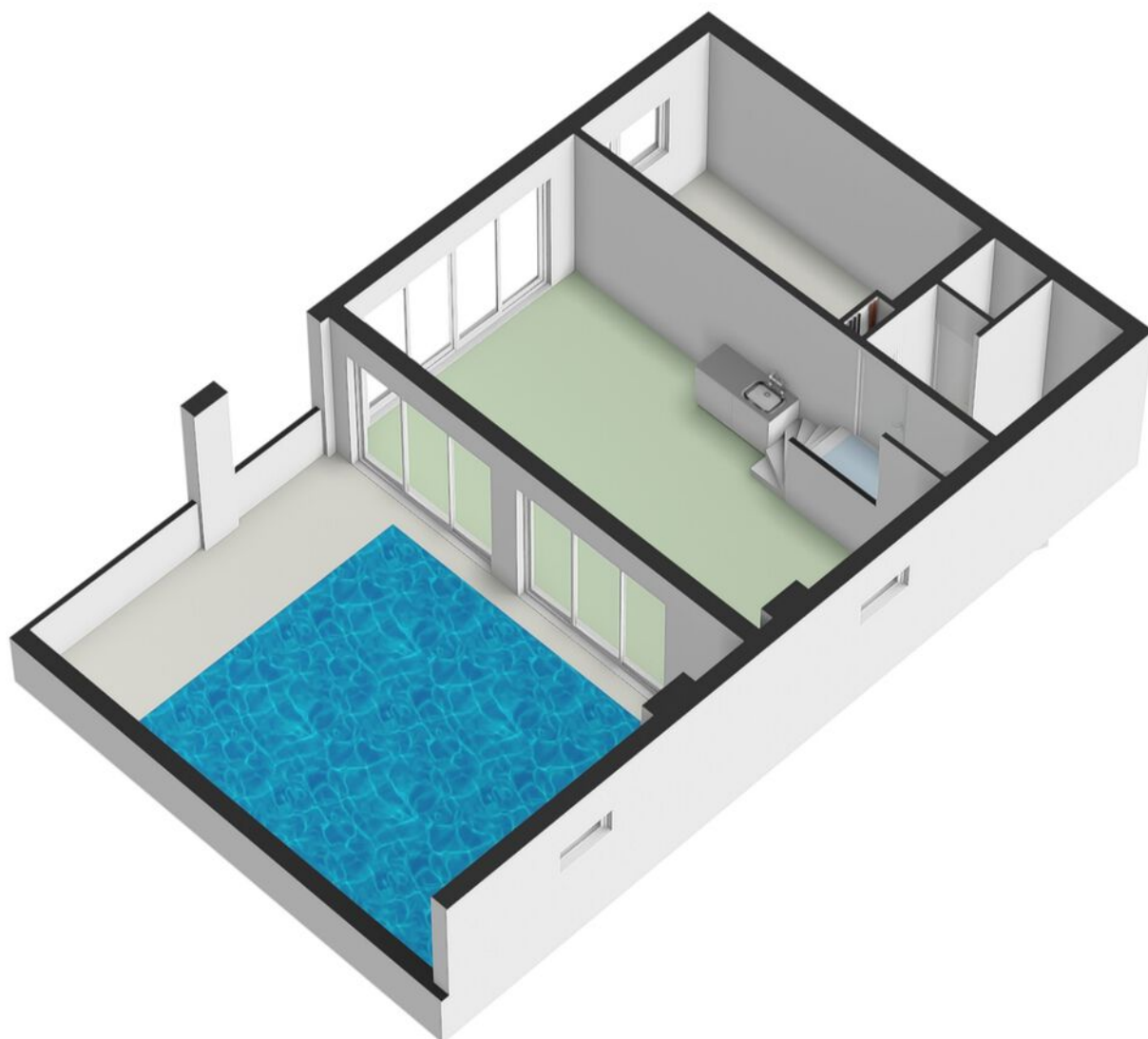
Souterrain 3D



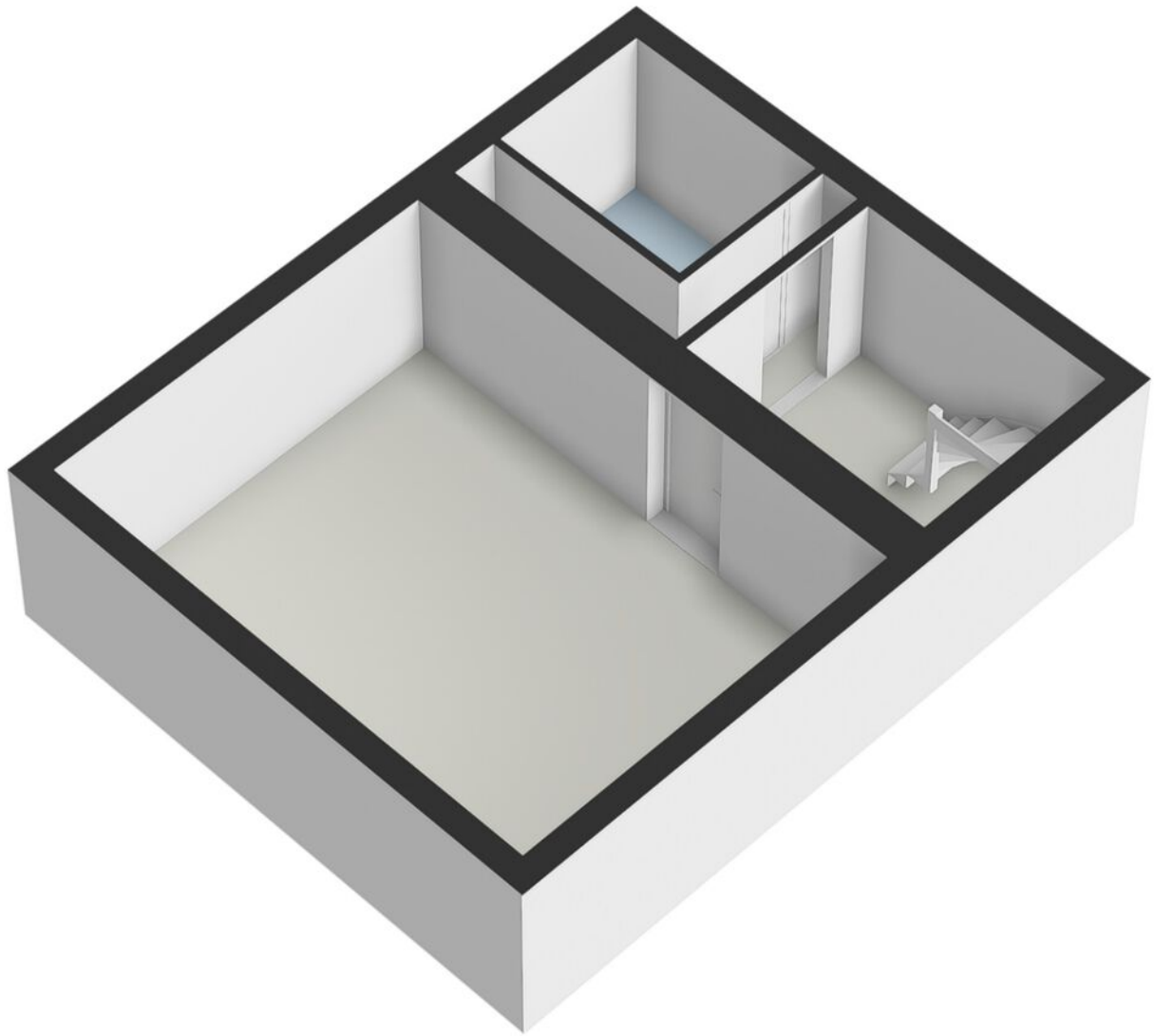
Parterre 3D



