



zekerheuts



Margrietstraat 9 | Nuth

Vraagprijs € 298.500 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



Margrietstraat 9 Nuth

Op een rustige woonlocatie te Vaesrade kunnen wij u dit recent gemoderniseerde halfvrijstaande woonhuis (type "2-onder-1-kap") met onder meer L-vormige woonkamer, moderne semi-open keuken, 3 slaapkamers, moderne badkamer, berging/hobbyruimte en omsloten tuin te koop aanbieden, goed geïsoleerd en voorzien van 3 airco's en 10 zonnepanelen

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 298.500,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1954, recent geheel gemoderniseerd

Perceeloppervlak: 165 m²

Woonoppervlakte: circa 91 m²

Overige in pandige ruimte: 9 m² (kelder en zolder)

Externe berging: 17 m² (berging)

Inhoud: circa 377 m³ (woning), circa 53 m³ (berging)

Energie label: C (geldig tot 01-04-2036)

TYPERING

Dit woonhuis is gelegen in een prettige en rustige woonomgeving in het dorp Vaesrade. De locatie is per auto goed bereikbaar door de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen richting Sittard, Roermond, Heerlen en Maastricht, alsook middels het openbaar vervoer via een regelmatige busverbinding tussen Heerlen en Hoensbroek. Door de landelijke ligging zijn er in de directe omgeving voldoende mogelijkheden om te wandelen en fietsen.

Het pand is degelijk en in spouw gebouwd en in 2022 geheel voorzien van nieuwe meranti hardhouten kozijnen, voor- en achterdeuren, met HR++ dubbele beglazing, deels afsluitbaar en op de parterre aan de voorzijde met een elektrisch bedienbaar rolluik. Qua verduurzaming zijn daarnaast het hoofddak van binnenuit nageïsoleerd met Recticel 120 mm, de zoldervloer geïsoleerd en de parterrevloer uitgegraven, gestort en daarbij geïsoleerd met 130 mm EPS en voorzien van vloerverwarming (als hoofdverwarming). Het dak van de aanbouw is vernieuwd en daarbij geïsoleerd en ook de achtergevel is van buitenaf geïsoleerd, bekleed met hardhouten (Accoya) panelen en voorzien van een zinken boeiboord. Tenslotte zijn nog 10 zonnepanelen geplaatst.

Verkoper heeft de woning sinds de aanschaf in 2022 nagenoeg geheel gemoderniseerd en verbeterd. Zo zijn (naast het voorgaande) verder onder meer in de woonkamer en 2 slaapkamers airco's opgehangen (koelen en verwarmen), is de keuken vernieuwd, zijn het toilet en de badkamer vernieuwd, is het leidingwerk, schakelmateriaal en meterkast vernieuwd, zijn nieuwe hardhouten binnendeuren en kozijnen geplaatst, is de gehele woning voorzien van nieuwe (gipsplaten) plafonds en wanden met nieuw stucwerk en is op de parterre een fraaie doorlopend gelegde parketvloer en op de verdieping een doorlopend gelegde lamelparketvloer gelegd.

Tenslotte is ook op de parterre en eerste verdieping de tussenmuur naar de burens geïsoleerd en voorzien van een voorzetwand, waardoor eventueel leefgeluid tot een minimum wordt beperkt!

Kortom, een fraaie recent gemoderniseerde woning die voor jarenlang ongestoord woongenot zal zorgen!

INDELING

Souterrain:

Gasmeter bovenaan keldertrap; provisiekuider (6,3 m²) met omvormer zonnepanelen (10 stuks, eigendom) en watermeter.

Parterre (geheel voorzien van een doorlopende gelegde parketvloer met vloerverwarming):

Hal (4,0 m²) met meterkast (voldoende automaten, aardlek, 3 fasen, slimme elektrameter) en trap naar verdieping; modern geheel betegeld toilet met wandcloset; L-vormige woon- en eetkamer (29,8 m²) voorzien van airconditioning (Daikin, bouwjaar 2024) en deur naar keldertrap; semi-open keuken (8,4 m²) met tegelvloer en keukeninstallatie in U-opstelling voorzien van diverse onderkasten, (brede) laden, 4-pits Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap, heteluchtoven, vaatwasser, led inbouwspots en composiet werkblad met geïntegreerde spoelbak; bijkeuken (5,9 m²) met cv-gas combiketel (Remeha Avanta HR, bouwjaar 2019, eigendom), installatie vloerverwarming en led-inbouwspots (meubel eventueel ter overname).

Tuin:

Voortuin met oprit aan linkerzijde, gemetselde bloembak en beplanting; vrijstaande berging/hobbyruimte (17,2 m², voormalige garage) met tussengroepenkast; geheel omsloten achtertuin met terras aansluitend aan de woning en deur naar garage.

1e Verdieping (geheel voorzien van een doorlopend gelegde lamelparket vloer):

Overloop (4,6 m²) met inbouwspots; slaapkamer I (12,0 m²) aan achterzijde met airconditioning (Daikin, bouwjaar 2024); slaapkamer II (9,5 m²) aan voorzijde met airconditioning (Daikin, bouwjaar 2024); slaapkamer III/kleedkamer (6,4 m²) aan achterzijde; moderne geheel betegelde badkamer (3,3 m²) aan voorzijde voorzien van elektrische vloerverwarming, inloopdouche met regenarmatuur en spatscherm, wastafelmeubel met waskom en spiegel met verwarming en verlichting, elektrische designradiator, mechanische afzuiging en inbouwspots.

2e Verdieping (nokhoogte 1,53 meter):

Bereikbaar via vlizotrap; bergzolder (2,3 m²) boven de gehele hoofdbouw met unit centrale afzuiging.

