

## Kampstraat 7

# HULSBERG

aelmans

# Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in HULSBERG. Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Ralph Pijls
NVM Register Makelaar &
Taxateur

rpijls@aelmans.com
+31 (0)6 575 923 43



**Adres:**

- **Kampstraat 7, 6336 VX**

# HULSBERG

**Kenmerken:**

- **Bouwjaar:** 2024
- **Woonoppervlakte:** 224 m²
- **Externe bergruimte:** 8 m²
- **Perceeloppervlakte:** 2186 m²

**Energie:**

- **Energielabel:** A+++
- **Verwarming:** vloerverwarming en vloerkoeling
- **Isolatie:** Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, triple glas, volledig geisoleerd

**Overig:**

Zonnepanelen: 34 zonnepanelen aanwezig

Zonwering: elektrische screens en zonneschermen

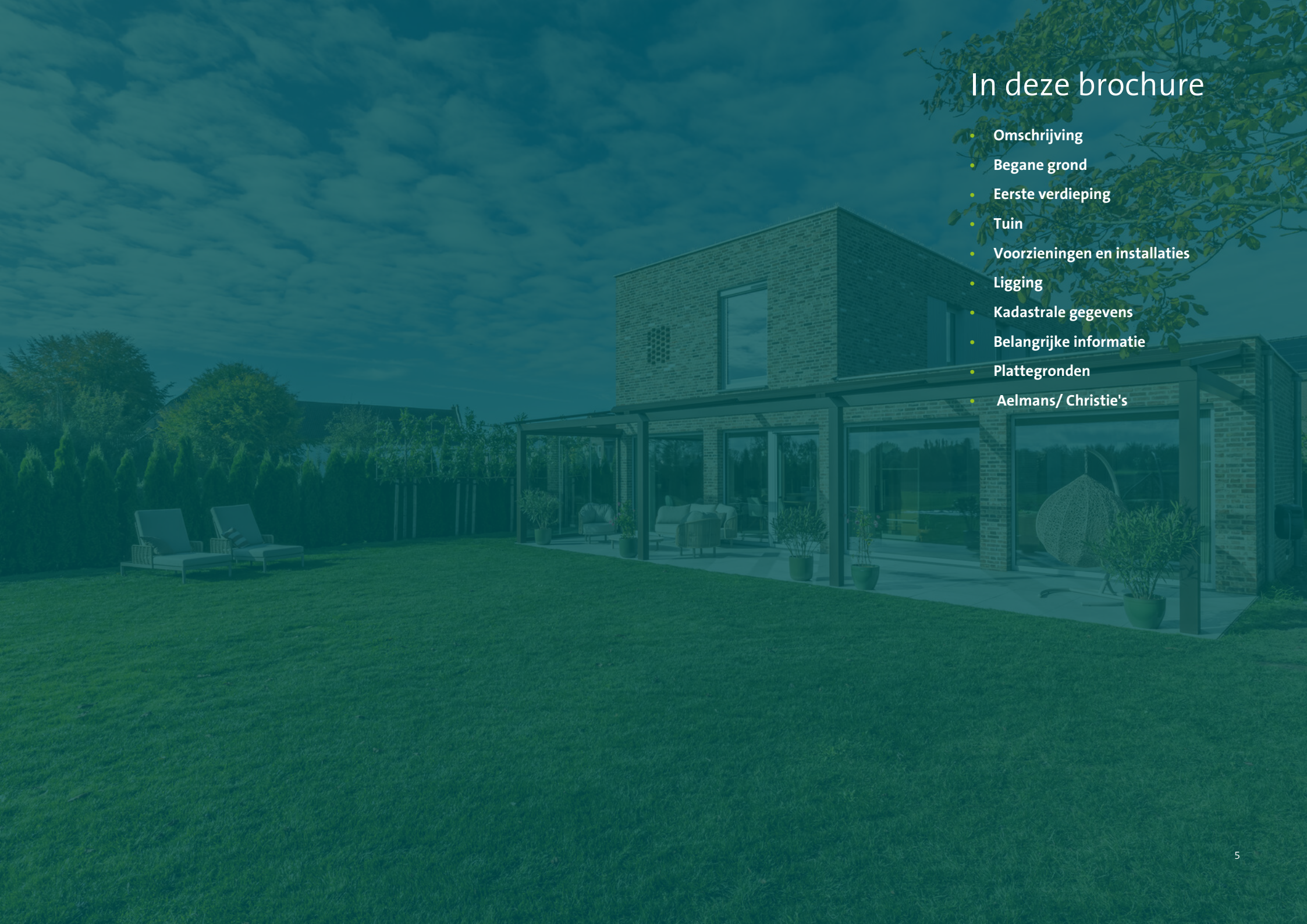
# Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond?
Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.

