

PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

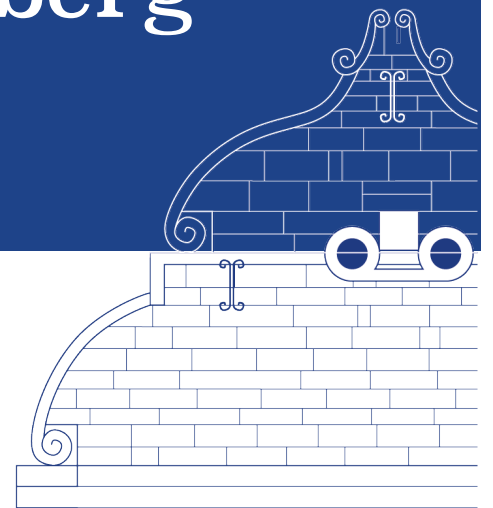


Laurierveld 18 | Hulsberg

Vraagprijs € 648.000 k.k.



Peter de Vor Makelaardij
Mesweg 1
6336 VS Hulsberg
Tel: 045-4059034
E-mail: makelaar@peterdevor.nl
Internet: www.peterdevor.nl





Laurierveld 18 Hulsberg

Op een goede en zeer gewilde woonlocatie in het plan "De Dorekoel" kunnen wij u deze uitstekend geïsoleerde vrijstaande moderne en instapklare woning met onder meer ruime living met en grote glaspertij naar achtertuin, 3 ruime slaapkamers, ruime moderne badkamer, inpandig bereikbare garage en op het zuidwesten gelegen riante en fraai aangelegde achtertuin met groot tuinhuis te koop aanbieden, voorzien van 16 zonnepanelen (2022)

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 648.000,-- k.k.

Aanvaarding: per 01 oktober 2024

Onderhoud: goed

Bouwjaar: 2001

Perceeloppervlak: 796 m²

Gebruiksoppervlakte wonen: circa 170 m²

Overig inpandige ruimte: circa 90 m² (kelder, garage en 2e verdieping)

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 26 m² (overkapping)

Externe bergruimte: circa 19 m² (tuinhuis)

Inhoud: circa 928 m³ (incl. souterrain en garage)

Energie label: A (geldig tot 04-12-2024)

TYPERING

Dit luxe vrijstaande woonhuis is gelegen in een rustige woonomgeving in het plan "De Dorekoel", een gemêleerde, kindvriendelijke en aantrekkelijke buurt gelegen op loopafstand van het centrum van Hulsberg, waardoor u alle belangrijke voorzieningen, waaronder basisschool, medische voorzieningen, supermarkt, bakker en slager bij de hand heeft. Hulsberg is een geliefd dorp en door de aanwezigheid van uitvalswegen in de directe nabijheid zijn onder andere Heerlen en Maastricht in circa 15 autominuten te bereiken.

Hulsberg (Limburgs: Hölsberg) is een geliefd dorp in de gemeente Beekdaelen in het zuiden van Limburg. Tot 1982 was Hulsberg een zelfstandige gemeente. Bij de gemeentelijke herindeling werd de gemeente samengevoegd met Nuth. Hulsberg werd voor het eerst vermeld in 1147 als Hulsberga.

De woning is gebouwd met gebruikmaking van duurzame materialen welke energiebesparend werken, de onderhoudsfrequentie verlagen en de veiligheid bevorderen. Het is uitstekend geïsoleerd, waarbij u kunt denken aan aluminium kozijnen met HR++ beglazing, alsmede dak-, spouw- en vloerisolatie. Daarnaast zijn op diverse plaatsen rondom deels elektrisch op afstand bedienbare rolluiken aangebracht. In 2022 is het tenslotte nog voorzien van 16 zonnepanelen (6,48 kWp).

De riante achtertuin biedt volop privacy, is gelegen op het zuidwesten en is direct aansluitend aan de woonkamer en keuken voorzien van een terras, bereikbaar middels schuifpuien vanuit de woonkamer en de keuken. De tuin is fraai aangelegd, voorzien van gazons, borders, bloemperken en verlichting en biedt aan de achterzijde een vrij uitzicht over de landerijen richting Valkenburg. Een ruim gemetseld en geïsoleerd tuinhuis met pannen dak en grote veranda maakt tenslotte de tuin compleet.

Kortom: een duurzame vrijstaande woning die uw bezichtiging meer dan waard is!

INDELING

Souterrain (stahoogte 2,4 meter):

Grotendeels onderkelderd, verwarmd en bereikbaar vanuit de bijkeuken; afzuiginstallatie (Murprotec) ten behoeve van kelder bovenaan keldertrap; provisiekelder (11,8 m²); ruime hobbykelder (34,2 m²); opslagkelder (12,8 m²) met omvormer zonnepanelen (16 stuks, bouwjaar 2022, eigendom).

Parterre (voorzien van een doorlopend gelegde marmeren vloer met vloerverwarming):

Overdekte entree (2,6 m²) met led inbouwspots; ruime hal (15,4 m²) met fraaie eiken trappartij naar verdieping, garderobe, meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter, alsmede aansluiting glasvezel) en muurkast; geheel betegeld toilet met wandcloset, fontein, halogeen inbouwspots en mechanische afzuiging; riante T-vormige living (totaal 64,2 m²) bestaande uit aan tuinzijde gelegen zitgedeelte met dubbele schuifpui naar overdekt terras, loungegedeelte aan voorzijde, centraal gelegen eetgedeelte en open keuken met schuifpui naar terras en tuin; open keuken met vanille keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, rvs schouw afzuigkap, 4-pits inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser, koelkast en granieten achterwand en werkblad met 1½ rvs spoelbak; bijkeuken (4,9 m²) voorzien van cv-kast met cv-gas combiketel (Nefit Trendline Aquapower HRC 30 CW6, bouwjaar 2018, eigendom), witgoed aansluitingen, deur naar tuin en deur naar kelder trap; inpandig bereikbare verwarmde garage (29,4 m²) met wasbak, elektrische op afstand bedienbare sectionaalpoort en deur naar achtertuin.

Tuin:

Voortuin met grindpartij, beplanting, achterom via poort aan linkerzijde en oprit naar de garage; royale fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten met ruim terras aansluitend van de woning, bereikbaar vanuit de woonkamer via schuifpuien, keuken via schuifpui, bijkeuken en garage en met zonnescherm ten behoeve van keuken, gazon, bloemperken en beplanting; fraai geïsoleerd in baksteen gebouwd tuinhuis (19,0 m²) met pannen zadeldak, laminaatvloer, bar met tapinstallatie, alle voorzieningen en grote veranda (24,0 m²) met houten vlonder; achter het tuinhuis gelegen schuurtje.

1e Verdieping (geheel voorzien van doorlopend gelegde laminaatvloer):

Overloop; slaapkamer I (14,6 m²) aan voorzijde; slaapkamer II (18,2 m²) aan achterzijde; slaapkamer III/inloopkast (8,3 m²) voorzien van deur naar vaste trap tweede verdieping en vaste kastenwand met schuifdeuren; geheel betegelde luxe badkamer (11,3 m²) voorzien van vloerverwarming, hoekligbad, hoekdouche met cabine en regenarmatuur, wandtoilet, hoge kast, 2 wastafels met brede spiegel, inbouwspots en designradiator.

2e Verdieping (geheel voorzien van doorlopend gelegde laminaatvloer):

Bereikbaar via vaste trap; ruime slaapkamer IV (19,0 m²) met 2 Velux dakramen en bergruimte in knieschotten rondom.

