



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Refeling 54, Nuenen



Refeling 54, Nuenen

Fraaie gemoderniseerde gezinswoning gelegen aan een brede groene laan met statige bomen. De woning is aan de achterzijde over de gehele breedte uitgebouwd. Verder heeft de woning 3 royale slaapkamers en een moderne vernieuwde keuken, toilet en vernieuwde begane grond vloer met vloerverwarming, stucwerk, onderhoudsvriendelijke kozijnen, nieuwe dakpannen met zonnepanelen en nog meer, kortom een gerenoveerd woonhuis! Daarnaast beschikt de woning over een privacy biedende achtertuin met achterom. Direct achter de woning ligt een grasveld dat tevens als speelveld dient, waardoor er geen directe achterburen zijn. Ook aan de voorzijde is er door de brede laan geen sprake van inrij vanuit de overburen. En dit alles op 3 minuten lopen van het winkelcentrum Kernkwartier.

Aanvaarding: in overleg.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 137 m².

Inhoud: 468 m³.

Perceeloppervlakte: 201 m².

Bouwjaar: ca. 1968.

Energie label: B.

- Gerenoveerde en uitgebouwde woning;
- Voorzien van zonnepanelen;
- Nieuwe kozijnen met HR++ glas;
- Vernieuwde keuken en toilet;
- Zonnige achtertuin.



BEGANE GROND

Hal: Middels een overdekte entree is de hal bereikbaar. De hal is net zoals de rest van de begane grond voorzien van een nieuw gestorte betonvloer met isolatie, vloerverwarming en een gesealde siergrind vloer (2015). De wanden zijn deels voorzien van stucwerk en deels schoon metselwerk. Ook het plafond is recent geheel voorzien van strak stucwerk.

Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast en via een hardhouten trap toegang tot de eerste verdieping.

Meterkast: De moderne meterkast (9 groepen) is voorzien van een glasvezel aansluiting.

Toilet: Het vernieuwde toilet is voorzien van een fonteintje en is geheel betegeld.

Woon- eetkamer: De T-vormige woonkamer heeft, net zoals de vloer in de hal, een onderhoudsvriendelijke en slijtvaste siergrind toplaag. De woonkamer is ingedeeld met een zitgedeelte aan de voorzijde, waar de sfeervolle houtkachel staat. De wanden en het plafond zijn geheel opnieuw gestuct. De kozijnen zijn allemaal uitgevoerd in kunststof met HR++ glas (2018). Via een vernieuwde schuifpui aan de achterzijde van de woonkamer is er toegang tot de achtertuin.

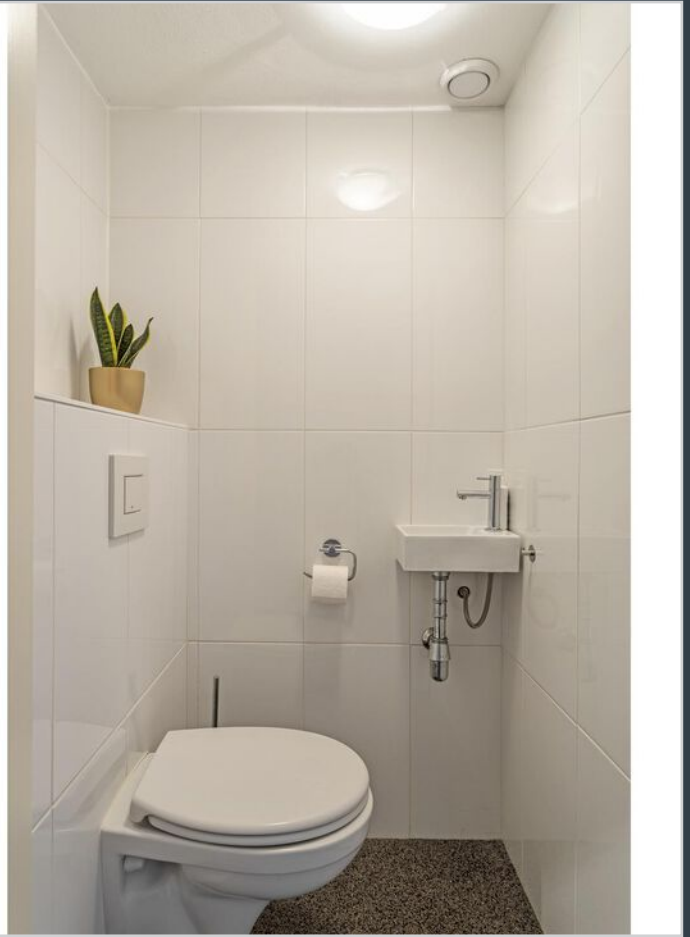
Keuken: De gesloten L-vormige moderne keuken heeft een lichte kleurstelling. De keuken heeft een granieten blad, 4 pits gasfornuis, koel-/vriescombinatie, vaatwasmachine en een combi oven met magnetron functie. Vanuit de keuken is er toegang tot de tuin.











