



Dwarsstraat 2 | Nuth

Vraagprijs € 295.000 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



Dwarsstraat 2 Nuth

Op een goede woonlocatie nabij de kern van Nuth kunnen wij u deze halfvrijstaande woning (type "2-onder-1-kap") met onder meer L-vormige woonkamer, semi-open keuken, 4 slaapkamers, badkamer, bergzolder, overkapping, ruime omsloten achtertuin en recent gerealiseerde vrijstaande salon/praktijkruimte te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 295.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1950, salon/praktijkruimte 2022

Perceeloppervlak: 265 m²

Woonoppervlakte: circa 107 m² (inclusief bijgebouw)

Overige inpandige ruimte: 17 m² (kelder en zolder)

Gebouwgebonden buitenruimte: 12 m² (overkapping)

Externe bergruimte: 5 m² (tuinberging)

Inhoud: circa 456 m³ (inclusief bijgebouw)

Energie label: aangevraagd

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 in 2000 geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en op strategische plaatsen dauerlftung. Daarnaast zijn inmiddels de spouwmuren nageïsoleerd met korrels en is het dak van binnenuit nageïsoleerd. Qua verduurzaming zijn in 2022 twaalf zonnepanelen geplaatst en is in de woonkamer een airco opgehangen, waarmee de parterre zowel kan worden gekoeld als verwarmd.

Een uitermate sterk punt van deze woning is de in 2022 ernaast gebouwde vrijstaande salon/praktijkruimte, die vanzelfsprekend ook voor andere doeleinde kan worden gebruikt, eventueel zelfs als kangoerewoning. Het gebouw is volledig geïsoleerd, beschikt over een eigen toilet, wordt verwarmd middels infraroodpanelen in combinatie met een airco (waarmee natuurlijk ook gekoeld kan worden) en beschikt over een eigen warmwatervoorziening.

Kortom, een leuke woning voor bijvoorbeeld starters of kopers die een salon of praktijk aan huis zoeken!

INDELING

Souterrain:

Provisiekelder (6,8 m²) met gas- en watermeter.

Parterre:

Hal (4,3 m²) met meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektrameter), deur naar keldertrap en trap naar verdieping; modern toilet met wandcloset; L-vormige woonkamer (28,1 m²) met laminaatvloer en airconditioning (Haier, bouwjaar 2022); semi-open keuken (9,8 m²) met deur naar achtertuin, tegelvloer en keukeninstallatie in rechte opstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, rvs schouw afzuigkap, 4-pits keramische kookplaat, heteluchtoven, koel-/vriescombinatie en werkblad met dubbele rvs spoelbak; speelkamer/wasruimte (6,9 m²) voorzien van muurkast met witgoedaansluitingen en led inbouwspots.

Bijgebouw:

Vrijstaande volledig geïsoleerde salon/praktijkruimte (13,0 m²) met deels tegel-, deels pvc vloer, deels betegelde wanden, verwarming via infrarood panelen, airconditioning (Haier, bouwjaar 2022), mechanische afzuiging, ledverlichting en separaat toilet met wandcloset en fontein; aansluitende berging/technische ruimte (5,3 m²) met tussengroepenkast (voldoende automaten, aardlek), omvormer zonnepanelen (12x, eigendom), elektrische boiler (Itho Daalderop, 50 liter).

Tuin:

Voortuin met gemetselde bloembakken, oprit aan rechterzijde met dubbele poort naar tussenportaal met toegang salon/praktijkruimte en poort naar achtertuin; houten overkapping (12,3 m²) aansluitend aan de woning; geheel omsloten achtertuin, grotendeels bestraat en met gazon van kunstgras, gemetselde bloembakken en hoger gelegen zonneterras achterin via trapje.

1e Verdieping (geheel voorzien van laminaatvloeren):

Overloop (4,8 m²); slaapkamer I (7,9 m²) aan achterzijde; slaapkamer II (4,5 m²) aan achterzijde; slaapkamer III (9,6 m²) aan voorzijde; slaapkamer IV (4,7 m²) aan voorzijde; deels betegelde badkamer (3,9 m²) voorzien van hoekdouche met cabine en wastafel met spiegelkast.

2e Verdieping (nokhoogte 1,90 meter):

Bereikbaar via vlizotrap vanuit badkamer; bergzolder (10,2 m²) boven de gehele hoofdbouw met cv-gas combiketel (Remeha Tzerra HR, bouwjaar 2018, eigendom) en mechanische afzuiging.

BIJZONDERHEDEN

- Geheel kunststof kozijnen met dubbele beglazing (2000);
- Gevels en dak nageïsoleerd;
- Twaalf zonnepanelen (bij- en aanbouw);
- Airconditioning in woonkamer en salon;
- Grotendeels stucwerk wanden en plafonds;
- Toilet vernieuwd in 2025 (tezamen met vervangen gres naar pvc riolering);
- L-vormige woonkamer;
- Eerste verdieping met laminaatvloer;
- Vier slaapkamers;
- Vrijstaande salon/praktijkruimte met alle voorzieningen;
- Fraai aangelegde omsloten achtertuin met overkapping en zonneterras;
- Op loopafstand van alle belangrijke voorzieningen;
- In de koopovereenkomst zal een "ouderdomsclausule" 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	1950
Perceeloppervlakte	265 m ²
Woonoppervlakte	107 m ²
Overige inpandige ruimte	17 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	12 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Inhoud	456 m ³
Energielabel	-

