



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Burg. Cremersstraat 21

*Nuth*



## Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Nuth.  
Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Ralph Pijls  
NVM Register Makelaar &  
Taxateur

+31 (0)6 575 923 43  
[rpijls@aelmans.com](mailto:rpijls@aelmans.com)

Burg. Cremersstraat 21

*Nuth*

**Kenmerken:**

- **Vraagprijs:** € 519.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1950
- **Woonoppervlakte:** 153 m<sup>2</sup>
- **Overige inp. ruimte:** 30 m<sup>2</sup>
- **Gebouw. buitenruimte** 10 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** 268 m<sup>2</sup>

**Energie:**

- **Energie label** B
- **Verwarming:** via de cv-combiketel, Nefit, bj. 2014 (eigendom)
- **Isolatie:** voorzien van vloerisolatie (betonschuim), dakisolatie en nageïsoleerde spouwmuren.

**Overig:**

Zonnepanelen: 13 zonnepanelen (eigendom), geplaatst in 2023.  
Airconditioning: aanwezig in de woonkamer, keuken, slaapkamer en op zolder.  
Laadvoorziening: bij de carport is een stopcontact aanwezig ten behoeve van het opladen van een elektrische auto; een laadpaal kan eenvoudig worden aangesloten.

Het huis is in 2025 bijna volledig gerenoveerd.

# Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

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](http://www.aelmans.com/vastgoed).

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

# Unieke kans

In een rustige straat op een steenworp afstand van het centrum van Nuth mogen wij u deze fraaie vrijstaande woning aanbieden.

De woning is recentelijk nagenoeg geheel gemoderniseerd en daardoor instapklaar. De woning beschikt o.a. over een sfeervolle living, uitbouw met hierin een moderne keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping, zolderverdieping met een ruime slaapkamer, gezellige achtertuin en een carport met eigen parkeervoorziening.

Op het gebied van duurzaamheid/isolatie is ook niet stilgezeten, wat resulteert in energielabel B.

Kortom, zoek je een instapklare vrijstaande woning met veel sfeer en karakter, dan is deze woning aan de Burg. Cremersstraat 21 een bezichtiging meer dan waard!

## De indeling

# Begane grond

Voortuin met aan de linkerkant een ruime oprit. Entree. Hal met authentieke tegelvloer, toiletruimte, trap naar de eerste verdieping, toegang naar de kelder en via een mooie deur toegang naar de living.

De woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd en voorzien van een fraaie visgraat pvc-vloer in combinatie met vloerverwarming.

Aan de voorzijde van de woning is een zitgedeelte gecreëerd met modern tv-meubel inclusief een sfeerhaard.

Aan de achterzijde is de "leefkeuken" gerealiseerd. De keuken is luxe afgewerkt met een kookeiland en een kastwand. De volgende apparatuur is in de keuken geïnstalleerd: Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, oven, vaatwasser en Quooker kraan. Via de keuken is er een zeer praktische bijkeuken te bereiken. In de bijkeuken kan de wasmachine worden aangesloten. De bijkeuken geeft toegang naar zowel de carport als naar de achtertuin.

Tevens is de begane grond voorzien van nieuwe vloerverwarming. Daarnaast zijn in de bijkeuken reeds de voorbereidingen getroffen voor de installatie van een warmtepomp.











