



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Refelingse Erven 109, Nuenen



Refelingse Erven 109, Nuenen

Deze geschakelde woning werd bij de bouw een '1001-woning' genoemd vanwege de vele mogelijkheden. De woning is gelegen aan een rustige straat in een fijne woonwijk van Nuenen-Zuid en biedt een unieke kans om je droomhuis te creëren. Met een veelzijdige indeling is dit huis de ideale basis voor iedereen die zijn eigen stempel wil drukken. Dichtbij scholen, sportfaciliteiten, de bossen en winkelcentrum Het Kernkwartier op loopafstand, is de Refelingse Erven 109 meer dan alleen een plek om te wonen; het biedt een thuis met eindeloze mogelijkheden.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 146 m².

Inhoud: 529 m³.

Perceeloppervlakte: 319 m².

Bouwjaar: ca. 1972.

Energie label: D.

- Ruime woning met veel mogelijkheden;
- Multifunctionele ruimte op de begane grond voor diverse doeleinden;
- Parkeren op eigen terrein;
- Gunstige ligging ten opzichte van alle voorzieningen.



BEGANE GROND

Hal: de royale hal leidt je naar de verschillende vertrekken van het huis. De hal wordt verlicht door een grote lichtkoepel en heeft een tegelvloer. Ook de meterkasten de toiletruimte bevinden zich hier.

Toilet: de toiletruimte is half betegeld en is voorzien van een stand closet, een fonteintje en er is mechanische ventilatie aanwezig.

Woonkamer: vanuit de entree kom je in de woonkamer. Deze is ruim en heeft twee grote raampartijen en een sfeervolle open haard. De trap naar de eerste verdieping bevindt zich hier en er is een handige provisiekast voor extra opbergmogelijkheden. De vloer is voorzien van laminaat en de wanden zijn afgewerkt met granol. Aan de achterzijde van de woonkamer leidt een kleine trap naar een verlaagde ruimte, welke perfect zou kunnen dienen als kantoor, speelruimte of eetkamer. Deze ruimte heeft uitzicht op de zonnige achtertuin dankzij een drietal grote ramen welke reiken van plafond tot vloer.

Keuken: de ruime keuken is te bereiken via een deur aan de achterzijde van de woonkamer. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling in een lichte kleur met beuken accenten en is uitgerust met een 4-pits gasfornuis, een oven, een koelkast en een dubbele spoelbak. Vanuit de keuken kun je middels een deur naar de achtertuin. Er is tevens een raam dat zorgt voor extra daglicht.

Bijkeuken: via de keuken kom je in de bijkeuken. Deze geeft veel extra opbergruimte en er is ook hier een lichtkoepel gesitueerd voor extra daglicht. Ook vindt je hier in een praktische bergruimte de aansluitingen voor het witgoed en er is een deur die terugleidt naar de entree.

Multifunctionele ruimte: deze ruimte is te bereiken via de entree, maar heeft ook een eigen ingang. Dat maakt dat deze ruimte uitstekend geschikt is voor een beroep aan huis of als extra hobbyruimte. Er is een lichtkoepel en er zijn bovenramen welke zorgen voor voldoende daglichttoetreding. Op de vloer ligt laminaat en er is een wateraansluiting. Middels openslaande deuren kom je bij de oprit.



