



Berkenhof 11 | HULSBERG

Vraagprijs € 625.000 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



Berkenhof 11 HULSBERG

Op een mooie landelijke bosrijke locatie aan een doodlopende weg, maar toch nabij het centrum van Hulsberg, kunnen wij u dit vrijstaande landhuis met onder meer ruime living, 3 slaapkamers, moderne badkamer, ruim souterrain met inpandige garage en ruime tuin met zwembad en tuinhuis te koop aanbieden, goed geïsoleerd (energielabel B) en voorzien van airco en 34 zonnepanelen

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 625.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1977

Perceeloppervlak: 620 m²

Woonoppervlakte: circa 149 m²

Overige inpandige ruimte: circa 66 m² (souterrain)

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 26 m² (overkapping en carport)

Externe bergruimte: circa 8 m² (berging)

Inhoud: circa 794 m³

Energielabel: B (geldig tot 14-11-2033)

TYPERING

Dit vrijstaande woonhuis is gelegen aan een rustige doodlopende straat, op korte afstand van het centrum van Hulsberg met uitstekende winkelveorzieningen (waaronder een AH-supermarkt, bakker en slager), overige voorzieningen (huisartsenpraktijk, apotheek, tandartsenpraktijk e.d.) en basisschool. Het is een geliefd dorp in de gemeente Beekdaelen met uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken in de directe nabijheid, waardoor onder andere Heerlen en Maastricht in circa 15 autominuten te bereiken zijn.

Het pand is door de eigenaar altijd uitstekend onderhouden. Het is nagenoeg geheel voorzien van hardhouten kozijnen met op de voordeur na verder dubbele beglazing, deels HR. Ten behoeve van de ouderslaapkamer is een rolluik aangebracht, alsmede op strategische plaatsen horren en elektrisch bedienbare screens (serre) en een zonnescerm. Qua verduurzaming zijn verder de gevels bij de bouw geïsoleerd en is het dak met glaswol nageïsoleerd.

In 2021 is onder meer het volledige hoofddak, alsmede de gevelpanelen vernieuwd. Daarna zijn ook de 34 zonnepanelen geplaatst, 30 indaks (tussen de pannen) op het hoofddak en 4 op de carport.

De ruime 620 m² grote rondom de woning gelegen tuin, die aansluitend aan de woning voorzien is van een zonnig terras (zuidzijde), biedt verder diverse zitjes, een riant verwarmd zwembad met volledige installatie en een ruim tuinhuis.

Kortom, een fraaie degelijk gebouwde en goed onderhouden woning die voor jarenlang ongestoord woongenot zal zorgen!

INDELING

Souterrain (-1/2, geheel voorzien van een tegelvloer):

Bereikbaar via trap vanuit de woonkamer, vanuit de tuin en via de garage; tussenhal; inpandige garage (24,9 m²) met tegelvloer, elektrische op afstand bedienbare sectionaalpoort, douche, omvormer zonnepanelen (34 stuks, eigendom), witgoedaansluitingen, toegang bergruimte en deur naar achtertuin met aansluitende overkapping (4,4 m²).

Souterrain (geheel voorzien van een tegelvloer):

Tussenhal (7,8 m²) met tegelvloer; geheel betegelde kelder (13,9 m²) met infrarood sauna en mechanische ventilatie; technische ruimte (6,7 m²) met cv-gas combiketel (Remeha Calenta HR, bouwjaar 2017, eigendom) en daaraan gekoppelde warmtewisselaar (Thermo Air) ten behoeve van heteluchtverwarming, alsmede installatie zwembad (warmtepomp, pomp- en filterinstallatie); provisiekelder (9,5 m²) met tegelvloer.

Parterre (geheel voorzien van granieten vloer):

Overdekte entree; ruime hal (7,1 m²) met garderobe, muur- en meterkast (recent vernieuwd, voldoende automaten, aardlek, 3-fasen, slimme elektra-, gas- en watermeter, alsmede aansluiting glasvezel en alarminstallatie) en openslaande dubbele deuren naar woonkamer; geheel betegeld gastentoilet met wandcloset en fontein; ruime living (totaal 53,1 m²), bestaande uit zitgedeelte met schouwpartij en gashaard, airconditioning (Daikin, bouwjaar 2023, met inverter) en open trap naar souterrain en verdieping, eetkamer met schuifpui naar serre en open keuken met Velux dakraam en keukeninstallatie in hoekopstelling en werkeiland voorzien van diverse boven- en onderkasten, carrouselkast, laden, rvs schouw afzuigkap, 4-pits inductiekookplaat, combioven, vaatwasser, koelkast en granieten werkblad met 1½ rvs spoelbak; serre/tuinkamer (10,5 m²) met plavuizen vloer, in segmenten volledig te openen deur naar tuin.

