

TE KOOP



BUITEN
STATE

makelaars

Nierhoven 10 en 10a

— *Nuth*

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 30 vastgoedexperts zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

*Het bij elkaar brengen van
vraag en aanbod. Dat is waar
makelaardij om draait.*

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.



—
Uw contactpersoon:

Stef Limpens

045-5753255

slimpens@aelmans.com



Schitterende woonboerderij gelegen op een rustige en bovenal groene locatie



- **Adres:** Nierhoven 10 en 10a
6361 GP Nuth
- **Bouwjaar:** 1992
- **Perceeloppervlakte:** 4.200 m²
- **Vraagprijs:** € 1.150.000 k.k.
- **Aanvaarding:** In overleg

Nierhoven 10a

- **Inhoud woning:** circa 2.732 m³
- **Gebruiksoppervlakte woning:** circa 492 m²
- **Overige inpandige ruimte:** circa 227 m²
- **Gebouwgebonden buitenruimte:** circa 92 m²

Nierhoven 10

- **Inhoud woning:** circa 324 m³
- **Gebruiksoppervlakte woning:** circa 78 m²

Inhoud

- Omschrijving
- Woonhuis Nierhoven 10a
- Woonhuis Nierhoven 10
- Kantoor aan huis
- Tuin
- Bestemming
- Ligging
- Kadastrale gegevens
- Voorzieningen en installaties
- Plattegronden
- Belangrijke informatie voor u





De charme van het landelijke leven en wooncomfort komen hier samen

Op een schitterende, rustige en bovenal groene locatie in het buurtschap Nierhoven (Nuth) mogen wij u geheel vrijblijvend deze woonboerderij te koop aanbieden. Het complex beschikt thans over twee woningen, kantoor aan huis en riante inpandige garage. Dit alles gelegen op een perceel van maar liefst 4.200 m².

Het fraaie complex is zeer degelijk gebouwd en ademt karakter, kwaliteit en sfeer. De locatie biedt een breed scala aan mogelijkheden. Bent u na het doornemen van de verkoopinformatie net zo enthousiast als wij. Neem dan contact met ons op!

Dit object is feitelijk in te delen in drie onderdelen. De hoofdwoning (nr. 10a), de kleinere woning aan de straatzijde (nr. 10) en het kantoor aan de straatzijde. Allereerst volgt de beschrijving van de hoofdwoning. Verderop in deze brochure vindt u de informatie over de rest van het complex.





De begane grond

Aan de straatzijde is de gastenparking gelegen. Het beklinterde pad langs de woning geeft toegang tot de statige entreehal. Speklagen van Mergel en glas- in-lood typeren de statige bouw en het karakter van deze boerderij. De hal wordt gekenmerkt door hoogte en geeft via de dubbele deur toegang tot de woonkamer. Verder zijn de meterkast en toiletruimte in de hal gelegen.

