

Achter de Smidse 8 | HULSBERG

Vraagprijs € 289.000 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



Achter de Smidse 8 HULSBERG

Op een rustige en goede woonlocatie in het landelijke buurtschap Arensgenhout kunnen wij u dit te moderniseren halfvrijstaande woonhuis (type "3-onder-1-kap") met onder meer U-vormige living en semi-open keuken, 3 slaapkamers (uitbreiding mogelijk), badkamer, bergzolder, garage en besloten tuin te koop aanbieden, op parterre en verdieping voorzien van airconditioning

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 289.000,-- k.k.
Aanvaarding: direct mogelijk
Onderhoud: redelijk
Bouwjaar: circa 1982
Perceeloppervlak: 298 m^2
Woonoppervlakte: circa 86 m^2
Overige inpandige ruimte: circa 38 m^2 (garage en tuinkamer)
Inhoud: circa 453 m^3 (woning)
Energielabel: aangevraagd

TYPERING

Deze woning is gelegen in een gewilde landelijke woonomgeving op korte afstand van de dorpskern van Hulsberg met een uitstekend voorzieningenniveau en met een snelle verbinding naar de autosnelweg richting Heerlen en Maastricht.

Het pand is degelijk gebouwd en bij de bouw geïsoleerd qua dak- muur- en vloerisolatie. Inmiddels is het aan de voorzijde voorzien van kunststof kozijnen met rolluiken (in de woonkamer elektrisch bedienbaar), de achterzijde zijn nog de oorspronkelijke houten kozijnen, waarmee het op het slaapkamerraam aan de achterzijde na ook inmiddels geheel is voorzien van dubbele beglazing. Tenslotte zijn de woonkamer en overloop voorzien van airconditioning.

Kortom, een sfeervolle woning op rustige kindvriendelijke locatie, dat na modernisering voor jarenlang ongestoord woongenot zal zorgen!

INDELING

Parterre (geheel voorzien van een plavuizen vloer):
Hal (2,5 m^2) met meterkast (deels automaten, deels smeltzekeringen, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter, alsmede aansluiting glasvezel); deels betegeld toilet met fontein; U-vormige living (totaal 37,7 m^2) met zitgedeelte aan voorzijde voorzien van airconditioning (TCL), open trap naar verdieping, eetgedeelte en semi-open keuken met deur naar achtertuin en keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, rvs afzuigkap, 4-pits gaskookplaat, losse vaatwasser, losse koelkast en werkblad met ronde rvs spoelbak.

Tuin:
Voortuin met rotspartijen en beplanting; oprit naar garage aan linkerzijde met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en entree woning; garage (18 m^2) met kantelpoort voorzien van loopdeur, deur naar tuin en open zolder (3,4 m^2, nokhoogte > 1,50 meter); serre (10,6 m^2) aansluitend aan garage; achtertuin met bestraat terras aansluitend aan de woning, vijver, pergola en gazon.

1e Verdieping (geheel voorzien van een plavuizen vloer):
Tussenportaal met deur naar overloop (3,6 m^2) met airconditioning (TCL) en deur naar zoldertrap; slaapkamer I (11,9 m^2) aan achterzijde met witgoedaansluitingen; slaapkamer II (12,2 m^2) aan voorzijde; slaapkamer II (4,7 m^2) aan voorzijde; deels betegelde badkamer (5 m^2) voorzien van ligbad, toilet en wastafel met spiegel.

2e Verdieping (nokhoogte > 1,50 meter):
Bereikbaar via vaste trap; ruime bergzolder (14,8 m^2) met cv-gas combiketel (Nefit Topline HR, 2008, eigendom). Mogelijkheid om hier een extra slaapkamer te realiseren.