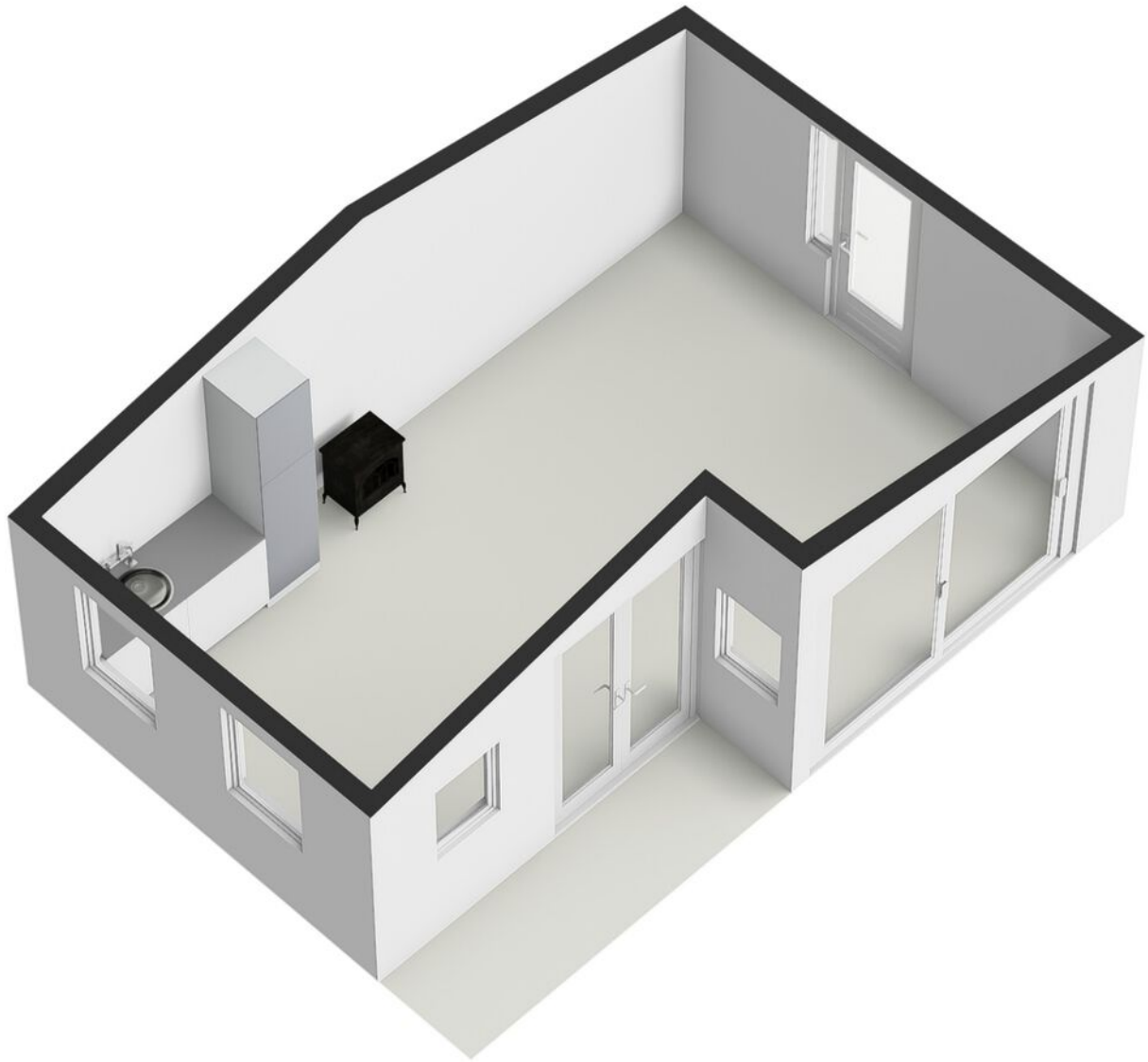
Eerste verdieping 3D



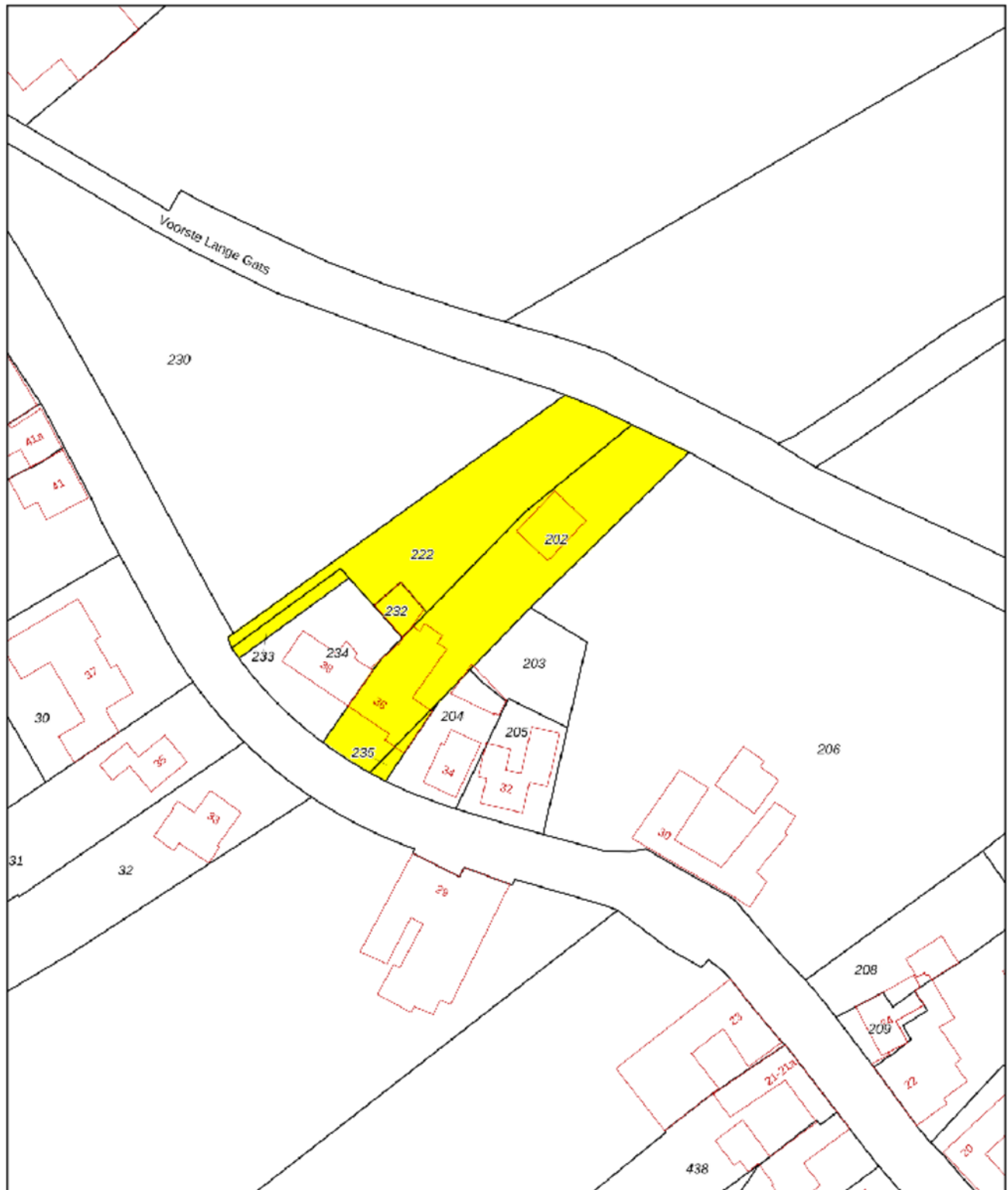
Tuinhuis rechts parterre 3D




