

PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

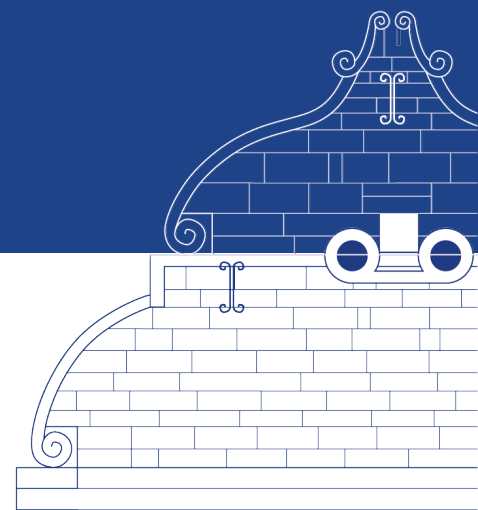


Burg. Kerckhoffsstraat 9
6336 XB Hulsberg

Vraagprijs € 380.000 k.k.



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





Burg. Kerckhoffsstraat 9 Hulsberg

VRIJBLIJVENDE AANBIEDING BURGEMEESTER KERCKHOFFSSTRAAT 9 TE HULSBERG

In het landelijk gelegen buurtschap Arensgehout kunnen wij u deze ruime geheel instapklare uitgebouwde woning (type "2-onder-1-kap") met onder meer luxe badkamer, 3 slaapkamers, kamerbrede dakkapel, vrijstaande garage en fraai aangelegde tuin met overdekt terras te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 380.000,-- k.k.
Aanvaarding: in overleg
Onderhoud: goed
Bouwjaar: circa 1974
Perceeloppervlak: 284 m²
Woonoppervlak: circa 109 m²
Externe bergruimte: circa 20 m² (garage)
Inhoud: circa 454 m³ (woonhuis), circa 59 m³ (garage)
Energie label: B (geldig tot 20-04-2025)

TYPERING

De woning is rustig gelegen in een gewilde woonomgeving aan de rand van Arensghout, een gehucht dat deel uitmaakt van de gemeente Beekdaalen. De naam Arensghout is afgeleid uit de woorden Aren (Aeren) en Hout. Aren betekent graan en hout duidt op een bos. Arens Ghout en Aereghout zijn historische benamingen voor wat nu Arensghout is. Uit de benaming leiden wij af dat Arensghout is ontstaan op een plek waar een bos werd gerooid om er vervolgens te kunnen ploegen en waarop enkele boerderijen werden gebouwd om graan te oogsten, van oorsprong derhalve een agrarische gemeenschap.

Arensghout heeft een buurtvereniging (de vriendenkring) en een fanfare (St. Clemens). Verder wordt elk jaar in augustus de Tent Sjteit gehouden, waarbij vier dagen lang activiteiten georganiseerd worden.

In het nabijgelegen Hulsberg vindt u alles wat u nodig heeft voor uw dagelijkse voorzieningen alsook een basisschool, bibliotheek, een huisartsenpraktijk en een apotheek. Tevens zijn de belangrijkste uitvalswegen in de directe nabijheid gelegen, waardoor Heerlen en Maastricht in slechts circa 15 autominuten te bereiken zijn.

Het pand is degelijk en in spouw gebouwd, door de jaren heen gemoderniseerd. Inmiddels is het geheel voorzien van dubbele HR++ beglazing in grotendeels kunststof kozijnen (2007, draai-kiep) en zijn op diverse plaatsen (grotendeels elektrisch bedienbare) rolluiken geplaatst. In 2014 is de vaste trap naar de tweede verdieping en de kamerbrede dakkapel geplaatst, voorzien van aluminium kozijnen en HR++ beglazing. Spouwmuurisolatie (2010, parels) alsmede vloerisolatie en een van binnenuit nageïsoleerd dak completeren het isolatiepakket.

De woning is volledig instapklaar en tot op de dag van vandaag altijd uitstekend onderhouden: de trap naar de eerste verdieping is in 2015 gestoffeerd; in 2014 is het algehele schilderwerk gedaan, de dakkapel en vaste trap naar de tweede verdieping gerealiseerd en de gashaard in de woonkamer geplaatst; in 2010 een nieuwe HR CV-ketel met indirect gestookt boiler aangeschaft en in 2007 de keuken geüpgraded (inclusief kookplaat), de vaatwasser is in 2023 vervangen. In 2018 is de woning nog voorzien van zonnepanelen (13 stuks) en in 2020 is er een airco geplaatst op de tweede verdieping.

