



# MGR. BRULSSTRAAT 18

## HULSBURG

VRAAGPRIJS € 300.000 K.K.

# THUIS IN ZUID-LIMBURG

De makelaar waar jij je thuis bij voelt



## ONZE MAKELAARS

**Richard Vroonen**

06 10 92 51 88

[richard@tizl.nl](mailto:richard@tizl.nl)

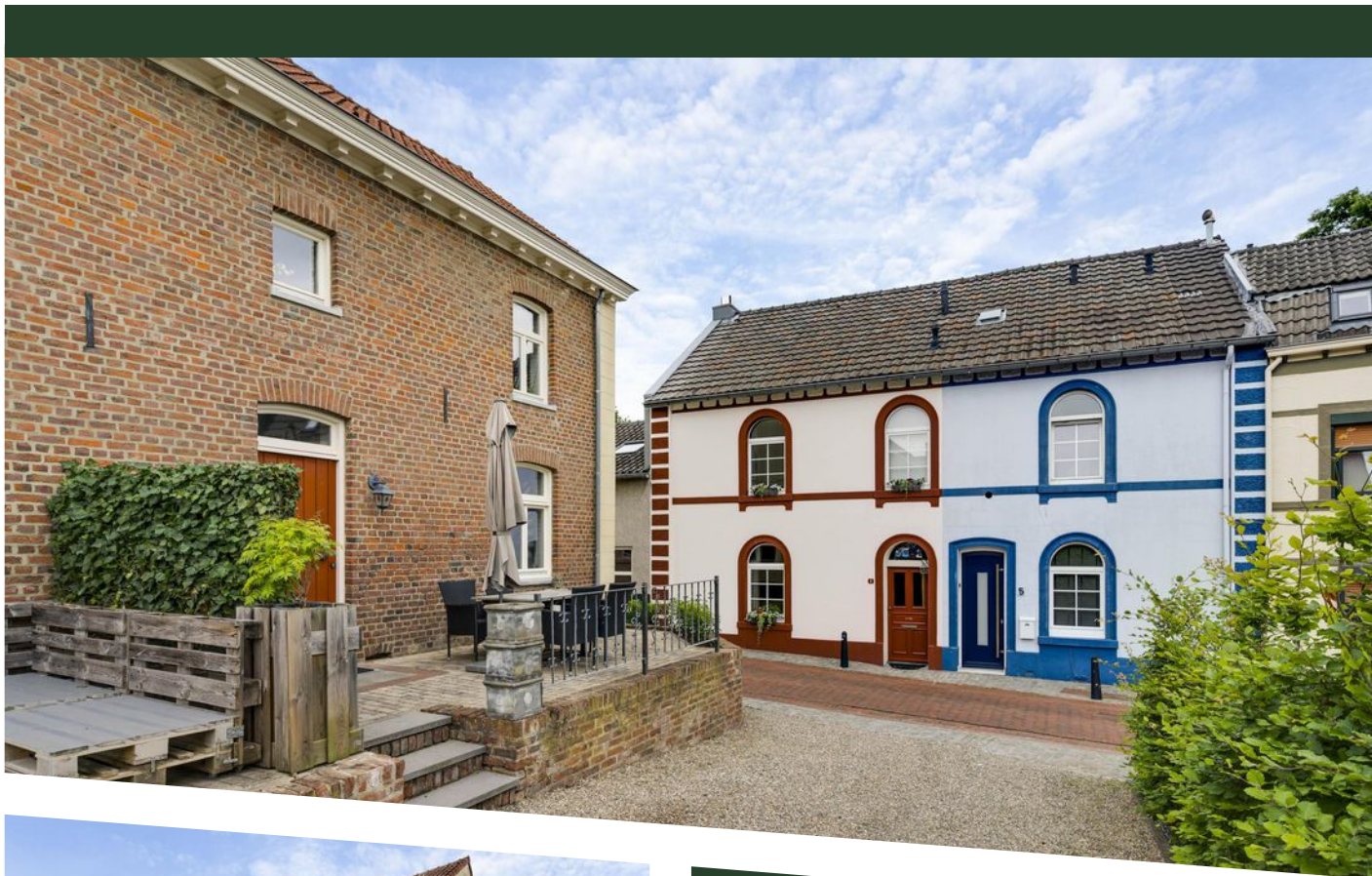


**Elise Dieren**

06 28 25 55 24

[elise@tizl.nl](mailto:elise@tizl.nl)

