



Hellebroek 59 b | Nuth

Vraagprijs € 279.000 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 59 b Nuth

Op een landelijke woonlocatie in het buurtschap "Hellebroek" mogen wij u deze goed onderhouden tussenwoning met onder meer gezellige woon- en eetkamer met serre, semi-open keuken, 3 slaapkamers met mogelijkheid tot een 4e slaapkamer en verzorgde achtertuin grenzend aan de landerijen te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 279.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1983

Perceeloppervlak: 175 m²

Woonoppervlakte: circa 95 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 12m² (overkapping)

Externe bergruimte: circa 17m² (garage)

Inhoud: circa 334 m³

Energie label: aangevraagd

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 vanaf het begin door de huidige eigenaren keurig bewoond en onderhouden. Het is aan de achterzijde ruim voorzien van een serre, waardoor het hele jaar genoten kan worden van het landelijke uitzicht.

Het is geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en geheel rolluiken op de eerste verdieping. Qua isolerende voorzieningen zijn het dak, de spouwmuren en de parterrevloer reeds 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 weiland en bosgebied, waarmee privacy en rust gegarandeerd zijn.

Kortom: een rustig gelegen goed onderhouden woonhuis, een bezichtiging zeker waard!

INDELING

Parterre:

Hal (4,5 m²) met tegelvloermeterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra- en gasmeter, watermeter en glasvezel), trap naar verdieping en deur woonkamer; deels betegeld toilet met wandcloset en fontein; woon-/eetkamer (24,5 m²) aan achterzijde voorzien van parketvloer en met dubbele deuren naar de serre; semi-open keuken (5,4 m²) met keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse onder- en bovenkasten, laden, 4-pits keramische kookplaat, combiovens, vaatwasser, koel- en vrieskast en werkblad met spoelbak.

Tuin:

Verzorgd aangeplante voortuin; direct aan de woonkamer gelegen overdekt terras (11,6 m²) met glazen schuifdeuren, volledig te sluiten als tuinkamer of open te zetten als overdekt terras; opslag-/hobbyruimte (9,3 m²) met tegelvloer en deur naar overdekt terras; achtertuin bestrating in combinatie met bloemborders, aan de achterzijde met hekwerk begrensd waardoor fraai zicht op het achtergelegen landschap; garage (16,6 m²) bereikbaar via loopdeur in tuin of via het grindpad aan de rechterzijde (naast 59D), voorzien van op afstand bedienbare poort, elektra en vliering.

1e Verdieping (nagenoeg geheel voorzien van parketvloer):

Overloop (2,9 m²) met vaste trap naar 2e verdieping en muurkast; slaapkamer I (5,4 m²) aan voorzijde met laminaatvloer en met slaapkamer II gedeeld elektrisch bedienbaar rolluik; slaapkamer II (8,0 m²) aan voorzijde voorzien van wasmachineaansluiting; slaapkamer III (14,1 m²) aan achterzijde met vaste garderobekast en rolluik; geheel betegelde badkamer (4,2 m²) voorzien van inloepdouche met glaswand, wandtoilet, designradiator, wastafel met meubel, kasten en spiegel.

2e Verdieping (nokhoogte 2,73 meter) voorzien van laminaatvloer:

Bereikbaar via vaste trap; zolderkamer (17,1 m²) boven de gehele hoofdbouw met cv-gas combiketel (Remeha, bouwjaar 2025, huur Ploem Kerkrade), Velux dakraam, bergruimte in de knieschotten. Momenteel als hobbyzolder in gebruik, maar eenvoudig aan te passen naar 4e slaapkamer.

BIJZONDERHEDEN

- Fijne landelijke woonlocatie;
- Vrij uitzicht aan achterzijde;
- 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 (2018) met HR dubbele beglazing;
- Eerste verdieping met rolluiken;
- Parterre in 2025 geschilderd;
- Keukenapparatuur vervangen in 2024;
- Gezellig overdekt terras;
- De dakgoten en boeiborden van de garage zijn recent samen met de burens vernieuwd;
- De cv ketel is gehuurd bij Ploem Kerkrade, het contract gaat over op de koper;
- 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	1983
Perceeloppervlakte	175 m ²
Woonoppervlakte	95 m ²
Gebouwsgeb. buitenruimte	12 m ²
Externe bergruimte	17 m ²
Inhoud	334 m ³
Energie label	aangevraagd

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Ligging	landelijk gelegen
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel









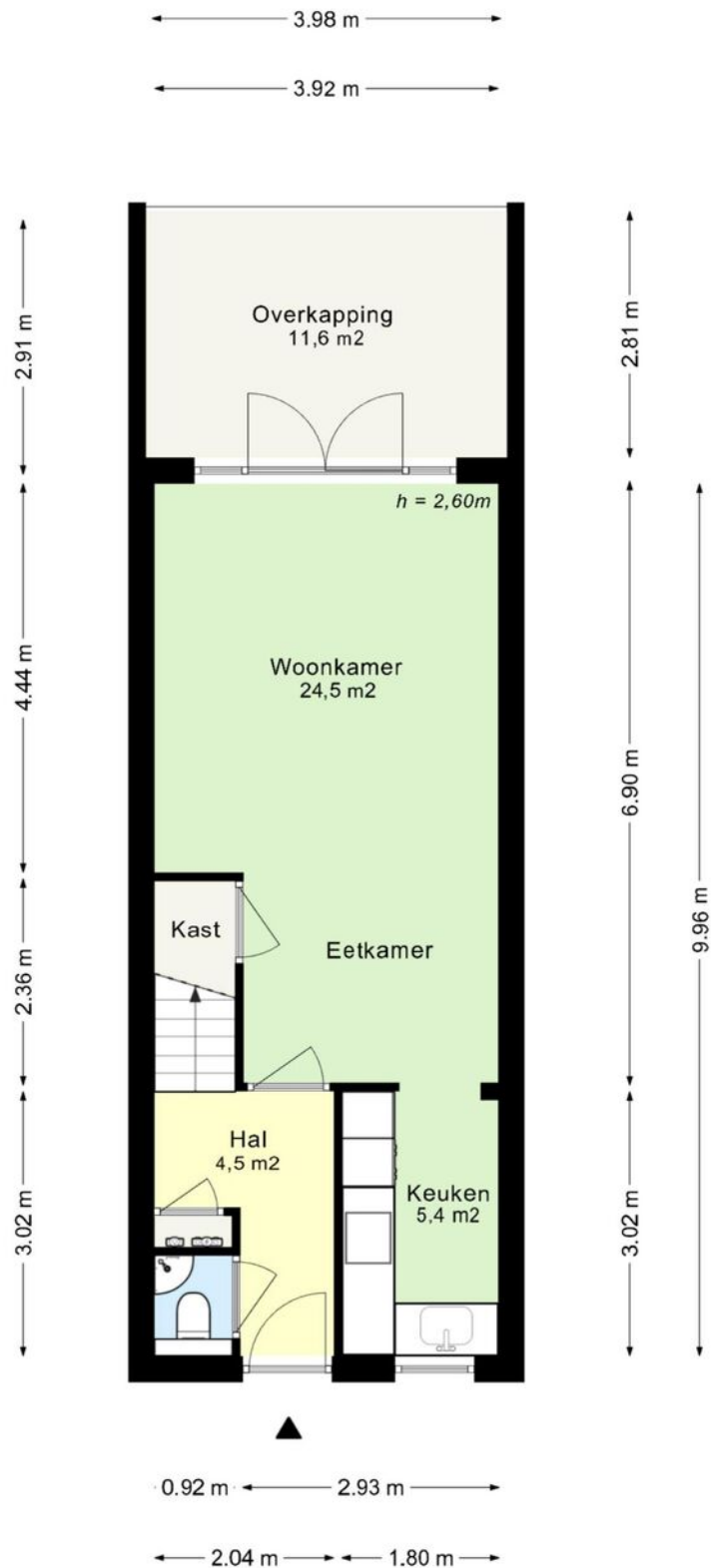




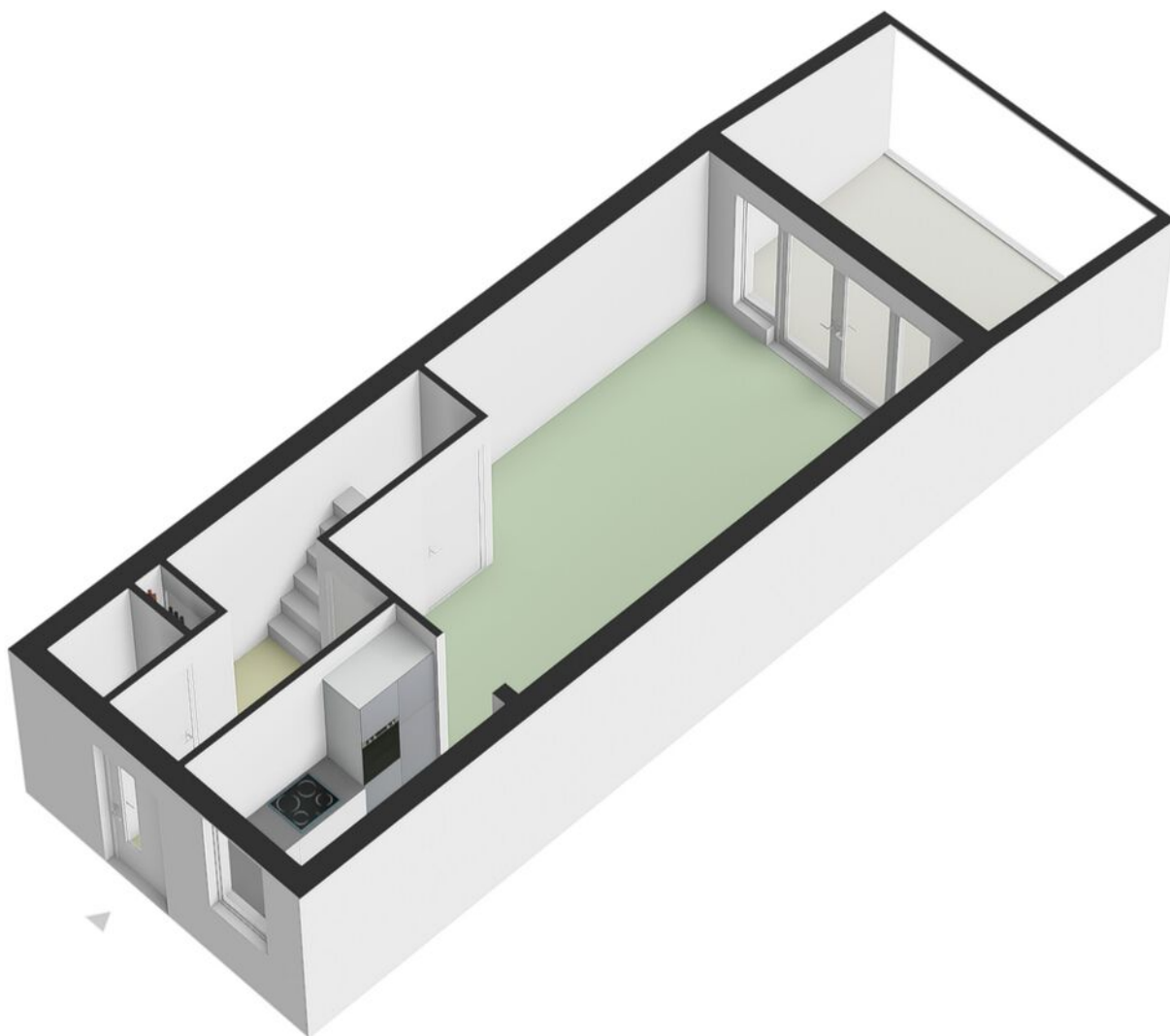




