



# Mozartlaan 5 | Nuth

Vraagprijs € 298.000 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](mailto:makelaardij@zekerheuts.nl)  
Internet: [www.zekerheuts.nl](http://www.zekerheuts.nl)



# Mozartlaan 5 Nuth

**Op een goede en kindvriendelijke woonlocatie nabij de kern van Nuth kunnen wij u dit vrijstaande woonhuis met onder meer doorzon woonkamer, keuken, 3 slaapkamers, bergzolder met mogelijkheid 4e slaapkamer, garage met werkruimte en souterrain, serre/overkapping en besloten tuin op het zuidwesten te koop aanbieden**

## ALGEMEEN

Vraagprijs: € 298.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1969

Perceeloppervlak: 284 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: circa 95 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: circa 61 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 17 m<sup>2</sup>

Inhoud: circa 570 m<sup>3</sup> (incl. garage)

Energie label: C (geldig tot: 11-11-2035)

## TYPERING

Deze woning is gelegen in een gewilde en kindvriendelijke woonomgeving, op korte afstand van winkels en overige voorzieningen (huisartsenpraktijk, apotheek, tandartsenpraktijk, sportaccommodaties e.d.). Voorts is de locatie uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken. Bovendien is het NS-station op loopafstand bereikbaar.

Het pand is degelijk en in spouw gebouwd en altijd keurig onderhouden door de huidige en tevens eerste eigenaar. Het is geheel voorzien van kunststof kozijnen met geheel dubbele beglazing. Daarnaast zijn de ramen op de eerste verdieping op strategische plaatsen voorzien van horren. In 2010 is het dak vernieuwd en hierbij voorzien van isolerende Unidek dakplaten en een dakraam. Tot slot zijn er in 2021 nog 12 zonnepanelen geplaatst.

Na enige modernisering, staat deze gezinswoning garant voor jarenlang woongenot: een bezichtiging meer dan waard!

## INDELING

### Souterrain:

Provisiekelder (6 m<sup>2</sup>) bereikbaar via de aanbouw achter de keuken.

### Parterre (geheel plavuizen vloer):

Entree aan linkerzijde; hal (4,7 m<sup>2</sup>) met meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra-, en gasmeter) en trap naar verdieping voorzien van trapkast; geheel betegeld toilet met wandcloset en fontein; woonkamer (25,6 m<sup>2</sup>) voorzien van laminaatvloer en convectorput aan achterzijde, dubbele draai-kiepramen met toegang naar de serre; via de woonkamer bereikbare keuken (7,9 m<sup>2</sup>) met laminaat tegelvloer, deur naar de achtergelegen aanbouw en verder voorzien van een keukeninstallatie met diverse boven- en onderkasten, laden, afzuigkap, 4-pits gaskookplaat, oven, koelkast en werkblad met 1½ rvs spoelbak; aanbouw met toegang naar souterrain, linker oprit, serre/overkapping, garage en bijkeuken; serre/overkapping (8,6 m<sup>2</sup>) achter de woonkamer met glazen schuifwand naar de tuin, omvormer voor de zonnepanelen en schuifdeur naar de rechter oprit; verlengde garage (14,6 m<sup>2</sup>) aan linkerzijde met kantelpoort, smeerput en hobbyruimte aan achterzijde; bijkeuken (11,9 m<sup>2</sup>) met witgoedaansluiting en plantenkamer.

### Tuin:

Onderhoudsarme voortuin; oprit aan rechterzijde met toegang naar de serre; oprit aan linkerzijde met toegang naar garage en woning; geheel beklinterde en omsloten achtertuin met veel privacy, fraai aangeplante bloemborders, houten tuinhuis en gelegen op het zuidwesten.

### 1e Verdieping:

Overloop (5,2 m<sup>2</sup>) met vlizotrap naar bergzolder; slaapkamer I (9,8 m<sup>2</sup>) aan voorzijde voorzien van vloerbedekking en vaste kasten; slaapkamer II (6,5 m<sup>2</sup>) aan achterzijde met laminaat; slaapkamer III (13,5x m<sup>2</sup>) aan achterzijde met vloerbedekking en vaste garderobekasten; geheel betegelde badkamer (4,4 m<sup>2</sup>) voorzien van inloopdouche met cabine, wandtoilet, wastafel met meubel, en spiegelkast.

## **2e Verdieping:**

Bereikbaar via schuiftrap; bergzolder over gehele verdieping (totaal 13,9 m<sup>2</sup>, > 1,5 meter) met dakraam, laminaatvloer en cv-gas combiketel (Nefit Eco Comfort, bouwjaar 2018, huur Hesi € 36,91 per maand); met het plaatsen van een vaste trap in gebruik te nemen als 4e slaapkamer.

## **BIJZONDERHEDEN**

- Geheel kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Dak gerenoveerd in 2010;
- Voorzien van 12 zonnepanelen;
- Drie slaapkamers;
- Verlengde garage met werk-/hobbyruimte;
- De cv-ketel is gehuurd bij Hesi, dit contract wordt overgenomen door de koper of wordt op kosten koper afgekocht. De cv-ketel is nu in gebruik voor de verwarming en warm water voor de douche, warm water in keuken en de wasbak in de badkamer worden voorzien via 2 boilers;
- In de koopovereenkomst wordt een zogenaamde "ouderdomsclausule" opgenomen;
- Op loopafstand van alle belangrijke voorzieningen gelegen, in een rustige buurt;
- 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");
- 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       | 284 m <sup>2</sup> |
| Woonoppervlakte          | 95 m <sup>2</sup>  |
| Overige inpandige ruimte | 61 m <sup>2</sup>  |
| Gebouwggeb. buitenruimte | 17 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte       | 6 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                   | 570 m <sup>3</sup> |
| Energie label            | C                  |

|               |                                        |
|---------------|----------------------------------------|
| Aanvaarding   | in overleg                             |
| Isolatie      | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |
| Ligging       | in woonwijk                            |
| Verwarming    | c.v.-ketel                             |
| Voorzieningen | dakraam, tv kabel                      |







