

# PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

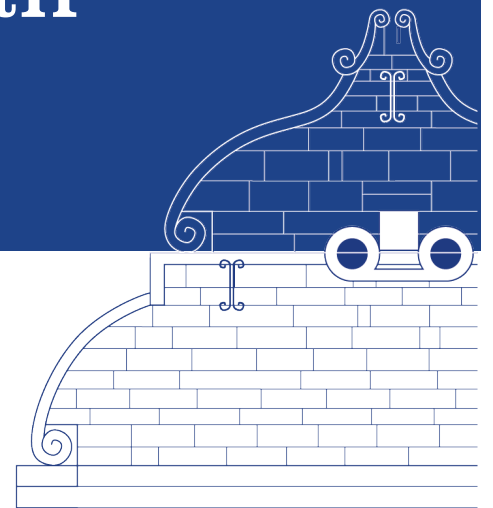


## Anthemiahof 32 | Nuth

Vraagprijs € 595.000 k.k.



Peter de Vor Makelaardij  
Mesweg 1  
6336 VS Hulsberg  
Tel: 045-4059034  
E-mail: [makelaar@peterdevor.nl](mailto:makelaar@peterdevor.nl)  
Internet: [www.peterdevor.nl](http://www.peterdevor.nl)





# Anthemiahof 32 Nuth

**Op een fijne en rustige woonlocatie in Vaesrade (gemeente Beekdaelen) mogen wij u dit hoogwaardig afgewerkt luxe vrijstaand-geschakelde woonhuis met onder meer ruime lichte woonkamer, luxe open keuken, 3 ruime slaapkamers en geheel omsloten uitstekend aangelegde tuin met veel privacy te koop aanbieden**

## **ALGEMEEN**

Vraagprijs: € 595.000,-- k.k.

Aanvaarding: op korte termijn mogelijk

Onderhoud: uitstekend

Bouwjaar: circa 2020

Perceeloppervlak: 428 m<sup>2</sup>

Woonoppervlak: circa 197 m<sup>2</sup>

Overig inpandige ruimte: circa 17 m<sup>2</sup>

Inhoud: circa 787 m<sup>3</sup>

Energie label: A

## TYPERING

Deze vrijstaand-geschakelde woning 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 idyllische buurtschap Thull is op fietsafstand gelegen waar men bij de befaamde Alfa bierbrouwerij op een aangename manier kan pauzeren.

De woning is gebouwd in 2020 en verkeert in nieuwstaat. De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen en puien met HR++ dubbele beglazing, grotendeels in combinatie met dauerlftung en rolluiken. De rolluiken zijn vrijwel alle elektrisch bedienbaar. De woning is optimaal geïsoleerd (energielabel A) en kent een bijzonder laag energieverbruik. Daartoe is de woning voorzien van een warmtepomp (verwarmen en koelen), 12 zonnepanelen (eigendom), parterre en eerste verdieping vloerverwarming (en vanzelfsprekend spouw-, dak- en vloerisolatie). 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 is er onder meer door de gehele woning een geavanceerde ethernet-aansluiting (netwerkconnectie in iedere kamer van de woning) en in de tuin een domoticasysteem (2 groepen). Op de parterre is de woning tijdens de bouw uitgebouwd waardoor er extra woonruimte is gecreëerd zonder dat deze vergroting van het woonoppervlak als "aanbouw" kenbaar is. Daarnaast kent vrijwel iedere ruimte in de woning een individuele temperatuurregeling en is de woning vrijwel geheel voorzien van rolluiken, waarvan het merendeel elektrisch bedienbaar is. Uit het oogpunt van veiligheid is ieder stopcontact in de woning voorzien van een geïntegreerde kinderbeveiliging.

Deze luxe (gezins)woning gaat zorgen voor jarenlang woongenot en is een bezichtiging méér dan waard!

## INDELING

### Parterre:

NB: de gehele parterre (met uitzondering van de toiletruimte en de garage) is voorzien van een doorlopende plavuizenvloer (0,90m<sup>1</sup> x ,090m<sup>1</sup>) voorzien van vloerverwarming. Ruime hal (7,4 m<sup>2</sup>) met moderne meterkast (inclusief Google-nest deurbel, ethernet aansluiting en glasvezelaansluiting in voorbereiding) en tot plafond betegelde toiletruimte met fonteintje (zwevend closet en ingebouwd reservoir); bijzonder ruime woonkamer (47,9 m<sup>2</sup>) met dubbele openslaande tuindeuren en aansluitend de open keuken (16,2 m<sup>2</sup>) met moderne luxe keukeninstallatie met een royaal kookeiland (3,10 m<sup>1</sup> x 1,10 m<sup>1</sup>) voorzien van een composiet aanrechtblad en hoogwaardige inbouwapparatuur waaronder een inductie kookplaat (Siemens), een tweetal ATAG-ovens (1 x stoomoven in combinatie met een hetelucht oven en 1 x hetelucht oven in combinatie met een magnetron). Voorts een Siemens vaatwasser en een Siemens koelkast; de afzuiginstallatie is van het kwaliteitsmerk Novy. De aanrechtcombinatie kent ruime opbergmogelijkheden middels diverse lades. De keuken wordt gecompleteerd met een koffiecokner (eveneens met een composiet werkblad); middels een loopdeur is de achtertuin bereikbaar; het oppervlak van woonkamer inclusief de open keuken bedraagt circa 64,1 m<sup>2</sup>; ruime bijkeuken (11,0 m<sup>2</sup>) met de opstelplaats van de warmtepomp, deur naar de garage (16,5 m<sup>2</sup>) met tegelvloer, elektrisch bedienbare sectionaalpoort, aan- en afvoer van water, alsmede een buffervat ten behoeve van de warmwater voorziening.

