

PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

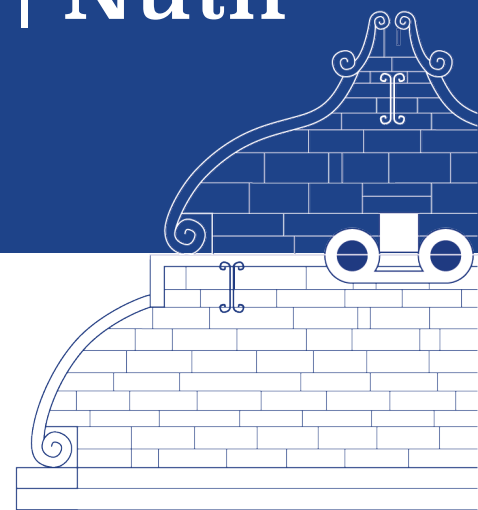


Boschweg 4 (bedrijf) | Nuth

Vraagprijs € 350.000 k.k.



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





Boschweg 4 Nuth

Op een mooie locatie aan de rand van Nuth kunnen wij u dit bedrijfsobject met dienstverlenende functie (voorheen fysiotherapiepraktijk) met onder meer wachtruimte, 5 behandelkamers, pantry, twee oefenruimten en patio te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 350.000,-- k.k.
Aanvaarding: op korte termijn mogelijk
Onderhoud: goed
Bouwjaar: 1970
Perceeloppervlak: 439 m²
Woonoppervlak: circa 187 m²
Overig inpandige ruimte: circa 3 m² (berging)
Inhoud: circa 727 m³
Energie label: E (geldig tot 02-05-2034)

TYPERING

Deze praktijkruimte is rustig gelegen in een gewilde buurt aan de rand van Nuth, aan de groene Boschweg en met vrij uitzicht aan de overzijde.

Het object heeft de bestemming "Dienstverlening" en kan als zodanig door de koper in gebruik worden genomen. Daarnaast heeft de gemeente, gezien de ligging in een woonwijk, aangegeven bereid te zijn mee te werken aan het wijzigen van de bestemming naar "Wonen", waardoor er op deze plek met wat aanpassingen een fraaie ruime levensloopbestendige woning kan worden gerealiseerd.

De locatie is uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken, alsook middels het openbaar vervoer (bus en trein). Alle voorzieningen (basisschool, winkels, huisartsenpraktijk, apotheek, tandartsenpraktijk, sportschool, horeca e.d.) zijn bereikbaar op loopafstand.

Nuth (in Limburgs dialect: 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.m. Makro), het huidige gemeentehuis en een ruim aanbod aan winkels. In en rond het dorp wonen circa 6.500 mensen.

Het pand is degelijk gebouwd en door de eigenaar altijd keurig onderhouden. Het is inmiddels grotendeels voorzien van kunststof kozijnen, de karakteristieke aanbouw met aluminium kozijnen met verder geheel dubbele beglazing (deels met jaloezieën tussen het glas) en met op strategische plaatsen dauerlftung. Qua isolerende voorzieningen is verder het dak vernieuwd (EPDM) en geïsoleerd (3,5 cm) in 2001 en zijn de gevels nageïsoleerd met parels. De aanbouw is bij de bouw volledig geïsoleerd. Tenslotte is het in verband met de van oorsprong vochtige ondergrond in deze woonwijk voorzien van het door Smartdry gepatenteerde Schrijver Systeem.

Het interieur is nagenoeg geheel voorzien van glasvlies behang, systeemplafonds met deels halogeen spots en deels TL-verlichting, alsmede grotendeels laminaatvloeren, alleen de oefenruimte met parketvloer.

Wanneer u op zoek bent naar een bedrijfsobject met een dienstverlenende functie, dan is een bezichtiging zeker aan te bevelen!

