

# PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

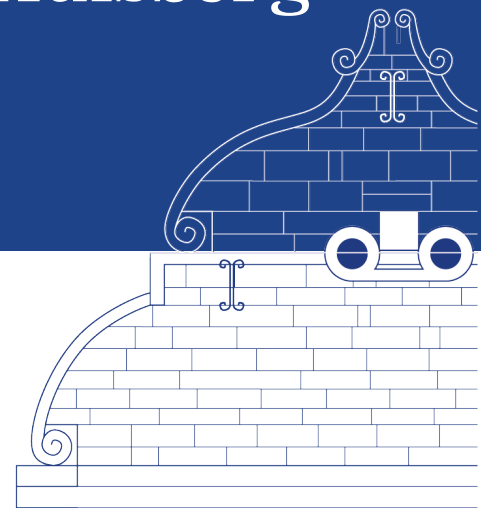


Schoolstraat 32, 32 A&B | Hulsberg

Vraagprijs € 648.000 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)





# Schoolstraat 32 Hulsberg

**Op een gewilde en op loopafstand van winkels en school gelegen locatie, mogen wij u deze royale halfvrijstaande woning te koop aanbieden met de allure van een stadsvilla voorzien van onder meer vijf slaapkamers waarvan één loft-zolderverdieping, kantoorruimte aan huis op de parterre, vrijstaande garage en fraai aangelegde tuin met royal buitenverblijf, alsmede twee separaat bereikbare appartementen (na verkoop vrij van verhuur)**

## **ALGEMEEN**

Vraagprijs: € 648.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1920

Perceeloppervlak: 585 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: hoofdwooning circa 302 m<sup>2</sup>, 32a circa 37 m<sup>2</sup>, 32b circa 37 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: circa 29 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 3 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: circa 67 m<sup>2</sup>

Inhoud: circa 1.206 m<sup>3</sup> (incl. appartementen)

Energie label: C + D + D (geldig tot 15-09-2033)

## TYPERING

Dit statige halfvrijstaande woonhuis 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 winkelveorzieningen (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.

Hulsberg (Limburgs: Hölsberg) is een geliefd dorp in de gemeente Beekdaelen met uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken in de directe nabijheid, waardoor onder andere Heerlen en Maastricht in circa 15 autominuten te bereiken zijn. Tot 1982 was Hulsberg een zelfstandige gemeente. Bij een gemeentelijke herindeling werd de gemeente samengevoegd met de toenmalige gemeente Nuth. Hulsberg werd voor het eerst vermeld in 1147 als Hulsberga.

Het pand is degelijk en in spouw gebouwd, aan de achterzijde uitgebouwd en het is deels voorzien van kunststof kozijnen en deels van houten kozijnen, alles met dubbele beglazing (deels HR++). Ondanks dat de woning smaakvol is gemoderniseerd, zijn er nog volop karakteristieke details die de grandeur van vroeger ademen, zoals onder andere de statige hal met trappartij en lambrisering, de erker en het balkon aan de voorzijde op de eerste verdieping.

Aan de voorzijde biedt de oprit toegang tot de vrijstaande garage, alsook parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De voormalige en-suite woonkamer is in de jaren '90 verbouwd naar kantoorruimte en biedt een geweldige werkplek aan huis separaat van de leefruimtes.

De twee appartementen hebben een eigen huisnummer en zijn nog verhuurd tot de dag van de notariële overdracht. Daarna zijn deze desgewenst opnieuw te verhuren, maar bieden vrij van verhuur natuurlijk ook andere mogelijkheden zoals een gastenverblijf, aanleunwoning of mantelzorg.

Kortom: een fantastisch ruime en luxe afgewerkte woning met legio mogelijkheden voor kantoor of praktijk aan huis in combinatie met twee extra appartementen die naar wens in gebruik te nemen zijn. Een zeldzame woning die een bezichtiging absoluut waard is!

## INDELING

### Souterrain:

Bereikbaar middels trap vanuit hal; kelderportaal (4,8 m<sup>2</sup>); kelder (14,9 m<sup>2</sup>) met watermeter.

### Parterre deels voorzien van rolluiken:

Entree aan rechterzijde bereikbaar via trapje vanaf de stoep; ruime hal (9,1 m<sup>2</sup>) met doorlopende - pvc-plavuizenvloer en trap naar souterrain en verdieping, deur naar kantoor; kantoorruimte aan de linkerzijde in de voormalige en-suite woonkamer, voorzien van vloerbedekking; kantoor I met erker aan voorzijde (16,4 m<sup>2</sup>), kenmerkende marmeren schouwpartij; kantoor/archief II aan de achterzijde (9,8 m<sup>2</sup>) voorzien van schuifdeuren en vaste kasten; hal (7 m<sup>2</sup>) met garderobe, royaal gastentoilet voorzien van fonteinmeubel, wandcloset en inspectieluik voor leidingwerk, trapje naar leefgedeelte; speels vormgegeven woonkamer (42,3m<sup>2</sup>) met in de keuken doorlopende pvc-plavuizen vloer voorzien van vloerverwarming; schuifpui naar tuin en toegang naar de keuken;

keuken (17,1 m<sup>2</sup>) met toegang naar zowel de bijkeuken als de tuin via een loopdeur en moderne keukeninstallatie voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, koelkast en werkblad met spoelbak in combinatie met een kookeiland voorzien van rvs afzuigkap, 5-pits gaskookplaat, oven en diverse kasten en lades; via keuken bereikbare bijkeuken (7,1 m<sup>2</sup>) met tegelvloer, witgoedaansluiting en aanrecht met spoelbak en onder- en bovenkasten.

### **1e Verdieping geheel voorzien van laminaatvloer en rolluiken:**

Bereikbaar via statige bordestrap met lambrisering, op het bordes toegang naar bergruimte boven de hal; overloop (13,9 m<sup>2</sup>); slaapkamer I (25,9 m<sup>2</sup>) aan voorzijde met vaste kast met schuifdeuren en toegang naar het balkon (2,5 m<sup>2</sup>); slaapkamer II (17,4 m<sup>2</sup>) aan voorzijde; slaapkamer III (11,9 m<sup>2</sup>) aan achterzijde; geheel betegelde badkamer (vernieuwd in 2022, 10 m<sup>2</sup>) aan achterzijde voorzien van elektrische vloerverwarming, handdoekradiator, brede wasbak met 2 kranen, inloopdouche met glazen spatwand en wandcloset; slaapkamer IV (12,1 m<sup>2</sup>) aan achterzijde, speels door split level indeling.

### **2e Verdieping (nokhoogte 5,44 meter!):**

Bereikbaar via vaste trap met deur op de overloop van de eerste verdieping; multifunctionele imposante zolderverdieping welke dienst kan doen als slaapkamer V (57,5 m<sup>2</sup> waar h. > 1,5 meter), maar desgewenst ook verbouwd kan worden tot loft voor bijvoorbeeld een inwonend kind, of gasten, dakkapellen voorzien van kunststof kozijnen, het glas-in-lood aan de voorzijde is enkel glas in een houten kozijn, voorts diverse inbouwkasten en cv ruimte (Nefit Combi HR, bouwjaar 2014, eigendom).

### **Tuin, gelegen op het zuidwesten:**

Oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en trapje met poortje naar achtertuin; garage (36,9 m<sup>2</sup>) met elektrisch bedienbare poort en wateraansluiting; smaakvol in 2 niveaus aangelegde achtertuin geheel voorzien van bestrating, met terras bereikbaar via de schuifpui in de woonkamer en loopdeur in de keuken, trapje naar hoger gelegen terras met houten buitenverblijf (30,3 m<sup>2</sup>), voorzien van ingebouwde houthaard, vast raam aan zijkant en volledig te openen glaswand aan voorzijde. Door de niveauverschillen en de situering van de omliggende panden, geniet men van veel privacy in de tuin.

### **Appartementen voorzien van houten kozijnen met dubbel glas, m.u.v. glas-in-lood:**

Bereikbaar via trapje vanaf de stoep, centraal halletje (3,4 m<sup>2</sup>) met terrazzovloer en voor ieder appartement een eigen meterkast en muurkast.

### **Appartement 32A:**

Gelegen aan de rechterzijde, living (totaal 17,6 m<sup>2</sup>) met open keuken aan voorzijde met eenvoudige maar moderne keukeninstallatie voorzien van boven- en onderkasten, lades, werkblad met rvs spoelbak en 4-pits gasfornuis met afzuiging en zitgedeelte aan achterzijde met deur naar tussenhal; tussenhal (3,9 m<sup>2</sup>) met cv kast en toegang naar bad- en slapkamer; geheel betegelde badkamer (4,2 m<sup>2</sup>) met douchecabine, witgoedaansluiting, toilet en wasbak; slaapkamer (11,0 m<sup>2</sup>).