Onder architectuur aangelegde voor- en achtertuin met diverse terrassen voorzien van grootformaat Schellevis Oud Hollandse tegels en een tweetal gepoedercoate stalen bloembakken, verlichting middels een ruime hoeveelheid aan spots en een fraaie tripple-blok terreinafscheiding. NB: de tripple-blok terreinafscheiding, alsmede de hagen zijn op eigen terrein! De oprit aan de voorzijde van de woning biedt eenvoudig plaats aan een tweetal auto's. In de voortuin bevindt zich een modern krat-systeem ten behoeve van de infiltratie van regenwater.

NB: Schellevis Oud Hollandse bestrating kenmerkt zich onder meer door kleurvastheid over een periode van vele jaren.

**1e Verdieping** (overloop en slaapkamers zijn alle voorzien van een doorlopende laminaatvloer): Ruime overloop; slaapkamer I (17,8 m<sup>2</sup>); slaapkamer II (14,2 m<sup>2</sup>); slaapkamer III (10,6 m<sup>2</sup>); tot plafond betegelde luxe badkamer (10,3 m<sup>2</sup>) met ligbad, inloopdouche, 2 vaste wastafels in badmeubel en tweede toilet (zwevend closet en ingebouwd reservoir).

NB: in iedere ruimte is de temperatuur middels een na-regeling individueel in te stellen!

### 2e Verdieping:

Middels een vaste trap is de zeer royale tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een ruime (slaap)kamer (26,1 m<sup>2</sup>) met Velux-dakvenster welke zelfs eenvoudig is te verdelen in een tweetal (slaap)kamers; daarnaast een wasruimte (4,3 m<sup>2</sup>) met tevens extra bergruimte in het knieschot en als laatste nog extra bergruimte met tevens de omvormer ten behoeve van de 12 zonnepanelen.

## BIJZONDERHEDEN

- Recent gerealiseerde woning (2020);
- Diverse garanties zijn automatisch overdraagbaar;
- Royale tuin, met voldoende zon alsmede schaduw en privacy!!;
- Zeer 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 een eventueel financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren (bij geen financieringsvoorbehoud binnen 2 weken na ondertekening van de koopovereenkomst);
- 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 waarin de woning verkeert;



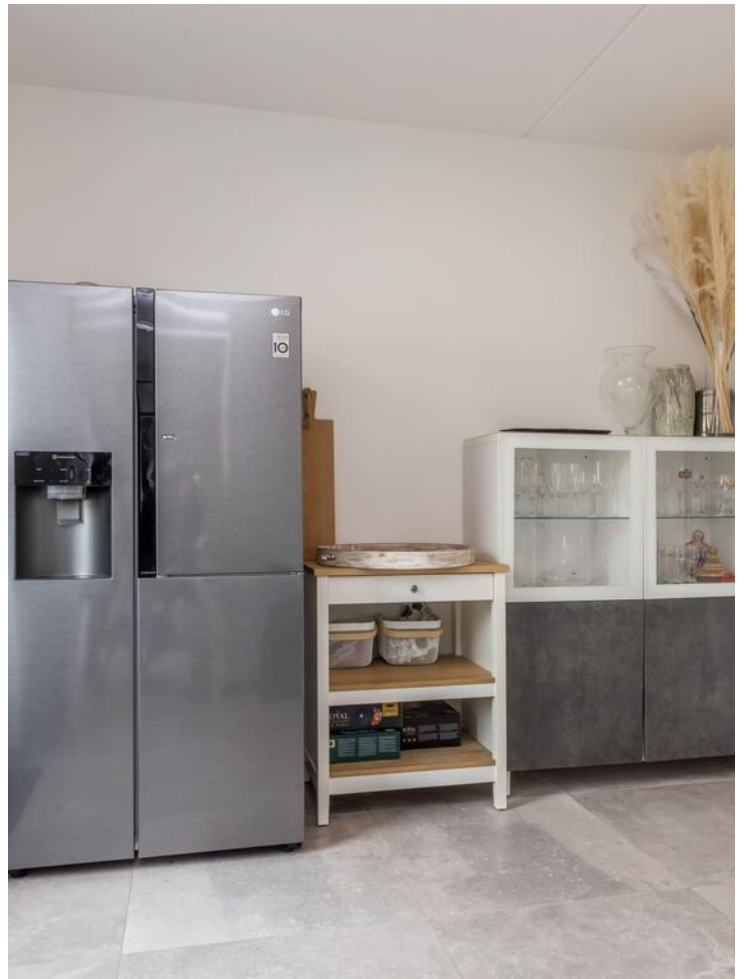
## Kenmerken

Bouwjaar	2020	Aanvaarding	in overleg
Perceeloppervlakte	428 m <sup>2</sup>	Isolatie	dubbel glas, volledig geïsoleerd
Woonoppervlakte	197 m <sup>2</sup>	Ligging	aan rustige weg
Overige inpandige ruimte	17 m <sup>2</sup>	Verwarming	vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, warmte terugwininstallatie
Gebouwgeb. buitenruimte	-	Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel
Externe bergruimte	-		
Inhoud	787 m <sup>3</sup>		
Energie label	A		

