BIJZONDERHEDEN

- Rustig en centraal gelegen, in de nabijheid van belangrijkste uitvalswegen;
- Na aankoop in 2022 volledig gemoderniseerd;
- Dakisolatie Recticel 120 mm;
- Zoldervloer geïsoleerd;
- Parterrevloer uitgegraven, gestort en geïsoleerd met 130 mm EPS;
- Plat dak aanbouw vernieuwd, geïsoleerd en voorzien van een zinken boeiboord;
- Achtergevel parterre van buitenaf geïsoleerd en bekleed met hardhouten (Accoya) panelen;
- Nieuwe meranti hardhouten kozijnen, voor- en achterdeur met HR++ dubbele beglazing;
- Parterre voor elektrisch rolluik;
- Tussenspieren naar burens parterre en verdieping geïsoleerd middels voorzetwand;
- Parterre geheel voorzien van vloerverwarming;
- Nieuwe gipsplafonds en wanden voorzien van nieuw stucwerk;
- Fraaie doorlopend gelegde parketvloer op parterre, lamelparketvloer op verdieping;
- Multisplit airco in woonkamer, slaapkamer voor en achter;
- Nieuw leidingwerk, schakelmateriaal en meterkast;
- Nieuwe meranti binnendeuren en kozijnen;
- 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;

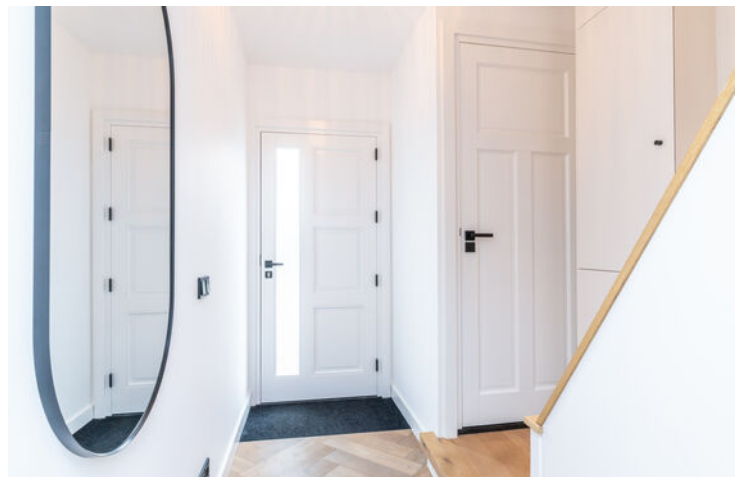


Kenmerken

Bouwjaar	1954
Perceeloppervlakte	165 m ²
Woonoppervlakte	91 m ²
Overige inpandige ruimte	9 m ²
Gebouwggeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	17 m ²
Inhoud	377 m ³
Energie label	C
Aanvaarding	in overleg

Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming
Voorzieningen	mech. ventilatie, rolluiken, tv kabel, airconditioning



