



Voorsterstraat 61 | Nuth

Vraagprijs € 549.000 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



Voorsterstraat 61 Nuth

Op een rustige locatie in het buurtschap Tervoorst kunnen wij u dit op een ruim perceel gelegen vrijstaande grotendeels onderkelderde woonhuis met onder meer doorzon woonkamer, semi-open keuken, 4 slaapkamers, badkamer, inpandige garage, hobbyruimte en besloten ruim 30 meter diepe achtertuin met gemetseld prieel en houtkachel te koop aanbieden, goed geïsoleerd en voorzien van airco's en 10 zonnepanelen

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 549.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1977

Perceeloppervlak: 611 m²

Woonoppervlakte: circa 162 m²

Overige inpandige ruimte: 68 m² (souterrain)

Gebouwgebonden buitenruimte: 22 m² (balkon en overkapping)

Inhoud: circa 781 m³

Energie label: C (geldig tot 07-08-2029)

TYPERING

Dit vrijstaande woonhuis is rustig gelegen in een gewilde bosrijke woonomgeving in het buurtschap Tervoorst en gebouwd op een ruim op het zuiden gelegen perceel van in totaal ruim 50 meter diep. De woonomgeving is schitterend voor liefhebbers van het buitenleven. De uitgestrekte velden en bossen rondom Nuth maken buiten recreëren van huis uit mogelijk.

Tervoorst, in het Limburgs Tervoeësj geheten, behoort tot de gemeente Nuth en is een van de zogenaamde Bovengehuchten van Nuth. De huizen vormen een langgerekt stuk bebouwing vanaf het dorp Nuth langs de Voorsterstraat en de Horenweg tot aan het gehucht Brand. Het gebied maakt deel uit van een Natura 2000-gebied (Geleenbeekdal), zodat mooie wandel- en fietsroutes op een steenworp afstand zijn gelegen.

Het huis is degelijk en in spouw gebouwd en in de loop der jaren goed onderhouden. Het is op de aluminium voordeur met triple glas na verder nagenoeg geheel voorzien van HR dubbele beglazing in grotendeels (hard)houten kozijnen. Ook zijn qua verduurzaming het dak en de spouwmuren geïsoleerd en is het voorzien van 10 zonnepanelen.

Daarnaast is de gehele woning voorzien van rolluiken, waarbij de grote ramen elektrisch bedienbaar zijn en op de slaapkamers tevens deels op afstand bedienbaar. Aan de achterzijde zijn ten behoeve van de slaapkamer elektrisch bedienbare screens aangebracht, alsmede horren op strategische plaatsen. Airco's in de woonkamer en alle drie de slaapkamers op de eerste verdieping verhogen tenslotte het wooncomfort.

De leuk aangelegde op het zuiden gelegen ruime achtertuin is voorzien van een terras aansluitend aan de woning, een gezellig afsluitbaar gemetseld prieel met houtkachel, een ruim gazon, bloembakken, beplanting en (fruit)bomen.

Kortom, een ruim woonhuis dat mede door de ligging voor jarenlang ongestoord woongenot zal zorgen!

INDELING

Souterrain (geheel voorzien van een plavuizen vloer):

Bereikbaar via hal en talud naar garage; kelderportaal (5,8 m²); cv-ruimte (2,8 m²) met cv-gas combiketel (ATAG HR, bouwjaar 2021, eigendom); provisie- en wasruimte (10,1 m²) met witgoed aansluitingen en aansluiting glasvezel; inpandig bereikbare ruime garage (33,4 m²) met elektrische op afstand bedienbare sectionaalpoort; hobby-/werkruimte (14,5 m²) met omvormer zonnepanelen (10 stuks, 2021, eigendom) en wasbak.

Parterre (geheel voorzien van een plavuizen vloer met vloerverwarming):

Entree aan linkerzijde; ruime hal (8,5 m²) met meterkast (voldoende automaten, vernieuwd in 2021, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter), trap naar verdieping en trap naar souterrain; geheel betegeld toilet met wandcloset en fontein; ruime L-vormige woonkamer (42,3 m²) met deur naar balkon (8,0 m²) aan voorzijde, schouwpartij met gashaard, designradiator, airconditioning (Mitsubishi, bouwjaar 2020, met inverter) en openslaande dubbele deuren (met hor) naar achtertuin; semi-open keuken (14,2 m²) met deur naar achtertuin, led inbouwspots en keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse onderkasten, hoge kasten, (brede) laden, rvs afzuigkap, 5-pits gaskookplaat, heteluchtoven, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en composiet werkblad met rvs spoelbak.

Tuin:

Voortuin, grotendeels bestraat en met pad naar voordeur aan linkerzijde (met achterom via poort), talud naar inpandige garage, pad aan de rechterzijde met brede poort naar achterzijde, bloembakken en beplanting; overkapping/open berging rechts van de woning (9,4 m²); diepe achtertuin met terras aansluitend aan de woning, gazon, ruim gemetseld prieel (24 m²) met open haard (afsluitbaar met tentzeil), gemetselde bloembakken, beplanting, gazon, bomen en houten tuinhuis.