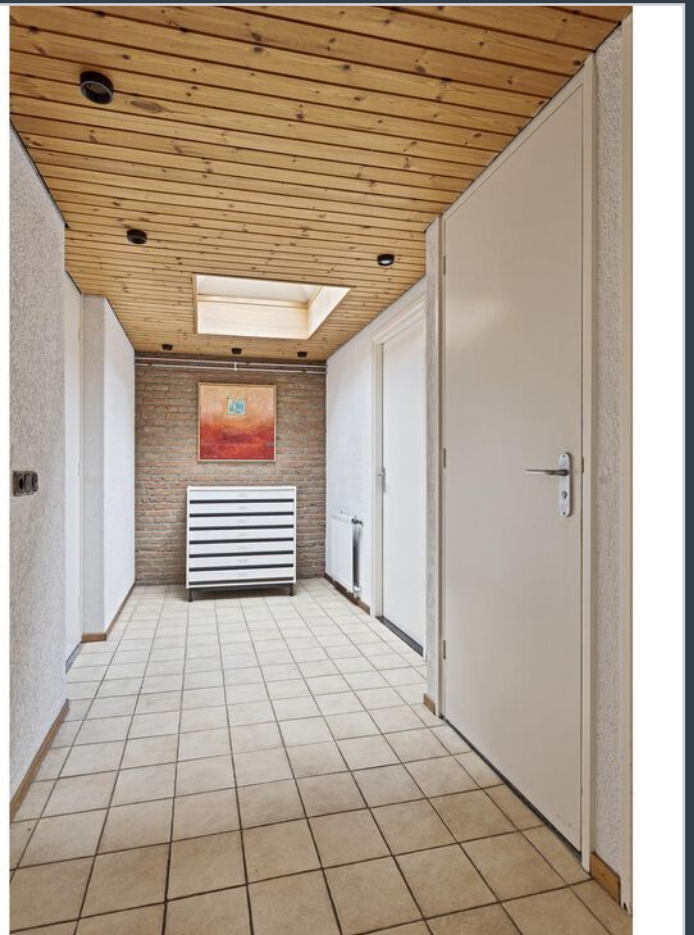
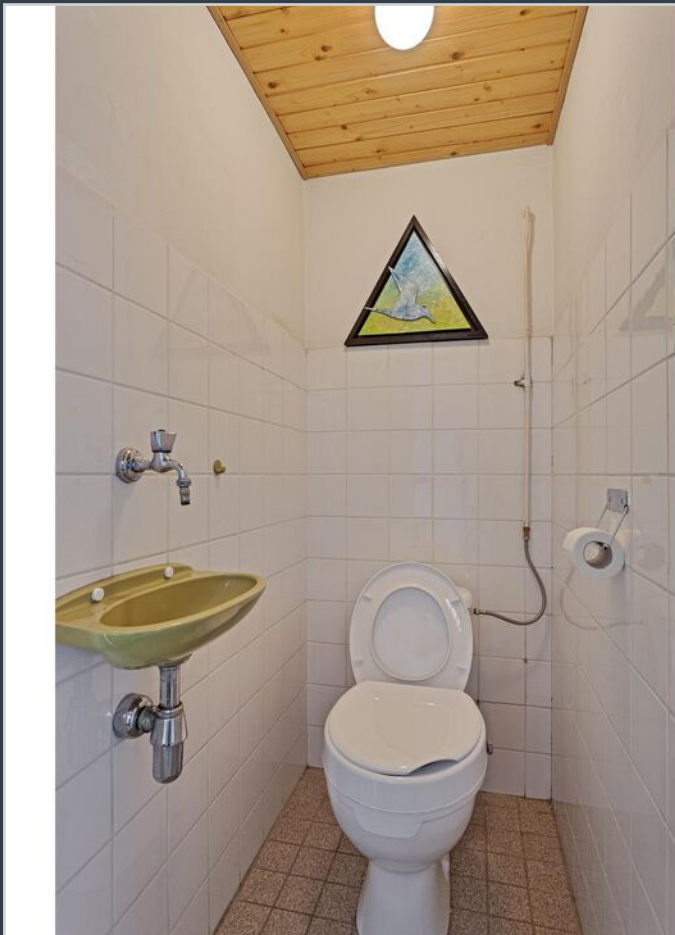
















EERSTE VERDIEPING

Overloop: via de trap vanuit de woonkamer kom je op de overloop. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

