



TE KOOP

Pommer 1

6361 VB, Nuth



VRAAGPRIJS

€ 798.000 k.k.



*Waar je
woont is waar
je leeft!*



Omschrijving

Energielabel A – moderne, vrijstaande villa met zwembad en luxe afwerking. In het pittoreske Nuth staat deze moderne villa, uitgevoerd met hoogwaardige materialen en gebouwd voor maximaal wooncomfort. De woning beschikt over 5 ruime slaapkamers, 2 luxe badkamers, een designkeuken, 27 zonnepanelen, warmtepomp, vloerverwarming en airconditioning. De royale tuin met zoutwaterzwembad en overkapping biedt alle ruimte om in volledige privacy te genieten.

Indeling

Begane grond: Ruime oprit voor meerdere auto's. U betreedt de woning via een ruime entree met toegang tot het toilet en de meterkast. De moderne stalen deur leidt naar de sfeervolle, lichtovergoten woonkamer. Aansluitend bevindt zich de open leefkeuken (2018), volledig uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur: inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, vaatwasser, spoelbak, oven, magnetron en ingebouwd koffieapparaat. Grenzend aan de keuken ligt de eetkamer met brede schuifpui naar de tuin – een heerlijke plek voor diners en gezellige momenten. Vanuit hier bereikt u de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen.

Tuin: De zonnige, op het noordwesten gelegen tuin combineert luxe met volledige privacy. Het royale (2018) aangelegde zoutwaterzwembad vormt het middelpunt. Onder de sfeervolle overkapping met bar en televisie geniet u het hele jaar door van het buitenleven. Naast de woning bevindt zich de ruime garage, welke grotendeels vervaardigd is van duurzaam hout.

Eerste verdieping: De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot 3 slaapkamers, een luxe badkamer en een separaat toilet. Slaapkamer 1 is uitgerust met een walk-in closet. Slaapkamer 2 heeft grote raampartijen die zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht. Slaapkamer 3 is momenteel in gebruik als werk- of studeerkamer. De badkamer, vernieuwd in 2024, is luxe afgewerkt met een ligbad, een inloopdouche en een dubbele wastafel in stijlvol meubel.

Tweede verdieping: Hier bevinden zich twee extra slaapkamers en een tweede badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en derde toilet. Slaapkamer 5 biedt daarnaast toegang tot een ruime berging met cv-installatie.

Bijzonderheden

- Definitief energielabel A
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas
- Luxe badkamer vernieuwd in 2024
- Airconditioning (2023)
- Volledige woning voorzien van vloerverwarming
- Cv-combiketel (2017, eigendom)
- 27 zonnepanelen (2019, eigendom)
- Royale tuin met zoutwaterzwembad en overkapping

Algemene informatie: Het charmante dorp Nuth ligt midden in het heuvelachtige landschap van Zuid-Limburg. Het dorp heeft een rijke geschiedenis en staat bekend om zijn schilderachtige uitstraling, met oude hoeves, groene velden en landelijke rust. De ligging biedt het beste van twee werelden: enerzijds de rust van het platteland en anderzijds de nabijheid van de stad Maastricht en andere grote Limburgse steden. In Nuth is het goed wonen voor mensen die de natuur en het buitenleven waarderen, maar ook profiteren van de bereikbaarheid van zowel het stadsleven als de omliggende natuurgebieden, zoals de Brunssummerheide.

Dit object wordt u aangeboden in collegiale samenwerking met PH Exclusive Real Estate.

Overige informatie

De gebruikelijke bankgarantie/waarborsom van 10% is van toepassing.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er pas

sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u een vrijblijvende afspraak met ons maken.

Disclaimer

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Aangegeven maten zijn slechts bij benadering. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijzonderheden

- Moderne, vrijstaande villa, luxe afwerking
- Royale tuin met zoutwaterzwembad en overkapping
- 5 ruime slaapkamers
- 2 luxe badkamers
- 27 zonnepanelen
- Airconditioning
- Energielabel A

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2017
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving
Woonoppervlakte	205 m ²
Perceeloppervlakte	525 m ²
Externe bergruimte	19 m ²
Inhoud	763 m ³
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	3
Energie label	A





VastgoedPRO

De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, **VastgoedPRO**.