INDELING

Parterre:

Overdekte entree met halogeen inbouwspots; ruime hal (5,7 m²) met tegelvloer, garderobe, meterkast (automatische zekeringen, aardlek, dubbeltarief elektra-, gas - en watermeter), trappartij naar verdieping en trapkast met aansluiting glasvezel; geheel betegeld toilet met wandcloset, fontein en mechanische afzuiging; ruime in de aanbouw doorlopende woonkamer (41,6 m²) met zit- en eetgedeelte, voorzien van deels verlaagde plafonds met led inbouwspots, parketvloer, sfeervolle schouwpartij met op afstand bedienbare gashaard (2014) en eetgedeelte voorzien van vaste kast met schuifdeuren, convectroput, toegang tuin en zij-ingang vanaf de oprit; semi-open keuken (8,2 m²) met tegelvloer, keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, (brede) laden, rvs schouw afzuigkap, 4-pits keramische kookplaat, heteluchtoven, vaatwasser,

Tuin:

Ruime oprit voor meerdere auto's met toegang tot de garage alsmede een poort naar de besloten achtertuin; garage (19.9 m²) met kantelport en loopdeur; aan de achterzijde van de woning ligt de keurig aangelegde tuin met groot terras en overkapping (24.3m²) met ingebouwde verlichting; klein gazon en diverse borders; de tuin is bereikbaar via de woonkamer en een aparte poort naast de garage.

1e Verdieping:

Overloop met trap naar tweede verdieping via schuifdeur; deels betegelde wasruimte (1,5 m²) met witgoedaansluitingen via schuifdeur; garderobekast onder trap; slaapkamer I (12,1 m²) aan voorzijde met laminaatvloer en vaste kast voorzien van schuifdeuren; slaapkamer II (14 m²) aan achterzijde met laminaatvloer; moderne badkamer (8,1 m²) voorzien van tegelvloer, ligbad met whirlpool, inloopdouche met glazen deur en regenarmatuur, wandtoilet, badkamermeubel met dubbele wastafel en spiegel, led inbouwspots en designradiator met extra elektrisch element.

2e Verdieping:

Bereikbaar via fraaie middels led verlichtte vaste trap (2014); ruime hobby-/slaapkamer (13.6 m², nokhoogte 1,99 meter) met kamerbrede dakkapel (2014), ruime inloopkast met schuifdeuren, airco (2020), led inbouwspots en bergruimte in de knieschotten; cv-berging met cv-gas verwarmingsketel (Nefit Topline, bouwjaar 2010, eigendom) en indirect gestookte boiler; diverse bergruimten. Omdat de nokhoogte < 2,00 m mag deze prima slaapkamer niet bij het officiële woonoppervlakte geteld worden.

BIJZONDERHEDEN

- Volledig instapklaar woonhuis;
- Gelegen op rustige woonlocatie nabij buitengebied;
- Bijzonder centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Geheel voorzien van HR++ beglazing ;
- Grotendeels kunststof kozijnen en elektrisch bedienbare rolluiken;
- Kamerbrede dakkapel;
- Optimaal geïsoleerd;
- Voorzien van zonnepanelen (13x);
- Zolder voorzien van airco;
- Ruime oprit geschikt voor meerdere auto's;
- Alle maten zijn circa maten;
- Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend;
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken na ondertekening van de koopovereenkomst 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");



Kenmerken

Bouwjaar	1974
Perceeloppervlakte	284 m ²
Woonoppervlakte	109 m ²
Overige inpandige ruimte	18m ²
Gebouwggeb. buitenruimte	24m ²
Externe bergruimte	20 m ²
Inhoud	454 m ³
Energie label	B

