



Molenweg 5 | Wijnandsrade

Vraagprijs € 550.000 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



Molenweg 5 Wijnandsrade

In het landelijke Swier, nabij Wijnandsrade, is deze vrijstaande woning uit 1959 gelegen op een royaal perceel van maar liefst 2.015 m². Met circa 159 m² woonoppervlakte, een ruime oprit met carport en volop buitenruimte biedt deze woning een bijzondere combinatie van comfortabel wonen en landelijk leven

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 550.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1959

Perceeloppervlak: 2.015 m²

Woonoppervlakte: circa 159 m²

Overige inpandige ruimte: circa 37 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 35 m²

Externe bergruimte: circa 15 m²

Inhoud: circa 674 m³

Energie label: D (geldig tot 26-08-2036)

TYPERING

Deze ruime woning is gelegen in het gehuchtje Swier, nabij Wijnandsrade. Het grote perceel biedt volop mogelijkheden voor liefhebbers van het buitenleven. De aanwezige ruimte maakt de woning bij uitstek geschikt voor het houden van een paard, pony of kleinvee. Hier kunt u genieten van het buitenleven, terwijl voorzieningen en de gezelligheid van de omliggende dorpen binnen handbereik zijn. De landelijke ligging zorgt voor een prettige woonomgeving met veel groen en ruimte.

De vrijstaande ligging zorgt voor veel privacy en vrijheid rondom het huis. De ruime oprit beschikt over een carport, waardoor parkeren op eigen terrein comfortabel is. Het aangrenzende weiland biedt bovendien tal van mogelijkheden om de buitenruimte naar eigen wens in te richten. Denk aan een dierenweide, moestuin of andere invulling die past bij uw manier van leven.

De woning is door de huidige eigenaar in 2008 op de parterre en 1e verdieping uitgebouwd en heeft toen ook het dak vernieuwd en voorzien van een dakkapel. Hierdoor zijn de leefruimtes fijn ruim geworden en is er tevens aan de achterzijde een multifunctionele ruimte gerealiseerd. Deze beschikt over een eigen ingang aan de achterzijde, waardoor deze ruimte geschikt is voor een kantoor/praktijk aan huis. Ook zou deze kamer goed bruikbaar zijn als slaapkamer en is er eenvoudig een extra badkamer bij te maken.

Qua verduurzaming is het hoofddak voorzien van Unidek dakplaten, zijn alle ramen met kunststof kozijnen met HR++ glas en beschikt het over 12 zonnepanelen, waarmee al een belangrijke stap is gezet op het gebied van energieopwekking.

Kortom, of u nu droomt van wonen met dieren aan huis, meer ruimte zoekt voor uw gezin of simpelweg wilt genieten van het Limburgse buitenleven: hier liggen volop mogelijkheden om uw woonwensen werkelijkheid te maken. Een bezichtiging is dan ook zeker aan te raden!

INDELING

Souterrain:

Provisiekelder (10,4 m²)

Parterre:

Entree aan voorzijde; hal (8,3 m²) met grindvloer, garderobe- en meterkast (voldoende automaten, aardlek, 3-fase aansluiting) en trap naar verdieping en naar kelder; geheel betegeld toilet met wandcloset en fontein; woonkamer (24,6 m²) met parketvloer, sierschouw, toegang naar keuken en hal; eetkamer (19,2 m²) met dubbele deuren naar het terras en toegang naar bijkeuken en kantoor/hobbykamer; gesloten keuken (6,8 m²) bereikbaar vanuit de hal en de woonkamer met keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, (brede) laden, afzuigkap, 4-pitsgaskookplaat, magnetron, koelkast en werkblad met geïntegreerde 1,5 rvs spoelbak; bijkeuken (5,3 m²) met witgoedaansluiting; hal (4,6 m²) aan de achterzijde met 2e toilet, geheel betegeld met wandcloset en fontein; multifunctionele ruimte (15,2 m²) aan achterzijde, in gebruik geweest als praktijkruimte, maar ook desgewenst in gebruik te nemen als extra slaapkamer.

1e Verdieping (nagenoeg geheel voorzien van vloerzeil):

Overloop met berging en met vaste trap naar tweede verdieping; slaapkamer I (10,4 m²) aan voorzijde; slaapkamer II (24,2 m²) aan achterzijde; deels betegelde badkamer (16,7 m²) aan achterzijde voorzien van ligbad, douche met cabine, wandtoilet, wastafelmeubel met dubbele spoelbak met spiegel, handdoekradiator en sauna.

2e Verdieping (geheel voorzien van een vloerbedekking, nokhoogte 2,00 meter):

Bereikbaar via vaste trap; cv-gas combiketel (Nefit HR, bouwjaar 2008, eigendom), omvormer zonnepanelen (12 stuks, plaatsing 2016, eigendom); zolderkamer (27 m²) met bergruimte in de knieschotten, dakkapel (2008) aan achterzijde en inbouwspots, heel eenvoudig als 3e slaapkamer in gebruik te nemen d.m.v. een scheidingswand voor technische installaties.

Buitenruimte:

Onderhoudsarme voortuin met oprit voorzien van carport aan rechterzijde; achterom bereikbaar via poort aan de linkerzijde; achtertuin met bestraat terras aansluitend aan de woning voorzien van terrasoverkapping, gazon en bloemenborders; tussen de tuin en de huisweide is een bestraat gedeelte, met gemetselde berging, houten dierenverblijf (kippen/konijnen) en houten tuinhuis; huisweide (ruim 1.000 m²) met noten- en fruitbomen.