BIJZONDERHEDEN

- Instapklaar, ruim en luxe afgewerkt;
- Hoogwaardig geïsoleerd, waardoor lage stookkosten;
- Voorzien van 16 zonnepanelen;
- Ruime living met veel lichtinval en tuincontact;
- Aansluitend aan de woonkamer gelegen groot terras;
- Drie ruime slaapkamers en kleine kamer/inloopkast;
- Riante badkamer met alle voorzieningen;
- Inpandig bereikbare garage;
- Grotendeels onderkelderd (stahoogte 2,4 meter)
- Fraai aangelegde riante tuin op het zuidwesten met achterom;
- Ruim gemetseld en geïsoleerd tuinhuis met grote veranda;
- Bijzonder centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Diverse voorzieningen in de directe omgeving, waaronder winkels, medische voorzieningen, openbaar vervoer;
- 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;

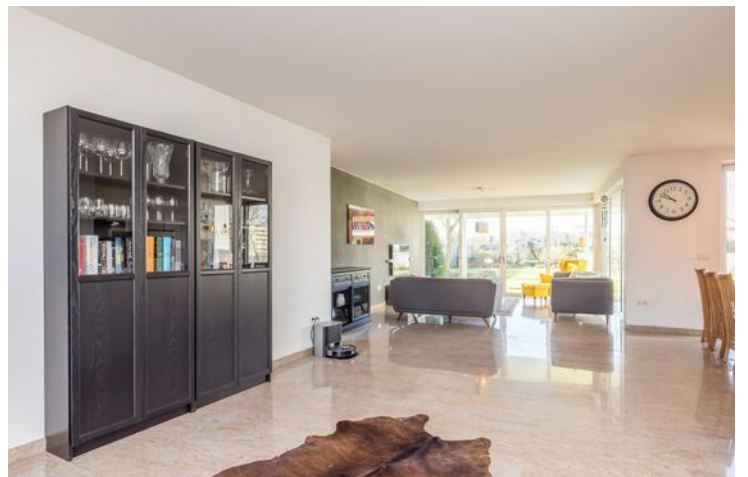


Kenmerken

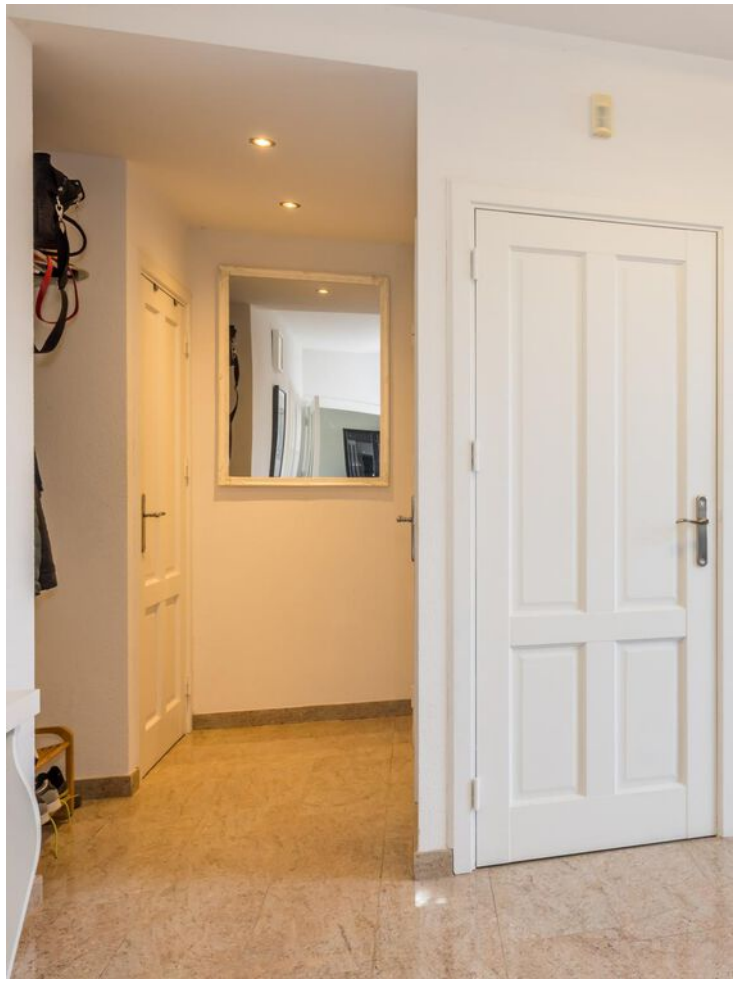
Bouwjaar	2001
Perceeloppervlakte	796 m ²
Woonoppervlakte	170 m ²
Overige inpandige ruimte	90 m ²
Gebouwggeb. buitenruimte	26 m ²
Externe bergruimte	19 m ²
Inhoud	928 m ³
Energie label	A
Aanvaarding	in overleg

Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel



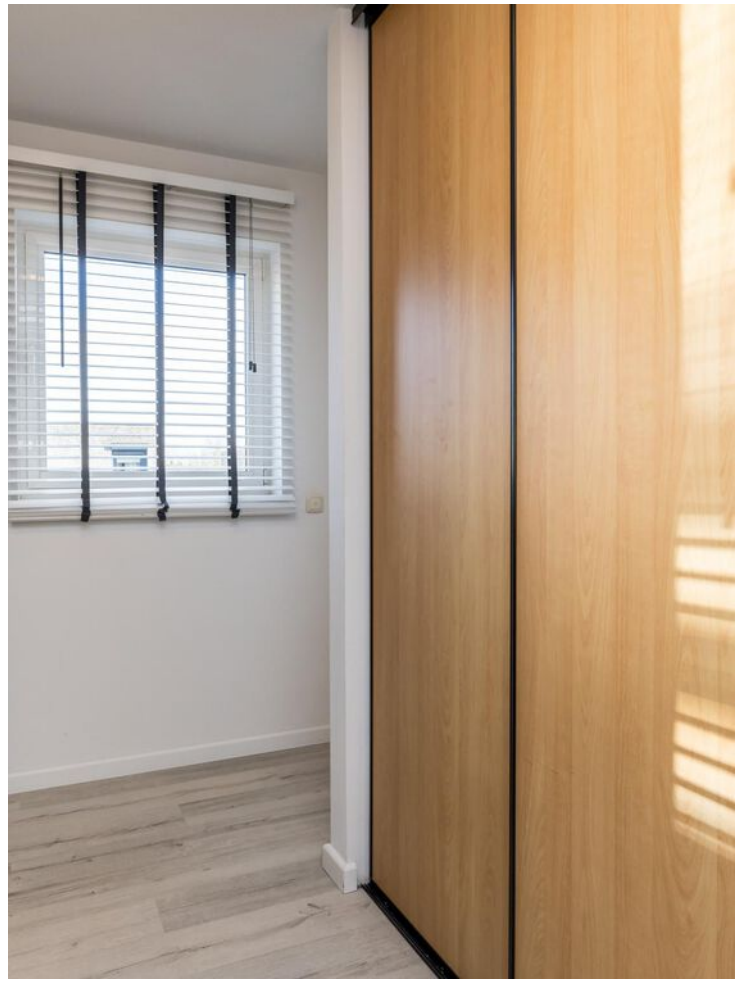










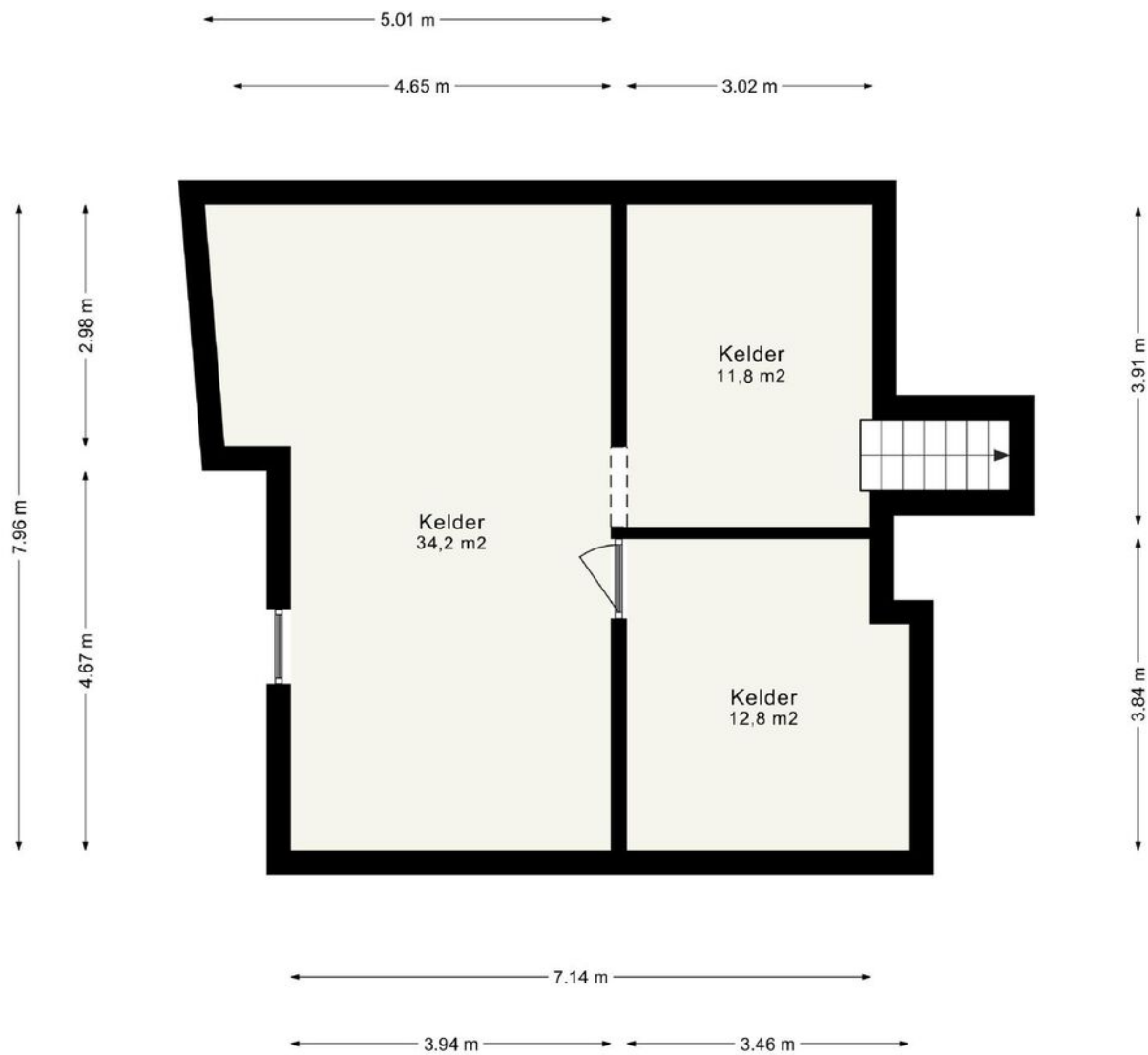








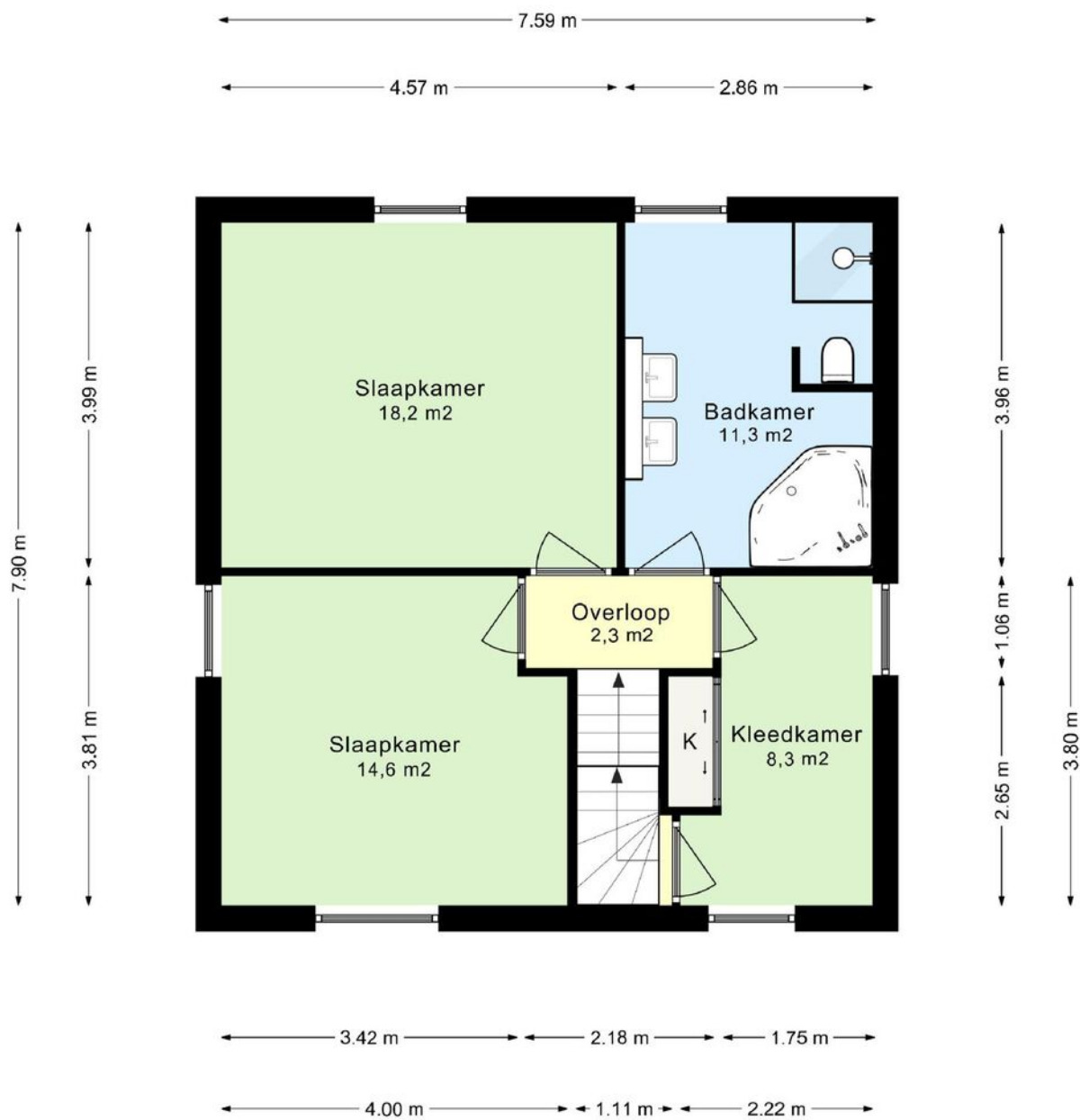




