



Graafstraat 7 | Nuth

Vraagprijs € 289.000 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



Graafstraat 7 Nuth

Op een goede woonlocatie nabij de kern van Nuth mogen wij u deze geschakelde "2-onder-1-kap" woning met onder meer doorzon woonkamer, ruime uitbouw met keuken en eetkamer, 3 slaapkamers, inpandig bereikbare berging, carport en omsloten achtertuin te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 289.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1966

Perceeloppervlak: 214 m²

Woonoppervlakte: circa 96 m²

Overige inpandige ruimte: 23 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 14 m²

Inhoud: circa 433 m³

Energie label: D (geldig tot 09-03-2036)

TYPERING

Deze woning is gelegen in een gewilde en kindvriendelijke woonomgeving, op korte afstand van winkels en overige voorzieningen (huisartsenpraktijk, apotheek, tandartsenpraktijk, sportaccommodaties, school, BSO en kinderopvang 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 1998 voorzien van een aanbouw, waardoor er een ruime keuken en eetkamer gerealiseerd is. De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met HR-beglazing. In 2003 is het hoofddak voorzien van nieuwe dakpannen en daarbij ook voorzien van isolatie.

Kortom, een leuke en keurig onderhouden woning die absoluut de moeite waard is om te bezichtigen!

INDELING

Parterre geheel voorzien van Laperto marmeren vloer:

Hal (3,2 m²) met meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme gas- en elektrameter), en trap naar verdieping; geheel betegeld toilet met wandcloset; ruime doorzon woon-/eetkamer (41,3 m²) voorzien van elektrisch bedienbaar rolluik aan de voorzijde, deur naar berging en doorgang naar keuken; gesloten keuken (10 m²) met deur naar achtertuin en keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, wasemkap, 4-pits keramische kookplaat, combi-magnetron, koelkast, vaatwasser en granieten werkblad met 1,5 rvs spoelbak; inpandig bereikbare berging (voormalige garage, 15,5 m²) voorzien van verwarming, witgoedaansluitingen, eenvoudig keukenblok en deur naar de achtertuin en oprit met carport.

Tuin:

Voortuin met vaste planten en toegang naar voordeur, oprit aan rechterzijde met carport (14,2 m²); geheel omsloten achtertuin met zowel voldoende zon als schaduw, bereikbaar via de keuken en de berging, bestraat terras aan de woning en aan de rechterzijde (avondzon) en met grindpartij en border met vaste planten.

1e Verdieping rondom voorzien van rolluiken, deels elektrisch bedienbaar, slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloer:

Overloop (4 m²) met vlizo naar zolder en voorzien van vloerbedekking; slaapkamer I (5,3 m²) aan achterzijde; slaapkamer II (12,4 m²) aan achterzijde; slaapkamer III (9,3 m²) aan voorzijde; geheel betegelde badkamer (3,3 m²) voorzien van hoekdouche met cabine, wandcloset, badkamermeubel en handdoekradiator.

2e Verdieping (nokhoogte 1,72 meter):

Bereikbaar via vlizotrap vanaf de overloop; bergzolder (7,2 m² waar h. is > 1,5 m)) boven de gehele hoofdbouw met cv-gas combiketel (Intergas Kombi Kompakt, bouwjaar 2017, huur € 38,09 per maand).

BIJZONDERHEDEN

- Hoofddak werd in 2003 voorzien van nieuwe pannen en is toen ook na geïsoleerd;
- In 1998 voorzien van ruime aanbouw;
- Voormalige garage nu in gebruik als berging, na het plaatsen van de aanbouw is de doorgang te smal voor een auto en is een carport geplaatst;
- De cv ketel is gehuurd bij Volta NXT, dit huurcontract wordt overgedragen op de koper, of kan door koper worden afgekocht;
- Op loopafstand van alle belangrijke voorzieningen;
- In de koopovereenkomst zal een "niet zelf bewoond" clause 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;



Kenmerken

Bouwjaar	1966
Perceeloppervlakte	214 m ²
Woonoppervlakte	96 m ²
Overige inpandige ruimte	23 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	14 m ²
Externe bergruimte	-
Inhoud	433 m ³
Energie label	D

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie
Ligging	in woonwijk
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel

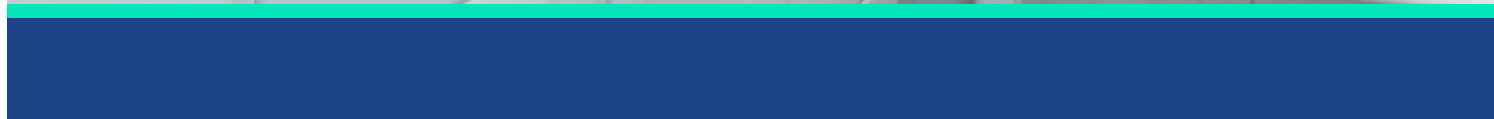








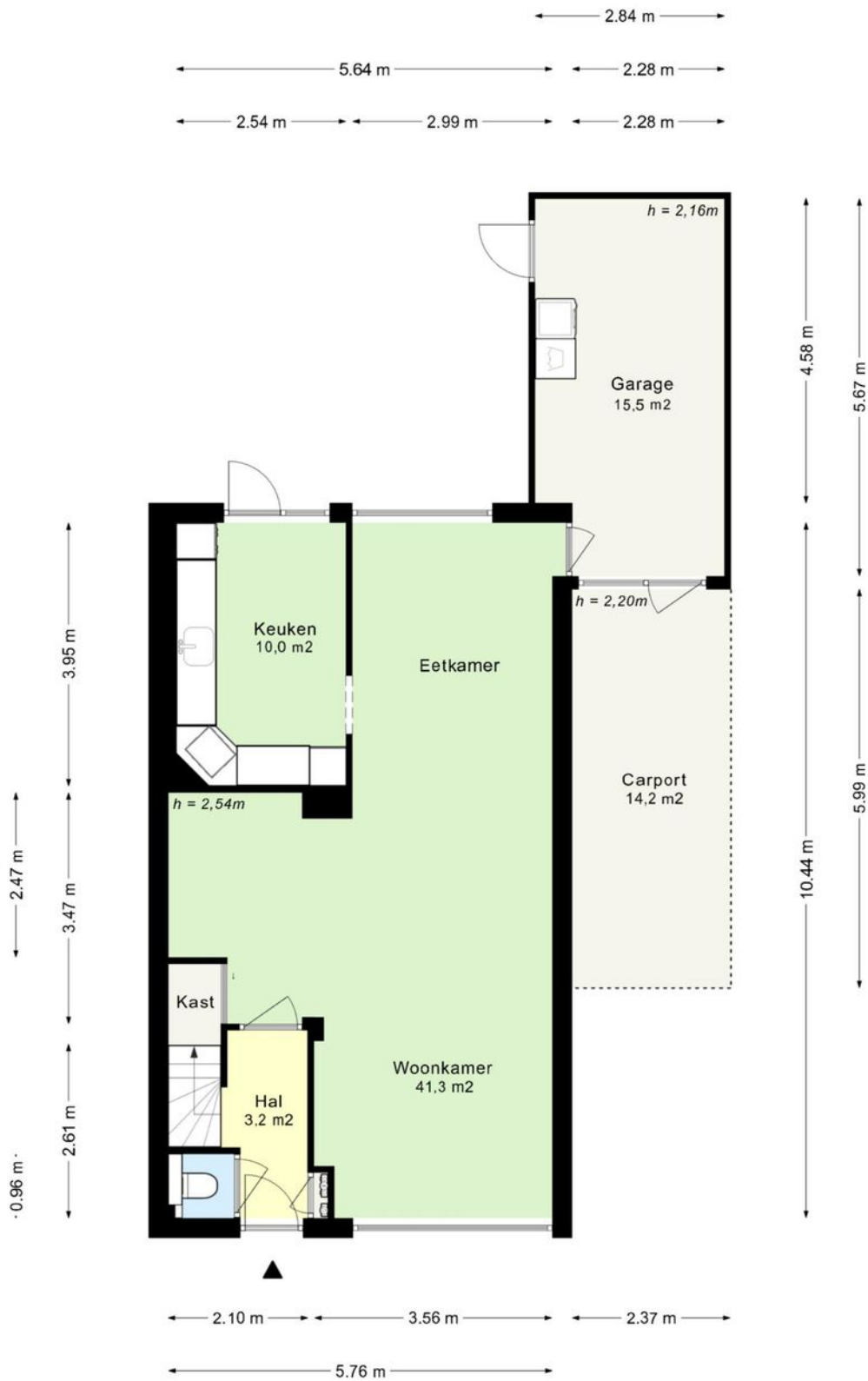




