



Donatusstraat 30 | Nuth

Vraagprijs € 298.000 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



Donatusstraat 30 Nuth

Op een rustige woonlocatie nabij de kern van Nuth kunnen wij u deze goed geïsoleerde halfvrijstaande woning (type "hoekwoning") met onder meer doorzon woonkamer, dichte keuken, 3 slaapkamers, badkamer, kelder, zolder en besloten tuin met overkapping te koop aanbieden, voorzien van airco's en 12 zonnepanelen

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 298.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1957

Perceeloppervlak: 350 m²

Woonoppervlakte: circa 101 m²

Overige inpandige ruimte: circa 26 m² (kelder en zolder)

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 15 m² (overkapping)

Externe bergruimte: circa 10 m² (tuinhuis)

Inhoud: circa 440 m³

Energie label: B (geldig tot 31-10-2035)

TYPERING

Deze woning is gelegen in een gewilde en kindvriendelijke woonomgeving, op korte afstand van winkels en overige voorzieningen (huisartsenpraktijk, apotheek, tandartsenpraktijk, sportaccommodaties e.d.). Voorts is de locatie uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken. Bovendien is het NS-station op loopafstand bereikbaar.

Het pand is degelijk en in spouw gebouwd en altijd keurig onderhouden. Inmiddels is het geheel voorzien van kunststof kozijnen met (deels HR) dubbele beglazing en rolluiken aan de voorzijde beneden en boven. Qua verduurzaming is het inmiddels geheel nageïsoleerd middels thermoparels in de kruipruimte, piepschuim korrels in de spouwmuren PIR platen aan de binnenzijde van het dakbeschot. Tenslotte zijn in 2018 nog 12 zonnepanelen geplaatst.

Kortom, een leuke woning op een fijne plek: een bezichtiging is dan ook de moeite waard!

INDELING

Souterrain:

Bereikbaar vanuit de keuken; provisiekelder (8,2 m²) met watermeter.

Parterre:

Entree aan rechterzijde; hal (3,8 m²) met in keuken doorlopende plavuizen vloer, meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra- en gasmeter, alsmede omvormer zonnepanelen (12 stuks, bouwjaar 2018, eigendom)) en trap naar verdieping; deels betegeld toilet met fontein; doorzon woonkamer (24,7 m²) met laminaatvloer en airconditioning (Mitsubishi, bouwjaar 2024); dichte keuken (11,5 m²) met deur naar keldertrap en keukeninstallatie in rechte opstelling voorzien van diverse onderkasten, laden, rvs schouw afzuigkap, 5-pits gaskookplaat, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en werkblad met spoelbak, alsmede ertegenover gelegen gedeelte met boven- en onderkasten en heteluchtoven; bijkeuken (8,8 m²) met deur naar achtertuin, witgoedaansluitingen en aanrechtblok met onderkasten en werkblad met spoelbak.

Tuin:

Voor- en zijtuin met beplanting; oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's aan de Bachlaan en poort naar achtertuin; overkapping (15,4 m², afsluitbaar) aansluitend aan de woonkamer; geheel omsloten achtertuin, grotendeels bestraat en met grindpartij, borders, beplanting, houten tuinhuis (9,7 m²) en poort naar de oprit.

1e Verdieping:

Overloop (4,6 m²) met airconditioning (Mitsubishi, bouwjaar 2020); slaapkamer I (11,6 m²) aan achterzijde; slaapkamer II (10,7 m²) aan achterzijde; slaapkamer III (11,0 m²) aan voorzijde; geheel betegelde badkamer (5,8 m²) aan voorzijde voorzien van hoekdouche met cabine, toilet, wastafel met spiegel en mechanische afzuiging.

2e Verdieping (nokhoogte 2,43 meter):

Bereikbaar via vlizotrap; ruime bergzolder (17,5 m²) boven de gehele hoofdbouw met dakraam en cv-gas combiketel (Nefit Eco Comfort HRC, bouwjaar 2019, huur Hesi € 42,54 per maand).

BIJZONDERHEDEN

- Goed geïsoleerd (energielabel B);
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Rolluiken aan voorzijde, elektrisch bedienbaar;
- Kruipruimte nageïsoleerd met thermoparels;
- Spouw nageïsoleerd met piepschuim bolletjes;
- Dak van binnenuit nageïsoleerd met PIR platen;
- 12 zonnepanelen;
- Airco in woonkamer en overloop;
- Stucwerk wanden en plafonds;
- Provisiekelder;
- Doorzon woonkamer;
- Ruime dichte keuken;
- Drie slaapkamers;
- Bergzolder;
- Leuk aangelegde tuin met tuinhuis;
- Overkapping (afsluitbaar) aan de woonkamer;
- De cv-ketel is gehuurd en het huurcontract gaat over op de kopers;
- 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;

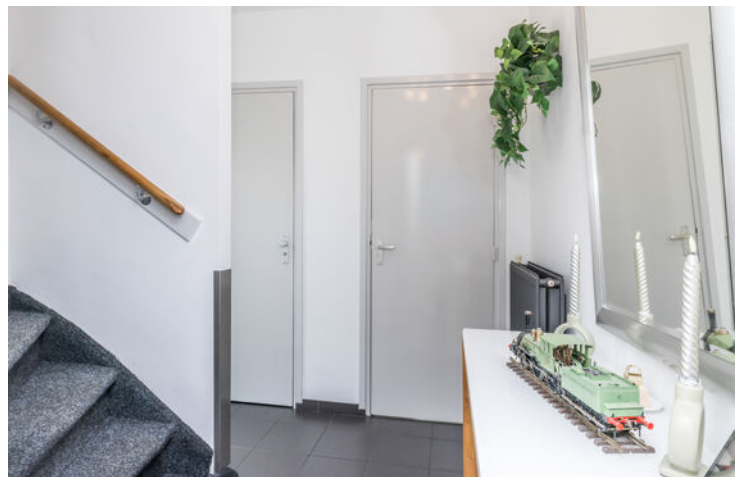


Kenmerken

Bouwjaar	1957
Perceeloppervlakte	350 m ²
Woonoppervlakte	101 m ²
Overige inpandige ruimte	26 m ²
Gebouwggeb. buitenruimte	15 m ²
Externe bergruimte	10 m ²
Inhoud	440 m ³
Energie label	B
Aanvaarding	in overleg

