

PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

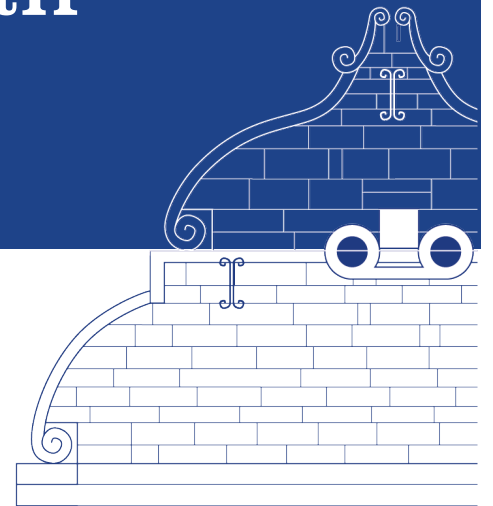


Anthemiahof 26 | Nuth

Vraagprijs € 645.000 k.k.



Peter de Vor Makelaardij
Mesweg 1
6336 VS Hulsberg
Tel: 045-4059034
E-mail: makelaar@peterdevor.nl
Internet: www.peterdevor.nl





Anthemiahof 26 Nuth

Op een fijne en rustige woonlocatie te Vaesrade mogen wij u dit sfeervolle woonhuis met onder meer ruime lichte woonkamer, 4 slaapkamers, statige oprit en geheel omsloten tuin met veel privacy te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 645.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: uitstekend

Bouwjaar: circa 2020

Perceeloppervlak: 633 m²

Woonoppervlak: circa 135 m²

Overig inpandige ruimte: circa 17 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 13 m²

Inhoud: circa 585 m³

Energie label: A+

TYPERING

Dit vrijstaande woonhuis is gelegen in een uitbreidingsplan aan de rand van Vaesrade. Vaesrade (Limburgs: Voasje) is een klein dorp waarvan de geschiedenis teruggaat tot rond 300 jaar na Christus. Het maakt sinds 1821 deel uit van de plaats Nuth, sinds 1982 van de gelijknamige gemeente en inmiddels van de gemeente Beekdaelen. Het is gelegen op de rechteroever van de Geleenbeek, verscholen tussen de groene heuvels.

De naam Vaesrade lijkt indirect afgeleid van het Maastrichtse kapittel St. Servaes, aan wie Vaesrade in de 12e eeuw "te leen" was gegeven. Dit lijkt inmiddels achterhaald, op basis van naamgeving in de 12e en 13e eeuw is Vaesrade vrij vertaald: "ontginning van woeste grond". De gemeenschap heeft een rijk verenigingsleven met o.a. Schutterij St. Martinus, harmonie St. Servatius, carnavalsvereniging de Droepnaze en voetbalvereniging RKVV Vaesrade.

De locatie is per auto goed bereikbaar door de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen richting Sittard, Roermond, Heerlen en Maastricht, alsook middels het openbaar vervoer via een regelmatige busverbinding tussen Heerlen en Hoensbroek. Door de landelijke ligging zijn er in de directe omgeving voldoende mogelijkheden om te wandelen en fietsen.

Het pand is gebouwd in 2020 en verkeerd nog in nieuwstaat. De woning is geheel voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing (HR++) grotendeels in combinatie met dauerlftung en rolluiken. Verder is het pand voorzien van een volledig isolatiepakket, zonnepanelen (6 stuks), warmtepomp met op de parterre vloerverwarming en op de verdieping laagtemperatuurverwarming. Hiermee is de woning uitermate energiezuinig en van het gas af. De huidige eigenaren zijn tevens de eerste eigenaren en hebben tijdens de bouw nauwlettende keuzes gemaakt ter verbetering aan het eerste bestek. Zo hebben zij onder andere de boeien laten voorzien van duurzaam Rockboard met zinken kraal en zinken hemelwaterafvoer, de vensterbanken laten uitvoeren met blauwsteen en de trappen laten uitvoeren in hardhout in plaats van vuren.

Deze woning ademt de zo geliefde sfeer uit van een jaren '30 woning met alle comfort van nu en is gelegen op een mooi perceel met veel beschutting en privacy door het achtergelegen talud.

Deze geweldige woning is het méér dan waard om te komen bezichtigen!

INDELING

Parterre:

Overdekte entree naar de hal (6,8 m²) met doorlopend gelegde pvc vloer, steellook deur naar de woonkamer, meterkast (automaten zekeringen, aardlek, digitale elektrameter en omvormer zonnepanelen), deels betegeld gastentoilet voorzien van een wandcloset en fontein; royale L-vormige woonkamer (44,1 m²) met fraaie erker aan de voorzijde en dubbel openslaande deuren aan de achterzijde; half open keuken (6,4 m²) met keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van Neff inbouwapparatuur (nog 3 jaar garantie), bovenkasten met geïntegreerde verlichting onderkasten, Lemans-kast, brede (deels dubbele) lades, 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, composieten werkblad met rvs spoelbak met Quooker-kraan, in combinatie met een kastenwand voorzien van een espressomachine en een pyrolyse oven met magnetron- en slowcook functie;

bijkeuken met pvc tegelvloer, deur naar tuin en garage, standplaats warmtepomp en witgoed aansluiting; inpandig bereikbare garage (16,5 m²) met dubbel openslaande houten poort naar carport.