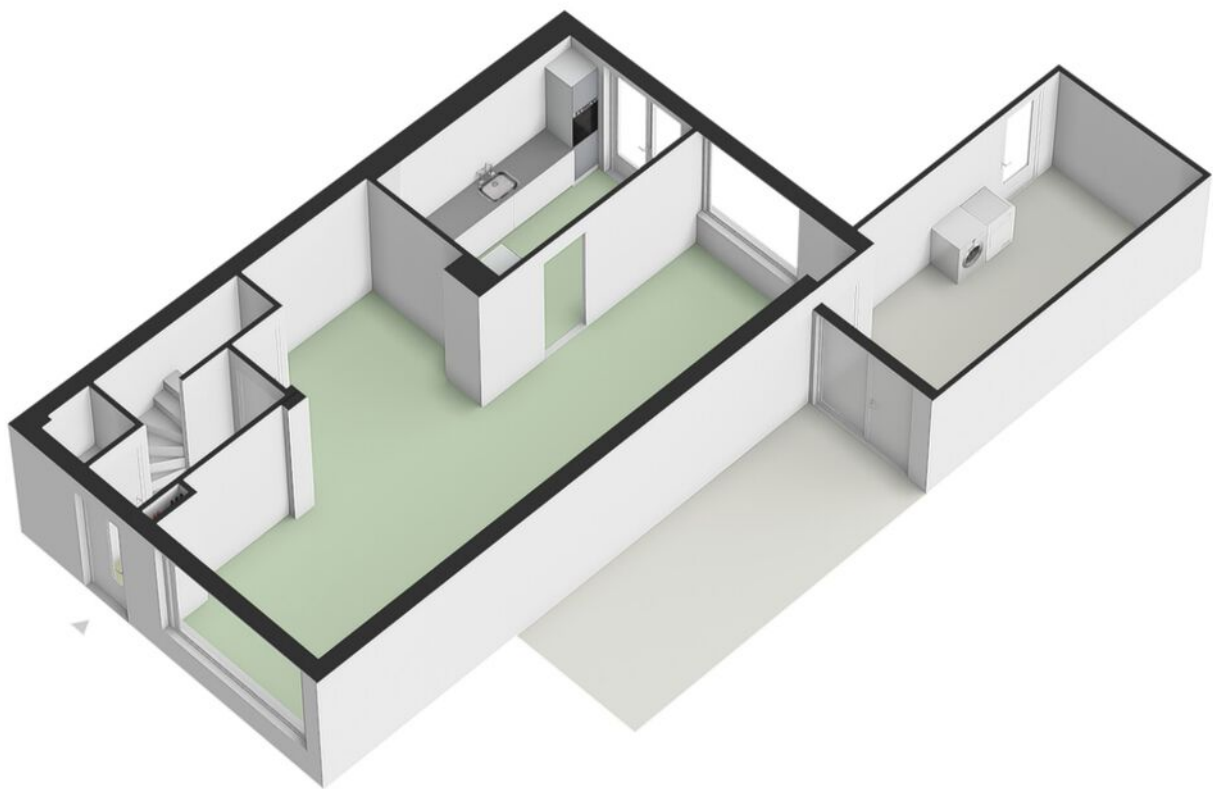




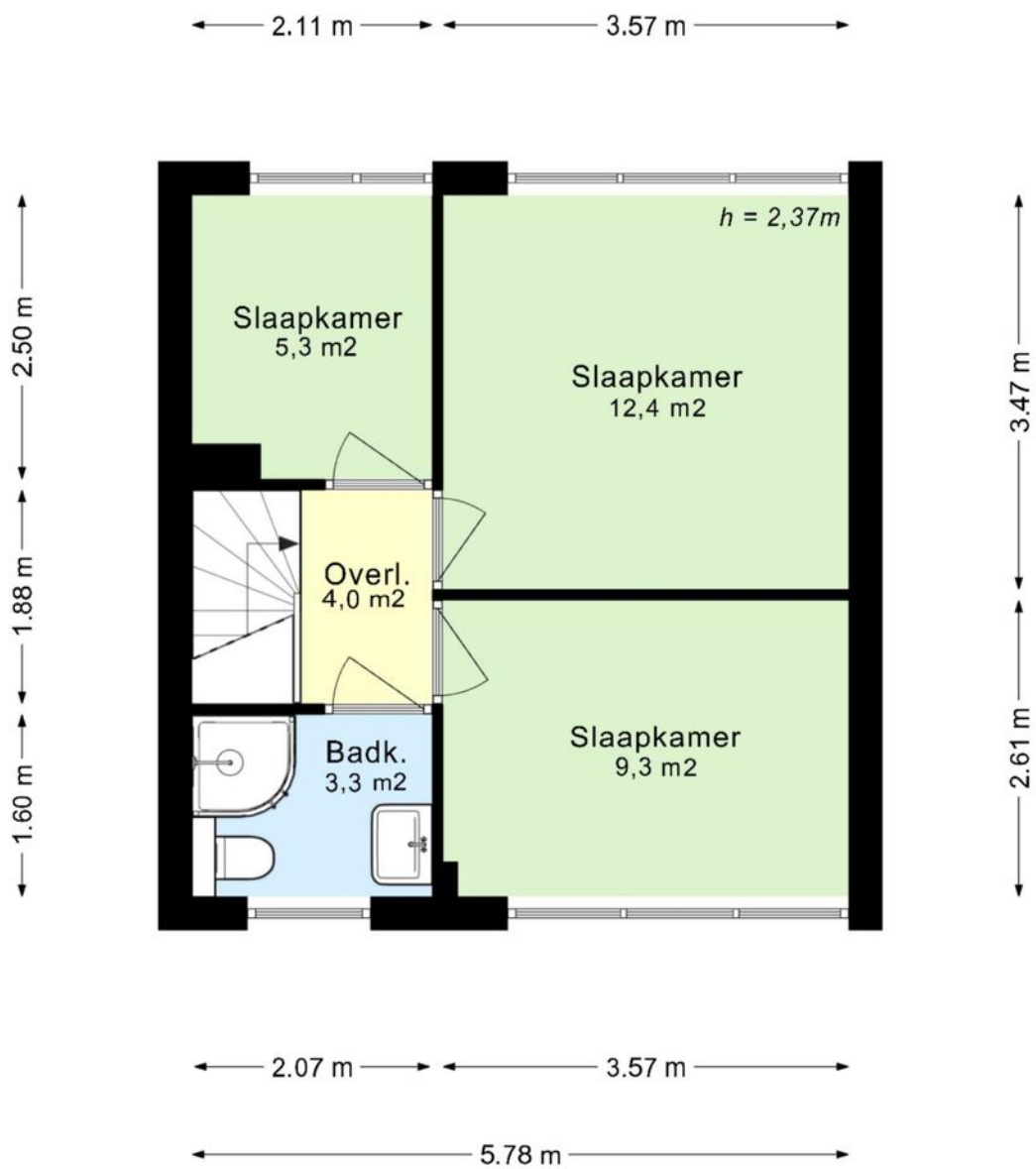




