



Ketelbuter 1 | Nuth

Vraagprijs € 475.000 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



Ketelbuter 1 Nuth

Op een uitstekende en kindvriendelijke woonlocatie in plan de Eijken kunnen wij u deze moderne en ruime uitgebouwde halfvrijstaande woning (type "2-onder-1-kap") met onder meer T-vormige woonkamer met airco, ruime keuken, fraaie serre, 3 slaapkamers (uitbreiding mogelijk), ruime badkamer, vaste trap naar tweede verdieping, vrijstaande garage en tuin met veel privacy te koop aanbieden, voorzien van 8 zonnepanelen

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 475.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: 2008

Perceeloppervlak: 256 m²

Woonoppervlak: circa 162 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 18 m² (serre)

Externe bergruimte: circa 17 m² (garage)

Inhoud: circa 590 m³ (woning), circa 55 m³ (garage)

Energie label: A (geldig tot 31-12-2030)

TYPERING

De woning is rustig gelegen in een jonge woonwijk aan de rand van Nuth. De locatie is uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken, alsook middels het openbaar vervoer (bus en trein). Alle voorzieningen (winkels, huisartsenpraktijk, apotheek, tandartsenpraktijk, sportaccommodaties e.d.) zijn bereikbaar op loopafstand.

De woning is keurig onderhouden en optimaal geïsoleerd middels spouw-, vloer- en dakisolatie. Verder is het geheel voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele HR++ beglazing en dauerlüftung op strategische plaatsen. Op de eerste verdieping aan de voorzijde zijn elektrische op afstand bedienbare screens geplaatst. Verder beschikt de woning over 8 zonnepanelen (Enphase, eigendom) en is in de woonkamer een airco geplaatst (Daikin, met inverter).

Door de ligging op de hoek van straat heeft de woning een ruime uitbouw aan de linkerzijde, waardoor de parterre aanzienlijk meer leefruimte en lichtinval biedt. De woningscheidende wand is uitgevoerd als ankerloze spouwmuurconstructie, waardoor de geluidsoverdracht tussen de woningen tot een minimum wordt beperkt. Aansluitend aan de woonkamer is tenslotte een fraaie serre met glazen schuifdeuren geplaatst.

De afwerking is keurig te noemen, het is grotendeels voorzien van stucwerk wanden en plafonds, een parketvloer in de woonkamer en keuken en laminaatvloeren op de verdiepingen. De kozijnen van de binnendeuren zijn extra breed en plafondhoog uitgevoerd.

Kortom, een instapklaar ruim woonhuis dat voor jarenlang ongestoord woongenot zal zorgen!

INDELING

Parterre (grotendeels voorzien van parketvloer):

Ruime hal met plavuizen vloer, meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter, alsmede aansluiting glasvezel) en trap naar verdieping; geheel betegeld toilet met wandcloset en fontein; ruime T-vormige woonkamer (42,9 m²) met veel lichtinval door uitbouw aan linkerzijde, parketvloer, airconditioning (Daikin, eigendom, bouwjaar 2022), openslaande dubbele deuren naar serre en bergkast onder de verdiepingstrap; open keuken (12,3 m²) aan voorzijde met moderne keukeninstallatie in U-opstelling voorzien van ruim voldoende kastruimte door diverse onderkasten, (brede) laden, rvs schouw afzuigkap, 5-pits gaskookplaat, heteluchtoven, vaatwasser, koelkast, ladendiepvries en werkblad met 1½ rvs spoelbak.

Tuin:

Voortuin met bestrating, beplanting en grindpartijen; fraaie geheel met glazen schuifdeuren afsluitbare serre (18,1 m², geplaatst in 2023) aansluitend aan de woonkamer; achtertuin met deur naar garage, poort naar oprit, bloembakken, beplanting, beukenhaag en doorgang naar zijtuin met gezellig terrasje; vrijstaande garage (17,0 m²) bereikbaar vanaf de "Pommer" met kantelpoort, deur naar tuin en ervoor gelegen oprit met parkeergelegenheid voor een auto.

1e Verdieping (geheel voorzien van laminaatvloer):

Overloop; L-vormige slaapkamer I (21,9 m²) aan achterzijde; slaapkamer II (9,1 m²) aan voorzijde; slaapkamer III (8,6 m²) aan voorzijde; geheel betegelde badkamer (6,0 m²) met ligbad, douche met cabine, toilet en wastafel met meubel en spiegel.

2e Verdieping (nokhoogte 3,42 meter, geheel voorzien van laminaatvloer):

Bereikbaar via vaste trap; ruime hobby- en bergzolder (30,7 m²); cv- en wasruimte (5,6 m²) met witgoed aansluitingen, cv-gas combiketel (Nefit HR, bouwjaar 2020, eigendom) en unit mechanische afzuiging). Hier bestaat de mogelijkheid een vierde slaapkamer te realiseren.

BIJZONDERHEDEN

- Moderne en instapklare jonge woning;
- Degelijk gebouwd en goed onderhouden;
- Volledig geïsoleerd met A-label;
- Geheel HR++ dubbele beglazing in hardhouten kozijnen;
- Dauerlüftung op strategische plaatsen;
- Slaapkamers voorzijde op afstand bedienbare screens;
- Woningscheidende ankerloze spouwmuur;
- Acht zonnepanelen (Enphase);
- Ruime woonkamer door uitbouw aan linkerzijde;
- Woonkamer met airconditioning;
- Fraaie serre met glazen schuifdeuren;
- Drie slaapkamers;
- Ruime badkamer;
- Vaste trap naar ruime hobbyzolder;
- Vierde slaapkamer mogelijk op de tweede verdieping;
- Vrijstaande garage en oprit aan de Pommer;
- Besloten met veel groen aangelegde achtertuin;
- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Uitgebreide voorzieningen in de directe omgeving;
- 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