# KENMERKEN



## WOONOPPERVLAKTE

circa 75 m<sup>2</sup>

## PERCEELOPPERVLAKE

circa 95 m<sup>2</sup>

## INHOUD

circa 351 m<sup>3</sup>

## BOUWJAAR

2008

## ENERGIELABEL

A

# OMSCHRIJVING



In de charmante oude kern van Hulsberg, in een verkeersluwe en rustige woonomgeving, is Mgr. Brulsstraat 18 gelegen. Oorspronkelijk dateert deze woning van omstreeks 1900. In 2008 werd het pand echter volledig gerenoveerd, waarbij de authentieke uitstraling behouden bleef en tegelijkertijd modern wooncomfort werd toegevoegd. Dit resulteert in een charmante woning met energielabel A.

De woning beschikt over een gerieflijke indeling met twee slaapkamers (een derde slaapkamer behoort tot de mogelijkheden), een zonnig terras aan de voorzijde en een praktische garage.

# INDELING

## Begane grond

Via het terras aan de voorzijde is de woning bereikbaar. Vanuit de hal met toilet, garderobenis en meterkast bereikt u het hart van de woning, waar zich de gezellige woonkamer, de open keuken en de beukenhouten trap naar de eerste verdieping bevinden. Onder de trap is een praktische trapberging gerealiseerd.

De woonkamer is iets hoger gelegen dan straatniveau, waardoor u vanuit de ramen aan de voor- en zijkant een fraai zicht heeft over de Mgr. Brulsstraat. Dit zorgt tevens voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer, waardoor een aangename leefruimte ontstaat.

De gehele begane grond is afgewerkt met een plavuizenvloer voorzien van vloerverwarming. De inbouwkeuken biedt volop werk- en bergruimte en is uitgerust met een oven, koelkast, vaatwasser, 4-pits gasfornuis, afzuigkap en een gootsteen.

## Eerste verdieping

De beukenhouten verdiepingstrap leidt via de speelse overloop naar twee slaapkamers, de praktische wasruimte / berging en de badkamer. De slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk circa 12 m<sup>2</sup> en 9 m<sup>2</sup> en zijn afgewerkt met een laminaatvloer. De badkamer van circa 5 m<sup>2</sup> is uitgerust met een 2e toilet, douchecabine en een wastafel. Separaat van de badkamer is de praktische berging gelegen met aansluitingen voor witgoedapparatuur en bergruimte.

## Tweede verdieping

De via een vlizotrap bereikbare zolderverdieping biedt volop mogelijkheden. Momenteel is deze geïsoleerde ruimte in gebruik als bergzolder. De goede stahoogte maakt het echter goed mogelijk om hier extra woonruimte te realiseren, bijvoorbeeld in de vorm van een extra slaapkamer, hobbyruimte of kantoor.

## Garage & zonneterras

Deze woning beschikt over een comfortabel en onderhoudsarm terras aan de voorzijde met een gunstige ligging op het zuidoosten. Vanuit hier geniet men van een leuk dorps-tafereel in een van de oudste straten van Hulsberg.

Parkeren kan in de eigen garage. Deze garage is voorzien van een geïsoleerde elektrische poort en biedt naast ruimte voor een auto ook plaats aan fietsen, afvalcontainers en andere zaken.

# AANVULLENDE INFORMATIE

## **Bouwjaar:**

oorspronkelijk vóór 1900,  
volledig nieuw opgetrokken in 2008

## **Perceelgrootte:**

circa 95 m<sup>2</sup>  
Het Kadaster heeft de inmeting inmiddels  
uitgevoerd. De definitieve perceelgrenzen volgen  
spoedig.

## **Gebruiksoppervlakte wonen:**

circa 75 m<sup>2</sup>

## **Overige inpandige ruimte:**

circa 17 m<sup>2</sup> (zolder)

## **Externe bergruimte:**

circa 20 m<sup>2</sup> (garage)

## **Verwarming:**

middels een centrale verwarmingsinstallatie met  
radiatoren en vloerverwarming op de begane grond  
Nefit Topline cv-ketel uit 2008 / in eigendom

## **Warmwatervoorziening:**

via combiketel

## **Isolatie:**

Goed isolatiepakket: vloer- en dak isolatie en  
isolerende beglazing.