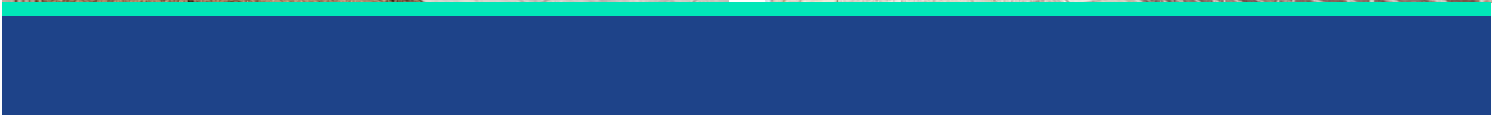




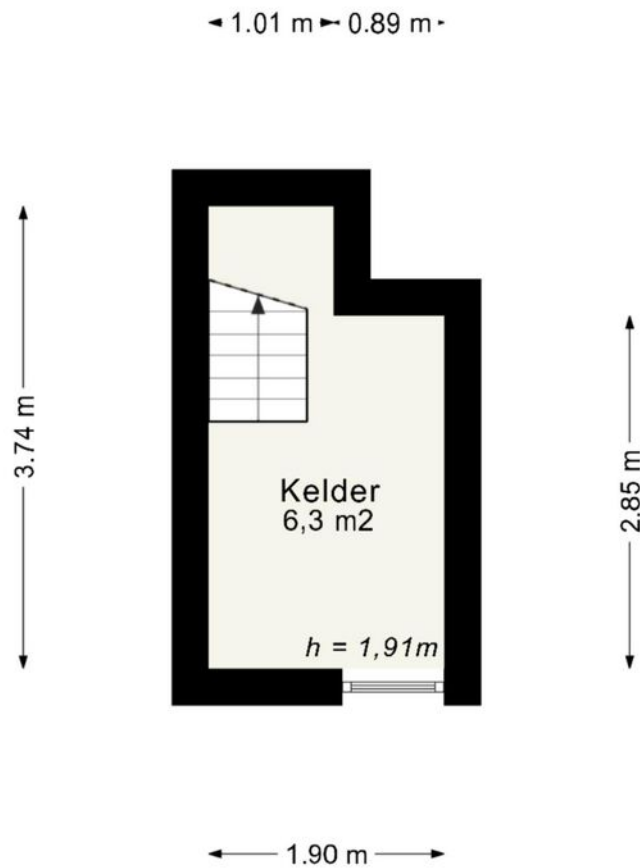








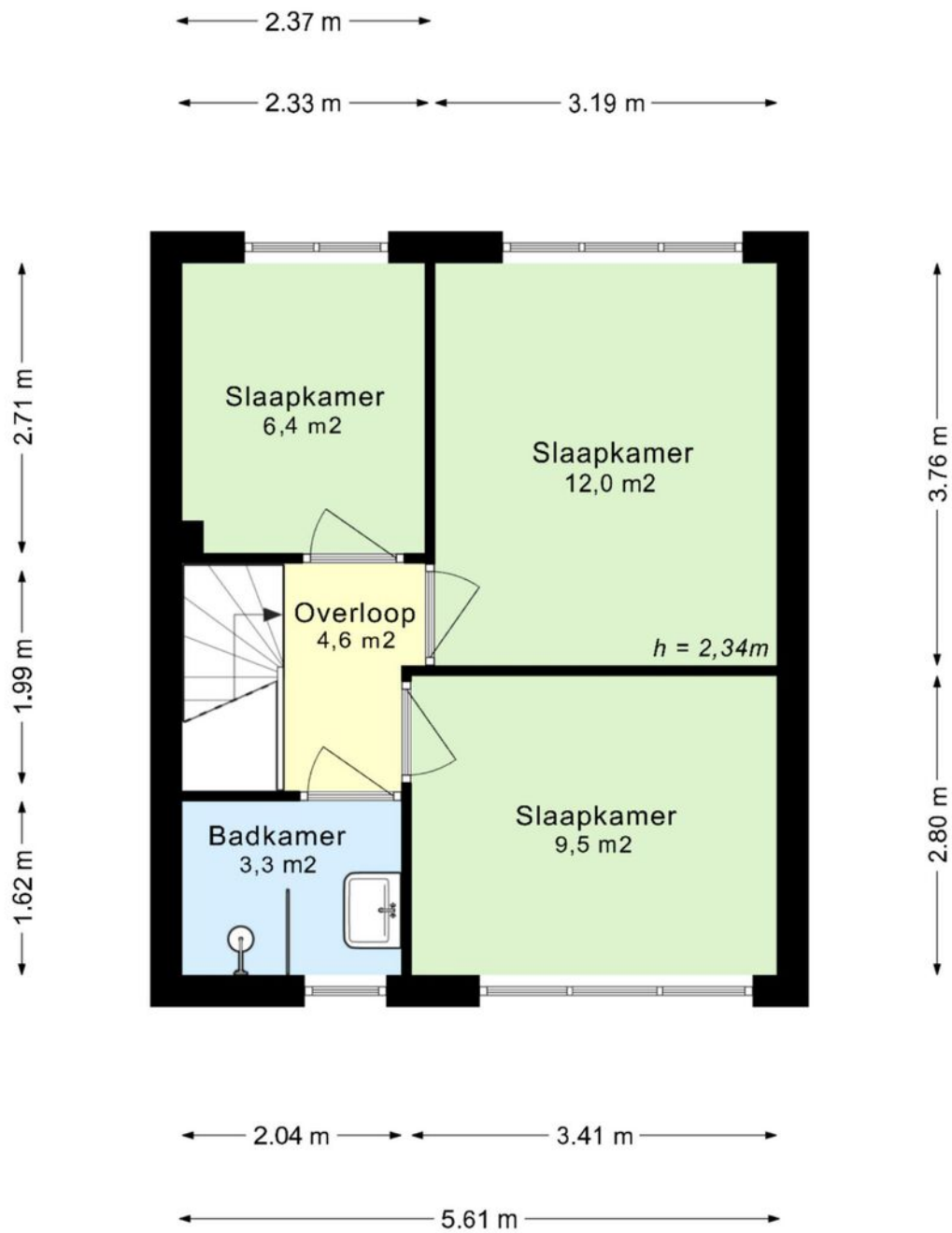




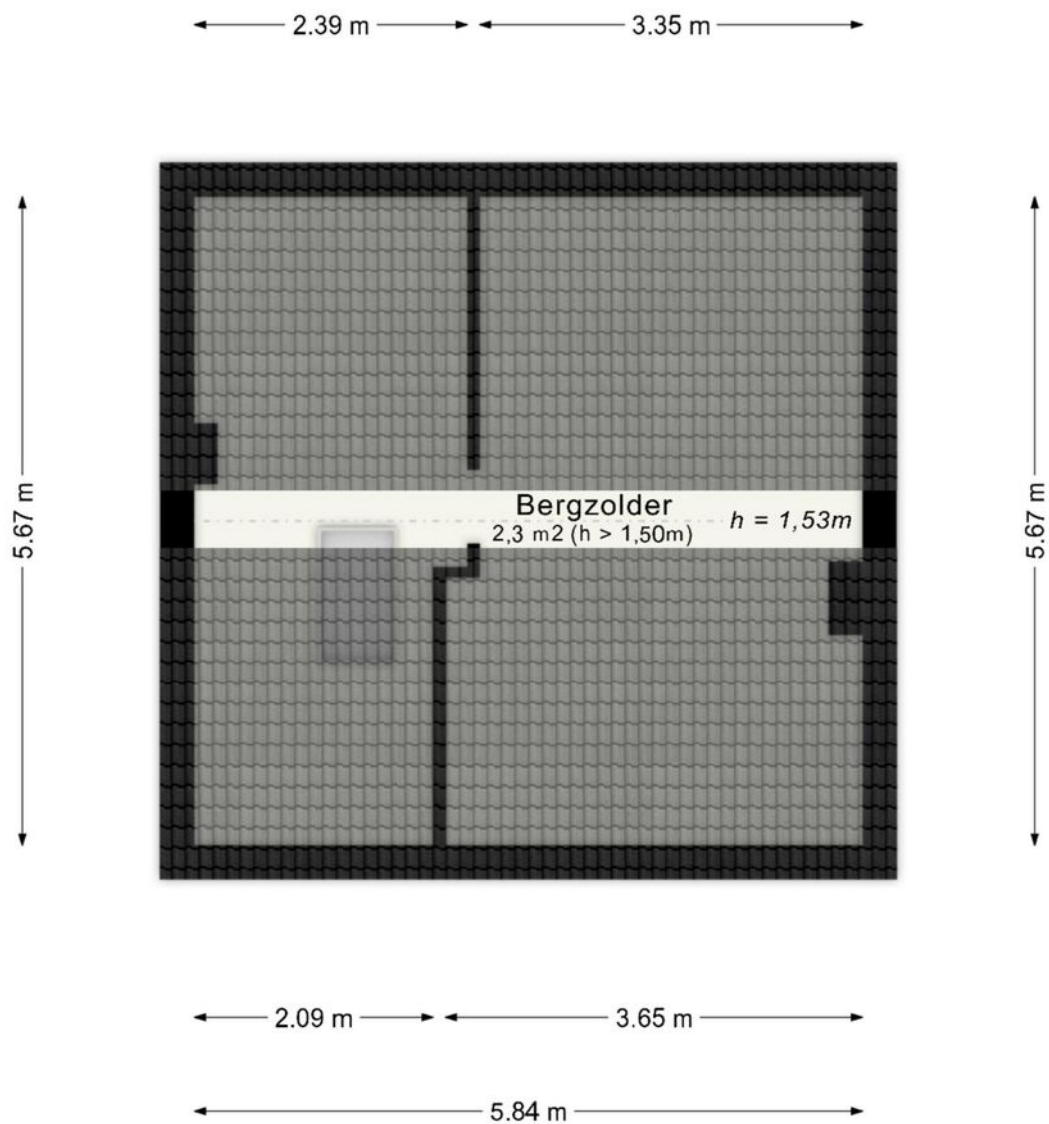
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



