

PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

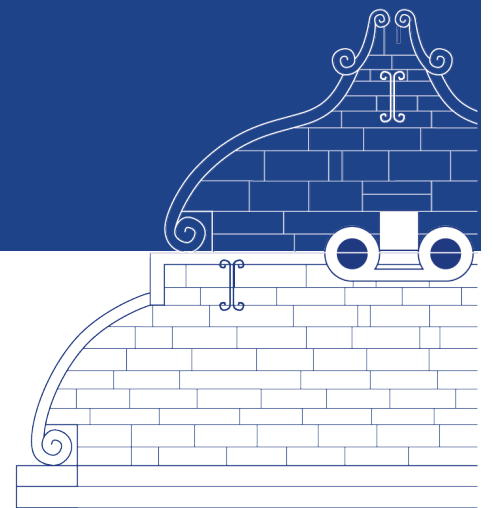


Bachlaan 10 | Nuth

Vraagprijs € 385.000 k.k.



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





Bachlaan 10 Nuth

Op een goede en kindvriendelijke woonlocatie nabij de kern van Nuth kunnen wij u deze vrijstaande woning met onder meer in de aanbouw doorlopende ruime L-vormige living; dichte keuken, 3 slaapkamers, badkamer, bergzolder, vrijstaande garage en besloten achtertuin te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 385.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed, doch modernisering wenselijk

Bouwjaar: circa 1969, aanbouw 1975

Perceeloppervlak: 297 m²

Woonoppervlakte: circa 118 m²

Overige inpandige ruimte: circa 14 m² (zolder)

Externe bergruimte: circa 24 m² (garage)

Inhoud: circa 491 m³ woning, circa 70 m³ (garage)

Energie label: F (geldig tot: 05-03-2034)

TYPERING

Deze woning is gelegen in een gewilde en kindvriendelijke woonomgeving, op korte afstand van winkels en overige voorzieningen (huisartsenpraktijk, apotheek, tandartsenpraktijk, sportaccommodaties e.d.). Voorts is de locatie uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken. Bovendien is het NS-station op loopafstand bereikbaar.

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 en in spouw gebouwd, altijd keurig onderhouden en in 1975 aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor de woonruimte op de parterre aanzienlijk is vergroot. Het is nagenoeg geheel voorzien van dubbele beglazing (op het toiletraampje na) in deels kunststof (voorzijde), deels houten kozijnen, alsmede een aluminium schuifpui in de aanbouw. Daarnaast zijn de ramen, keukendeur en schuifpui aan de achterzijde, alsmede het keukenraam voorzien van rolluiken.

INDELING

Parterre:

Overdekte entree aan linkerkant; hal (5,5 m²) met plavuizen vloer, meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra- en gasmeter, alsmede aansluiting glasvezel), trap naar verdieping en trapkast met watermeter; geheel betegeld toilet met fontein; zit-/eetkamer (25,8 m²) aan voorzijde met plavuizen vloer en jaloeziedeuren naar keuken; lagergelegen woonkamer (29,0 m²) via trapje (2 treden) in de aanbouw met plavuizen vloer, schuifpui naar tuin, convectieput en vast tv-meubel; dichte keuken (8,0 m²) met keukeninstallatie in parallelstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, hoge kast, laden, vlakscherm afzuigkap, 4-pits keramische kookplaat met oven, vaatwasser, koelkast en werkblad met ronde rvs spoelbak.

Tuin:

Onderhoudsarme voortuin met bloemperken en gazon; oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, toegang garage en poort naar achtertuin; vrijstaande garage (totaal 23,5 m²) met kantelpoort, tegelvloer, kastenwand met schuifdeuren, witgoedaansluitingen en deur naar tuin; grotendeels bekleurde leuk aangelegde achtertuin met borders, pergola, hagen en beplanting, alsmede deur naar garage en poort naar oprit; overkapping aansluitend aan garage.

1e Verdieping:

Overloop (5,2 m²); slaapkamer I (11,8 m²) aan voorzijde; slaapkamer II (13,5 m²) aan achterzijde met openslaande dubbele deuren naar het platte dak van de aanbouw; slaapkamer III (6,5 m²) aan achterzijde met muurkast; geheel betegelde badkamer (4,8 m²) voorzien van hoekdouche met cabine, toilet (sanibroyeur), wastafel met meubel, spiegel en verlichting.

2e Verdieping (nokhoogte 1,95 meter):

Bereikbaar via schuiftrap; bergzolder over gehele verdieping (13,6 m², hoogte > 1,5 meter) in 2 delen met cv-gas combiketel (Nefit HR, bouwjaar 2019, eigendom), Velux dakraam en bergruimte in de knieschotten aan voor- en achterzijde.

