zekerheuts



Schoolstraat 50 | HULSBERG

Vraagprijs € 349.000 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



Schoolstraat 50 HULSBERG

Op een gewilde locatie en op loopafstand van school en winkels kunnen wij u deze verrassend ruime karakteristieke woning met onder meer sfeervolle woonkamer, dichte keuken, drie slaapkamers (uitbreiding mogelijk), dakterras en gezellige patiotuin te koop aanbieden, gemoderniseerd met behoud van authentieke elementen en voorzien van 2 airco's en 10 zonnepanelen

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 349.000,-- k.k.
Aanvaarding: in overleg
Onderhoud: goed
Bouwjaar: oorspronkelijk circa 1880
Perceeloppervlak: 115 m²
Woonoppervlakte: circa 134 m²
Overige inpandige ruimte: circa 9 m² (zolder)
Gebouwgebonden buitenruimte: circa 17 m² (dakterras)
Inhoud: circa 508 m³
Energielabel: D (geldig tot 19-12-2030)

TYPERING

Deze karakteristieke woning (bouwjaar 1880) is centraal gelegen in een gewilde woonomgeving en op loopafstand van het centrum van Hulsberg, waardoor u alle belangrijke voorzieningen, waaronder basisschool, medische voorzieningen, accommodaties, diverse winkelvoorzieningen (waaronder een AH-supermarkt, bakker en slager), bij de hand heeft. Door de aanwezigheid van uitvalswegen in de directe nabijheid zijn onder andere Heerlen en Maastricht in circa 15 autominuten te bereiken.

Het pand is degelijk gebouwd, goed onderhouden en inmiddels geheel voorzien van HR++ dubbele beglazing in grotendeels kunststof, deels houten kozijnen, waarbij het originele glas-in-lood ter behoud van de authentieke uitstraling is herplaatst tussen de dubbele beglazing. Bij de originele voordeur (met glas-in-lood) is een voorzetraam geplaatst. Op strategische plaatsen zijn tenslotte horren aangebracht. Qua verduurzaming is verder het hoofddak van binnenuit nageïsoleerd met PIR-platen, is het platte dak vernieuwd en geïsoleerd, is de achterwand van de ouderslaapkamer van binnenuit nageïsoleerd en zijn tenslotte ook 10 zonnepanelen gelegd.

Ondanks dat de woning smaakvol is gemoderniseerd, zijn er nog volop karakteristieke details aanwezig die de grandeur van vroeger ademen, zoals onder meer de fraaie trappartij, de glas-in-lood ramen, de zichtbare binten en spanten, de vakwerk wanden en gevels en de mergelen gevel in de patio. Eigenaren hebben daar nog diverse bijpassende details aan toegevoegd, zoals de fraaie keuken met landelijke uitstraling, de massief houten parketvloer, de fraaie tegelvloer in de keuken, de gezellige patio en andere fraaie details.

Kortom: een verrassend ruime en fraai afgewerkte woning, waar modern comfort is gecombineerd met een authentieke uitstraling, die een bezichtiging dan ook meer dan waard is!

INDELING

Parterre:
Entree (4,5 m^2) met in hal en toilet doorlopende plavuizen vloer en meterkast (voldoende automaten, aardlek, vernieuwd in 2023, slimme elektra- en gasmeter, alsmede aansluiting glasvezel); dichte keuken (11,7 m^2) aan linkerzijde met keukeninstallatie in hoekopstelling (in landelijke stijl) voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, betegelde achterwand, rvs schouw afzuigkap, 8-pits gasfornuis met 4 ovens, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en terrazzo werkblad met geïntegreerde spoelbak, alsmede vaste kast met elektra-aansluiting; gezellige woonkamer (24,4 m^2) met fraaie massief houten vloer, bestaande uit eetgedeelte aan voorzijde en trapje naar hoger gelegen zitgedeelte aan de achterzijde met openslaande dubbele deuren naar de patio en airconditioning (Tosot, bouwjaar 2022); hobby-/werkkamer (11,3 m^2) aan rechterzijde via fraaie schuifdeuren met glas-in-lood en voorzien van tegelvloer, vaste kast, led inbouwspots en deur naar patiotuin; hal/trappenhuis (4,4 m^2) met muurkast, fraaie eikenhouten trappartij naar verdieping en bergruime eronder; modern toilet met wandcloset, fontein, mozaïek achterwand en stucwerk wanden.

Tuin:
Patiotuin (16,4 m²) met kunstgras en enerzijds een fraaie vakwerk buitengevel, anderzijds een mergelen wand met nisjes en mozaïek betegeling; onderdoorgang (4,2 m²) aan de rechterzijde van de woning, afsluitbaar middels een metalen poort.