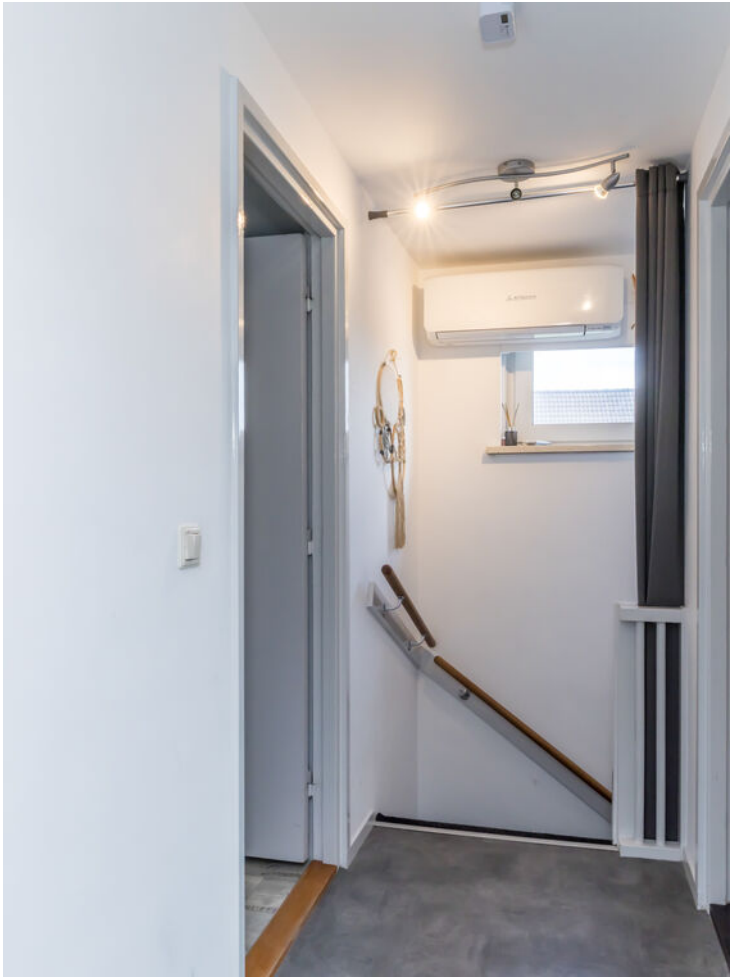
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, airconditioning