## **Appartement 32B:**

Gelegen aan de linkerzijde, living (totaal 18,4 m<sup>2</sup>) met open keuken aan voorzijde met eenvoudige maar moderne keukeninstallatie voorzien van boven- en onderkasten, lades, werkblad met rvs spoelbak en 4-pits gasfornuis met afzuiging en zitgedeelte aan achterzijde met deur naar tussenhal; tussenhal (3,6 m<sup>2</sup>) met cv kast en toegang naar bad- en slapkamer; geheel betegelde badkamer (3,9 m<sup>2</sup>) met douchecabine, witgoed aansluiting, toilet en wasbak; slaapkamer (11,1 m<sup>2</sup>) met deur naar achtergelegen berging (8,8 m<sup>2</sup>).

## **BIJZONDERHEDEN**

- Royaal en statig jaren '20 woonhuis met de allure van een stadsvilla;
- Woonkamer en keuken voorzien van vloerverwarming;
- Vijf slaapkamers;
- Badkamer is in 2022 vernieuwd en voorzien van elektrische vloerverwarming;
- Geheel keurig onderhouden en volledig gemoderniseerd met behoud van het jaren '20 karakter;
- Fraaie tuin met veel privacy en mooi buitenverblijf;
- De woning is onlangs voorzien van een alarminstallatie, deze is ter overname;
- Inpandig kantoor en twee separate appartementen;
- Appartementen blijven verhuurd tot de overdracht, daarna zijn deze vrij van verhuur en naar eigen behoefte in gebruik te nemen of opnieuw te verhuren;
- Het bestemmingsplan beschrijft enkelbestemming "Gemengd";
- Het pand heeft Cultuur Historische bescherming in de vorm van Beeldbepalend Object;
- Diverse voorzieningen op loopafstand;
- 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	1920
Perceeloppervlakte	585 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	376 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	29 m <sup>2</sup>
Gebouwgeb. buitenruimte	3 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	67 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.206 m <sup>3</sup>
Energie label	C + D + D

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dubbel glas
Ligging	in centrum
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming, houtkachel
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel

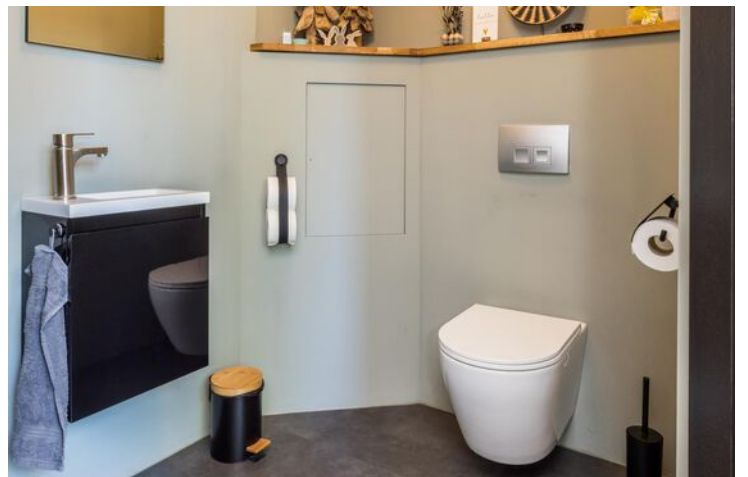




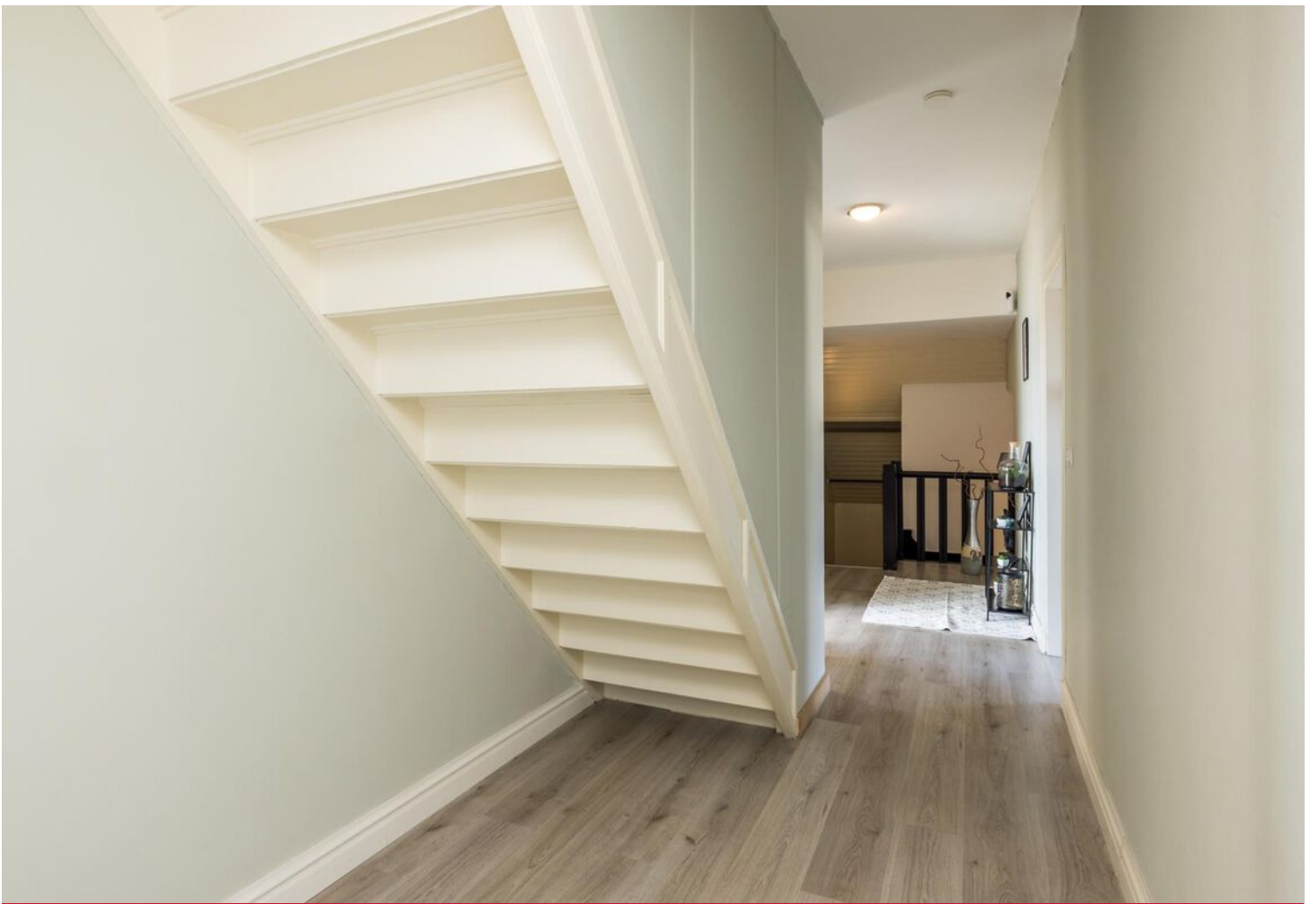
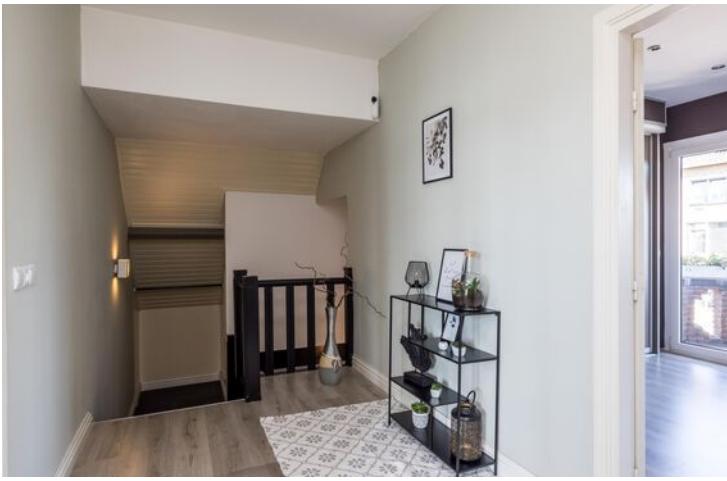


