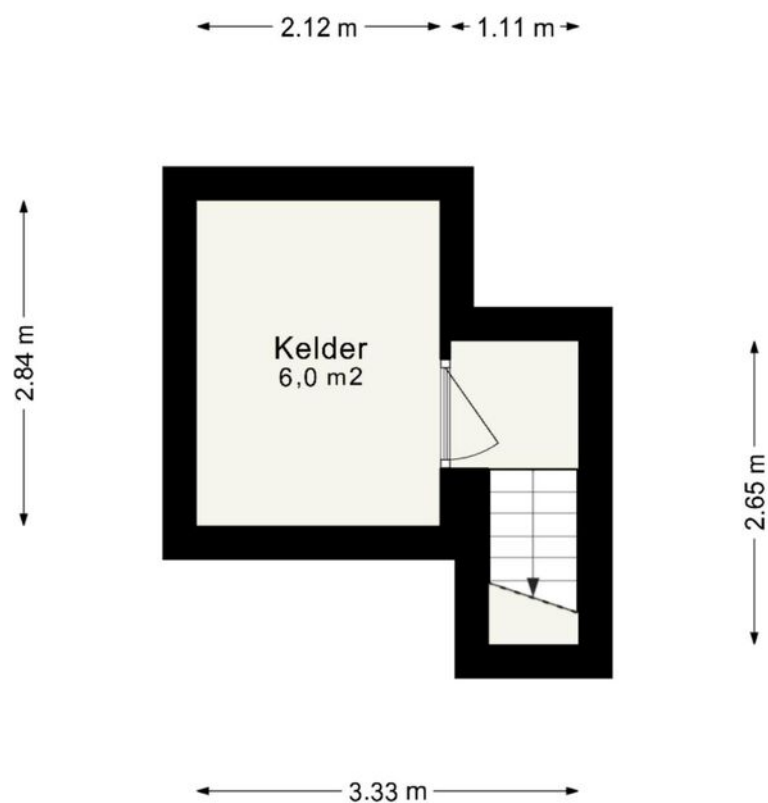




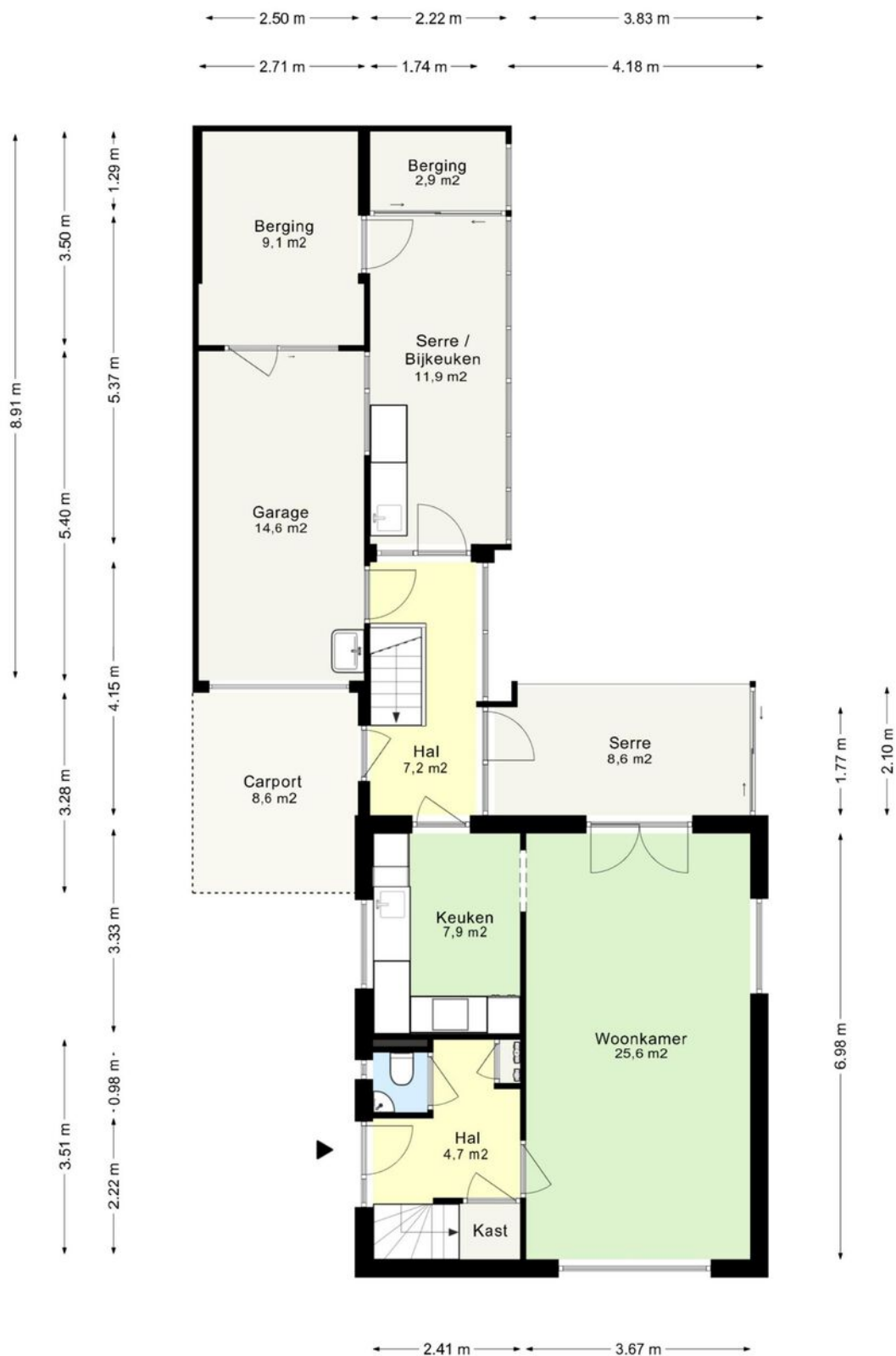








