zekerheuts

Vlasveld 37 | HULSBERG

Vraagprijs € 338.000 k.k.

NVM

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

Vlasveld 37 HULSBERG

Op een mooie en rustige woonlocatie aan de rand van het dorp en in een verkeersluwe straat kunnen wij u deze goed onderhouden, instapklare, optimaal geïsoleerde halfvrijstaande woning (type "2 onder-1-kap") te koop aanbieden. De woning biedt onder meer over een sfeervolle woonkamer met pelletkachel, moderne semi-open keuken, praktische bijkeuken, 3 slaapkamers, badkamer en besloten tuin met tuinhuis. Daarnaast is de woning voorzien van 6 zonnepanelen.

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 338.000,-- k.k.
Aanvaarding: in overleg
Onderhoud: goed
Bouwjaar: circa 1990
Perceeloppervlak: 194 m²
Woonoppervlakte: circa 83 m²
Externe bergruimte: 9 m² (tuinhuis)
Inhoud: circa 287 m³
Energielabel: A (geldig tot 12-10-2036)

TYPERING

Dit halfvrijstaande woonhuis (type "2-onder-1-kap") is gelegen in de jonge woonwijk "Dorekoel", op korte afstand van alle belangrijke voorzieningen, waaronder een basisschool, medische voorzieningen, sport- en recreatieaccommodaties, diverse winkels waaronder een supermarkt, bakker en slager. Ook de bereikbaarheid is uitstekend, met een goede verbinding naar de autosnelweg. Zowel Heerlen als Maastricht zijn met de auto in circa 10 minuten bereikbaar.

Het pand is degelijk gebouwd, goed onderhouden en optimaal geïsoleerd middels dak-, spouw- en vloerisolatie. Daarnaast is de woning geheel voorzien van kunststof kozijnen (draai-kiep) met HR++ dubbele beglazing. Met uitzondering van de voordeur zijn alle ramen voorzien van rolluiken, waarvan op de parterre deels (slim) elektrisch bedienbaar zijn.

In 2024 is de woning op diverse punten gemoderniseerd en vernieuwd. Zo zijn alle gevels gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd. Ook zijn de voor- en achterdeur vernieuwd, de doorlopend gelegde siergrind vloeren grondig gereinigd en geseald en alle wanden voorzien van nieuw stucwerk. Tevens zijn alle binnendeuren inclusief beslag vervangen en is de woning voorzien van nieuw schakelmateriaal, deels bedienbaar via een app. De trap is opnieuw bekleed en in de hal, woonkamer en keuken zijn nieuwe radiatoren geplaatst.

Ook de badkamer is gerenoveerd en voorzien van onder meer een nieuwe hoekdouche, wastafel en wandtoilet. Daarnaast is in 2024 deze woning voorzien van een nieuwe moderne keuken compleet met de benodigde apparatuur.

Verder is de gehele bovenverdieping voorzien van horren, evenals het keuken- en toiletraampje op de parterre. Het tuinhuis en de tuin poort zijn recent geschilderd. Tot slot is de woning verder verduurzaamd met de plaatsing van zonnepanelen.

Kortom, met recht een leuke instapklare woning in een rustige buurt, waarvan een bezichtiging zeker aan te bevelen is!

INDELING

Parterre (voorzien van doorlopend gelegde gesealde siergrind vloer):
Entree aan linkerzijde; hal (3,4 m²) met trap naar verdieping en meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter, alsmede aansluiting glasvezel); deels betegeld toilet met wandtoilet, mozaïek achterwand en fontein; woonkamer (19,5 m²) met pelletkachel (Adler); semi-open keuken (8,4 m²) met deur naar achtertuin en moderne keukeninstallatie in parallelopstelling (2024) voorzien van diverse onderkasten, laden, 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en werkblad met vierkante spoelbak, alsmede kastenwand met combioven en koel-/vriescombinatie; bijkeuken (6,6 m²) met deur naar tuin, witgoedaansluitingen, cv-gas combiketel (Vaillant HR, bouwjaar 2011, eigendom) en mechanische afzuiging.

Tuin:
Leuk aangelegde voor- en zijtuin met beplanting en entree woning; besloten achtertuin, aansluitend aan de woning voorzien van een terras, gazon en houten tuinhuis (8,5 m²).

1e Verdieping (voorzien van doorlopend gelegde gesealde siergrind vloer):
Overloop (4,6 m²); slaapkamer I (13,2 m²) aan voorzijde; slaapkamer II (10,3 m²) aan achterzijde; slaapkamer III (6,8 m²) aan zijzijde; geheel betegelde badkamer (5,5 m²) voorzien van ligbad, hoekdouche met cabine en regenarmatuur, wandtoilet en brede wastafel met meubel en spiegel met verlichting en verwarming.