BIJZONDERHEDEN

- Ruime en multifunctionele vrijstaande woning, met huisweide;
- Nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen (2008) met HR++ glas;
- Op strategische plaatsen voorzien van rolluiken, deels elektrisch bedienbaar;
- Via separate ingang bereikbaar kantoor/hobbyruimte, ook geschikt als 4e slaapkamer;
- In 2008 aan de achterzijde op de begane grond en de 1e verdieping uitgebouwd;
- Dak vernieuwd in 2008 en daarbij voorzien van Unidek isolatieplaten;
- Landelijke gelegen en toch nabij voorzieningen in Nuth of Hulsberg;
- Geschikt voor het houden van kleinvee/paard;
- Het voorste gedeelte van het perceel, tot circa de achterste grens van de tuin van de burens aan de rechterzijde heeft de bestemming "Wonen", het gedeelte van het perceel daar achter heeft de bestemming "Agrarisch";
- 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	1959
Perceeloppervlakte	2105 m ²
Woonoppervlakte	159 m ²
Overige inpandige ruimte	37 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	35 m ²
Externe bergruimte	15 m ²
Inhoud	674 m ³
Energie label	D

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie
Ligging	landelijk gelegen
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel

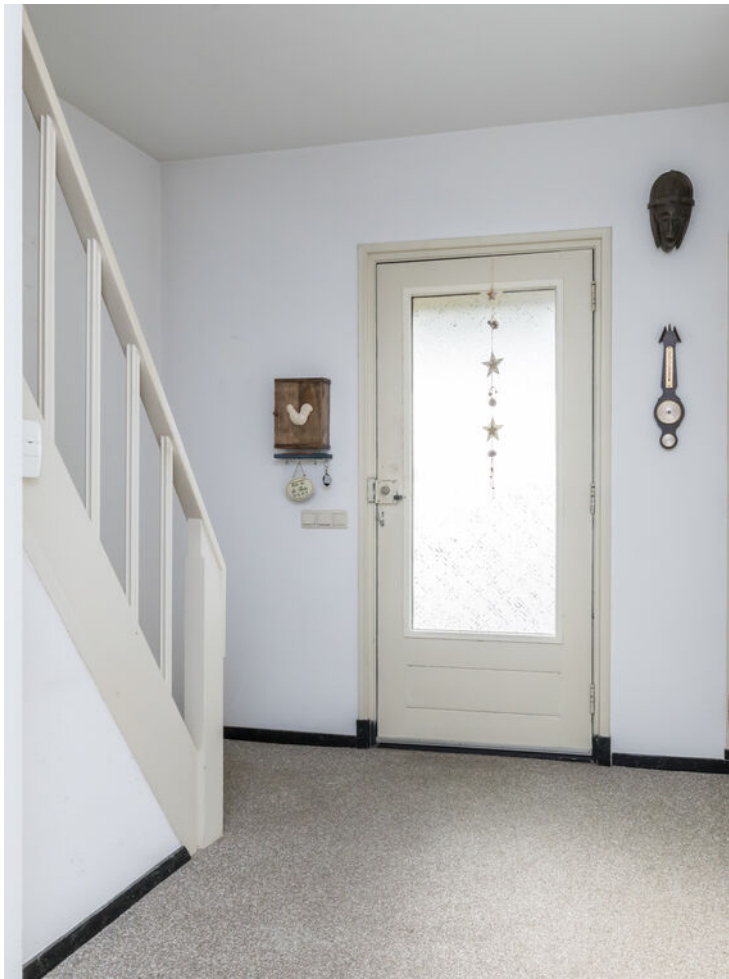


















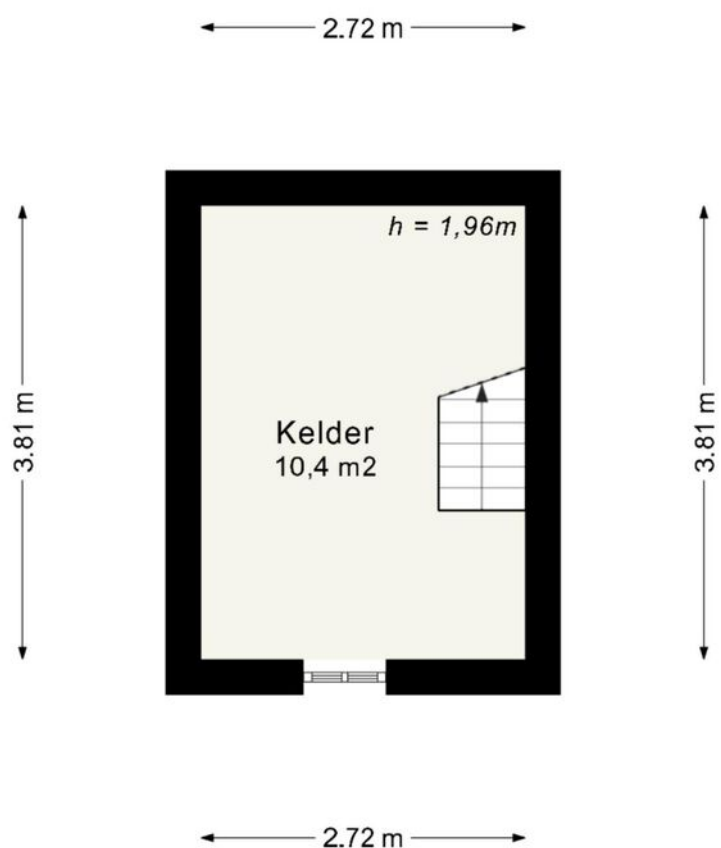




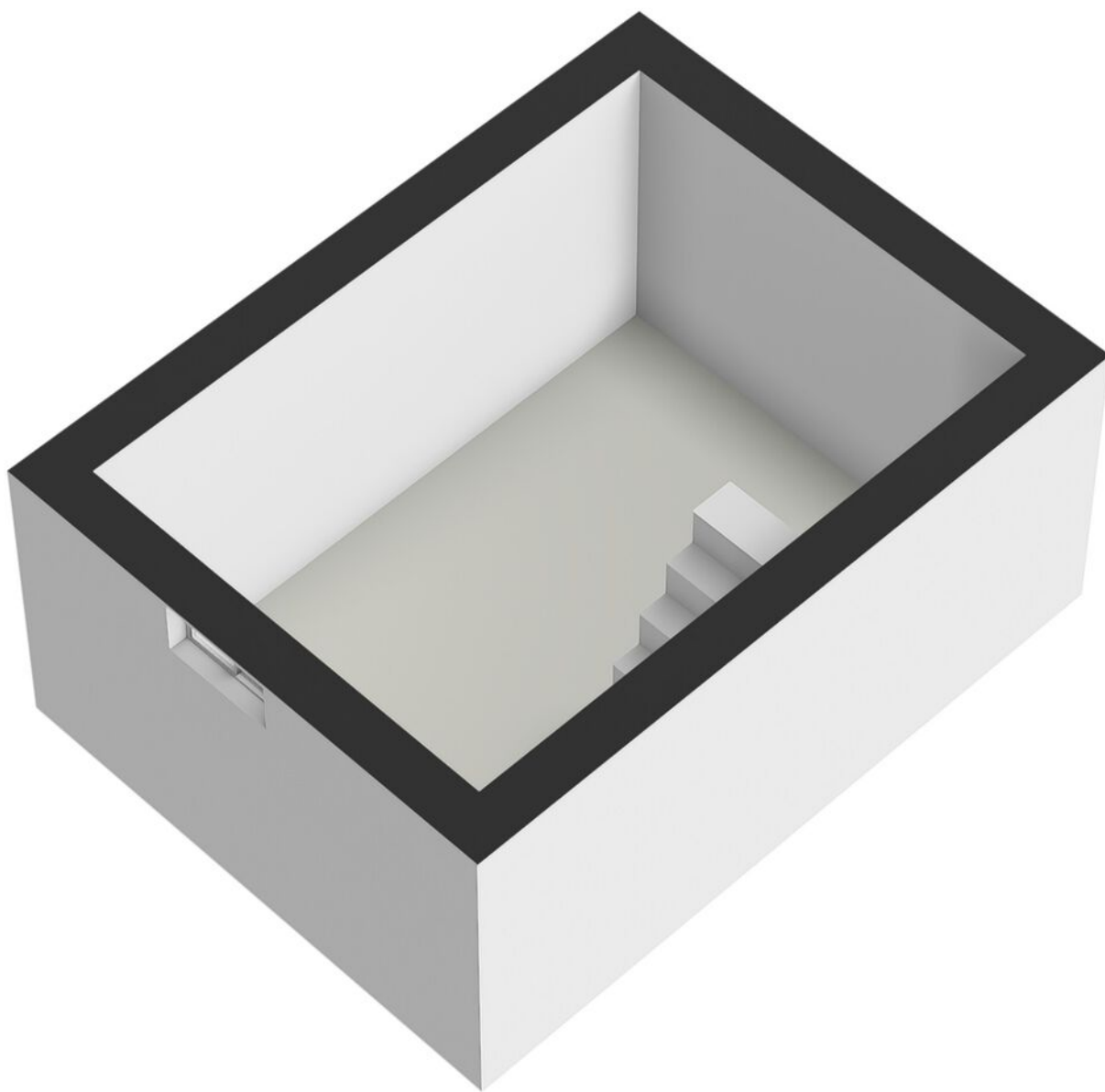


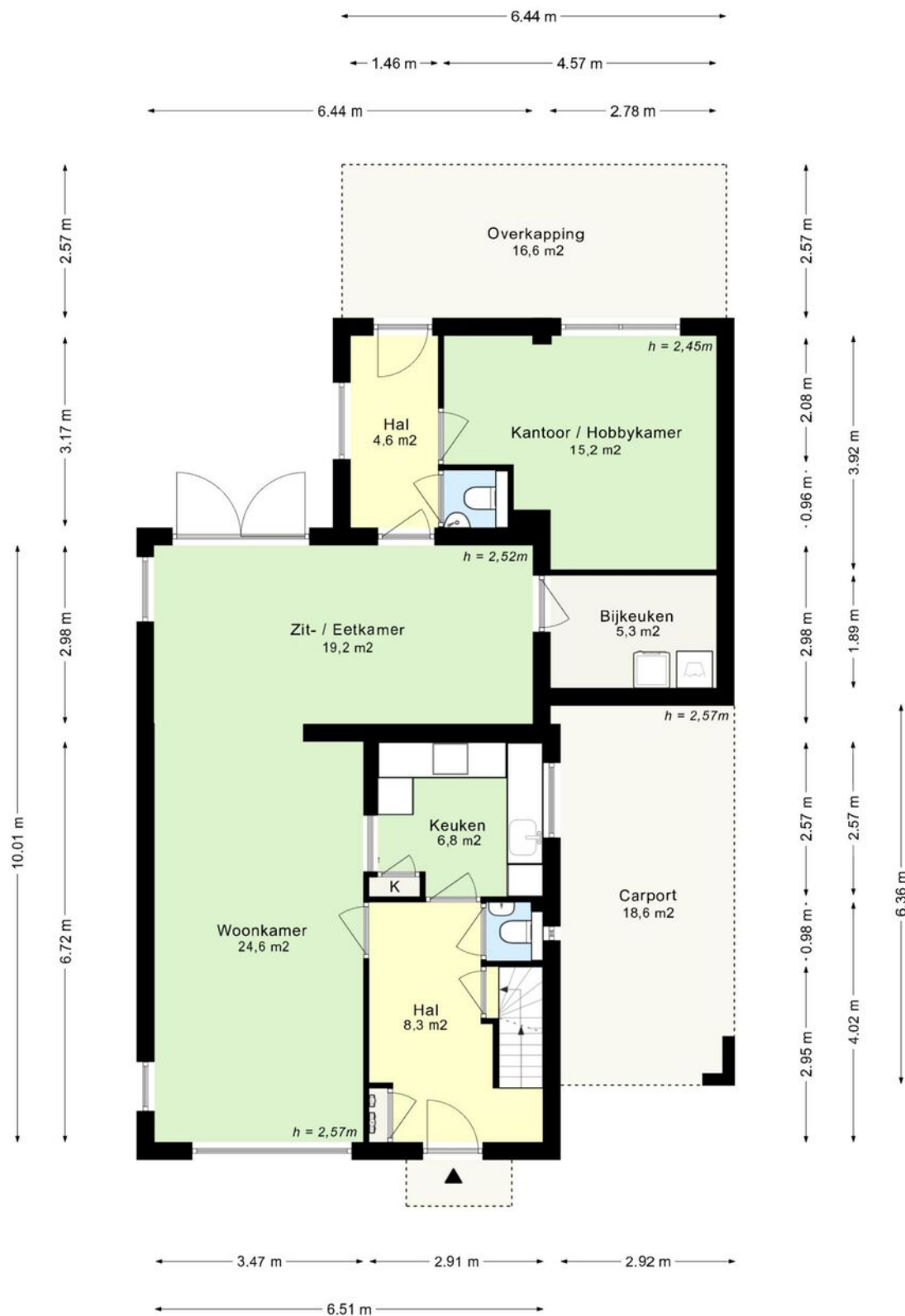






*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

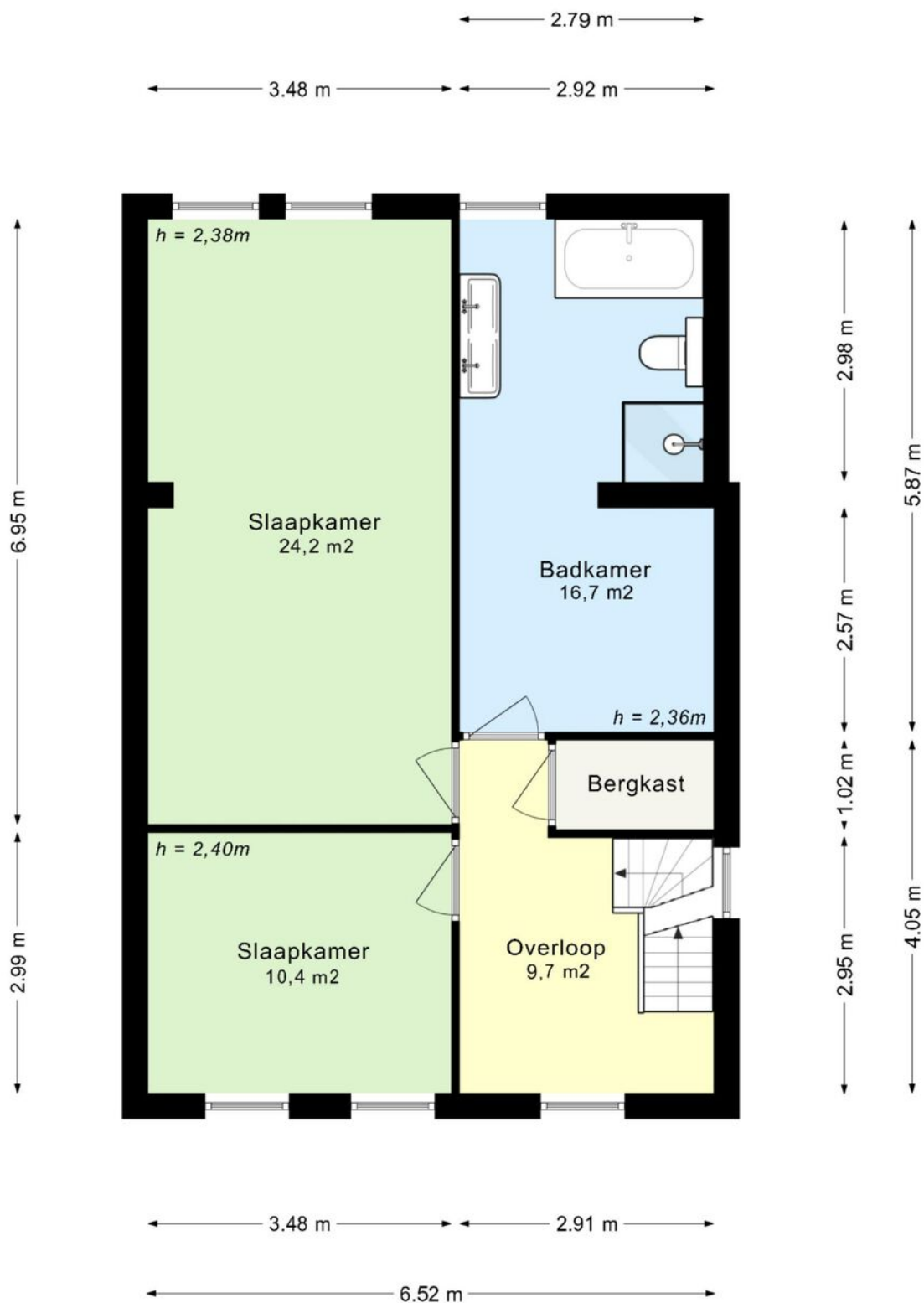




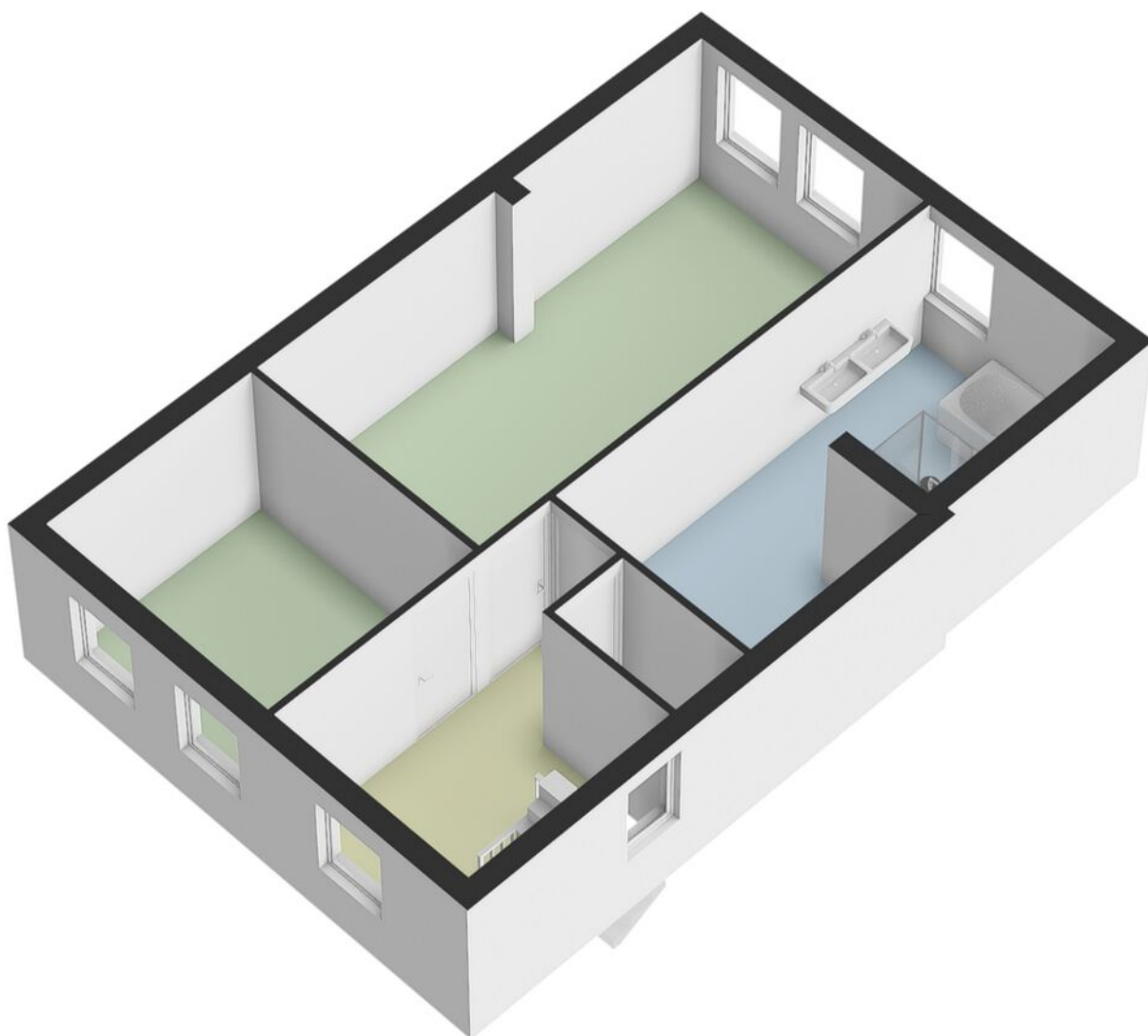
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



