

# PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

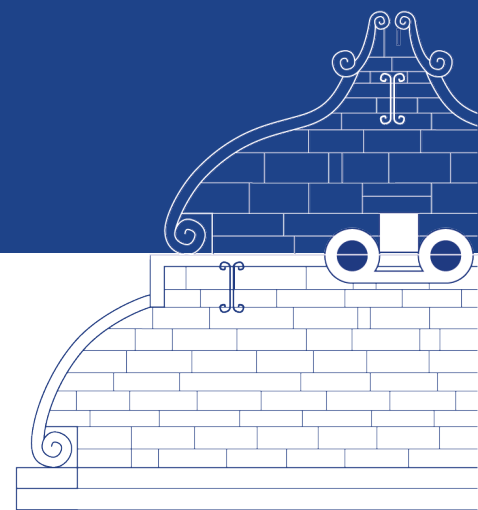


## Sint Catharinastraat 80 Ulestraten

Vraagprijs € 595.000 k.k.



Peter de Vor Makelaardij  
Mesweg 1  
6336 VS Hulsberg  
Tel: 045-4059034  
E-mail: [makelaar@peterdevor.nl](mailto:makelaar@peterdevor.nl)  
Internet: [www.peterdevor.nl](http://www.peterdevor.nl)





# Sint Catharinastraat 80 Ulestraten

**Op een fraaie locatie in het kerkdorp Ulestraten kunnen wij u dit statige en goed onderhouden vrijstaande woonhuis met onder meer veel leefruimte (oppervlakte 327 m<sup>2</sup>), ruime woonkamer en keuken, 3 slaapkamers en badkamer in het voorhuis, ruime zolder, achterhuis met twee verdiepingen, ruime oprit en riante tuin te koop aanbieden, geschikt voor diverse doeleinden (kantoor, praktijk, atelier of kangoerewoning) en met ruim voldoende uitbreidingsmogelijkheden**

## **ALGEMEEN**

Vraagprijs: € 595.000,-- k.k.

Aanvaarding: direct mogelijk

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1895, uitbreiding en modernisering vanaf 1997

Perceeloppervlak: 1.371 m<sup>2</sup>

Woonoppervlak: circa 276 m<sup>2</sup>

Overige in pandige ruimte: circa 51 m<sup>2</sup> (kelder en zolder)

Externe bergruimte: circa 33 m<sup>2</sup> (bergingen)

Inhoud: circa 1.142 m<sup>3</sup> (woonhuis)

Energie label: E (geldig tot 27-07-2033)

## TYPERING

Deze statige vrijstaande woning met een rijke historie is gelegen in een gewilde en geliefde woonomgeving in de kern van Ulestraten, op loopafstand van winkels, scholen en overige voorzieningen. Mooie wandel- en fietsroutes zijn op een steenworp afstand gelegen.

Ulestraten (Limburgs: Ulesjtraote) is een dorp in de gemeente Meerssen dat ligt in het zuiden van de Nederlandse provincie Limburg. De gemeenschap heeft een rijk verenigingsleven met o.a. enkele muziekverenigingen (Koninklijke Fanfare Concordia), carnavalsvereniging De Kuutebieters, enkele sportverenigingen, scouting en een toneelvereniging.

De locatie is per auto goed bereikbaar door de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen richting Sittard, Roermond, Heerlen en Maastricht, alsook middels het openbaar vervoer via een regelmatige busverbinding tussen Meerssen (treinstation) en Heerlen via Hulsberg.

Het huis is 1895 gebouwd als winkel-woonhuis en ook jaren in gebruik geweest als slagerij. Het midden in de fraaie voorgevel geplaatste raam was oorspronkelijk de plaats van de (winkel)deur en herinnerd hier nog aan. Door de huidige eigenaar is het, na aanschaf in 1997, met vergunning en met behoud van diverse authentieke elementen, verbouwd tot een uiterst ruim woonhuis (oppervlakte 327 m<sup>2</sup>) op een ruim perceel (1.371 m<sup>2</sup>).

Door de indeling (voor- en achterhuis) en de vele (nog altijd ruime) kamers is het object multifunctioneel te gebruiken voor bijvoorbeeld kantoor of praktijk aan huis, atelier, kangoeroewoning of wellicht B&B. Tenslotte is ook de zolder van het voorhuis enkel door het plaatsen van dakramen of een dakkapel te verbouwen naar bijvoorbeeld een ruime extra slaapkamer met badkamer of 2 extra (slaap)kamers.

Het pand is degelijk gebouwd, waarbij de spouwmuren waar mogelijk zijn nageïsoleerd, het dak van het voorhuis is voorzien van houten dakplaten met isolatie aan de buitenzijde (piepschuim) en het dak van het achterhuis is voorzien van Unidek isolatieplaten. Qua kozijnen is het nagenoeg geheel (met uitzondering van het badkamerraam) voorzien van dubbele beglazing (deels HR++) in grotendeels (hard)houten kozijnen en deels kunststof kozijnen (voorhuis achterzijde).

de waarvan de voor- en rechterzijgevel zijn nageïsoleerd. De woning is - met uitzondering van één rond venster in de woonkamer - geheel voorzien van dubbele beglazing, die - met uitzondering van de kozijnen aan de binnenplaats - buitenom allemaal zijn vervangen door kunststof exemplaren, waarbij qua uitvoering rekening is gehouden met de karakteristieke uitstraling (boogvormige kozijnen, ramen en deuren).

Kortom zoekt u een sfeervol vrijstaand woonhuis op een rustige locatie, dan is een bezichtiging zeker aan te bevelen!