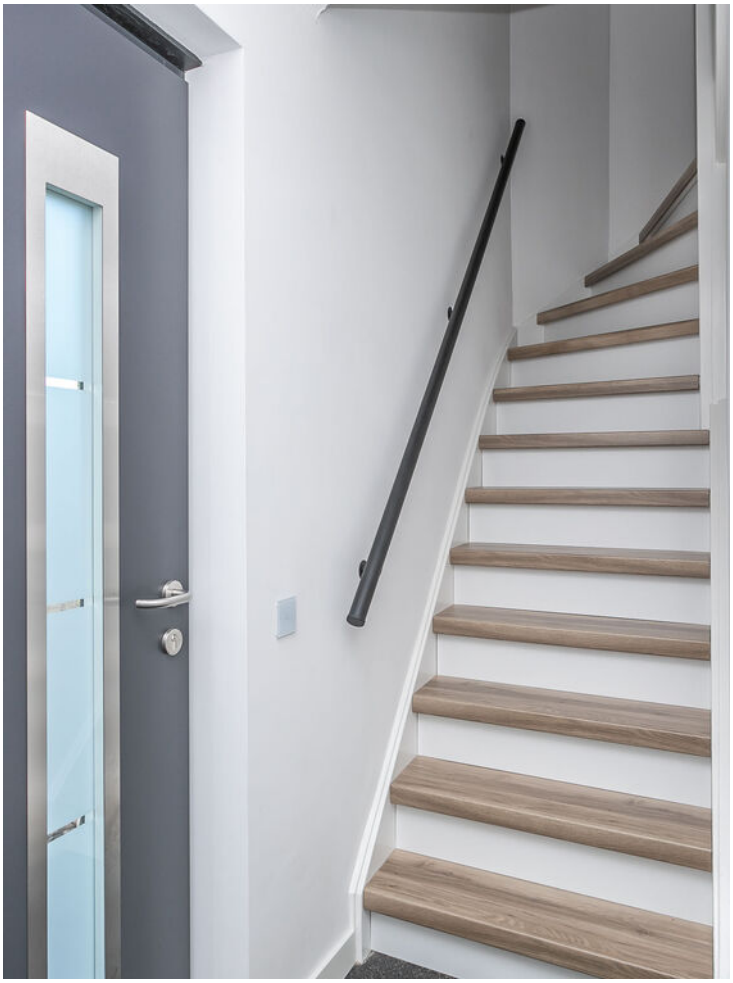
BIJZONDERHEDEN

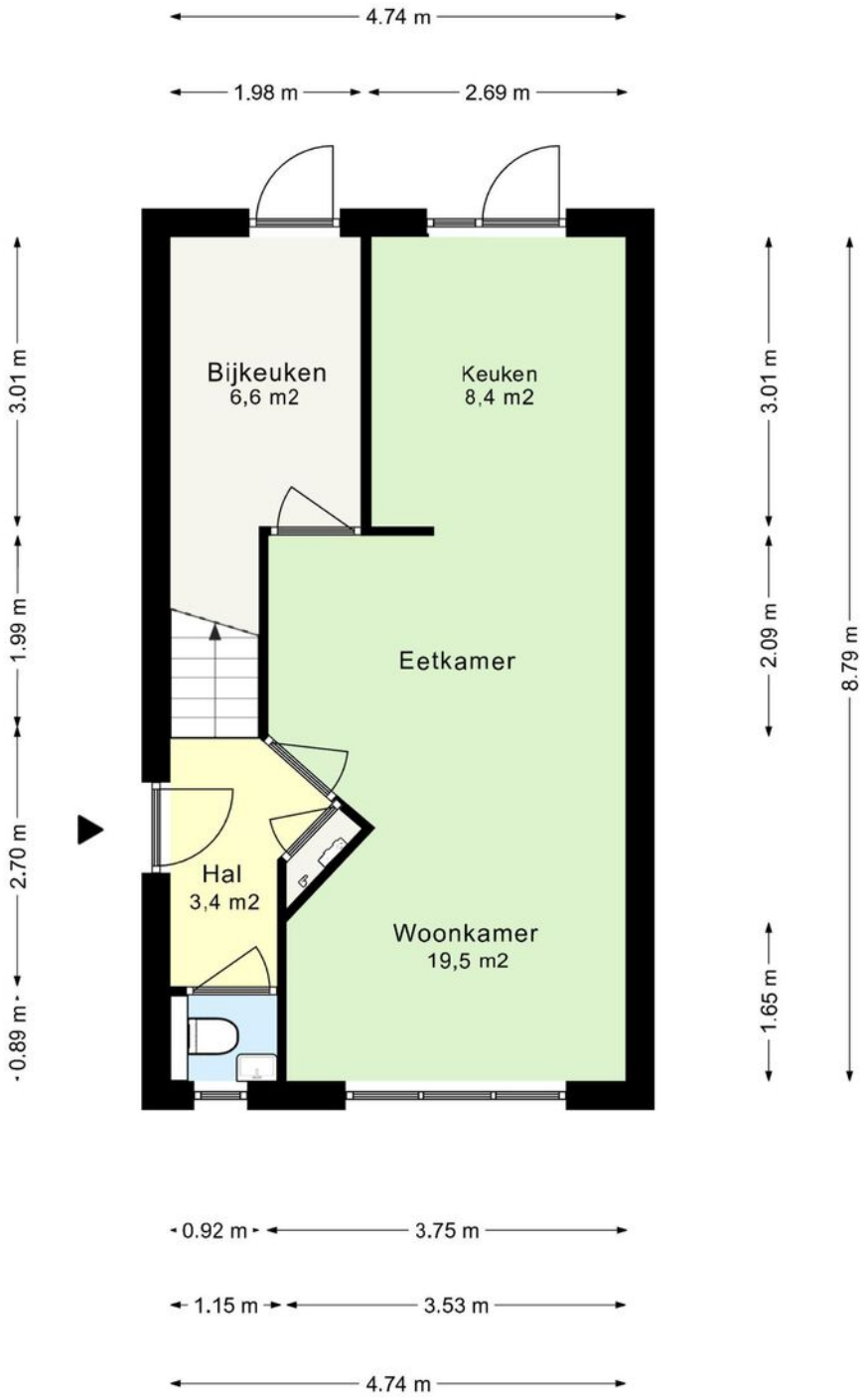
- Gelegen in rustige woonomgeving aan de rand van het dorp;
- Instapklare en goed onderhouden woning
- Bijzonder centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Alle voorzieningen in de directe omgeving;
- Energielabel A;
- Voorzien van dak-, spouw- en vloerisolatie
- Zonnepanelen (3570 Wp) in eigendom, geplaatst in oost- west opstelling;
- Kunststof kozijnen (draai- kiep) met HR++ dubbele beglazing;
- Grotendeels voorzien van rolluiken, deels elektrisch (slim) bedienbaar;
- Nieuw schakelmateriaal, deels bedienbaar via een app
- Woonkamer met sfeervolle pelletkachel;
- Moderne keuken met inbouwapparatuur, geplaatst in 2024;
- Badkamer gerenoveerd in 2024;
- Drie slaapkamers;
- Bijkeuken met cv-combiketel en witgoedaansluitingen;
- Gevels gereinigd, gevoegd en geïmpregneerd in 2024;
- Wanden voorzien van nieuw stucwerk;
- Siergrindvloeren op de parterre en verdieping gereinigd en geseald;
- Binnendeuren en deurbeslag vernieuwd;
- Nieuwe radiatoren in de hal, woonkamer en keuken;
- Besloten tuin met tuinhuis en zijingang;
- Tuinhuis en tuinpoort recent geschilderd;
- 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	1990
Perceeloppervlakte	194 m²
Woonoppervlakte	83 m²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	9 m²
Inhoud	287 m³
Energielabel	A