BIJZONDERHEDEN

- Op loopafstand van alle belangrijke voorzieningen gelegen, in een rustige buurt;
- Vrijstaande woning;
- Dubbele beglazing;
- Aanbouw met schuifpui naar tuin;
- Ruime woonkamer (54,8 m²);
- Drie slaapkamers;
- Bergzolder;
- Vrijstaande garage met witgoedaansluitingen;
- Gezellig aangelegde achtertuin met terrassen;
- In de koopovereenkomst zullen een "niet-zelf-bewoond" en "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");
- 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	1969
Perceeloppervlakte	297 m ²
Woonoppervlakte	118 m ²
Overige inpandige ruimte	14 m ²
Gebouwegeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	24 m ²
Inhoud	491 m ³
Energie label	F (geldig tot: 05-03-2034)

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	dakraam, rolluiken, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel













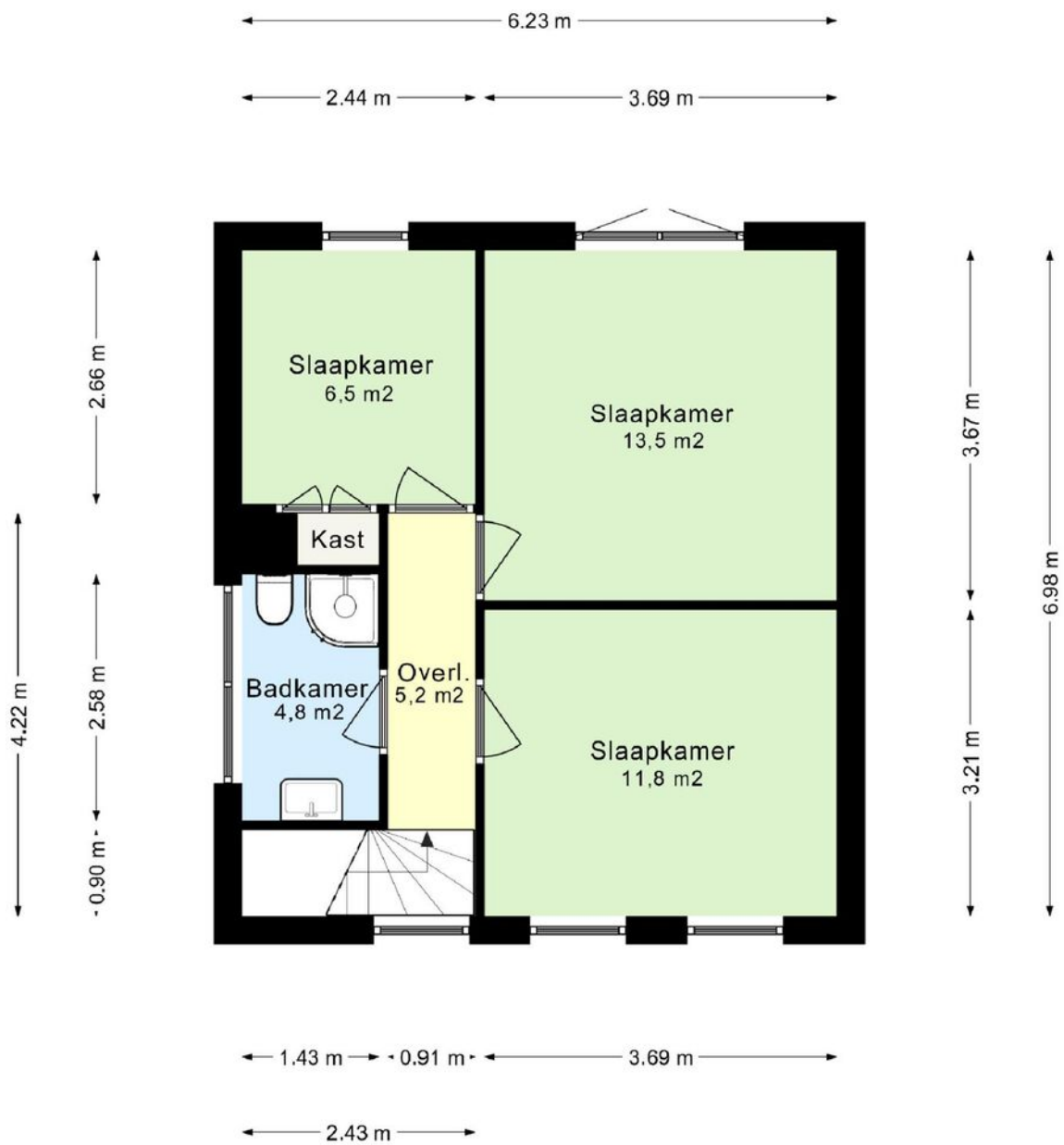




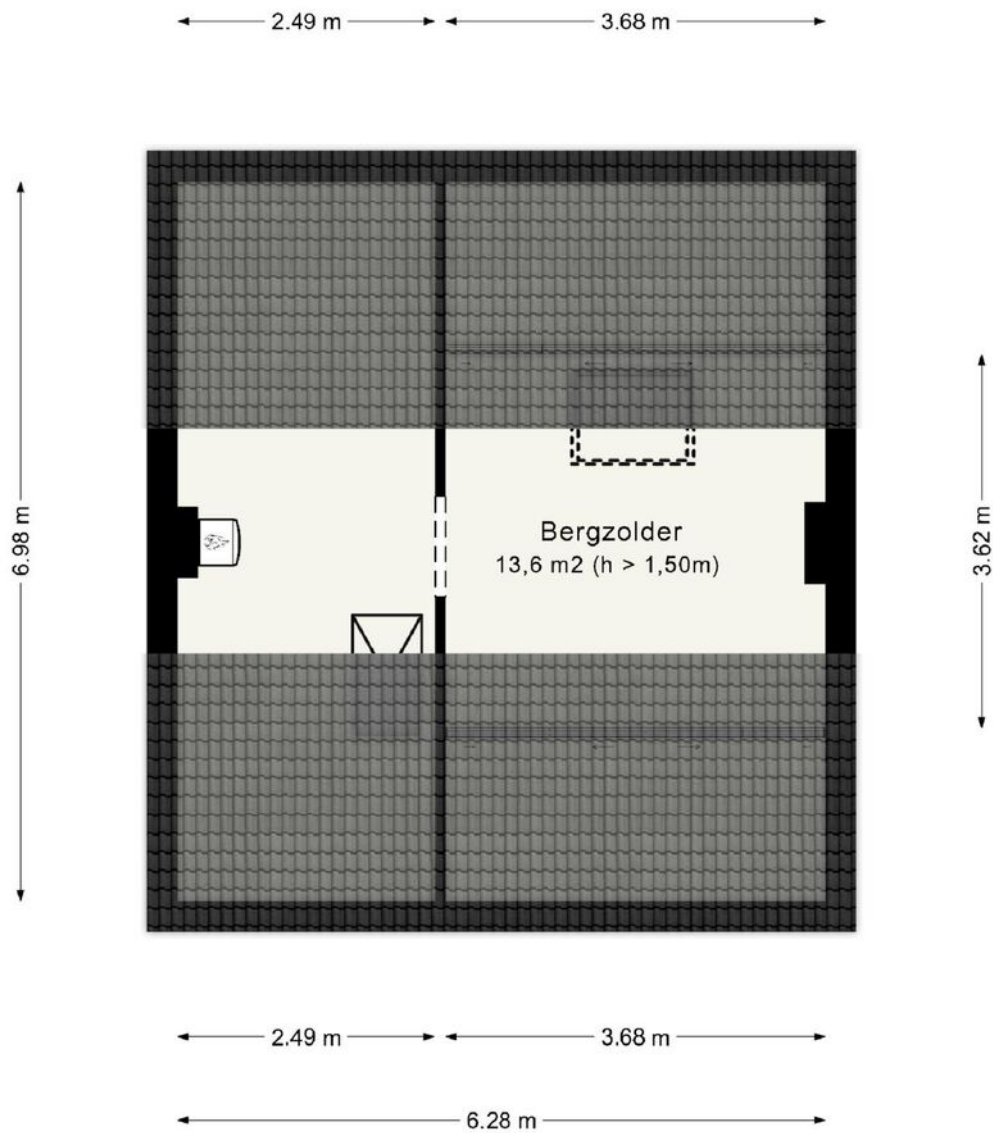




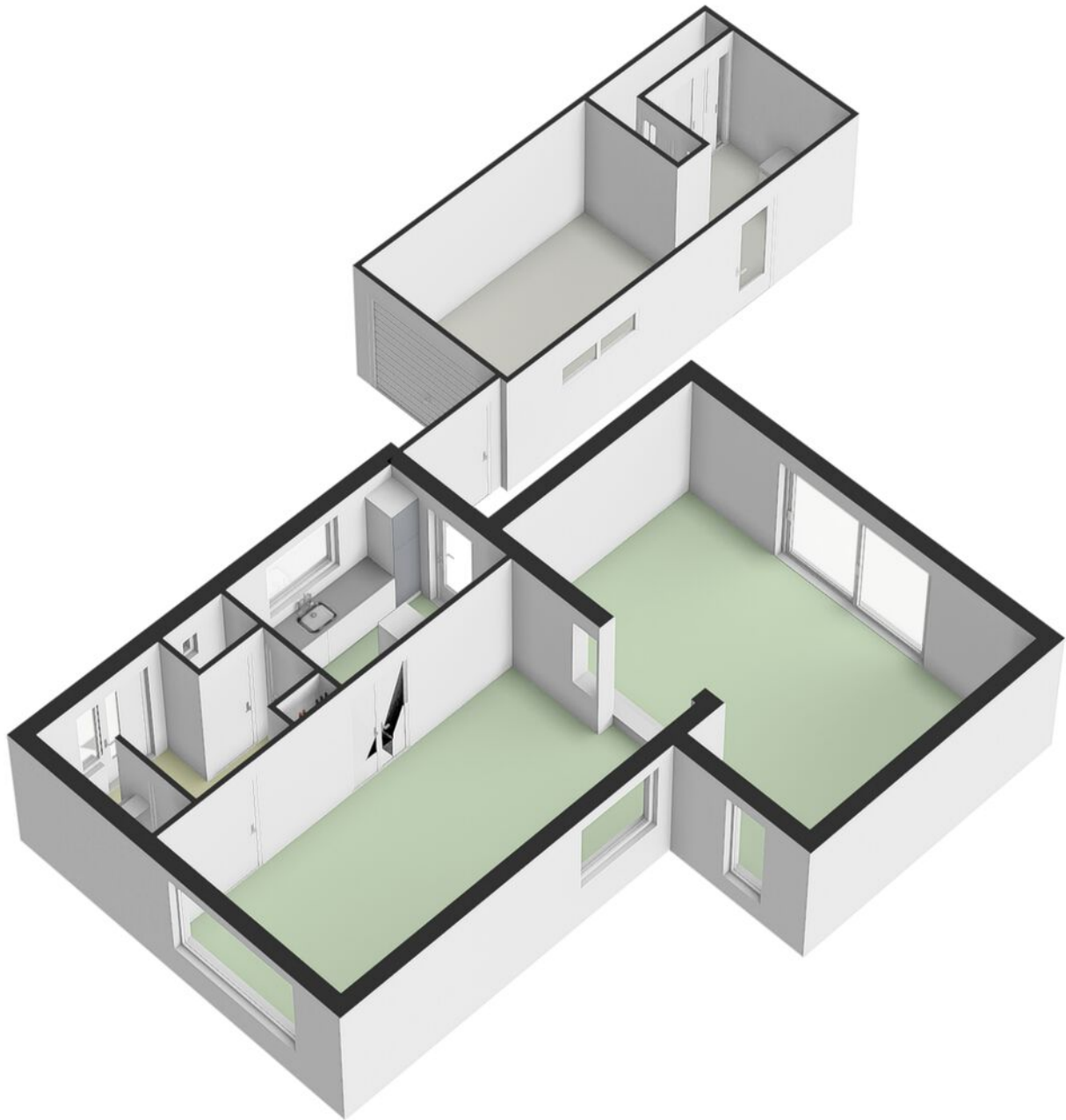
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



