



Nieuwenhuysstraat 60

Hulsberg





Kenmerken

Vraagprijs:	€ 1.100.000,- k.k.
Soort:	Vrijstaande woning
Kadastrale gegevens:	Nuth M 177
Bouwjaar:	1978
Woning oppervlakte:	218 m ²
Inpandige ruimte:	92 m ²
Perceel oppervlakte:	7.520 m ²
Inhoud woning:	759 m ³
Energie label:	A
Verwarming:	Woning Cv-installatie ITHO Comfort Classic (2016 Gehuurd)
Warmtepomp:	Zwembad
Zonnepanelen:	53 Stuks (2018 & 2023 Eigendom)
Aantal kamers:	8

Bijzonderheden:

- ◆ Vrijstaande villa op een perceel van ca. 7.520 m²
- ◆ Energie label A
- ◆ Maar liefst 53 zonnepanelen
- ◆ Verwarmd zwembad middels warmtepomp
- ◆ Royale oprit en inpandige garage met sectionaalpoort, water en elektra
- ◆ Ruime woonkamer met veel lichtinval, open haard en schuifpui naar het terras
- ◆ Moderne keuken met uitgebreide inbouwapparatuur
- ◆ Meerdere slaapkamers en twee badkamers
- ◆ Multifunctioneel souterrain met hobby-/werkkamer, badkamer, opslagruimte en garage
- ◆ Poolhouse met glazen schuifwanden, bar, open haard en tegelvloer
- ◆ Badhuis met toilet, douche en wastafel
- ◆ Uitgestrekte grasvelden, volwassen bomen en meerdere terrassen met vrij uitzicht
- ◆ Rustige ligging met volop privacy en weids uitzicht over weilanden en natuur
- ◆ Cv-installatie is gehuurd en dient te worden overgenomen door koper

Exclusief vrijstaand wonen – villa met energielabel A, zwembad, poolhouse en ruim 7.500 m² grond in het Limburgse heuvelland

Aan de Nieuwenhuysstraat in Hulsberg, midden in het hart van het Zuid-Limburgse heuvelland, ligt deze vrijstaande villa op een perceel van maar liefst 7.520 m². Hier wordt u iedere dag omringd door rust, ruimte en een adembenemend decor van glooiende weilanden, oude bomen en eindeloze vergezichten. Een unieke plek waar luxe wonen, comfort en het ultieme buitenleven naadloos in elkaar overgaan.

De woning beschikt over energielabel A en is grotendeels zelfvoorzienend dankzij de aanwezigheid van maar liefst 53 zonnepanelen. Het zwembad wordt verwarmd door een warmtepomp, waardoor ook het buitenleven op een duurzame manier is ingericht. Binnen biedt de villa veel leefruimte met een lichte woonkamer, moderne keuken, meerdere slaapkamers en badkamers en een multifunctioneel souterrain. Dankzij de praktische indeling en de veelzijdige ruimtes sluit het huis perfect aan bij uiteenlopende woonwensen, of dat nu thuiswerken, logeren of hobby's betreft. Overal in huis ervaart u het gevoel van ruimte en de verbinding met het buitenleven.

De tuin is ruim en groen opgezet en biedt alles om in elk seizoen volop te genieten. Er is een verwarmd zwembad met poolhouse en bar, een apart badhuis met douche en toilet, meerdere terrassen en grote grasvelden die zich uitstrekken tot de randen van het perceel. Volwassen bomen zorgen voor beschutte hoekjes en schaduwrijke zitplekken, terwijl het vrije uitzicht over het omliggende heuvelland telkens weer een gevoel van rust en vrijheid geeft.

Ondanks de landelijke ligging zijn voorzieningen dichtbij. Op loopafstand vindt u een basisschool, supermarkt, bakker, slager, sportclubs en gezellige eetgelegenheden. Valkenburg met zijn sfeervolle centrum en terrassen bereikt u binnen enkele minuten, en ook Maastricht en Heerlen liggen op slechts een kwartier rijden. Dankzij de goede aansluiting op de A79 zijn steden als Aken en Eindhoven eveneens uitstekend bereikbaar. Hier woont u in alle vrijheid, met een zee aan ruimte, een duurzame inrichting en de luxe van een groene omgeving, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn.





Begane grond

Bij aankomst valt direct de indrukwekkende ligging van deze vrijstaande villa op. De royale oprit biedt niet alleen plaats voor meerdere auto's, maar geeft tevens toegang tot de inpandige garage in het souterrain. De oprit loopt bovendien helemaal door naar de achterzijde van het perceel. Aan de voorzijde ligt een verzorgde voortuin met volwassen beplanting, die samen met de verhoogde ligging en de trap naar de entree voor een statige uitstraling zorgt.

