Molenveld 20 | Nuth

Vraagprijs € 890.000 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

Molenveld 20 Nuth

Op een geliefde locatie aan de rand van het centrum van Nuth, in de nabijheid van voorzieningen, natuur en wandelgebieden, mogen wij u deze gerestaureerde monumentale vakwerkhoeve met binnenplaats en onder meer 3 slaapkamers, 2 badkamers, kantoor-/hobbyruimte op de begane grond en riante tuin grenzend aan het beschermd natuurgebied rond de vijvers van Nierhoven te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: €890.000,-- k.k.
Aanvaarding: in overleg
Onderhoud: goed
Bouwjaar: circa 1804
Perceeloppervlak: 1.660 m²
Woonoppervlakte: circa 324 m²
Overige inpandige ruimte: circa 13 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: circa 33 m²
Externe bergruimte: circa 34 m²
Inhoud: circa 1.357 m³ (woning)
Energielabel: E (geldig tot: 29-09-2036)

In Nuth bevindt zich deze indrukwekkende, historische vakwerkhoeve uit 1804. Een bijzonder pand met een rijke uitstraling, waarin de sfeer en bouwtradities van het Zuid-Limburgse verleden nog duidelijk voelbaar zijn.

De gesloten hoeve is rondom een karakteristieke binnenplaats opgebouwd en wordt gekenmerkt door onder meer vakwerk, baksteen, mergelaccenten en een monumentale toegangspoort. De verschillende bouwmaterialen en bouwstijlen geven het geheel een authentiek en markant karakter. Het pand is bovendien aangewezen als rijksmonument, waarmee de historische en architectonische betekenis van de hoeve officieel wordt erkend.

Met circa 324 m² woonoppervlakte en een perceel van 1.660 m² biedt de hoeve een uitzonderlijke hoeveelheid ruimte. Door de huidige eigenaren is het achterste gedeelte van de hoeve in 2001 onder toeziend oog van de monumentenwacht, geheel en zorgvuldig gerestaureerd. Hiermee is het authentieke karakter bewaard, maar met een hedendaags comfort. Dit is dan ook geen doorsnee woning, maar een stukje Zuid-Limburgse geschiedenis. Een plek voor wie de charme van een eeuwenoude hoeve weet te waarderen en deze te bewaren voor toekomstige generaties.

Deze sfeervolle woning is absoluut de moeite waard om te komen bekijken en ervaren!

Omschrijving

Kenmerken

Bouwjaar	1804
Perceeloppervlakte	1660 m²
Woonoppervlakte	324 m²
Overige inpandige ruimte	13 m²
Gebouwgeb. buitenruimte	33 m²
Externe bergruimte	34 m²
Inhoud	1357 m³
Energielabel	E

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Voorzieningen	dakraam, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal

Het voorhuis voorziet aan de straatzijde een riante zit-/eetkamer (34,8 m²) met laminaatvloer en dubbele openslaande deuren naar de cour en een deur naar de tussenhal (11,5 m²) . De hal is voorizen van een laminaatvloer, de meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra-, en gasmeter), de trap naar de verdieping en toegang naar het souterrain en de keuken.

Het souterrain is een ruime gewelfde kelder, alwaar de watermeter. De gasmeter bevindt zich in het trapgat.

De ruime keuken (20,1 m²) is letterlijk het hart van het huis en is voorzien van een karakteristieke tegelvloer en keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van kasten en lades, vaatwasser, afgewerkt met een werkblad deels van fraai terrazzo met spoelbak en deels houten werkblad. Gekookt wordt op het stoere vrijstaande AGA-gasfornuis met 6 gaspitten en 4 ovens en met schouwafzuiging.

Voorhuis

SMEG

SMEG

De entree is gelegen aan de rechterzijde van de woning en is bereikbaar via het poortgebouw. De entreehal (11,2 m²) verbindt als het ware het voorhuis en het achterhuis en is voorzien van een gastentoilet met zwevend closet, urinoir en fontein.

De natuurstenenvloer is vanuit de hal doorlopend gelegd naar de woonkamer en het toilet en is voorzien van vloerverwarming. Via deze hal is er toegang naar de woonkamer aan de achterzijde, de bijkeuken, de cour en het voorhuis. De imposante woonkamer (50,2 m²) is deels tot in de nok open en deels met een verlaagd plafond, waardoor er een ruimtelijk, maar eveneens knus zitgedeelte ontstaat. De design houthaard draagt daar zeker aan bij.

De woonkamer biedt toegang naar de cour via twee dubbele deuren en naar het achtergelegen terras via twee glazen deuren.

De bijkeuken (8,4 m²) is voorzien van witgoedaansluitingen, meterkast, aanrecht met onderkasten, stortbakje en deur naar het poortgebouw.

Het poortgebouw (23,6 m²) heeft aan de voorzijde een houten poort en aan de achterzijde volledig openslaande glazen deuren, waarmee een mooie zichtlijn op de tuin is ontstaan.

Via het poortgebouw is de multifunctionele ruimte (21 m²) bereikbaar, zeer geschikt als kantoor of hobbykamer.

