



**Hiltstraat 9, 6361 VZ Nuth**

**Vraagprijs € 275.000,- k.k.**



funda

**Corten & Steijns Makelaardij en Taxaties**  
Aldenhofstraat 5  
6191 GP, BEEK LB  
Tel: 046-4280348  
Fax:  
E-mail: [info@corten-steijns.nl](mailto:info@corten-steijns.nl)



## Omschrijving

Deze woning wordt aangeboden door het ONAFHANKELIJKE makelaarskantoor Corten & Steijns Makelaardij en Taxaties

Wonen direct nabij centrum van Nuth, je zoekt een ruime tuin, een ruime living, 4 slaapkamers, een vaste trap naar 2e verdieping, een garage en je wilt je eigen 'touch' toevoegen?

Plan de afspraak voor de bezichtiging van deze te moderniseren ruime tweekapper op ruim perceel van 292 m<sup>2</sup> met een garage, kelder, bijkeuken, 4 slaapkamer, vaste trap naar 2e verdieping en ruime achtertuin op Zuidoost.

De woning is uitgevoerd met keurig sanitair en is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.

De woning zeer centraal gelegen in een kindvriendelijke omgeving op loopafstand van het centrum van Nuth nabij alle centrumvoorzieningen, scholen, sportpark Kollenberg, openbaar vervoer (NS-station) en eveneens gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen, snelweg A76 en het buitengebied van het Zuid-Limburgse heuvellandschap met volop wandel- en fietsroutes.

### Indeling

Souterrain: provisiekelder (ca. 4.75 x 2.01);

Parterre: afgewerkt met parketvloer, ruime hal/entree met trapopgang, meterkast (5 automaten), volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fontein en toegang naar kelder, open keuken (ca. 2.71 x 2.13) met functionele installatie voorzien van koelkast, oven en afzuigkap, ruime en lichte living (ca. 7.56 x 3.89/3.68) met spanplafond voorzien van inbouwspots, schouw met elektrische kachel en dubbele tuindeuren naar terras en tuin, verwarmde bijkeuken met achterdeur alwaar het aansluitpunt voor de wasmachine, geheel omsloten achtertuin op Zuidoost met achterom, royale garage (ca. 6.33 x 3.28) met elektrische sectionaalpoort en loopdeur;

1e verdieping: overloop, slaapkamer I (ca. 2.56 x 2.14), slaapkamer II (ca. 3.59 x 3.87) met muurkast, slaapkamer III (ca. 3.87 x 3.71) met muurkast en vaste trap naar 2e verdieping, volledig betegelde badkamer (ca. 2.08 x 1.96) met douche, wastafel in meubel en 2e toilet (wandcloset);

2e verdieping: slaapkamer IV (ca. 2.36 x 3.83) met 2 dakramen waarvan 1 x Velux, zolderberging alwaar standplaats gehuurde cv-ketel (Vaillant combi-ketel 2022).

### Bijzonderheden

Centrum locatie

Netjes onderhouden

Voor-/zijgevel nieuw gevoegd

Kunststof kozijnen

Dubbel glas

Garage

Royaal perceel 292 m<sup>2</sup>

Vaste trap aanwezig maar tevens mogelijk in trappenhuis

Keurig sanitair

4 slaapkamers

### Koppelverkoop - Hypotheekadvies - Belangenverstrengeling

Wij maken géén verschil tussen koper mét en zonder 'eigen woning' en daarmee distantiëren we ons van de nogal veel voorkomende onrechtmatige koppelverkoop. Bij een koppelverkoop heeft een verkoopmakelaar bewust voorkeur voor een kandidaat-koper, waar hij nogmaals aan kan verdienen. Het komt zelfs voor dat kandidaat-koper uitsluitend de woning gegund krijgt als hij zijn eigen woning door betreffende makelaar laat verkopen. Dit is een vorm van economisch machtsmisbruik. Bovendien zouden potentiële kopers zonder eigen woning zoals starters en huurders kansloos zijn.



Ons kantoor distantieert zich tevens van hypotheekadvies aan de (kandidaat-)koper. Helaas komt het voor dat verkoopmakelaars de woning wensen te verkopen aan de kandidaat-koper die de hypotheek afsluit bij de verkoopmakelaar of bij een aan hem gelieerd kantoor. De vraag is dan of de verkoopmakelaar in dat geval niet het belang van verkoper voorop stelt maar juist het belang van de koper. Belangenverstrengeling treedt in alle gevallen al heel snel op!

