TE KOOP

NUTH

HOMMERT 10A

Energielabel

A

VRAAGPRIJS: € 839.000,00 K.K.

Omschrijving van het object:

Op de Hommert in Nuth nabij de uitgestrekte velden en het bosgebied rondom Thull ligt dit bijzonder grote vrijstaande herenhuis uit 1992 dat in jaren 30 stijl is gebouwd op een riant perceel van 1300 m2. Met een fysiopraktijk die momenteel gevestigd is in het souterrain biedt het behoorlijk veel mogelijkheden voor de combinatie wonen en werken aan huis.
Het woonhuis zelf heeft een ruime begane grond met woonkamer, eet-tuin kamer en een potentiële slaapkamer. Verdieping 1 telt momenteel drie slaapkamers en een complete badkamer. De zolderverdieping is opgedeeld in een slaapkamer en bergzolder. De achtertuin vol privacy ademt luxe met het zwembad, een groot terras en een heerlijk prieel tegen een bosachtige achtergrond.

DT MAKELAARDIJ

RUMPENERSTRAAT 4A
6443 CD BRUNSSUM
TEL. 045-5285433
EMAIL:
info@dtmakelaardij.nl
WEBSITE:
www.dtmakelaardij.nl

Souterrain:

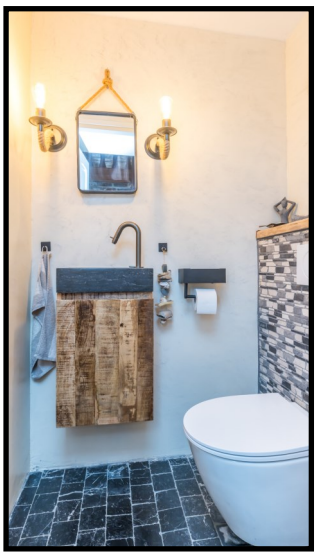
De woning is geheel onderkelderd met een sta hoogte van 2.40m en het souterrain van 137 m2 is verdeeld in een zevental ruimtes met een wachtruimte met hierin ook de meterkast van de woning en een toiletruimte, twee sport/oefenruimtes, drie behandelkamers, een receptie en twee bergingen voor opslag. Momenteel is hier een fysiotherapie in gevestigd maar iedere vorm van wonen en werken aan huis zou tot de mogelijkheden behoren op deze locatie.

Begane grond:

De woning is voorzien van een tweetal opritten links en rechts met een tweetal carports.
Via een robuuste trapopgang wordt de voordeur bereikt in het portaal.
De ontvangsthal is ruim met hierin de trapopgang naar de eerste verdieping, de betegelde toiletruimte met zwevend closet en de trap naar het souterrain.
In de Z-vormige woonkamer van zo’n 46 m2 valt het licht aan de voorzijde binnen.

Begane grond:

Er is een open verbinding naar de luxe keuken (3.74 x 2.74m) welke bestaat uit een tweetal delen. De keuken is compleet ingericht met de meest gangbare inbouwapparatuur. Naast de keuken ligt de bijkeuken met de witgoed aansluitingen en de opstel plaats van de cv ketel met voorraad vat.
In het verlengde van de woonkamer is de eetkamer of tuinkamer (5.30 x 6.07m) gerealiseerd met een sfeervolle houtkachel en een tegelvloer. Openslaande deuren geven toegang tot de achtertuin en de raampartijen in combinatie met de lichtkoepels zorgen voor voldoende daglichttoetreding. Naast de tuinkamer ligt een hobby of slaapkamer (5.30/4.16 x 4.27m) met een directe toegang tot de bijkeuken via een gang met kasten aan beide zijden. Realisatie van een badkamer behoort hier tot de mogelijkheden. Ook de bergzolder is vanuit deze kamer toegankelijk. Kijkend naar de achtertuin is de conclusie gerechtvaardigd dat deze bijzonder fraai is aangelegd met het ovale zwembad, de palmbomen, een groot terras en een riant prieel. Achter het zwembad ligt de technische ruimte naast het eerste tuinhuis. Hierachter nog een tweede tuinhuis annex werkplaats van hout met een kas voor het verbouwen van eigen groente en fruit. Het bosgebied aan de achterzijde verzekert de privacy en versterkt het landelijke gevoel.



Eerste verdieping:

Vanaf de ruime overloop op de eerste verdieping is er toegang tot drie slaapkamers: 1. (3.39 x 6.92m) welke eenvoudig is op te delen in twee slaapkamers, 2. (3.57 x 4.71m) en 3. (2.46/1.85 x 2.43m). Er is een afgesloten trapopgang richting de zolderverdieping en een ruime muurkast aan het eind van de gang. De complete badkamer is voorzien van een ligbad, een douchecabine, een tweede zwevend closet en twee wastafels.

Tweede verdieping:

De zolderverdieping is ingedeeld in een slaapkamer (3.18 x 6.43m) met een dakraam en een grote onverdeelde ruimte die eveneens als slaap- of hobbykamer kan worden gebruikt. Er is een doorgang richting een bergvliering die middels een losse trap bereikt kan worden. Hier wordt het groteske van de woning helemaal zichtbaar door de nokhoogte van 6.80m.