Tussenverdieping (+1/2):

Overloop (4,4 m²) met granieten vloer; slaapkamer I (13,7 m²) met parketvloer en op maat gemaakte kastenwand met glazen schuifdeuren; geheel betegelde badkamer (8,6 m²) voorzien van dubbel ligbad met whirlpool, inloopdouche met regenarmatuur en glazen deur, wandtoilet, brede wastafel met meubel en spiegelkast, led spots en infraroodpaneel.

1e Verdieping (geheel voorzien van een parketvloer, nokhoogte 2,9 meter):

Bereikbaar via vaste trap; overloop (3,5 m²); slaapkamer II (21,3 m²) aan achterzijde voorzien van airconditioning (Daikin, bouwjaar 2023, met inverter), separaat eigen toilet (sanibroyeur) met wastafel en spiegel en bergruimte in het knieschot; slaapkamer III (13,2 m², nu in gebruik als kleedkamer) aan voorzijde voorzien van op maat gemaakte kasten-/ladenwand met glazen schuifdeuren rondom.

Tuin:

Rondom gelegen keurig aangelegde tuin met overdekte entree woning, gazon en beplanting; inrit aan linkerzijde met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en carport (17,8 m²), alsmede hek naar achtertuin; terras aansluitend aan de woning, zwembad (10 x 4 meter, 1,5 meter diep) met vaste trap, winterdek en complete installatie, overkapping (4,4 m²) aansluitend aan de garage, kippenren- en villa, houten tuinhuis (8,2 m²) met tegelvloer, bloemperken, gazon en beplanting.

BIJZONDERHEDEN

- Ruim vrijstaand woonhuis;
- Fraaie ligging aan doodlopende weg;
- Optimale privacy;
- 34 zonnepanelen (30 indaks, 4 op carport);
- Nagenoeg geheel (hard)houten kozijnen met dubbele beglazing;
- Dak vernieuwd en geïsoleerd in 2021 (inclusief gevelpanelen);

- Spouw bij de bouw geïsoleerd;
- Ouderslaapkamer met rolluik;
- Airconditioning (met inverter) in woonkamer en slaapkamer;
- Heteluchtverwarming met recente installatie;
- Serre met screens, zonnescherm en hordeur;
- Drie slaapkamers;
- Moderne badkamer;
- Gehele parterre met granieten vloer;
- Ruime rondom de woning gelegen fraaie tuin met tuinhuis;
- Riant verwarmd zwembad met volledige installatie;
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Op loopafstand van het centrum van Hulsberg;
- Alle belangrijke voorzieningen, waaronder basisschool, medische voorzieningen, supermarkt, bakker en slager, bij de hand;
- Bijzonder centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- 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	1977
Perceeloppervlakte	620 m ²
Woonoppervlakte	149 m ²
Overige inpandige ruimte	66 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	26 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Inhoud	794 m ³
Energie label	B
Aanvaarding	in overleg

Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, landelijk gelegen
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	buitenzonwering, rolluiken, kabel, schuifpui, glasvezel, alarm, airco, zwembad

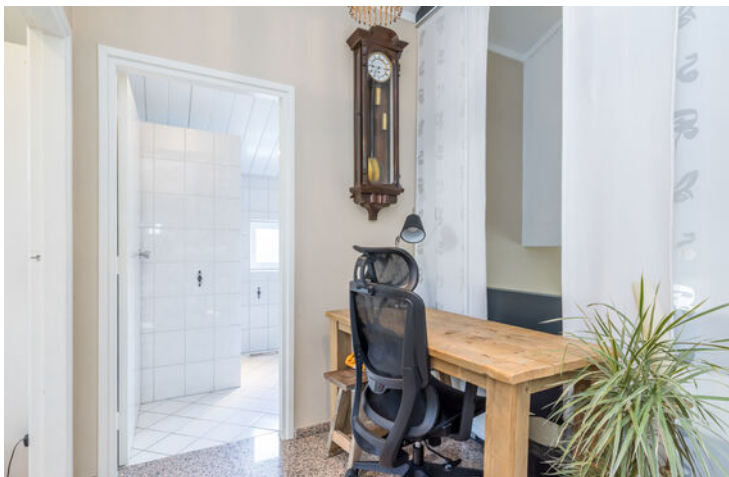
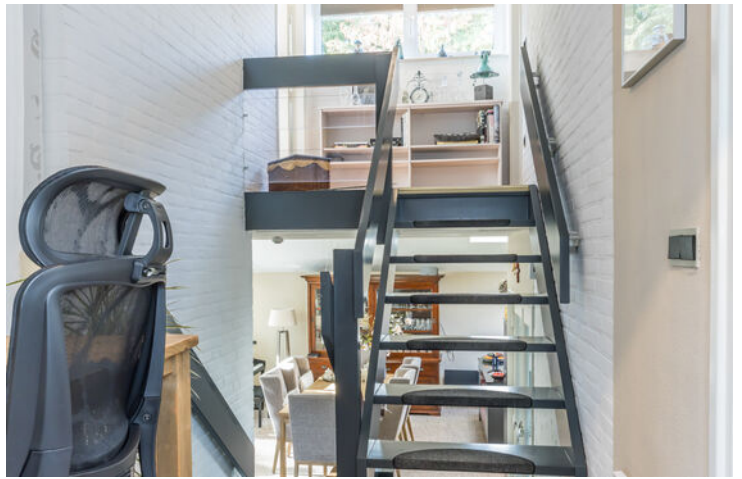
