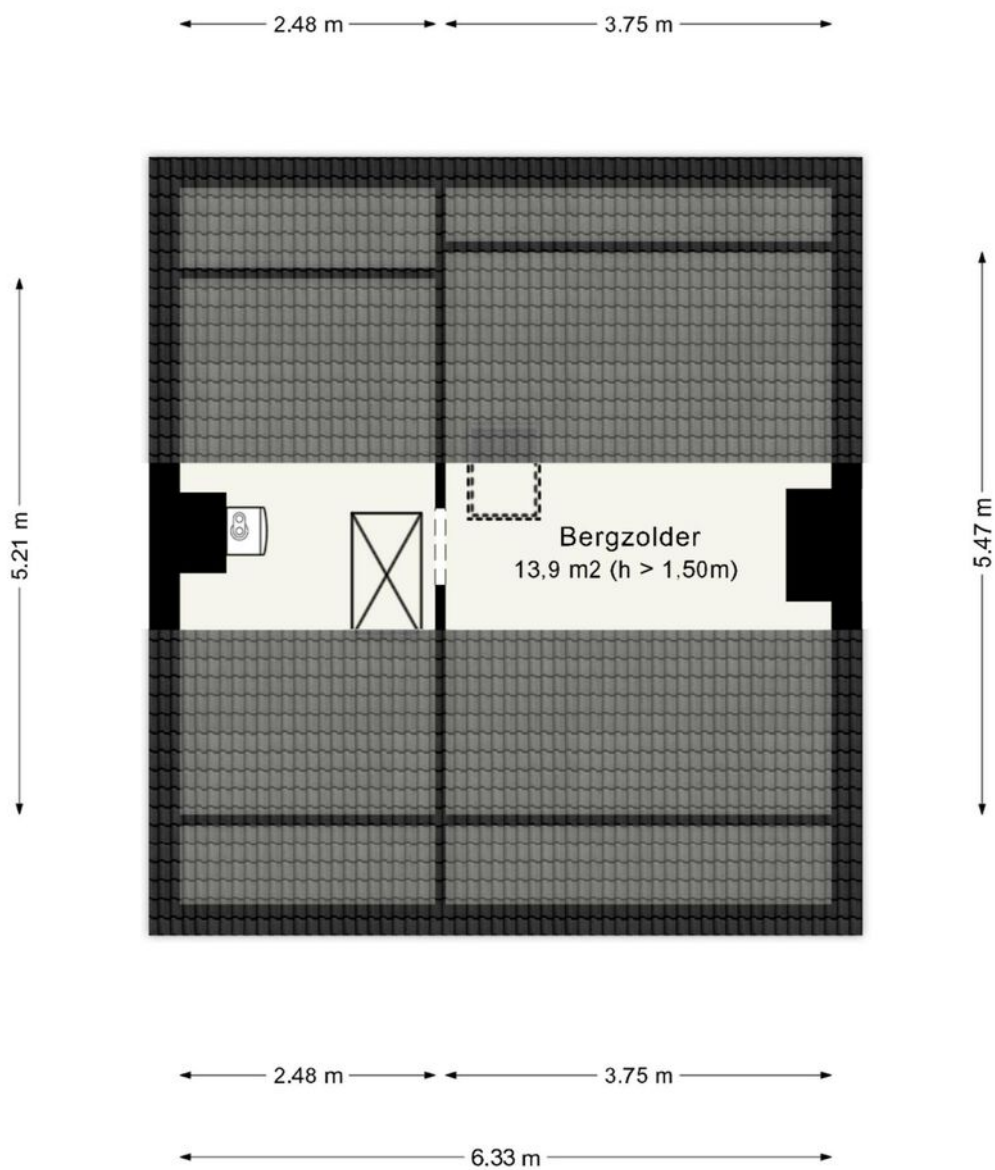
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