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









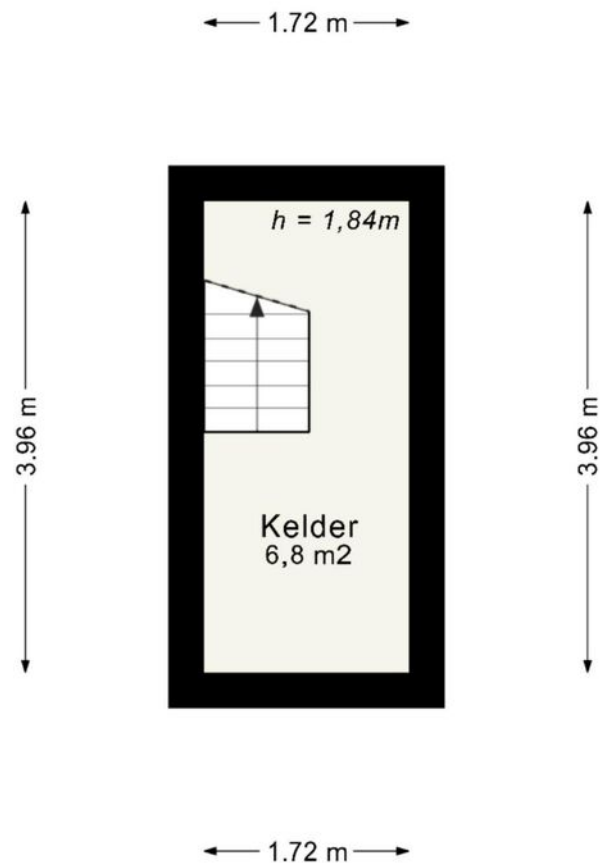




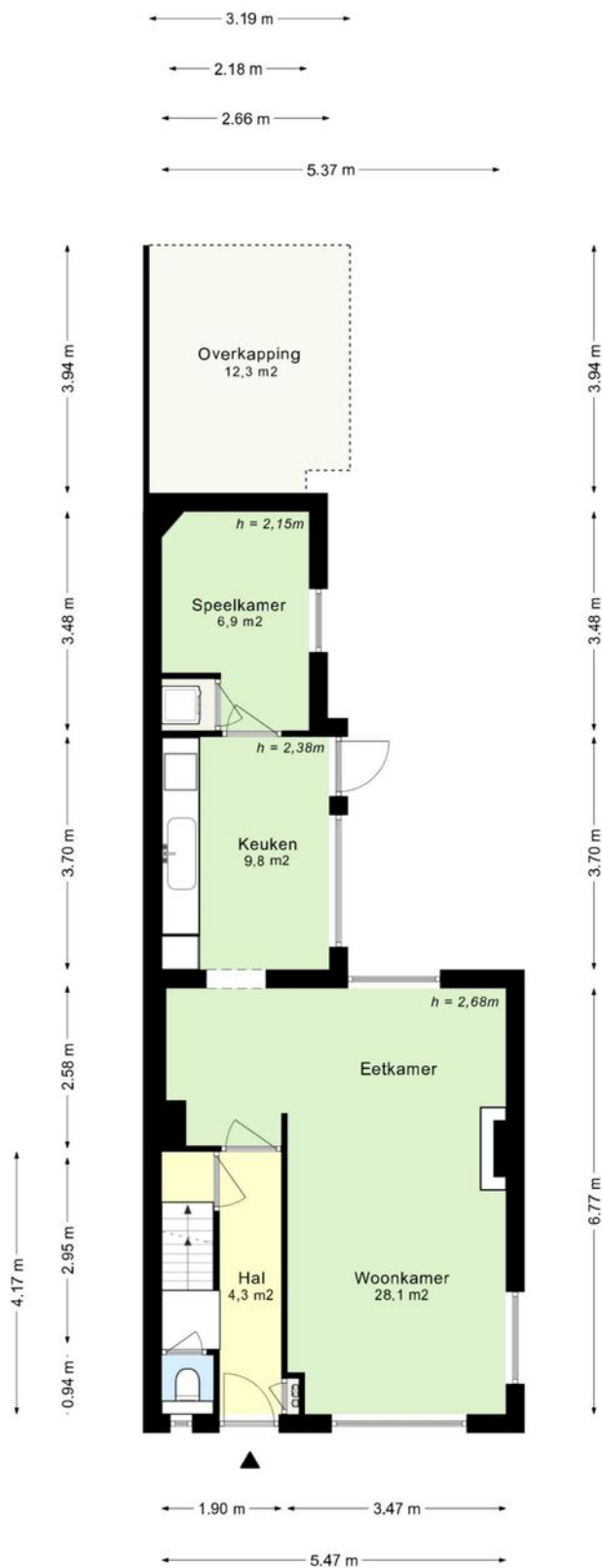




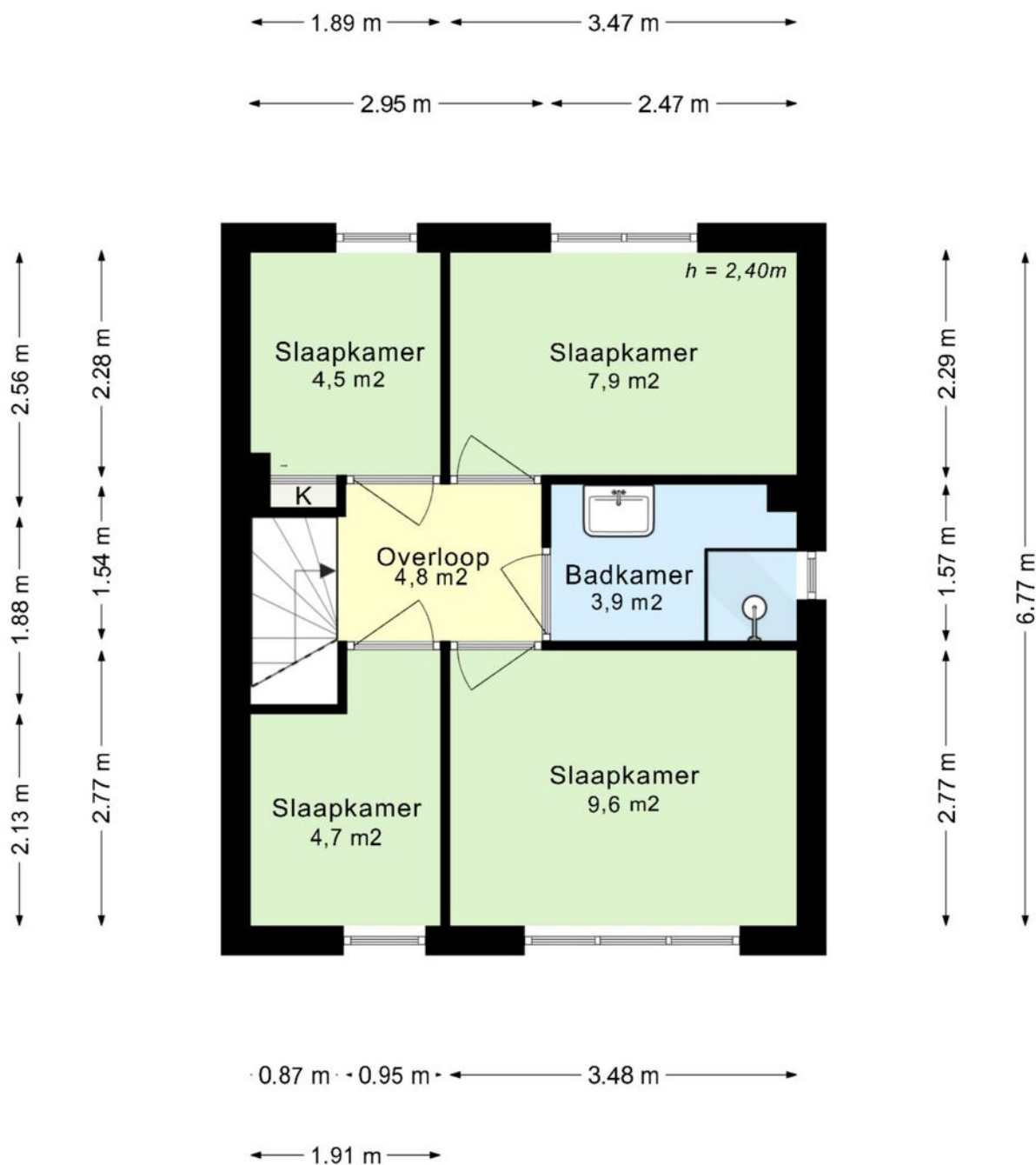




