



# metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Refeling 49, Nuenen





# Refeling 49, Nuenen

Deze halfvrijstaande woning is over de volle breedte voorzien van een uitbouw met hierin een grote leefkeuken. Verder heeft de woning 4 ruime slaapkamers, een luxe badkamer en een privacy biedende achtertuin. De woning is gelegen aan een autoluwe straat welke parallel loopt aan de Refeling. Er zijn diverse voorzieningen in de directe omgeving, met zowel Winkelcentrum "Het Kernkwartier" als het centrum van Nuenen op loopafstand gelegen. In de laatste jaren zijn de kozijnen, dakpannen, dakkapel, cv ketel, meterkast, badkamer en afwerking van de slaapkamer geheel vernieuwd!

Aanvaarding: in overleg.

---

## ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 158 m<sup>2</sup>.

Inhoud: 579 m<sup>3</sup>.

Perceeloppervlakte: 275 m<sup>2</sup>.

Bouwjaar: ca. 1969.

Energie label: D.

- Ruime tweekapper volledig uitgebouwd aan de achterzijde;
- Voorzien van een ruime leefkeuken en gemoderniseerde badkamer;
- Extra parkeergelegenheid voor de deur;
- Nieuwe kunststof kozijnen met houtnerf voorzien van HR++ glas en inzet-horren;
- Nieuwe meterkast en dakkapel;
- Gelegen nabij diverse voorzieningen en uitvalswegen.





# BEGANE GROND

---

Hal: Via een overdekte entree is er toegang tot de ruime hal. De hal is voorzien van een voordeur met isolerend glas, brede eiken vloerdelen en de wanden zijn afgewerkt met stucwerk. Via de hal is er toegang tot een toilet, de woonkamer en via de trapopgang toegang tot de eerste verdieping.

Toilet: Het toilet is afgewerkt met gestucte wanden en MDF-gelakte wandpanelen in lichte kleurstelling en is voorzien van een inbouw closet en een fonteintje.