## **Energie label:**

A

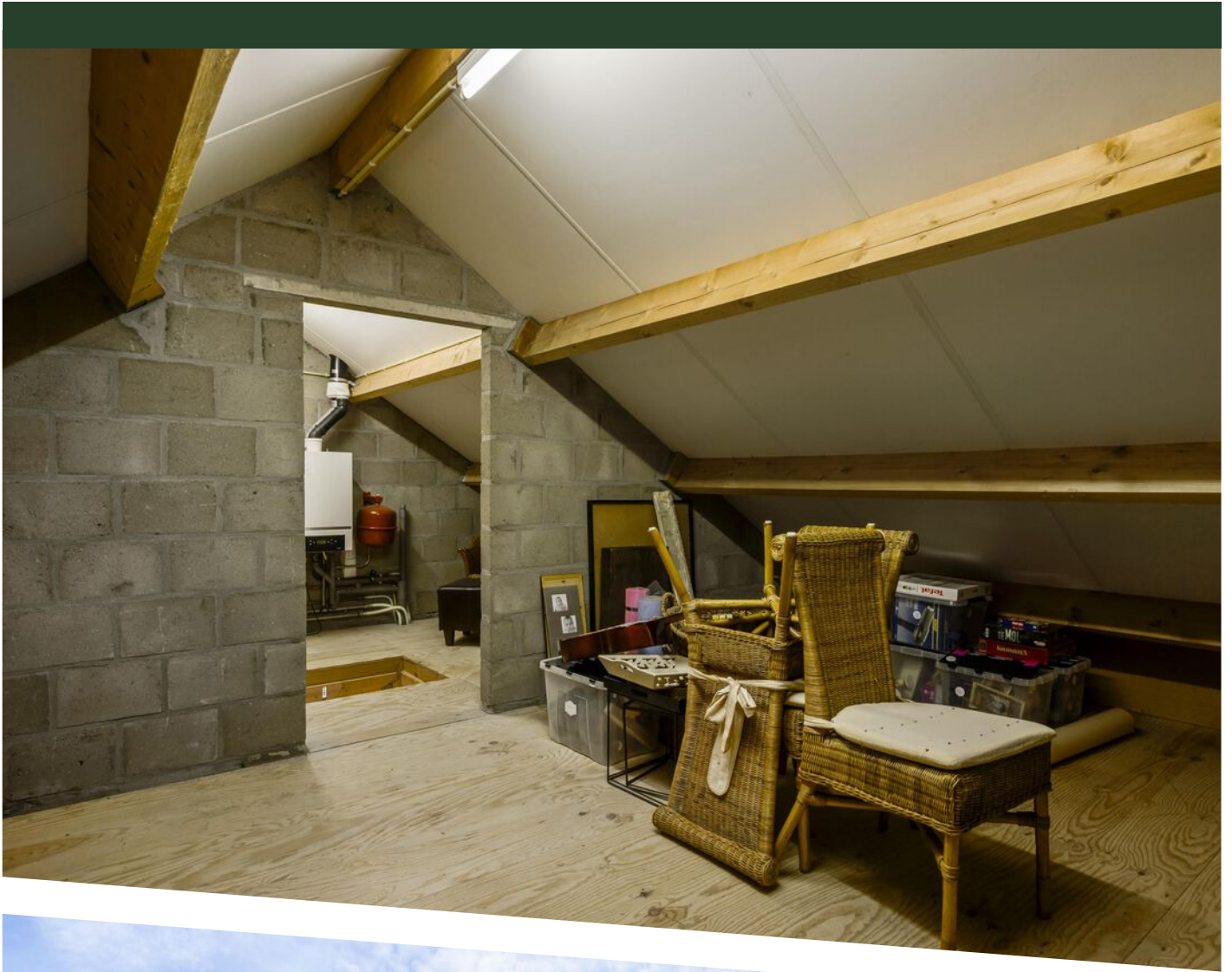






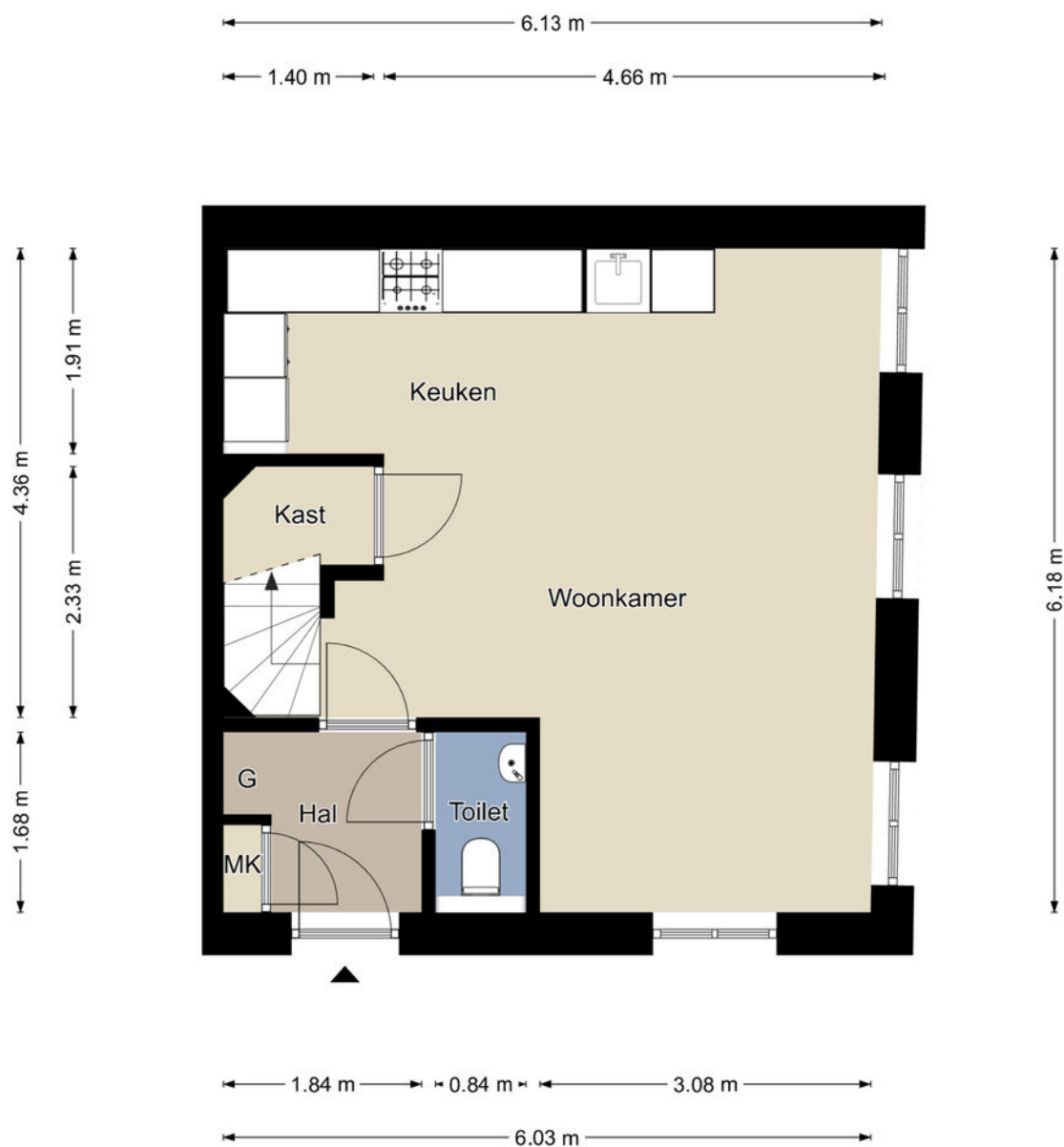








