



Dr. Poelsstraat 7 | Hulsberg

Vraagprijs € 435.000 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



Dr. Poelsstraat 7 Hulsberg

Op een rustige en kindvriendelijke woonlocatie nabij de kern van Hulsberg kunnen wij deze geheel onderkelderde instapklare halfvrijstaande woning (type "2-onder-1-kap") met onder meer ruime woonkamer met aanbouw, semi-open keuken, woningbreed balkon aan achterzijde, 3 slaapkamers, moderne badkamer en besloten tuin met kapschuur te koop aanbieden, uitstekend geïsoleerd (label A) en voorzien van airco's en 12 zonnepanelen

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 435.000,-- k.k.

Aanvaarding: medio mei 2027

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1960

Perceeloppervlak: 325 m²

Woonoppervlakte: circa 193 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 12 m² (balkons)

Inhoud: circa 629 m³

Energie label: A (geldig tot 15-04-2036)

TYPERING

Deze woning is rustige gelegen op loopafstand van een speeltuin en 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 2019 voorzien van een dakkapel op de tweede verdieping en in 2022 op de parterre uitgebouwd, waardoor deze, natuurlijk ook door de hoogwaardig afgewerkte leefruimte in het souterrain (parterre aan achterzijde), heel ruim van opzet is (193 m² woonoppervlakte).

De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ dubbele beglazing (diverse jaren van 2008 tot 2022), op de parterre voor- en zijzijde, eerste en tweede verdieping met rolluiken, grotendeels elektrisch bedienbaar. In 2019 is het dak vernieuwd en geïsoleerd met Unidek en glaswol, in 2022 zijn de spouwmuuren nageïsoleerd en de 12 zonnepanelen (Enphase) geplaatst. Tenslotte zijn de ouderslaapkamer en zolderkamer voorzien van airco's.

Eigenaren hebben nagenoeg de gehele woning gerenoveerd. Zo zijn in chronologische volgorde daarnaast de bedrading inclusief meterkast vernieuwd, nieuwe binnendeuren geplaatst, de kelder afgewerkt, de tuin aangelegd inclusief fraaie kapschuur, de trap gerenoveerd (Upstairs), de kachel geplaatst, de balkons behandeld en voorzien van nieuwe balustrades, de Bloemen parketvloer gelegd, radiatoren vervangen en een nieuwe keuken geplaatst.

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

INDELING

Souterrain (parterre aan achterzijde):

Gasmeter bovenaan trap; kelderportaal (3,9 m²) met laminaatvloer, trapkast, tussengroepenkast met automaten en aardlek en een vaste kast voorzien van schuifdeuren; verwarmde hobbyruimte (26,5 m²) met vaste kast voorzien van schuifdeuren; wasruimte (7,3 m²) met laminaatvloer, keukenblok met werkblad en spoelbak en witgoed aansluitingen; multifunctionele ruimte (23,8 m²) met laminaatvloer en deur naar achtertuin.

Parterre:

Hal (4,0 m²) met plavuizen vloer, meterkast (voldoende automaten, aardlek, vernieuwd in 2021, slimme elektrameter), trap naar verdieping en deur naar trap souterrain; geheel betegeld toilet met wandcloset; L-vormige woon- en eetkamer (totaal 43,1 m²) met parketvloer, schouwpartij met houtkachel, designradiator en deur naar balkon aan achterzijde; semi-open keuken (7,2 m²) met plavuizen vloer, muurkast en keukeninstallatie in parallel opstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, hoge kasten, (brede) laden, afzuigkap, 4-pits inductiekookplaat, heteluchtoven, vaatwasser, grote koelkast en werkblad met rvs spoelbak, alsmede ertegenover gelegen ladenblok met werkblad; ruim woningbreed overdekt balkon (9,4 m²) aan achterzijde met tegelvloer en rvs balustrade voorzien van glazen panelen.

Tuin:

Onderhoudsarme voortuin met gazon aan voor- en zijzijde; zijtuin met houtopslag en "speeltuin" gedekt met boomschors; geheel met haag omsloten achtertuin, grotendeels bestraat en met poort naar de oprit met parkeergelegenheid voor één auto aan de "Frank Smitsstraat", cortenstaal bloembakken met beplanting, speelhoekje met gazon en houten kapschuur met glazen zijwand en schuifdeuren.

1e Verdieping (geheel voorzien van laminaatvloeren):

Overloop (5,0 m²) met vaste trap naar tweede verdieping; slaapkamer I (16,1 m²) aan achterzijde voorzien van airconditioning (Maxicool); slaapkamer II (6,9 m²) aan achterzijde met muurkast voorzien van schuifdeuren; geheel betegelde badkamer (10,7 m²) aan voorzijde met deur naar balkon (2,1 m²), ligbad, inloopdouche met regenarmatuur, dubbele wastafel met meubel en spiegelkast, designradiator en mechanische afzuiging; separaat deels betegeld toilet met wastafel en spiegel.

2e Verdieping (geheel voorzien van laminaatvloeren, nokhoogte 2,28 meter):

Bereikbaar via vaste trap; overloop (7,0 m²) met dakkapel aan achterzijde, thuiswerkplek, bergruimte in de knieschotten aan voor- en achterzijde, cv-gas combiketel (Nefit Trendline HR, bouwjaar 2022, eigendom); slaapkamer III (13,5 m²) met bergruimte in de knieschotten aan voor- en achterzijde, dakkapel aan achterzijde en airconditioning (TCL).

BIJZONDERHEDEN

- Instapklare woning;
- Keurig onderhouden;
- Uiterst ruim door aanbouw op parterre en souterrain;
- Spouwmuur- en dakisolatie;
- Geheel kunststof kozijnen met HR++ dubbele beglazing;
- Parterre voor- en zijzijde en verdiepingen voorzien van rolluiken;
- Twaalf zonnepanelen;
- Geheel onderkelderd met diverse hobbyruimten;
- Ruime woonkamer (totaal ruim 43 m²);
- Gezellige houtkachel;
- Moderne keuken in parallelstelling;
- Drie slaapkamers;
- Ruime badkamer;
- Geheel omsloten tuin met veel privacy;
- Fraaie kapschuur, afsluitbaar met glazen wanden;
- Oprit met parkeergelegenheid voor één auto;
- 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	1960
Perceeloppervlakte	325 m ²
Woonoppervlakte	193 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgeb. buitenruimte	12 m ²
Externe bergruimte	-
Inhoud	629 m ³
Energie label	A