EERSTE VERDIEPING

Overloop: Via een vaste trap is de overloop bereikbaar. De zeer royale overloop is geheel voorzien van een hardhouten parketvloer. De overloop heeft veel lichtinval en biedt toegang tot 2 royale slaapkamers en de badkamer.

Ouderslaapkamer: De ouderslaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen. Deze slaapkamer heeft een eiken kleurige laminaatvloer en het plafond en de wanden zijn gestuct. De ramen hebben kunststof kozijnen met ingebouwde horren en zijn voorzien van HR++ glas.

Slaapkamer 2: Deze slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De slaapkamer is voorzien van een eiken kleurige laminaatvloer. De wanden zijn afgewerkt met stucwerk. De kozijnen zijn net zoals de andere slaapkamer vernieuwd en voorzien van ingebouwde horren.

Badkamer: De badkamer is ruim opgezet (in het verleden was dit een slaapkamer). De badkamer is geheel betegeld en is voorzien van lichte vloer-, en wandtegels. De badkamer is voorzien van een vrij hangend closet, een douchecabine en een badmeubel met wastafel en inbouwverlichting. In het plafond zijn inbouwspotjes geplaatst en er is sprake van mechanische ventilatie. In de badkamer is de wasmachine aansluiting en ook hier zijn de kozijnen vervangen en voorzien van horren.







TWEEDE VERDIEPING

Overloop: De tweede verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. De ruime overloop geeft toegang tot de CV-ruimte en de 3e slaapkamer. Vanuit de overloop is er tevens toegang tot een berging achter de schuine kant. In deze berging is de omvormer gemonteerd voor de 10 zonnepanelen (2021).

Op deze verdieping is erg veel bergruimte onder de schuine kanten. Aan de achterzijde is de geheel gestucte CV-kamer te vinden waar de opstelling voor de cv-ketel (Nefit HR Ketel 2018) geplaatst is. Door de wateraansluiting en de afvoer, kan hier ook een wasmachine geplaatst worden. Het lichtinval komt via een recent vernieuwd Velux dakvenster.

Slaapkamer 3: Royale slaapkamer voorzien van een keurige laminaatvloer (gelegd op de betonvloer met geluidsisolerende ondervloer). De wanden en het plafond zijn geheel voorzien van strak stucwerk. Door die grote dakkapel met nieuwe bekleding en kunststof kozijn met horren (2021) is dit een extra ruime kamer geworden. Achter het knieschot is er plaats voor bergruimte. Het dak is voorzien van dakisolatie en nieuwe dakpannen (2017).



EXTERIEUR

Voortuin: De voortuin heeft diverse borders voorzien van beplantingen en een verhard pad dat vanuit de stoep direct toegang geeft tot de voordeur. Naast de voordeur is een buitenkraan gemonteerd.

Achtertuintuin: De achtertuintuin is gelegen op het westen en is voorzien van een terras, gazon en borders. Achter in de tuintuin is een stenen berging met achterom. Onder de kleine overkapping, met sfeervolle verlichting, is een buitenkraantje gemonteerd tegen de achtergevel. Over de gehele breedte van de woning is er voor deze zonnige tuintuin een elektrische zonneluifel gemonteerd. Via de poort aan de achterzijde van de tuintuin is er een makkelijke en directe toegang tot de achtergelegen straat zodat de tuintuin makkelijk bereikbaar is met een scooter of een motor.








Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</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 56</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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



0.93 m 1.18 m

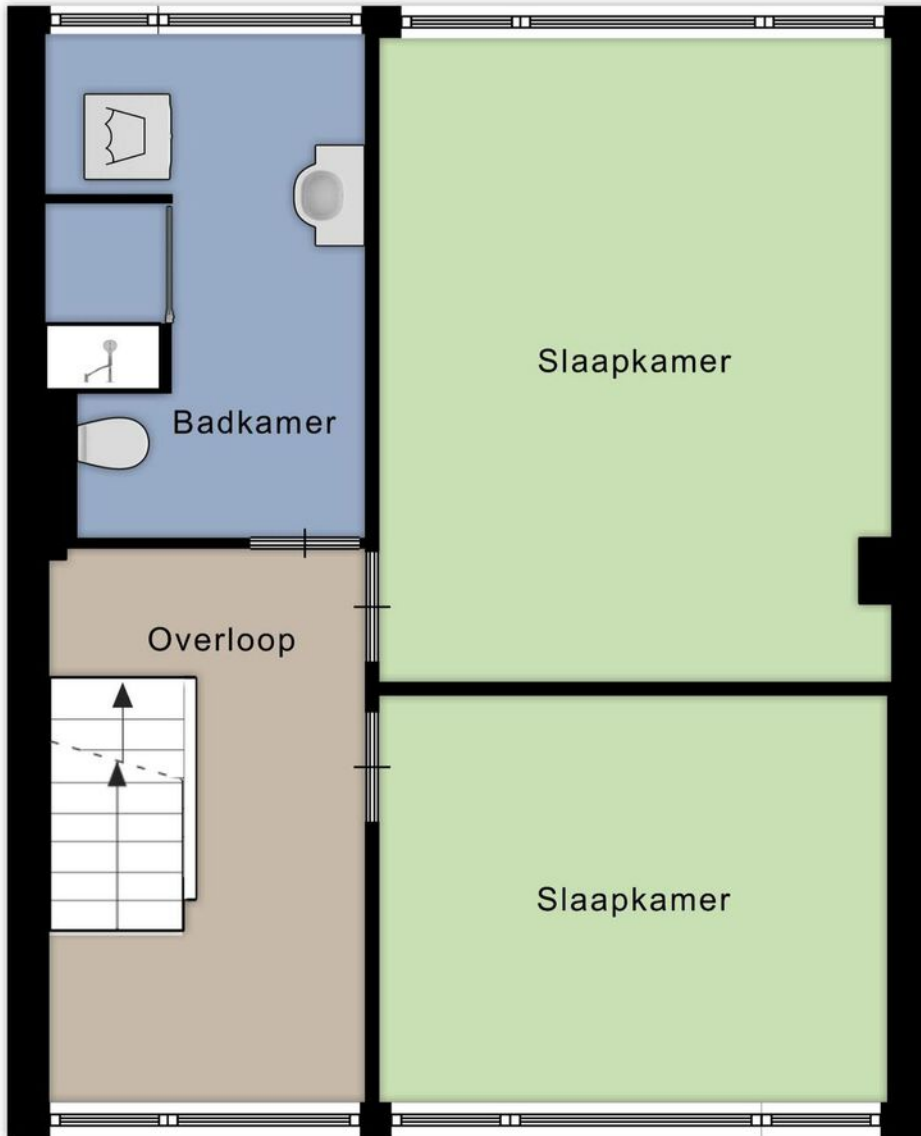
2.21 m 3.62 m

5.93 m

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

2.27 m 3.63 m

3.57 m
3.93 m



4.56 m
2.88 m

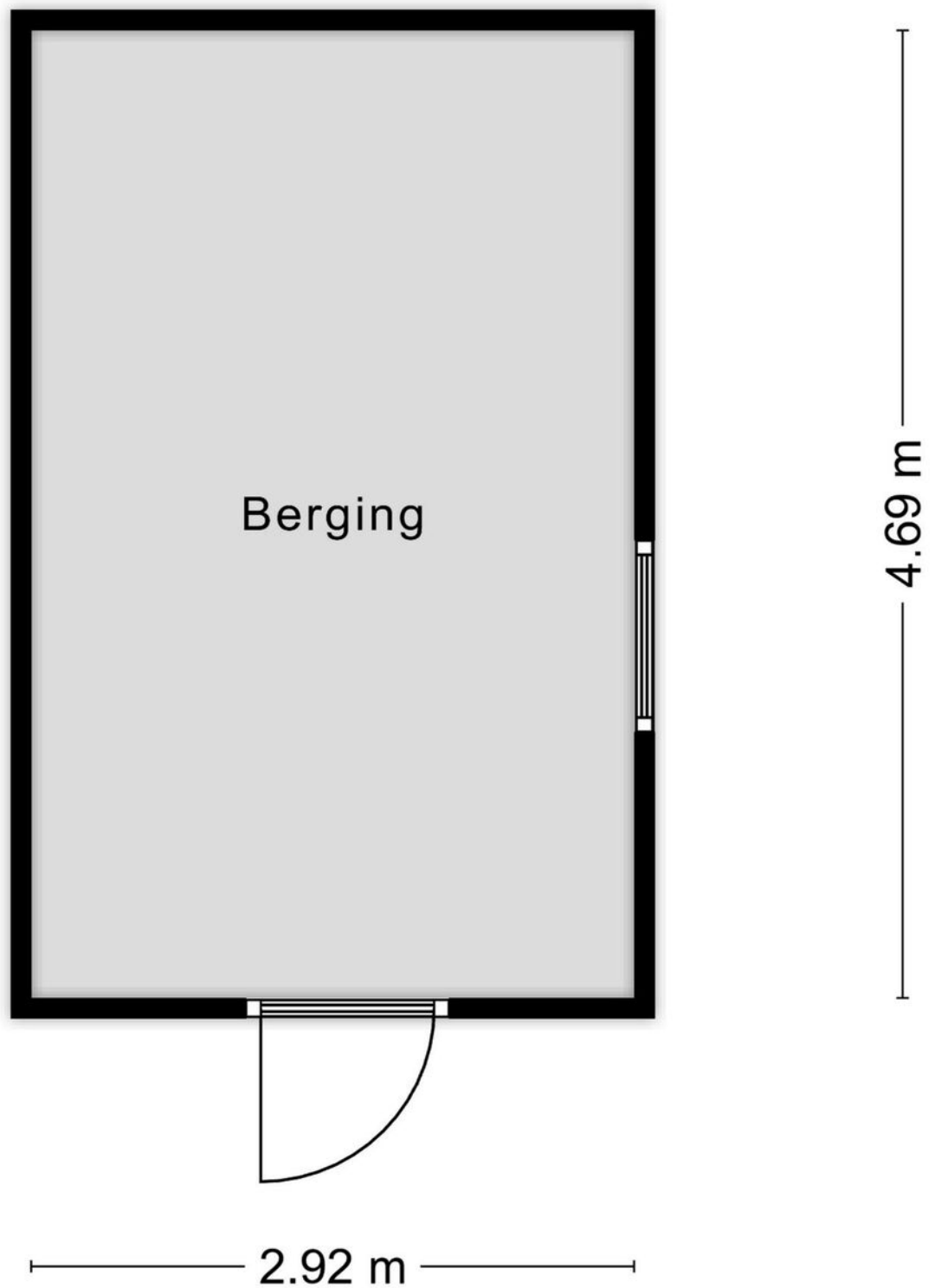
2.24 m 3.60 m

5.94 m

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



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



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	■		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	■		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		■	
- losse (hang)lampen		■	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast woonkamer			■
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	■		
- gordijnen			■
- overgordijnen			■
- vitrages			■
- rolgordijnen			■
- (losse) horren/rolhorren			■
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	■		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	■		
- (gas)fornuis	■		
- afzuigkap	■		
- combi-oven/combimagnetron	■		
- koel-vriescombinatie	■		
- vaatwasser	■		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
- toiletborstel(houder)	■		
- fontein	■		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	■		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	■		
- wastafelmeubel	■		
- toiletkast			■
- toilet	■		
- toiletrolhouder	■		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	■		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	■		
Rookmelders	■		
(Klok)thermostaat	■		
Zonwering buiten	■		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	■		
Zonnepanelen	■		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	■		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		
Magnolia		■	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	■		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			■

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