1e verdieping geheel voorzien van pvc vloer en slaapkamers met rolluiken:

Bereikbaar via hardhouten trap; overloop (8,2 m²) rond het trapgat; slaapkamer I (17,7 m²) aan voorzijde met airco; badkamer I (6,5 m²) geheel betegeld, voorzien van wandcloset, dubbele wastafel met meubel en spiegelkast en inloopdouche; slaapkamer II (9,5 m²) aan achterzijde; slaapkamer III (6,5 m²) aan achterzijde.

2e Verdieping geheel voorzien van vloerbedekking:

Overloop (10 m²) met berging in de knieschotten; slaapkamer IV (7,9 m²) met Velux dakraam. Deze verdieping is nog deels naar eigen smaak af te werken.

Buitenruimte:

Aan de voorzijde statige oprit voorzien van grind en staptegels, geschikt voor meerdere auto's; rechts van de woning royale carport (13,2 m²) met entree en toegang naar garage en aan de rechterzijde pad naar achtertuin; aan de linkerzijde eveneens een achterom naar achtertuin; de achtertuin is geheel omsloten met borders en talud en in de basis reeds aangelegd met gazon en vaste planten; zowel aan de achterzijde (avondzon) als aan de woning (ochtendzon) voorzien van een terras met bestrating.

BIJZONDERHEDEN

- Nieuwbouw woning in karakteristieke jaren '30 sfeer;
- Keukenapparatuur volledig Neff met nog 3 jaar garantie;
- Royale tuin, met voldoende zon alsmede schaduw;
- Energiezuinig door isolatiepakket, warmtepomp, HR ++ beglazing en zonnepanelen;
- Er is geen gasaansluiting in de woning;
- 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");
- 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;



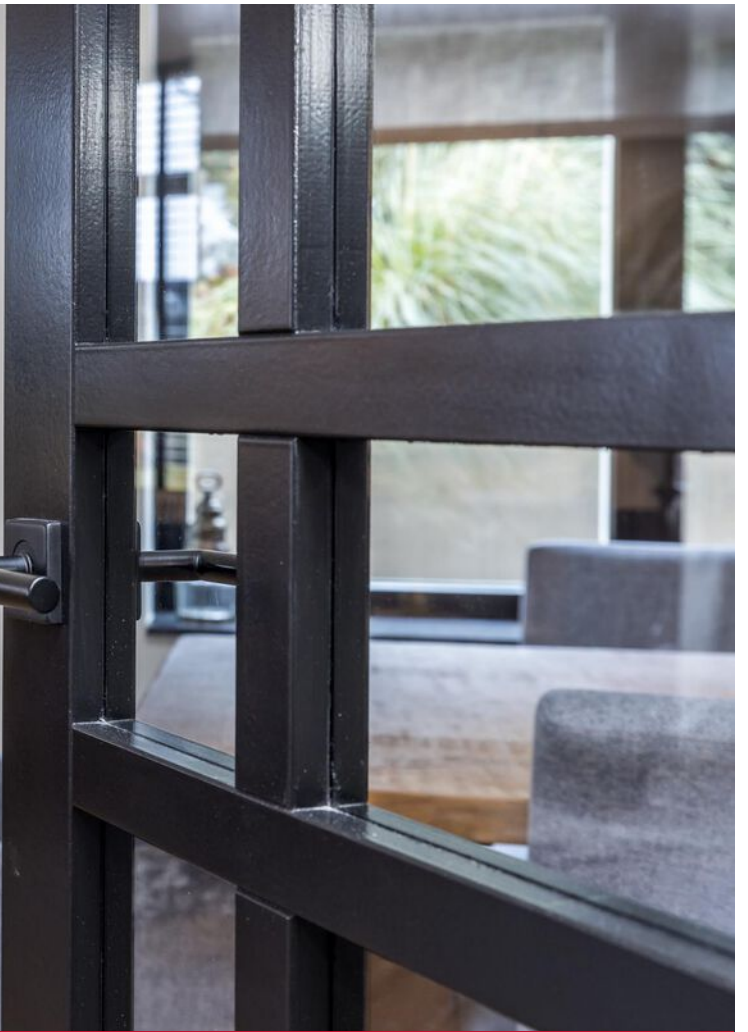
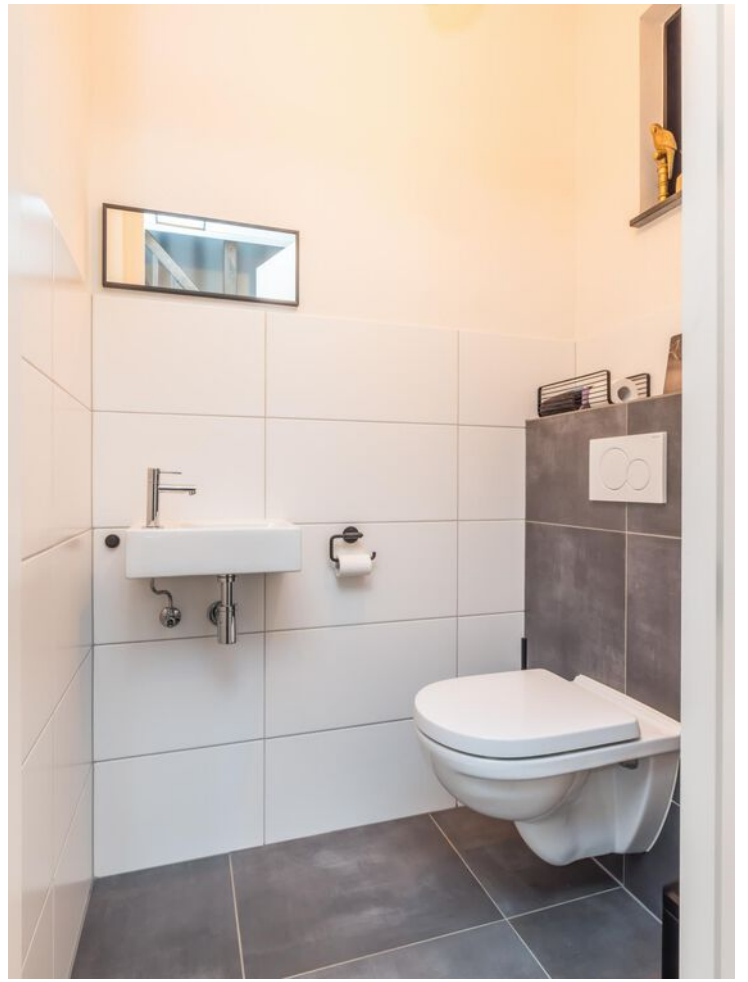
Kenmerken

