

PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

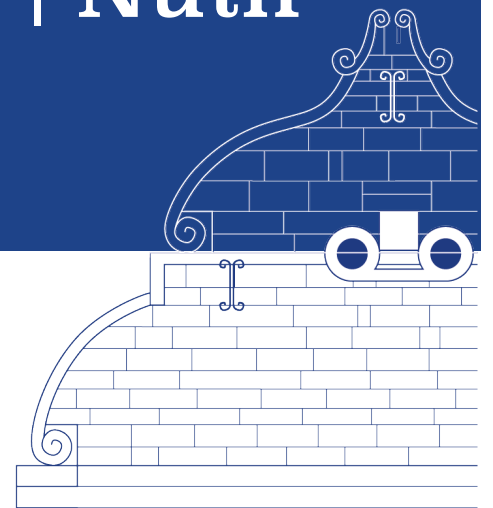


Deweverstraat 18 -20 | Nuth

Vraagprijs € 325.000 k.k.



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





Deweeverstraat 18 -20 Nuth

Op een centrale locatie in de kern van Nuth kunnen wij u dit vrijstaande object met onder meer detailhandel/kantoor-/praktijkruimte met eigen ingang en garage op de parterre en ruime bovenwoning met eigen entree, living met open keuken, 3 slaapkamers, badkamer, kelder, zolder, garage en achtertuin te koop aanbieden, ook geheel als ruim woonhuis te gebruiken voor bijvoorbeeld grote gezinnen

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 325.000,-- k.k.

Aanvaarding: op korte termijn mogelijk

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1960

Perceeloppervlak: 449 m²

Woonoppervlakte: circa 212 m² (parterre en eerste verdieping)

Overige inpandige ruimte: circa 35 m² (kelder en zolder)

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 14 m² (balkons)

Externe bergruimte: circa 41 m² (garages)

Inhoud: circa 922 m³ (woonhuis), circa 144 m³ (garages)

Energie label: D (bovenwoning), F (kantoor-/praktijkruimte)

TYPERING

Dit vrijstaande object is gelegen in een gewilde woonomgeving, op loopafstand van winkel- en overige voorzieningen (huisartsenpraktijk, apotheek, tandartsenpraktijk, openbaar vervoer e.d.). Voorts is de locatie uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken.

Nuth (Limburgs: Nut) is gelegen tussen de stedelijke gebieden van Heerlen en Sittard-Geleen en maakt tegenwoordig deel uit van de gemeente Beekdaalen. Nuth vervult hierin een centrumfunctie, met onder andere een station langs de lijn Heerlen - Sittard, een groot bedrijventerrein (o.a. Makro), het huidige gemeentehuis en een ruim aanbod aan winkels. In en rond het dorp wonen circa 5500 mensen.

Het pand is degelijk gebouwd en door de jaren heen altijd keurig onderhouden. Op de parterre zijn nog grotendeels houten kozijnen met enkele beglazing aanwezig, de entree is voorzien van een aluminium kozijn met dubbele beglazing, alsmede deels screens en een rolluik naar de achtertuin. De bovenwoning is geheel voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing, alsmede rolluiken op strategische plaatsen. Qua isolerende voorzieningen tenslotte is de zoldervloer nageïsoleerd met glaswol.

Het object is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kern Nuth" en heeft als aanduiding "Centrum", waardoor binnen het bestemmingsplan de parterre gebruikt kan worden voor detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, kleinschalige kantoren en andere consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes, dit uiteraard in combinatie met wonen in de bovenwoning. Ook is het binnen het bestemmingsplan mogelijk om het eenvoudig als geheel te gaan gebruiken als ruime woning (woonoppervlak 212 m²).

De huidige eigenaar heeft het in 1992 gekocht en verhuurd als fysiotherapiepraktijk en separaat verhuurde bovenwoning. Het is voorzien van gescheiden eigen meters voor elektra, gas en water, alsmede eigen cv-ketels, waardoor het ook wederom gescheiden verhuurd zou kunnen worden. Eventueel behoort ook (met medewerking van de Gemeente) splitsing in twee aparte objecten tot de mogelijkheden.

Kortom: een ruim object met diverse mogelijkheden, die een bezichtiging zeker waard is!

INDELING

Souterrain (behorende bij bovenwoning huisnummer 20):

Provisiekelder (7,1 m²) met watermeter (voor boven).

Parterre (kantoor-/praktijkruimte huisnummer 18):

Separate entree voor kantoor/praktijkruimte parterre en bovenwoning; entree/hal (30,5 m²) aan zijzijde via elektrische schuifdeur met tegelvloer en systeemplafond met TL-verlichting; geheel betegeld portaal/cv-ruimte (1,3 m²) met deur naar toilet en cv-gas combiketel (Nefit Ecomline HR, bouwjaar 2006, eigendom); geheel betegeld toilet met fontein; meterkast (voldoende automaten, aardlek, 2 elektrameters (gescheiden voor beneden en boven), gas- en watermeter (voor beneden) en aansluiting glasvezel); pantry (2,0 m²) met eenvoudig keukenblok voorzien van boven- en onderkasten, koelkast, elektrische boiler en werkblad met rvs spoelbak; behandelkamer I (9,2 m²) aan voorzijde; behandelkamer II (9,9 m²) aan voorzijde; behandelkamer III (10,7 m²) aan achterzijde met openslaande dubbele deuren naar terras aan achterzijde; behandelkamer IV (28,5 m²) aan linkerzijde. Vanzelfsprekend is de gehele parterre ook als woonruimte bruikbaar en door de deels houten tussenwanden qua indeling makkelijk aanpasbaar.