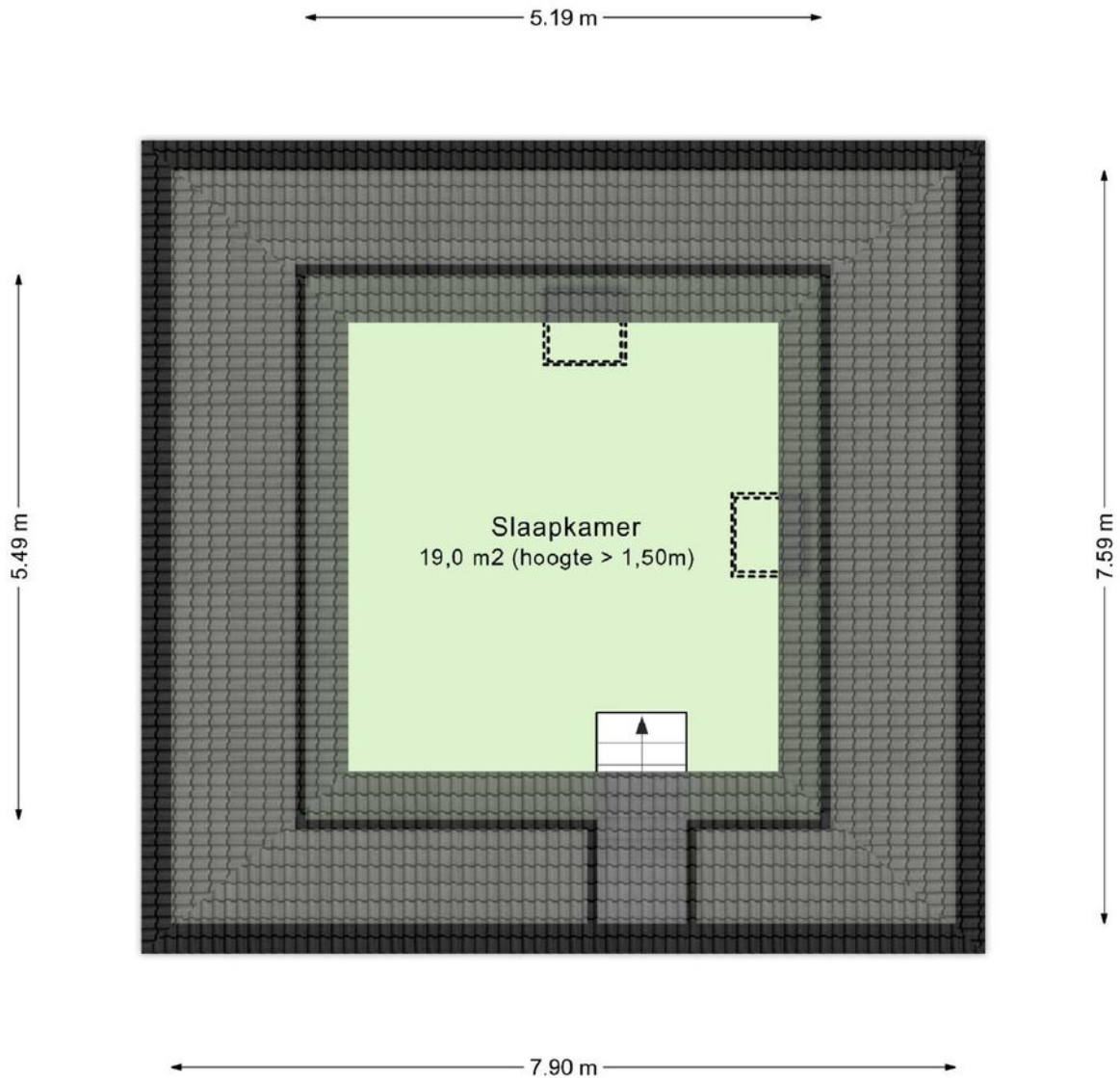
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



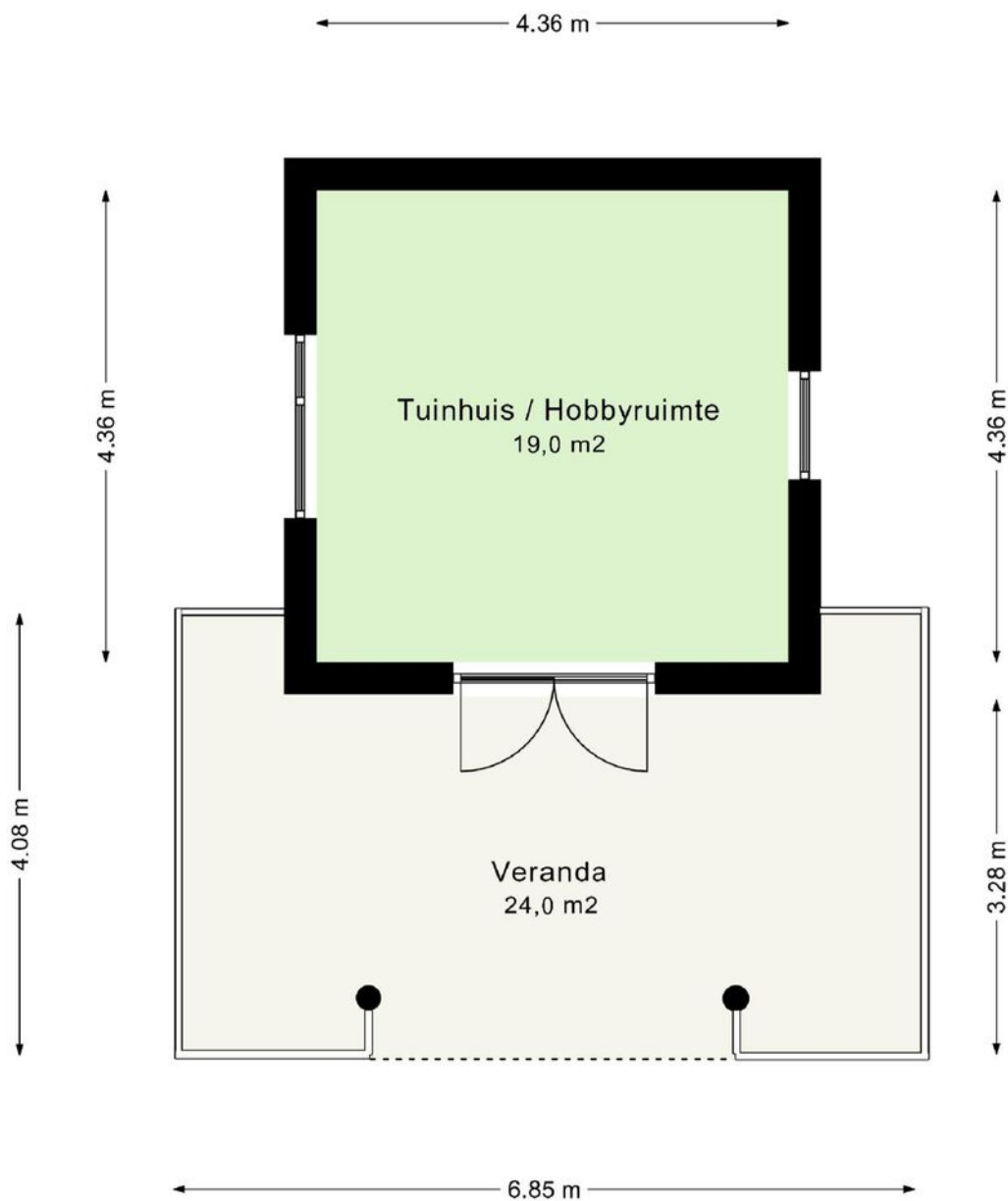
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