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel
Voorzieningen	glasvezel kabel, rookkanaal, airconditioning



















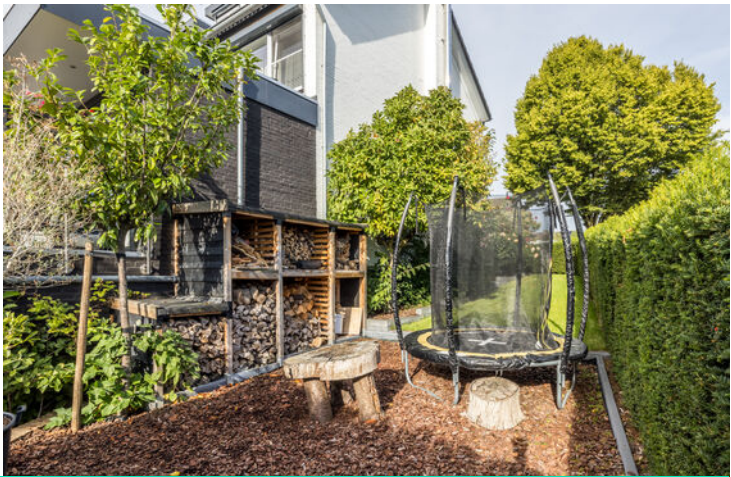






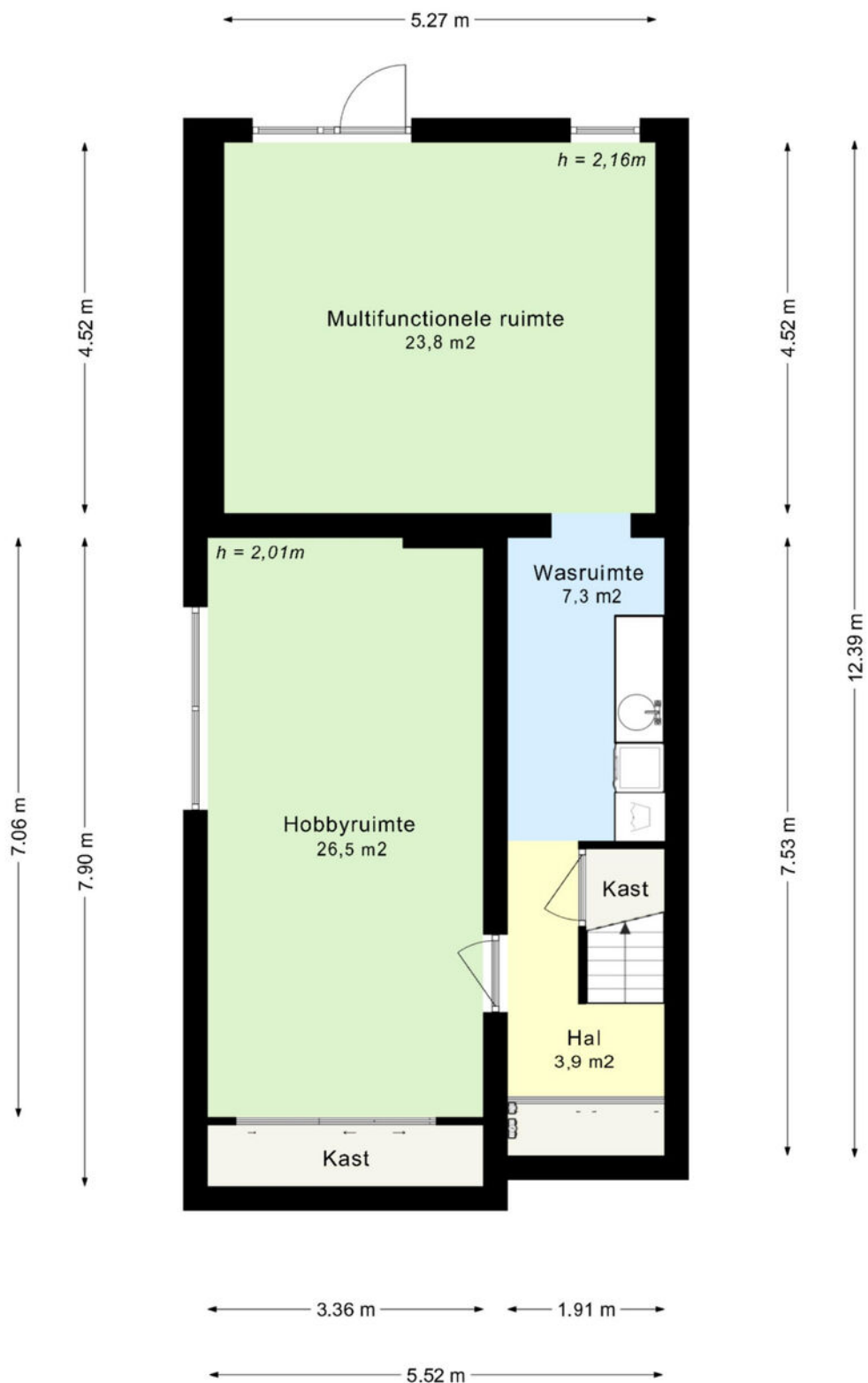




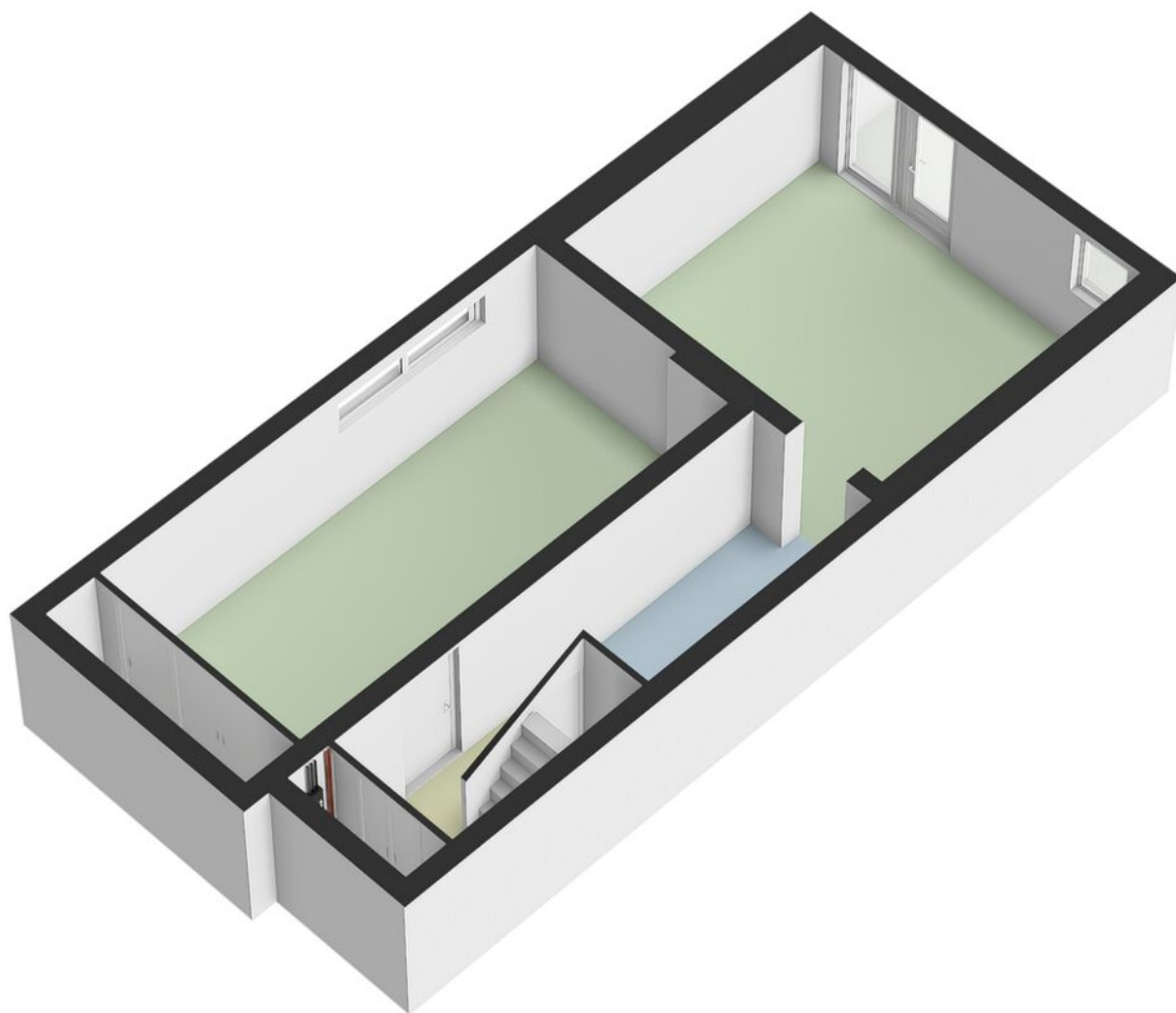


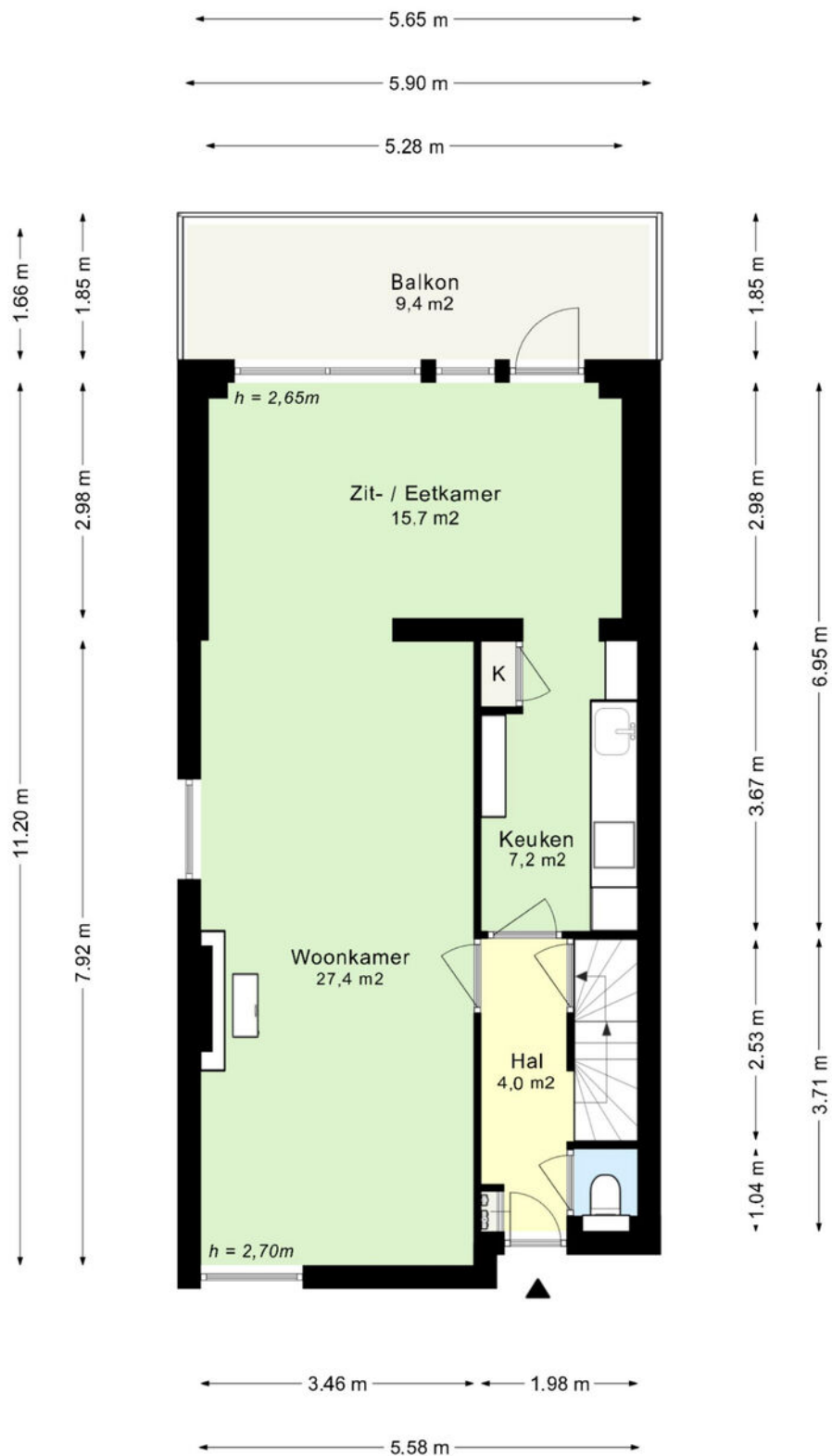




