

PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

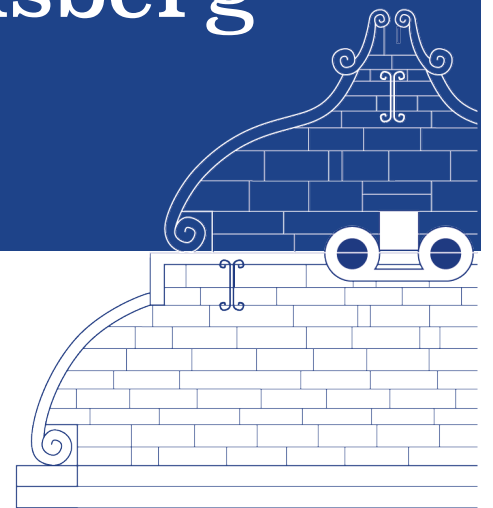


Dorpsveldweg 16 | Hulsberg

Vraagprijs € 395.000 k.k.



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





Dorpveldweg 16 Hulsberg

Unieke Kans: vrijstaande Bungalow te Koop in Hulsberg

Bent u op zoek naar een prachtige woning, met schitterend uitzicht en dichtbij het centrum van Hulsberg? Zoek niet verder! Deze charmante vrijstaande bungalow biedt een wereld van mogelijkheden en wacht op uw persoonlijke aanpak. Geniet van een panoramisch uitzicht op het adembenemende Limburgse Heuvelland. Deze woning is het perfecte canvas voor diegenen die hun droomhuis willen creëren op een unieke locatie. De woning heeft een ruime, zonnige woonkamer, een dichte keuken, drie slaapkamers en een ruime hobbyruimte in het souterrain. Een overdekt terras (gelegen op het zuiden/zuidoosten) om het hele jaar door van het buitenleven te genieten, ongeacht het weer. Een riante tuin rondom het huis perfect voor tuinliefhebbers en buiten entertainment en een ruime garage.

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 395.000,-- k.k.

Aanvaarding: direct mogelijk

Onderhoud: redelijk

Bouwjaar: circa 1973, garage circa 1987

Perceeloppervlak: 850 m²

Woonoppervlak: circa 141 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: circa 13 m² (overkapping)
Externe bergruimte: circa 28 m² (garage)
Inhoud: circa 497 m³ (woning), circa 99 m³ (garage)
Energie label: D (geldig tot 11-03-2034)

TYPERING

Deze vrijstaande bungalow is rustig gelegen in een gewilde woonomgeving, op loopafstand van het centrum van Hulsberg met uitstekende winkelvoorzieningen (supermarkt, bakker en slager) en overige voorzieningen (huisartsenpraktijk, apotheek, tandartsenpraktijk, e.d.). Verder is de locatie uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken.

De bungalow is degelijk en in spouw gebouwd, door de huidige eigenaar (en tevens eerste bewoner) en altijd keurig onderhouden. Het huis is geheel voorzien van dubbele beglazing (deels HR++) in kunststof kozijnen. De aluminium voordeur is uitgevoerd met 3 veiligheidssloten. Qua isolerende voorzieningen zijn de gevels geïsoleerd en is het deels voorzien van rolluiken. Verder is de woonkamer rondom voorzien van grote elektrisch bediende zonneschermen. De riante tuin biedt een schitterend uitzicht over het Limburgse Heuvelland, is fraai aangelegd en voorzien van diverse terrassen, aansluitend aan de woning overdekt, borders en gazon.

Hulsberg (Limburgs: Hölberg) is een geliefd dorp in de gemeente Beekdaalen 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.

INDELING

Souterrain:

Bereikbaar via trap vanuit hal; hobbyruimte (23,8 m²) met deur naar voorzijde voorzien van rolluik, 2 ramen aan oprit zijde en aansluiting glasvezel; portaal (1,0 m²); voorraadkamer (9,3 m²) met raam aan oprit zijde en luik naar kruipruimte onder de gehele woning.

Parterre:

Ruime hal (11,8 m²) met in keuken en badkamer doorlopende plavuizen vloer, meterkast (smeltzekeringen/automaten, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter) en deur naar keldertrap; geheel betegeld toilet met wandcloset en fontein; zonnige L-vormige woonkamer (38,7 m²) met deur aan achterzijde naar het terras; dichte keuken (9,9 m²) met deur naar terras en keukeninstallatie voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, afzuigkap, 4-pits gaskookplaat, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, heteluchtoven, magnetron en werkblad met rvs spoelbak; slaapkamer I (14,9 m²) aan voorzijde; slaapkamer II (6,9 m²) aan zijzijde; slaapkamer III (11,4 m²) aan achterzijde; geheel betegelde badkamer (4,5 m²) met inloopdouche en glazen spatscherm, wastafel met meubel, designradiator en mechanische afzuiging.

