



Hellebroek 30 | Nuth

Vraagprijs € 948.000 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



Hellebroek 30 Nuth

Op een magnifieke woonlocatie in het Zuid-Limburgse Heuvelland mogen wij deze sfeervolle, geheel gerenoveerde, carréboerderij te koop aanbieden. Dankzij de riante schuur, het achtergelegen weiland en een vergunde Bed & Breakfast biedt dit unieke object talloze mogelijkheden; landelijk wonen, het houden van dieren, het runnen van een eigen gastenverblijf of een combinatie van wonen en werken aan huis. Hier geniet je van rust, ruimte en comfort op een schitterende plek.

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 948.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg;

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1785

Perceeloppervlak: 2.405 m²

Woonoppervlakte: circa 311 m²

Overige inpandigte ruimte: circa 135 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 26 m²

Inhoud: circa 2.327 m³

Energie label: E (geldig tot 27-05-2036)

TYPERING

Gelegen in het idyllische gehucht Hellebroek, aan de rand van Nuth en het Heuvelland, combineert de locatie van dit historische pand het buitenleven perfect met een centrale ligging. Het centrum van Nuth, met winkels en een treinstation evenals de uitvalswegen richting Maastricht, Heerlen en Eindhoven zijn goed bereikbaar. Schitterende wandel- en fietsroutes starten direct achterom.

Zodra je via de sfeervolle binnenplaats binnenkomt, ervaar je de charme en geborgenheid van de monumentale carréhoeve die dateert van 1785. De hoeve is gebouwd met mergelsteen (kalkzandsteen) en veldbrand bakstenen. Net als elders in Limburg, is deze boerderij als gevolg van schaalvergroting en behoefte aan meer ruimte, in de loop der jaren uitgebouwd. Dat gebeurde door dwarsvleugels te bouwen. De boerderij diende oorspronkelijk als gemengd boerenbedrijf voor landbouw en veehouderij. De vierkante structuur bood bescherming en ruimte voor het stallen van vee en de opslag van graan en hooi. Slechts een klein deel in het gebouw werd oorspronkelijk gebruikt om te wonen.

In de jaren '90 werd de boerderij onder toezicht van een lokaal bekende architect, grondig gerenoveerd en voorzien van dak- en vloerisolatie en houten kozijnen met dubbele beglazing. In de jaren daarna zijn aanpassingen gedaan om het leefcomfort nog verder te verhogen. Tussen 2012 en 2016 hebben bouwkundige vernieuwingen plaatsgevonden, waarbij een deel van het pand werd ingericht als B&B (De Brie). De huidige eigenaar heeft de boerderij sinds 2017 verder gemoderniseerd en verduurzaamd met de installatie van zonnepanelen. In 2020 is de voormalige koeienstal gerenoveerd en is hier een tweede gastenverblijf (De Koestal) gerealiseerd. De B&B wordt nog steeds succesvol geëxploiteerd onder de naam 'Brookerhof'. De gastenkamers zijn echter zo gesitueerd, dat ze eenvoudig bij de woning betrokken kunnen worden, of kunnen dienen als een heerlijke eigen plek voor bezoekende familie en vrienden of inwoning van een familielid (mantelzorg).

De grote schuur in de achterste vleugel van de boerderij is zowel vanuit de binnenplaats als via het verharde pad naast de boerderij te bereiken. Dit pad 'De Brommelderweg' is uitsluitend bedoeld voor bestemmingsverkeer en gaat over in een karrespoor naar de achterliggende velden. Aan de achterzijde van de schuur biedt de grote parkeerplaats van de woning ruimte aan 4 auto's. Het weiland aan de overzijde van het verharde pad is geschikt voor het houden van dieren of als boomgaard, maar heeft in het huidige bestemmingsplan de aanduiding 'Tuin' waarmee de gebruiksdoeleinden meer divers zijn dan alleen 'Agrarisch'. Er zijn hier op een speelse manier terrassen aangelegd waarbij het landelijke karakter onaangetaast blijft.

Deze prachtige woonboerderij is bijzonder geschikt voor mensen die op zoek zijn naar ruimte, karakter en flexibiliteit, met mogelijkheden voor een combinatie van privé wonen, gastvrijheid, hobby's of werken aan huis op een bijzondere locatie.



Kenmerken

Bouwjaar	1785	Aanvaarding	in overleg
Perceeloppervlakte	2405 m ²	Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Woonoppervlakte	311 m ²	Ligging	landelijk gelegen
Overige inpandige ruimte	135 m ²	Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Gebouwegeb. buitenruimte	26 m ²	Voorzieningen	dakraam, tv kabel, rookkanaal
Inhoud	2327 m ³		
Energie label	E		

Parterre privédeel:

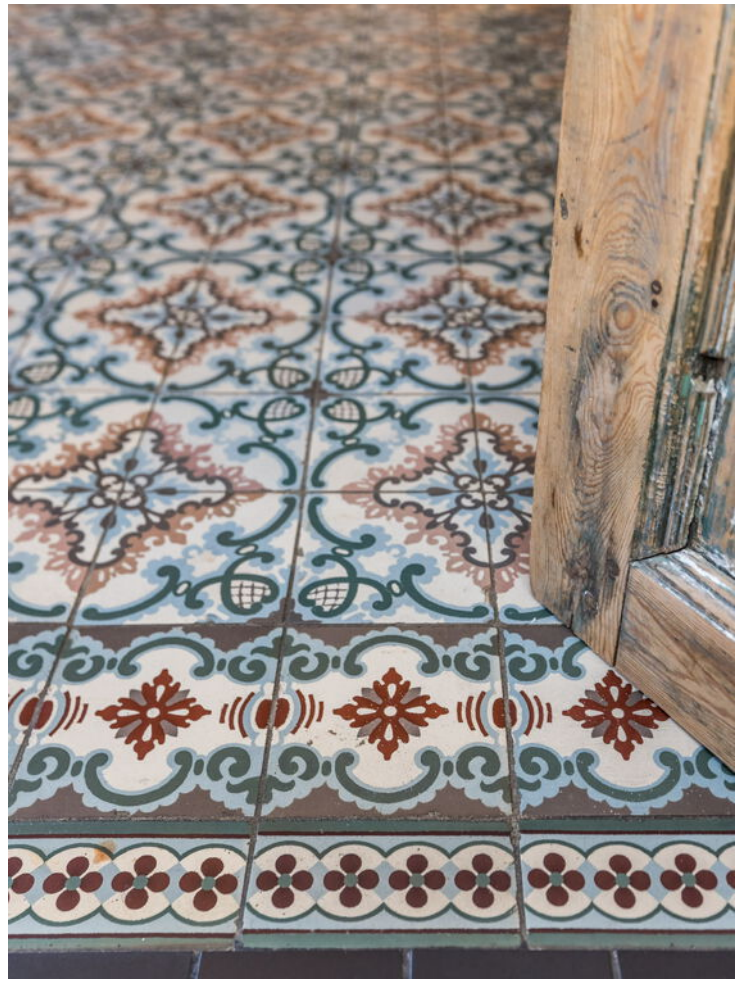
Entree: via de entree aan de linkerkant van het pand, betreden we de hal/bijkeuken (18,9 m²) met authentieke tegelvloer en een gespelderd plafond. Er bevindt zich hier een garderobe, de meterkast met voldoende automaten, aardlek, slimme elektra- en gasmeter, watermeter, alsmede de aardlekschakelaar van de zonnepanelen. De witgoedaansluitingen en een gastentoilet voorzien van fontein en wandcloset zijn eveneens in deze ruimte gesitueerd.

De leefkeuken (28,4 m²) heeft dubbele deuren naar de woonkamer, deuren naar de binnenplaats en de tussenhal en is eveneens voorzien van een gespelderd plafond, een plavuizenvloer, een keukenopstelling met lades met hardhouten fronten, een 5-pits gasfornuis met wokbrander (Falcon) met 3 geïntegreerde ovens, koel-/vrieskast (SMEG), vaatwasmachine en een werkblad van gezoet blauwsteen, met gefrijnde rand en dubbele natuurstenen spoelbak. In deze ruime keuken is ook een houtkachel met een fraaie originele schouw. Tenslotte nog de deur met toegang tot de gewelfde kelder/souterrain.

De riante woonkamer (55 m²) is aan de linkerkant van de carré gelegen en biedt uitzicht op de binnentuin. De ruimte wordt door de doorkijk-houthaard verdeeld in een knusse leeshoek met deur naar de binnenplaats en trap naar de eerste verdieping, alsmede een royale zithoek, waar de mergelmuur en imposante balkenconstructie met het zicht tot in de nok van het pand echte eyecatchers zijn. De woonkamer is geheel voorzien van een visgraat parketvloer en biedt eveneens toegang naar de binnenplaats.

Souterrain:

Vanuit de keuken is via een gemetselde trap het gewelfde kelder/souterrain (12,9 m²) te bereiken, voorzien van een put met volautomatische dompelpomp.









1e Verdieping (geheel voorzien van planken vloeren):

Via de trap in de woonkamer komen we op de entresol (22,7m²) die momenteel in gebruik is als slaapkamer I, voorzien van een wandhoog raam met zicht op de woonkamer, een dakraam, inbouwkasten met schuifdeuren en een doorgang naar de gang die toegang biedt tot de overige slaapkamers en badkamer.

De deels betegelde badkamer (15,2 m²) is voorzien van een dakraam, kastruimte, een klassiek vrijstaand bad, authentieke wastafel, wandcloset, een royale inloopdouche met regen- en handdouche en een glazen spatwand.

Slaapkamer II (12,1 m²) is voorzien van 2 Velux dakramen; slaapkamer III (10,2 m²) heeft 1 dakraam.

In alle slaapkamers zijn fraaie balkenconstructies in het zicht. Naast de badkamer in de gang zijn er een afgesloten opstelplaats voor de cv-ketel (Remeha Avanta, 2018, eigendom) en over de volledige lengte van het huis vaste garderobekasten.

Aan het einde van de gang de toegang tot een portaal met af te sluiten tussendeur waarachter zich slaapkamer IV (20,7 m²) bevindt die nu in gebruik is bij de B&B (De Brie), maar eveneens als privé slaapkamer gebruikt kan worden. Deze slaapkamer is eveneens voorzien van een plankenvloer, groot Velux dakraam en vaste garderobekasten. In het portaal de trap naar de BG van de B&B.





Gastenverblijven;

De Brie:

B&B De Brie is gelegen aan de rechter voorkant van de carréboerderij en heeft een eigen ingang vanaf de straatzijde en een gang (5,4 m²) met toegang naar de privé leefkeuken enerzijds en het gastenverblijf aan de andere kant.

De gang is voorzien van een berg- en extra meterkast. In het gastenverblijf bevindt zich een kitchenette (14 m²), met zicht op de binnentuin en twee toegangsdeuren. Een grote muurkast met fraaie deuren met bergruimte en de tweede cv-ketel (Remeha Calenta, 2013, eigendom). Boven het keukenblad extra opbergruimte en er is een koelkast en extra aansluitingen voor witgoed, waardoor deze ruimte desgewenst ook gebruikt kan worden als bijkeuken. Via de trap in de kitchenette is slaapkamer IV/gastenkamer te bereiken.