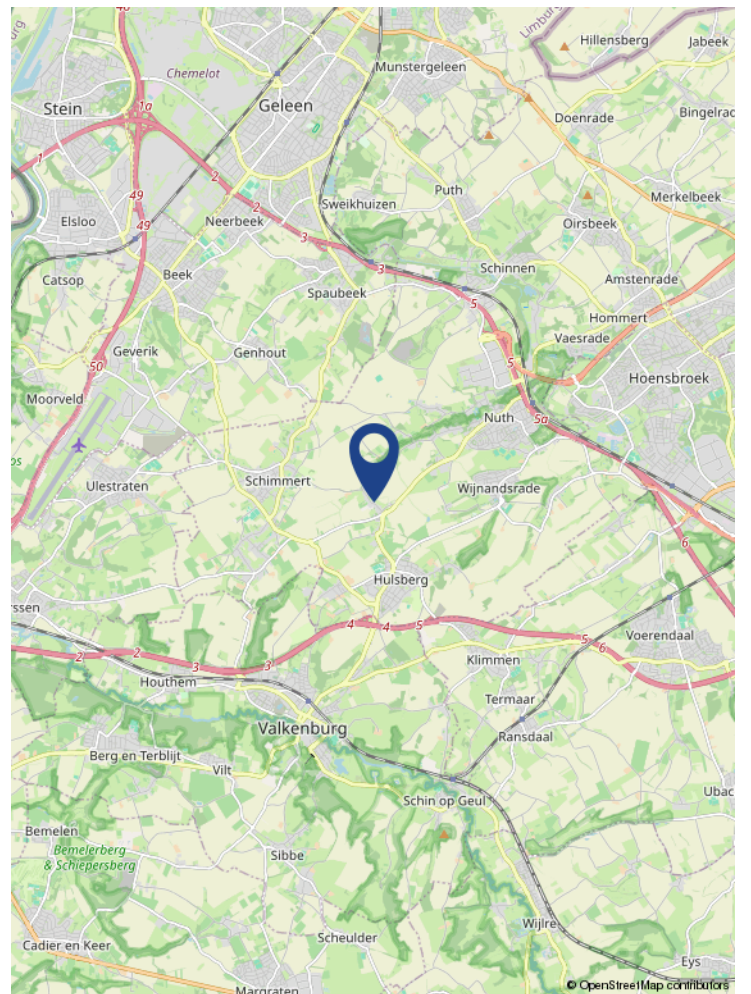
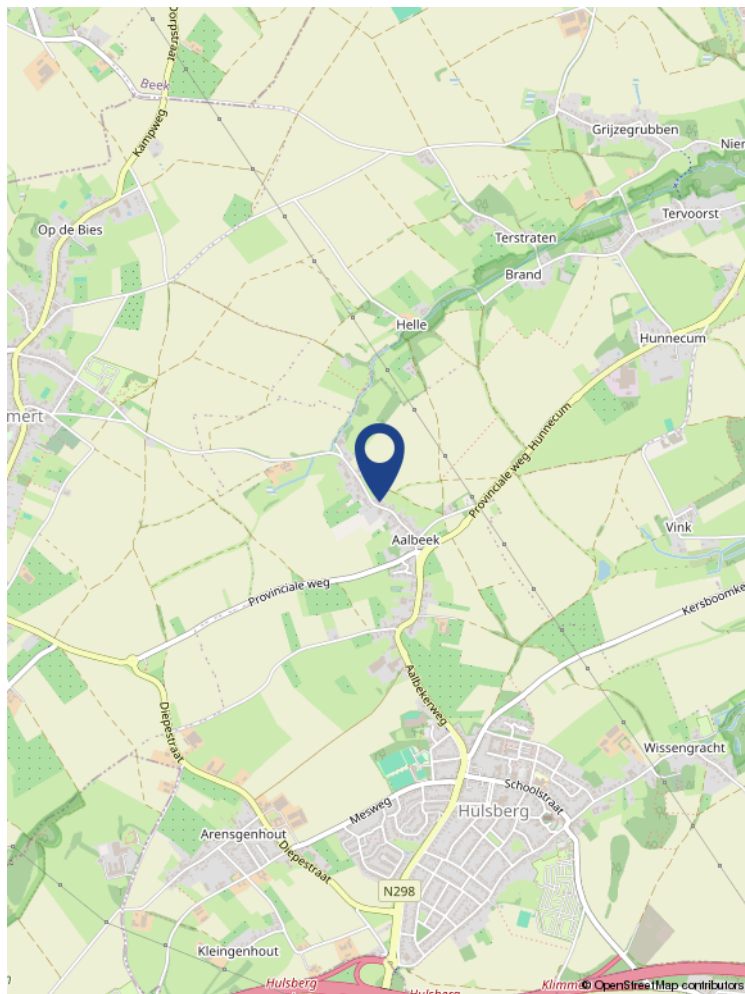
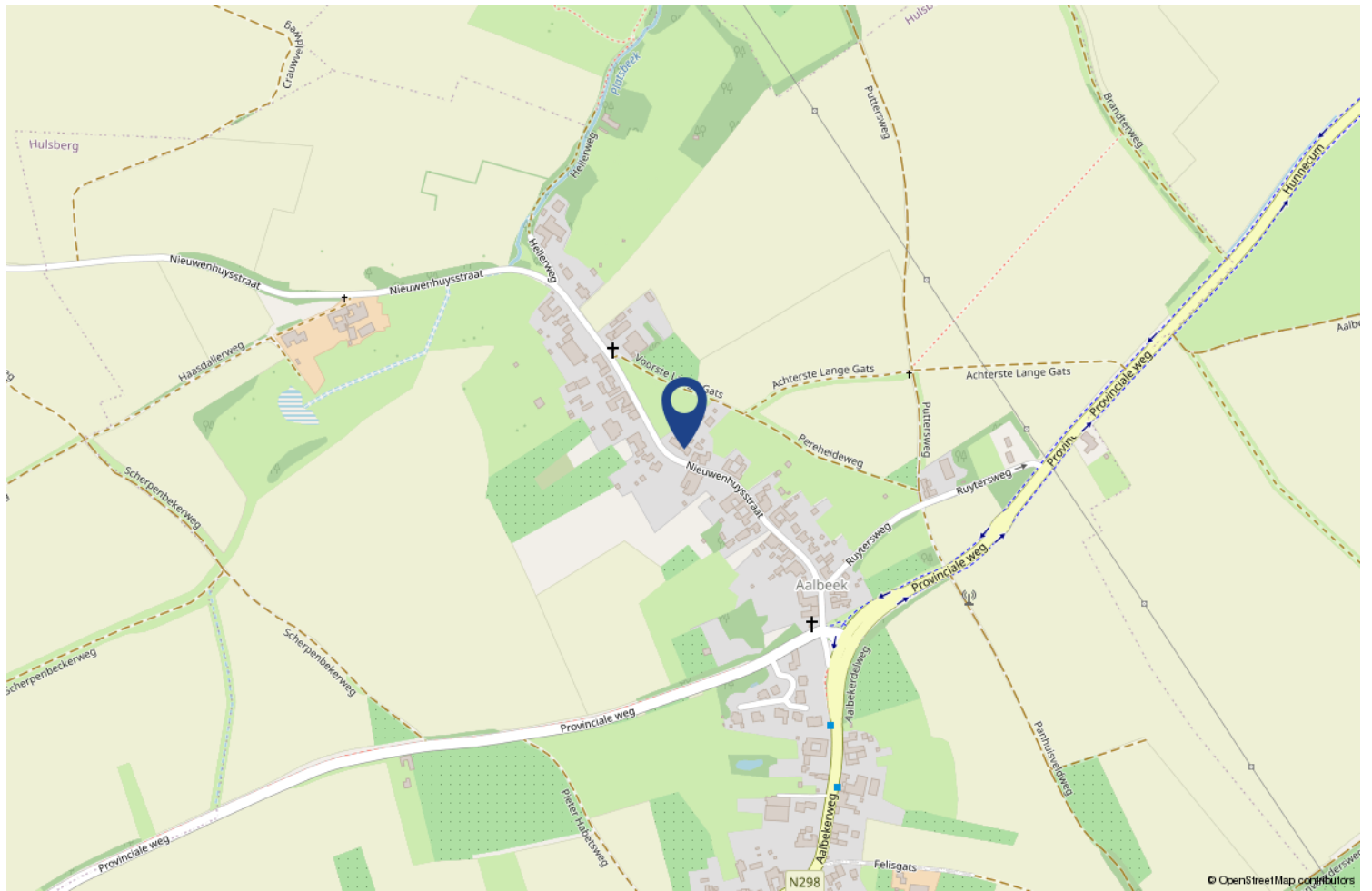
Tuinhuis rechts souterrain 3D



Tuinhuis links 3D



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>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 eensluidend uittreksel, geleverd op 2 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Nuth</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 202</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

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.