Kenmerken:

● Onderhoud	Goed-zeer goed	● Perceel oppervlakte	1300 m²
● Aanvaarding	in overleg	● Woonoppervlakte	375 m²
● Inhoud	ca. 1440 m³	● Overige inpandige ruimte	48 m²
● Energielabel	A	● Gebouw gebonden ruimte	51 m²
● Bouwjaar	1992	● Externe bergruimte	38 m²

Bijzonderheden:

De woning is uitstekend geïsoleerd met spouw, vloer en dakisolatie.
Op het dak liggen 35 zonnepanelen in eigendom.
De woning is grotendeels voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
De Remeha HR combi ketel (2005) met voorraadvat is in eigendom.
Landelijke ligging nabij bosgebied maar met alle basisvoorzieningen in de nabijheid.

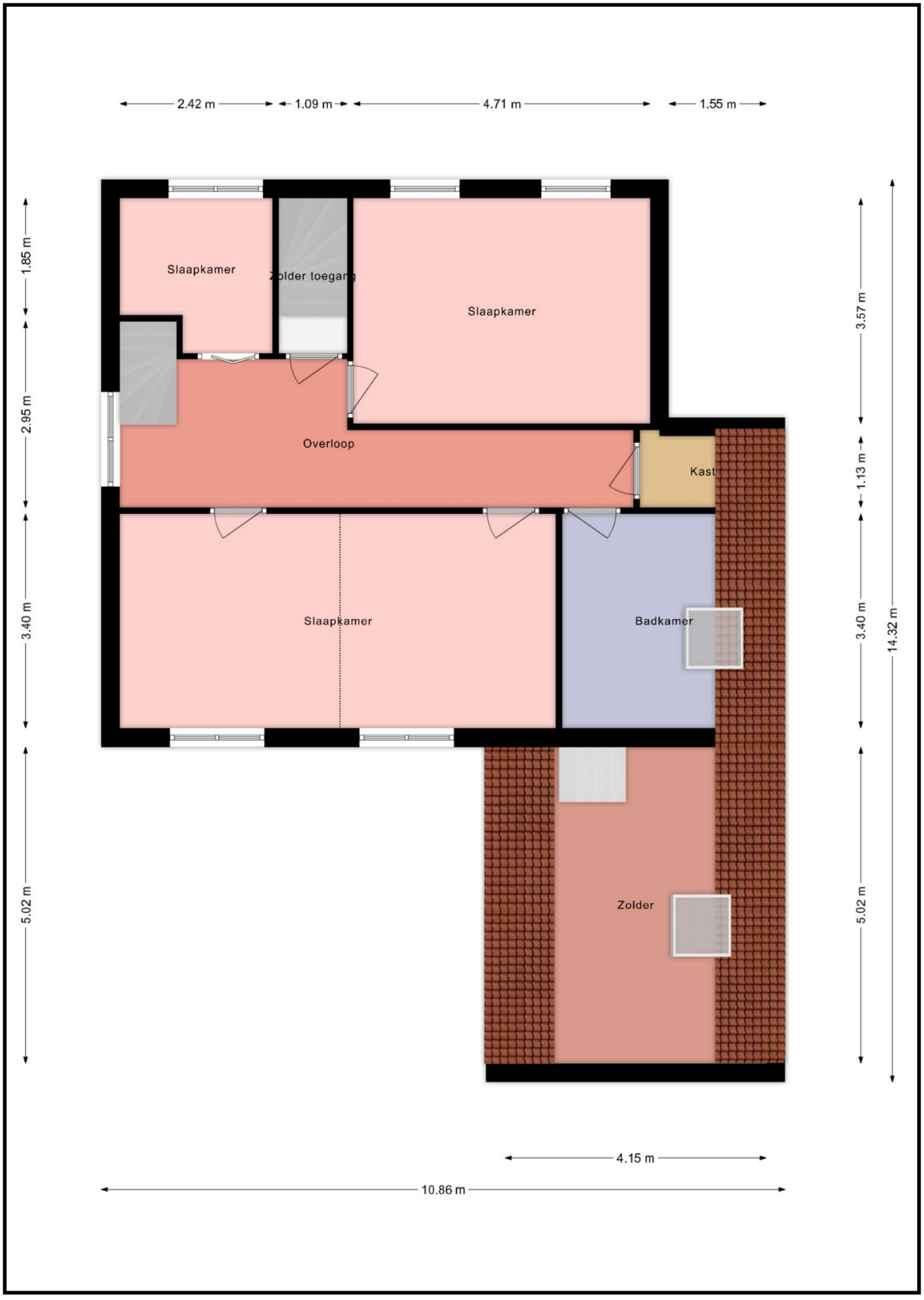
Bijzonder karaktervol en riant herenhuis met heerlijke tuin en diverse gebruiksmogelijkheden!