Eenmaal binnen komt u terecht in de ruime ontvangsthall, voorzien van een nette tegelvloer, garderobe en meterkast. Vanuit hier is er toegang tot de verschillende leefruimtes. De woonkamer is bijzonder royaal en kenmerkt zich door grote raampartijen die voor een overvloed aan daglicht zorgen. De lesteenvloer en de open haard geven de ruimte een warme en sfeervolle uitstraling, terwijl de indeling volop mogelijkheden biedt om meerdere zithoeken te creëren. Aan de achterzijde is de woning vergroot met een royale aanbouw, waar schuifpuien direct toegang geven tot het terras. Hier is meer dan genoeg plaats voor een lange eettafel, ideaal voor gezellige diners en bijeenkomsten met familie en vrienden. Voor extra comfort zijn er zonneschermen aanwezig aan de voorzijde en beschikt de kamer over een airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen.

De keuken is eveneens een opvallende ruimte en laat zien dat functionaliteit en design hier hand in hand gaan.

De moderne hoekopstelling wordt gecombineerd met een losse kastenwand en biedt veel bergruimte en werkcomfort. Koken wordt hier een waar genoegen dankzij de uitgebreide inbouwapparatuur: een vijfspots inductiekookplaat, wandafzuigkap, oven, combi-heteluchtoven, koffiemachine, warmhoudladen en twee koelkasten met vriesvak. De warme houten parketvloer maakt het geheel compleet en geeft deze keuken een eigentijdse uitstraling.

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich een lichte ruimte die momenteel is ingericht als thuishuiskantoor. De grote ramen zorgen voor een prettige werkomgeving met uitzicht op de groene omgeving, terwijl ook hier zonneschermen en airco aanwezig zijn voor optimaal comfort.









Vanuit de ontvangsthall leidt een kleine trap naar een tussenportaal dat toegang biedt tot twee ruime slaapkamers, een moderne badkamer en een separaat toilet. Beide slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en genieten van veel daglicht. De slaapkamer aan de voorzijde is uitgerust met een airco en de kamer aan de achterzijde beschikt over een wastafel, wat de ruimte extra praktisch maakt. De badkamer is strak vormgegeven en uitgerust met een ruime inloopdouche met regendouche, een zwevend badkamermeubel met wastafel, spiegel en bijbehorende kast. Het separate toilet met fonteintje bevindt zich naast de badkamer.

Via ditzelfde tussenportaal is er toegang tot een extra slaapkamer die iets lager in het souterrain ligt. Deze kamer is eveneens voorzien van een laminaatvloer en beschikt over een raam voor daglicht. Dankzij de ligging, bereikbaar via een eigen trap, leent zij zich uitstekend als logeerkamer, tienerkamer of hobbyruimte.









Souterrain

Het souterrain is zowel via de eigen entree als vanuit de hal op de begane grond en het thuishoktore bereikbaar en vormt daarmee een volwaardige verdieping die tal van mogelijkheden biedt. In de ontvangthal, voorzien van een lestenenvloer en een garderobe, loopt een elegante trap naar het thuishoktore op de begane grond. Vanuit deze hal is er toegang tot een ruime kamer die zich uitstekend leent als hobbyruimte, werkkamer of praktijkruimte aan huis. Ook is hier een separaat toilet aanwezig, wat de functionaliteit vergroot.

Grenzend aan deze kamer ligt een luxe badkamer die volledig is betegeld en is ingericht met een vrijstaand bad, een strak badkamermeubel met wastafel, spiegel en extra kastruimte. In een aparte kast is de cv-installatie weggewerkt. Achter de badkamer bevindt zich een royale extra ruimte die momenteel als fitnessruimte in gebruik is, maar uiteraard ook voor andere doeleinden kan worden ingericht, zoals een speelkamer, atelier of ontspanningsruimte. Aangrenzend ligt nog een kleinere kamer die ideaal is als bergkamer.

anuit het souterrain is bovendien de inpandige garage bereikbaar, die is voorzien van een sectionaalpoort, water- en elektravoorzieningen. De vloer is afgewerkt met linoleum en de ruimte biedt volop mogelijkheden voor het stallen van voertuigen of het combineren van opslag met een hobby.

Door de veelzijdige indeling en de aanwezigheid van zowel praktische als luxe ruimtes vormt het souterrain een waardevolle aanvulling op het wooncomfort van de villa.





Tuin

De tuin die deze villa omarmt, is zonder twijfel een van de meest indrukwekkende aspecten van het geheel. Met een perceel van ruim 7.500 m² strekt het groene landschap zich uit tot zover het oog reikt, omgeven door weilanden en natuur die zorgen voor een ongekend gevoel van rust en vrijheid. Hier geniet u van een buitenruimte die niet alleen groots in omvang is, maar ook een verfijnde balans heeft tussen comfort, luxe en natuur.



