

Wordt dit jouw droomhuis?



Refeling 57

Nuenen

Ruime 2-onder-1-kapwoning met 4 slaapkamers en een aangebouwde garage, rustig gelegen aan een ventweg in Nuenen-Zuid.



Kenmerken van deze woning

Soort woning

Eengezinswoning

Type woning

Geschakelde twee onder een kapwoning

Bouwjaar

1971

Inhoud

circa 648 m³

Woonoppervlakte

circa 160 m²

Perceeloppervlakte

284 m²

Tuin

Voortuin, achtertuin

Energie label

C

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Bijzonderheden

- Rustig en kindvriendelijk gelegen aan een ventweg in een ruim opgezette woonwijk, nabij scholen, winkelcentrum Kernkwartier, sportvoorzieningen, Dagstrand Enode en de uitvalswegen richting Eindhoven en Helmond;
- Het gezellige dorpscentrum van Nuenen ligt op loopafstand.
- Vrij uitzicht aan de voorzijde over een groenstrook;
- Eigen oprit en extra parkeergelegenheid voor de deur;
- Maar liefst 4 royale slaapkamers;
- De gehele woning is voorzien van dubbel glas;
- Moderne badkamer, vernieuwd in 2021.

Vraagprijs € 599.000,- k.k.



Bijzonderheden vervolg

- Grote aangebouwde garage met diverse gebruiksmogelijkheden;
- Geheel omheinde achtertuin met achterom, veel privacy en een gunstige zonligging op het zuidoosten;
- De koper dient rekening te houden met enige moderniseringskosten.

Vraagprijs € 599.000,- k.k.



Indeling

Ruim bemeten 2-onder-1-kapwoning met aangebouwde garage, rustig gelegen aan een ventweg in Nuenen-Zuid. De woning biedt vrij uitzicht over een groenstrook en ligt op loopafstand van het gezellige dorpscentrum. Ook scholen, winkelcentrum Kernkwartier en sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving.

Met een woonoppervlakte van circa 160 m² beschikt deze fijne gezinswoning over een royale woonkamer, een ruime keuken, 4 volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer en een grote aangebouwde garage. De verzorgde achtertuin ligt op het zuidoosten en biedt volop privacy. Een heerlijk ruim gezinshuis met mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak te modern

Begane grond.

- Overdekte entree met toegang tot de ruime hal, voorzien van een tegelvloer die doorloopt in de keuken. Vanuit de hal zijn de woonkamer, keuken, toiletruimte en trap naar de 1e verdieping bereikbaar. Tevens bevindt zich hier een bergkast met de meterkast.
- Nette, geheel betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.
- Royale L-vormige woonkamer van circa 43 m² met een natuurstenen tegelvloer en een gemetselde schouw met open haard. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en aan de achterzijde biedt een tuindeur direct toegang tot de tuin.
- Ruime keuken van circa 10 m² met een nette hoekopstelling, voorzien van een 1 RVS spoelbak, keramische kookplaat, RVS afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en aparte vrieskast. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar.

1e Verdieping.

- Overloop met een raam in de zijgevel en de vaste trap naar de 2e verdieping.
- Op deze verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers van respectievelijk circa 9, 17 en 17 m², alle voorzien van een laminaatvloer.
- De luxe badkamer is in 2021 vernieuwd en geheel betegeld. De ruimte beschikt over vloerverwarming, een ligbad, inloopdouche met thermostaatkraan, wandcloset, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

2e Verdieping.

- Voorzolder, bereikbaar via een vaste trap vanaf de 1e verdieping.
- Royale, volwaardige 4e slaapkamer (circa 23 m²), voorzien van een laminaatvloer en een Velux dakraam aan de achterzijde.
- Grote, praktische berging met volop opbergruimte.
- Separate cv-ruimte onder de kapschuinde met de cv-opstelling.

Bijgebouwen

- Grote, aangebouwde gemetselde garage (binnenwerks circa 3,13 x 7,30 meter), voorzien van een op afstand bedienbare sectionaaldeur, een extra loopdeur aan de achterzijde, elektra, verwarming en aansluitingen voor de wasapparatuur.
- Aansluitend aan de woning bevindt zich een overdekt terras met lichtkoepel, een fijne beschutte plek om buiten te zitten.

Buitenterrein.