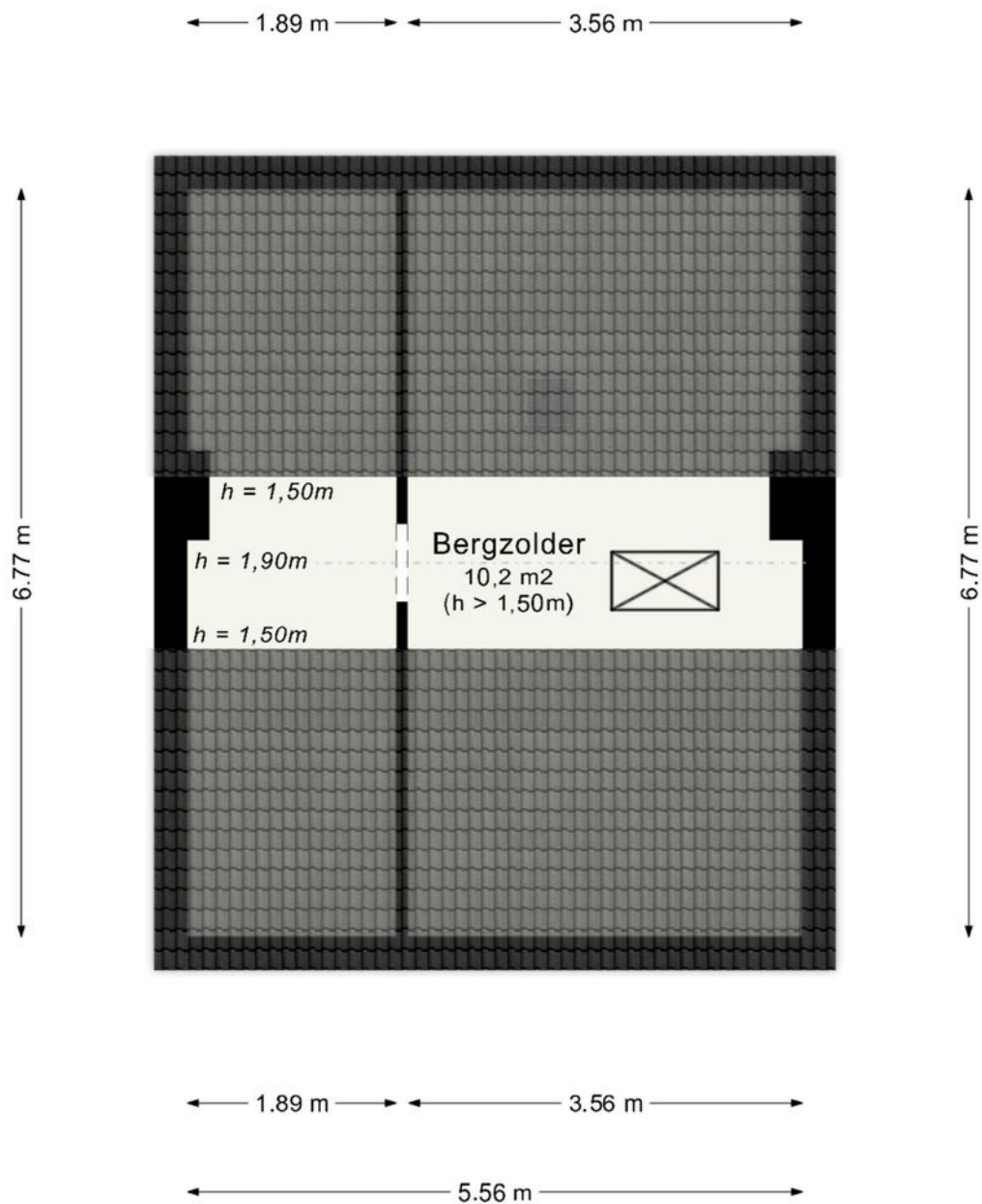
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



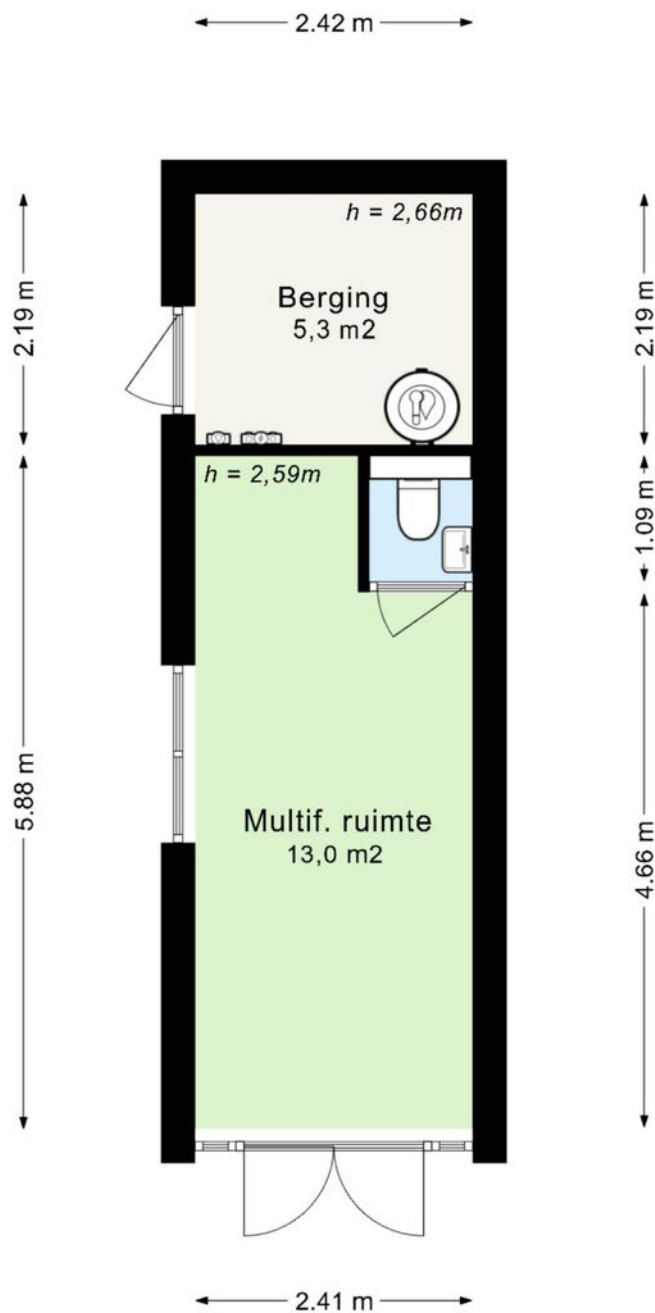
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