Entree

Achterhuis

J.BECH
ALLINGAABRO

Poortgebouw

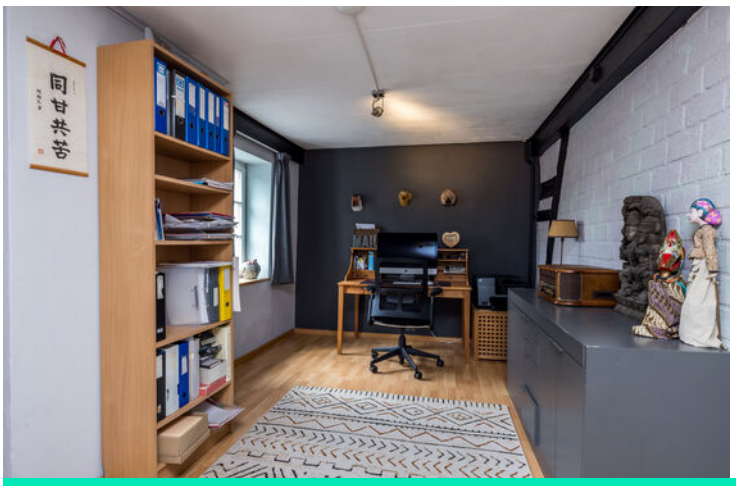
Kantoor-Hobbykamer

1e Verdieping :
In de hal tussen de keuken en de zitkamer aan de voorzijde is de verdieping bereikbaar via een comfortabele, recent gerenoveerde bordestrap. Overloop en slaapkamers in het voorhuis zijn voorzien van laminaatvloeren. Slaapkamer I (15,5 m²) aan de voorzijde heeft deels origineel vakwerk in het zicht. Slaapkamer II (11,2 m²) aan de courzijde gelegen. Badkamer I (6,2 m²) is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, douche, wastafel en toilet. Een voormalige slaapkamer doet nu dienst als portaal (9,3 m²) en biedt toegang tot de zolder middels een vaste trap en naar de master-slaapkamer. In het gerenoveerde gedeelte is de master-slaapkamer gelegen, die zijn naam eer aandoet! De slaapkamer is ruim 38 m² groot en heeft een nokhoogte van maar liefst ruim 4 meter, waarmee de dakconstructie fraai in zicht is gebleven. Via een speelse raampartij kijkt met uit over het achtergelegen perceel. De badkamer en-suite is minstens zo indrukwekkend: met een grootte van 21 m² is deze geheel in verhouding met de slaapkamer. De badkamer is voorzien van een infrarood sauna, een antiek wandmeubel voorzien van 2 waskommen, een wandcloset en riante inloopdouche. Via de badkamer is er een toegangsdeur naar nog een hobbykamer/berging (17,8 m²).

2e Verdieping nokhoogte 2,64 meter:
De zolder is bereikbaar via vaste trap en is 26 m² groot waar de stahoogte meer is dan 1,5 meter. De zolder is voorzien van 3 dakramen en een klein raam aan de voorzijde. Momenteel is de zolder in gebruik als bergruimte en is de standplaats van de cv-gas combiketel (Nefit Topline HR, bouwjaar 2016, eigendom). Met eenvoudige aanpassing kan hier nog een extra slaapkamer gerealiseerd worden.

BATH

同甘共苦


同甘共苦

Via het poortgebouw en de achtergelegen woonkamer is de tuin bereikbaar. Deze is verdeeld in functionele vlakken in terrasvorm, waardoor de oorspronkelijke glooiing op een comfortabele manier is opgevangen.

Direct aan de woonkamer is een riant terras gelegen, vanwaar het hele perceel tot en met het natuurgebied zichtbaar is.

Op het volgende niveau is aan de rechterzijde de ruime kas/ tuinkamer met schuur gelegen, met aan de achterzijde een sfeervol overdekt terras met een barretje, gezellige zomeravonden gegarandeerd!

Aan de achterzijde van de tuin gaan de tuinplanten langzaam over in natuurlijke begroeiing, waarmee een onopvallende grens ontstaat met het beschermde natuurgebied aan de achterzijde.

Het huis biedt uit elke ruimte op de parterre toegang naar de sfeervolle cour, waar het hele jaar door van het buitenleven genoten kan worden. Hier zit men heerlijk beschut tussen de historische muren en het groen van de dakplatanen. Aan de voorzijde is een knusse overkapping, nu in gebruik als buitenkeuken en poortje naar de straatzijde.

De oprit is aan de rechterzijde gelegen en voorzien van bestrating i.c.m. grindpartij en leibomen.

Buitenruimte

Tuin

Binnenplaats "Cour"

Voorzijde

BIJZONDERHEDEN

- In 2001 is het achterhuis geheel gerenoveerd, onder toezicht van de monumentenwacht en onder begeleiding van de gerenommeerde architect Ingrid Beckers;

- Deels voorzien van spouw- en vloerisolatie, geheel voorzien van dakisolatie, geheel dubbel (monumenten-)glas;

- Tuin grenst aan beschermd natuurgebied, rust gegarandeerd!