Naast de kitchenette ligt de ruime badkamer (9 m²) voorzien van twee wastafels, wandcloset, douche en ligbad.

De Koestal:

Het tweede gastenverblijf De Koestal is bereikbaar vanaf de binnenplaats en via de poort gelegen aan de rechterzijde van de boerderij bereikbaar via het verharde pad 'De Brommelderweg'.

De combinatie van de hedendaagse afwerking met de nog zichtbare oude stalmuren (deels mergel) en originele oude balken, maken dit een zeer sfeervol onderkomen.

De toegang is via de keuken (13,9 m²) met deur naar de living en is voorzien van een kitchenette met koelkast, vaatwasser en spoelbak en een barretje, elektrische verwarming en een bergzoldertje.

De living (23,7 m²) met vide en zicht tot de nok, is voorzien van een hoge vaste muurkast met antieke deuren, een pelletkachel, de steektrap naar de entresol en toegang naar de badkamer.

De badkamer (5,6 m²) heeft een betonlook afwerking, een inloopdouche, wastafel en wandcloset en is voorzien van elektrische vloerverwarming.

De slaapkamer (25,4 m²) op de entresol met zicht op de living over de ballustrade van de vide.



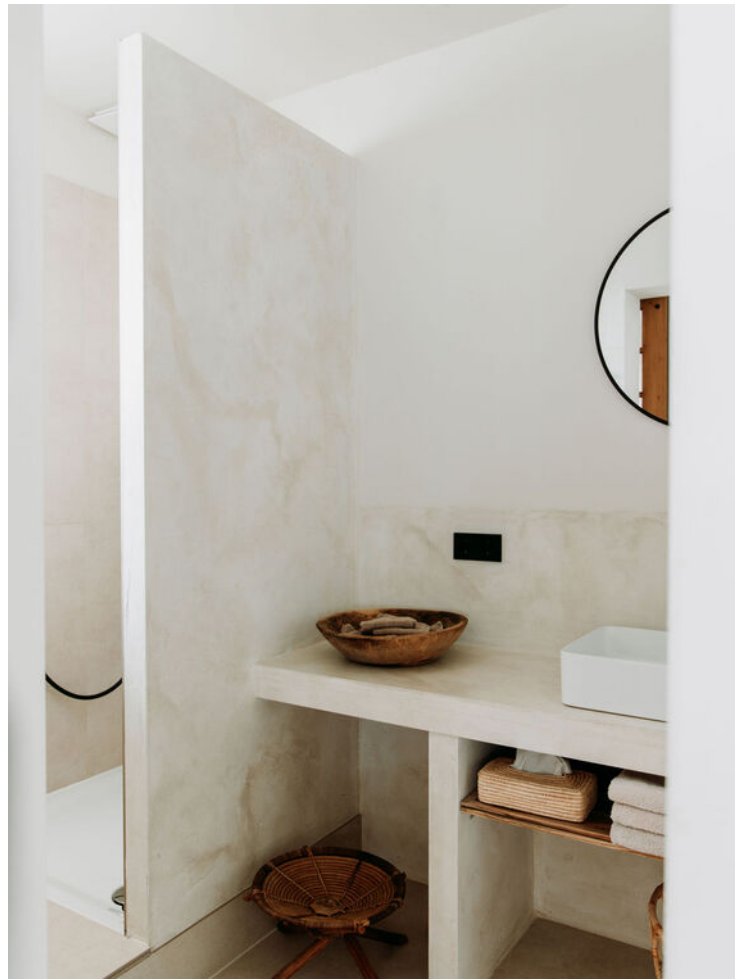
De Brie



"De Brie"



De Koestal



De Koestal



De Koestal

Buitenruimte:

De beschutte, groene binnenplaats (circa 90 m²) vormt het hart van het complex en is vanuit iedere ruimte op de parterre te bereiken en te bewonderen.

Onder het poortgebouw (25,8 m²) is een terras gelegen en de binnenplaats is op strategische plaatsen voorzien van bloemperken, waardoor diverse terrasjes ontstaan.

Via de binnenplaats is de imposante schuur (121,8 m²) bereikbaar die zowel aan de binnenplaats als aan de achterzijde is voorzien van een dubbele poort. De schuur is voorzien van een paardenbox, maar doet momenteel dienst als opslag. Uiteraard is deze ruimte geschikt voor ontelbare doeleinden, zowel hobbymatig als beroep gerelateerd. In de schuur bevindt zich een grote af te sluiten bergruimte en de omvormer van de zonnepanelen.

Vanuit de schuur is de privéparkeerplaats bereikbaar, welke parkeerruimte biedt aan zeker 4 auto's.

Aan de overkant van het verharde pad is het geheel omheinde weiland (1.720 m²) gelegen. Deze is geschikt voor het houden van dieren, maar wordt op dit moment als tuin gebruikt en is voorzien van verschillende zitplekjes, een moestuintje en een overkapping/stal. Water en elektra zijn aanwezig.