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















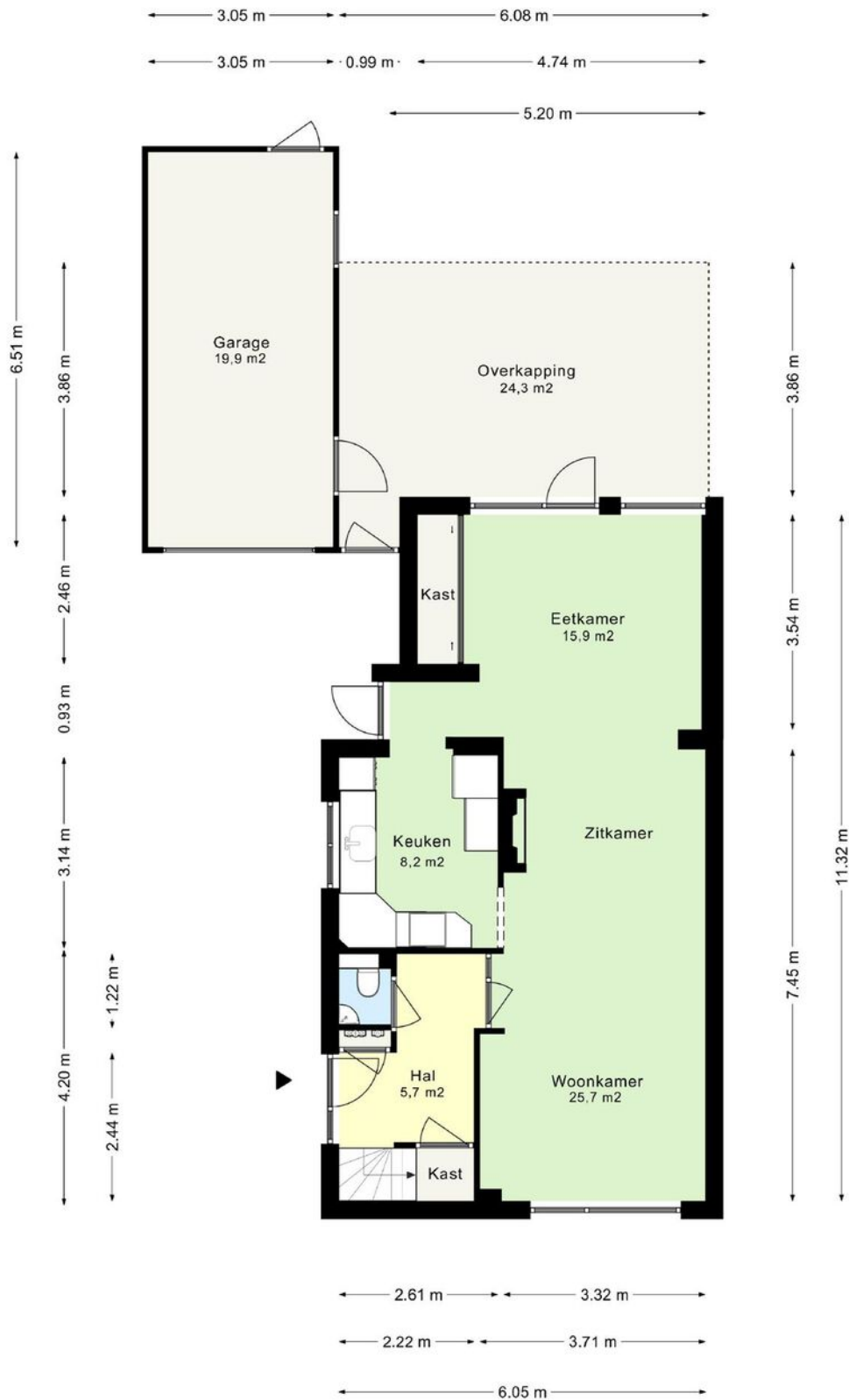