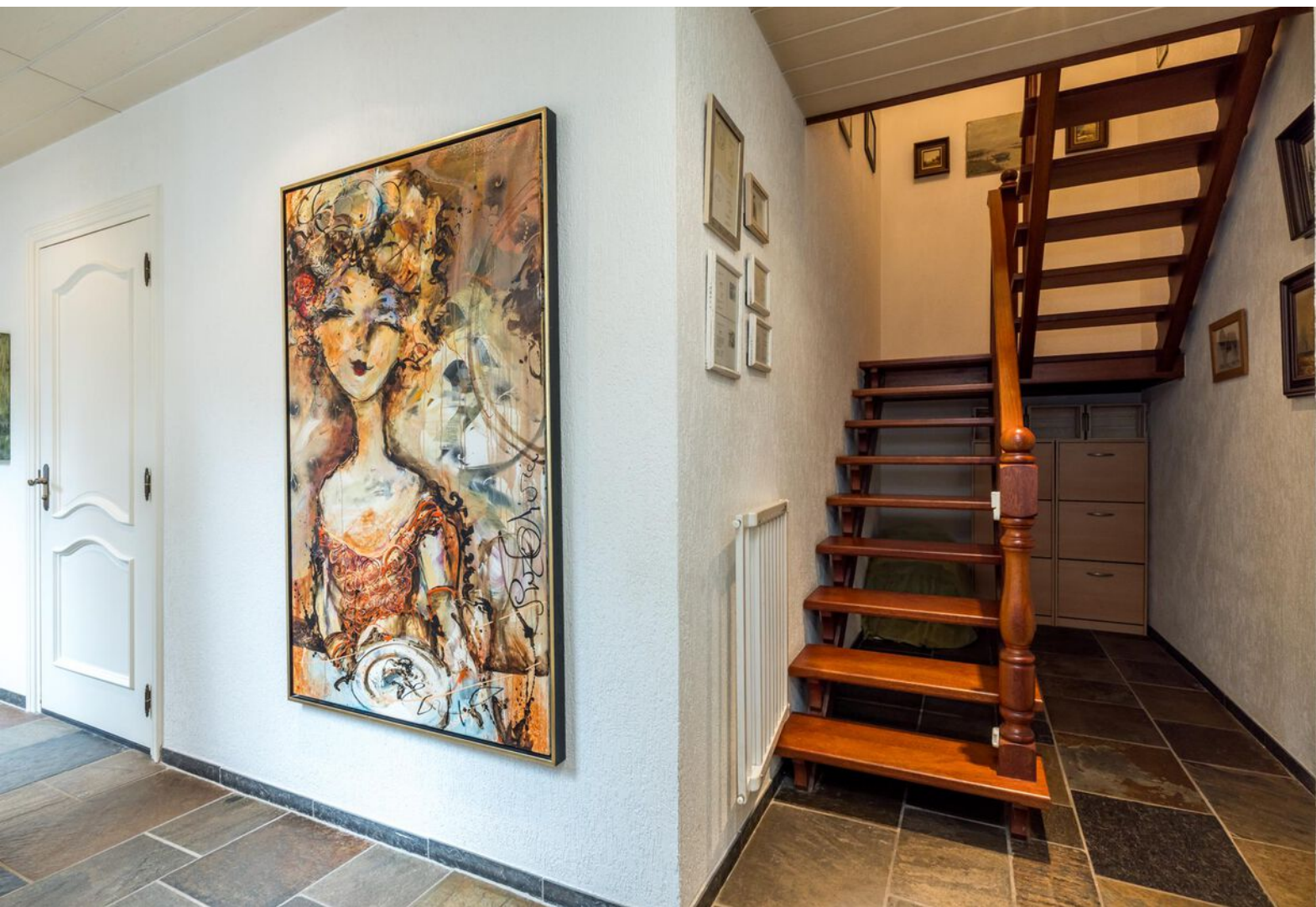
De ruime en sfeervolle woonkamer met statige haardpartij is voorzien van een Noorse lei en geeft via de schuifpui toegang tot het enorme terras met vrij uitzicht. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de multifunctionele ruimte op de entresol.

Vanuit de tussenhal bereikt u de moderne keuken welke in 2011 is vernieuwd. De keuken beschikt over een 5 pits inductiekookplaat, oven, combi-oven, dubbele koelkast met vrieslades en een hardstenen werkblad. De aangrenzend gelegen bijkeuken beschikt over witgoed aansluitingen, keukenblok, enorm veel bergruimte en geeft toegang tot het terras.











Begane grond



Via de hal is tot slot de slaapkamer (ca. 27 m²) met badkamer ensuite (ca. 20 m²) bereikbaar. De badkamer is recent vernieuwd en beschikt over een toilet, bidet, vrijstaand ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel.



De eerste verdieping



De houten trap in de tussenhal geeft toegang tot de eerste verdieping. Aan de overloop zijn 3 ruime slaapkamers gelegen. De slaapkamers zijn respectievelijk ca. 32 m², 28 m² en 22 m² groot.

Op de eerste verdieping is eveneens vloerverwarming aanwezig.







Kelder



Vanuit de entreehal is de kelder bereikbaar. Middels vaste trap komt u in de centrale hal waaraan de provisieruimte, technische ruimte en de prachtig met mergel gedecoreerde wijnkelder zijn gelegen.



Begane grond & De eerste verdieping



Aan de voorzijde van het complex is de tweede woning gelegen. Vanuit de hal met meterkast en berging heeft u toegang tot de woonkamer/eetkeuken voorzien van elektrische kookplaat, koelkast en wasemkap. Ook op de begane grond bevinden zich een slaapkamer en een badkamer met een toilet, douchecabine, wastafel en witgoedaansluitingen.

De vaste trap voert naar de eerste verdieping welke is voorzien van één slaapkamer en een bergruimte.







Kantoorroimte

Via de entree aan de straatzijde heeft men toegang tot de ontvangstruimte van het kantoor. In de hal zijn gescheiden toiletgroepen aanwezig. Ook treft u hier de berging met technische ruimte en meterkast (voorzien van eigen elektra-, gas- en wateraansluiting). Vanuit de hal kunt u eveneens de cour bereiken.

Aangrenzend treft men de multifunctionele ruimte met haardpartij die voorheen in gebruik was als kantoor met een oppervlakte van ca. 52 m². De vaste trap geeft toegang tot de tweede kantoor-/hobbyruimte en aangrenzend gelegen keuken met keukenblok.