Bij VastgoedPRO zijn ruim 800 makelaars en taxateurs door geheel Nederland aangesloten. De vereniging zorgt onder andere voor kwaliteitsbewaking en belangenbehartiging van haar leden. Dat betekent dat een makelaar of taxateur, die is aangesloten bij VastgoedPRO moet voldoen aan strenge toelatingseisen en jaarlijkse educatie.

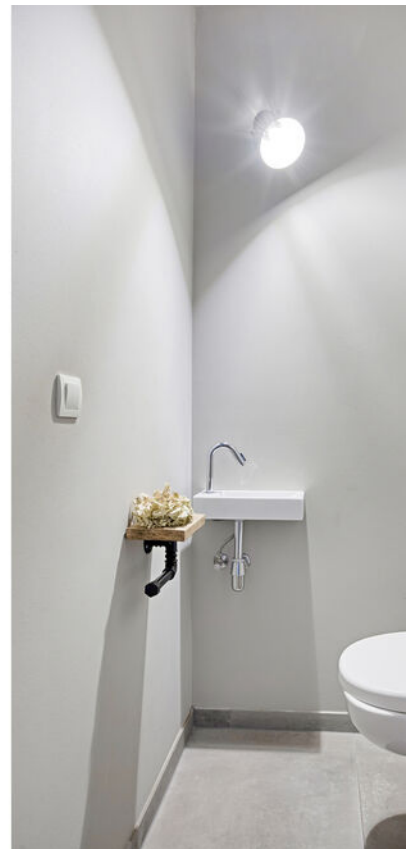
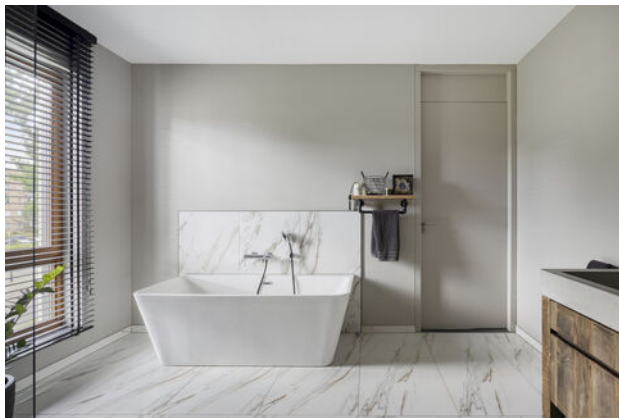
Let op: De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper van deze woning. Wilt u als koper ook een professional die u helpt bij de aankoop van uw woning, neem dan een **VastgoedPRO aankoopmakelaar** in de arm. Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces. Daarnaast zorgt een VastgoedPRO aankoopmakelaar er ook voor dat u het juiste huis tegen de juiste prijs koopt zodat u nog jarenlang kunt genieten van uw aankoop. Ga naar www.vastgoedpro.nl voor een VastgoedPRO aankoopmakelaar bij u in de buurt.

