

PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

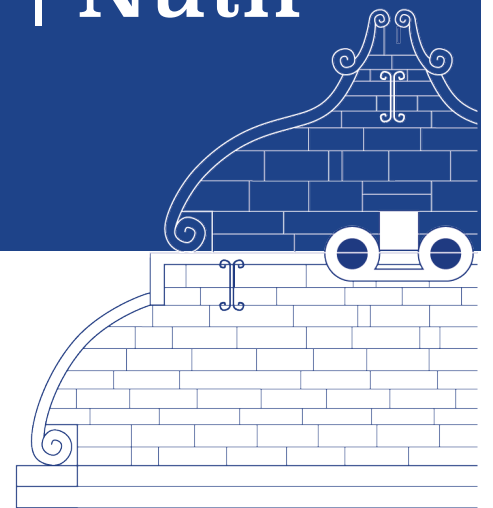


Stationstraat 181 -183 | Nuth

Vraagprijs € 295.000 k.k.



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





Stationstraat 181 -183 Nuth

Op een centrale locatie in de kern van Nuth kunnen wij u dit karakteristieke (beleggings-)object met onder meer winkel-/bedrijfsruimte met kelder, loods, verdieping en 2 garages (totaal 272 m² + 75 m²) en bovenwoning met ruime living en open keuken, dakterras, 2 slaapkamers en badkamer te koop aanbieden, achterom bereikbaar vanaf de Pastorijstraat en geschikt voor meerdere doeleinden (bijvoorbeeld splitsen in meerdere woningen)

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 295.000,-- k.k.

Aanvaarding: direct mogelijk

Onderhoud: redelijk tot goed

Bouwjaar: circa 1920

Perceeloppervlak: 400 m²

Woonoppervlakte: circa 86 m² (bovenwoning)

Oppervlakte winkelfunctie: circa 134 m²

Overige in pandige ruimte: circa 253 m² (kelder, garage, loods, berging)

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 24 m² (balkon en dakterras)

Inhoud: circa 1.806 m³

Energie label: E (geldig tot 03-01-2033/21-12-2032)

TYPERING

Dit (beleggings)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 Beekdaelen. 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 diverse malen aangepast. In de 80'er jaren is het verbouwd tot bakkerij, getekend door architect Jo Coenen, waar het zijn kenmerkende gevel aan te danken heeft. De huidige eigenaar heeft het, na te zijn gestopt met de bakkerij, in 2007 verhuurd aan drukkerij Nuth, die die winkelruimte nog altijd in gebruik heeft. De bovenwoning heeft een eigen entree en eigen (nuts)voorzieningen en is apart verhuurd.

Het object is op de parterre aan de voorzijde voorzien van een kunststof kozijn met dubbele beglazing, werkplaats (hard)hout met enkele beglazing, de woning op de eerste verdieping heeft stalen kozijnen met dubbele beglazing, op de tweede verdieping enkele beglazing, de achterbouw heeft (hard)houten kozijnen met enkele beglazing. De winkelruimte beschikt over een eigen cv-gas HR-combiketel, de bovenwoning over een eigen cv-gas HR verwarmingsketel en aparte gasboiler.

Het pand is momenteel als volgt in gebruik/verhuurd: de bedrijfsruimte (parterre) staat leeg, de bovenwoning is verhuurd voor onbepaalde tijd, huidige bruto huuropbrengst € 7.500,-- per jaar.

Het object is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kern Nuth" en heeft als aanduiding "Centrum", waardoor binnen het bestemmingsplan de parterre (totaal 272 m²) gebruikt kan worden voor detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, kleinschalige kantoren en andere consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijfjes. Ter voorkoming van leegstand heeft de gemeente onlangs bepaald mee te willen werken aan splitsing in meerdere (te verhuren) woningen, waarvoor zelfs subsidie uit het "Transformatiefonds" is te verkrijgen.

Kortom: een ruim object met diverse mogelijkheden, zoals winkelruimte of kantoor met verhuurde bovenwoning, maar ook splitsing in meerdere woningen!

INDELING

Souterrain:

Bereikbaar vanuit winkelruimte; provisiekelder (11,5 m²) met doorgang naar een tweede provisiekelder (22,3 m²) met watermeter.

Parterre:

Bedrijfsruimte: eigen entree aan rechterzijde; winkelruimte (53,1 m²) met tegelvloer; tussenhal/technische ruimte (6,7 m²) met trap naar kelder, muur- en meterkast met ruim voldoende smeltzekeringen, aardlek, dubbeltarief elektra- en gasmeter, alsmede aansluiting glasvezel; werkplaats/multifunctionele ruimte (71,7 m²) met betegelde wanden, rvs spoelbak, eigen cv-gas combiketel (Nefit Smartline Basic, eigendom) en vaste trap naar verdieping aan achterzijde; loods (42,9 m²) met brede sectionaalpoort en loopdeur aan achterzijde, bereikbaar vanaf de Pastorijstraat; geheel betegeld toilet; berging (19,0 m², voormalige koelcel) met deels betegelde wanden; L-vormige garage (40,3 m²) met kantelpoort aan de Pastorijstraat; garage (22,4 m²) met kantelpoort aan de Pastorijstraat.

Woonruimte: eigen entree (2,7 m²) aan linkerzijde met wenteltrap naar eerste verdieping; meterkast met voldoende smeltzekeringen, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter.

1e Verdieping:

Woonruimte: overloop (4,5 m²) met toegang woonkamer; geheel betegeld toilet met fontein; woonkamer (totaal 31,2 m²) met laminaatvloer, zitgedeelte aan voorzijde met toegang balkon (3,5 m²) aan voorzijde, open keuken met openslaande dubbele deuren naar dakterras (20,5 m²) aan de achterzijde, ruime trapkast, open trap naar tweede verdieping en keukeninstallatie in rechte opstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, afzuigkap, 4-pits inductiekookplaat, koelkast en werkblad met dubbele rvs spoelbak; dakterras (20,5 m²) met toegang berging en deur naar achterste gedeelte; was- en bergruimte (6,3 m²) met gasboiler en witgoed aansluitingen. Bedrijfsruimte: Bereikbaar via vaste trap vanuit multifunctionele ruimte; bergruimte I (27,2 m²) aan achterzijde; bergruimte II (27,5 m²); bergruimte III (10,5 m²).

2e Verdieping (geheel voorzien van laminaatvloer):

Bereikbaar via vaste trap; overloop (5,5 m²); slaapkamer I (20,7 m²) aan de voorzijde; slaapkamer II (7,2 m²) aan de achterzijde met Velux dakraam; geheel betegelde badkamer (4,4 m²) voorzien van inloofdouche met glazen deur, toilet en dubbele wastafel met meubel, spiegel en verlichting.