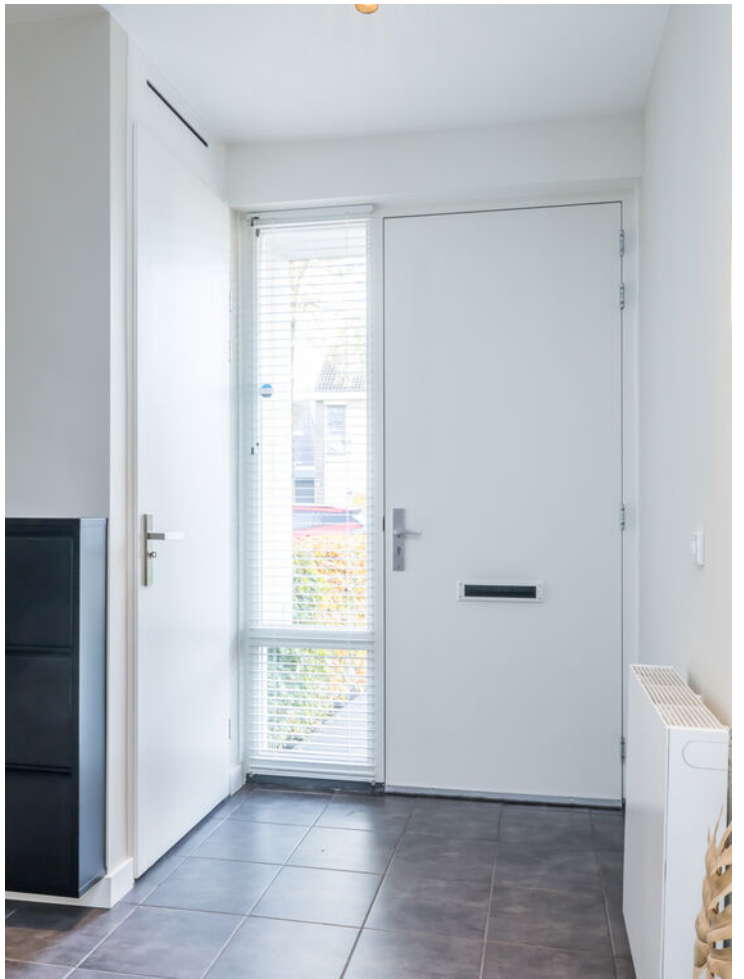
Bouwjaar	2008
Perceeloppervlakte	256 m ²
Woonoppervlakte	162 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgeb. buitenruimte	18 m ²
Externe bergruimte	17 m ²
Inhoud	590 m ³
Energie label	A
Aanvaarding	in overleg

Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	buitenzonwering, mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel, airconditioning

