erkend lid van
vastgoedpro 

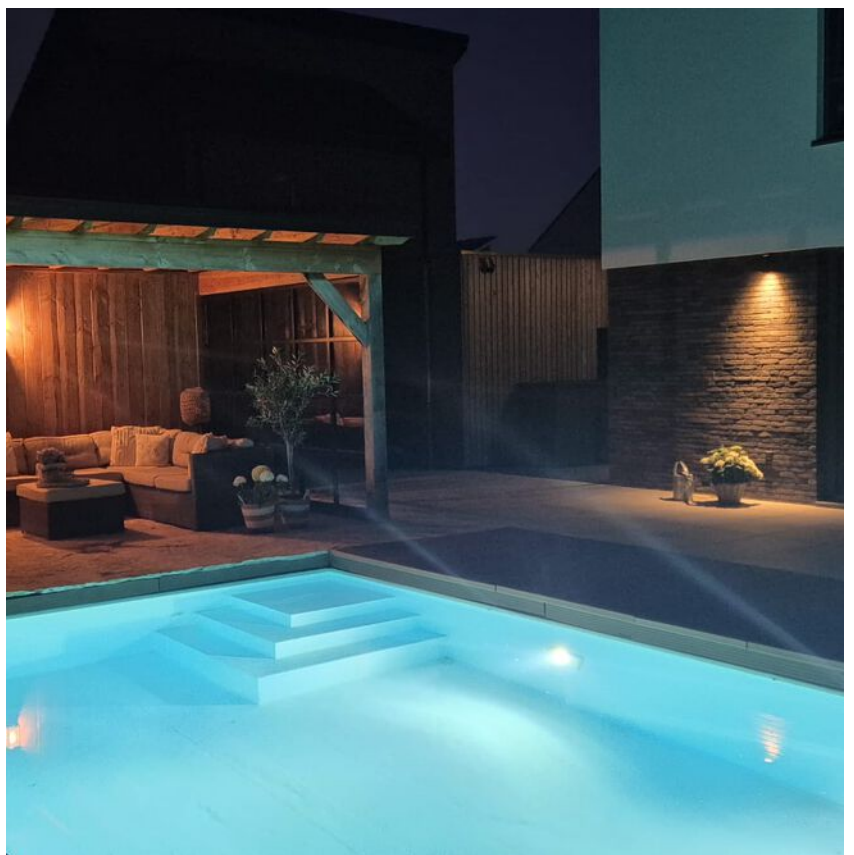














Plattegrond



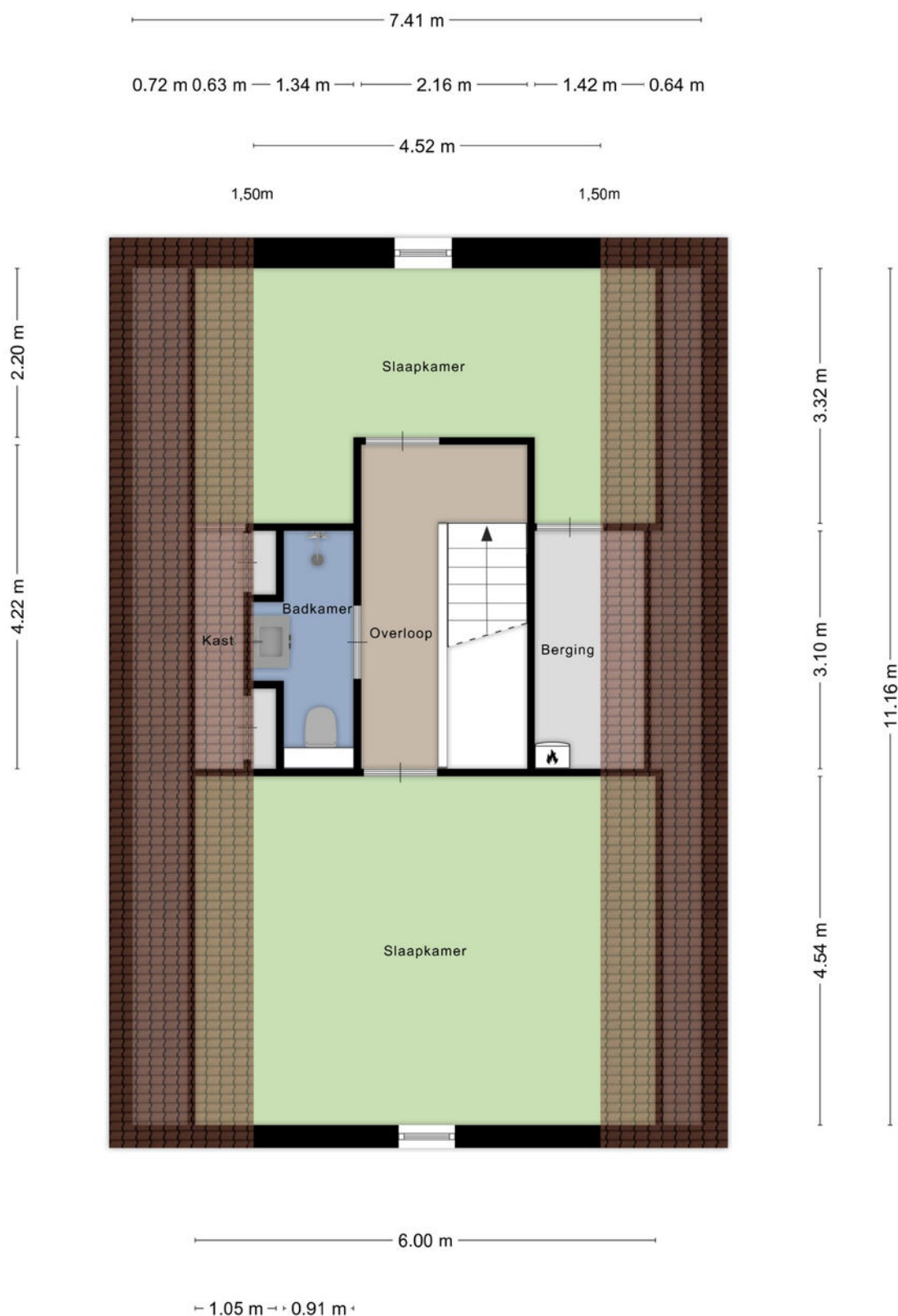
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