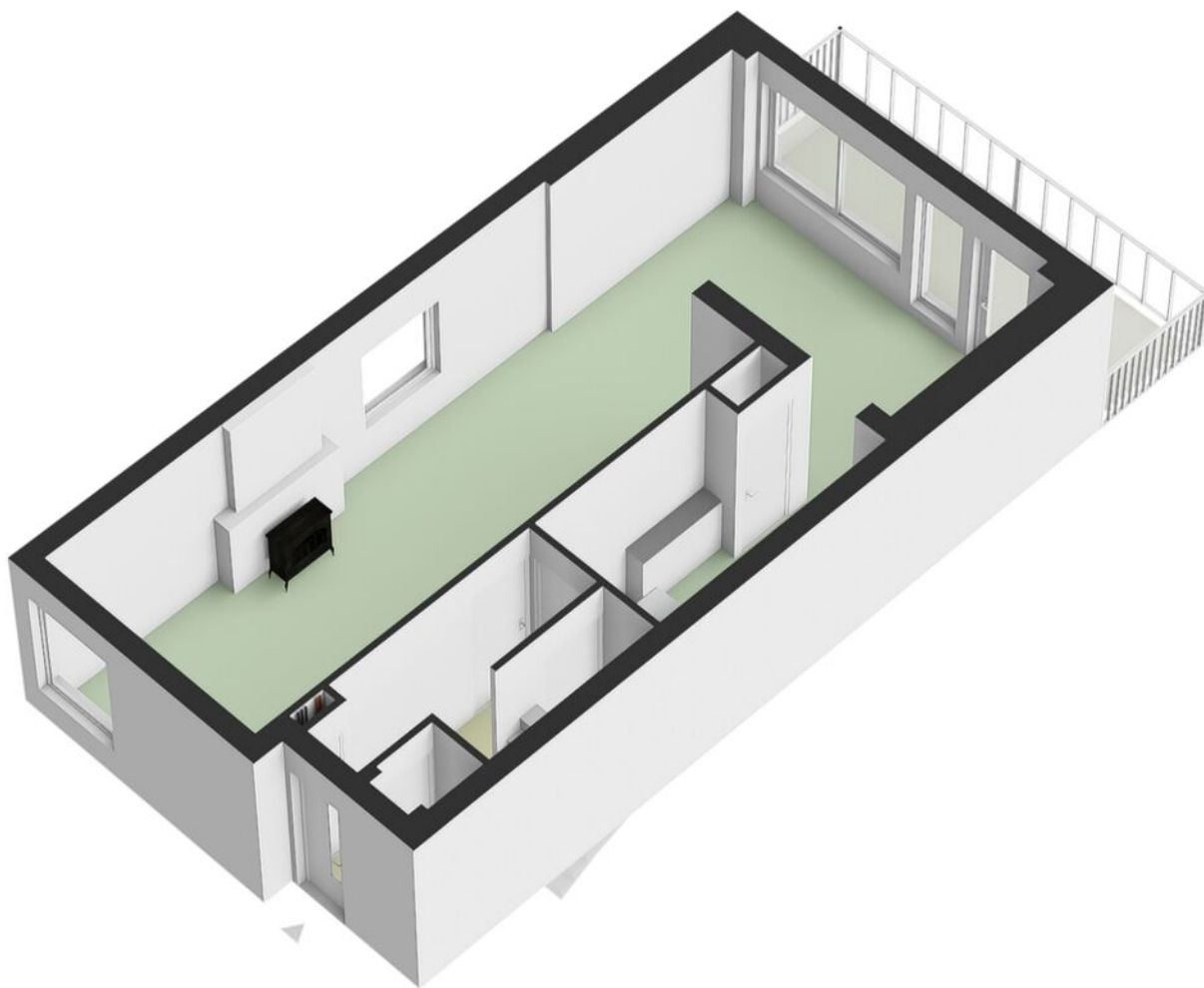


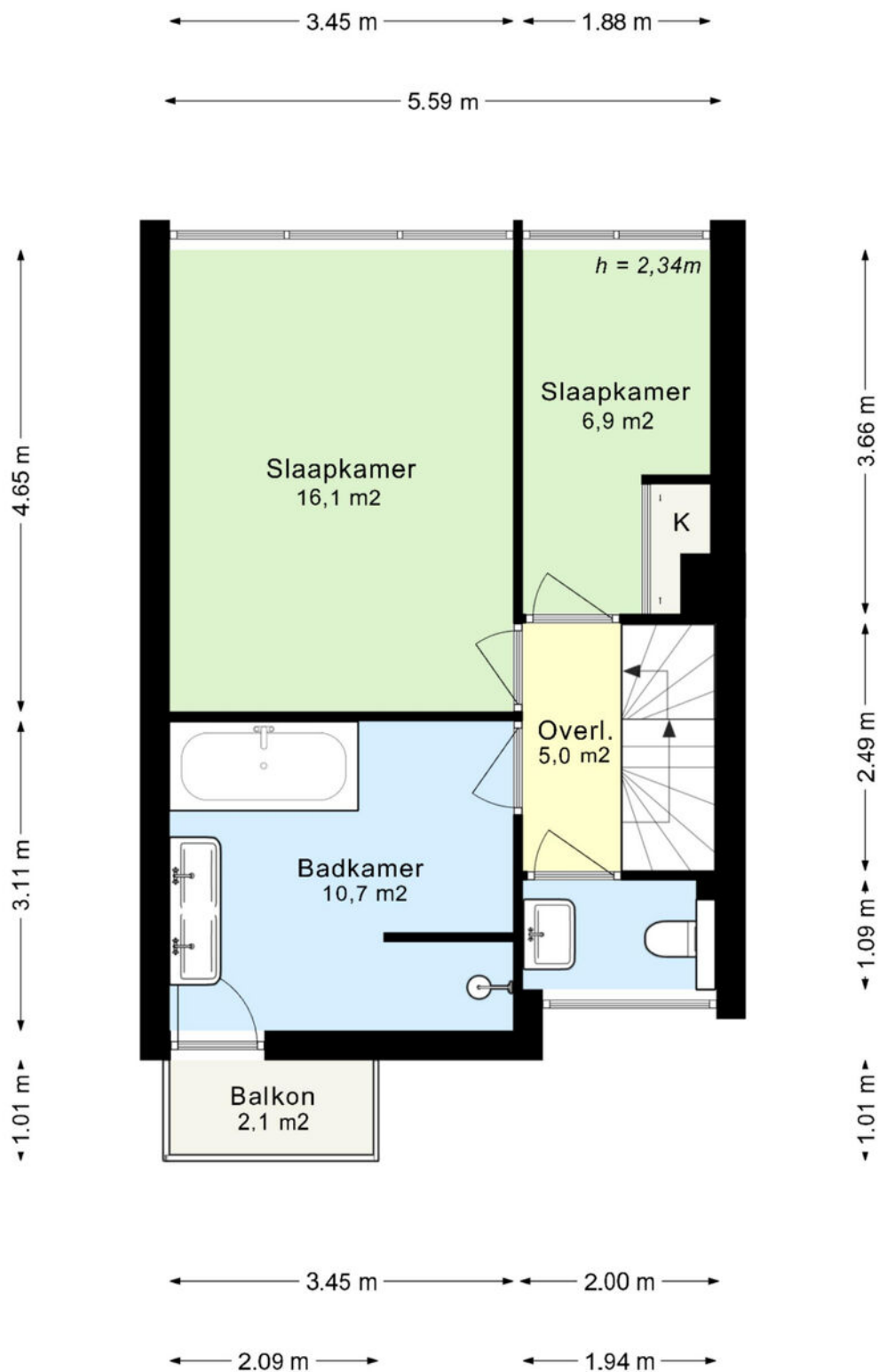
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