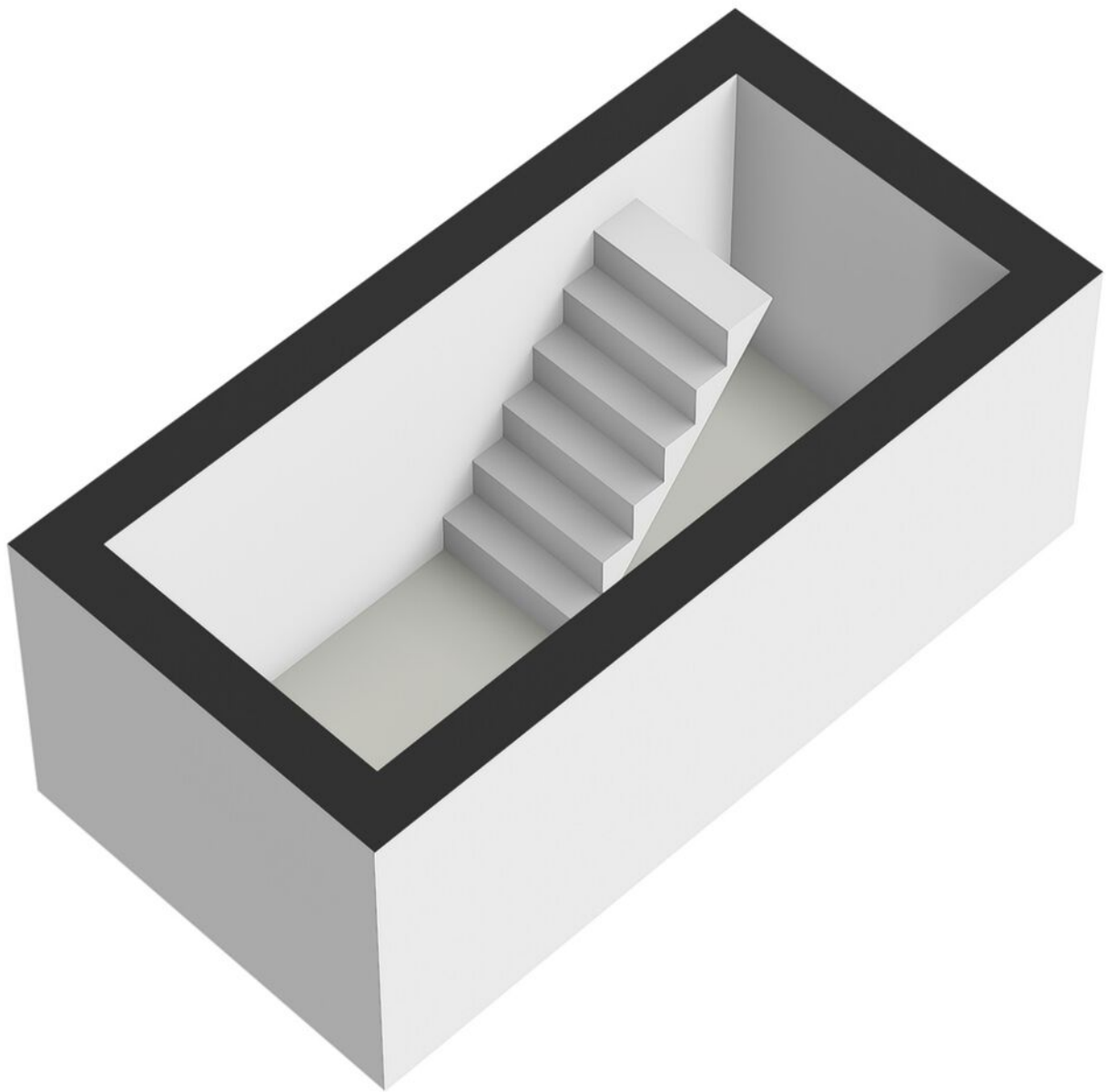
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