## INDELING

### Parterre:

Entree aan rechterzijde; hal (2,3 m<sup>2</sup>); geheel betegeld toilet met rvs fontein; ruime woon- en eetkamer (totaal 59,9 m<sup>2</sup>) met fraaie schouwpartij en sierhaard, gasmeter en open trap naar verdieping; ruime semi-open keuken (15,4 m<sup>2</sup>) aan achterzijde met lichtkoepel, designradiator, gasgeiser (Bosch, eigendom) en eenvoudige keukenopstelling bestaande uit een werkblad met dubbele rvs spoelbak; tussenhal (4,8 m<sup>2</sup>, onder de trap) met meterkast (voldoende automaten, aardlek en slimme elektrameter); achterkamer (13,2 m<sup>2</sup>) met parketvloer, lichtkoepel en afzuiginstallatie; tussenkamer (16,1 m<sup>2</sup>, voormalige binnenplaats) met 2 grote lichtkoepels; bijkeuken (15,3 m<sup>2</sup>) met tegelvloer, fraaie gespelderde plafonds, witgoedaansluitingen, watermeter en trap naar achterhuis; berging (7,7 m<sup>2</sup>, voormalige stal) met fraaie terrazzo vloer.

### 1e Verdieping:

Bereikbaar via fraaie bordestrap; overloop (6,3 m<sup>2</sup>) met laminaatvloer en deur naar trap tweede verdieping; slaapkamer I (24,2 m<sup>2</sup>) aan voorzijde links; slaapkamer II (18,5 m<sup>2</sup>) aan achterzijde; slaapkamer III (11,7 m<sup>2</sup>) aan voorzijde rechts; geheel betegelde badkamer (7,2 m<sup>2</sup>) aan achterzijde voorzien van hoekdouche met cabine, toilet en wastafel met spiegel en verlichting.

### 2e Verdieping (nokhoogte 3,43 meter):

Bereikbaar via bordestrap; ruime bergzolder (26,8 m<sup>2</sup>, hoogte > 1,5 meter) met spanten in het zicht en cv-gas verwarmingsketel (Remeha Quinta Pro, bouwjaar 2015, eigendom) met doorgang naar bergzolder. Mogelijkheid aanwezig om hier extra (slaap)kamers te realiseren.

### Achterhuis (eigen entree, ideaal als atelier of kangoeroewoning):

Intern bereikbaar via onderdoorgang vanuit de bijkeuken, maar ook buitenom via de oprit via de eigen entree aan de tuinzijde. Multifunctionele ruimte (28,5 m<sup>2</sup>) met openslaande deuren naar de achtertuin, aanrechtblok met werkblad en rvs spoelbak en ruime vide; (slaap)kamer (9,9 m<sup>2</sup>); tussenruimte (14,6 m<sup>2</sup>) met vloerverwarming, vaste trap naar eerste verdieping, vaste trap naar voorhuis, tussengroepenkast en toilet (Sanibroyeur).

### 1e Verdieping achterhuis (nokhoogte 2,5 meter):

Bereikbaar via vaste trap; ruime hobby-/zolderruimte (18,2 m<sup>2</sup>, hoogte > 1,5 meter) met houten balustrade naar vide, veel lichtinval door 3 grote Velux dakramen en cv-gas combiketel (Remeha Avanta HR, bouwjaar 2006, eigendom).

### Tuin:

Voorzijde geheel omheind met een gietijzeren hek met statige poort naar oprit; onderhoudsarme voortuin met houtsnippers en leibomen (privacy); ruime oprit aan rechterzijde met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, zijterras en entree woning, doorgang naar achterhuis en -tuin; houten tuinberging I (15,8 m<sup>2</sup>) aan rechterzijde; sfeervol aangelegd terras aansluitend aan de woning met borders en beplanting en aansluitend ruim gazon met houten tuinberging II (17,4 m<sup>2</sup>) aan linkerzijde, vijverpartij, borders, borders en beplanting.

## BIJZONDERHEDEN

- Statig pand met lange historie (voormalige slagerij);
- Royale (woon)oppervlakte van 327 m<sup>2</sup>;
- Multifunctioneel te gebruiken (grote gezinnen, kantoor, praktijk of atelier);
- Ideaal als kangoeroewoning of wellicht B&B;
- Privacyvolle diepe en sfeerol aangelegde achtertuin (1.371 m<sup>2</sup>);
- Statige oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
- Dak- en muurisolatie;
- Dubbele beglazing (deels HR++) in grotendeels (hard)houten kozijnen;
- Aparte cv-ketels voor het voor- en achterhuis;
- Diverse voorzieningen in de omgeving;
- 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");
- 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;



## Kenmerken

Bouwjaar	1895	Aanvaarding	in overleg
Perceeloppervlakte	1371 m <sup>2</sup>	Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Woonoppervlakte	276 m <sup>2</sup>	Ligging	in woonwijk, beschutte ligging
Overige inpandige ruimte	51 m <sup>2</sup>	Verwarming	c.v.-ketel
Gebouwggeb. buitenruimte	-	Voorzieningen	dakraam, tv kabel, alarminstallatie, rookkanaal
Externe bergruimte	33 m <sup>2</sup>		
Inhoud	1142 m <sup>3</sup>		
Energietabel	E (geldig tot 27-07-2033)		





