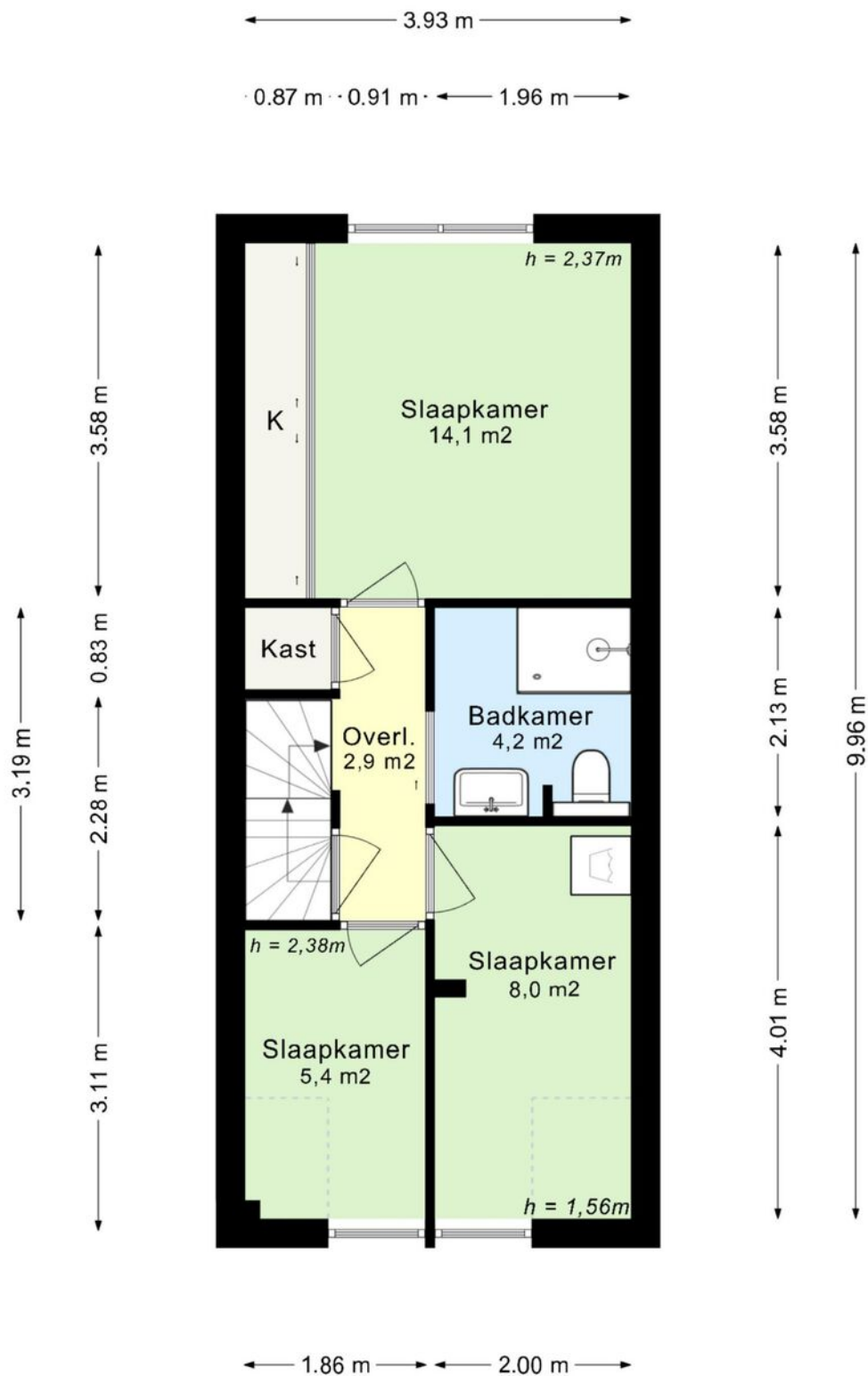