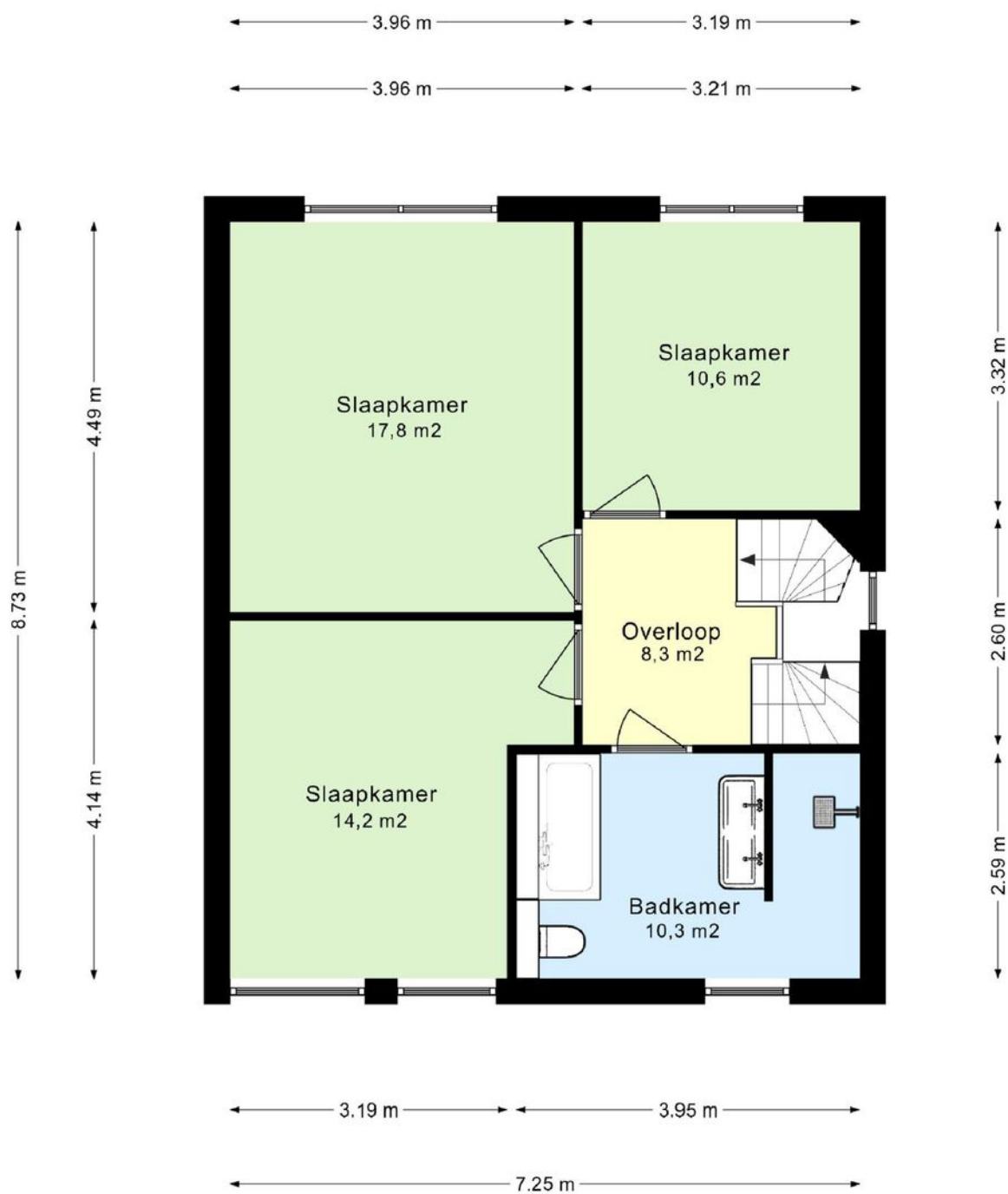




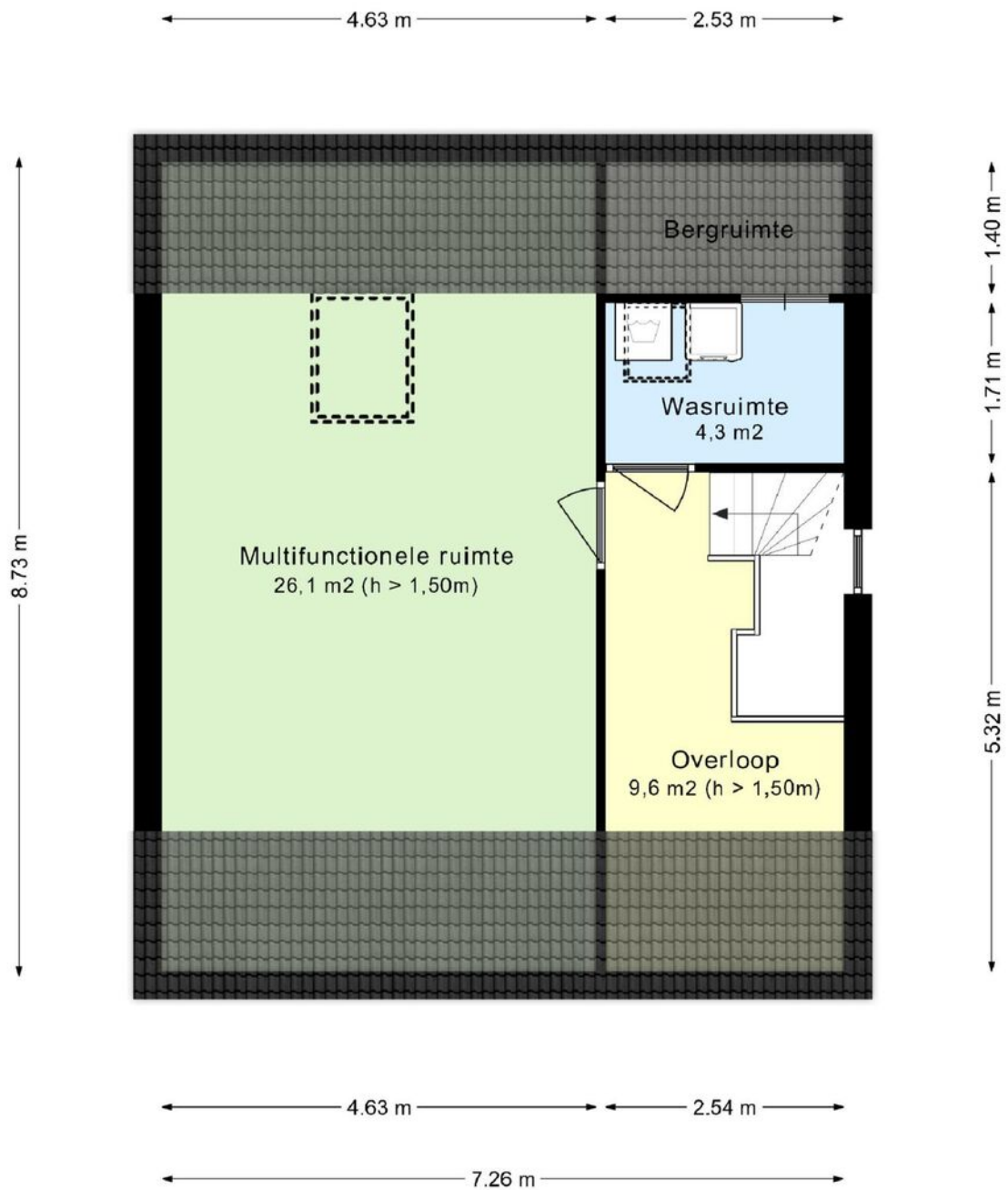


