



Burg. Ritzenstraat 6 | Nuth

Vraagprijs € 269.000 k.k.



Zekerheuts Makelaardij
Adelbert van Scharnlaan 171
6224 JZ Maastricht

Zekerheuts Makelaardij
Mesweg 1
6336 VS Hulsberg

Tel: 088 450 4666
E-mail: makelaardij@zekerheuts.nl
Internet: www.zekerheuts.nl



Burg. Ritzenstraat 6 Nuth

Op een rustige woonlocatie te Vaesrade kunnen wij u dit te moderniseren halfvrijstaande woonhuis (type "2-onder-1-kap") met onder meer doorzon-woonkamer, semi-open keuken, 3 slaapkamers, ruime oprit, garage en besloten tuin te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 269.000,-- k.k.
Aanvaarding: direct mogelijk
Onderhoud: goed
Bouwjaar: circa 1969
Perceeloppervlak: 263 m²
Woonoppervlak: circa 92 m²
Overig inpandige ruimte: circa 15 m² (zolder)
Externe bergruimte: circa 20 m² (garage)
Inhoud: circa 391 m³ (woning), circa 59 m³ (garage)
Energie label: D (geldig tot 10-10-2035)

TYPERING

Dit woonhuis is gelegen in een prettige en rustige woonomgeving in het dorp Vaesrade. De locatie is per auto goed bereikbaar door de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen richting Sittard, Roermond, Heerlen en Maastricht, alsook middels het openbaar vervoer via een regelmatige busverbinding tussen Heerlen en Hoensbroek. Door de landelijke ligging zijn er in de directe omgeving voldoende mogelijkheden om te wandelen en fietsen.

Het pand is degelijk en in spouw gebouwd en al die jaren keurig onderhouden, maar dient inmiddels wel te worden gemoderniseerd. Het is geheel voorzien van (hard)houten kozijnen met op de parterre grotendeels en in de voorste slaapkamer dubbele beglazing. Tevens is het op de voordeur na geheel voorzien van rolluiken, in de woonkamer aan de voorzijde elektrisch bedienbaar.

De voor en achtertuin zijn onderhoudsarm aangelegd en volledig beklinderd. De achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt meer dan voldoende privacy.

Kortom, een ruime woning die na modernisering gegarandeerd voor jarenlang woongenot zal zorgen!

INDELING

Parterre:

Overdekte entree; hal (5,2 m²) met tegelvloer, garderobe, meterkast (voldoende smeltzekeringen, aardlek, analoge elektra- en gasmeter, trap naar verdieping en trapkast met watermeter; geheel betegeld toilet met fontein; doorzon woonkamer (27,1 m²) met openslaande dubbele deuren naar achtertuin; open keuken (8,4 m²) met deur naar achtertuin keukeninstallatie in rechte opstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, afzuigkap, 4-pits keramische kookplaat, elektrische oven, vaatwasser, magnetron, koelkast en werkblad met spoelbak.

Tuin:

Voortuin geheel beklinderd en met bloembakken en beplanting; oprit naar garage aan rechterzijde met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en achterom via poort; garage (20,2 m²) met kantelpoort en deur naar tuin; besloten geheel beklinderde achtertuin met deur naar oprit en toegang garage.

1e Verdieping (geheel voorzien van laminaatvloer):

Overloop; slaapkamer I (12,9 m²) aan voorzijde; slaapkamer II (11,8 m²) aan achterzijde met dubbele muurkast; slaapkamer III (8,6 m²) aan achterzijde met dubbele muurkast; geheel betegelde badkamer (4,6 m²) aan voorzijde voorzien van ligbad, douche met cabine, toilet en wastafel met meubel en spiegelkast.

2e Verdieping (nokhoogte 2,02 meter):

Bereikbaar via schuiftrap; bergzolder (14,5 m², hoogte > 1,5 meter) over de gehele hoofdbouw met dakvenster en cv-gas combiketel (Intergas Kompakt HRE, bouwjaar 2022, huur Volta € 39,69 per maand). Eventueel bestaat de mogelijkheid om middels een vaste trap hier een extra slaapkamer te realiseren.