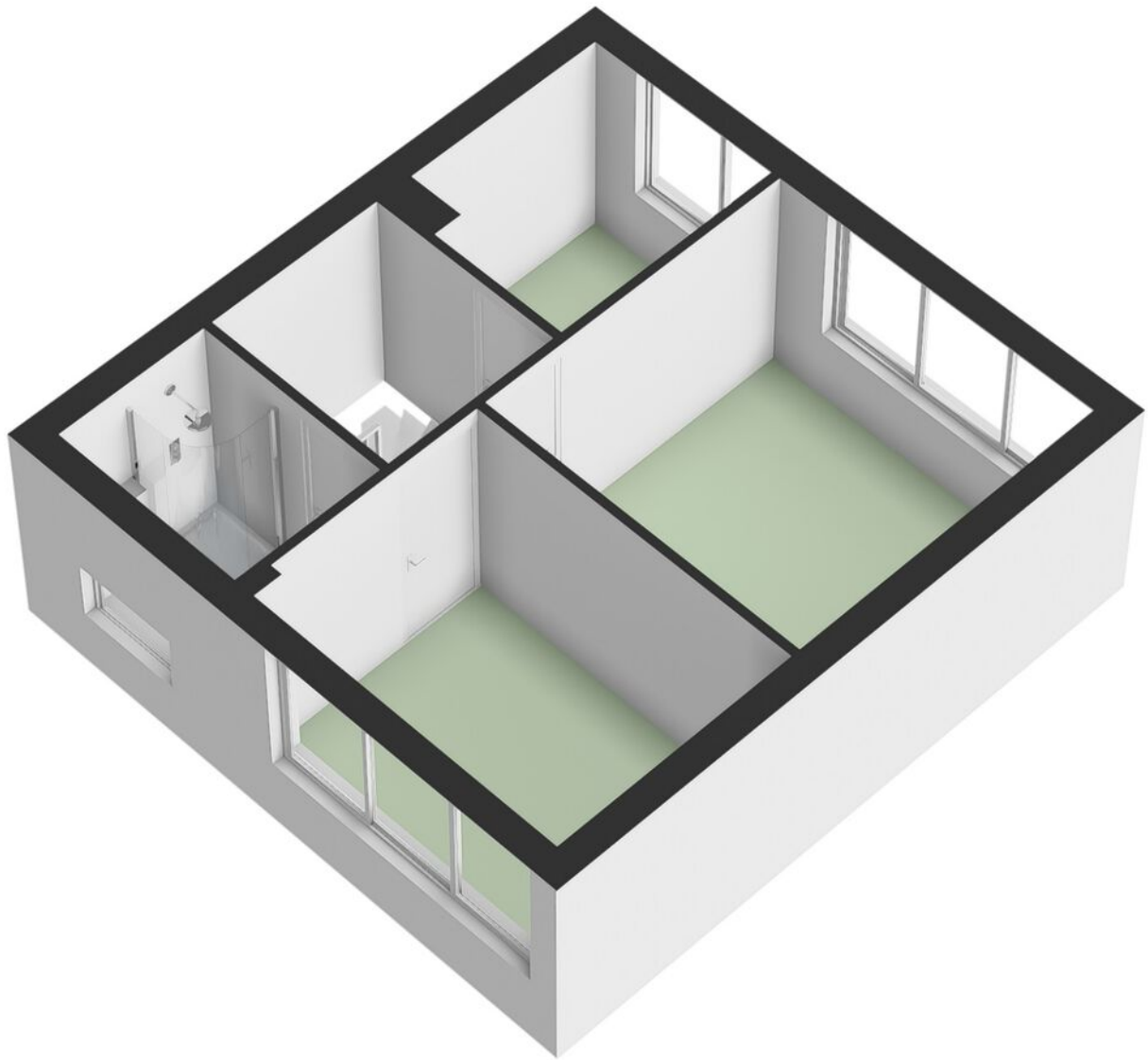
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