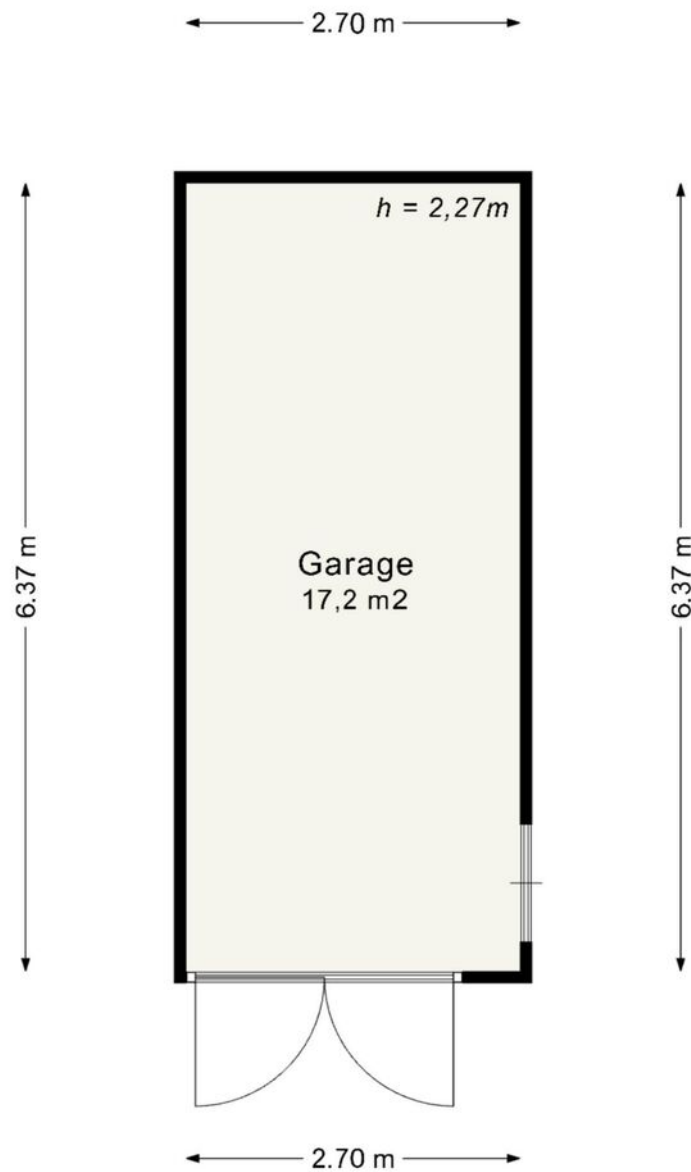
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



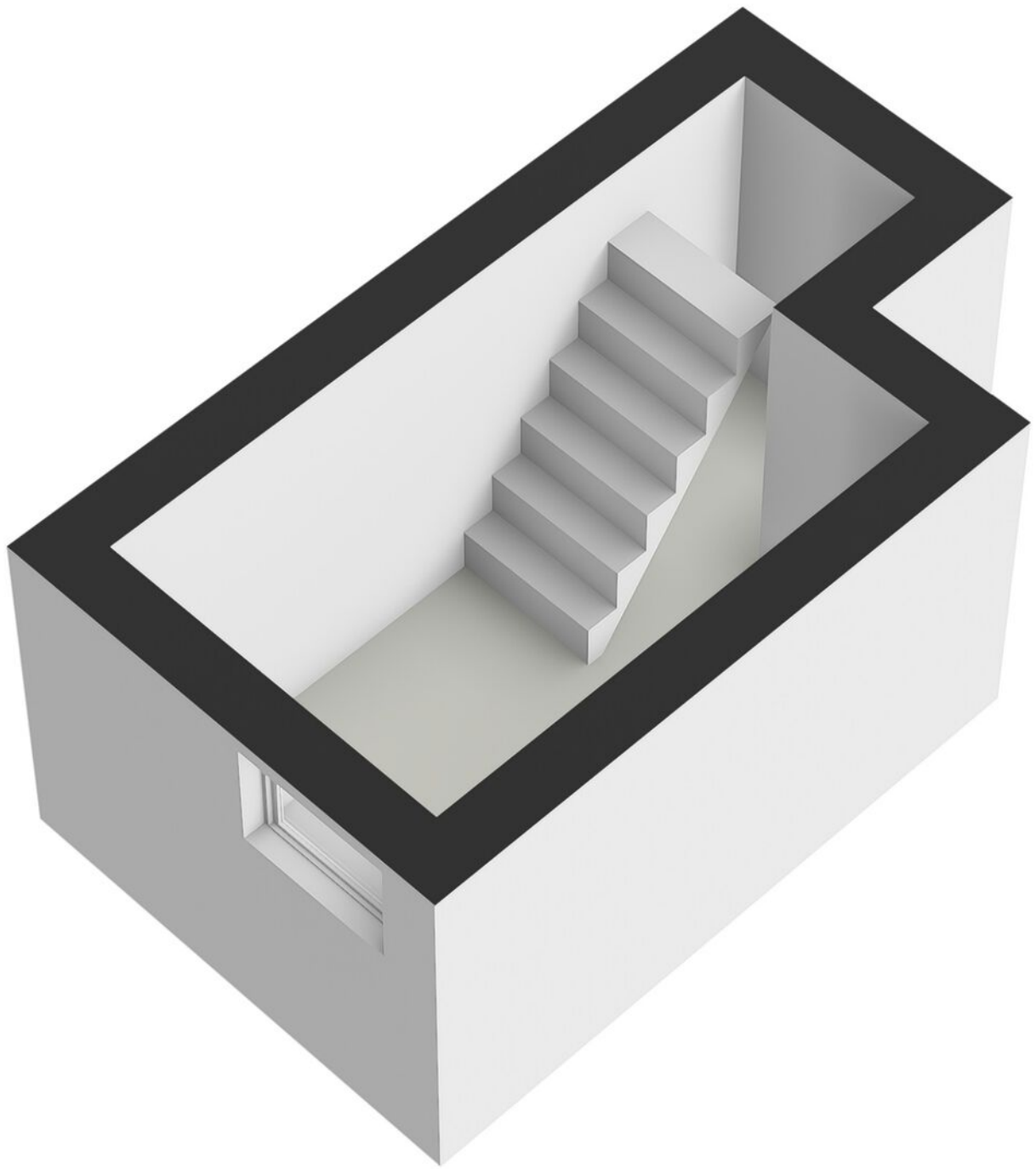
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