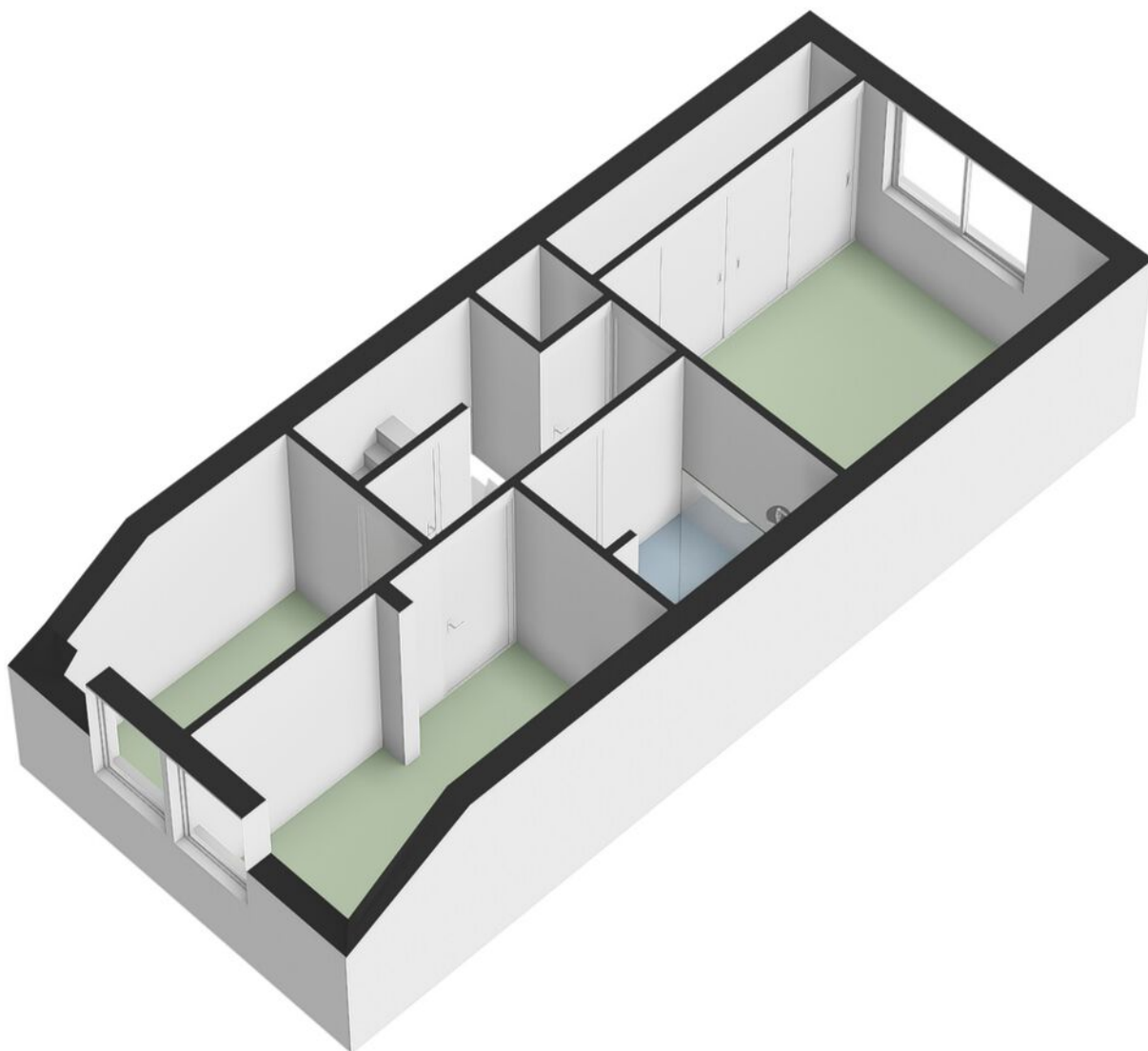
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



