



Kleingenhoutersteeg 21 Hulsberg

Vraagprijs € 395.000 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



Kleingenhoutersteeg 21 Hulsberg

Op een rustige woonlocatie nabij de kern van Hulsberg kunnen wij u dit vrijstaande te moderniseren woonhuis met onder meer L-vormige woonkamer, dichte keuken, 3 slaapkamers, badkamer, inpandige garage, hobbyruimte en besloten tuin te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 395.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: redelijk

Bouwjaar: circa 1974

Perceeloppervlak: 447 m²

Woonoppervlakte: circa 120 m²

Overige inpandige ruimte: circa 80 m² (kelder, zolder en garage)

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 5 m² (overkappingen)

Externe bergruimte: circa 11 m² (tuinhuis)

Inhoud: circa 717 m³

Energie label: D (geldig tot 10-12-2030)

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 Siteit 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, maar dient inmiddels wel te worden gemoderniseerd. Het is in 2002 voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ dubbele beglazing.

INDELING

Souterrain:

Ruime provisiekelder (12,6 m²) met watermeter en toegang kruipruimte.

Parterre:

Overdekte entree aan linkerzijde; ruime hal (7,7 m²) met plavuizen vloer, meter- en cv-kast (smeltzekeringen, aardlek, slimme elektra- en gasmeter, alsmede aansluiting glasvezel) en cv-gas combiketel (Remeha Avanta HR, bouwjaar 2008, eigendom), trap naar verdieping en deur naar keldertrap; deels betegeld toilet met wandcloset en fontein; doorzon woonkamer (31,6 m²) met plavuizen vloer, schouwpartij met vrijstaande houtkachel en deur naar achtertuin; dichte keuken (12,1 m²) met plavuizen vloer, deur naar achtertuin en keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, afzuigkap, 4-pits gaskookplaat met oven, koelkast met vriesvak en werkblad met rvs spoelbak; bijkeuken (7,0 m²) met tegelvloer, keukenblok met onderkasten en rvs werkblad met spoelbak en deur naar achtertuin; verwarmde garage met openslaande dubbele poort naar oprit, deur naar achtertuin en aansluitende berging/werkplaats (totaal 46,3 m²) met openslaande dubbele deuren naar achtertuin.

Tuin:

Voortuin met gazon, borders en beplanting; ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's aan linkerzijde; geheel omsloten achtertuin, geheel bestraat en met borders, beplanting en houten tuinhuis; zijtuin met dubbele poort naar voorzijde.

1e Verdieping:

Overloop (5,5 m²); slaapkamer I (17,1 m²) aan achterzijde met Frans balkon; slaapkamer II (12,1 m²) aan voorzijde; slaapkamer III (10,8 m²) aan achterzijde met muurkasten; geheel betegelde badkamer (5,4 m²) voorzien van douche, wandtoilet, wastafel met meubel en spiegelkast, hoge kast, designradiator en mechanische afzuiging.

2e Verdieping (nokhoogte 2,26 meter):

Bereikbaar via vlizotrap; bergzolder (20,8 m²) boven de gehele hoofdbouw (in 2 delen) met dakraam.

BIJZONDERHEDEN

- Vrijstaand woonhuis;
- Hardhouten kozijnen met HR++ dubbele beglazing (2002);
- Grote oprit;
- Ruime garage/hobbyruimte;
- Drie slaapkamers;
- Ruime bergzolder met mogelijkheid uitbreiding slaapkamers;
- Eigen HR cv-gas combiketel (2008);
- Parterre met plavuizen vloeren;
- Omsloten achtertuin;
- In de koopovereenkomst zullen een "ouderdoms-" en een "niet-zelf-bewoond" clause 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	1974
Perceeloppervlakte	447 m ²
Woonoppervlakte	120 m ²
Overige inpandige ruimte	80 m ²
Gebouwggeb. buitenruimte	5 m ²
Externe bergruimte	11 m ²
Inhoud	717 m ³
Energie label	D

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	HR++ glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	mechanische ventilatie, frans balkon, dakraam, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal







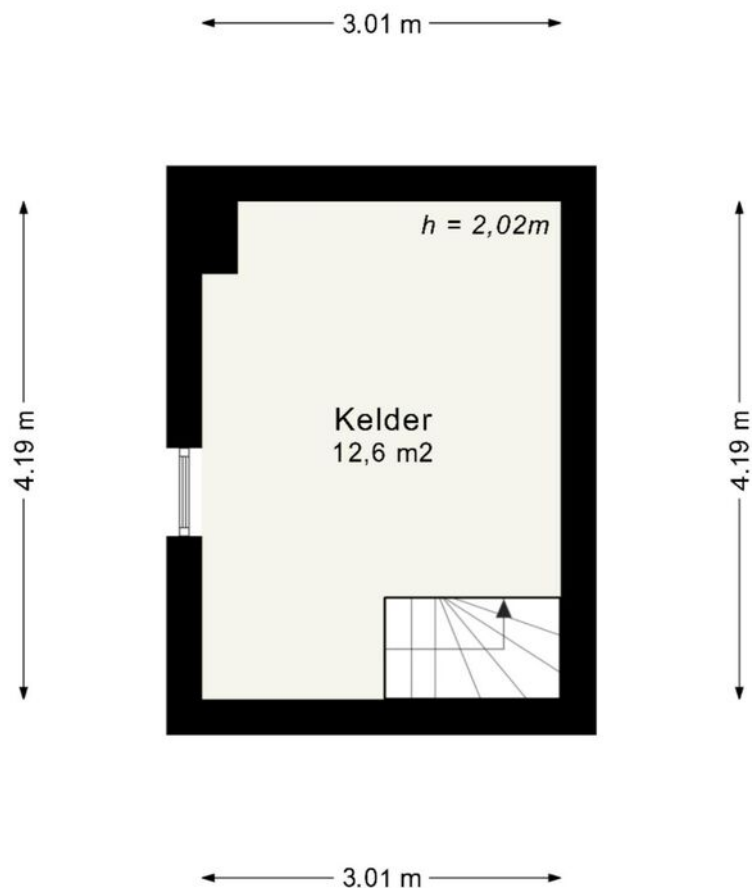












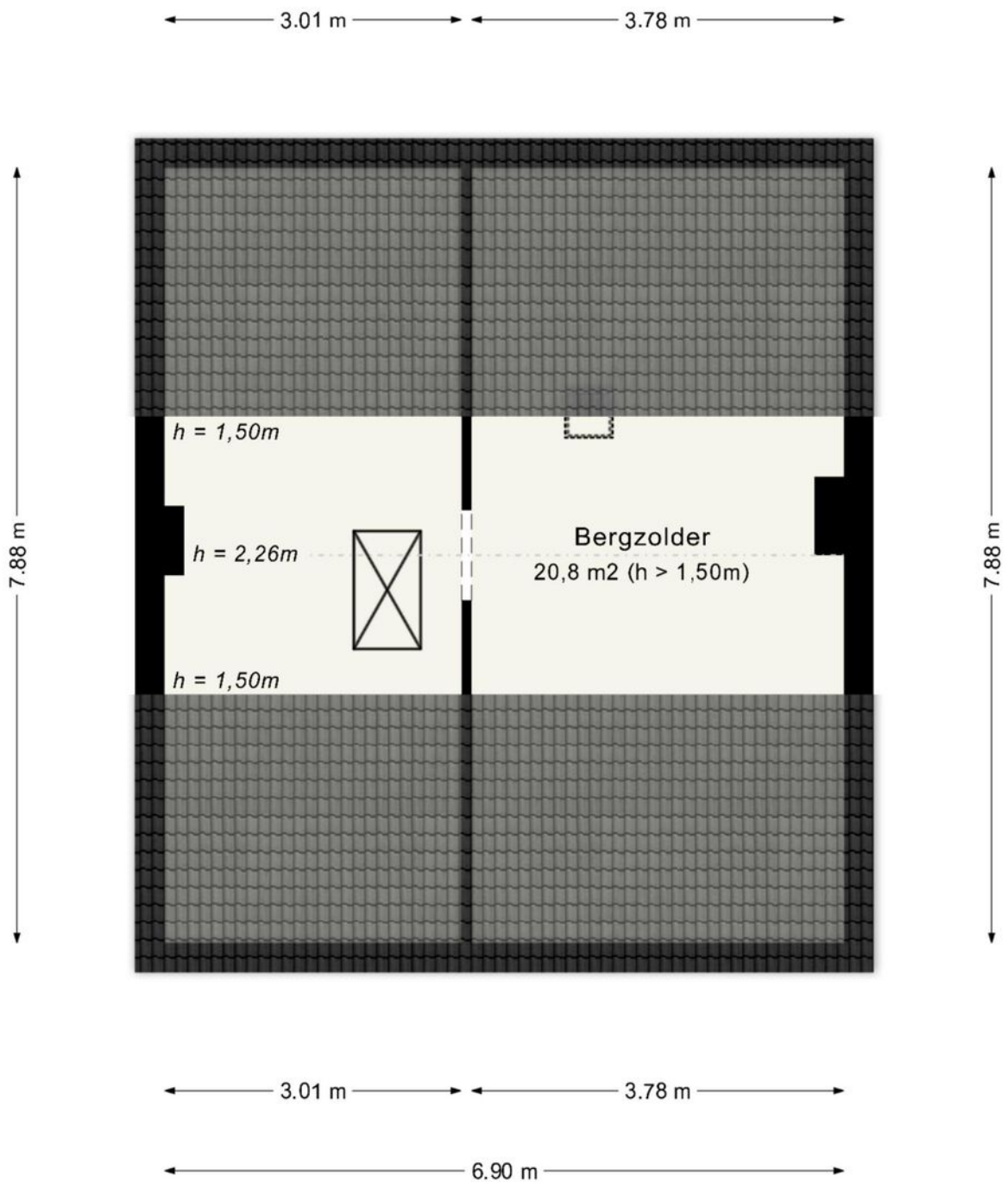
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