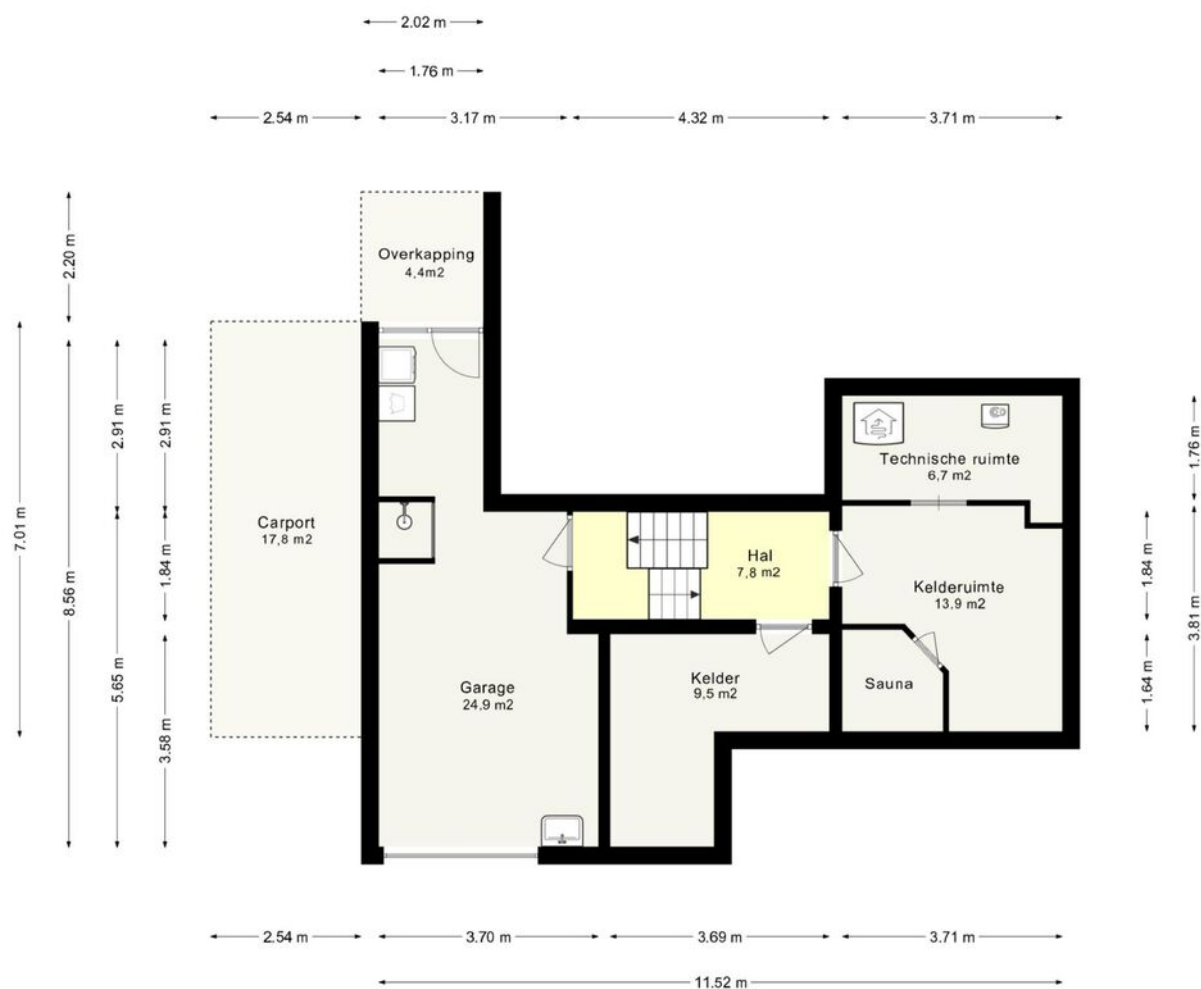








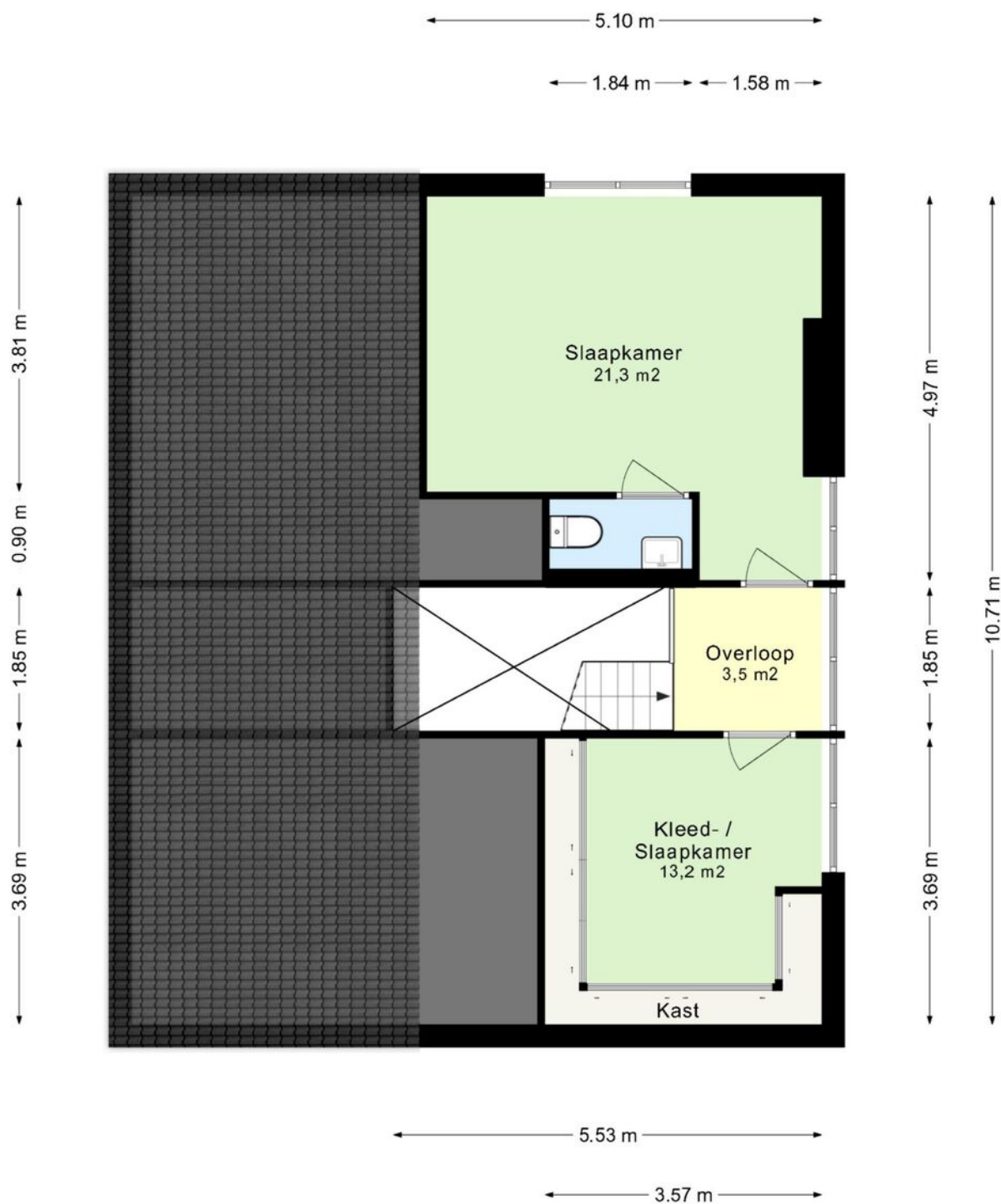