BIJZONDERHEDEN

- Kindvriendelijke en jonge wijk;
- Alle voorzieningen in de nabije omgeving;
- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Geheel geïsoleerd;







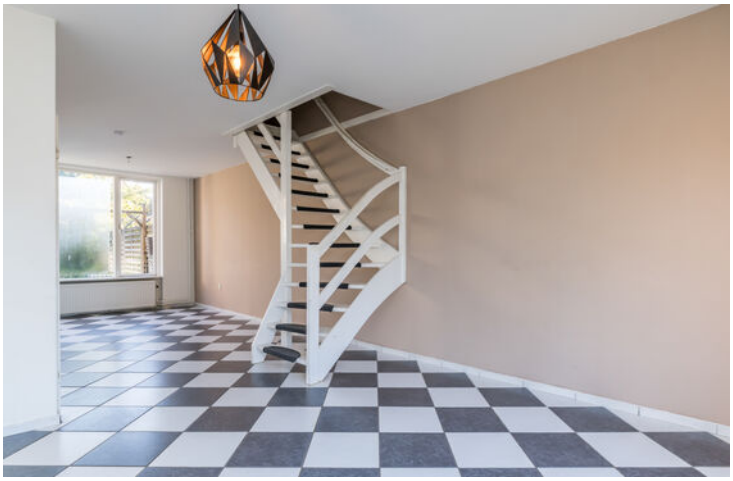
Kenmerken

Bouwjaar	1982
Perceeloppervlakte	298 m²
Woonoppervlakte	86 m²
Overige inpandige ruimte	38 m²
Gebouwgeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	11 m²
Inhoud	453 m³
Energielabel	-