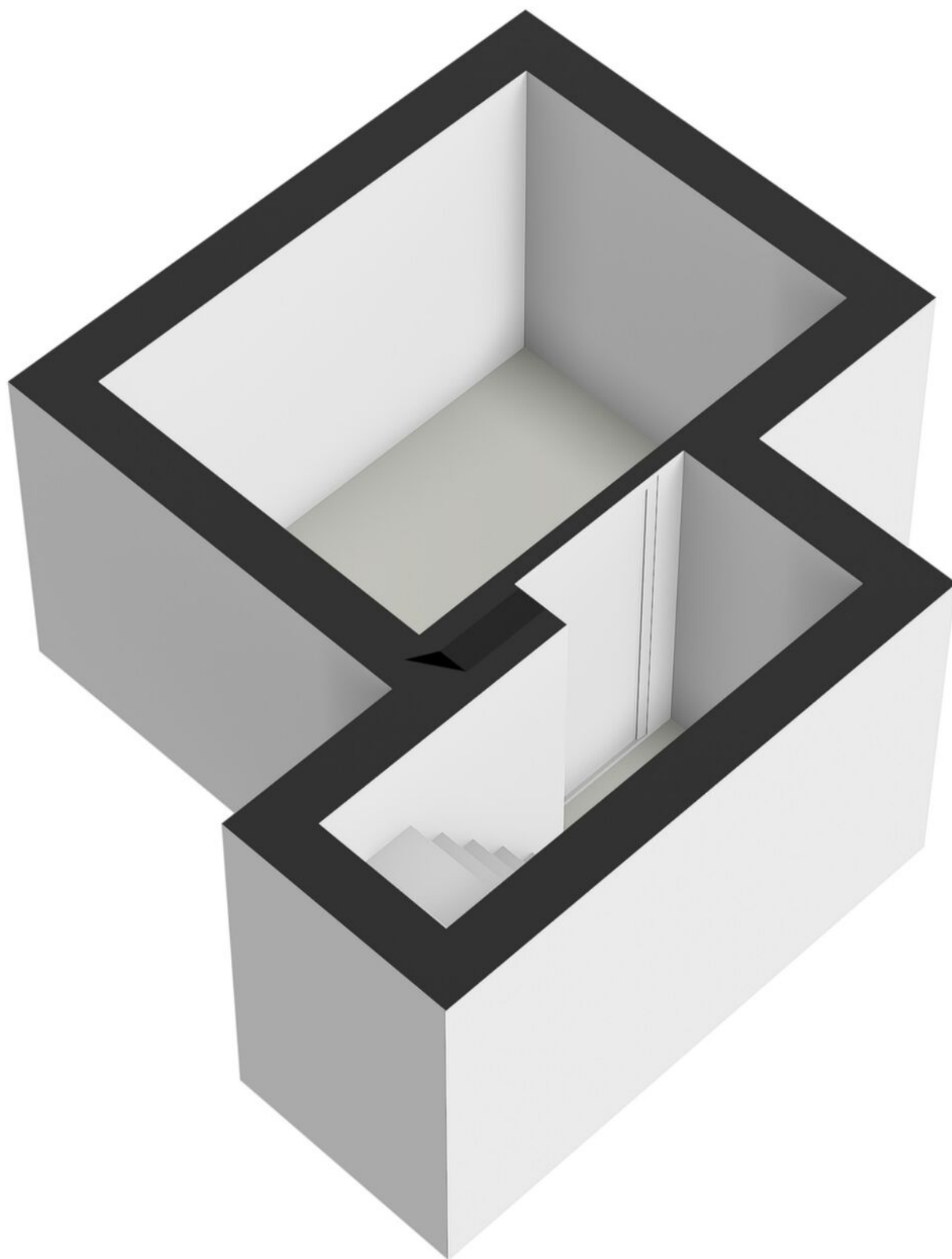
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



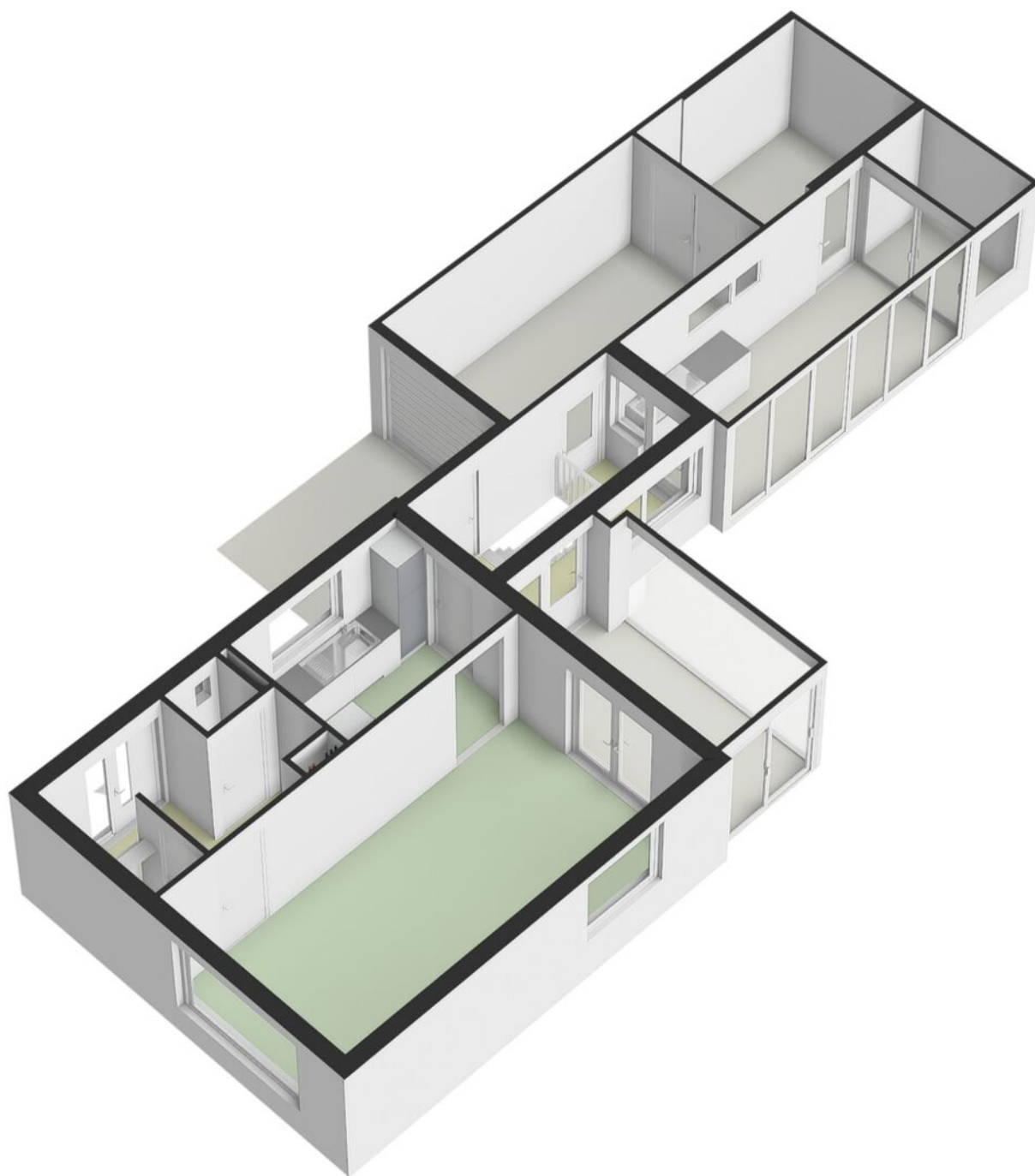
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