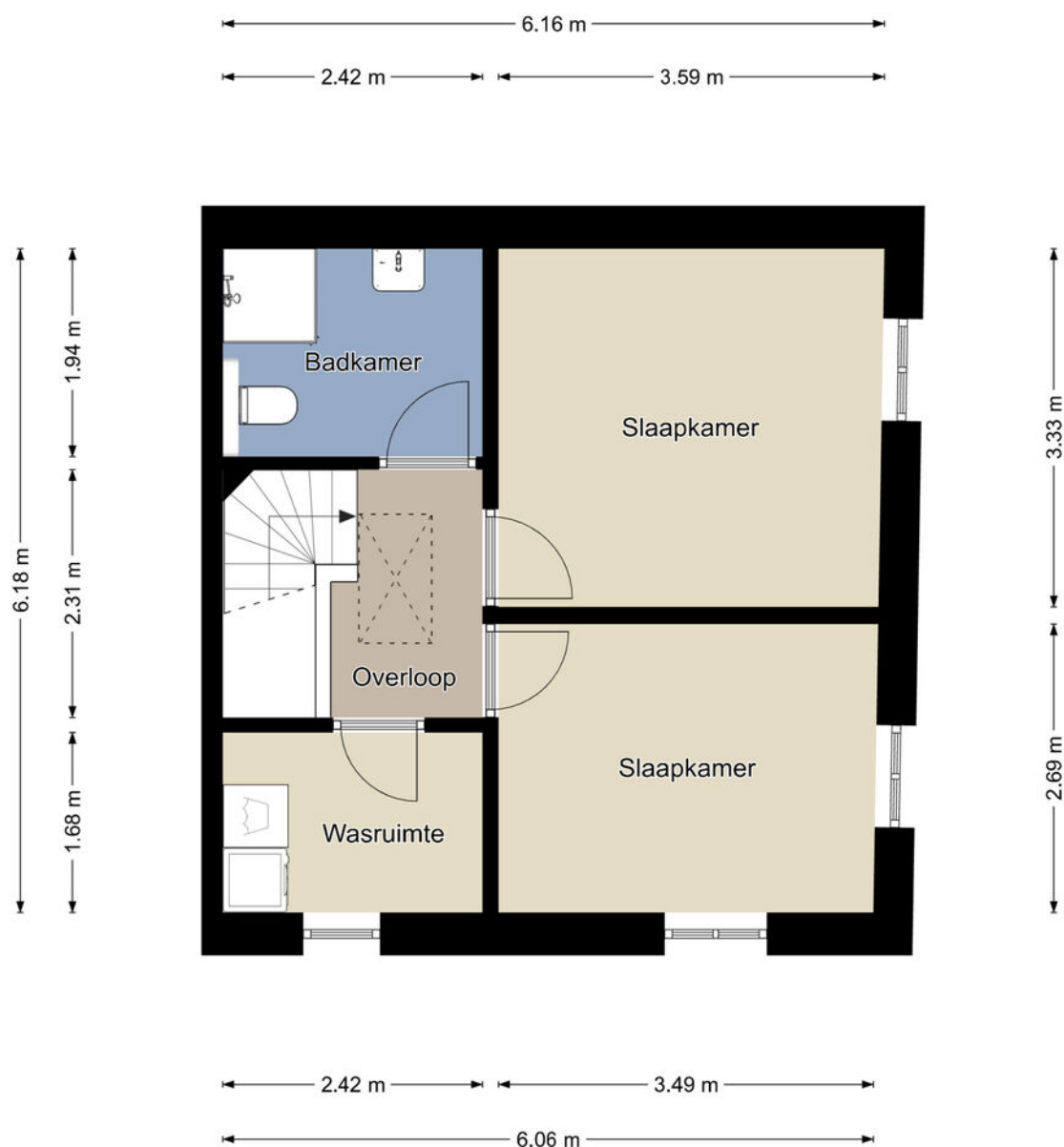




## Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

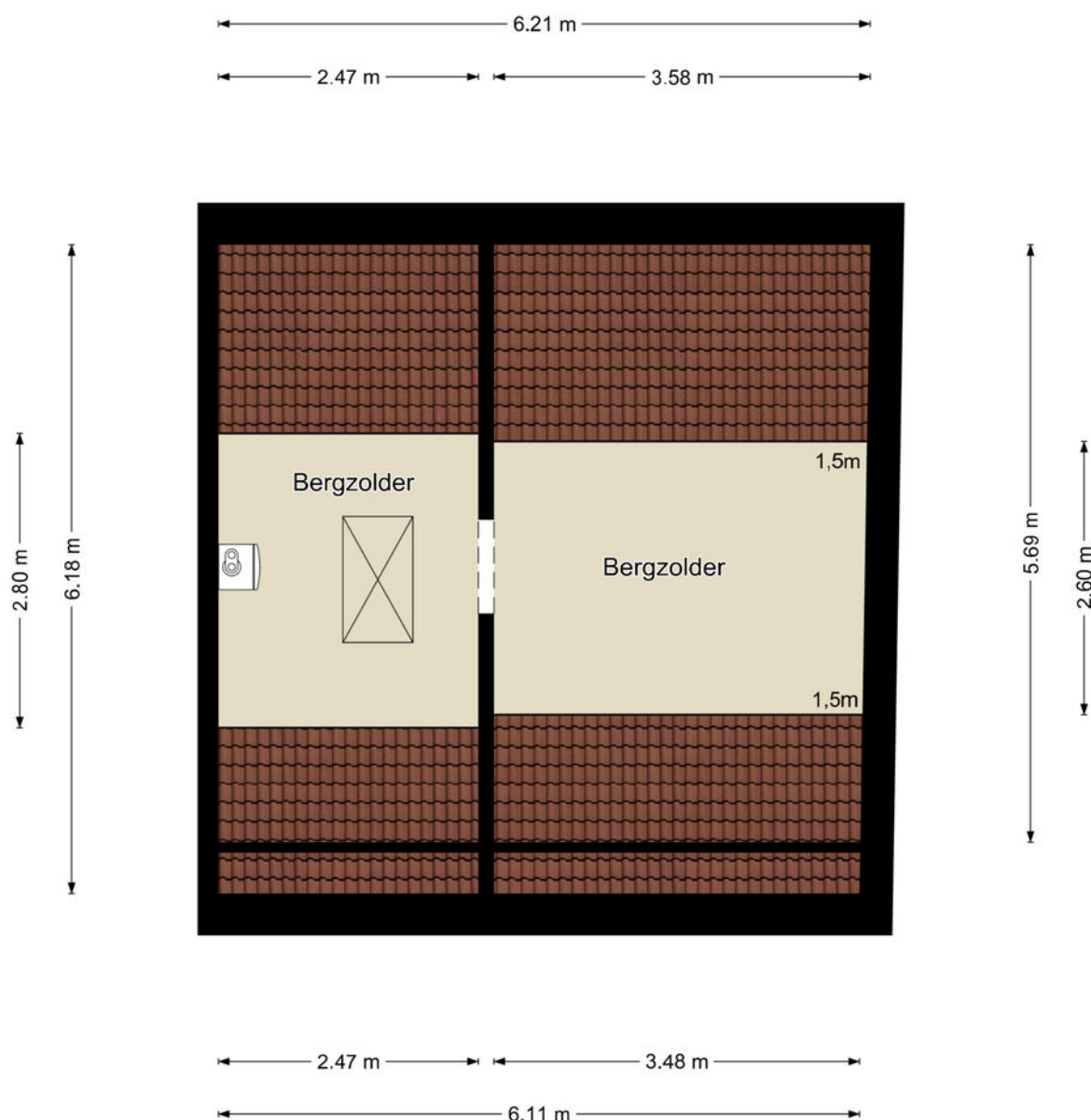
