

# TE KOOP



## Aalbekerweg 40, Hulsberg

Vraagprijs € 595.000 k.k.

Lassoo Makelaars  
Mauritslaan 4A  
6161 HV Geleen

085 - 020 7777  
info@lassoo.nl  
www.lassoo.nl

  
**LASSOO**  
makelaars en taxateurs



*“Kom binnenkijken bij deze mooie woning!”*



## Kenmerken

Bouwjaar  
**-1906**

Woonoppervlakte  
**227 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**1025 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**975 m<sup>3</sup>**

Aantal Slaapkamers  
**4**

Verkoopprijs  
**Vraagprijs € 595.000 k.k.**

Energietabel

**F**

## Over deze woning

Wonen met karakter, ruimte en charme-een unieke kans!  
Deze uitzonderlijk ruime woning, deel uitmakende van een sfeervolle Carre boerderij, combineert authentieke charme met modern wooncomfort. Hier geniet u van rust, ruimte en een prachtig vrij uitzicht aan de achterzijde, terwijl u beschikt over alle luxe die het hedendaagse wonen vraagt.

Met maar liefst vier volwaardige slaapkamers en de mogelijkheid tot het realiseren van een vijfde kamer, biedt deze woning volop flexibiliteit voor gezinnen, thuiswerkers of hobbyisten. Het royale perceel, de grote oprit met plaats voor meerdere auto's en het multifunctionele bijgebouw (perfect als dubbele garage, werkplaats, atelier of extra woonruimte) maken het geheel compleet.

### Leuk om te weten

- Bouwjaar 1844 (conform BAG),l
- Perceeloppervlakte 1.025m<sup>2</sup> (conform kadaster);
- Woonoppervlakte ca. 227m<sup>2</sup> (NEN 2580 meetrapport aanwezig);
- Ruim perceel met optimale privacy;
- 17 zonnepanelen;
- vier airco's (geplaatst in 2024);
- Multifunctioneel bijgebouw en buitenkeuken;
- Ruime oprit voor meerdere auto's;
- Vrij uitzicht aan de achterzijde;
- Aanvaarding in overleg.

### INDELING

#### Souterrain

In het souterrain vindt u drie praktische, betegelde kelderruimtes, waaronder een karakteristieke gewelfde kelder-ideaal voor opslag of voor wijnliefhebbers.

#### Begane grond

Hal/entree, moderne groepenkast en toiletruimte met zwevend closet en fonteintje. De lichte, royale woonkamer is voorzien van een parketvloer, airconditioning en heeft openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.



De moderne leefkeuken is een echte eyecatcher: uitgerust met vloerverwarming, hoogwaardige inbouwapparatuur (waaronder een stoomoven) en eveneens voorzien van airconditioning- een heerlijke plek om te koken en te leven.

#### Eerste verdieping:

Op de verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers voorzien van laminaatvloeren. De ouderslaapkamer heeft een airco en een prachtig uitzicht over de achtergelegen natuur. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad voorzien van jets, separate douche, dubbele vaste wastafel en een tweede toilet.

#### Tweede verdieping:

De tweede verdieping verrast met een vierde slaapkamer, een extra (multifunctionele) kamer en een ruime berging met c.v.-opstelling en witgoed aansluitingen.

Interesse? Wij nemen graag de tijd voor u! Neem contact op via het contactformulier op Funda of op onze website en we laten u de woning graag zien. Komt een fysieke afspraak niet zo goed uit, bel dan voor de digitale mogelijkheden!

De makelaar **Ralf Last** nodigt u uit voor een bezichtiging.

#### Overige informatie

De gebruikelijke waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze, indien de verkoper en koper dit overeenkomen, binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

#### Schriftelijkheidsvereiste

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechts- geldig.

#### Disclaimer

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Alle vermelde maten en afmetingen zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Indien in enige documentatie of op enige website informatie staat die niet overeen komt met de werkelijkheid, dan geldt de feitelijke situatie waarin de woning zich bevindt, zoals koper deze tijdens de bezichtiging heeft kunnen waarnemen, en wordt de woning in deze feitelijke situatie/staat verkocht. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.