Parterre (huisnummer 20):

Separate entree voor bovenwoning vanaf de achterzijde; hal (3,5 m²) met tegelvloer, trap naar verdieping en deur keldertrap; inpandig bereikbare berging/wasruimte (6,5 m²) met witgoedaansluitingen, deur naar achtertuin en meterkast (voldoende automaten, aardlek en gasmeter).

Tuin:

Voor- en zijtuin met grindpartij; oprit naar garage (behorende bij parterre huisnummer 18) aan linkerzijde vanaf de Burg. Beckersstraat; vrijstaande gemetselde garage (24,7 m²); oprit en parkeergelegenheid meerdere auto's en entree kantoor/praktijkruimte parterre (huisnummer 18) vanaf de Deweverstraat; poort naar achtertuin met entree bovenwoning (bovenwoning huisnummer 20); vrijstaande gemetselde garage (16,5 m², behorende bij bovenwoning) met kantelpoort en deur naar achtertuin; omheinde achtertuin (van bovenwoning) met terras, gazon, deur naar garage en poort naar oprit.

1e Verdieping (bovenwoning huisnummer 20, parket-/laminaatvloeren):

Bereikbaar via vaste trap; overloop (12,0 m²); geheel betegeld toilet met fontein; L-vormige living (totaal 39,5 m²) voorzien van parketvloer en bestaande uit een zitgedeelte met muurkast en toegang naar balkon (3,9 m²) aan achterzijde, alsmede open keuken met openslaande dubbele deuren naar balkon (10,2 m²) aan voorzijde en moderne keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, apothekerskast, carrouselkast, laden, rvs schouw afzuigkap, 4-pits keramische kookplaat, vaatwasser, koelkast en werkblad met rvs spoelbak; slaapkamer I (10,6 m²) aan voorzijde; slaapkamer II (10,4 m²) aan voorzijde met 2 muurkasten; slaapkamer III (13,4 m²) aan achterzijde met 2 muurkasten; geheel betegelde badkamer (7,0 m²) voorzien van ligbad, hoekdouche met cabine en wastafel met meubel, spiegel- en hoge kast.

2e Verdieping (nokhoogte 1,85 meter):

Bereikbaar via schuiftrap vanaf de overloop; ruime bergzolder (27,5 m², grotendeels beloopbaar) over de gehele hoofdbouw met cv-gas combiketel (Nefit Ecomline HR, bouwjaar 2003, eigendom).

BIJZONDERHEDEN

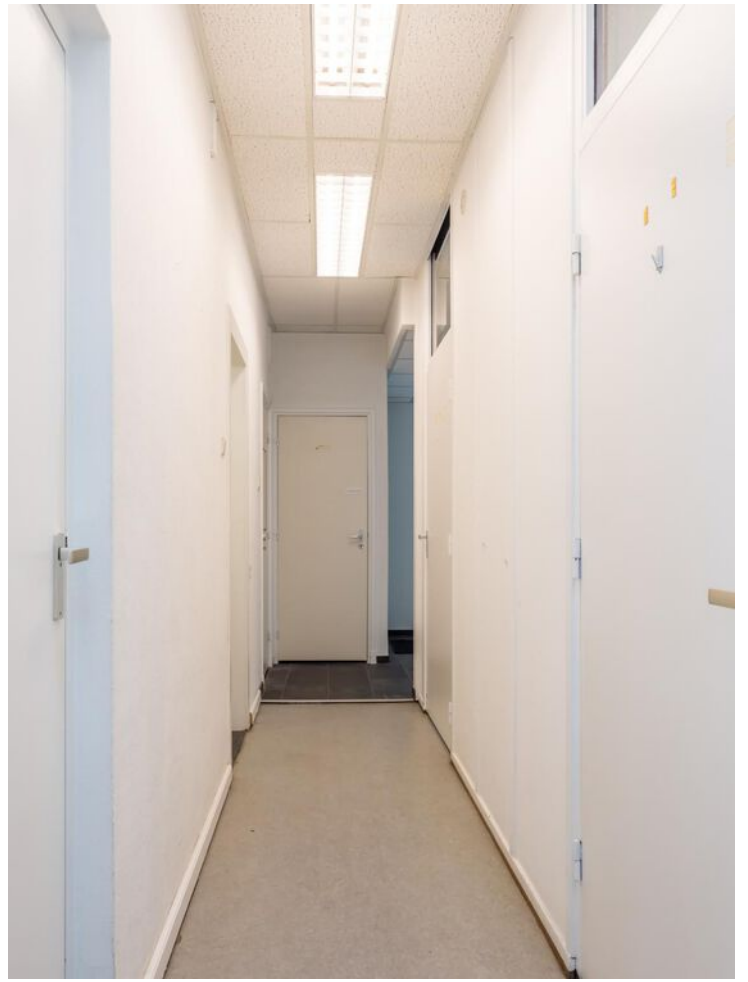
- Kantoor-/praktijkruimte parterre 100 m² met eigen ingang;
- Moderne bovenwoning (112 m²) met eigen entree;
- Als geheel ook als ruim woonhuis (212 m²) te gebruiken;
- Eigen nutsvoorzieningen en 2 cv-gas combiketels;
- Indeling parterre eenvoudig aanpasbaar;
- Zonnige living met balkon aan voor- en achterzijde;
- Moderne keukeninstallatie en badkamer;
- Drie slaapkamers (uitbreiding mogelijk);
- Bovenwoning met dubbele beglazing;
- Achtertuin met gazon;
- Twee vrijstaande garages;
- Parkeren op eigen terrein mogelijk;
- Goede ligging nabij alle voorzieningen, waaronder scholen en winkels;
- Centraal ten opzichte van alle uitvalswegen en openbaar vervoer;
- In de koopovereenkomst zullen een "niet zelf bewoond" en een "ouderdoms-" clause 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");
- 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	1960	Aanvaarding	in overleg
Perceeloppervlakte	449 m ²	Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Woonoppervlakte	212 m ²	Ligging	aan rustige weg, in centrum, in woonwijk, beschutte ligging
Overige inpandige ruimte	35 m ²	Verwarming	c.v.-ketel (2x)
Gebouwgeb. buitenruimte	14 m ²	Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel
Externe bergruimte	41 m ²		
Inhoud	922 m ³		
Energie label	D		