Tuin:

Rondom de woning gelegen aangelegde tuin met diverse terrassen en schitterend uitzicht over de Wissengracht en daarachter gelegen landerijen; voortuin met gazon, borders, bloemperken, bomen en beplanting; hekwerk met poort naar achtertuin aan de rechterzijde; ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, trap naar entree woning en trap naar souterrain; gemetselde en verwarmde garage (28,3 m²) met elektrische sectionaalpoort, cv-gas combiketel (Bosch HR, bouwjaar 2002, huur Hesi); terras aansluitend aan woonkamer en keuken met overkapping (12,9 m²) en groot elektrisch zonnescerm ; achter- en zijtuin met diverse niveauverschillen, terrassen, zonneterras, gazon, bloembakken, borders, bomen, hagen en beplanting.

BIJZONDERHEDEN

- Schitterend uitzicht over het Limburgse Heuvelland vanuit woning en achtertuin;
- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Op loopafstand van het centrum van het dorp, in een rustige wijk;
- Diverse voorzieningen in de nabijheid;
- Geheel dubbele beglazing (deels HR++);
- Kunststof kozijnen (deels 1996, deels 2016) en aluminium voordeur;
- Gevels geïsoleerd;
- Grotendeels rolluiken, deels elektrisch bedienbaar;
- Ruime, lichte woonkamer rondom voorzien van elektrische zonneschermen;
- Drie slaapkamers met rolluiken;
- Grote hobbyruimte in het souterrain;
- In de koopovereenkomst zal een "ouderdomsclausule" worden opgenomen;
- 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 financieringsvoorbepaald 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;