INDELING

Parterre:

Entree aan rechterzijde; hal (9,1 m²) met brede doorgang naar wachtruimte, deur naar gang rechtergedeelte, muurkast en meterkast (voldoende automaten, aardlek, 3 fasen, slimme elektra-, gas- en watermeter, alsmede aansluiting glasvezel en alarminstallatie); geheel betegeld toilet met wandcloset en fontein; gang (4,5 m²) aan rechterzijde met laminaatvloer;

behandelkamer IV (8,6 m²) met laminaatvloer; behandelkamer V (12,4 m²) met laminaatvloer en doorgang naar kamer (5,5 m²) met muurkast; wachtruimte (16,2 m²) met laminaatvloer, receptiebalie en wasbak; archiefruimte (5,5 m²) met muurkast voorzien van schuifdeuren; behandelkamer I (12,2 m²) aan voorzijde met laminaatvloer en muurkast; pantry/kantine (14,2 m²) met laminaatvloer, keukenblok met diverse boven- en onderkasten, laden, koelkast en werkblad met ronde rvs spoelbak, muurkast en cv-kast met cv-gas combiketel (Nefit Trendline HRC 30, bouwjaar 2020, huur Volta € 42,85 per maand); muur-/provisiekast met parketvloer; behandelkamer II (9,0 m²) met laminaatvloer en muurkast; L-vormige hal (16,5 m²) met deur naar patio en glazen schuifdeur naar oefenzaal; oefenzaal I (25,4 m²) aan voorzijde met hoge plafonds (3,68 meter) en veel lichtinval, parketvloer, in plafond geïntegreerde airconditioning en deur naar zijtuin; oefenzaal II (20,4 m²) aan linkerzijde met laminaatvloer; behandelkamer III (14,6 m²) met laminaatvloer, werkbank en muurkast.

Tuin:

Voor- en zijtuin met gazon, fietsenstalling, bloembakken en beplanting; buitenom bereikbare berging (3,3 m²) aan linkerzijde; inpandig bereikbare patio (8,5 m²).

BIJZONDERHEDEN

- Geschikt voor dienstverlening of levensloopbestendig wonen;
- Uitstekende locatie;
- Alle voorzieningen zijn binnen enkele minuten bereikbaar;
- Centrale ligging aan de rand van het dorp;
- In de nabijheid van belangrijke uitvalswegen;
- Geheel dubbele beglazing, deels met dauerlftung;
- Kunststof en aluminium kozijnen;
- Gevels en dak geïsoleerd;
- Schrijver Systeem;
- De cv-ketel is gehuurd en het huurcontract gaat over op de koper;
- 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	1970
Perceeloppervlakte	439 m ²
Woonoppervlakte	187 m ²
Overige inpandige ruimte	3 m ²
Gebouwg. buitenruimte	-
Externe bergruimte	-
Inhoud	727 m ³
Energie label	E