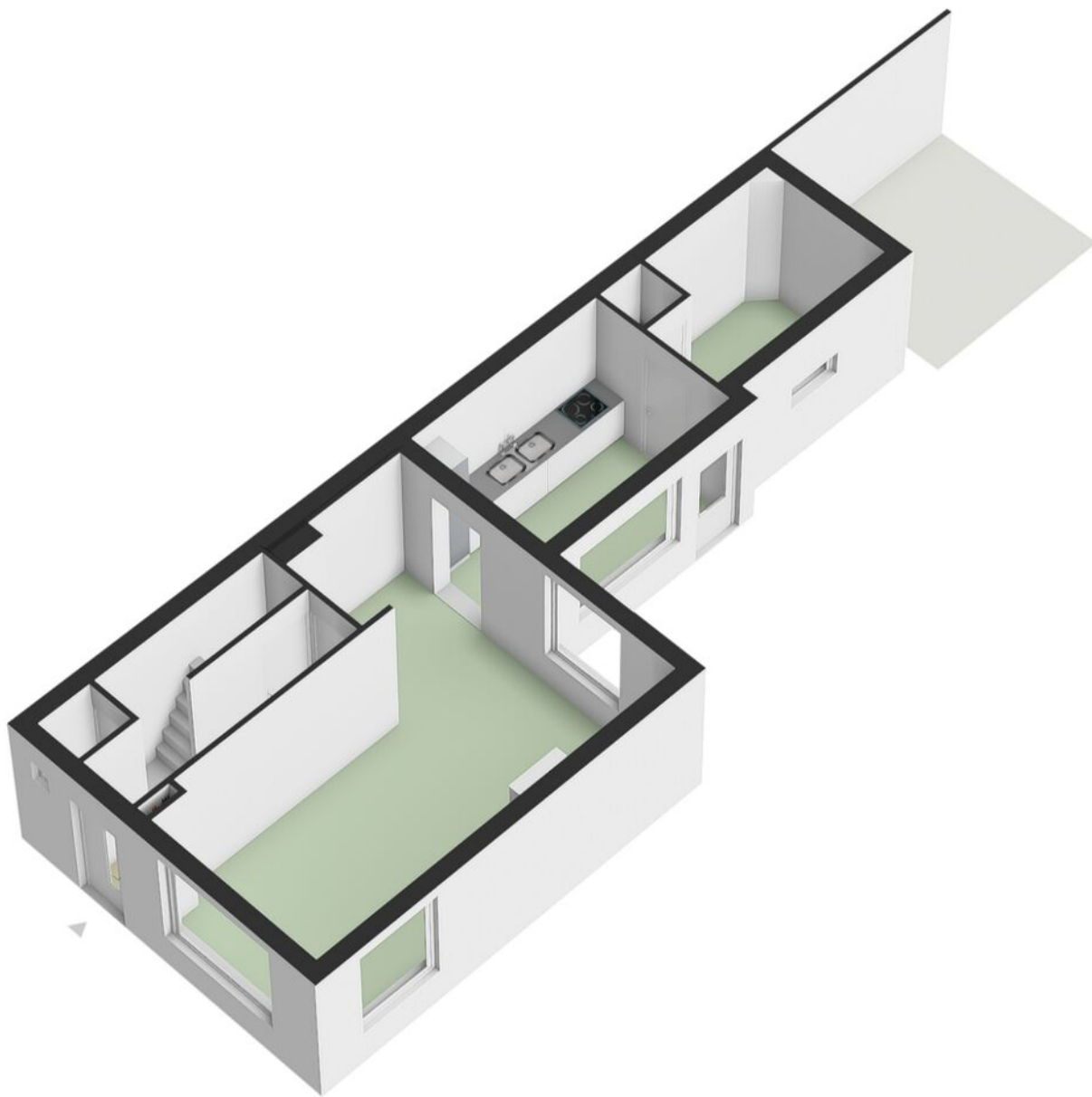


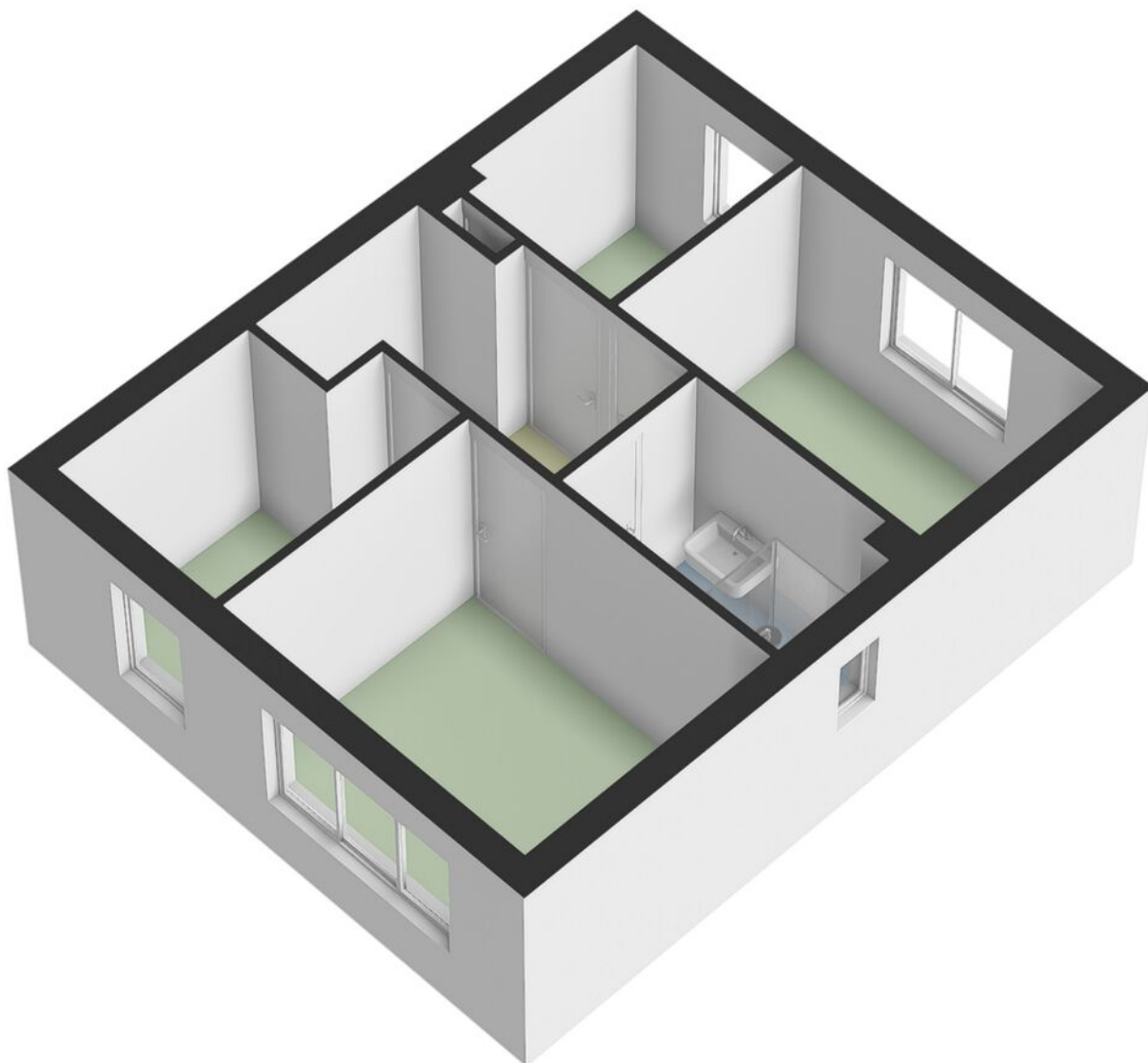
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