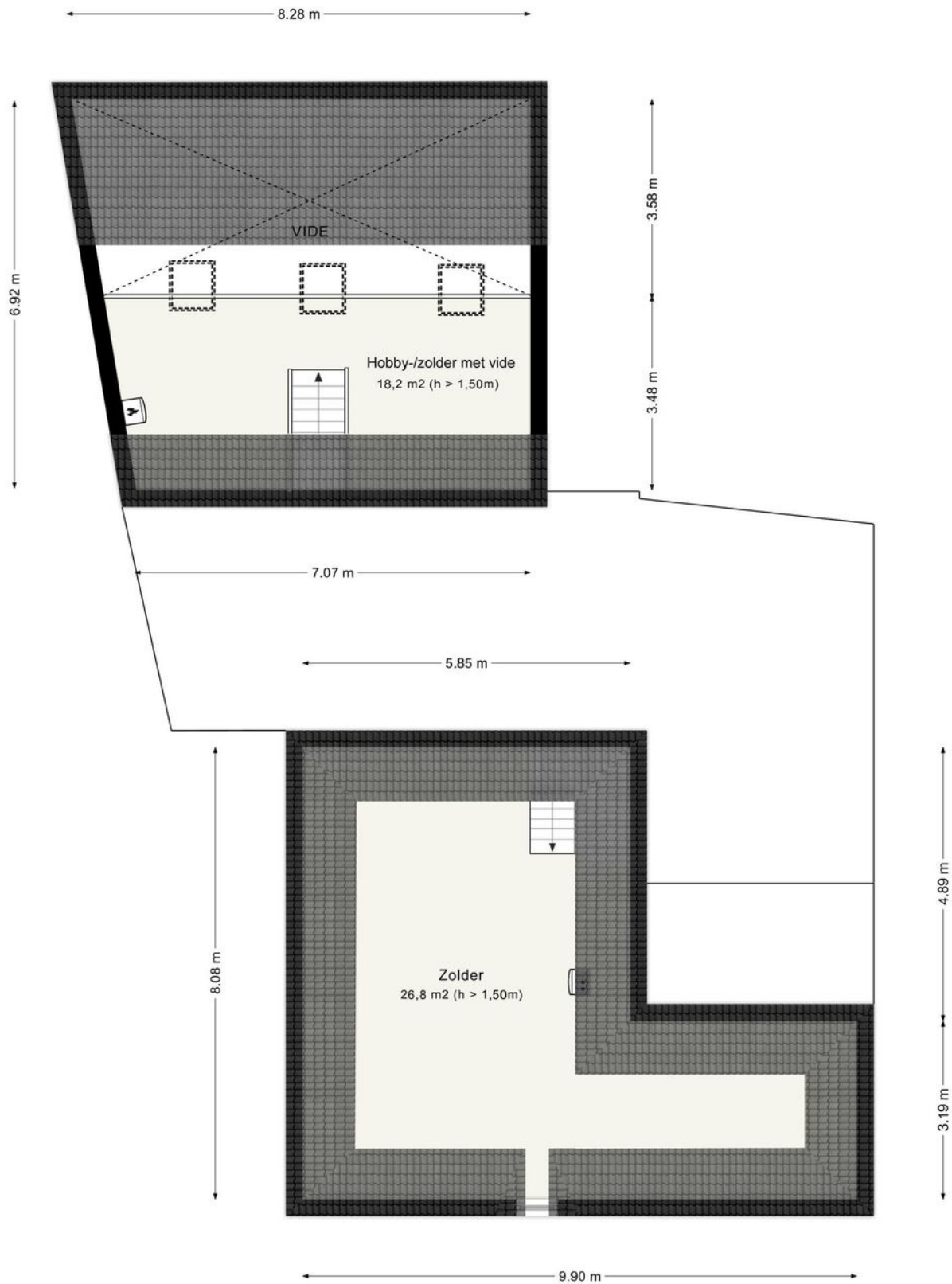


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

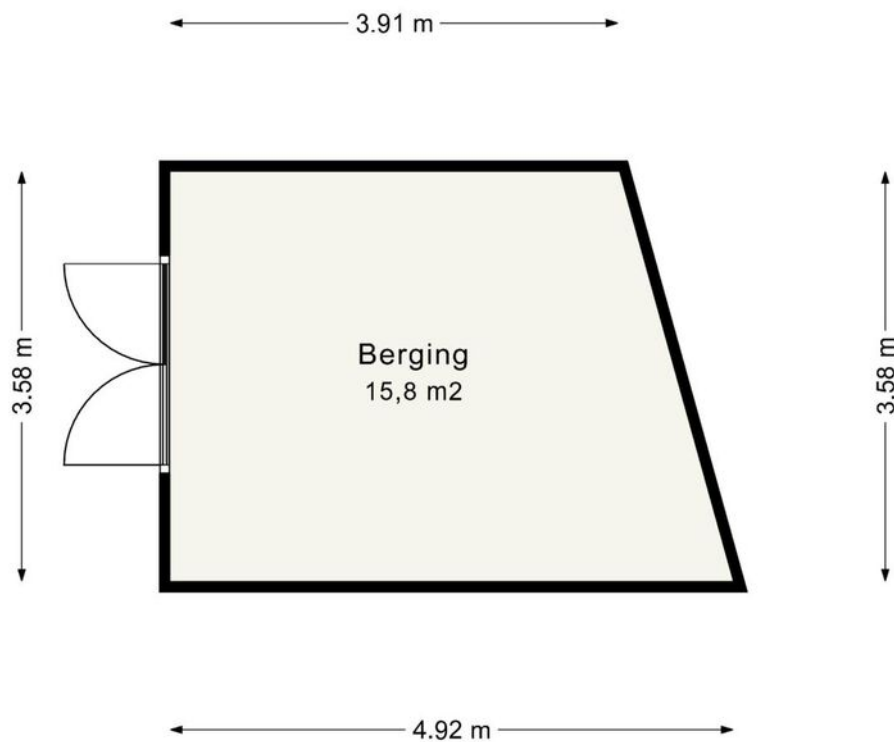




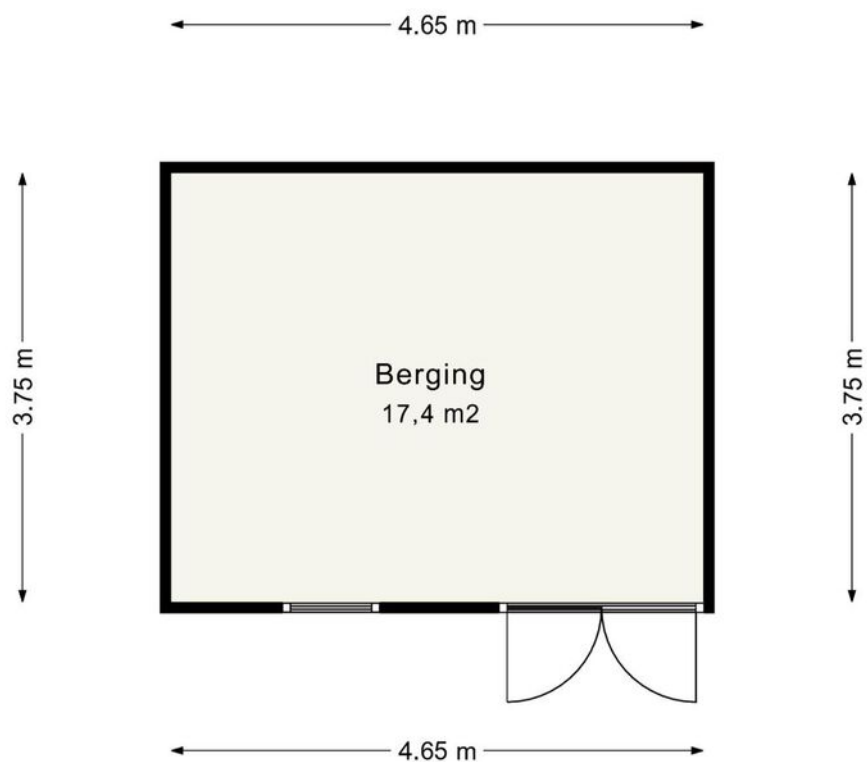