1e Verdieping (geheel voorzien van laminaatvloeren):
Bereikbaar via fraaie bordestrap naar overloop (7,8 m²); tussenhal (2,6 m²) met muurkast; slaapkamer I (9,1 m²) aan linkerzijde, toegankelijk via schuifdeur; moderne geheel betegelde badkamer (4,4 m²) aan voorzijde, toegankelijk via schuifdeur en voorzien van ligbad met spatscherm, hoekdouche met cabine, wandtoilet, wastafel met meubel en spiegel, heteluchtverwarming, mechanische afzuiging en halogeen inbouwspots; slaapkamergang (3,2 m²) met openslaande deur naar dakterras en airconditioning (Tosot, bouwjaar 2022); dakterras (12,8 m²) met houten vlonderterras; slaapkamer II (9,2 m²) aan voorzijde; slaapkamer III (15,4 m²) aan rechterzijde met deur naar trap tweede verdieping;

2e Verdieping (nokhoogte 2,39 meter):
Bereikbaar via vaste trap; zolder(slaap)kamer (11,2 m² waar hoogte > 1,5 meter) met laminaatvloer en Velux dakraam; bergzolder (9.3 m² waar hoogte > 1,5 meter) met cv-gas combiketel (Bosch HR, bouwjaar 2013, huur Hesi € 43,70 per maand), omvormer zonnepanelen (10 stuks, bouwjaar 2020, eigendom) en dakraam. Eventueel is hier in het voorste gedeelte een extra slaapkamer te realiseren.

BIJZONDERHEDEN

- Karakteristiek woonhuis met modern wooncomfort;
- Keurig onderhouden;
- Diverse authentieke elementen, zoals spanten, binten en vakwerk;
- Hoofddak van binnenuit nageïsoleerd;
- Platte dak vernieuwd en geïsoleerd in 2024
- Achterwand ouderslaapkamer geïsoleerd met PIR platen;
- Geheel HR++ dubbele beglazing;
- Grotendeels kunststof, deels houten kozijnen;
- Meterkast vernieuwd in 2023;
- Airconditioning in woonkamer en slaapkamergang;
- Tien zonnepanelen (2020);
- Gezellige woonkamer met massief houten vloer;
- Drie slaapkamers (uitbreiding mogelijk);
- Moderne badkamer;
- Eerste verdieping geheel voorzien van laminaat;
- Slaapkamers in 2024 voorzien van nieuw stuc- en schilderwerk;

- Gezellige patio en ruim dakterras met houten vlonder;
- Diverse voorzieningen op loopafstand;
- Bijzonder centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- De cv-ketel is gehuurd en het huurcontract gaat over op de kopers;
- 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	1880
Perceeloppervlakte	115 m²
Woonoppervlakte	134 m²
Overige inpandige ruimte	9 m²
Gebouwgeb. buitenruimte	17 m²
Inhoud	508 m³
Energielabel	D

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Ligging	in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	dakraam, tv kabel, glasvezel kabel, airconditioning