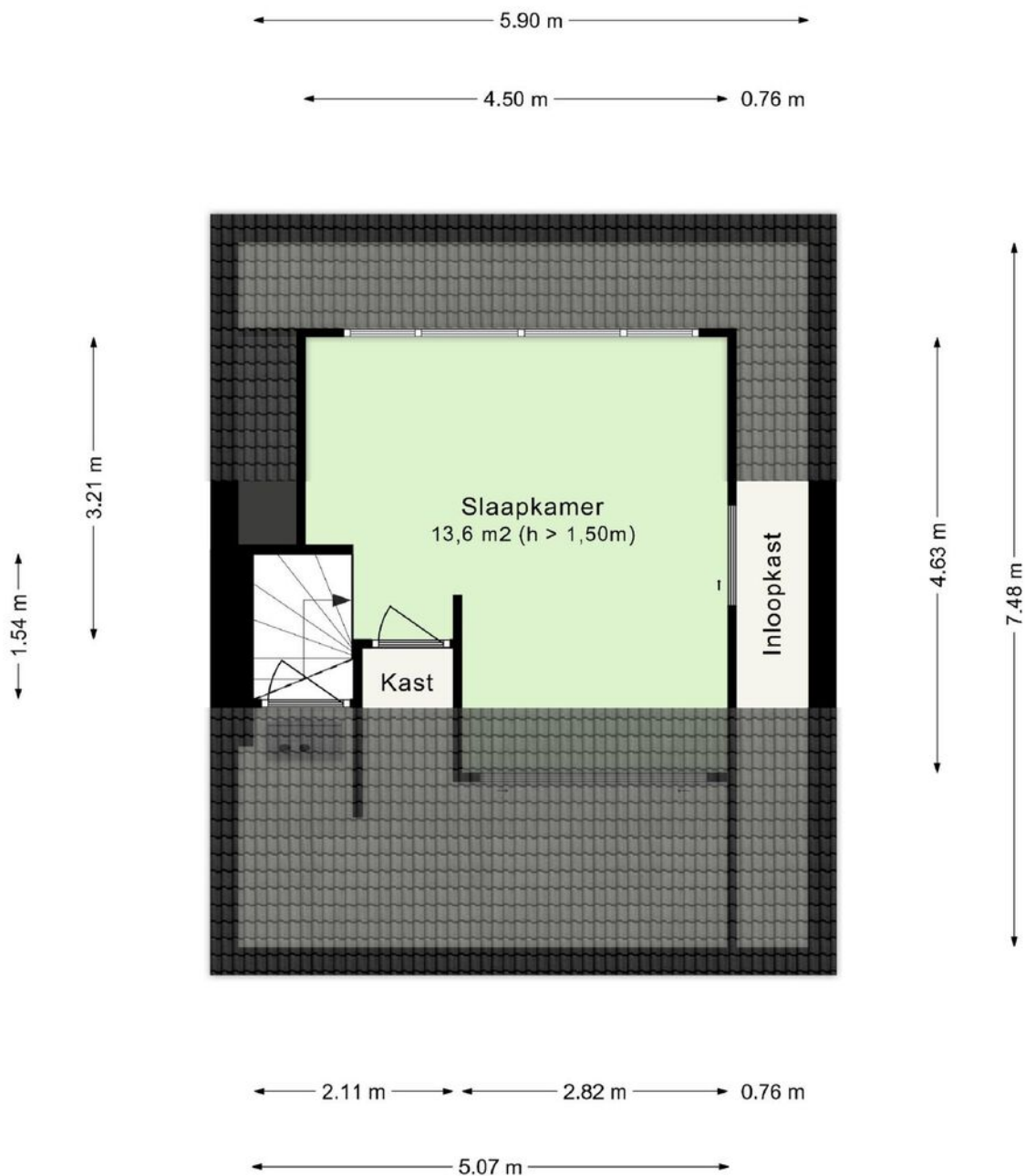




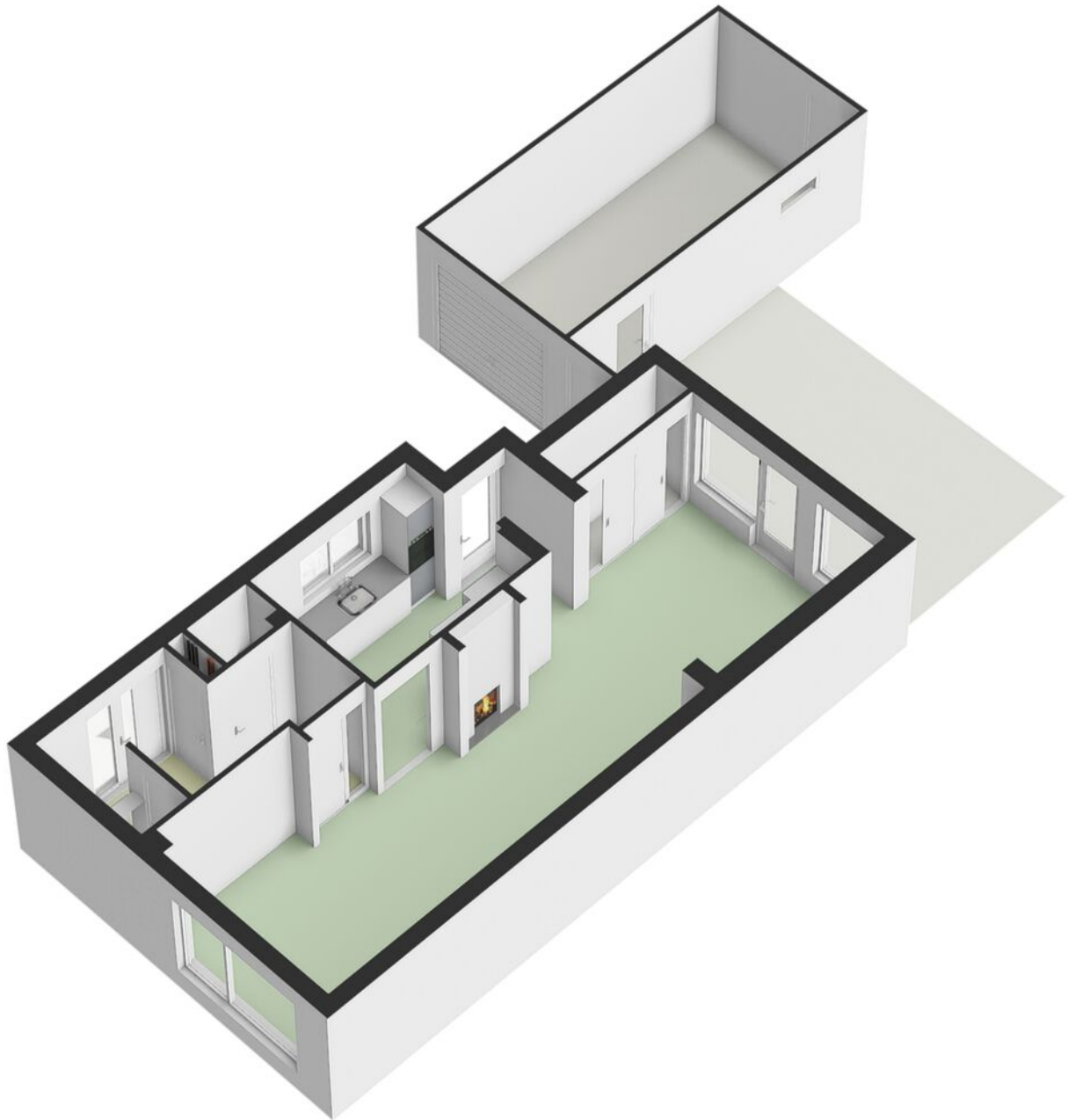
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