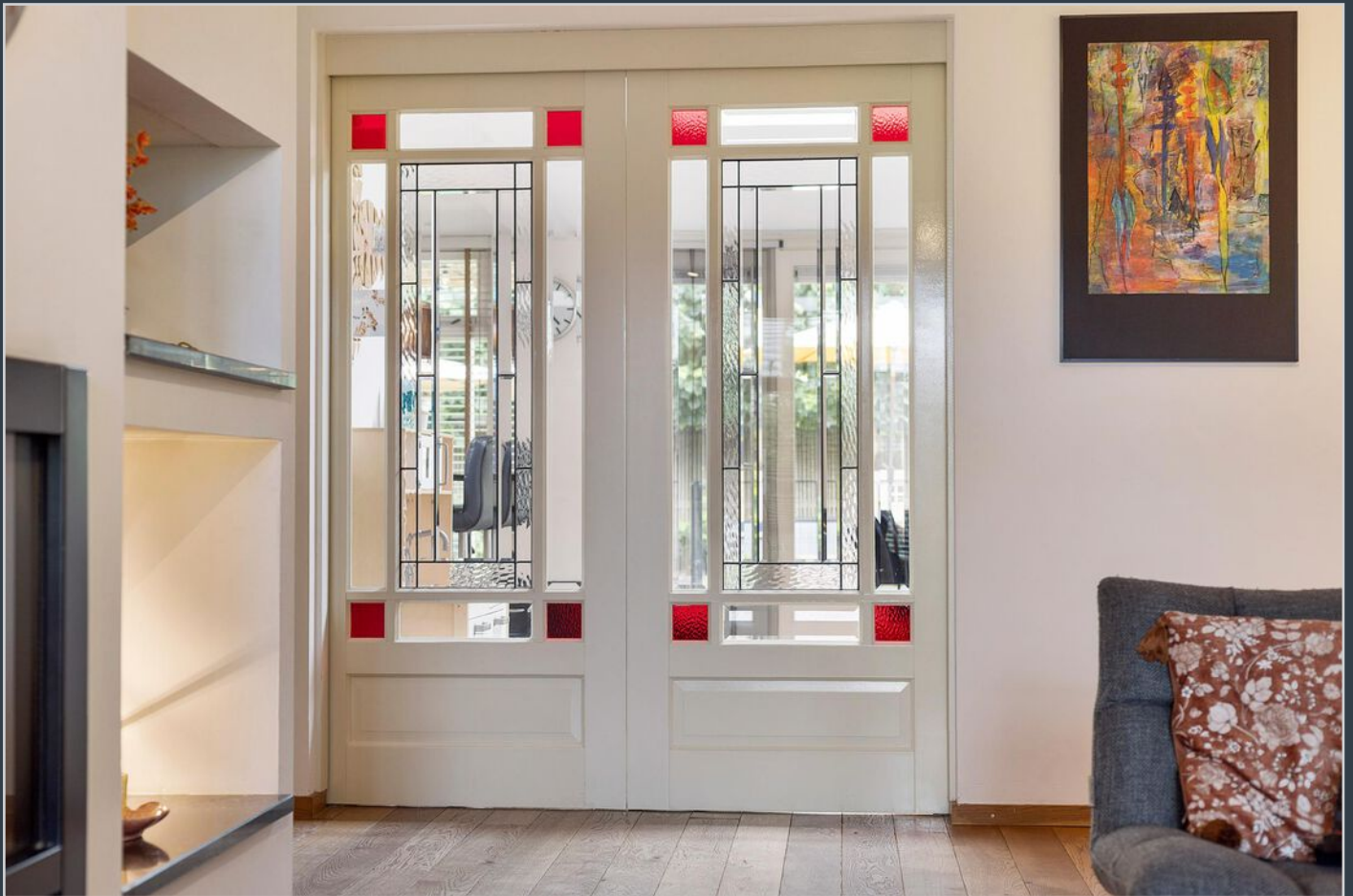
Woonkamer: De grote L-vorige woonkamer is verdeeld in 2 gedeeltes. Het voorste gedeelte van de woonkamer heeft uitzicht over een ruim en groen gemeentepark. Op de vloer liggen dezelfde brede eiken vloerdelen als in de hal. De wanden en plafond zijn voorzien van glad stucwerk. Verder is er een ingebouwde moderne sfeerhaard met gesloten systeem en afstandsbediening.

Via schuifdeuren, voorzien van glas in lood, komt u in de leefkeuken. De leefkeuken is voorzien van dezelfde brede eiken vloerdelen en heeft veel lichtinval door grote lichtkoepels en hardhouten openslaande tuindeuren naar het terras. Het plafond is voorzien van stucwerk en inbouwspots.

Keuken: De keuken is modern uitgevoerd. Op de vloer liggen vloertegels en het plafond is voorzien van een grote lichtkoepel. De Siematic keukeninstallatie bestaat uit een aanrechtblad van gebrand graniet, een kookeiland van gebrand graniet met rondom grote laden, een 5 pits gaskookplaat met wokbrander, een grote afzuigkap, een apothekerskast, een koelkast, een magnetron, een heteluchtoven en een vaatwasser (2022).

Garage: Vanuit de keuken is er toegang tot de garage. Deze is voorzien van dakisolatie, een tegelvloer, radiator en lichtaansluiting. In de garage bevindt zich de aansluiting voor het witgoed. Aan de voorzijde van de garage is er via dubbele openslaande garagedeuren toegang tot de oprit en aan de achterzijde is er via een geïsoleerde kunststof loopdeur toegang tot de achtertuin.





