

TE KOOP

€ 289.000 K.K.



Graafstraat 3

6361 XJ Nuth

Corio Makelaars

Professionele ondersteuning:

Bij Corio Makelaars B.V. kunt u rekenen op professionele ondersteuning op het gebied van:

- Aankoop en verkoop van bestaande woningen en bedrijfsmatig o.g., zowel in Nederland als in buitenland.
- Aankoop en verkoop van nieuwbouwprojecten & beleggingsobjecten, zowel in Nederland als in buitenland.
- Taxaties onroerend goed wonen en bedrijfsmatig vastgoed zowel in Nederland als in België.
- Projectontwikkeling zowel in Nederland als in België.

Openingstijden:

Kantooruren van maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.30 uur.

Afspraken in avonden en in weekenden in overleg.

Makelaars / Taxateurs:

De heer L.E.F. Huijts

06-10913713

- Gecertificeerd Recognised European Valuer: registernummer REV-NL/VBO/2019/8.
- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Onroerende Zaken Woningen, registernummer: 03R678SCVM.
- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Bedrijfsmatig Onroerend goed, registernummer: BOG 07B678SCVM.
- NRVt Kamer Wonen, registernummer: RT927646189.
- NRVt Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed, registernummer: RT927646189.
- Erkend vastgoedmakelaar BIV, erkenningsnummer: 502821 België.

Mevrouw A.M.C.H. Kleinen

06-54965298

- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Onroerende Zaken Woningen, registernummer: 10R1406SCVM.
- NRVt Kamer Wonen, registernummer: RT156708171.



Graafstraat 3 6361 XJ Nuth

Inleiding

Deze goed onderhouden, geschakelde uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning ligt op een geliefde locatie en staat op een ruim perceel van maar liefst 271 m². De royale achtertuin van circa 96 m² biedt volop mogelijkheden: van ontspannen tuinieren tot buiten spelen met de kinderen of lange zomeravonden met vrienden aan de barbecue. Hier creëer je moeiteloos jouw eigen buitenparadijs.

Binnen word je verrast door de lichte T-vormige woonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval. De woning vormt een fijne basis die je stap voor stap naar eigen smaak kunt moderniseren en personaliseren.

Een absoluut pluspunt is de garage met aangebouwde carport en lange oprit. Ideaal voor het veilig parkeren van je auto, extra bergruimte of zelfs het realiseren van een hobby- of klusruimte. De achtertuin is bovendien heerlijk beschut, waardoor je volop geniet van rust, privacy en groen.

Graafstraat 3 is een ideale woning voor starters of jonge gezinnen die comfortabel willen wonen op een centrale en prettige locatie. Sfeer, ruimte en potentie komen hier samen – een kans die je niet wilt missen!



Ligging en indeling

Begane grond

Bij binnenkomst word je verwelkomd in de hal met plavuizen vloer, meterkast, toiletruimte met wandcloset en fonteintje, en een stijlvolle wenteltrap naar de verdiepingen. Vanuit hier stap je de lichte T-vormige woonkamer binnen, voorzien van een lestenen vloer en grote raampartijen die zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. De ruimte biedt moeiteloos plaats aan een royale eethoek én een gezellige zithoek.

De keuken is praktisch ingedeeld en van alle gemakken voorzien: een 4-pits gasfornuis, oven, koelkast, vaatwasser en afzuigkap. Dankzij de lichtkoepel geniet je hier van extra daglicht. Via de achterdeur bereik je direct de royale achtertuin. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, ideaal voor witgoed en extra bergruimte.



Ligging en indeling

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie royale slaapkamers gesitueerd. De badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, tweede toilet, wastafel en designradiator – een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of juist af te sluiten.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich de cv-installatie en een royale afgewerkte bergruimte met daglicht.



Ligging en indeling

Tuin

De carport en de garage zijn vanuit de keuken droog te bereiken via de praktische overkapping.

De verzorgde achtertuin biedt volop privacy en beschikt over extra opslagruimte aan de achterzijde van de woning. Aan de voorzijde vind je een lange oprit met ruimte voor meerdere auto's. Naast de woning ligt een carport met een zij-ingang, met aansluitend een garage met stalen kantelpoort– ideaal voor opslag, hobby's of gewoon extra gemak. Achterin de garage is bovendien een tuindeur aanwezig.