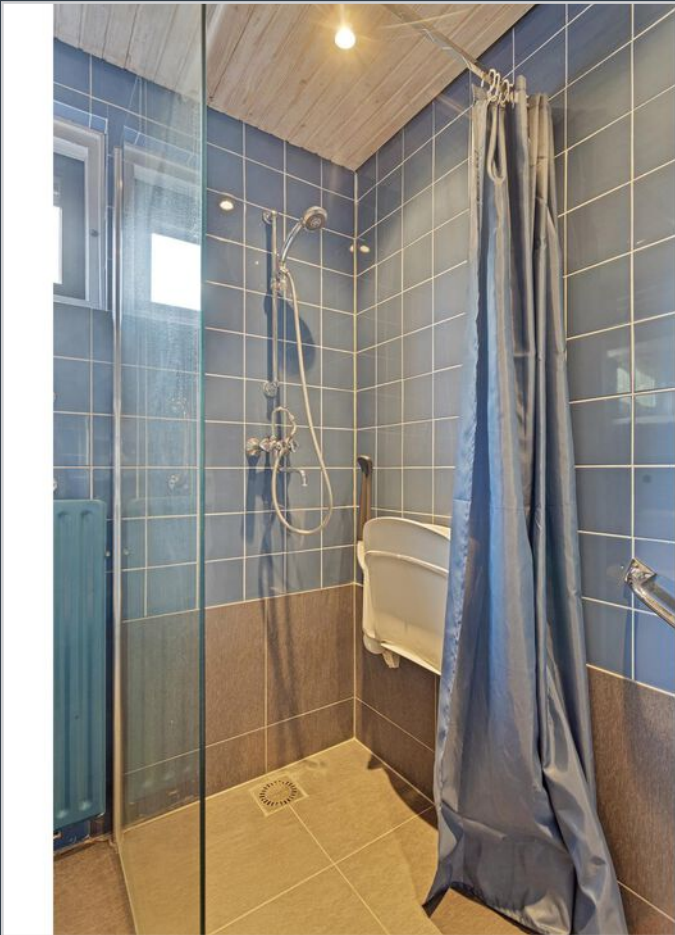
Slaapkamers: alle slaapkamers hebben dezelfde laminaatvloer in beuken kleur. De ouderslaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en de slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een eigen wastafel.

Badkamer: de badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel en een staand closet. De blauwe tegels reiken tot aan het plafond en op de vloer ligt een antracietgrijze vloertegel. Er is natuurlijke ventilatie mogelijk door een raam.











EXTERIEUR

Voortuin: Bij aankomst valt meteen de grote voortuin op, gedeeltelijk betegeld en verrijkt met diverse vaste planten en borders. Op de ruime oprit kun je met gemak twee auto's kwijt.

Achtertuintuin: de achtertuin is perfect gelegen op het zuiden, heeft een groot terras met een moderne overkapping en er is gevarieerde vaste beplanting. De schuur biedt extra opbergruimte voor tuingereedschap en tuinkussens.

Deze woning biedt een solide basis met veel potentie. Een huis waar je je eigen sfeer en comfort kunt creëren, terwijl je geniet van alles wat Nuene te bieden heeft.



















