



Hellebroek 77 | Nuth

Vraagprijs € 369.000 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 77 Nuth

Op een landelijke woonlocatie in het buurtschap "Hellebroek" kunnen wij u deze goed onderhouden op de parterre ruim uitgebouwde halfvrijstaande woning (type "2-onder-1-kap ") met onder meer ruime woon- en eetkamer, semi-open keuken, 3 slaapkamers, badkamer en diepe achtertuin te koop aanbieden, goed geïsoleerd en met landelijk uitzicht aan voor- en achterzijde

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 369.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1971

Perceeloppervlak: 448 m²

Woonoppervlakte: circa 135 m²

Overige inpandige ruimte: circa 33 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 21 m² (overkapping)

Externe bergruimte: circa 8 m² (tuinberging)

Inhoud: circa 605 m³

Energie label: C (geldig tot 08-07-2036)

TYPERING

In de gemeente Nuth ligt het buurtschap Hellebroek, dat zich kenmerkt door een rustige omgeving met diverse mooie woningen en boerderijen met wandel- en fietsroutes waarbij alle voorzieningen binnen enkele autominuten aanwezig zijn. Vanuit Hellebroek zijn de steden Heerlen (via de A76), Valkenburg (via de N298) of Maastricht (via A79) snel en makkelijk te bereiken.

Gezien de ligging aan de rand van het Bekken van Heerlen, waar dat in het westen stijgt naar het Centraal Plateau, zijn mooie wandel- en fietsroutes op een steenworp afstand gelegen. Ook de verbindingen naar de A2, A76 en A79 zijn binnen enkele autominuten te bereiken.

De woning is degelijk gebouwd en door de respectievelijke eigenaren keurig bewoond en onderhouden. Het is aan de achterzijde ruim uitgebouwd, waardoor op de parterre een riante woonruimte is ontstaan, met aansluitend ook nog een riant overdekt terras.

Het is geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele HR beglazing (schuifpui Hr++) en geheel rolluiken op de eerste verdieping. Qua isolerende voorzieningen zijn het dak, de zoldervloer, de spouwmuren en de parterrevloer nageïsoleerd en is de aanbouw bij de bouw volledig geïsoleerd.

Door de landelijke rustige ligging is het hier in de tuin heerlijk onthaasten! Door de ligging op het noordwesten is er altijd een plekje in de tuin waar u van de zon kunt genieten of juist de koelte van de schaduw op kunt zoeken. De tuin grenst aan een ecologisch aangeplant weiland en bosgebied, waarmee privacy en rust gegarandeerd zijn. De achtertuin is achterom toegankelijk via een (bos)pad dat loopt via een zijstraat tussen huisnummers 69 en 71 en kan eventueel met een aanhanger bereikt worden.

INDELING

Souterrain:

Provisiekelder (13,1 m²), bereikbaar vanuit hal woning, met watermeter, aansluiting glasvezel, mechanische afzuiging en luik naar kruipruimte onder de woonkamer; berging (15,4 m²), bereikbaar via openslaande deuren vanuit de tuin.

Parterre (voorzien van een doorlopend gelegde laminaatvloer):

Hal (5,1 m²) met granieten tegelvloer, garderobe, meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra- en gasmeter), trap naar verdieping en deur keldertrap; geheel betegeld toilet met wandcloset, fontein en led inbouwspots; woonkamer (22,7 m²) aan voorzijde; eetkamer (29,1 m²) aan achterzijde met riante schuifpui naar overdekt terras; semi-open keuken (6,6 m²) met granieten tegelvloer en keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse onderkasten, hoge kasten, apothekerskast, (brede) laden, in plafond geïntegreerde afzuigkap, 4-pits gaskookplaat met wokbrander, combimagnetron, heteluchtoven, vaatwasser, koelkast en werkblad met spoelbak; berging (7,5 m²) met plavuizen vloer en openslaande dubbele deuren naar oprit; opslag-/hobbyruimte (9,3 m²) met tegelvloer en deur naar overdekt terras; bijkeuken/wasruimte (5,6 m²) met wasbak, witgoedaansluitingen en mechanische afzuiging.

Tuin:

Onderhoudsarme voortuin met grindpartijen en hagen; oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en openslaande dubbele deuren naar bering aan rechterzijde; ruim overdekt terras (20,9 m²) met woningbrede overkapping aansluitend aan de woning; trapje naar lagergelegen diepe achtertuin met toegang berging onder de bijkeuken, ruim gazon, houten tuinberging (8,3 m²), bloembakken, beplanting en poort naar achtergelegen perceel.

1e Verdieping (voorzien van een doorlopend gelegde laminaatvloer):

Overloop (5,1 m²); slaapkamer I (11,5 m²) aan voorzijde; slaapkamer II (9,0 m²) aan achterzijde; slaapkamer III (6,7 m²) aan achterzijde; geheel betegelde badkamer (5,2 m²) aan voorzijde voorzien van hoekdouche met cabine, wandtoilet, dubbele wastafel met grote spiegel, designradiator en led inbouwspots.

2e Verdieping (nokhoogte 1,56 meter):

Bereikbaar via vlizotrap; bergzolder (4,1 m²) boven de gehele hoofdbouw met cv-gas combiketel (Vaillant Ecotec+ HR, bouwjaar 2021, eigendom).