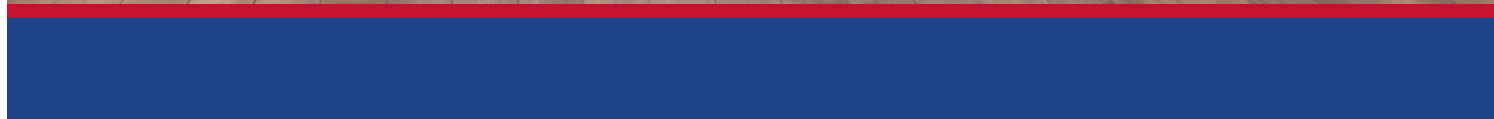
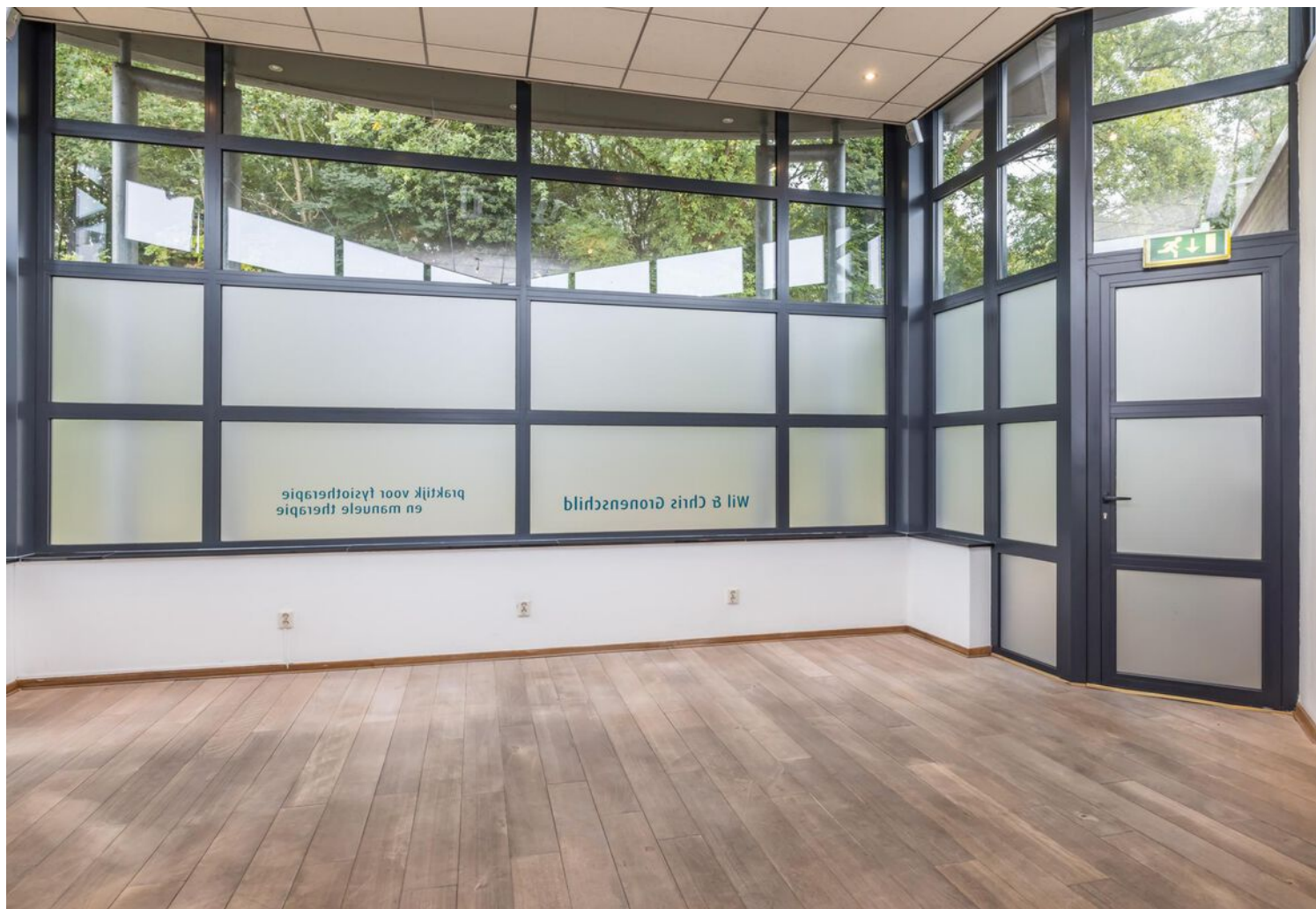
Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	-