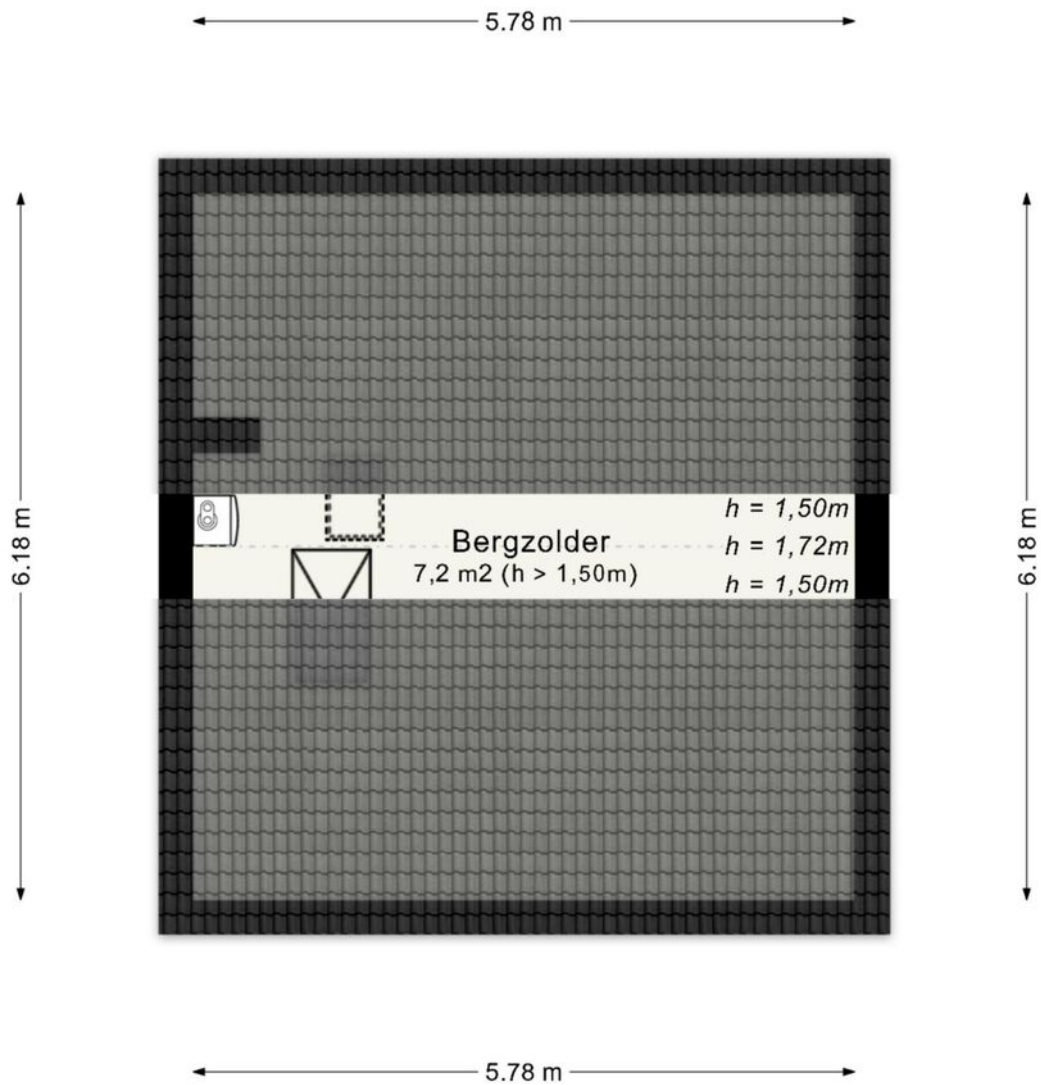
Parterre 3D



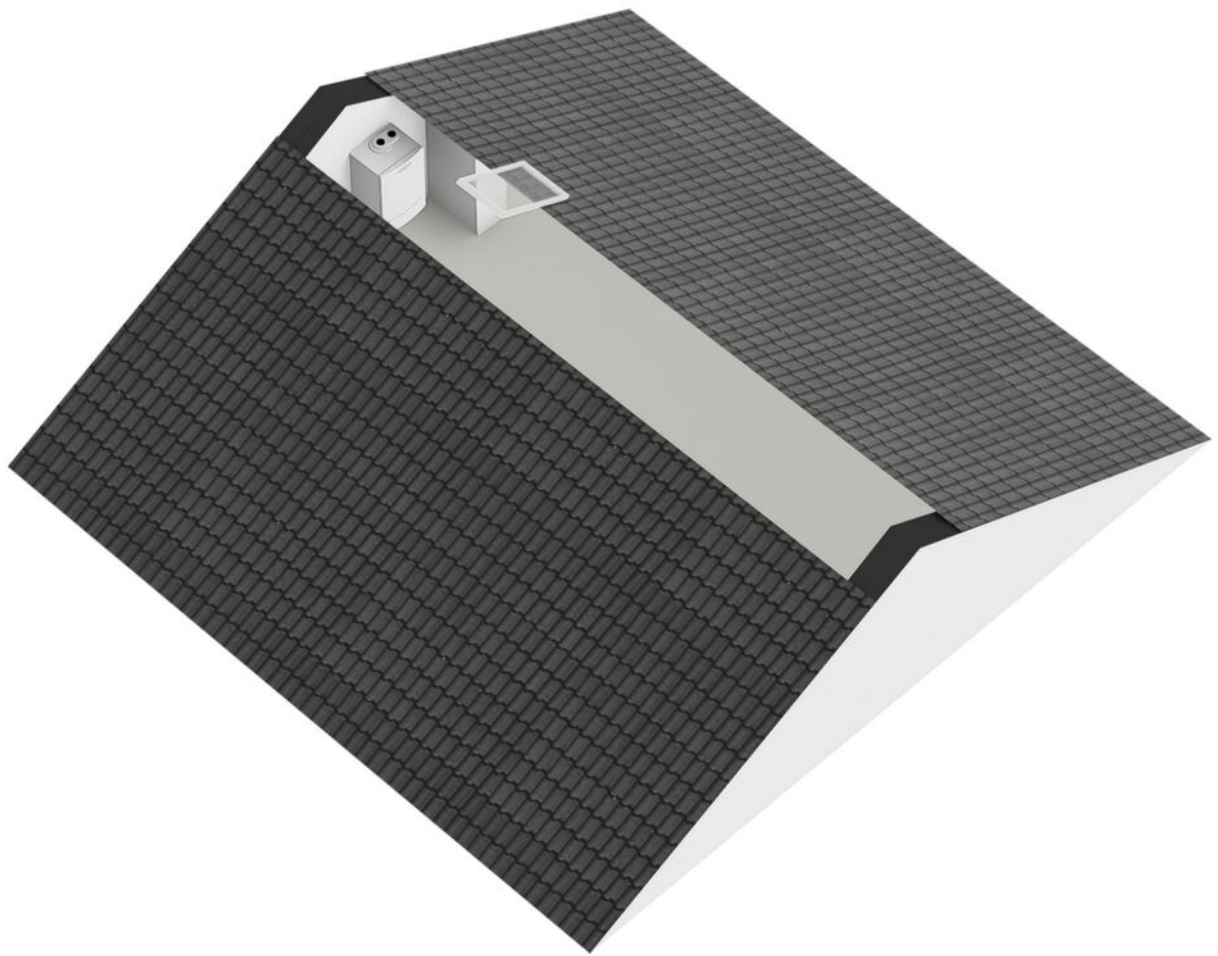
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