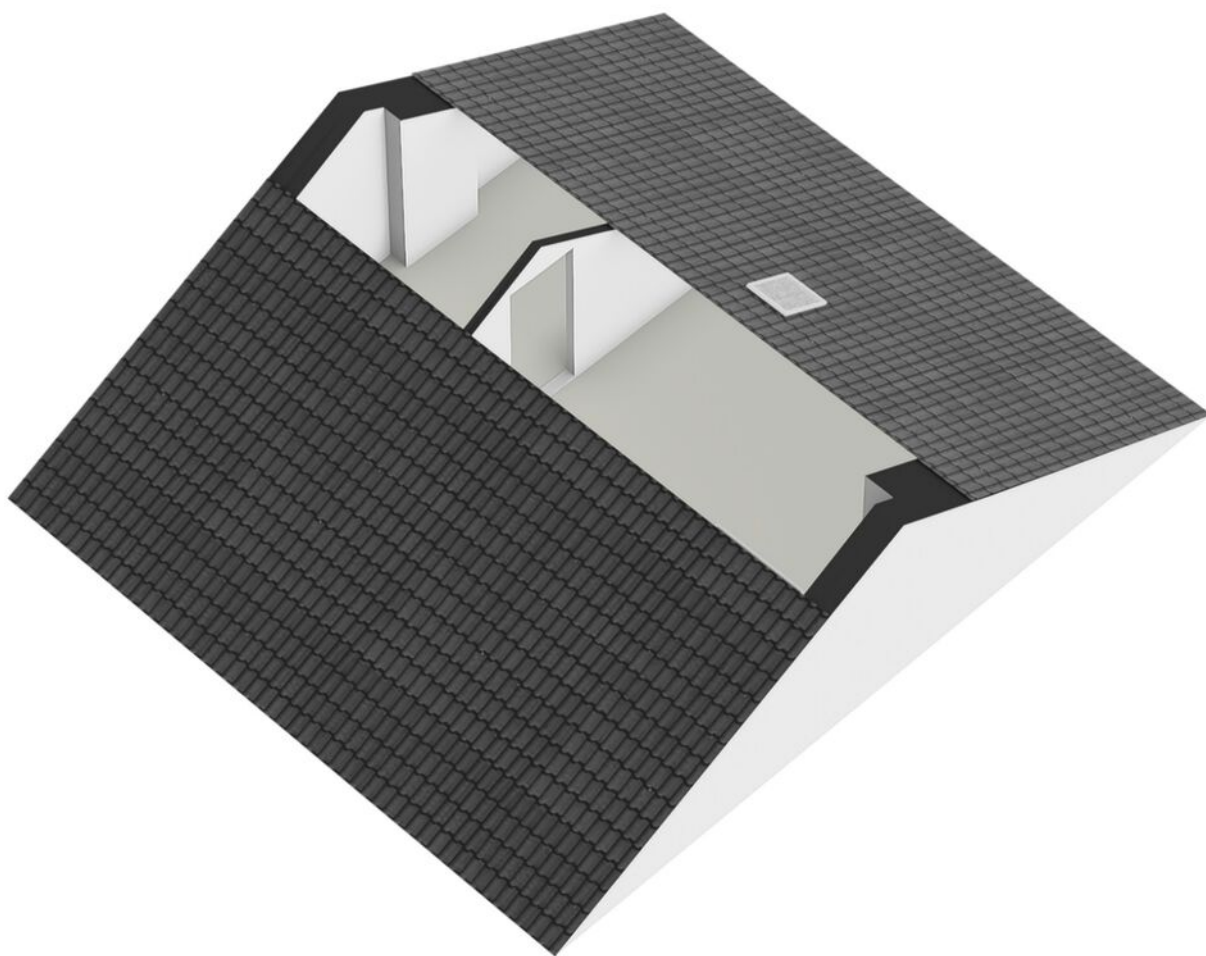
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