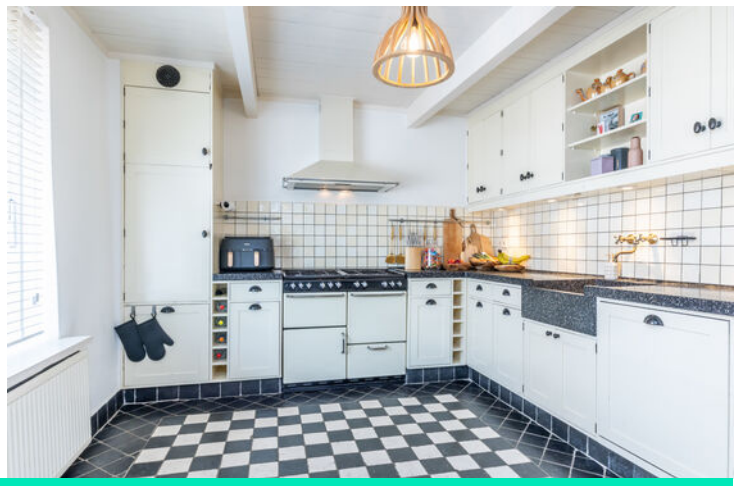







ABCDE
GHIJKL
MNOPQR
STUVW
X













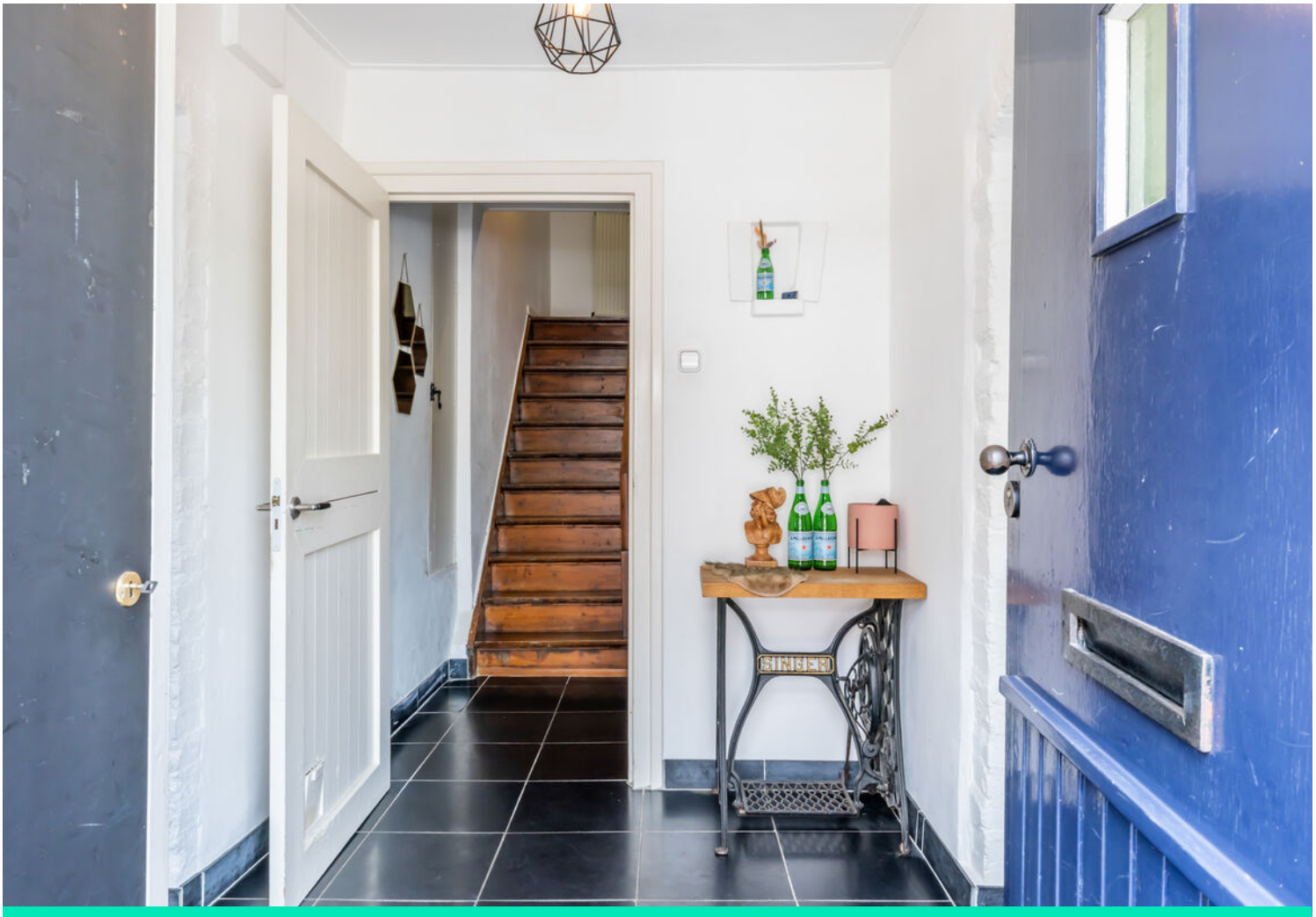

SINGER










SINGER