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



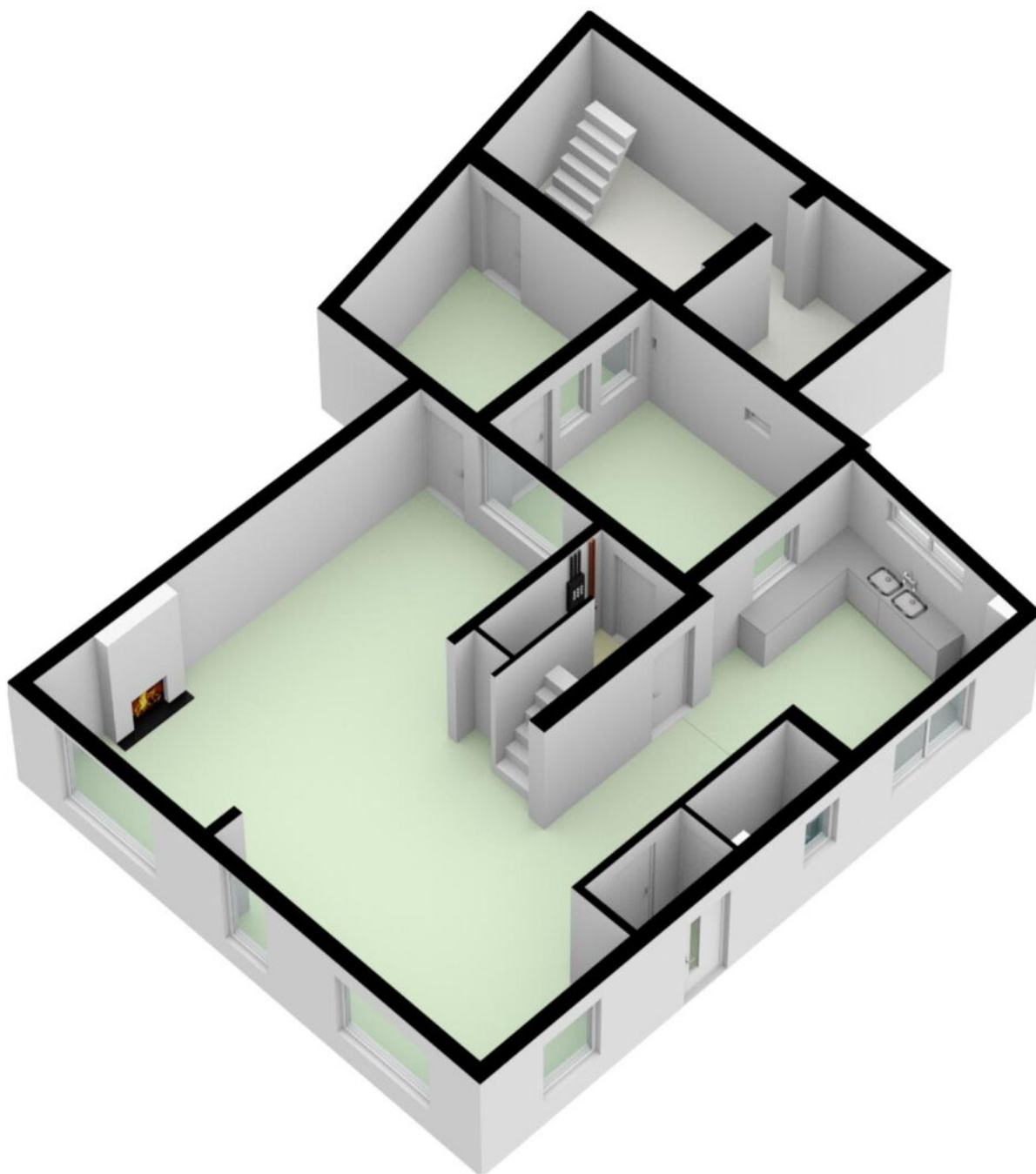
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