3e Verdieping (nokhoogte 1,60 meter):

Bereikbaar via vlizotrap; bergzolder (5,5 m², hoogte > 1,5 meter) over gehele hoofdbouw met cv-gas verwarmingsketel (Nefit Ecomline HR, eigendom).

BIJZONDERHEDEN

- Karakteristiek object met diverse mogelijkheden;
- Totaal ruim 1.800 m³;
- Bedrijfs-/winkelruimte op parterre (ruim 131 m² + 141 m²);
- Diverse garage's, bereikbaar vanaf de Pastorijstraat;
- Ruime bovenwoning met eigen entree;
- Splitsing in meerdere woningen ook mogelijk;
- Huur bedrijfsruimte opgezegd per (uiterlijk) 01-01-2024;
- Bovenwoning verhuurd voor onbepaalde tijd;
- Huidige bruto huuropbrengst € 23.100,-- per jaar;
- Deels aluminium, deels kunststof, deels (hard)houten kozijnen;
- Dubbele beglazing op strategische plaatsen;
- Goede ligging nabij alle voorzieningen, waaronder scholen en winkels;
- Centraal ten opzichte van alle uitvalswegen en openbaar vervoer;
- 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	1920
Perceeloppervlakte	400 m ²
Woonoppervlakte	220 m ²
Overige inpandige ruimte	253 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	24 m ²
Externe bergruimte	-
Inhoud	1806 m ³
Energie label	E

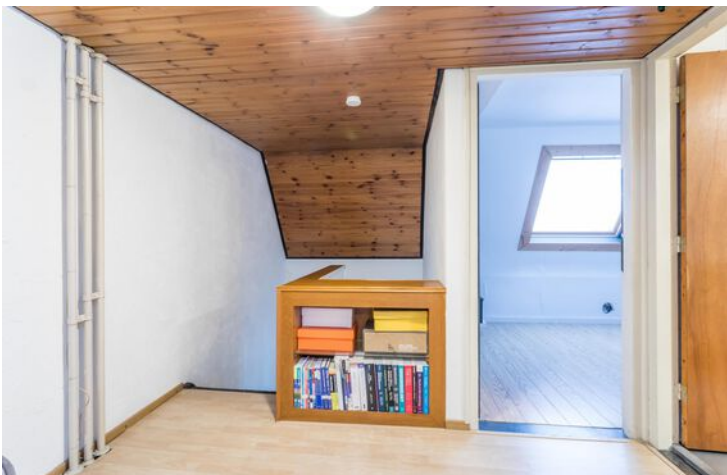
Aanvaarding	in overleg
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Ligging	in centrum, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	dakraam, tv kabel, glasvezel kabel





