

PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

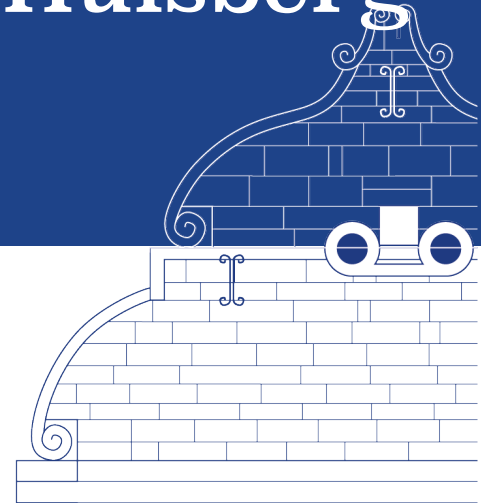


St. Clemensstraat 6 | Hulsberg

Vraagprijs € 289.000 k.k.



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





St. Clemensstraat 6 Hulsberg

Op een goede en zeer gewilde woonlocatie nabij de kern van Hulsberg mogen wij u dit halfvrijstaande (type 2-onder-1-kap) woonhuis met onder meer woonkamer, semi-open keuken, eetkamer, 3 slaapkamers, badkamer, inpandig bereikbare in het souterrain gelegen garage en besloten tuin te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 289.000,-- k.k.
Aanvaarding: in overleg
Onderhoud: goed
Bouwjaar: circa 1961
Perceeloppervlak: 179 m²
Woonoppervlak: circa 91 m²
Overig inpandige ruimte: circa 47 m²
Inhoud: circa 472 m³
Energie label: D

TYPERING

Dit halfvrijstaande woonhuis is gelegen op een steenworp afstand 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 dorp in de gemeente Beekdaelen in het zuiden van Limburg. Tot 1982 was Hulsberg een zelfstandige gemeente, later is Hulsberg bij de toenmalige gemeente Nuth gevoegd. Hulsberg werd voor het eerst vermeld in 1147 als Hulsberga.

Het pand is degelijk gebouwd en daarna keurig onderhouden. Qua energetische voorzieningen is het dak van binnenuit nageïsoleerd en is in 2022 de spouwmuur geïsoleerd. De parterre is in 1998 nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. De eerste verdieping heeft nog houten kozijnen welke inmiddels zijn voorzien van HR++ beglazing en in 2019 nog zijn geschilderd. Aan de achterzijde is de eerste verdieping voorzien van rolluiken. De aanbouw is bij de bouw in 1996 volledig geïsoleerd.

Kortom: een leuke nabij het centrum gelegen woning die voor jarenlang ongestoord woongenot zal zorgen!

INDELING

Souterrain:

Verwarmde provisiekelder (8,4 m²) met trap naar parterre; L-vormige garage (30,9 m²) voorzien van meterkast (smeltzekerings, aardlek, aardlek, slimme elektra- en gasmeter), watermeter, aansluiting glasvezel, keukenblok met werkblad en koud stromend water, witgoed aansluitingen, alsmede een separate wasbak met warm en koud stromend water.

Parterre:

Entree aan rechterzijde; hal (4,5 m²) met tegelvloer, open trap naar verdieping en deur naar keldertrap; deels betegeld toilet; woonkamer (21,7 m²) met parketvloer en boogdoorgang naar keuken; semi-open keuken (8,6 m²) met in eetkamer doorlopende plavuizen vloer, keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, afzuigkap, 4-pits keramische kookplaat, heteluchtoven, koelkast, close-in boiler en werkblad met rvs spoelbak; eetkamer (10,6 m²) met elektrische vloerverwarming, schuifpui naar tuin en lichtkoepel.

Tuin:

Oprit met parkeergelegenheid voor 1 auto en toegang garage in het souterrain; terrastuin met gemetselde bloembakken voorzien van beplanting, trap naar voordeur aan rechterzijde en achterom via tuinpoort; besloten achtertuin, geheel bestraat en voorzien van gemetselde bloembakken aan achterzijde met beplanting.

1e Verdieping:

Overloop; slaapkamer I (10,3 m²) aan voorzijde; slaapkamer II (12,3 m²) aan voorzijde met garderobenis (voormalige badkamer); slaapkamer III (5,8 m²) aan achterzijde; geheel betegelde badkamer (5,3 m²) voorzien van ligbad met spatscherm, toilet en wastafel met spiegel en meubel.

2e Verdieping:

Bereikbaar via schuiftrap; ruime bergzolder (6,5 m², > 1,5 meter) over de gehele hoofdbouw met cv-gas combiketel (Remeha Calenta HR, bouwjaar 2010, eigendom) en dakvenster.

BIJZONDERHEDEN

- Nabij alle voorzieningen;
- Bijzonder centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Veel privacy door de hogere ligging;
- Inpandig bereikbare in het souterrain gelegen garage;
- Dak van binnenuit nageïsoleerd;
- In 2022 is de spouwmuur geïsoleerd met Unipearls ++;
- Parterre kunststof kozijnen met dubbele beglazing, eerste verdieping houten kozijnen en HR++ beglazing;
- Geïsoleerde aanbouw met elektrische vloerverwarming (eetkamer);
- Drie slaapkamers;
- Besloten achtertuin/terras via schuifpui vanuit eetkamer;
- Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;
- In de koopovereenkomst wordt een "niet-zelf-bewoond-clausule" alsmede een ouderdomsclausule opgenomen;
- 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	1961	Aanvaarding	in overleg
Perceeloppervlakte	179 m ²	Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Woonoppervlakte	91 m ²	Ligging	in centrum, in woonwijk, beschutte ligging
Overige inpandige ruimte	47 m ²	Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Gebouwegeb. buitenruimte	-	Voorzieningen	dakraam, rolluiken, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel
Externe bergruimte	-		
Inhoud	472 m ³		
Energie label	D		