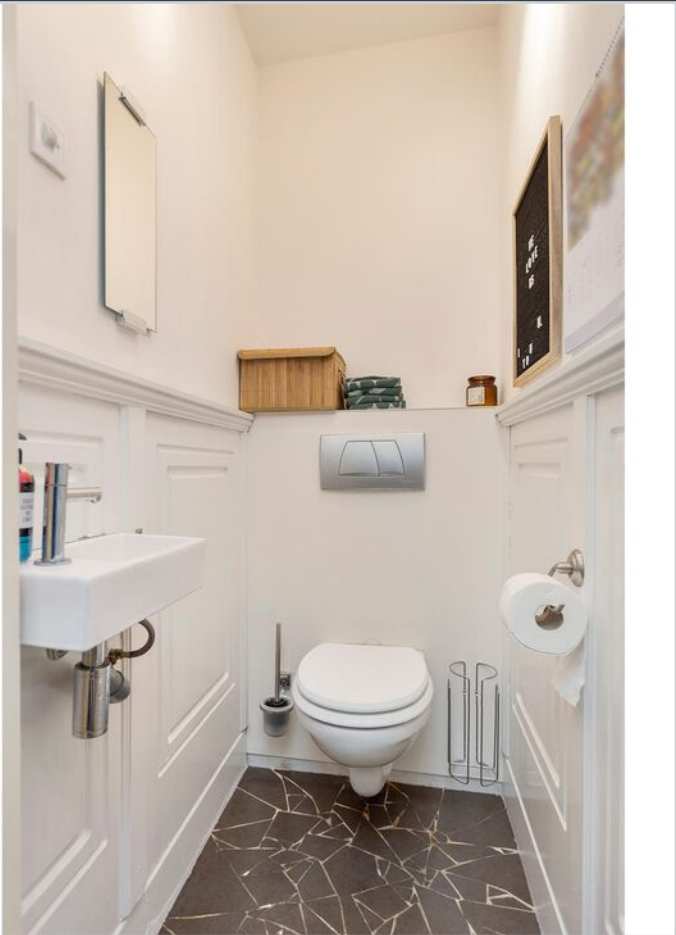
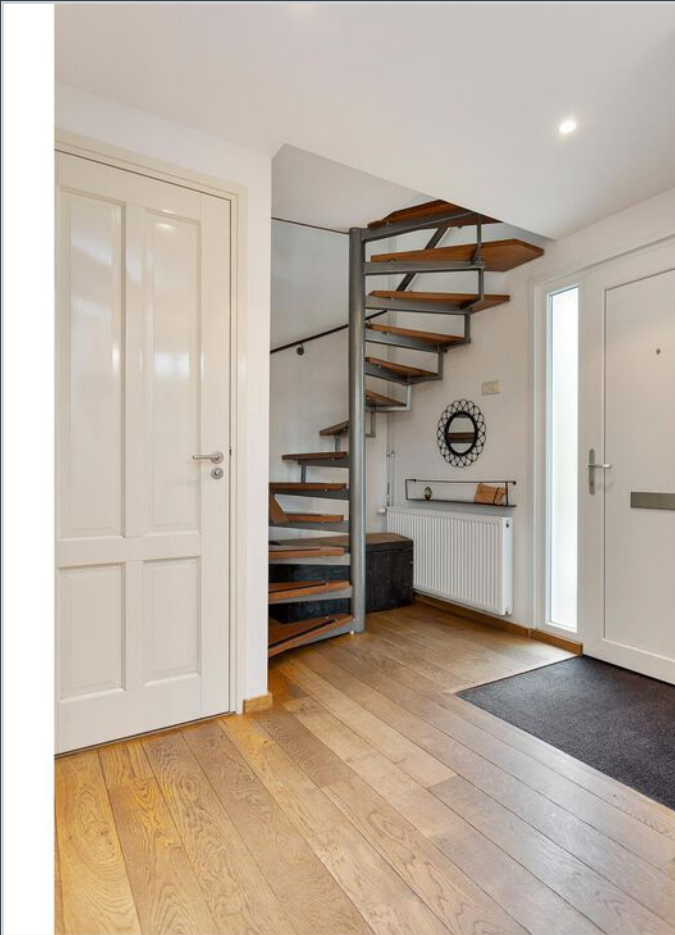
















# EERSTE VERDIEPING

---

Overloop: De overloop is bereikbaar via een spiltrap met hardhouten treden. De wanden en plafond zijn afgewerkt met strak stucwerk. Op de gehele verdieping ligt een moderne laminaat vloerafwerking. Alle kozijnen op deze verdieping zijn recent vernieuwd en voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing en inzet-horren. De verdiepingsvloer op de eerste verdieping is uitgevoerd in beton.

