

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Nuth

Valkenburgerweg 69

Vraagprijs € 595.000 k.k.


DAMEN



Kantoor Heerlen
Akerstraat 112
6417 BN Heerlen

045 5712255
info@damen-og.nl

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag:
09.00 - 17.30 uur

www.damen-og.nl

**Volg ons ook op
Facebook & Instagram**

Het laatste nieuws, leuke
weetjes en de mooiste woningen!



Welkom

bij Damen Makelaardij

Wij vinden dat je huis een thuis moet zijn. Een fijne plek waar je graag bent. Waar je comfortabel woont en je je thuis voelt. Bij Damen helpen wij mensen graag om zo'n thuis te vinden. Een persoonlijke benadering staat daarbij centraal. Onze makelaars werken daarom met een klein team in jouw gebied. Dat maakt het mogelijk om actief te makelen. Om contact te houden met de klant, de geïnteresseerden én met elkaar. Deze korte lijnen zorgen ervoor dat we steeds de juiste kandidaat bij de juiste

woning vinden. Wij geloven dat wonen veel meer is dan alleen aan- en verkoop. Daarom begeleiden wij onze klanten van A tot Z en hebben we een fullservice dienstenpakket waarmee jij écht zorgeloos kunt genieten van jouw nieuwe thuis. Altijd persoonlijk, altijd betrokken, altijd met de aandacht die jij verdient. Met vestigingen in Maastricht, Heerlen, Hulsberg, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!



Jouw makelaar

Michel van Dinther

m.vandinther@damen-og.nl

045 5712255

06 23278137



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 595.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	ca. 1965
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel (HR++) glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1389 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	238 m ²
Inhoud	980 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	62 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	6 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan doorgaande weg, in bosrijke omgeving, nabij uitvalswegen, nabij natuur
---------	--

Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	D
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Buderus stookolie ketel
Bouwjaar	2007
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel met radiatoren

Kadastrale gegevens

Eigendom	Volle eigendom
----------	----------------

OMSCHRIJVING

van de woning

Op een mooie locatie/licging aan de rand van Nuth mogen wij u deze royale vrijstaande woning op een ruim perceel aanbieden met onder meer een multifunctionele (kantoor)ruimte en grote garage in het souterrain, ruime living en drie slaapkamers. Het pand is ideaal geschikt voor thuiswerken, een hobby met ruimtebehoefte en het stallen van meerdere auto's. Door een kleine aanpassing in de gevel van het souterrain en inpandig kan de garage zelfs nog behoorlijk vergroot worden zodat er nog meer voertuigen gestald kunnen worden voor de liefhebber. De woning is goed onderhouden en rond 2008 nog aangepakt met onder meer nieuwe kunststof kozijnen (HR++), spouwmuurisolatie en gereinigde gevels (zandstralen en opnieuw voegen). In 2014 zijn de badkamer en het toilet vervangen. Zeer recent is een groot deel van het voormalige perceel verkocht t.b.v. zorgappartementen aan de achterzijde en de voormalige loods behorende bij het pand wordt door de verkoper momenteel verbouwd tot een nieuwe woning. Wat resteert is de royale woning op een perceel van nog altijd 1389 m².

Indeling:

Souterrain:

Bereikbaar via trap vanuit de centrale hal en entree kantoorruimte aan achterzijde. Kelderportaal/multifunctionele ruimte (ca. 28 m²) met meterkast, muurkast en tegel/betonvloer met coating. Cv-ruimte (ca. 3 m²) met oliegestookte cv-ketel (Buderus, bouwjaar 2007, eigendom) met indirect gestookte boiler. Provisieruimte (ca. 7,5 m²) met betonvloer voor opslag. Royale hobby-/kantoorruimte (ca. 51 m²) met muurkast, toegangsdeur vanaf oprit/achtertuin, elektrisch bedienbare rolluiken, systeemplafond met TL-verlichting en spots en gecoate betonvloer. Ideaal voor werken vanuit huis of te gebruiken als opslagruimte, sportkamer, tweede garage, etc. Aangrenzend een opslagruimte (ca. 16 m²) bereikbaar via schuifdeur en voorzien van een eenvoudig keukenblokje. Wasruimte (ca. 3 m²) met toilet en witgoed aansluitingen. Tot slot de ruime en verwarmde garage (ca. 51 m²) met betonvloer, sectionaalpoort en (bovengrondse) 1000 liter olietank t.b.v. de cv-ketel.