BIJZONDERHEDEN

- Fijne landelijke woonlocatie;
- Riantе aanbouw op de parterre;
- Vrij landelijk uitzicht aan voorzijde, achterzijde bosgebied;
- Alle voorzieningen zijn binnen enkele minuten bereikbaar;
- Centrale ligging op de grens van het stedelijk gebied en de rust van een landelijke omgeving;
- In de nabijheid van alle belangrijke uitvalswegen;
- Geheel kunststof kozijnen met HR dubbele beglazing;
- Eerste verdieping met rolluiken;
- Horren op strategische plaatsen;
- Vloer, plafonds, muren en dak nageïsoleerd;
- Aanbouw bij de bouw volledig geïsoleerd;
- Parterre stucwerk wanden en plafonds;
- Verdieping spuitwerk wanden en plafonds;
- Riantе leefruimte op de parterre;
- Drie slaapkamers;
- Groot overdekt terras;
- Ruime tuin met achter vrije ligging;
- Veel hobby- en/of bergruimte;
- Ook ideaal voor kantoor of praktijk aan huis;
- 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;
- 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;



Kenmerken

Bouwjaar	1971
Perceeloppervlakte	448 m ²
Woonoppervlakte	135 m ²
Overige inpandige ruimte	33 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	21 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Inhoud	605 m ³
Energie label	C (geldig tot 08-07-2036)

