

# TE KOOP



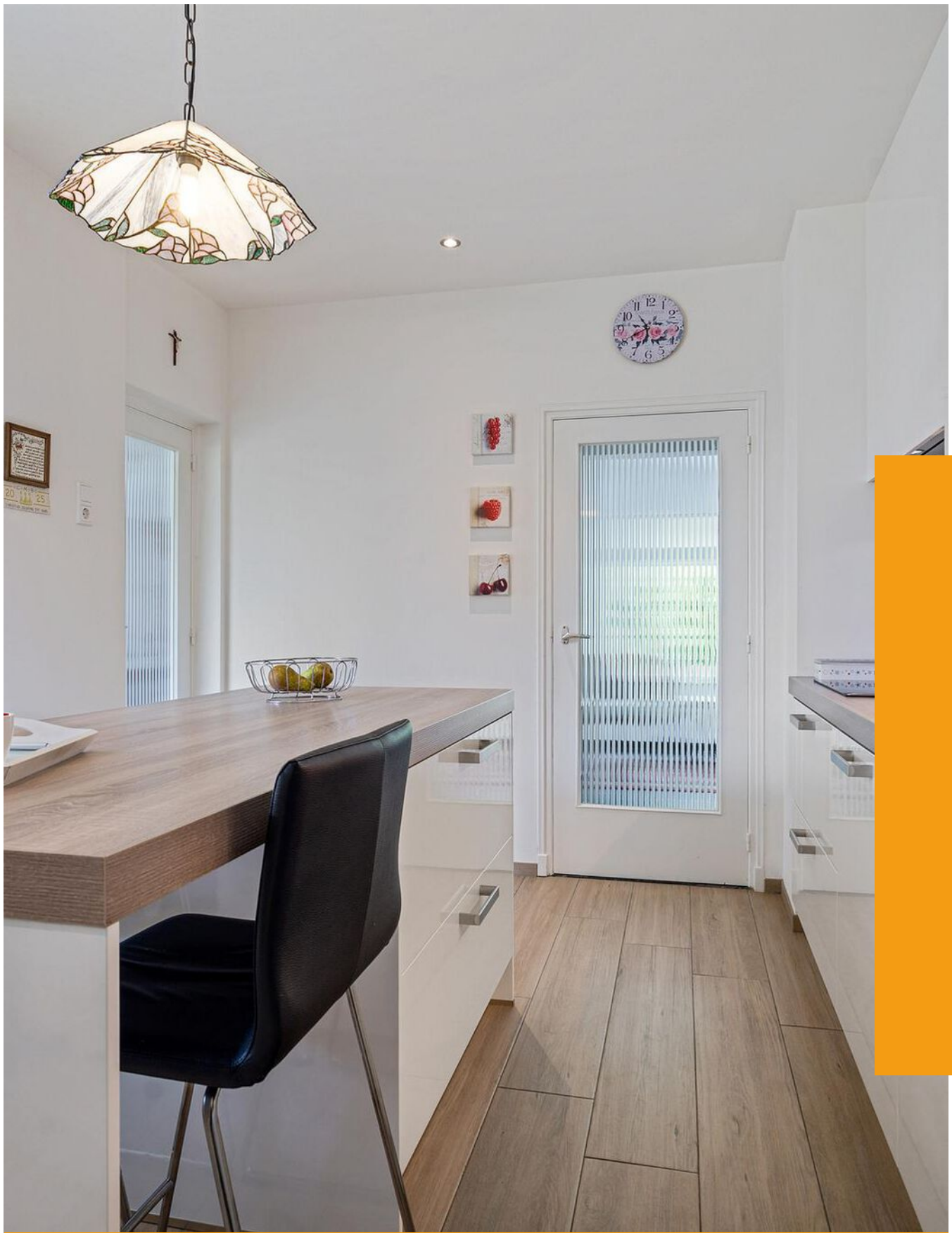
## Valkenburgerweg 2, Nuth

Vraagprijs € 439.000 k.k.