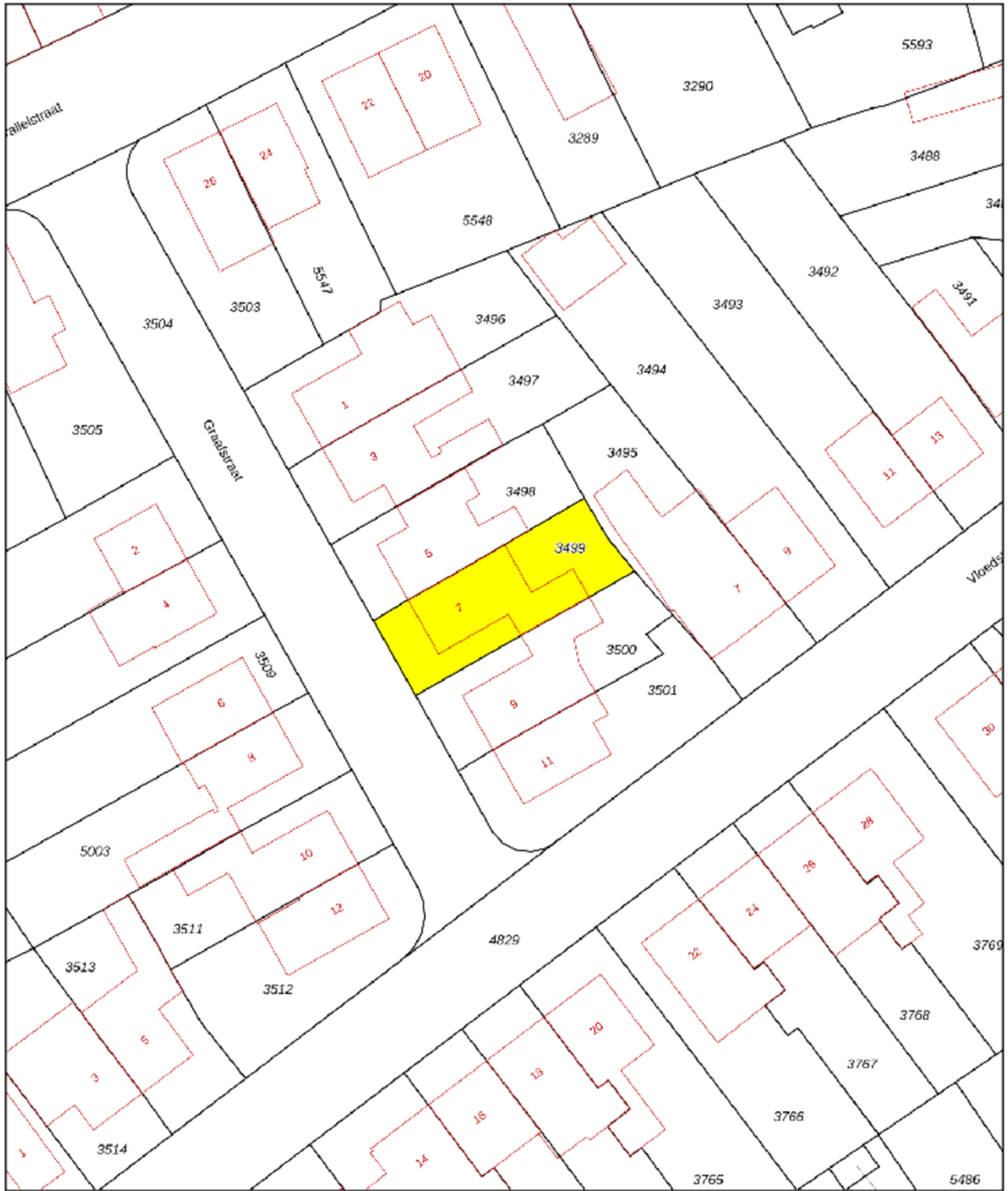



Eerste verdieping 3D



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

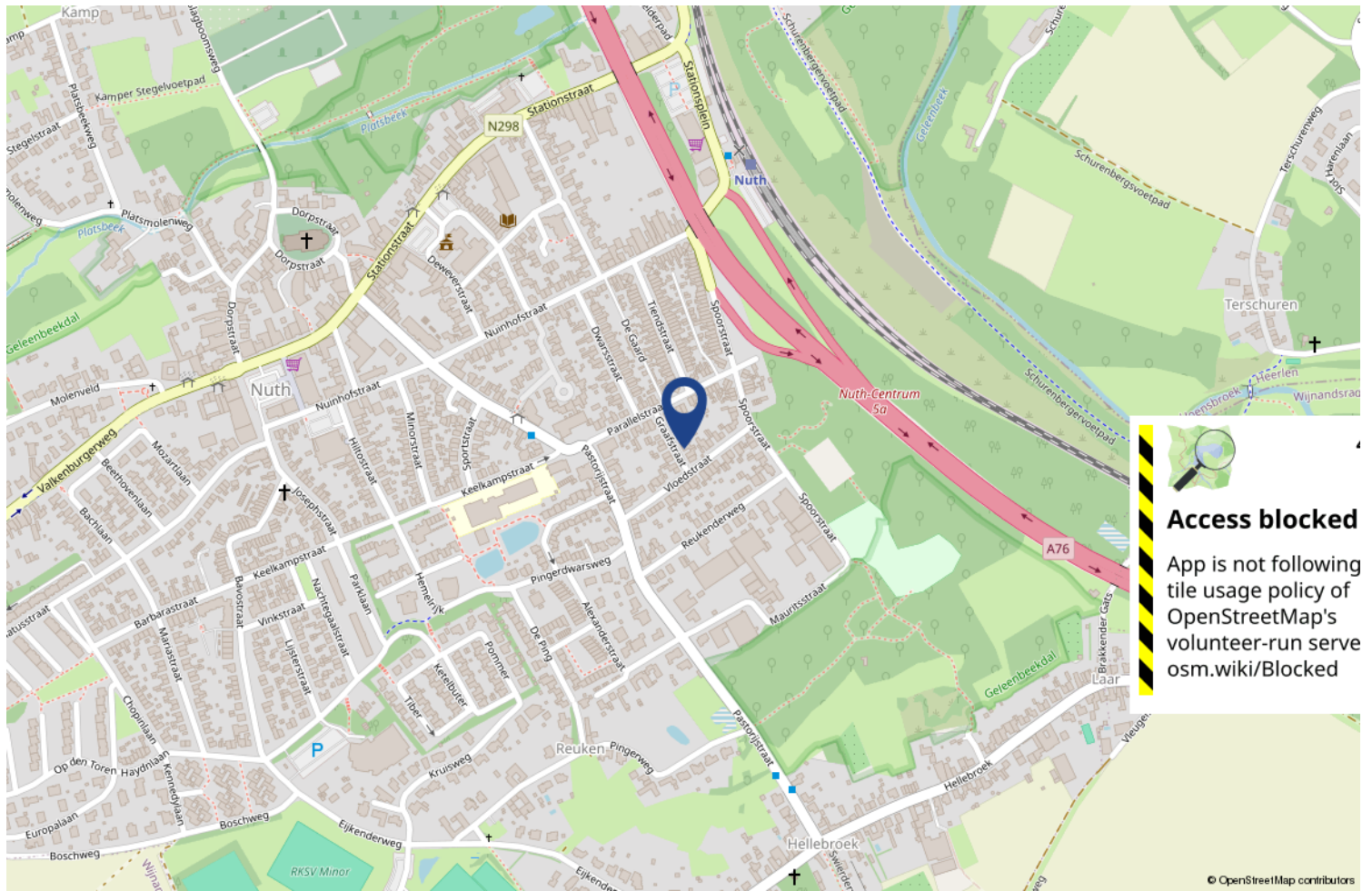




<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuth</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3499</p>	
--	--	---