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel

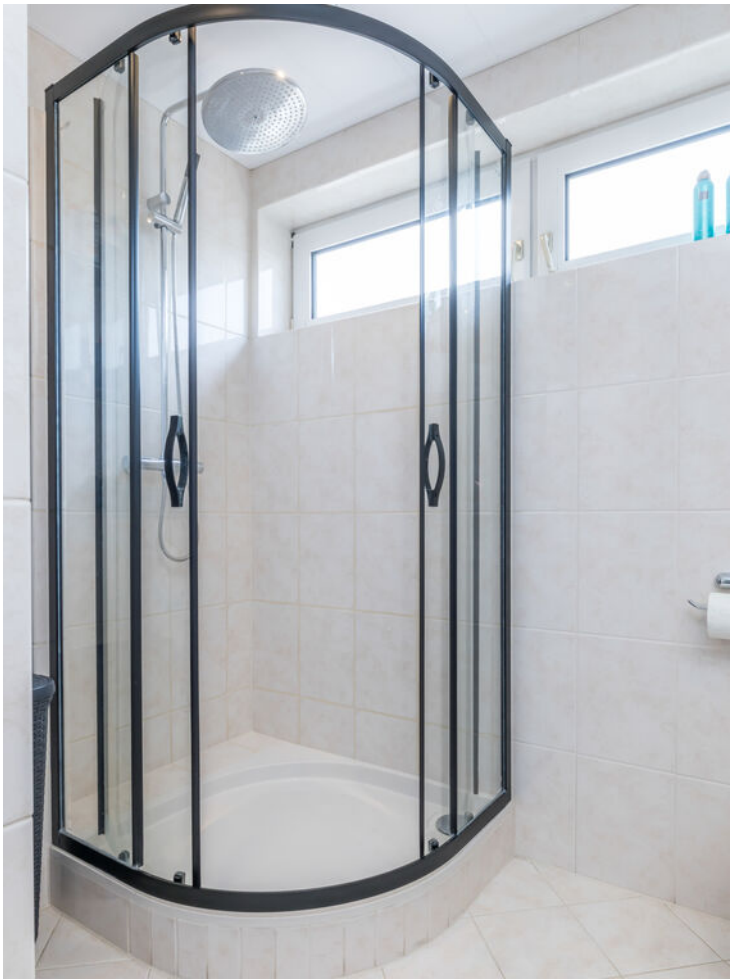




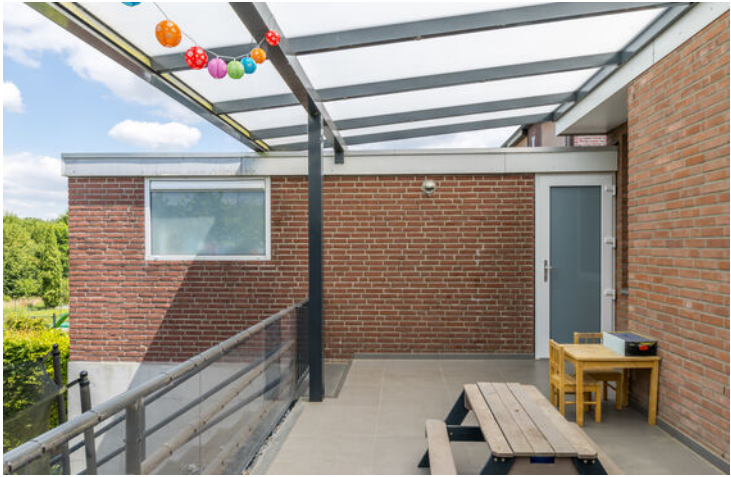








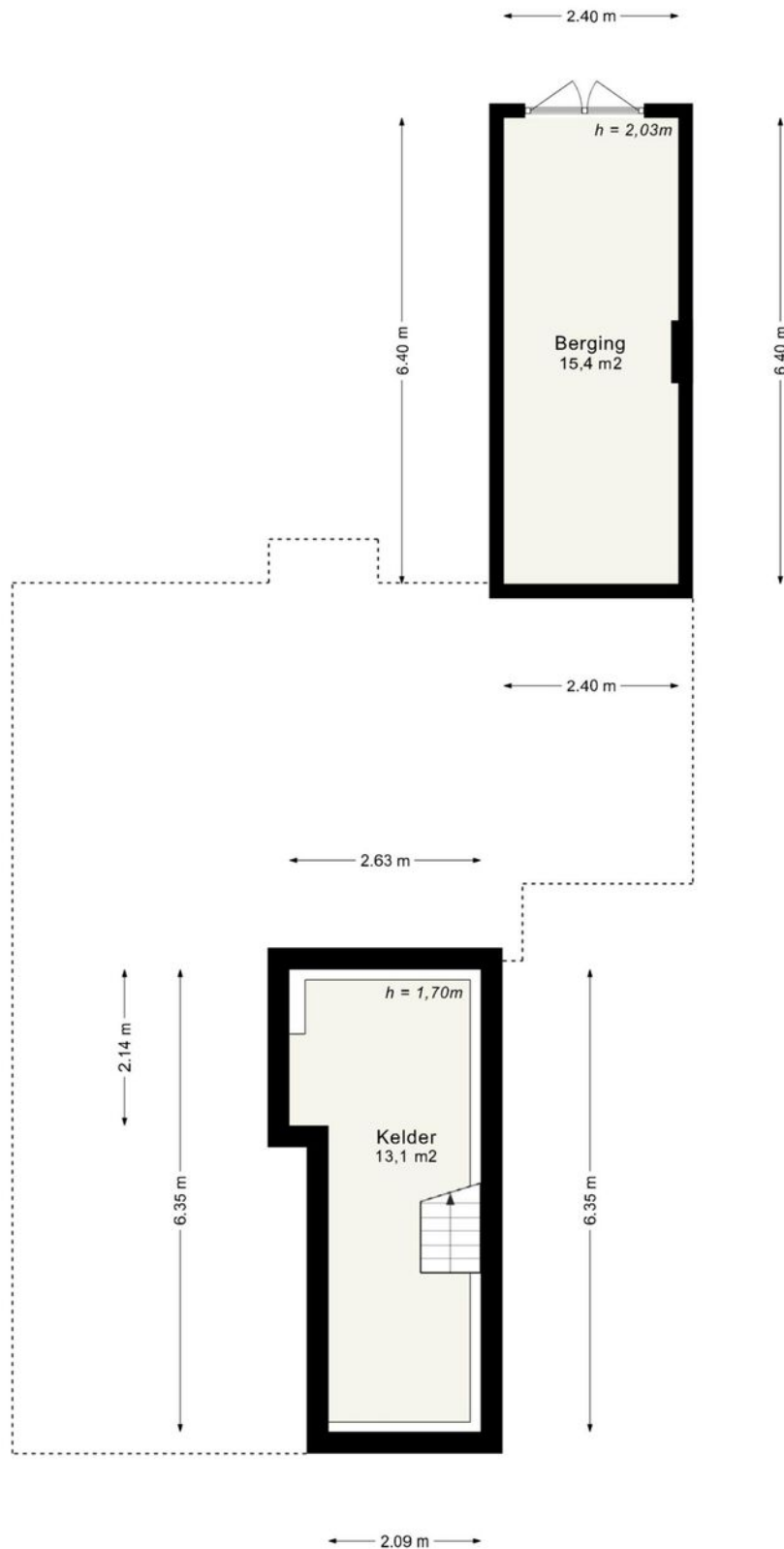








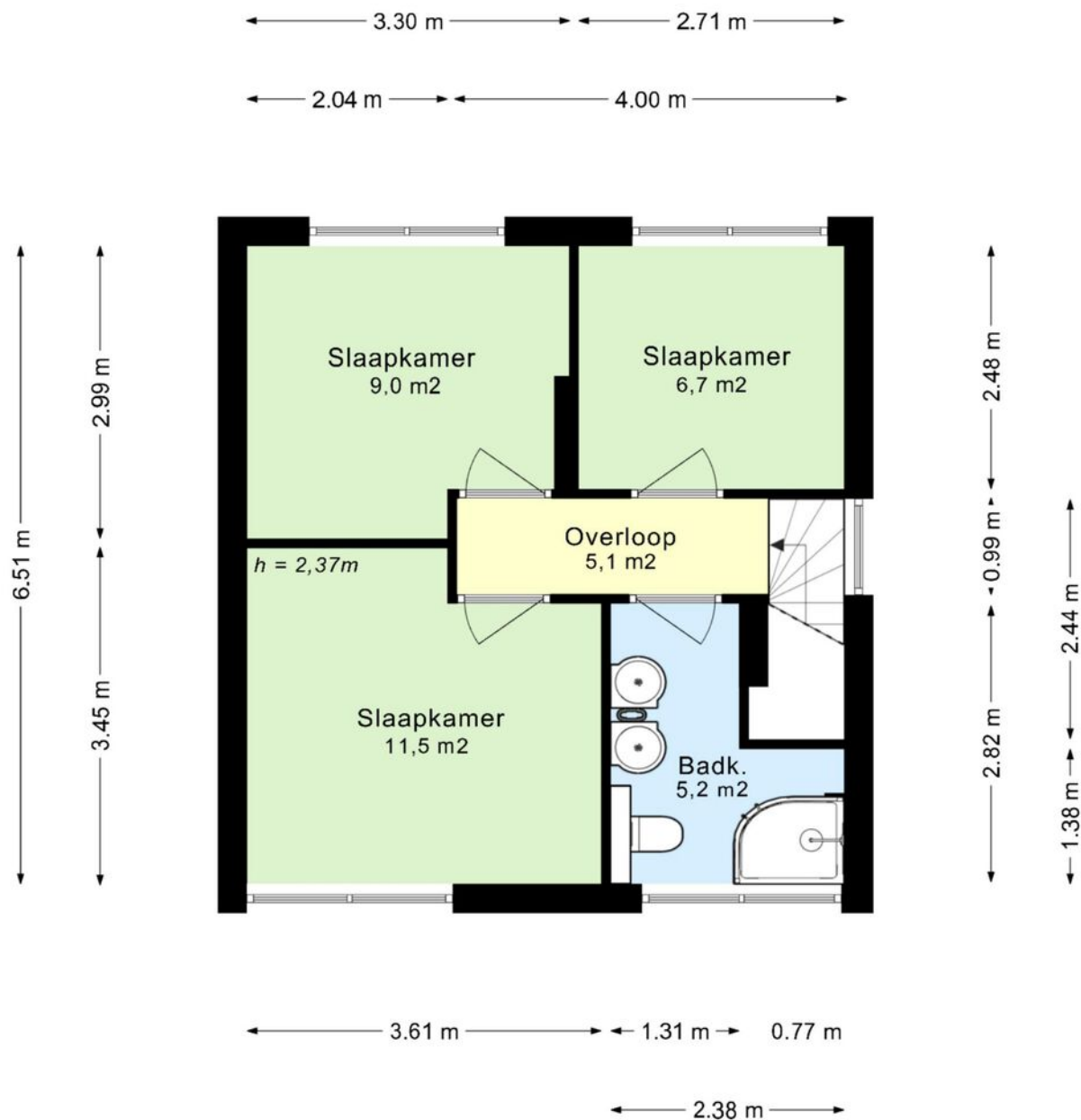




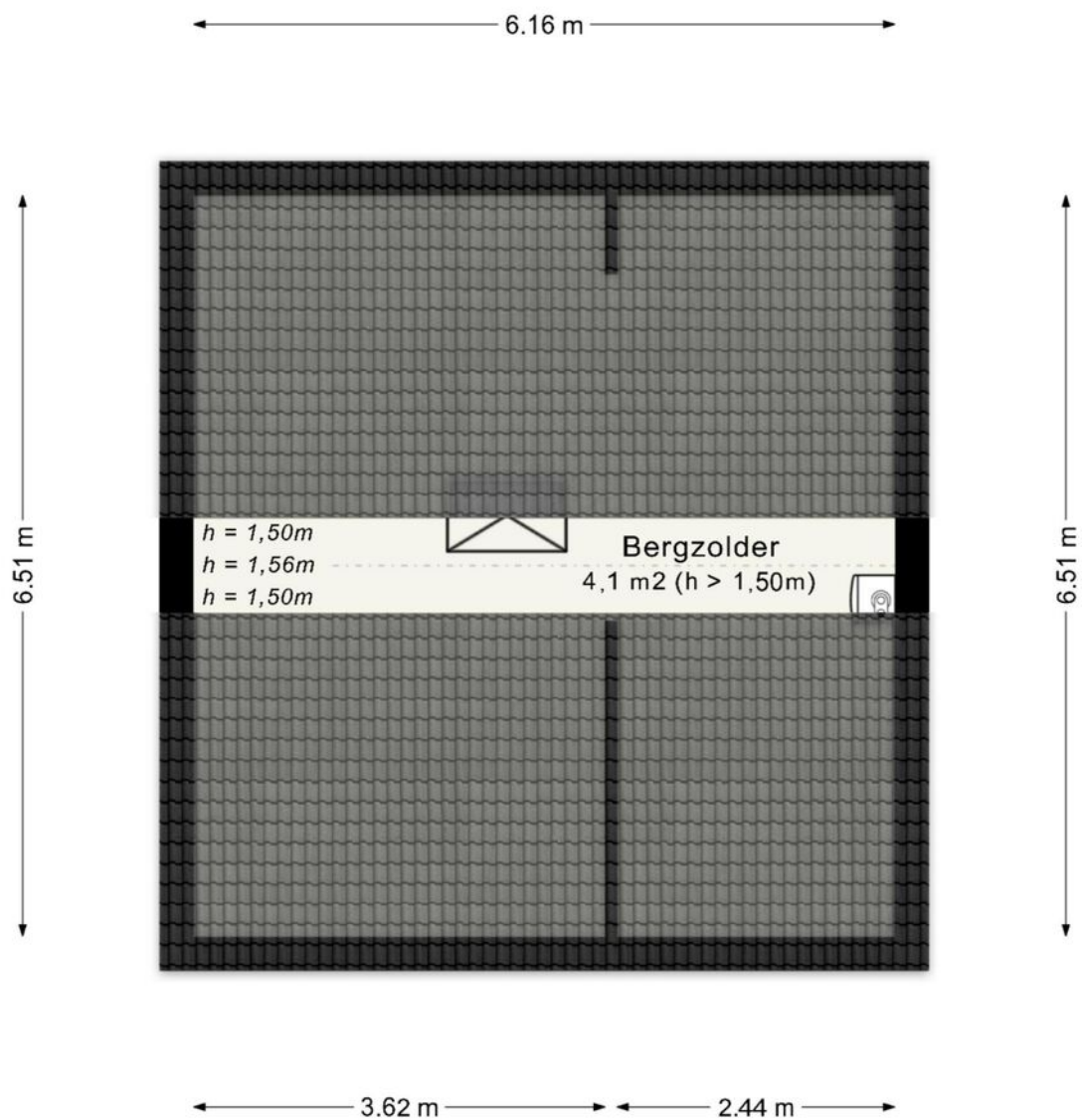