- Veelzijdig en bijzonder historisch woonhuis;

- De ontzette tuinmuur aan de linker voorzijde is gevolgschade van een incident met een auto, welke schade onder toezicht van monumentenwacht in ere wordt hersteld;

- In de koopovereenkomst zullen een "ouderdomsclausule" en een "asbestclausule" 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;

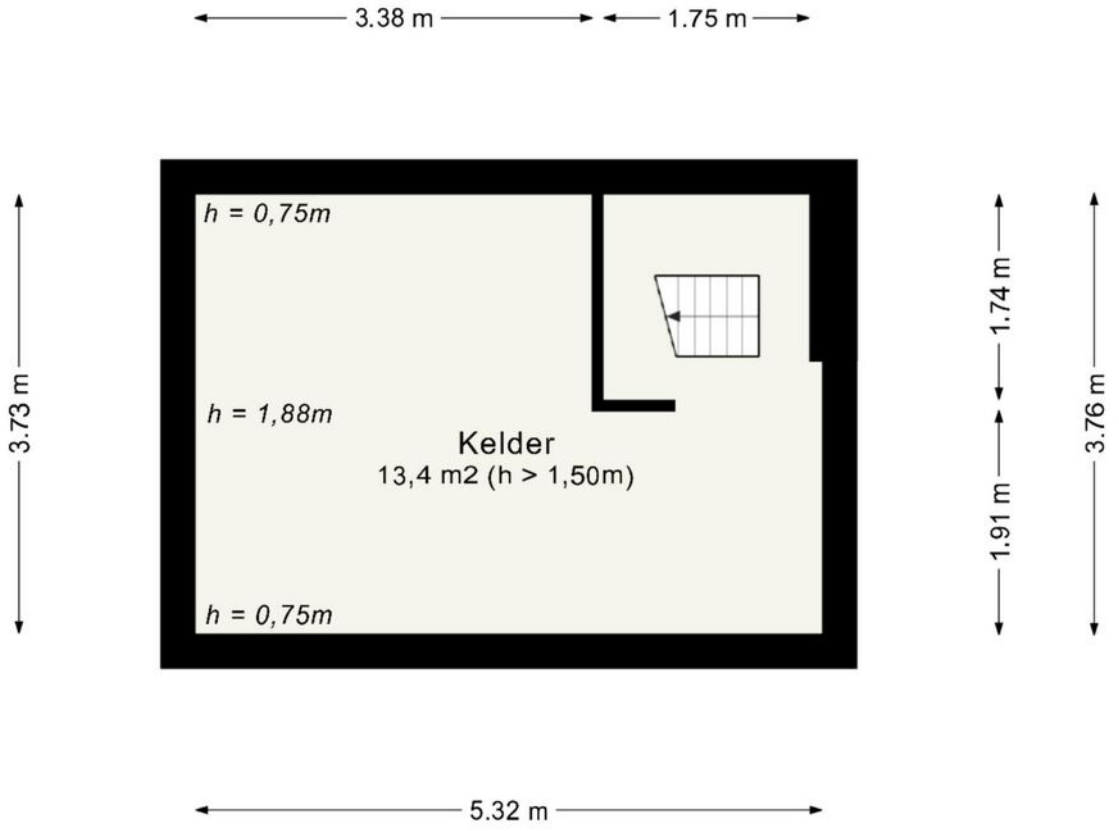
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren;

- 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”);

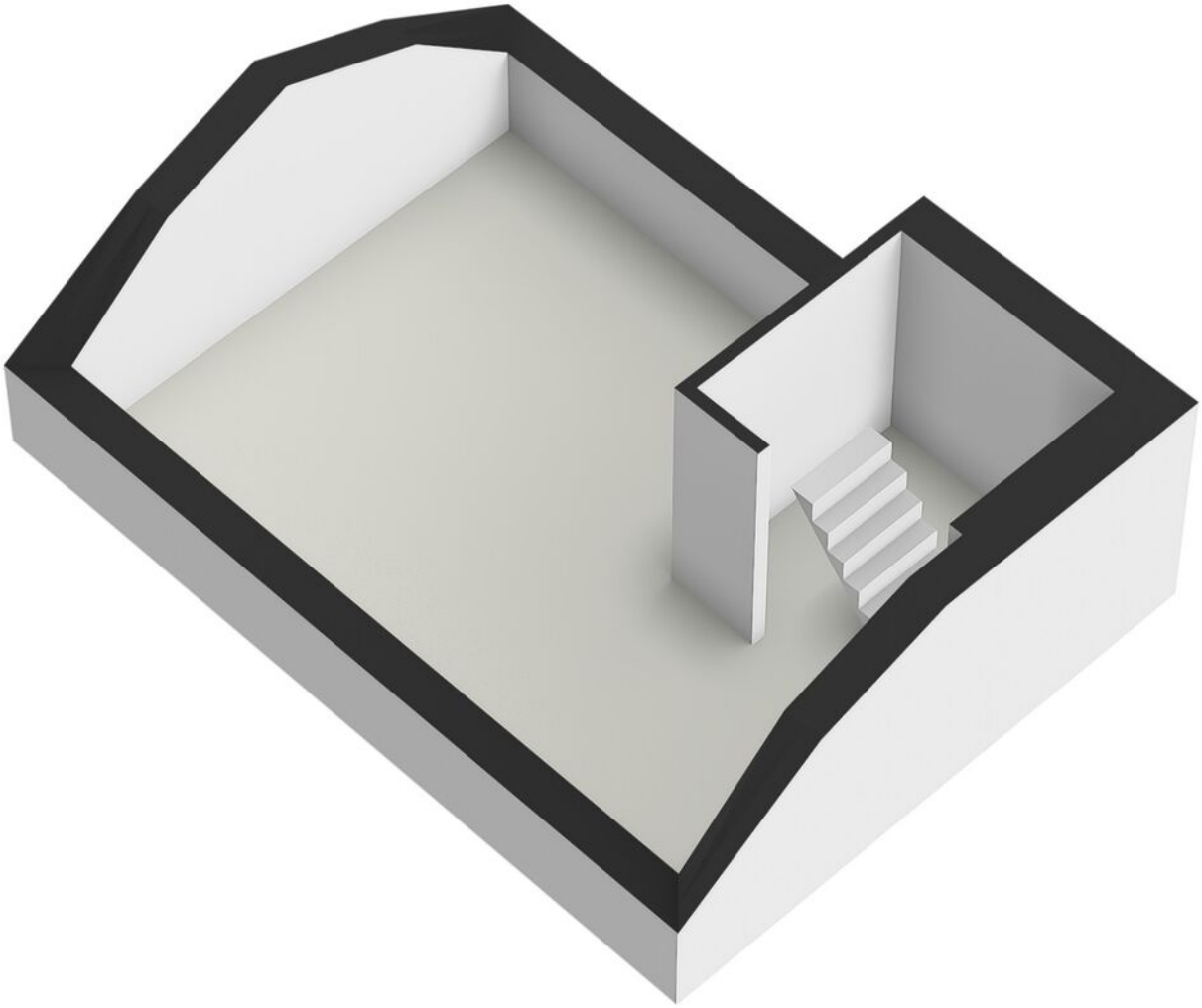
- Een financieringsvoorbehoud kan maximaal worden gesteld ter hoogte van de vraagprijs;