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

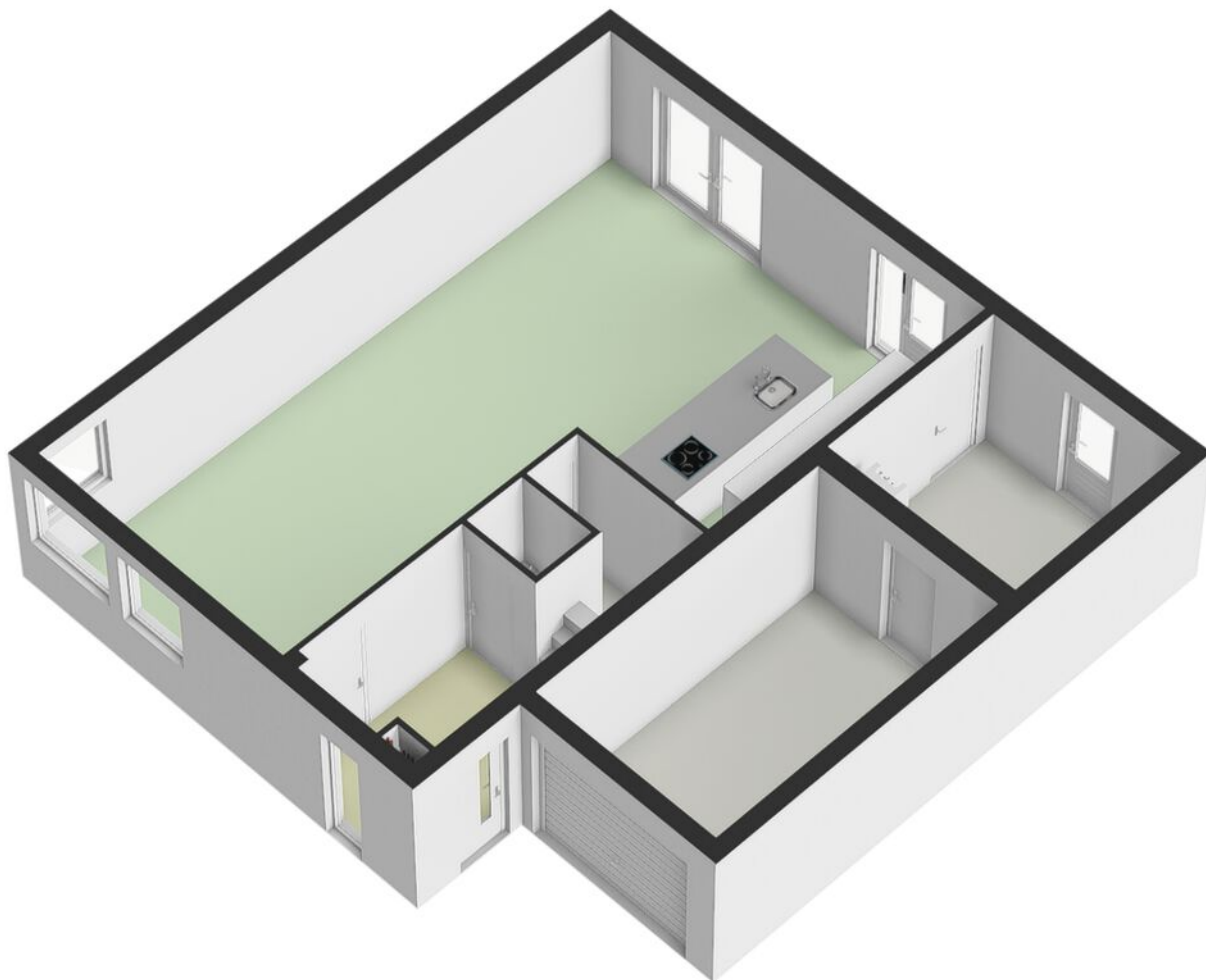