Parterre:

Weelderig en groen aangelegde voor-/zijtuin met pad leidend naar de fraaie overdekte entree via trappartij en bordes met koperen voordeur (ontworpen door Jos Hermans). Ruime ontvangsthal met plavuizen vloer, granolstucwerk, garderobe, trap naar souterrain en toegang tot de woon- en slaapvleugel. Geheel betegelde moderne toiletruimte met hangcloset, fontein en automatisch geschakelde led inbouwspots (vernieuwd in 2014). Ruime en lichte L-vormige woonkamer (ca. 45 m²) voorzien van plavuizen vloer, fraaie houtkachel en schuifpui naar het aan de achterzijde gelegen terras met uitzicht op de tuin. Aangrenzend de ruime woonkeuken (ca. 30 m²) met plavuizen vloer, granolstucwerk en houten schrootjes plafond. Momenteel is de leefkeuken onderverdeeld in een kantoorgedeelte met tuintoegang, het eetgedeelte en een keukengedeelte met U-vormige keukeninstallatie v.v. voldoende opbergruimte, afzuigkap (1999), 4-pits keramische kookplaat (2018), vaatwasser (2022), combioven (2022), koelkast met vriesvak (1999) en werkblad met spoelbak en afdruiptrek. Vanuit de hal bereikbare gang richting slaapkamers en badkamer. Slaapkamer 1 (ca. 12 m²) aan voorzijde met vloerbedekking, sierpleister, strak plafond en wastafel. Slaapkamer 2 (ca. 14 m²) in het midden met vergelijkbare afwerking, zonder wastafel maar met inbouwkast. Slaapkamer 3 (ca. 9 m²) aan achterzijde eveneens met vloerbedekking, sierpleister en strak plafond. Tot slot de volledig betegelde moderne badkamer (ca. 4 m²) voorzien van ligbad met douchemogelijkheid en wegklapbaar spatscherm, dubbele wastafel in meubel met spiegelkast en designradiator (vernieuwd in 2014). Aansluitend aan de woonkamer en keuken ligt een gezellig terras (ca. 29 m²) over twee niveaus met verlichting, fraaie plataan en trappartij naar de achtertuin/oprit.

Terrein/tuin:

Zoals eerder vermeld zijn de voor- en zijtuin fraai aangelegd met een variatie aan struiken, bomen en planten (verkoper heeft vroeger een hoveniersbedrijf op de locatie gehad). Achterom is het terrein bereikbaar via een poort vanaf de Boschweg. Het terrein is grotendeels beklinderd en te gebruiken als terras en/of oprit. Aan de achterzijde is het terrein reeds afgezet met een hekwerk met klimop. Op de erfgrens tussen nummer 69 en de in aanbouw zijnde woning op nummer 69A volgt na voltooiing van dit nieuwe woonhuis ook een hekwerk met klimop en richting de straat een haag. Uiteraard bestaat er de mogelijkheid gezien het formaat van het perceel om het terrein (deels) om te gooien naar een groenere tuin, zie ook het voorstel van de eigenaar bij de foto's.

Bijzonderheden:

- Oplevering ca. 1 april 2025.;
- Grote inpandige garage;
- Intern en buitenom bereikbare werk/hobbyruimte in het souterrain;
- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Alle voorzieningen in de directe omgeving gelegen;
- Energielabel D;
- Spouwmuur en dak v.v. isolatie;
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2008).