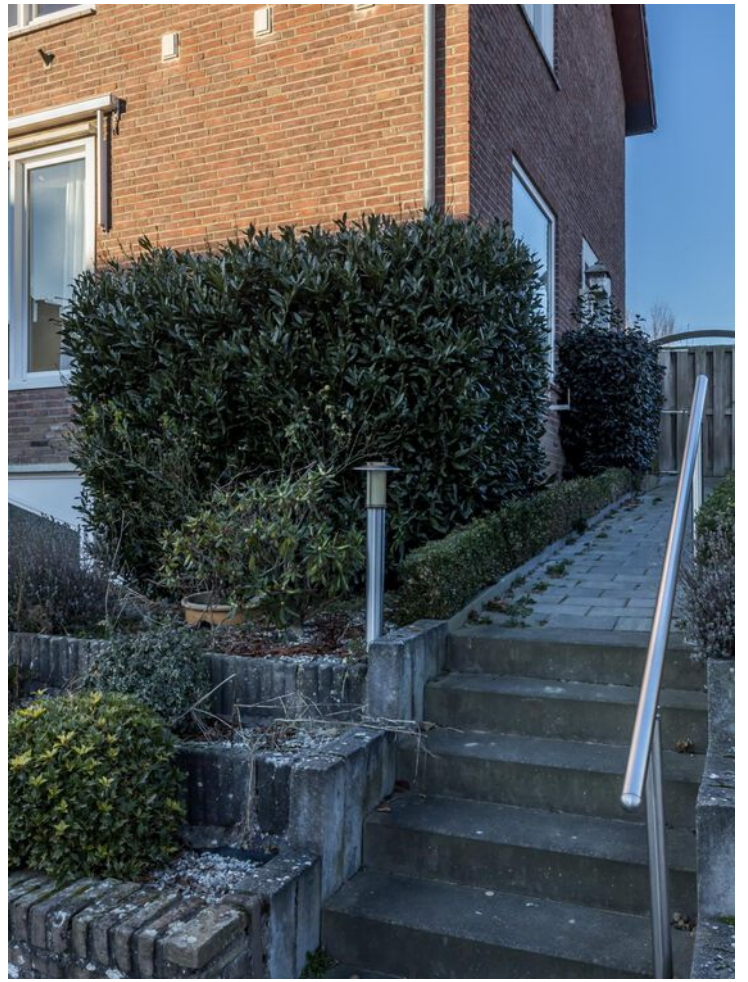




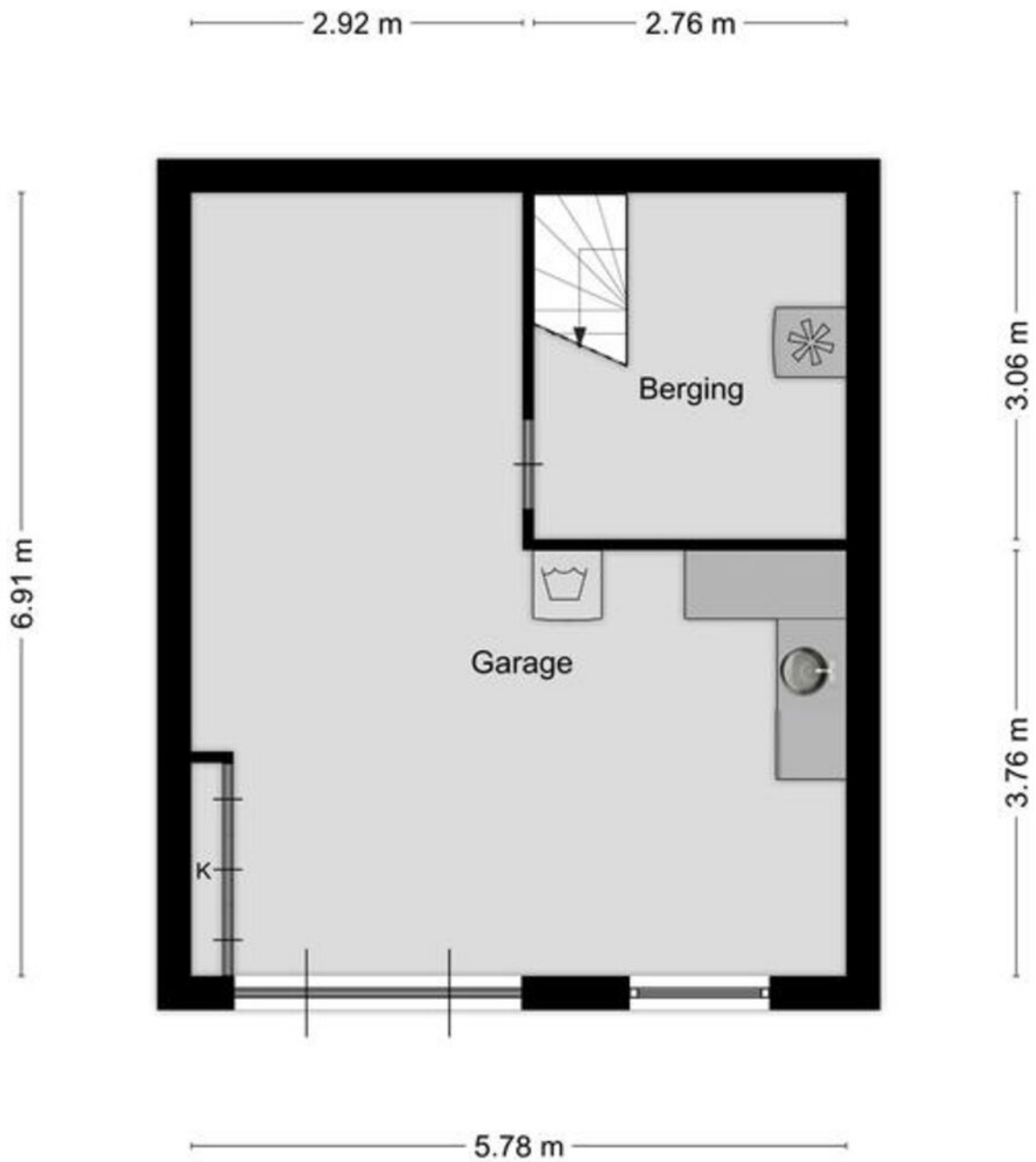