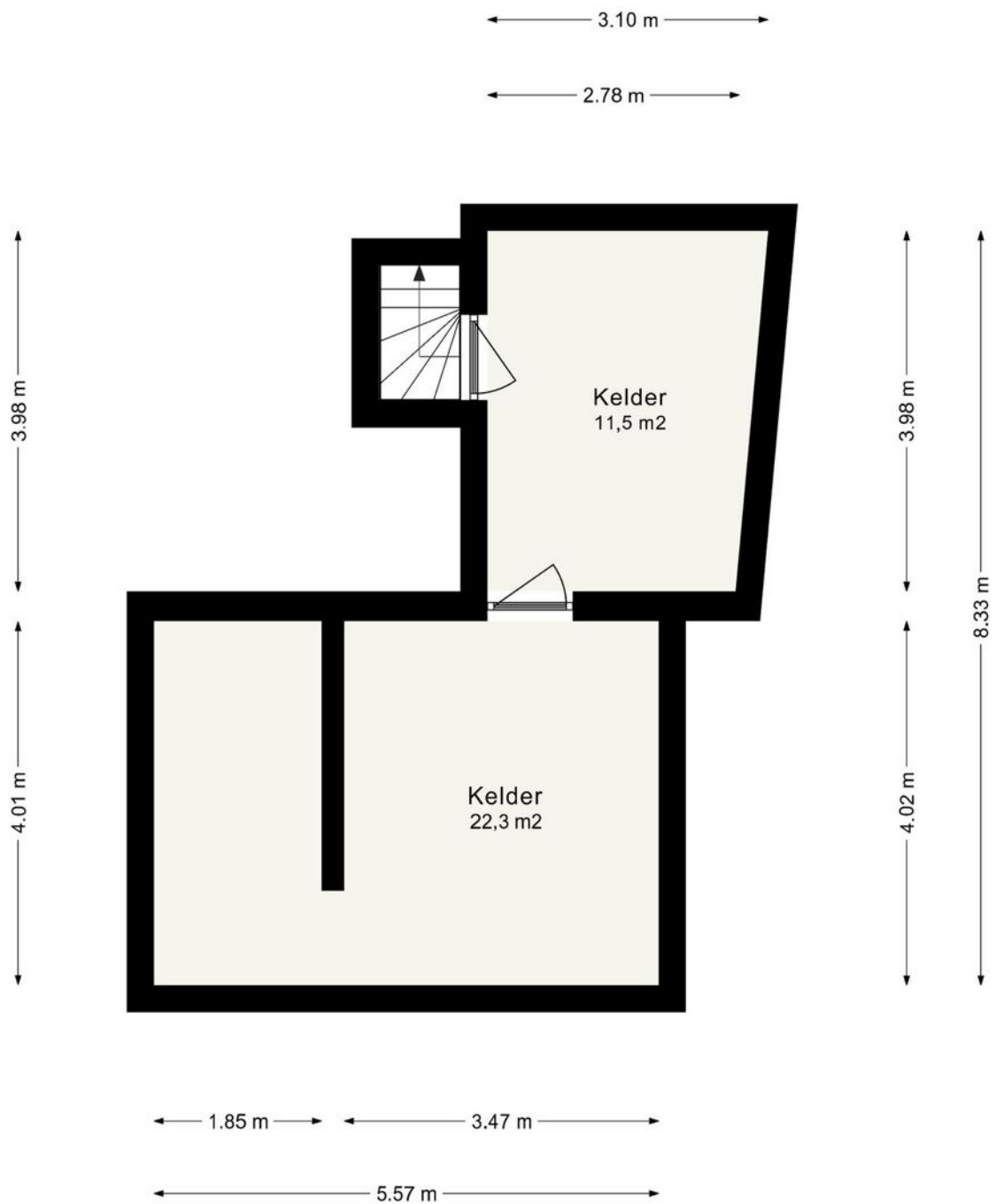








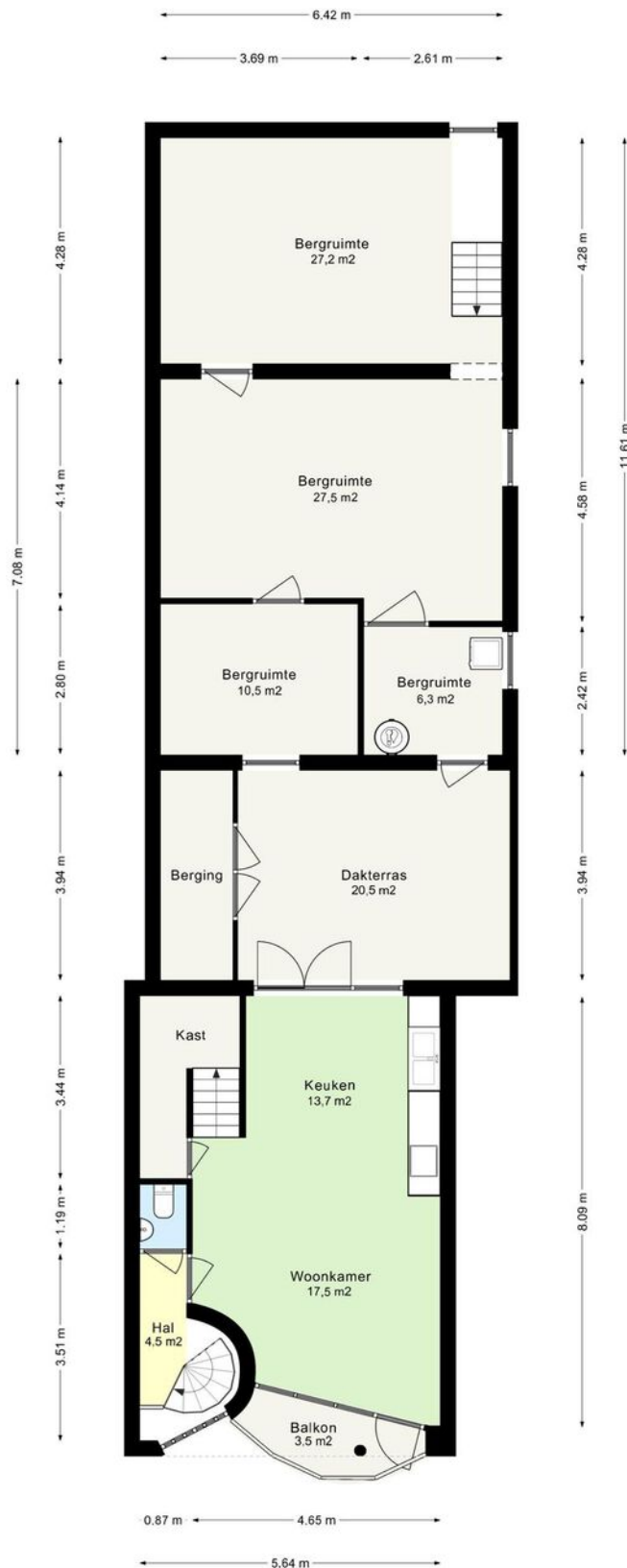




*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

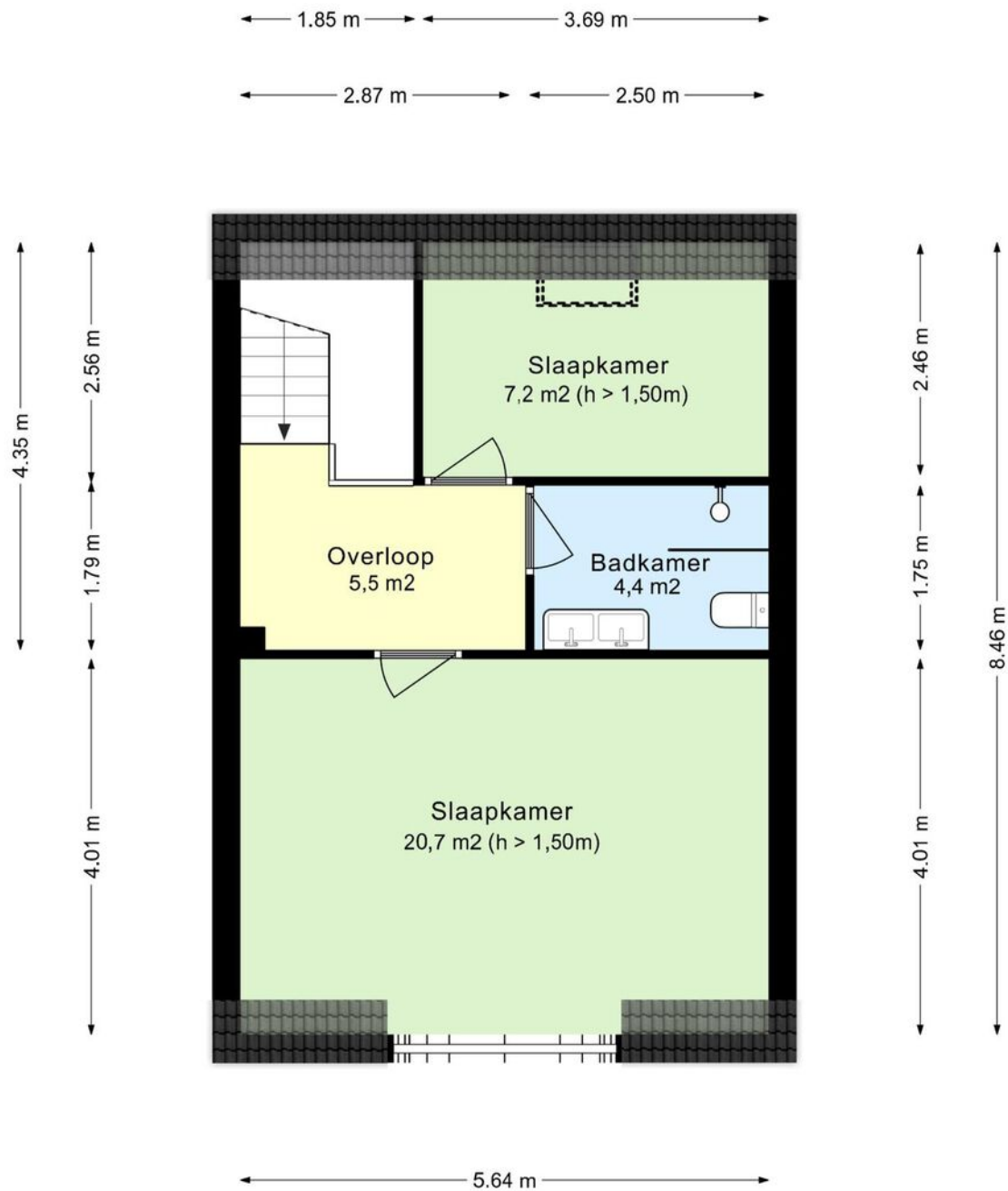