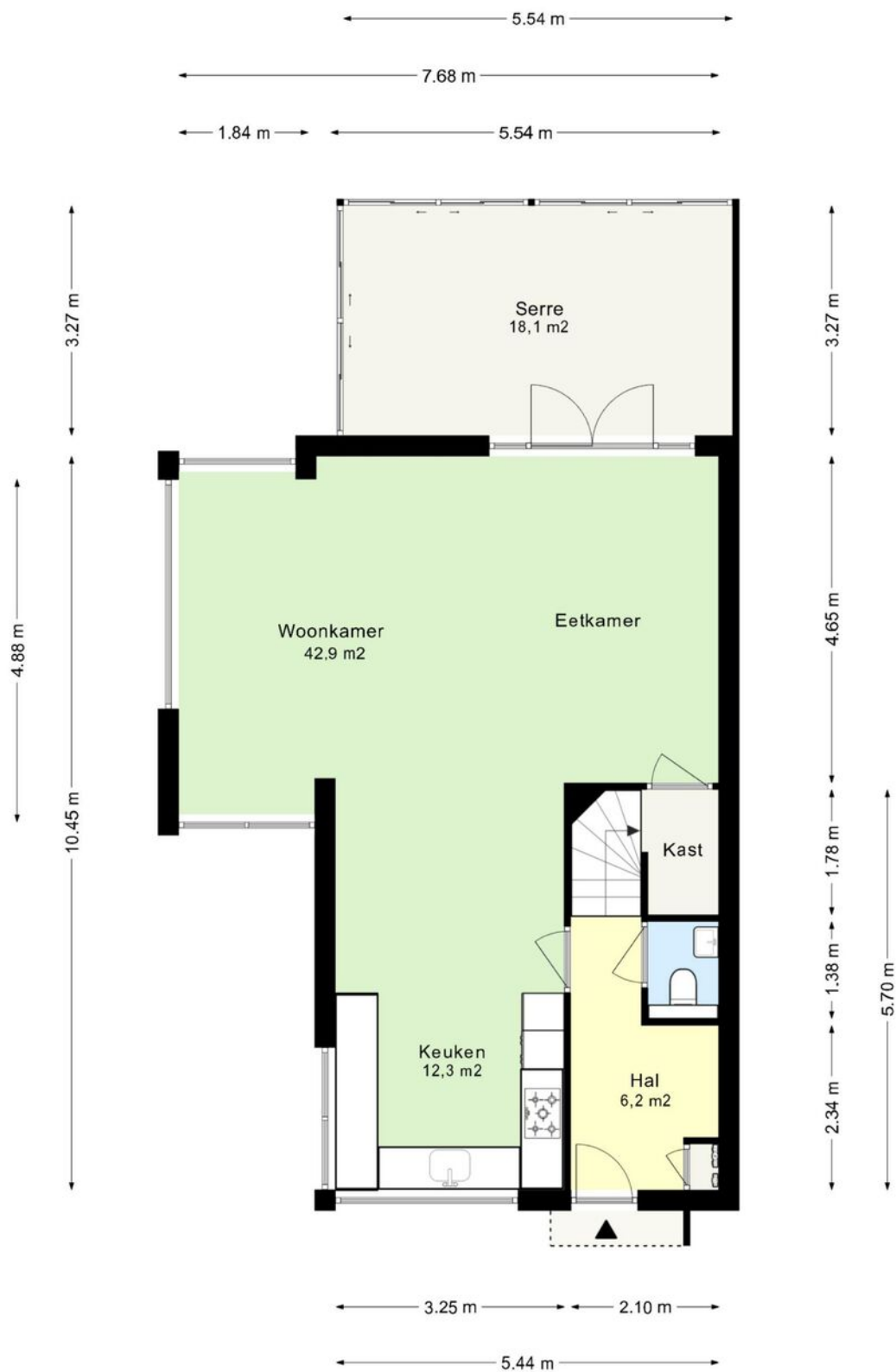




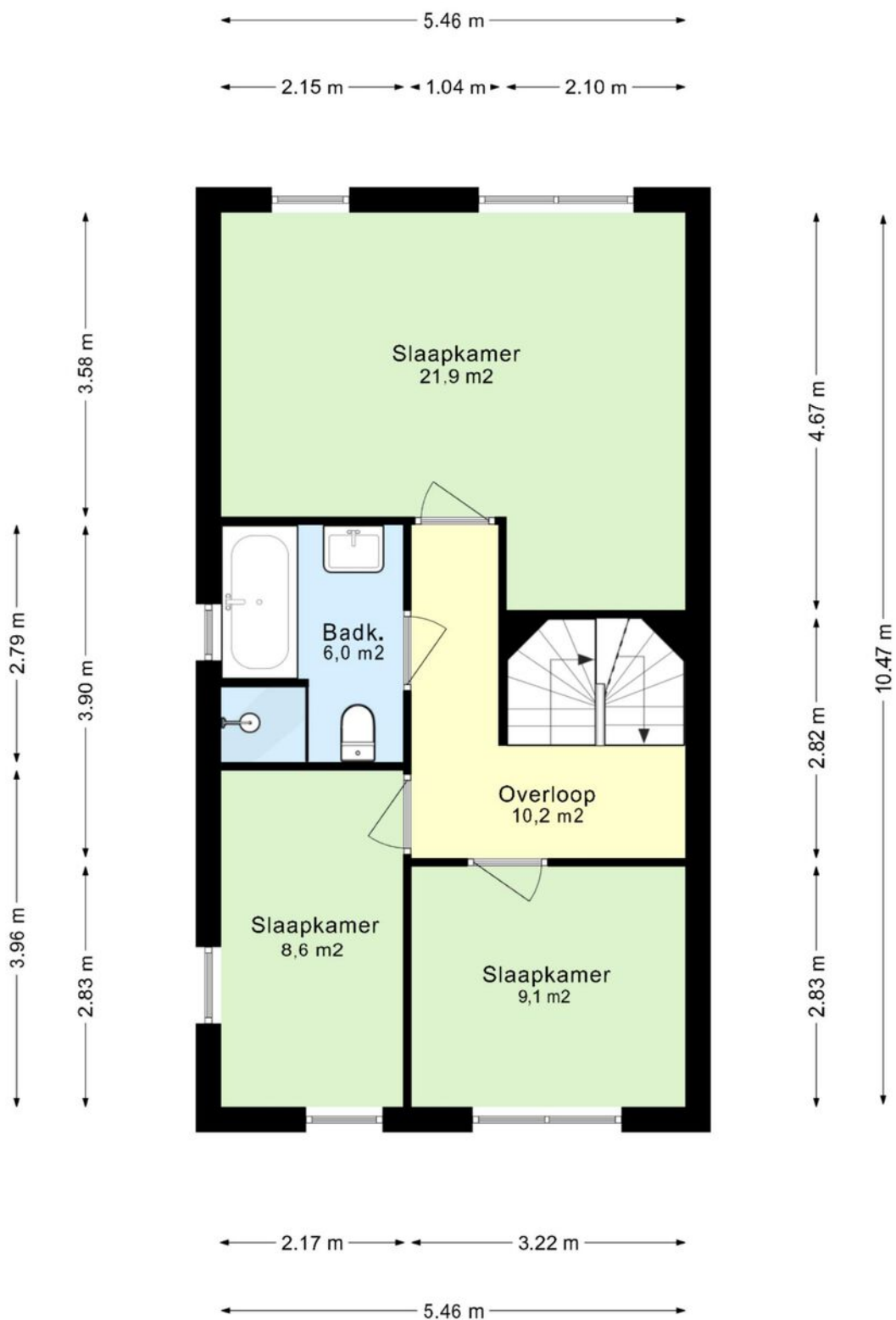




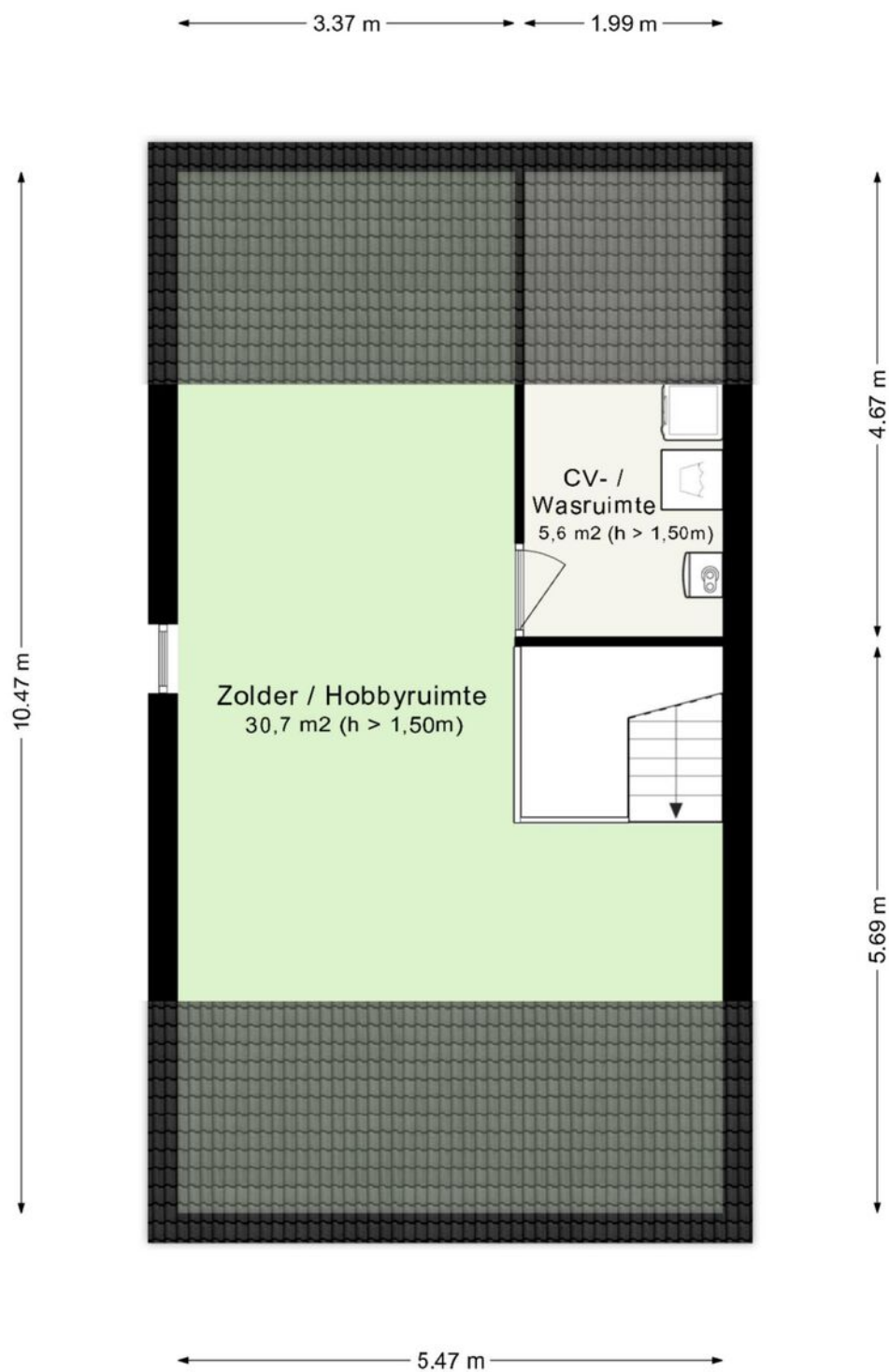




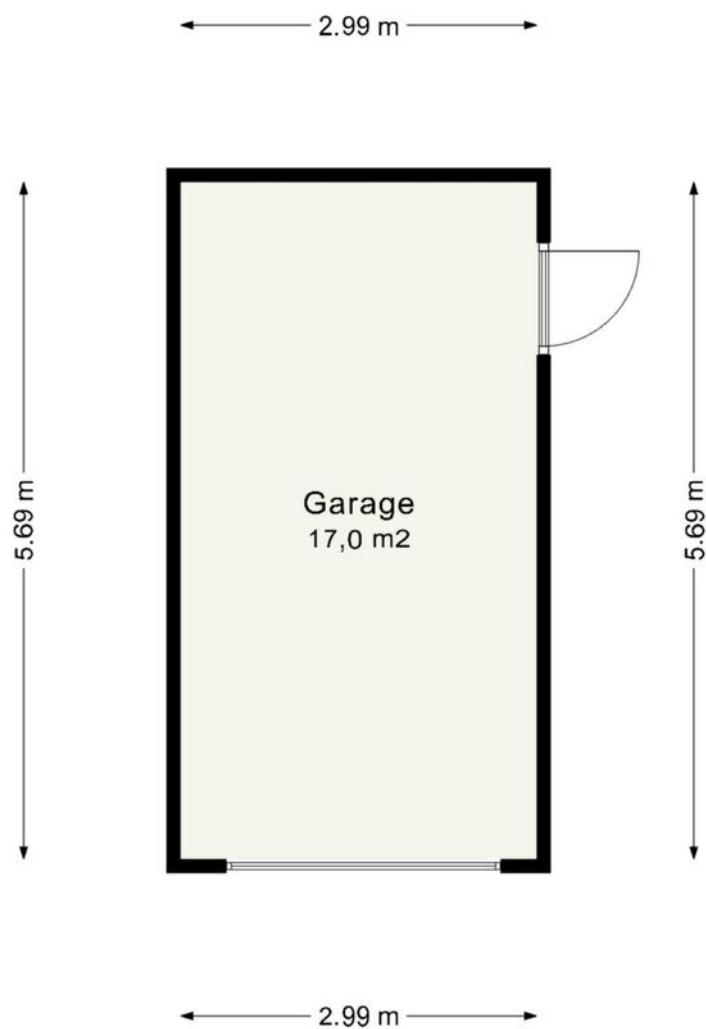