*Het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Dat is waar het om draait.*



# In deze brochure


- Omschrijving
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Tuin
- Voorzieningen en installaties
- Ligging
- Kadastrale gegevens
- Belangrijke informatie
- Plattegronden
- Aelmans/ Christie's

# Omschrijving

Op een rustige en fraaie locatie in Hulsberg/ Arensgenhout bieden wij deze indrukwekkende, recent gebouwde villa aan. De woning combineert een stijlvolle uitstraling met een hoogwaardig afwerkingsniveau en een uitzonderlijke hoeveelheid leefruimte. Een absolute blikvanger is het prachtige vrije uitzicht aan de achterzijde, dat bijdraagt aan het gevoel van rust, ruimte en privacy.

De villa beschikt over een royale living, een moderne keuken met kookeiland en een separate werkkamer. Op de verdieping bevinden zich maar liefst vijf slaapkamers en twee badkamers, waardoor de woning uitermate geschikt is voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte en comfort.

Ook rondom de woning is er volop ruimte. Het geheel is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 2.186 m², met tal van mogelijkheden om optimaal van het buitenleven te genieten.

Daarnaast voldoet de villa op het gebied van isolatie en duurzaamheid aan de hedendaagse eisen, wat wordt onderstreept door het uitstekende energielabel A+++.

Kortom, een exclusieve en energiezuinige villa waar ruimte, luxe, comfort en een prachtige ligging op harmonieuze wijze samenkomen.

De indeling

# Begane grond

Via de voortuin/oprit te bereiken entree. Ruime hal met meterkast, trapopgang, toegang naar de werkkamer, leefkeuken en eetkamer.

Aan de achterzijde van de woning is de eetkamer gelegen. De eetkamer kenmerkt zich door grote raampartijen en een prachtig vrij uitzicht aan de achterzijde.

Met uitzondering van de woonkamer is de gehele begane grond voorzien van een fraaie "Terrazzo gietvloer". De eetkamer en de woonkamer worden gescheiden door mooie witte glazen taatsdeuren. De woonkamer beschikt net zoals de eetkamer over een optimale daglichttoedreding en staat in open verbinding met de voor- en achtertuin. De woonkamer beschikt over een luxe eiken blokparkervloer.

De keuken is voorzien van een kookeiland in combinatie met een vaste kastenwand. Er is gekozen voor warme aardse tinten waarbij de terrazo vloer terugkomt in het werkblad. Uiteraard is de keuken uitgerust met alle hedendaagse (inbouw)apparatuur. Via de keuken is een bijkeuken/technische ruimte bereikbaar. In deze ruimte staan alle technische zaken opgesteld (warmtepomp, boiler, WTW etc.).

Zowel via de keuken als via de eetkamer is de tuin bereikbaar via een schuifpui.

De achtertuin beschikt over twee (zonnige)  terrassen. Het eerste terras ligt aan de zijkant van de woning en is aangelegd met een mooi terras met keramische tegels.

Het tweede en grootste terras ligt aan de achterzijde van de woning (zuidwest) en is eveneens aangelegd met een dergelijke moderne keramische tegel. Vanuit dit terras heeft men een fraai en weids uitzicht over de achtergelegen landerijen.