Bouwjaar	2020	Aanvaarding	in overleg
Perceeloppervlakte	633 m ²	Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Woonoppervlakte	135 m ²	Ligging	in woonwijk
Overige inpandige ruimte	17 m ²	Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Gebouwggeb. buitenruimte	13 m ²	Voorzieningen	mechanische ventilatie, rolluiken, tv kabel, airconditioning
Inhoud	585 m ³		
Energie label	A+		





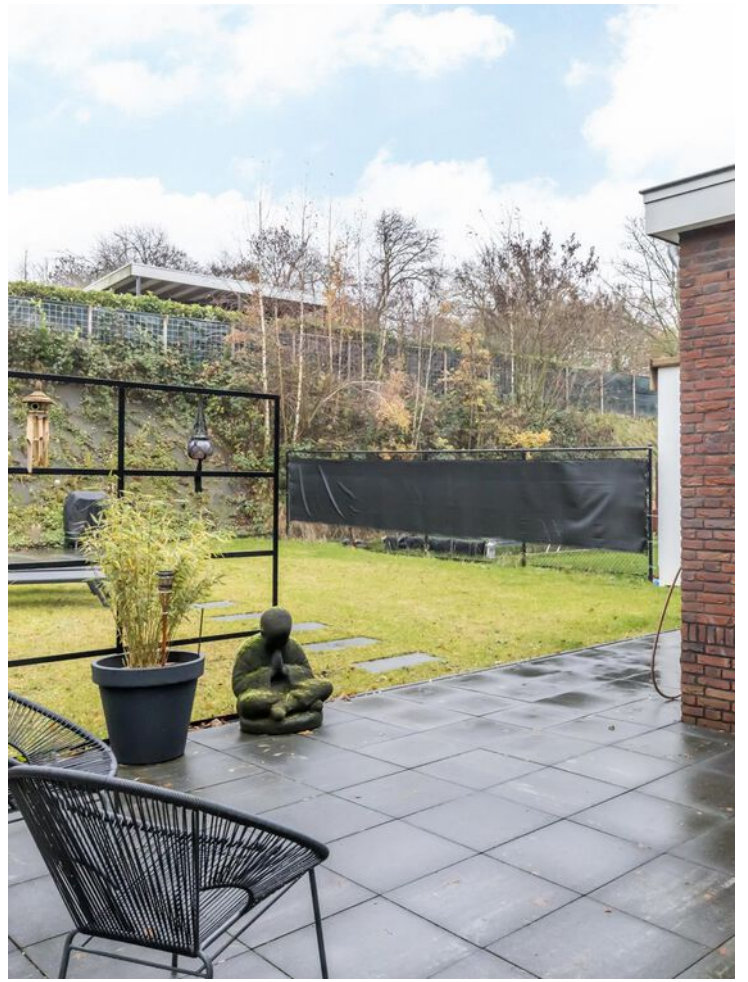


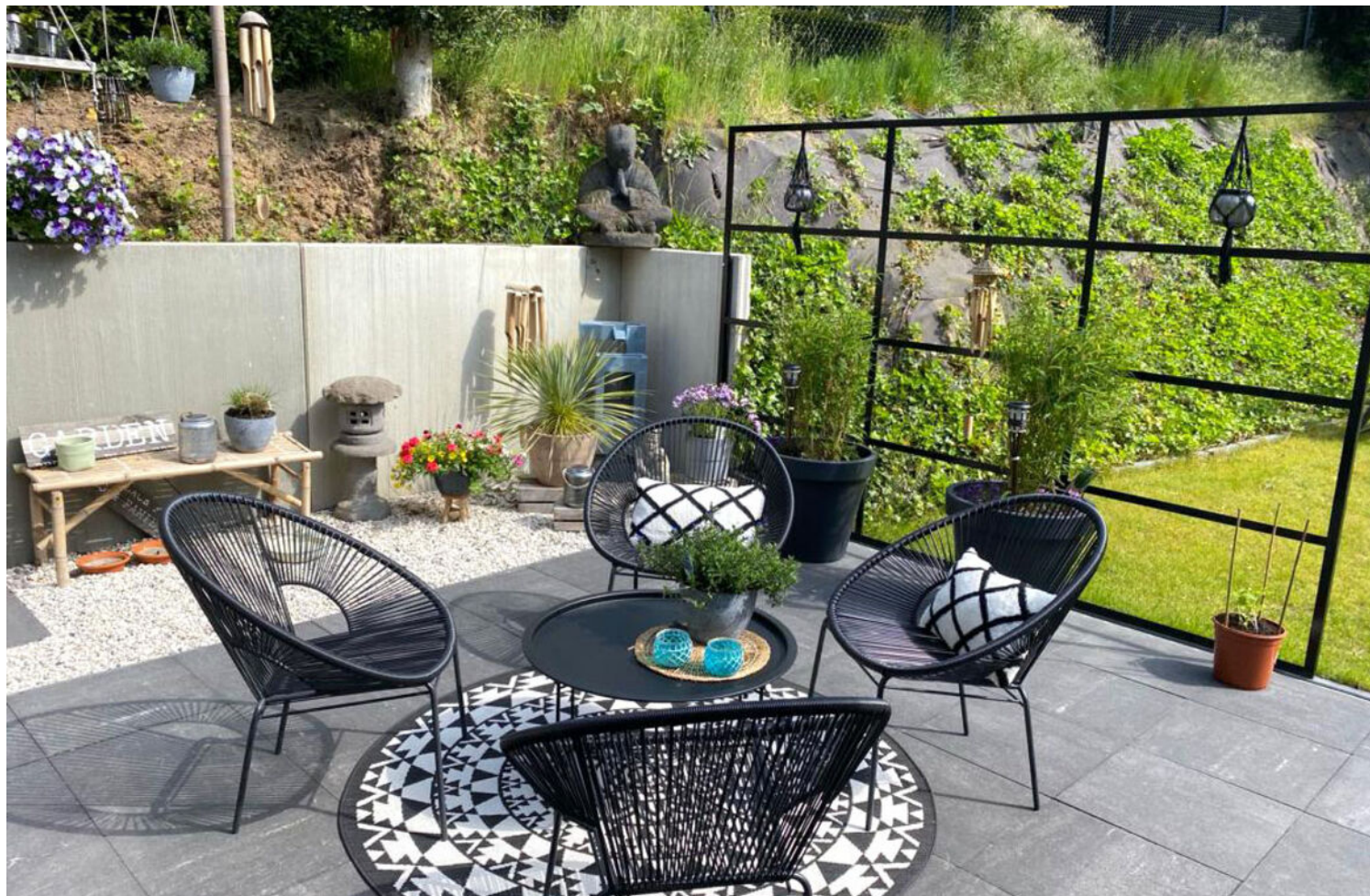








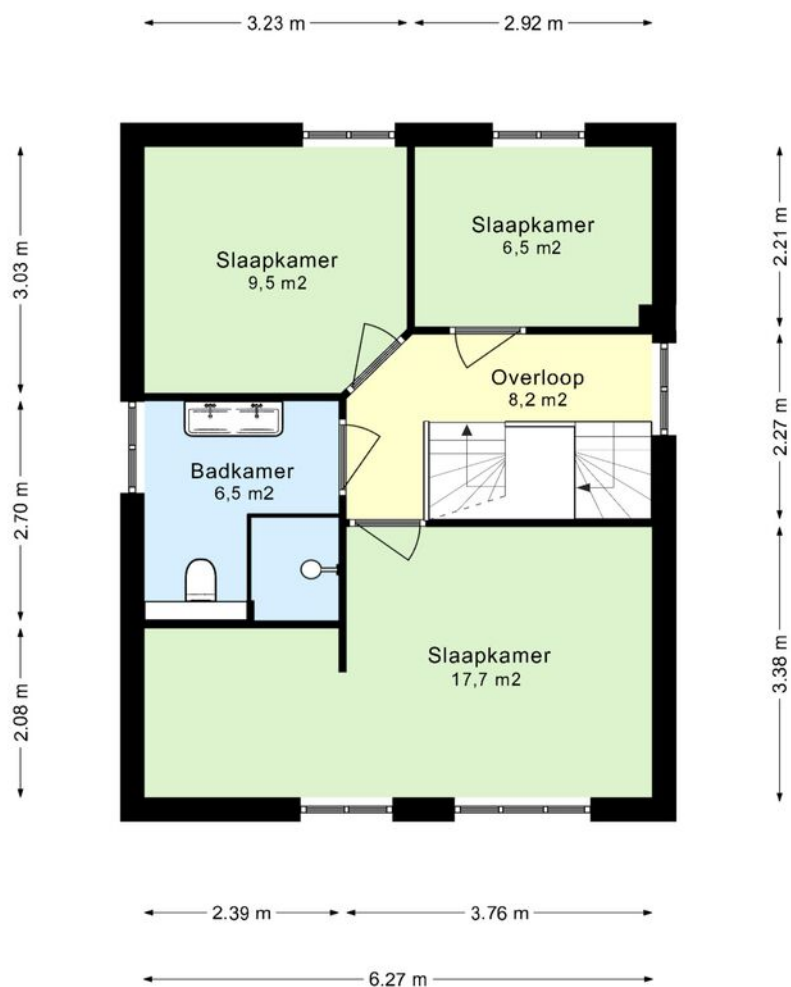




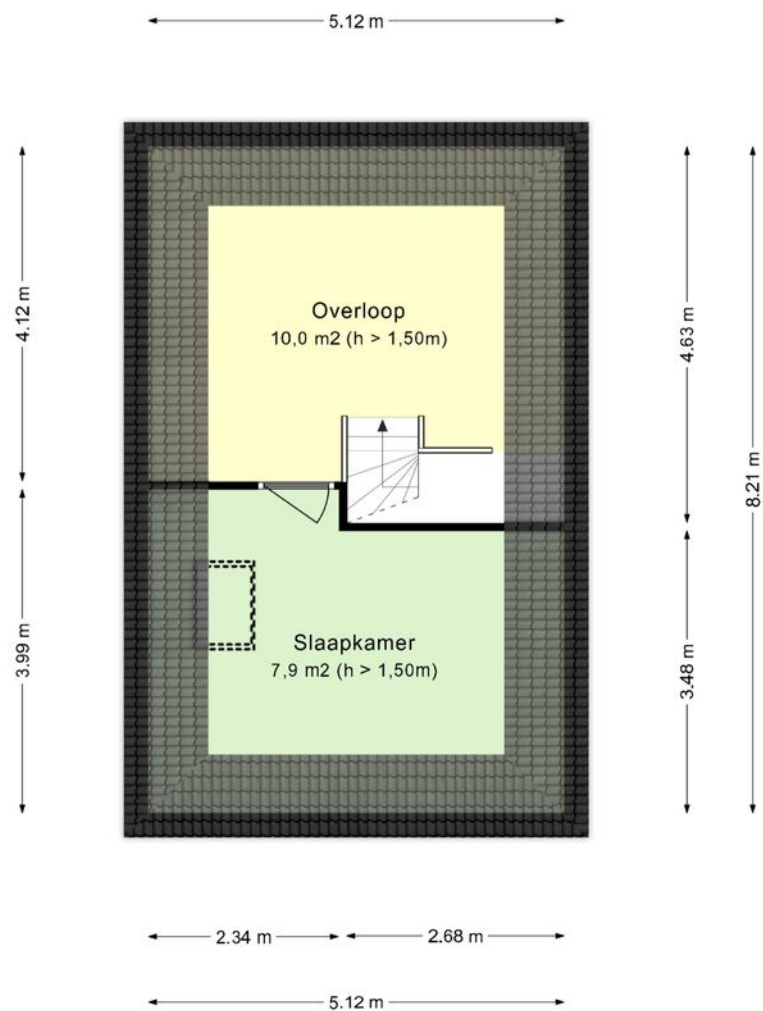
Buitenfoto's zomer



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

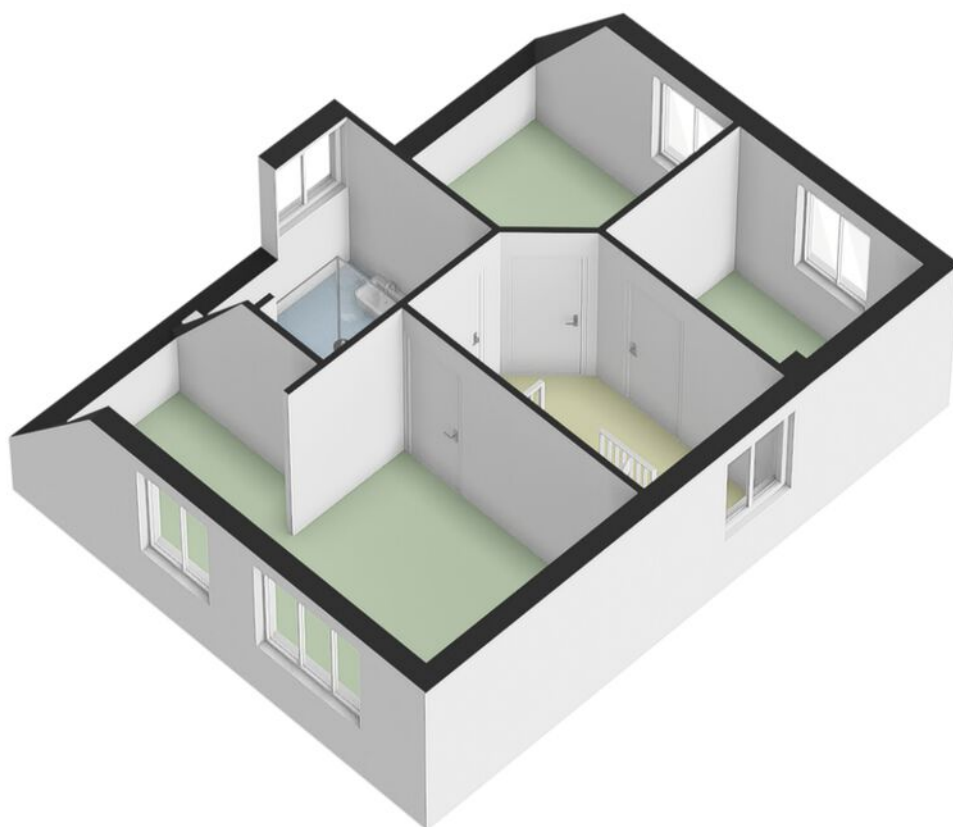


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

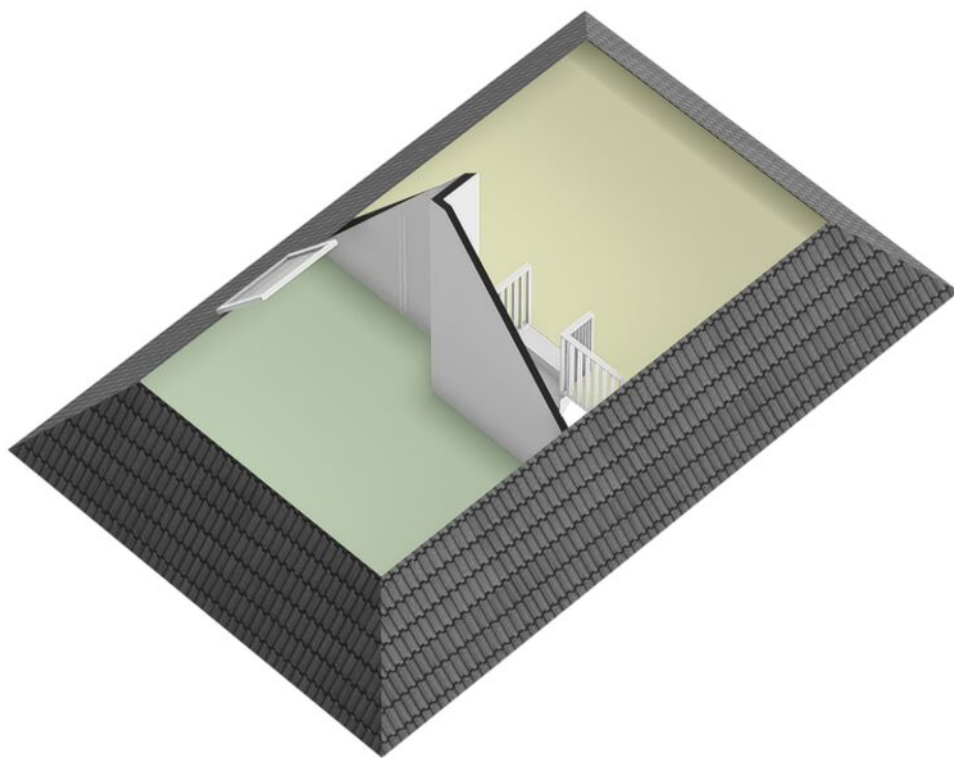