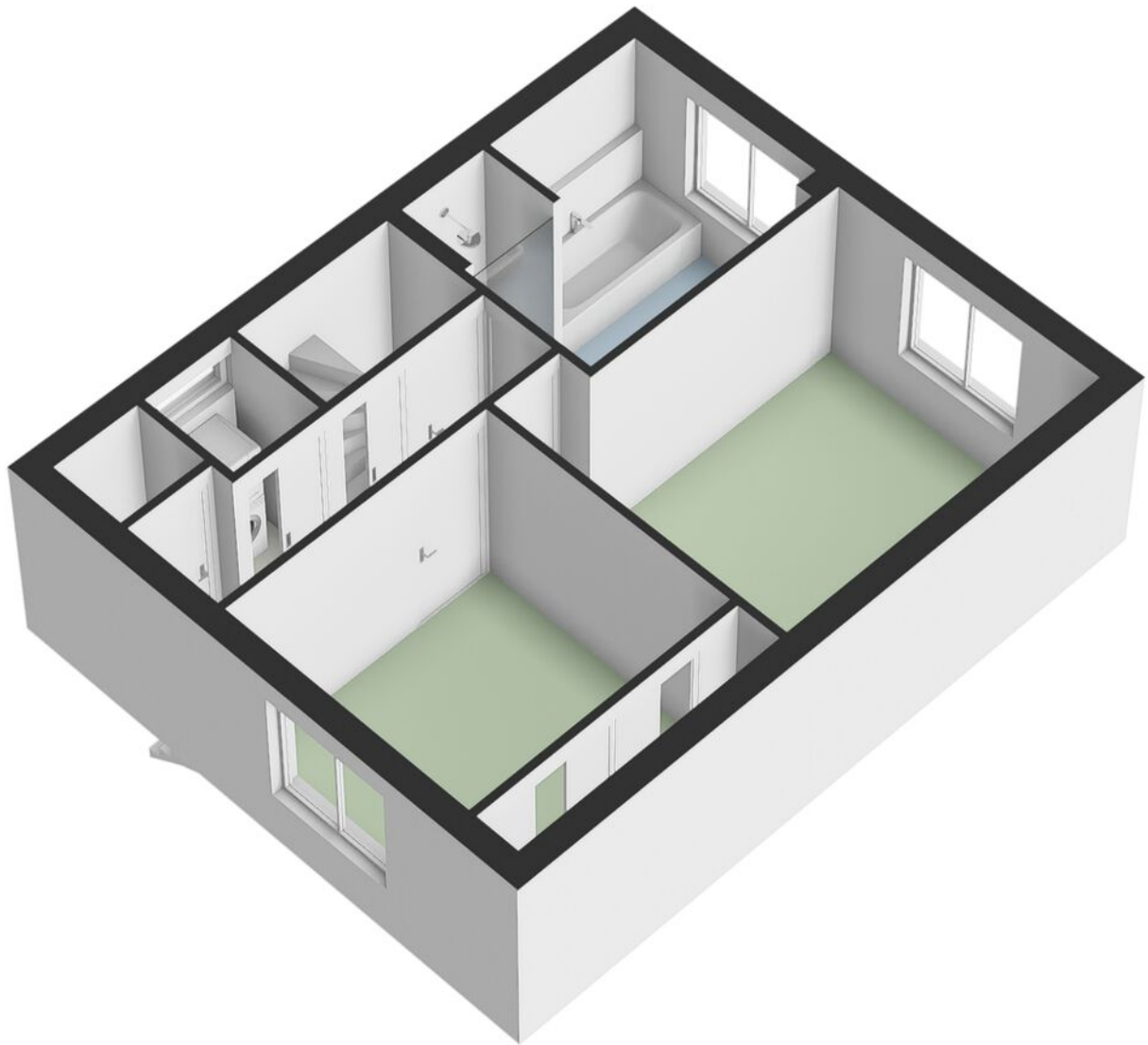
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