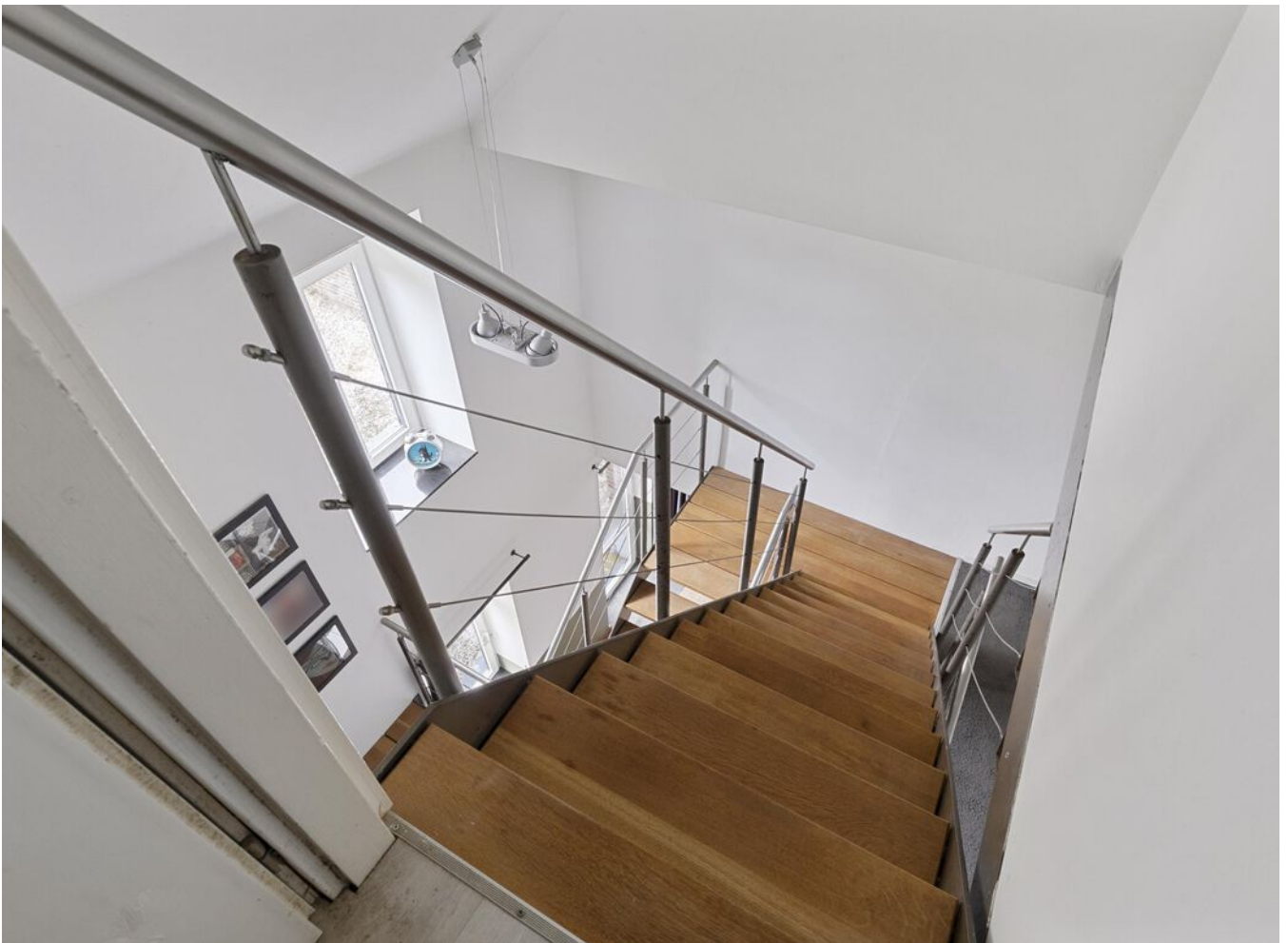


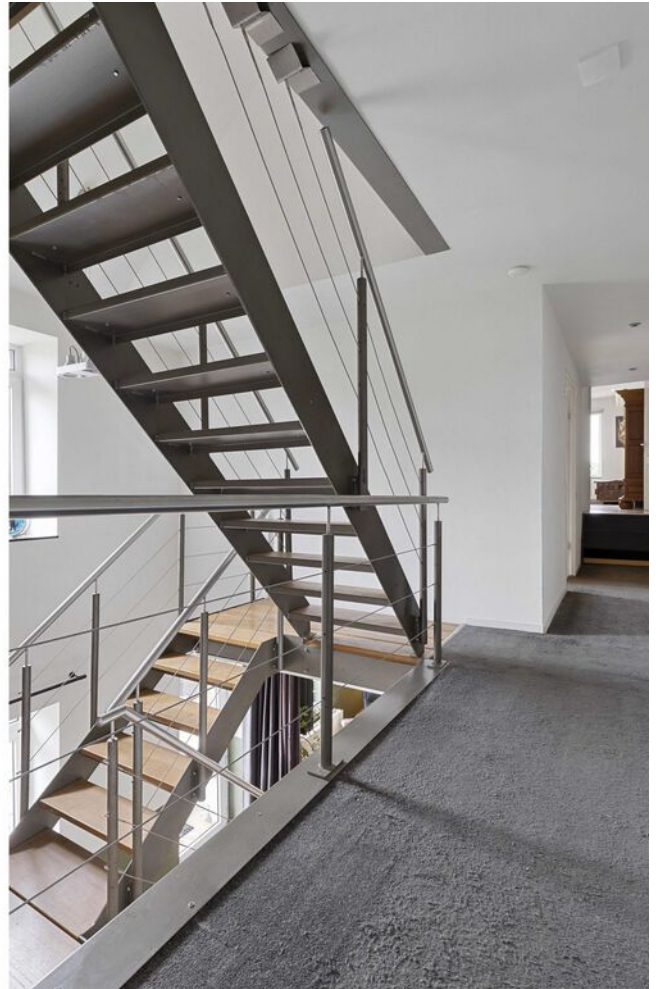
