- 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;



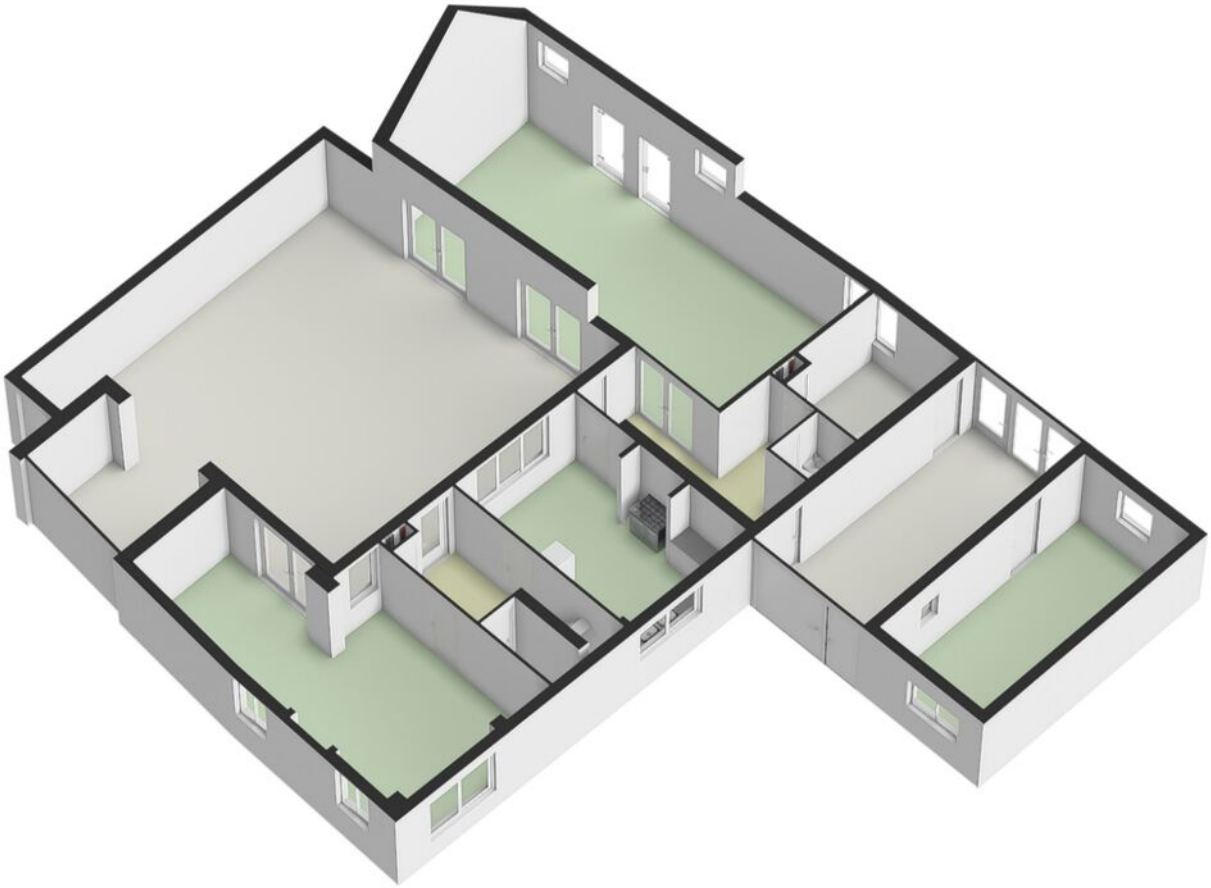
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Souterrain 3D