Ligging en indeling

Bijzonderheden

- Cv. ketel huur Volta 2022, € 38,- per maand (contract einde maart 2027)
- Geheel nieuwe kozijnen met HR++ beglazing (2023) grotendeels v.v. rolluiken
- Gevels zijn nageïsoleerd
- In 2003 is er een nieuw hoofddak geplaatst met unidek isolatie
- Meterkast groepenkast met 11 stoppen en aardlekschakelaar, dag- en nachtmeter, slimme elektrameter, gasmeter, watermeter

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. De waarborgsom of bankgarantie dient tegelijkertijd met het verlopen van de ontbindende voorwaarden gestort te zijn jegens de betrokken notaris. Indien er geen sprake is van ontbindende voorwaarden, zal het bedrag binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst moeten worden gestort op de derdenrekening. Over de waarborgsom dan wel bankgarantie wordt door de verkoper geen rente vergoed.

Corio Makelaars B.V. heeft met de meeste zorg informatie samengesteld doch kunnen we ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 289.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1966
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	271 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	94 m ²
Inhoud	359 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	7 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	15 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	14 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Nabij school Nabij snelweg
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost

Kenmerken

Staat	Normaal
Energieverbruik	
Energie label	D
CV ketel	
CV ketel	HR COMBI KETEL HRE 28/24
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2022
Combiketel	Ja
Eigendom	Huur
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Garage met carport
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft zonwering	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Tekeningen



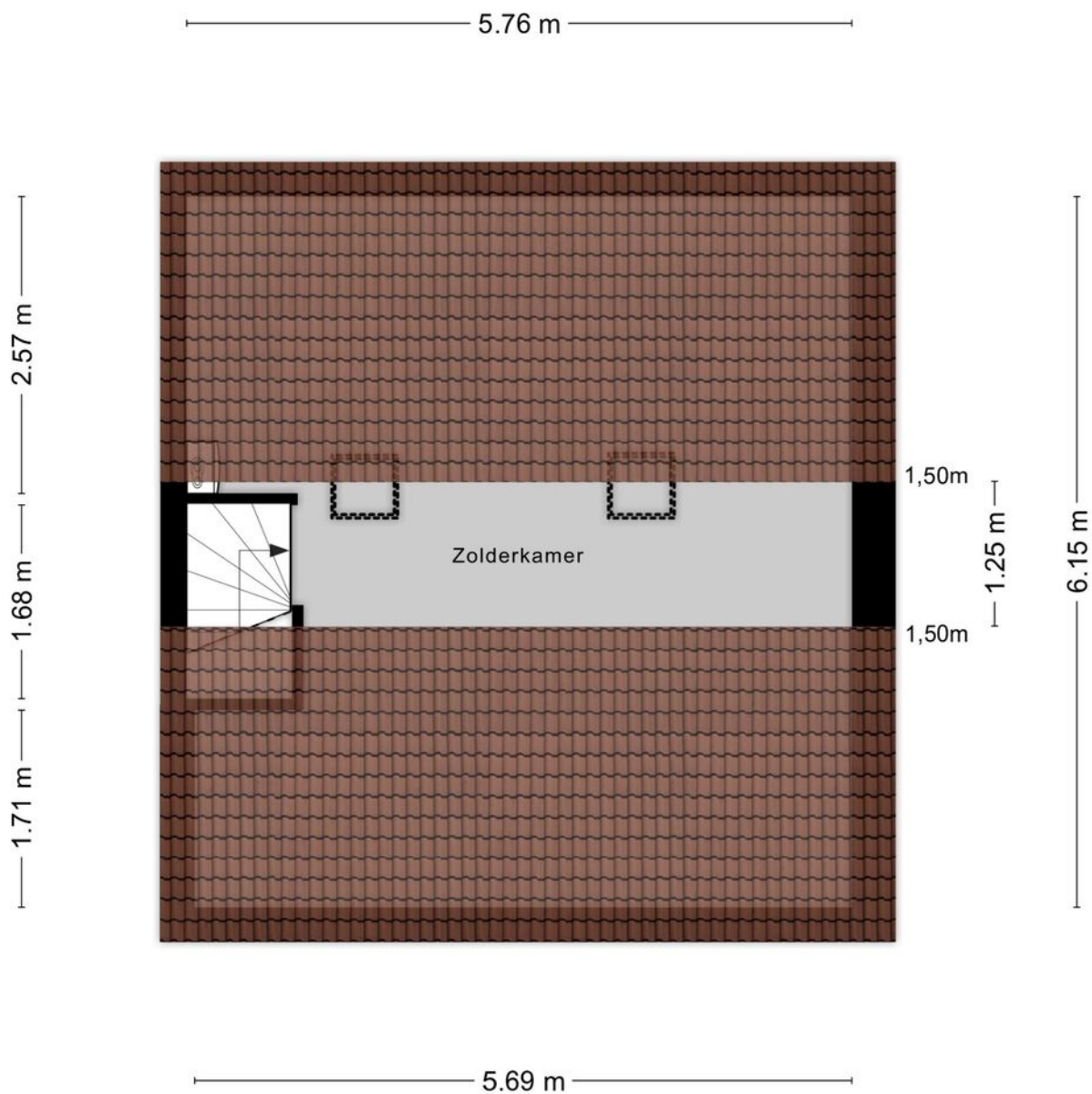
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