Slaapkamer 1: Deze slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van 2 inbouwkasten en heeft eveneens stucwerk wanden en plafond.

Slaapkamer 2: De kleinere slaapkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van stucwerk wanden en plafond.

Slaapkamer 3: Deze ruime slaapkamer is gelegen aan de voorzijde en is voorzien van 2 inbouwkasten. De afwerking is gelijk met de andere slaapkamers. De slaapkamers aan de voorzijde zijn in de zomer heerlijk koel doordat de prachtige eikenbomen zorgen voor schaduw. Tijdens de donkere winterdagen zitten er geen bladeren aan de bomen waardoor het juist hele lichte slaapkamers worden.

Badkamer: De badkamer is ruim van opzet en is voorzien van een ligbad met douche gelegenheid, een badmeubel met dubbele wastafel en een vrij hangend toilet. Het plafond is voorzien van inbouwspots en er is een design radiator aanwezig. De leiding van de radiator loopt door de vloer, zodat de vloer ook comfortabel warm wordt. Net zoals de slaapkamers is de badkamer voorzien van een kunststof kozijn (2017) met draai-/kiep functie, HR++ glas en een hor.











# TWEEDE VERDIEPING

---

Voorzolder: De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op de voorzolder bevinden zich de technische ruimte en een berging. Tevens is er toegang tot de vierde slaapkamer.

Technische ruimte: Hier bevindt zich de opstelling cv- ketel. Dit betreft een Vaillant HR ketel uit 2014. Deze ruimte is tevens voorzien van een aansluiting voor de wasmachine.

Bergruimte: Praktische bergruimte aan de voorzijde van de woning met een vernieuwd kunststof kozijn.

Slaapkamer: Deze ruime kamer heeft een vernieuwd Velux dakraam aan de voorzijde van de woning en een vernieuwde en goed geïsoleerde dakkapel met kunststof kozijn aan de achterzijde. Verder is de kamer voorzien van een wastafel met warm en koud water en dezelfde laminaatvloer als op de slaapkamers op de eerste verdieping.





# EXTERIEUR

---

De voortuin: Zowel de voortuin als de oprit zijn helemaal opnieuw aangelegd. Het uitzicht vanuit de woning naar de straat aan de voorzijde geeft een prachtige parkachtige sfeer door de rijen volwassen bomen.

Achtertuintuin: De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is voorzien van een overdekt terras, sierbestrating en gazon. Door een rij leibomen is er volledige privacy ten opzichte van de achterburen. Ook vanuit de naast gelegen woning is er nauwelijks kans op inkijk.