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

Parterre

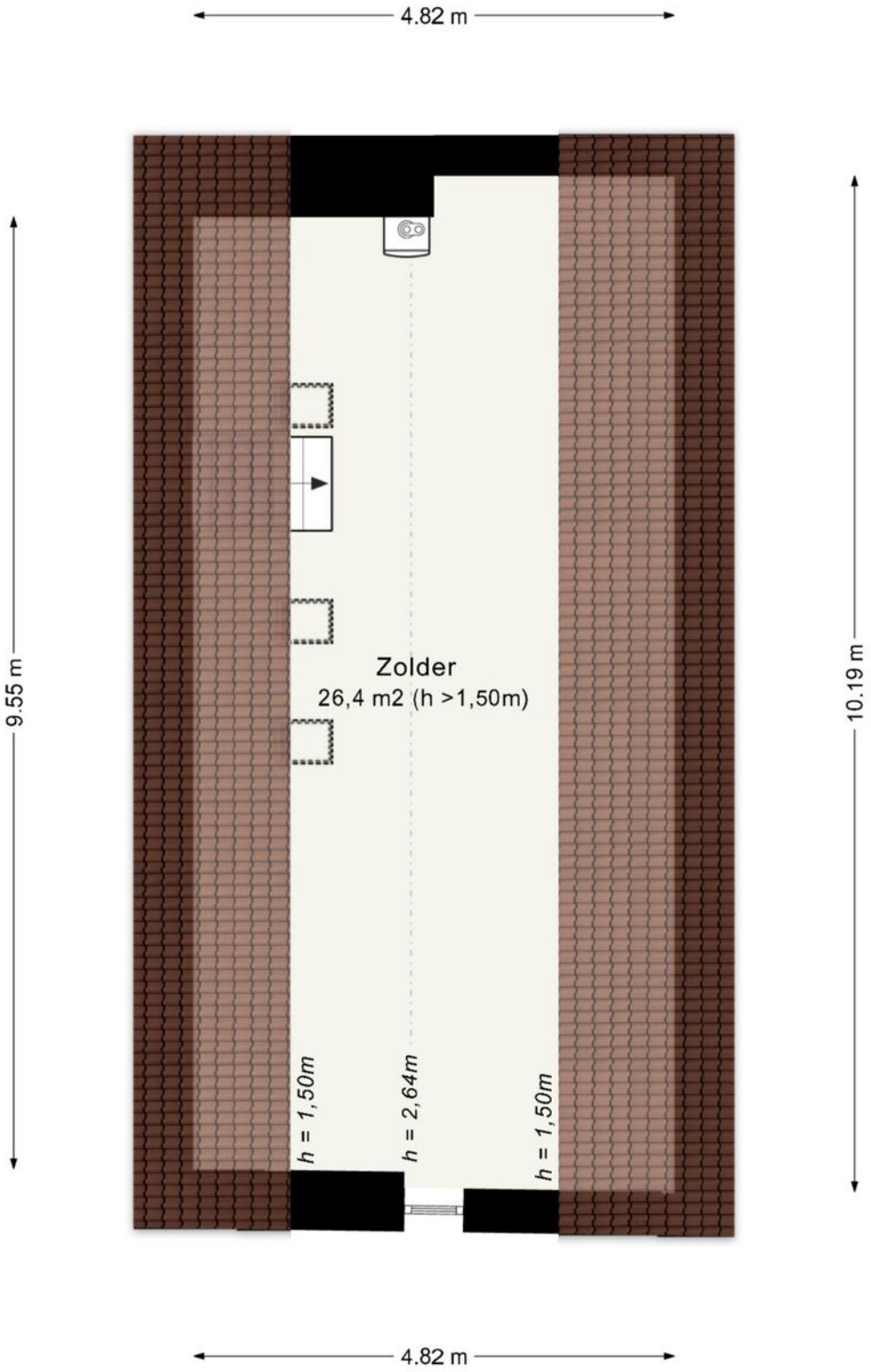


Parterre 3D

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

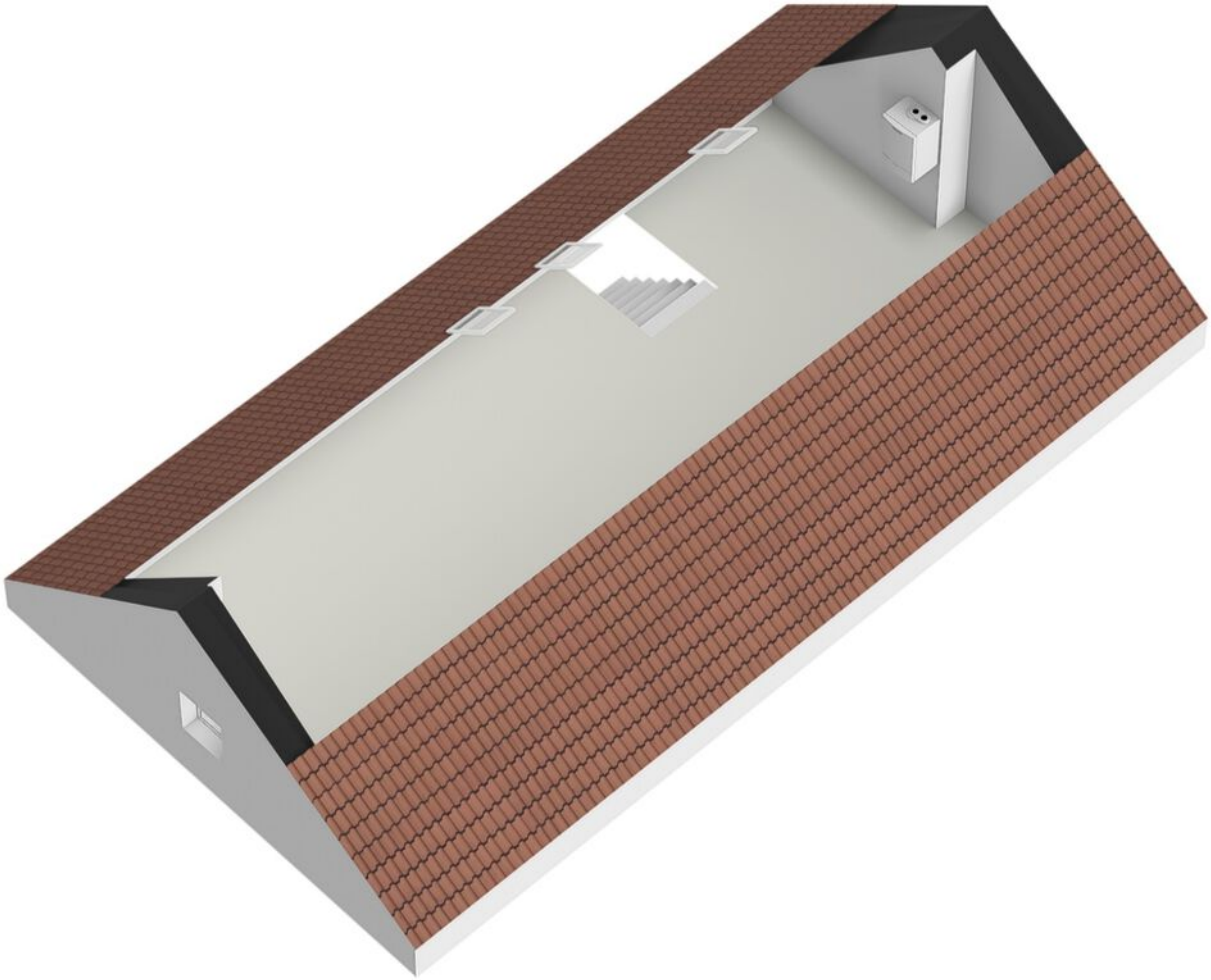