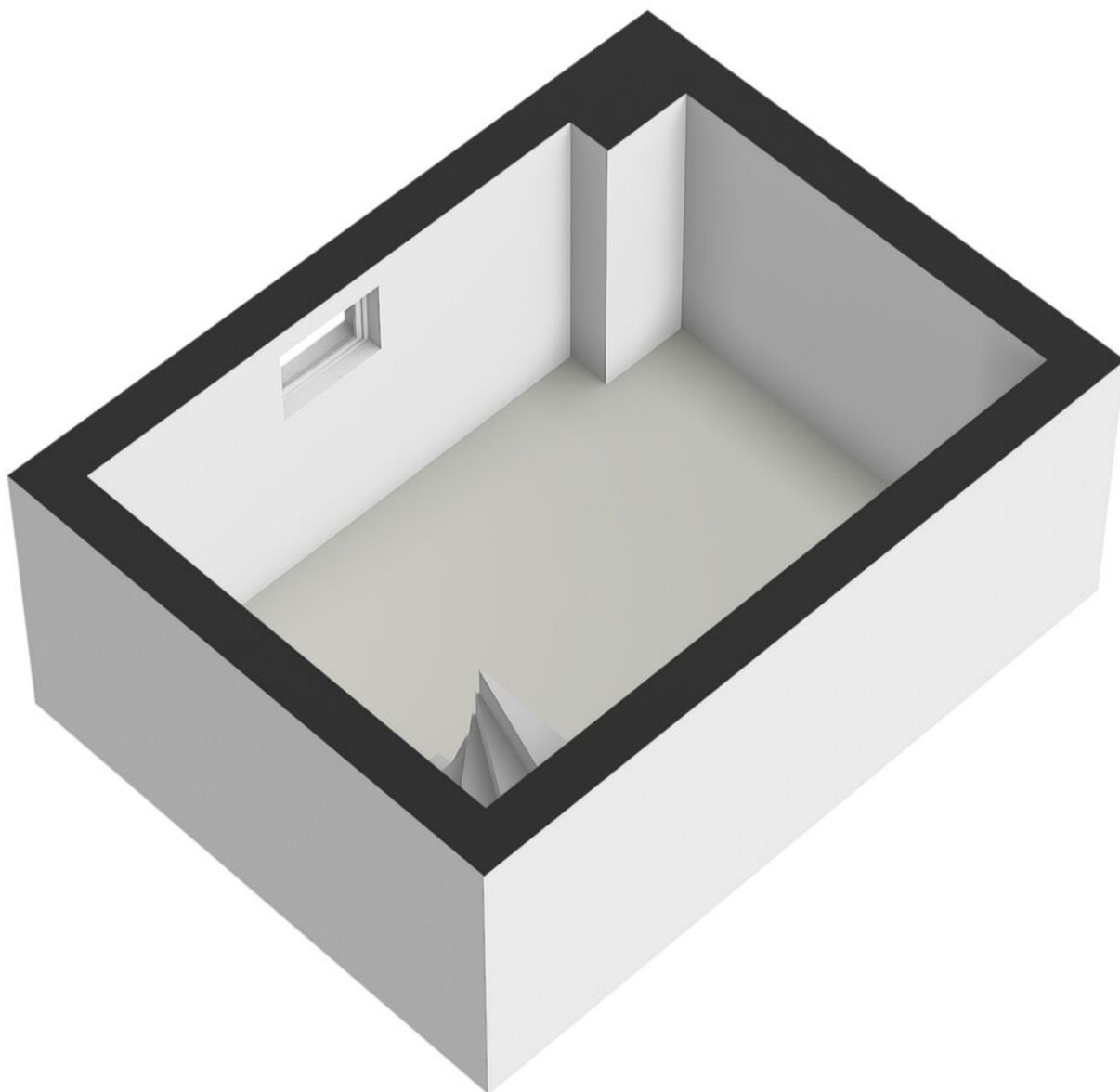
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