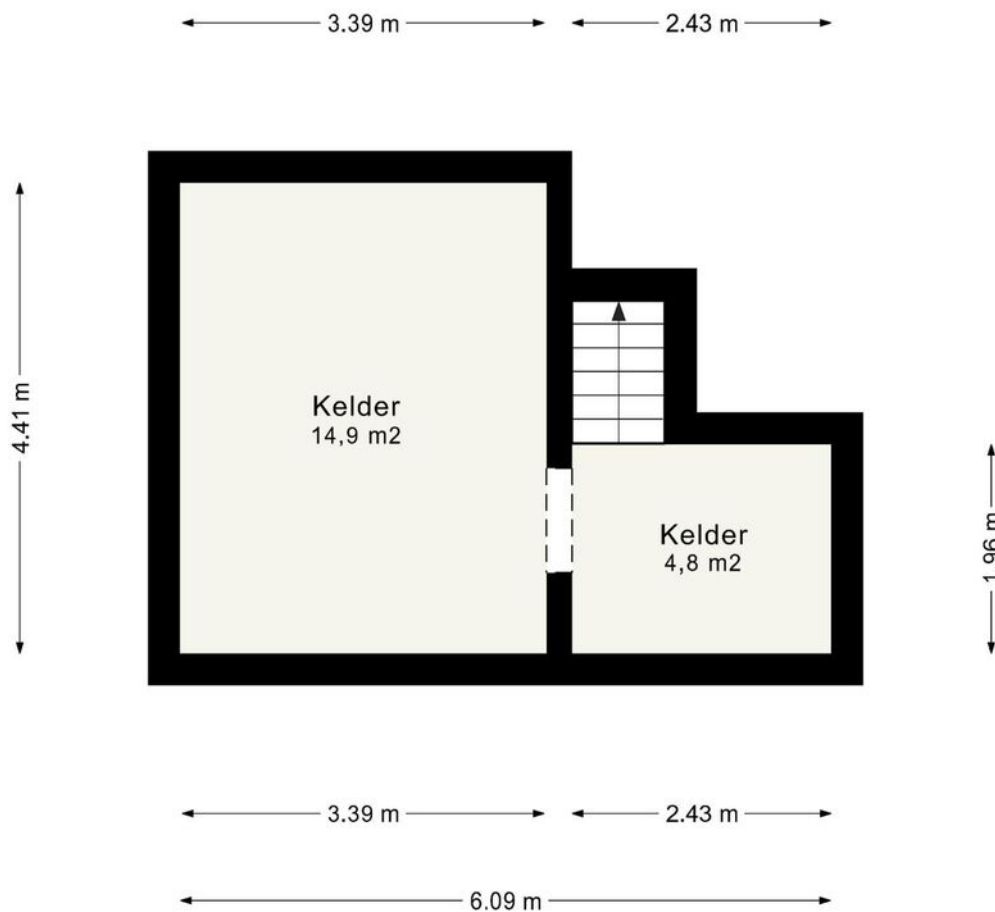








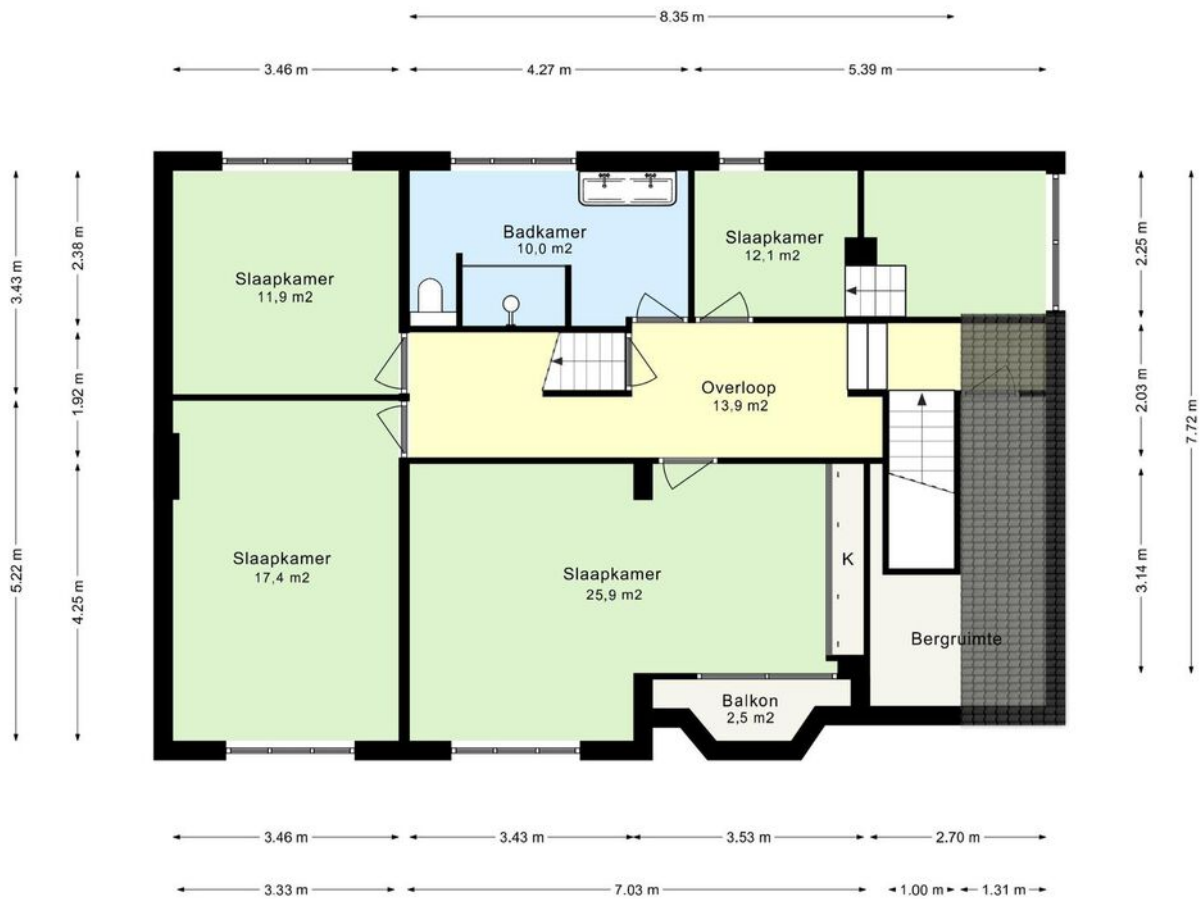




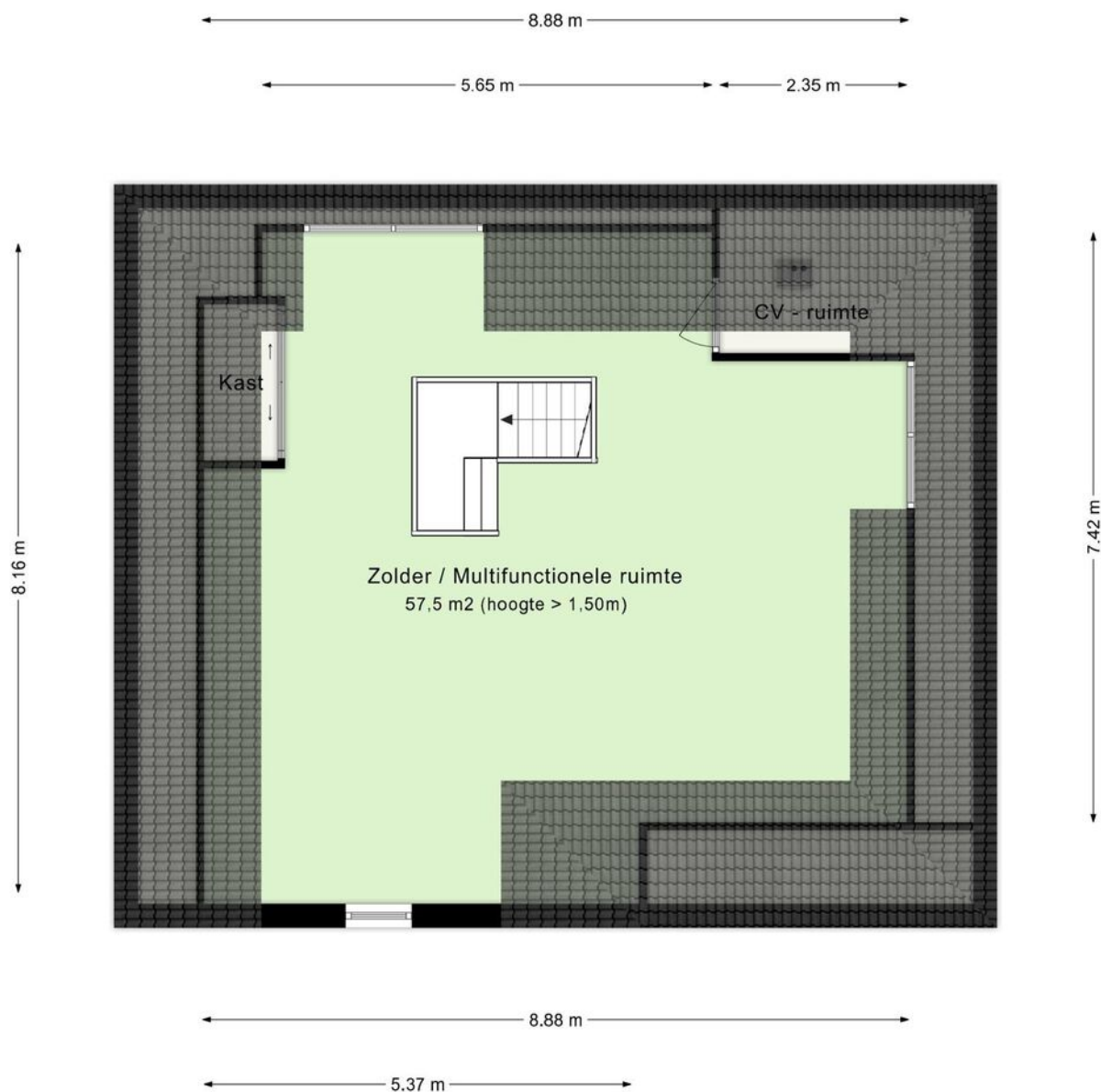
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