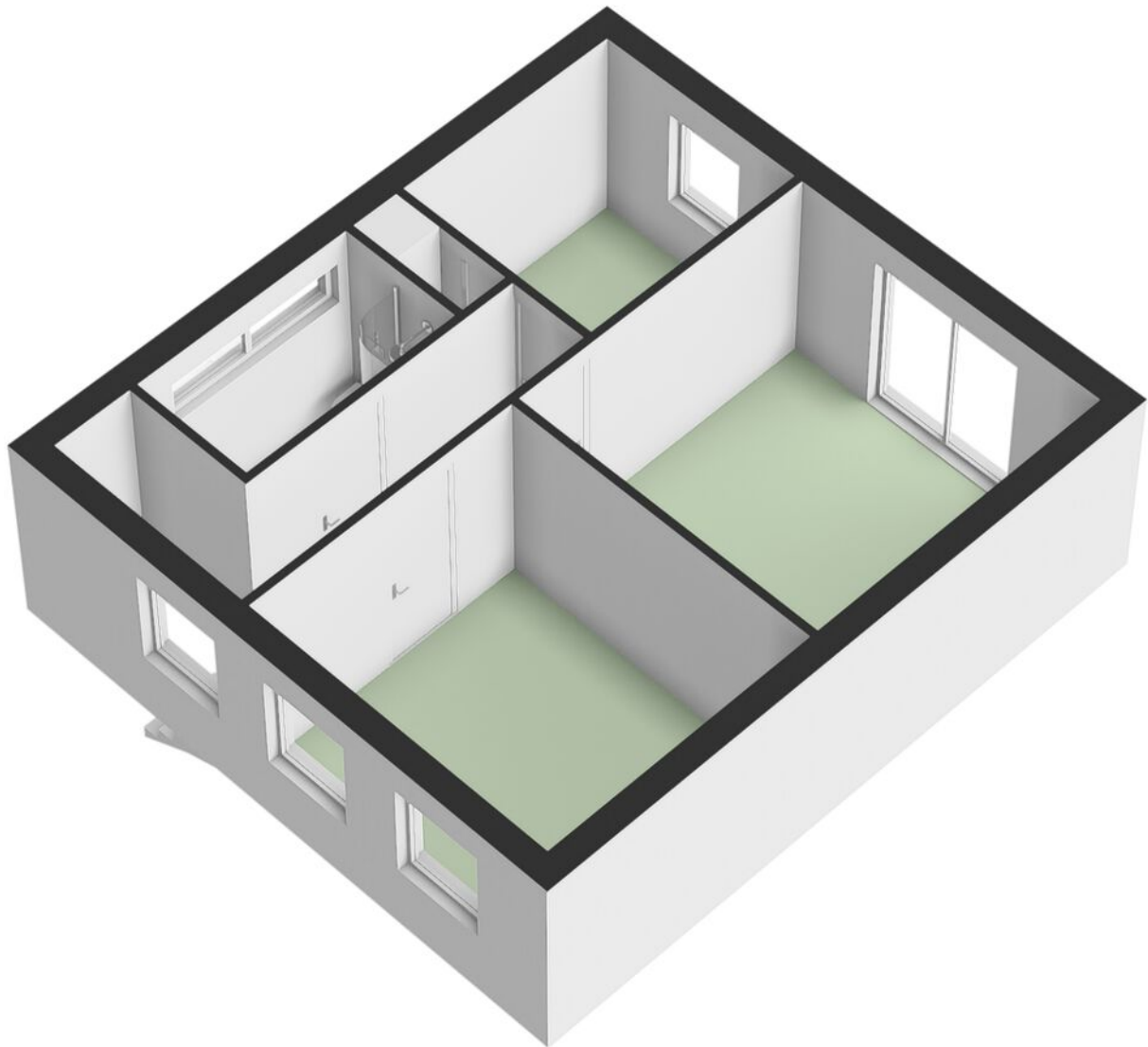
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