WONING

in beeld















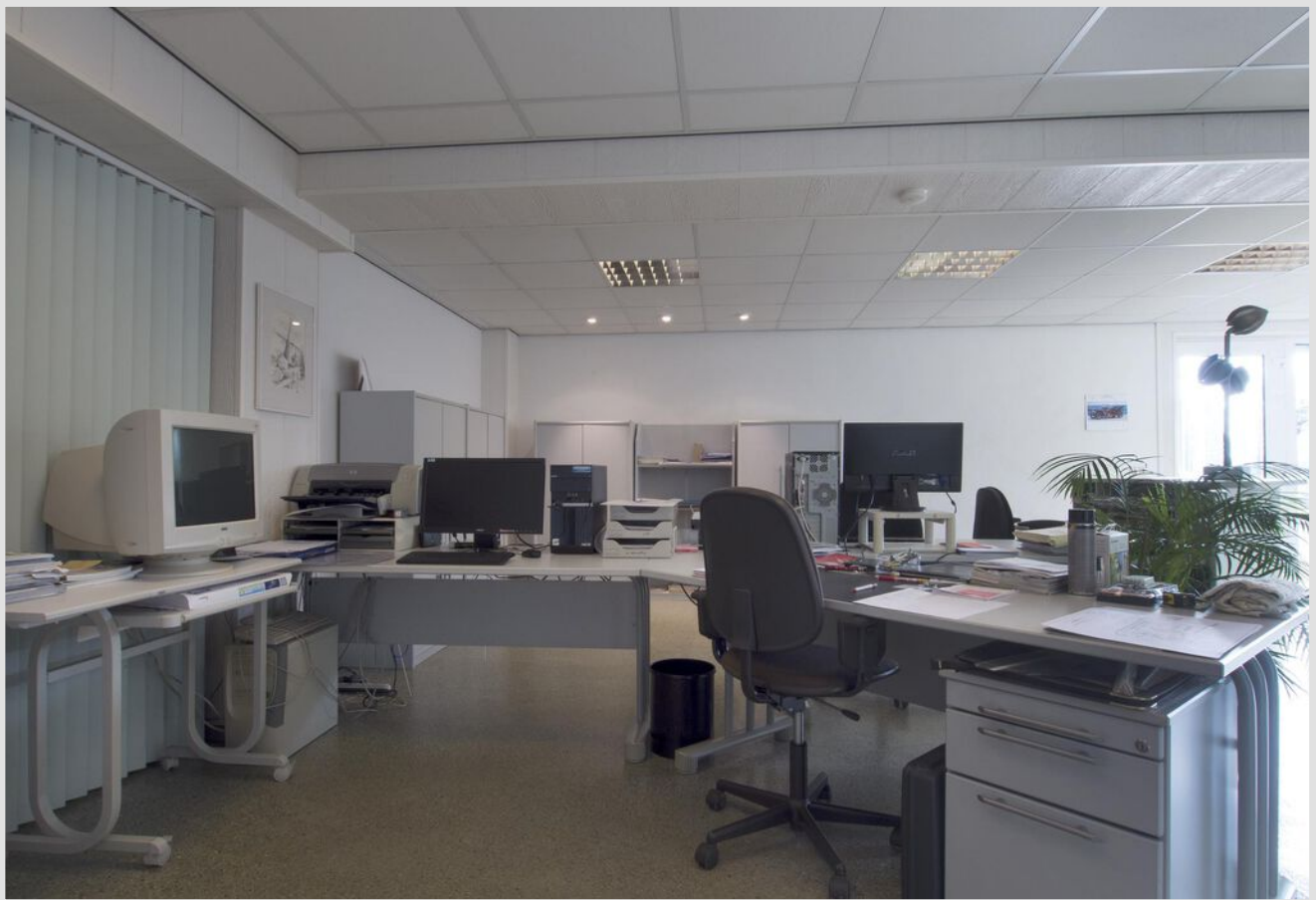