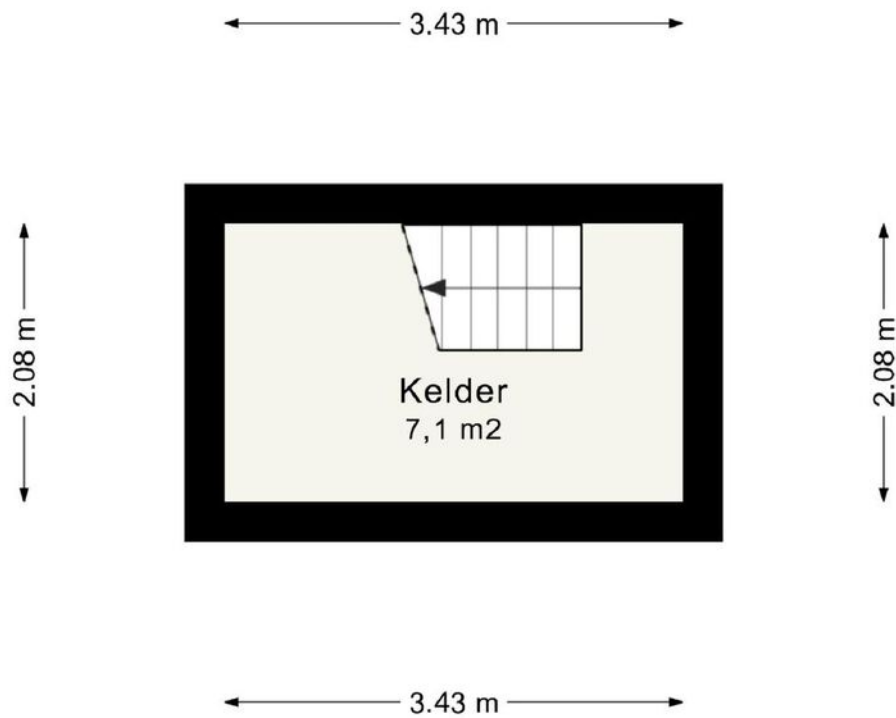












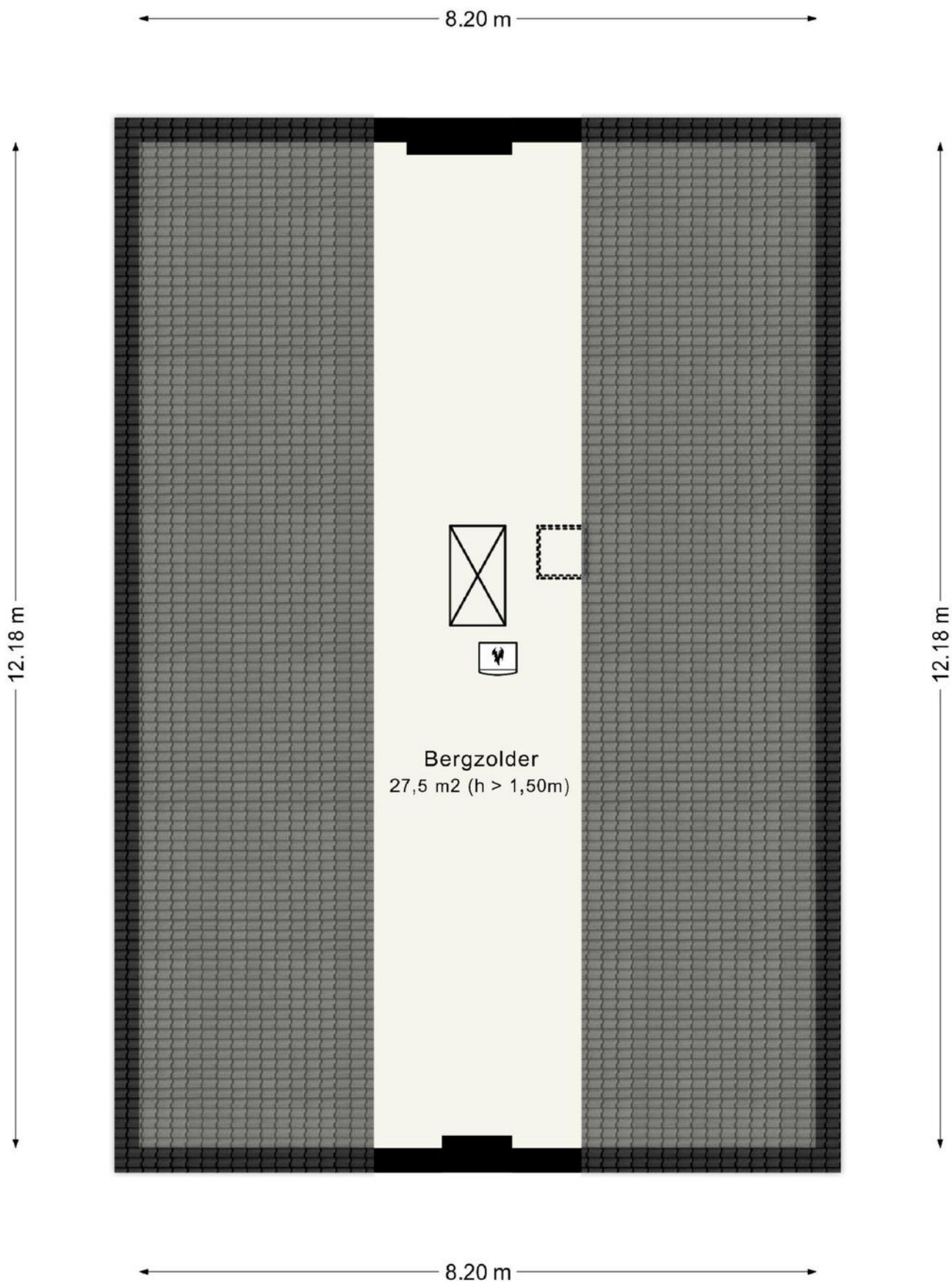
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