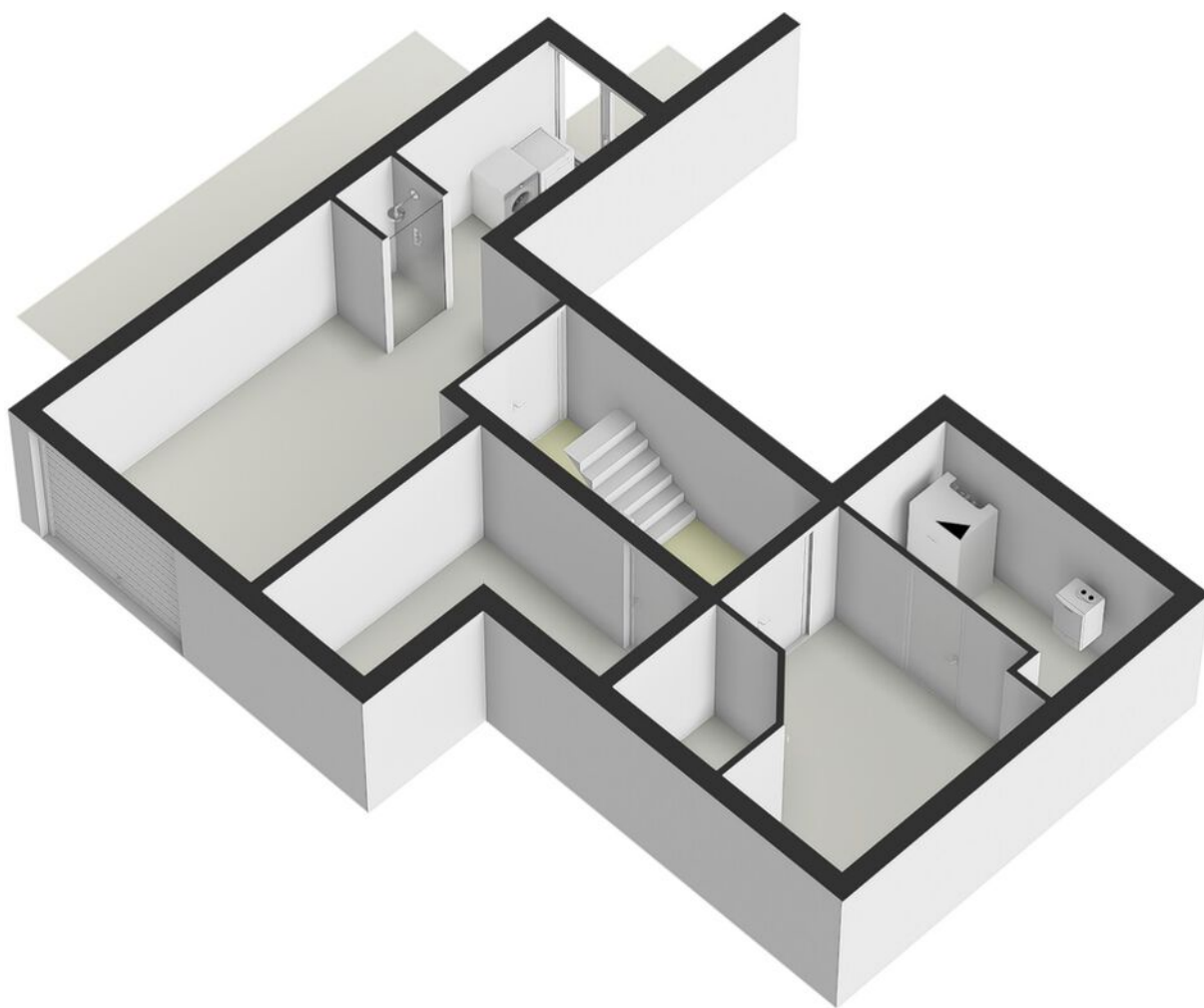
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