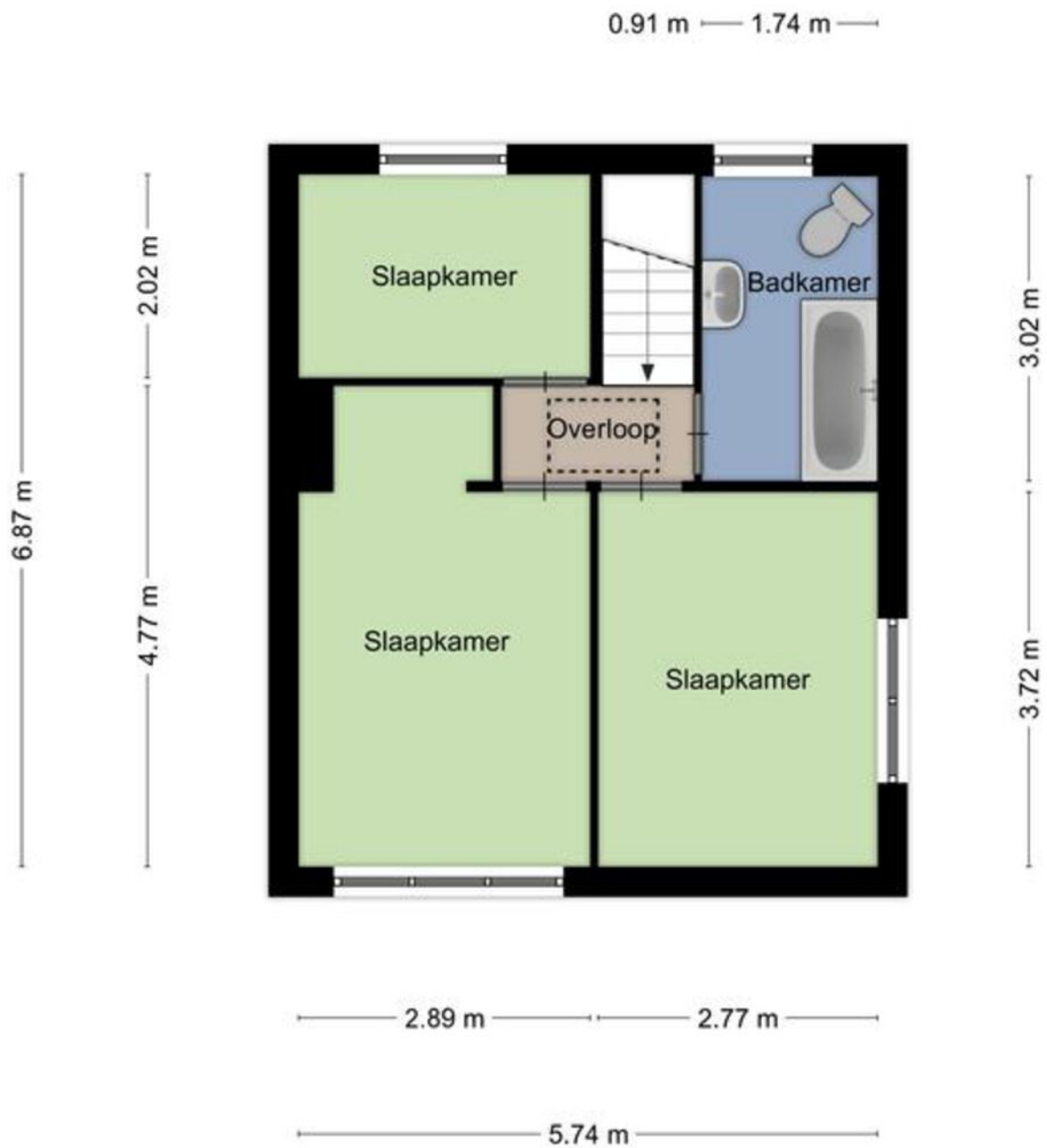




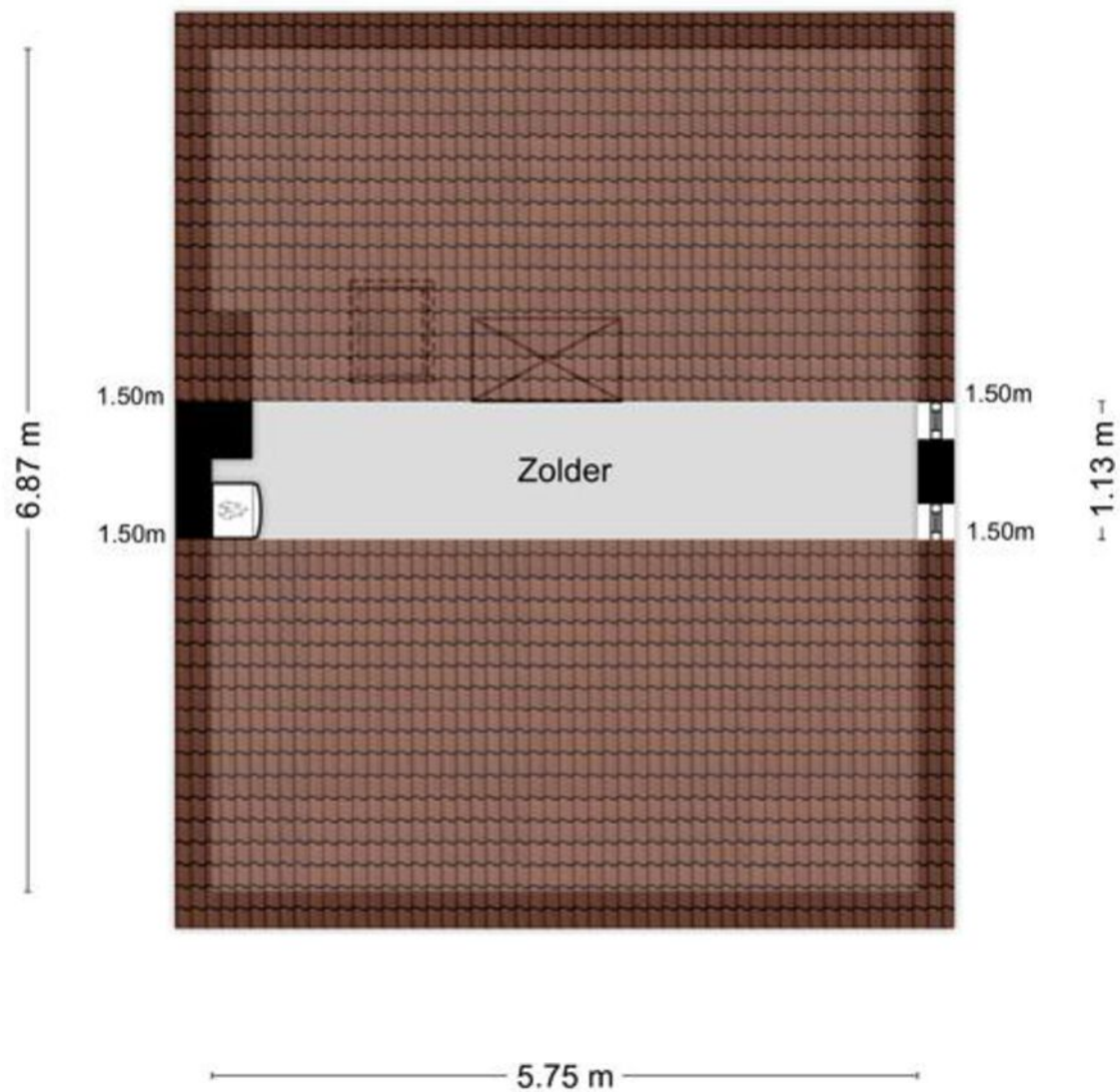
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