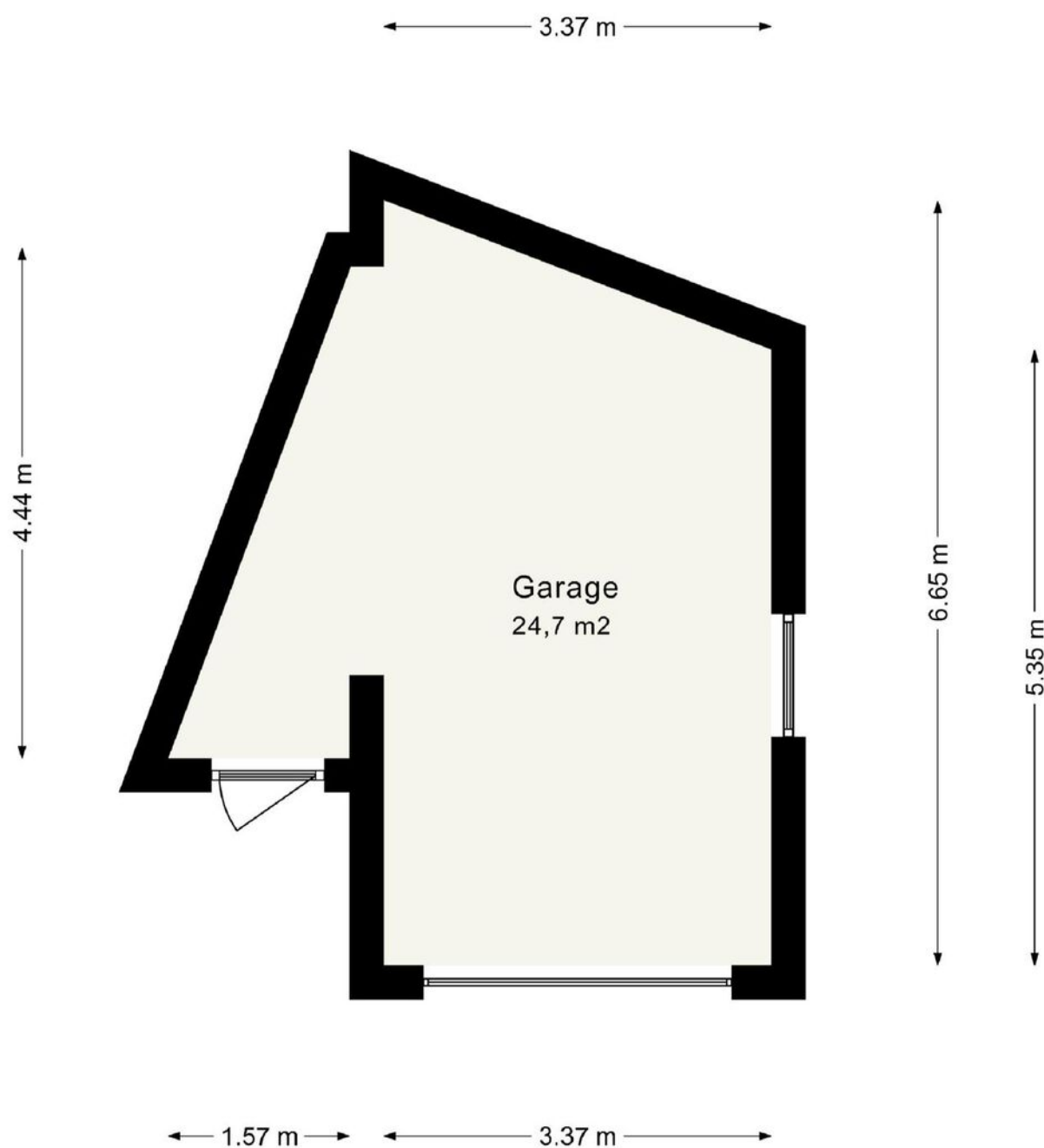
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