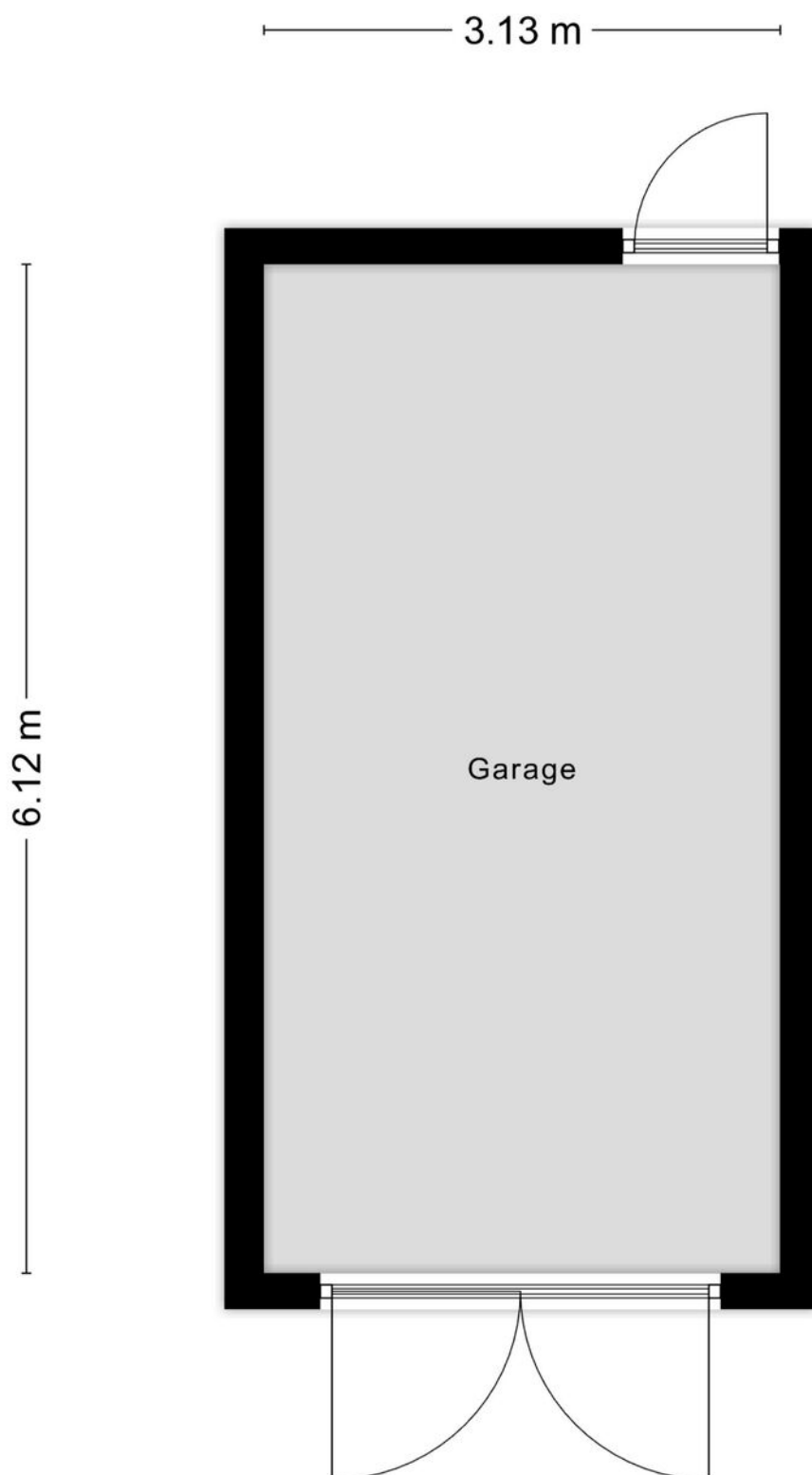
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