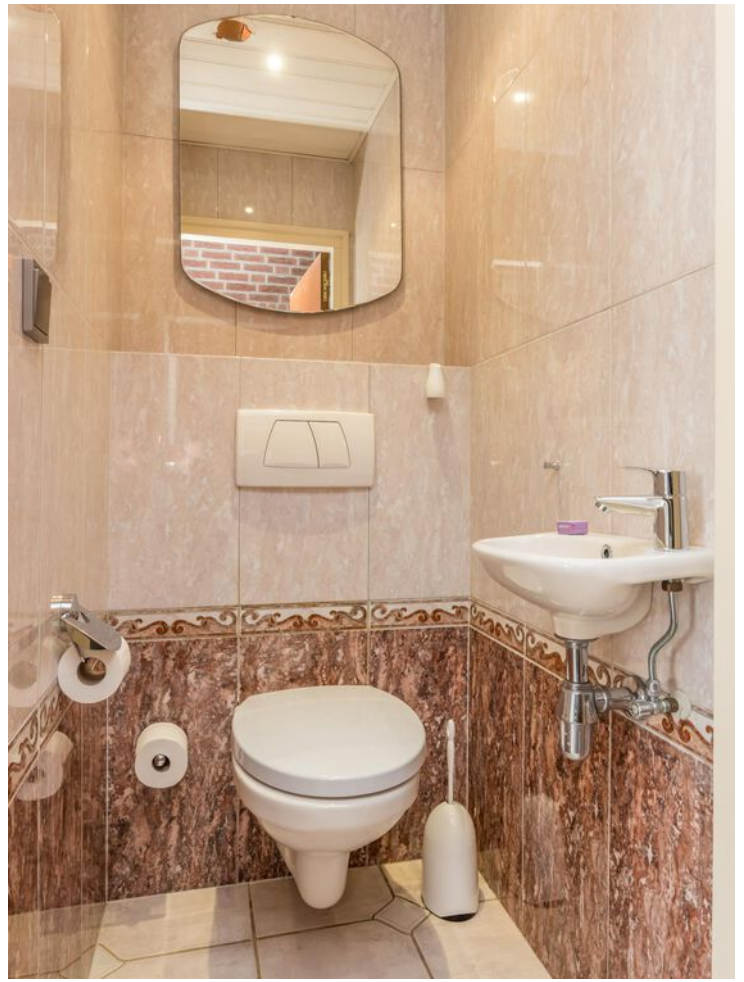


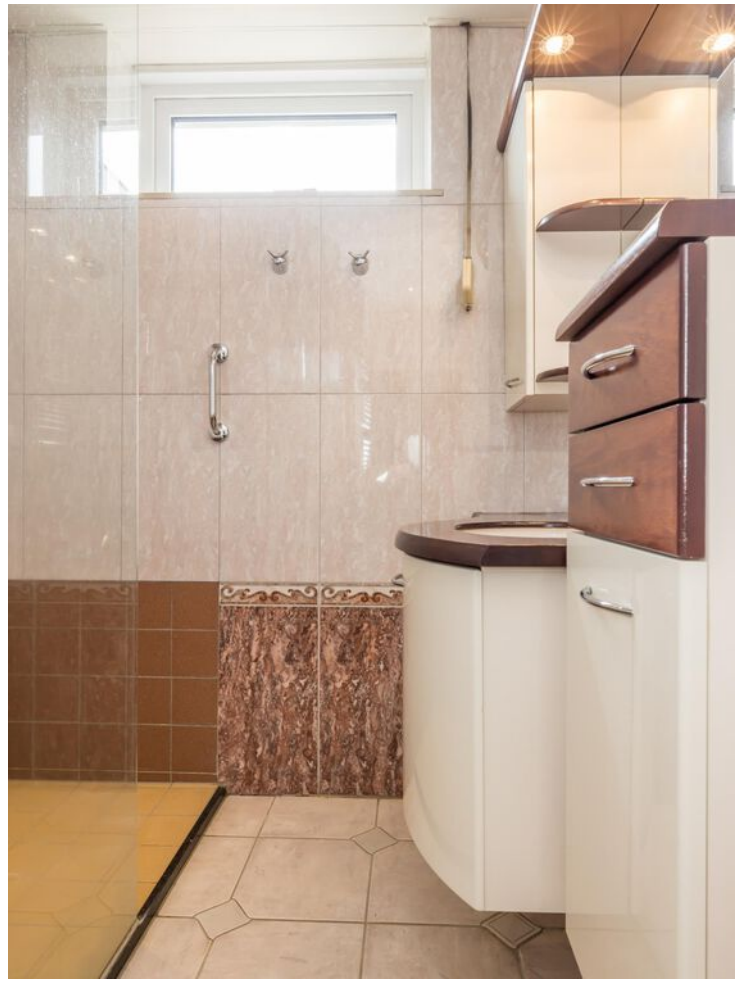
Kenmerken

Bouwjaar	1973	Aanvaarding	direct
Perceeloppervlakte	850 m ²	Isolatie	muurisolatie, dubbel glas
Woonoppervlakte	141 m ²	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Overige inpandige ruimte	-	Verwarming	c.v.-ketel
Gebouwegeb. buitenruimte	13 m ²	Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, glasvezel
Externe bergruimte	28 m ²		kabel
Inhoud	497 m ³		
Energietabel	D		