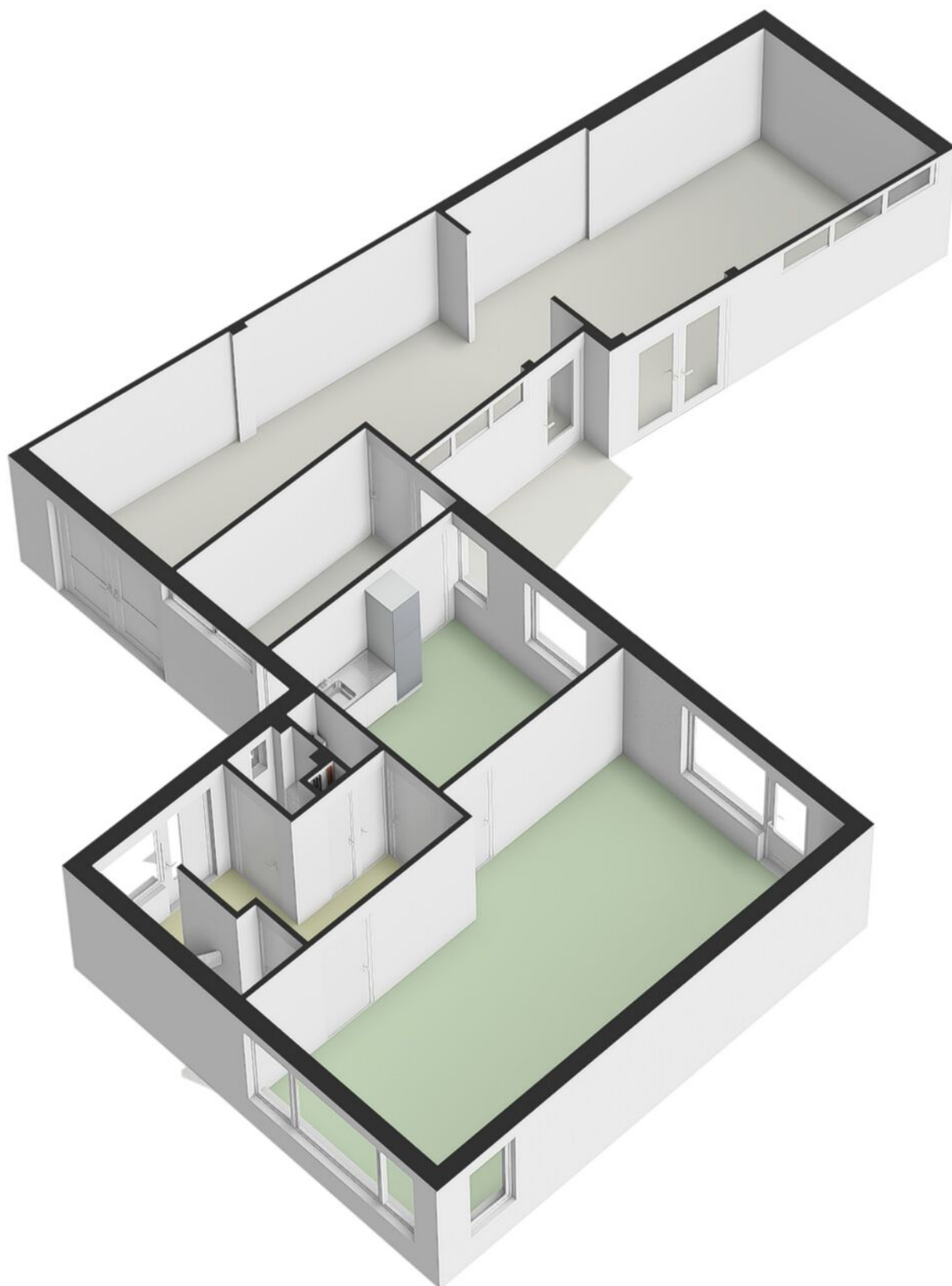


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

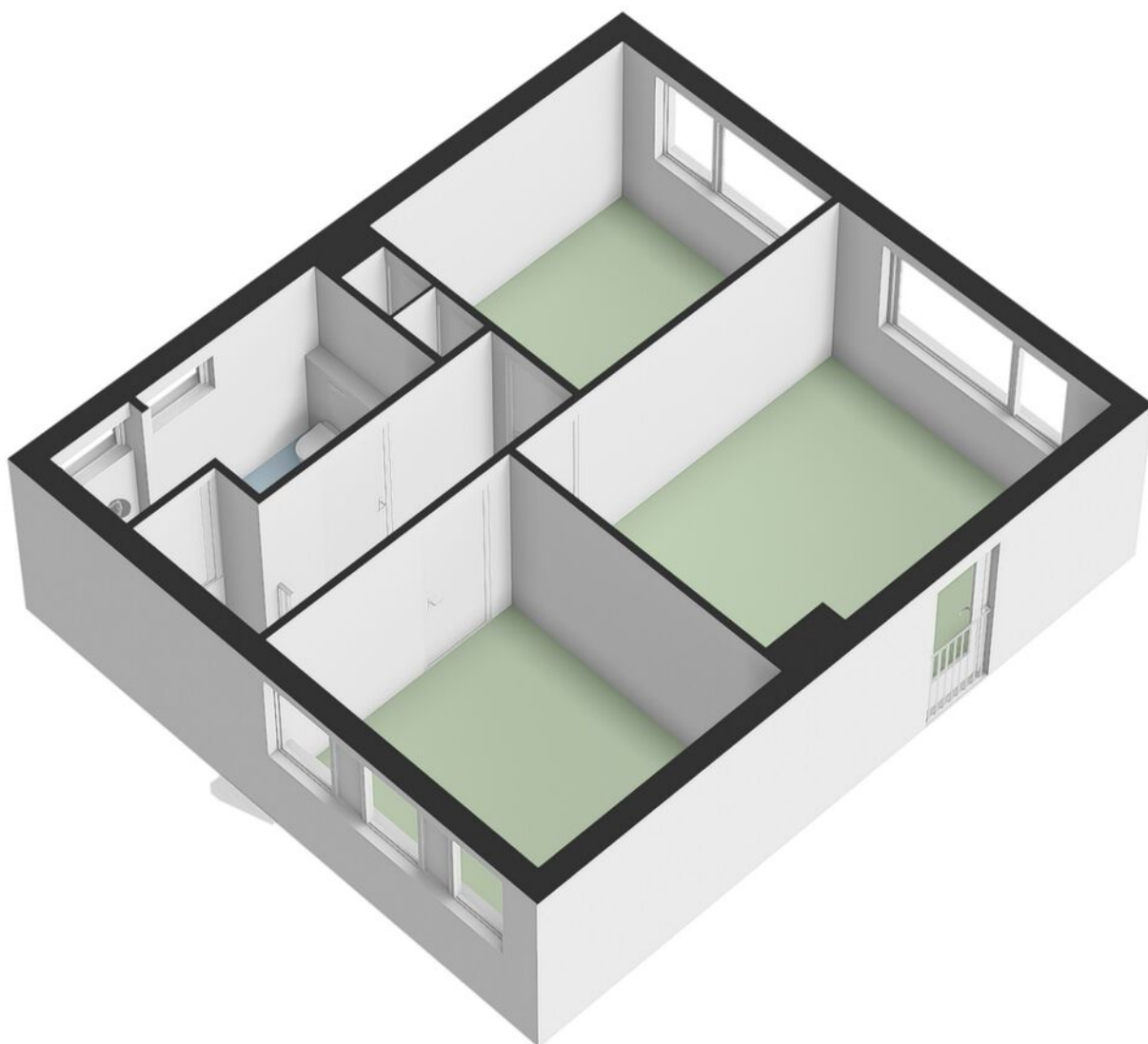