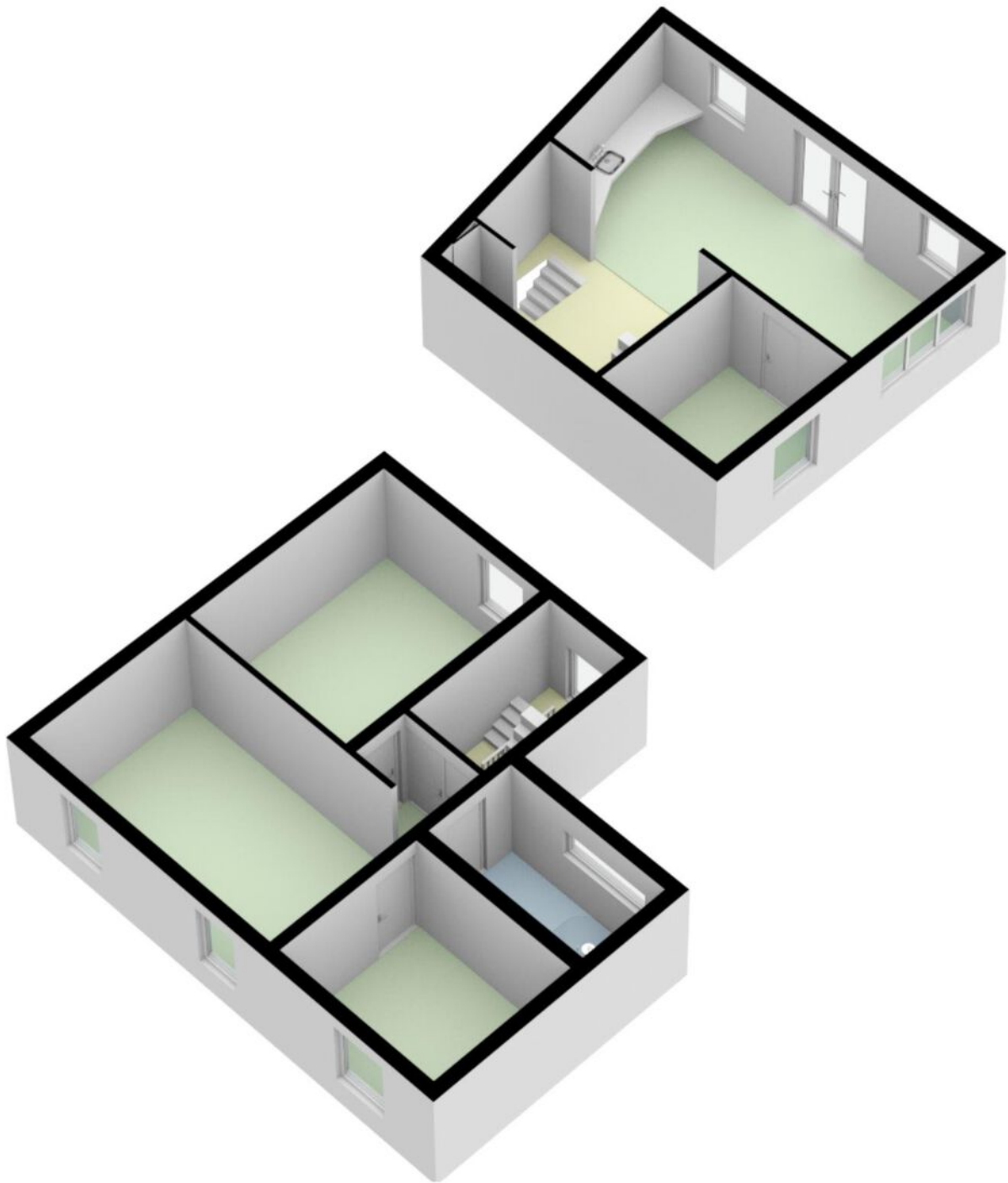
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