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

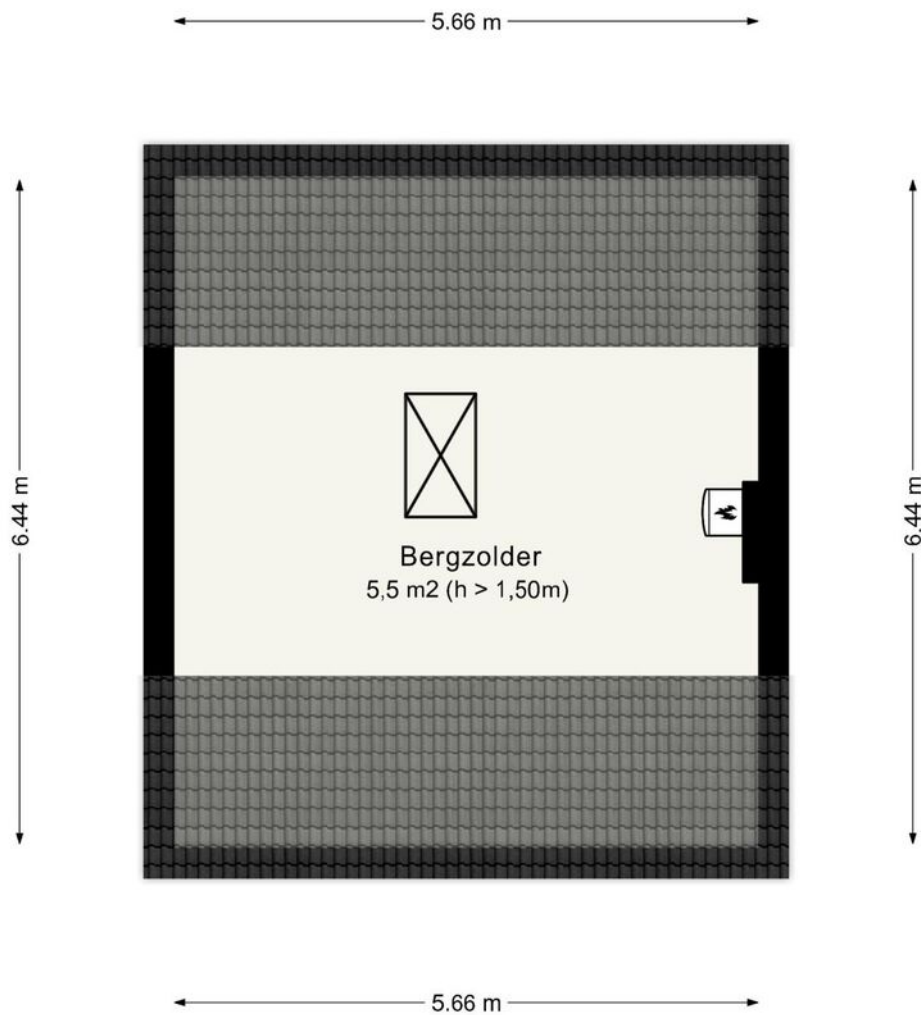


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