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




AI gegenereerd








AI gegenereerd


















AI gegenereerd












AI gegenereerd















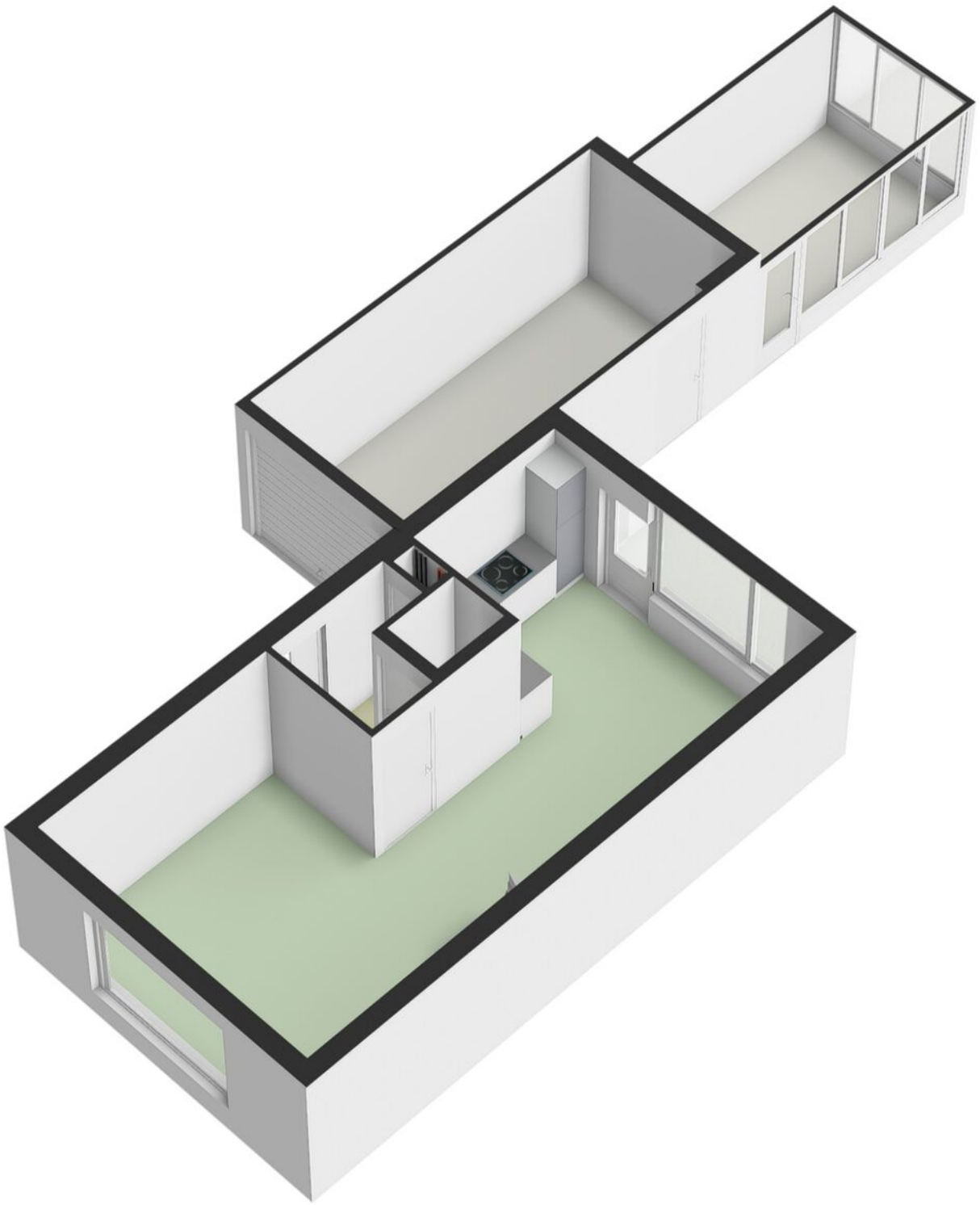






Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Parterre

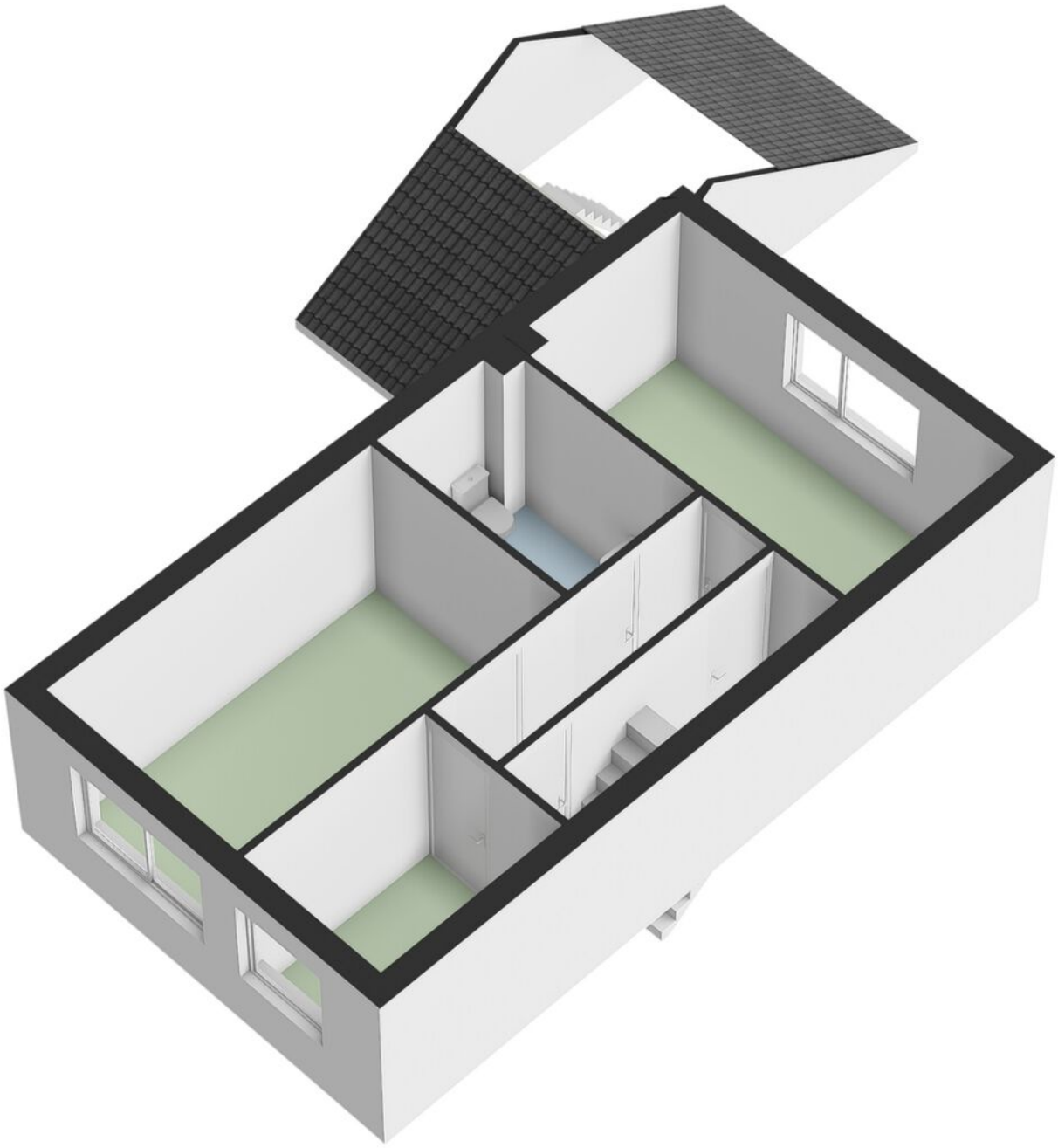