#### Ons ADVIES

Schakel je eigen onafhankelijke NVM-aankoopmakelaar in! Deze komt op voor jouw belang, geeft jou advies inzake de waarde en de bouwkundige staat en neemt de onderhandeling van jou over. Hij bespaart je veel tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.

#### Algemeen

Bezichtigingen worden uitsluitend telefonisch gepland en met een maximaal aantal van 15 1e bezichtigingen.

Een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak komt eerst dan tot stand, zodra koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ('schriftelijkheidsvereiste').

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

De koper dient gelijktijdig met het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom te voldoen.

Koper wordt gelegenheid gegeven een bouwkundige keuring te (laten) verrichten om een goed inzicht te verkrijgen aangaande het object.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



## Etages

### Souterrain

Provisiekelder (ca. 4.75 x 2.01);

### Parterre

Afgewerkt met parketvloer, ruime hal/entree met trapopgang, meterkast (5 automaten), volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fontein en toegang naar kelder, open keuken (ca. 2.71 x 2.13) met functionele installatie voorzien van koelkast, oven en afzuigkap, ruime en lichte living (ca. 7.56 x 3.89/3.68) met spanplafond voorzien van inbouwspots, schouw met elektrische kachel en dubbele tuindeuren naar terras en tuin, verwarmde bijkeuken met achterdeur alwaar het aansluitpunt voor de wasmachine, geheel omsloten achtertuin op Zuidoost met achterom, royale garage (ca. 6.33 x 3.28) met elektrische sectionaalpoort en loopdeur;

### 1e verdieping

Overloop, slaapkamer I (ca. 2.56 x 2.14), slaapkamer II (ca. 3.59 x 3.87) met muurkast, slaapkamer III (ca. 3.87 x 3.71) met muurkast en vaste trap naar 2e verdieping, volledig betegelde badkamer (ca. 2.08 x 1.96) met douche, wastafel in meubel en 2e toilet (wandcloset);

### 2e verdieping

Slaapkamer IV (ca. 2.36 x 3.83) met 2 dakramen waarvan 1 x Velux, zolderberging alwaar standplaats gehuurde cv-ketel (Vaillant combi-ketel 2022, huurtoestel Volta).

## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Hiltostraat 9
Postcode / Plaats	6361 VZ Nuth
Gemeente	Nuth
Sectie / Perceel	C / 3246
Oppervlakte	292 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

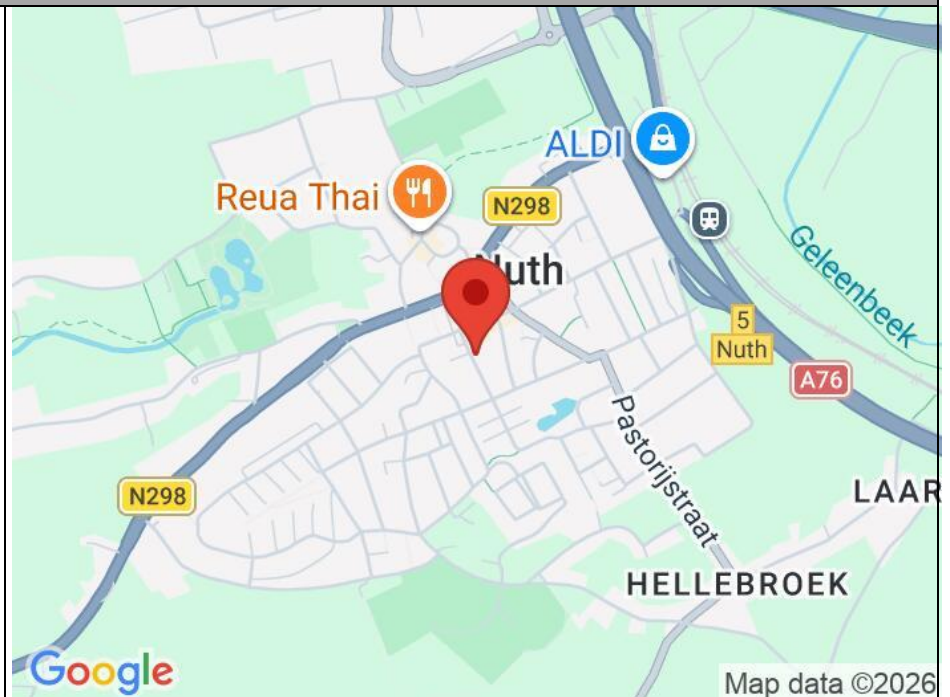
## Kenmerken

Vraagprijs	: € 275.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 528 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 292 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 116 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1955
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Vrijstaand steen 21 m <sup>2</sup> (633 bij 328 cm)
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas