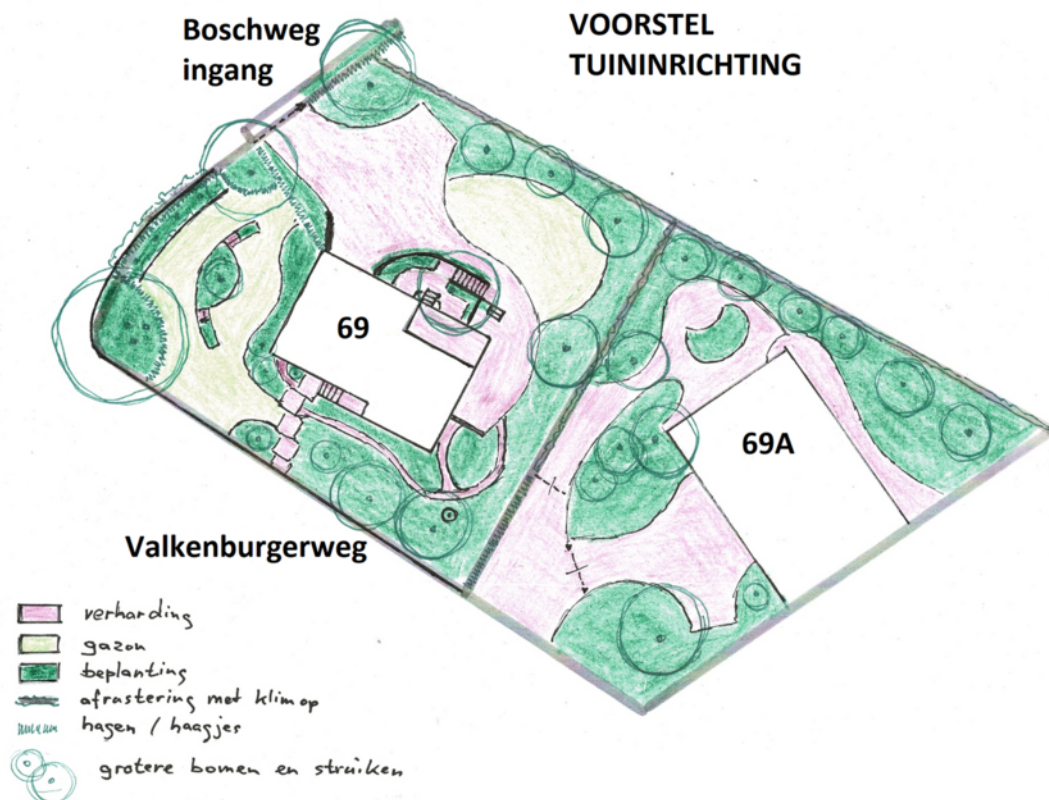












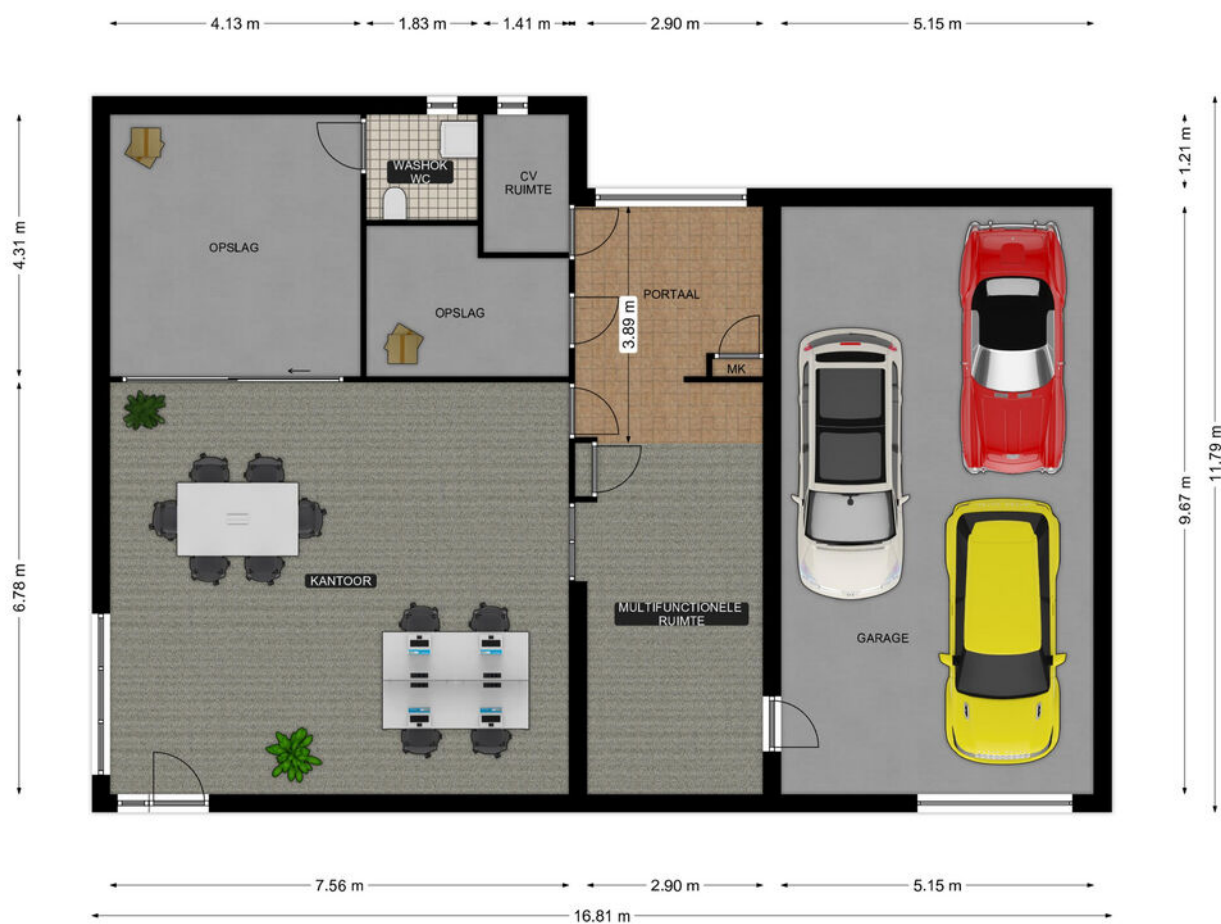
PLATTEGROND

Begane grond