Lassoo Makelaars  
Mauritslaan 4A  
6161 HV Geleen

085 - 020 7777  
[info@lassoo.nl](mailto:info@lassoo.nl)  
[www.lassoo.nl](http://www.lassoo.nl)

  
**LASSOO**  
makelaars en taxateurs



*“Kom binnenkijken bij deze mooie woning!”*



## Kenmerken

Bouwjaar

**1962**

Woonoppervlakte

**117 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**610 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**613 m<sup>3</sup>**

Aantal Slaapkamers

**3**

Verkoopprijs

**Vraagprijs € 439.000 k.k.**

Energie label

**D**

## Over deze woning

Welkom bij deze vrijstaande bungalow aan de Valkenburgerweg 2 te Nuth. Deze woning biedt een perfecte balans tussen luxe, comfort en rust. Met een woonoppervlakte van ca. 117m<sup>2</sup>, gelegen op een ruim perceel van ca. 610m<sup>2</sup>, is dit huis instap klaar. De woning beschikt over een perfect afwerkingsniveau, drie slaapkamers, nieuwe badkamer en keuken. Kortom, een unieke kans om een bungalow nabij het centrum van Nuth te bemachtigen.

De maten van alle ruimtes treft u in de plattegronden!

Leuk om te weten!

- Goed afwerkingsniveau;
- Vanaf 2018 gerenoveerd en verduurzaamd;
- Nieuwe keuken, badkamer, meterkast, stroom;
- Grotendeels nieuwe kunststof kozijnen geplaatst (2018)/ overig hout;
- Dubbele beglazing;
- Grotendeels gelijkvloers;
- Grotendeels voorzien van rolluiken.
- Energielabel D (Peildatum 2018);
- Nieuw zonneschermbaan aanwezig;
- Alarmsysteem aanwezig;
- Aanvaarding in overleg!

### Omgeving

De woning is gelegen nabij het centrum in een gewilde buurt in Nuth. Het charmante dorp biedt een combinatie van vele kernen en moderne voorzieningen. De groene omgeving nodigt uit tot wandelen en fietsen, terwijl de nabijheid van winkels, scholen en uitvalswegen zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid. Hier geniet u in een groene woonomgeving met alle gemakken binnen handbereik.

### Souterrain:

Het souterrain is multifunctioneel en praktisch ingedeeld. Hier bevindt zich de inpandige garage, toegankelijk via de oprit, die een dubbele parkeerplaats heeft. De garage biedt ruimte voor uw auto en opslag. Aangrenzend vindt u een aparte wasruimte met witgoed aansluitingen. Een niveau lager treft u de berging en stookruimte aan.



#### **Begane grond:**

Bij aankomst wordt u verwelkomd door een verzorgde voortuin met een fraaie opgang naar de entree. De hal, met natuurstenen vloer, geeft toegang tot de belangrijkste vertrekken van de woning. Hier vindt u de living en gesloten keuken.

In de ruime en lichte hal treft u tevens het toilet met fonteintje en meterkast aan.

Vanuit een tweede tussenhal is de kelder, eerste verdieping en badkamer met toilet, inloepdouche, badmeubel en ligbad bereikbaar.

De ruime living valt op door de grote raampartijen die zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht, een stijlvolle parketvloer en staat in directe verbinding met de moderne keuken, die is voorzien van een kookeiland met zitgelegenheid en een elegante wandkast. De keuken is verder uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur (Siemens) waaronder een inductiekookplaat, oven, magnetron, een koelkast, afzuigstelsel en vaatwasser

#### **Eerste verdieping:**

De woning beschikt over drie slaapkamers die bereikbaar zijn vanuit een korte trap. De hoofdslaapkamer biedt directe toegang tot een balkon. De overloop en drie slaapkamers zijn uitgerust met een keurige laminaatvloer.

#### **Buitenruimte:**

De achtertuin/ zijtuin gelegen op het noorden, is een heerlijke plek om te ontspannen. Het gazon en terras worden omlijst door een oase van groene bomen. De omsloten tuin zorgt voor extra beschutting en privacy. Er bevinden zich twee uitgangen naar de tuin. In de tuin is tevens een berging, ideaal voor de opslag van tuin gereedschap.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze, indien de verkoper en koper dit overeenkomen, binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als ook 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 (schriftelijkheids vereiste). Indien c.v. ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Alle vermelde maten en afmetingen zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend. Indien in enige documentatie of op enige website informatie staat die niet overeen komt met de werkelijkheid, dan geldt de feitelijke situatie waarin de woning zich bevindt, zoals koper deze tijdens de bezichtiging heeft kunnen waarnemen, en wordt de woning in deze feitelijke situatie/staat verkocht. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.

Uw makelaar **Roy Ubachs** nodigt u graag uit voor een bezichtiging.