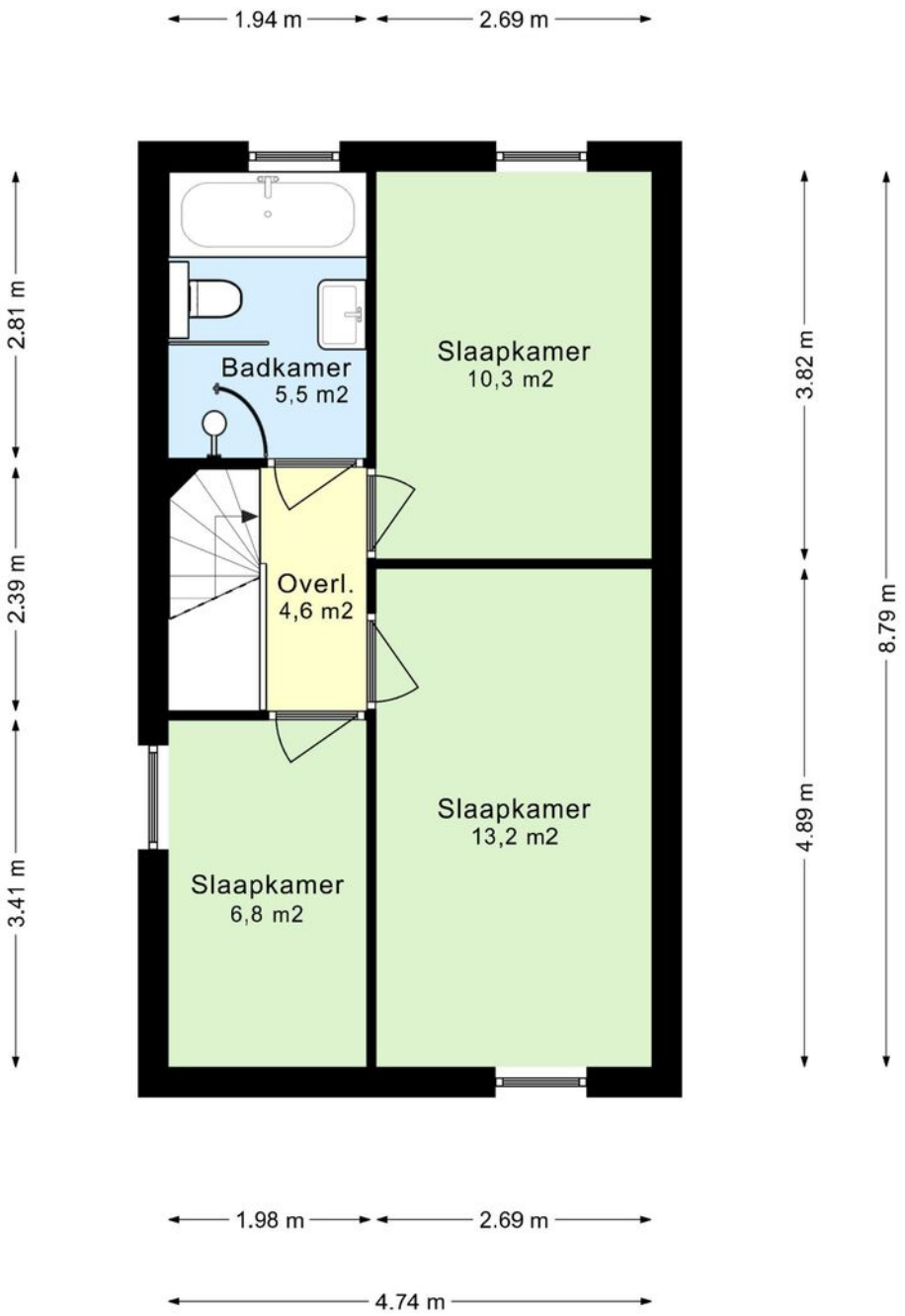
Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel, pelletkachel
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal





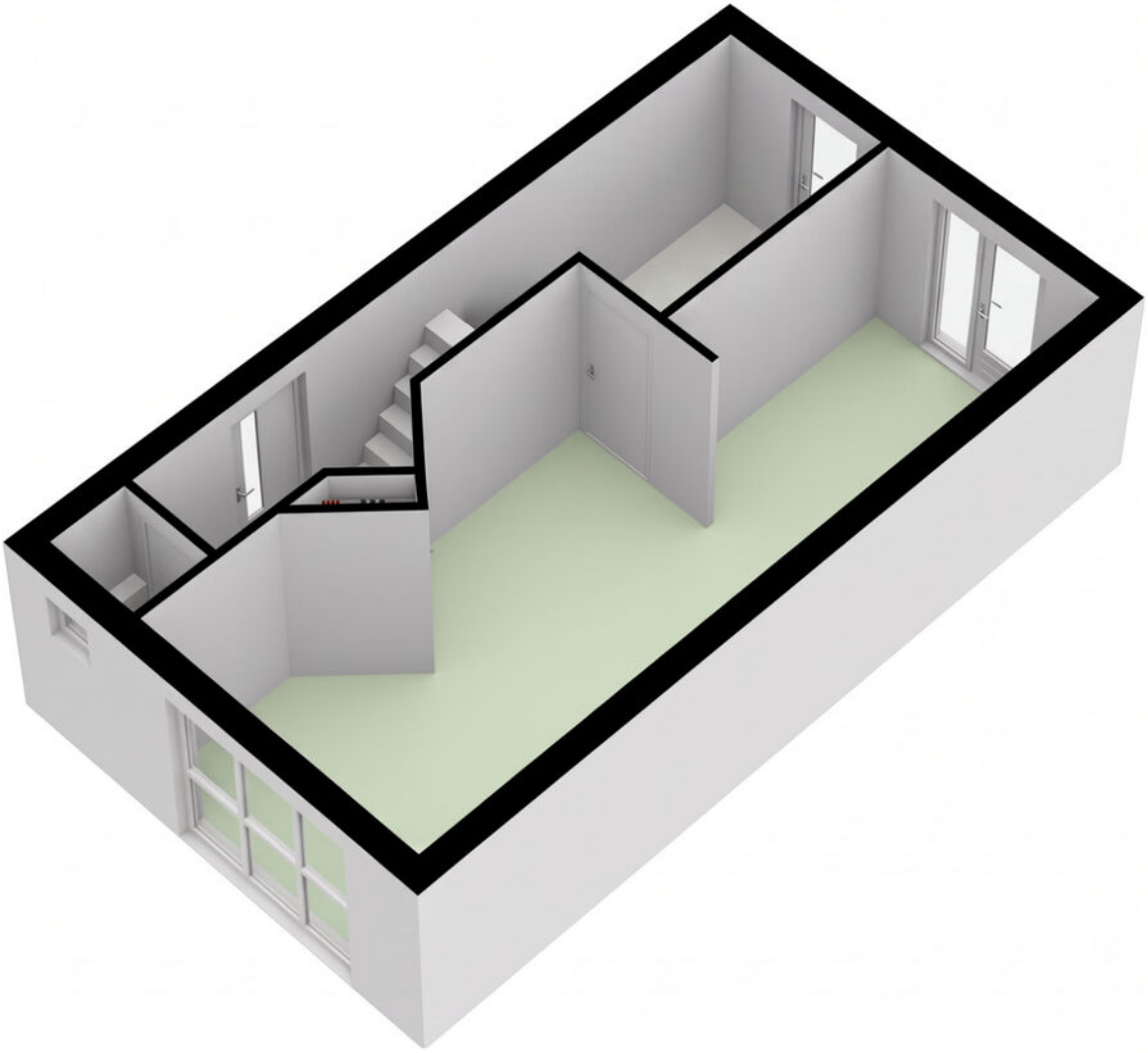
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Parterre