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



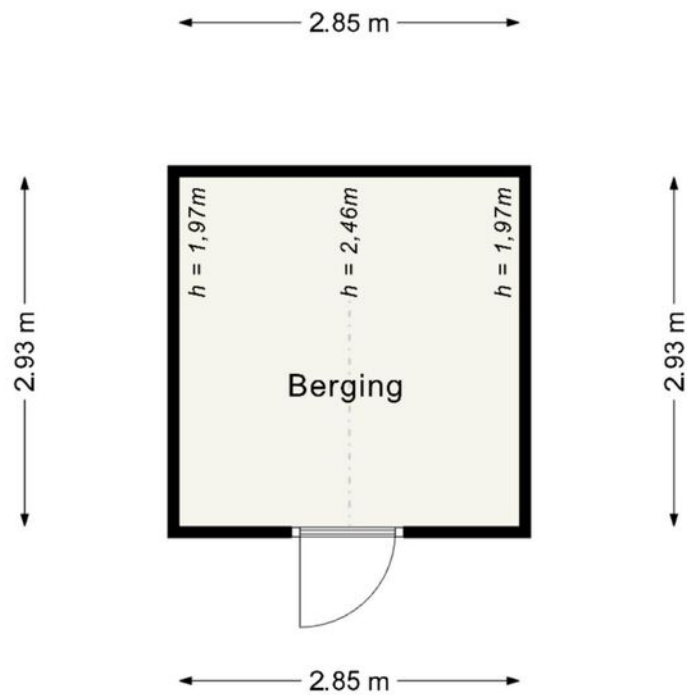
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



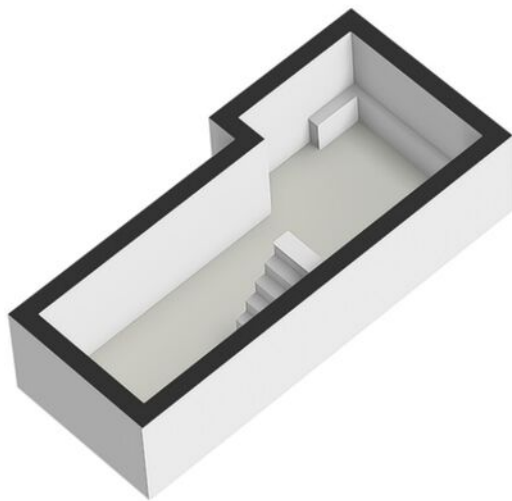
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