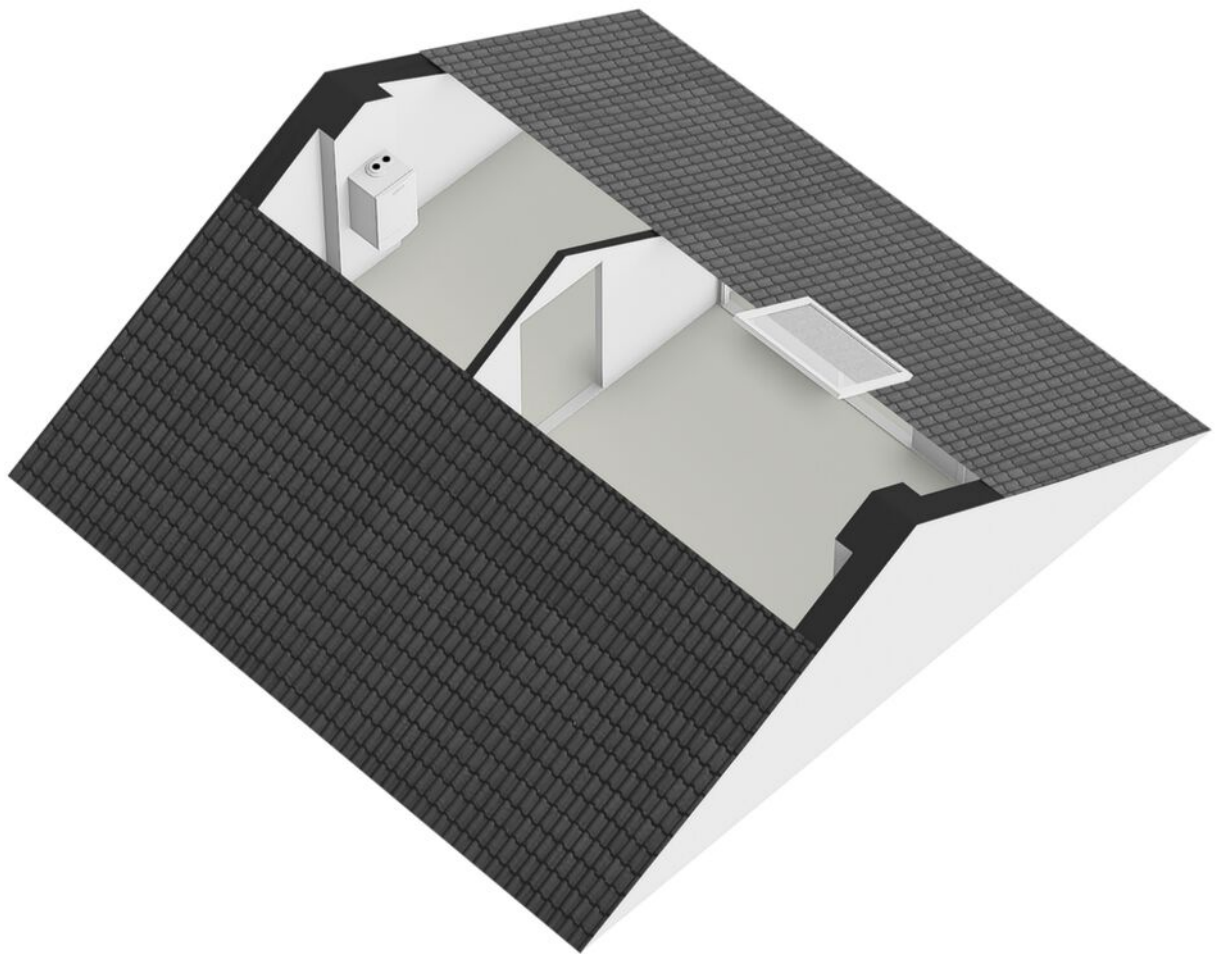
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