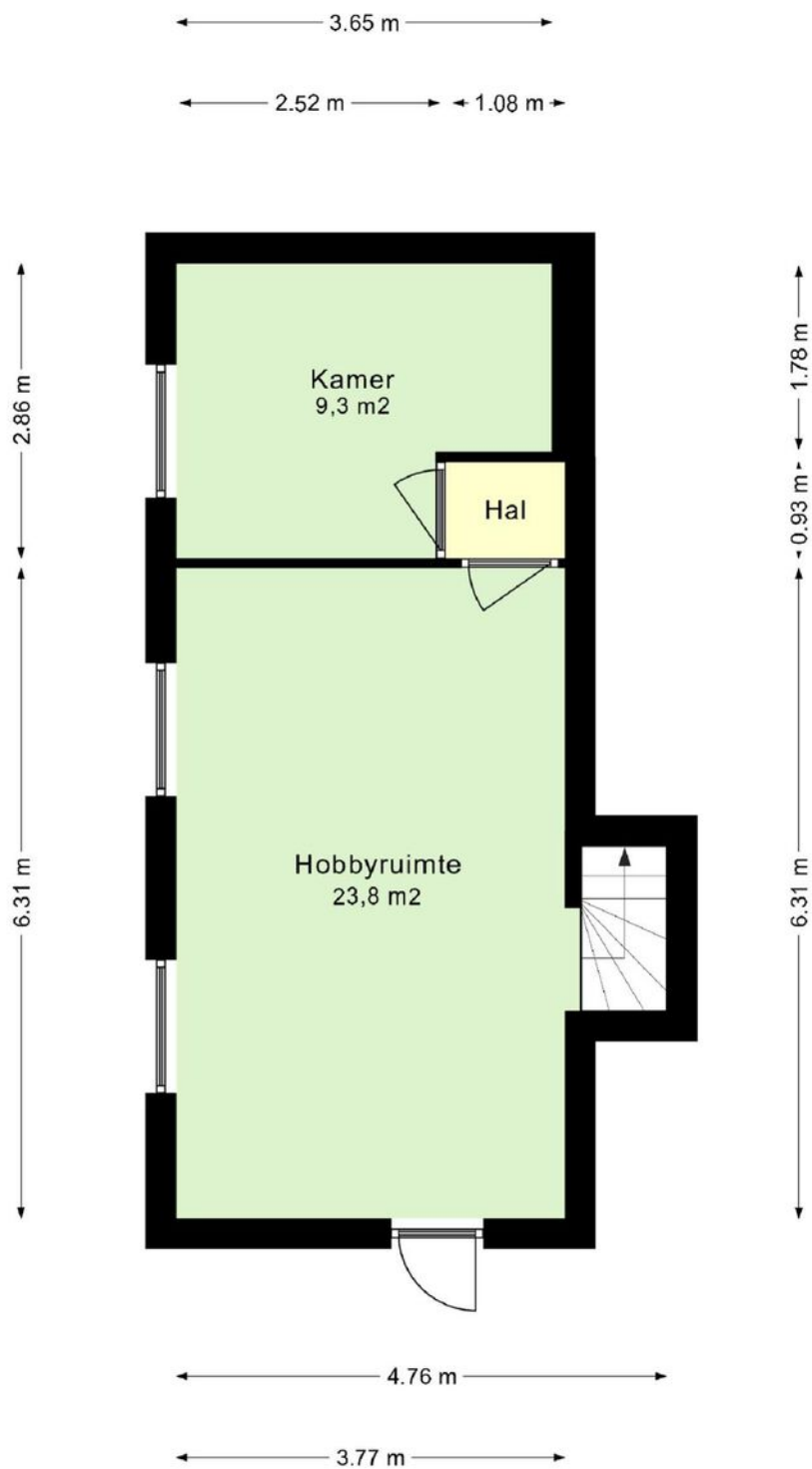




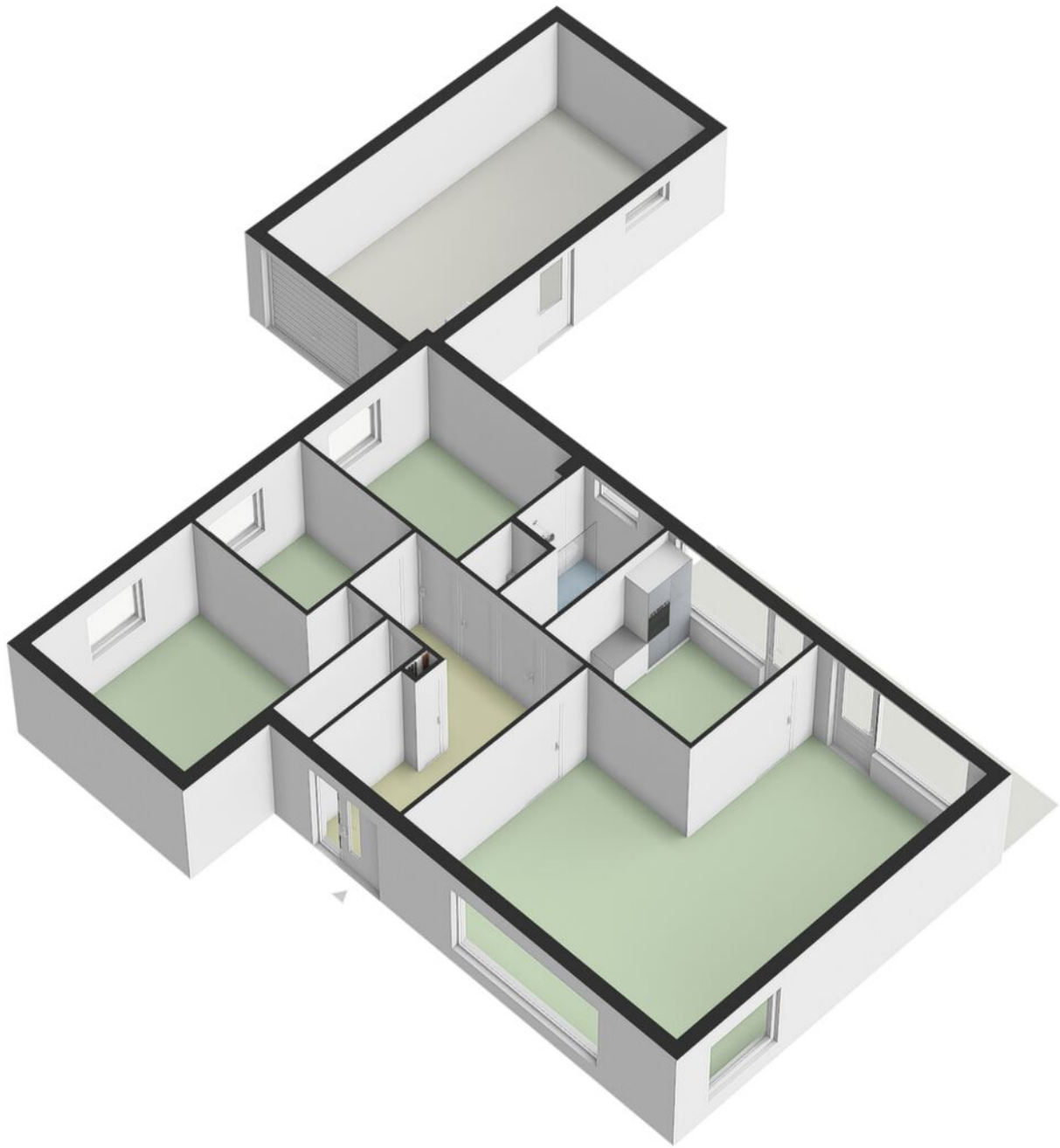