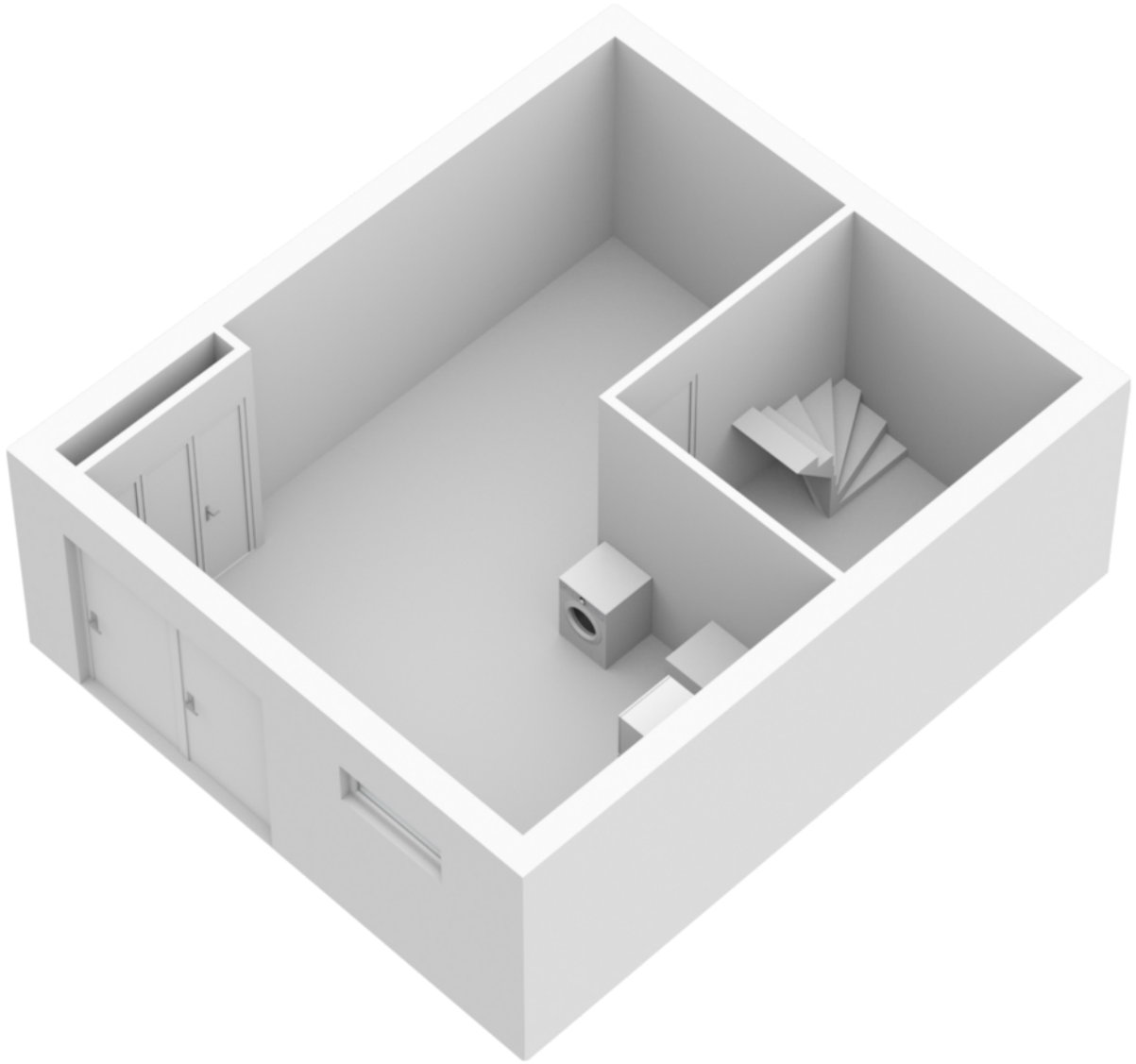
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