BIJZONDERHEDEN

- Rustig en centraal gelegen, in de nabijheid van belangrijkste uitvalswegen;
- Geheel (hard)houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing;
- Geheel voorzien van rolluiken, woonkamer elektrisch bedienbaar;
- Doorzon woonkamer met semi-open keuken;
- Drie slaapkamers;
- Op zolder eventueel extra woonruimte te realiseren;
- Gemetselde vrijstaande garage;
- Besloten achtertuin;
- De cv-ketel is gehuurd en het huurcontract gaat over op de kopers;
- In de koopovereenkomst zullen een "ouderdoms-" en een "niet-zelf-bewoond" clause worden opgenomen;
- Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan;
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren;
- 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");
- Een financieringsvoorbehoud kan maximaal worden gesteld ter hoogte van de vraagprijs;
- 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;



Kenmerken

Bouwjaar	1969
Perceeloppervlakte	263 m ²
Woonoppervlakte	92 m ²
Overige inpandige ruimte	15 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	20 m ²
Inhoud	391 m ³
Energie label	D

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	dakraam, rolluiken, tv kabel



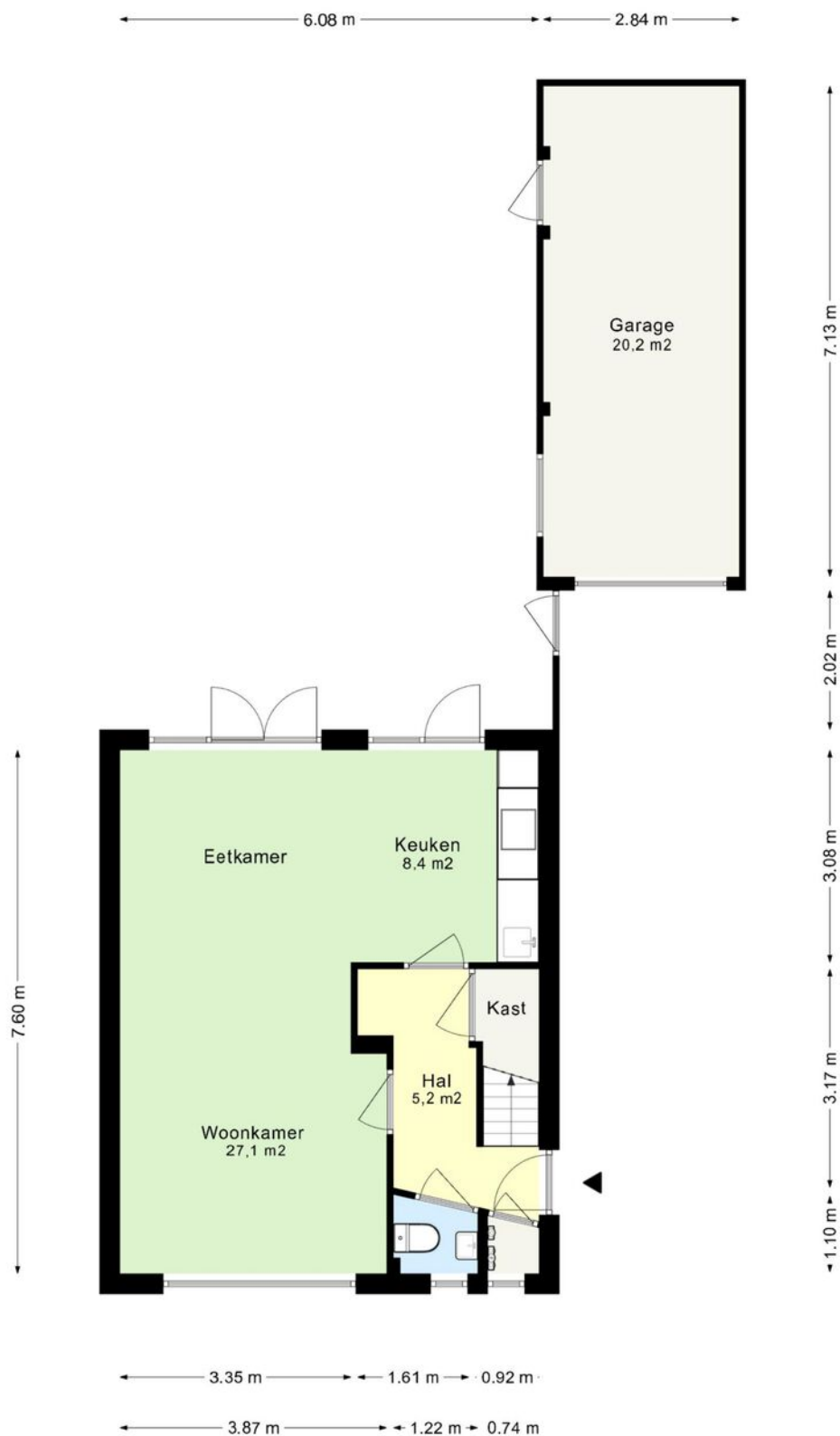




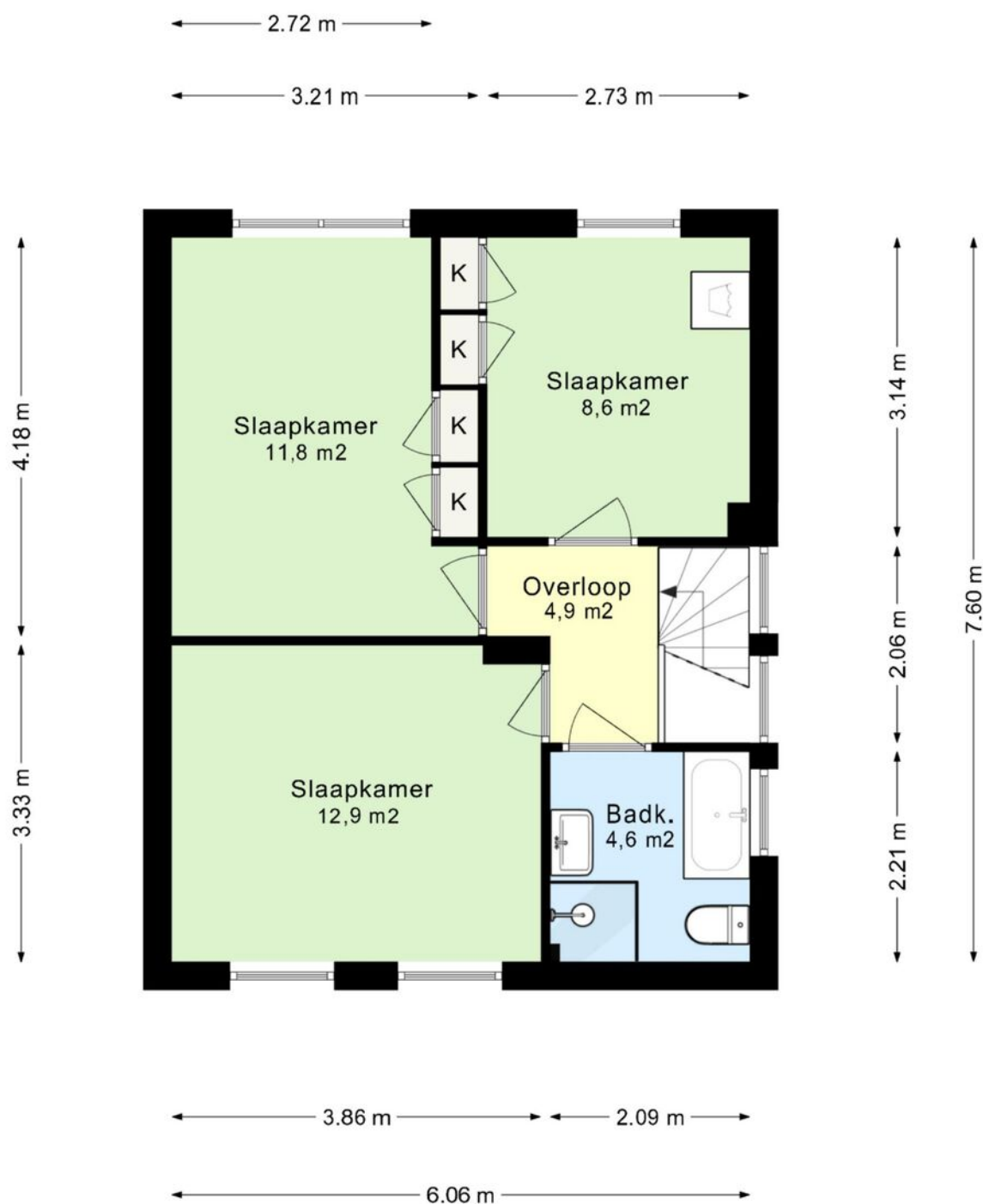




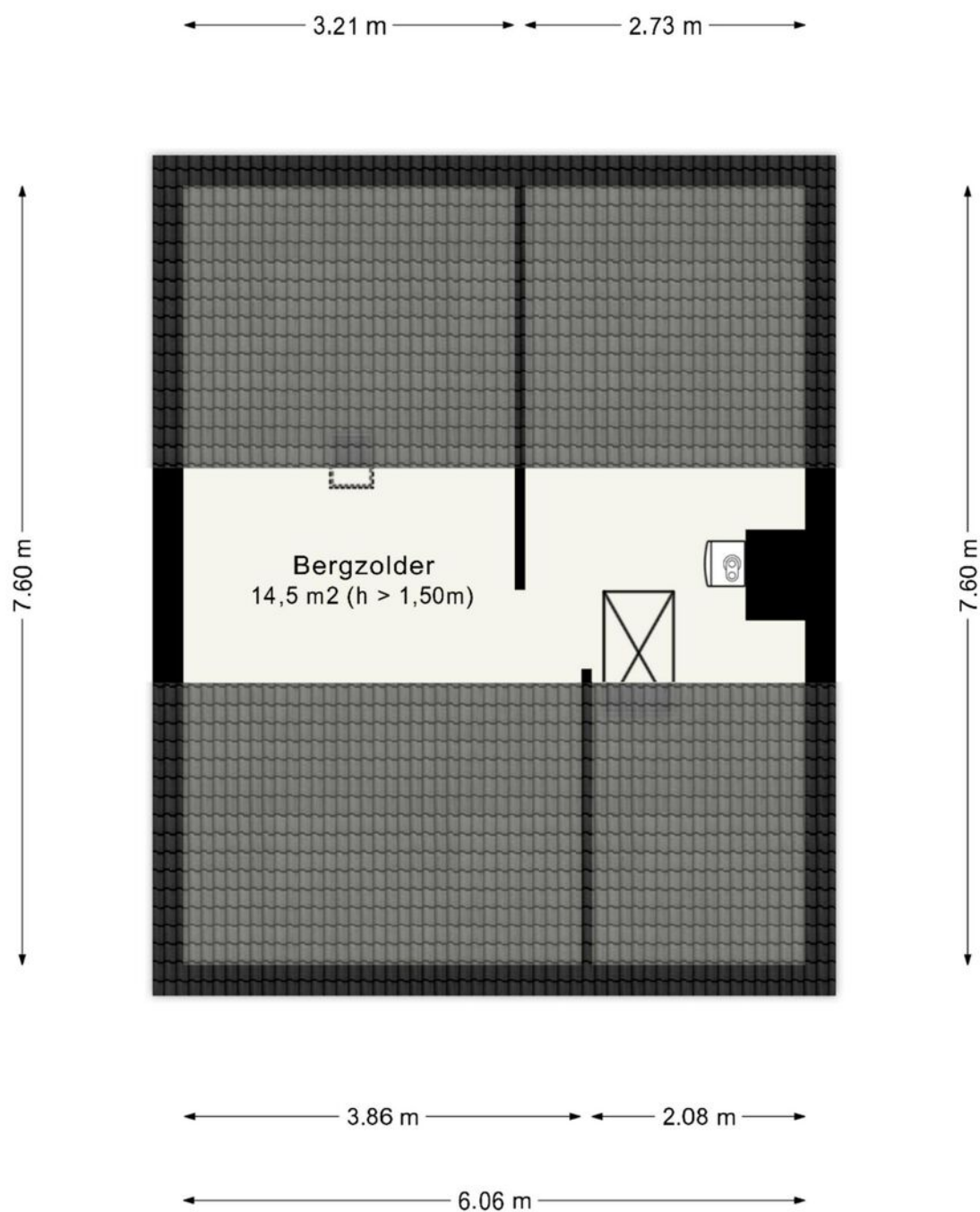




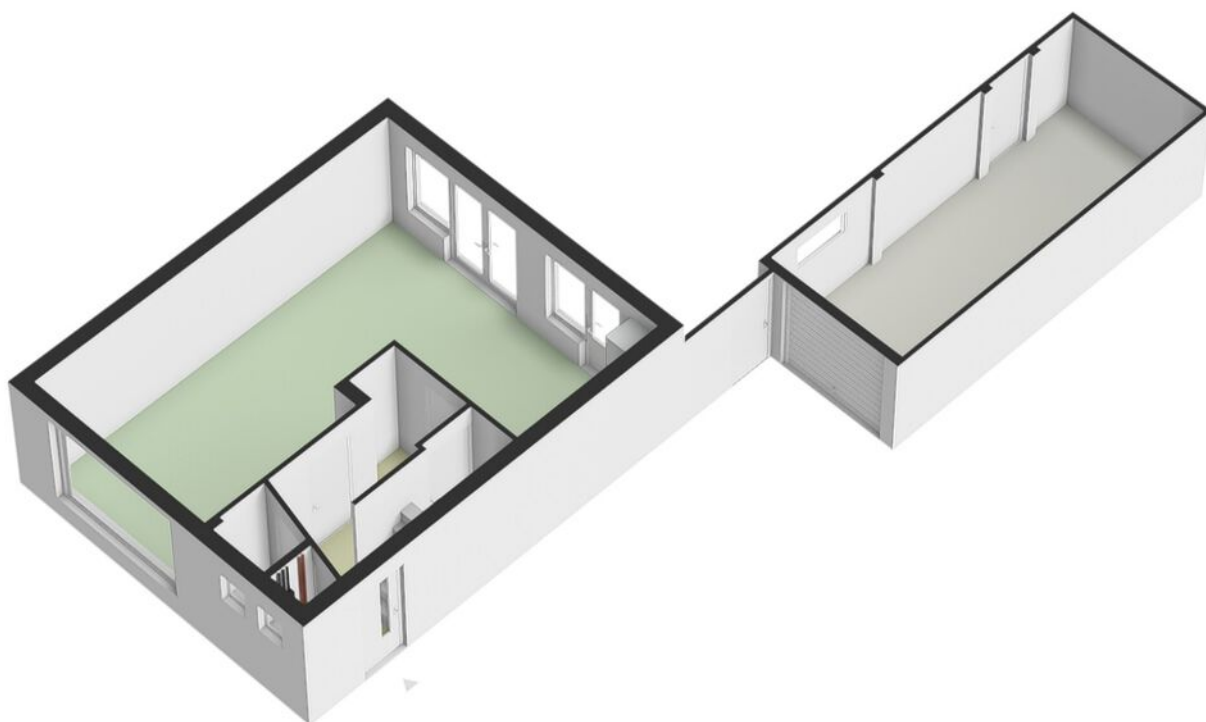
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