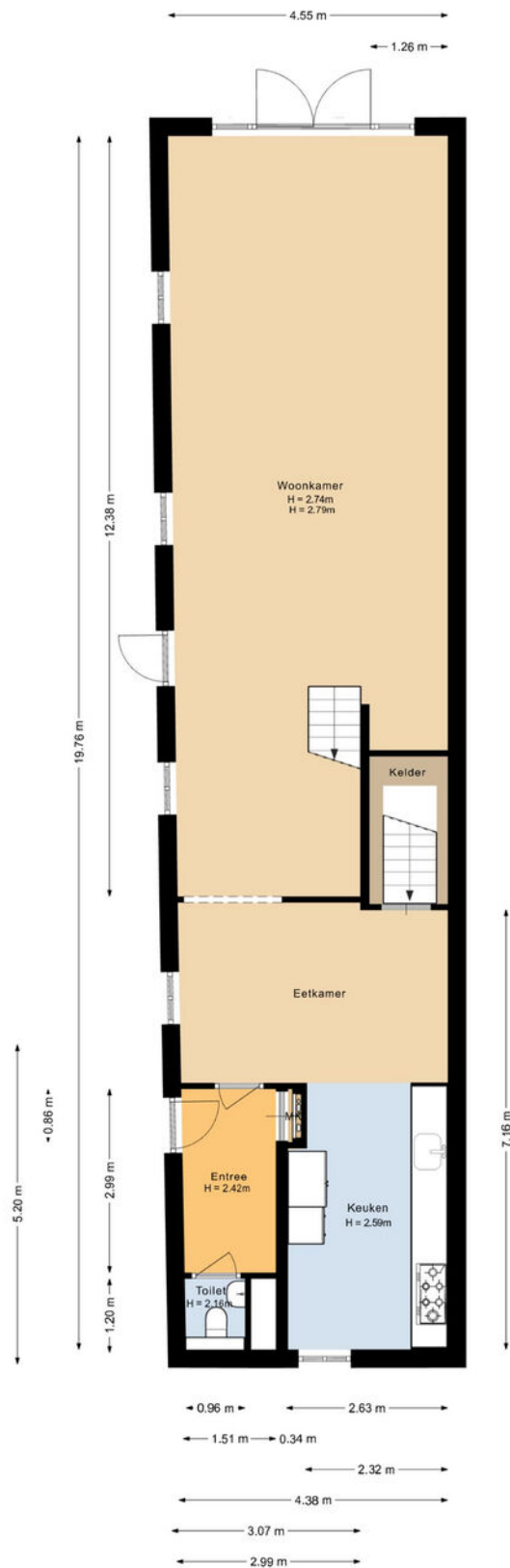






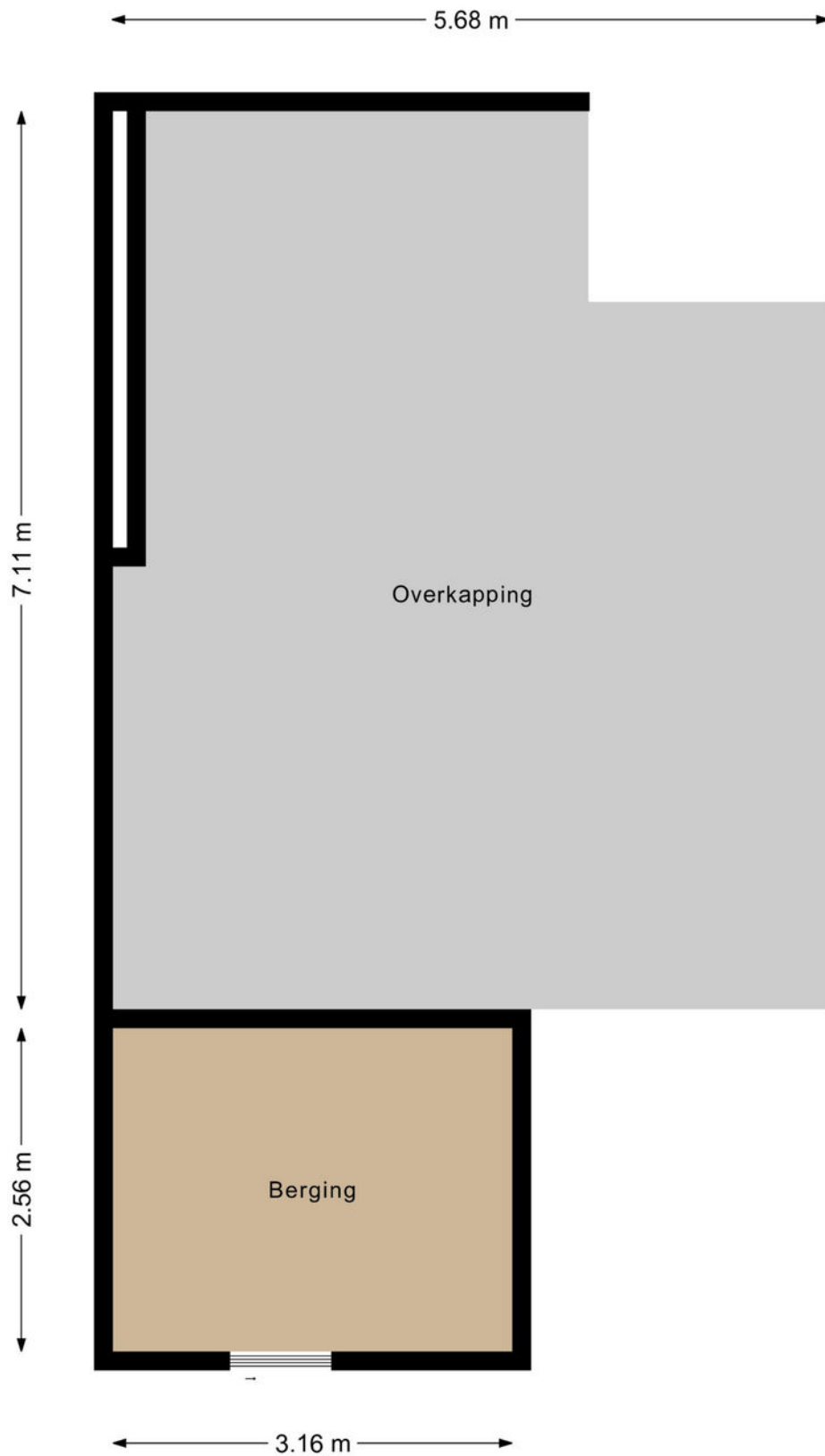
# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de begane grond



# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de berging/overkapping



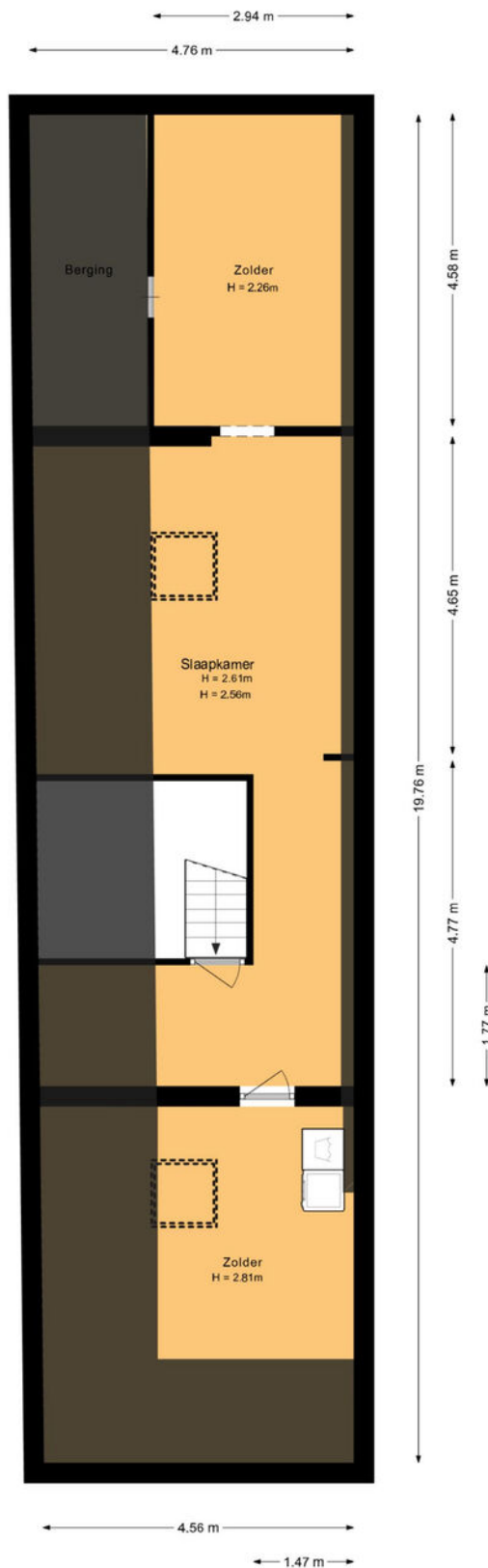
# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de 1e verdieping



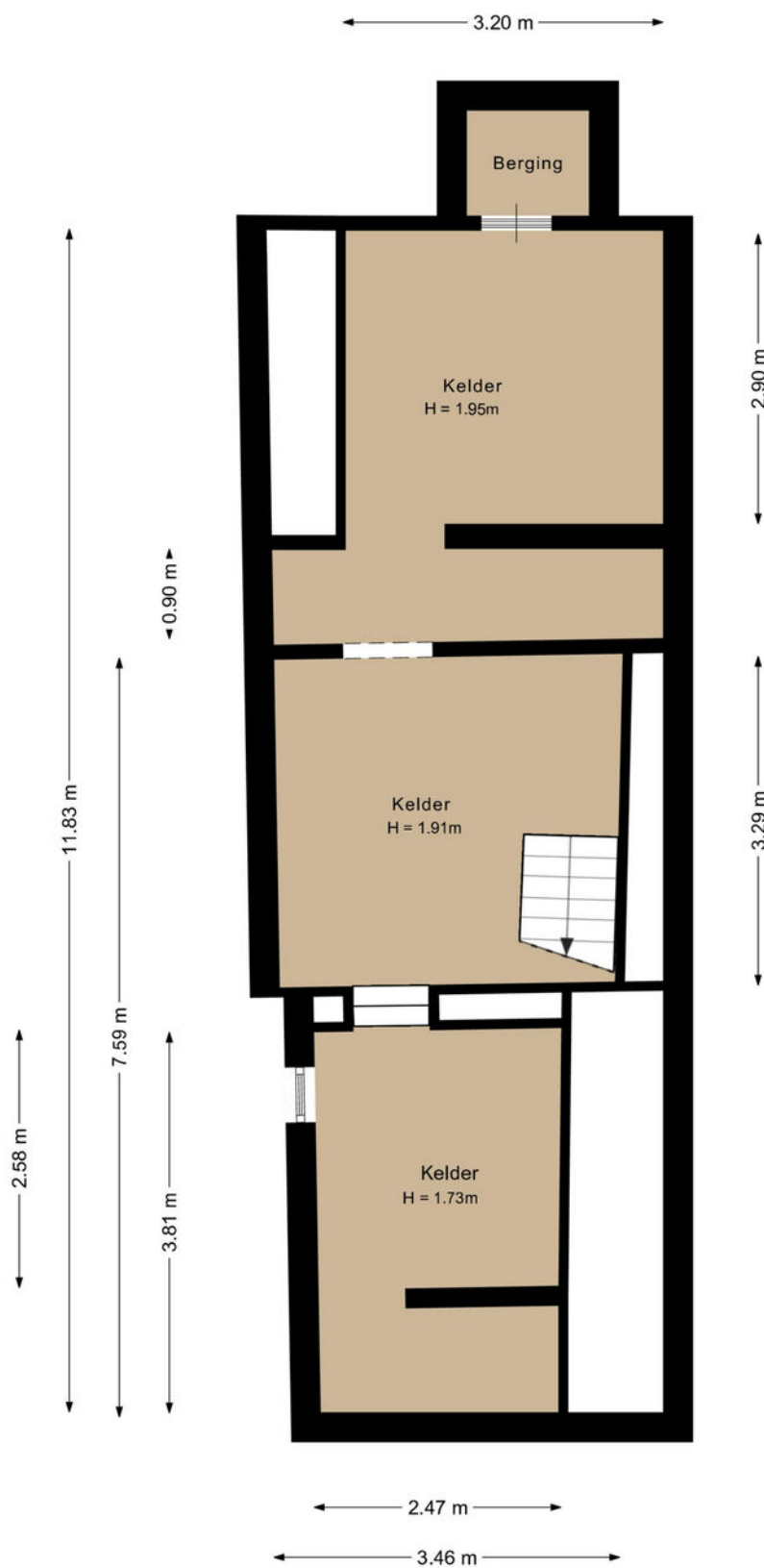
# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de zolderverdieping