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



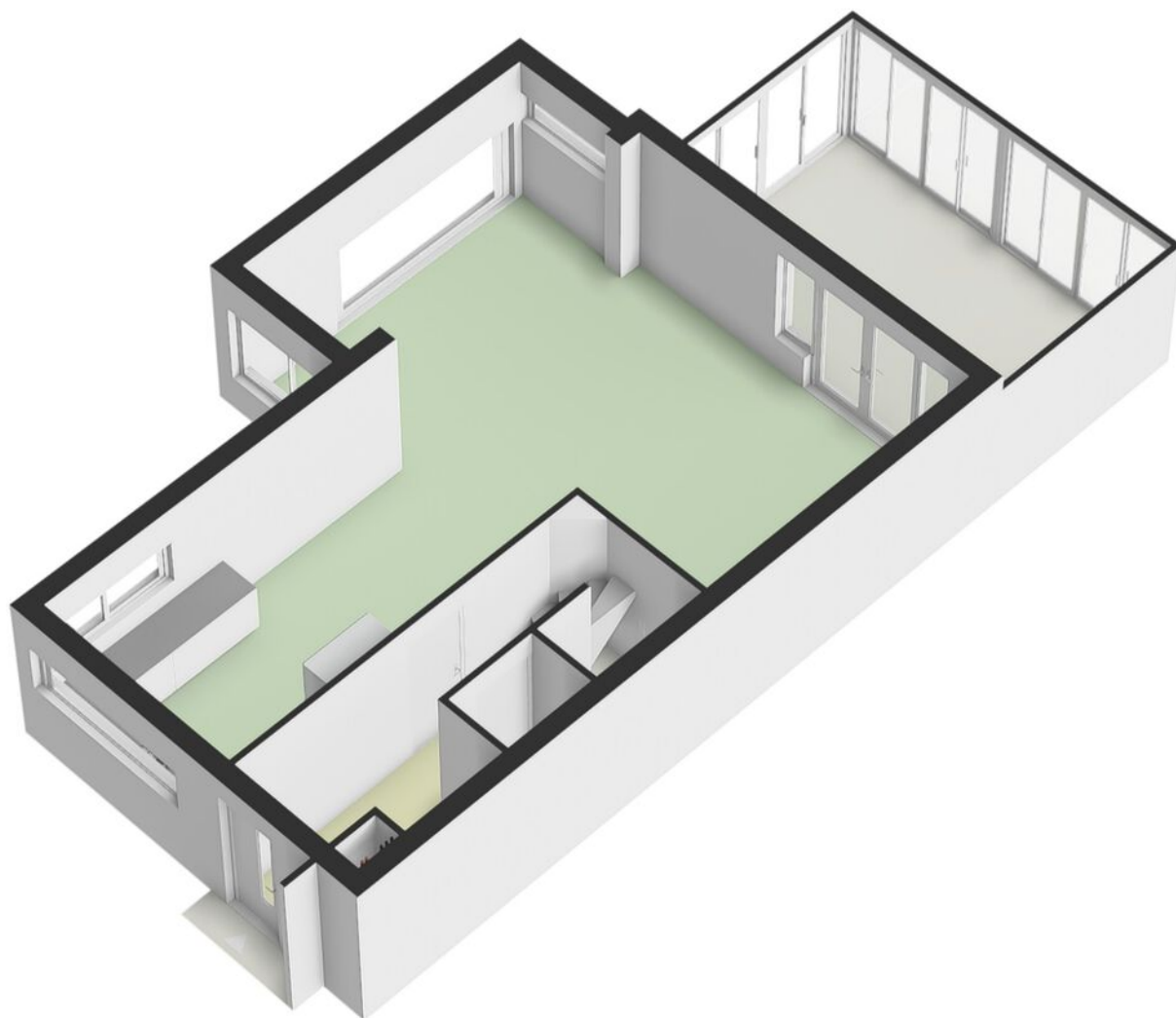
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