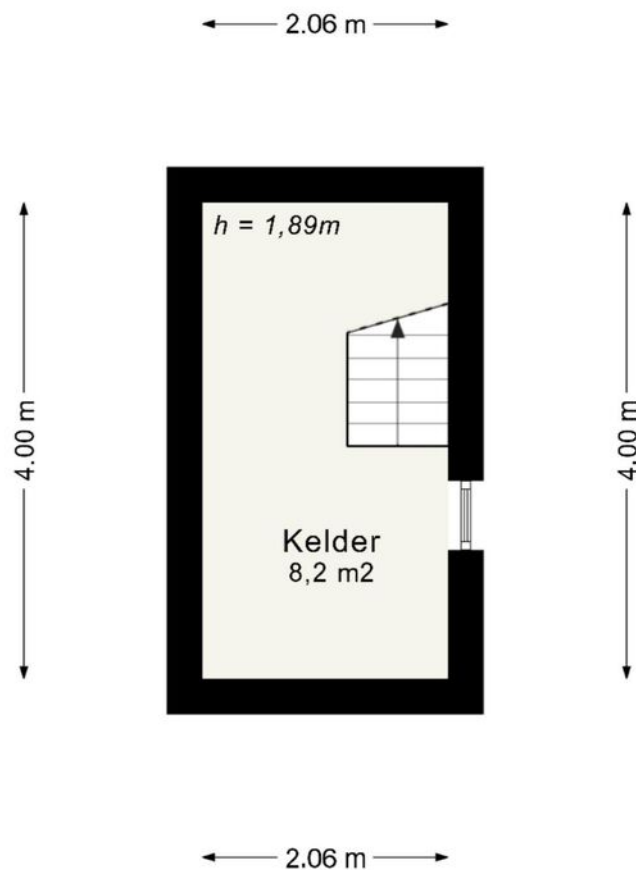




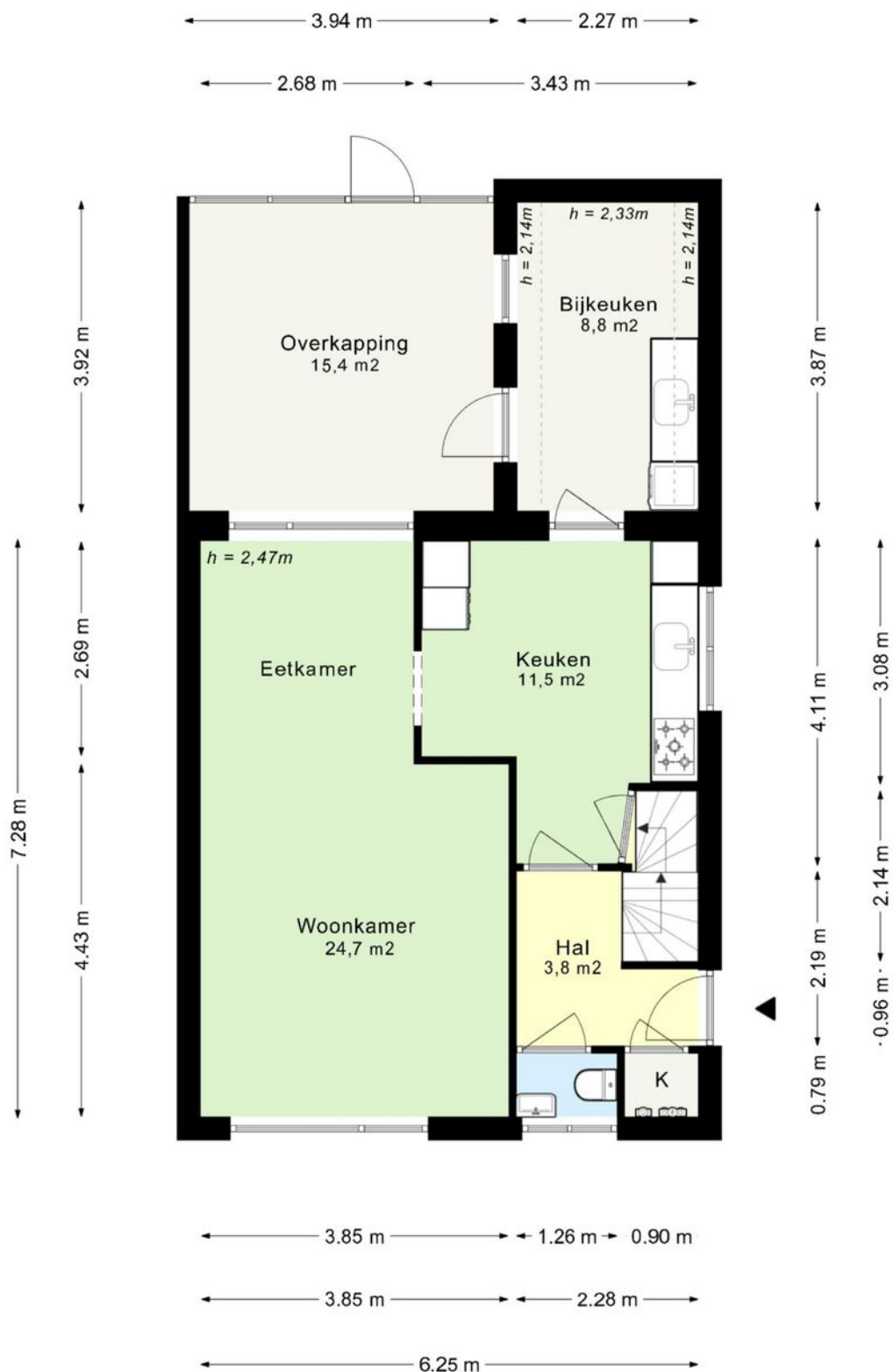




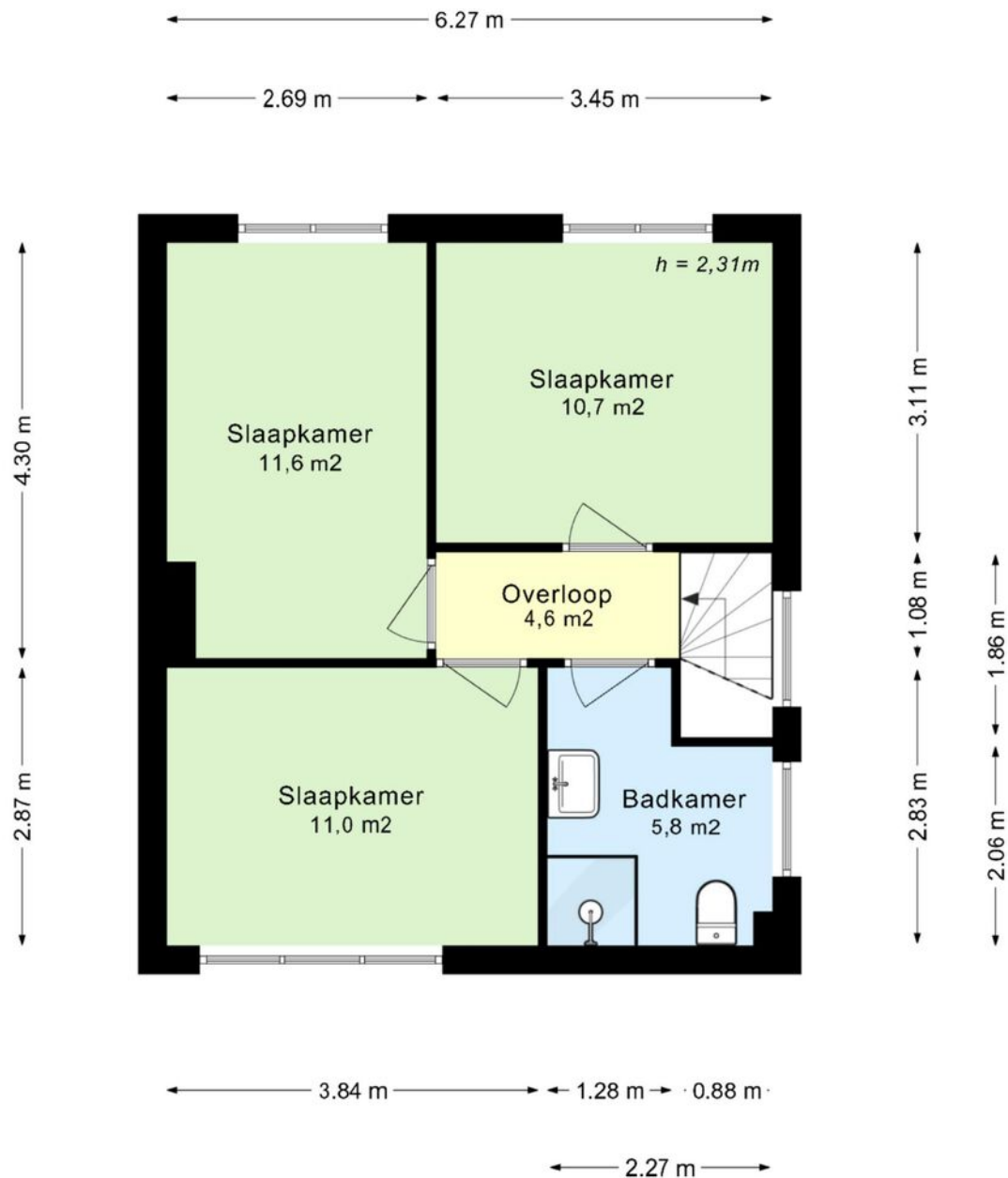




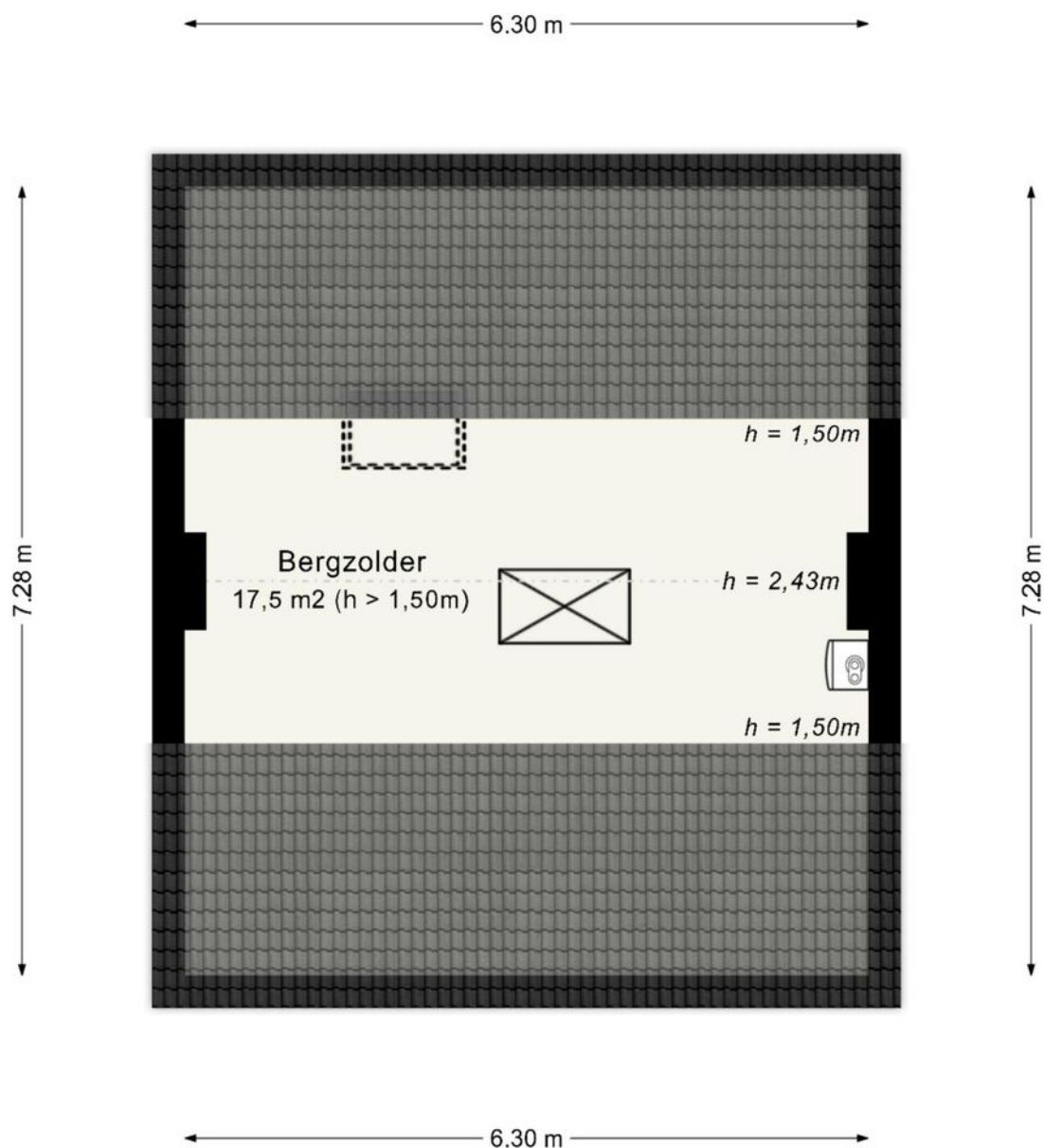