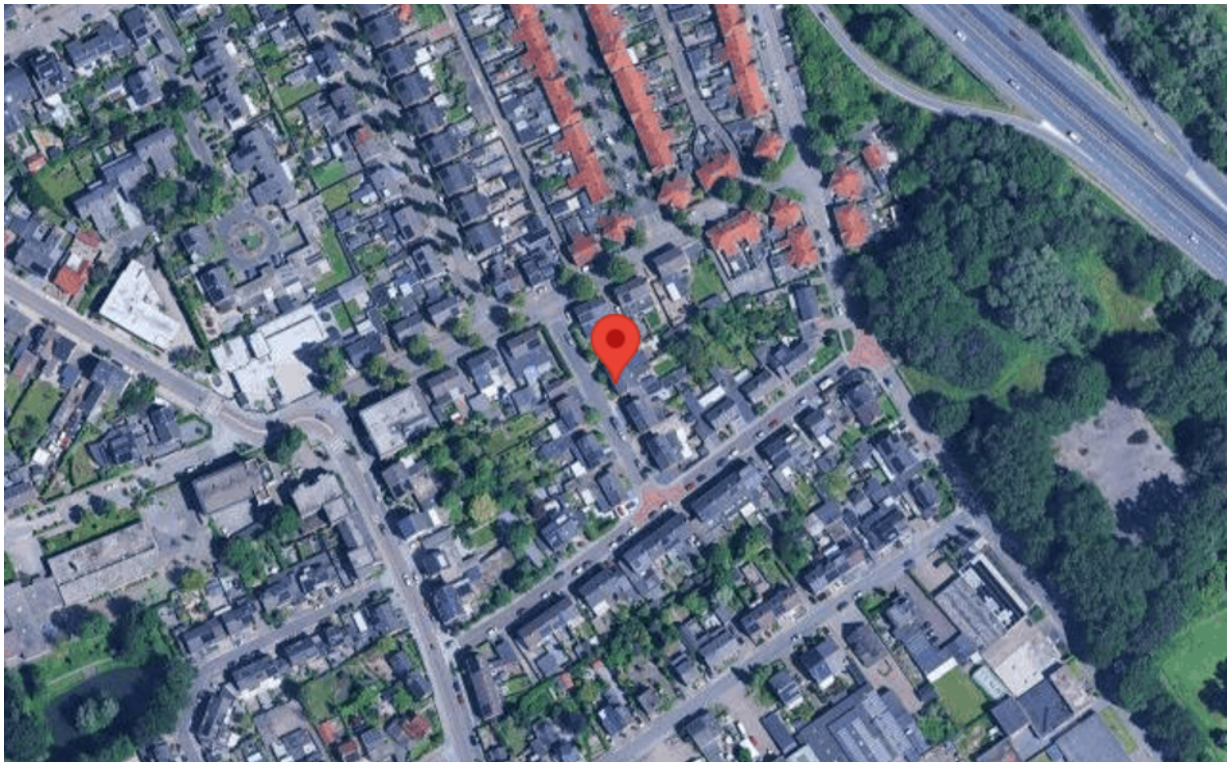
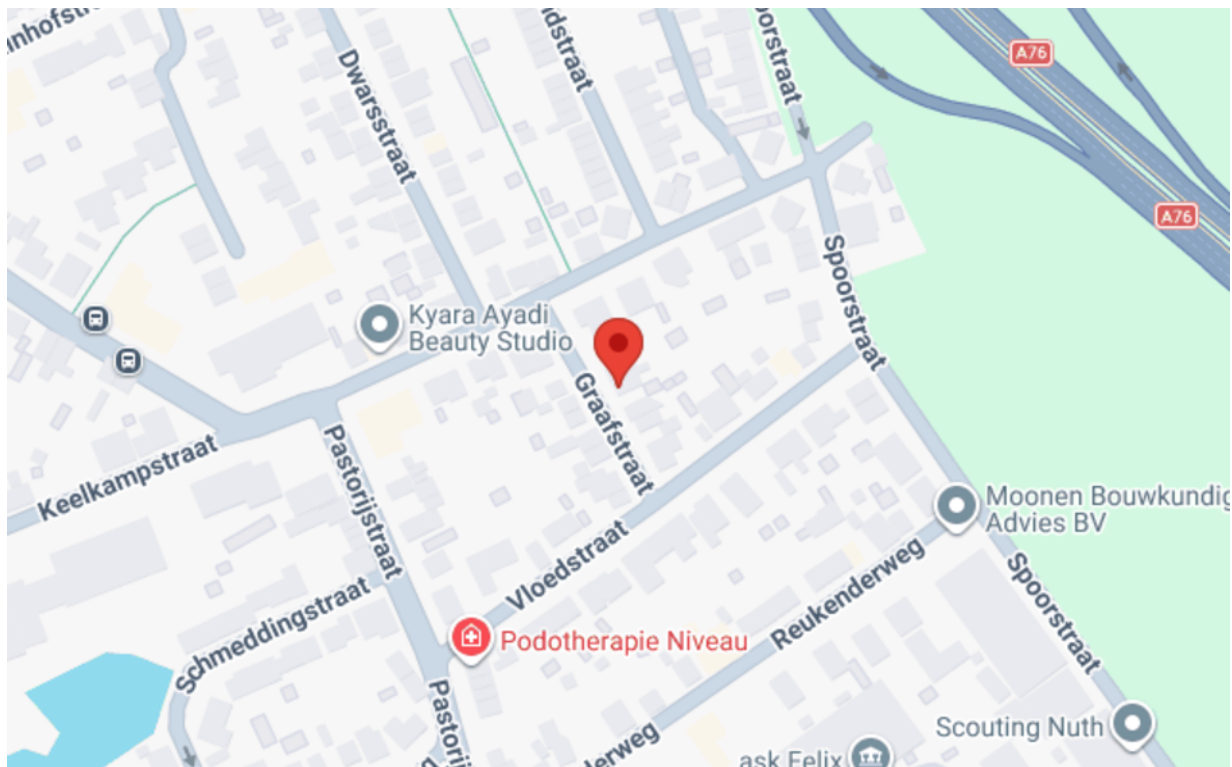
Tekeningen