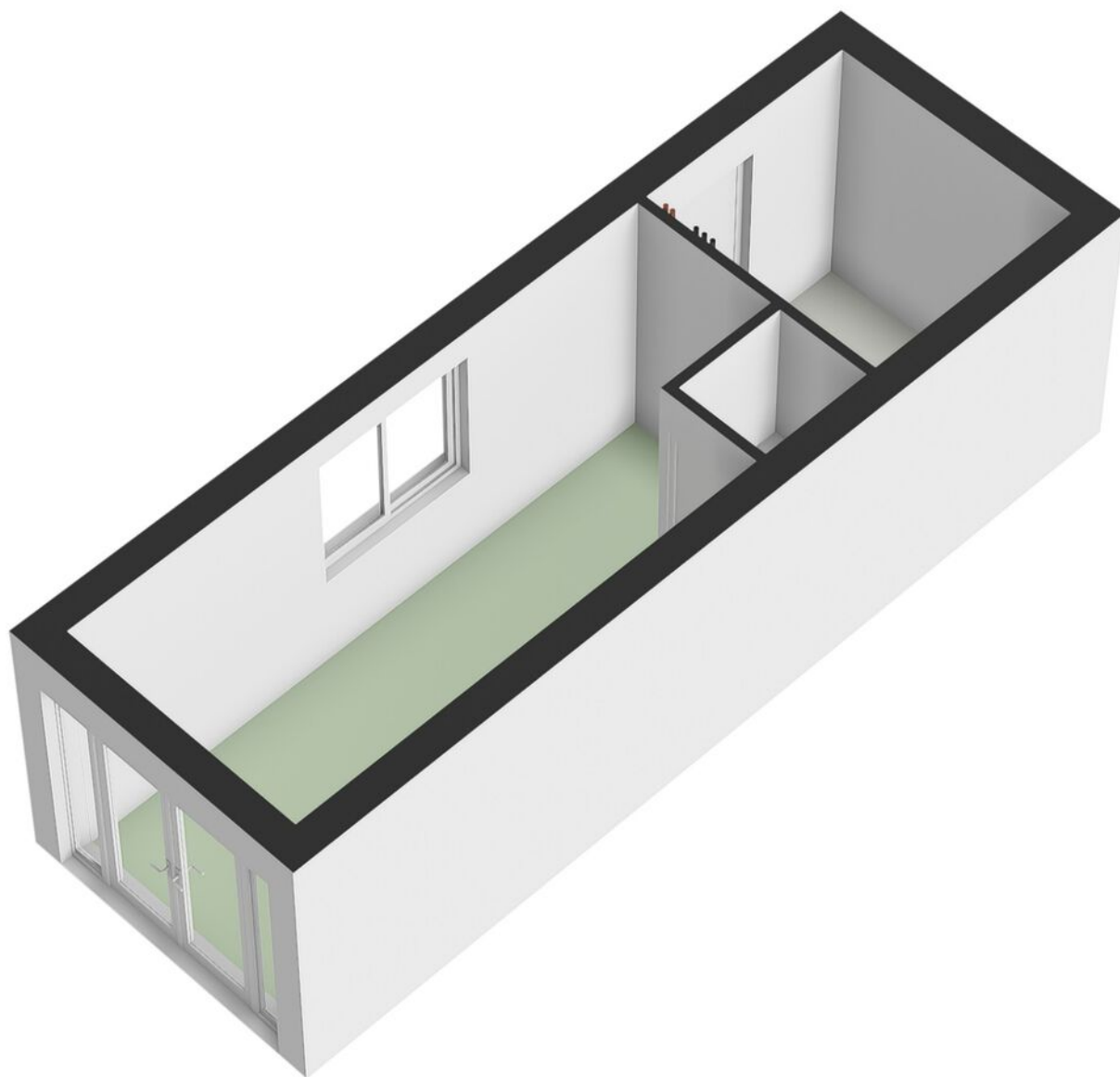




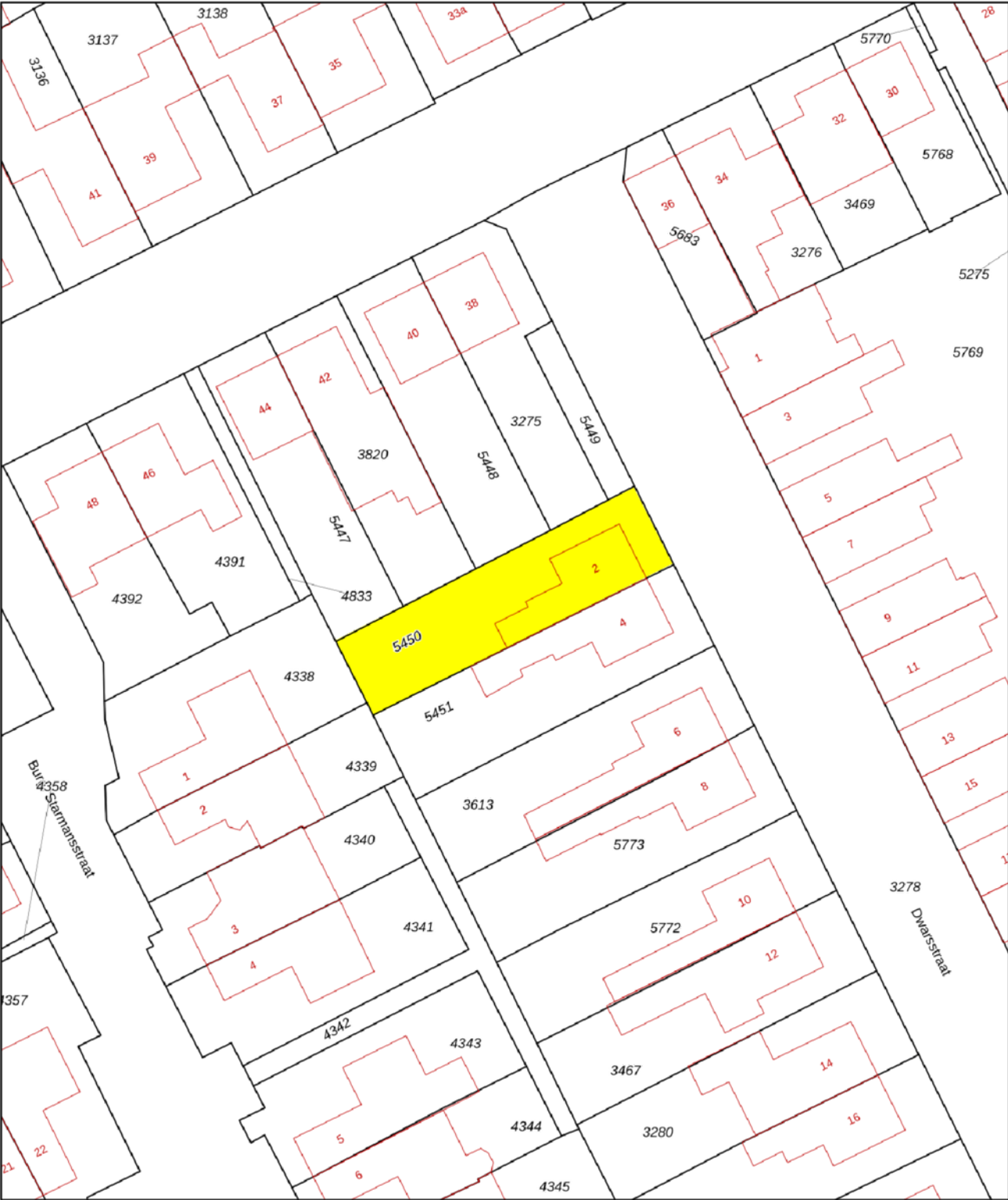
Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping 3D



Salon/praktijkruimte 3D



12345
25

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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 maart 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nuth