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



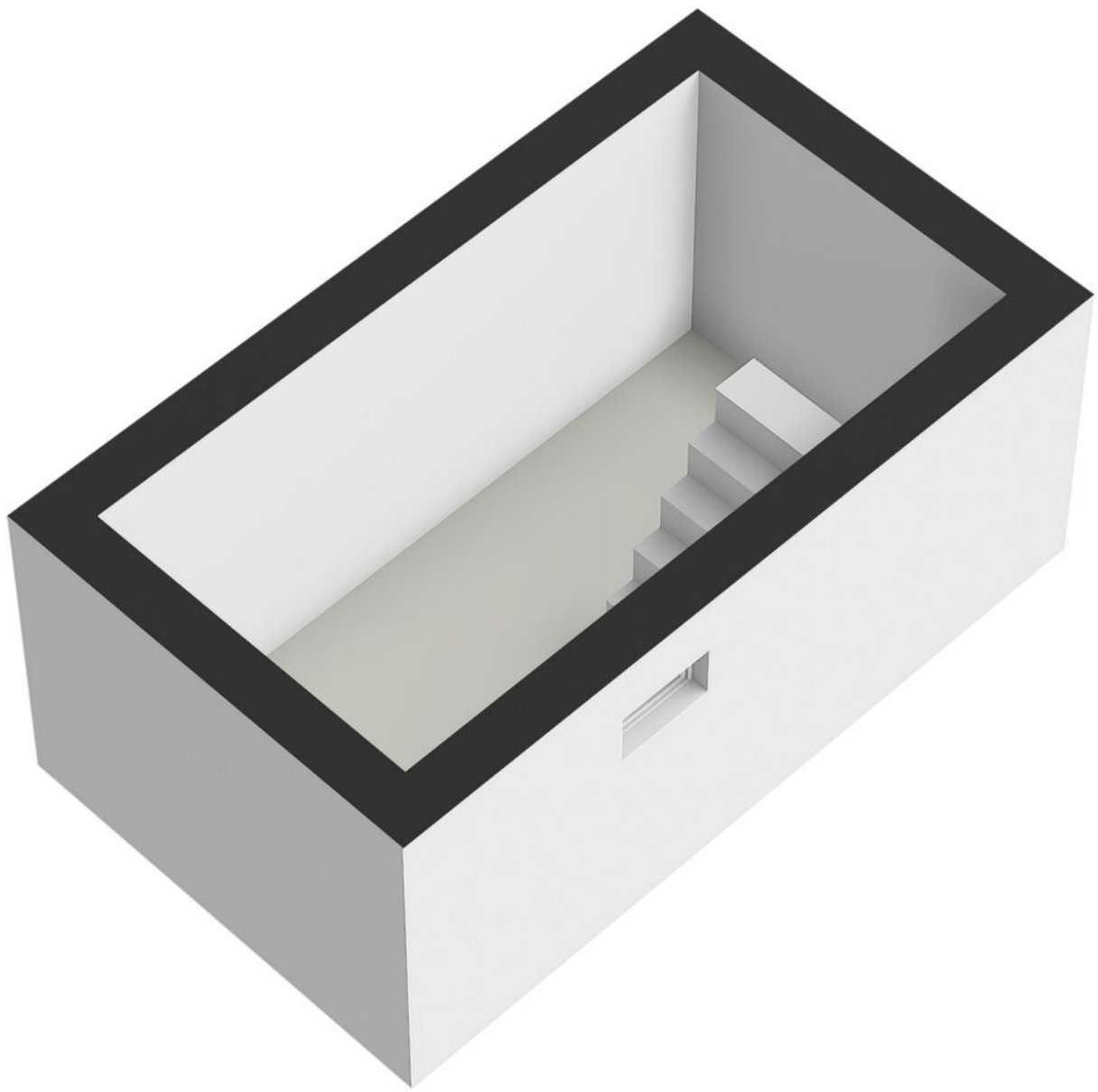
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