Direct achter de woning ligt een groot terras dat uitkijkt over het verwarmde zwembad. Dit zwembad wordt middels een warmtepomp op temperatuur gehouden en vormt op zomerse dagen het kloppende hart van het buitenleven. Aangrenzend staat een charmant huisje dat plaats biedt aan de technische installaties van het zwembad. Het absolute pronkstuk van de tuin is het poolhouse, een robuust en stijlvol paviljoen met glazen schuifwanden die volledig opengezet kunnen worden. Binnen vindt u een gezellige bar, een sfeervolle open haard en een fraaie tegelvloer. Dit maakt het poolhouse tot een veelzijdige plek: zomers geniet u met open wanden van het buitenleven, terwijl u in de winter behaaglijk rondom het vuur samenkomt. Het is de ultieme setting voor diners, feestjes of ontspannen avonden met vrienden en familie. Verderop in de tuin vindt u een apart badhuis, voorzien van toilet, inloofdouche en wastafel met meubel. Dit maakt het geheel niet alleen praktisch voor gebruik bij het zwembad, maar versterkt ook het gevoel van een compleet wellness-resort in eigen tuin.



De grasvelden zijn uitgestrekt en nodigen uit tot spelen, tuinieren, sport of simpelweg genieten van de natuur. Volwassen bomen, bloeiende borders en speelse hoekjes zorgen voor variatie en geven de tuin karakter. Op verschillende plekken zijn zitjes gecreëerd, van intieme hoekjes tussen de bomen tot zonnige plekken met panoramisch uitzicht. Achter op het perceel strekt het terrein zich nog verder uit, met weilanden en een bosachtige rand die de tuin een natuurlijke overgang naar het omliggende landschap geeft. Hier komt werkelijk alles samen: de ruimte om buiten te leven, de luxe van een zwembad en poolhouse, de praktische toevoeging van een badhuis en bovenal het gevoel van vrijheid dat zelden in deze mate wordt gevonden.





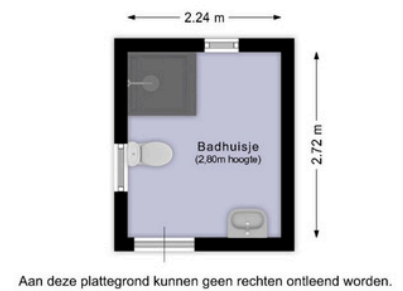
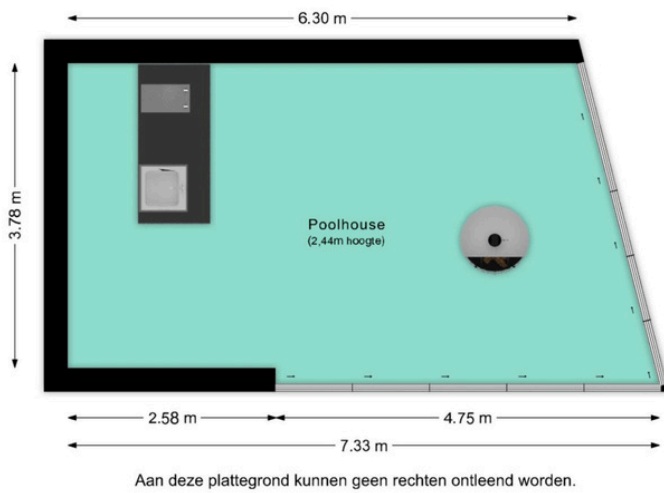




Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.





12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Nuth

Sectie M

Perceel 177

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Beste aspirant-koper,

De gegevens en eventuele plattegronden in deze documentatie zijn zo correct mogelijk weergegeven, opdat u zich kunt oriënteren op het betreffende object.

Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan de in deze documentatie gebruikte maten en gegevens kan men geen rechten ontleen.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard géén financiële consequenties. Een aspirant-koper is vrij om, zo nodig indien gewenst, zijn eigen deskundige in te schakelen. Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor. Hiervoor kunt u contact met ons opnemen.

Graag ontvangt de verkopende partij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u vriendelijk dit even telefonisch of schriftelijk aan ons kantoor door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Al onze werkzaamheden worden verricht in overeenstemming met de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (V.B.O.).

Een eventuele overeenkomst kan alleen tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt, zodra koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De koper dient binnen 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom te voldoen. Koper wordt gelegenheid gegeven een bouwkundige keuring te (laten) verrichten om een goed inzicht te verkrijgen aangaande het object.

Aan de hand van deze brochure hopen wij dat u zich een beeld kunt maken van deze woning. Niets gaat echter boven een bezoek ter plekke met onze makelaar. Heeft u nog vragen of wilt u een afspraak om deze woning te bezichtigen, neem dan gerust even contact met ons op.

Uiteraard kunt u van ons een vrijblijvend advies krijgen op het gebied van verkoop van uw eigen huis en/of een financieel advies betreffende een hypotheek, wij vinden dat deze service er gewoon bij hoort en met de verkregen informatie kunt u altijd uw voordeel doen. Wij staan iedere werkdag van 09:00 – 17:00 uur voor u klaar!!

Erwin op den Camp, Jody Bouchez, Yves Schlösser en Monique Vanhangel
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen
tel.: 046 - 870 10 87

info@odcvastgoed.nl
www.odcvastgoed.nl