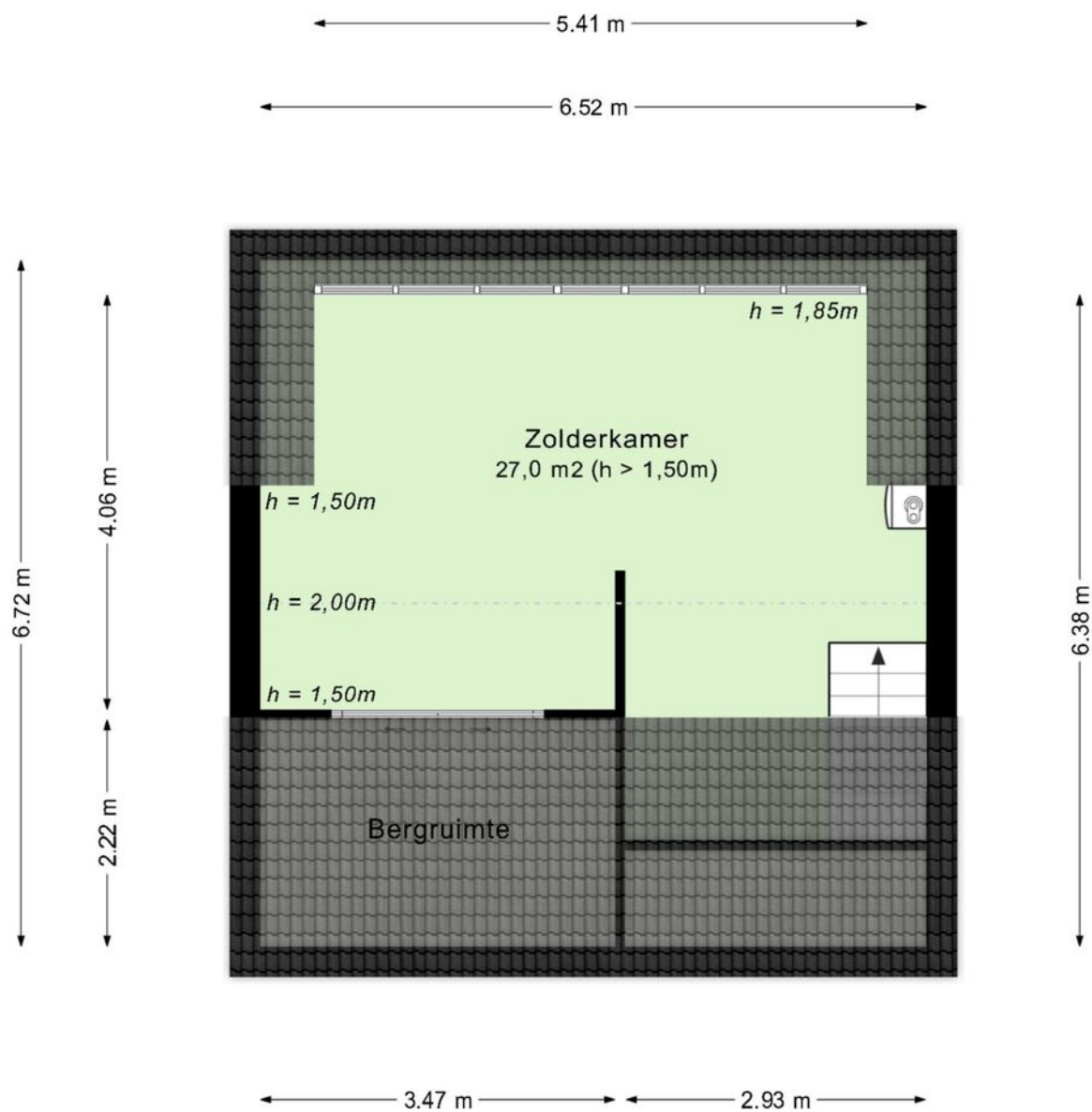
Begane grond 3D



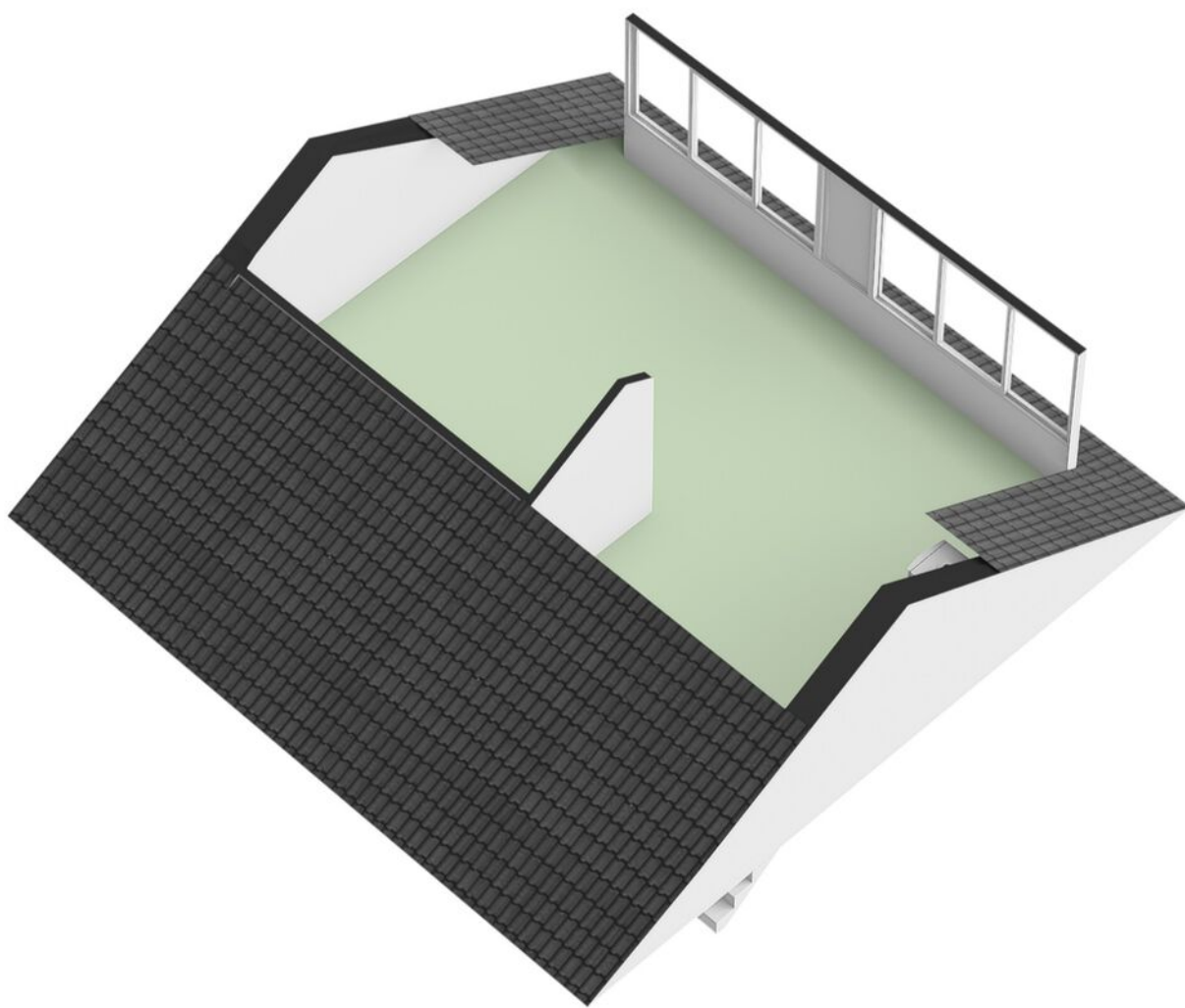
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