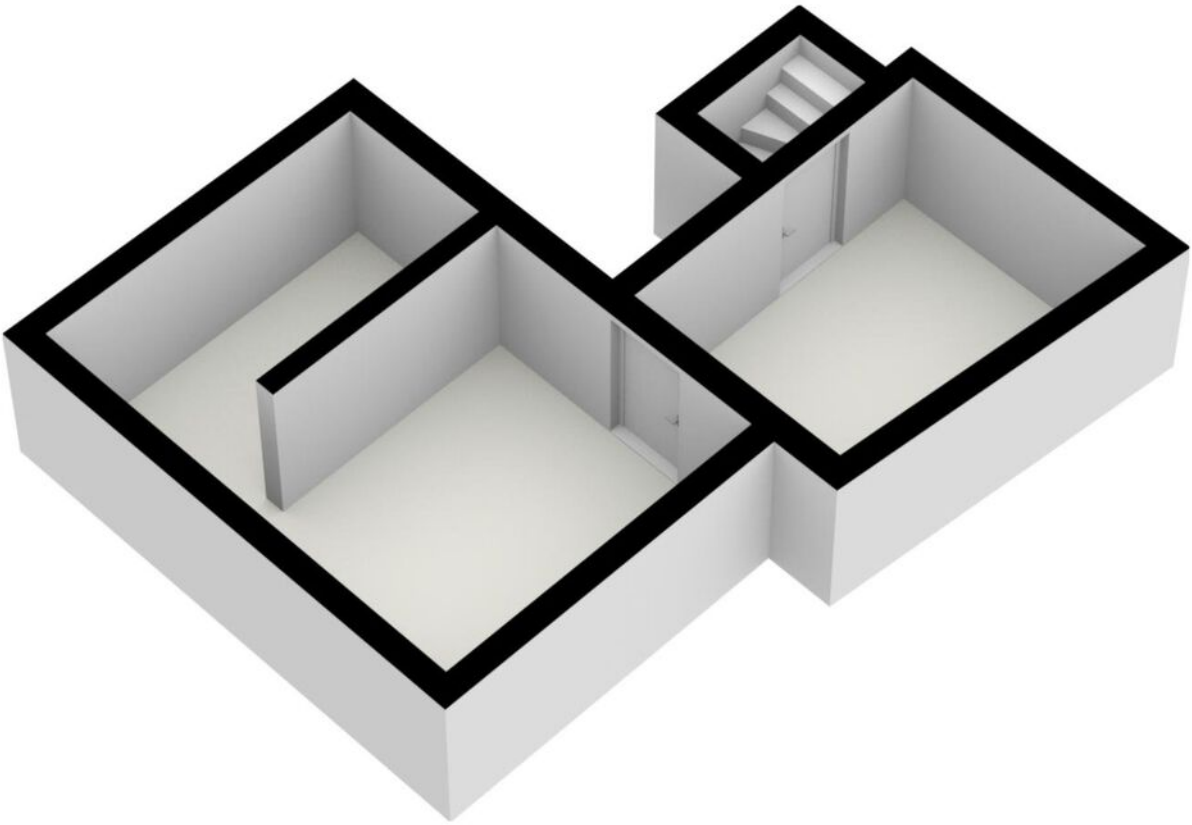
Eerste verdieping

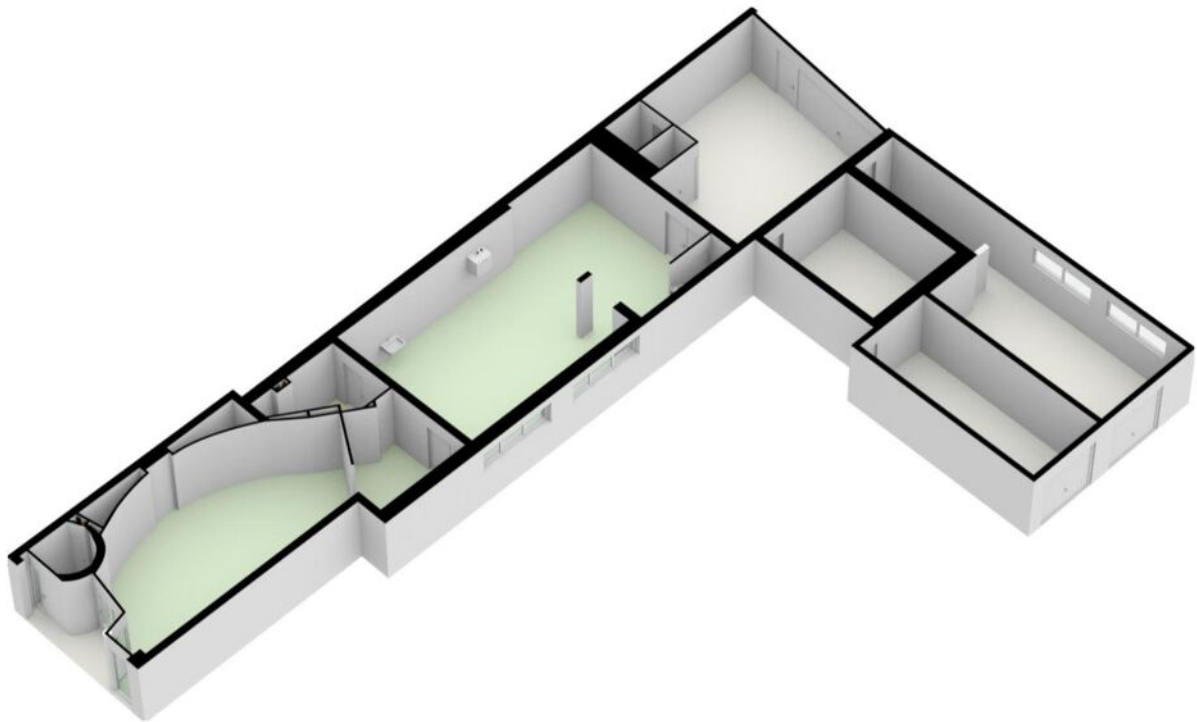


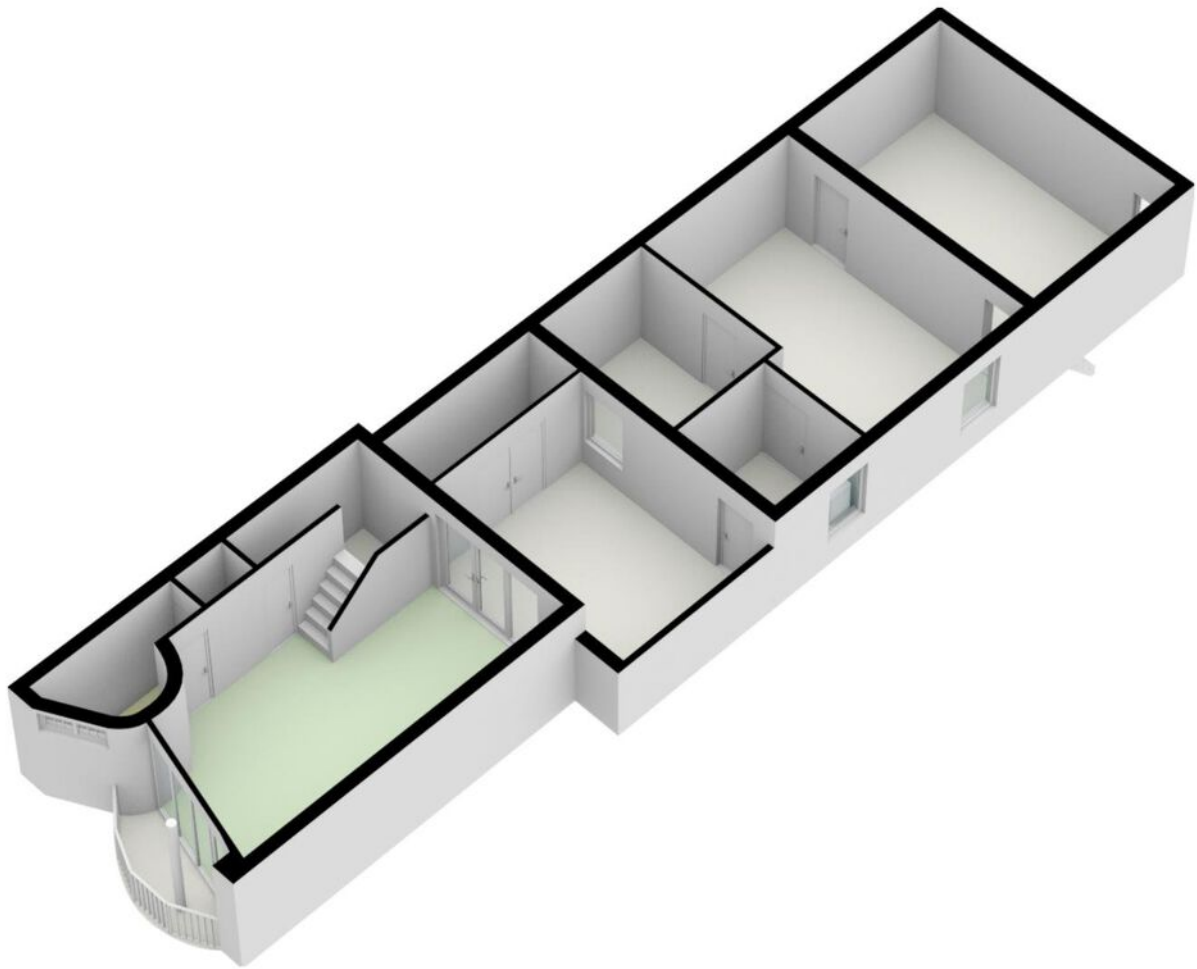
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