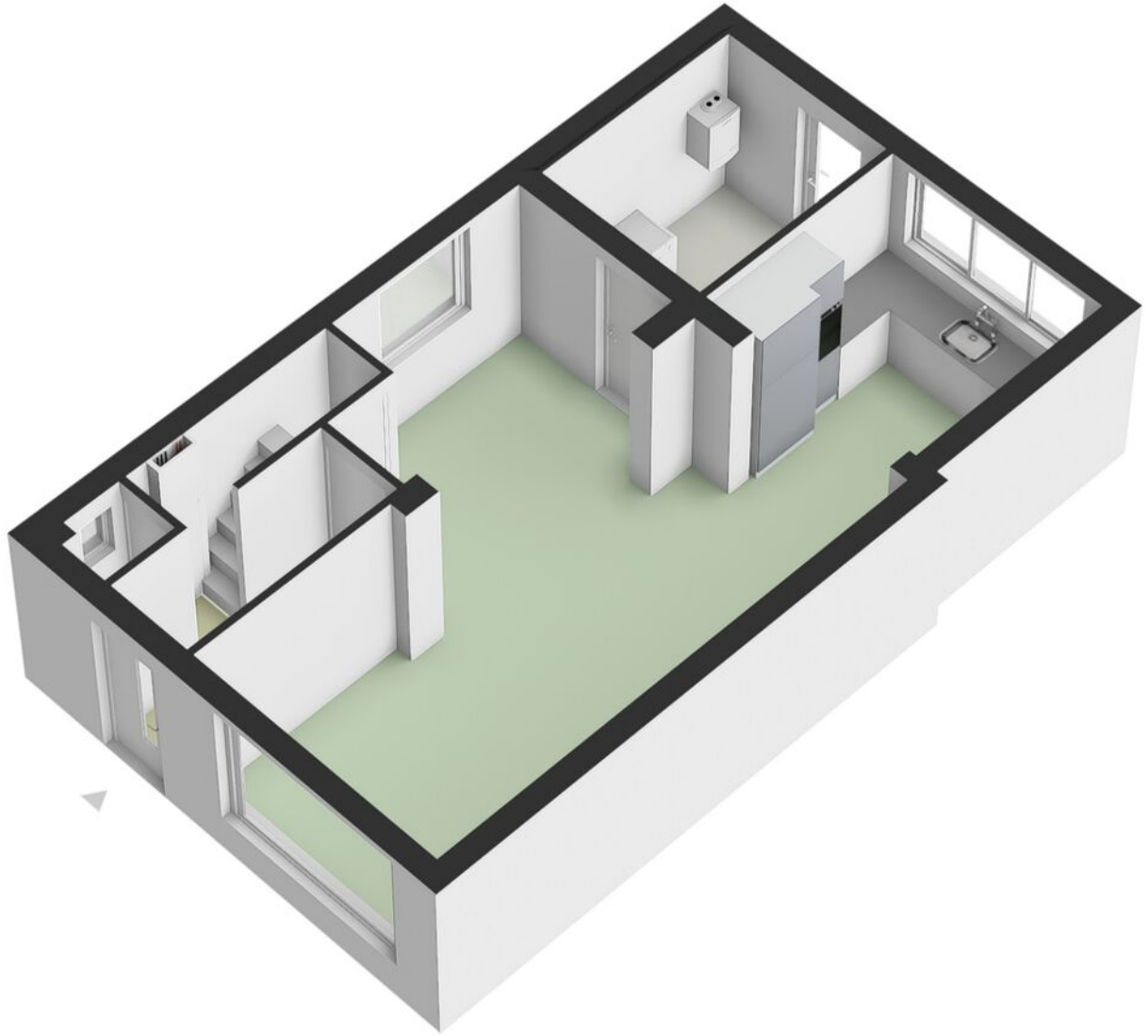
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



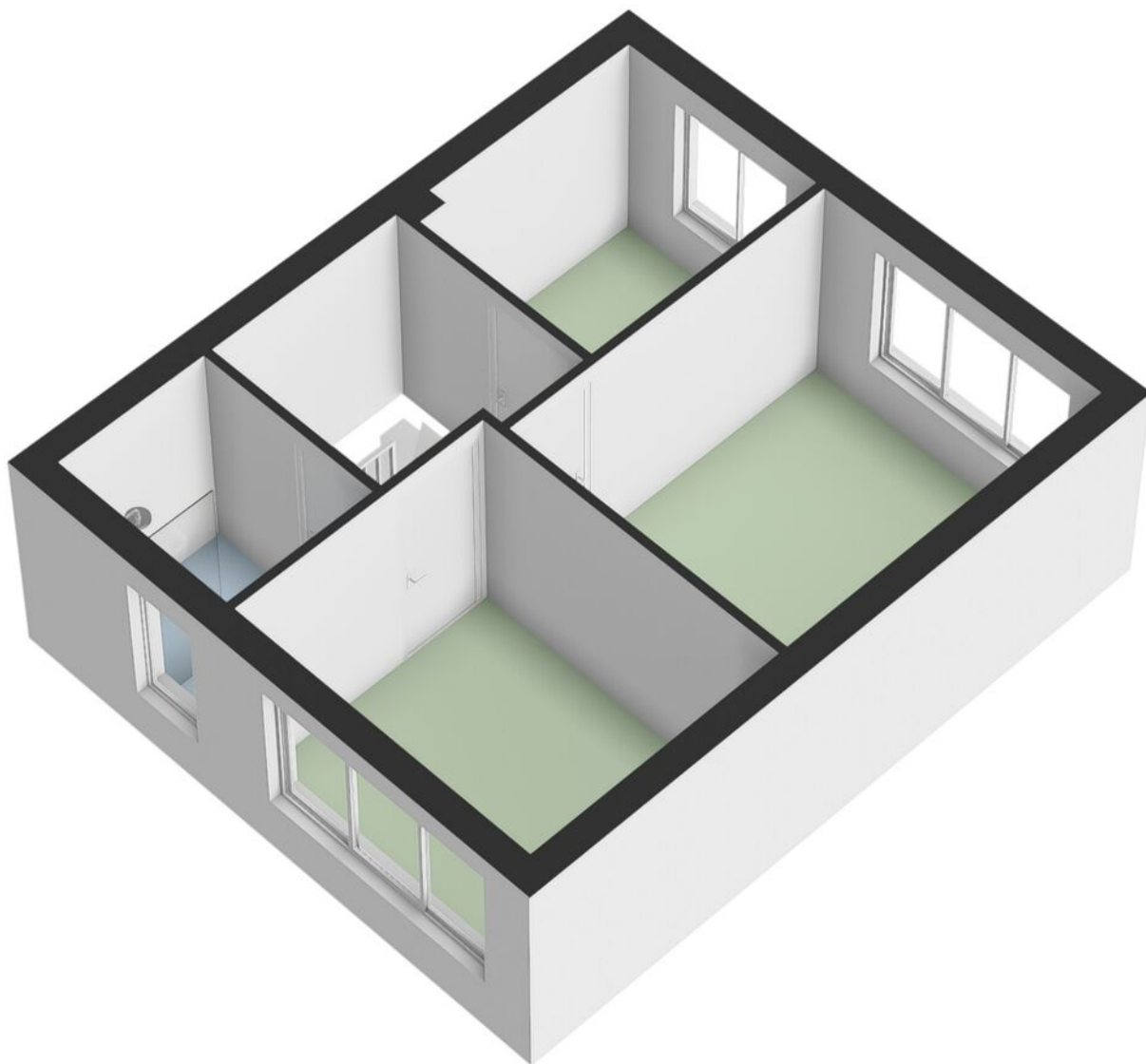
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