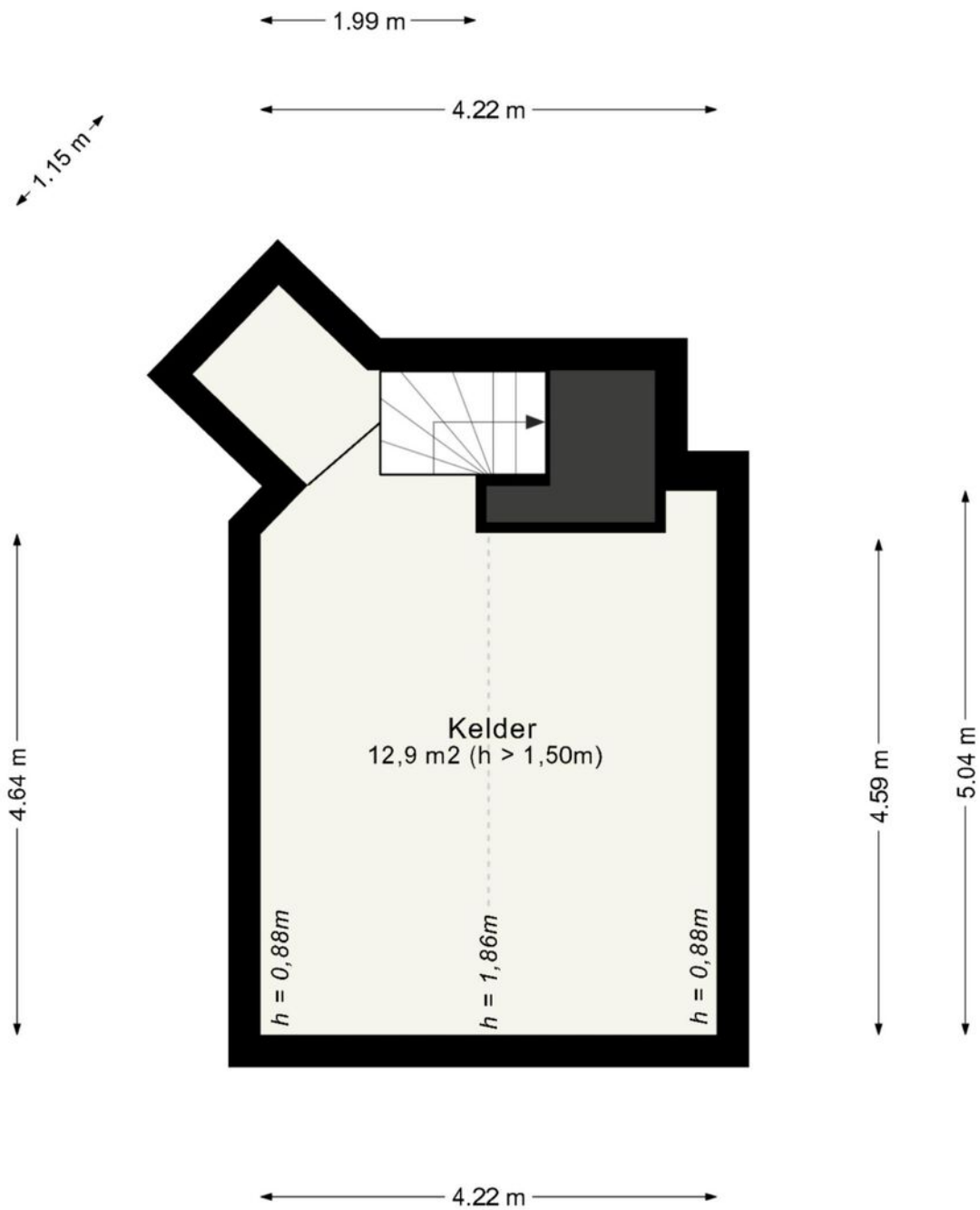




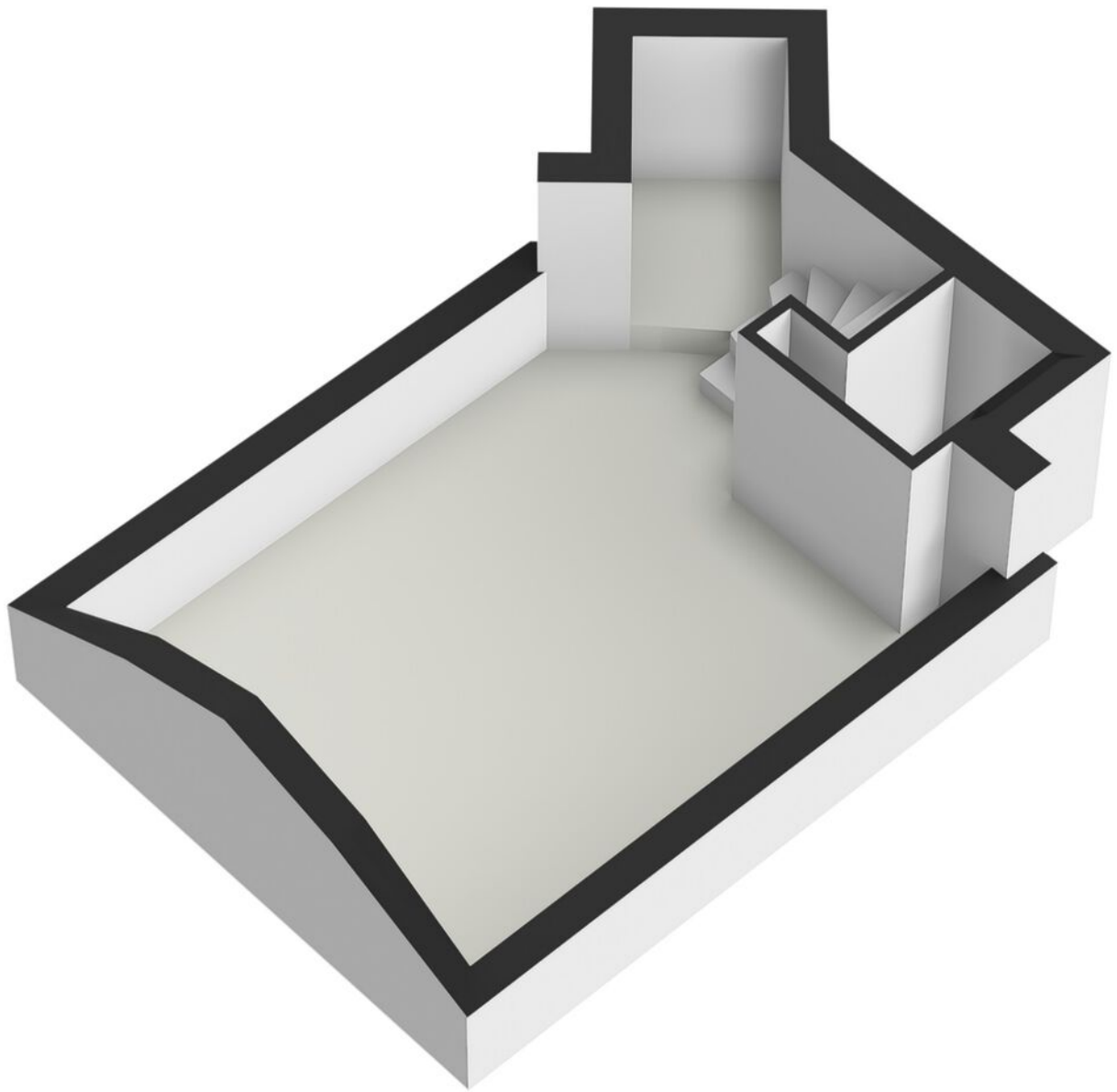


BIJZONDERHEDEN

- Volledig gerenoveerde historische woonboerderij;
- Vergunde B&B met 2 zelfstandige gastenverblijven;
- Wanneer men geen interesse heeft in het runnen van een B&B kan de ruimte zonder aanpassingen weer in gebruik worden genomen in de privéwoning;
- Riante multifunctionele schuur;
- Omheind weiland geschikt voor het houden van dieren;
- Rustige ligging in het Heuvelland;
- Mogelijkheden voor wonen, werken en recreatieve verhuur;
- Duurzaamheidsmaatregelen waaronder 21 zonnepanelen (2023);