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

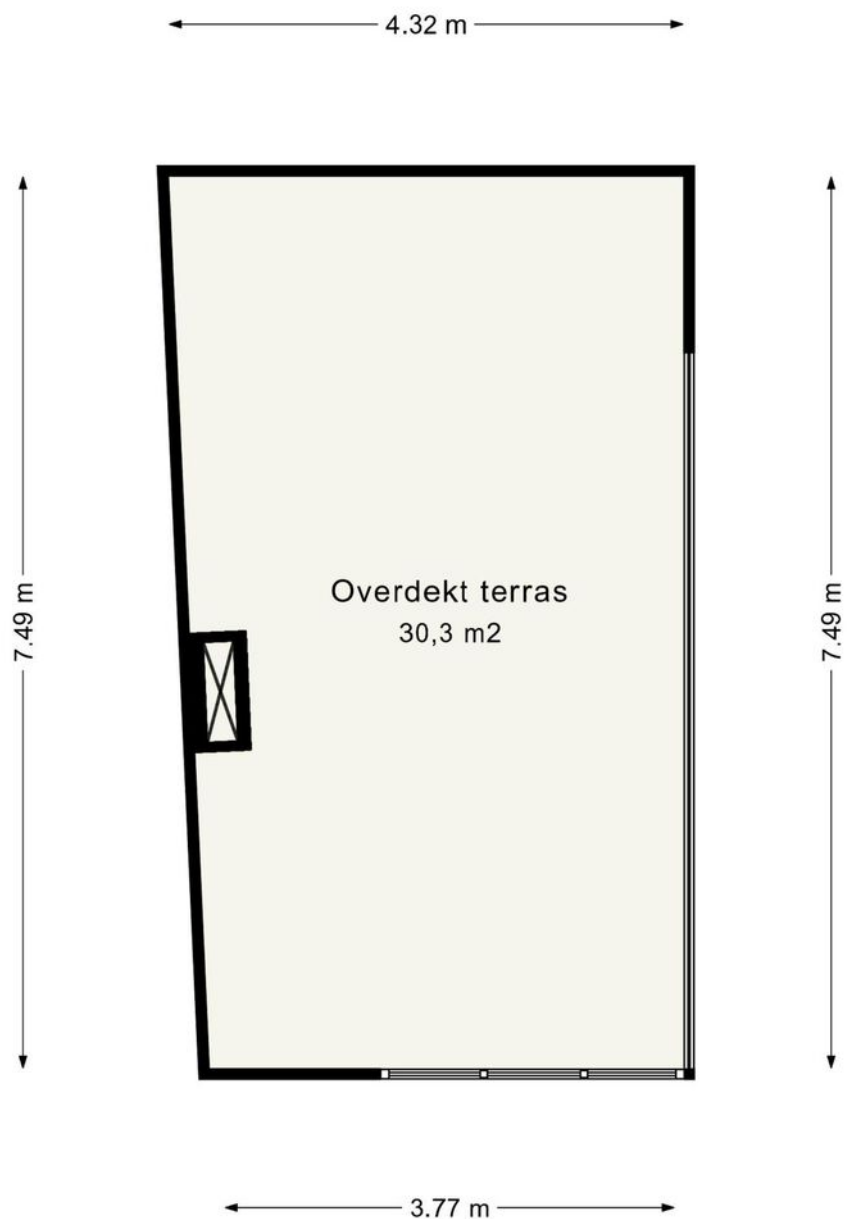


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

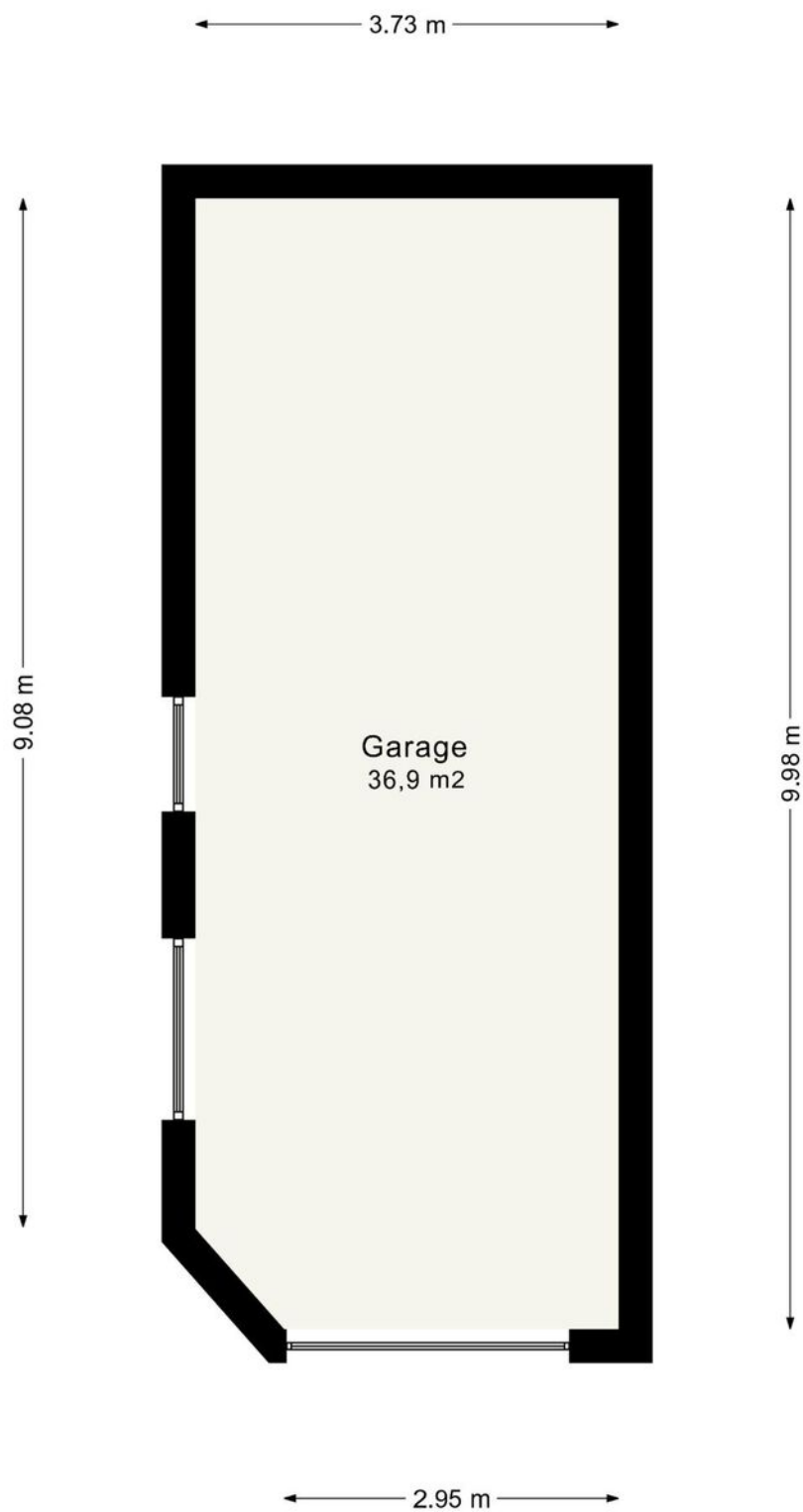


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