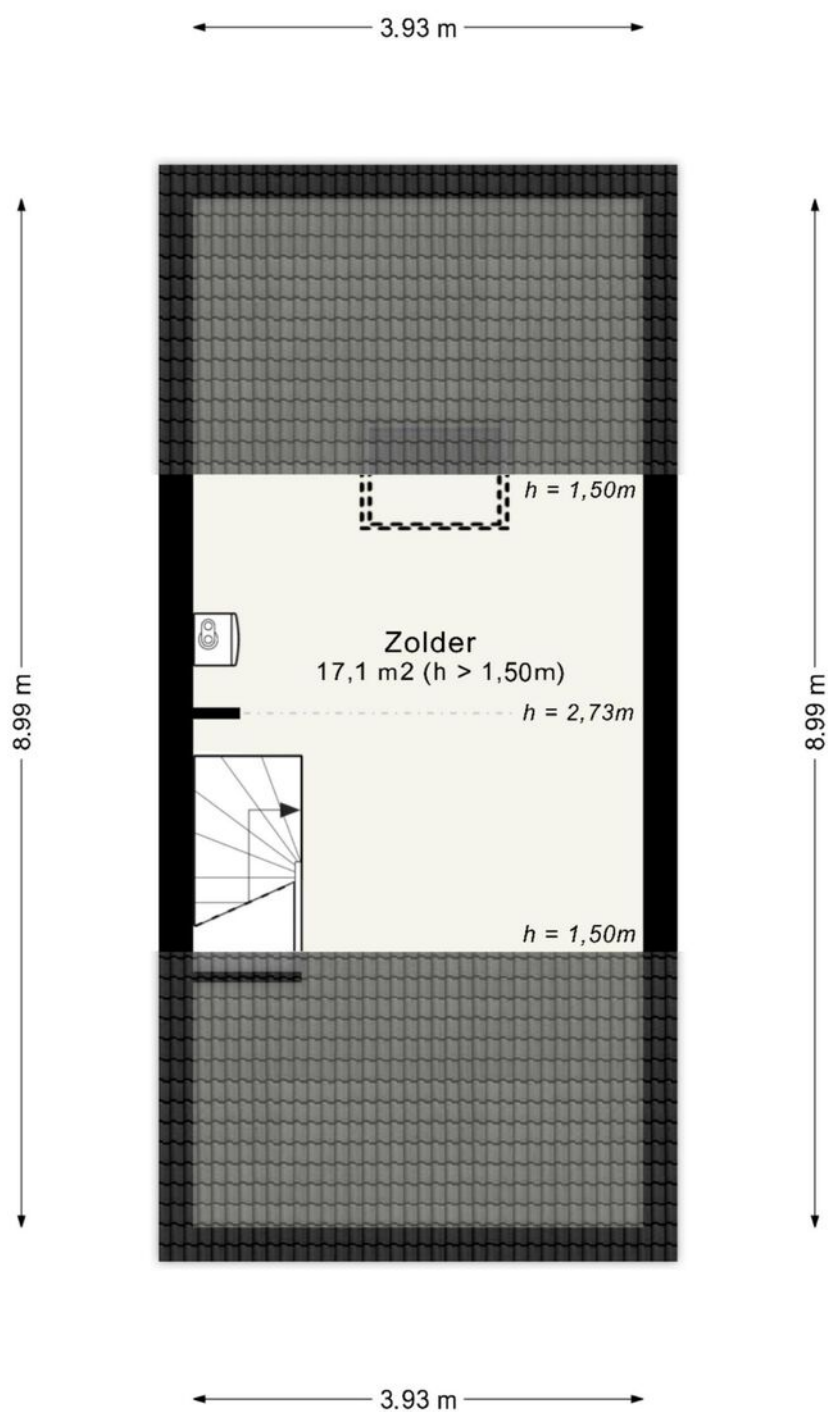
Parterre 3D