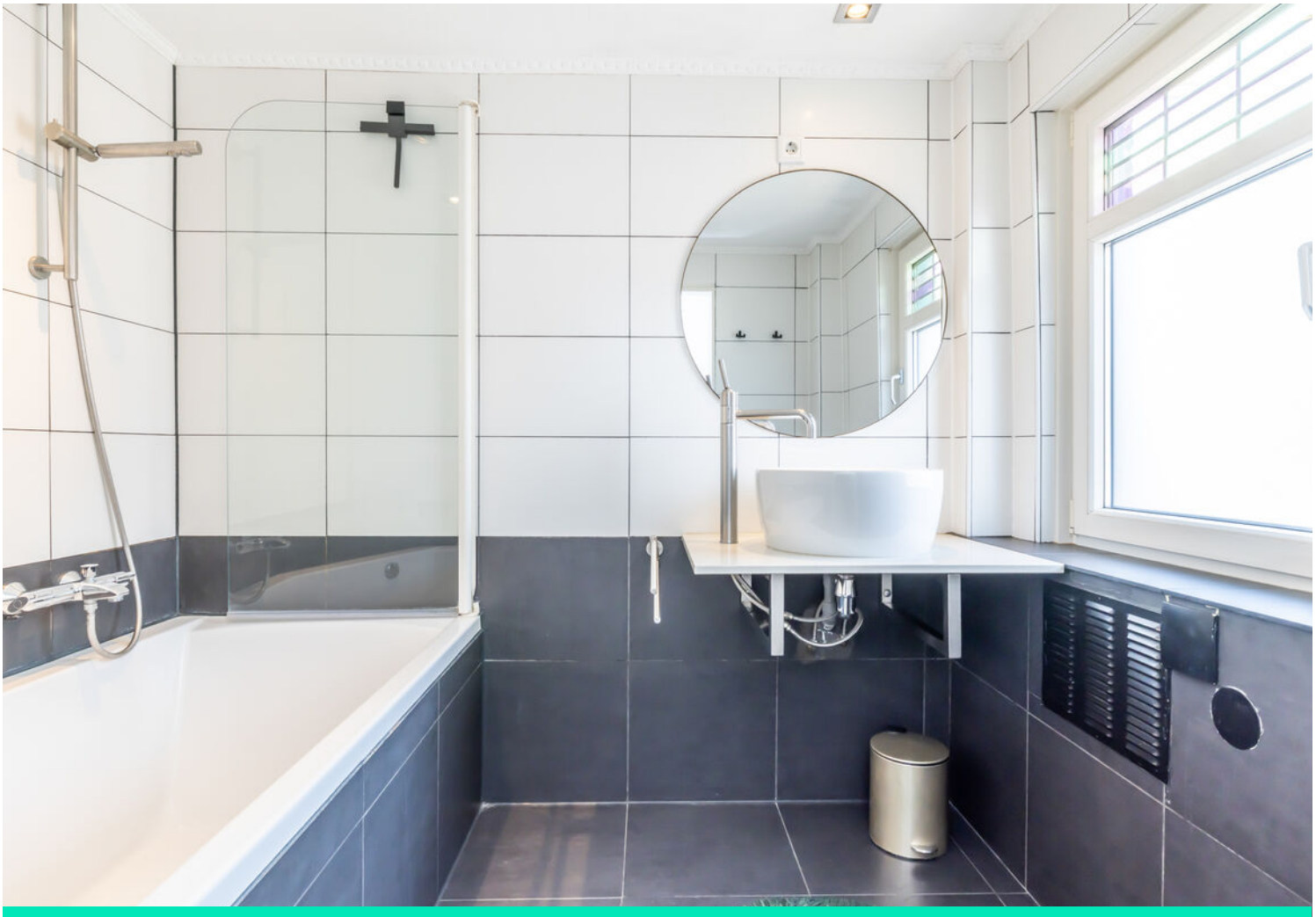










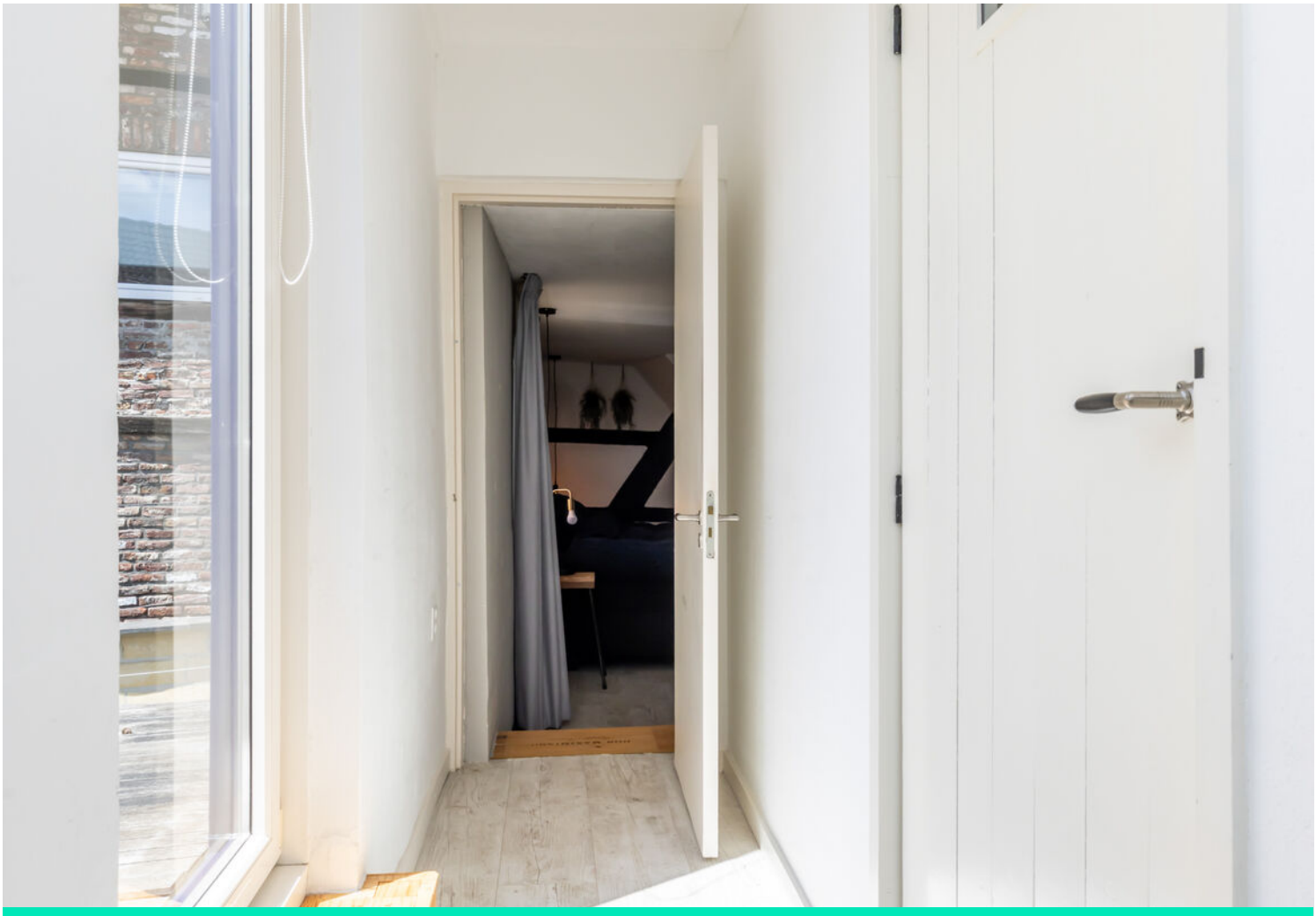
























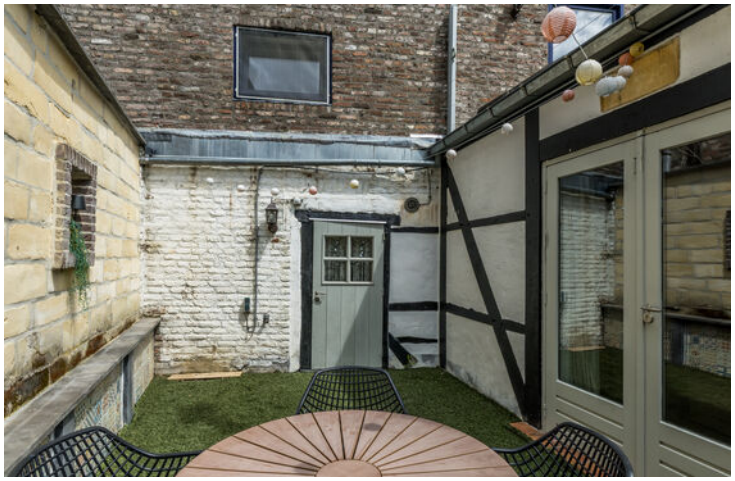