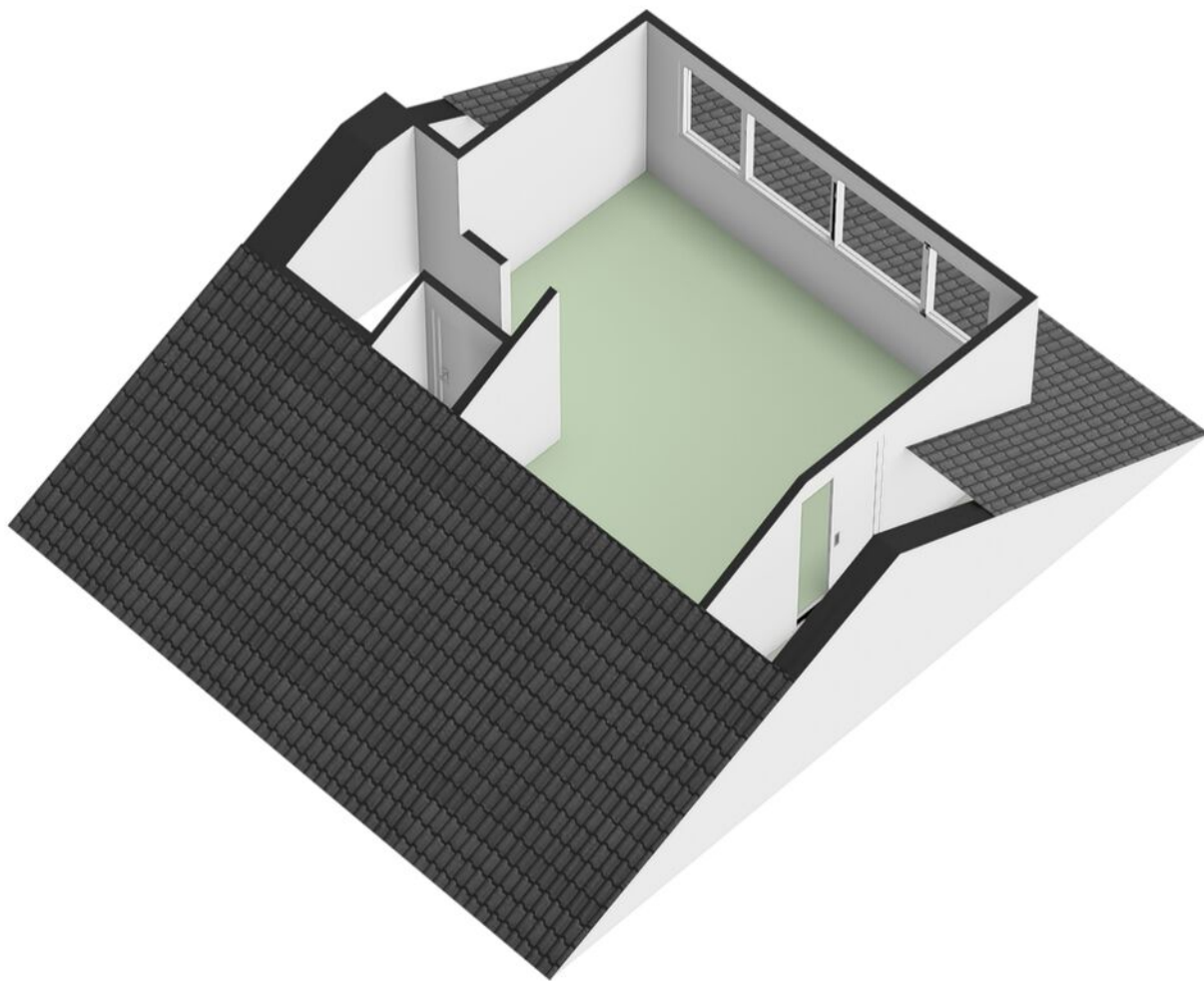
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