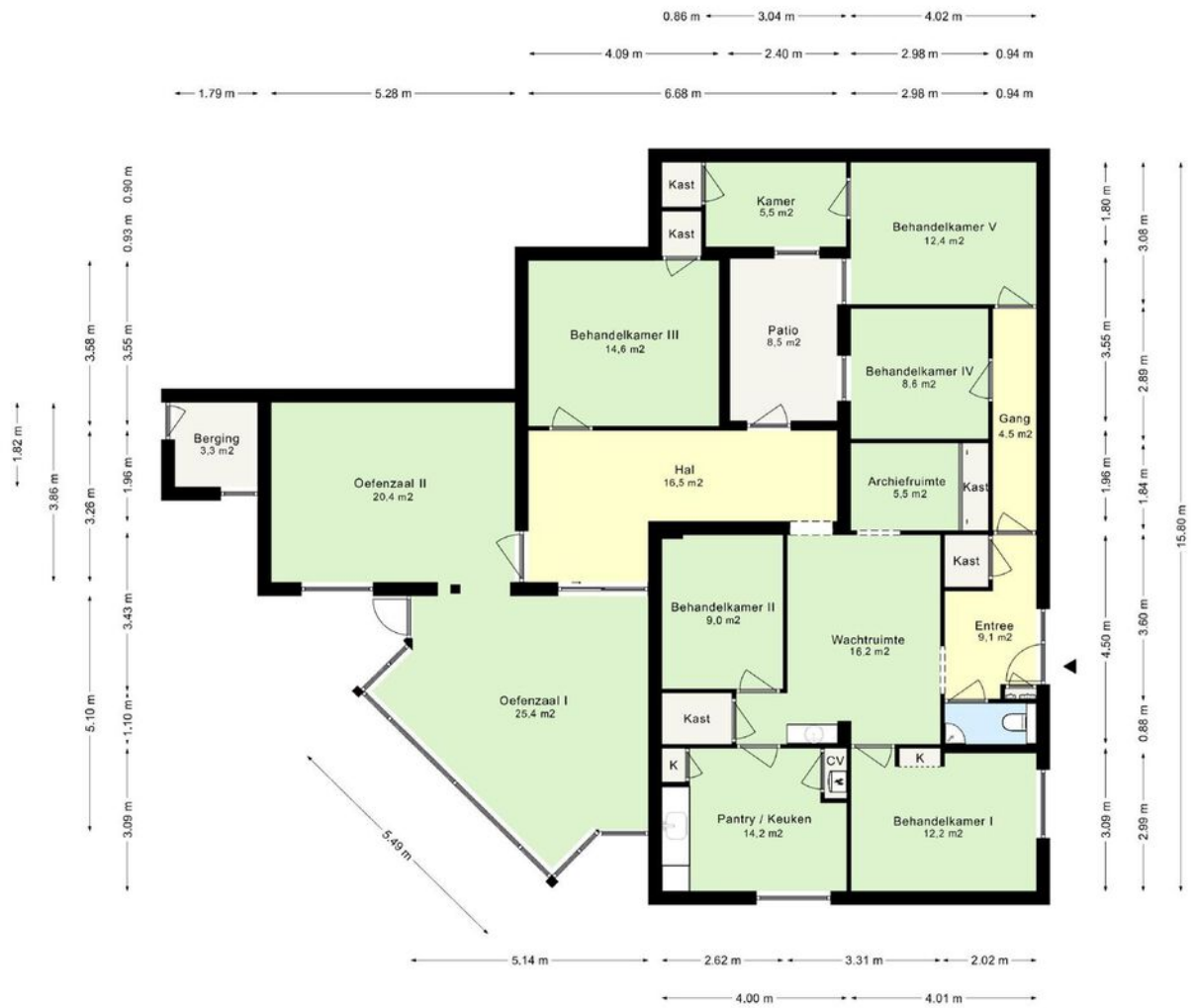




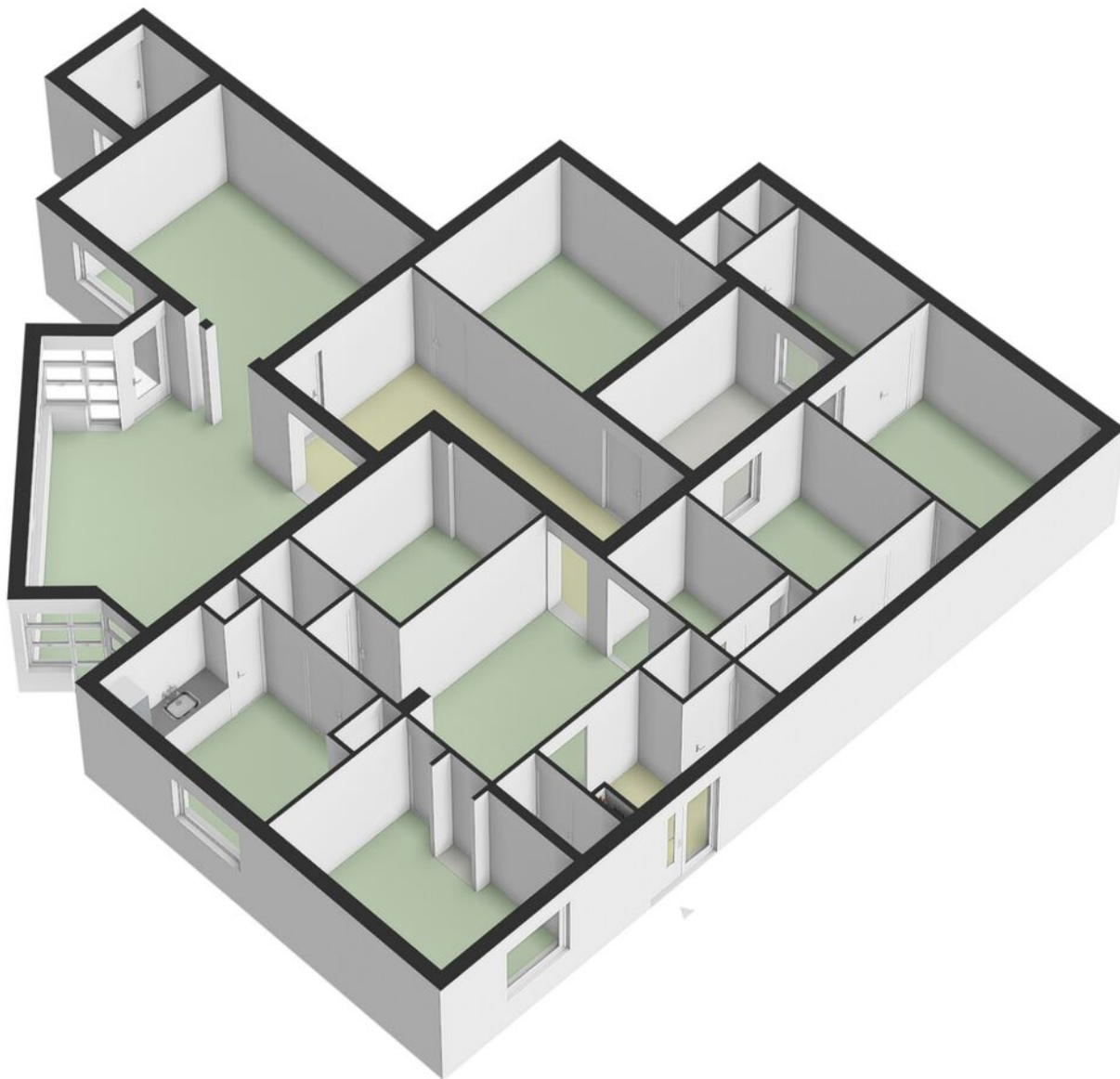




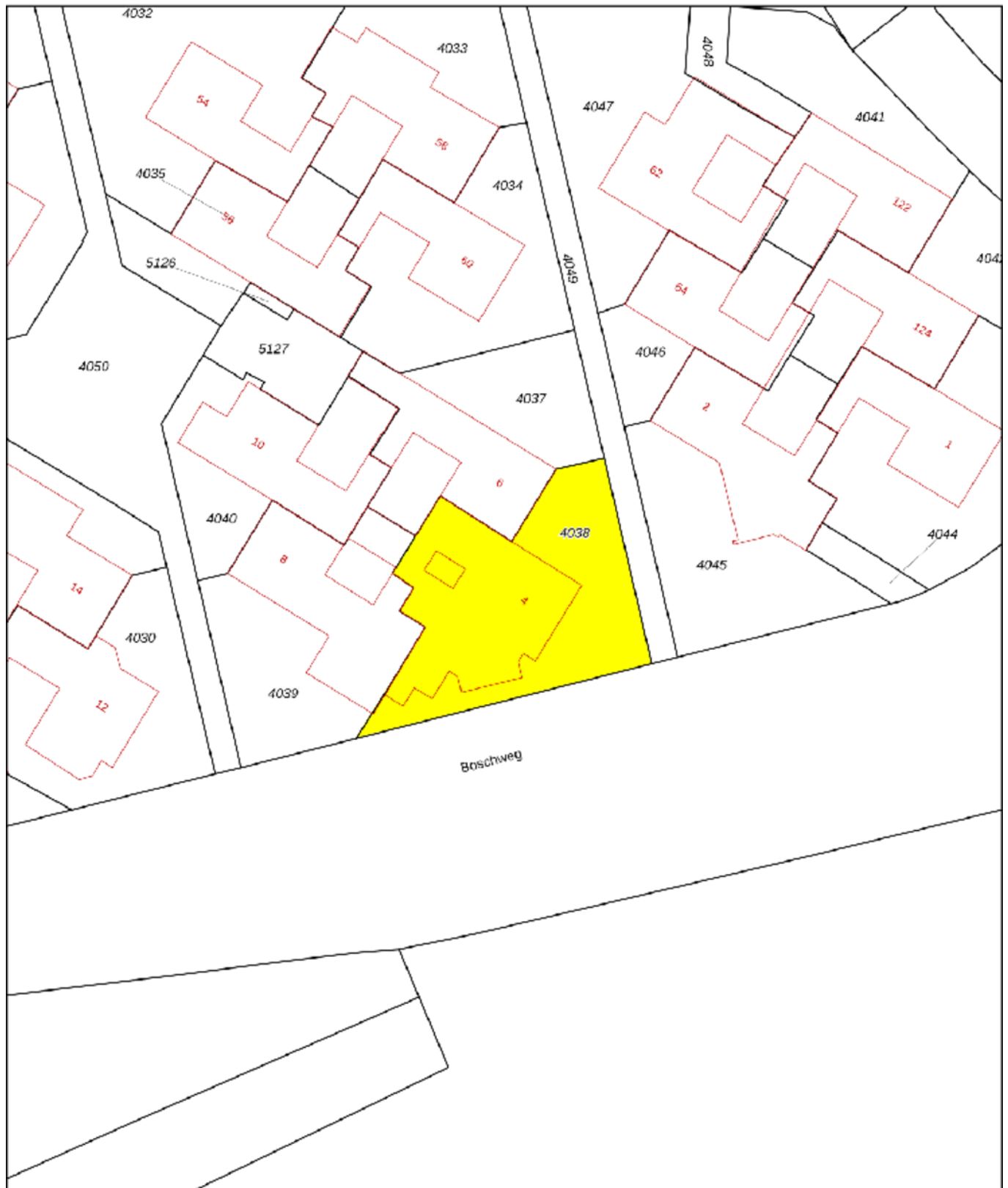