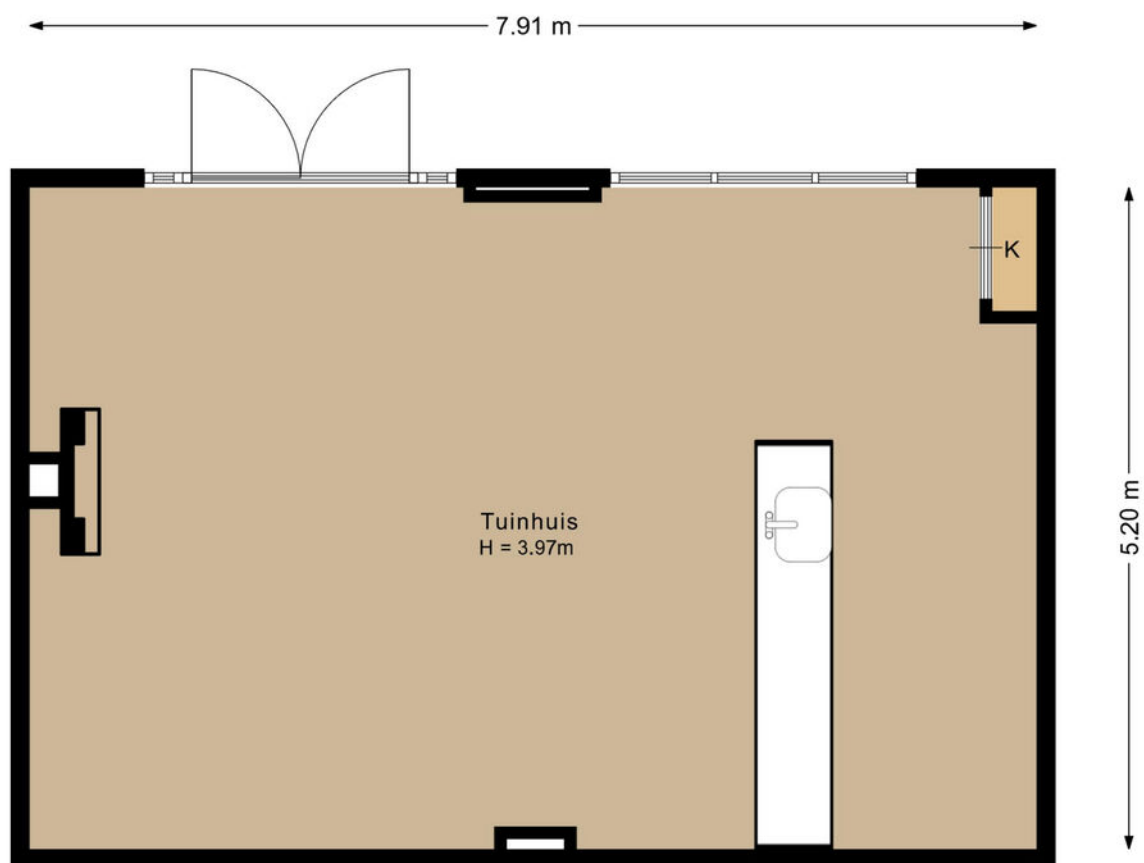
# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de kelder



# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van het tuinhuis







# Kadaster

Bekijk hieronder de kadastrale kaart van **Aalbekerweg 40 Hulsberg**

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---

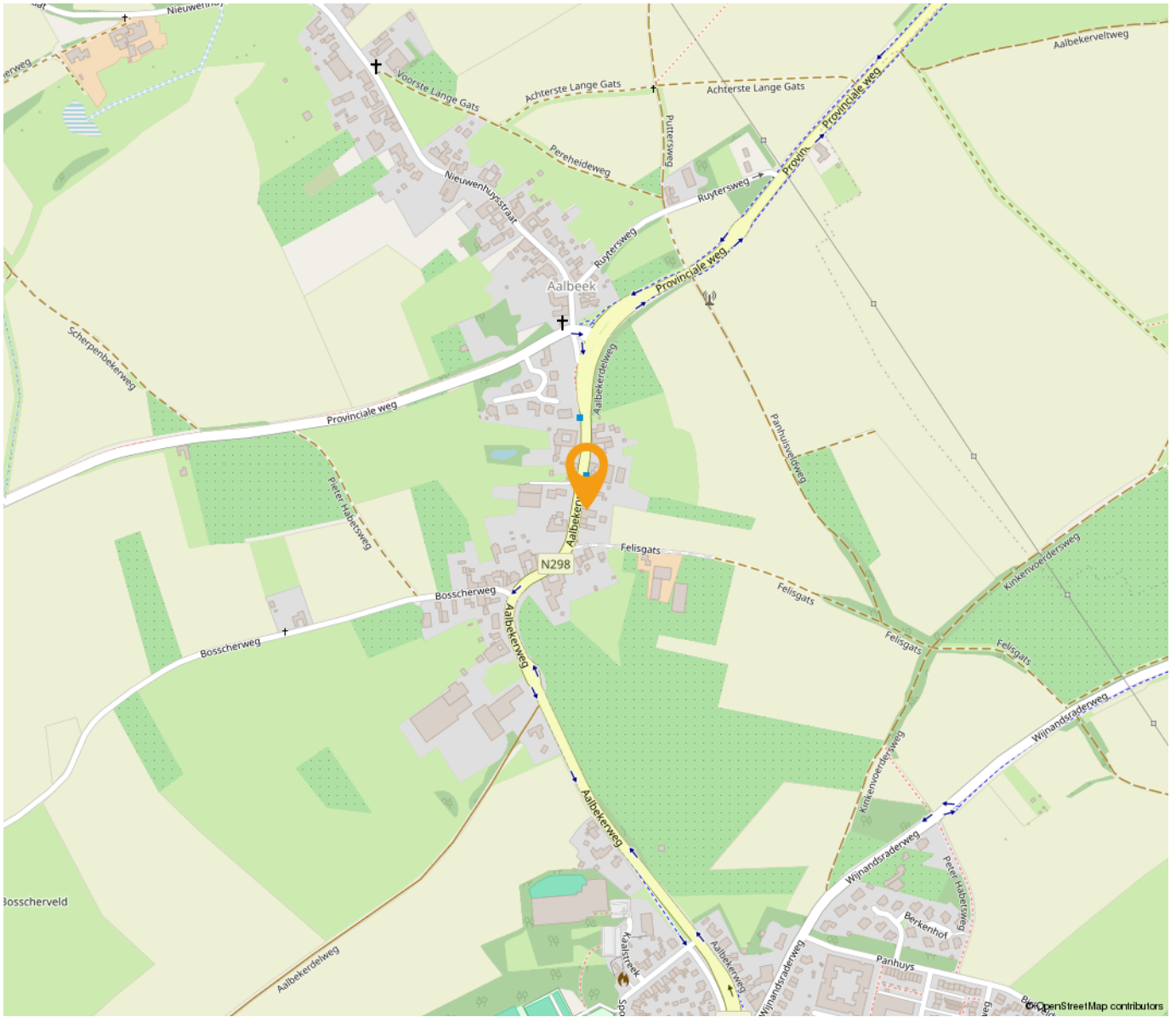


<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Nuth
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	O
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	179
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