Parterre 3D

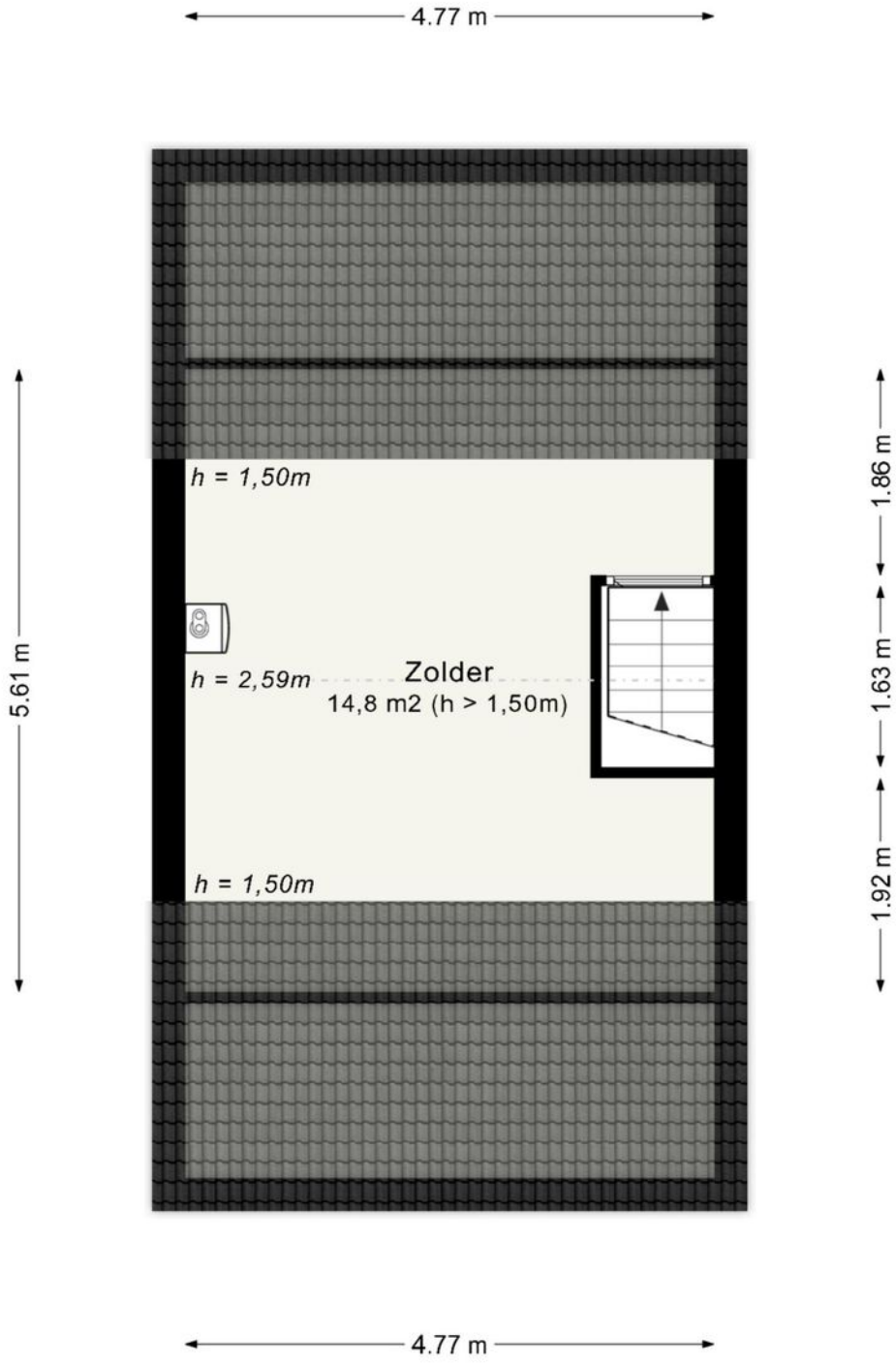


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Eerste verdieping

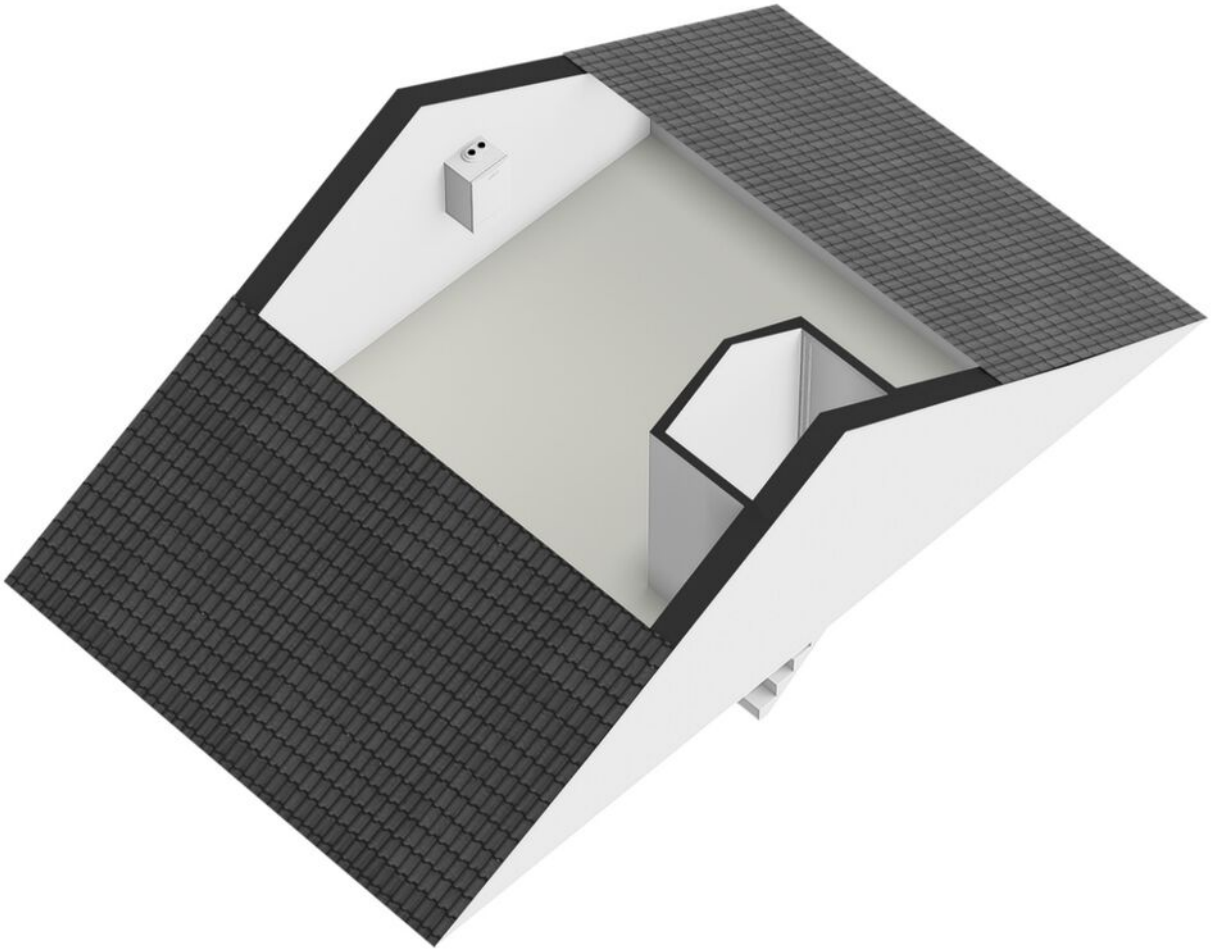