Eerste verdieping 3D



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

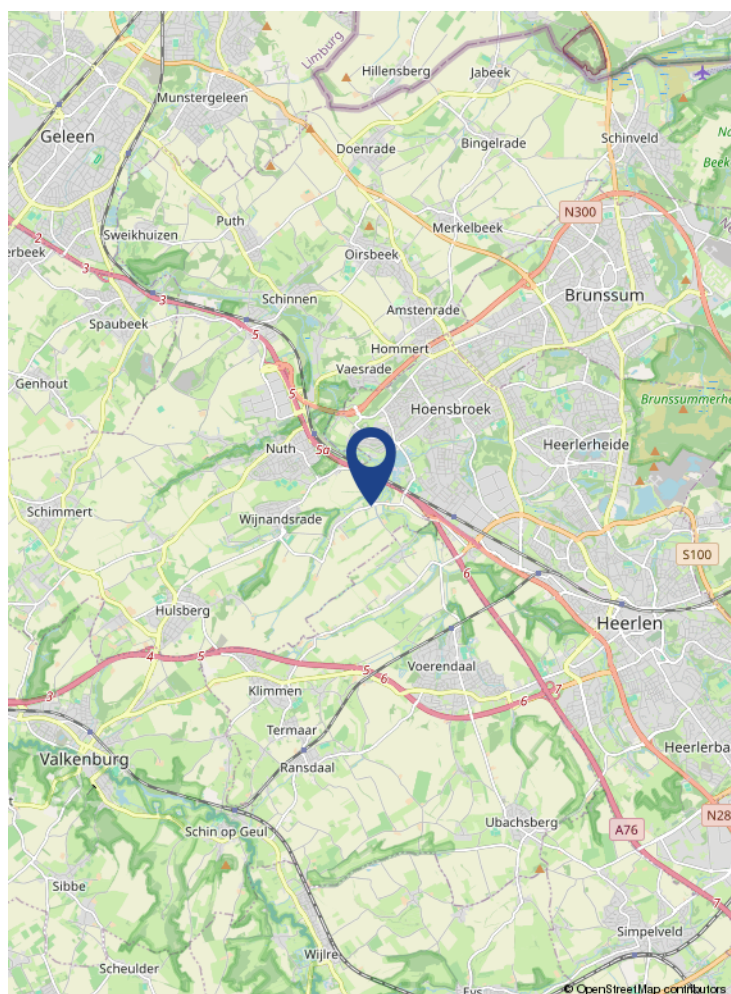
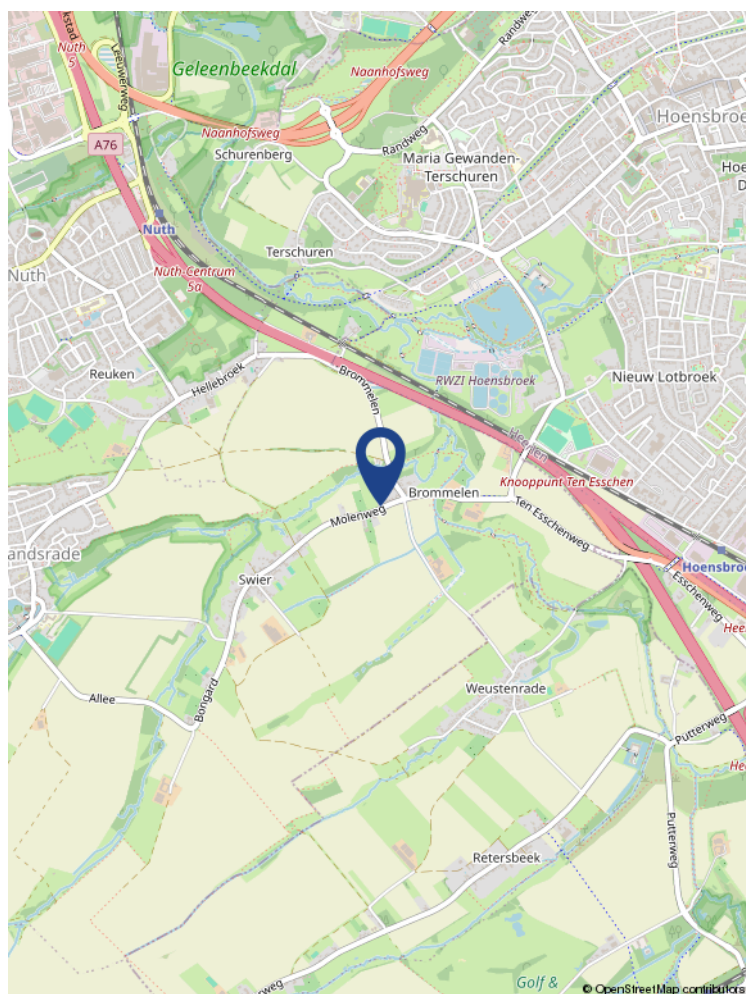
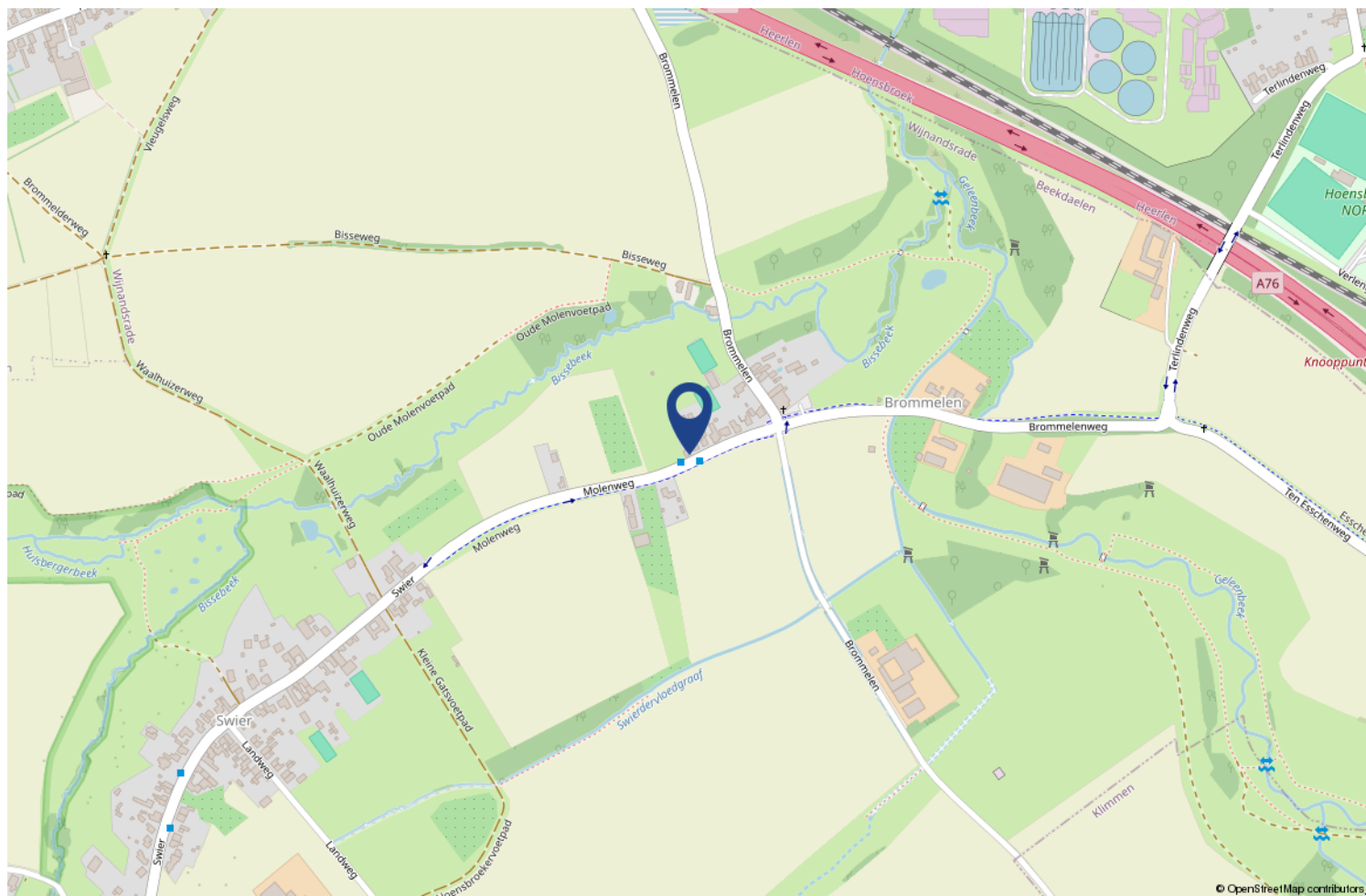