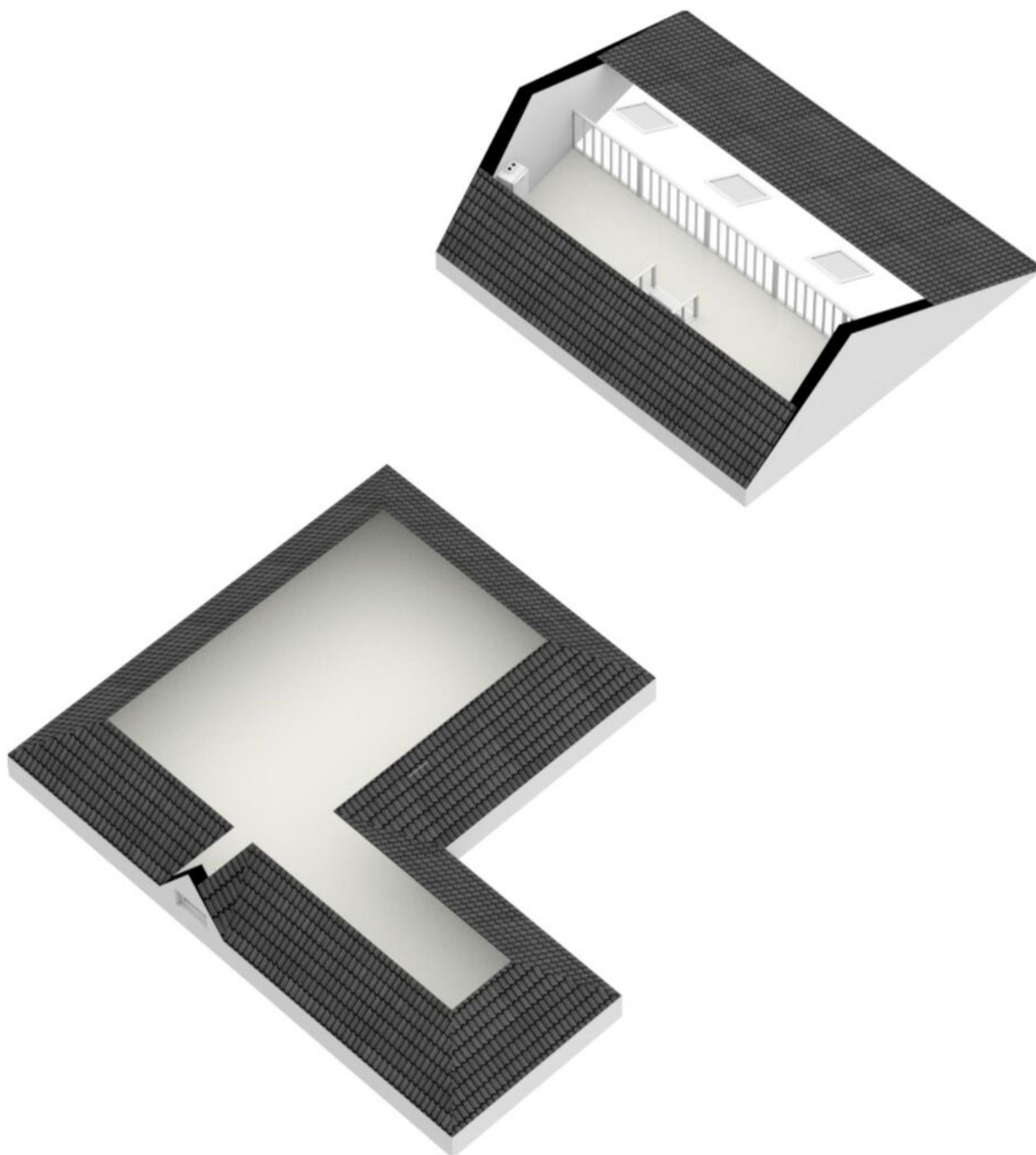
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