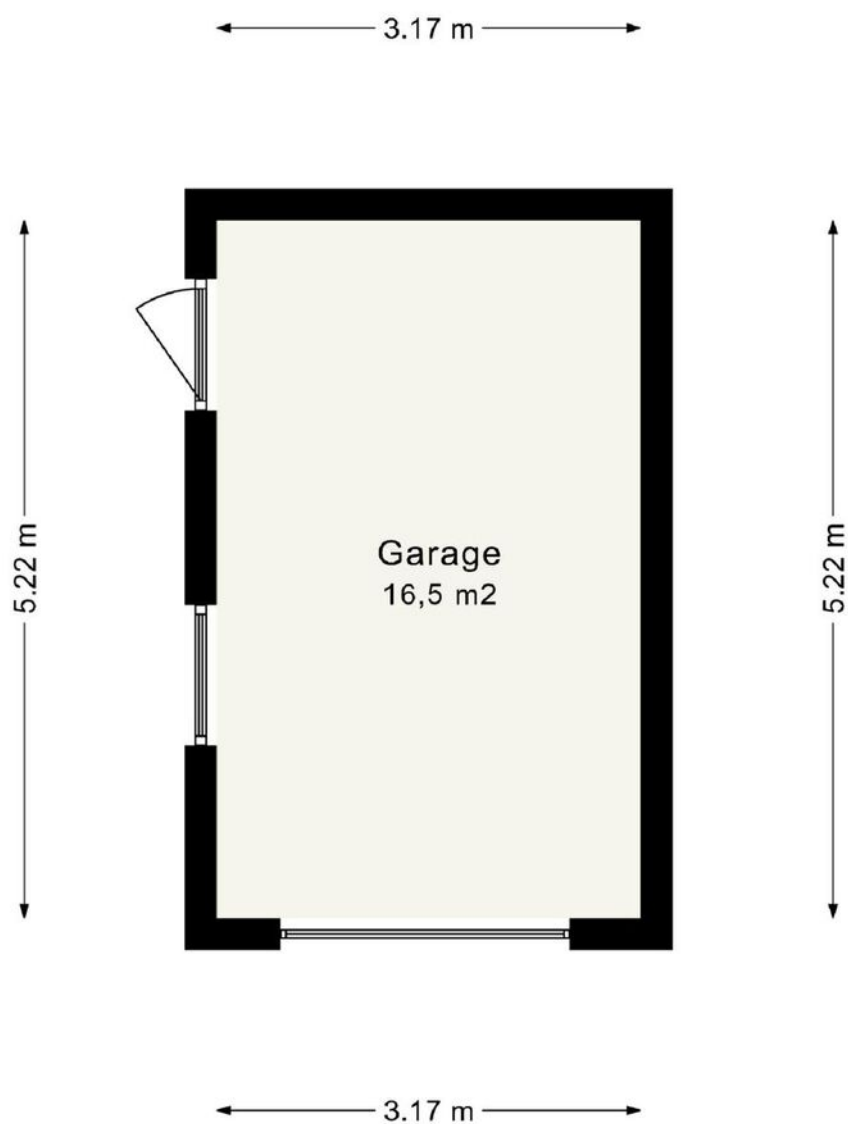
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



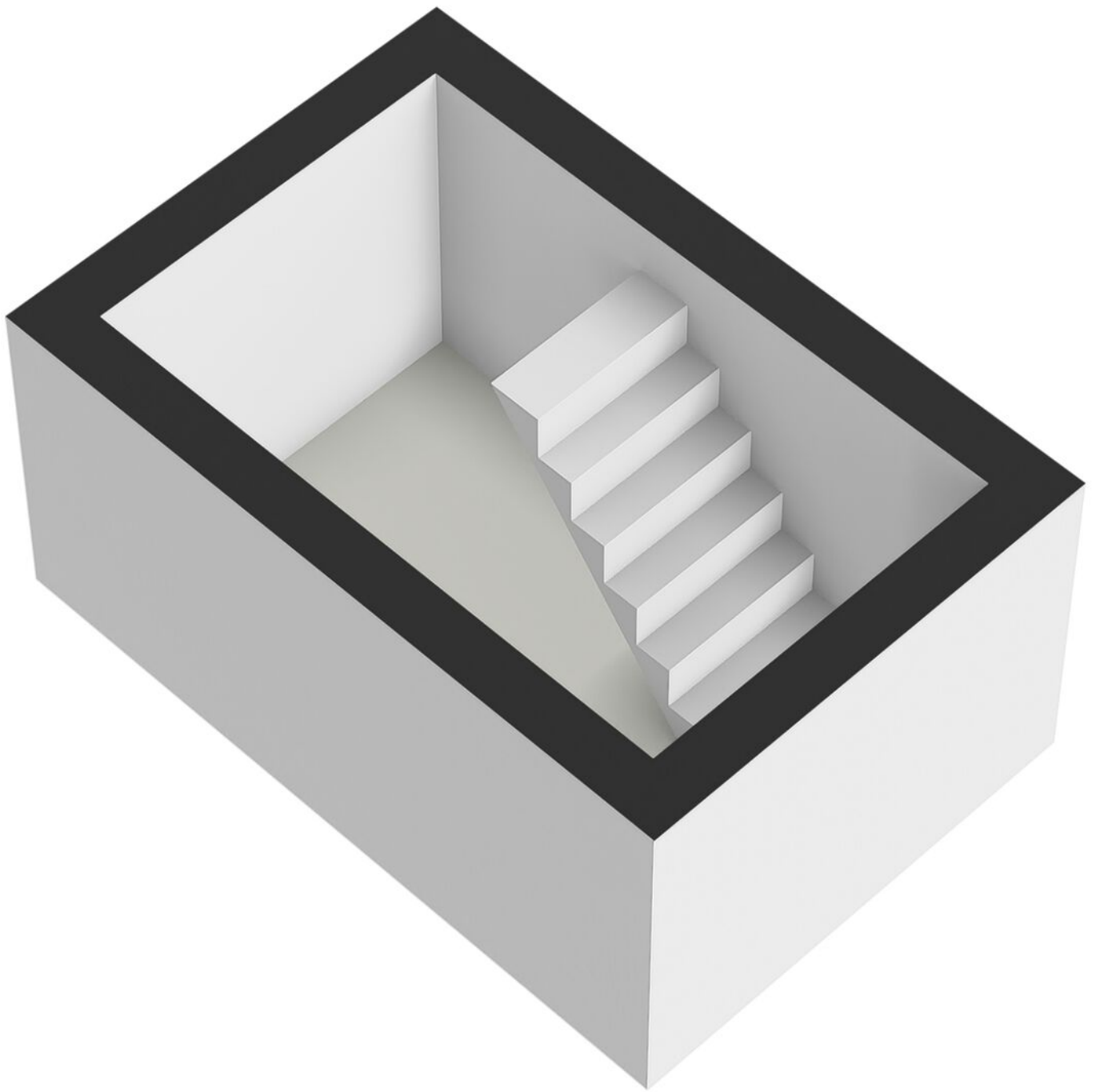
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