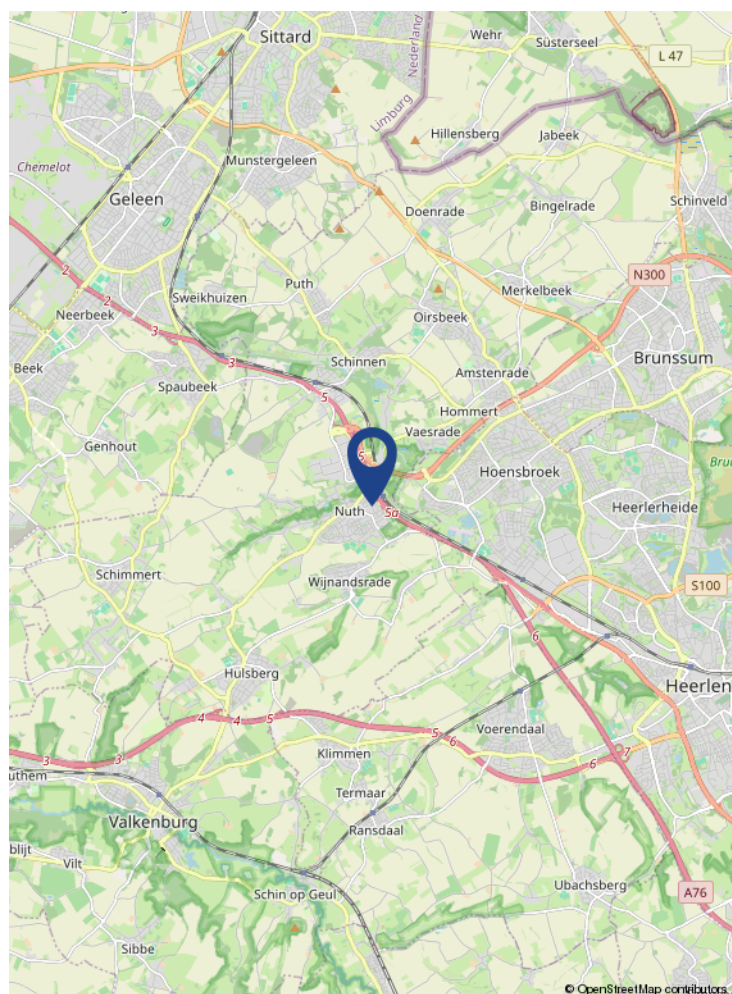
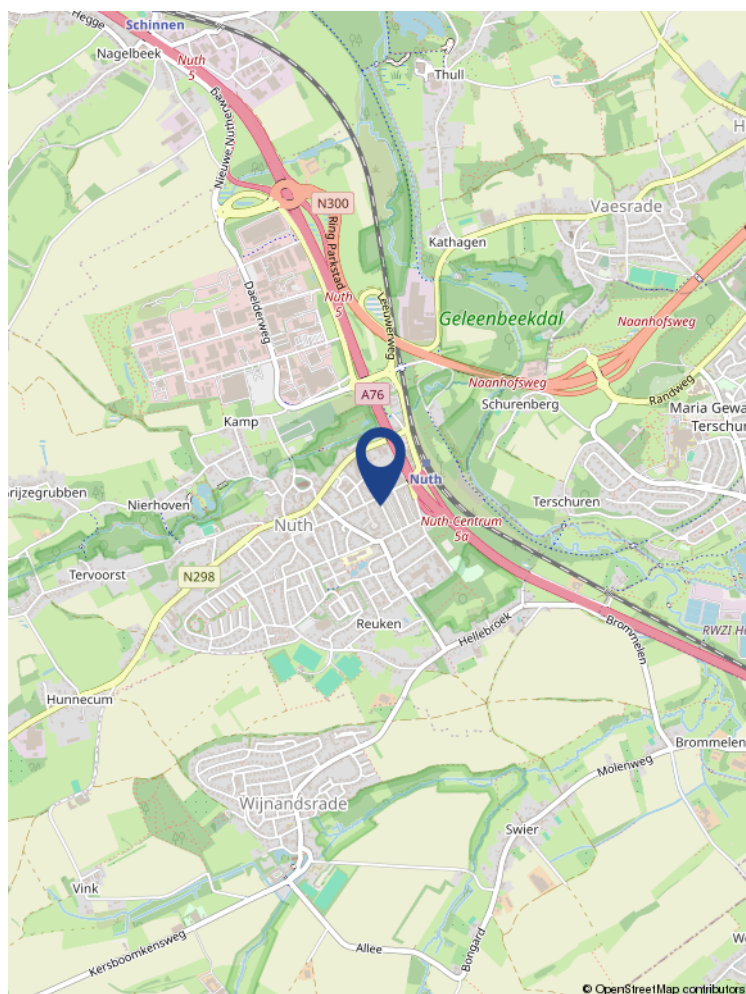
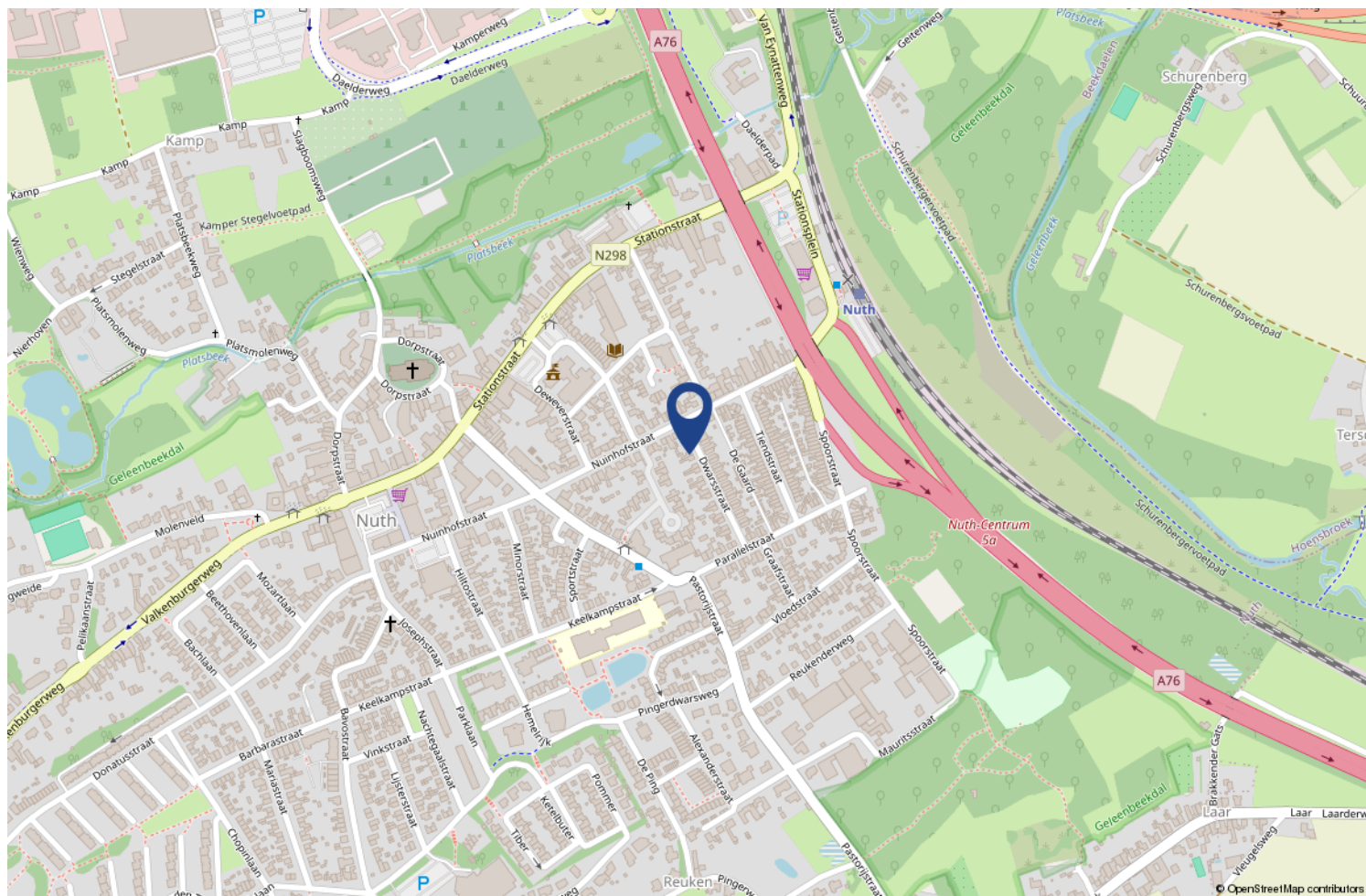
Sectie C

Perceel 5450

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 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.