1e Verdieping (slaapkamers voorzien van laminaatvloeren):

Ruime overloop (9,6 m²) met tegelvloer, muurkast en vaste trap naar tweede verdieping; slaapkamer I (18,0 m²) aan achterzijde met airconditioning (Mitsubishi, bouwjaar 2020, met inverter); slaapkamer II (14,7 m²) aan voorzijde met airconditioning (Mitsubishi, bouwjaar 2020, met inverter); slaapkamer III (13,7 m²) aan achterzijde met airconditioning (Mitsubishi, bouwjaar 2020, met inverter); geheel betegelde badkamer (8,0 m²) aan voorzijde met ligbad, inloophdouche met regenarmatuur en glazen deur, wandtoilet, brede wastafel met meubel en spiegelkast, halogeen spots en designradiator.

2e Verdieping (nokhoogte 2,57 meter):

Bereikbaar via vaste trap; overloop (6,8 m²) met tegelvloer en muurkast; slaapkamer IV (14,3 m²) met laminaatvloer, zijraam, Velux dakraam, led inbouwspots en bergruimte voorzien van schuifdeuren in de knieschotten; berging (2,9 m²) met unit mechanische afzuiging.

BIJZONDERHEDEN

- Landelijke ligging;
- Veel "buiten" door een ruim perceel van 611 m²;
- Gevel- en dakisolatie;
- Grotendeels houten kozijnen met HR dubbel glas;
- Horren op strategische plaatsen;
- Geheel voorzien van rolluiken, deels elektrisch (op afstand) bedienbaar;
- Verdieping achterzijde met elektrisch bedienbare screens;
- Airconditioning in woonkamer en 3 slaapkamers op de eerste verdieping;
- Tien zonnepanelen;

- Ruime woonkamer;
- Balkon aan voorzijde;
- Totaal vier slaapkamers;
- Moderne badkamer;
- Diepe achtertuin;
- Ruim gemetseld prieel met houtkachel;
- In de koopovereenkomst zal een asbest- en 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	1977
Perceeloppervlakte	611 m ²
Woonoppervlakte	162 m ²
Overige inpandige ruimte	68 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	22 m ²
Externe bergruimte	-
Inhoud	781 m ³
Energie label	C
Aanvaarding	in overleg

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, landelijk gelegen
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen

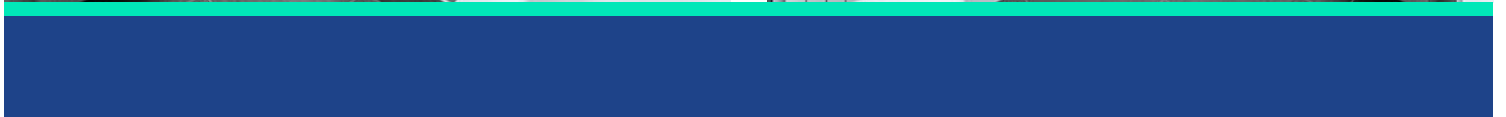


















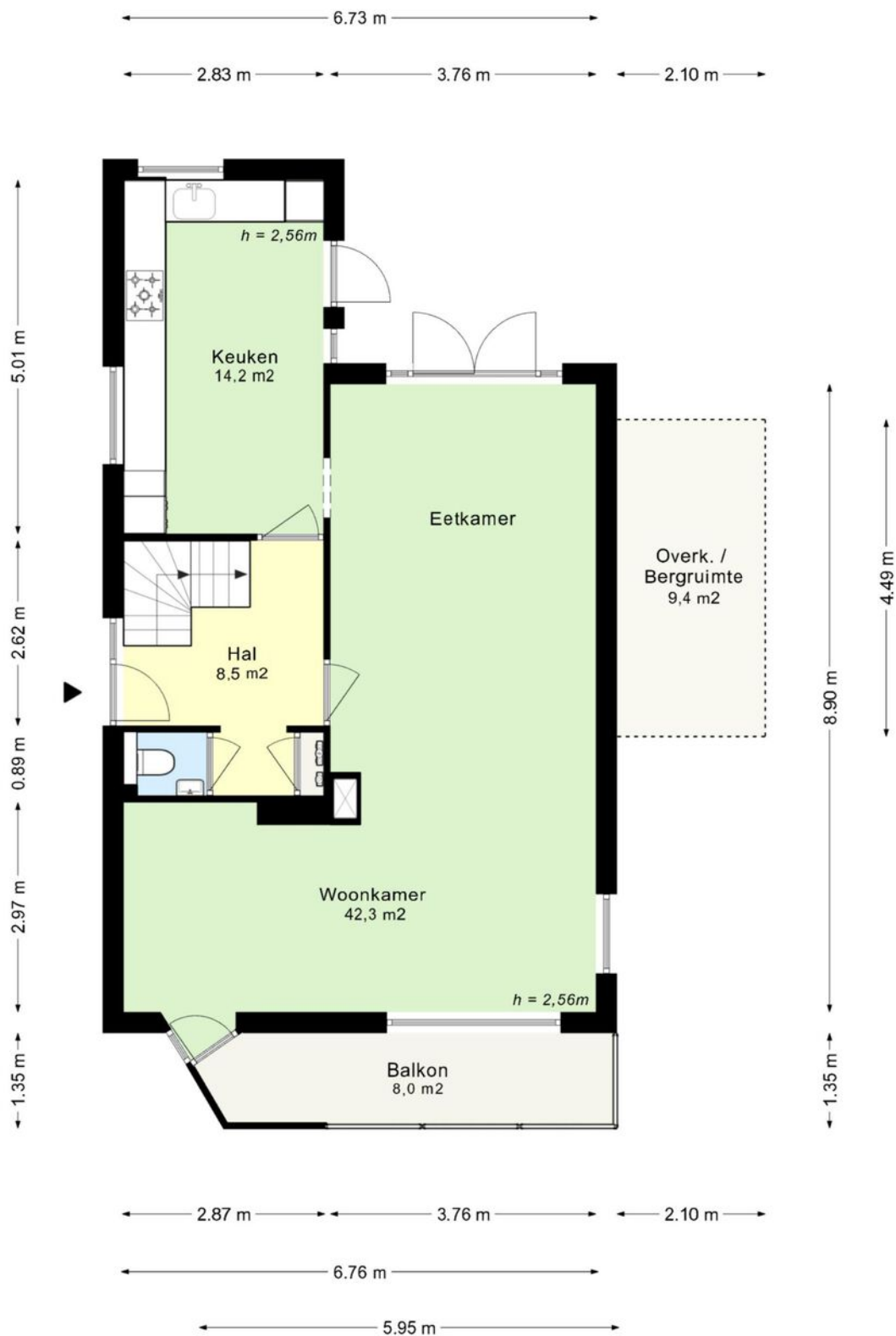




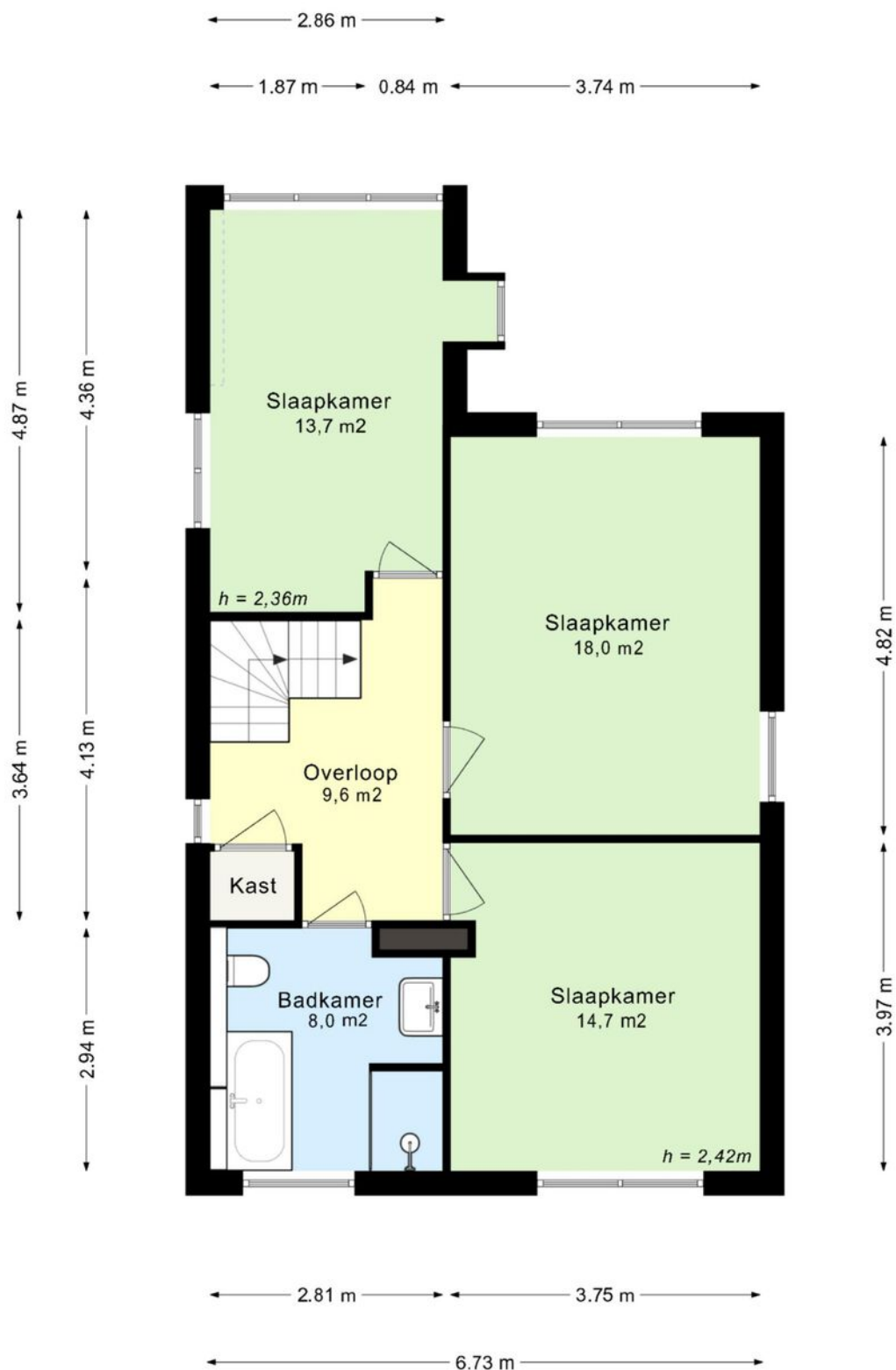