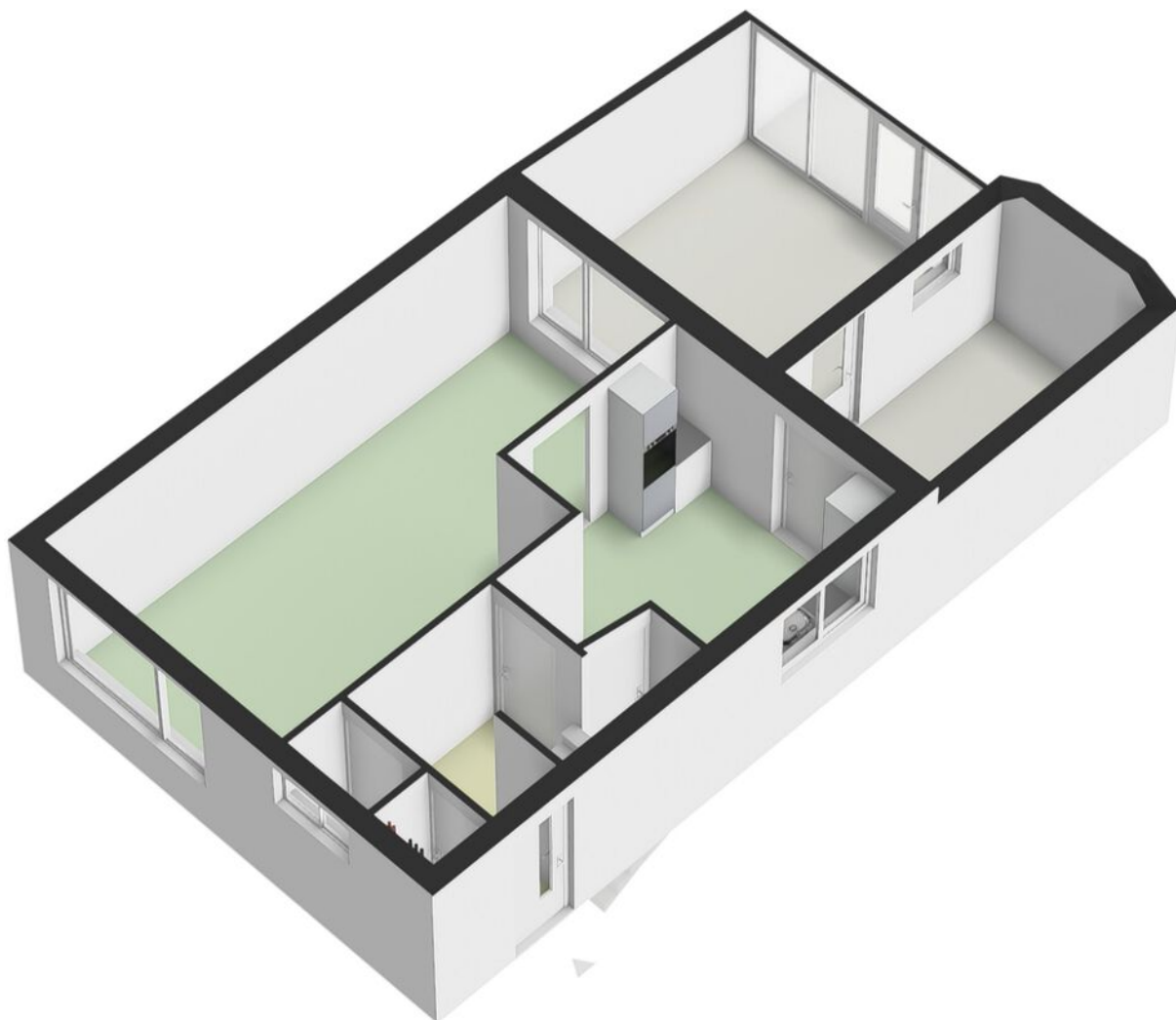


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

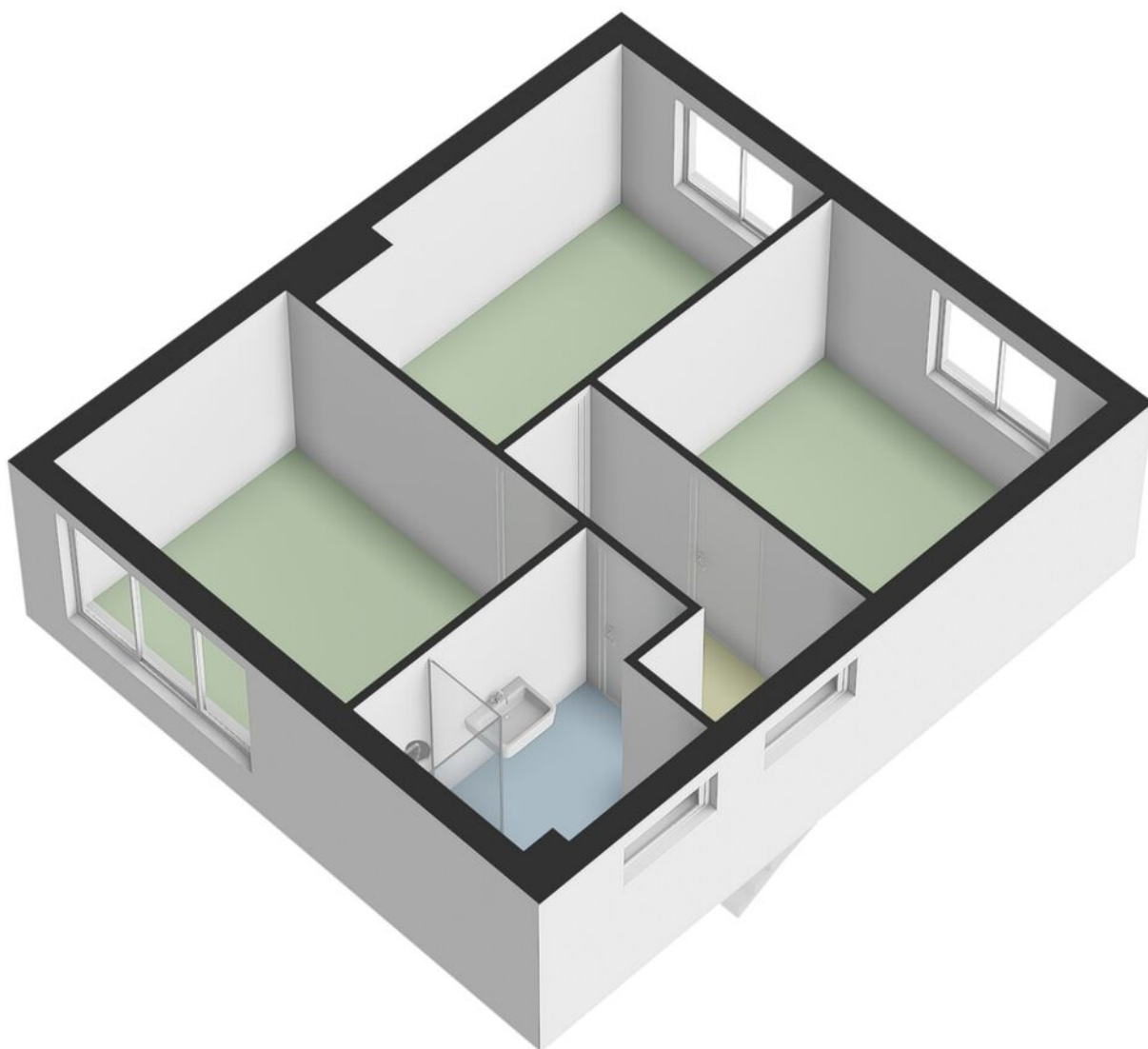


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