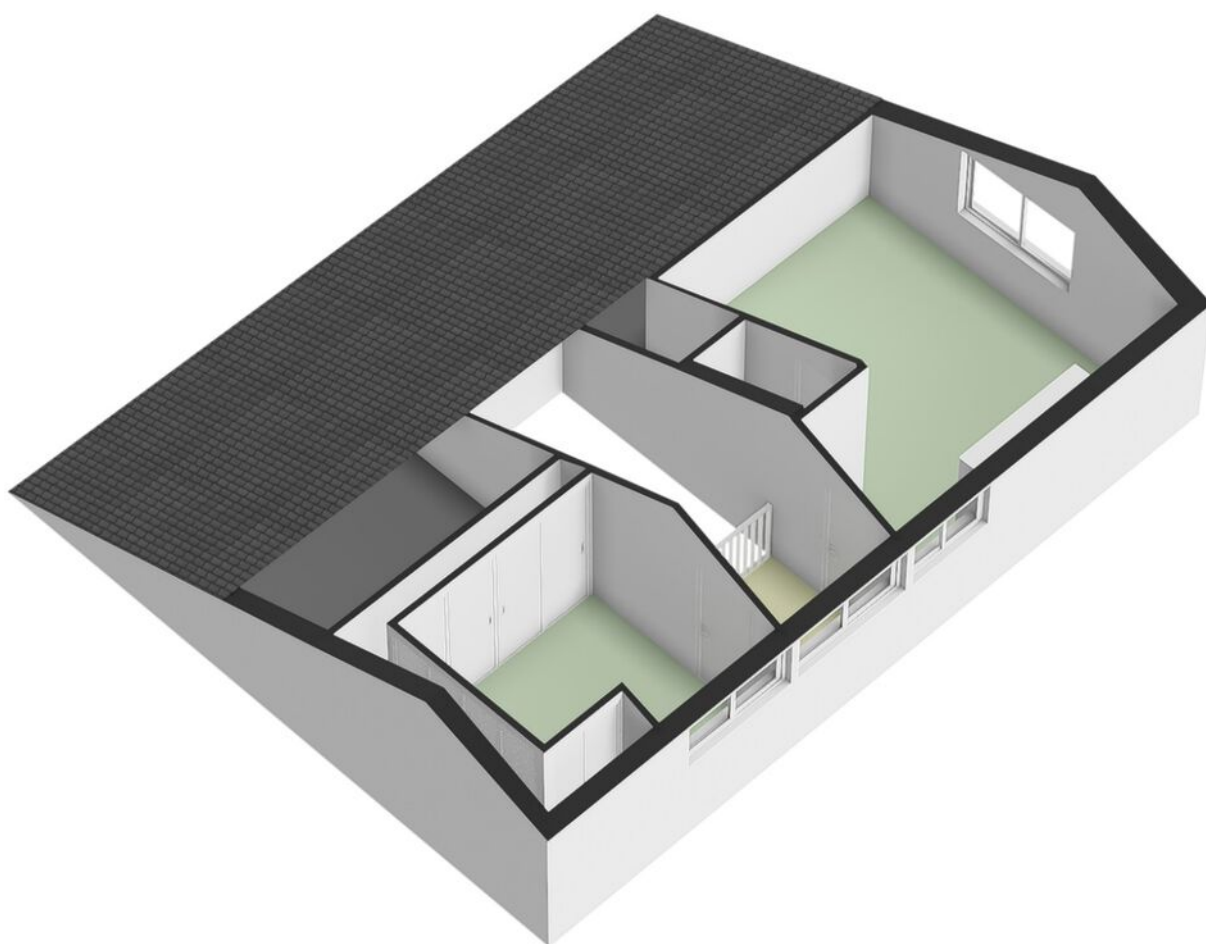
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