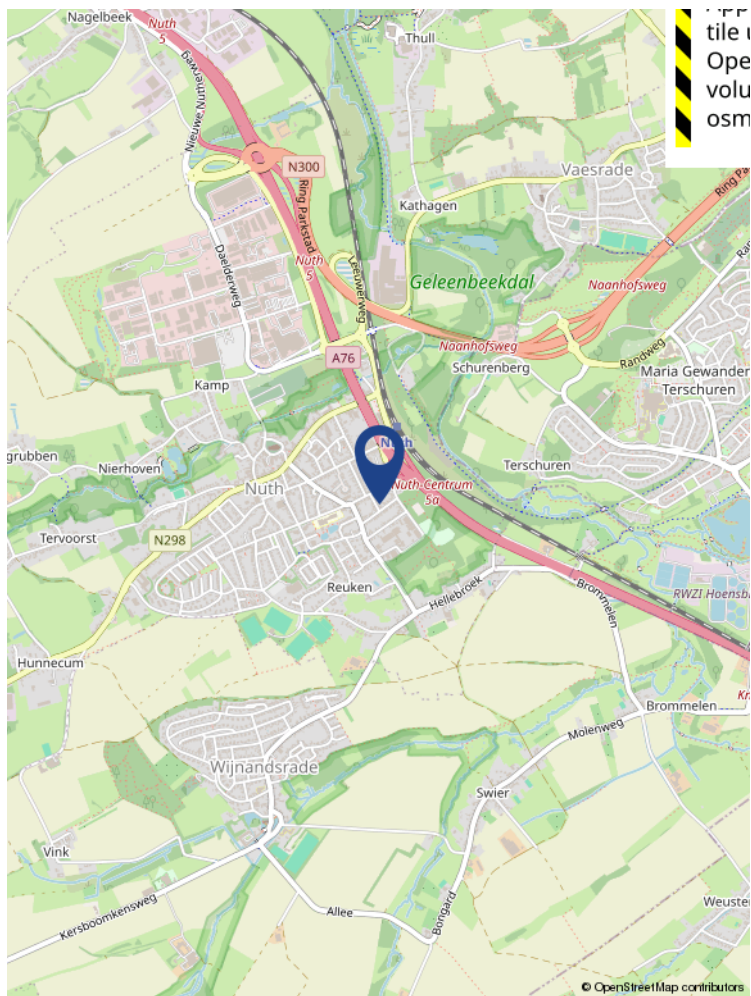
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers


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.



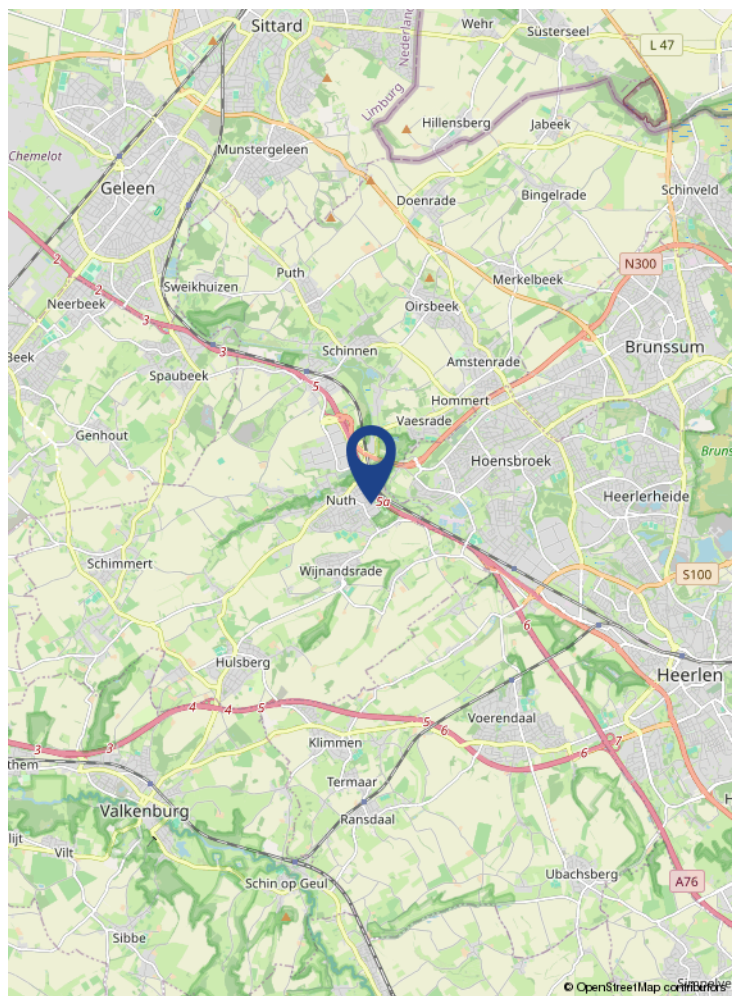
 **Access blocked**
 App is not following tile usage policy of OpenStreetMap's volunteer-run server osm.wiki/Blocked

© OpenStreetMap contributors



 **Access blocked**
 App is not following tile usage policy of OpenStreetMap's volunteer-run server osm.wiki/Blocked

© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

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 Beekdaelen. 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.

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 bieders 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.