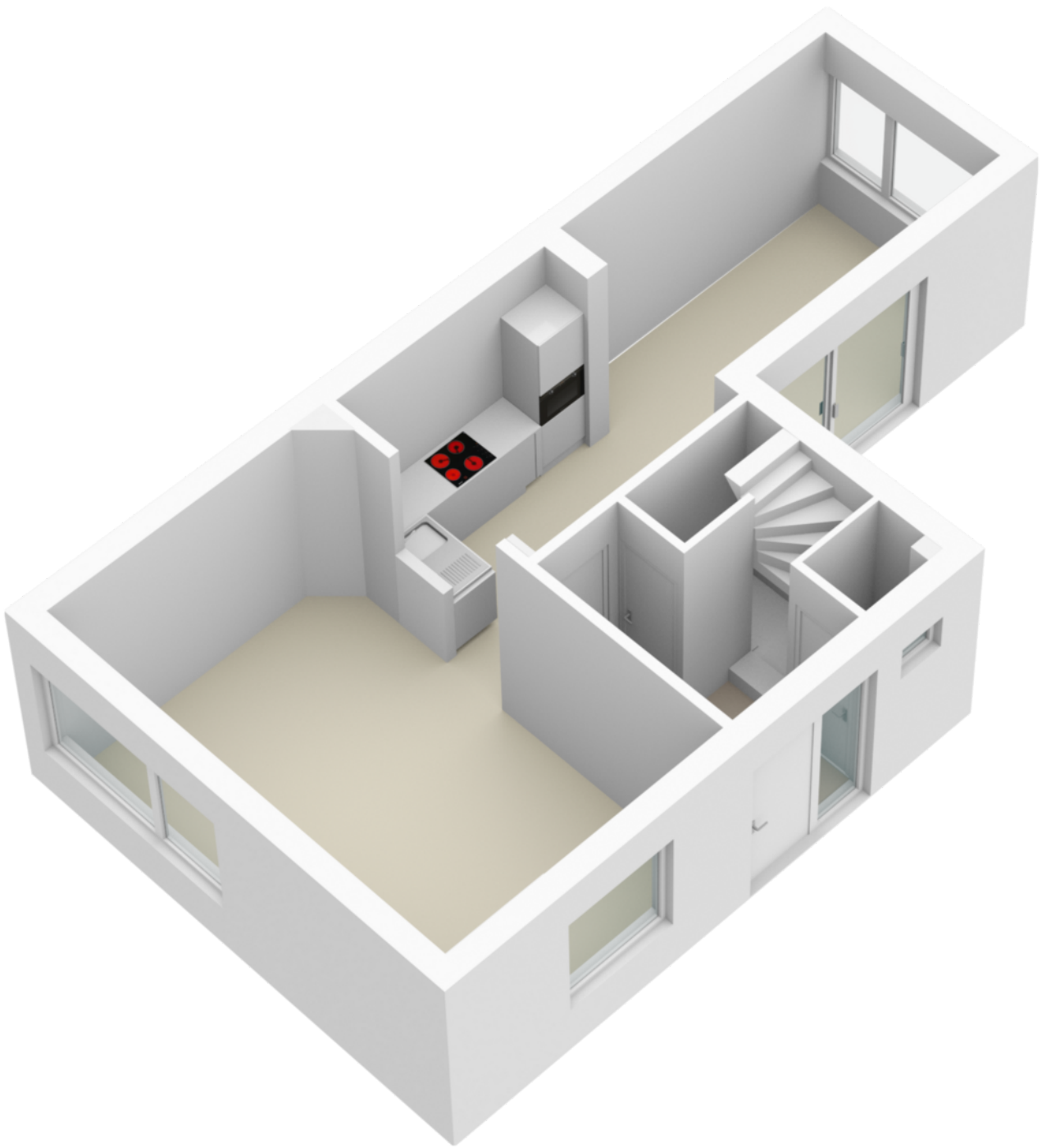
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