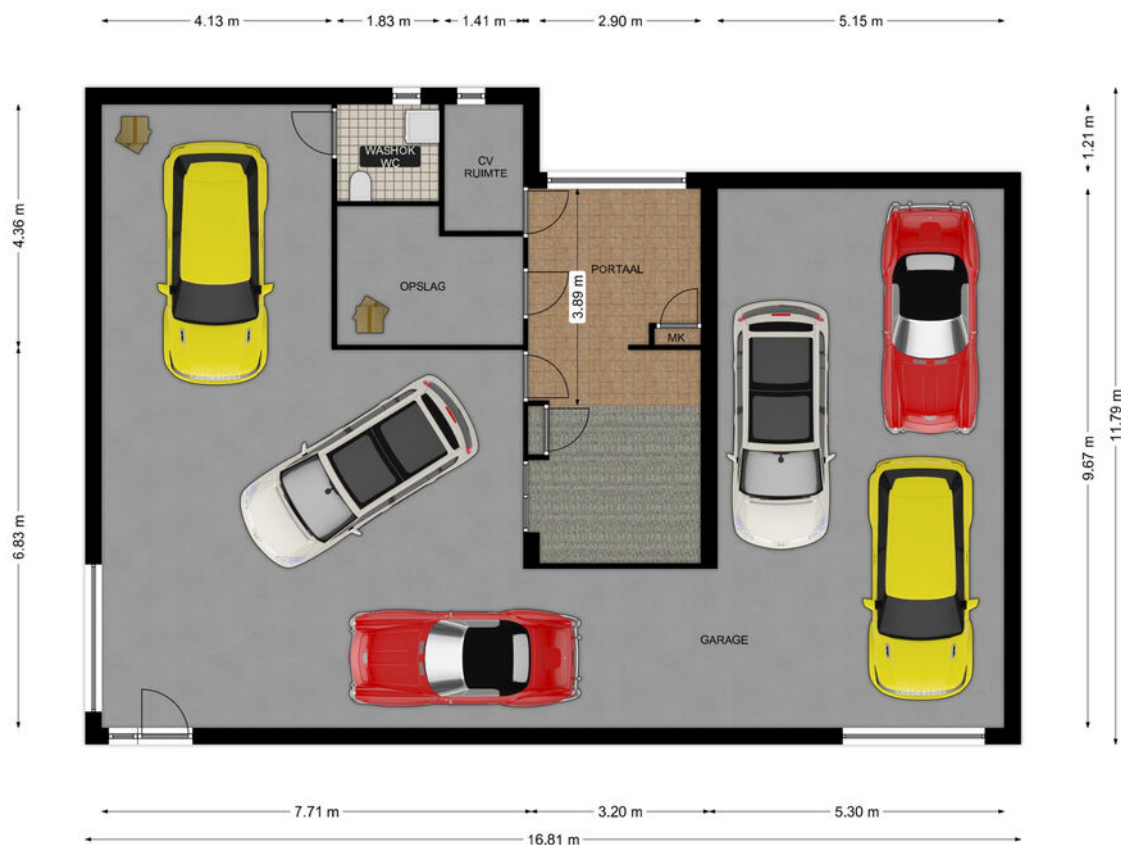
PLATTEGROND

Souterrain



PLATTEGROND