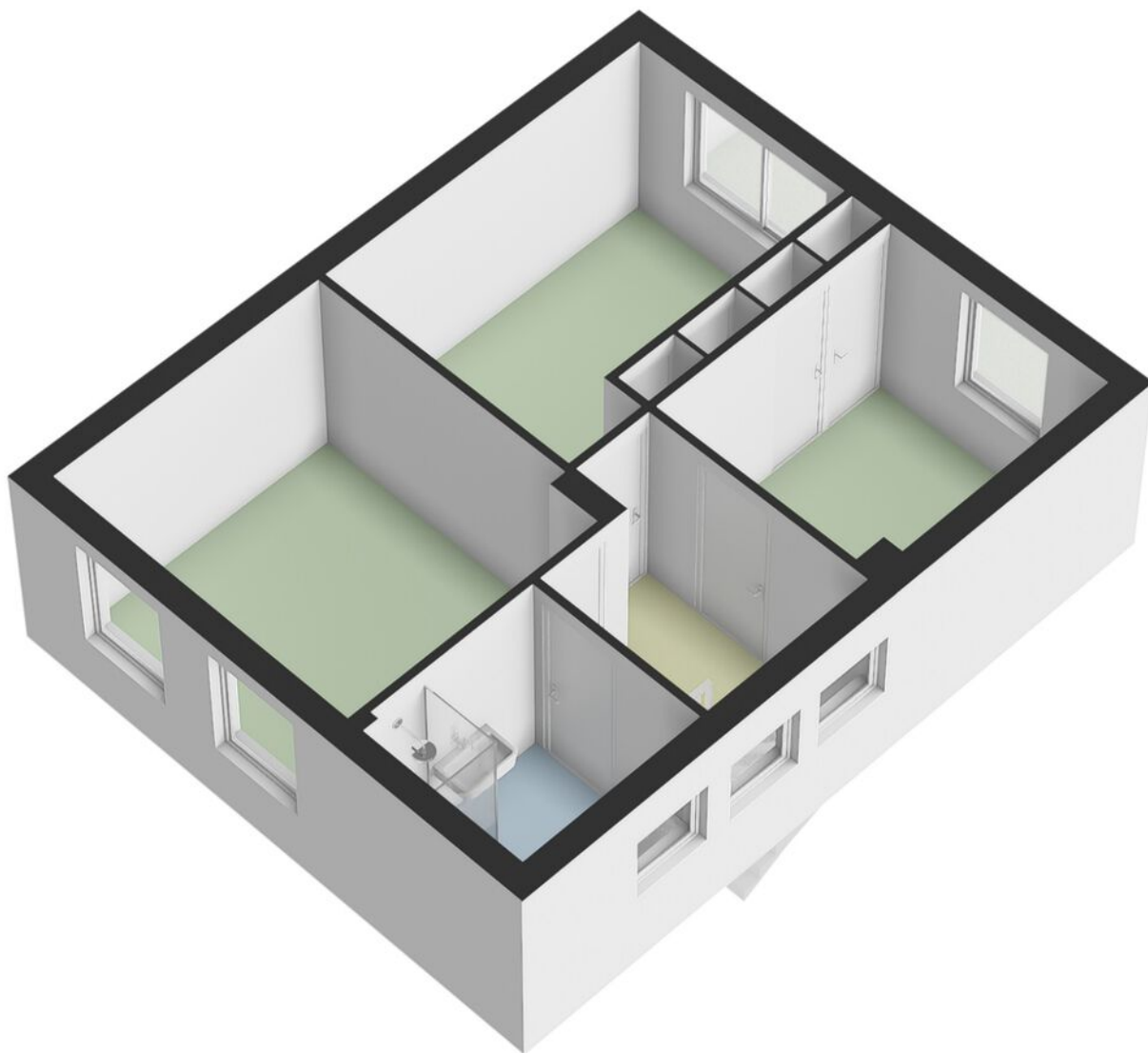


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

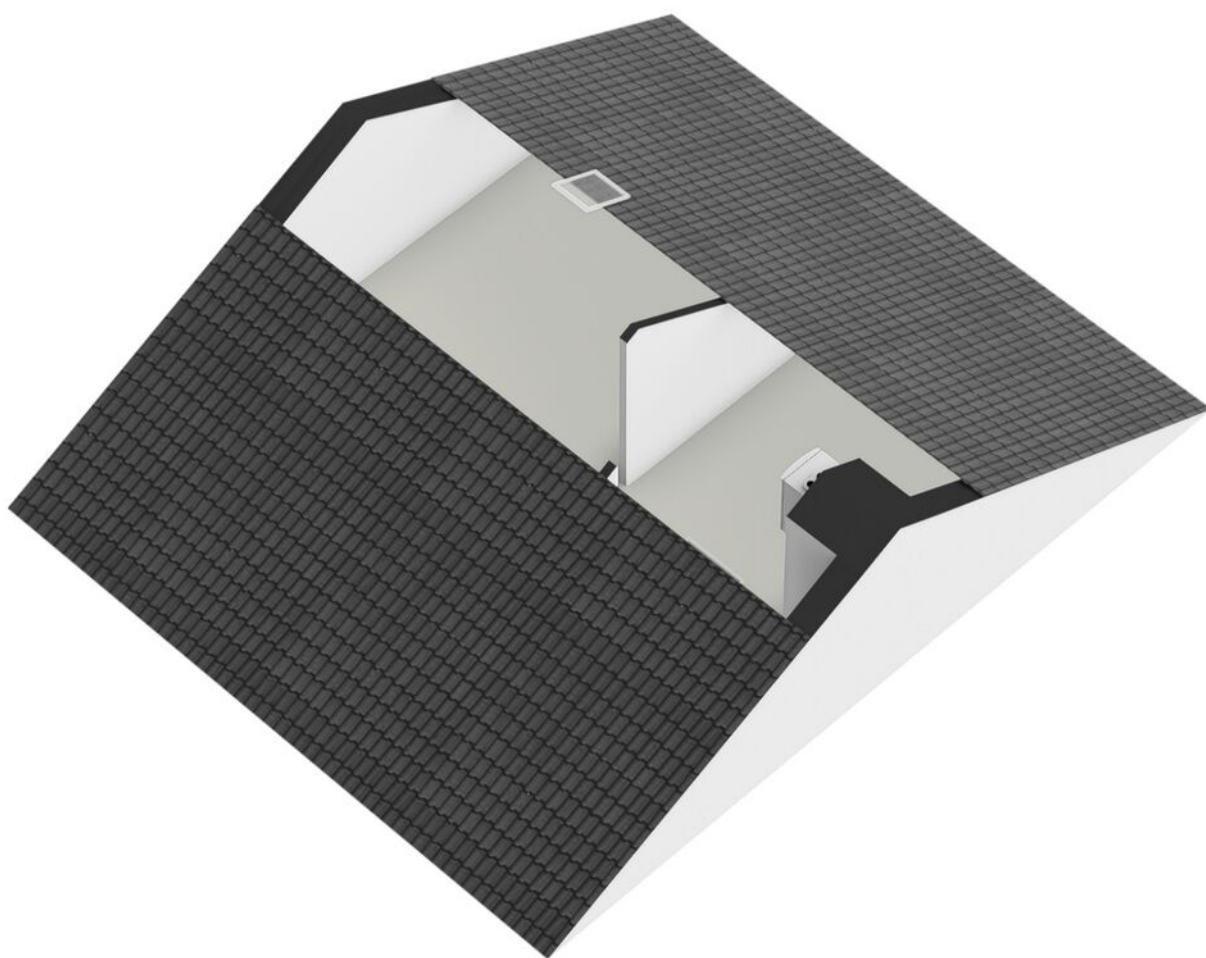


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping 3D



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nuth

Sectie B

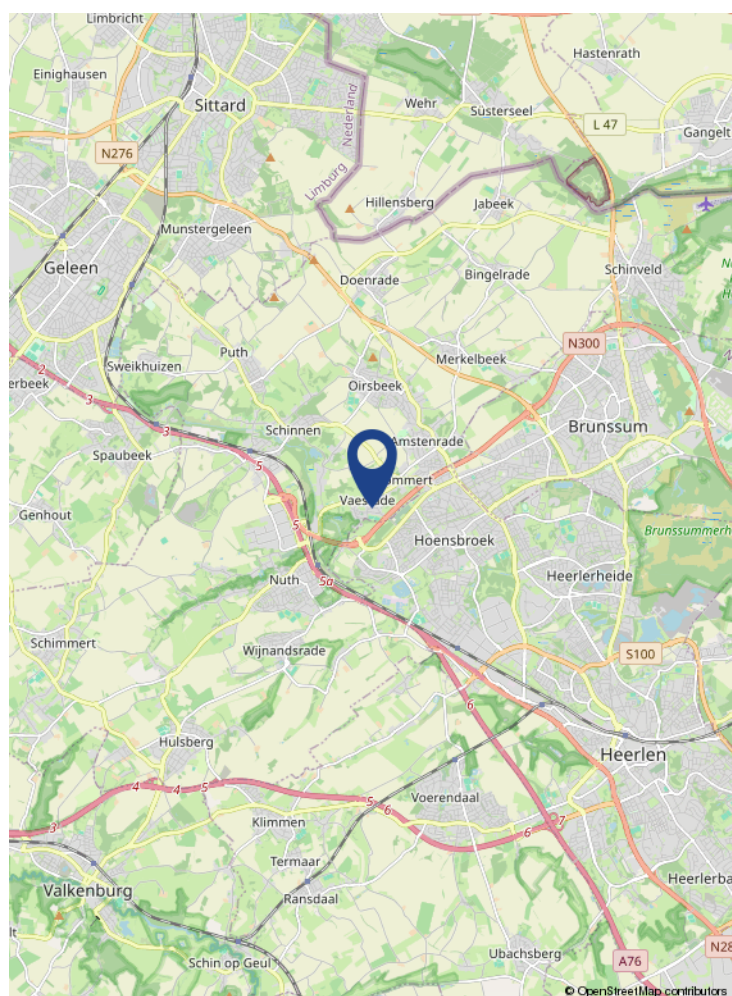
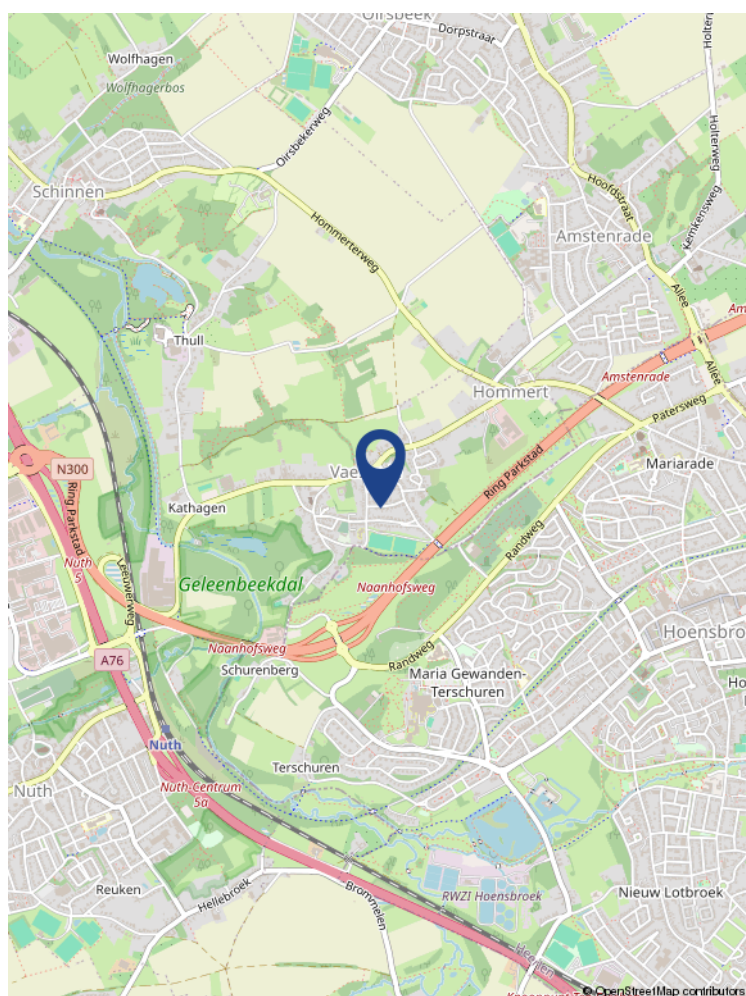