Aan de inhoud van deze presentatie kan op geen enkele wijze enig recht worden ontleend. Genoemde maten zijn ca. maten
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”).
De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 3 dagen ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden of 14 dagen na ondertekening koopovereenkomst zonder voorwaarden bij de gekozen notaris te deponeren
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

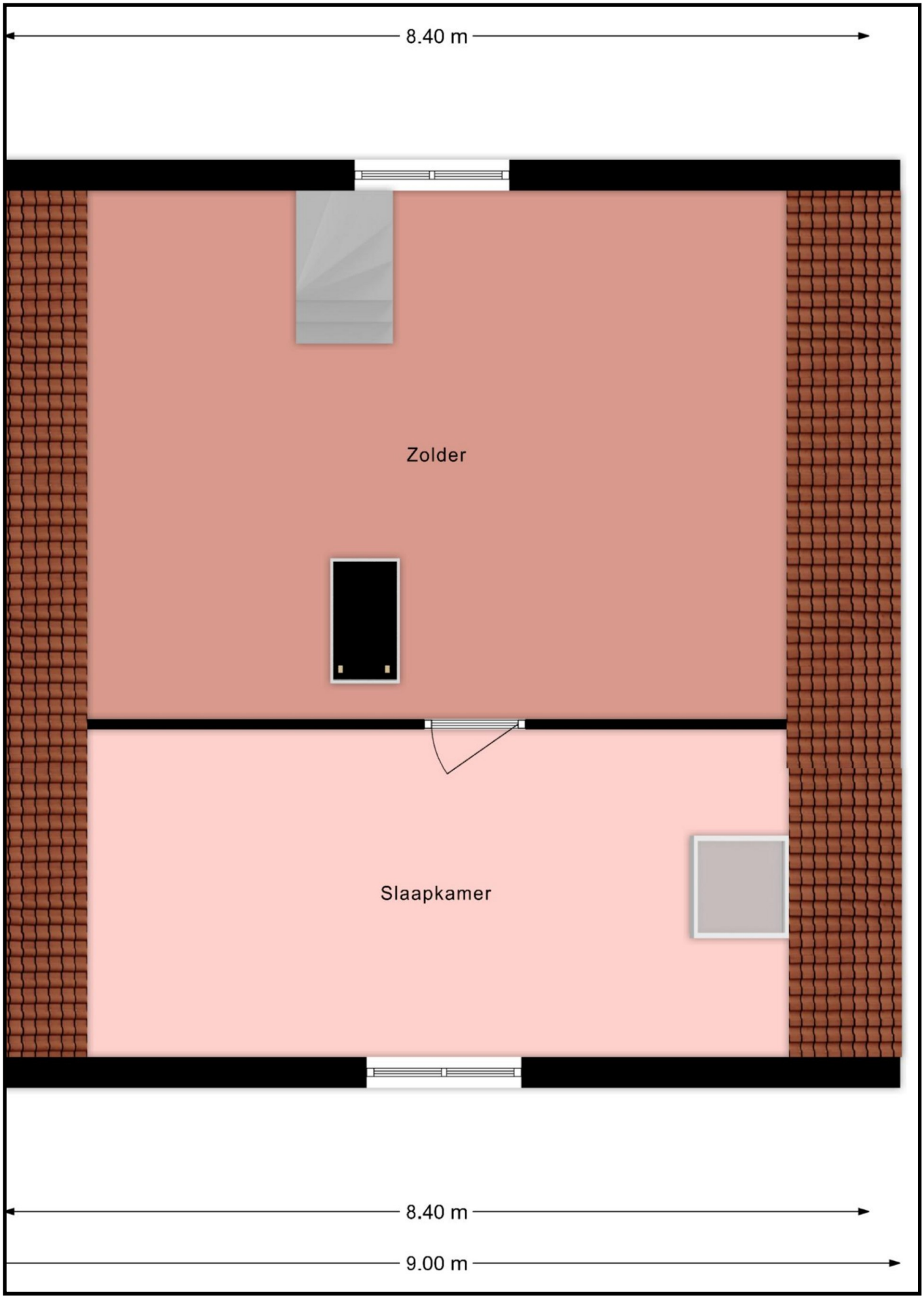
PLATTEGROND SOUTERRAIN

PLATTEGROND BEGANE GROND

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



KADASTRALE KAART OBJECT

Kadastrale kaart

Uw referentie: WB 6361HN 10a

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Nuth
Sectie	B
Perceel	1294

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juli 2025
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.

Meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden.
Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is.
Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden.
Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is.

De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen.
Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst.

Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen.

Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.
Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het **schriftelijkheidsvereiste**.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11).

Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar 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.
Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.
In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen.
De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten.

Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt. ‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.
De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. Valt de makelaarscourtage onder de ‘kosten koper’?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder ‘kosten koper’ vallen:
a) Overdrachtsbelasting.
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.
Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

11. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden.
De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.
De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

12. Wat is de NVM No-Risk clausule?
Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning.
Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken.
De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.
De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst.

Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen.
De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.

13. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?
De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

14. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?
NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Aandachtspunt bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte is bijvoorbeeld dat alleen daar wordt gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden niet mee gemeten, de binnenmuren wel. Nissen kleiner dan 0,5 m2 worden genegeerd.

Op www.nvm.nl vind je meer informatie over het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

Disclaimer
Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.