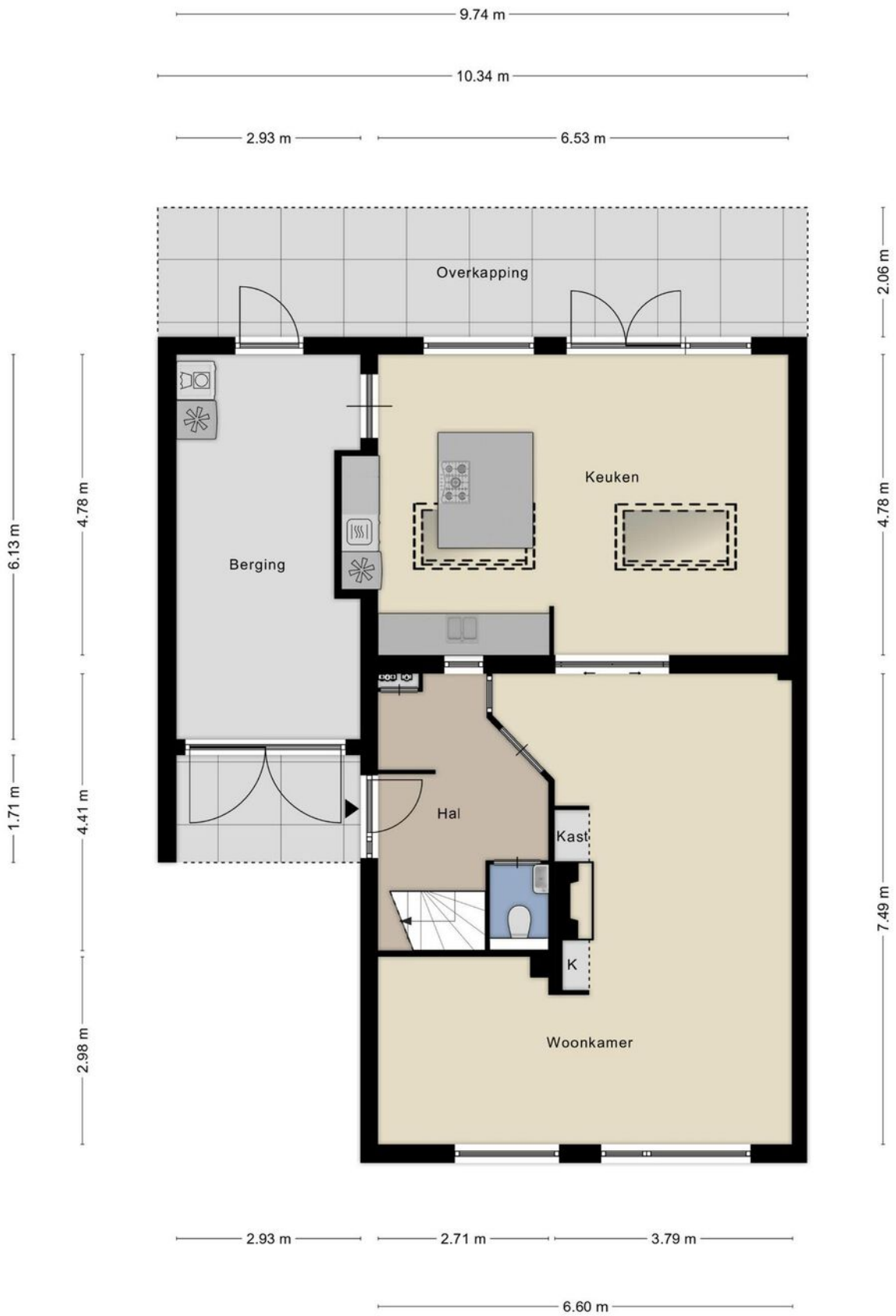


Kadastrale kaart

Uw referentie: Refeling 49



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juli 2022. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 46</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>	
---	---	---