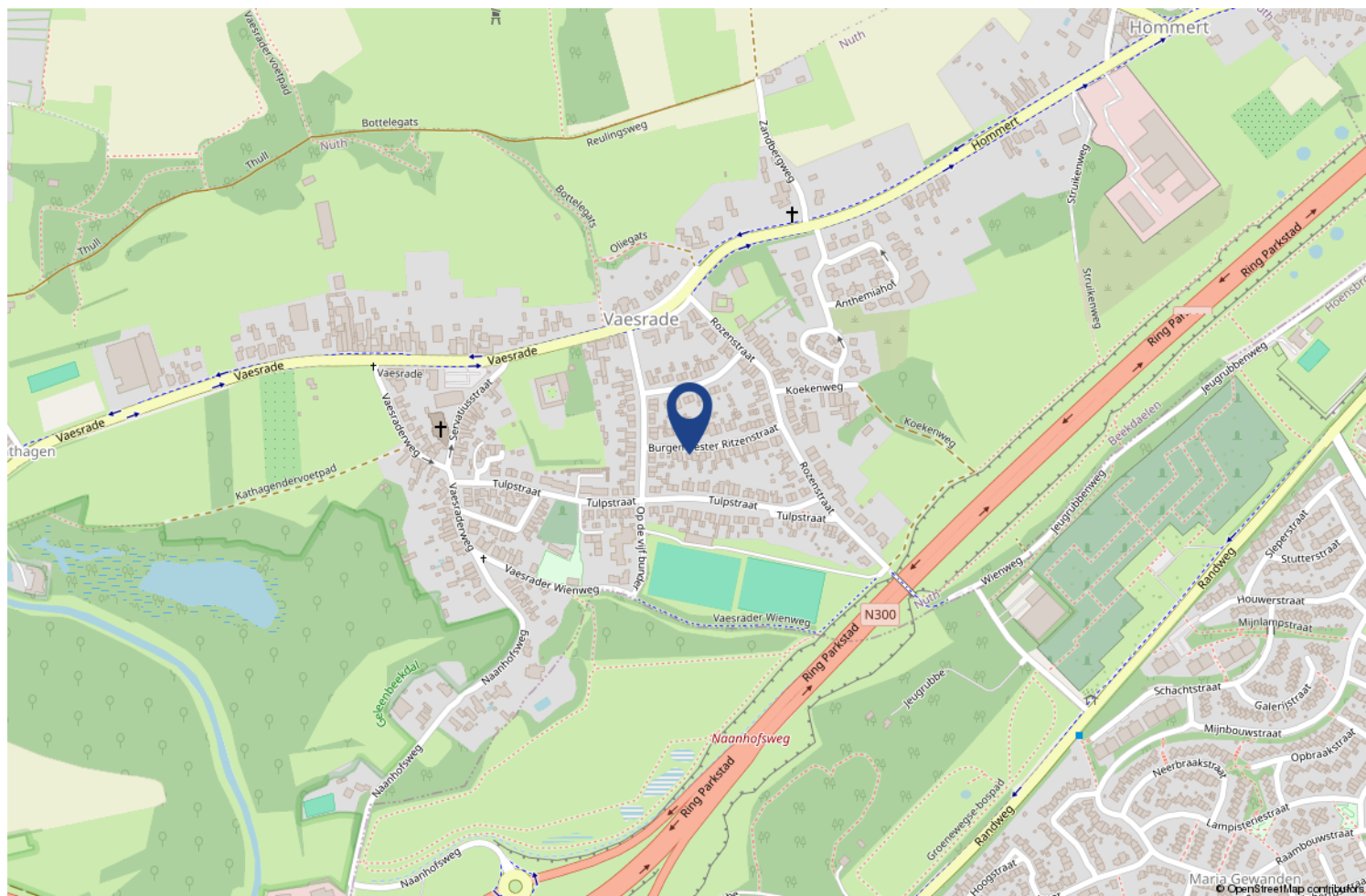
Perceel 1678

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 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.



Locatie op de kaart

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

6. Mag een makelaar van de NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.