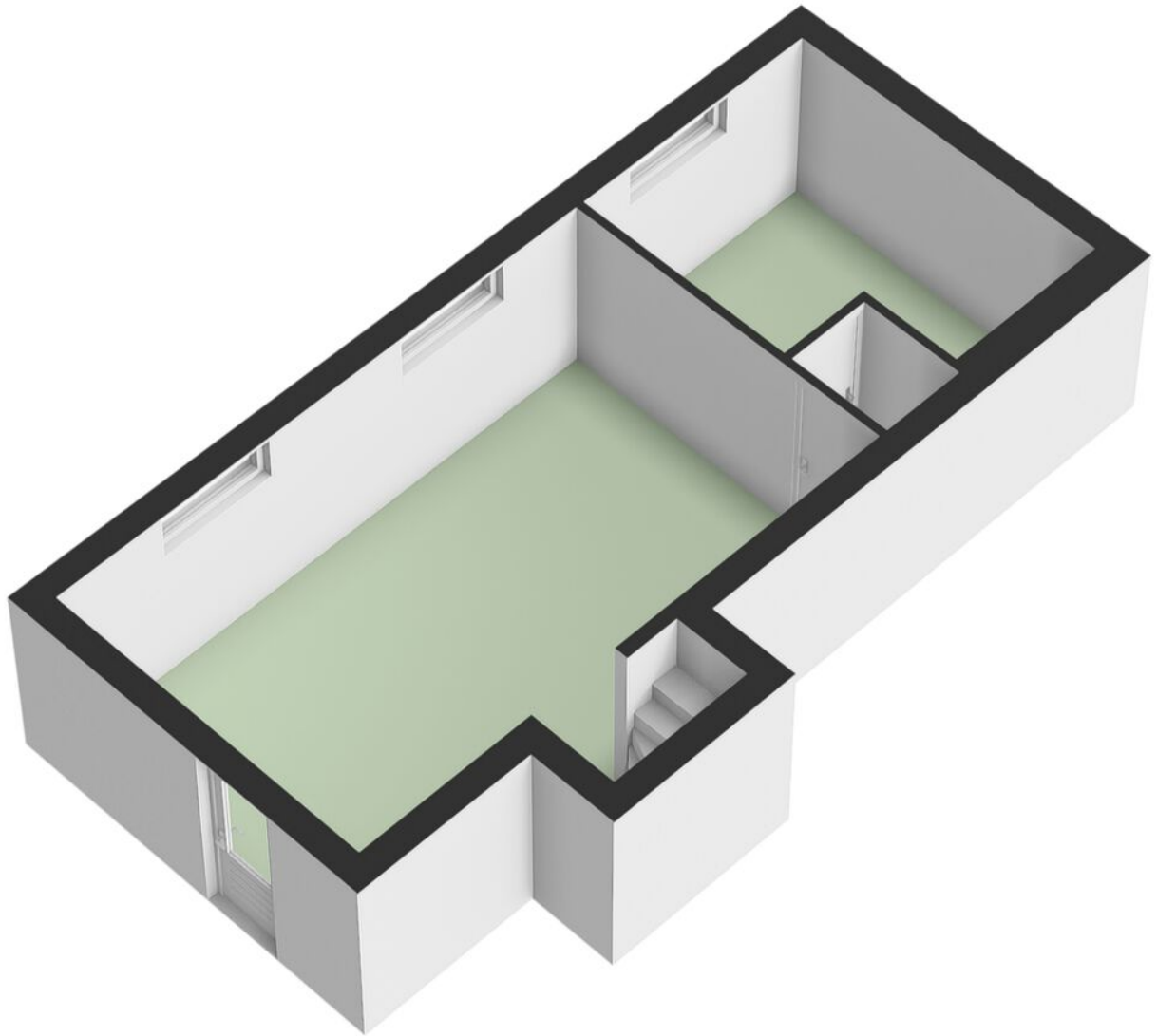
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