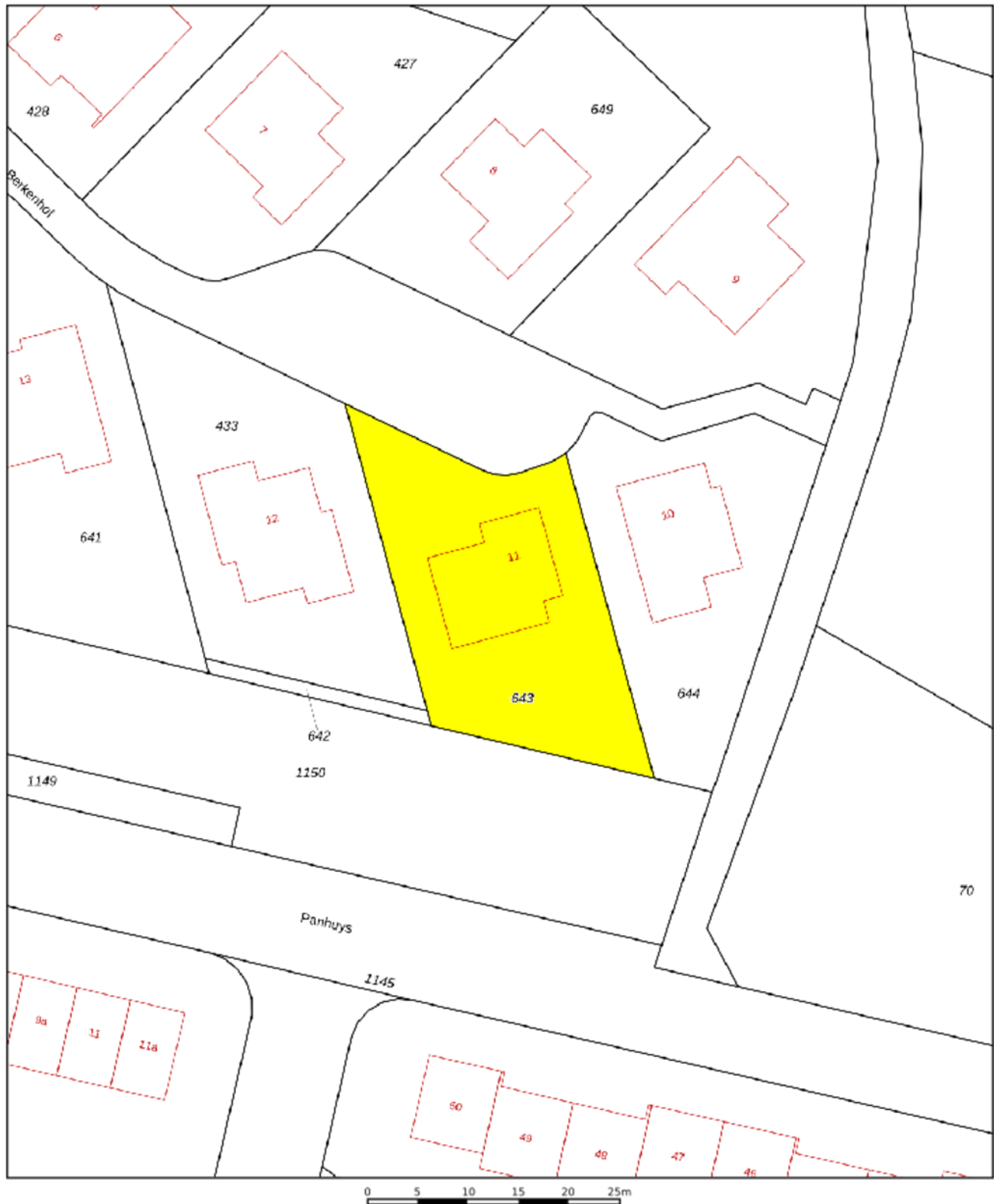
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*