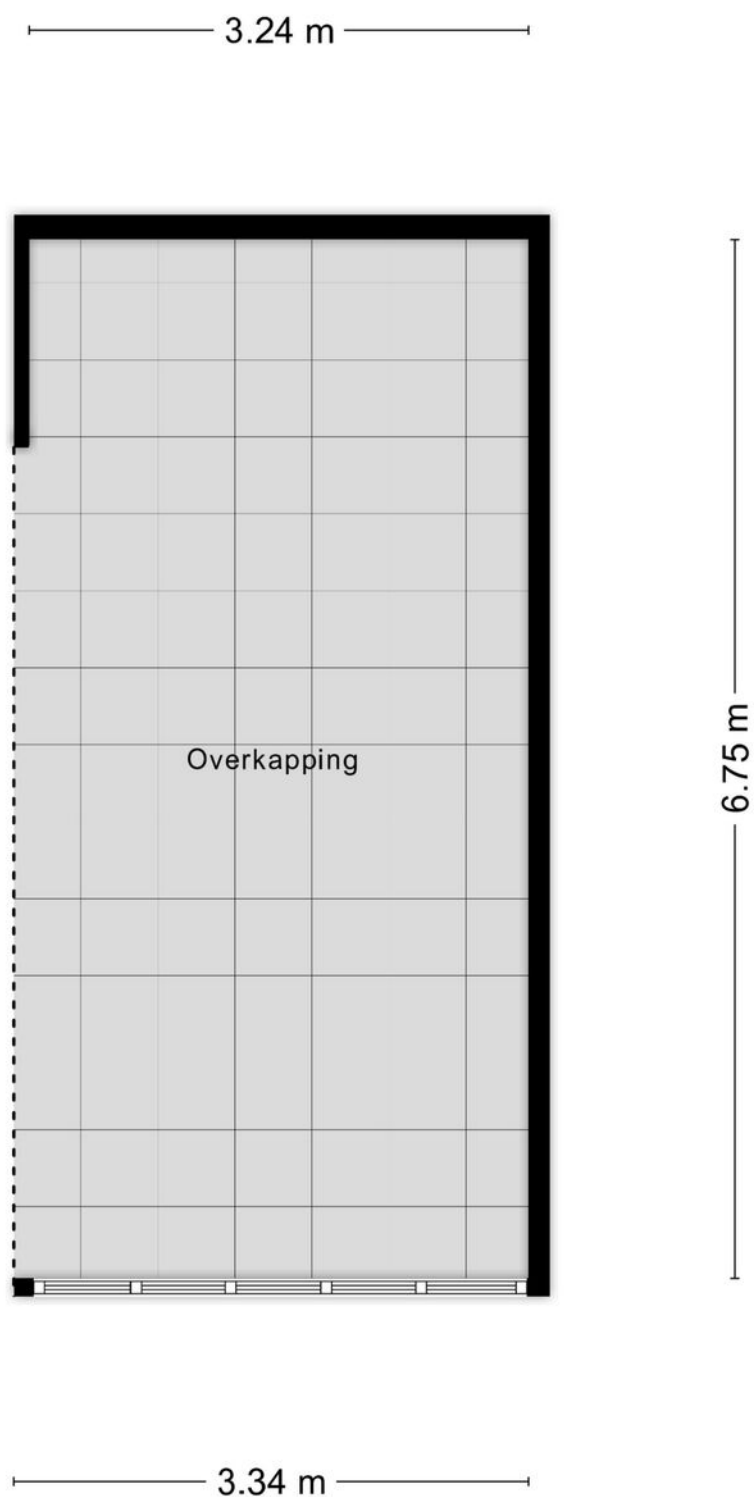
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