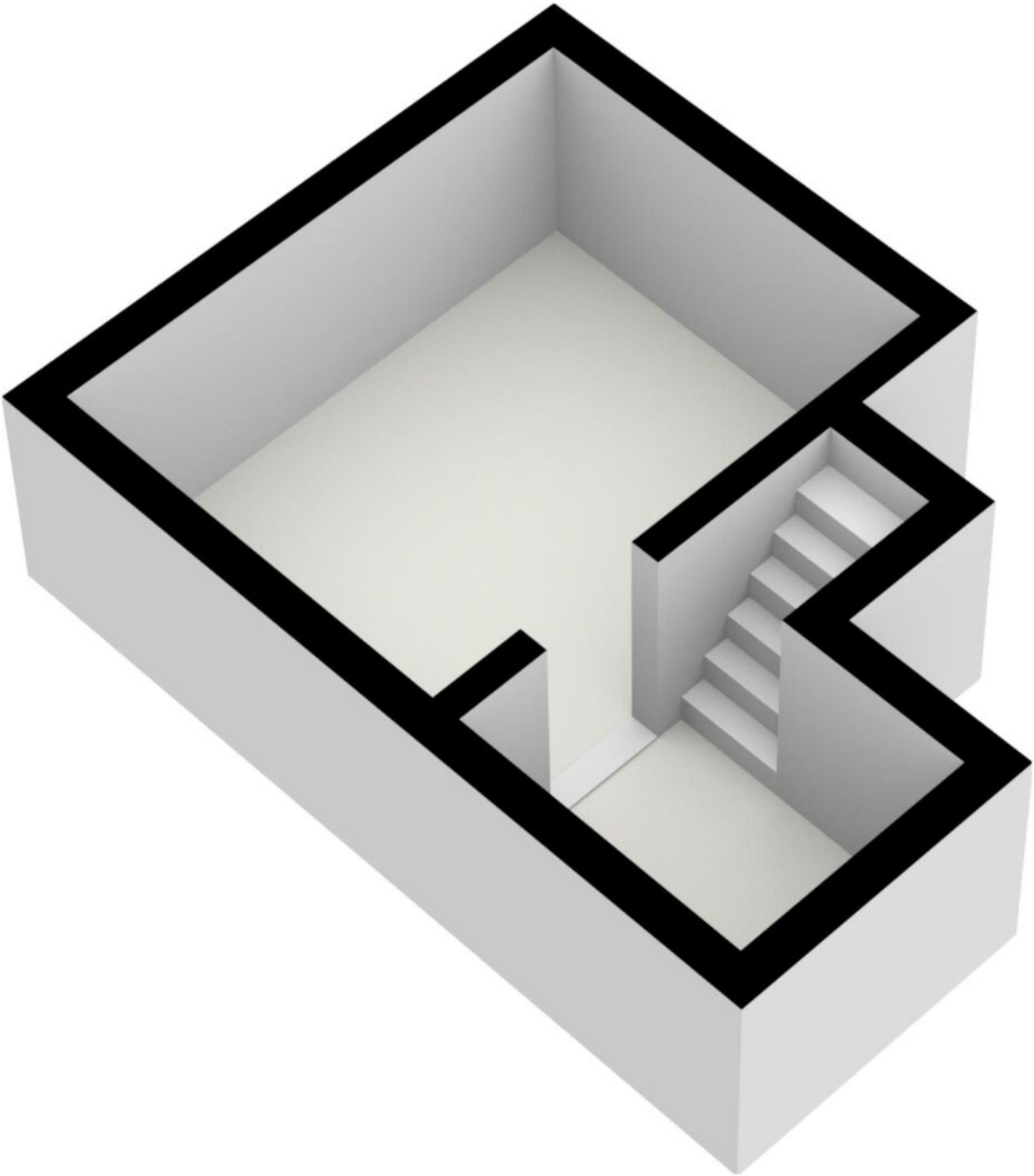


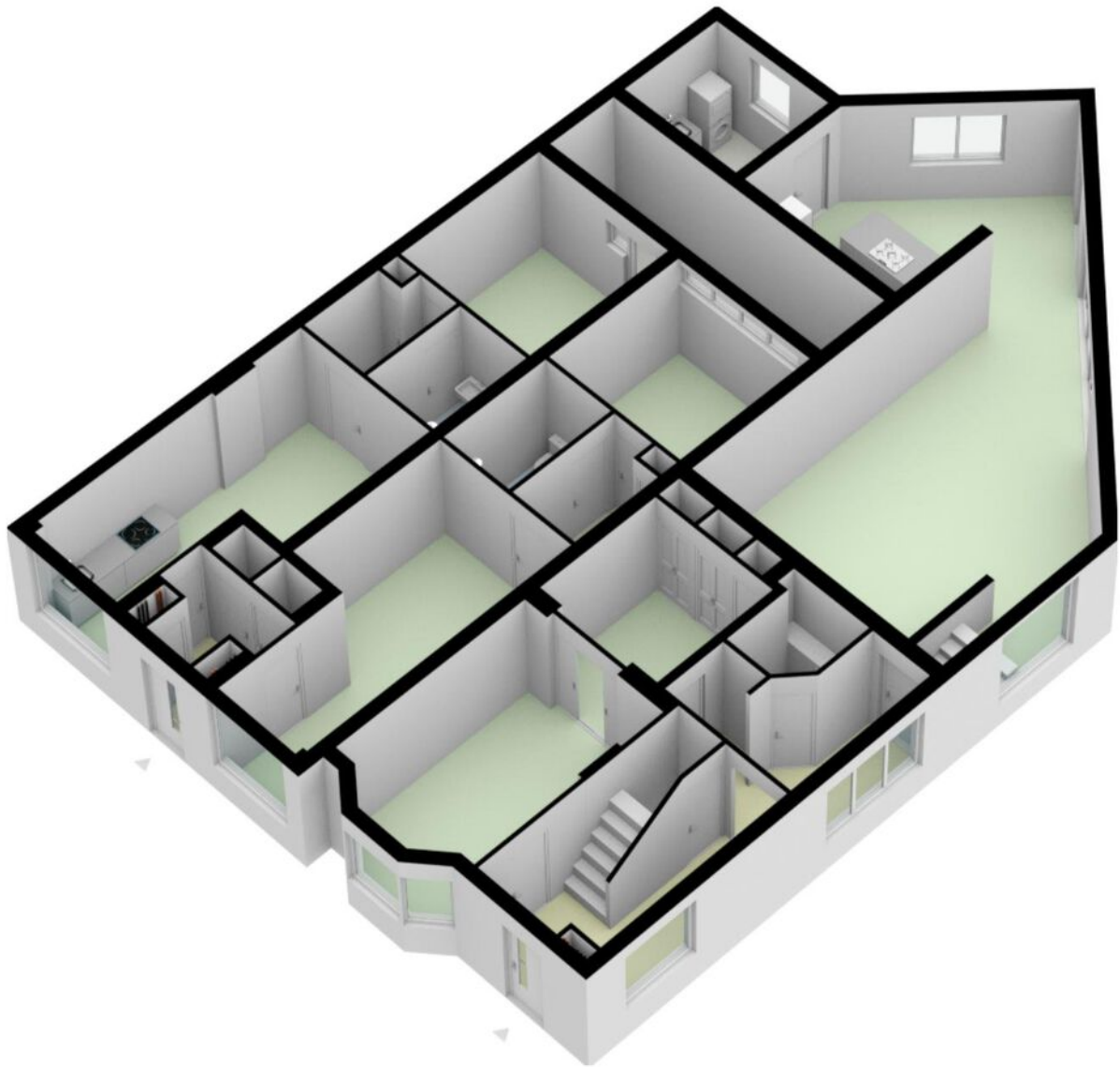


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

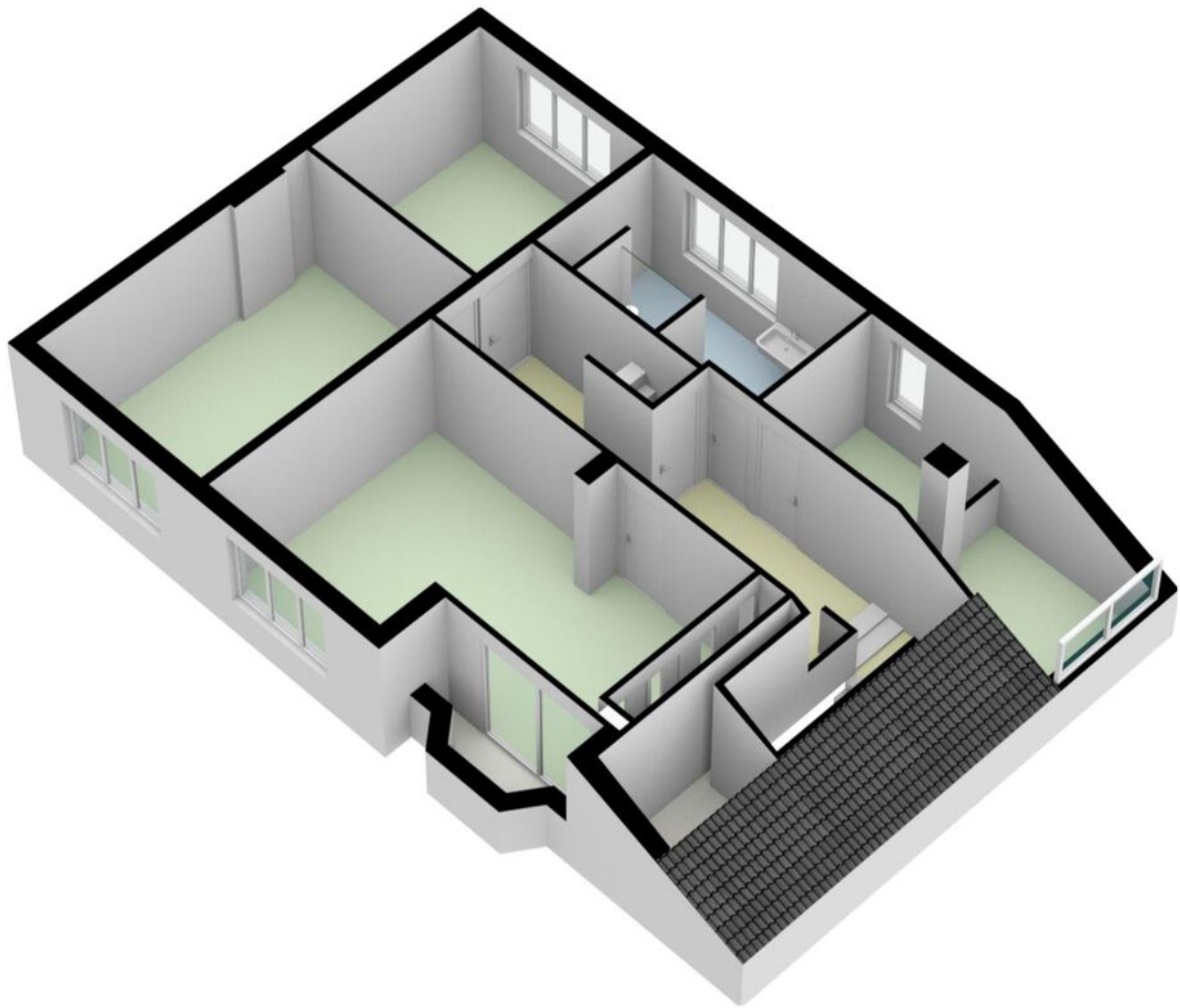


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

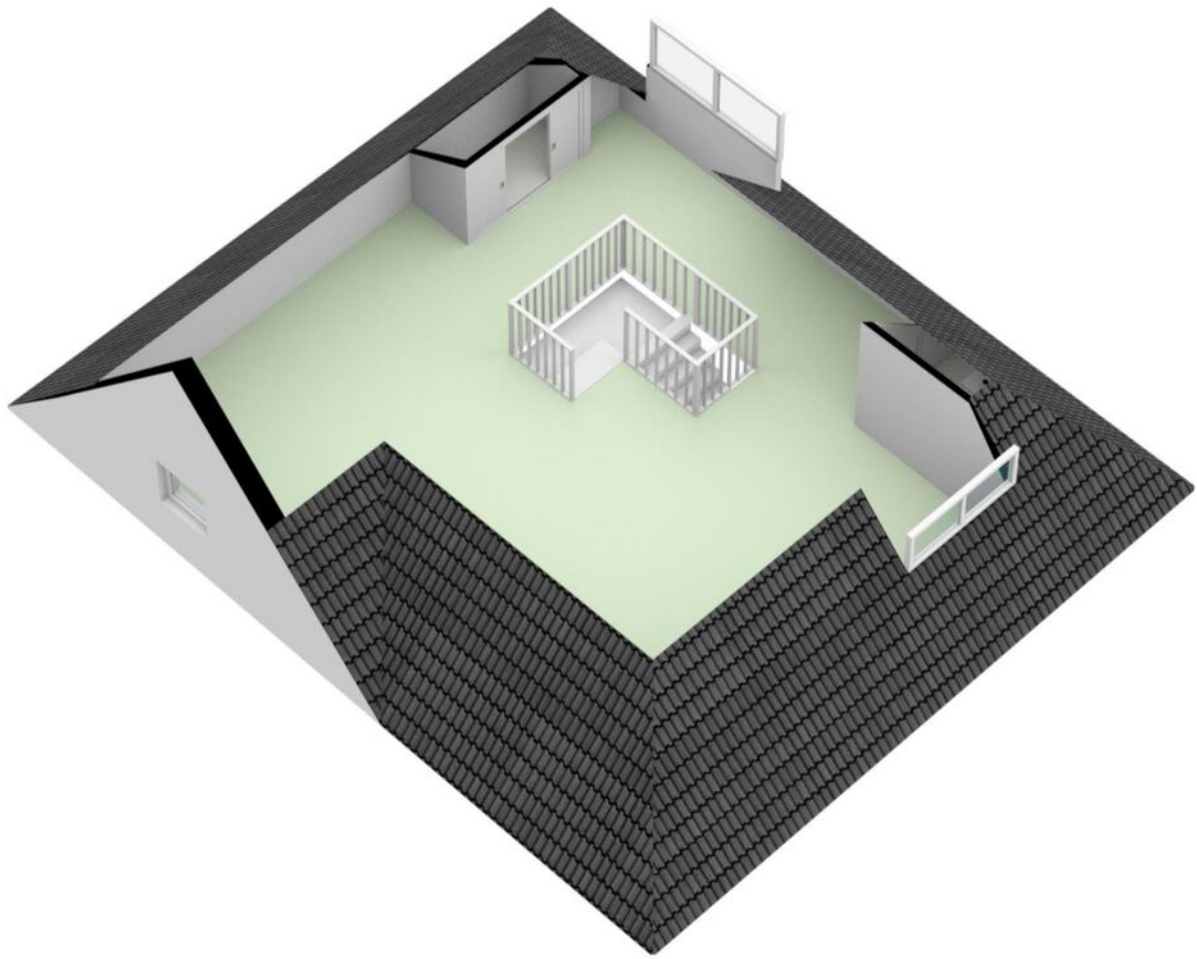