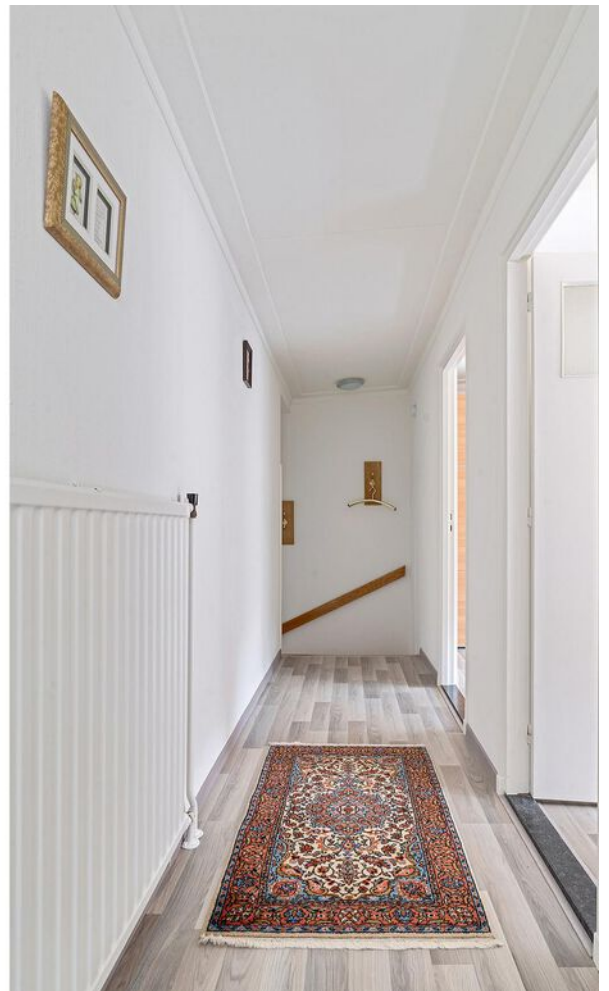


















# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de  
**begane grond**



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond

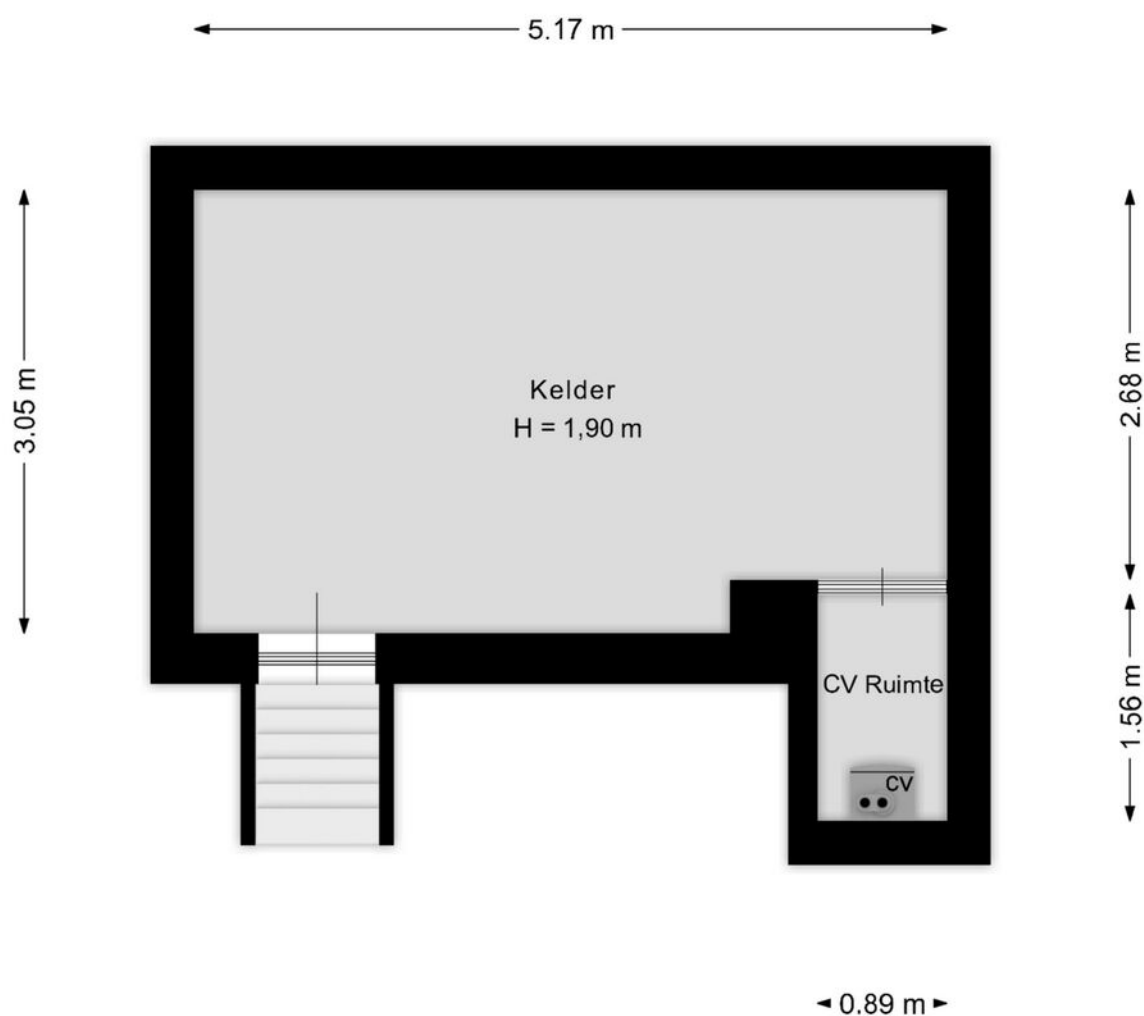
Bekijk hieronder de plattegrond van de eerste verdieping