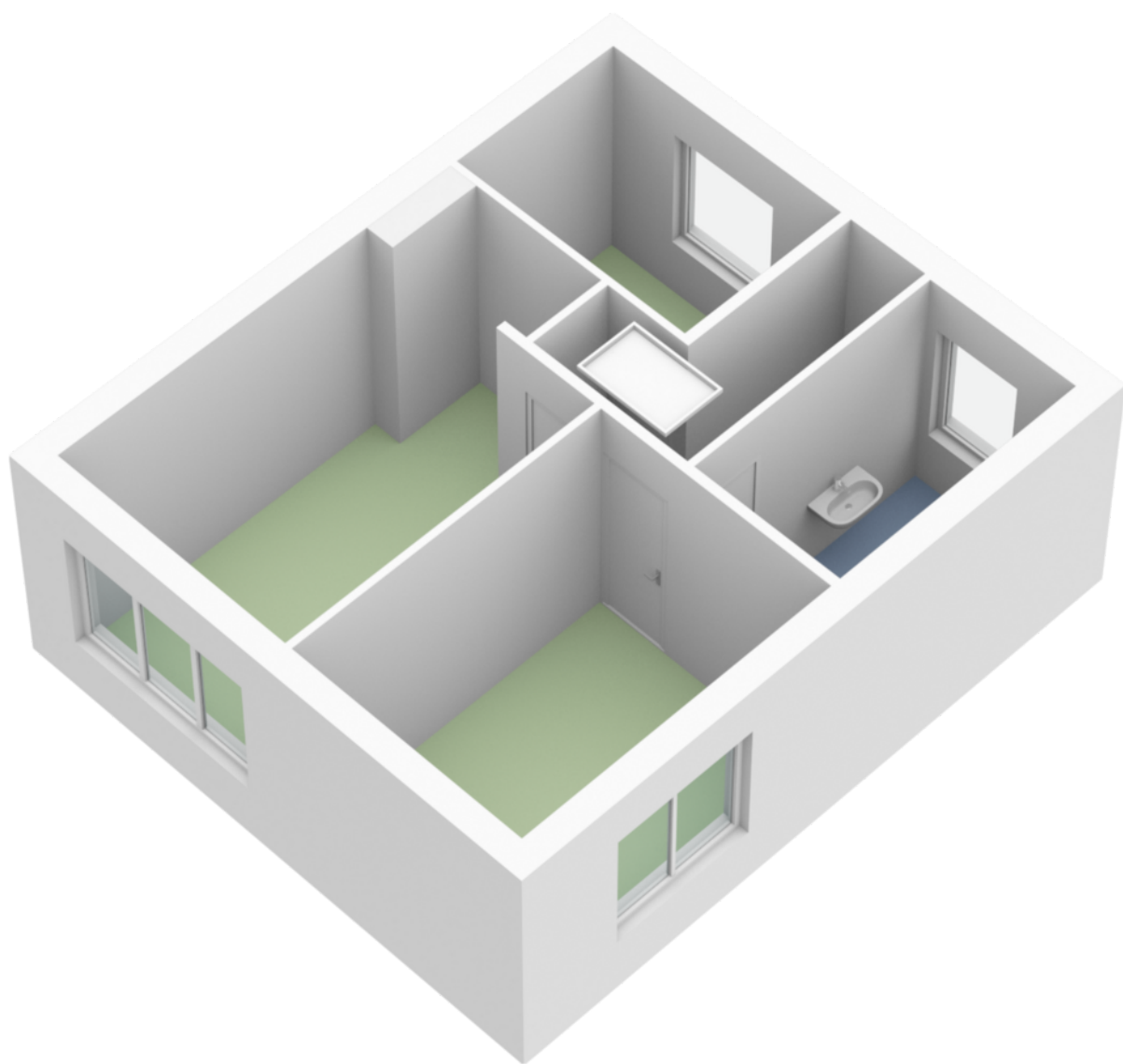
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