SELF LOVE CLUB
smile while you still have teeth
more espresso less depresso
girls just wanna have sun






HUIS JE VOL LIEFDE













De indeling

# Eerste verdieping

Via een fraaie trappartij is de eerste verdieping bereikbaar.

Met uitzondering van de badkamers is de gehele eerste verdieping voorzien van een hoogwaardige eiken blokparketvloer.

Op de eerste verdieping zijn maar liefst vijf slaapkamers en twee badkamers aanwezig.

Badkamer I is uitgerust met een inloopdouche, toilet en badmeubel met wastafel.

Badkamer II voorziet in een ligbad, dubbele wastafel, inloopdouche en toilet.








GRUFFALOMA


AIRO




YOU'RE A LIMITED EDITION



# De indeling

## Tuin

Zowel via de keuken als via de eetkamer is de tuin bereikbaar via een schuifpui.

De achtertuin beschikt over twee (zonnige)  terrassen. Het eerste terras ligt aan de zijkant van de woning en is aangelegd met een mooi terras met keramische tegels.

Het tweede en grootste terras ligt aan de achterzijde van de woning (zuidwest) en is eveneens aangelegd met een dergelijke moderne keramische tegel.

Vanuit dit terras heeft men een fraai en weids uitzicht over de achtergelegen landerijen.







# Voorzieningen & Installaties

Voorzieningen:

Elektriciteit: uitgebreide en moderne meterkast met ruim voldoende groepen

Kozijnen: aluminium kozijn met triple glas

Isolatie: optimaal geisoleerd (dak-, vloer- en muurisolatie)

Zonnepanelen: 34 zonnepanelen aanwezig

Zonwering: elektrische screens en zonneschermen

Installaties:

Centrale verwarming: vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping (aangestuurd door een Daikin lucht/lucht warmtepomp) en vloerkoeling.

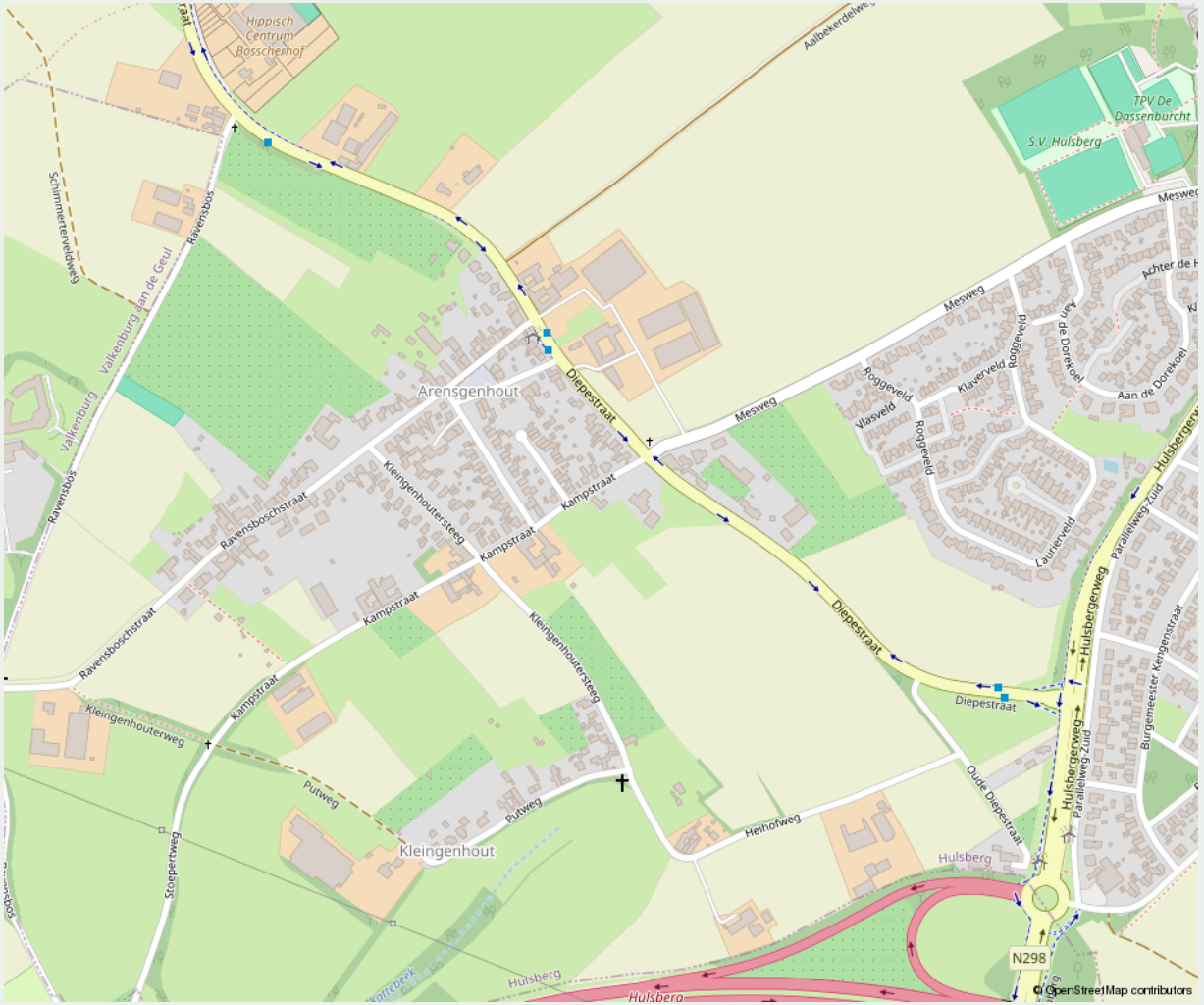
Warm water voorziening: via de warmtepomp (500 liter boiler)