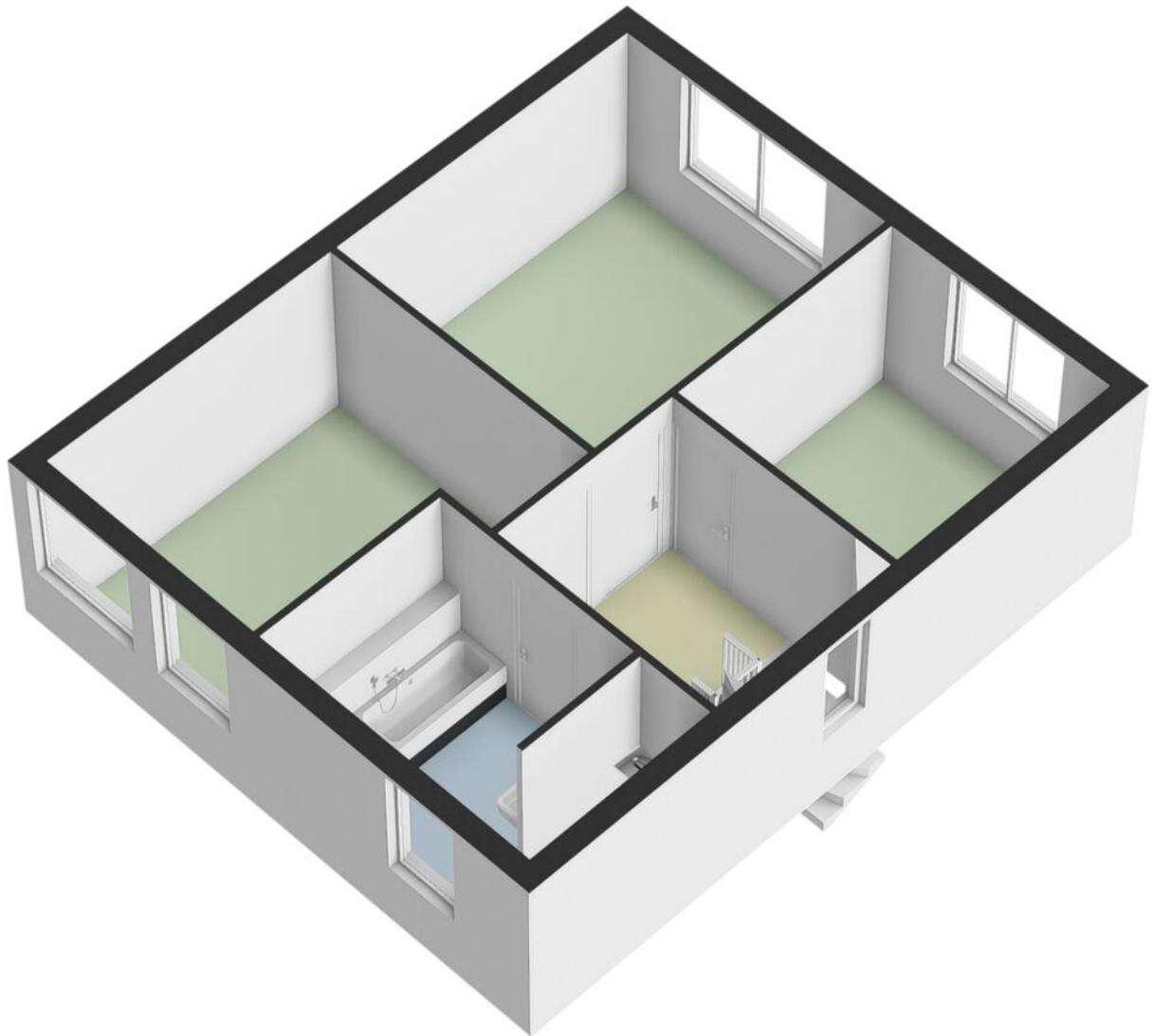
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