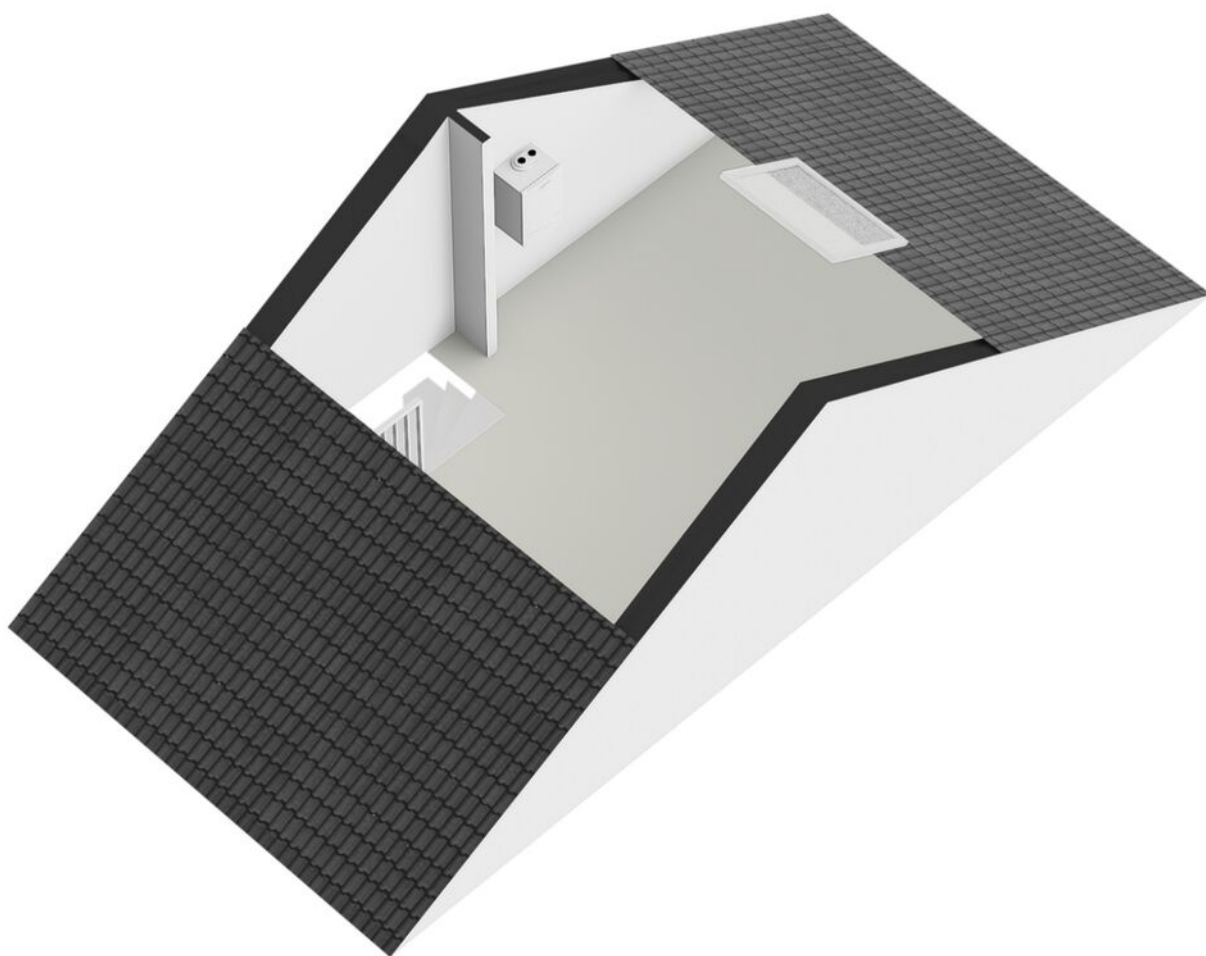
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