Tuin



Het geheel beschikt over een fraai aangelegde riante tuin met ligging op het zuiden. Door de vrije ligging kan men optimaal genieten van de tuin. De tuin bevat onder andere een vijverpartij, gazon en voldoende zon- en schaduwplekjes. Verder is er een achteruitgang aanwezig via de Platsmolenweg. Tot slot heeft men vanuit de tuin toegang tot de zeer ruime garage (ca. 91 m²) aanwezig onder het terras met ruimte voor tenminste 3 auto's.











Het object is gelegen binnen het plangebied van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Kleine kernen', vastgesteld op 5 december 2009 door de gemeenteraad van Nuth. Ter plaatse van onderhavige locatie is in hoofdzaak de bestemming 'Wonen' van kracht. De bebouwing is verder aangeduid voor de waarde 'cultuurhistorie'.

De locatie is in z'n algemeenheid bedoeld voor wonen met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen. Verder kunnen burgemeesters en wethouders ontheffing verlenen voor het in pandig realiseren van extra woningen.

— Ligging

Het woonhuis is gelegen aan een rustige straat aan de rand van Nuth in het gehucht Nierhoven. Het centrum van Nuth is op korte afstand gelegen en beschikt over de nodige basisvoorzieningen.

Per auto zijn Heerlen, Sittard, Aken en Maastricht goed bereikbaar. Verder ligt de woning nabij het natura 2000 gebied: 'het Geleenbeekdal' en stroomt de Platsbeek op ca. 100 meter achter de woning.

De locatie mag dan ook oprecht beschreven worden als "wonen in het groen" en is de ideale uitvalsbasis voor fiets- en wandeltochten.





Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Nuth, sectie A, nummer 2768 ter grootte van 4.200 m².

— Voorzieningen en installaties

Nierhoven 10a

- Elektriciteit: aanwezig
- Wateriaansluiting: aanwezig
- Gasaansluiting: aanwezig
- Riolering: aanwezig

Nierhoven 10

- Elektriciteit: aanwezig
- Wateriaansluiting: aanwezig
- Gasaansluiting: aanwezig
- Riolering: aanwezig

Kantoor aan huis

- Elektriciteit: aanwezig
- Wateriaansluiting: aanwezig
- Gasaansluiting: aanwezig
- Riolering: aanwezig

Energie label:

- Nierhoven 10a: E
- Nierhoven 10: B

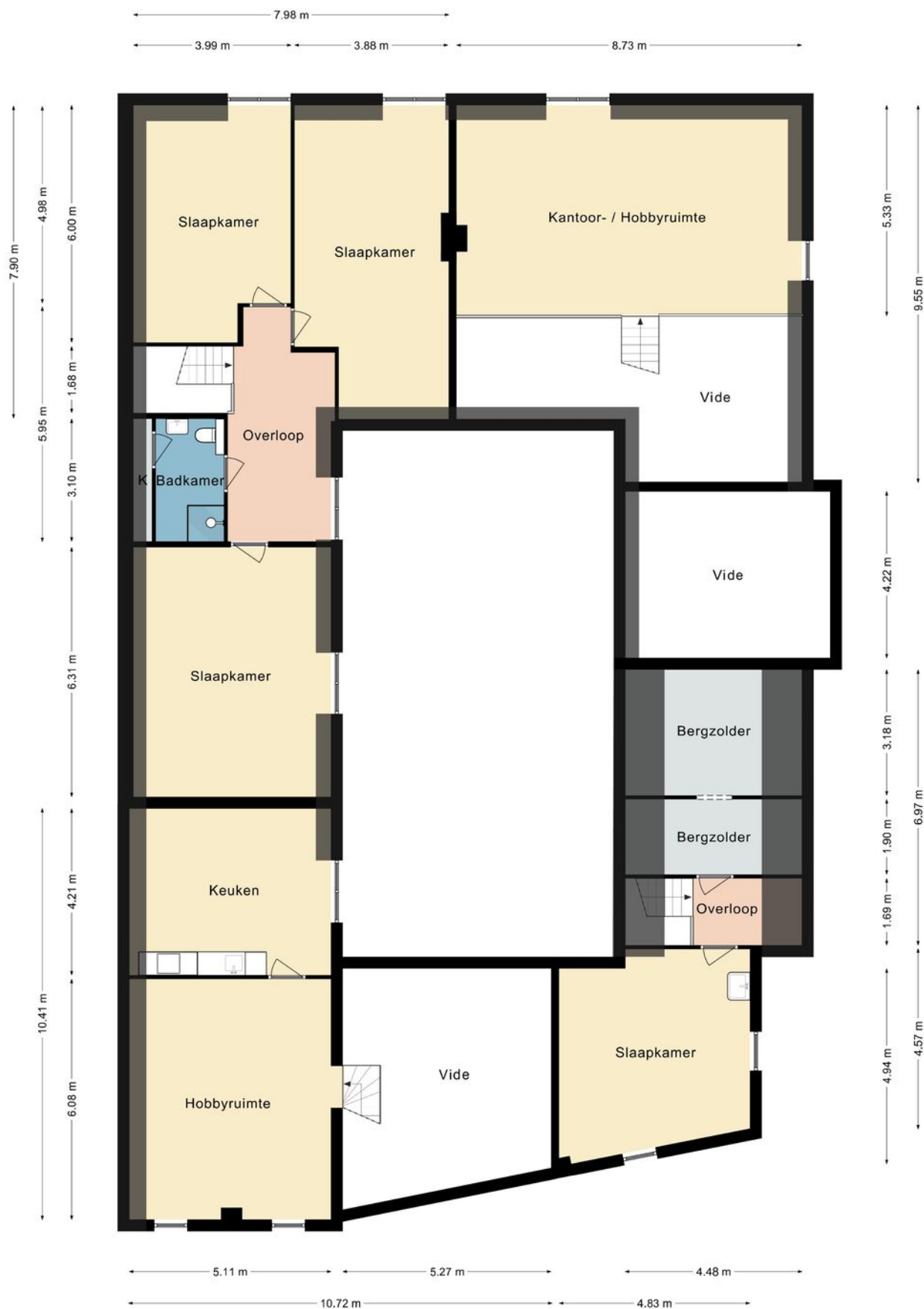
- Centrale verwarming: CV-ketel
- Warm watervoorziening: CV-ketel
- Alarminstallatie: aanwezig