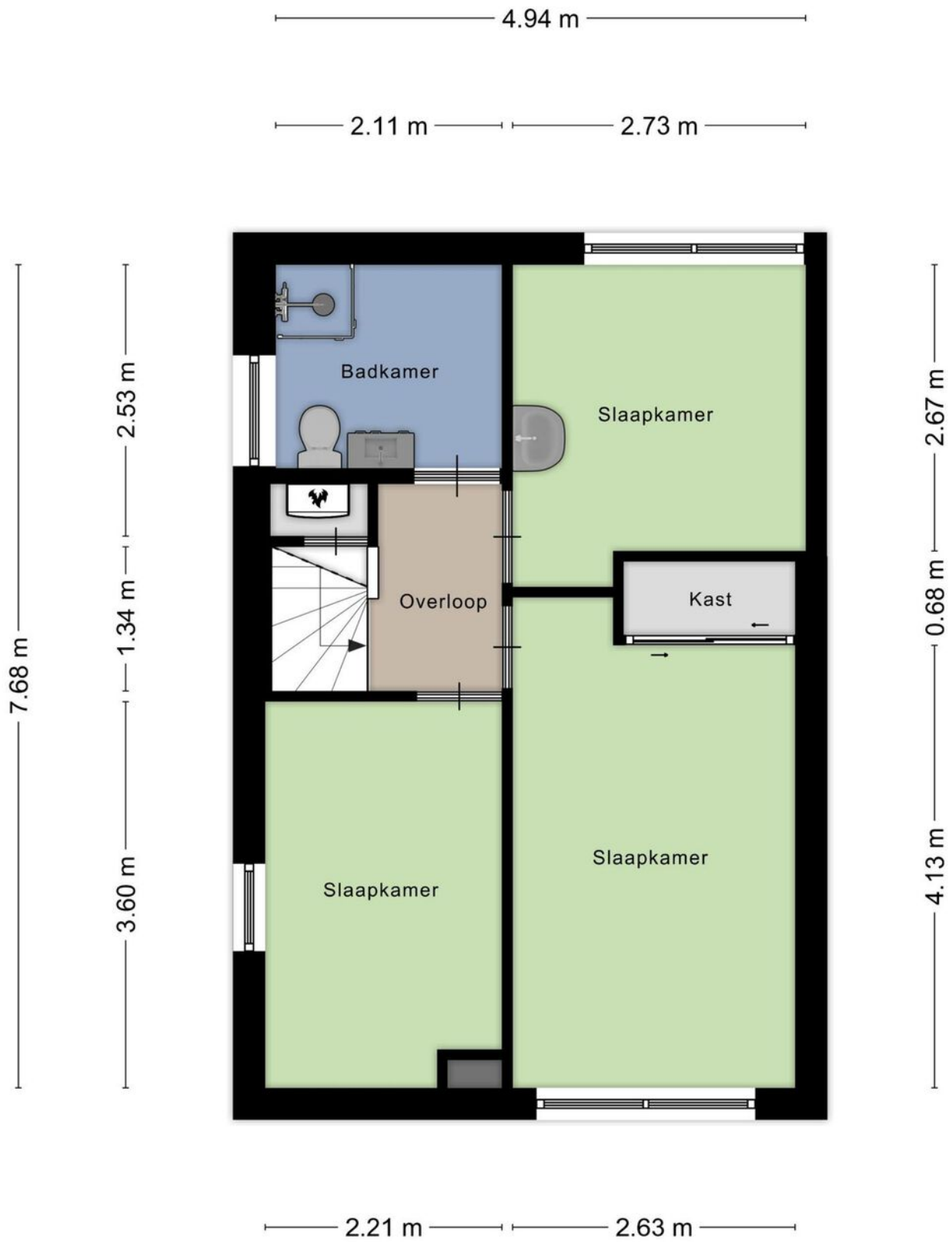
Kadastrale kaart

Uw referentie: Refelingse Erven109



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nuenen	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 440	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>	





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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	■		
- losse (hang)lampen	■		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- oven	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- planchet	■		
- toilet	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	■		
(Voordeur)bel	■		
Airconditioning	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	■		

EXTRA INFORMATIE

Voorbehouden

Deze brochure is afgedrukt als hulpmiddel, zodat u zich kunt oriënteren inzake de globale indeling en grove afwerking. De gegevens zijn meestal afkomstig van een ons ter hand gestelde tekening en informatie. Het kan dus zijn dat deze brochure afwijkt van de realiteit. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan. “Wij wijzen u er uitdrukkelijk op dat u aan de brochure geen enkel recht kunt ontleen, ook niet aan afmetingen, oppervlaktes en inhoud”.

Vraagprijs

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper –in overleg met zijn makelaar– besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

Bod

Een bieding houdt in, dat de koper een voorstel doet over o.a. de prijs, de aanvaardingsdatum, roerende zaken, alsmede ontbindende voorwaarden die hem aan de koop binden. De koper dient zich, voordat hij tot onderhandeling overgaat, op de hoogte te stellen van zijn financieringsmogelijkheden op basis van onder meer arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere persoonlijke verplichtingen.

Tegenbod

Vaak wordt er gedacht dat u in onderhandeling bent wanneer u een bod uitbrengt. Dit is niet het geval. U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen.

De koop

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er overeenstemming. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt echter pas tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consumentkoper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen.

De koper heeft drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgaaf van redenen de koop kan ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Huisvestingsvergunning
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

Kosten koper (K.K.)