Tweede verdieping 3D



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Nuth
	Huisnummer	Sectie	R
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	77
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, gelovd op 30 september 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.			





Locatie op de kaart



Wonen in Wijnandsrade

Wijnandsrade (Limburgs: Wienesrao) is een dorp in Nederlands-Limburg. Tot 1982 was het een zelfstandige gemeente, die bestond uit het dorp Wijnandsrade en de buurtschappen Brommelen, Swier, Laar, Hellebroek en Vink. Bij de gemeentelijke herindeling van 1982 is het dorp opgegaan in de gemeente Nuth. sinds 1 januari 2019 behoort het dorp, na de fusie van de voormalige gemeenten Onderbanken, Nuth en Schinnen tot de gemeente Beekdaalen. Op 1 januari 2017 bedroeg het aantal inwoners 1647.

Het woord rade (ook wel rhode of rode) betekent ontginning. Deze ontginning zou hebben plaatsgevonden omstreeks de tiende elfde eeuw. De naam betekent "het ontgonnen gebied van Wijnand".

Wijnandsrade kent een rijk verenigingsleven. Zo zijn er het gemengde kerkelijke zangkoor St. Caecilia (opgericht in 1863) en de koninklijk erkende fanfare St. Caecilia (1892). Het dorp heeft ook diverse sportverenigingen, waaronder de voetbalclub R.K.V.V. Wijnandia (1949), de tennisvereniging LTC Wijnandsrade en de handbalvereniging Wijnandia.

[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.