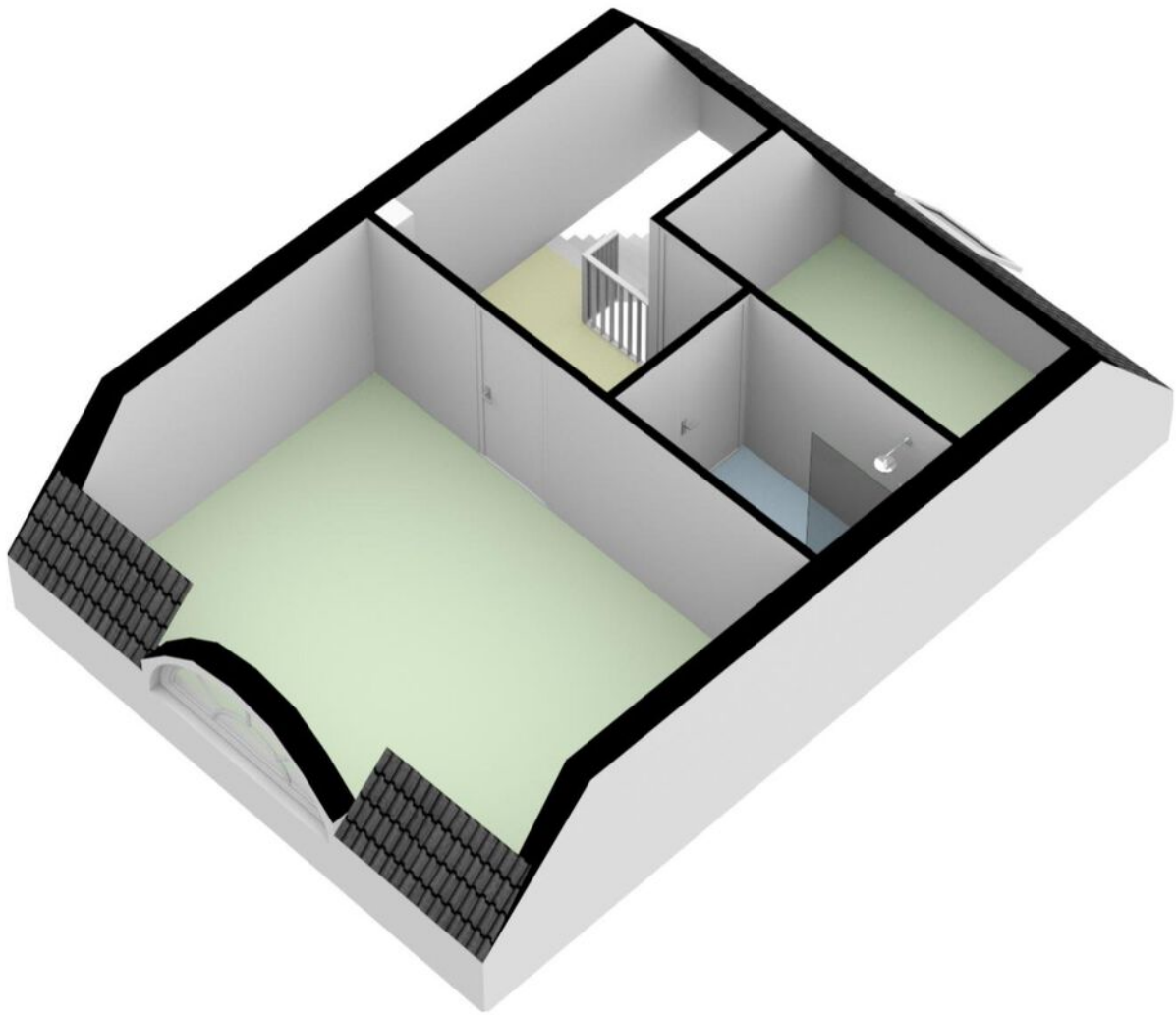
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



