



metselaars makelaardij

uw vertrouwen waard



Refelingse Erven 66, Nuenen



Refelingse Erven 66, Nuenen

In de geliefde, groene woonwijk ligt deze verrassend ruime woning aan de Refelingse Erven 66. Een rustige en kindvriendelijke omgeving met speeltuintjes om de hoek, en tegelijkertijd heb je het gezellige Kernkwartier en diverse voorzieningen op loopafstand. Hier woon je in een buurt waar je je al snel thuis voelt.

De woning zelf biedt een royale basis met veel ruimte, licht en indelingsvrijheid. Het huis leent zich uitstekend voor iemand die het graag wil moderniseren naar eigentijdse woonwensen.

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte: 123 m².

Inhoud: 527 m³.

Perceeloppervlakte: 324 m².

Bouwjaar: ca. 1972.

Energie label: D.

- Gelegen in groene, kindvriendelijke woonwijk
- Veel voorzieningen en het Kernkwartier op loopafstand
- Ruime woonkamer
- Slaapkamer met eigen sanitair op de begane grond
- Grote berging met doorgang naar de garage
- Vier slaapkamers in totaal
- Ruime voor- en achtertuin
- Woning met veel mogelijkheden om naar smaak te moderniseren



BEGANE GROND

Hal

Via de ruime oprit bereik je de entree. De hal geeft toegang tot de woonkamer, de berging, het toilet, de meterkast en een praktische inbouwkast.

Woonkamer en keuken

De woonkamer verrast direct door het ruime gevoel. Aan de voorzijde is een fijne zithoek te creëren bij de haard, met prettig lichtinval dankzij ramen aan zowel de voor- als zijkant. Achter in de woonkamer ligt de open keuken, uitgevoerd in een wandopstelling. Deze ruimte heeft veel potentie om uit te bouwen of te moderniseren. Een schuifdeur naar de tuin én een extra raam zorgen voor extra licht en een directe verbinding met buiten.

Slaapkamer begane grond

Vanuit de keuken bereik je de slaapkamer op de begane grond, gelegen aan de achterzijde. Een kamer van goed formaat met eigen douche en wastafel, én toegang tot de tuin via een loopdeur.

Berging en garage

De berging, die je vanuit de hal bereikt, biedt volop gebruiksmogelijkheden: trek het bij de slaapkamer, maak er een werk- of speelkamer van, of benut het als praktische was- en opslagruimte. Hier zitten tevens de aansluitingen voor witgoed. Vanuit de berging stap je door naar de garage met elektrische roldeur.











EERSTE VERDIEPING

Overloop

Via de trap in de woonkamer kom je op de overloop. Deze geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Ook is er een handige bergkast aanwezig.

Slaapkamers

De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is ruim opgezet. De twee overige slaapkamers, één aan de voorzijde en één aan de achterzijde, zijn compacter maar functioneel en prettig van formaat.

Badkamer

De badkamer is compact, maar biedt ruimte voor het realiseren van een bad, douche, toilet en wastafel. Een ideale basis om geheel naar eigen wens te vernieuwen en opnieuw in te delen.







EXTERIEUR

Achtertuint

Een fijne tuin van goed formaat met volop mogelijkheden om hem volledig naar eigen smaak in te richten. Te bereiken via de schuifdeur in de keuken of de loopdeur in de slaapkamer.

Voortuin en oprit

De ruime voortuin én grote oprit geven het huis een goede uitstraling en zorgen voor veel privacy. Parkeren op eigen terrein is hier geen enkel probleem.







Kadastrale kaart

Uw referentie: refelingse erven 66



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Administrati
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nuenen

F

406

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 11 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster





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			
– opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
– Kast woonkamer	☒		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
– gordijnrails	☒		
– gordijnen	☒		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	☒		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
– (gas)fornuis	☒		
– afzuigkap	☒		
– oven	☒		
– Losse koelkast		☒	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
– toilet	☒		
– fontein	☒		
Badkamer met de volgende toebehoren			
– ligbad	☒		
– wastafel	☒		
– planchet	☒		
– toilet	☒		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Warmwatervoorziening, te weten			
– CV-installatie	☒		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	■		
Beplanting	■		

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 consument-koper (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 reden 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