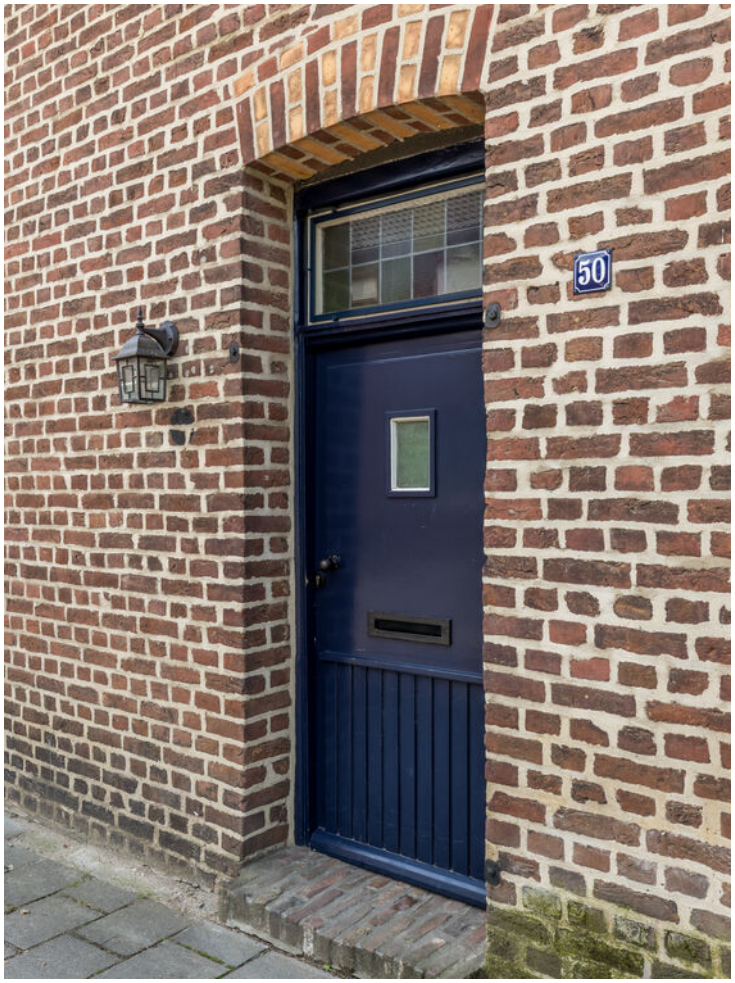











50





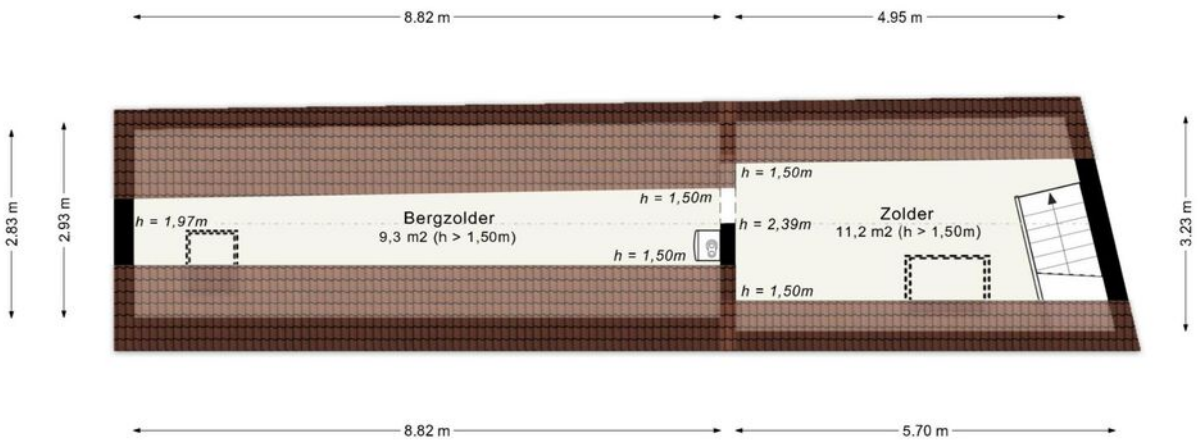
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Parterre