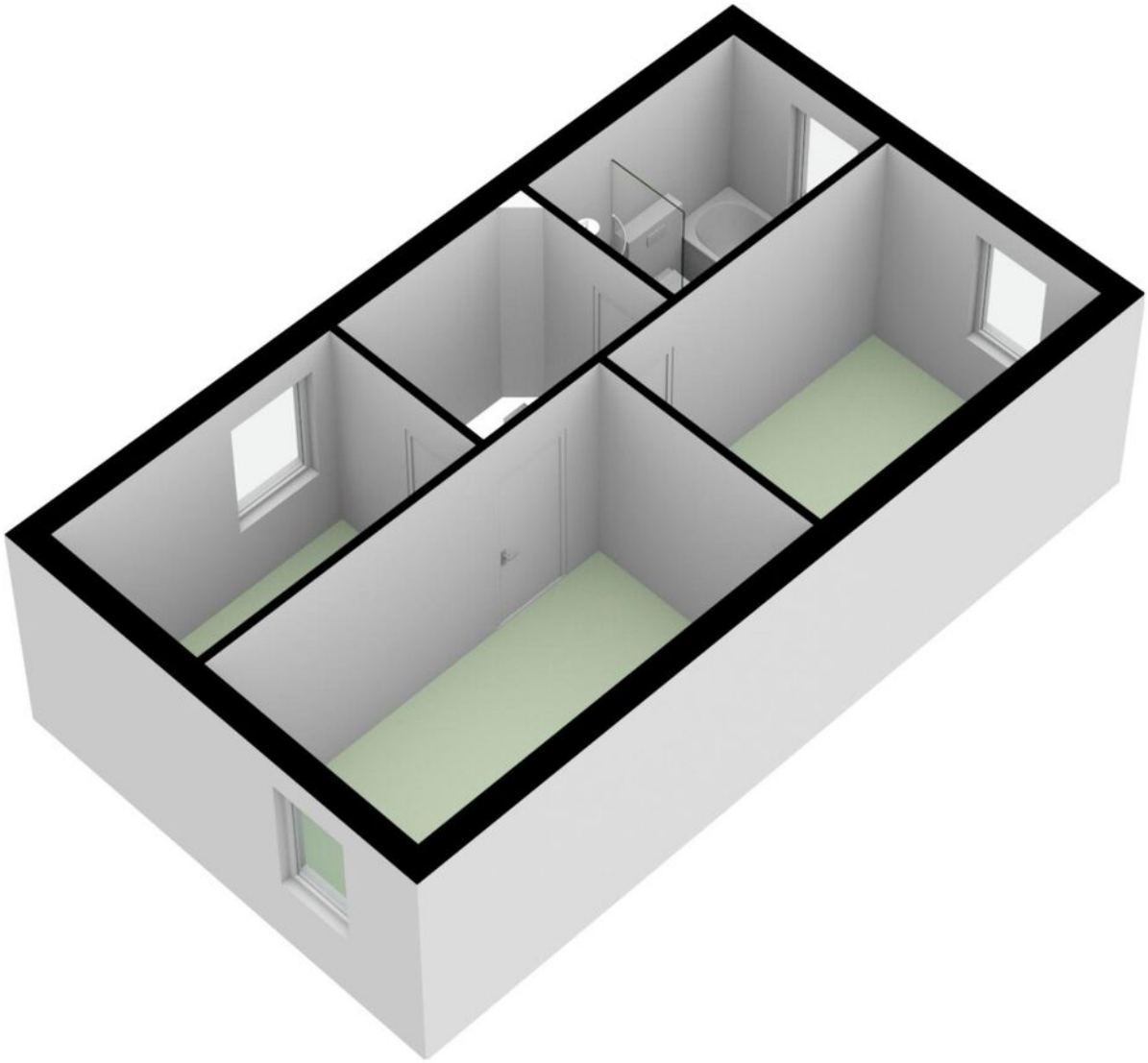


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

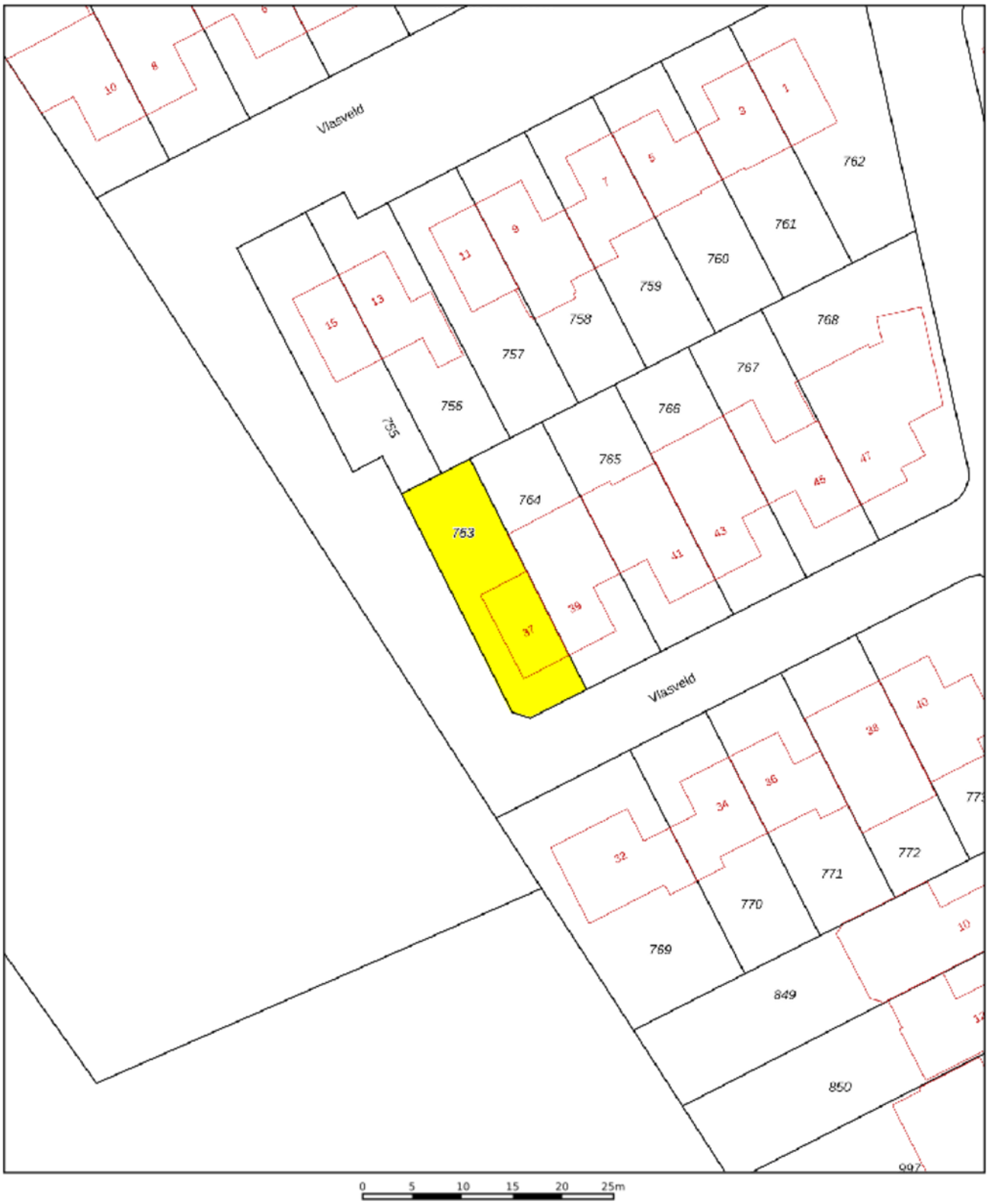
Eerste verdieping



Parterre 3D