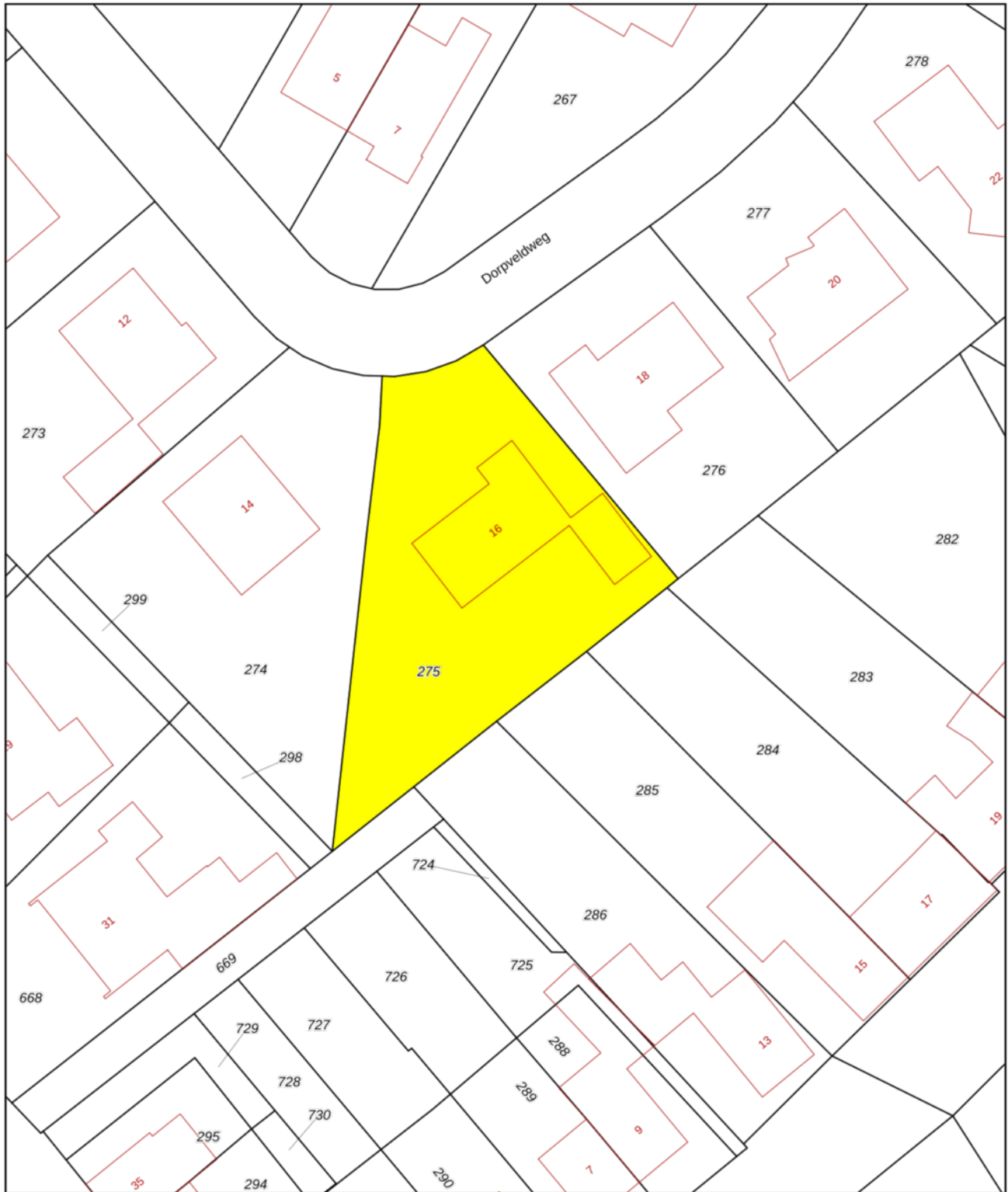
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*