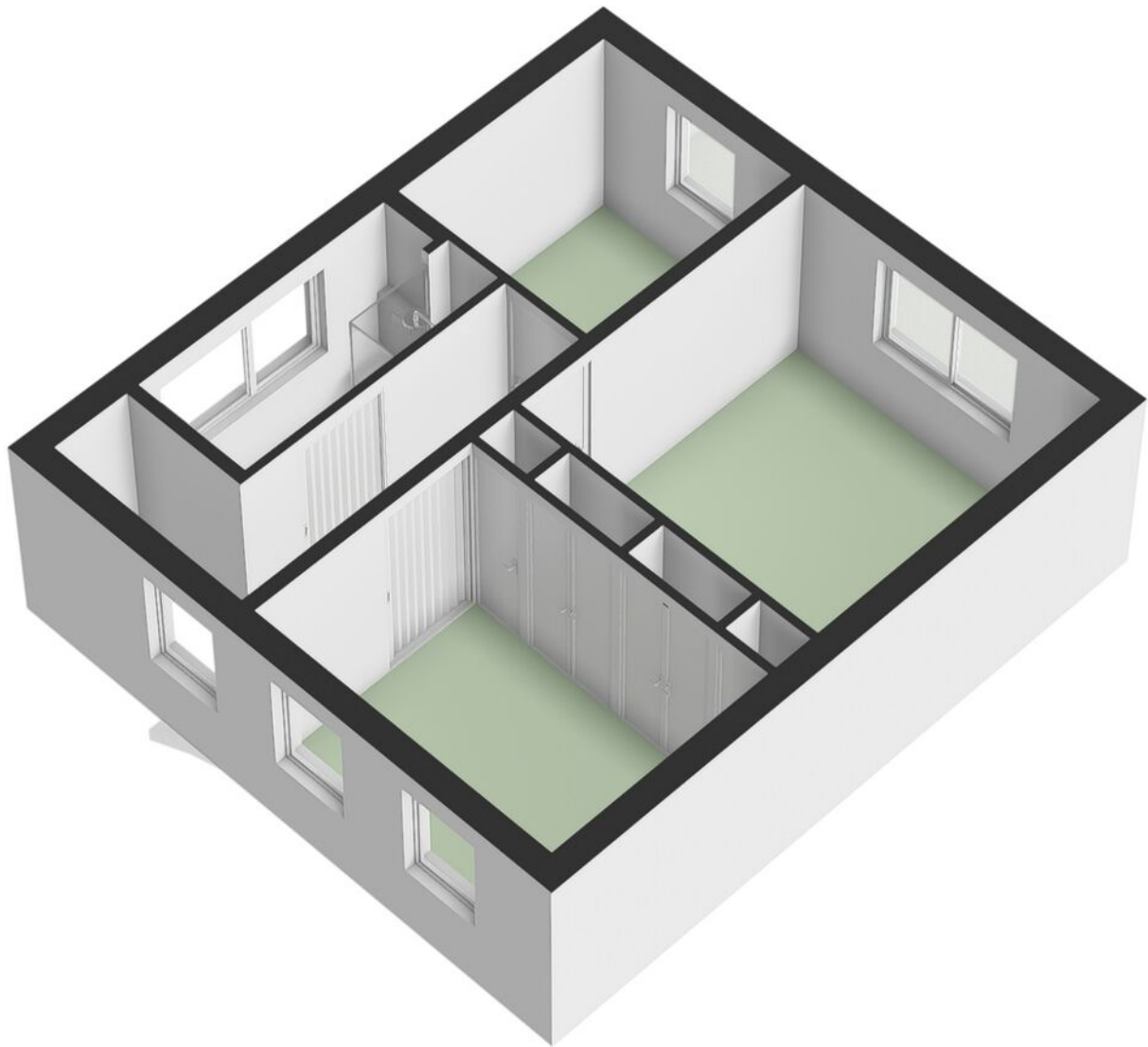
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