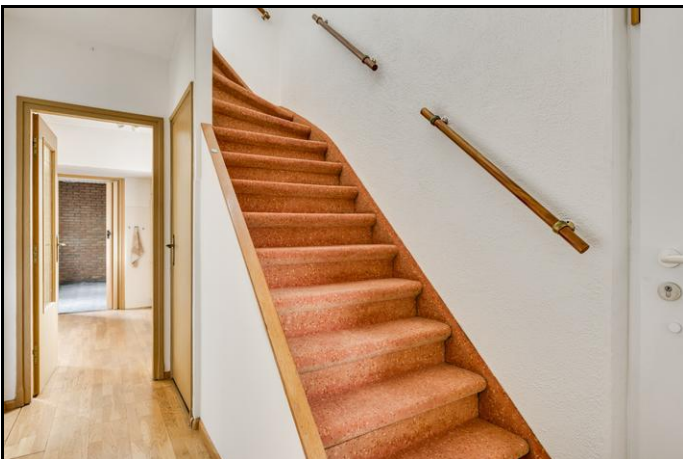
## Locatie

### Adresgegevens

Hiltostraat 9  
6361 VZ NUTH



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

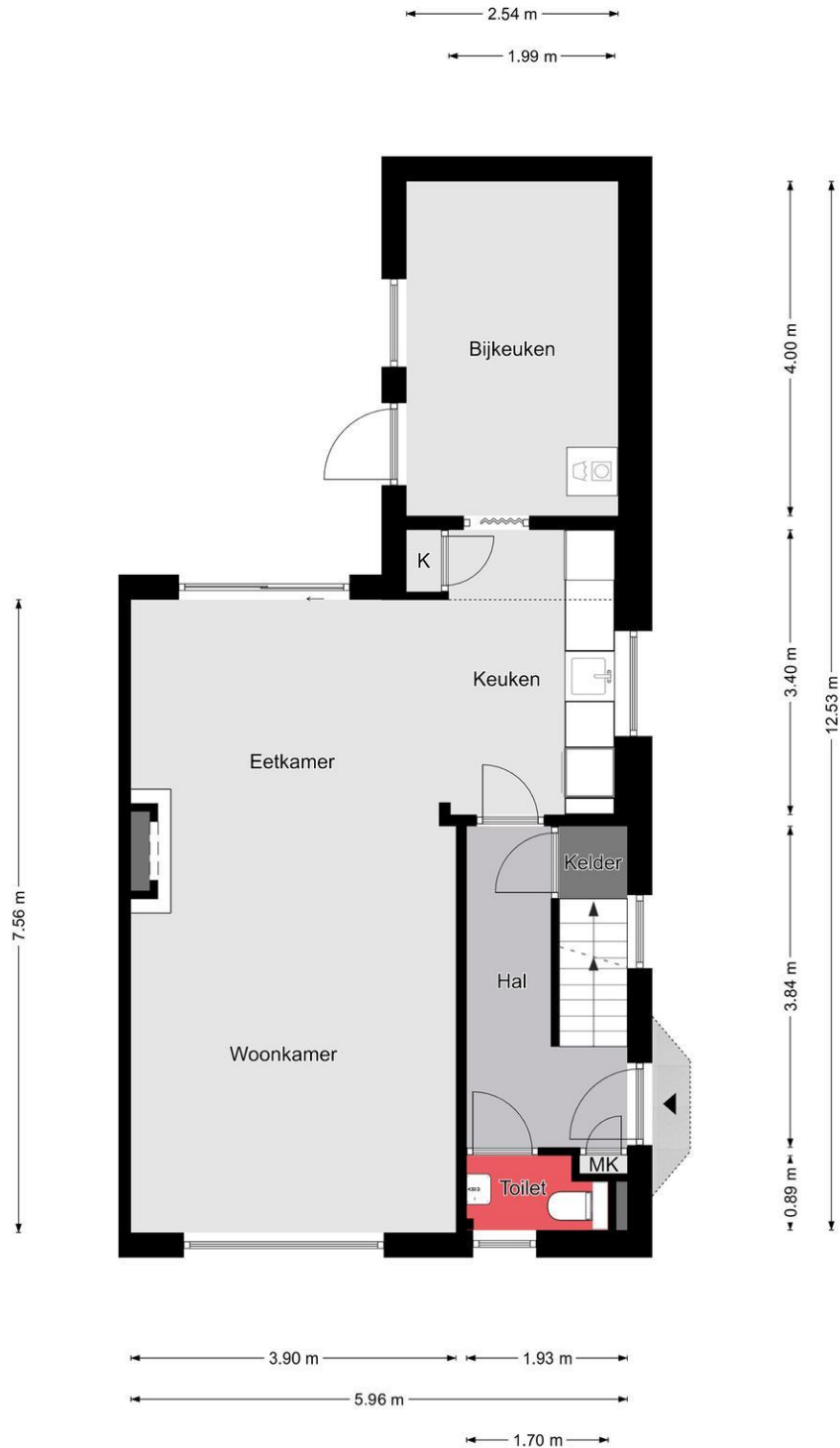