Plattegronden - Begane grond



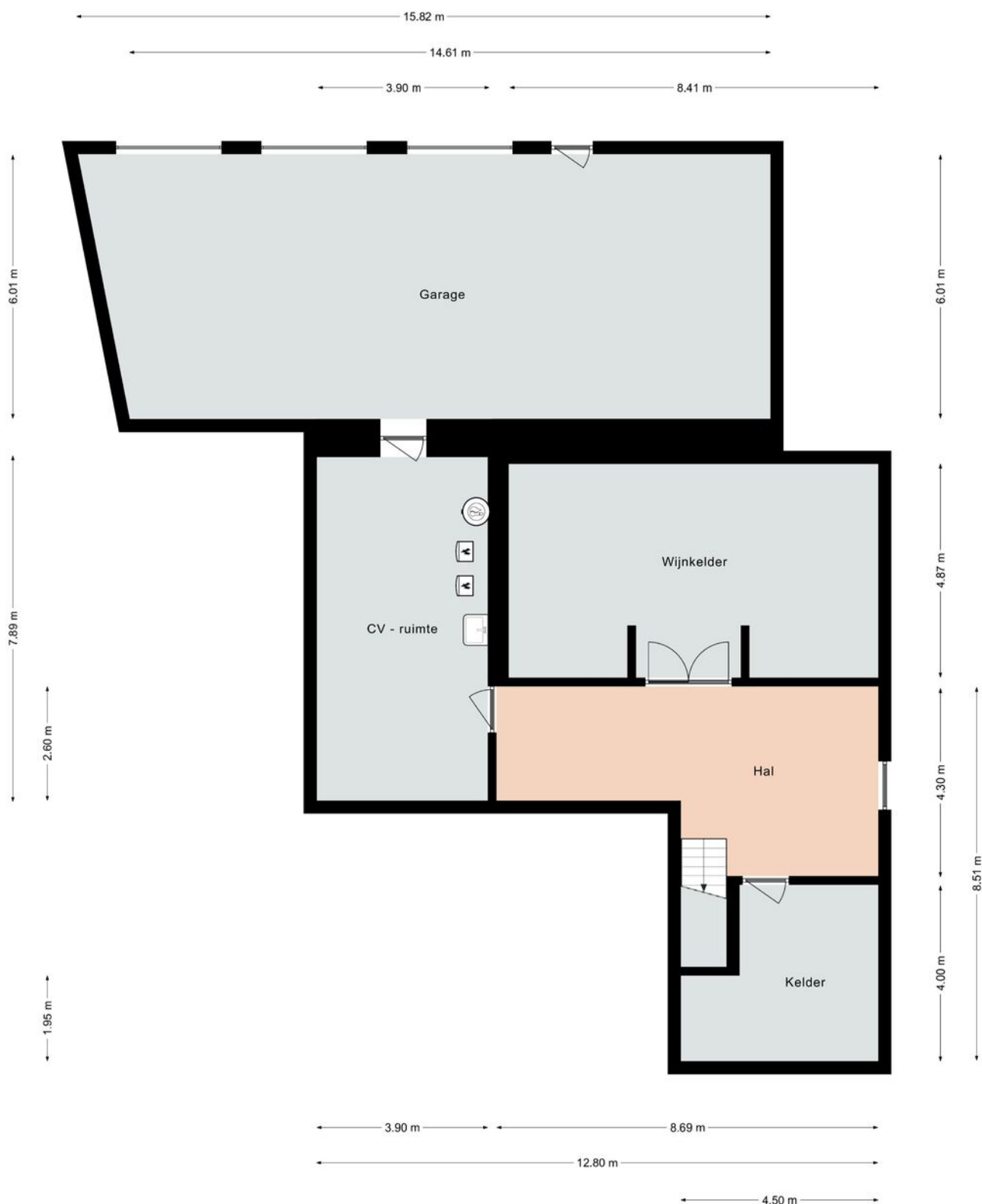
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden - Eerste verdieping