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

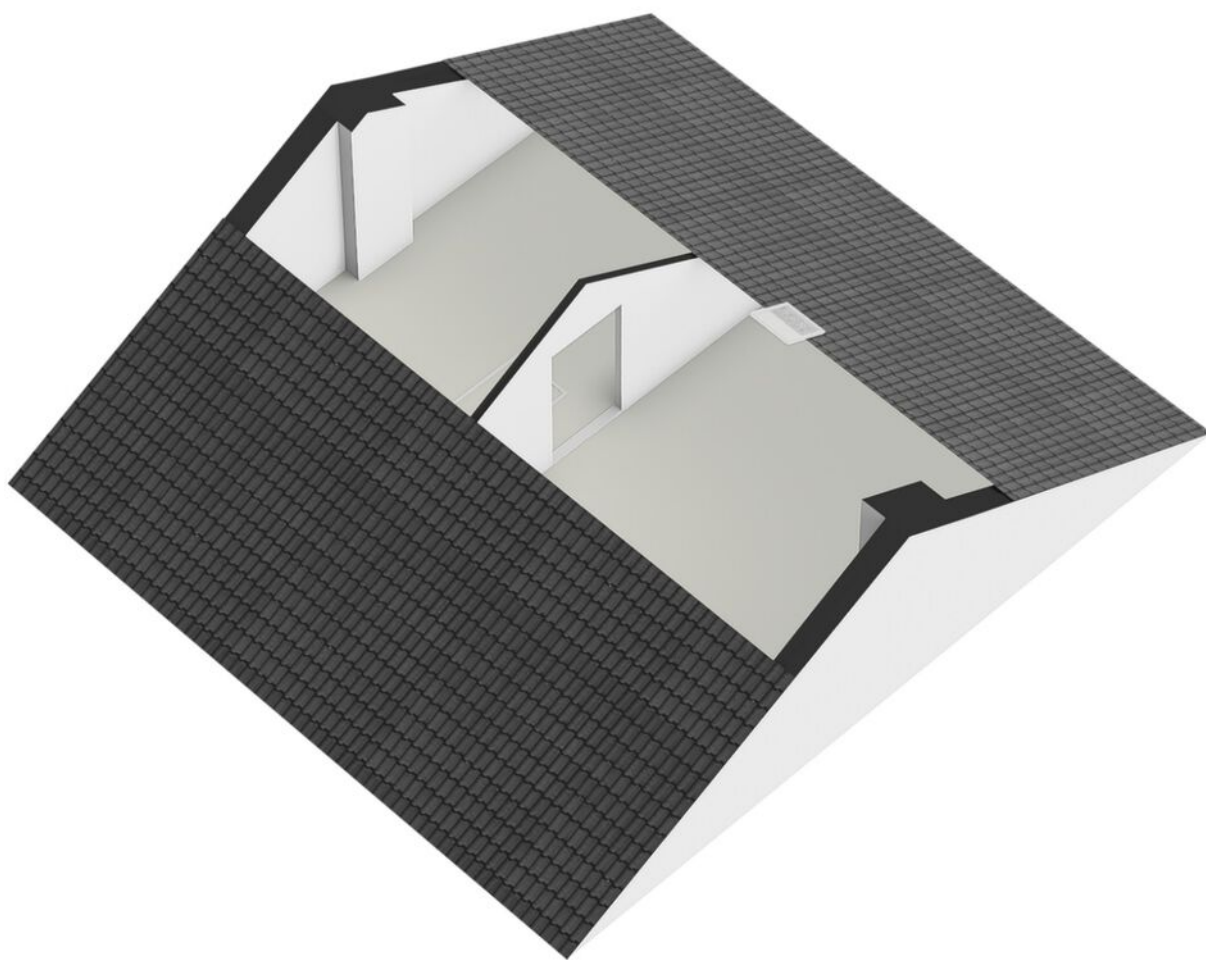


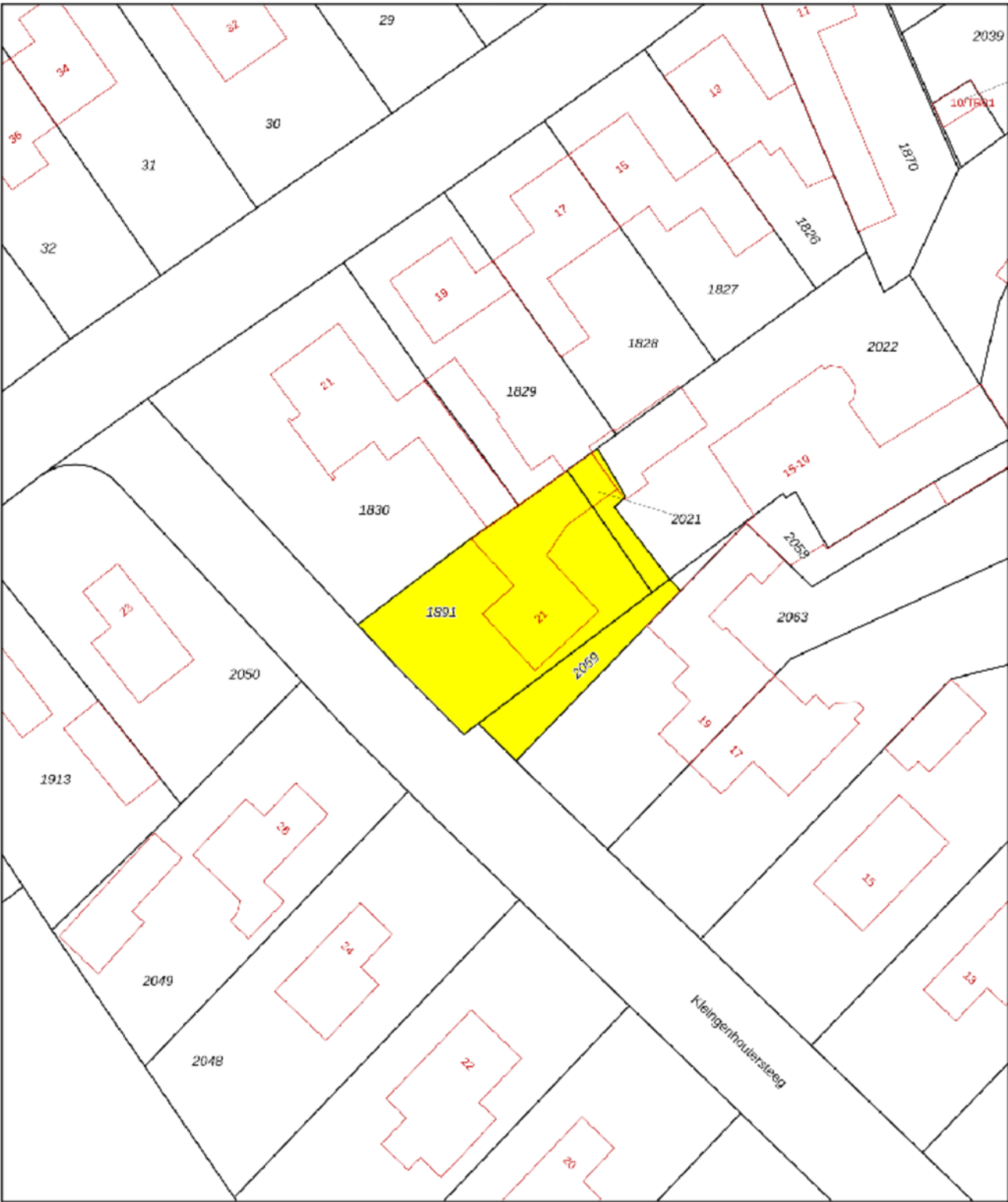


Parterre 3D



Eerste verdieping 3D