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de  
**kelder**



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Kadaster

Bekijk hieronder de kadastrale kaart  
van **Valkenburgerweg 2 te Nuth**

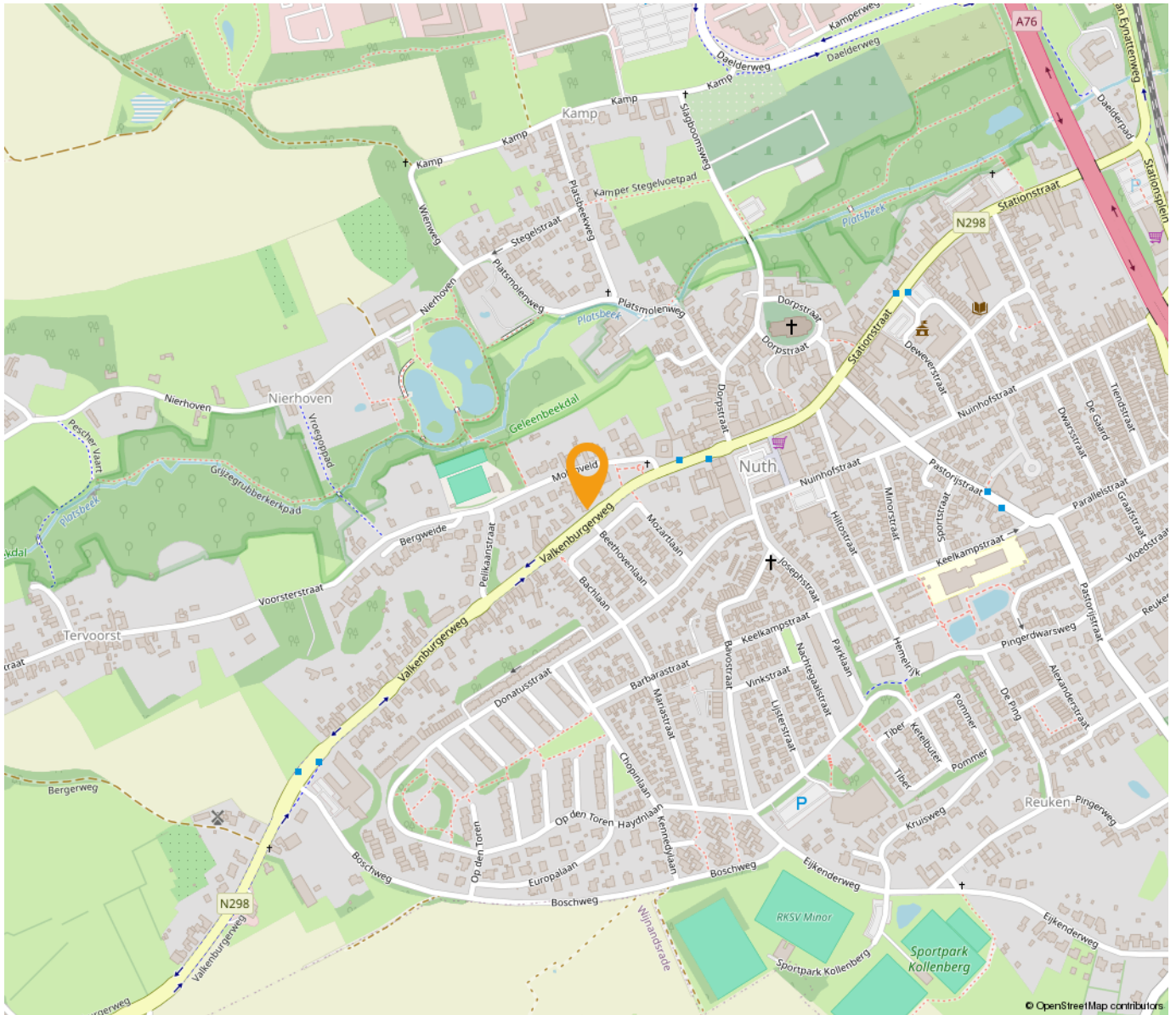
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