- Meer sfeerimpressies zijn te vinden op brookerhof.nl;
- Dit object is geregistreerd als Rijksmonument;
- 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 de koopovereenkomst onvoorwaardelijk is geworden 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;
- Voor dit object heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op "Geen hoog risico" (indicatie A, B of C). Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een funderingsonderzoek te verrichten;



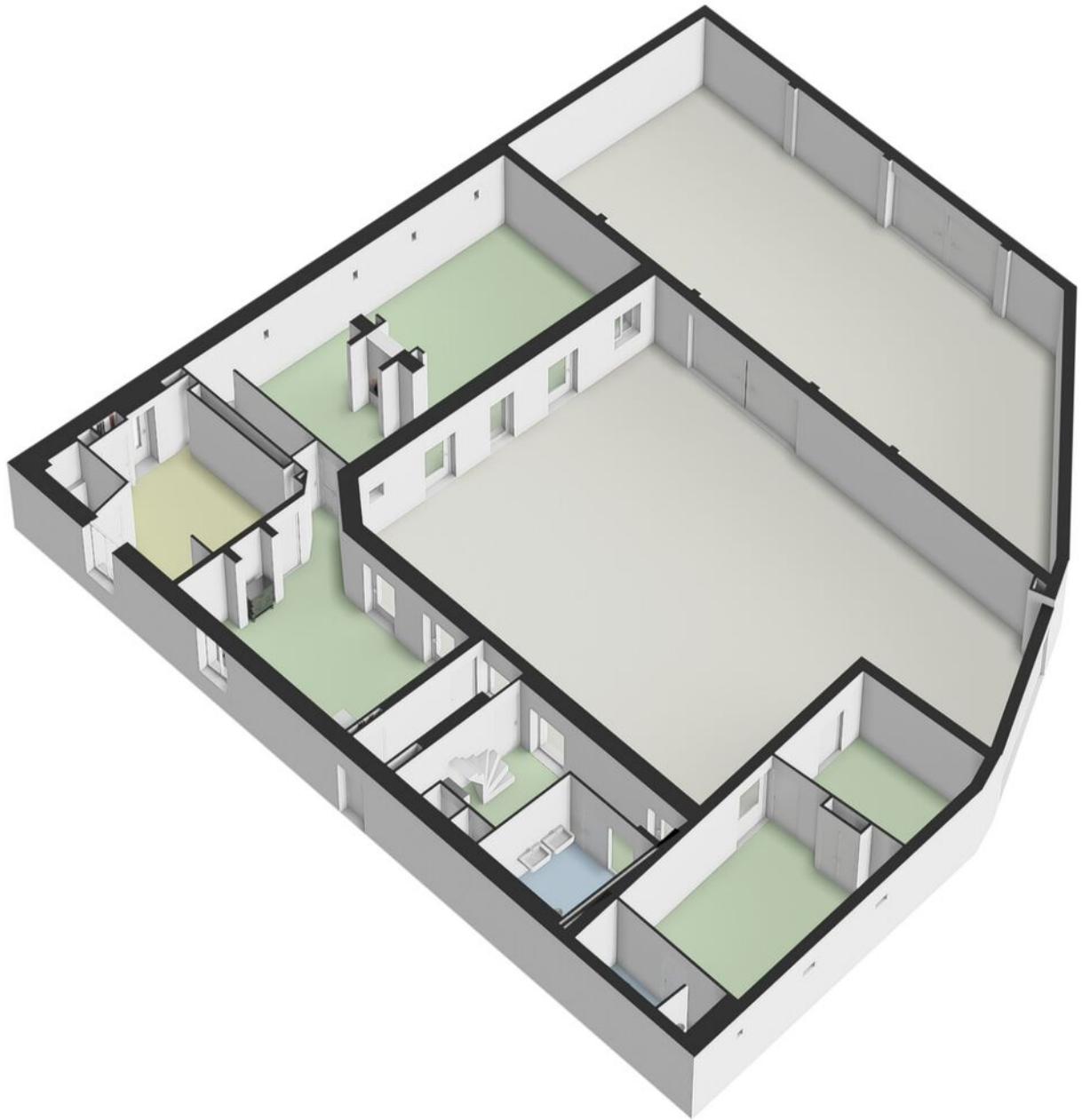
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