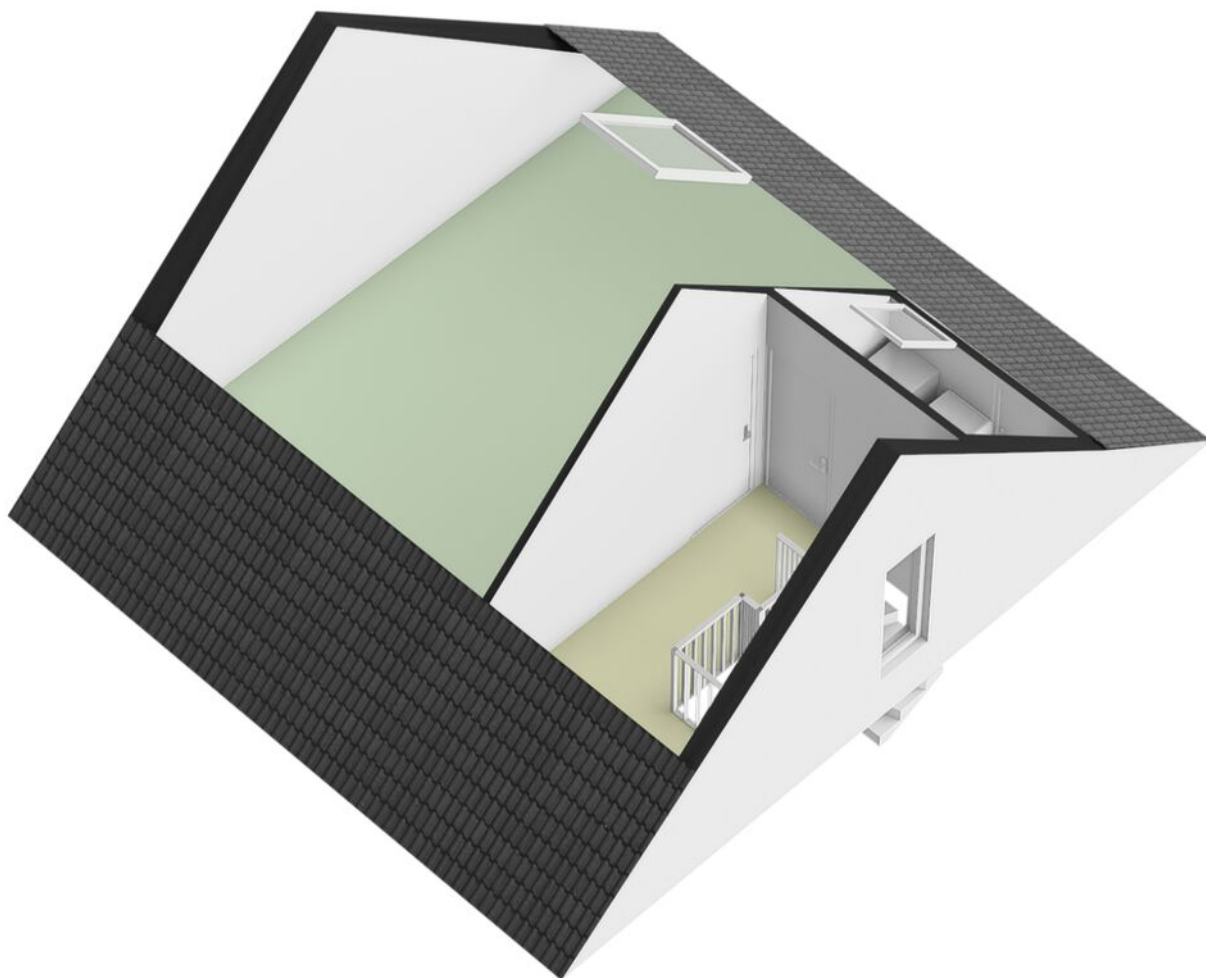
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