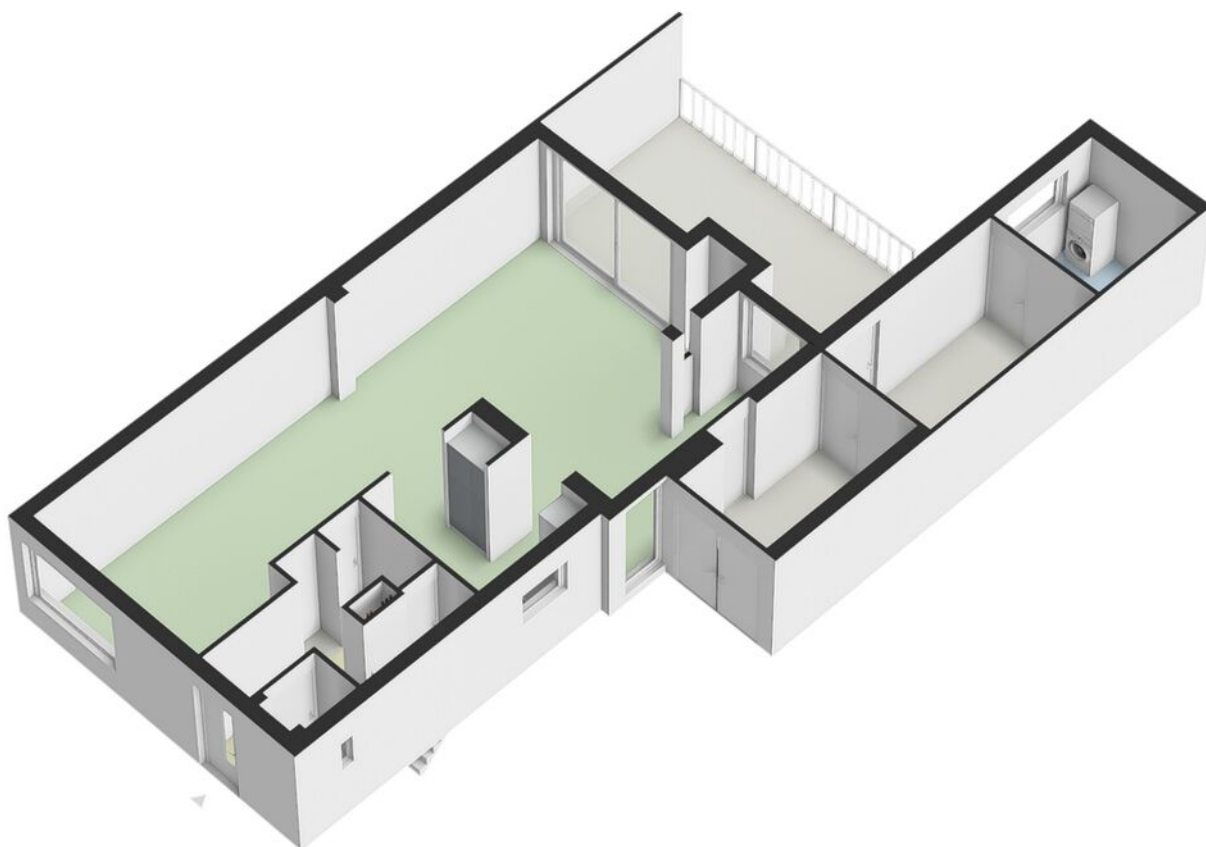


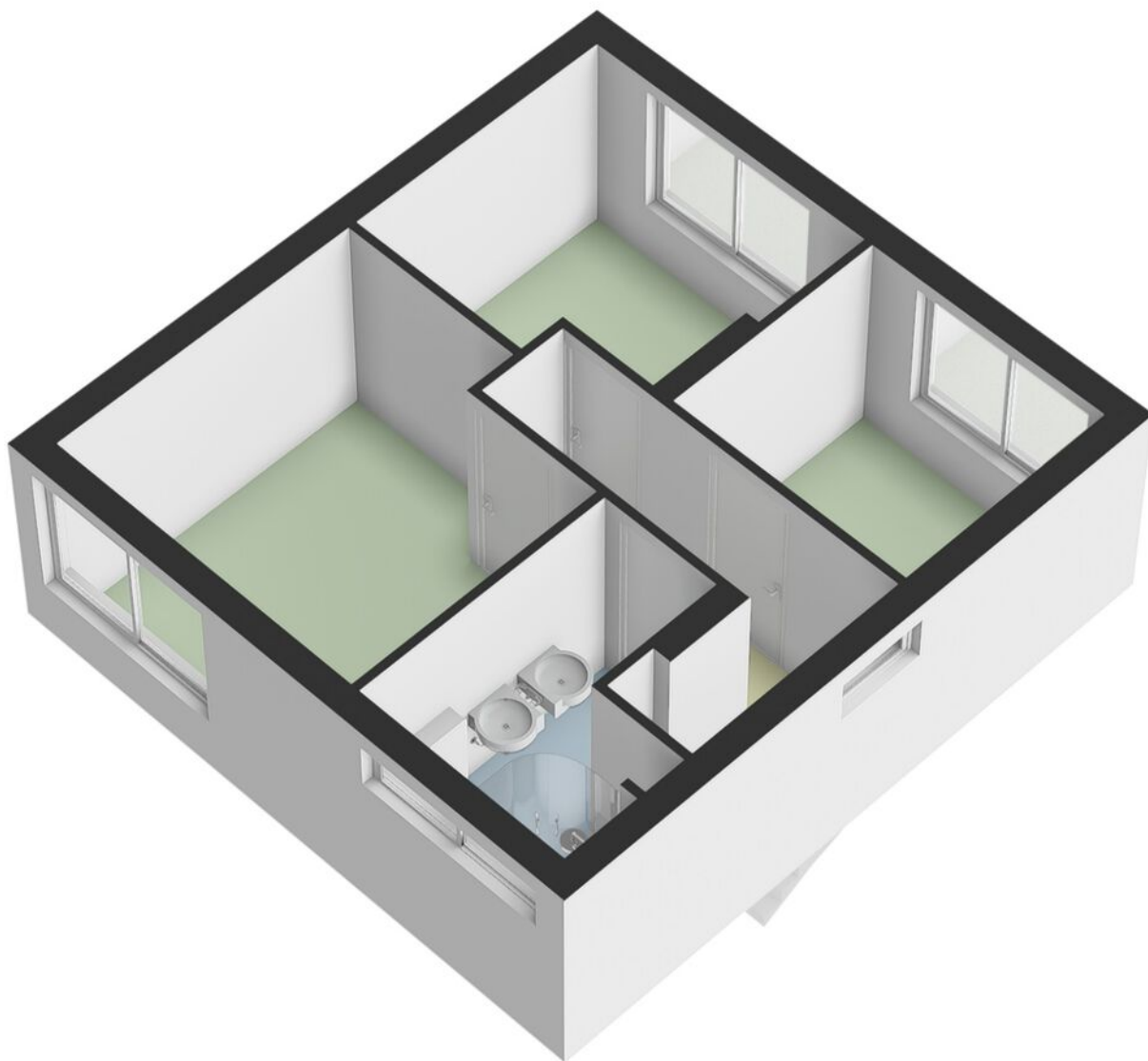
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