*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



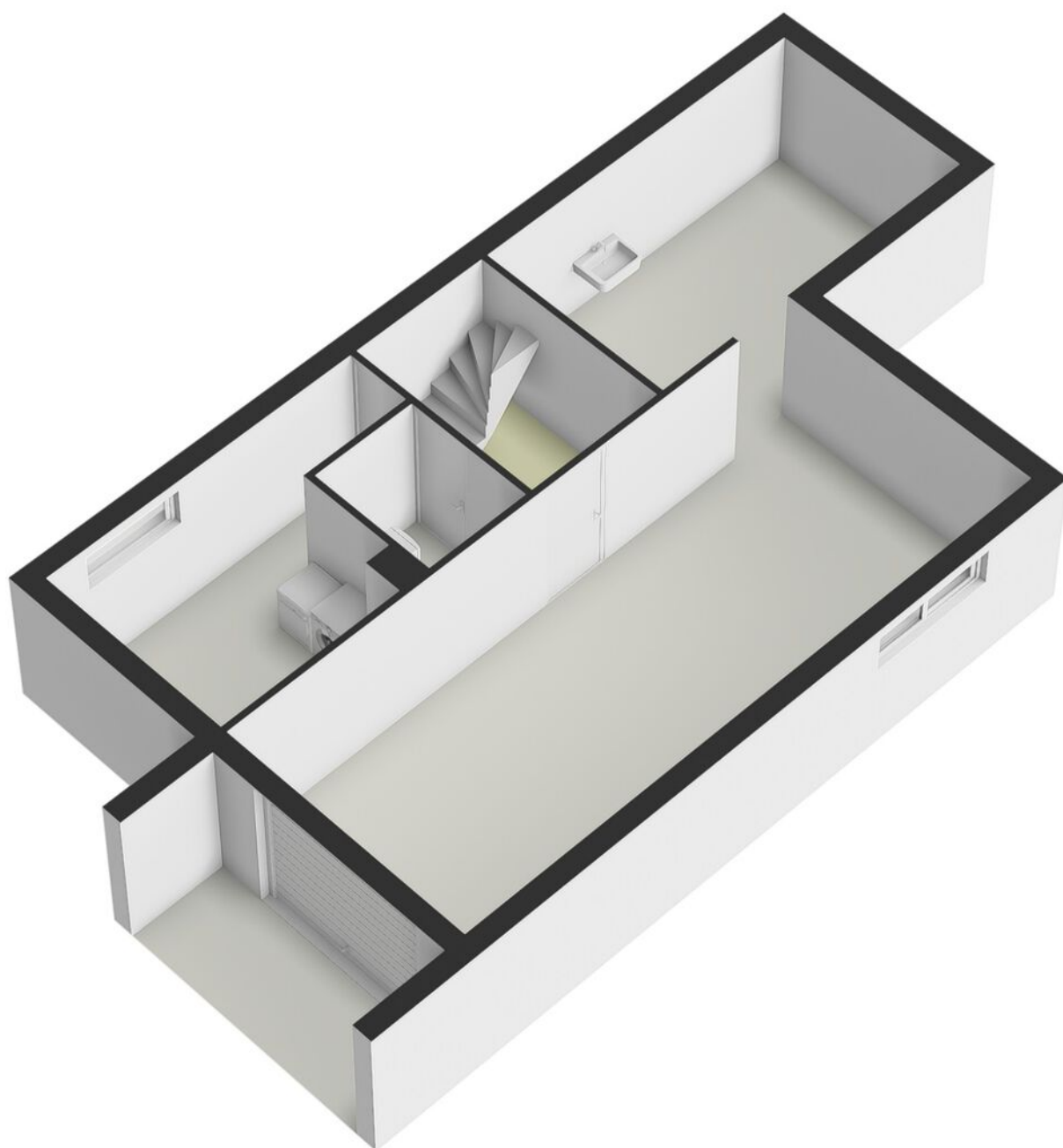
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