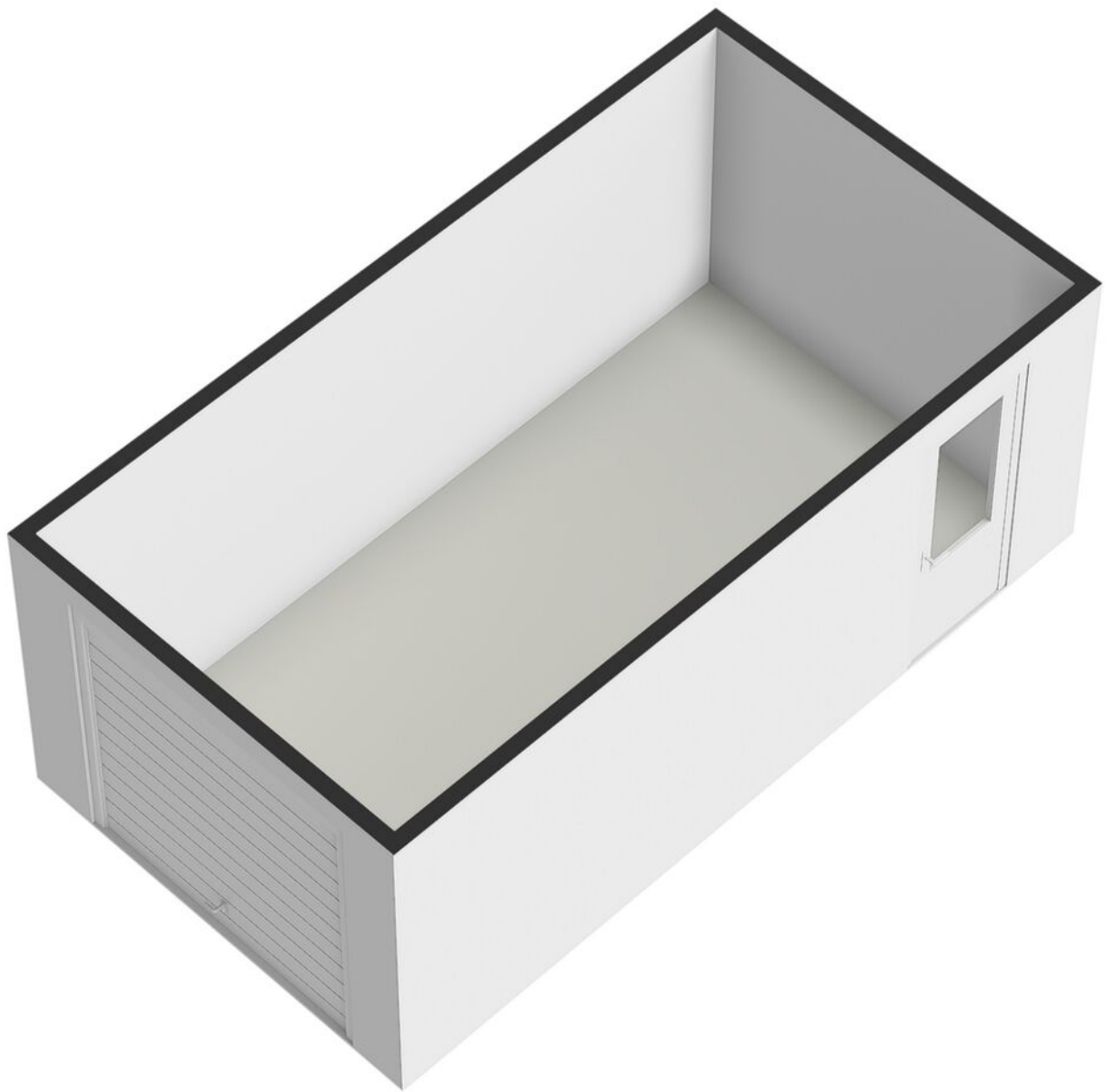
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