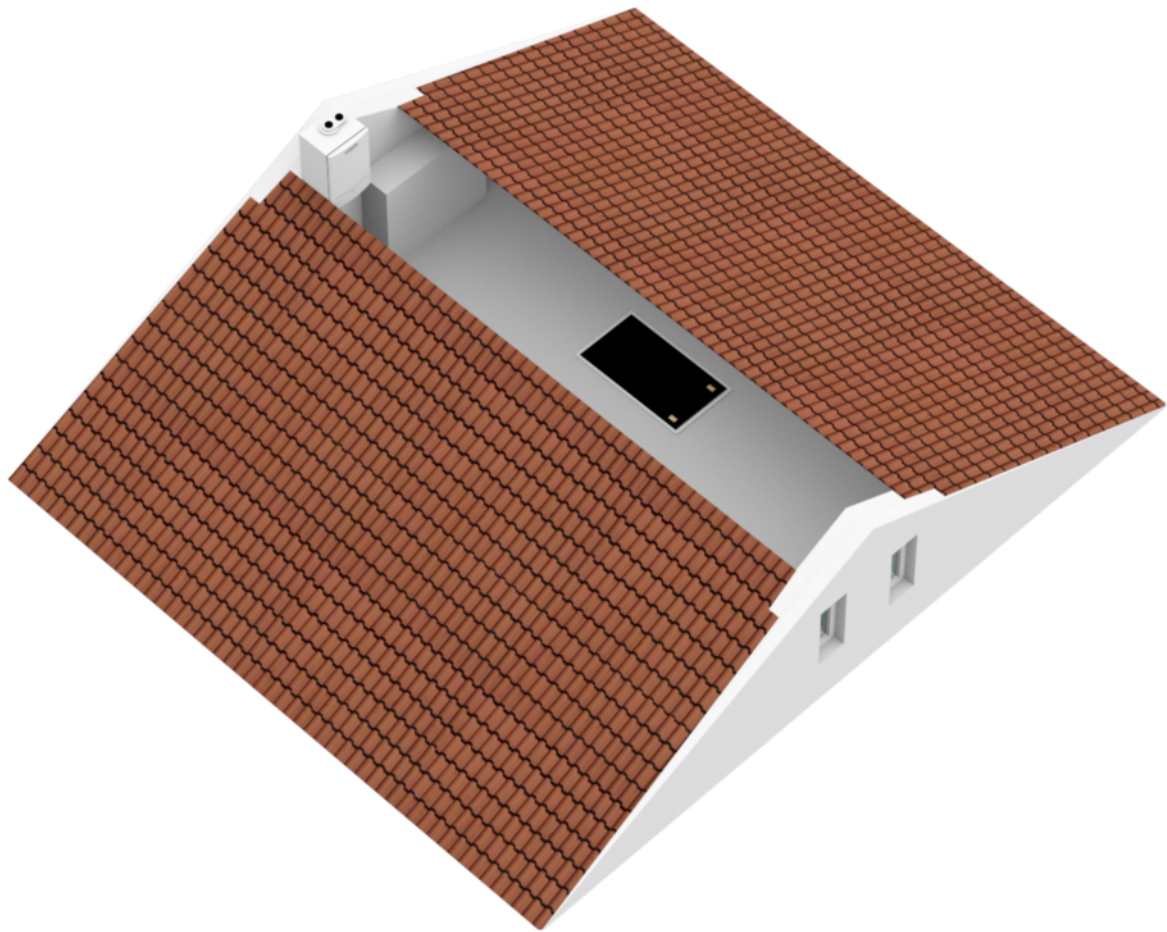
Souterrain 3D



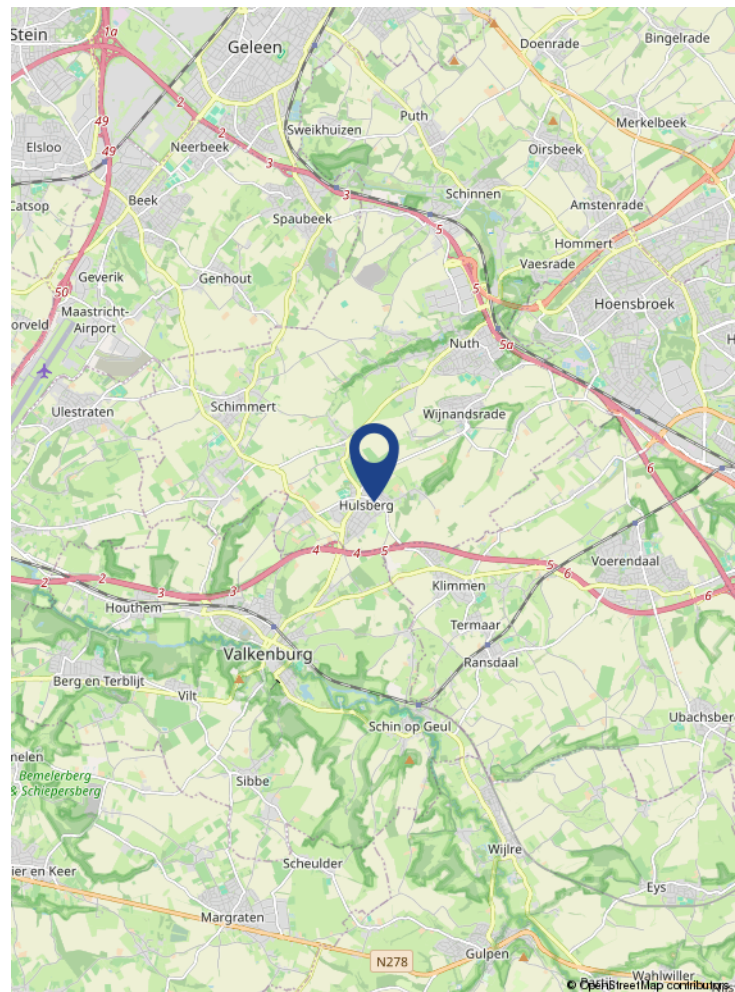
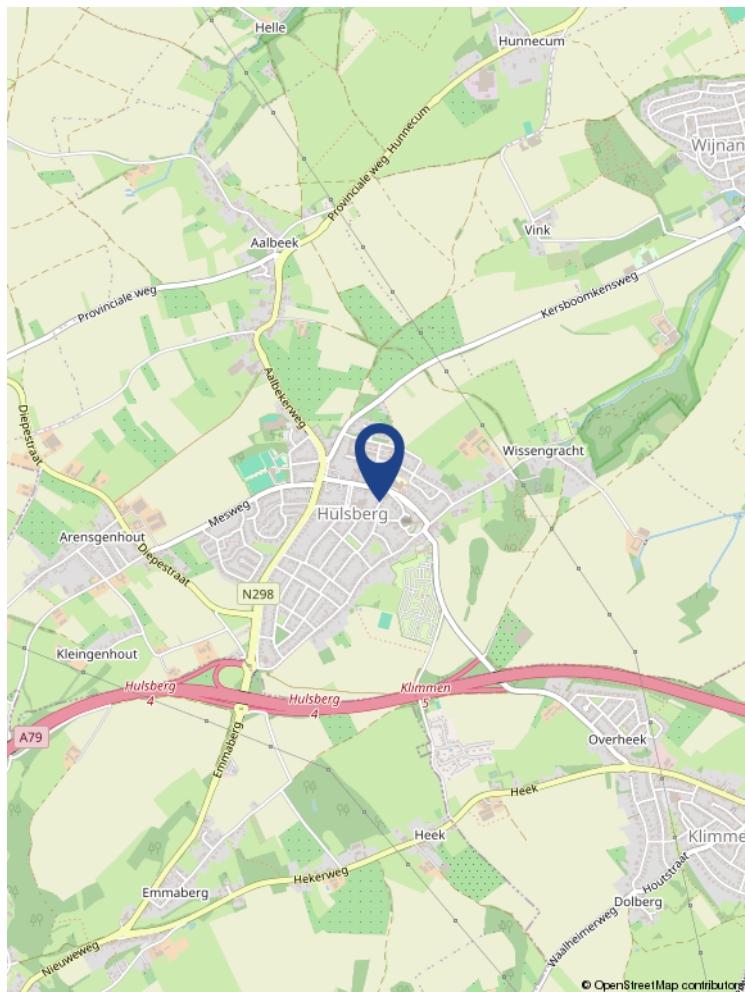