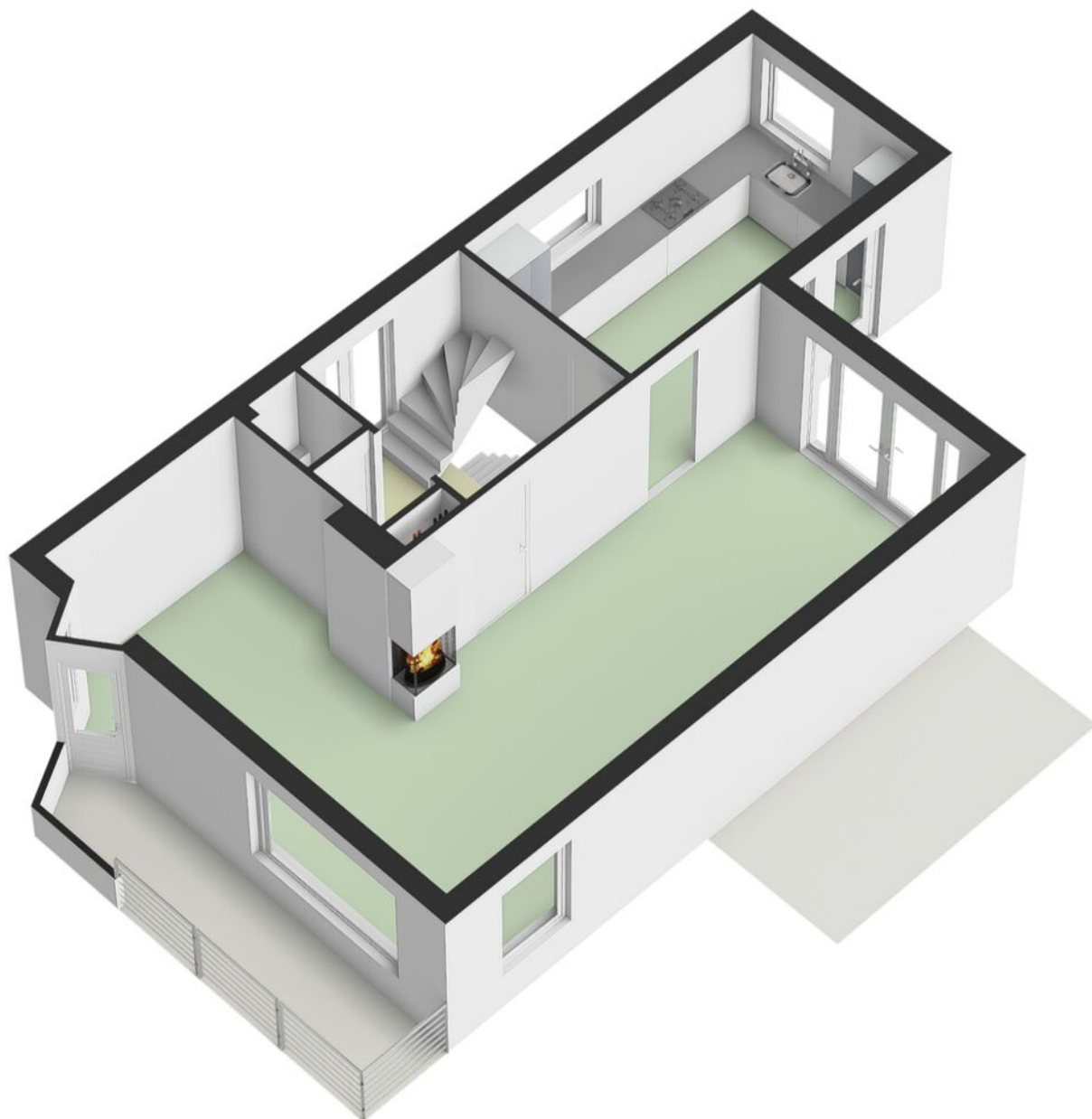


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

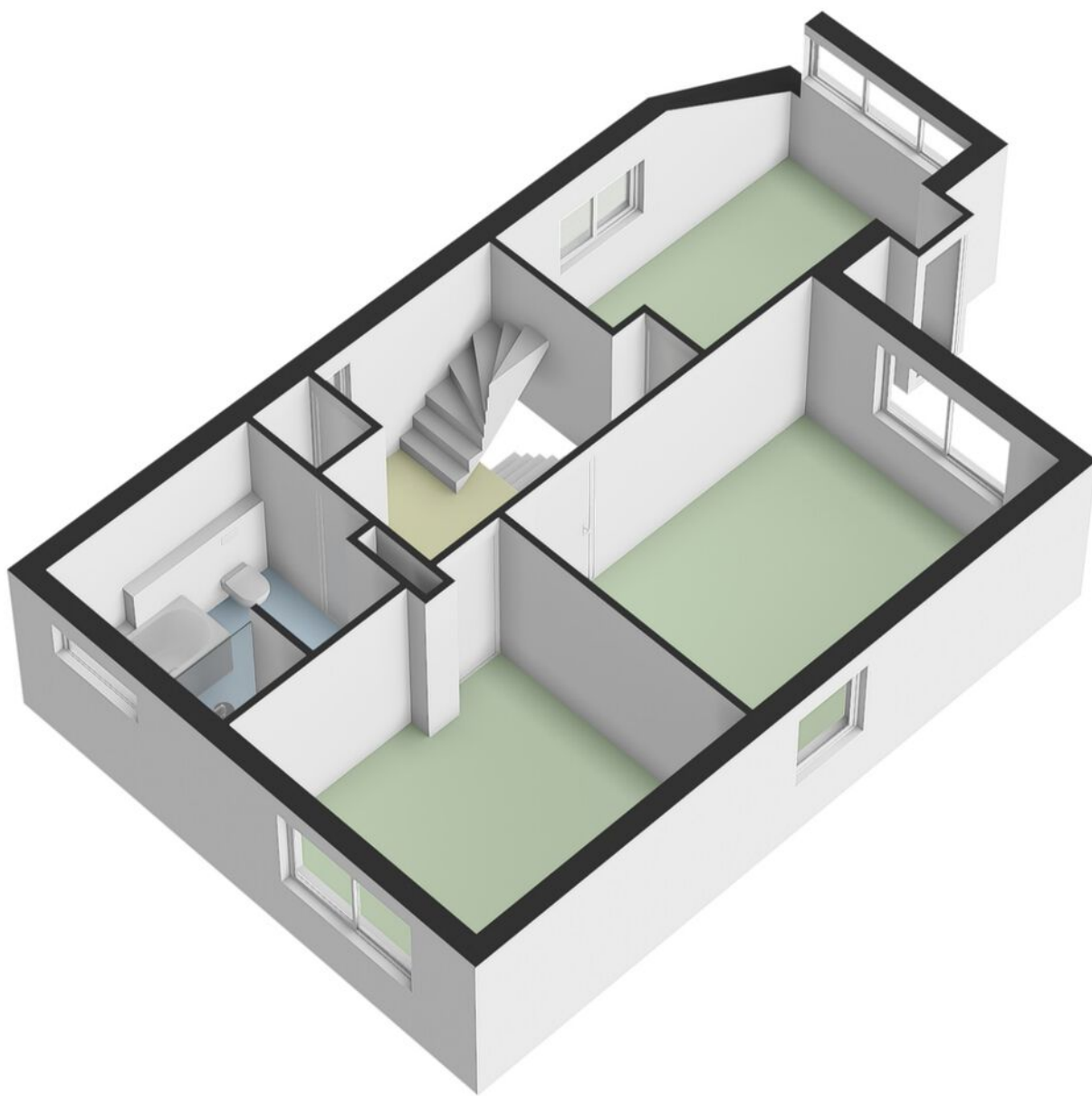