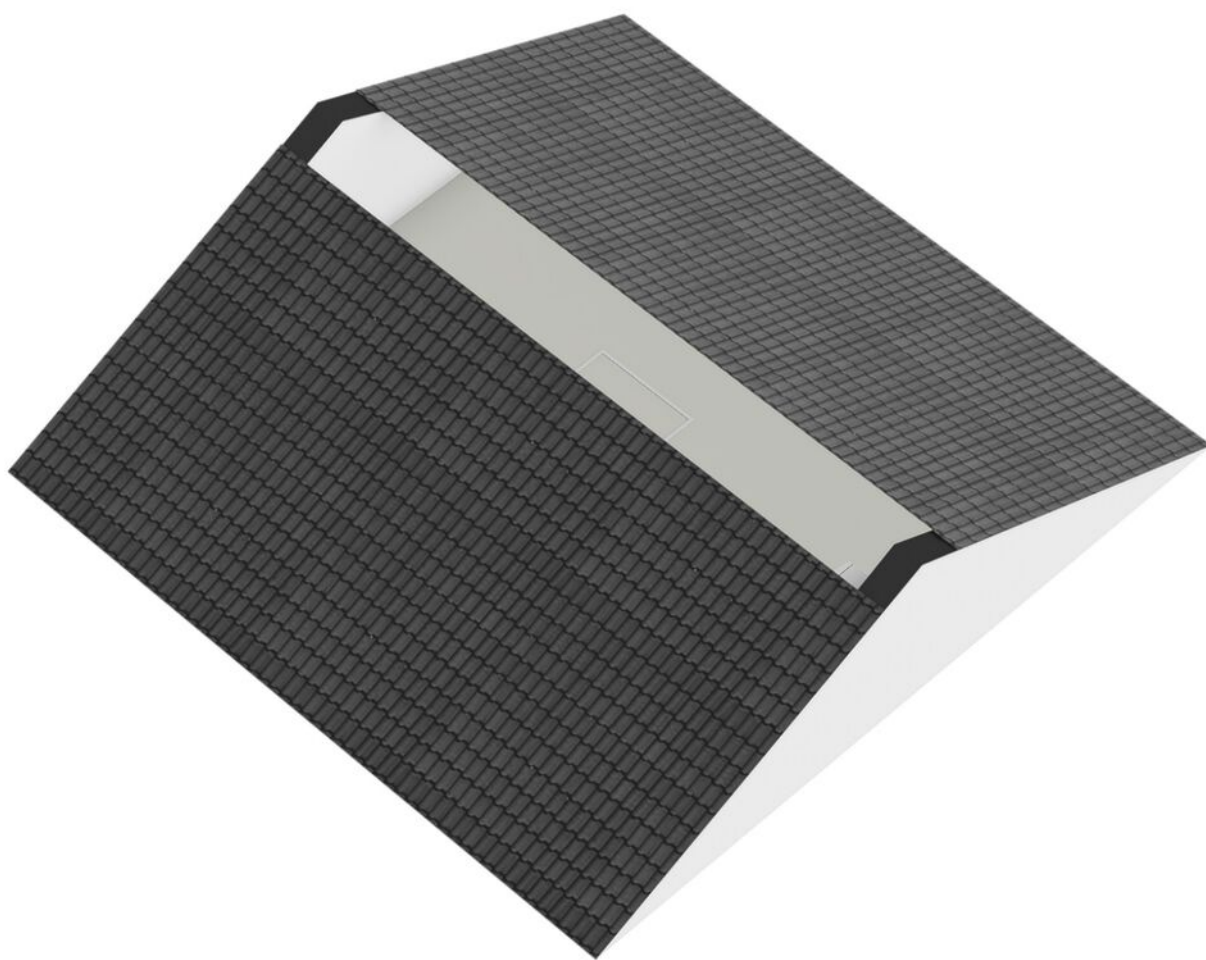
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