Eerste verdieping 3D



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hulsberg

E

643

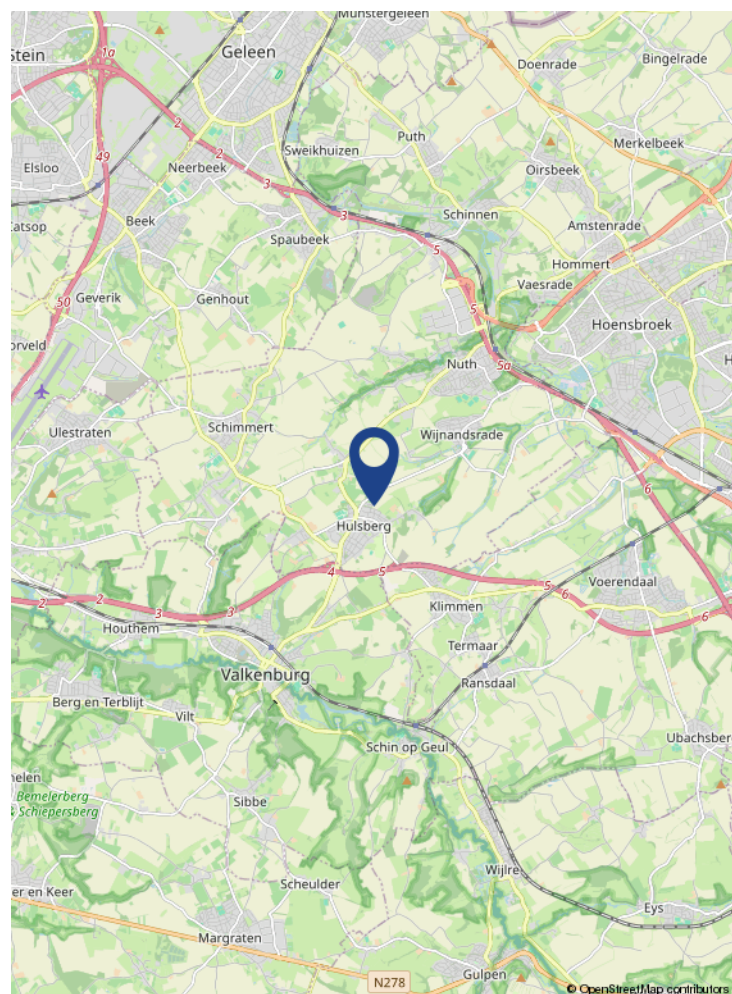
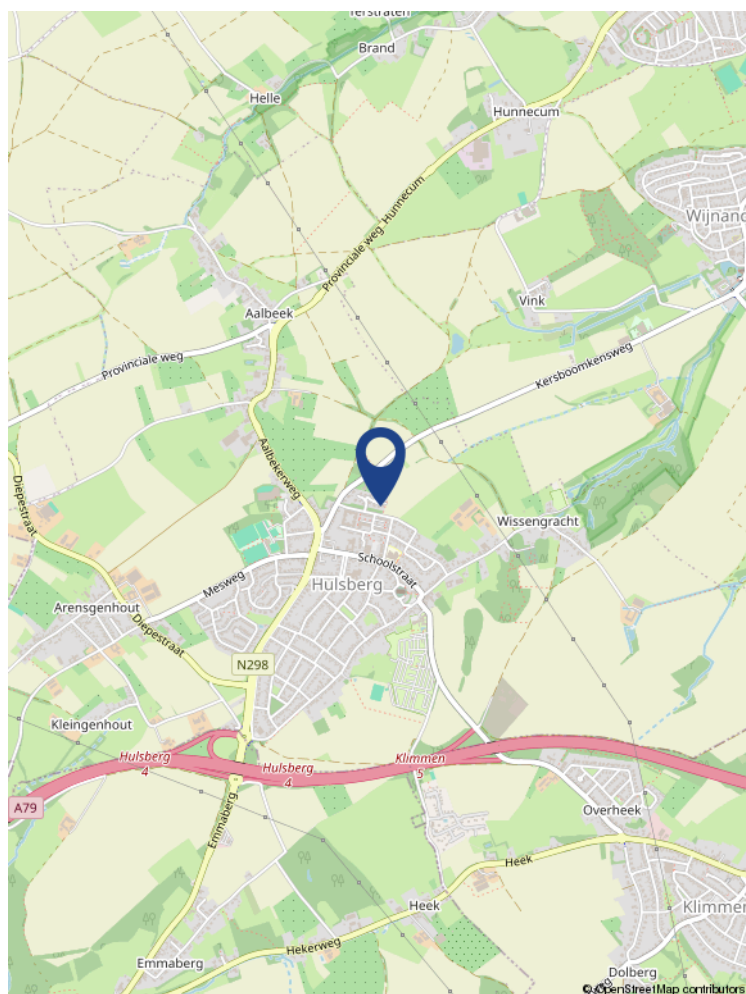