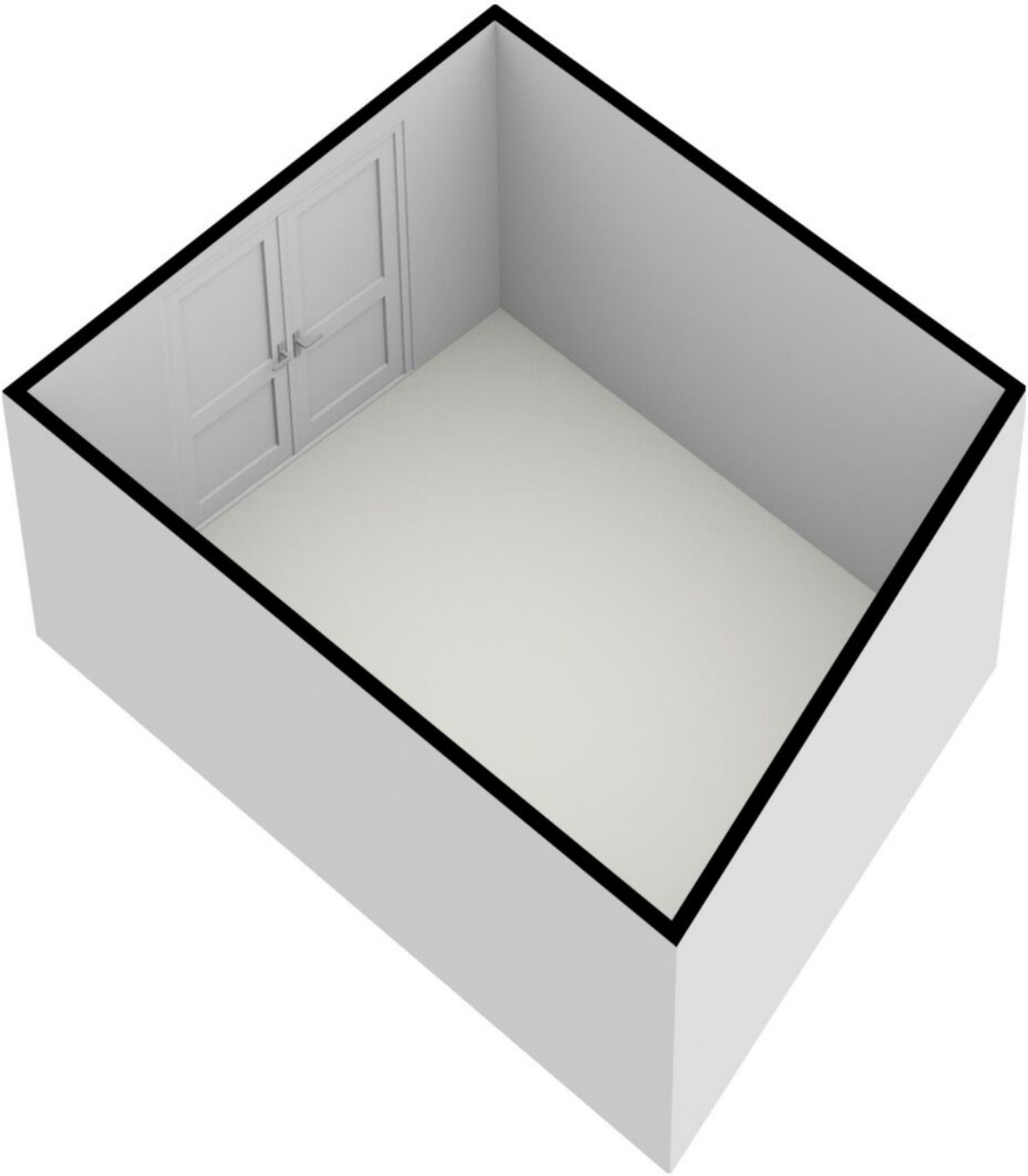
Parterre 3D



Eerste verdieping 3D

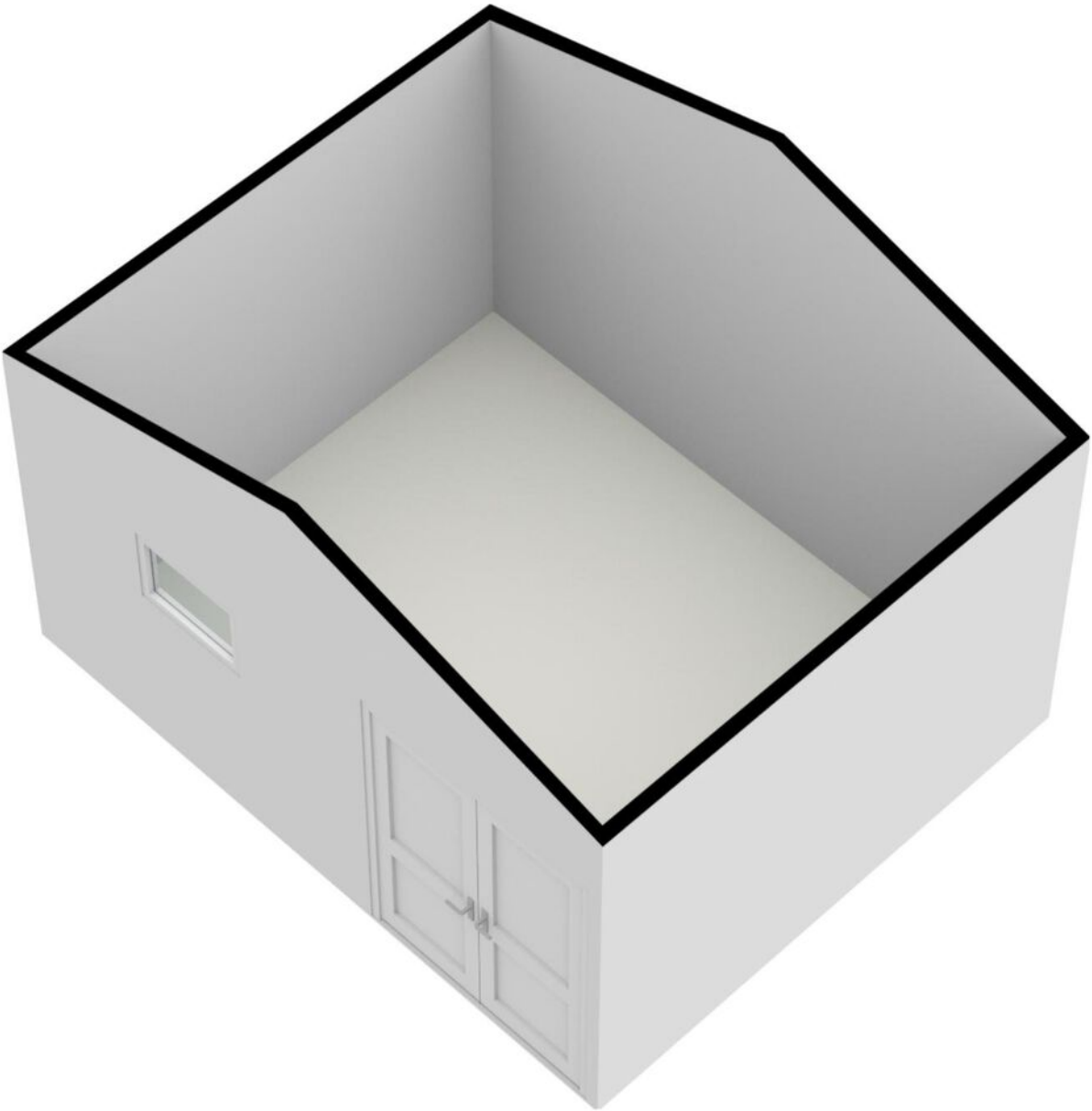


Tweede verdieping 3D

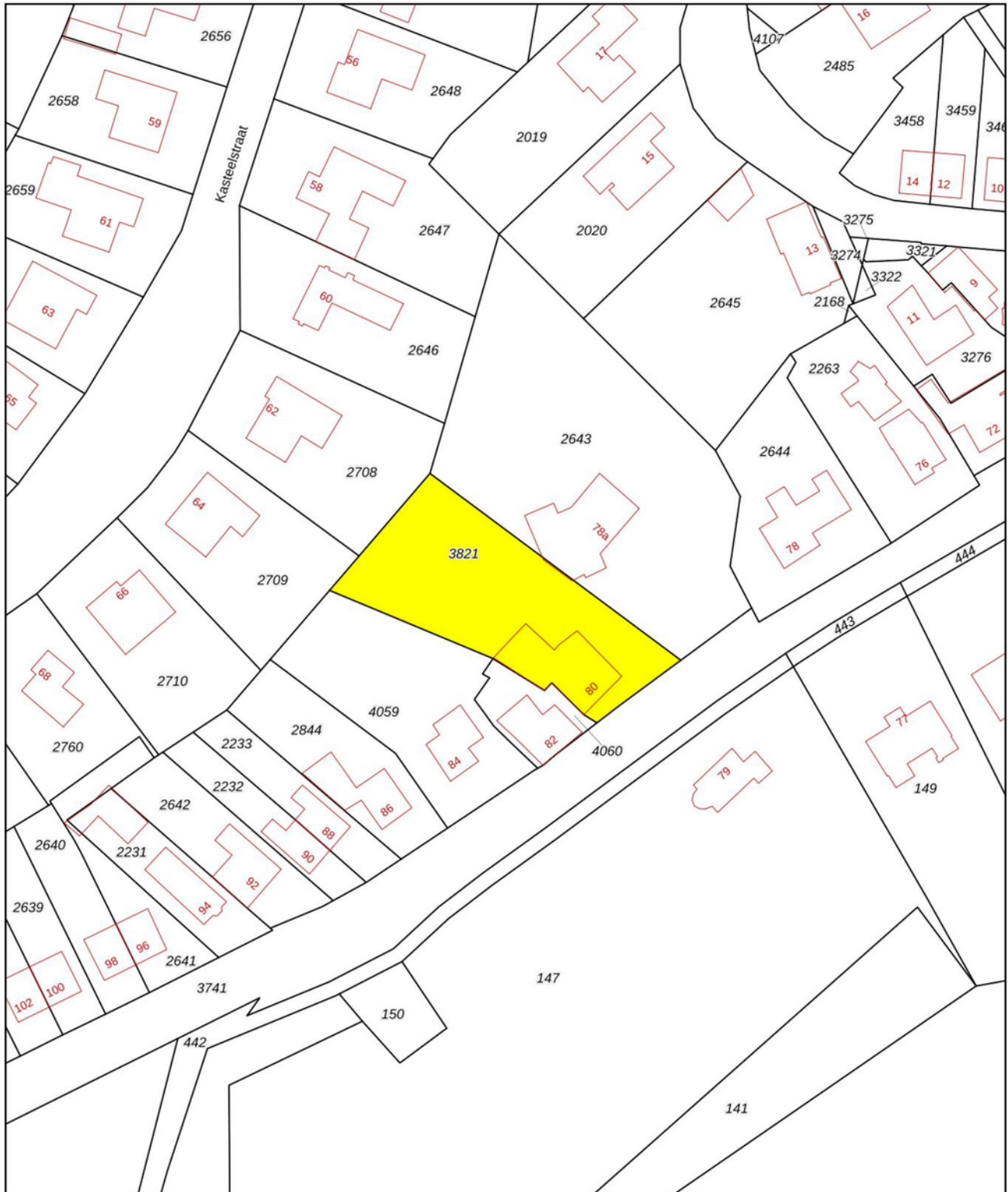



Berging I 3D





Berging II 3D



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Kadastrale gemeente Ulestraten Sectie B Perceel 3821</p>	<p>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.</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			





### **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.



# Uw makelaar

Peter de Vor Makelaardij is bij uitstek uw makelaarskantoor als het gaat om het verwezenlijken van een droom, namelijk het kopen van uw droomhuis of de verkoop van uw huidige woning.

Wij hebben, met ruim 25 jaar ervaring in vastgoed, een uitstekende reputatie opgebouwd op het uitgestrekte gebied van makelaardij en taxaties en zijn een begrip in Zuid Limburg! Klant op 1 is hierbij ons motto.

Op één adres kunt u rekenen op de inzet, persoonlijke betrokkenheid, service, klantvriendelijkheid en de flexibiliteit die kenmerkend zijn voor een compacte organisatie. Uw persoonlijke adviseur geeft op al uw vragen een eerlijk antwoord. Immers, bij de verkoop of aankoop van een huis bent u als klant gebaat bij de allerbeste begeleiding tijdens dit proces.

Peter de Vor Makelaardij & Taxaties.....een begrip in persoonlijke dienstverlening!



**PETER DE VOR**

---

makelaardij & taxaties

Peter de Vor Makelaardij  
Mesweg 1, 6336 VS Hulsberg

Tel: 045-4059034 | E-mail: [makelaar@peterdevor.nl](mailto:makelaar@peterdevor.nl) | Internet: [www.peterdevor.nl](http://www.peterdevor.nl)