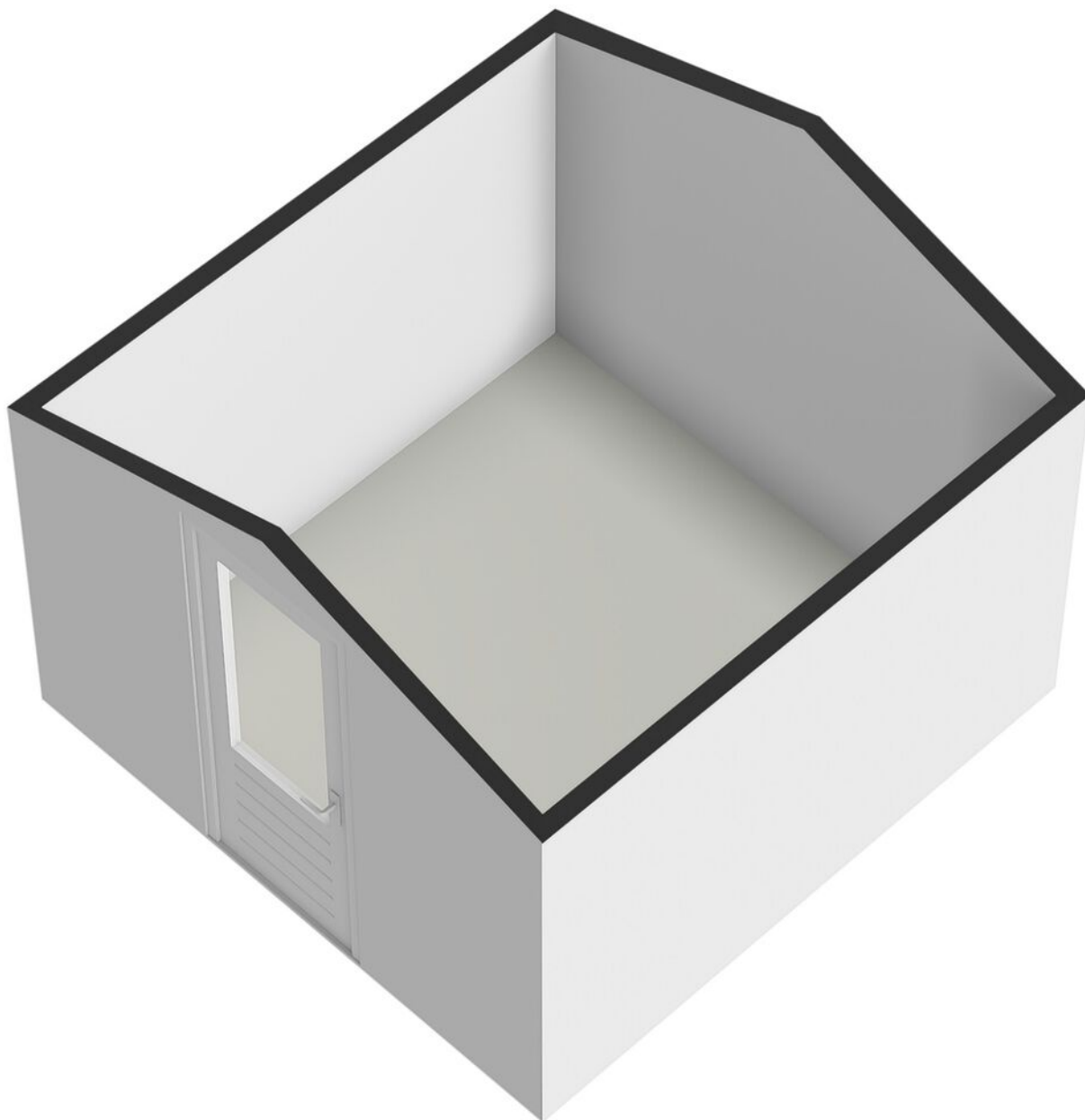




Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping 3D





Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nuth

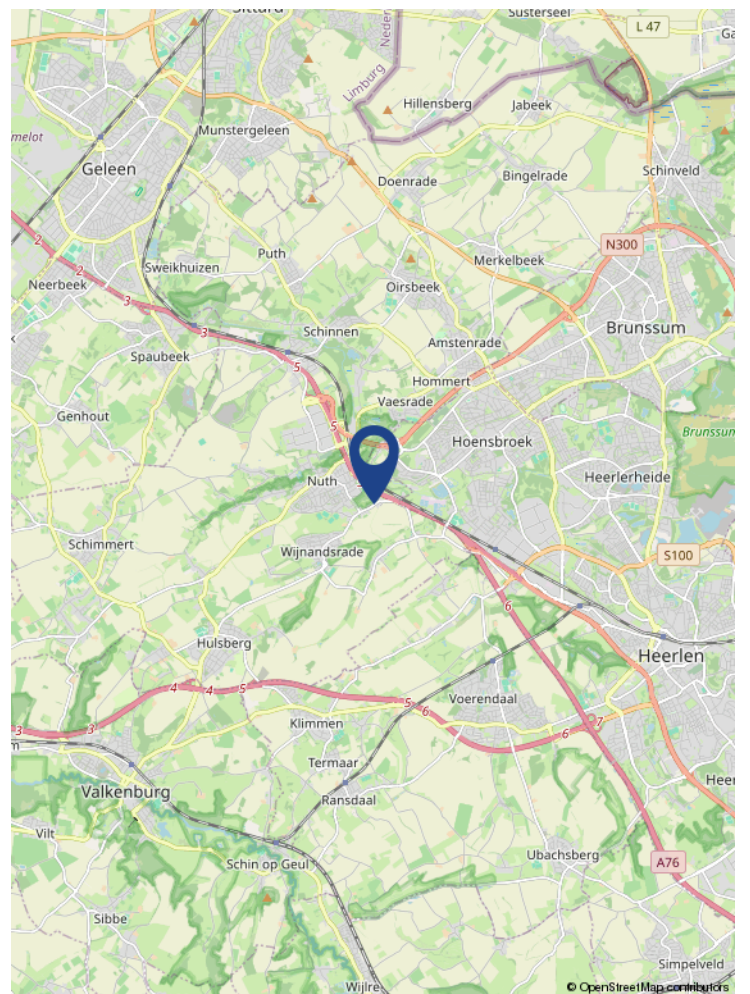
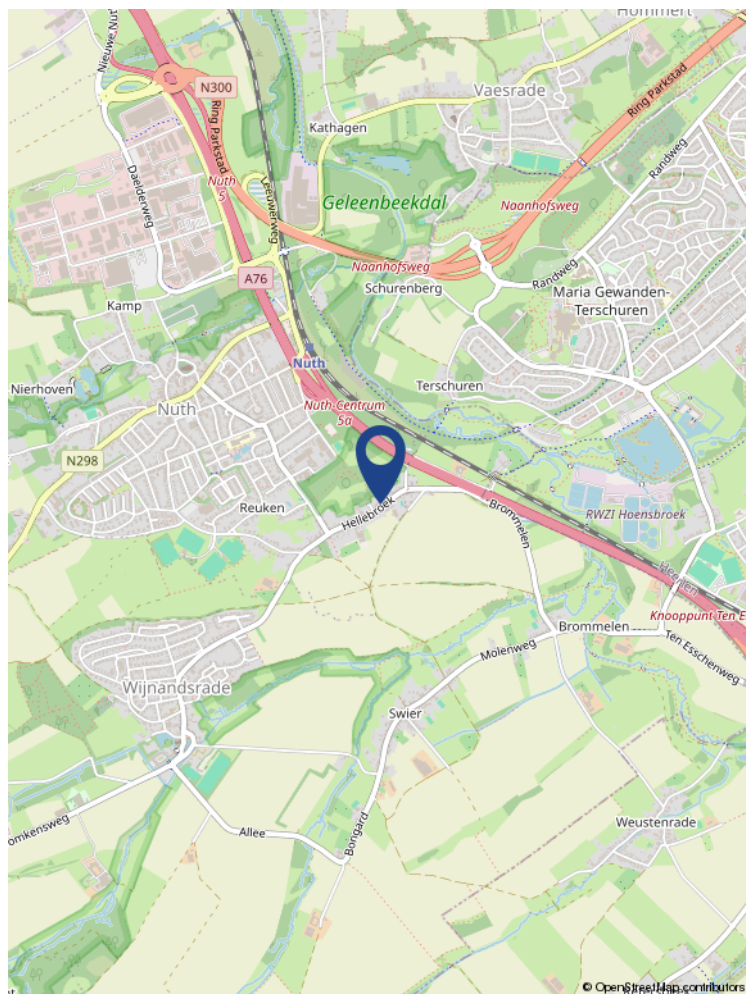
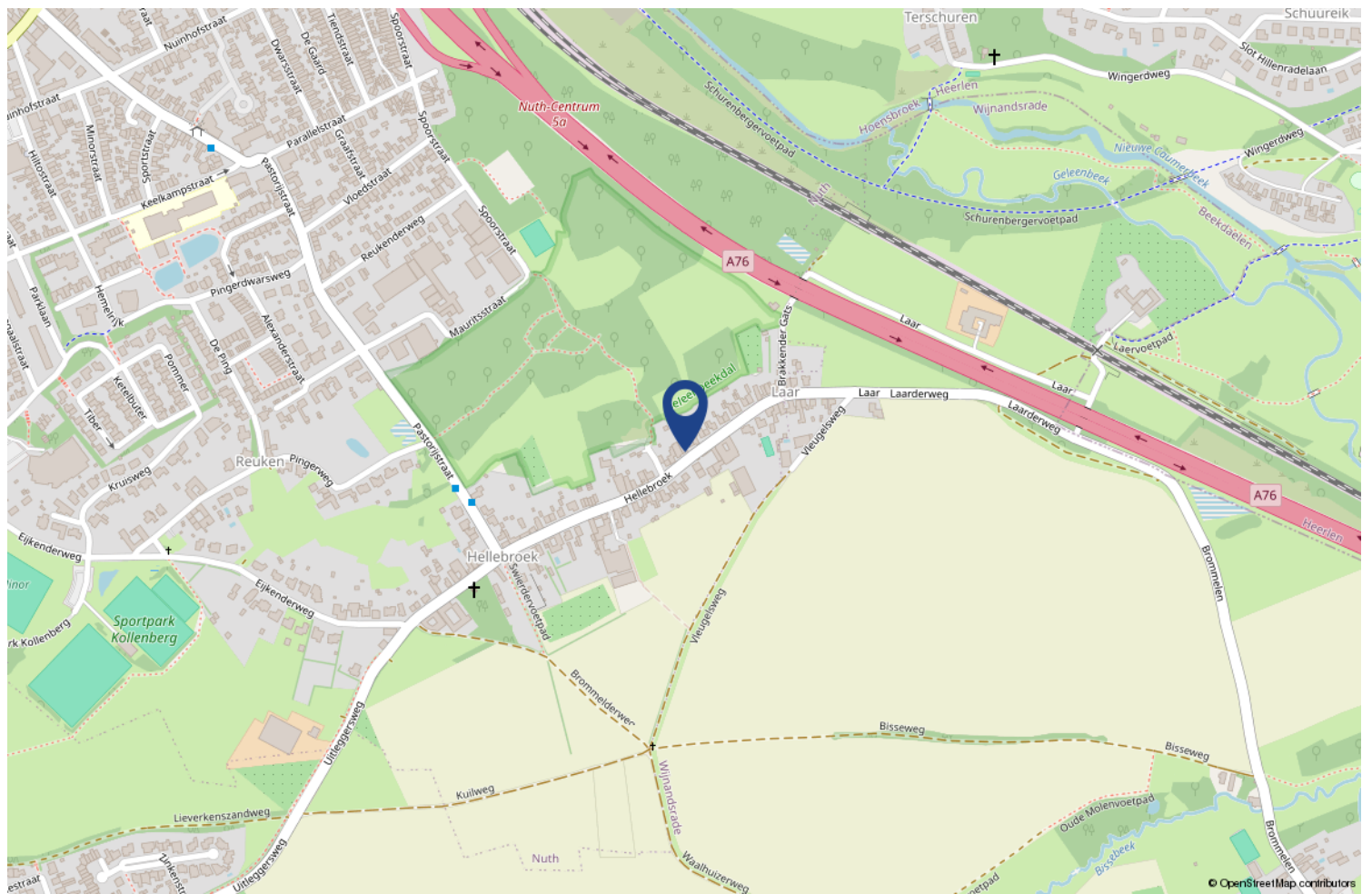
Sectie C

Perceel 3672

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.

kadaster



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 Beekdaalen. 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.

[illegible]

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 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. 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.