Eerste verdieping 3D



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

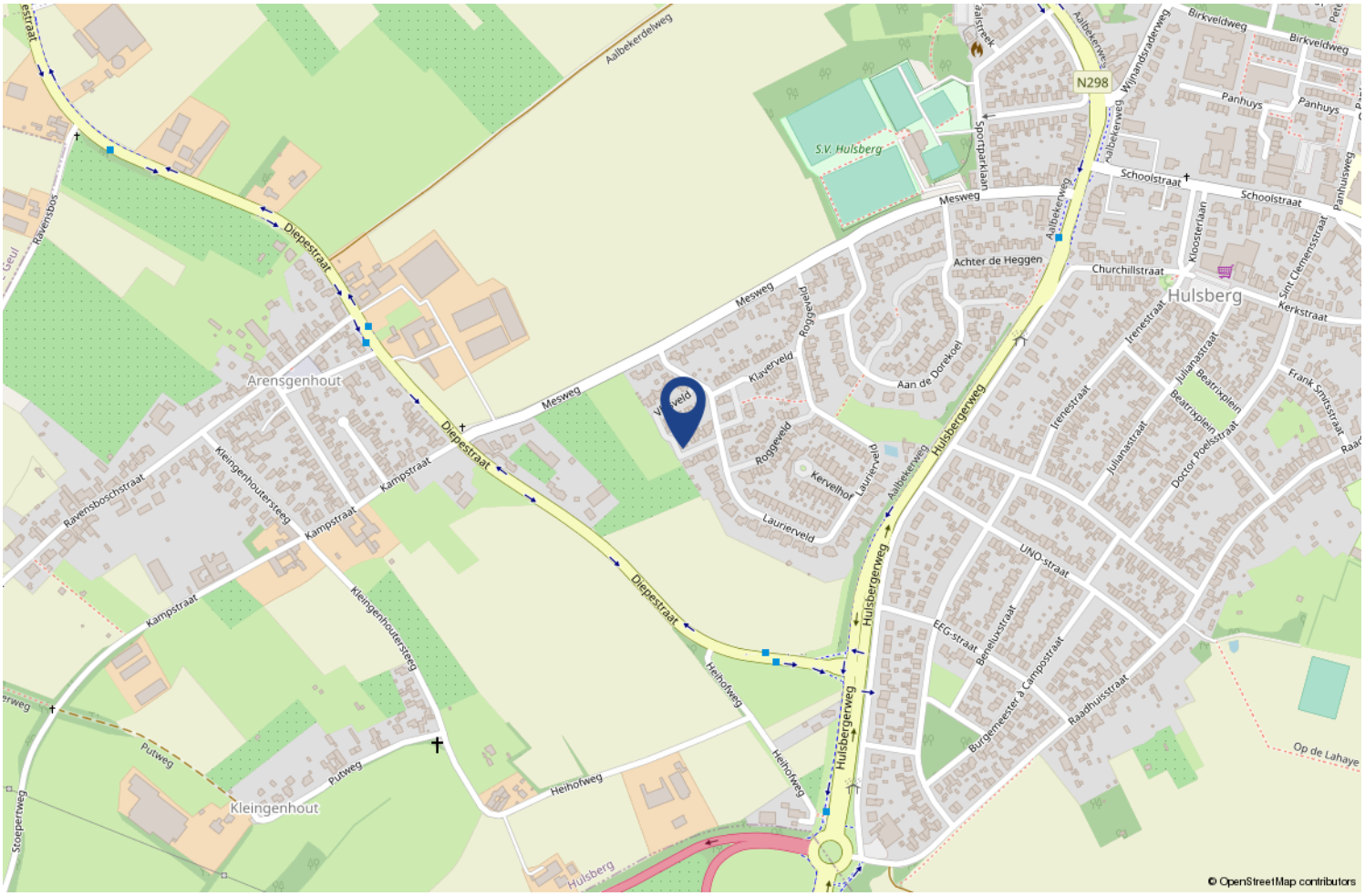
Kadastrale gemeente	Hulsberg
Sectie	E
Perceel	763