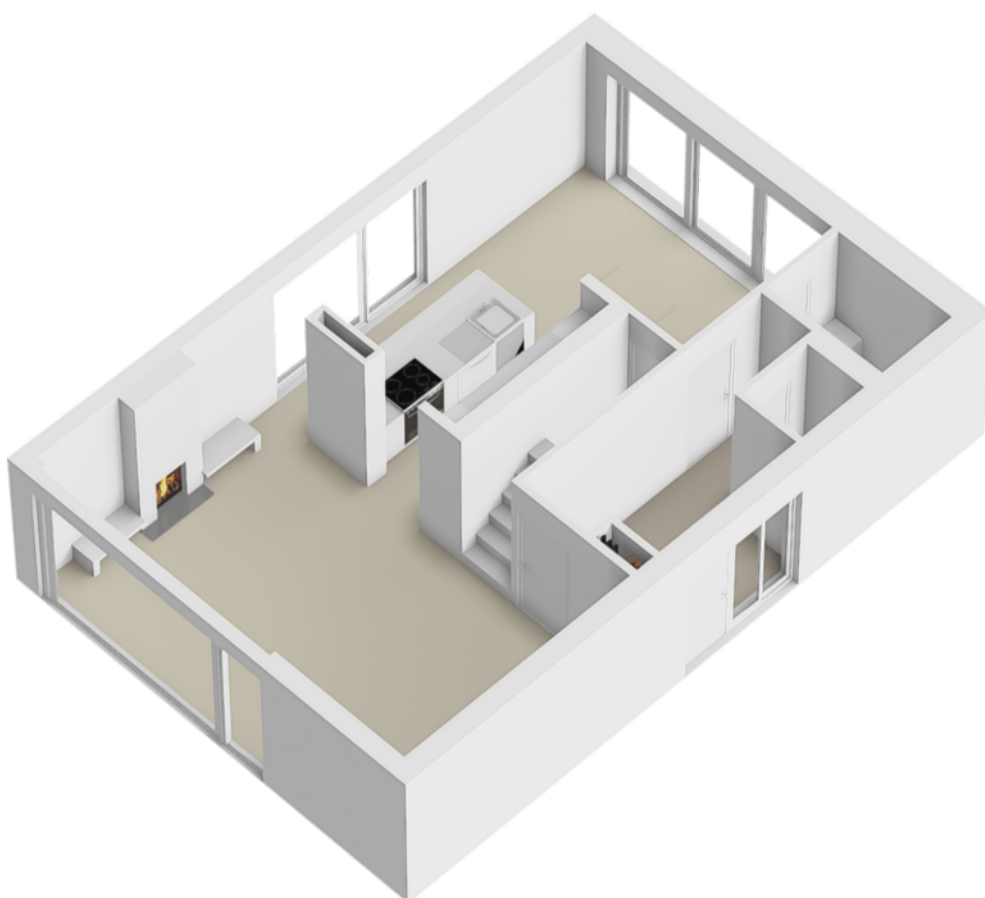
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