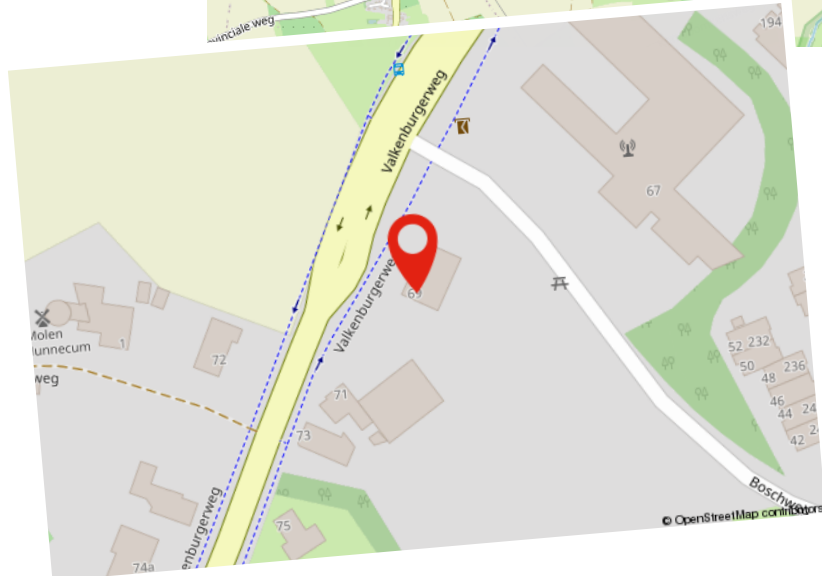
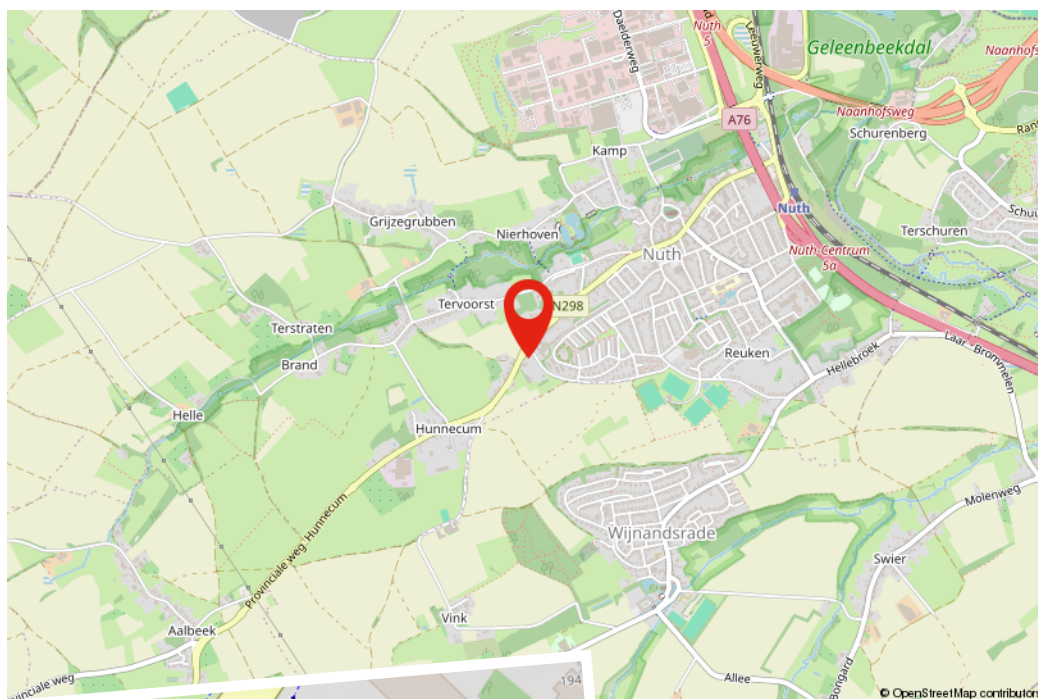
Souterrain (optie grotere garage)