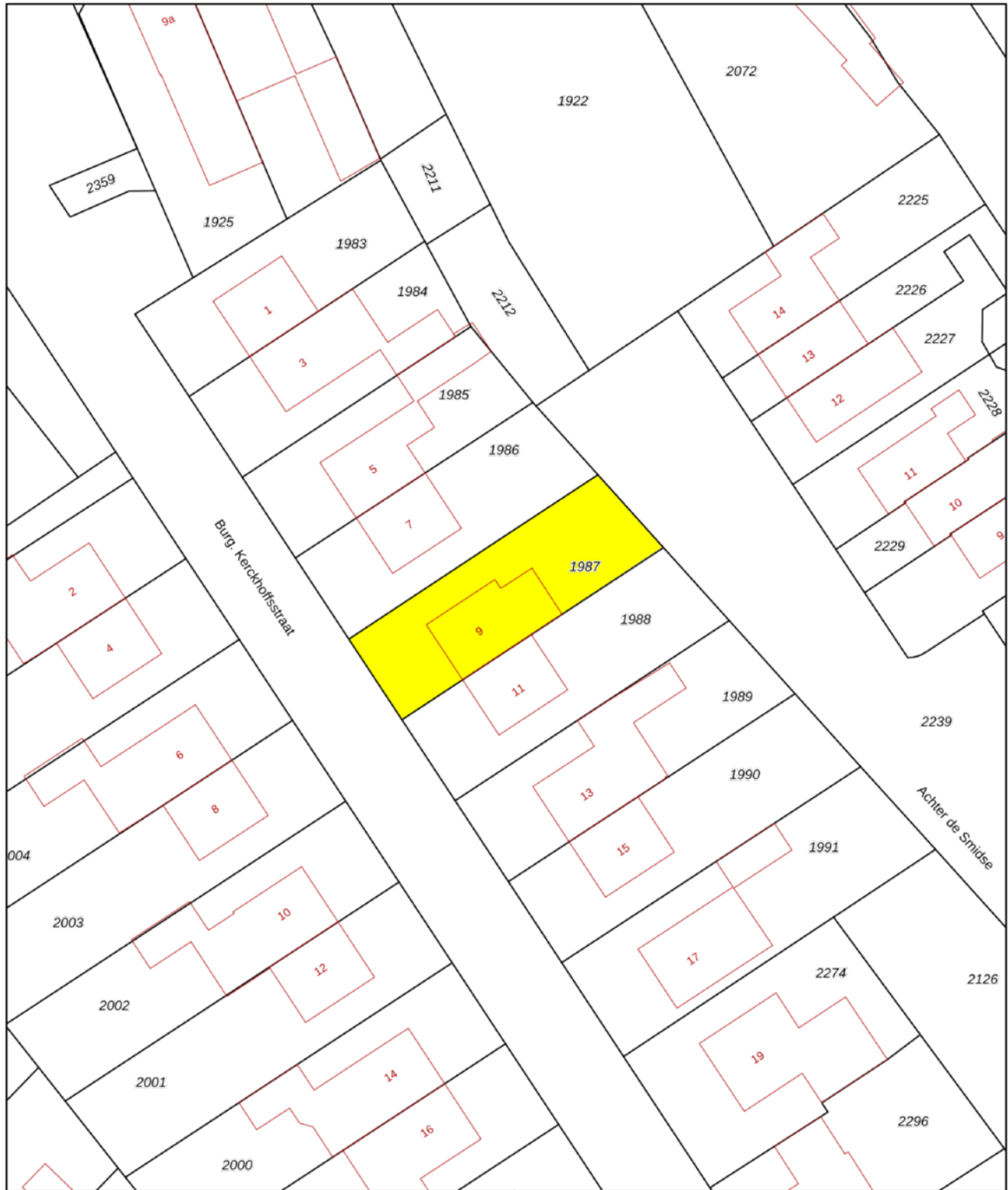
Parterre 3D



Eerste verdieping 3D



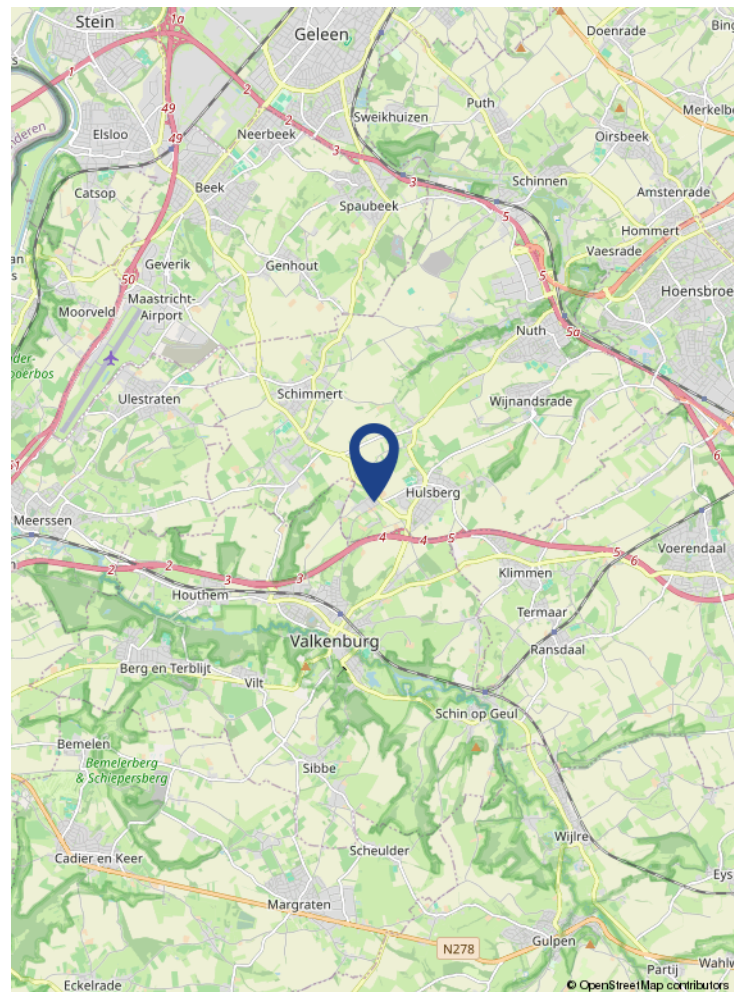
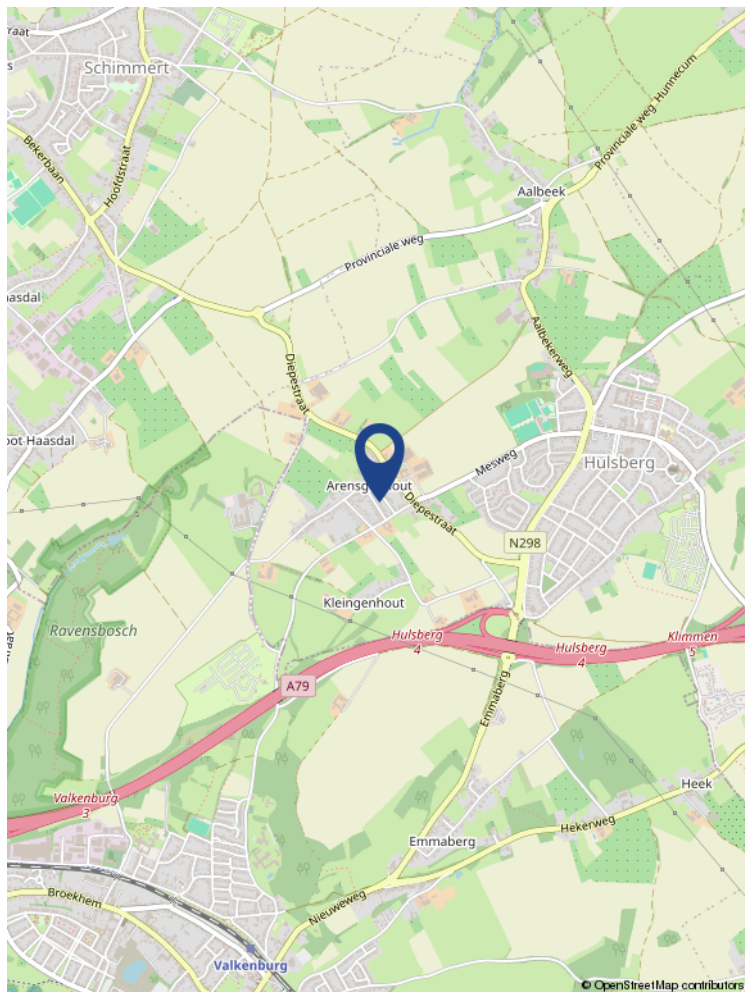
Tweede verdieping 3D



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Hulsberg</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1987</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadaster</p>
---	--	--------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 februari 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: Hölsberg) 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