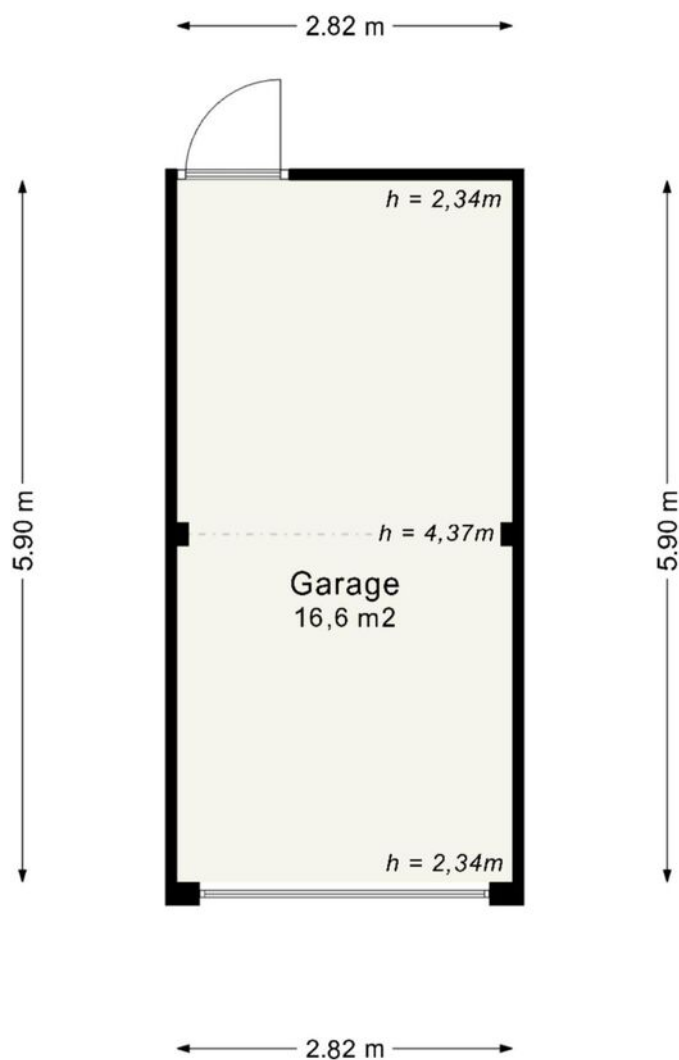


Eerste verdieping 3D



*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.*



Garage 3D

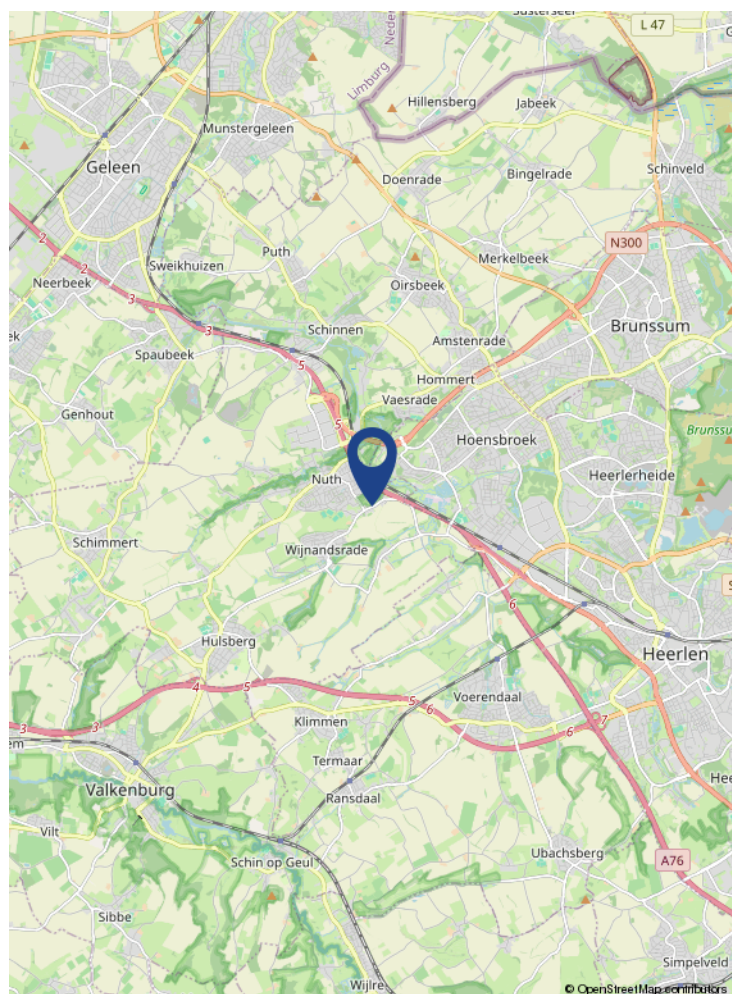
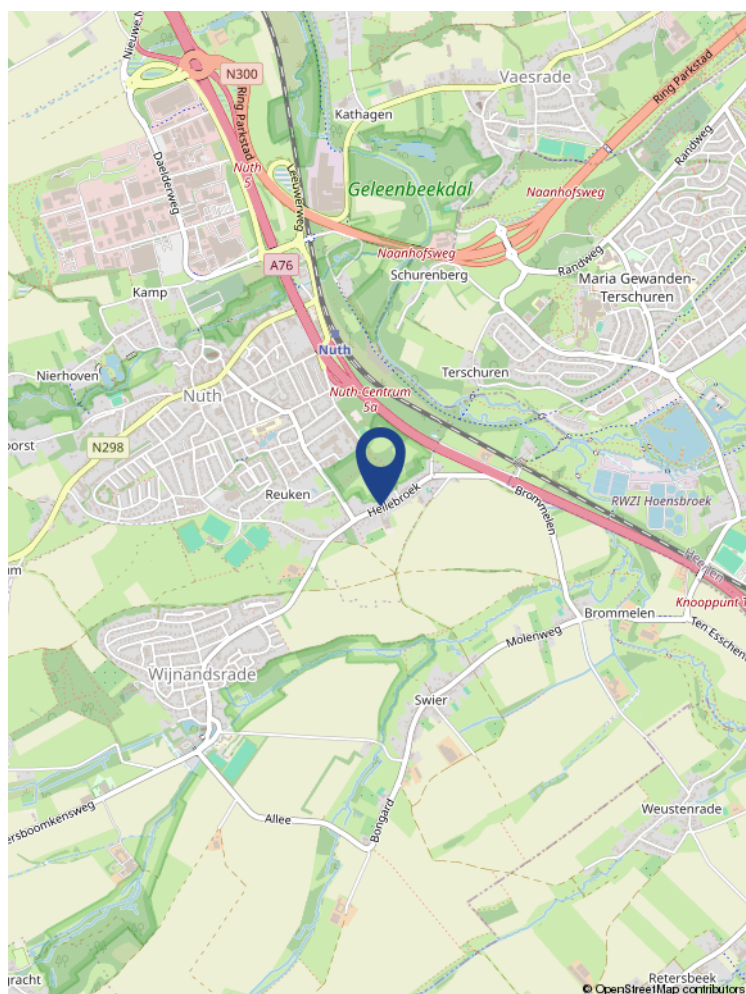
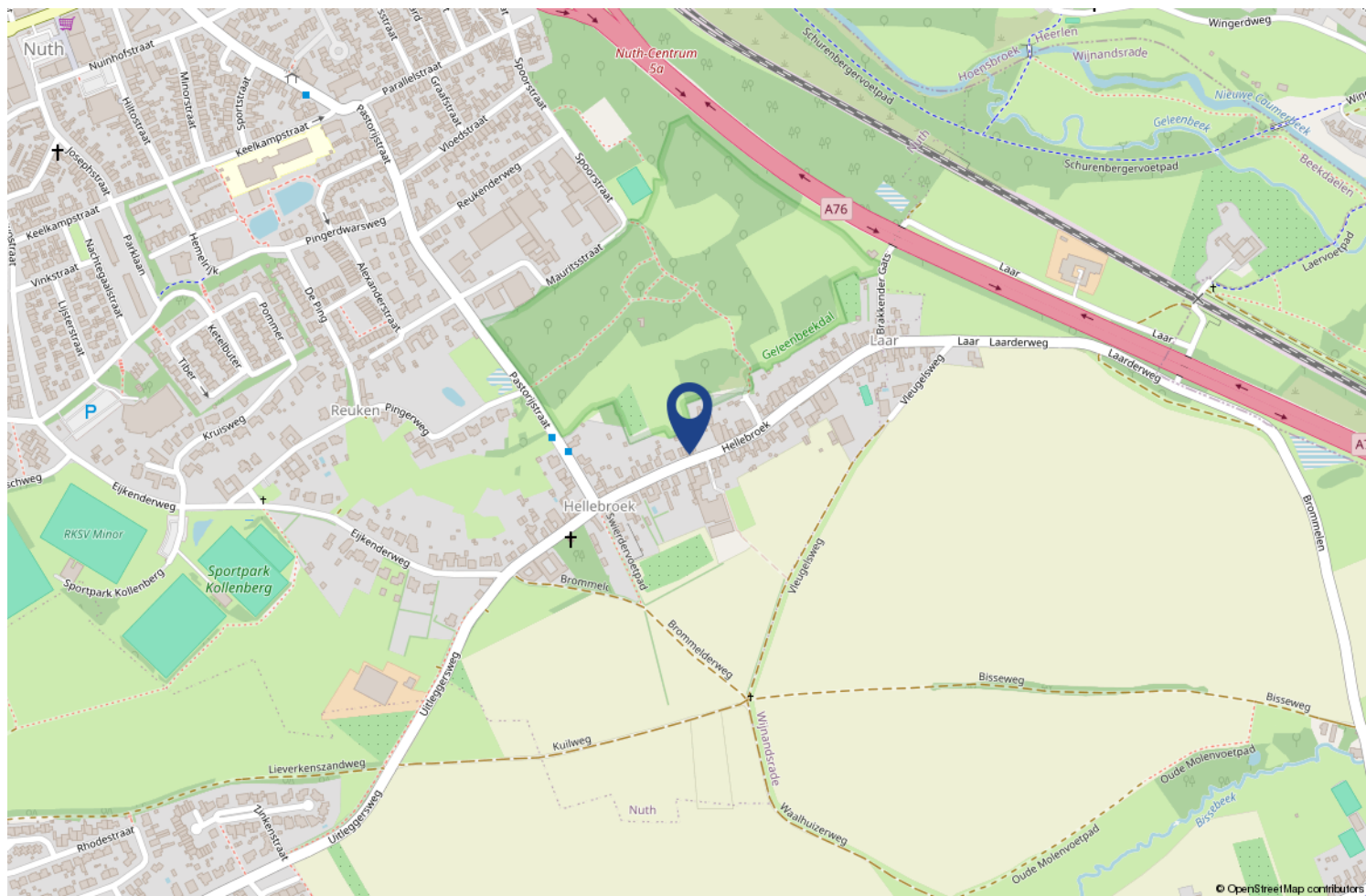


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Nuth
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4664
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2025
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.

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.