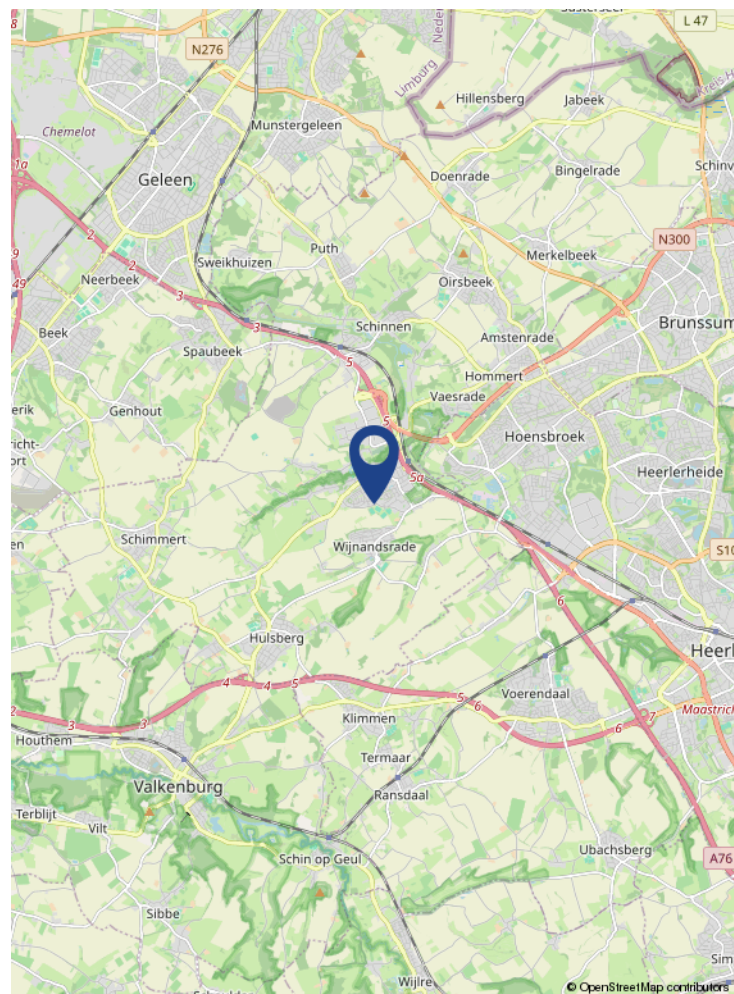
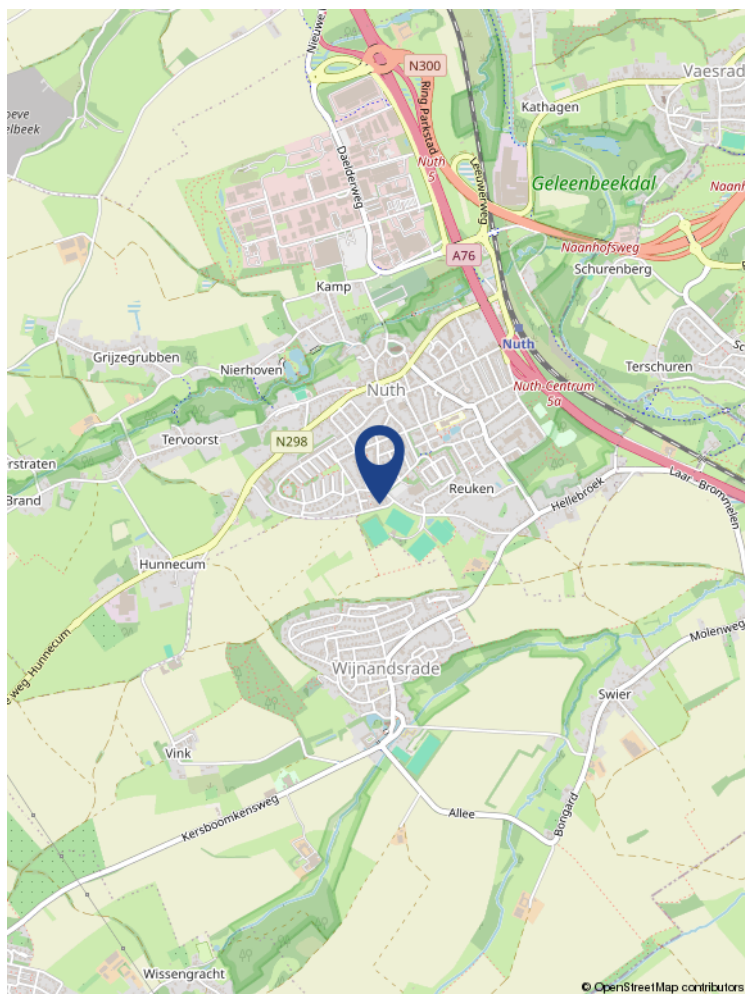
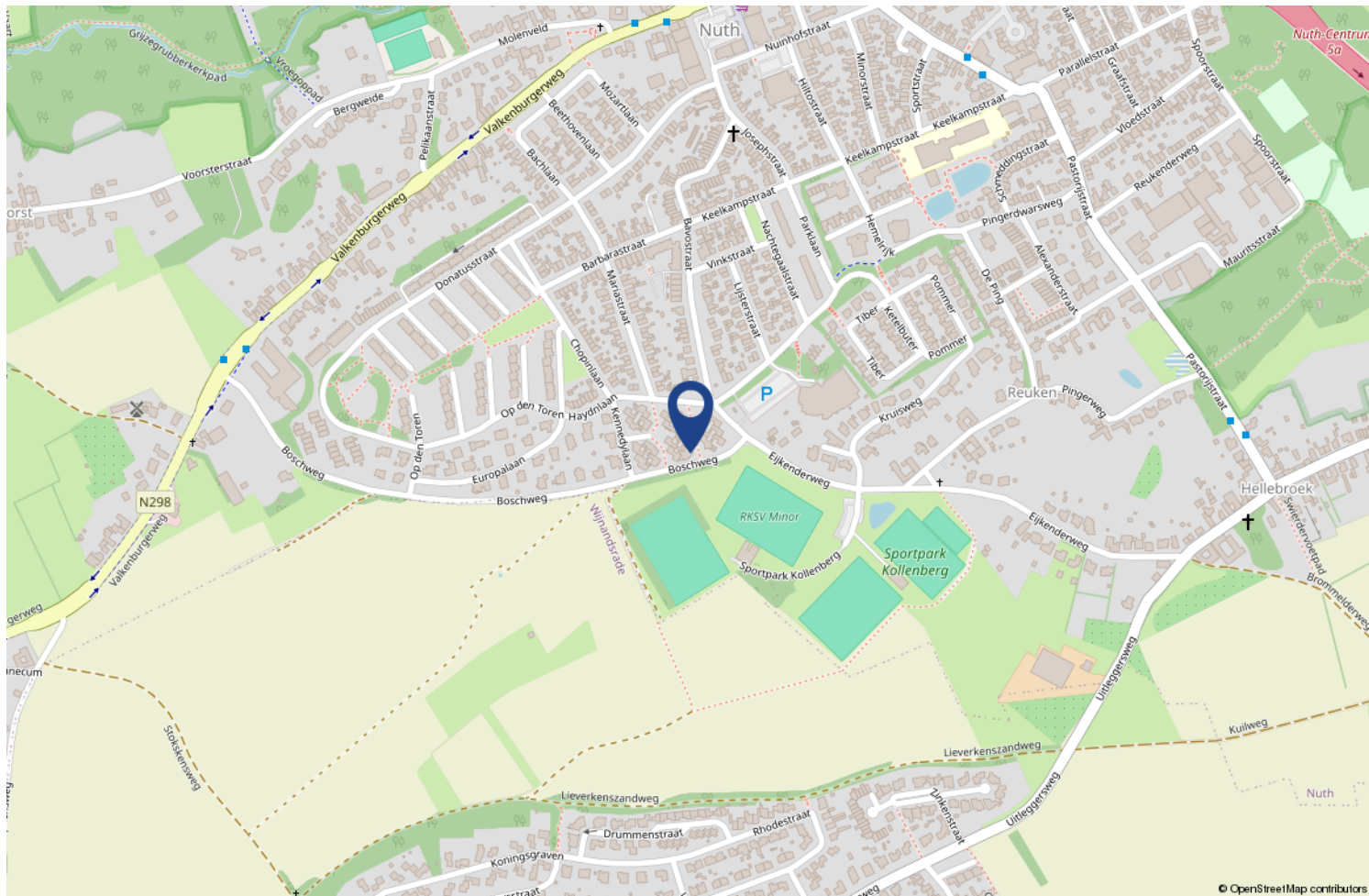
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Parterre 3D



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 september 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuth</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4038</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 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