OPTIONELE AANPASSING SOUTERRAIN
MOGELIJKHEID TOT REALISATIE GROTE GARAGE

LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART



Hypotheek

De beste hypotheek voor jou!

Het kopen van een woning is waarschijnlijk de grootste uitgave die je in je leven zult doen. Daar kun je dus wel wat onafhankelijk advies bij gebruiken. Je hebt je droomhuis gevonden! Nu wil je maar één ding weten; is deze woning voor jou financieel haalbaar? Bij Damen helpen we je graag deze vraag te beantwoorden. Daarom is ons hypotheekadvies een wezenlijk onderdeel van jouw zoektocht naar je droomhuis.

Er komt veel kijken bij een hypotheekaanvraag en banken zijn aan de wetgeving gebonden. Als je een realistisch beeld wilt krijgen van de mogelijkheden kun je beter aan tafel gaan zitten met een professionele, onafhankelijke financieel adviseur. De adviseur van Damen bekijkt het totaalplaatje en brengt alle financiële risico's in kaart, zodat jouw aankoop uiteindelijk past binnen jouw financiële situatie. Niet alleen wordt er rekening gehouden met zaken waar jezelf misschien nog niet aan had gedacht, maar het scheelt je ook een hoop tijd en onzekerheid.

Kan ik de woning die ik op het oog heb betalen?

Wij gaan op zoek naar de meest voordelige en meest geschikte hypotheek die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheeken aanbieden. Denk aan de bekende handelsbanken zoals ABN Amro, ING en Rabobank, maar ook bijvoorbeeld aan andere geldverstrekkers, zoals BLG, Florius, NIBC, Obvion of de grote verzekeraars zoals Aegon, ASR of Nationale Nederlanden. Vervolgens loodsen wij je door de stapels papierwerk die komen kijken bij de aanvraag van een hypotheek. Dankzij onze zorgplicht én onze oprechte interesse, ben je er te allen tijde van verzekerd dat jouw belang voorop staat. Uiteindelijk moet het huis van jouw keuze, jouw thuis worden, verantwoord en zonder zorgen.

Onze adviseurs:

- Komen bij je thuis of bij ons op kantoor om alles rustig uit te leggen
- Kijken naar jouw situatie én je toekomstplannen
- Geven onafhankelijk en objectief advies
- Gaan op zoek naar de scherpste rente met best passende voorwaarden
- Werken samen met bijna alle hypotheekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypotheek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypotheek voor een verbouwing of je hypotheek tussentijds wilt oversluiten voor lagere maandlasten, wij maken ingewikkelde financiële kwesties helder, concreet en passend voor jouw situatie.

Interesse in een vrijblijvend gesprek? Dat kan op ieder gewenst tijdstip.

Gratis

Waardebepaling

Heb je plannen om je woning te verkopen? Staat je huis al lang te koop en wil je graag een second opinion? Of ben je gewoon nieuwsgierig naar de actuele waarde van je woning? Maak dan een afspraak voor een GRATIS WAARDEBEPALING zonder verplichtingen.

Grootte, afwerking, ligging, omgeving, duurzaamheid, bouwjaar; het zijn allemaal factoren die invloed hebben op de waarde van je woning. Onze makelaars vertellen je tijdens een persoonlijke toelichting hoe de waarde van je woning tot stand komt. Heb je concrete verkoopplannen, dan kan bijvoorbeeld ook de snelheid waarmee je je huis wilt verkopen een rol spelen. Een woning verkopen is immers altijd maatwerk. Onze makelaars geven je graag inzicht in een reële verkoopprijs. Zo weet je precies waar je aan toe bent!