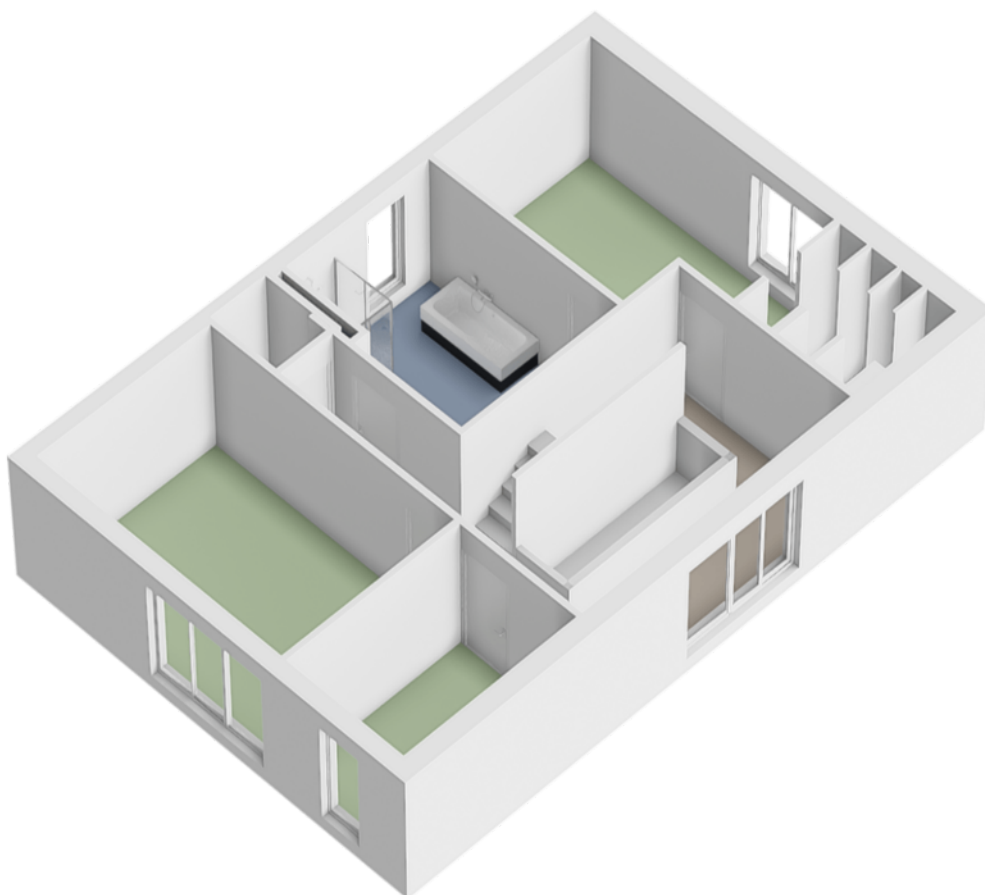


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

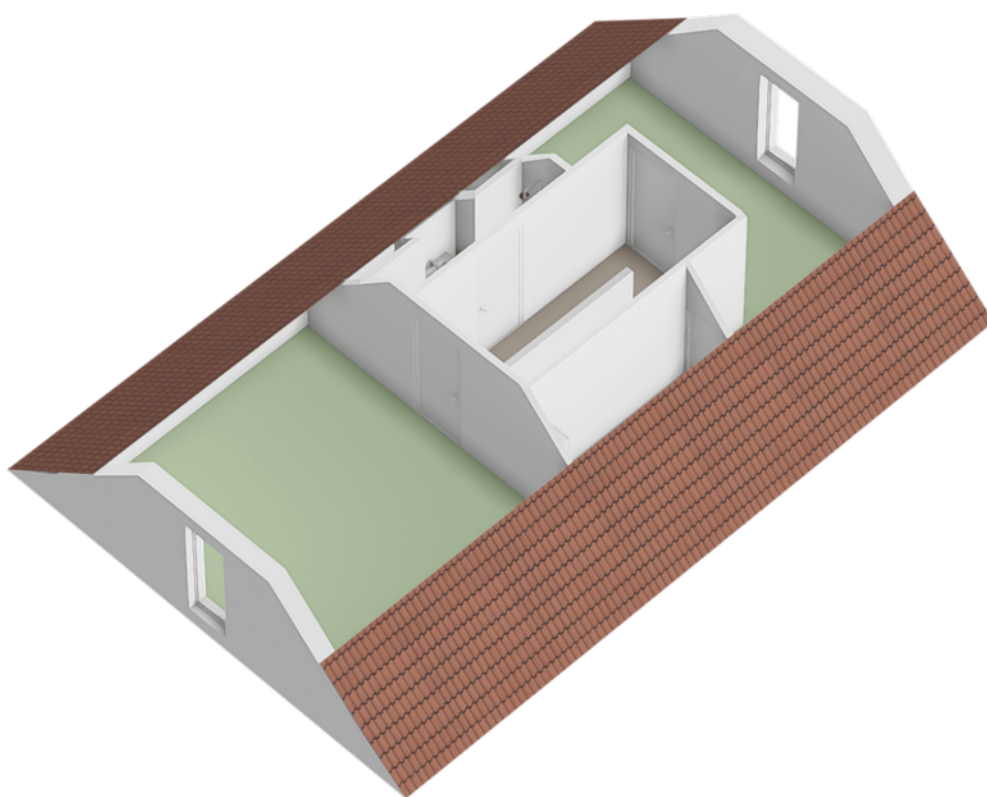
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