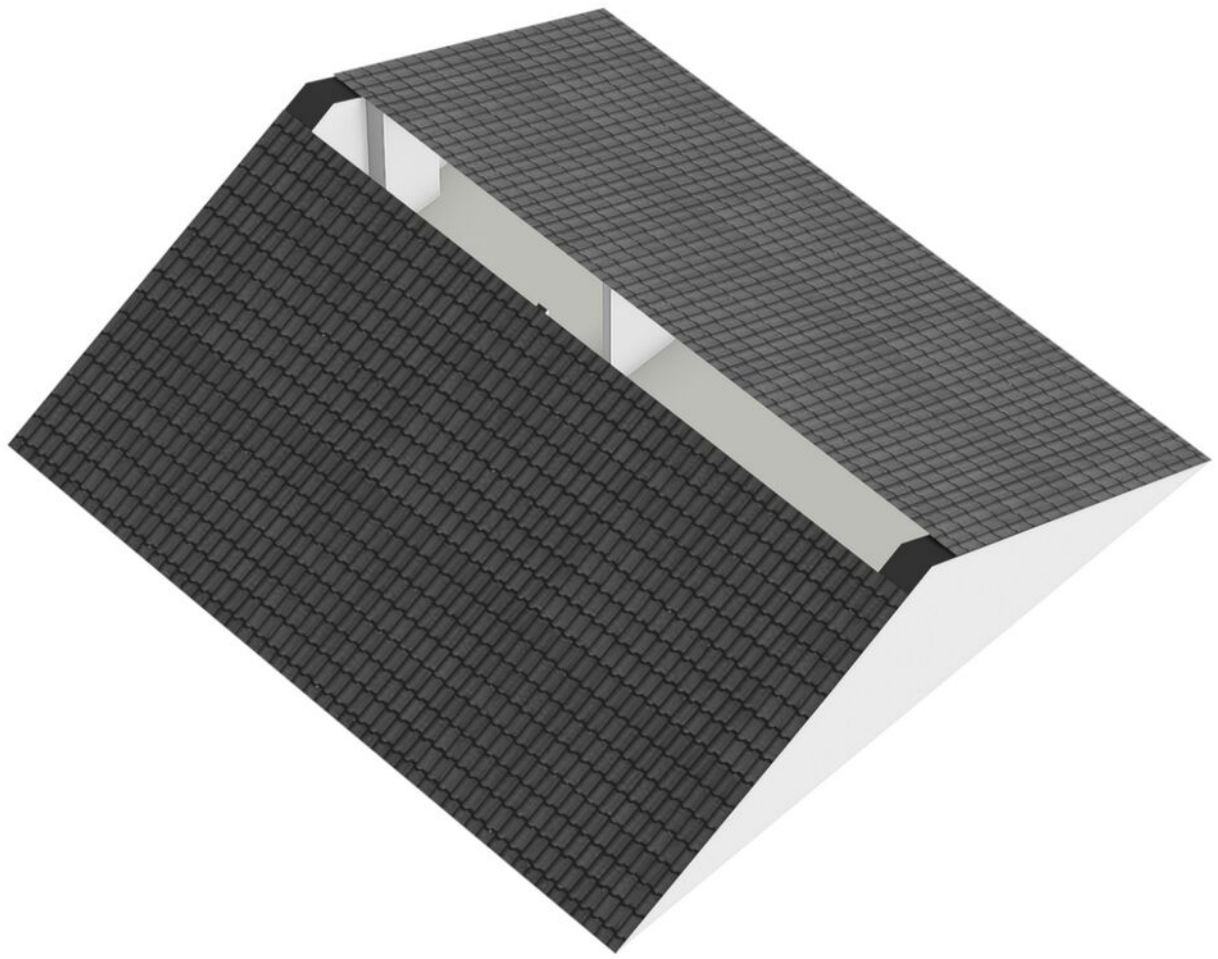
Souterrain 3D



Parterre 3D



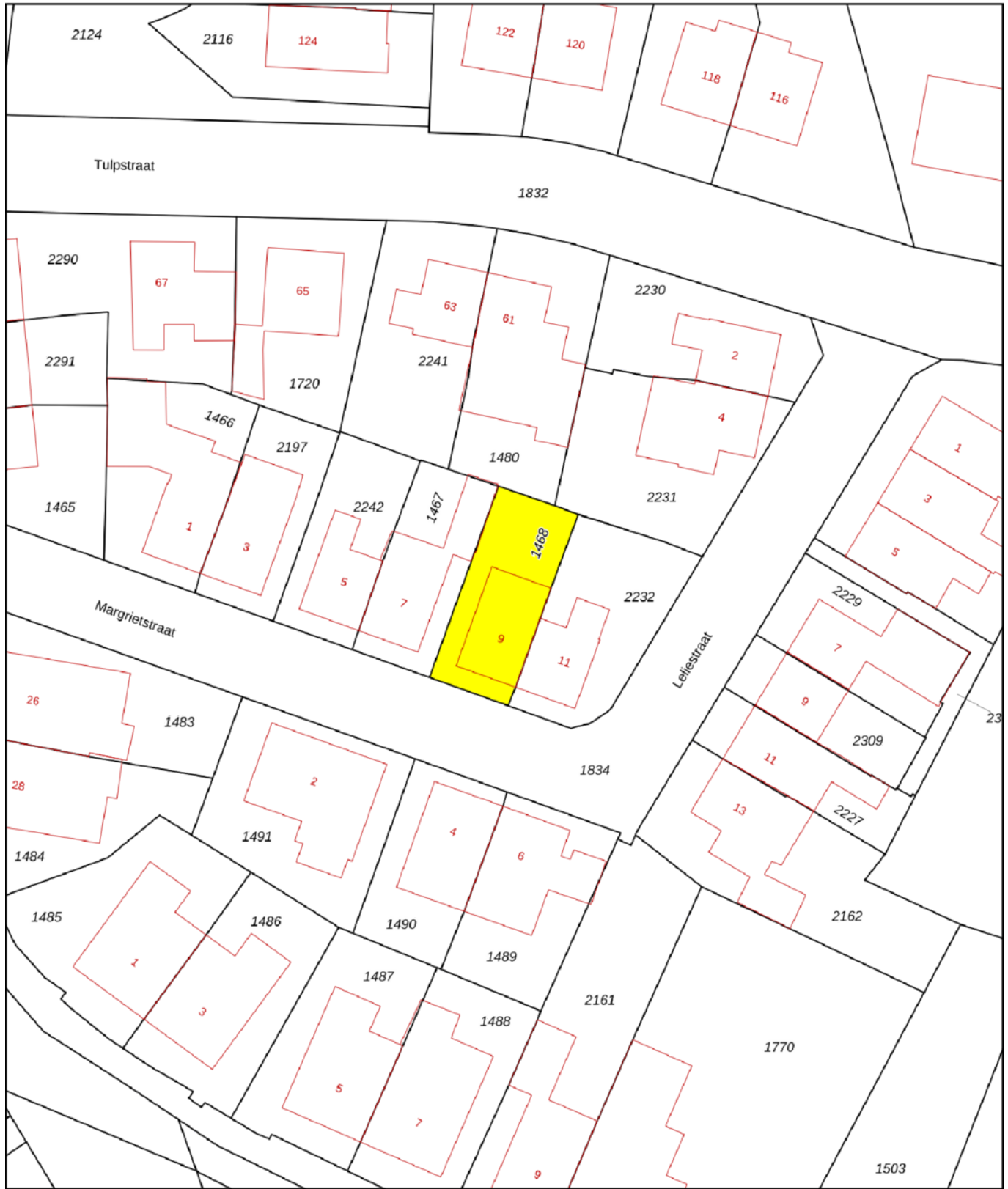
Eerste verdieping 3D




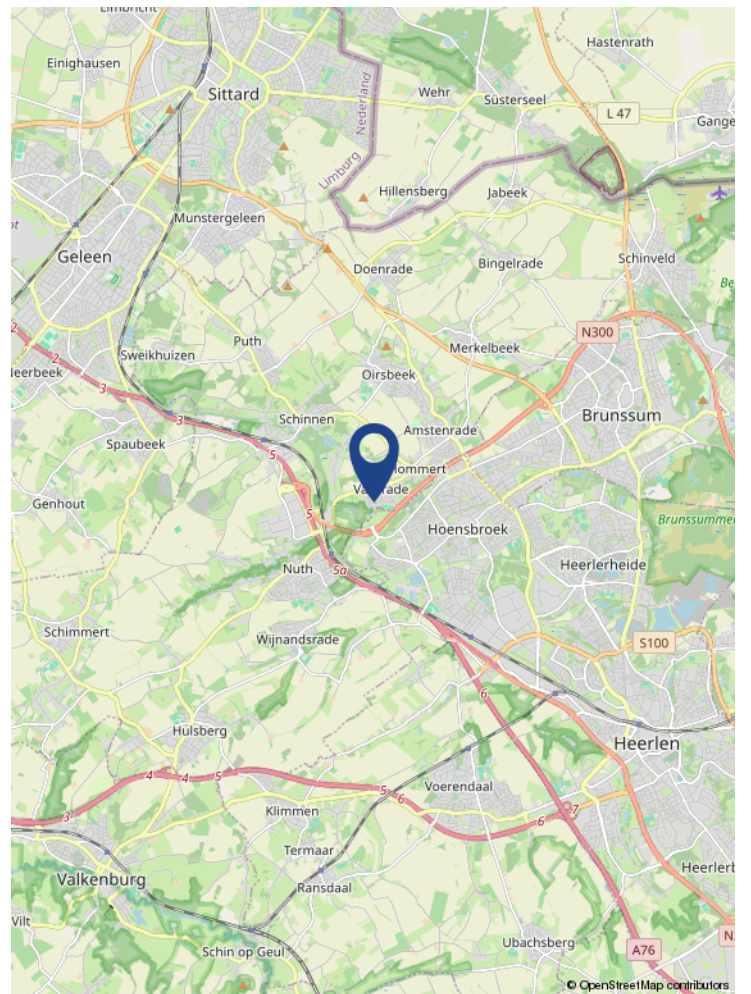