Verkoop van A tot Z

Daarom Damen!

- **Uitgebreide woningbrochure van de woning;** voorzien van een professionele fotoreportage en plattegronden
- **Fullservice verkoopbegeleiding;** we ontzorgen je gedurende het hele traject
- **6 Vestigingen** verspreid over Limburg; altijd een kantoor bij jou om de hoek en met het grootste aanbod
- **Eén vast verkoopteam voor jou;** korte lijntjes met jouw makelaar en binnendienstmedewerker die jouw dossier van binnen en buiten kennen
- **Professionele fotografie in huis;** snel kunnen schakelen met 2 professionele fotografen in huis
- **Wij geven kopers tijd en aandacht;** door de tijd te nemen voor jouw kopers zorgen wij voor een goed verkoopresultaat
- **Groot klantenbestand** van potentiële kopers door heel Limburg zodat we vaak een passende match hebben
- **Vrijblijvend hypotheekadvies** met een van onze financiële adviseurs



AANVULLENDE

Informatie

Deze brochure is door ons met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij kunnen geen garanties verstrekken, of eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Bijgevoegde plattegronden zijn ter indicatie.

AVG/WWFT

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Voor ons Privacystatement verwijzen wij u naar onze website www.damen-og.nl

Kosten Koper

De kosten koper, vaak afgekort als k.k., zijn de kosten die je betaalt bij het kopen van een huis. Onder de kosten koper vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten van het kadaster. De overdrachtsbelasting kent 2 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een vakantie-woning of beleggingsobject.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt dat ze geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs niet hoger is dan € 525.000,- en dat men nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze regeling. Kopers vanaf 35 jaar blijven overdrachtsbelasting betalen.

Energielabel

Het energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning. Het energielabel is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar. Om een woning te verkopen is er een definitief energielabel nodig. Dit label is al in bezit van de verkoper of wordt aangevraagd bij de verkoop van de woning. Bij monumenten hoeft er geen energielabel aangeleverd te worden. Een woning mag wettelijk niet in de verkoop worden gezet als er geen energielabel voorhanden is.

NVM STAAT VOOR NEDERLANDSE VERENIGING VOOR MAKELAARS.

De NVM is een netwerk van makelaars welke voldoen aan strenge opleiding- en kwaliteitseisen. Dit betekent dat wanneer u als verkoper een NVM-makelaar inschakelt, kwaliteit is gegarandeerd. Onze klanten ervaren deze kwaliteit gedurende het gehele verkoop- en aankoopproces van hun woning.

WAT ZIJN HIERBIJ DE VOORDELEN?

1. Deskundigheid

Onze NVM makelaars zijn goed opgeleid en zijn verplicht jaarlijks hun kennis op peil te houden. Onze makelaars kennen de markt en geven hierdoor uitstekend advies.

2. Betrouwbaarheid

Onze NVM makelaars moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat onze makelaars alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant altijd vooropstellen

3. Zekerheid

Bij het inschakelen van een van onze NVM makelaars kiest voor zekerheid. U kunt bij de NVM ook terecht voor klachten/geschillen. Daarbij zijn wij als NVM makelaar ook verzekerd tegen beroeps-aansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.

Kortom...

Bij ons kunt je rekenen op uitstekende begeleiding van een erkende NVM makelaar.

WONING GEVONDEN,

Wat nu?

Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegenover dat de verkoper een mededelingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

Onderhandelen

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen. De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

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 – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders 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.

Mondelinge overeenstemming

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

Bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in de bouwkundige staat van de woning.

Koopovereenkomst

De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgave van reden de koop kan ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clause. (Voorbehoud verkoop eigen woning)

Verkocht onder voorbehoud / Verkocht

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud. Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig heeft, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag.

Bankgarantie / Waarborgsom

Nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Eindinspectie

Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

Overdracht notaris

Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 045 5712255