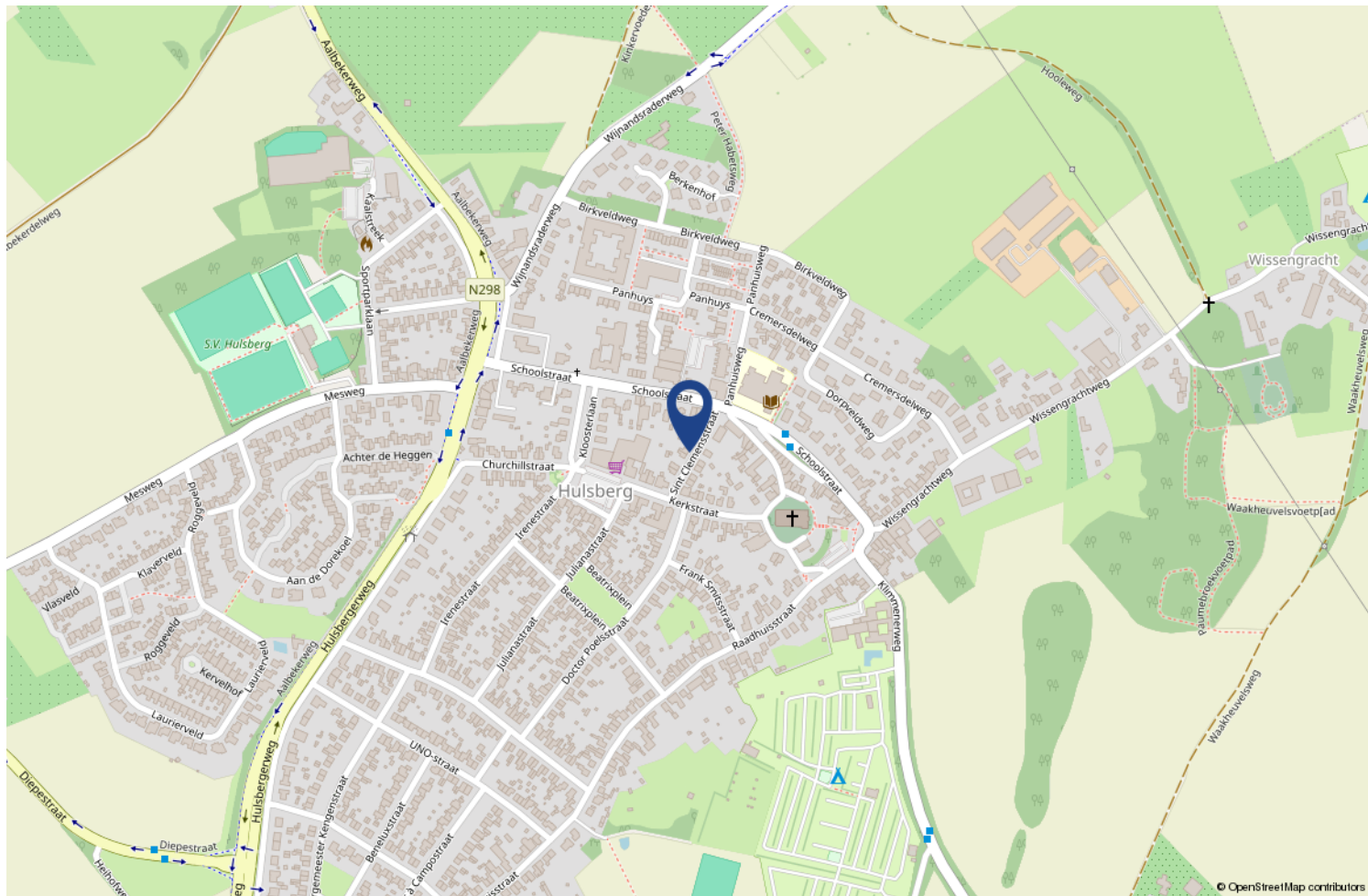
Parterre 3D



Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping 3D



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