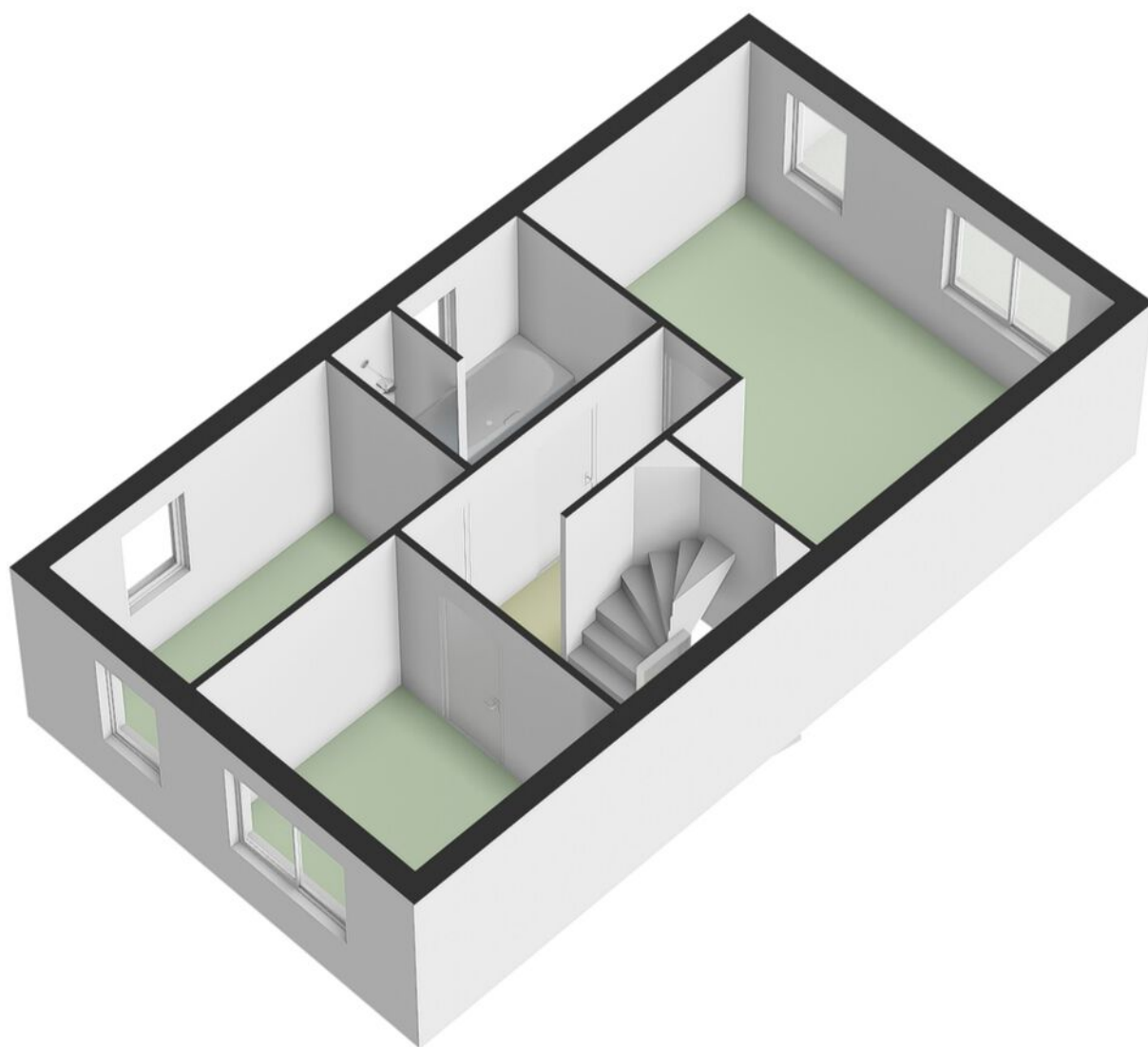
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