# PLATTEGROND



## Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

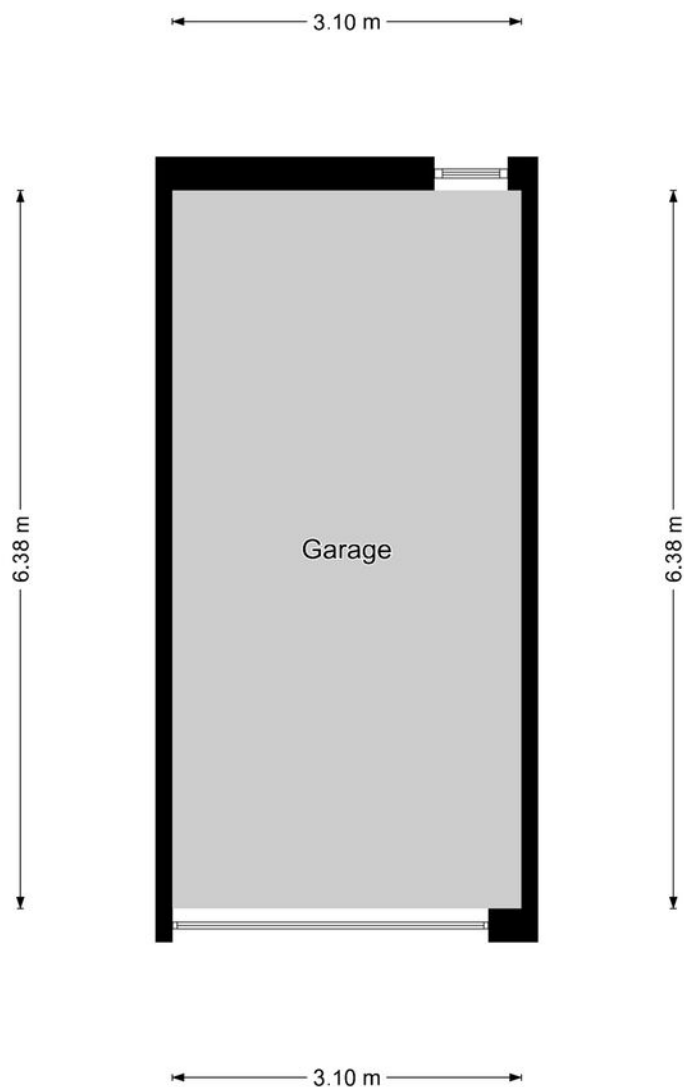