Eerste verdieping 3D

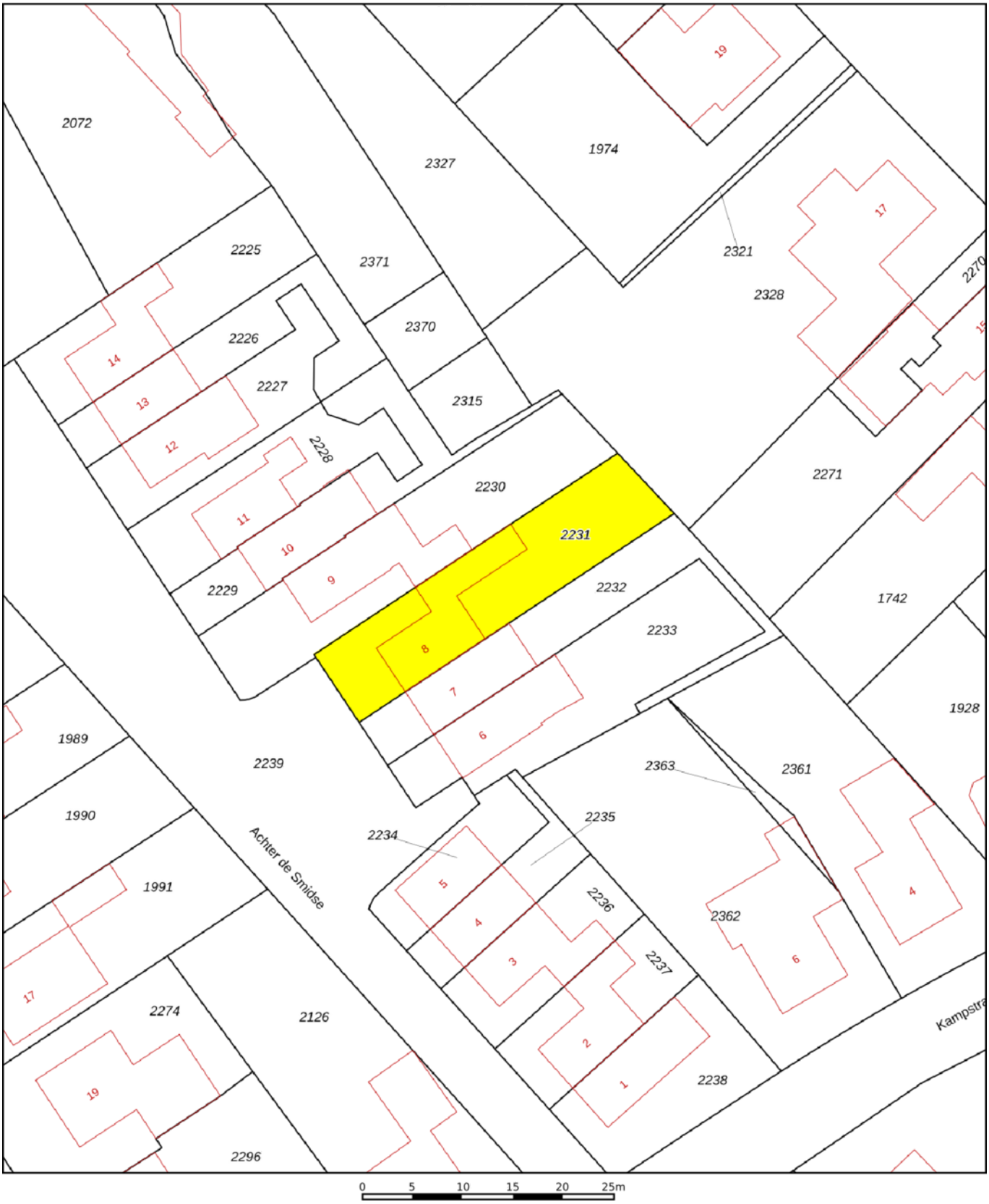


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Tweede verdieping