Souterrain 3D



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

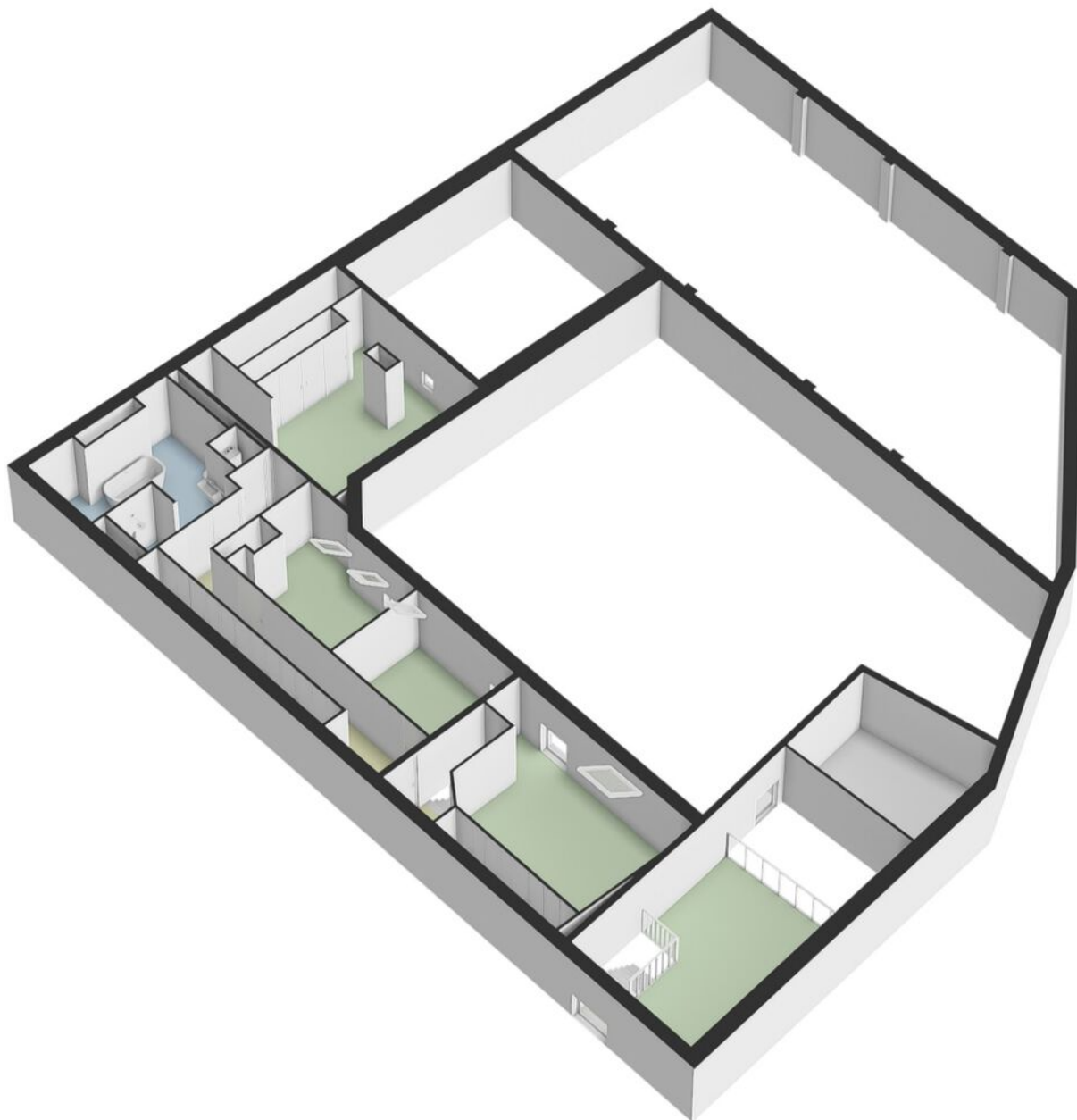


Parterre 3D

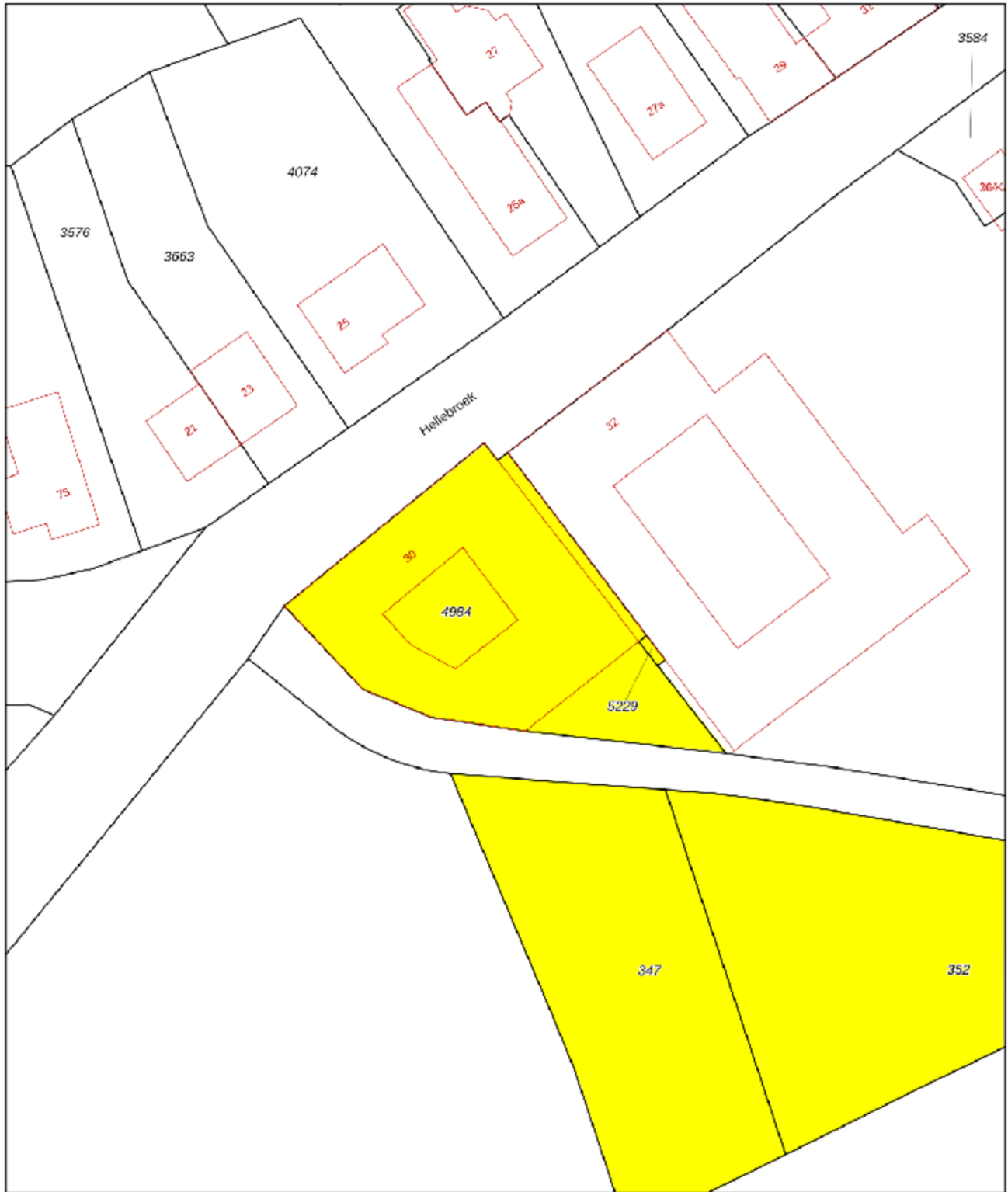



*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Eerste verdieping