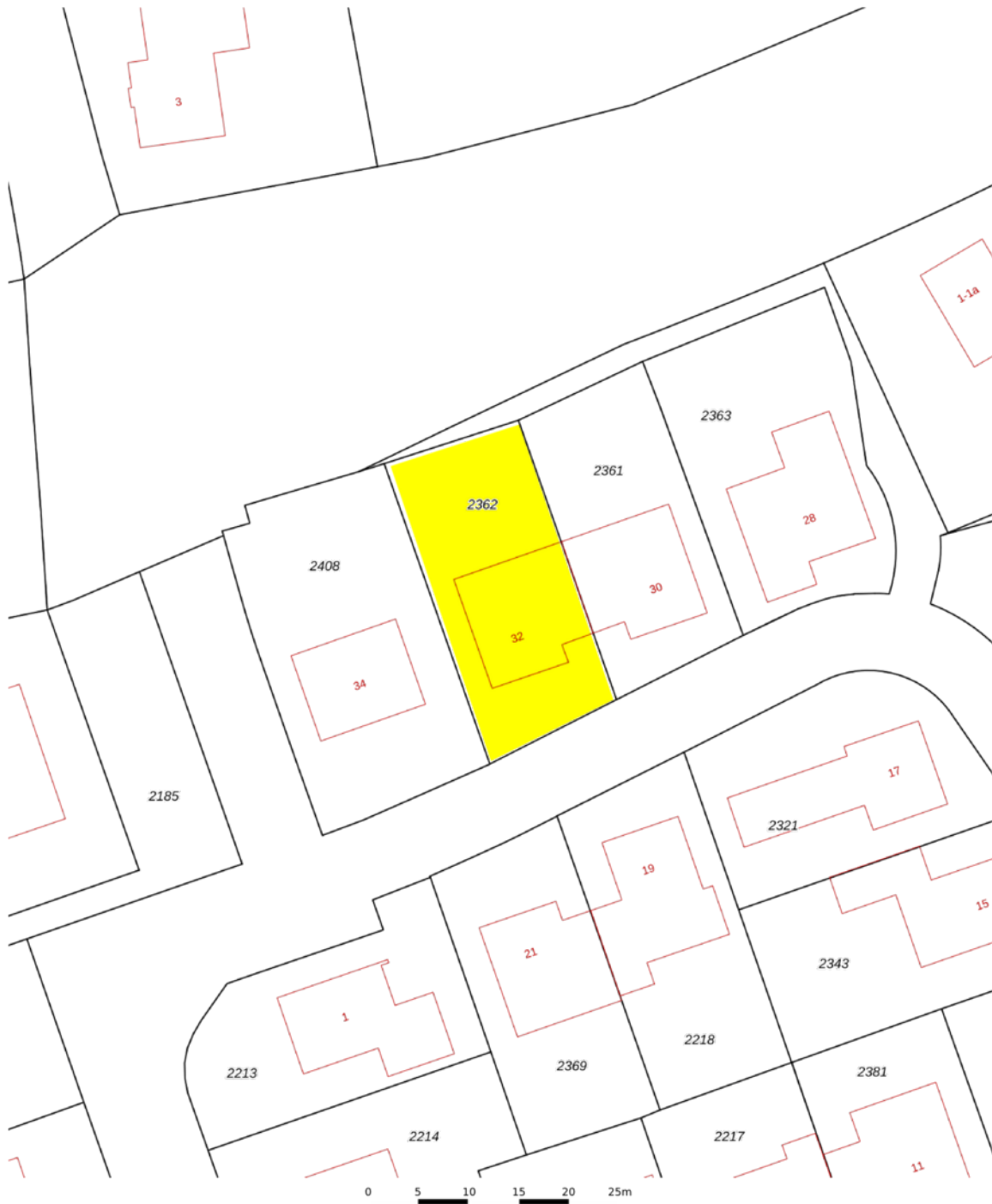
Parterre 3D



Eerste verdieping 3d



Tweede verdieping 3D



12345  
25  
Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

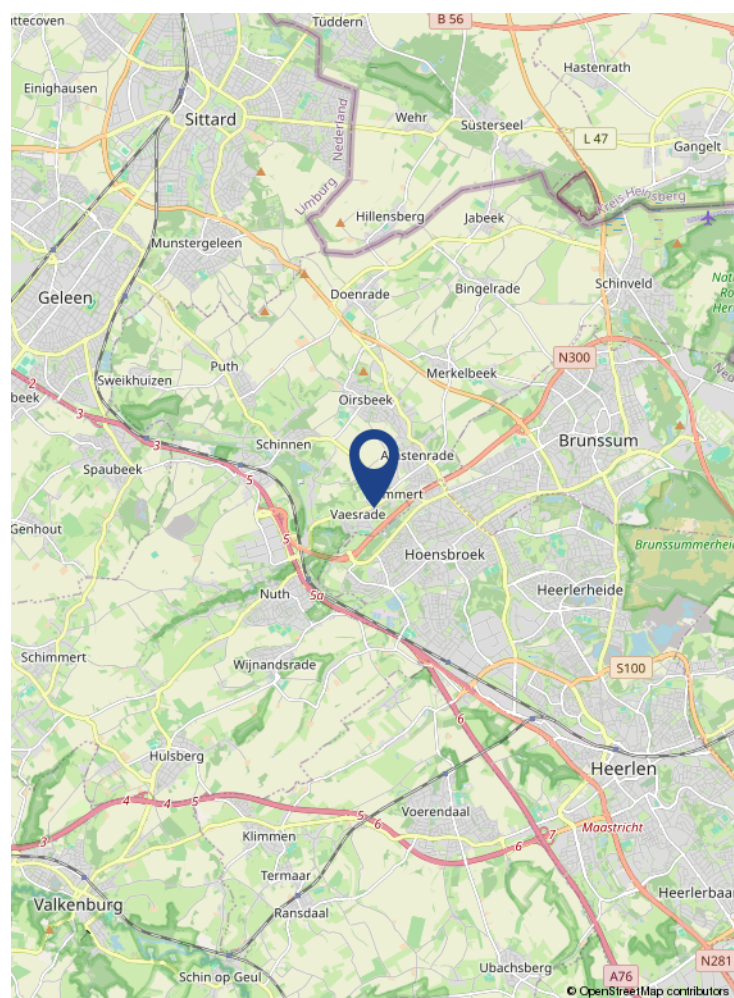
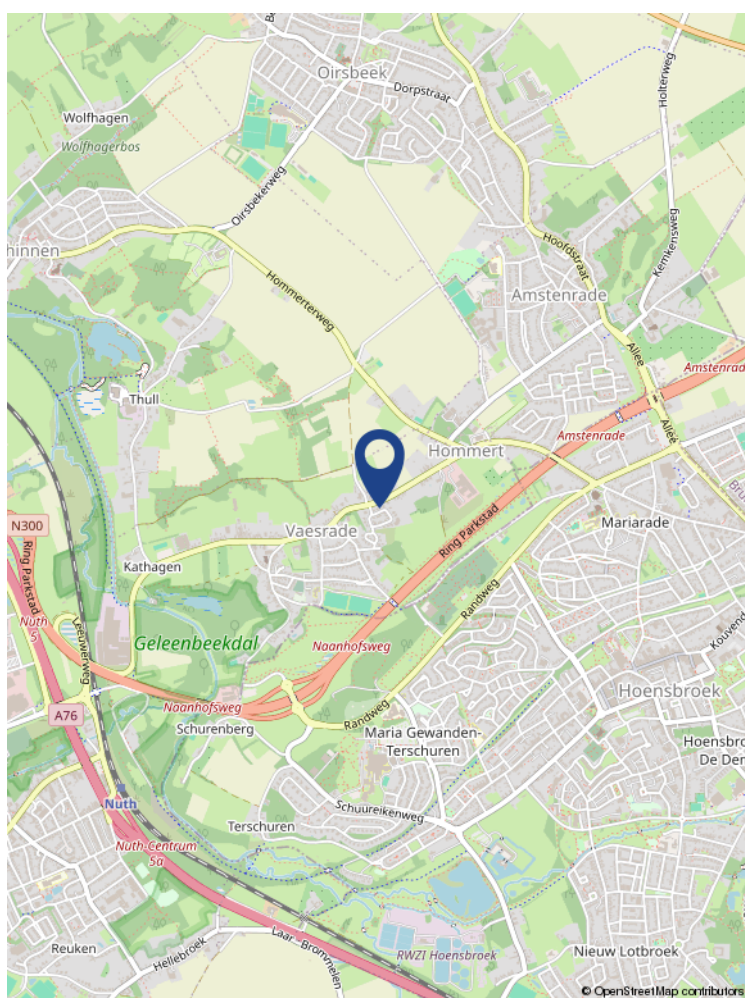
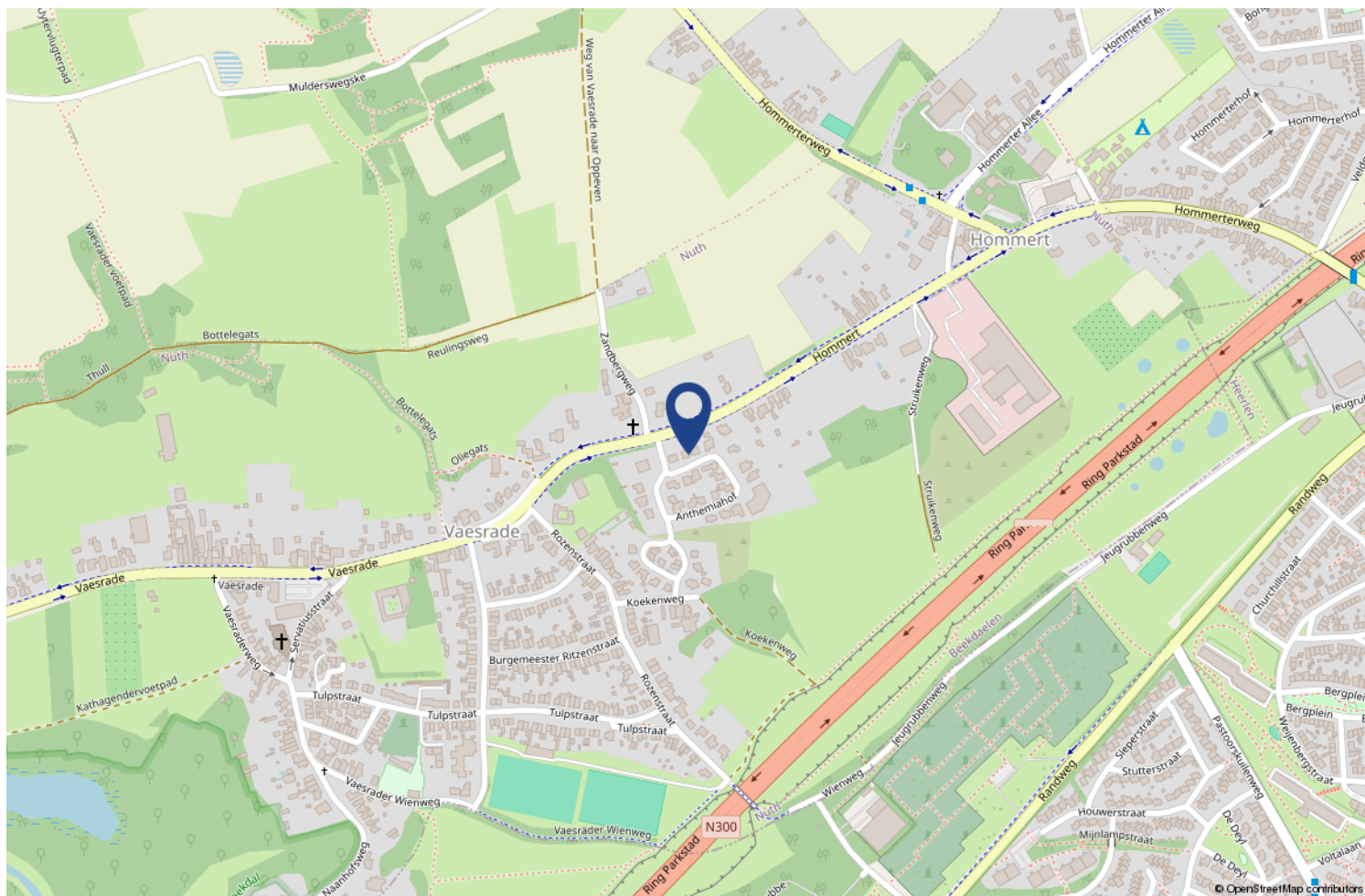
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nuth  
Sectie B  
Perceel 2362



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 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 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](mailto:makelaar@peterdevor.nl) | Internet: [www.peterdevor.nl](http://www.peterdevor.nl)