Tweede verdieping 3D



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

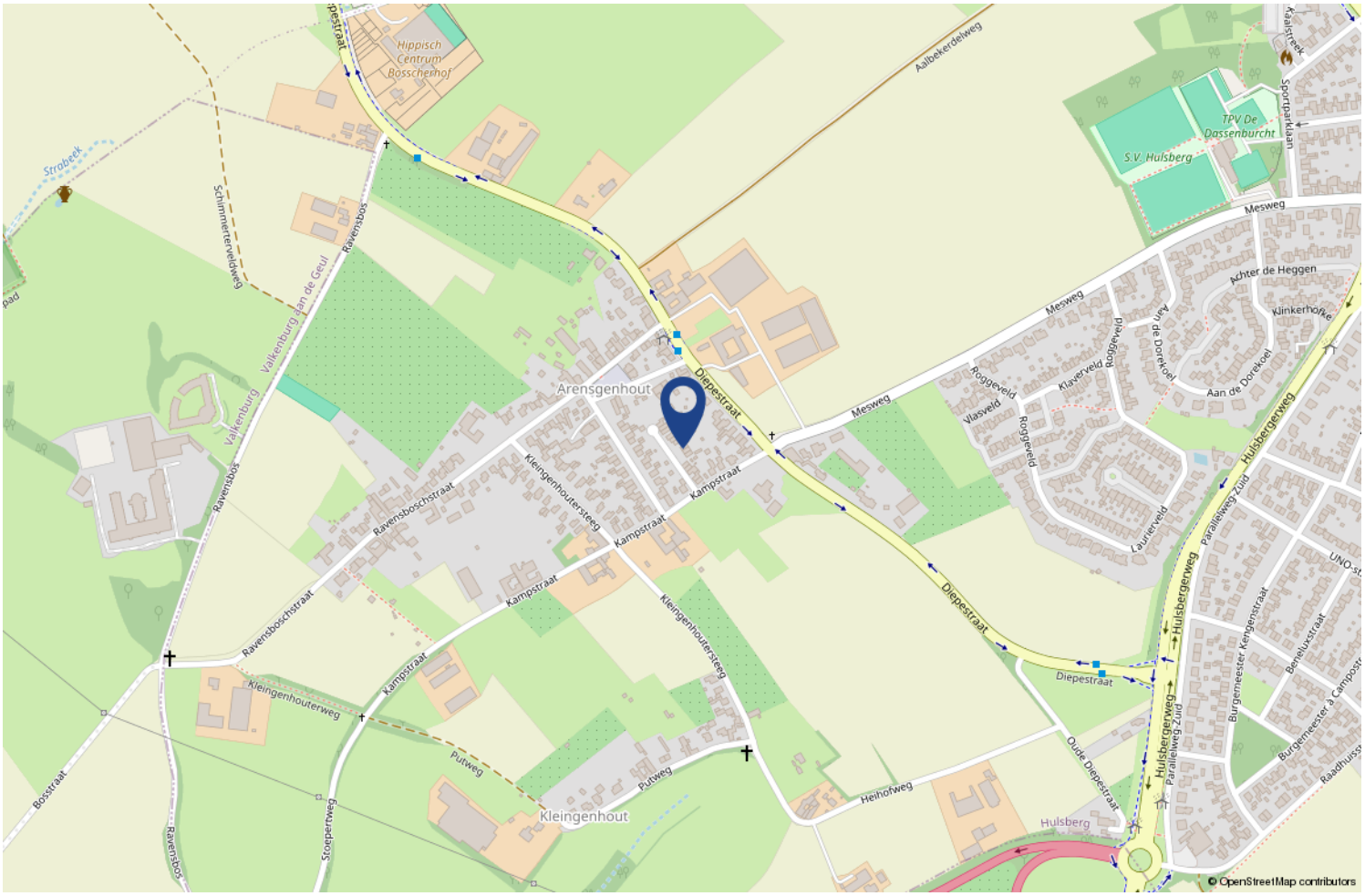
Kadastrale gemeente	Hulsberg
Sectie	D
Perceel	2231