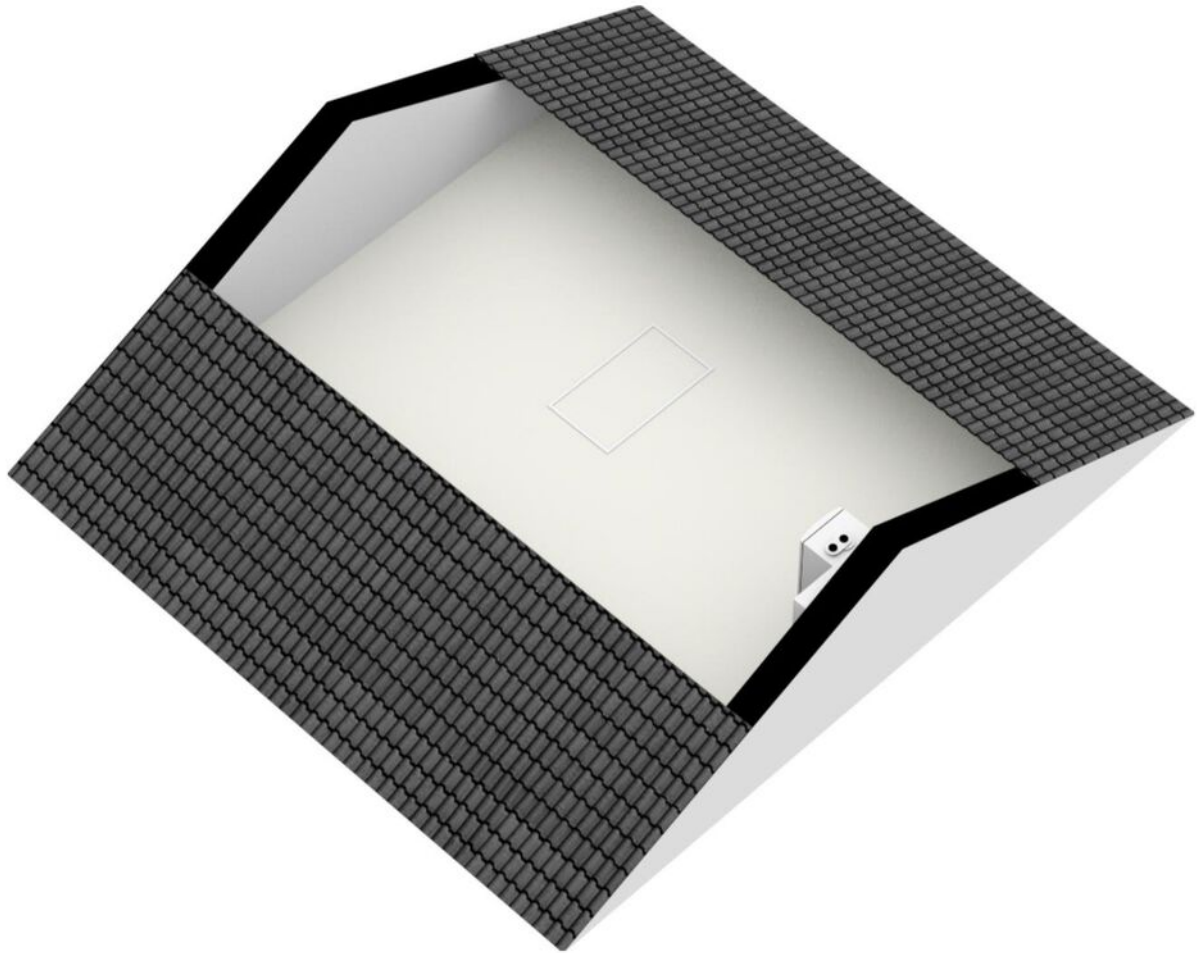




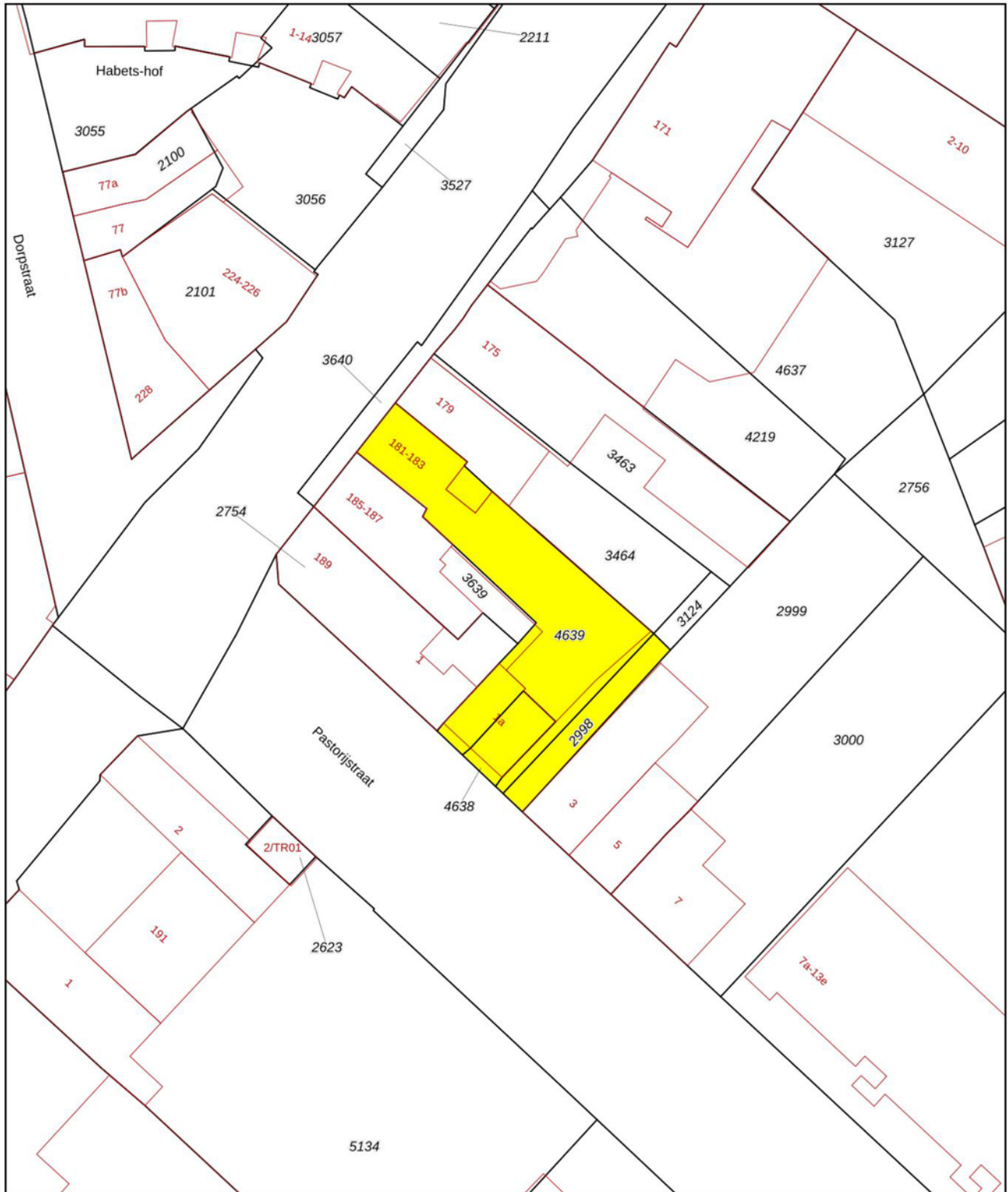
Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping 3D