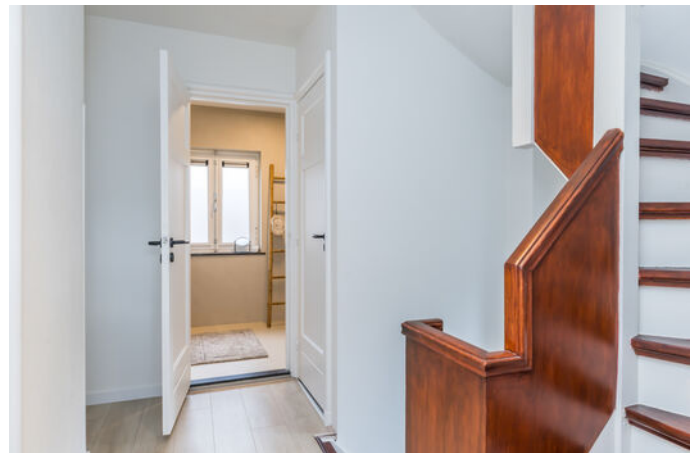
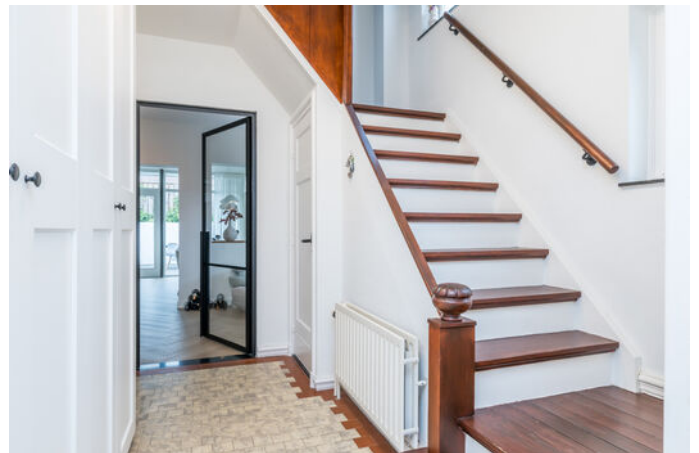
## De indeling

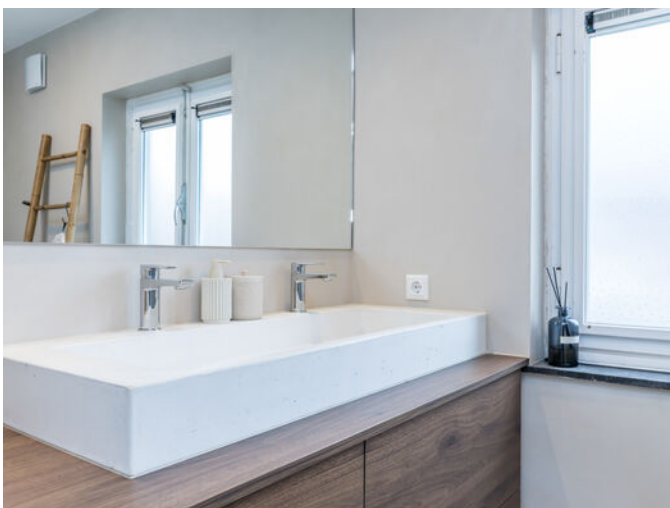
# Eerste verdieping

Via een mooie trappartij te bereiken eerste verdieping. De overloop geeft toegang naar drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte.

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer.

De badkamer is recent vernieuwd en fraai afgewerkt. De badkamer beschikt over een inloofdouche en een dubbele wastafel met houten maatwerkmeubel.