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

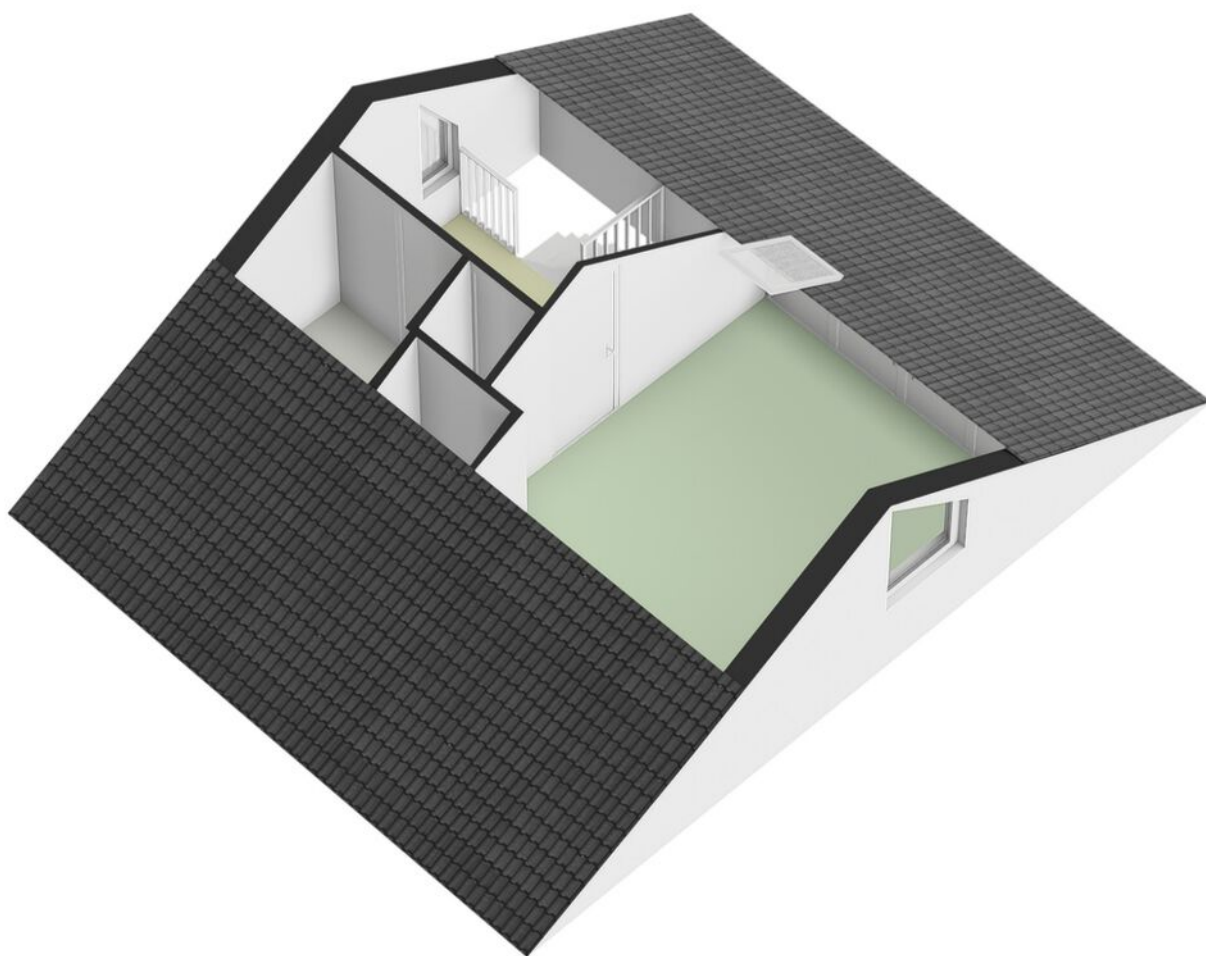




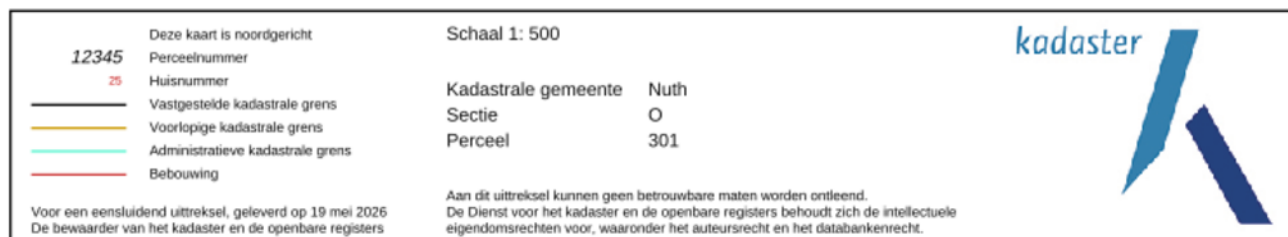
Parterre 3D

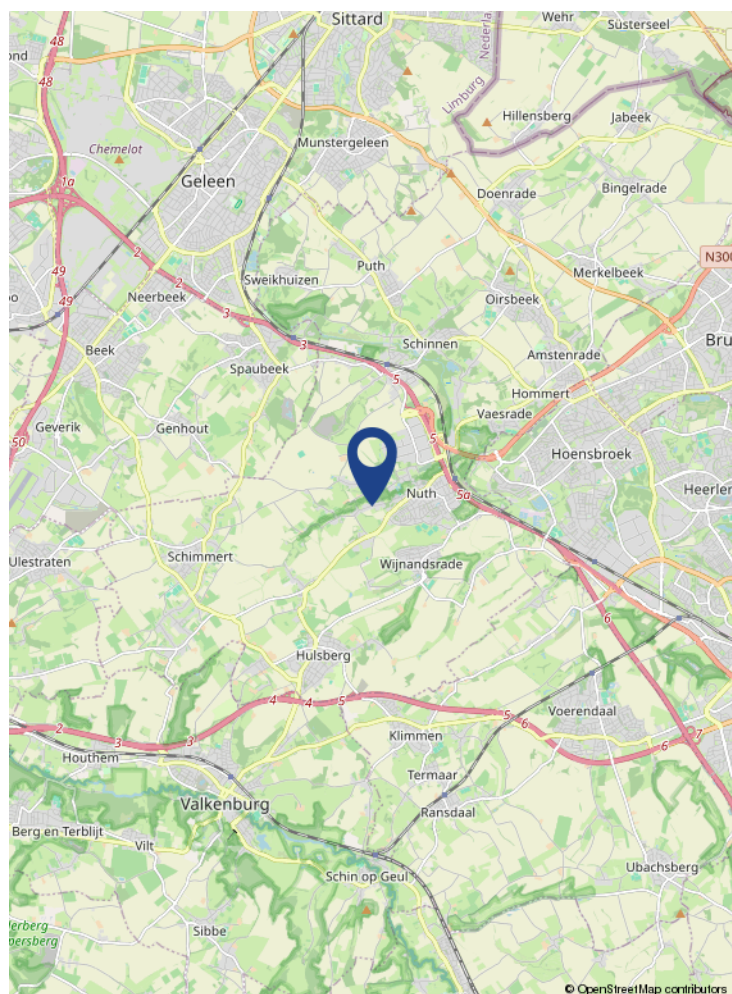