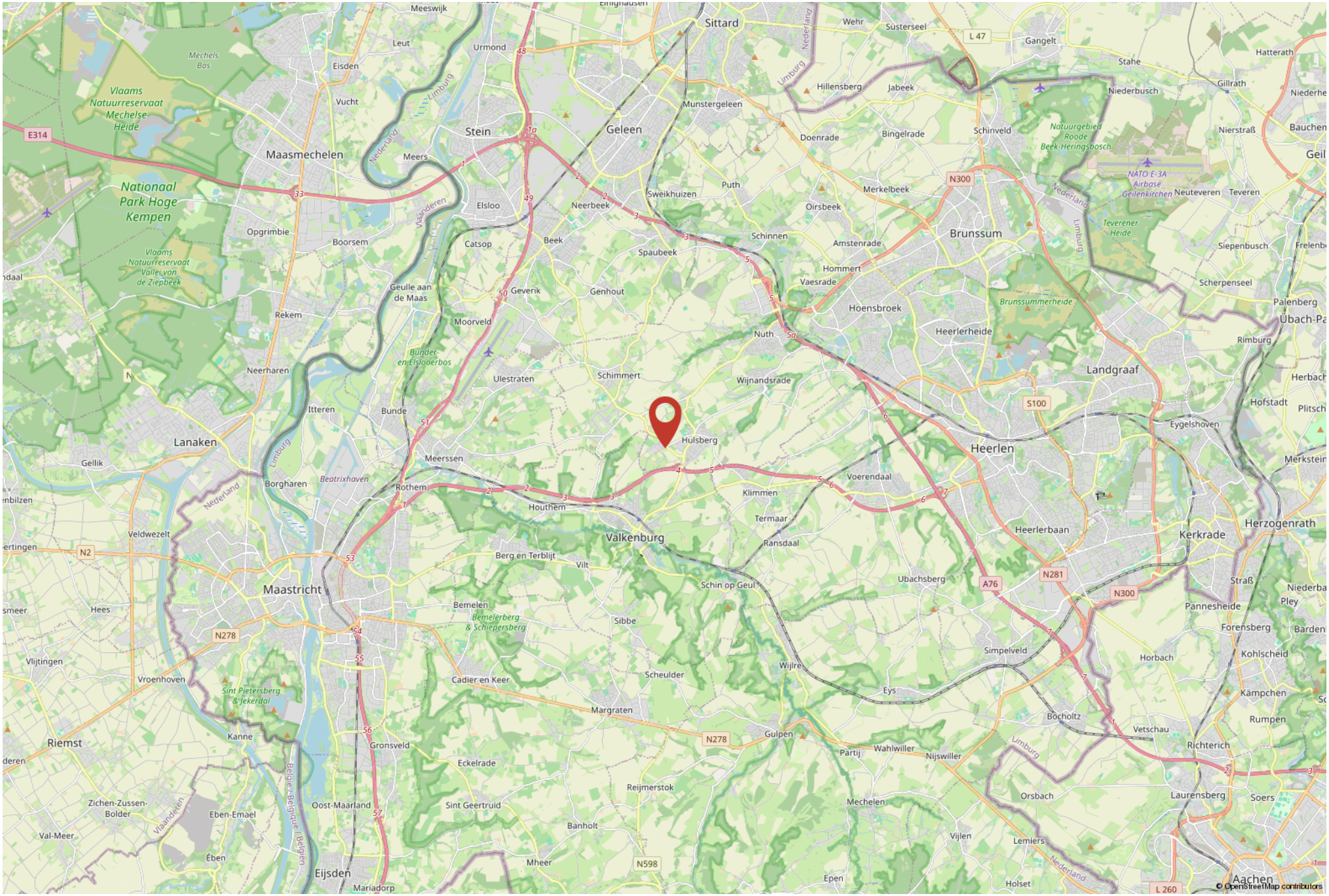
# De ligging

De woning is gelegen in de rustige en landelijke omgeving van Arensgenhout, nabij Hulsberg.

De locatie kenmerkt zich door het dorpse karakter, de groene omgeving en de nabijheid van het Zuid-Limburgse heuvellandschap. Dagelijkse voorzieningen, waaronder winkels en horecagelegenheden, zijn in de omgeving aanwezig.

Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A79 zijn ook steden als Heerlen en Maastricht goed bereikbaar. Een aantrekkelijke woonlocatie voor wie rust, ruimte en een landelijke sfeer wil combineren met een goede bereikbaarheid.




Hulsberg
Valkenburg
Maastricht
Heerlen
Kerkrade
Landgraaf
Brunssum
Geleen
Sittard
Stein
Maasmechelen
Lanaken
Eijsden
Aachen
Herzogenrath
Nationaal Park Hoge Kempen
Vlaams Natuurreservaat Mechelse Heide
Vlaams Natuurreservaat Vallei van de Ziepbeek
Bunder- en Elsloërbos
Sint Pietersberg & Jekerdal
Bemelerberg & Schiepersberg
Teverener Heide
Brunssummerheide
Natuurgebied Roode Beek Heringsbosch
NATO E-3A Airbase Geilenkirchen
Mechels Bos
E314
N278
N300
N281
A76
S100
N2
N598
L 47
L 260
Limburg
Nederland
Vlaanderen
België / Belgique / Belgien
© OpenStreetMap contributors

# Kadastrale kaart



# Belangrijke informatie voor u

**Brochure**

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

**Uitnodiging**

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

**Bezichtiging**

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

**Onderzoeksplicht**

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

**Voor de bieding**

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

**Aankoopmakelaar**

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

**Uitbrengen bod**

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
- de gewenste datum van aanvaarding;
- laten uitvoeren van bodemonderzoek;
- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden.
Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

**Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

**Overeenkomst**

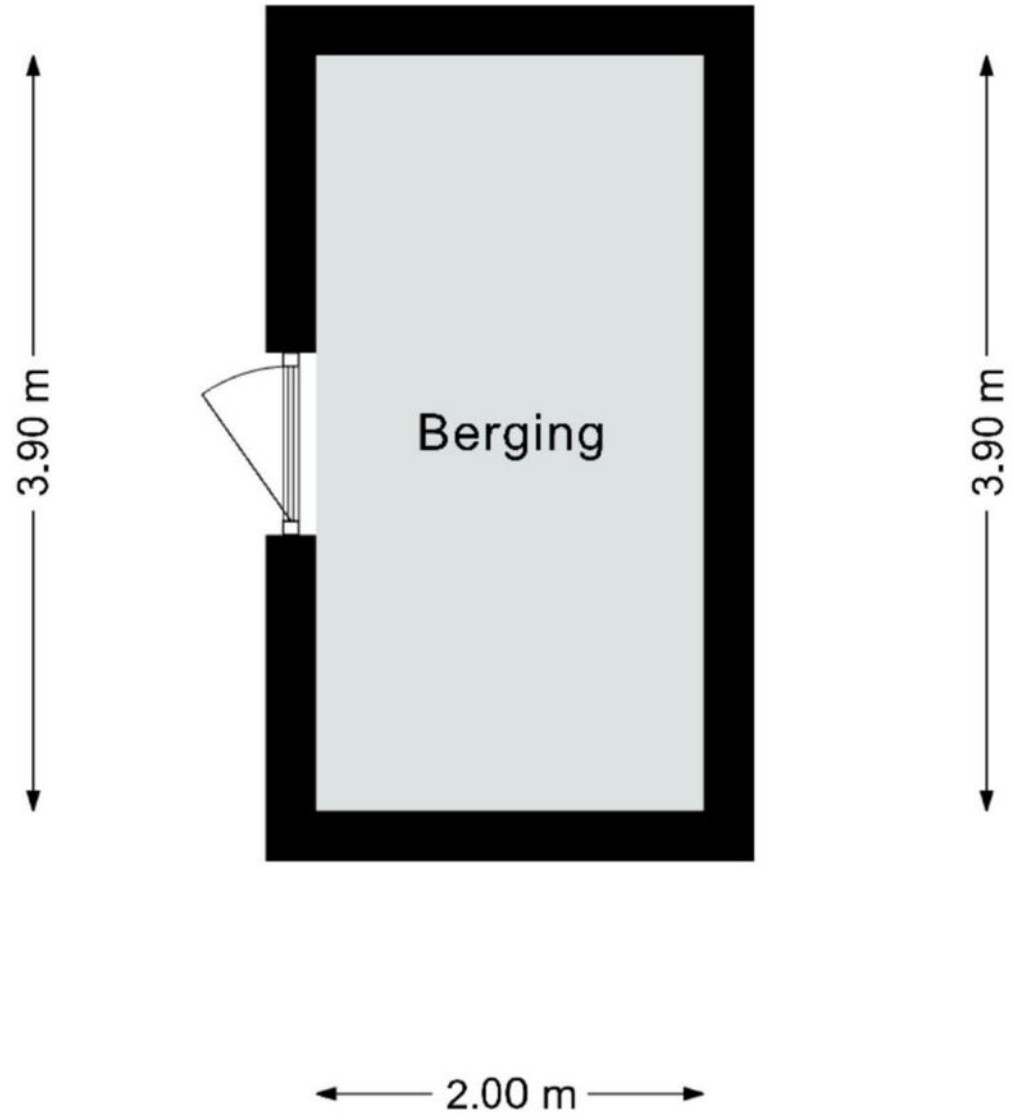
Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