Eerste verdieping

Eerste verdieping 3D

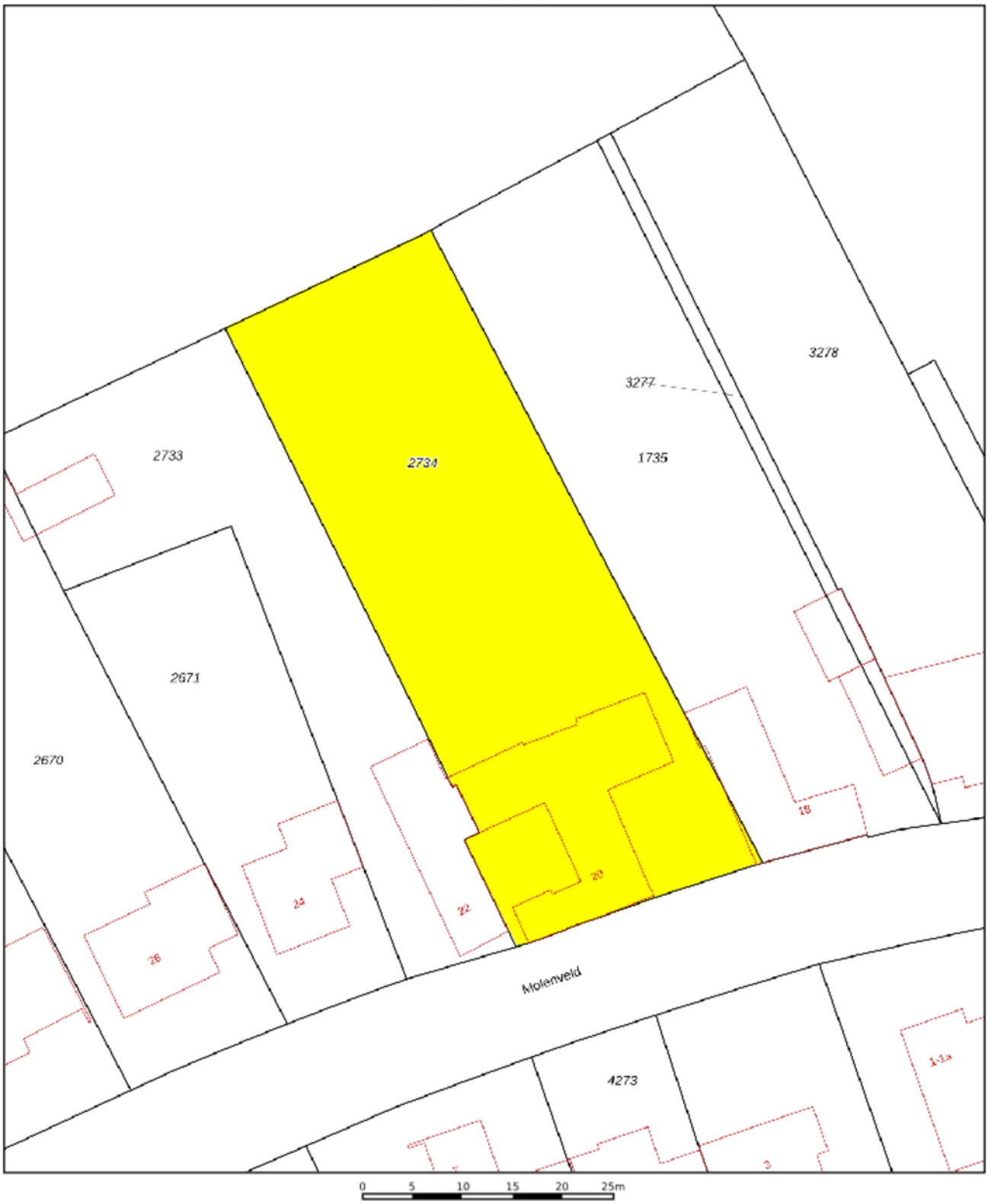


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Zolder



Zolder 3D



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