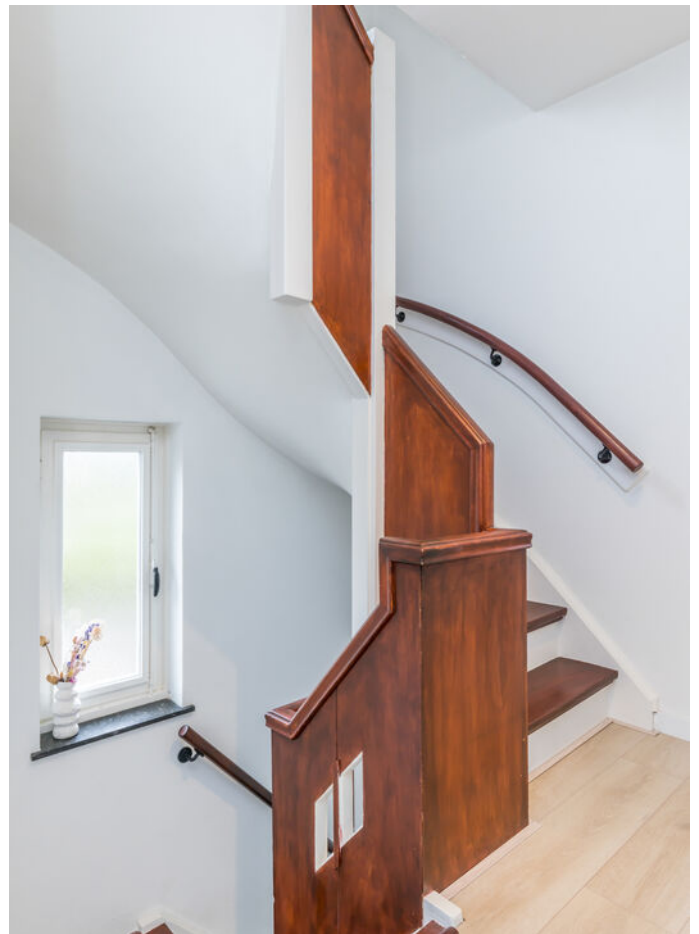


De indeling

## *Tweede verdieping*

Via een vaste trap te bereiken zolderverdieping. De zolder is net zoals de eerste verdieping netjes afgewerkt met een laminaatvloer.

De zolderverdieping is door de brede dakkapel ideaal om te gebruiken als extra slaapkamer. Tevens is er op zolder voldoende bergruimte aanwezig.





## De indeling

# Tuin

De achtertuin is keurig aangelegd met een terras, moderne aluminium pergola (ter overname) en diverse borders met aanplant.

In de achtertuin geniet men van veel privacy en een goede bezonning (ligging op het westen).











# Voorzieningen & Installaties

## Voorzieningen:

Elektriciteit: volledig nieuwe meterkast.

Kozijnen: houten en kunststof kozijnen, voorzien van

HR++-beglazing; op zolder is triple glas toegepast.

Isolatie: voorzien van vloerisolatie (betonschuim), dakisolatie en nageïsoleerde spouwmuren.

Zonnepanelen: 13 zonnepanelen (eigendom), geplaatst in 2023.

Airconditioning: aanwezig in de woonkamer, keuken, slaapkamer en op zolder.

Laadvoorziening: bij de carport is een stopcontact aanwezig ten behoeve van het opladen van een elektrische auto; een laadpaal kan eenvoudig worden aangesloten.

Het huis is in 2025 bijna volledig gerenoveerd.

## Installaties:

Centrale verwarming: via de cv-combiketel, Nefit, bj. 2014 (eigendom)