**Koopakte**

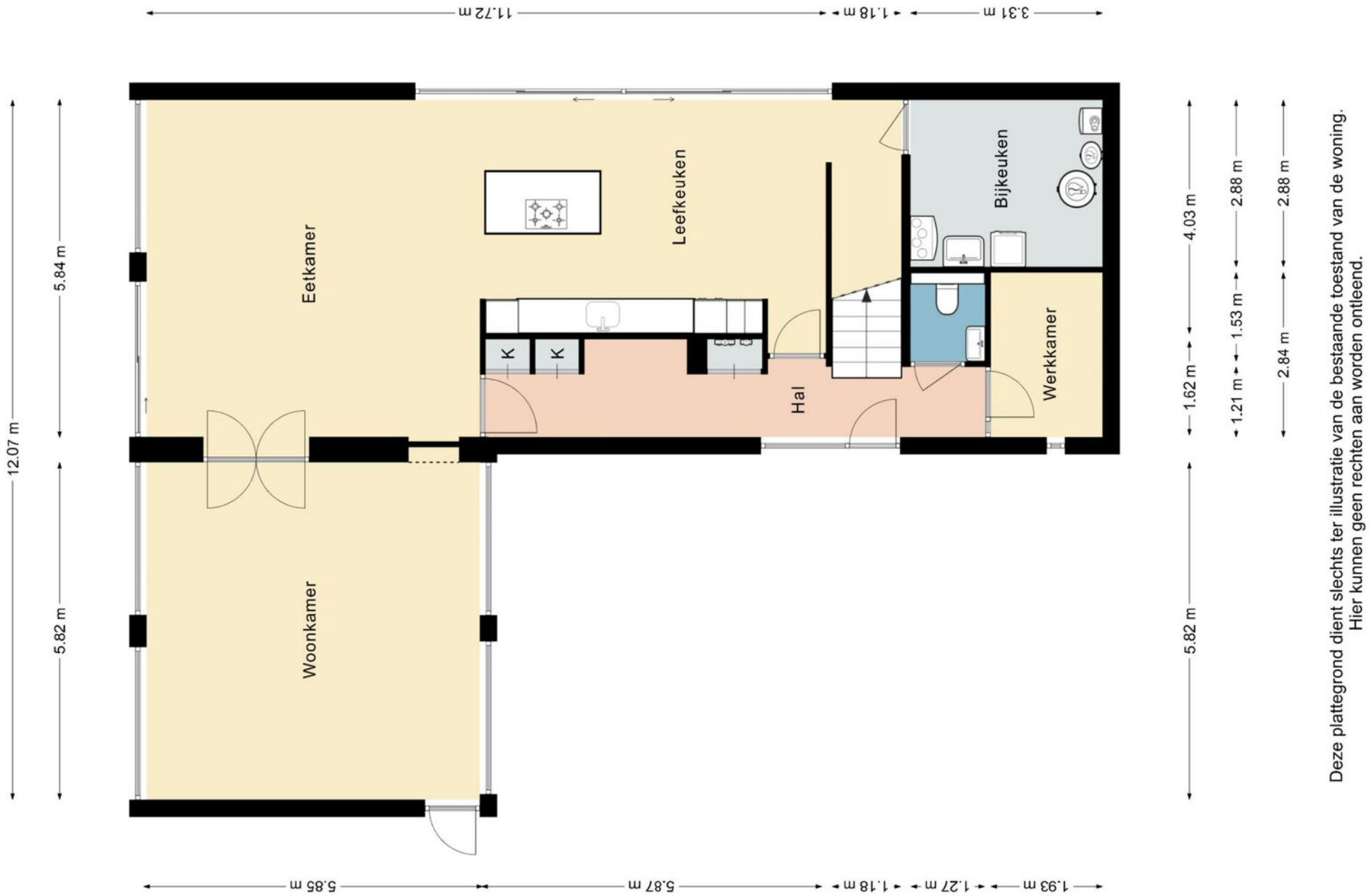
Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenboden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