*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.*



Souterrain 3D



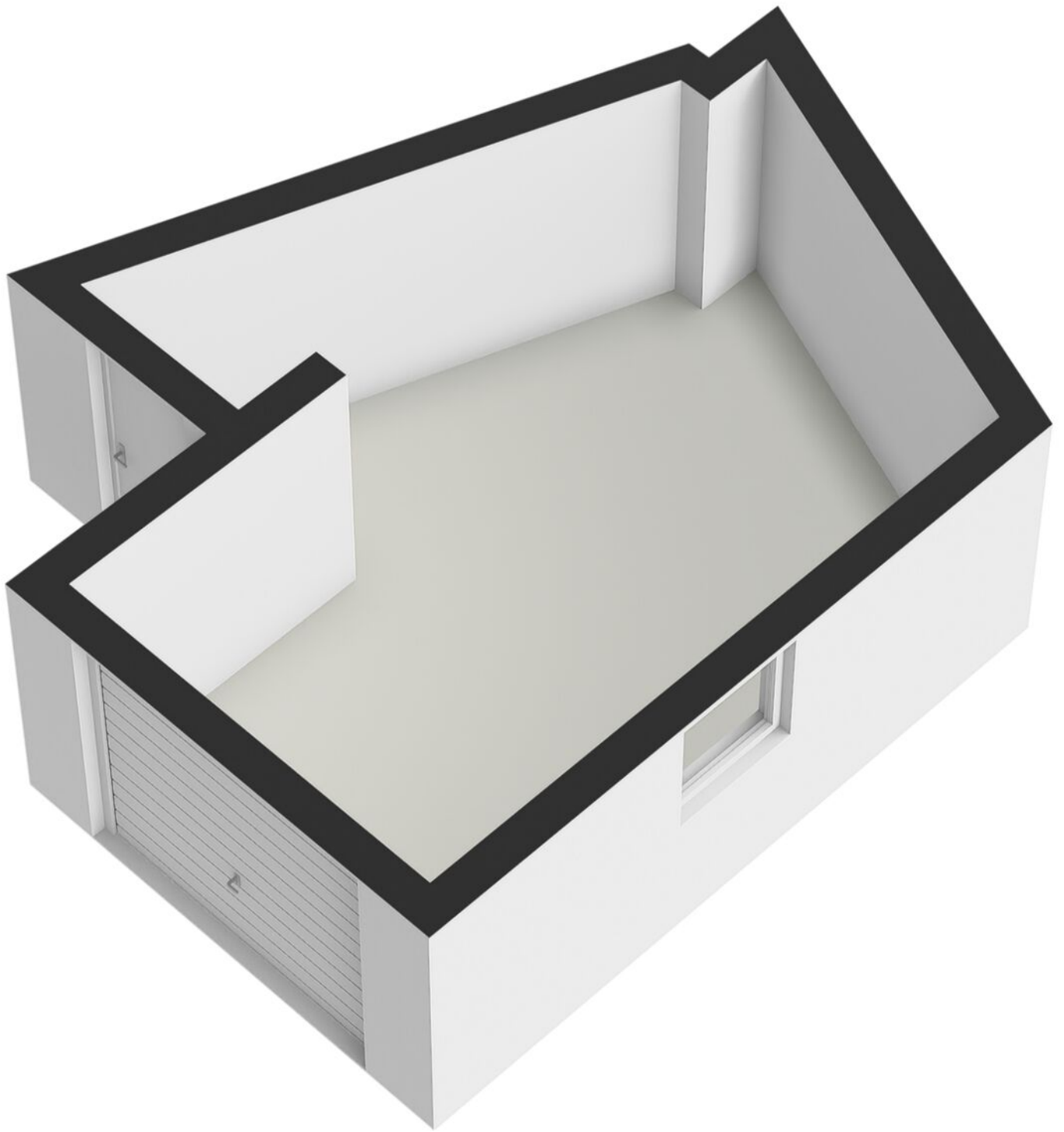
Parterre 3D



Eerste verdieping 3D



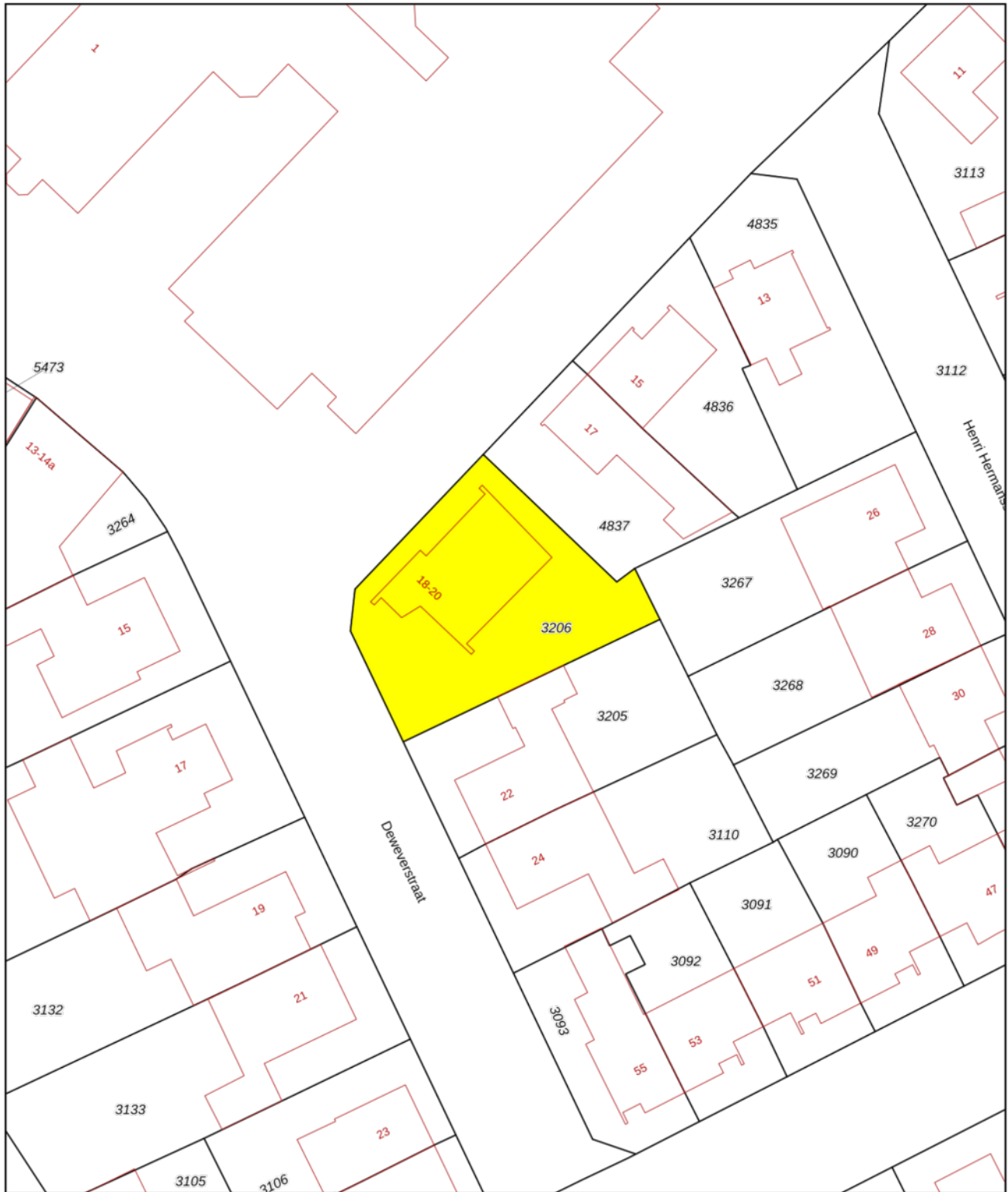
Tweede verdieping 3D




Garage (18) 3D



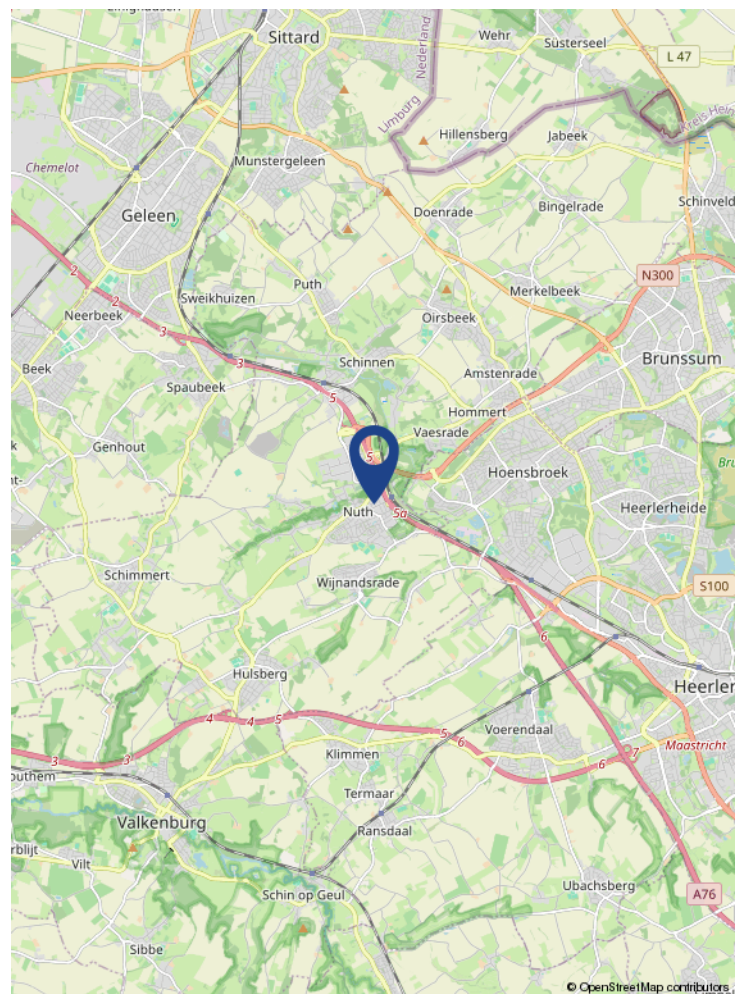