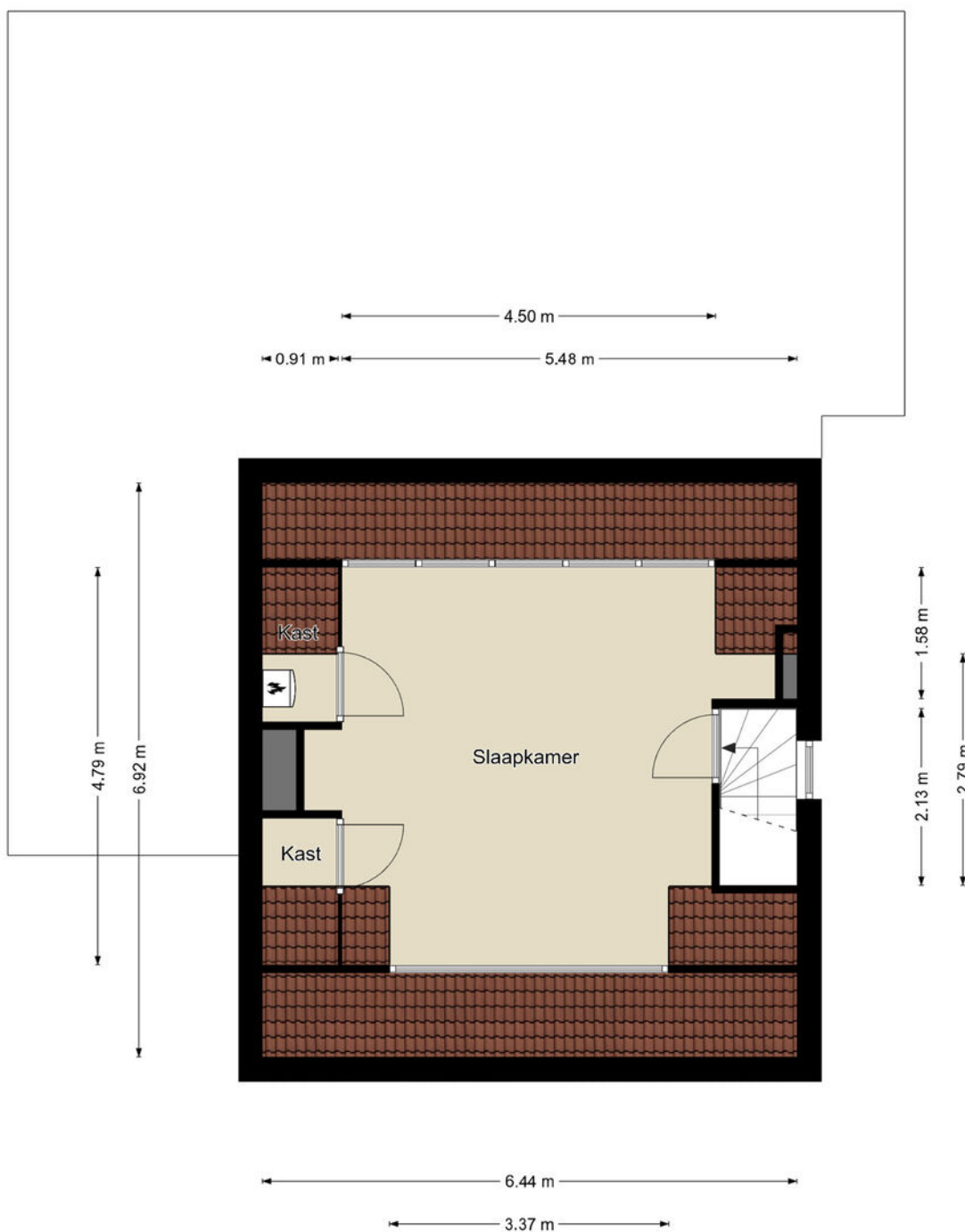
Warm water voorziening: via de cv-ketel



## Begane grond

De plattelingen zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattelingen kunnen geen rechten worden ontleend.