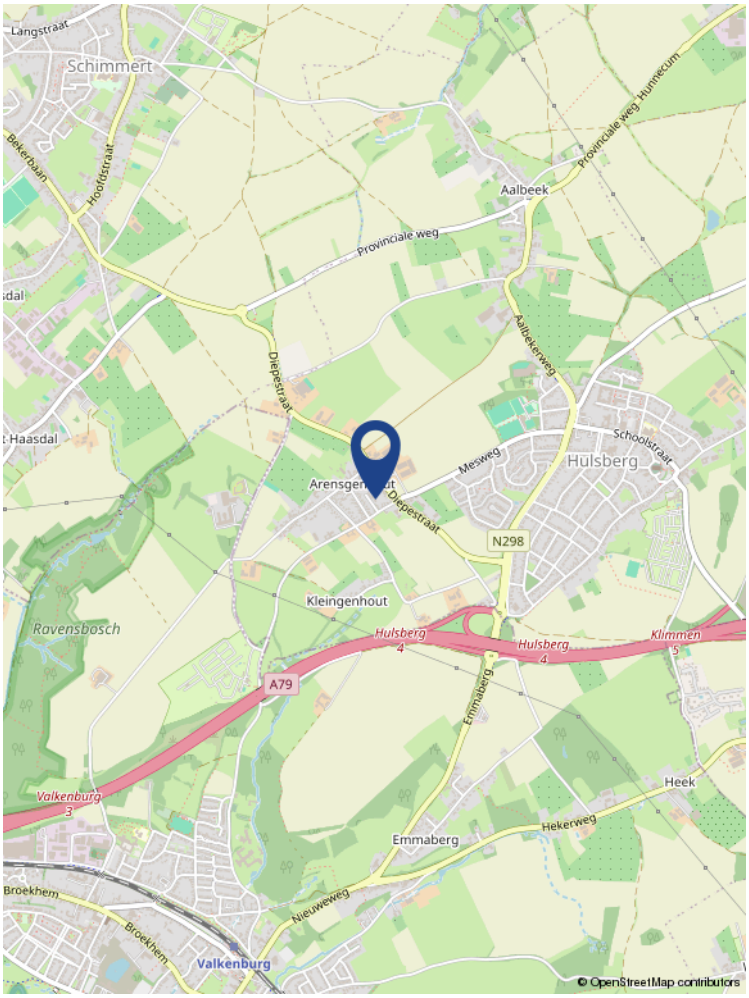
kadaster

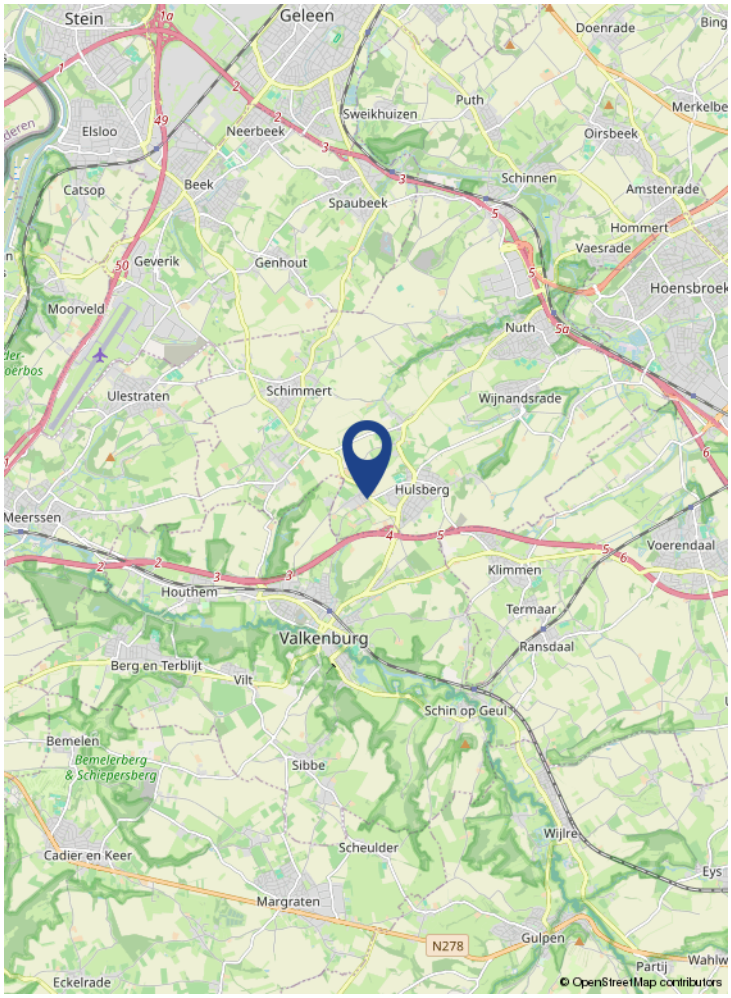
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Tekst

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