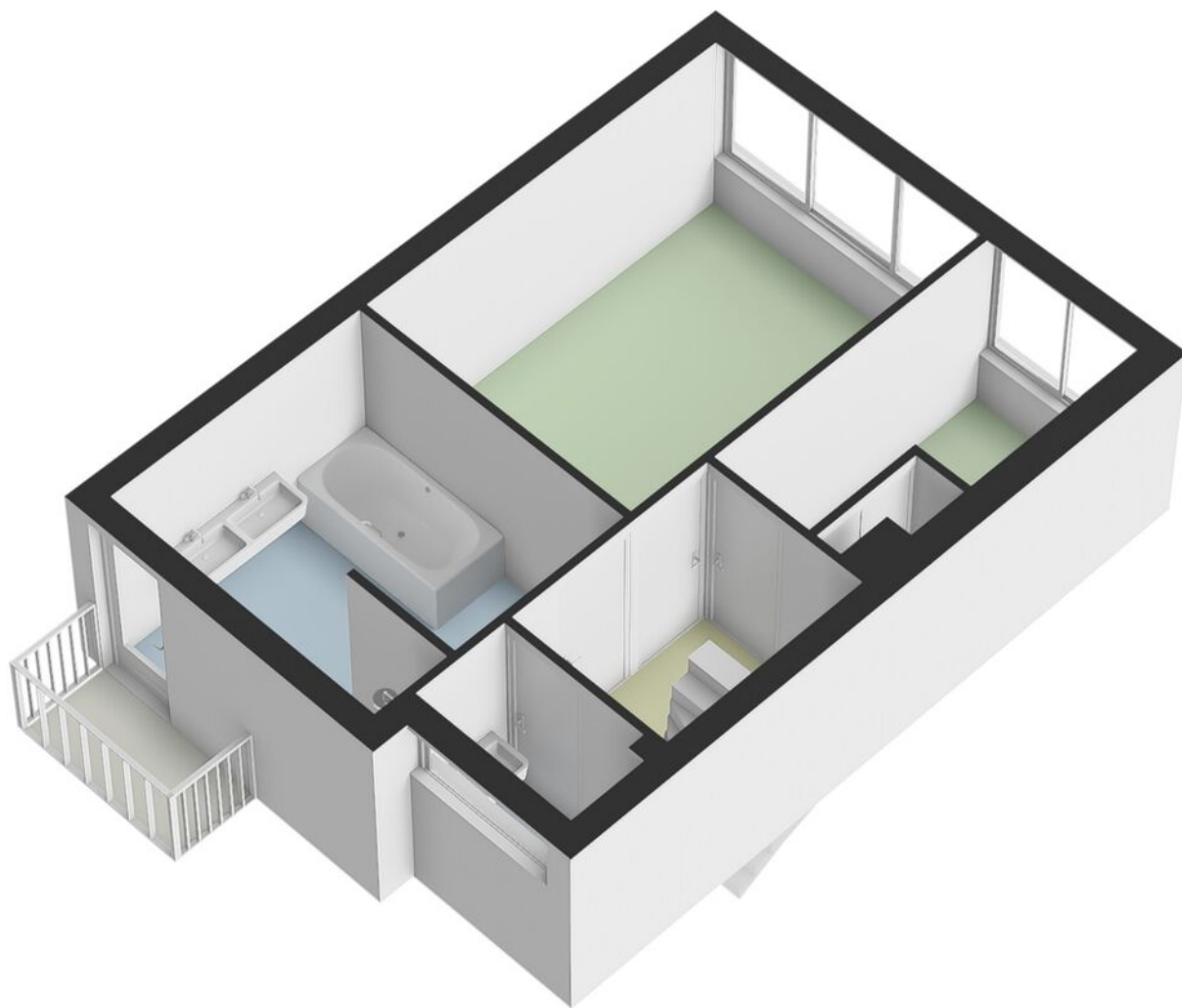


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

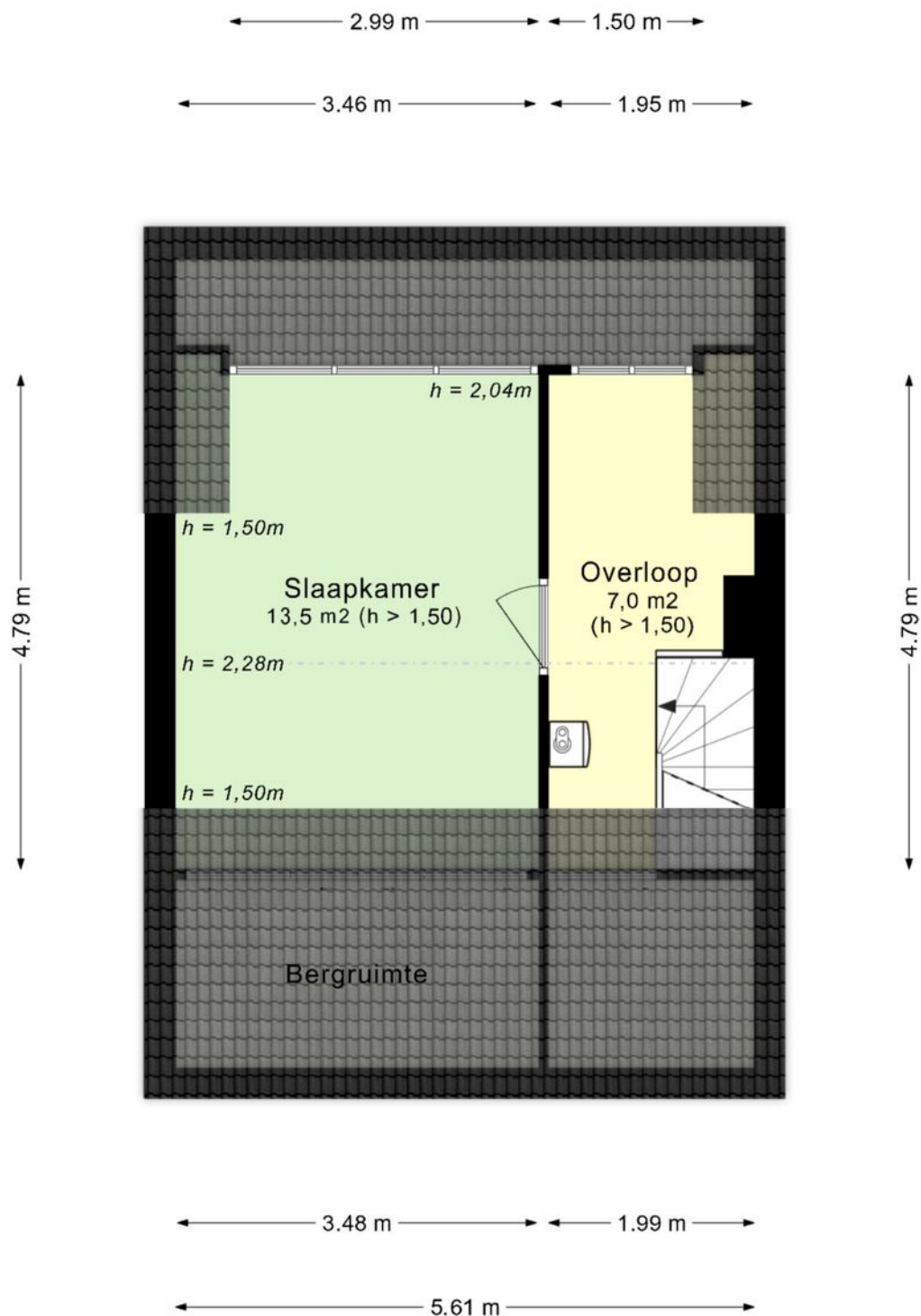