Deze afkorting wordt bijna altijd toegevoegd aan de aanbiedingsprijs van een bestaande woning. Wanneer dit het geval is dient de koper rekening te houden met een aantal bijkomende kosten:

- Overdrachtsbelasting (2%)
- Notariskosten voor de eigendomsoverdracht
- Kosten inschrijving kadaster

Gemiddeld komen deze kosten neer op ongeveer 3% van de koopsom. Overigens wordt de overdrachtsbelasting niet berekend over roerende zaken die de koper overneemt van de verkoper. Daarnaast maakt u bij 'kosten koper' nog andere kosten. Het gaat dan om van uw belastbaar inkomen- aftrekbare kosten als:

- Afsluitprovisie over de lening bij de bank
- Eventuele kosten Nationale Hypotheek Garantie
- Taxatiekosten
- Notariskosten voor de hypotheekinschrijving

Vrij op naam (V.O.N.)

Van 'vrij op naam' is meestal sprake bij nieuwbouwwoningen. De kosten van inschrijven in het kadaster, de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor de eigendomsoverdracht worden door de verkoper betaald.

Wat wordt bedoeld met een overbruggingskrediet?

Het kan zijn dat u op een gegeven moment twee huizen in bezit heeft, uw oude huis en het nieuwe huis. De eventuele overwaarde van het oude huis heeft u dan ook nog niet tot uw beschikking, maar heeft u wel nodig voor de koop van het nieuwe huis. In overleg met de bank kunt u dit kapitaal tijdelijk lenen.

De onderzoeksplicht

Als koper heeft u een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. U kunt deze gebreken en de gebreken die gemeld zijn door verkoper meenemen in de onderhandelingen. Een verkoopmakelaar mag doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt.

De meldingsplicht

De verkoper van een huis heeft een meldingsplicht. Niet zichtbare of slecht zichtbare gebreken die bij de verkoper bekend zijn moeten aan de koper gemeld worden voordat de koop gesloten wordt. Niet alleen de verborgen gebreken aan de woning zelf vallen onder de meldingsplicht van de verkoper, ook moet de verkoper melden of er sprake is van bodemverontreiniging, geluids- of stankoverlast enzovoorts. Verzwijg geen zaken die later tot een kostbaar geschil over aansprakelijkheid zouden kunnen leiden. En hoewel de koper ook kritische vragen moet stellen, gaat de mededelingsplicht van de verkoper boven de onderzoeksplicht van de koper.

Waarborgsom

Bij de koop van een bestaand huis kan overeengekomen worden dat de koper, in afwachting van de eigendomsoverdracht, een deel van de koopsom (tot 10%) als zogenaamde waarborgsom stort bij de notaris. Als alternatief hiervoor kan voor een bankgarantie gekozen worden. De waarborgsom geeft de verkoper enige zekerheid dat de koop doorgaat.

Bankgarantie

Een bankgarantie is een verklaring waarmee de bank zich borg stelt voor het nakomen van de verplichtingen. Na het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst wordt meestal een aanbetaling/waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Voor het stellen van een bankgarantie brengt een bank kosten in rekening.

Na de bezichtiging

Een bezichtiging is voor beide partijen een spannende gebeurtenis, zowel voor de koper als voor de verkoper. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u binnen enkele dagen uw bevindingen aan ons kenbaar maakt.



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Metselaars Makelaardij

Metselaars Makelaardij is een onafhankelijk makelaarskantoor, actief in Nuenen en de omliggende gemeenten.

Gespecialiseerd in de aan- en verkoop van woonhuizen en het taxeren van onroerend goed. Wij bieden u ouderwetse service in een modern jasje. Wij kennen de omgeving, wij kennen de markt en wij kennen de mensen.

En zodra u met ons in zee gaat, doen wij er alles aan om ú te leren kennen. Zodat u met een goed gevoel de

verantwoordelijkheid voor het kopen of verkopen van uw huis met ons deelt.

Metselaars Makelaardij is aangesloten bij de NVM. Ons complete woningaanbod vindt u dus ook op funda.nl.

OPENINGSTIJDEN

Maandag	9:00 - 17:30
Dinsdag	9:00 - 17:30
Woensdag	9:00 - 17:30
Donderdag	9:00 - 17:30
Vrijdag	9:00 - 17:30
Zaterdag	Op afspraak
Zondag	Gesloten



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard

Berg 19, 5671 CA Nuenen

T 040-2833057 | info@metselaarsmakelaardij.nl | www.metselaarsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.metselaarsmakelaardij.nl