12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

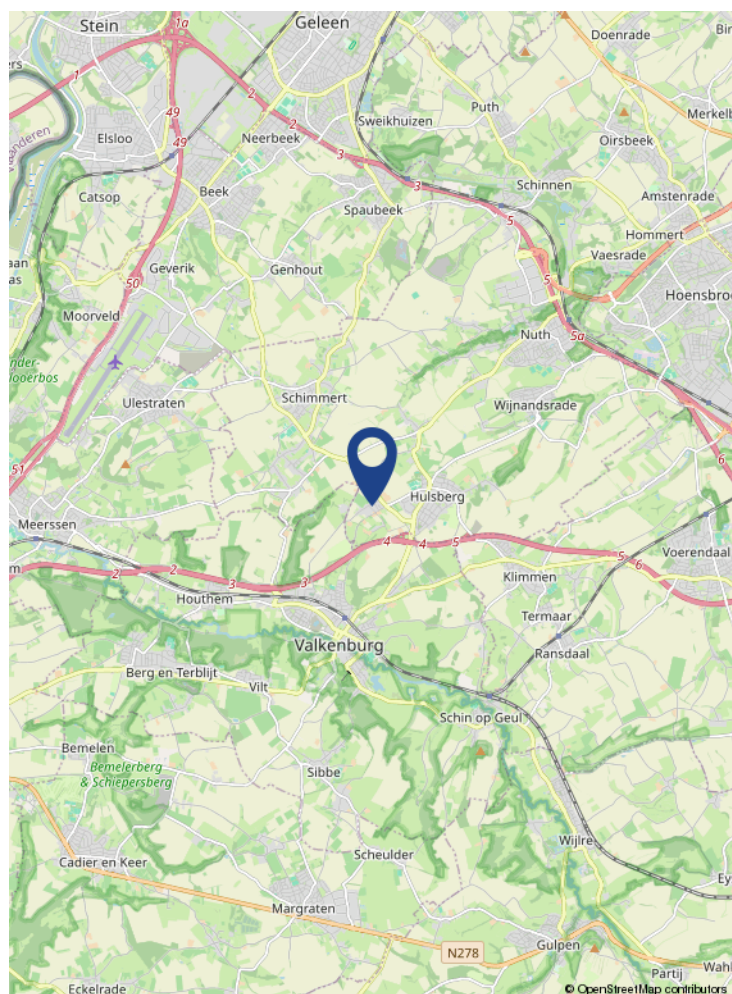
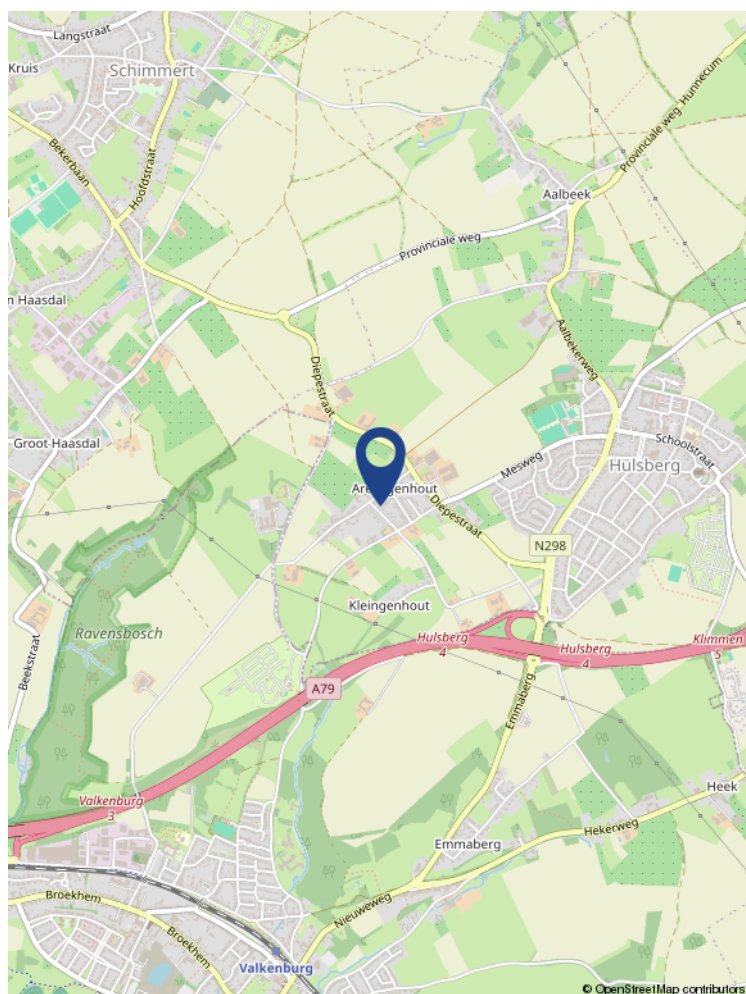