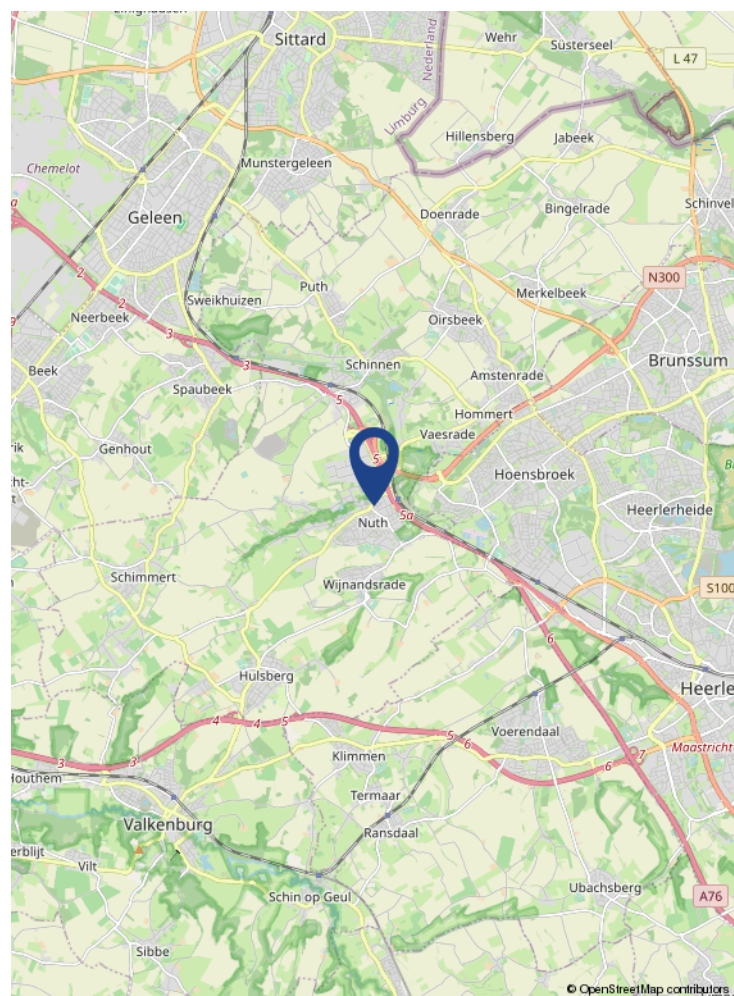
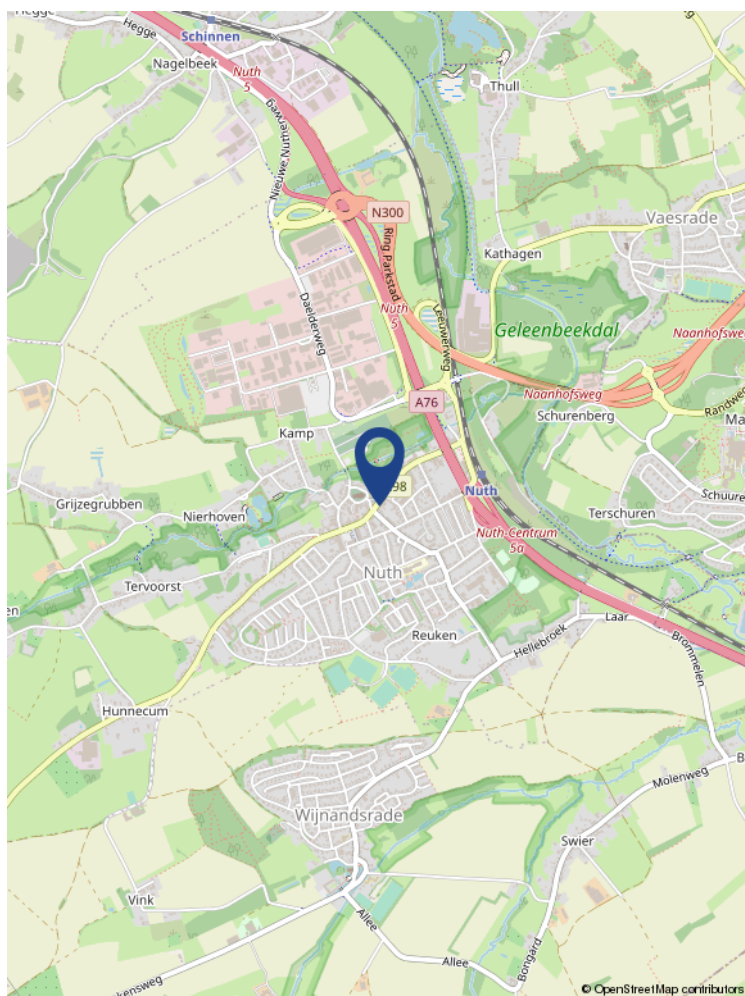
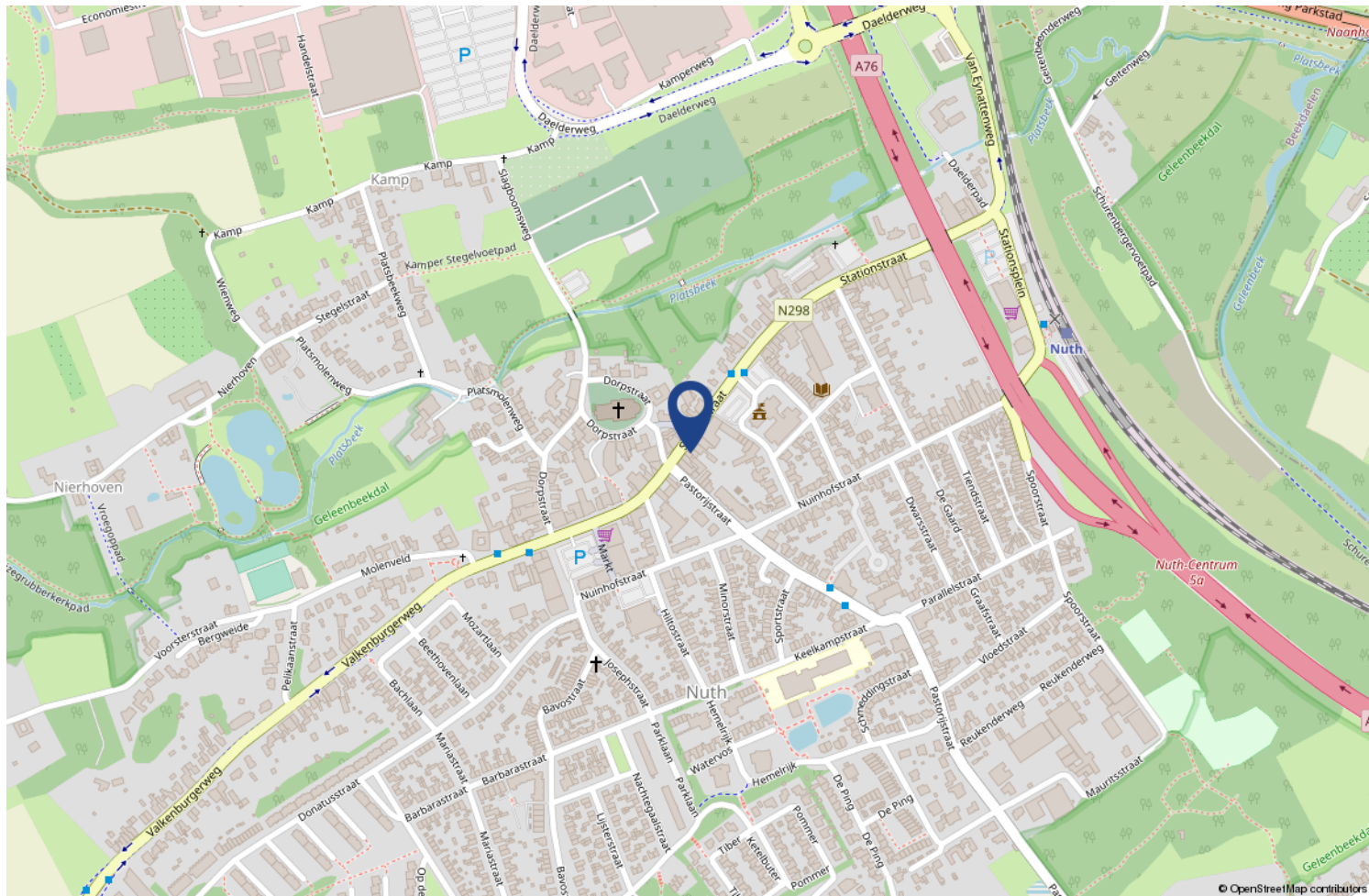
Derde verdieping 3D



<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>Kadastrale gemeente Nuth</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4639</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuth</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4639</p>	
---	--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 november 2022
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