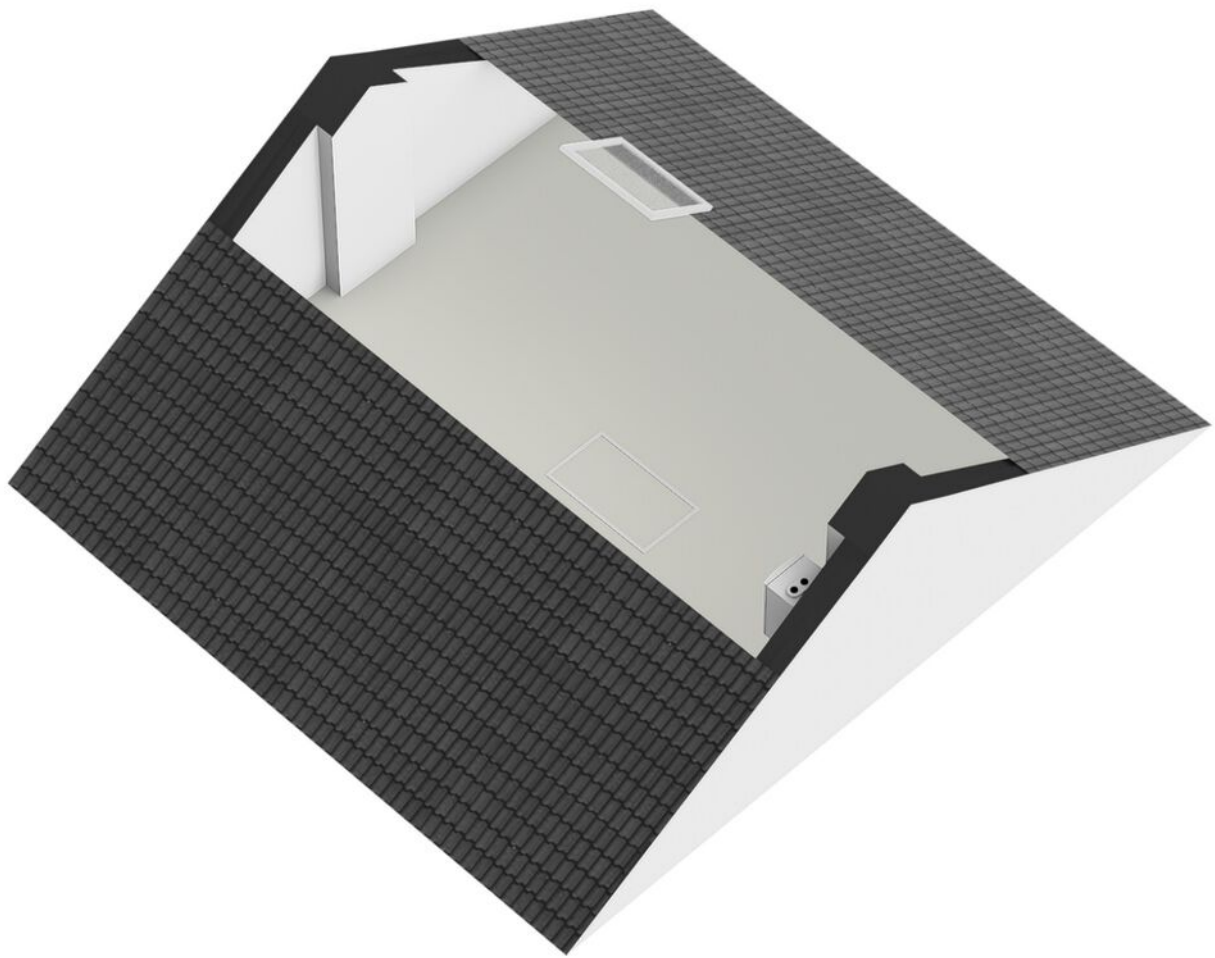




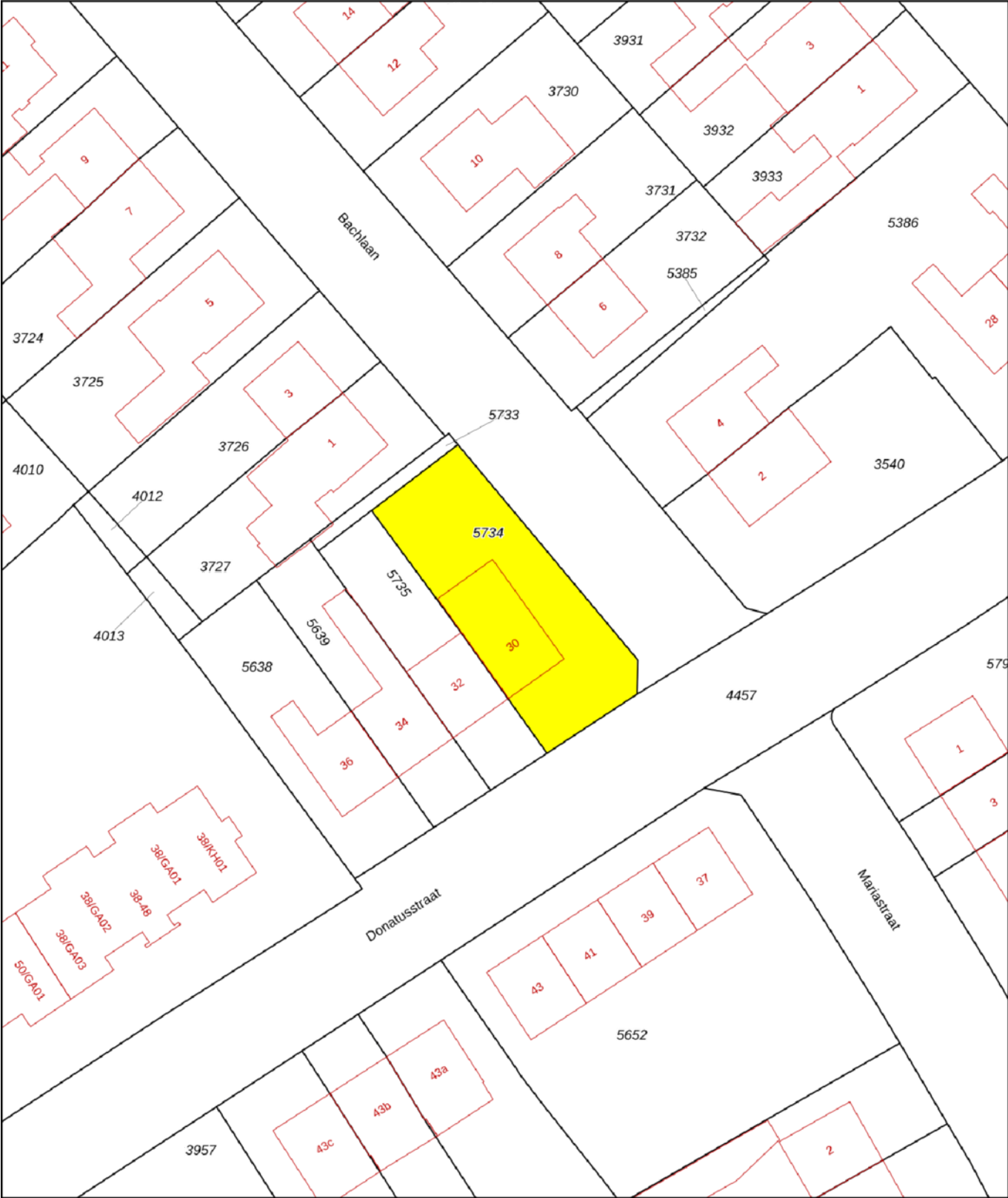
Parterre 3D



Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping 3D