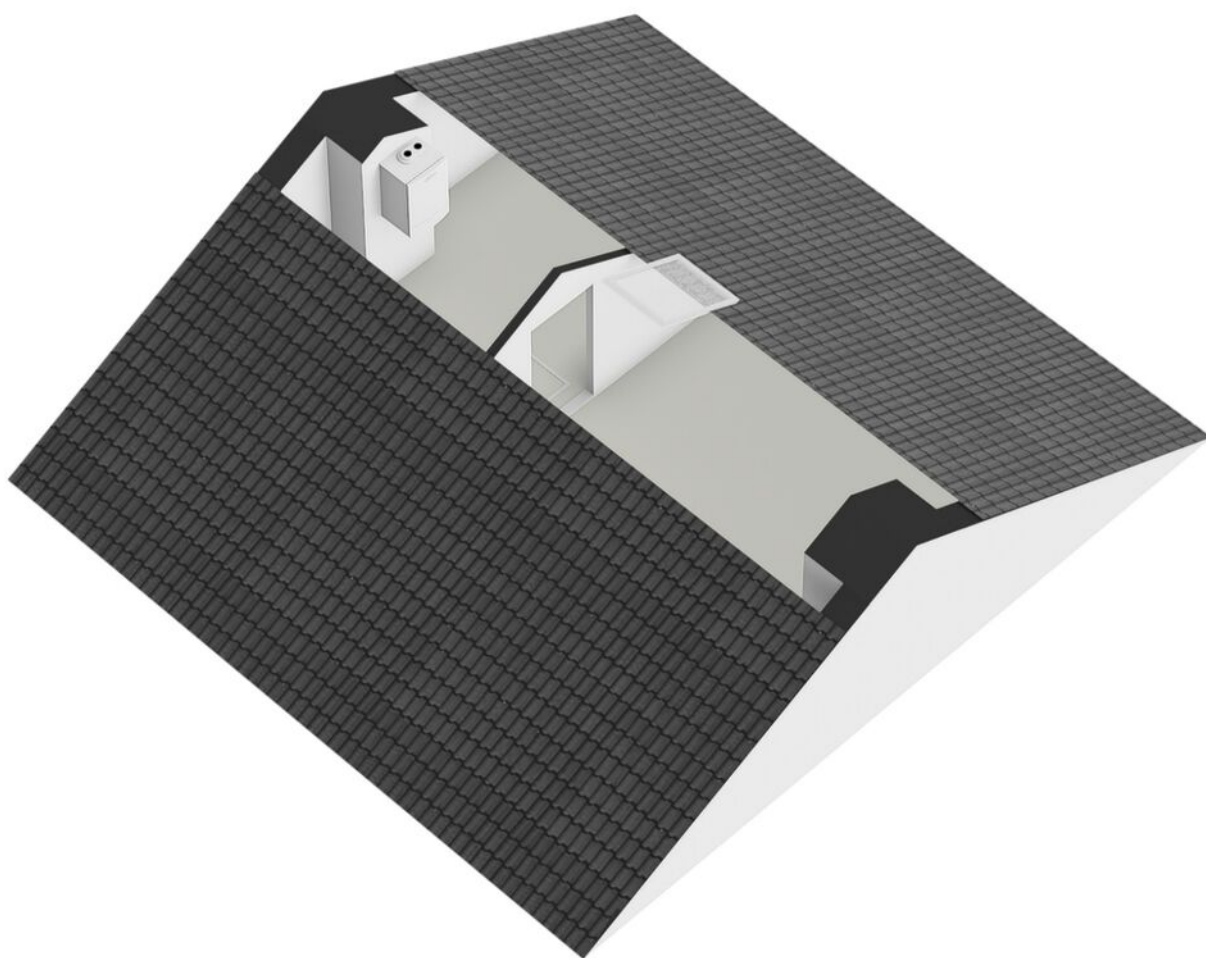


Souterrain 3D

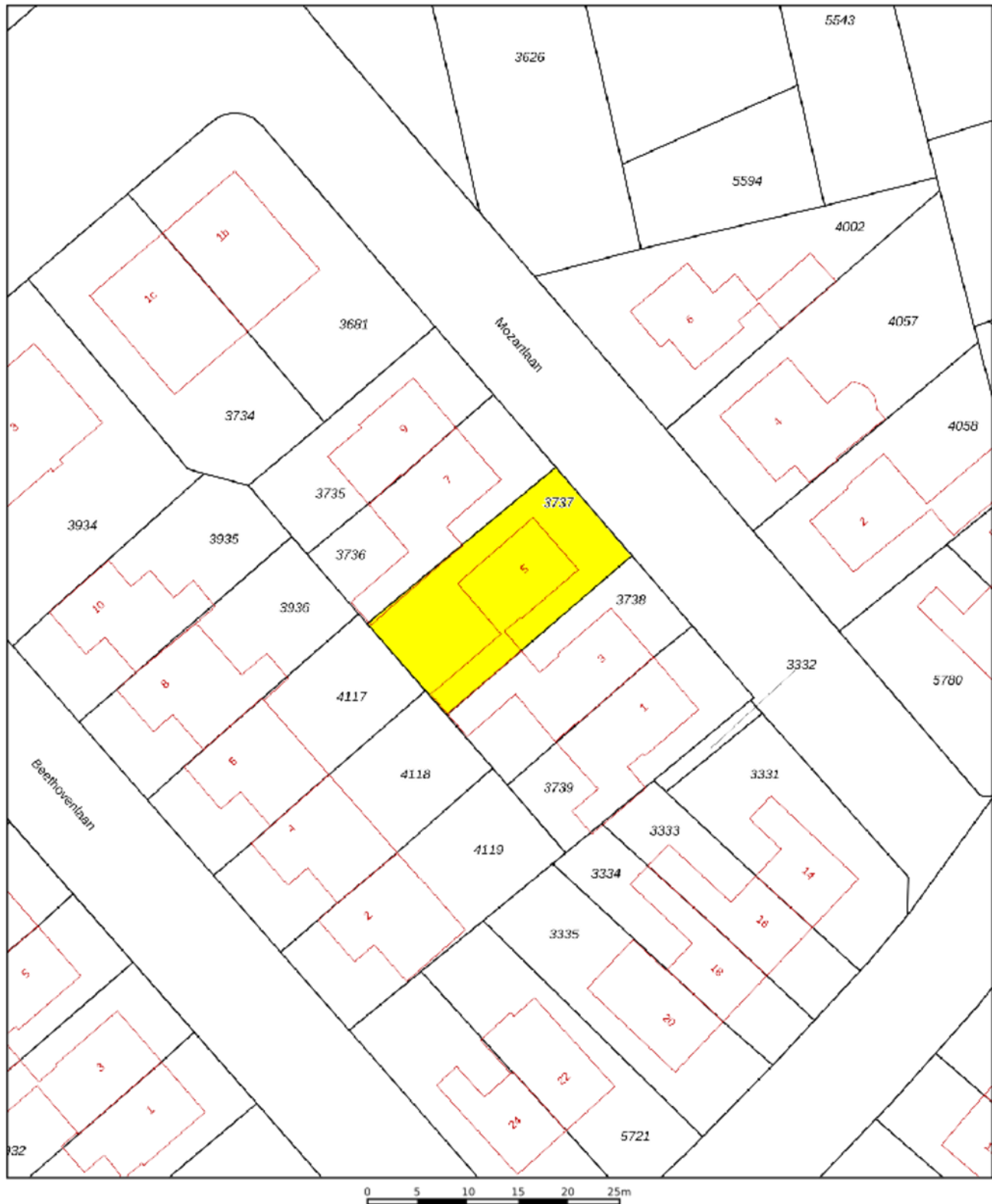


Parterre 3D

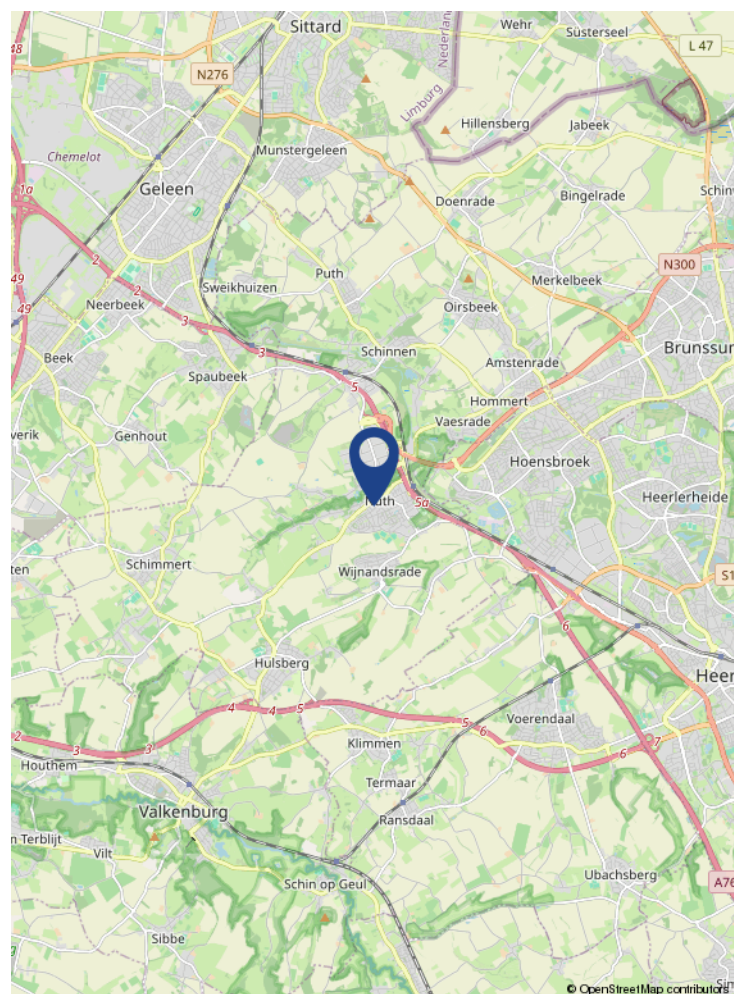
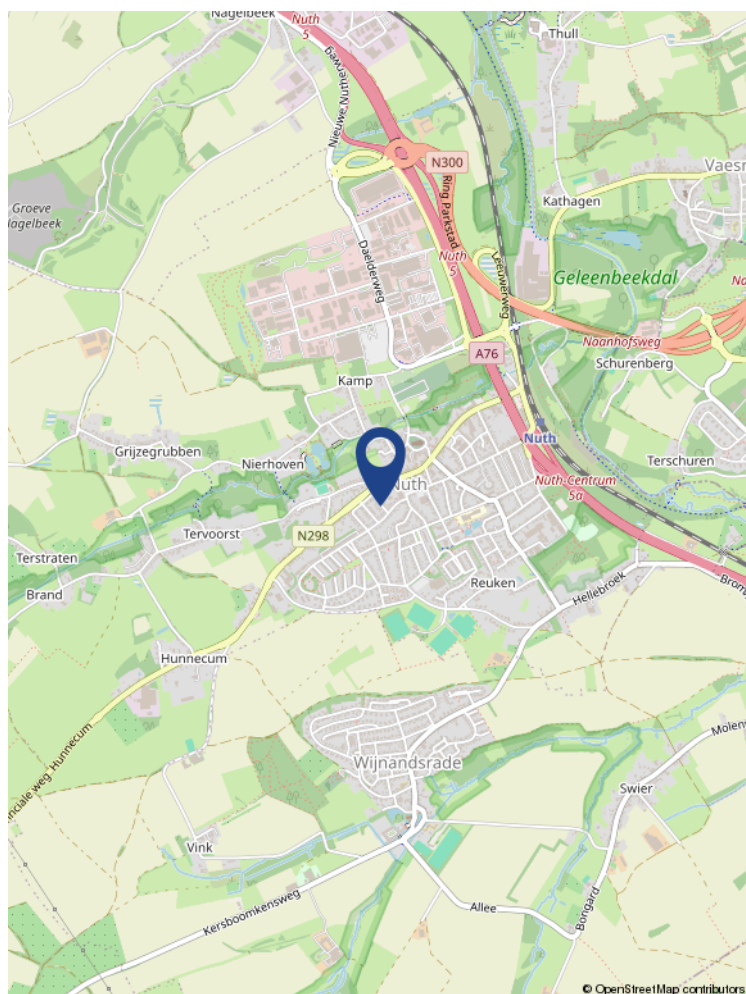
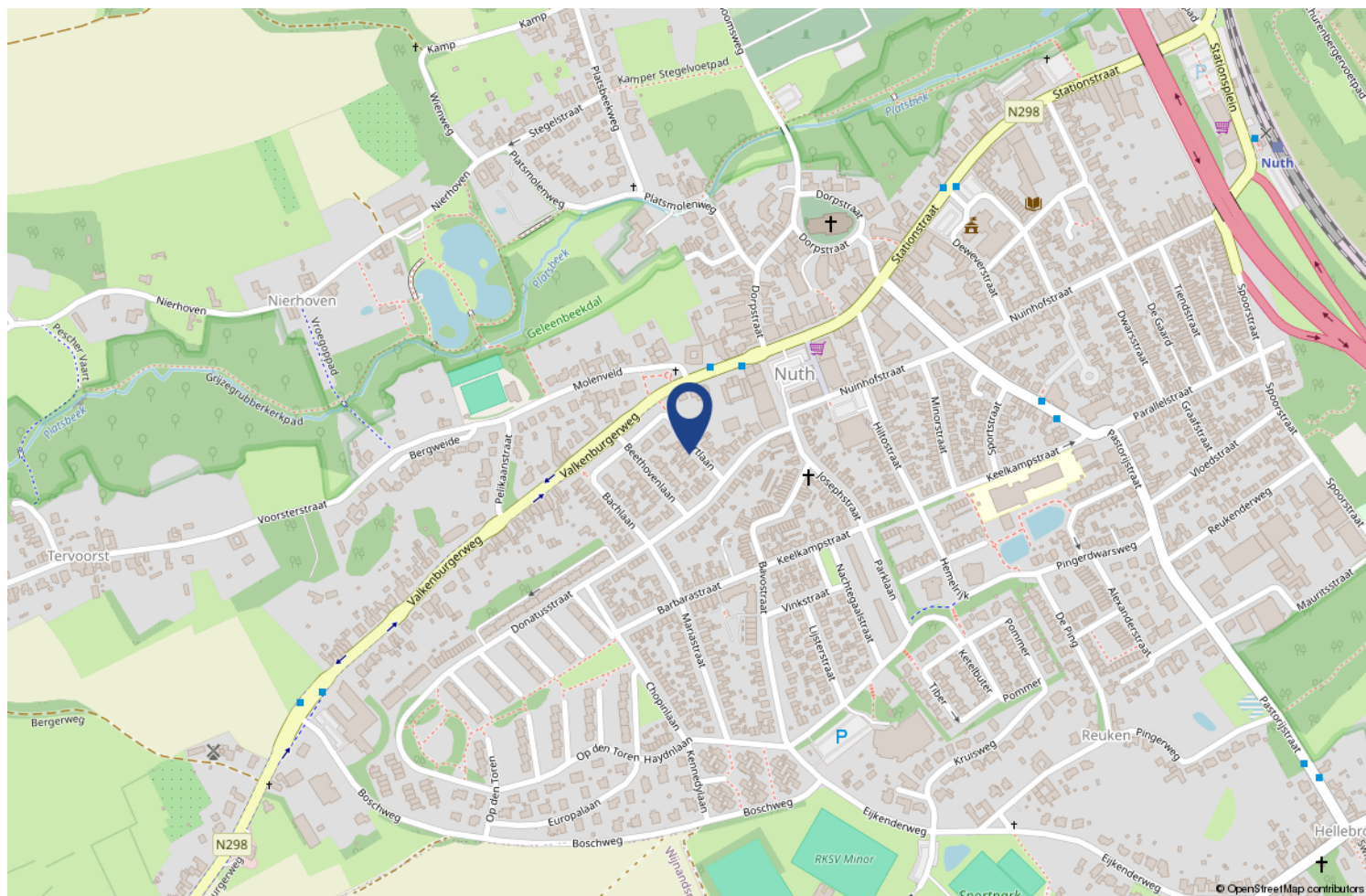




Tweede verdieping 3D



|                                                                                                                                                              |                                  |                          |  |                                                                                       |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Deze kaart is noordgericht                                                                                                                                   |                                  | Schaal 1: 500            |  |  |  |
| 12345                                                                                                                                                        | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Nuth |  |                                                                                       |  |
| 25                                                                                                                                                           | Huisnummer                       | Sectie C                 |  |                                                                                       |  |
|                                                                           | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 3737             |  |                                                                                       |  |
|                                                                           | Voorlopige kadastrale grens      |                          |  |                                                                                       |  |
|                                                                           | Administratieve kadastrale grens |                          |  |                                                                                       |  |
|                                                                           | Bebouwing                        |                          |  |                                                                                       |  |
| Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 september 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.

This image shows a full page of blank, lined paper. It features approximately 20 evenly spaced horizontal grey lines across the entire width of the page, providing a guide for writing. The background is a solid off-white color. There are no margins, text, or other markings present.

### **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.