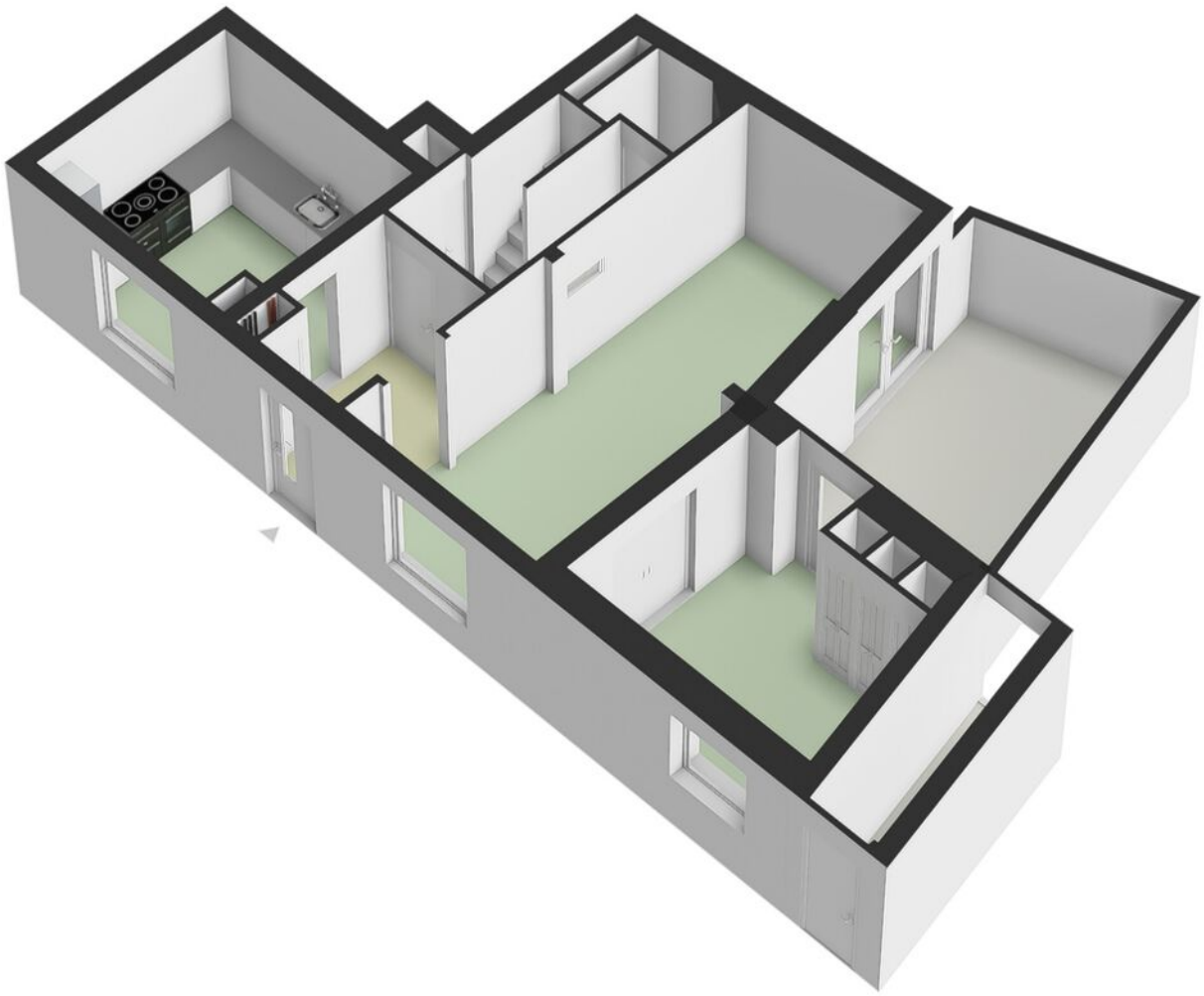
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Eerste verdieping