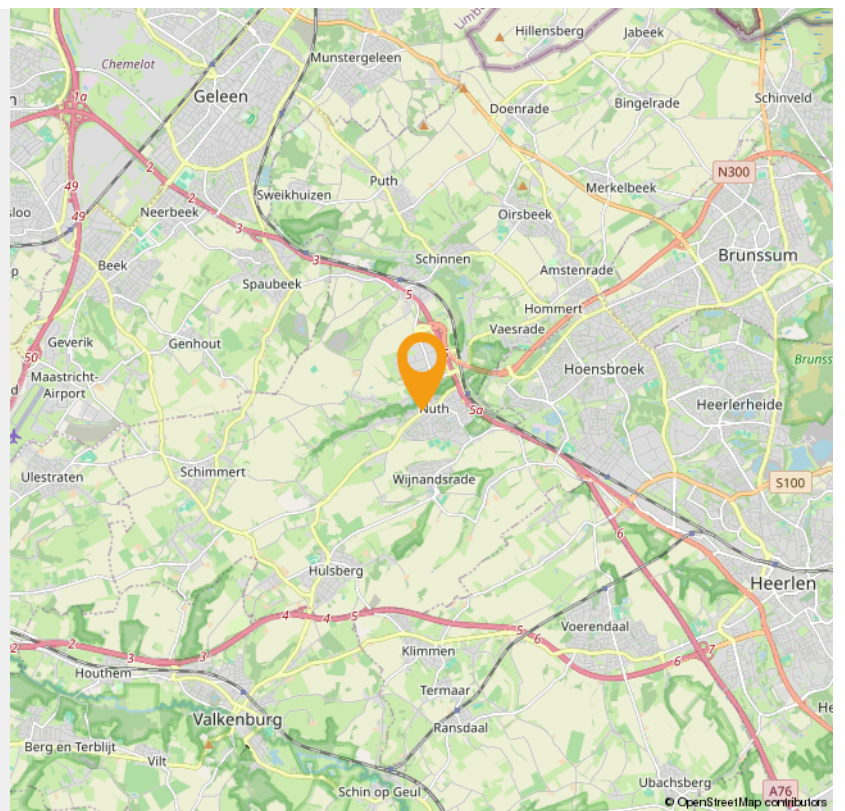


|                                                                                                                                                                                                                                      |                                  |                     |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |      |
| 25                                                                                                                                                                                                                                   | Perceelnummer                    |                     |      |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Huisnummer                       | Kadastrale gemeente | Nuth |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Vastgestelde kadastrale grens    | Sectie              | C    |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Voorlopige kadastrale grens      | Perceel             | 3893 |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Administratieve kadastrale grens |                     |      |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Bebouwing                        |                     |      |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                     |      |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2025<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                                                                                                                  |                                  |                     |      |





*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*



# INTERESSE

in deze woning in Nuth?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder. Bel ons kantoor op 085 - 020 7777

Lassoo Makelaars  
Mauritslaan 4A  
6161 HV Geleen

085 - 020 7777  
[info@lassoo.nl](mailto:info@lassoo.nl)  
[www.lassoo.nl](http://www.lassoo.nl)

  
**LASSOO**  
makelaars en taxateurs