# PLATTEGROND



## Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

# PLATTEGROND



## Garage

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

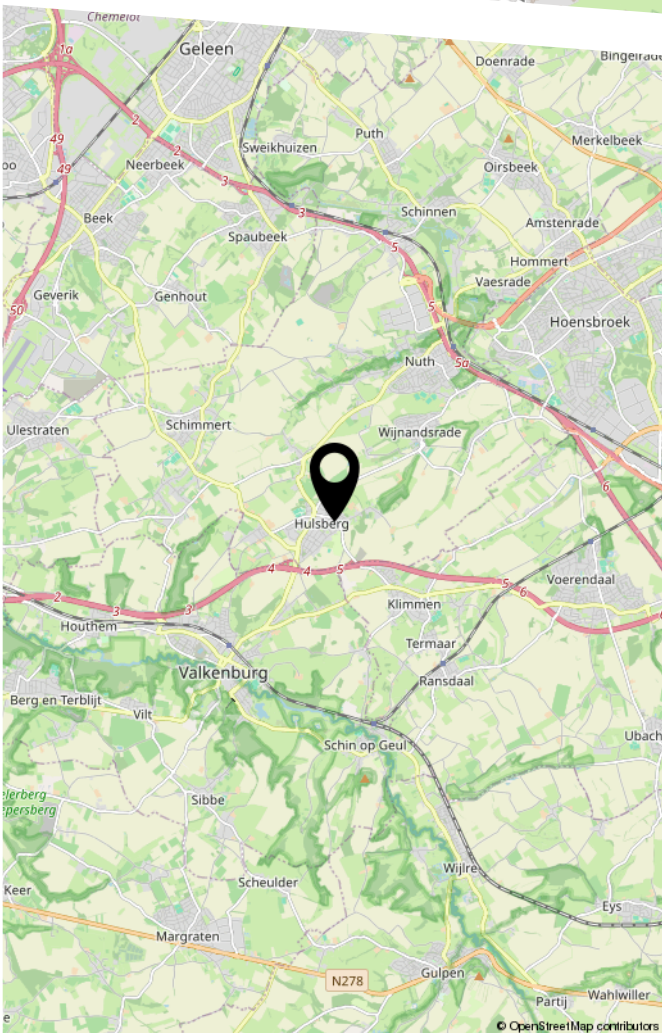
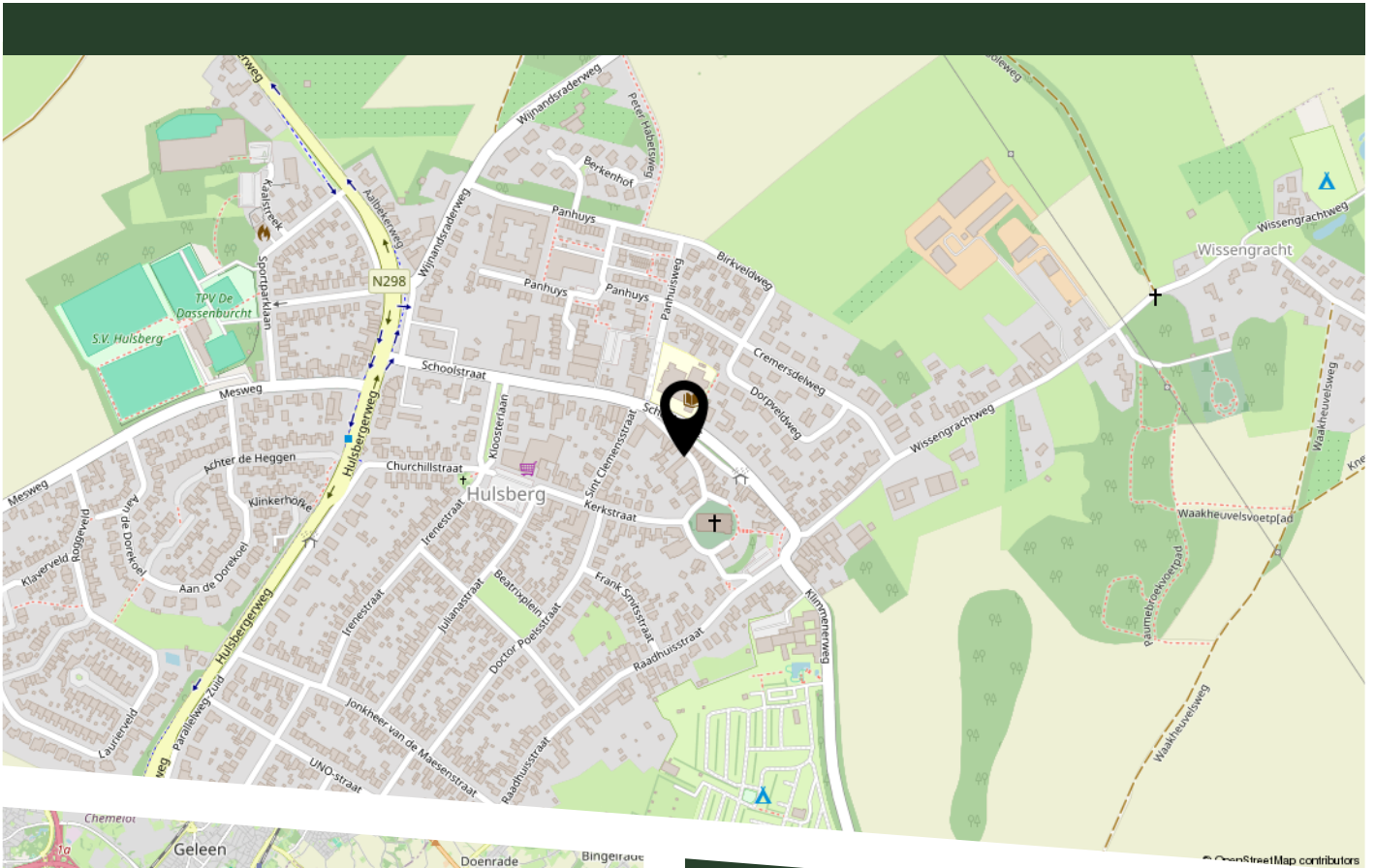
# PLATTEGROND