Parterre 3D



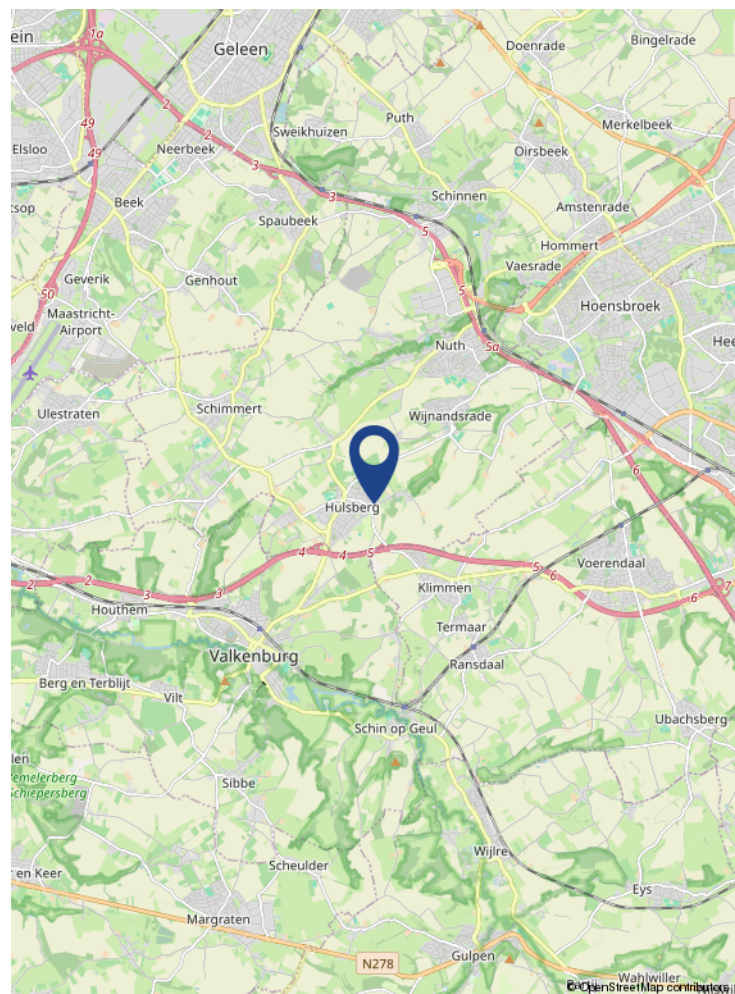
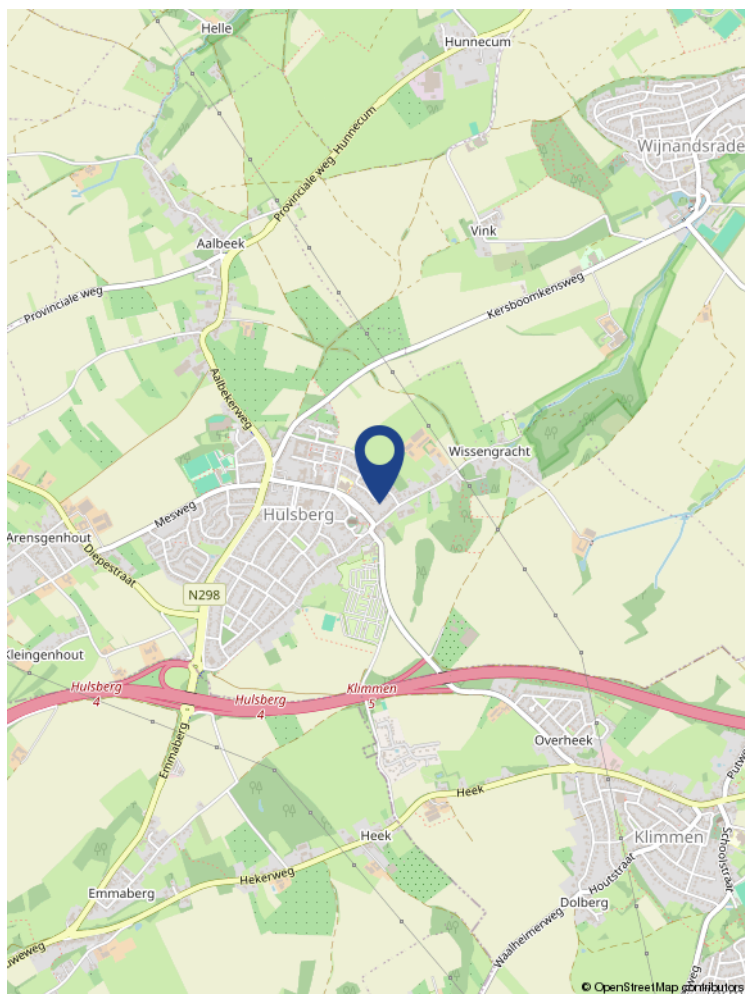
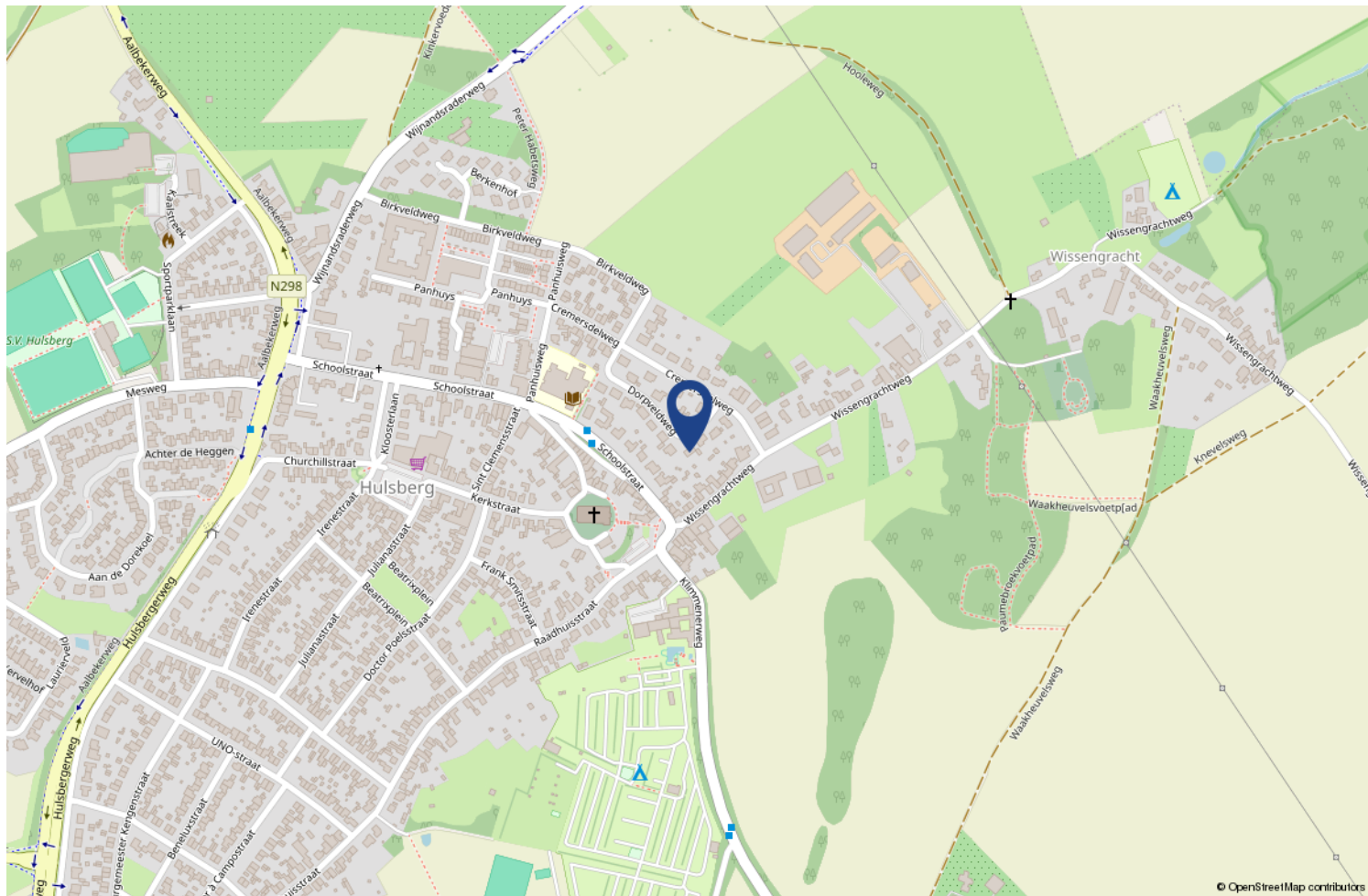
Souterrain 3D



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hulsberg</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 275</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 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