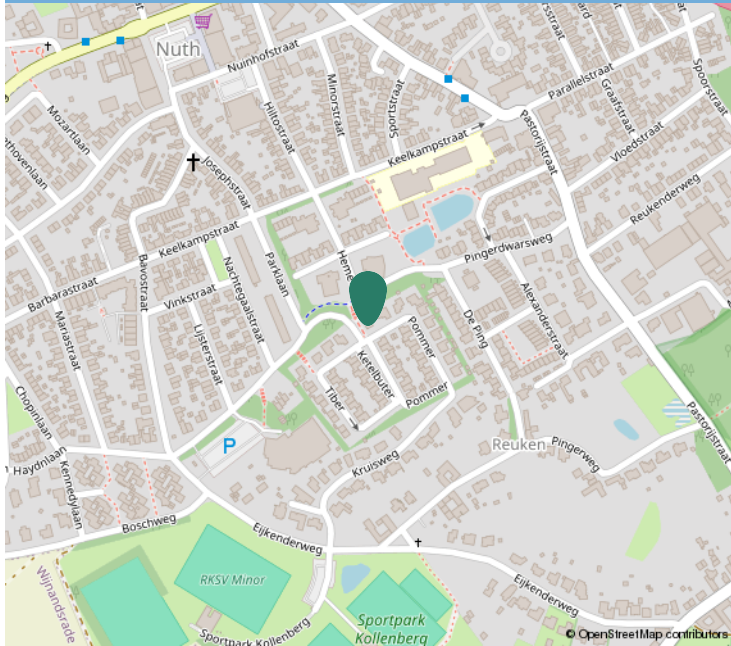
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nuth
Sectie C
Perceel 5693

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

Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Pommer 1

Postcode / Plaats

6361 VB, Nuth

Gemeente

Nuth

Sectie / Perceel

C / 5693

Oppervlakte

525 m²

Soort eigendom

Volle eigendom





Interesse?

Neem contact op:

046-4398400 | info@trafas.nl

Ralf Trafas kan met 23 jaar ervaring o.a. als beëdigd taxateur, u prima begeleiden bij de aan- en verkoop van uw eigen of nieuwe woning. Ook voor het adequaat leveren van een compleet taxatierapport (met of zonder NWWI-label) bent u bij ons aan het goede adres.

Vanuit ons kantoorpand, gelegen aan de markt van Oirsbeek, met fraaie etalage wordt u communicatief zorgvuldig begeleid door onze binnendienstmedewerkers Karin Steinschuld, Jetske van Dael en Anke Trafas.

Makelaar Rik Janssen en makelaar / taxateur Ralf Trafas zijn verantwoordelijk voor onder andere bezichtigingen, onderhandelingen, contracten en oplevering. Persoonlijke aandacht en goede communicatie zijn hierbij kernpunten.

Door ons grote aanbod en goede verkoopresultaten in deze regio zien we veel woningzoekenden, hetgeen lokale kracht met zich mee heeft gebracht. Zo kunnen we snel zoeken naar een match.

Vastgoed
Ned.

*Dit kan
uw woning
worden!*



Ralf Trafas Makelaardij | Dorpstraat 98, 6438 JX Oirsbeek