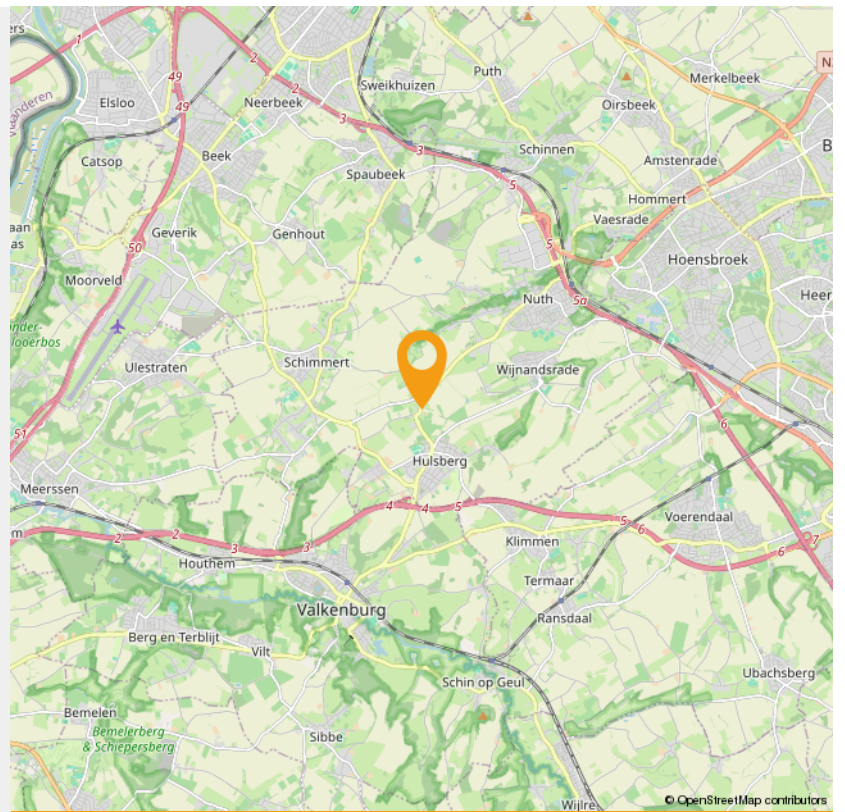
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

---



# Wonen in

Een charmant dorp in het Limburgse Heuvelland

Hulsberg, gelegen in het hart van Zuid-Limburg, is een pittoresk dorp dat bekend staat om zijn gezellige gemeenschap en prachtige natuur. Dit charmante dorp biedt een rustige woonomgeving, perfect voor iedereen die de hectiek van de stad wil verruilen voor de rust van het platteland.

## **Een charmant dorp in het Limburgse Heuvelland**

Hulsberg, gelegen in het hart van Zuid-Limburg, is een pittoresk dorp dat bekend staat om zijn gezellige gemeenschap en prachtige natuur. Dit charmante dorp biedt een rustige woonomgeving, perfect voor iedereen die de hectiek van de stad wil verruilen voor de rust van het platteland.

## **Een rijke geschiedenis en karaktervolle dorpskern**

Hulsberg heeft een rijke geschiedenis die zichtbaar is in de authentieke dorpskern. Het historische kerkplein met de Sint-Clemenskerk vormt het hart van het dorp. Hier vind je karakteristieke gebouwen en een warme dorps sfeer. De kern biedt ook diverse voorzieningen, zoals lokale winkels, gezellige horecagelegenheden en wekelijkse markten.

## **Groen en natuur om de hoek**

Wonen in Hulsberg betekent leven te midden van het Limburgse heuvellandschap. De omgeving nodigt uit tot wandelen en fietsen door uitgestrekte weilanden, pittoreske holle wegen en bossen. Natuurgebieden zoals het Ravensbosch liggen op een steenworp afstand, ideaal voor natuurliefhebbers.

## **Ideaal voor jong en oud**

Hulsberg biedt woonmogelijkheden voor verschillende levensfasen. Gezinnen profiteren van een veilige en kindvriendelijke omgeving met goede scholen en speelplekken, terwijl ouderen genieten van de rust en nabijheid van voorzieningen. De centrale ligging maakt het bovendien eenvoudig om grotere steden zoals Heerlen, Maastricht en Valkenburg te bereiken.

## **Een hechte gemeenschap**

# Wat te doen?

Hulsberg biedt volop mogelijkheden om te genieten van het Limburgse heuvellandschap. Wandel door het Ravensbosch, fiets langs pittoreske wegen of bezoek de jaarlijkse Rochusmarkt, een sfeerol evenement met kraampjes en entertainment. De nabijheid van Valkenburg en Maastricht maakt het dorp een perfecte uitvalsbasis voor cultuur en gezelligheid.

# INTERESSE

in deze woning in Hulsberg?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder. Bel ons kantoor op 085 - 020 7777

Lassoo Makelaars  
Mauritslaan 4A  
6161 HV Geleen

085 - 020 7777  
info@lassoo.nl  
www.lassoo.nl

  
**LASSOO**  
makelaars en taxateurs