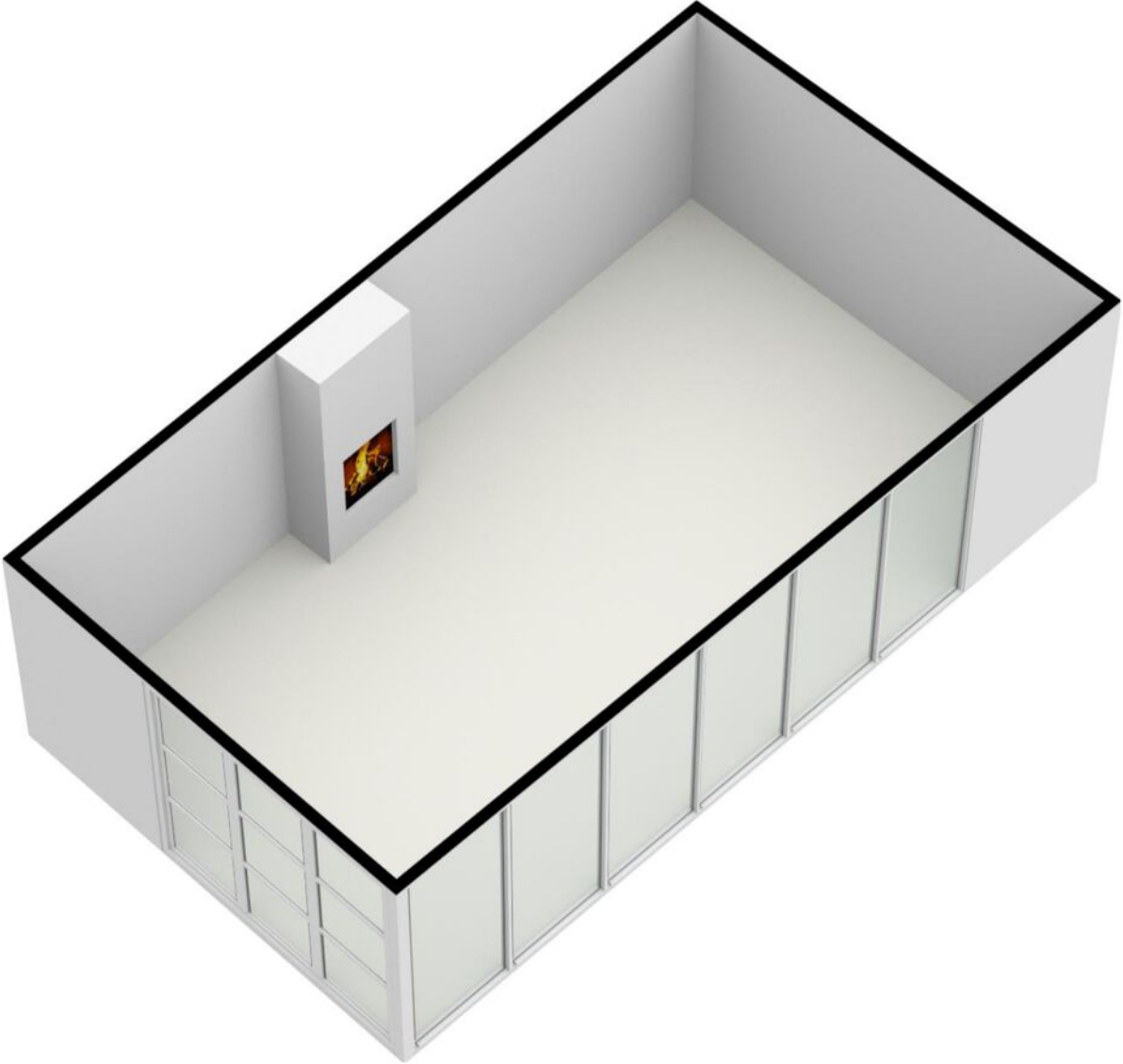
Parterre 3D

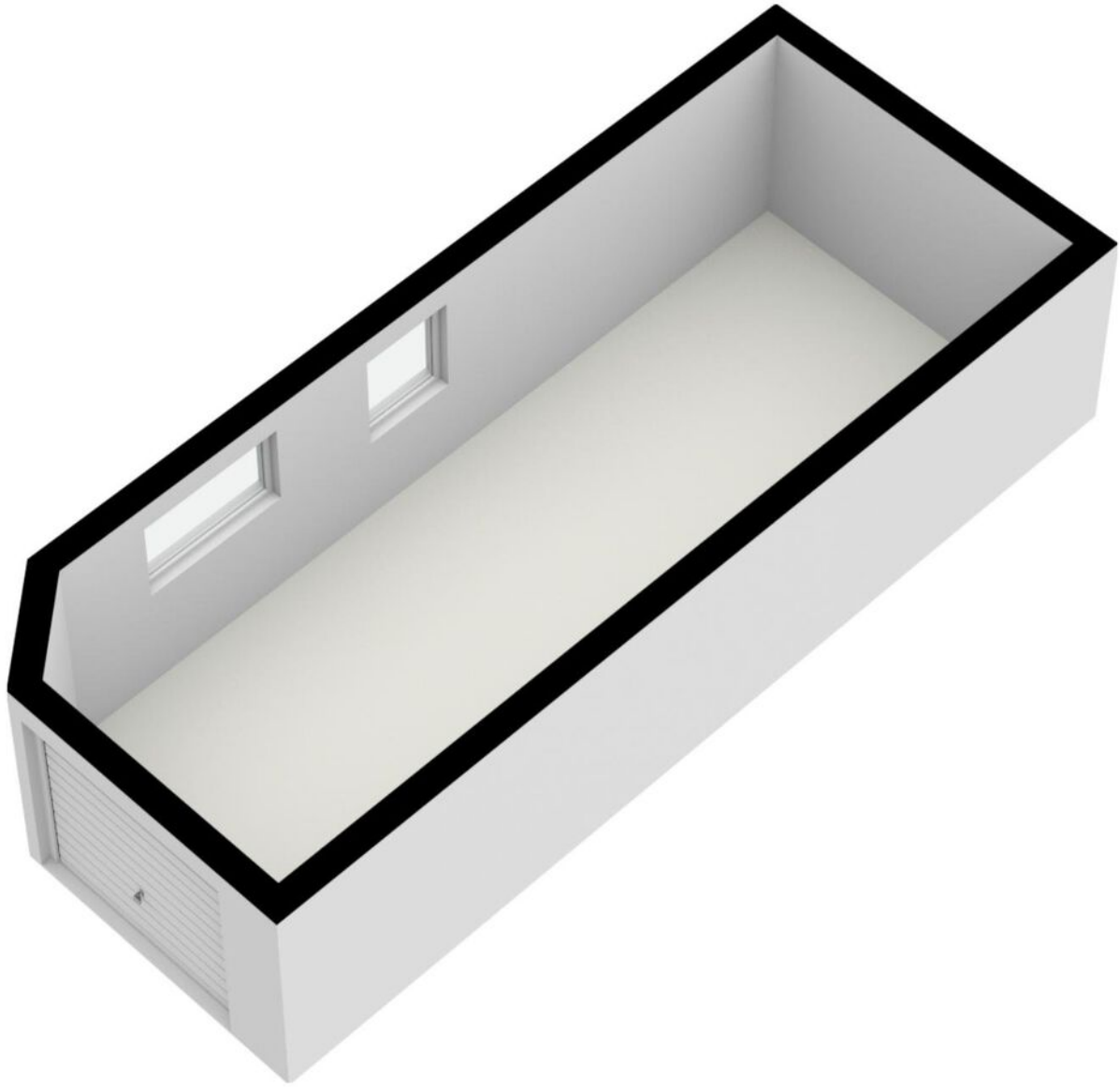


Eerste verdieping 3D



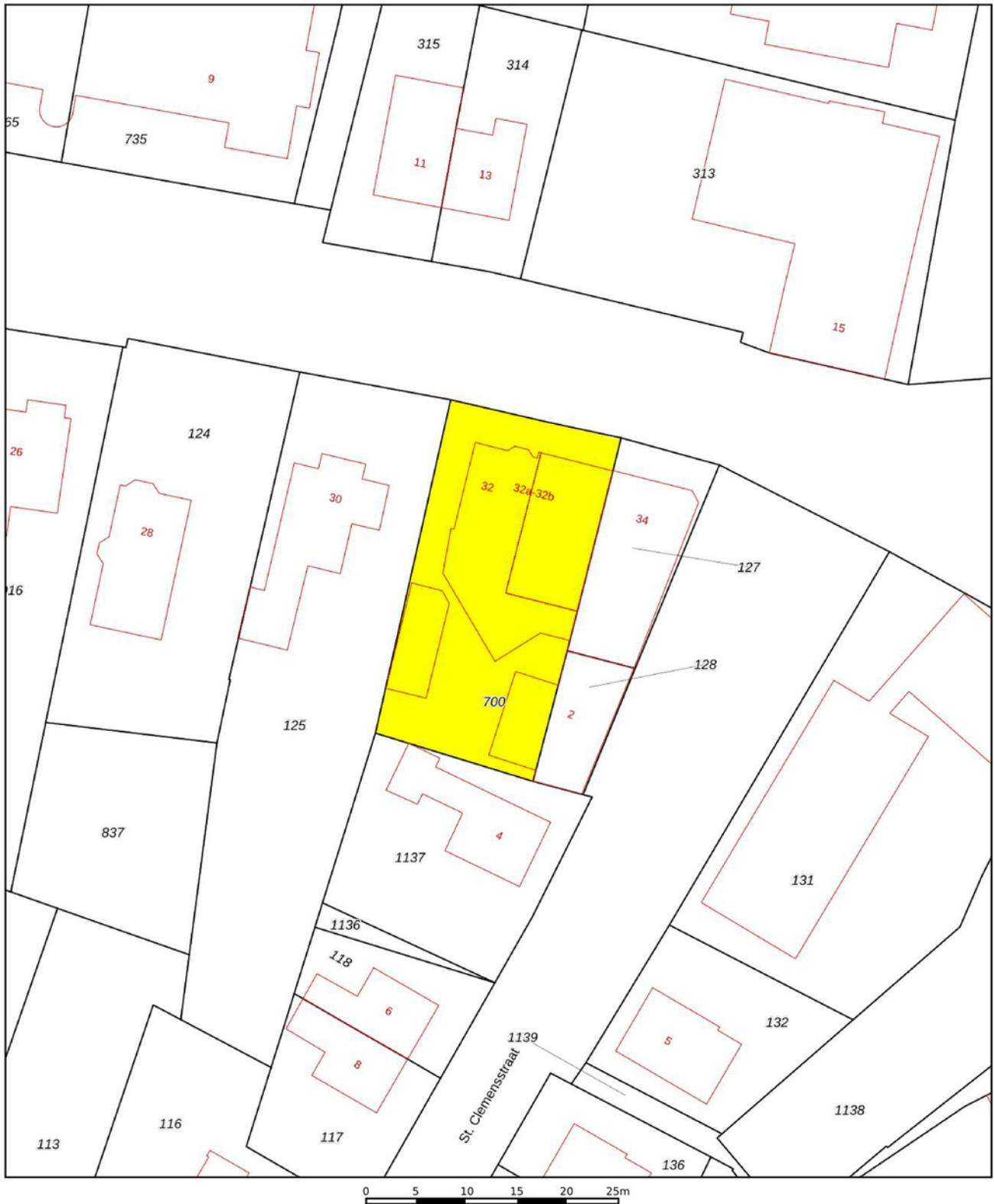
Tweede verdieping 3D




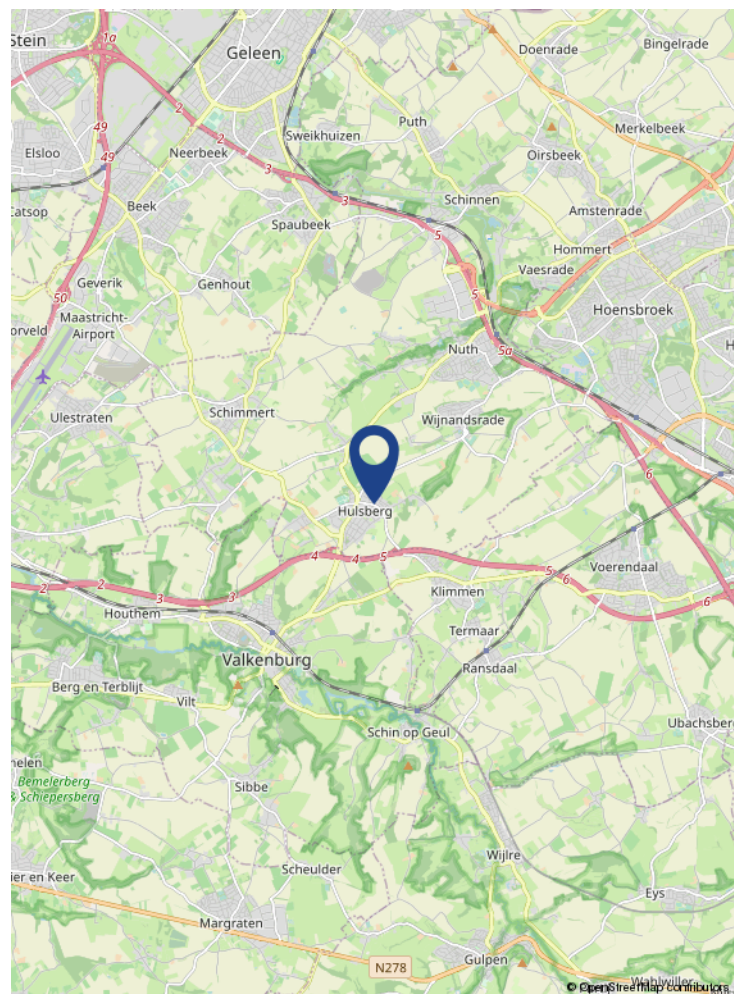
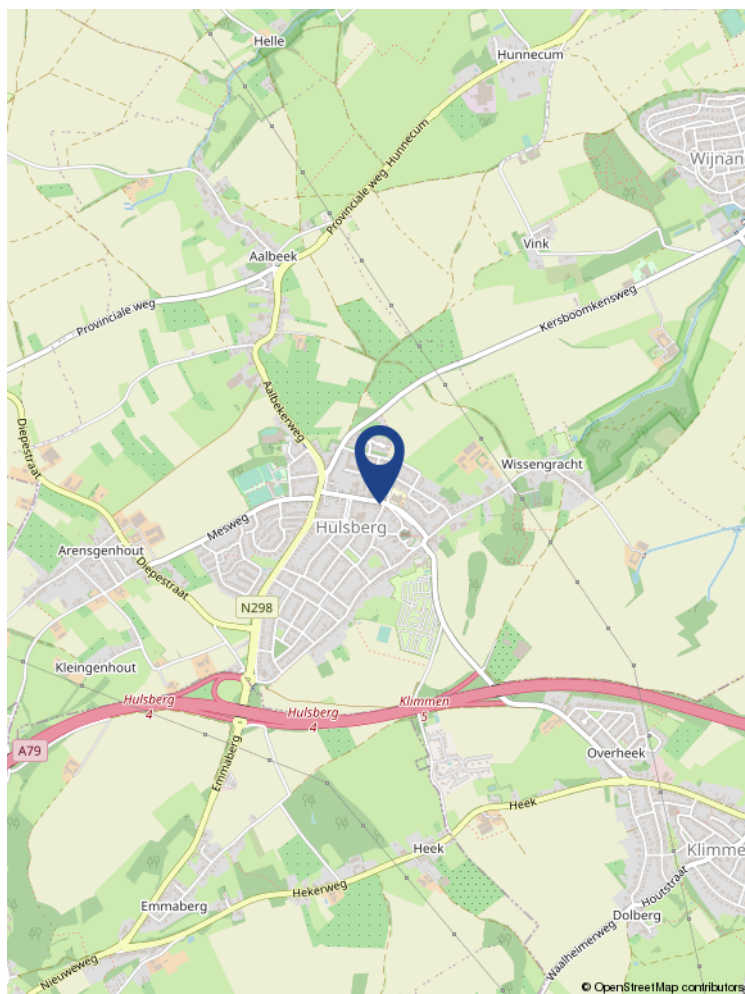