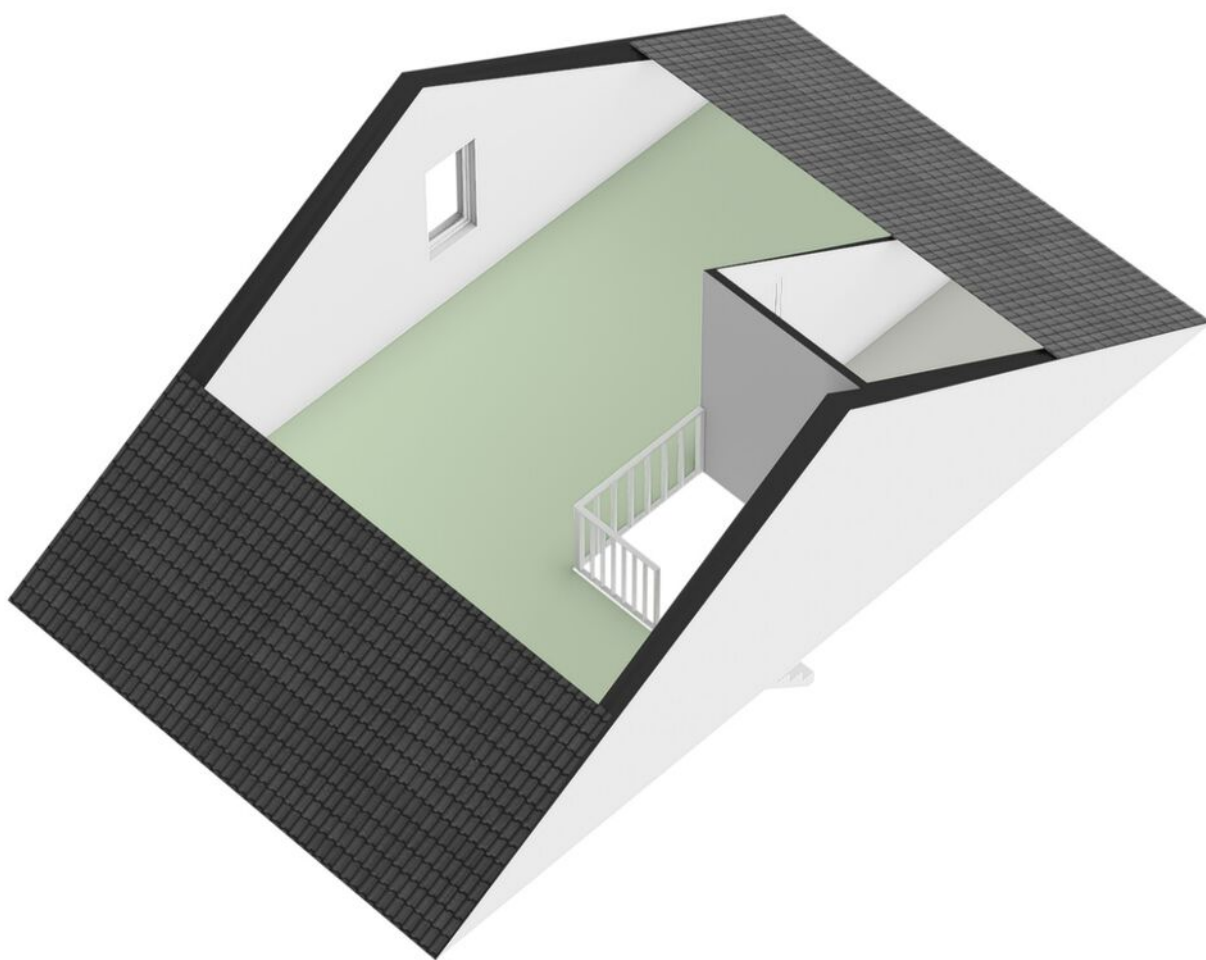
Parterre 3D



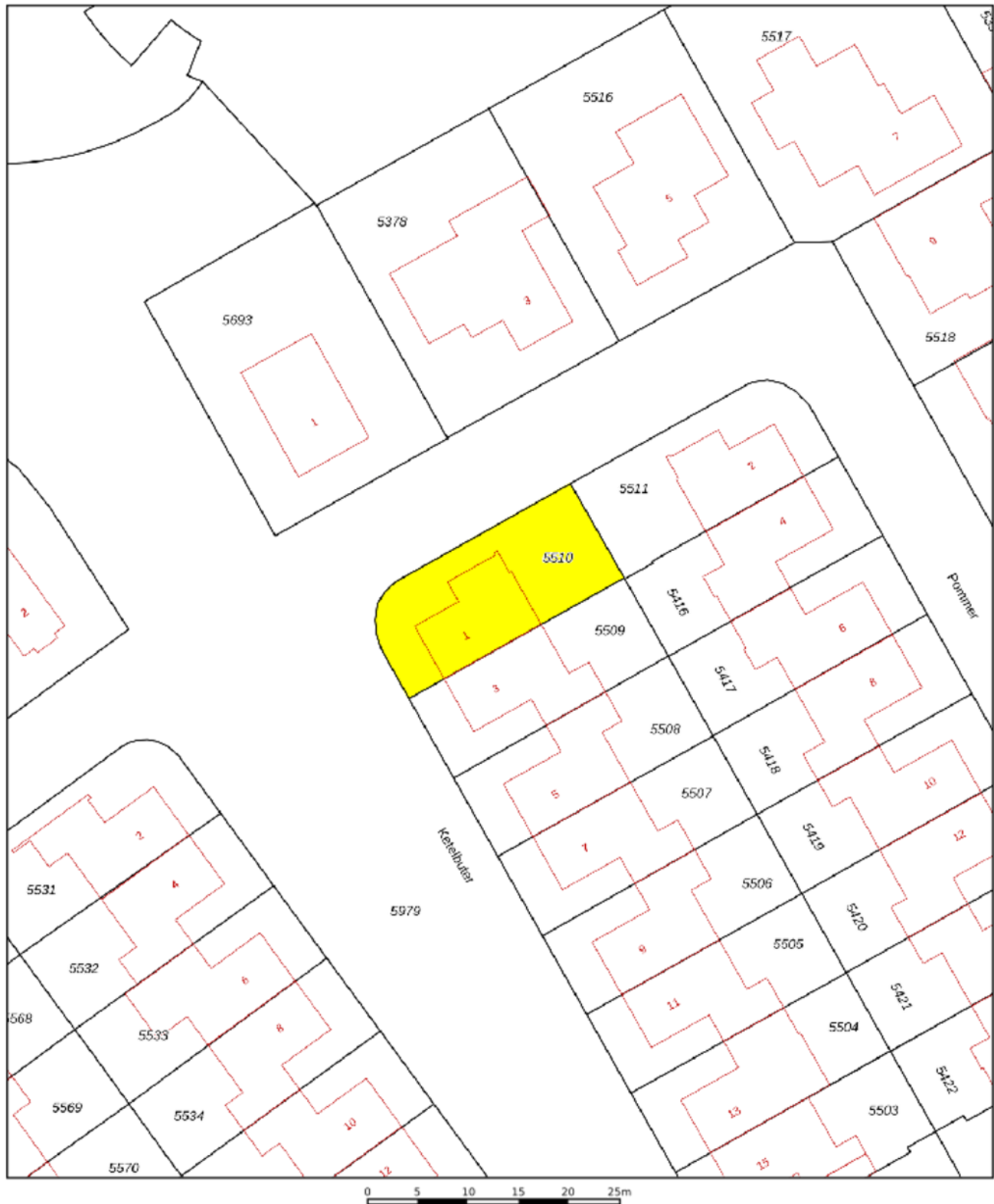
Garage 3D



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 C

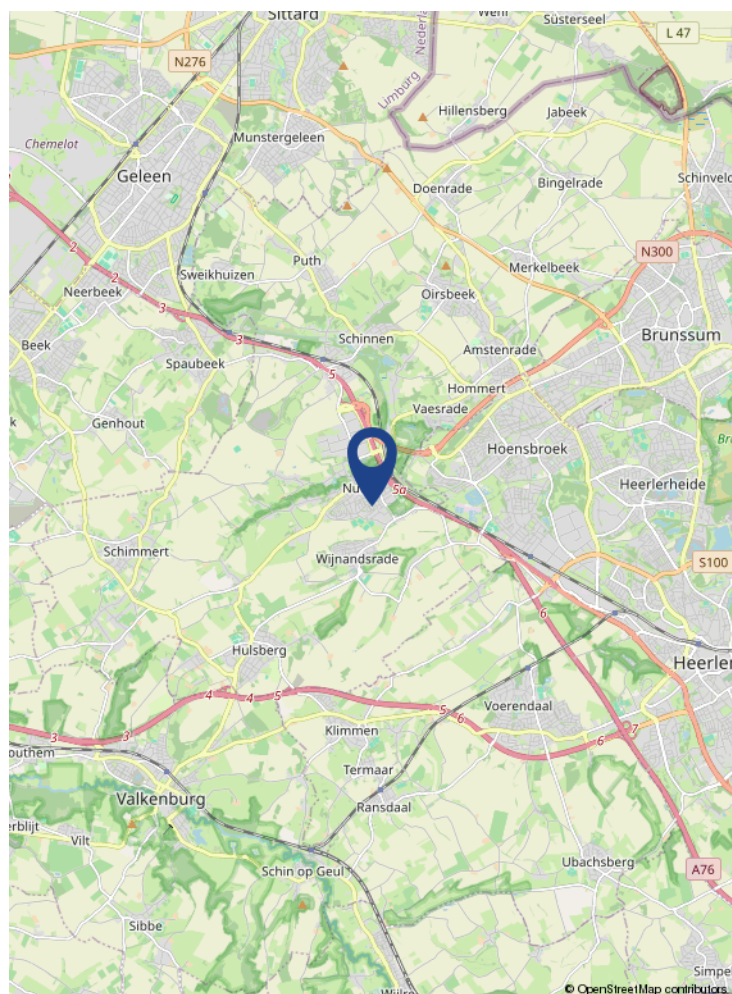
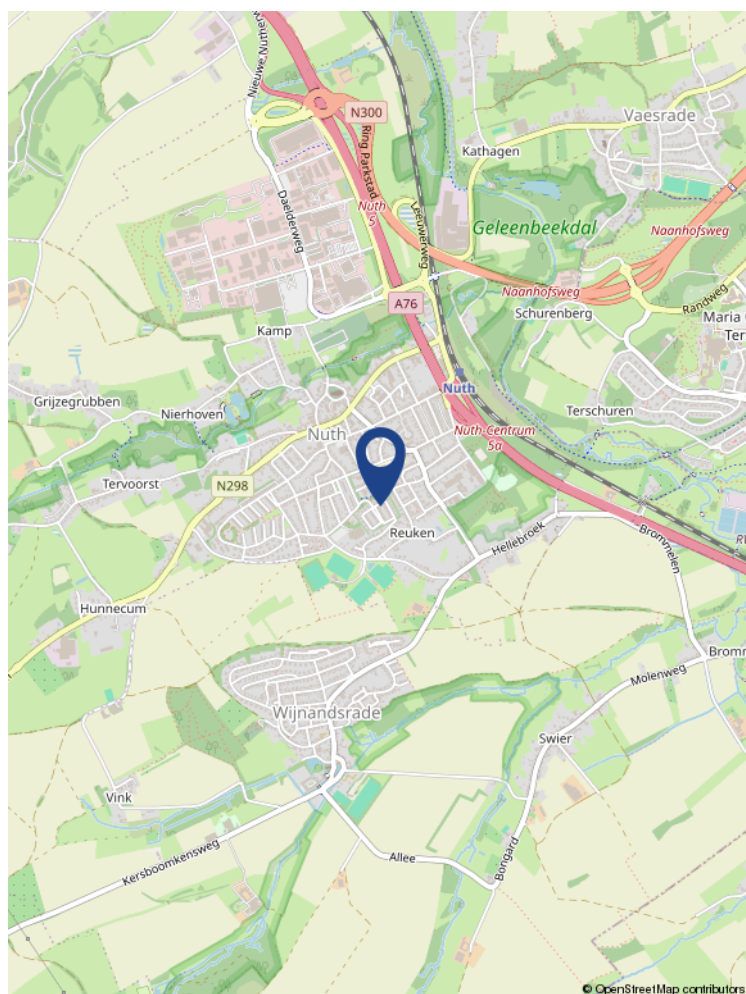
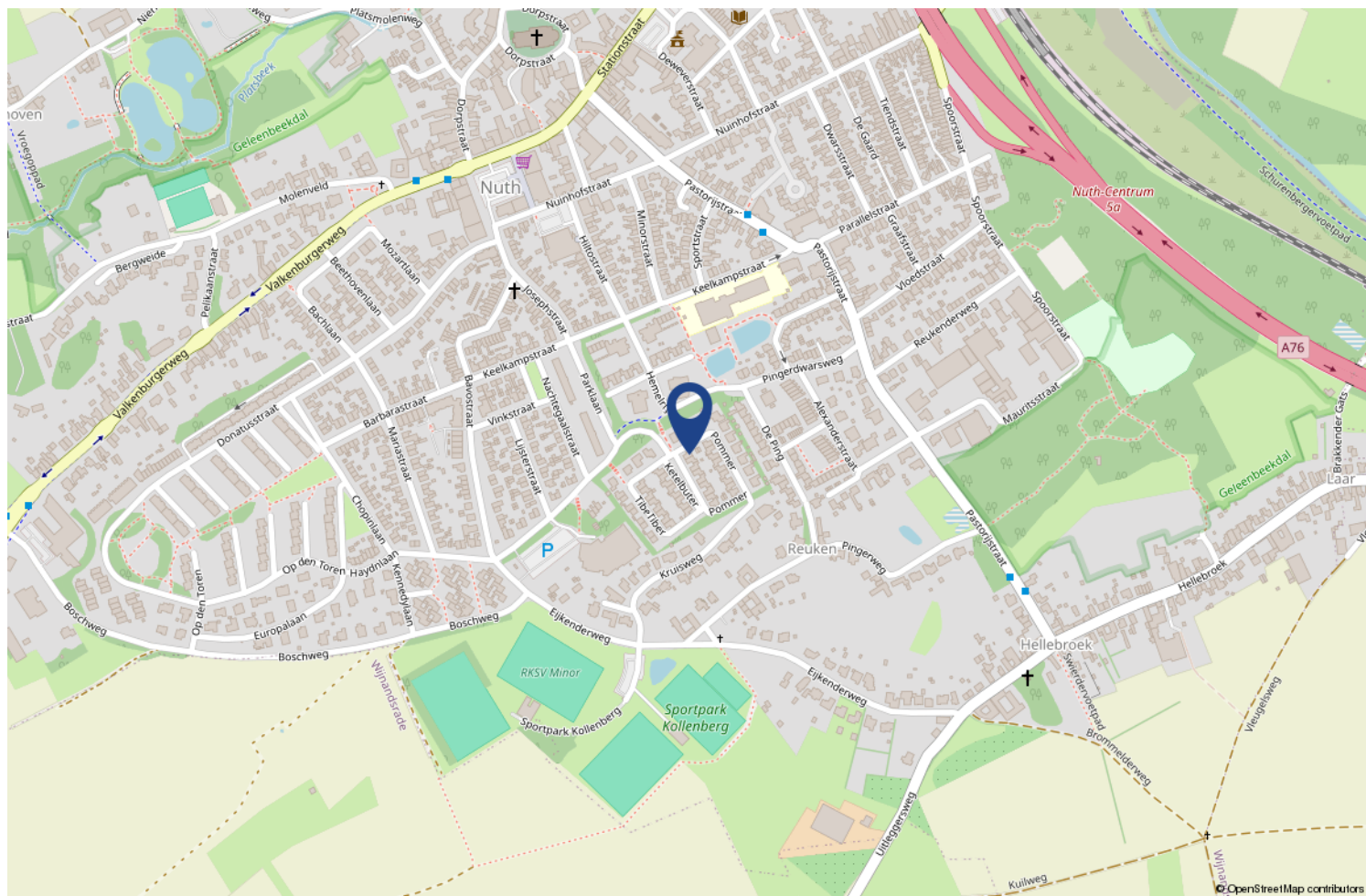
Perceel 5510

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 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



Wonen in Nuth

Nuth (Limburgs: Nut) is gelegen tussen de stedelijke gebieden van Heerlen en Sittard-Geleen en is de hoofdplaats van de gemeente Beekdaalen. De plaats vervult hierin een centrumfunctie, met onder andere een station langs de lijn Heerlen - Sittard, een groot bedrijventerrein (o.m. Makro), het gemeentehuis en leuk en divers winkelaanbod. In en rond het dorp wonen circa 6500 mensen.

RKSV Minor is de plaatselijke voetbalvereniging. Deze vereniging deelt sinds 2005 complex de Kollenberg met de plaatselijke hockeyclub HC Nuth.

Door de aanwezigheid van een basisschool, een peuterspeelzaal, een kinderopvang en een buitenschoolse opvang is het er fijn wonen met kinderen.

[illegible]

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.