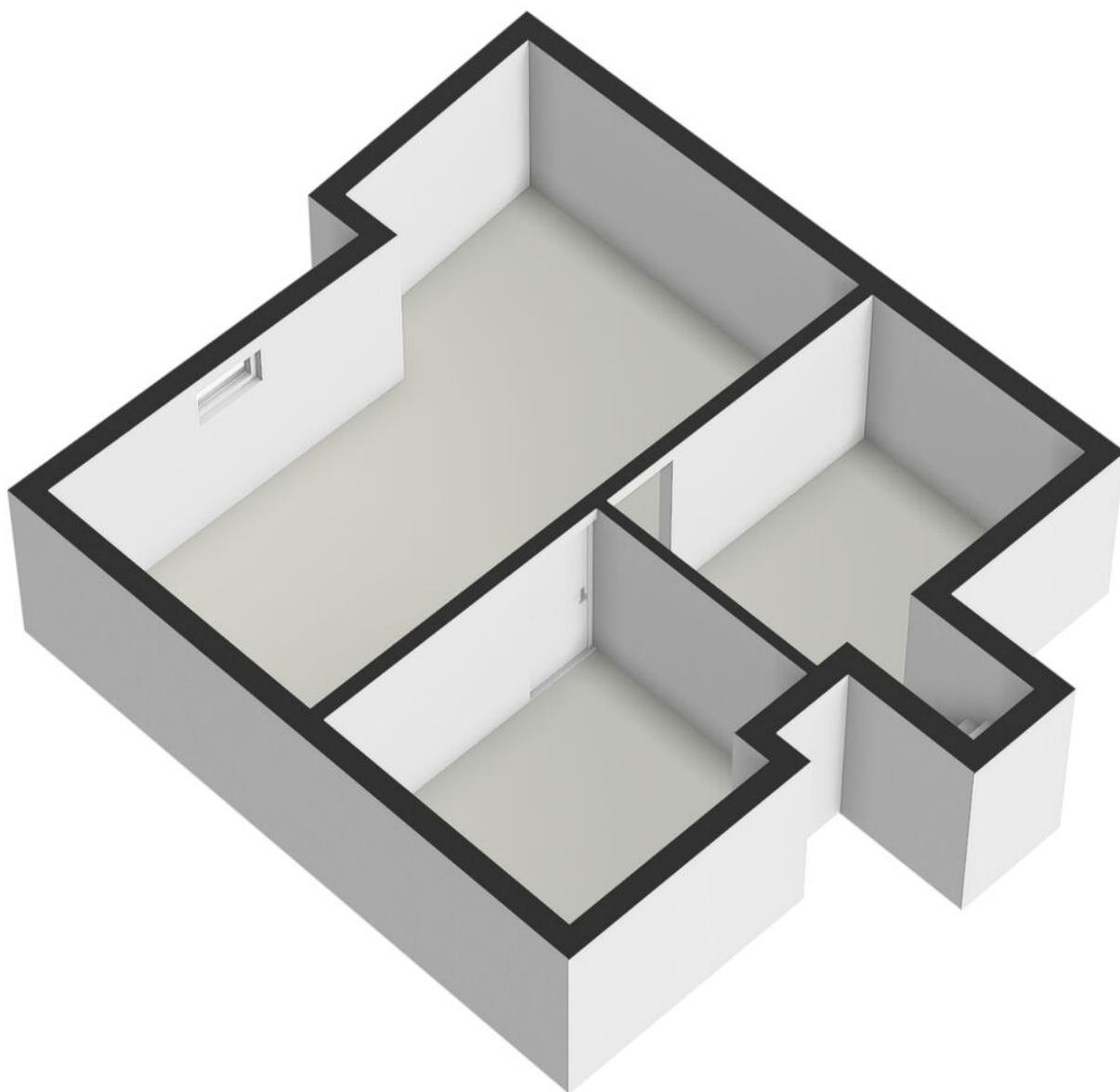
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