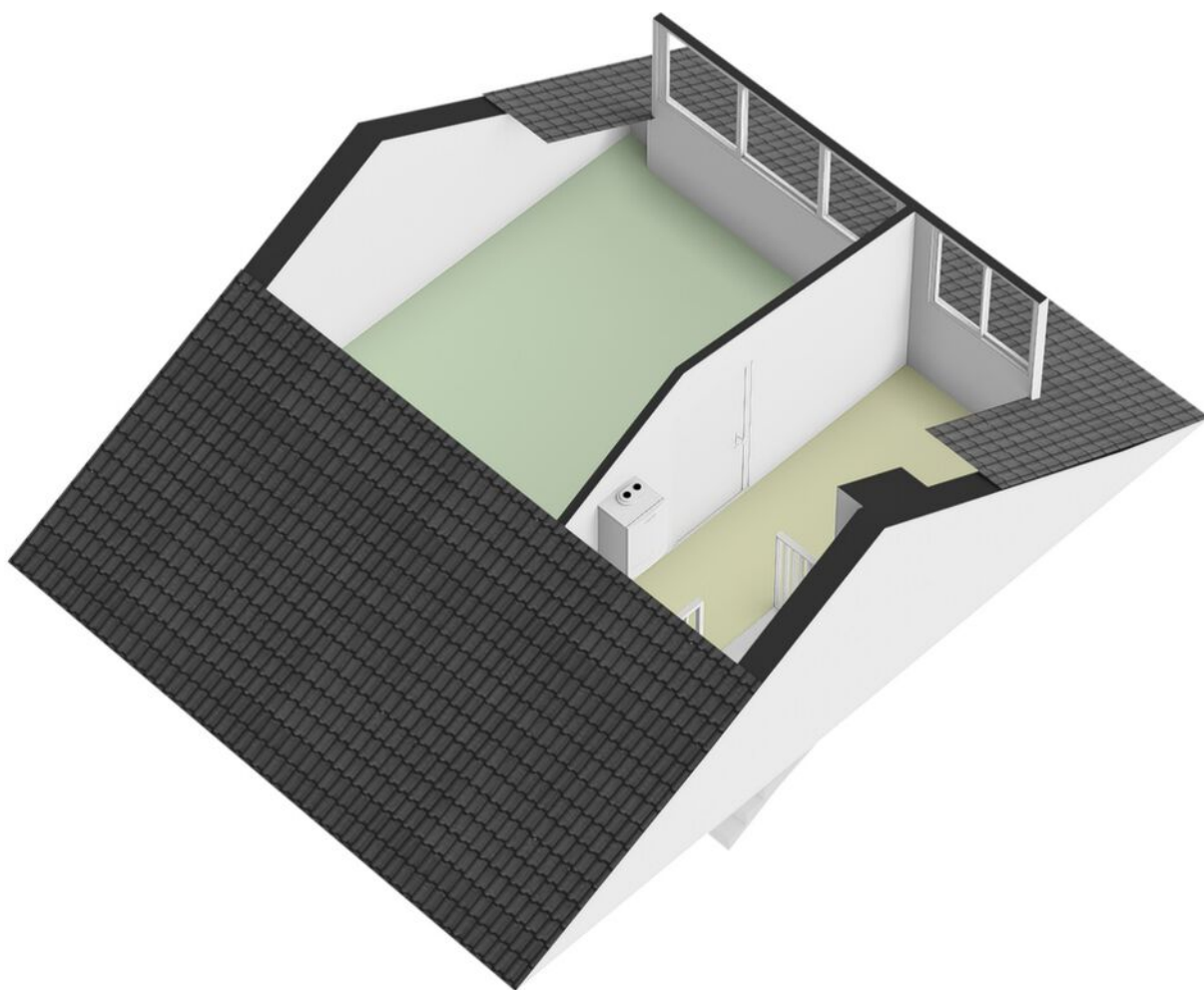
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