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

Plattegronden - Kelder



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

BUITEN STATE

makelaars

Buitenstate, een landelijke benadering

Buitenstate is een landelijk merk met een herkenbare, opvallende signatuur. Buitenstate doet een aantal zaken net even anders.

Zo kiest zij nadrukkelijk voor

het buitengebied met al haar verscheidenheid in vrijgelegen bebouwingen: niet alleen chique en exclusief maar ook shabby met potentie en alles er tussenin. Daarbij kiest Buitenstate niet voor dure advertentie-campagnes, maar zoekt naar samenwerkingen en partnerships om het merk Buitenstate neer te zetten. Waar de uitingen altijd uniform, consistent en aangenaam zijn, gelden kwaliteit en standing als sleutelwoorden voor de werkwijze.

Buitenstate-portal

Een landelijk gelegen woning of woonboerderij is voor velen een droom. Maar tot op heden was het voor kopers niet eenvoudig om alle bijzondere woningen in het buiten-gebied in één oogopslag te zien. Met

www.buitenstate.nl kan dat nu wel. Op deze site staan alleen maar woningen die het predikaat Buitenstate verdienen. Ze voldoen aan minimaal drie van de vier kenmerken: buiten de bebouwde kom, vrijstaand, 1.000 m² grond en de beleving van rust en ruimte. Ook voor verkopers biedt deze landelijke presentatie voordelen. Zij kunnen doelgericht een grotere markt bereiken en daardoor de verkoopkansen voor hun woning verbeteren, wat in de huidige tijd extra welkom is.

Verder zijn op het portal nieuws en interessante artikelen te vinden op de snijvlakken van buitenwonen en buitenleven in de breedste zin van het woord. Alle relevante outdoor-evenementen zijn overzichtelijk terug te vinden, even als de gegevens van alle aangesloten Buitenstate-makelaardijen.



**EXCLUSIEF AANBOD,
BUITEN DE BEBOUWDE
KOM**

VRIJGELEGEN

**TENMINSTE 1.000 M2
PERCEEL**

**BELEVING VAN RUST
EN RUIMTE**

— Belangrijke informatie voor u

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
- de gewenste datum van aanvaarding;
- laten uitvoeren van bodemonderzoek;
- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenboden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

— Belangrijke informatie voor u

Waarborgsom/Bankgarantie

Tenzij anders overeengekomen, zal in de koopakte een bepaling worden opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen de partijen opgemaakte koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Bedenktijd verkoper

De voornoemde in de koopakte opgenomen wettelijke bedenktijd zal eveneens contractueel door de verkoper(s) bedongen worden, onder dezelfde voorwaarden en condities.

NVM

Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM).

Onafhankelijkheid

Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV is niet actief op het gebied van hypotheeken en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waar-door het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

Uw eigen woning of agrarisch bedrijf verkopen?

Hiervoor bent u bij Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV aan het juiste adres. Neem hierover gerust contact met ons op. Wij zijn graag vrijblijvend bereid om u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoopproces voor u kunnen betekenen.

Aelmans, méér dan uw makelaar

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkvavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.

De meest *veelzijdige* makelaar van Limburg *en omstreken*

 045 - 575 32 55

Kerkstraat 4 Voerendaal
ubachsberg@aelmans.com

Ubachsberg Margraten Panningen Rosmalen
Voerendaal Baexem Nijmegen

Ons actuele aanbod en meer informatie? www.aelmans.com