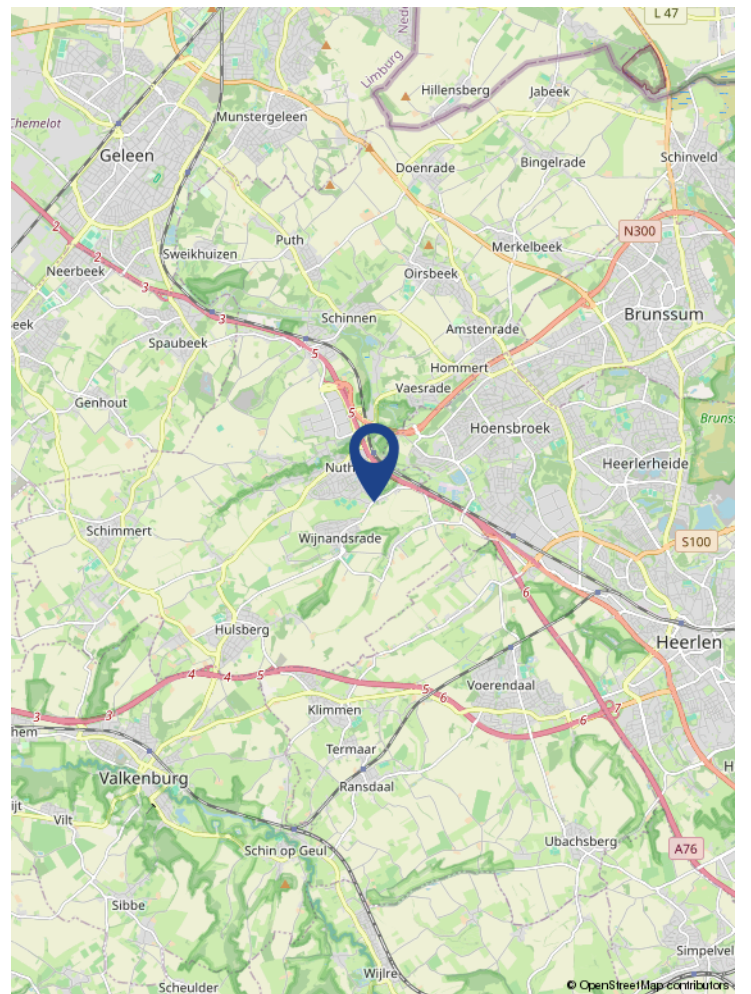
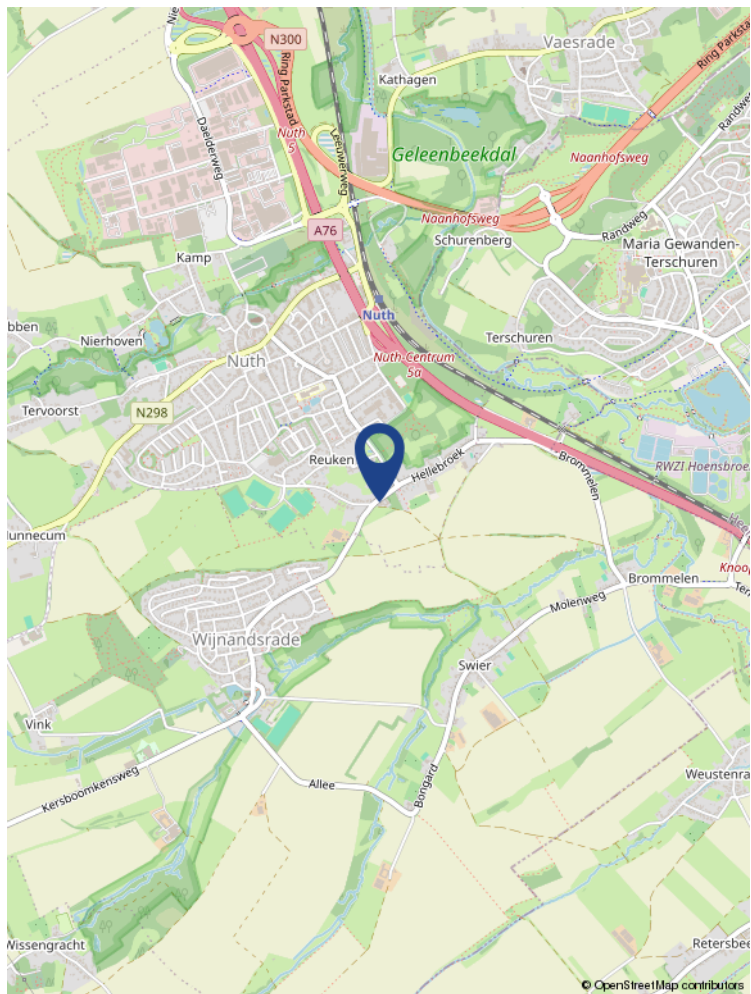
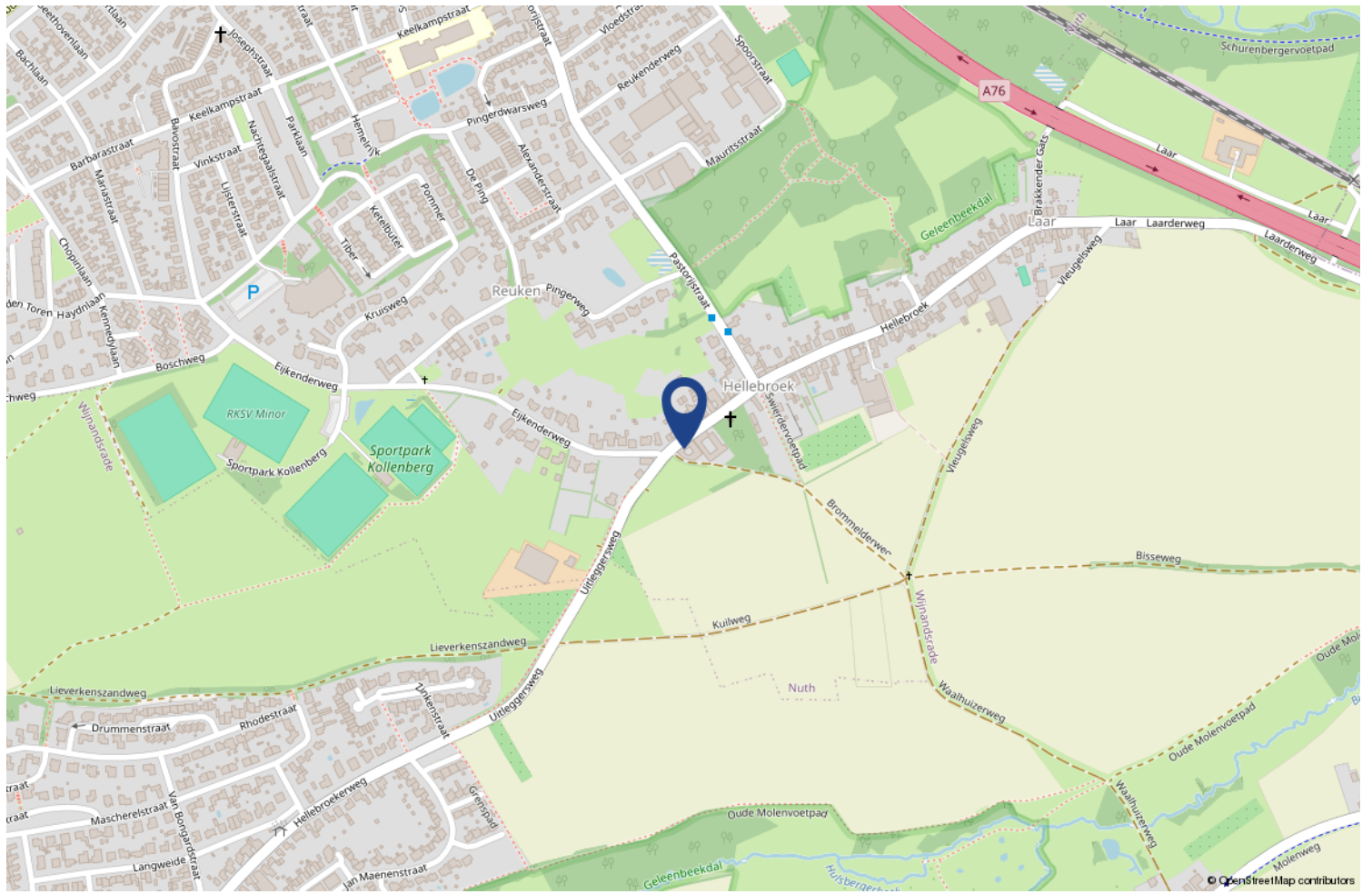
Eerste verdieping 3D



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nuth	
— (black line)	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
— (orange line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4984	
— (red line)	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 mei 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.



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.