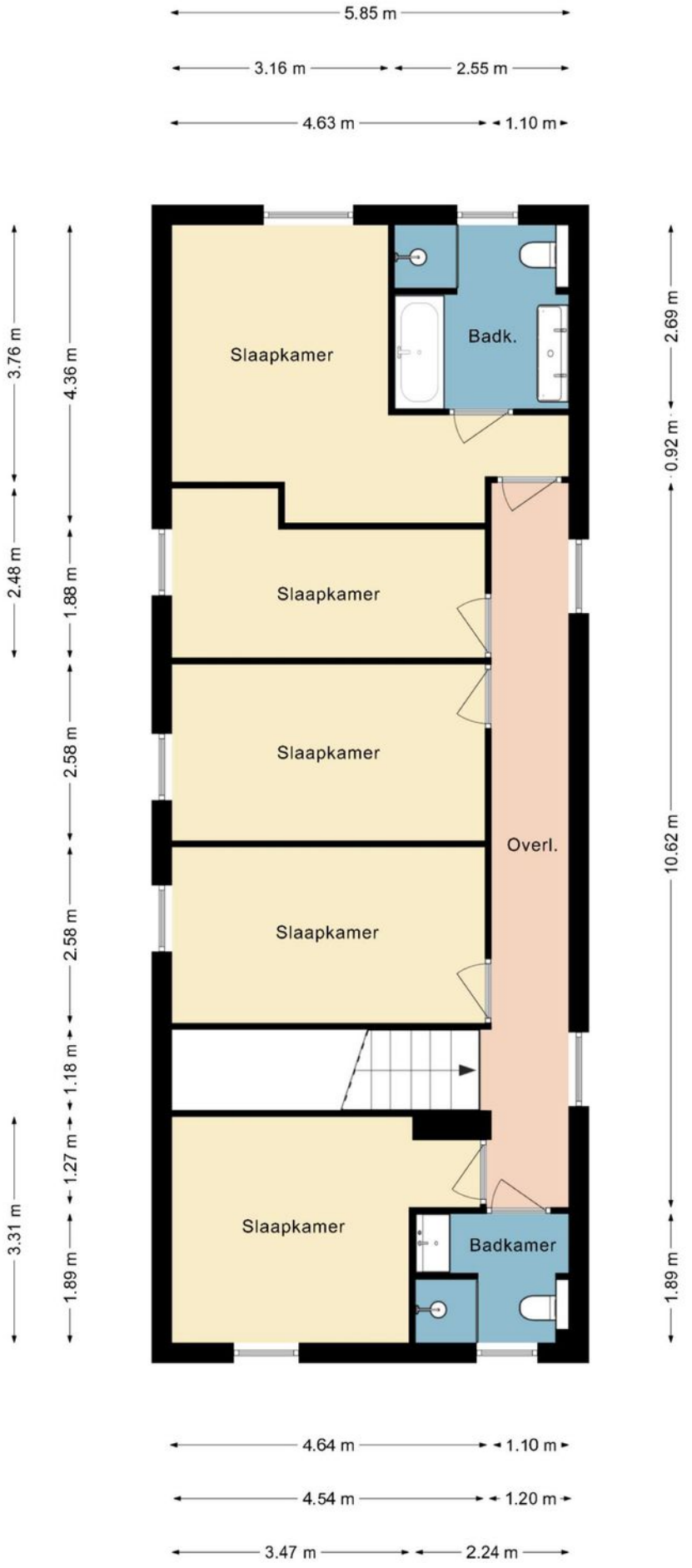
# Plattegrond



# Plattegrond




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.

# Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerdemakelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.

aelmans

# Over Christie's

Als enige makelaarskantoor in Limburg is Aelmans partner van R365 | Christie's International Real Estate. Van statig landgoed tot historisch pand en van modern penthouse tot idyllisch vakantiehuis: wij geven uw exclusief vastgoed de maximale zichtbaarheid in het hogere segment.

Het aantal internationale kopers dat in Nederland koopt, stijgt voortdurend (tot wel 27%). Uw exclusief vastgoed brengen we daarom onder de aandacht van het netwerk van Christie's Real Estate. Dat doen we middels tal van (internationale) kanalen.

De voordelen van onze samenwerking met Christie's:

- Gespecialiseerd in de top van de woningmarkt, vanaf € 1.000.000
- We combineren onze lokale expertise met internationale verkoopkracht
- Mogelijkheid tot Virtual Tours waarmee kopers op afstand een hoogwaardige video van uw woning kunnen bekijken
- Ook stille verkoop mogelijk
- Grootste makelaar van Nederland op social media

R365 | CHRISTIE'S INTERNATIONAL REAL ESTATE

Interesse in deze woning?

# Neem contact op

+31 (0) 45 30 30 600
info@aelmans.com

Spekhouwerstraat 2
6367 TV Voerendaal

Bekijk deze woning en ons overige Christie's-aanbod op aelmans.com/christies.




aelmans