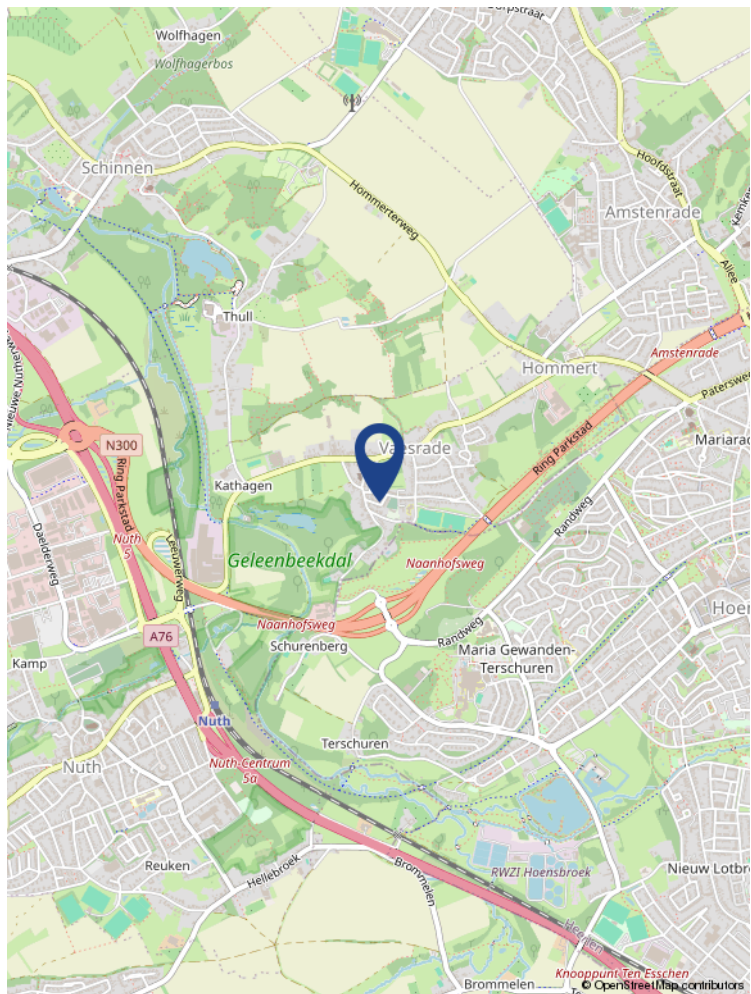
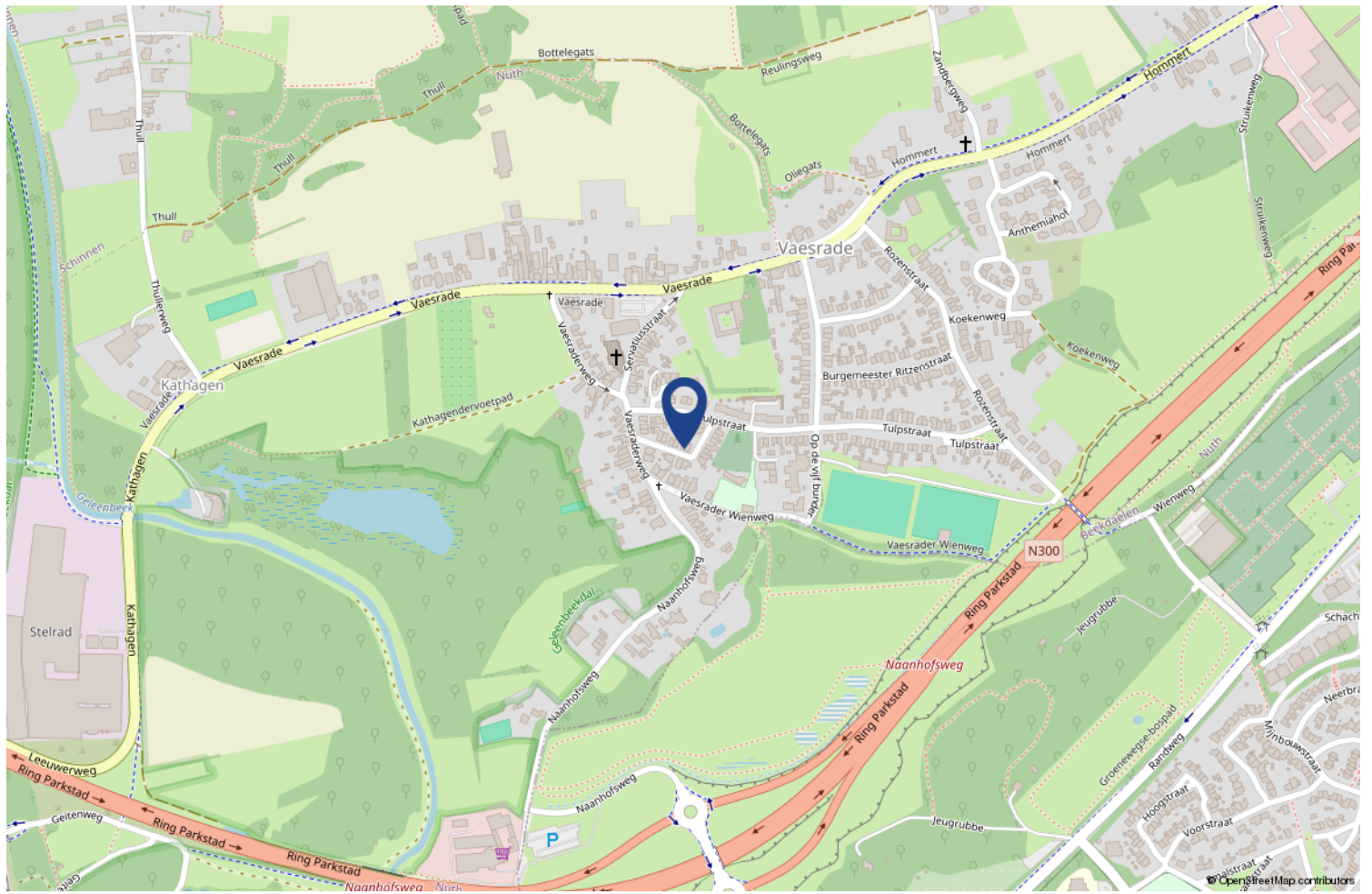
Tweede verdieping 3D



Berging/garage 3D



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuth</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1468</p> <p>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.</p>	
--	--	---



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.