Foto's



Foto's

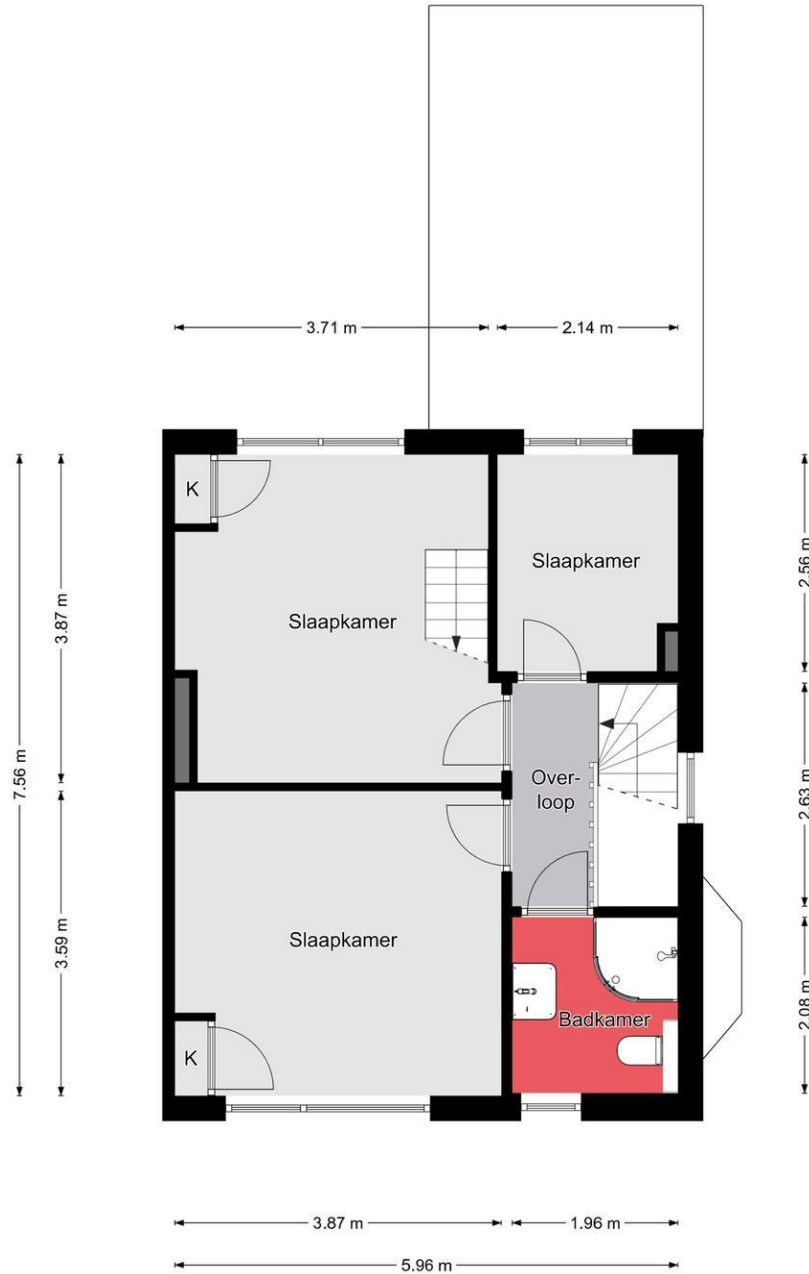




## Begane grond

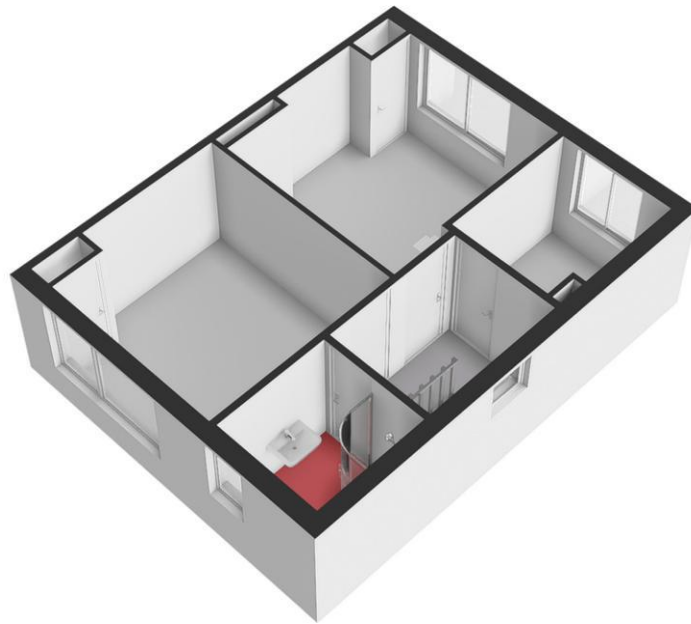
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie

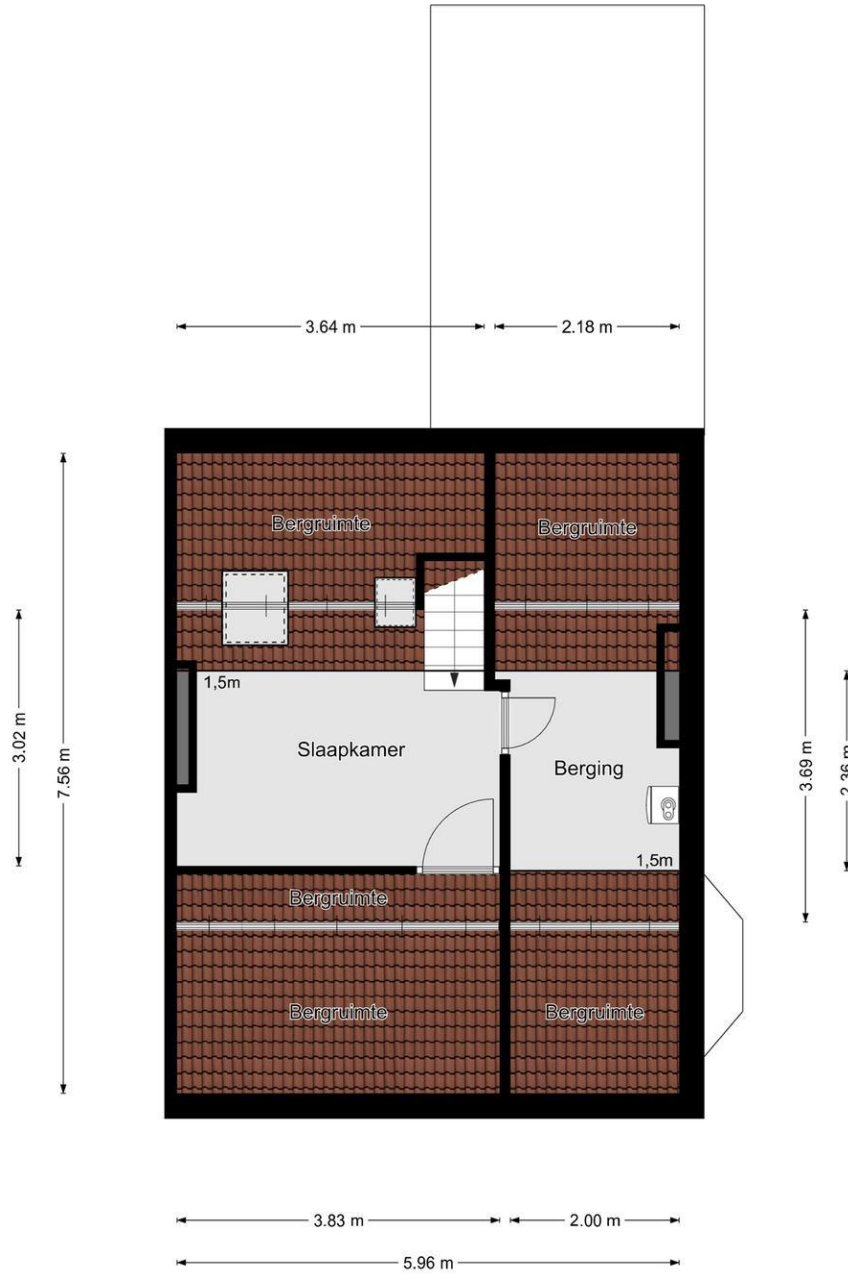




## Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie

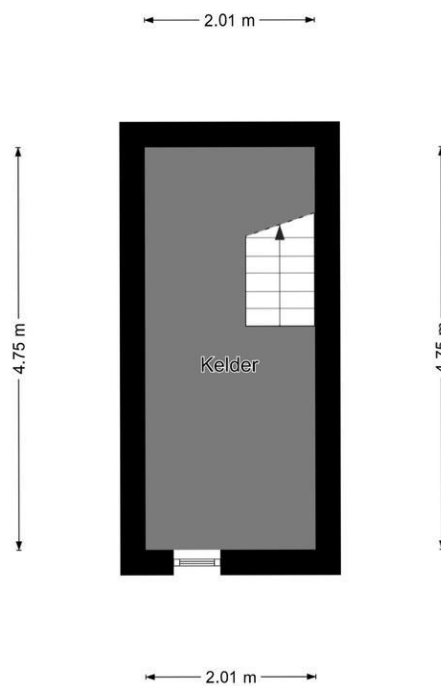




## Tweede verdieping

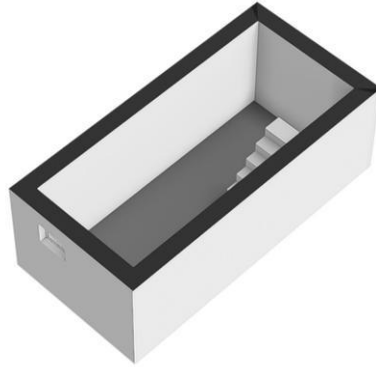
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie

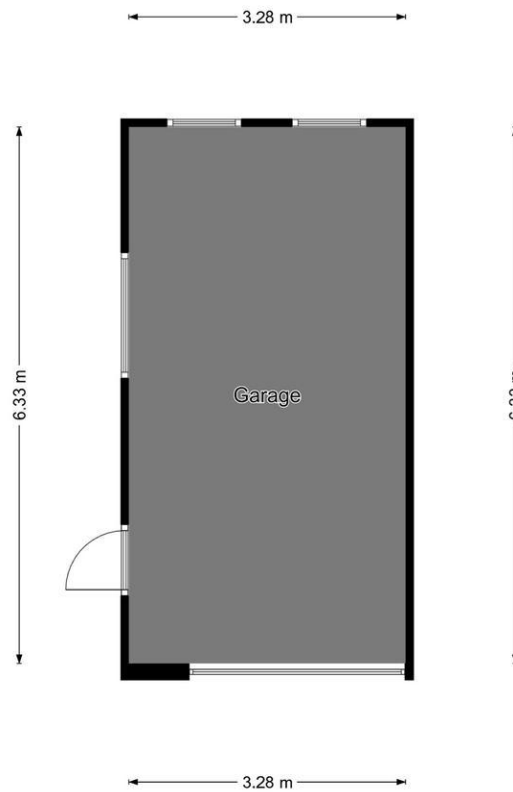




## Kelder

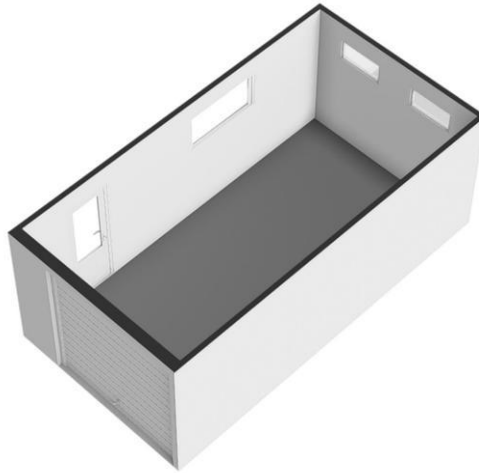
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie





## Garage

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie



## 10 VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag.

Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### 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. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### 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. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### **8. 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.

### **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### **10. 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, 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.

*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*