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nuth

C

5734

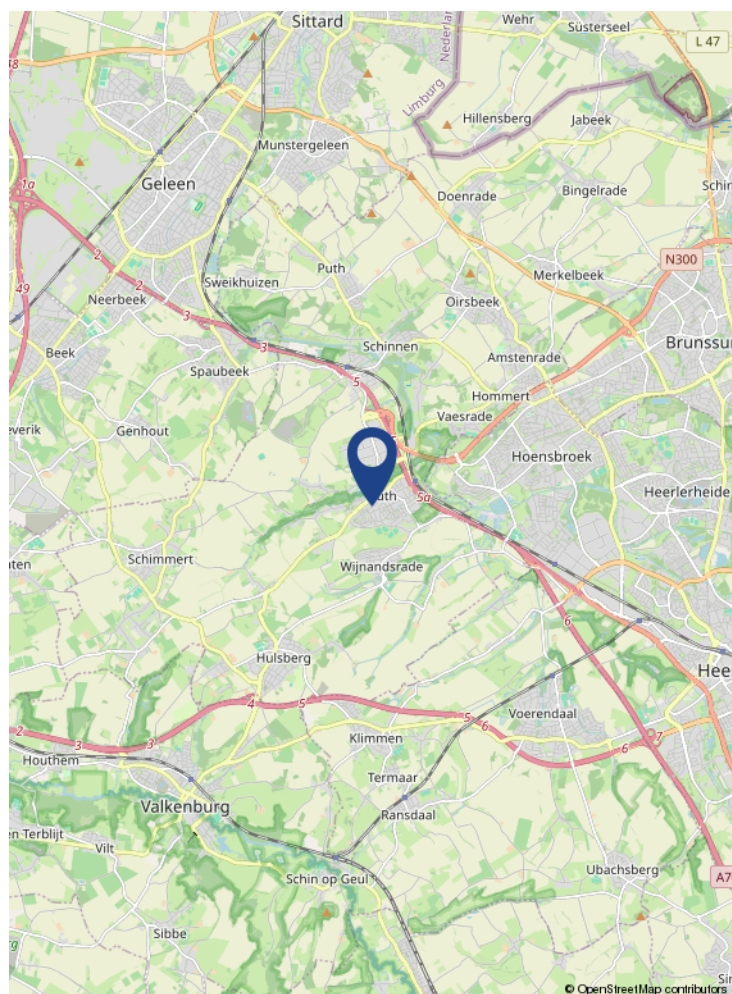
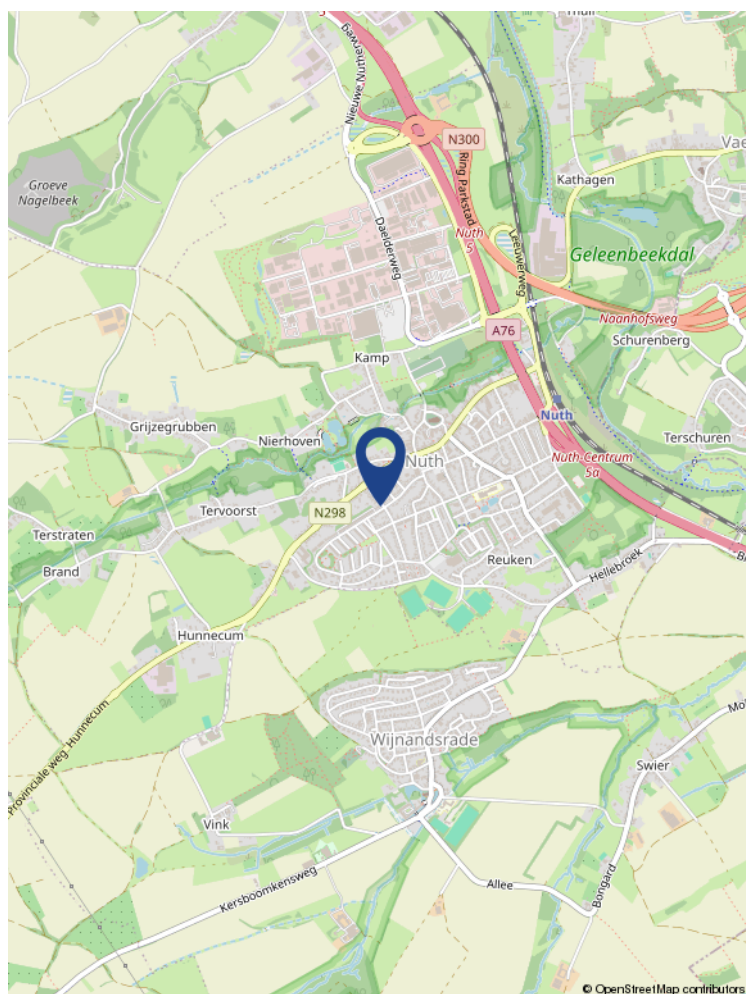
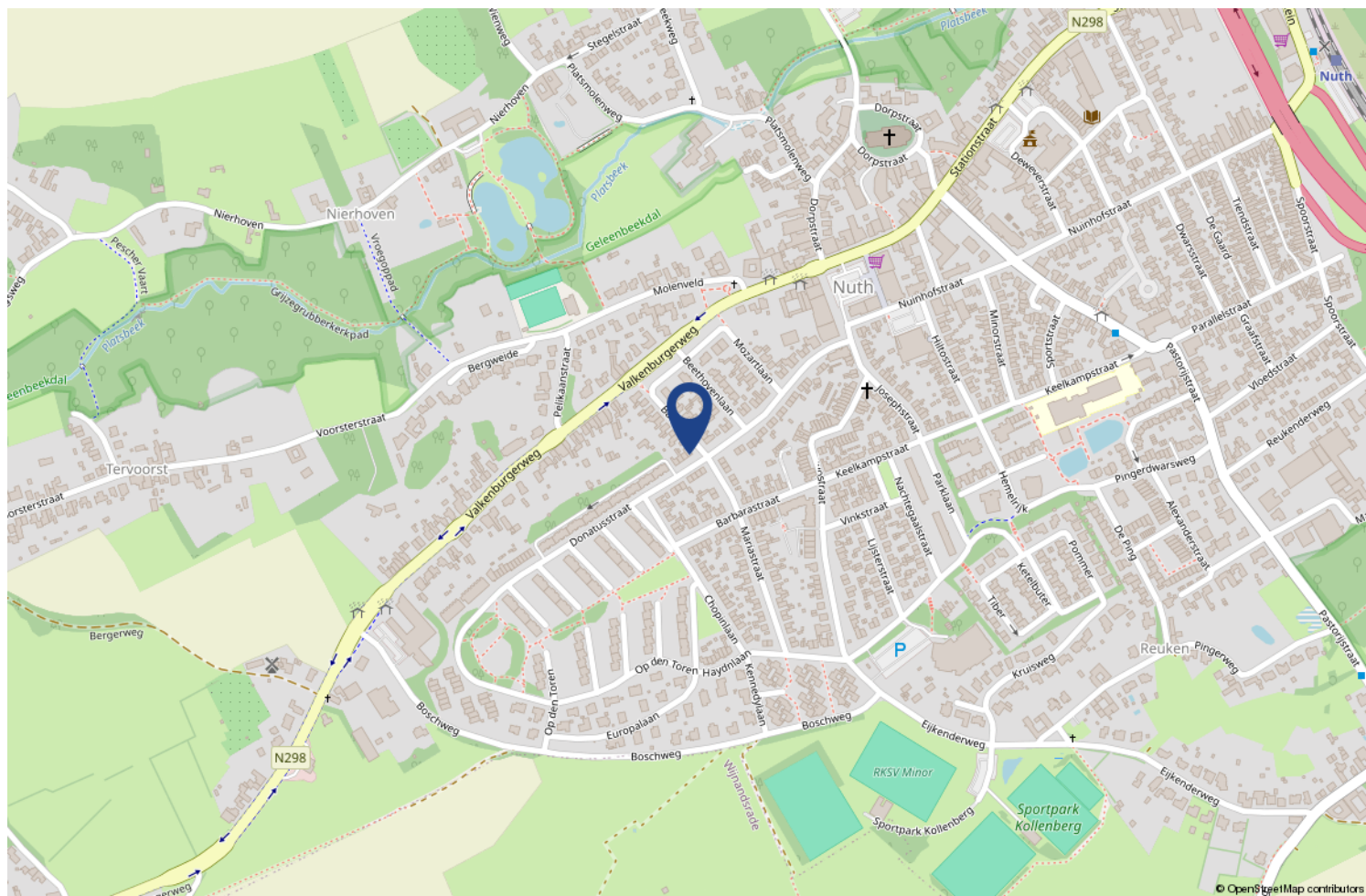
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 augustus 2026

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.

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.