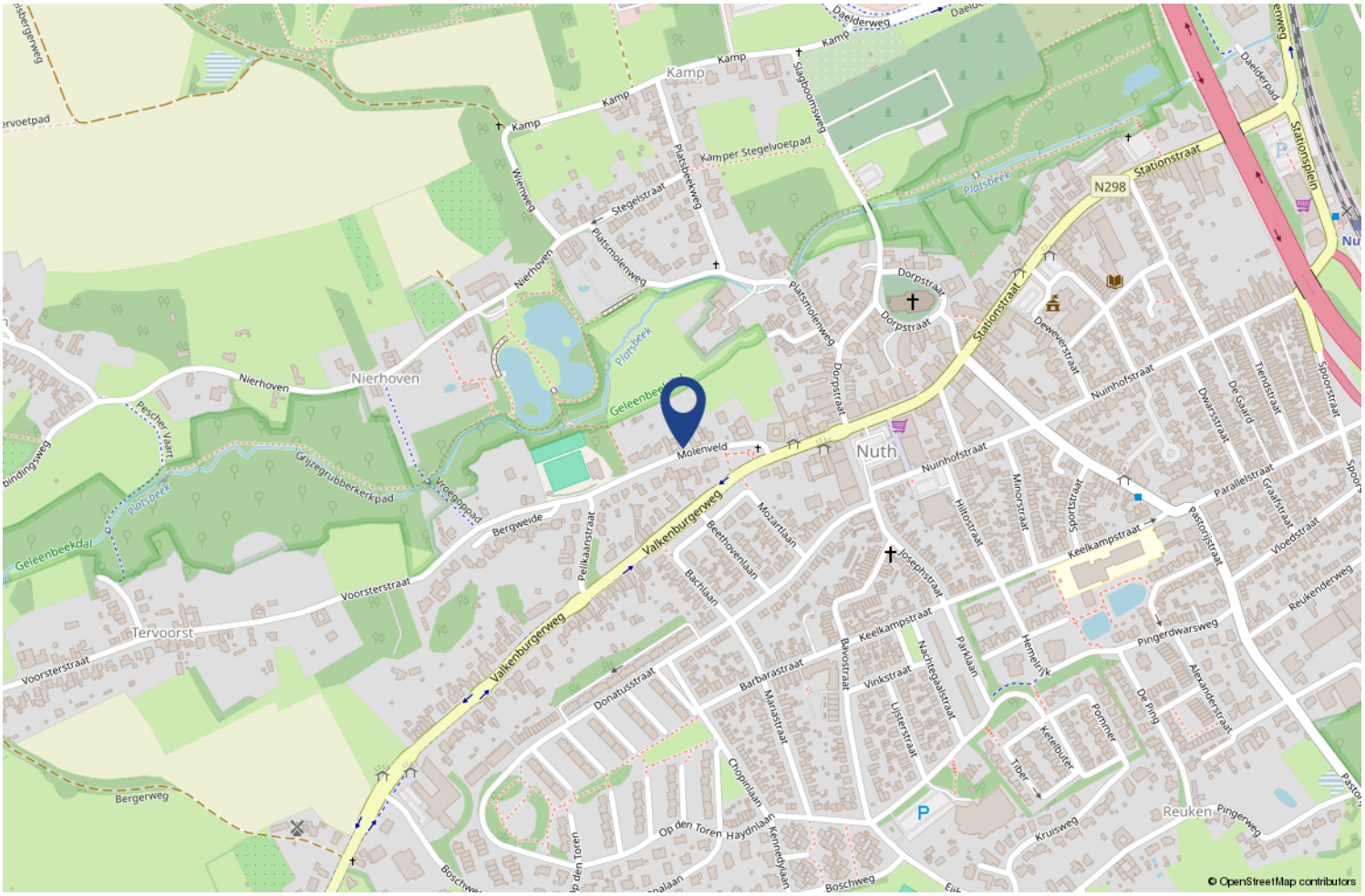
Schaal 1: 500

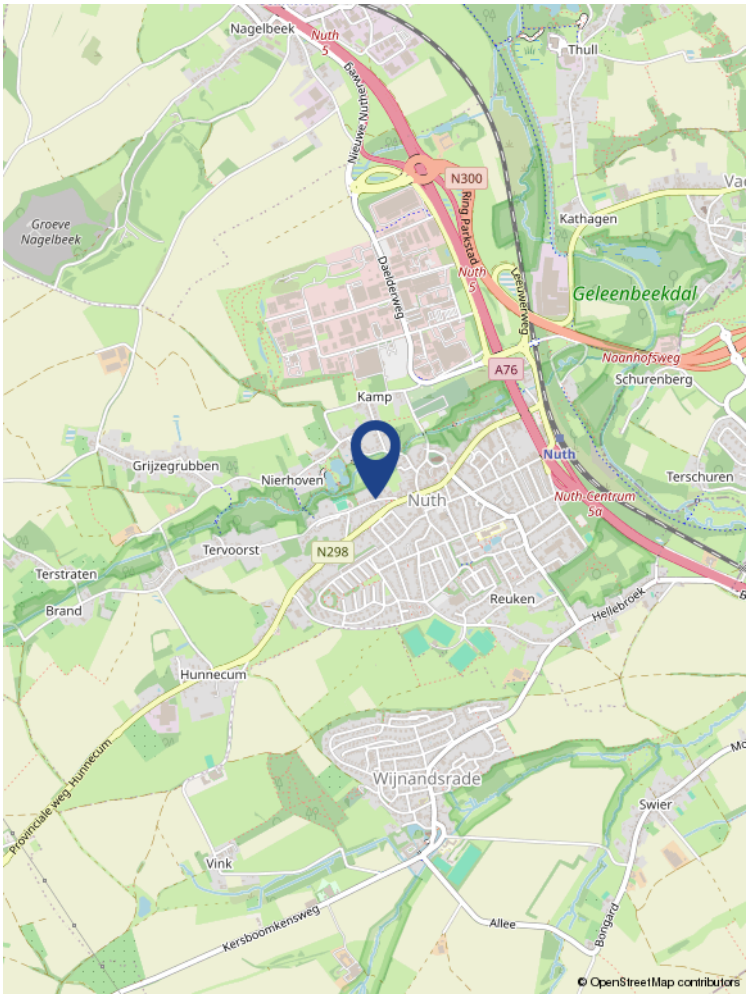
Kadastrale gemeente	Nuth
Sectie	A
Perceel	2734

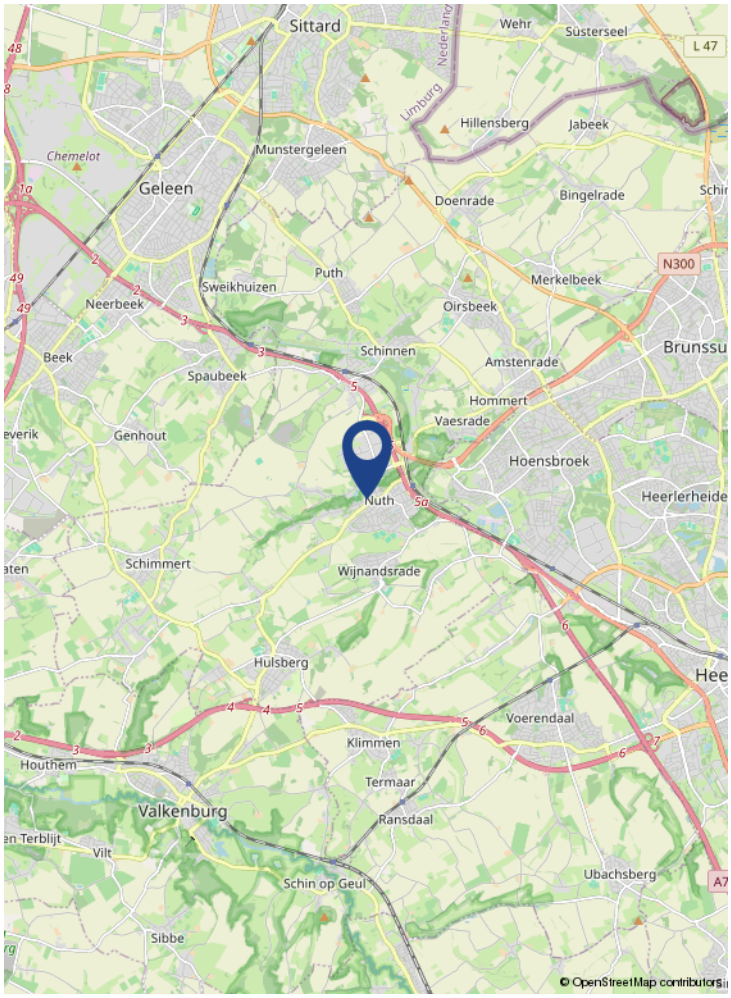
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kadastrale kaart







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.

Aantekeningen

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.

De meest gestelde vragen