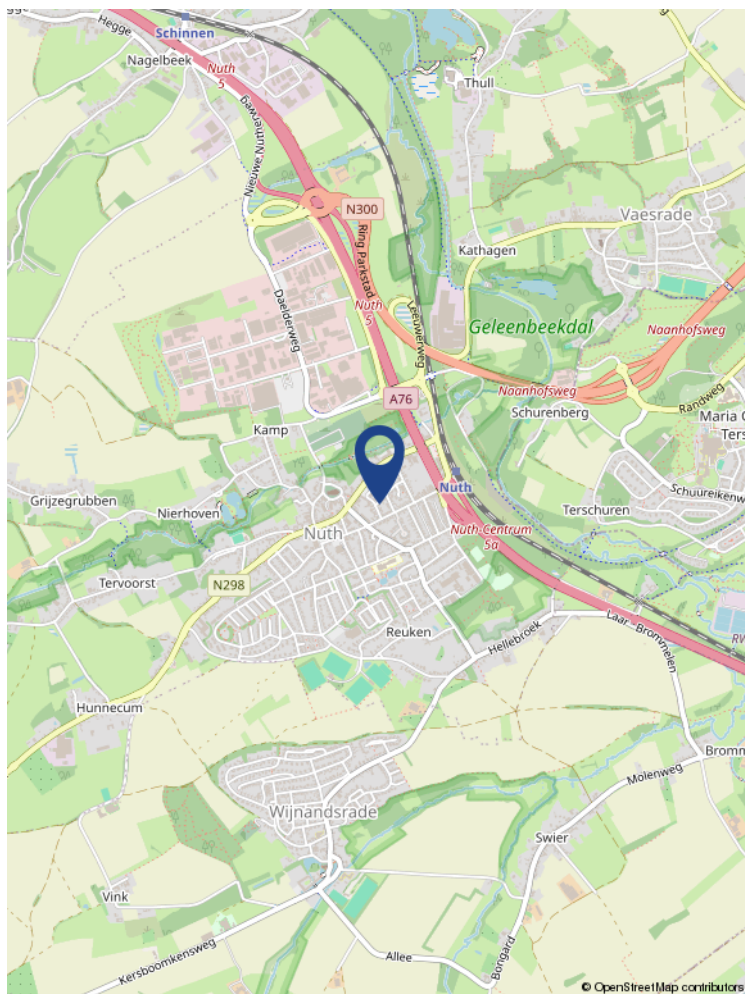
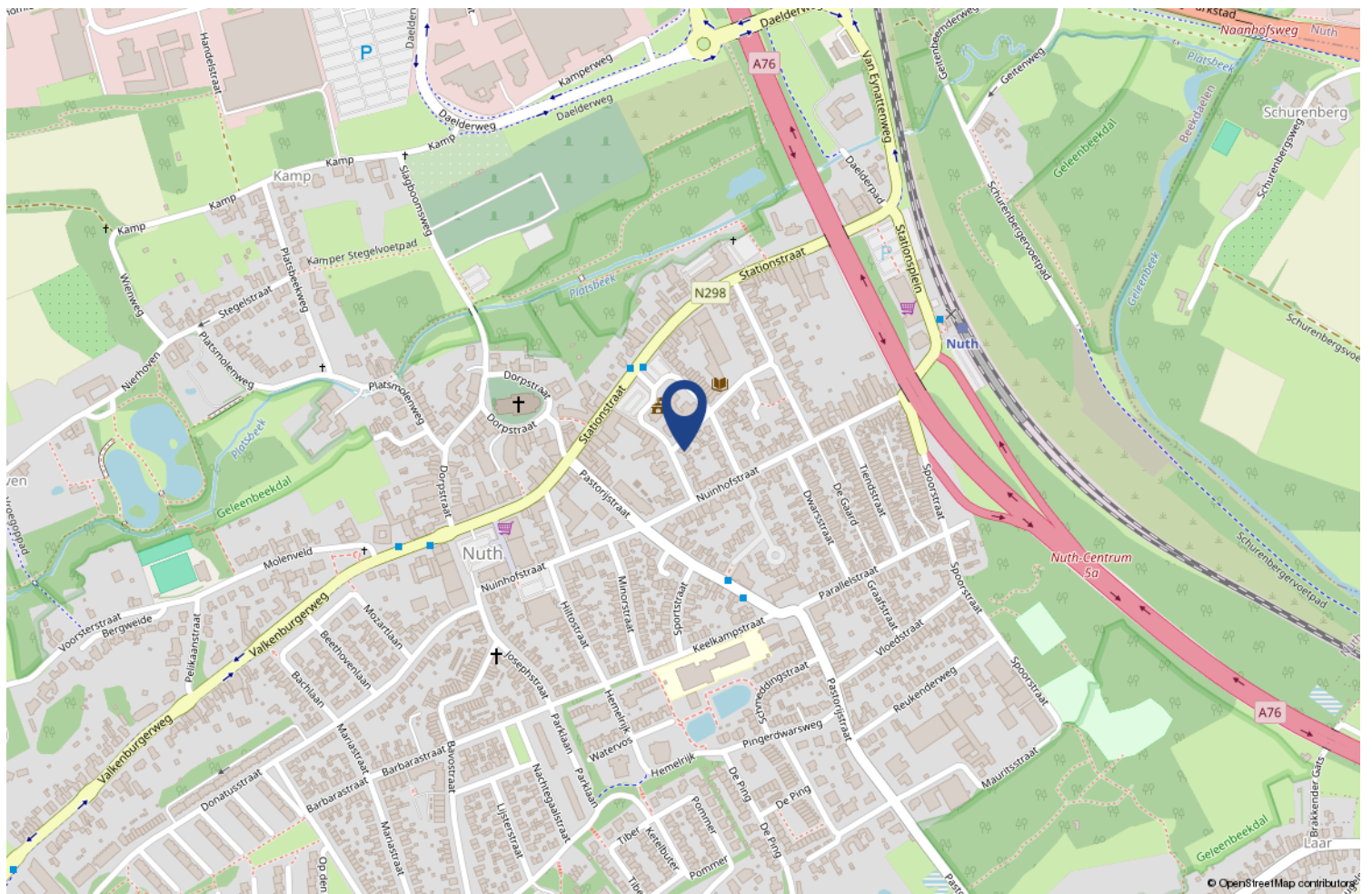
Garage (20) 3D



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuth</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3206</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2023
 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 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.a. 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.

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.



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