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

Tweede verdieping



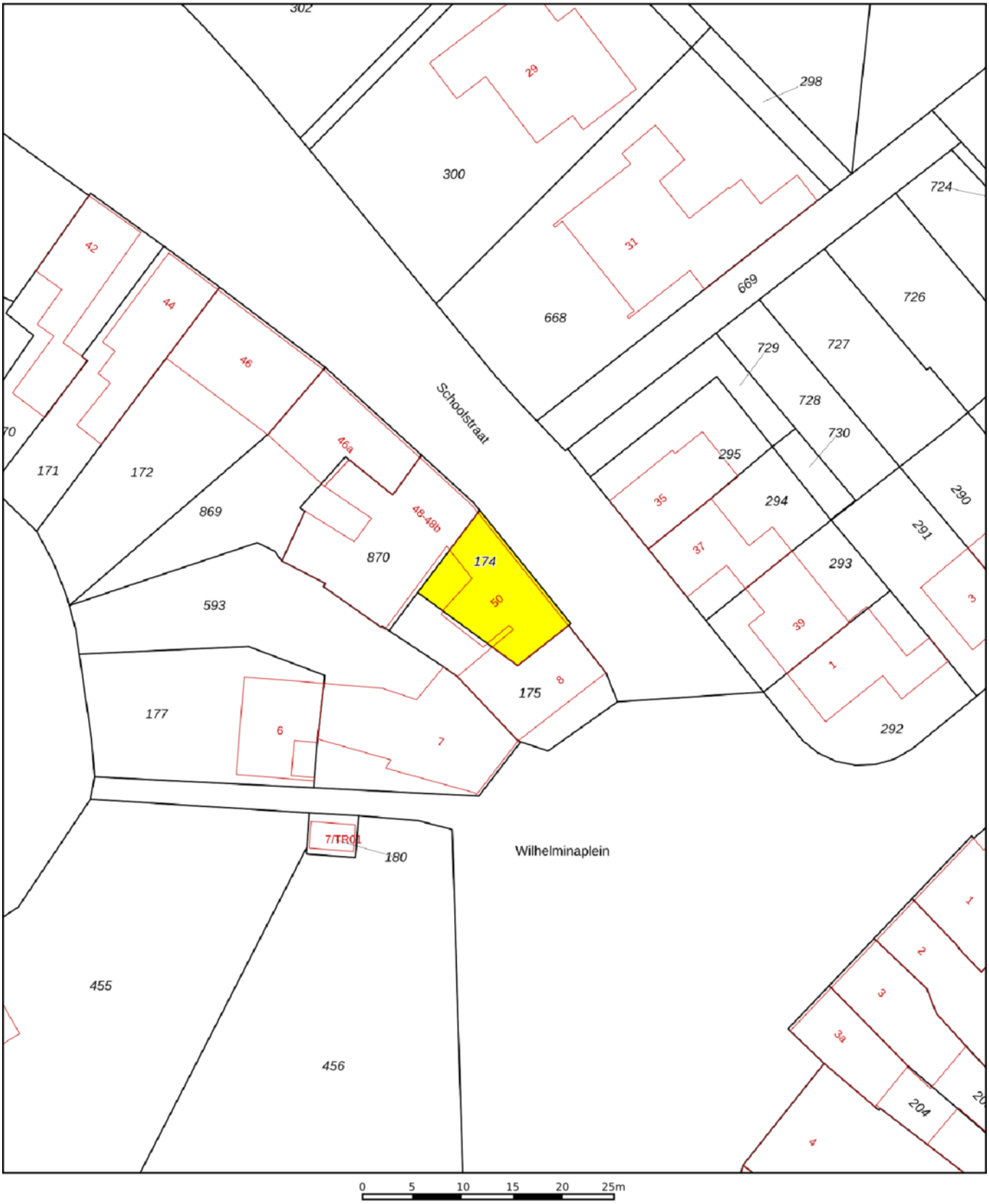
Parterre 3D



Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping 3D



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

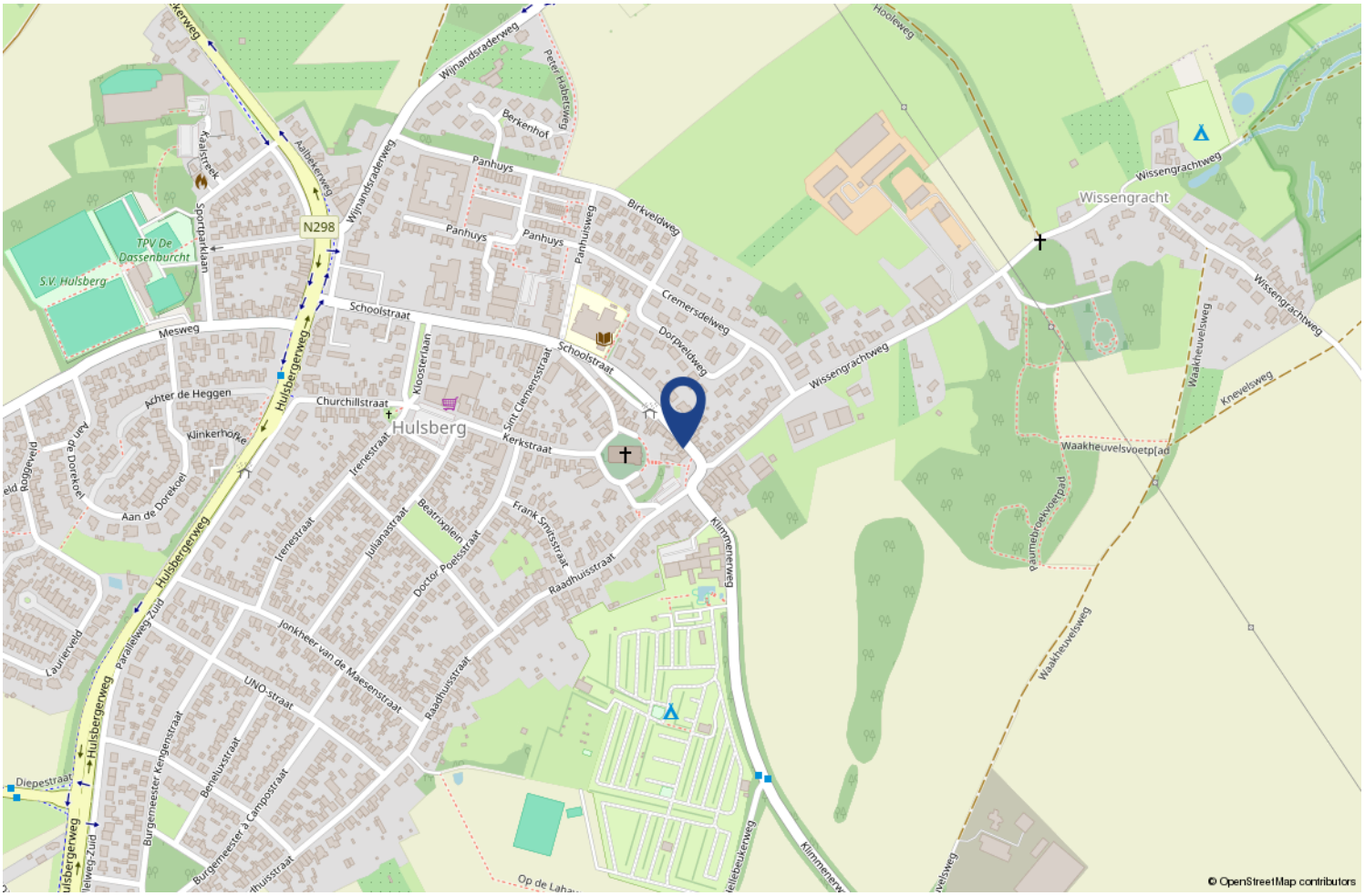
Kadastrale gemeente	Hulsberg
Sectie	E
Perceel	174