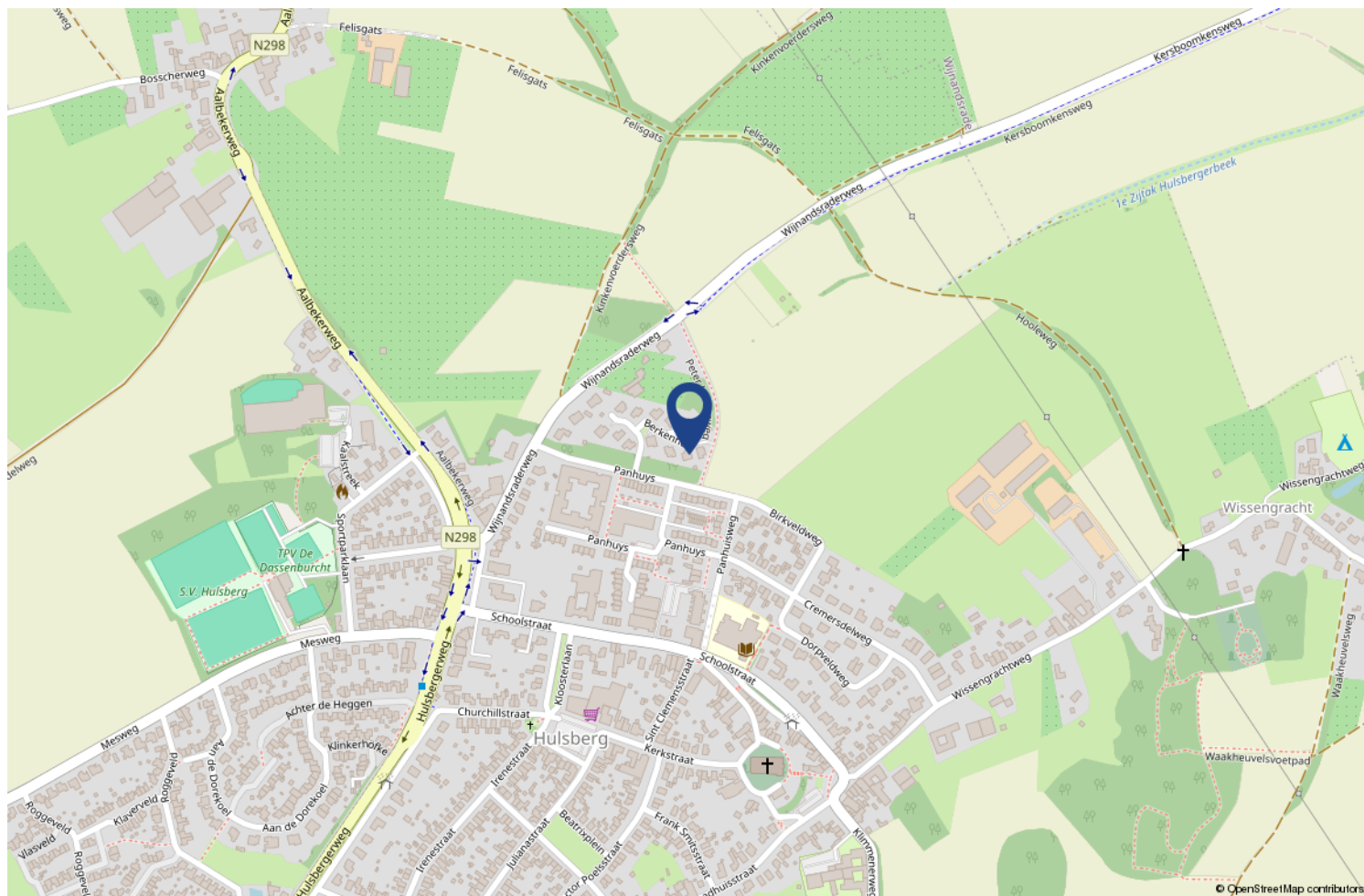
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juli 2025

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.