Kadastrale kaart

Uw referentie: Graafstraat 3



Google maps



Algemeen

Aansprakelijkheid:

Corio Makelaars B.V. heeft met de meeste zorg informatie samengesteld doch kunnen we ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze informatie, noch aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Schriftelijkheidsvereiste:

Een overeenkomst tot koop dient schriftelijk vastgelegd te worden.

Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model VBO. De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, tenzij verkoper een projectnotaris heeft aangesteld.

Ontbindende voorwaarden:

De termijn die gehanteerd wordt voor eventuele ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld: financieringsvoorbehoud) is in beginsel 4 weken na ondertekening van de koopovereenkomst.

Zekerheidsstelling:

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10 % van de koopsom. De waarborgsom of bankgarantie dient twee weken na het verlopen van de ontbindende voorwaarden gestort te zijn jegens de betrokken notaris. Indien er geen sprake is van ontbindende voorwaarden, zal het bedrag binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst moeten worden gestort op de derdenrekening. Over de waarborgsom dan wel bankgarantie wordt door de verkoper geen rente vergoed.

Energielabel:

De verkoper is verplicht om bij verkoop, nieuwe verhuur en oplevering van gebouwen een energielabel ter beschikking te stellen aan de koper. Een geldig definitief energielabel dient bij het transport van het verkochte aan koper overhandigd te worden.

Onderzoeksplicht van de koper:

De koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten van het verkochte, teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Corio Makelaars B.V.

Stationstraat 145
6361 BH Nuth
045-5272711
info@coriomakelaars.nl