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

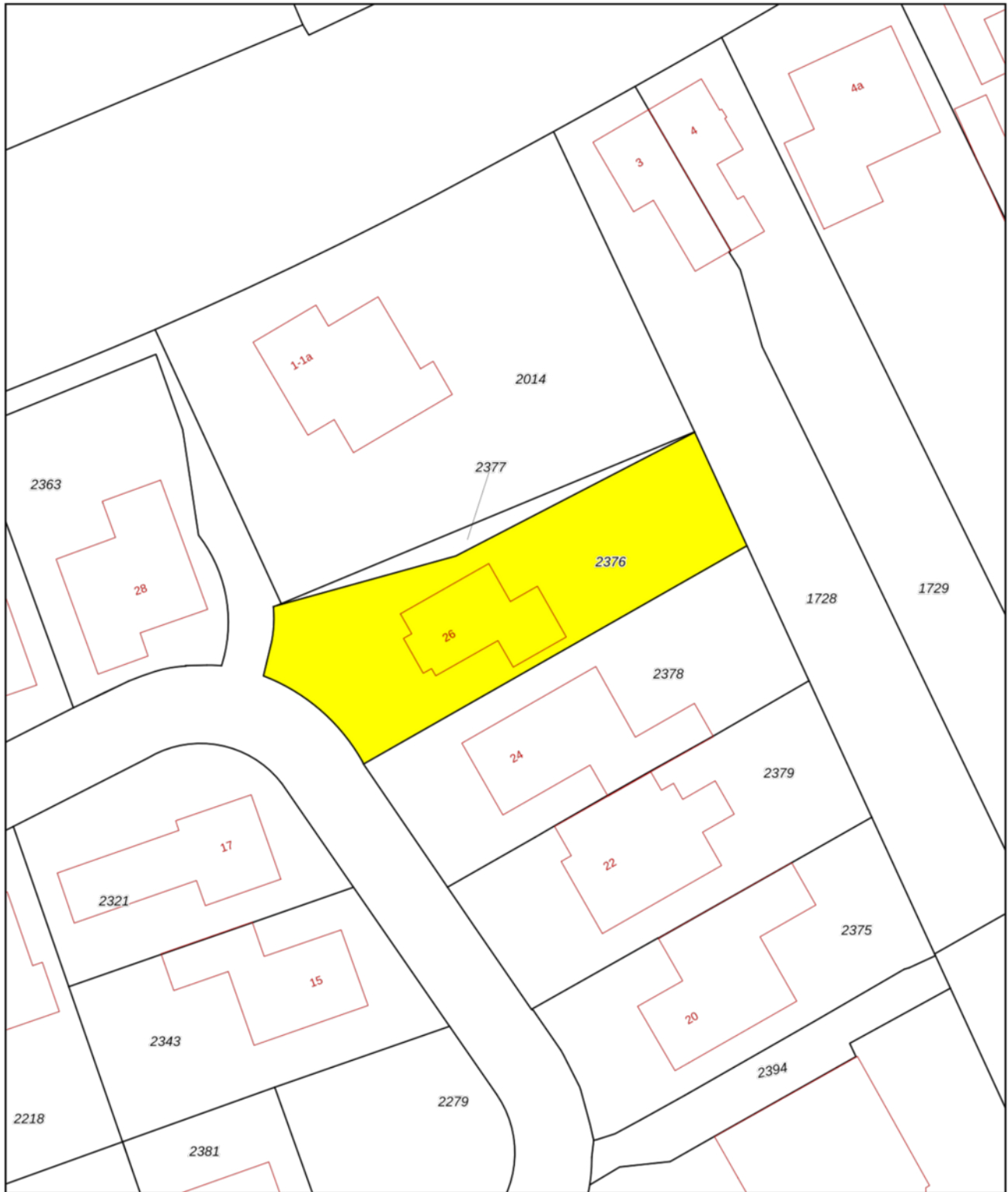





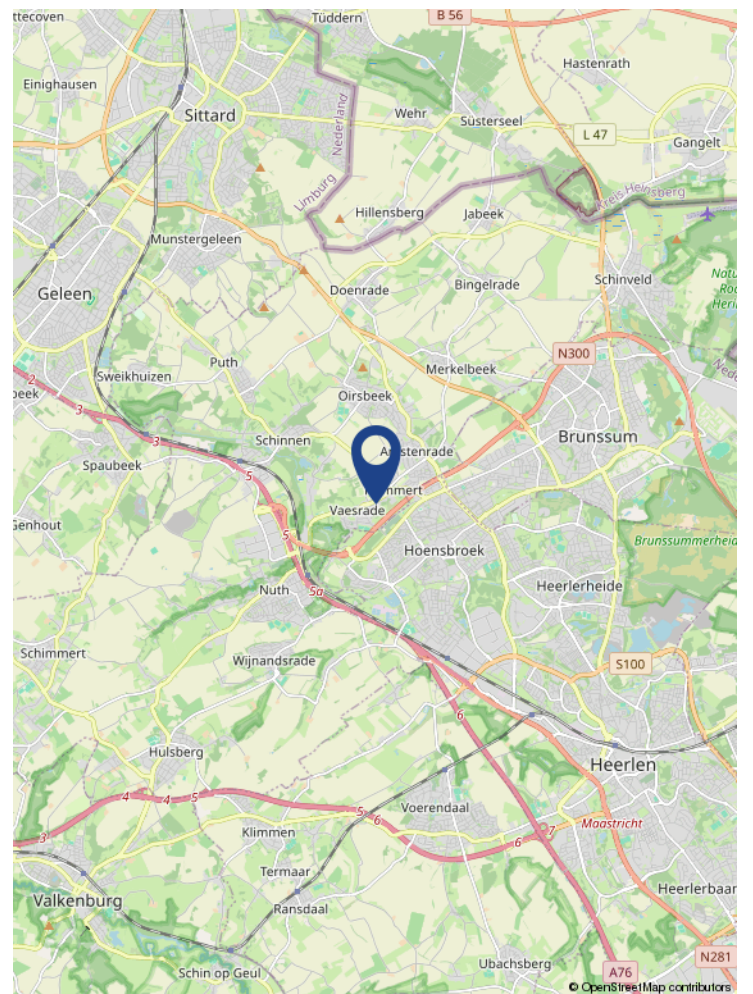
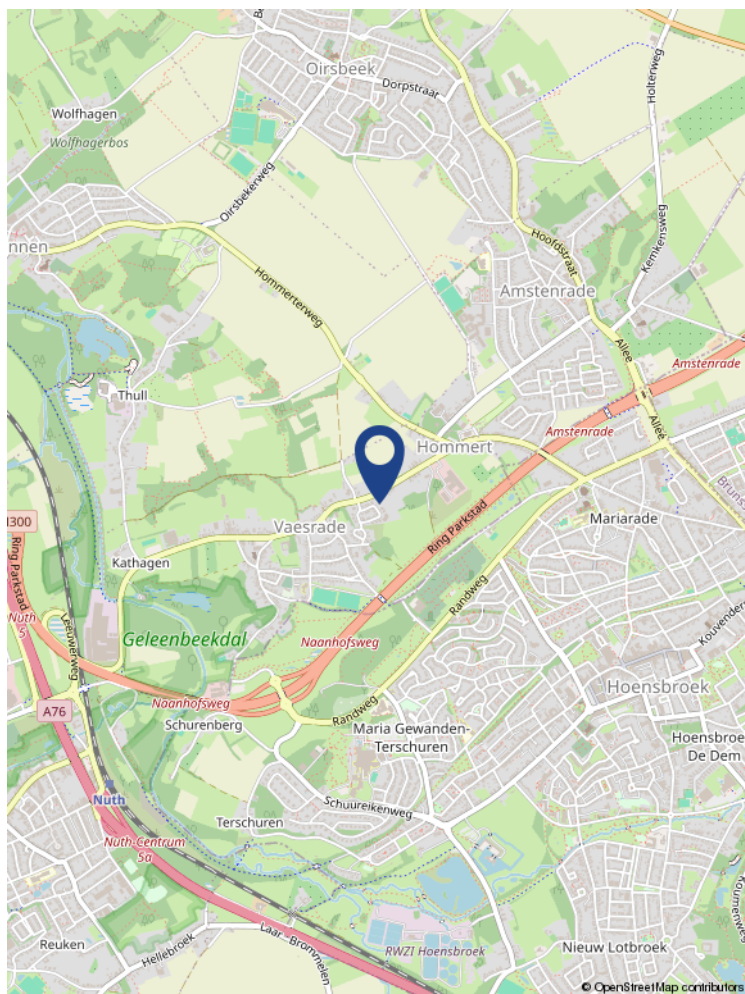
Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping 3D



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuth Sectie B Perceel 2376</p> <p>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.</p>	
---	--	---



Locatie op de kaart

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.



Uw makelaar

Peter de Vor Makelaardij is bij uitstek uw makelaarskantoor als het gaat om het verwezenlijken van een droom, namelijk het kopen van uw droomhuis of de verkoop van uw huidige woning.

Wij hebben, met ruim 25 jaar ervaring in vastgoed, een uitstekende reputatie opgebouwd op het uitgestrekte gebied van makelaardij en taxaties en zijn een begrip in Zuid Limburg! Klant op 1 is hierbij ons motto.

Op één adres kunt u rekenen op de inzet, persoonlijke betrokkenheid, service, klantvriendelijkheid en de flexibiliteit die kenmerkend zijn voor een compacte organisatie. Uw persoonlijke adviseur geeft op al uw vragen een eerlijk antwoord. Immers, bij de verkoop of aankoop van een huis bent u als klant gebaat bij de allerbeste begeleiding tijdens dit proces.

Peter de Vor Makelaardij & Taxaties.....een begrip in persoonlijke dienstverlening!



PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

Peter de Vor Makelaardij
Mesweg 1, 6336 VS Hulsberg

Tel: 045-4059034 | E-mail: makelaar@peterdevor.nl | Internet: www.peterdevor.nl