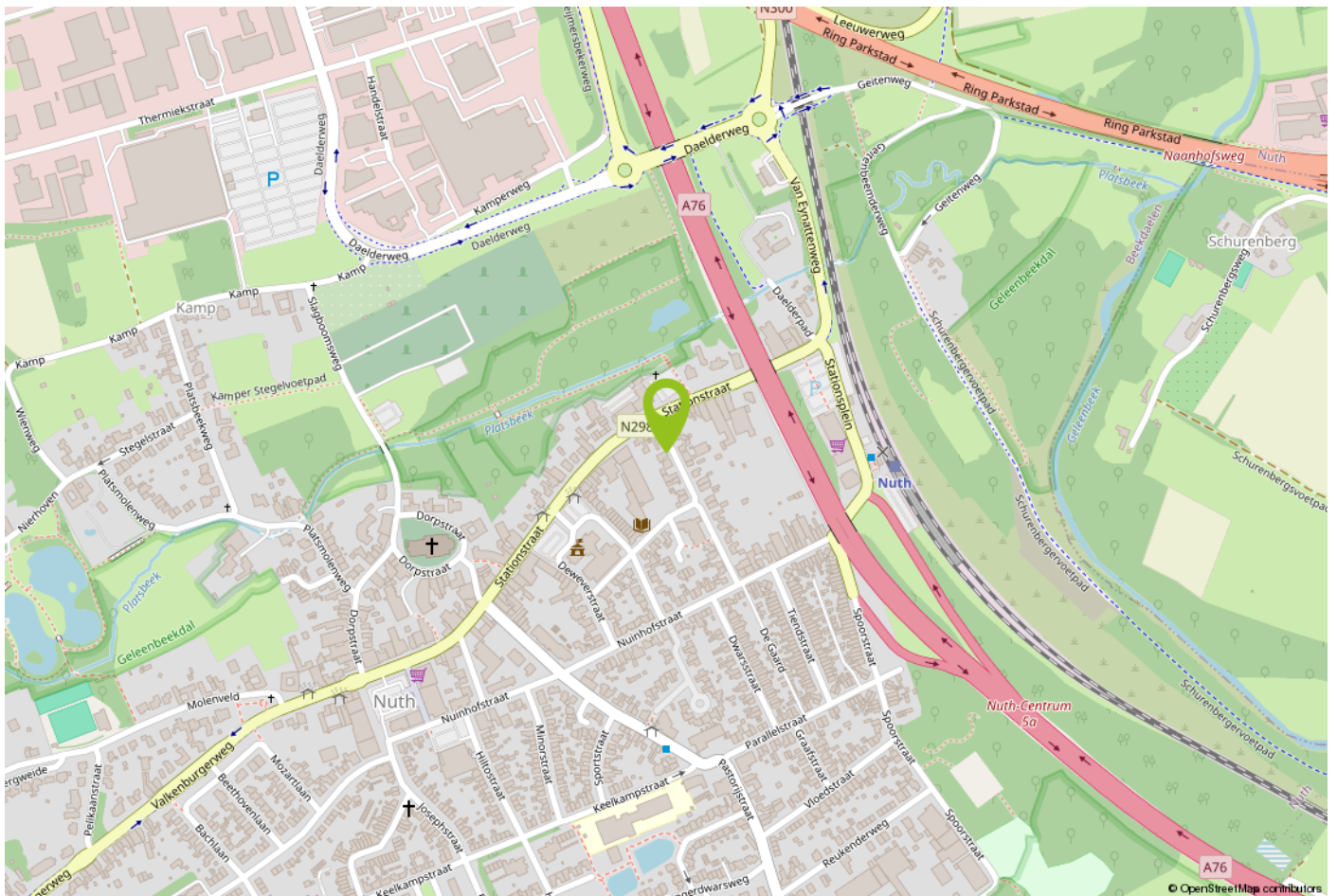
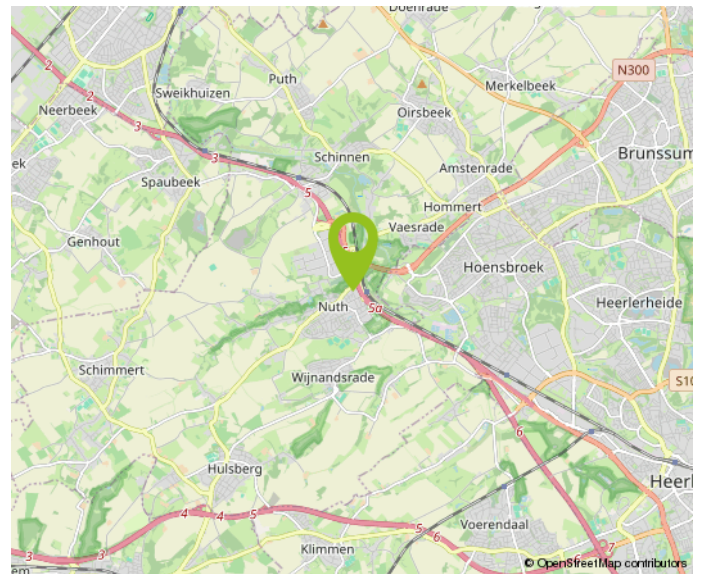
## Tweede verdieping

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

# De ligging

Op een steenworp afstand is het centrum van Nuth gelegen. Hier is o.a. een supermarkt, Action en bakker beschikbaar.

Tevens ligt er ook een basisschool in de directe omgeving van de woning. Ook liggen de belangrijkste uitvalswegen (Parkstad Ring en autosnelwegen) op korte afstand van deze woning.



# 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 totdat 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 consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



## Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, 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](http://www.aelmans.com).





Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0) 45 30 30 600  
voerendaal@aelmans.com

Spekhouwerstraat 2  
6367 TV Voerendaal



Bekijk deze woning en ons  
overige woningaanbod op  
[www.aelmans.com/aanbod](http://www.aelmans.com/aanbod).

  
aelmans