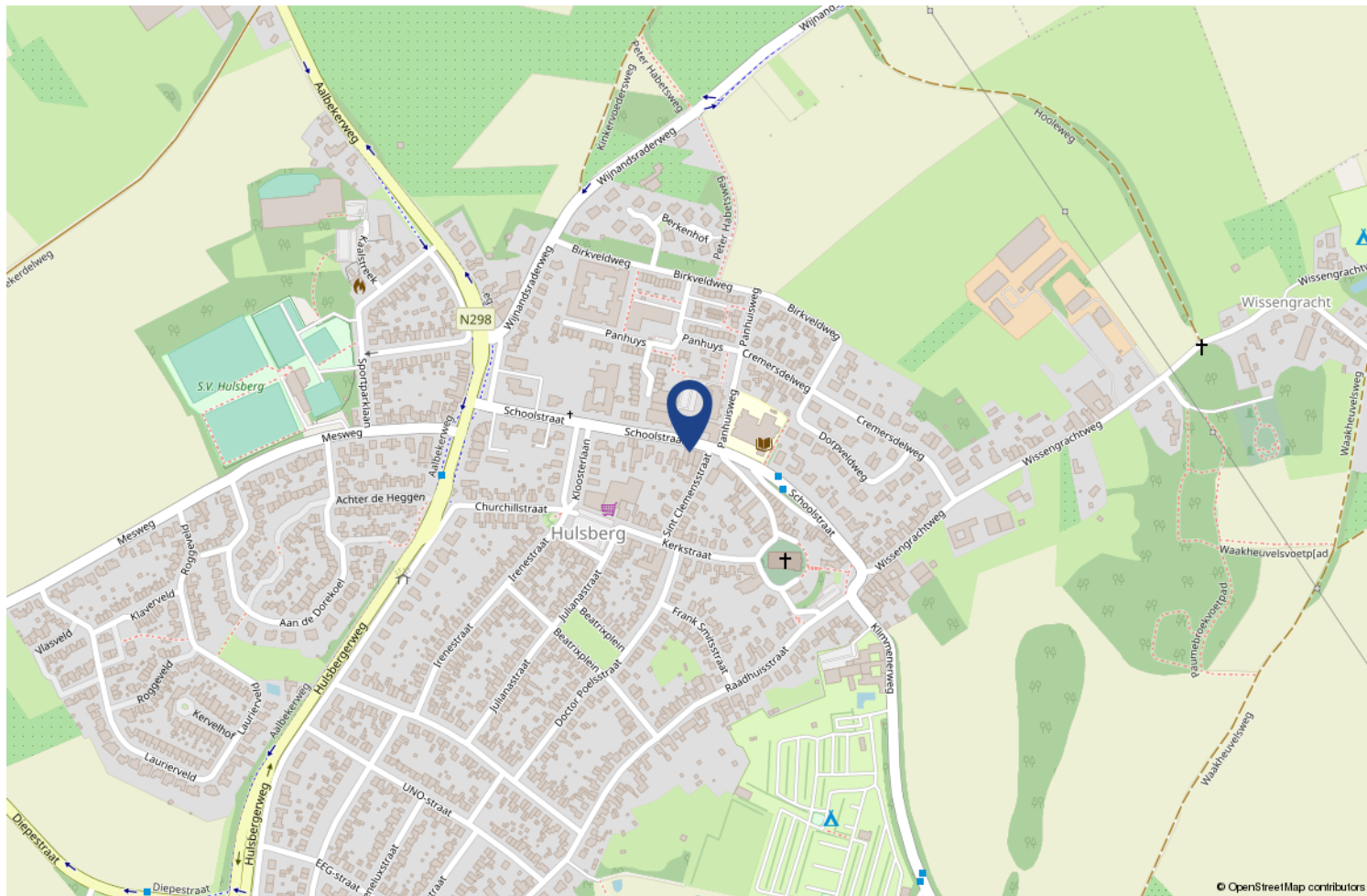


Garage 3D





<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 september 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hulsberg</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 700</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>	
--	---	---



Locatie op de kaart



## Wonen in Hulsberg

Hulsberg (Limburgs: Hölberg) 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](mailto:makelaar@peterdevor.nl) | Internet: [www.peterdevor.nl](http://www.peterdevor.nl)