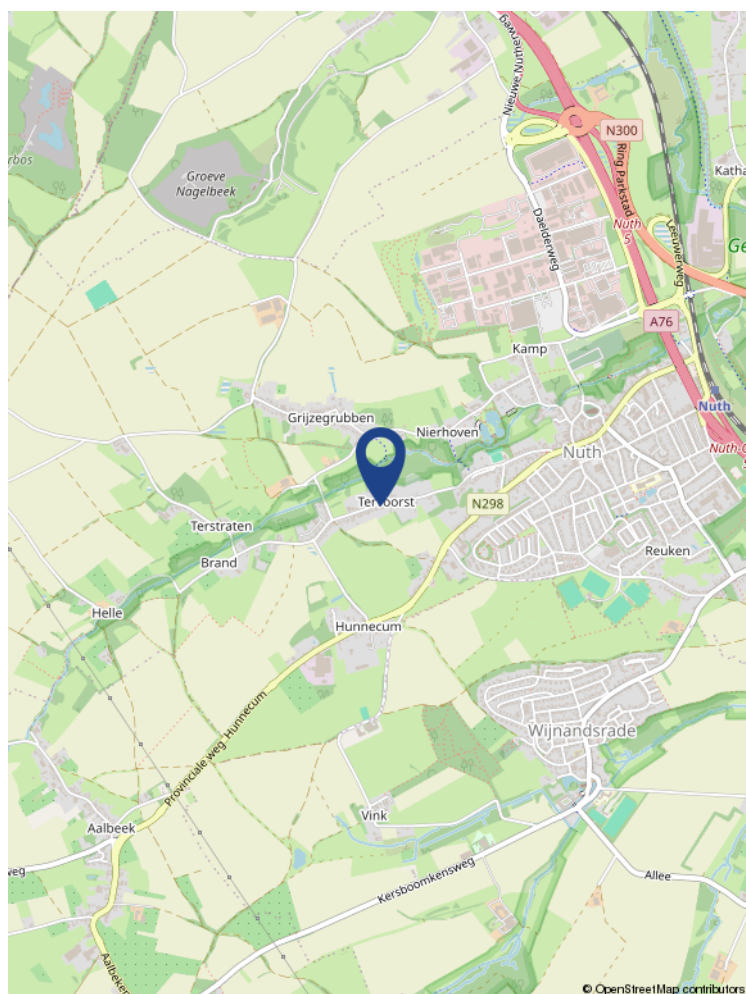
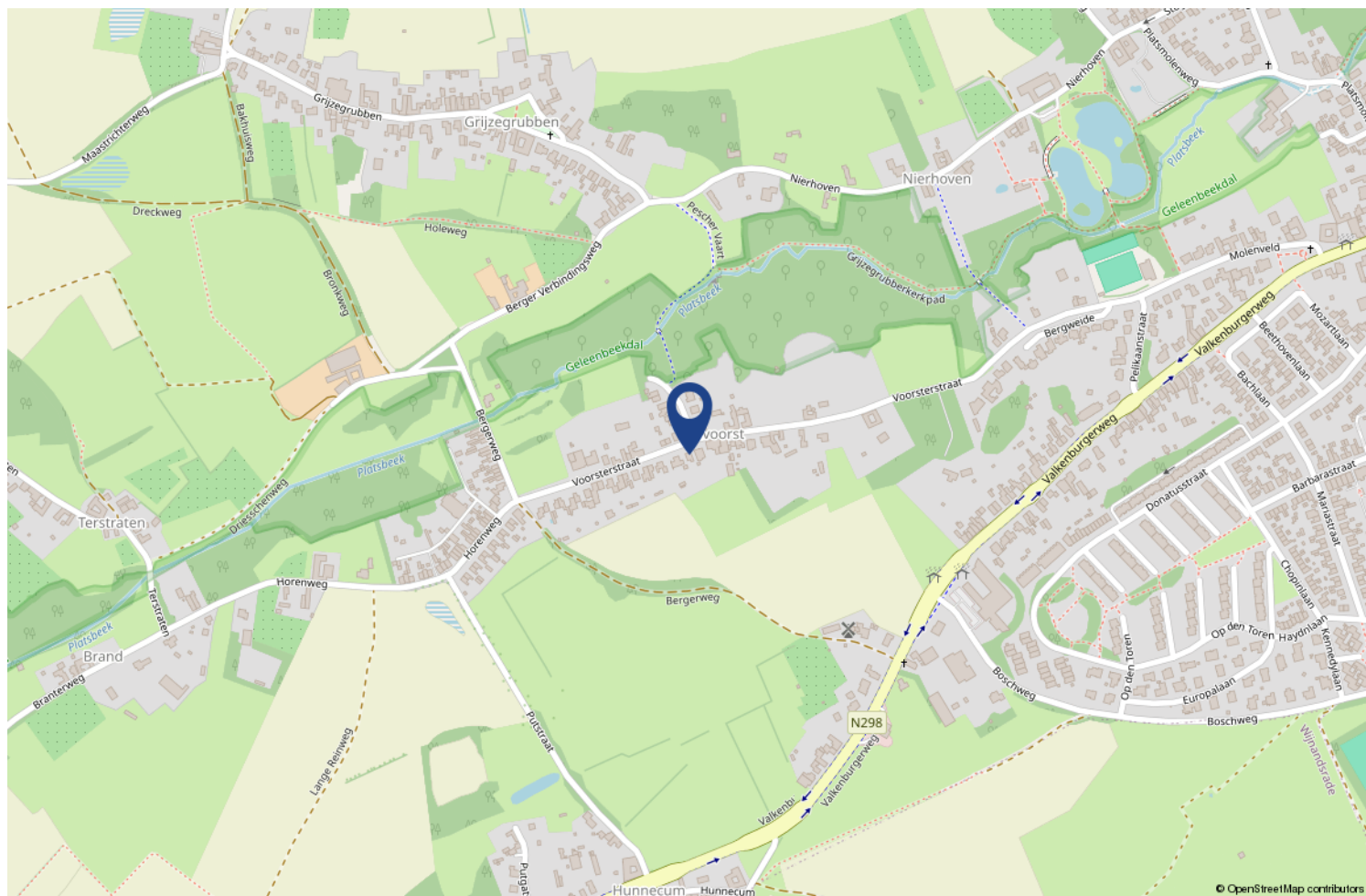


Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping 3D





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.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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.