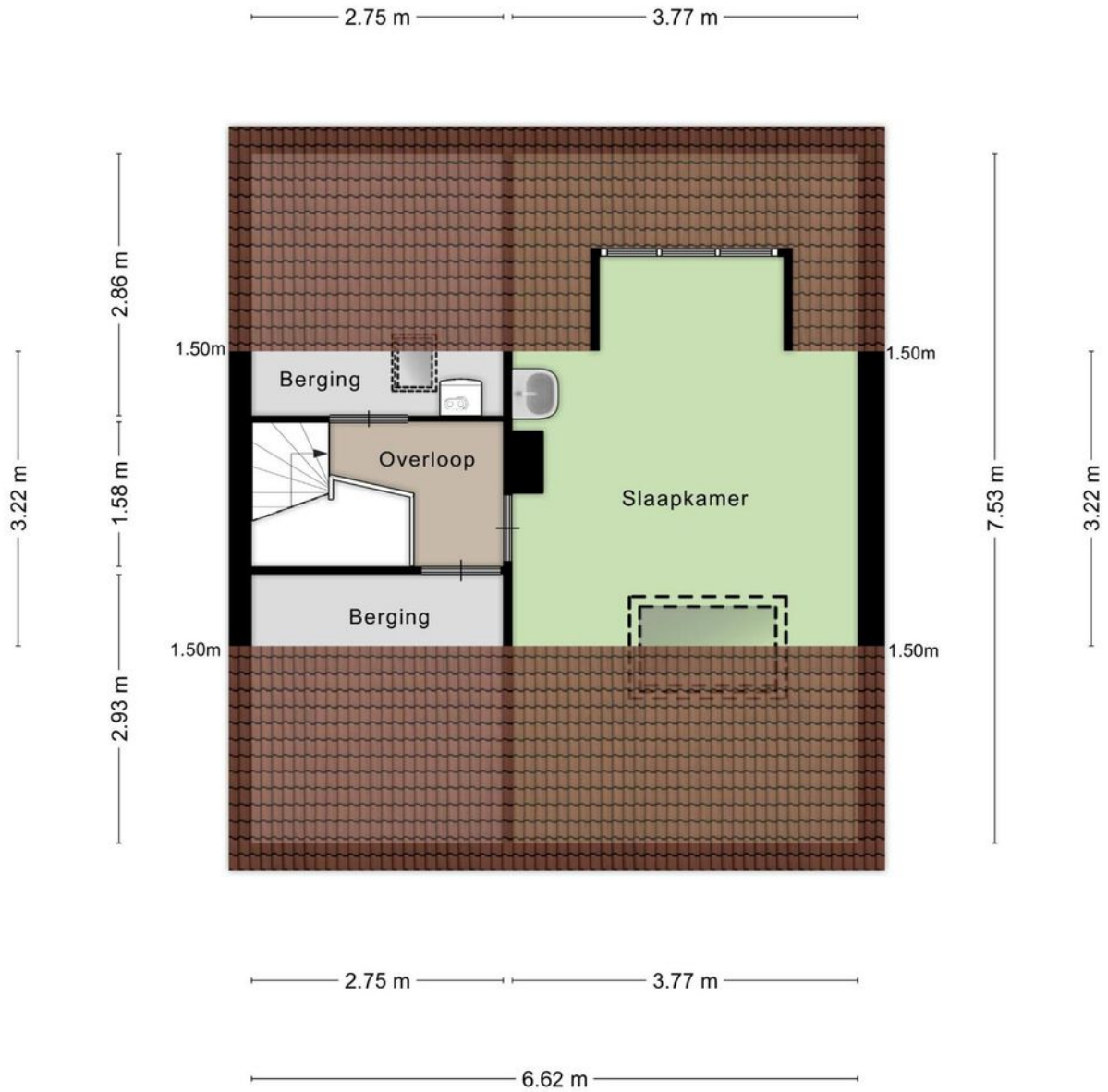


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	■		
Designradiator(en)	■		
Radiatorafwerking	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplank boven bank		■	
- Grote kast woonkamer			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen	■		
- overgordijnen	■		
- jaloezieën	■		
- (losse) horren/rolhorren	■		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	■		
- houten vloer(delen)	■		
- laminaat	■		
- plavuizen	■		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem		■	
- Kinder kapstok		■	
- Kapstok (hangstok)	■		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- magnetron	■		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	■		
- koelkast	■		
- koel-vriescombinatie			■
- vaatwasser	■		
- koffiezetapparaat		■	
Keukenaccessoires, te weten			
- 2 steiger-houten planken boven het aanrecht	■		
- Radiator ombouw keuken	■		
- Eettafel keuken			■
- 3 barkrukken keuken	■		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	■		
- douche (cabine/scherm)	■		
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- Spiegelkast	■		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Waterslot wasautomaat		■	



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Planten en appelboom in potten		■	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
2 lichtsnoeren tuin		■	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	■		
Parasols		■	
Irrigatie druppelslang voortuin	■		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	■		
- vlaggenmast(houder)	■		
- Konijnenhok, tuinstoelen en tafel, picknickbank, parasols		■	
- Regenton	■		

# 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](http://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](mailto:info@metselaarsmakelaardij.nl) | [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.metselaarsmakelaardij.nl](http://www.metselaarsmakelaardij.nl)