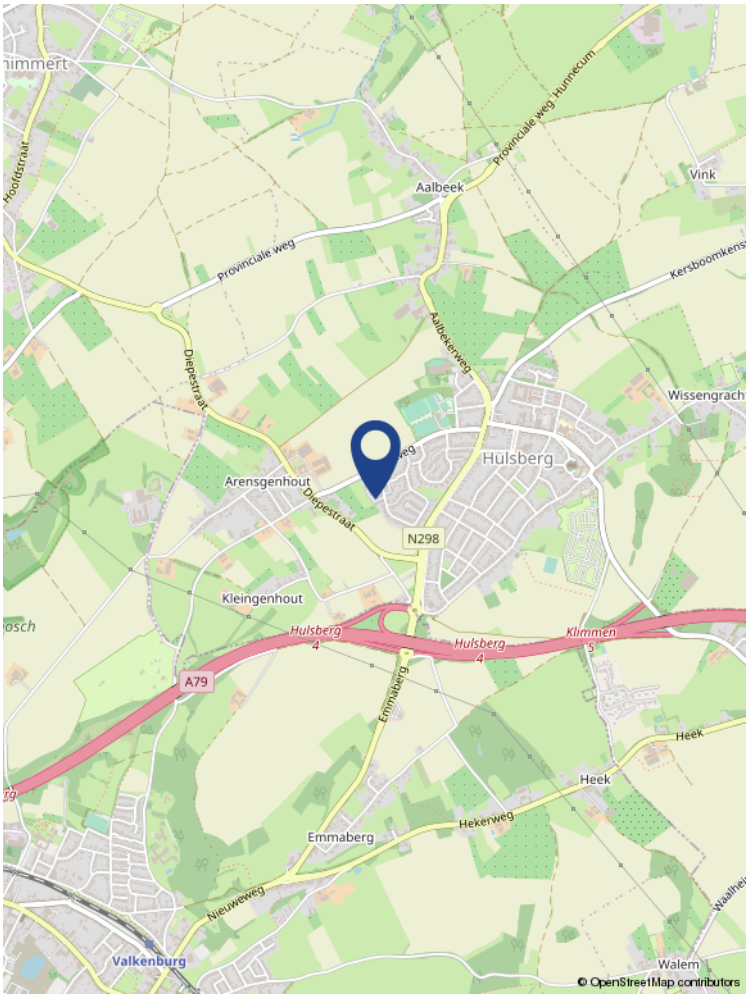
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

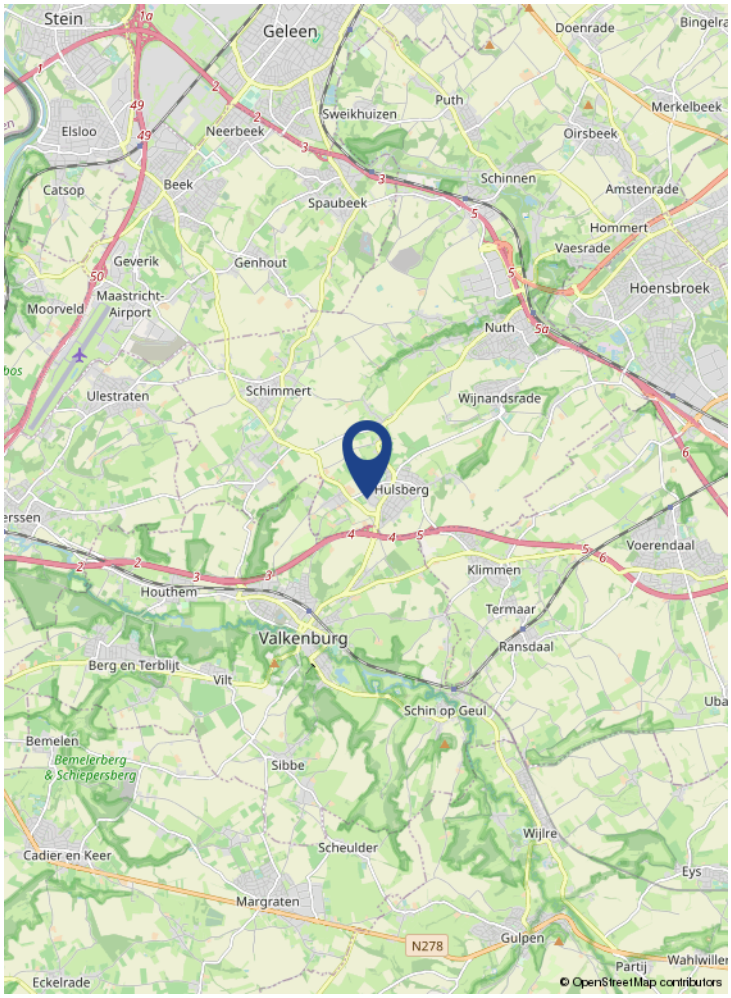
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kadastrale kaart







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 Arensgenhout, Aalbeek en Kleingenhout. Vanuit Aalbeek stroomt de Platsbeek eveneens in noordoostelijke richting van het plateau af.

Aantekeningen

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.

De meest gestelde vragen