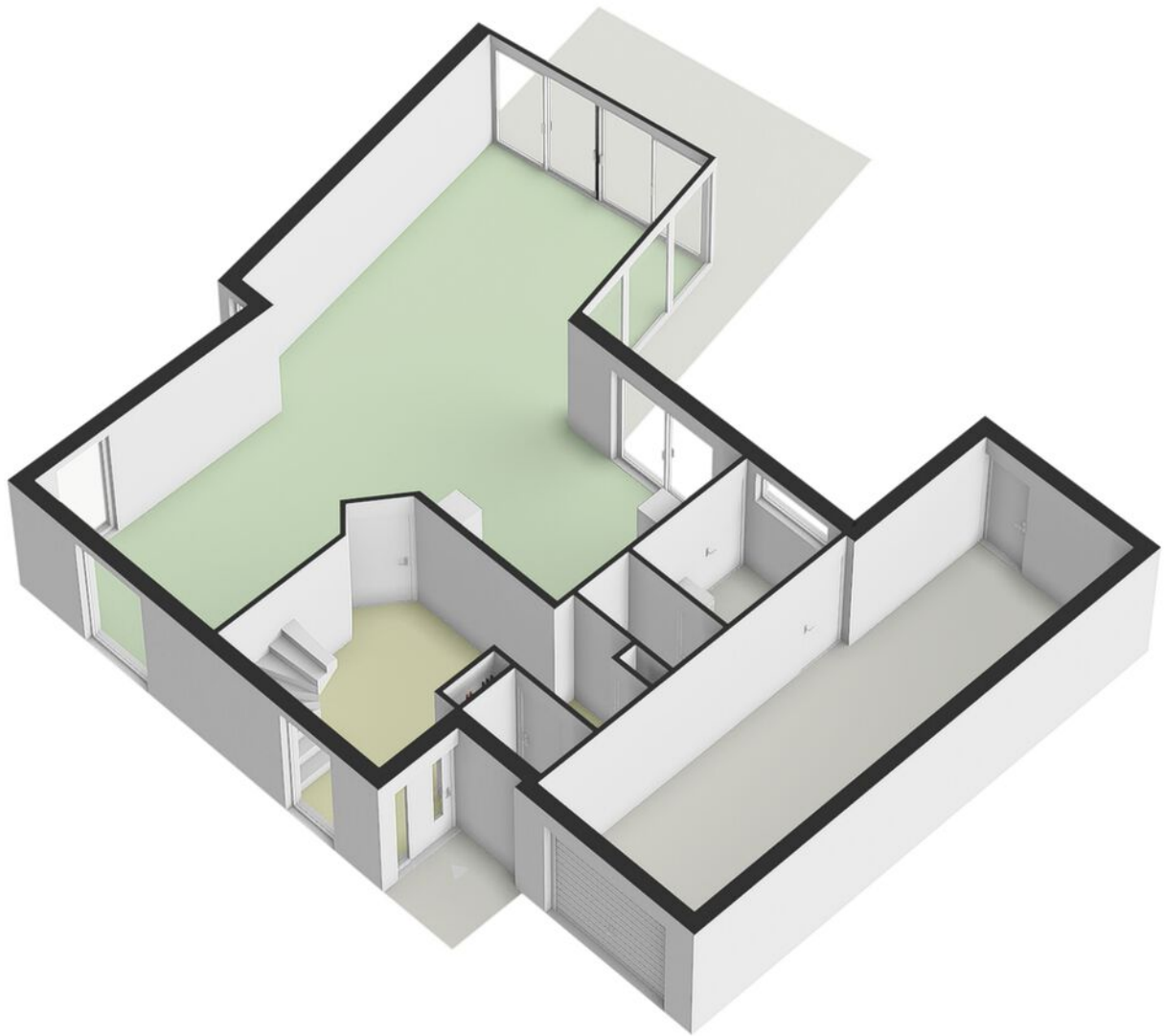


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

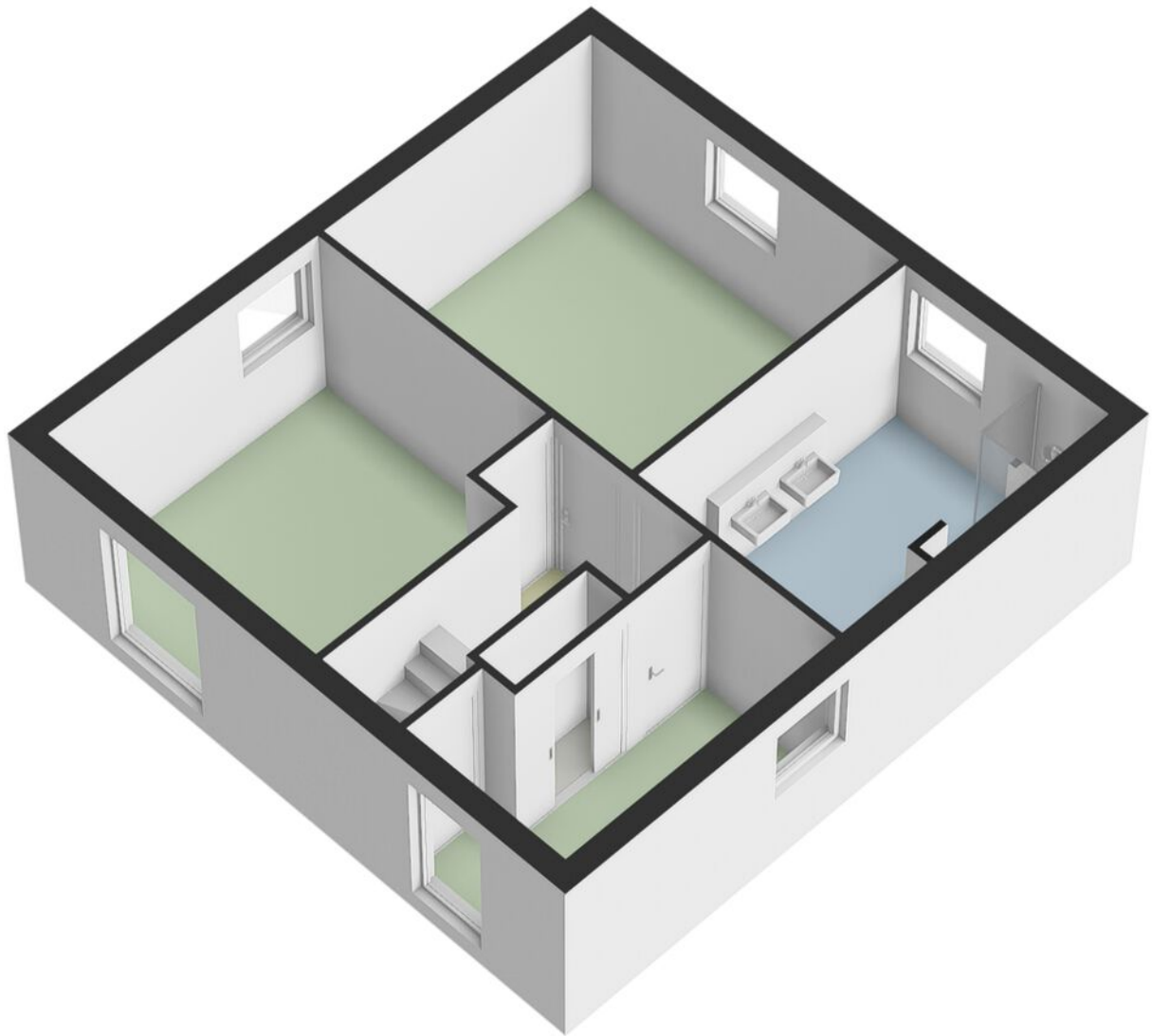


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

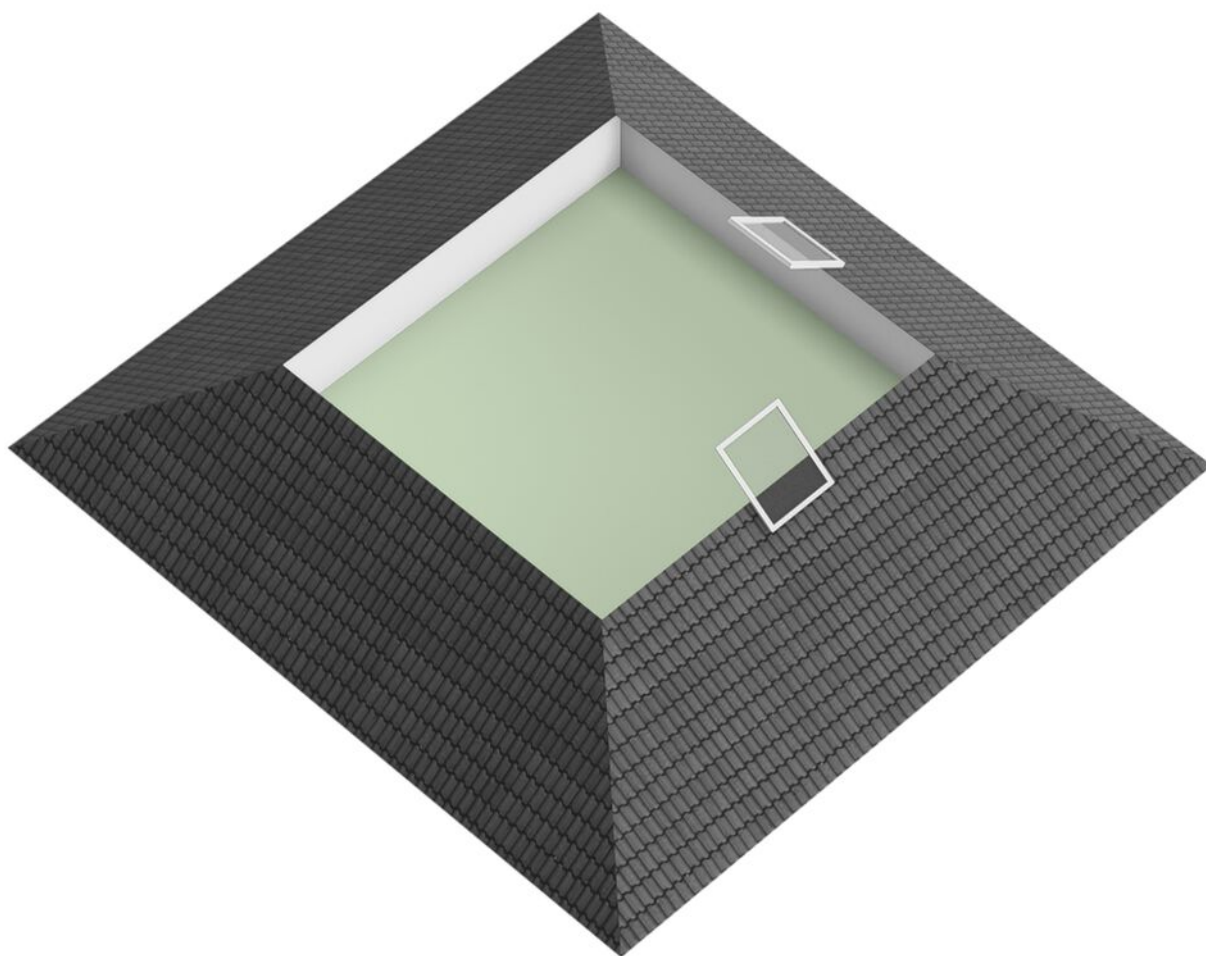




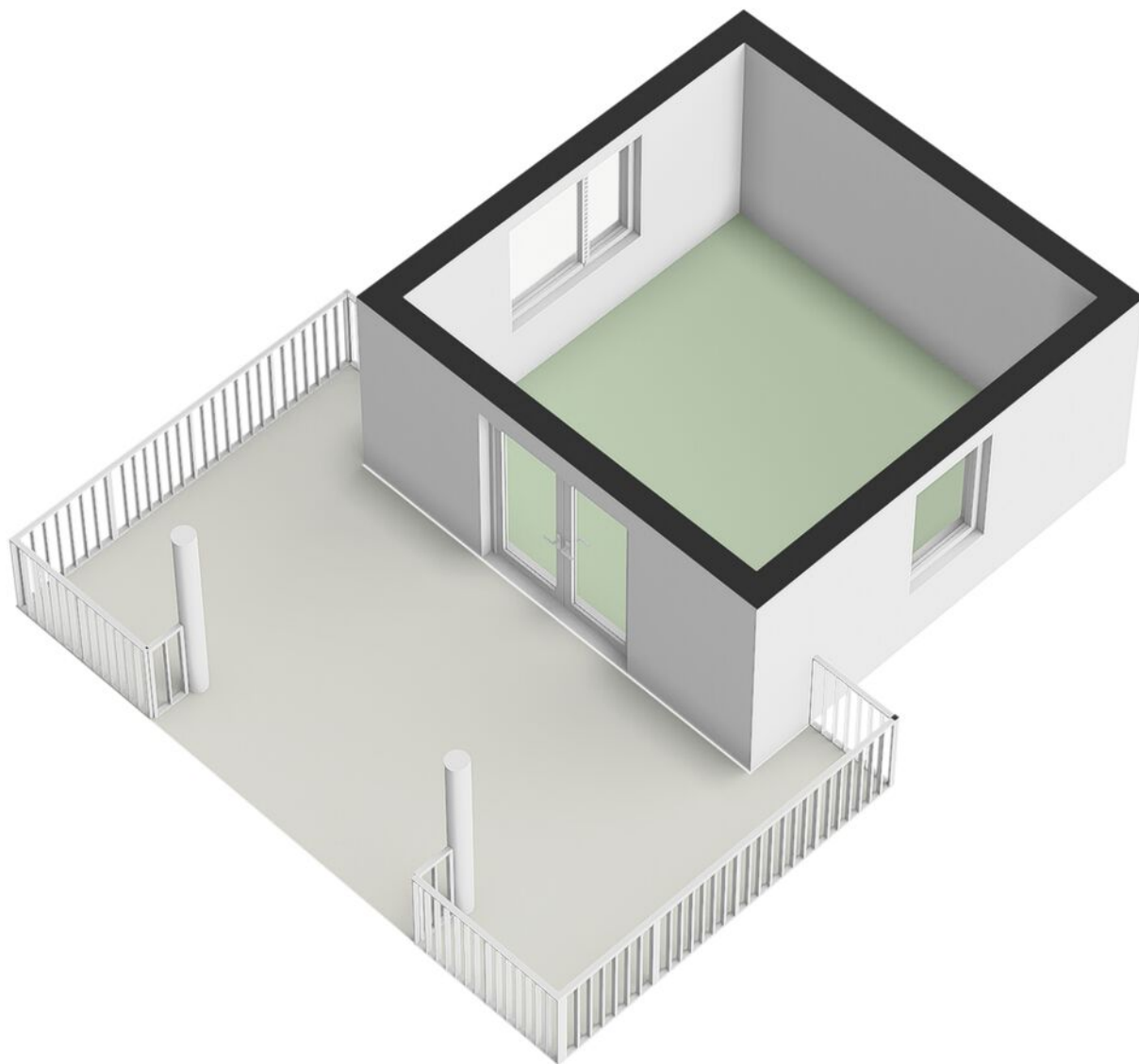
Parterre 3D

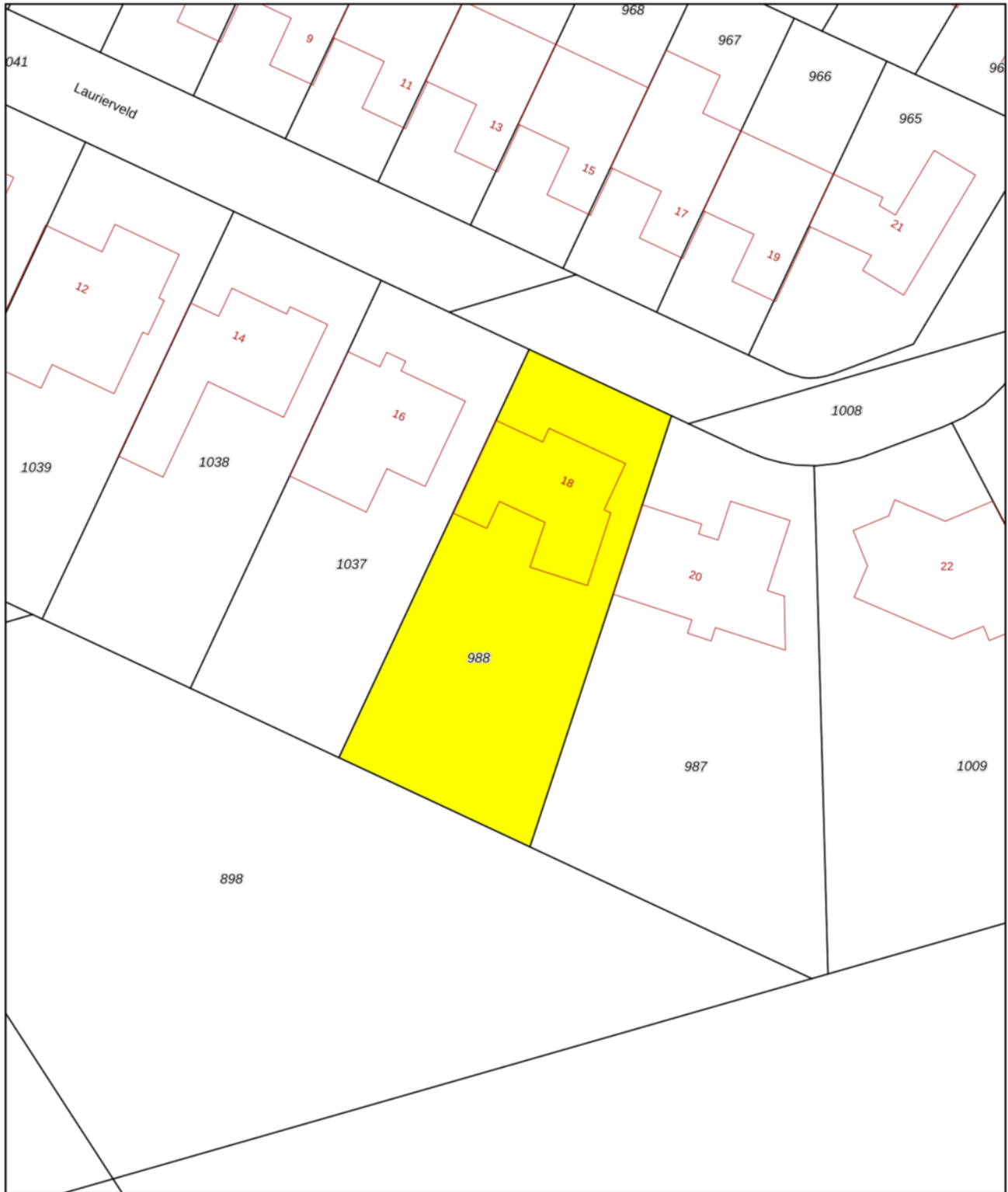







Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping 3D

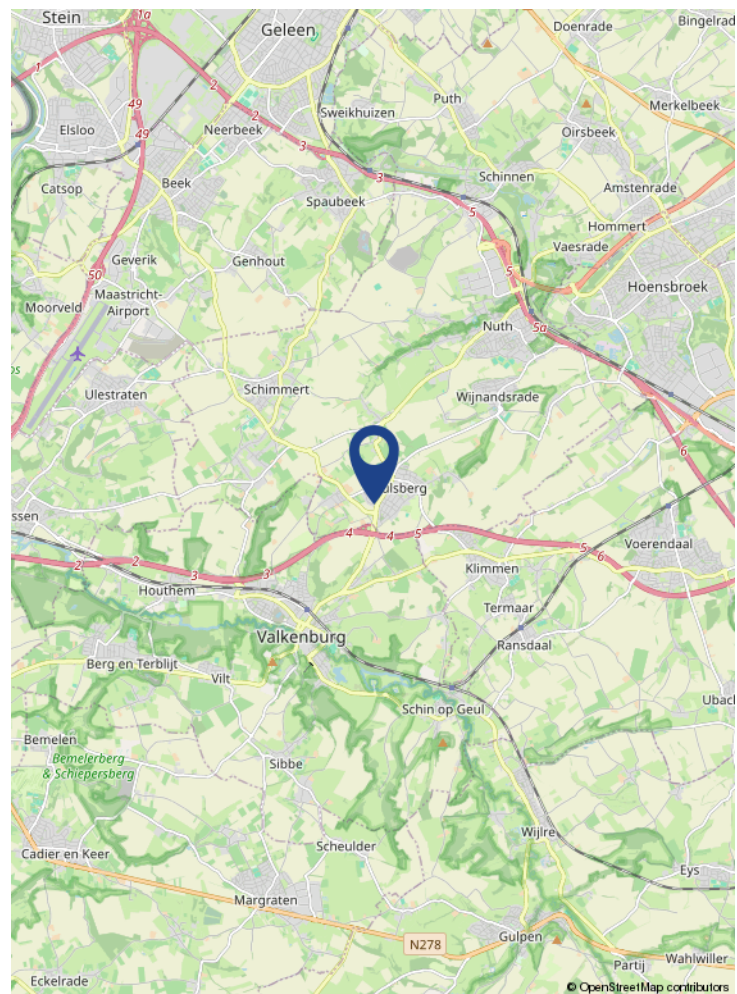
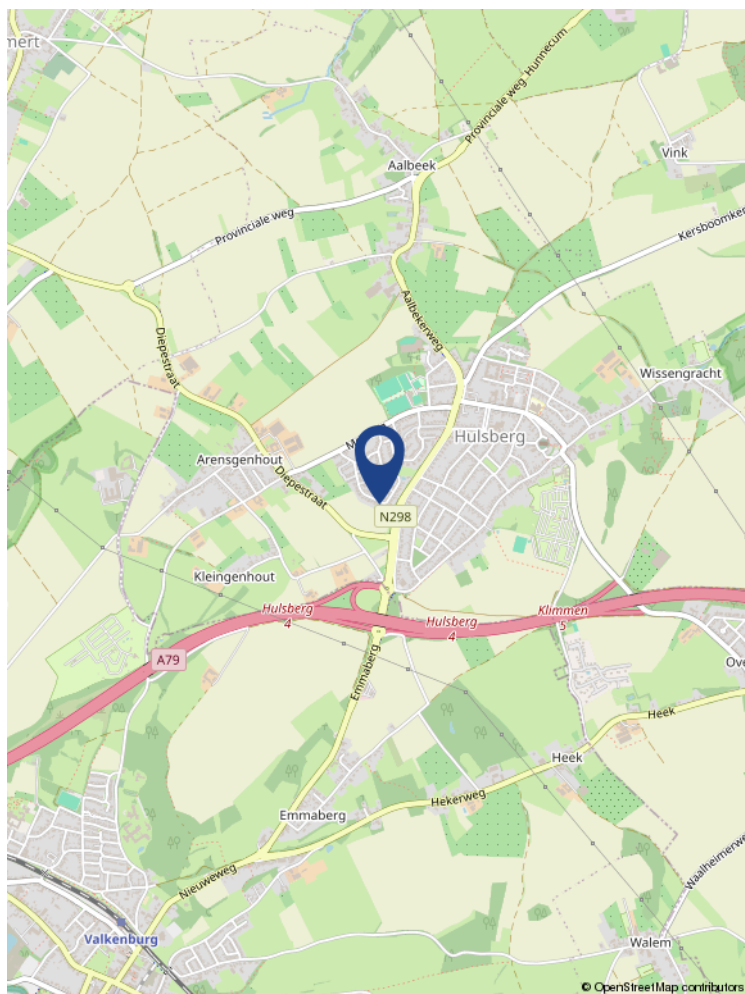
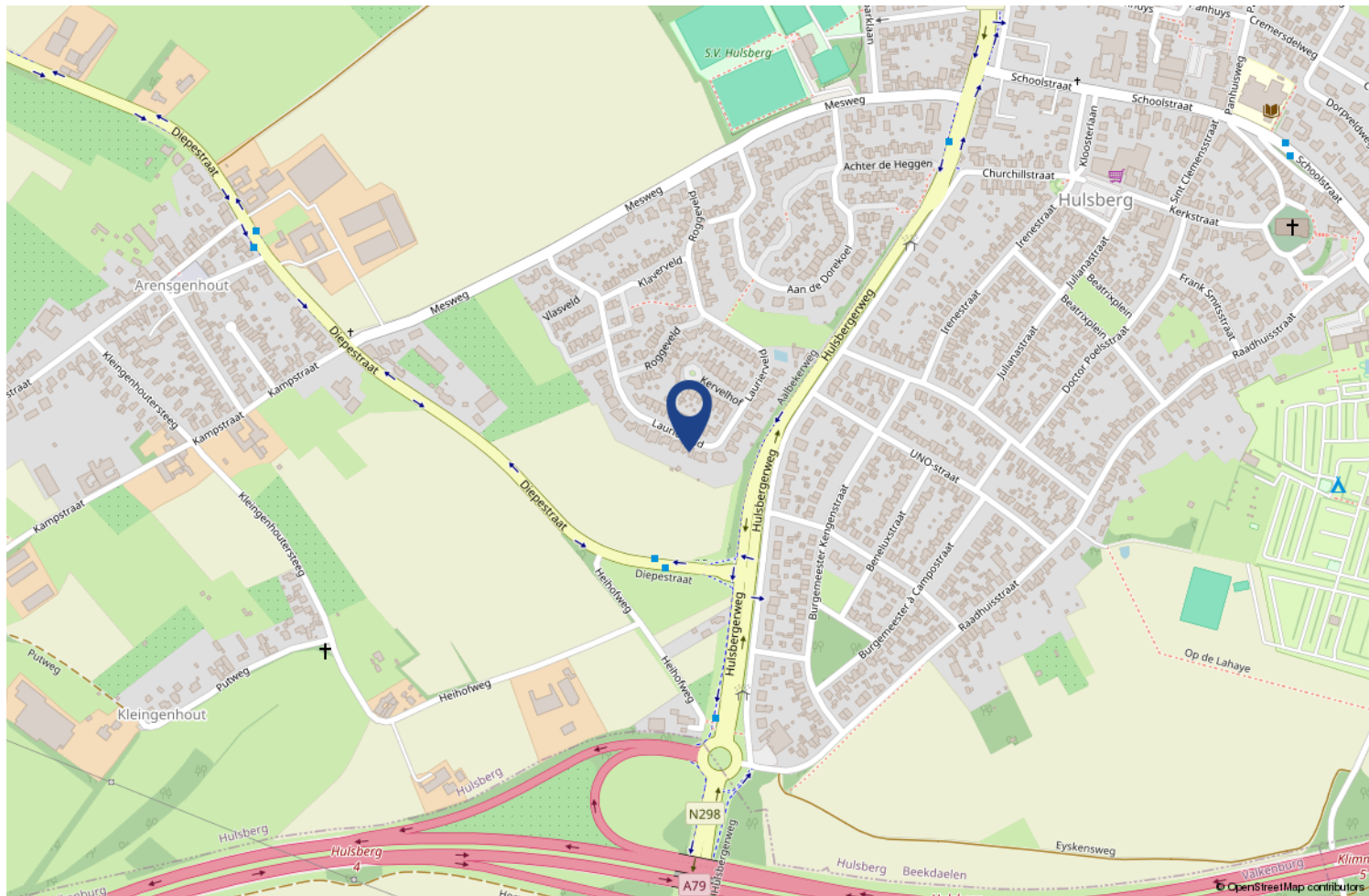




12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Hulsberg	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 988	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 januari 2024
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: Hòlsberg) is een dorp in de gemeente Beekdaalen in het zuiden van Nederlands Limburg. Op 1 januari 2005 woonden er 4.300 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.

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.



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 | Internet: www.peterdevor.nl