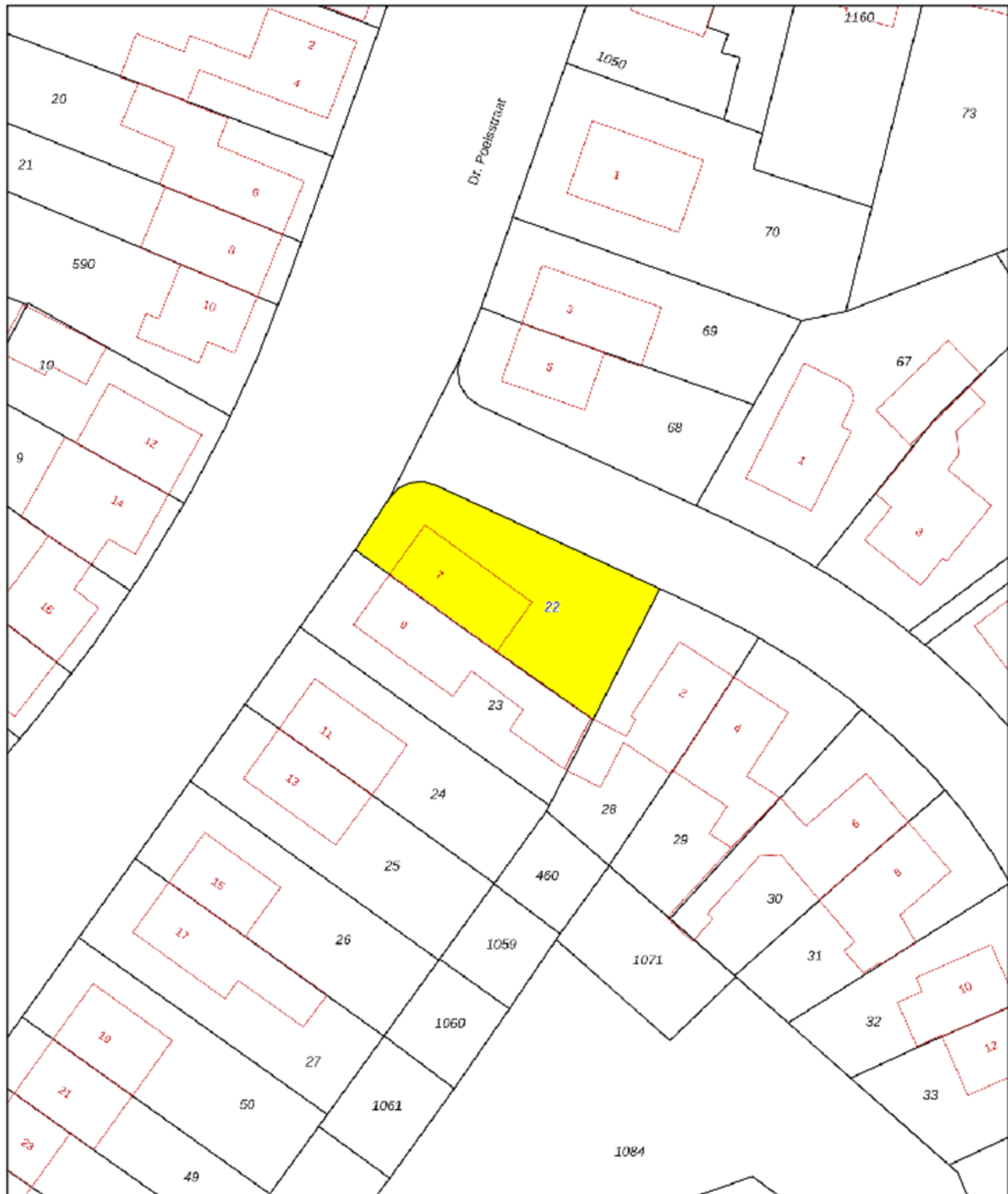
Eerste verdieping 3D

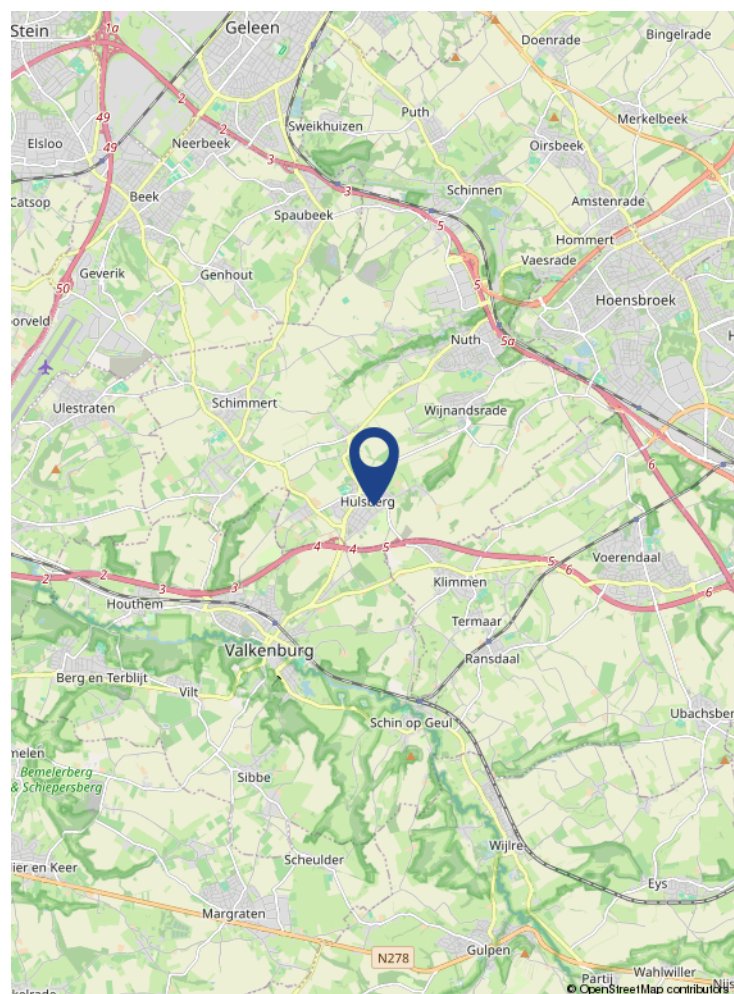
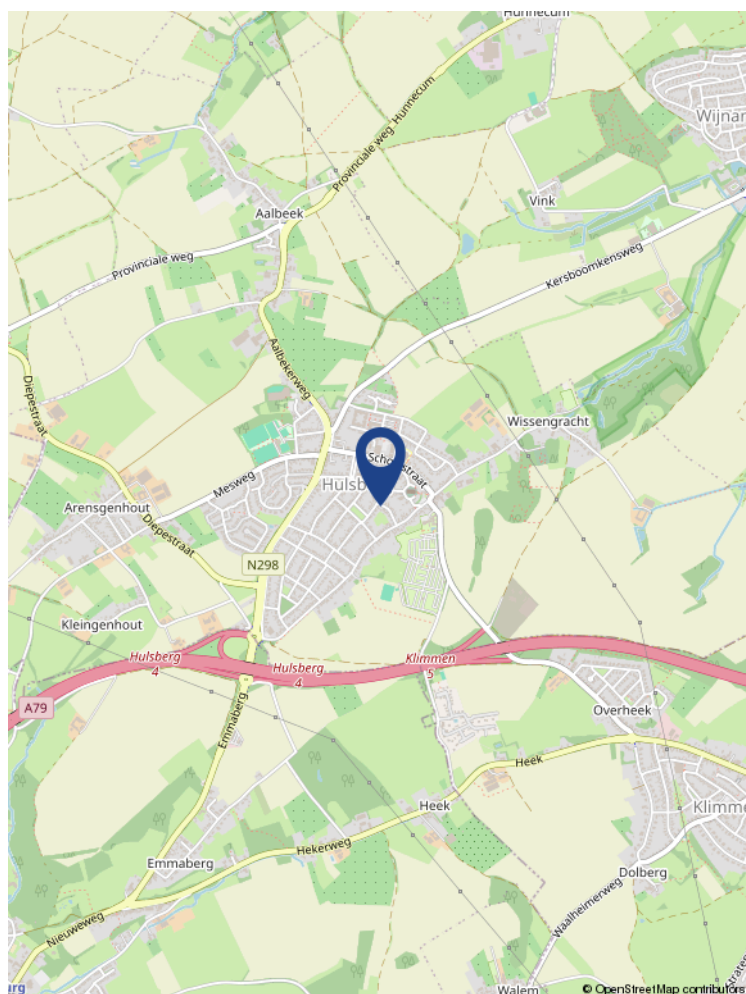
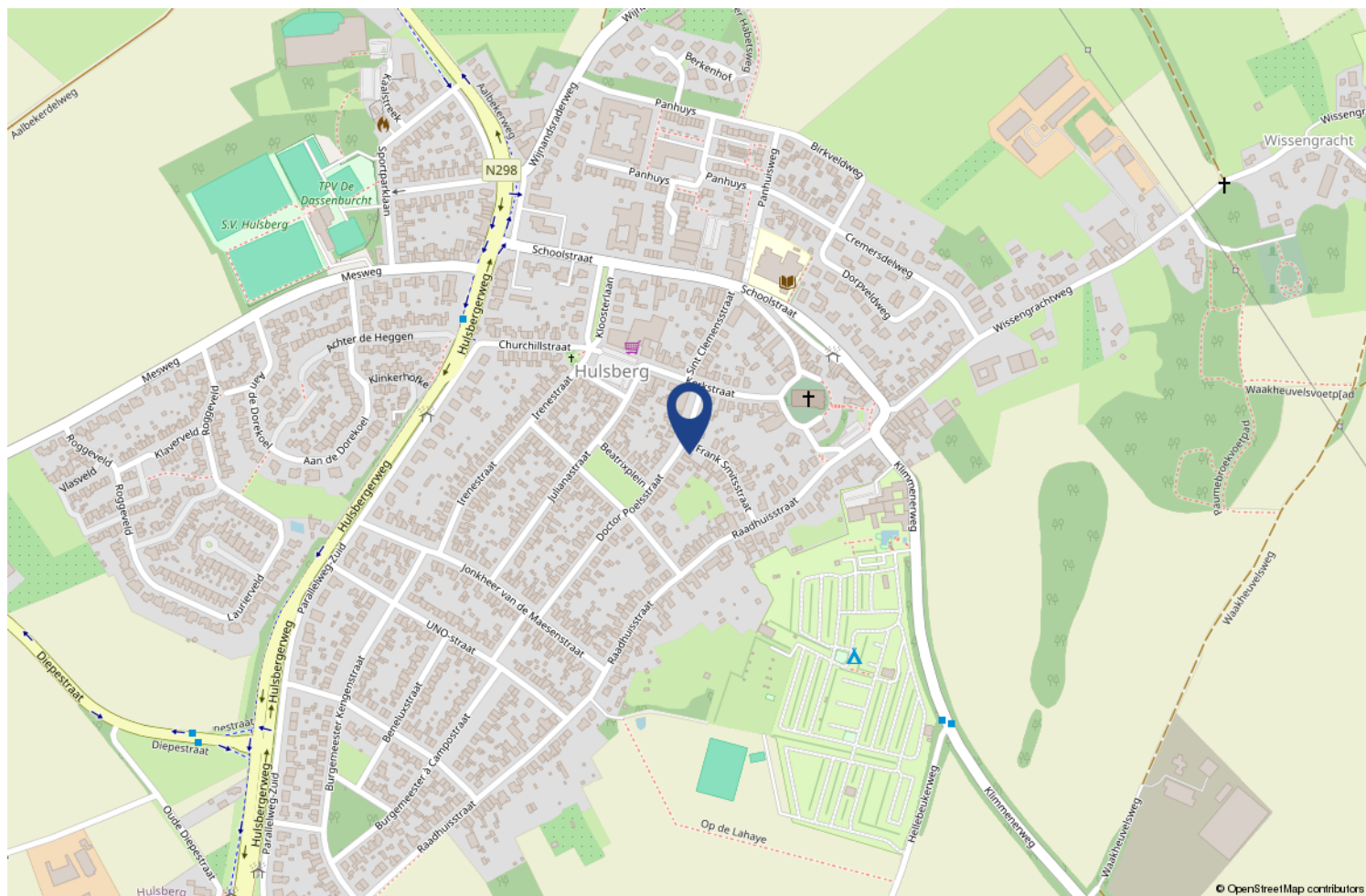


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



Tweede verdieping 3D





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.

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.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.