|                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                       |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hulsberg</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1195</p> | <p>kadaster</p>  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# KADASTRALE KAART

# LOCATIE OP DE KAART



Het dorp Hulsberg (gemeente Beekdaalen) is strategisch gunstig gelegen nabij de uitvalswegen (A76) richting Maastricht, Heerlen en Sittard, maar ook op korte afstand van bourgondische plaatsen zoals Valkenburg aan de Geul. De kern van Hulsberg beschikt over een uitgebreid voorzieningenniveau.

# AANVULLENDE VERKOOPINFORMATIE

## **Schriftelijkheidsvereiste**

Een mondelinge overeenstemming tussen verkoper en koper is niet rechtsgeldig. Een koopovereenkomst komt pas tot stand nadat zowel verkoper als koper de koopovereenkomst schriftelijk hebben ondertekend, conform artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek.

## **Ontbindende voorwaarden**

De termijn voor eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden, zoals een voorbehoud van financiering, bedraagt in de regel vier tot zes weken na ondertekening van de koopovereenkomst.

## **Waarborgsom / bankgarantie**

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Koper dient deze uiterlijk drie dagen na het vervallen van de overeengekomen ontbindende voorwaarden bij de aangewezen notaris te deponeren dan wel te stellen.

## **Bouwkundige keuring**

Koper is gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten uitvoeren en/of andere deskundigen te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat en het onderhoudsniveau van het object.

## **Verkoopdocumentatie**

Deze verkoopinformatie is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan de inhoud ervan geen rechten worden ontleend. Maten, oppervlakten, tekeningen, impressies en overige gegevens zijn indicatief. Slechts de feitelijke situatie ter plaatse geeft een juist beeld van het object.



# HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

**NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!**

THUIS IN ZUID-LIMBURG  
Aan de Fremme 47  
6269 BK, Margraten

043 781 70 70  
[info@tizl.nl](mailto:info@tizl.nl)  
[www.tizl.nl](http://www.tizl.nl)