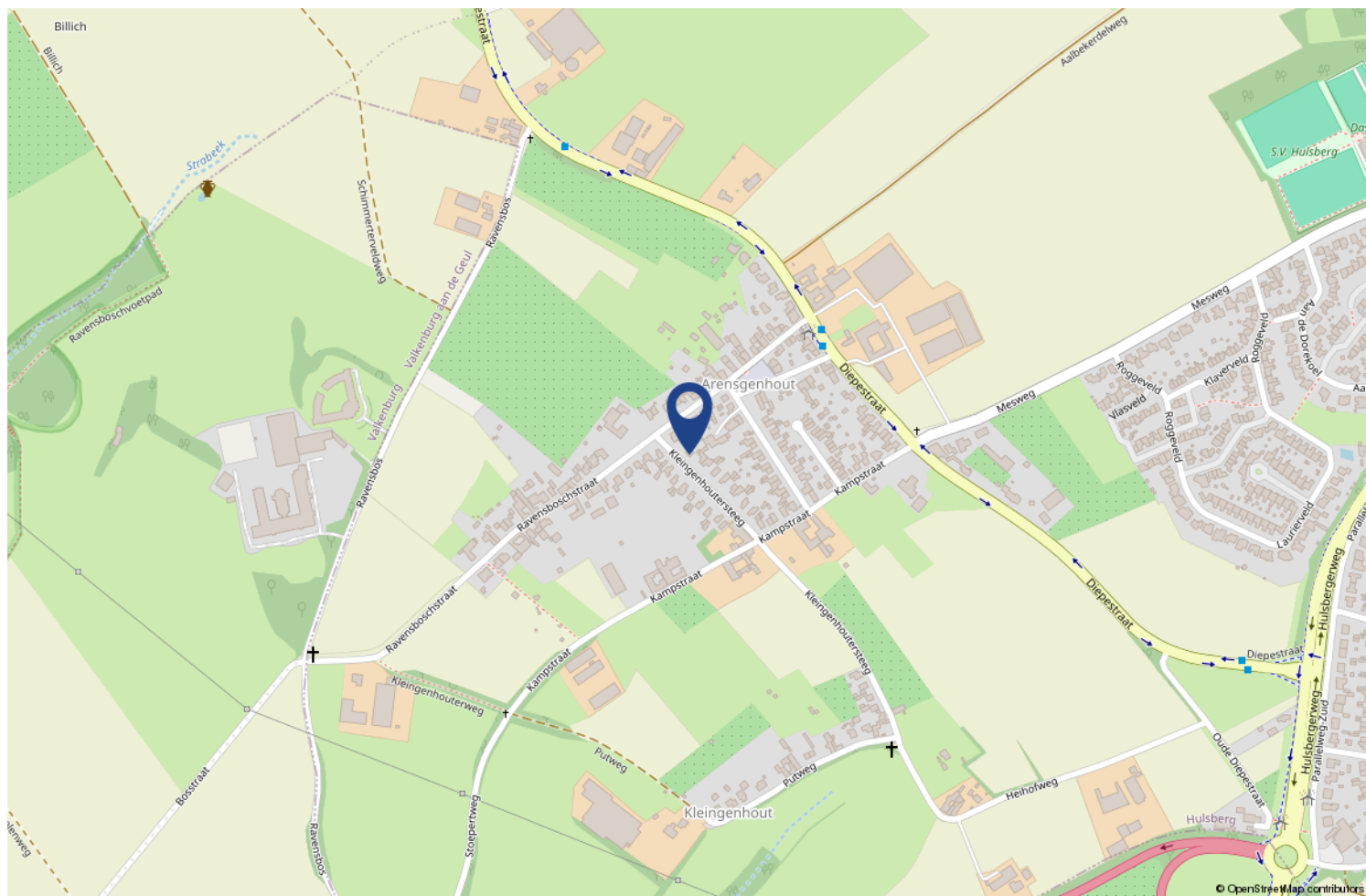
Kadastrale gemeente Huisberg

Sectie D

Perceel 1891

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.

kadaster



Locatie op de kaart



Wonen in Hulsberg

Hulsberg (Limburgs: Hölsberg) is een dorp in de gemeente Beekdaelen 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.