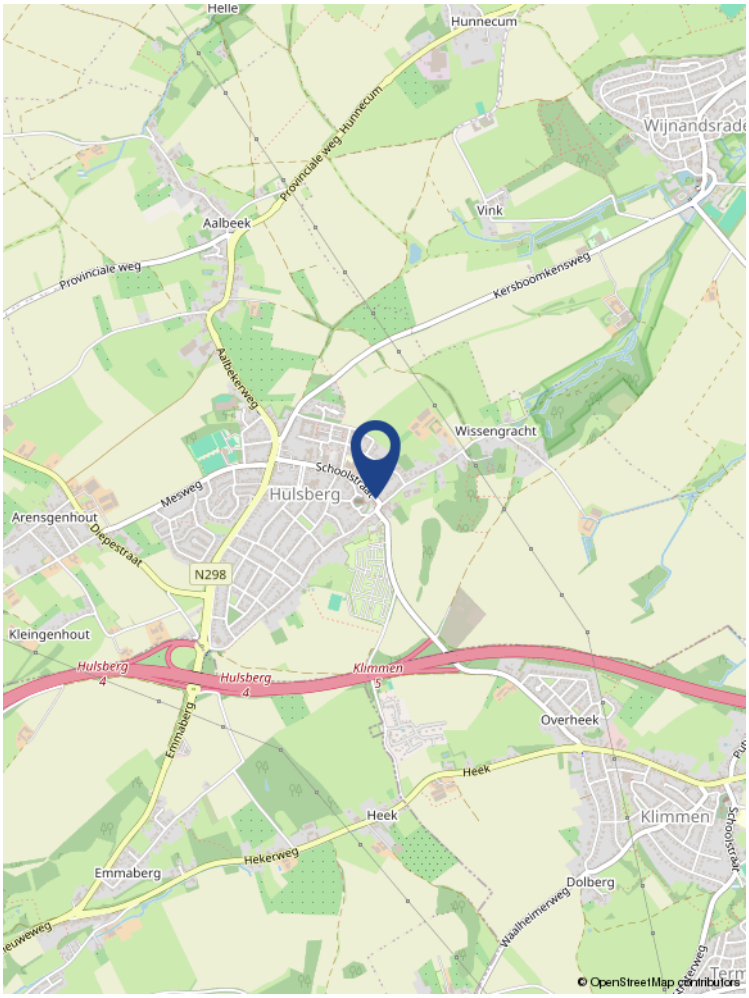
kadaster

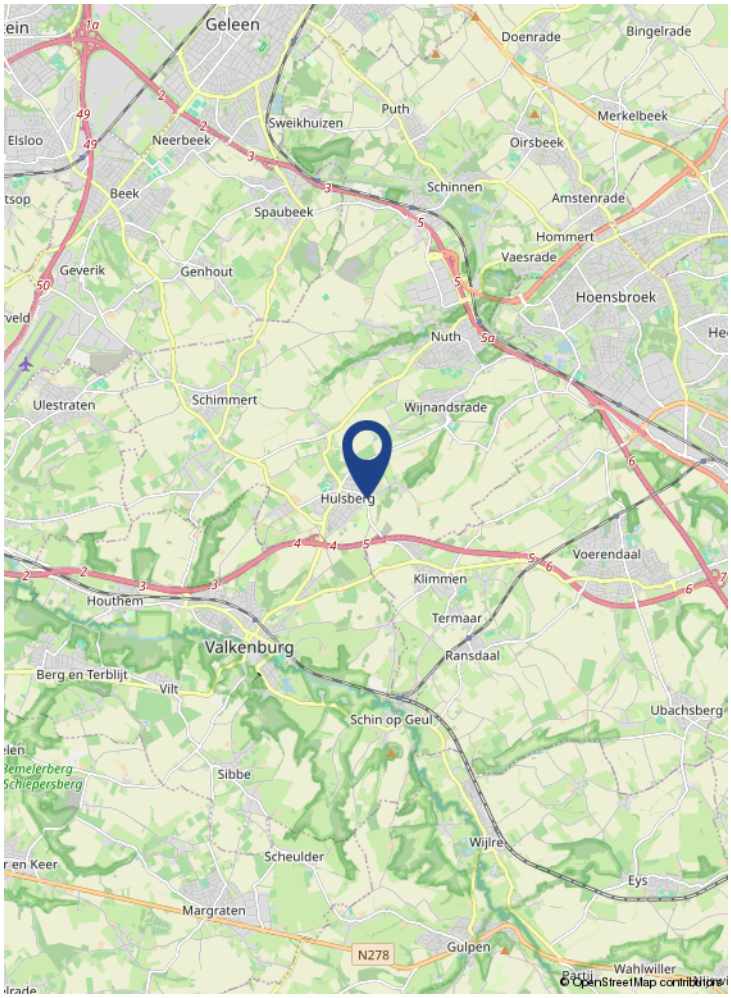
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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