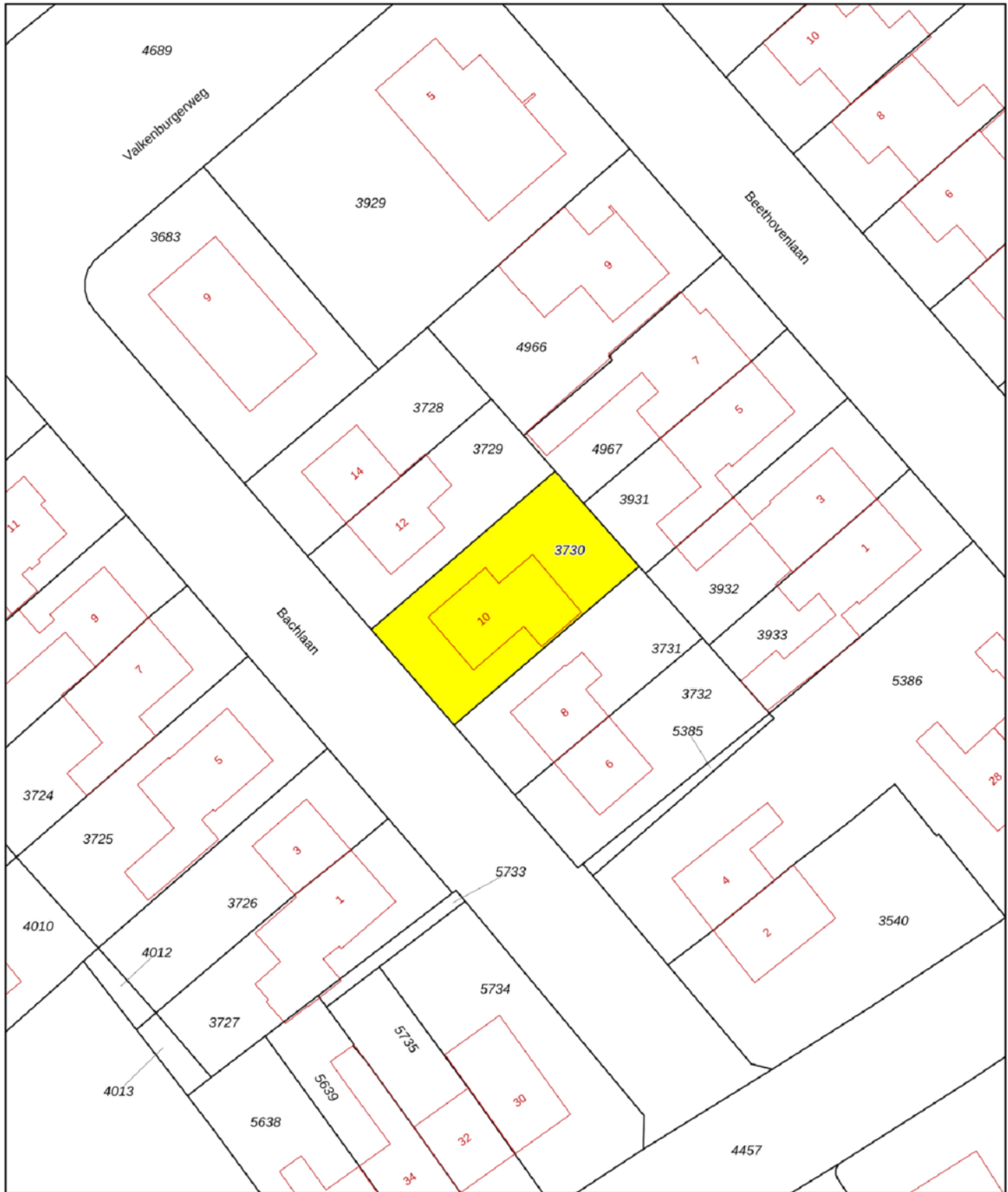
Parterre 3D




Eerste verdieping 3D



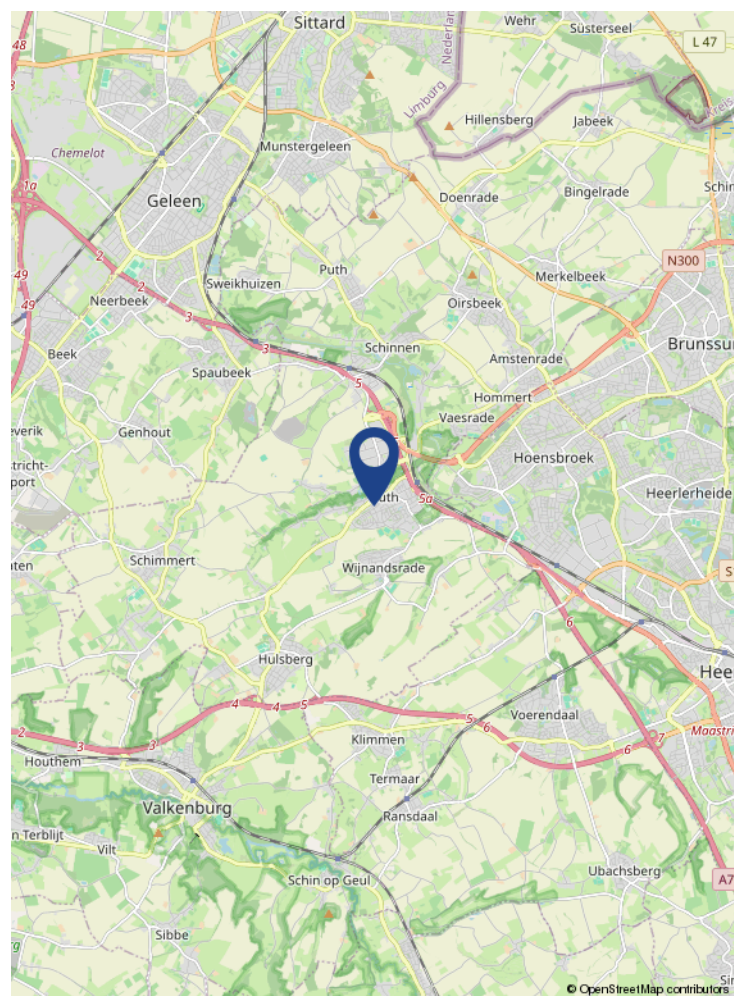
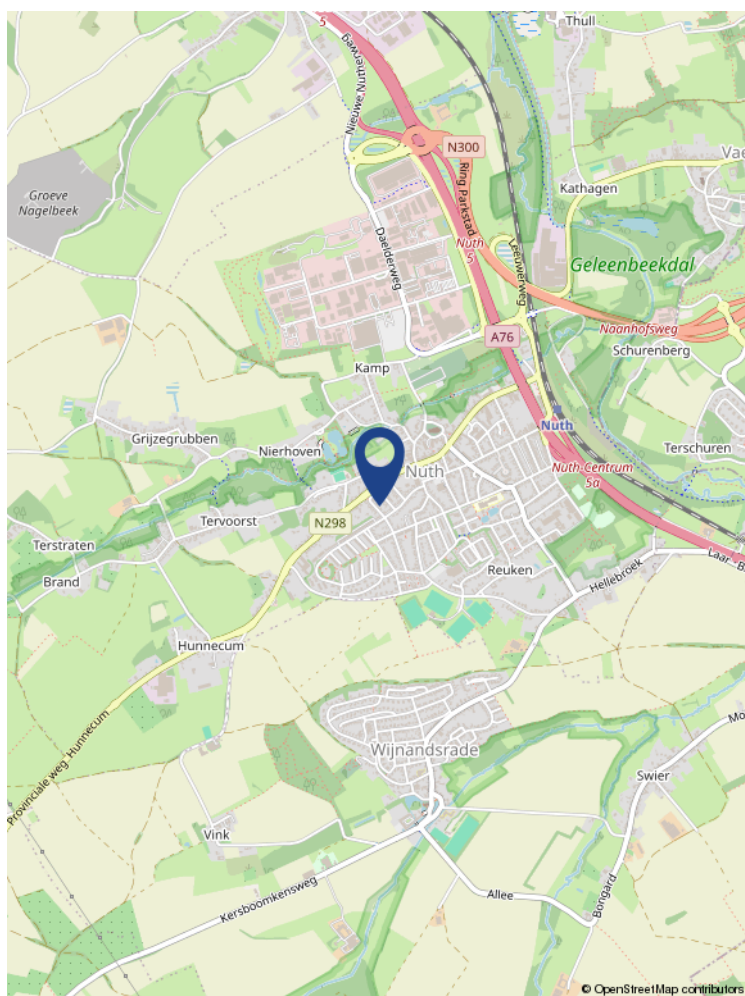
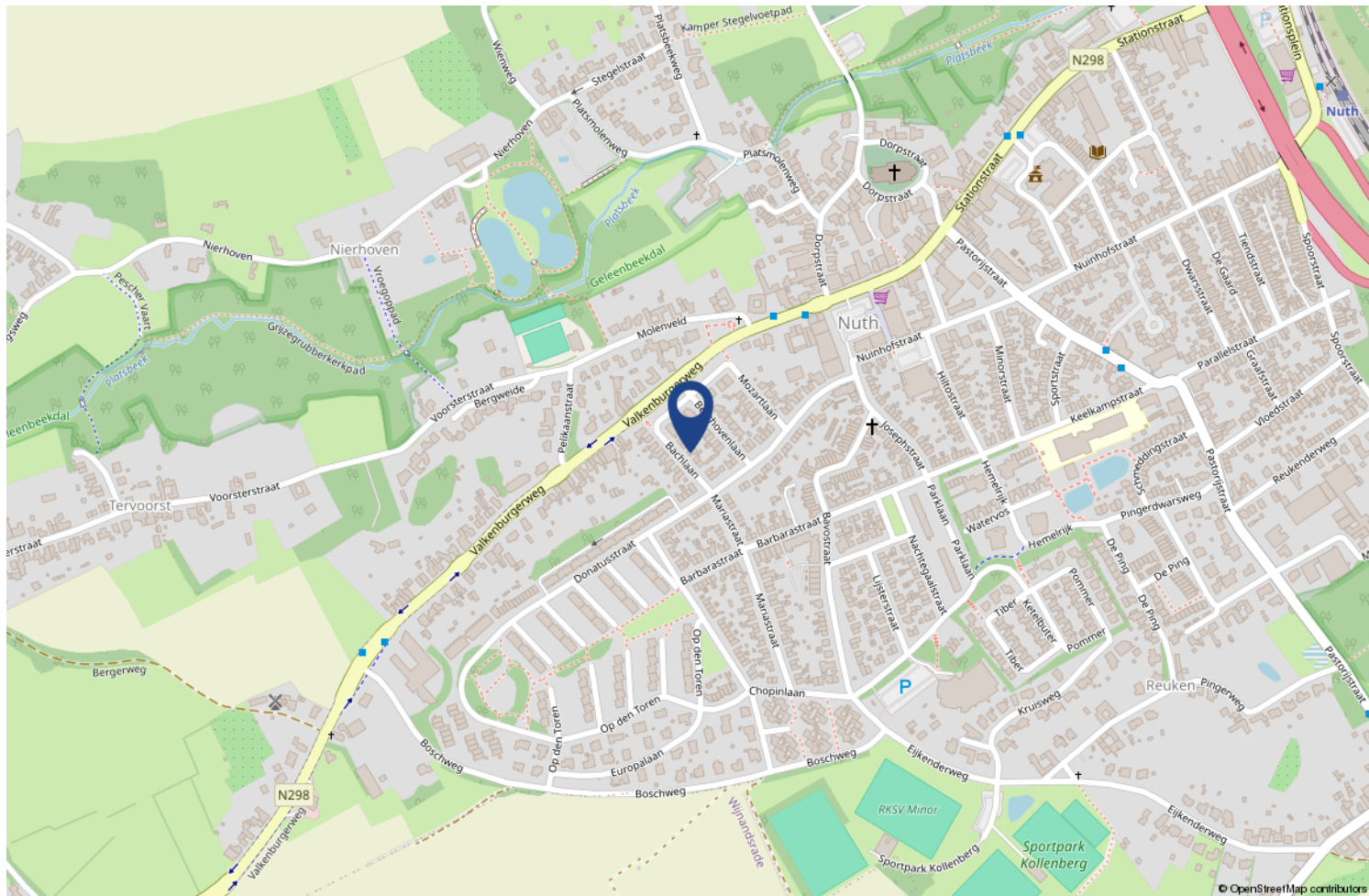
Tweede verdieping 3D



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nuth	
— Voorlopige kadastrale grens	— Administratieve kadastrale grens	Sectie C	
— Bebouwing		Perceel 3730	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 februari 2024
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 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