- Verzorgd aangelegde voortuin met een royale betegelde oprit en parkeergelegenheid op eigen terrein.

Achtertuin.

- De geheel omheinde achtertuin ligt op het zuidoosten en biedt volop privacy. De tuin is ingericht met een betegeld terras, gedeeltelijk overdekt ter hoogte van de keuken en garage, een grasgazon en een plantenborder.
- Verder beschikt de tuin over een buitenkraantje, nette schuttingen rondom en een achterom naar het achtergelegen buurpad.

Kortom: een royale gezinswoning met verrassend veel leefruimte, 4 slaapkamers, een moderne badkamer en een grote garage. Een fijne woning op een aantrekkelijke locatie in Nuenen-Zuid, met volop mogelijkheden om er uw eigen thuis van te maken!































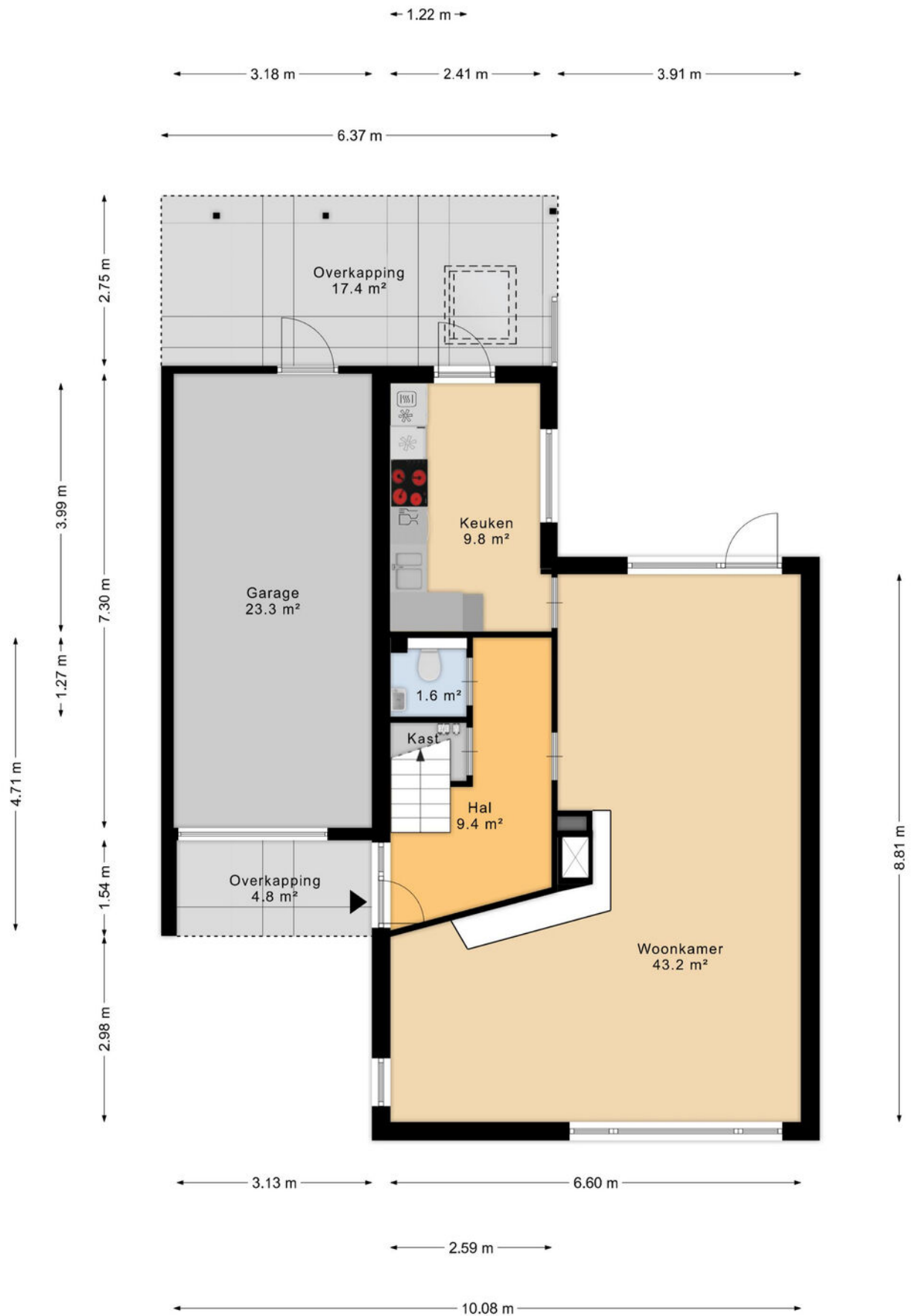




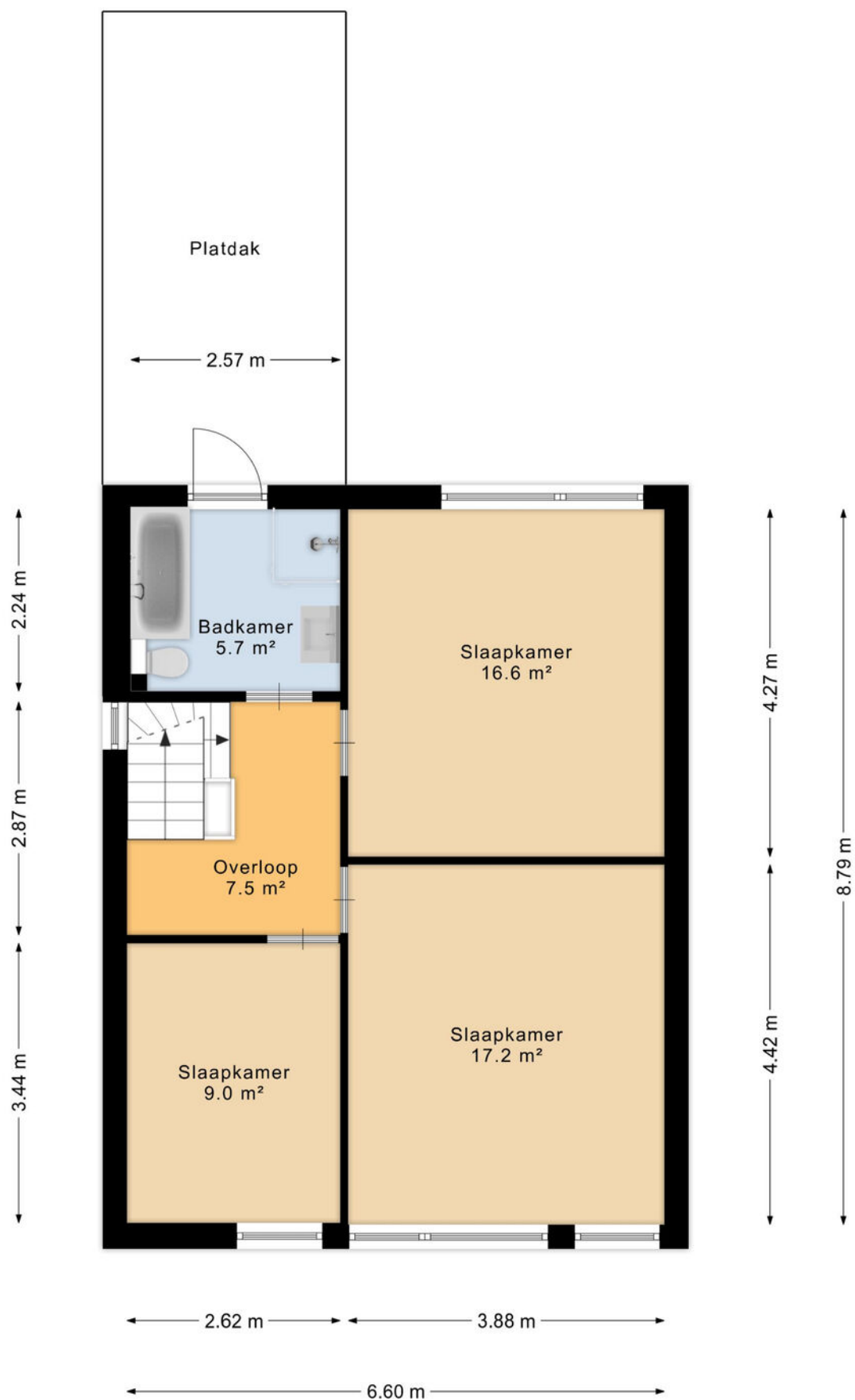




1e verdieping

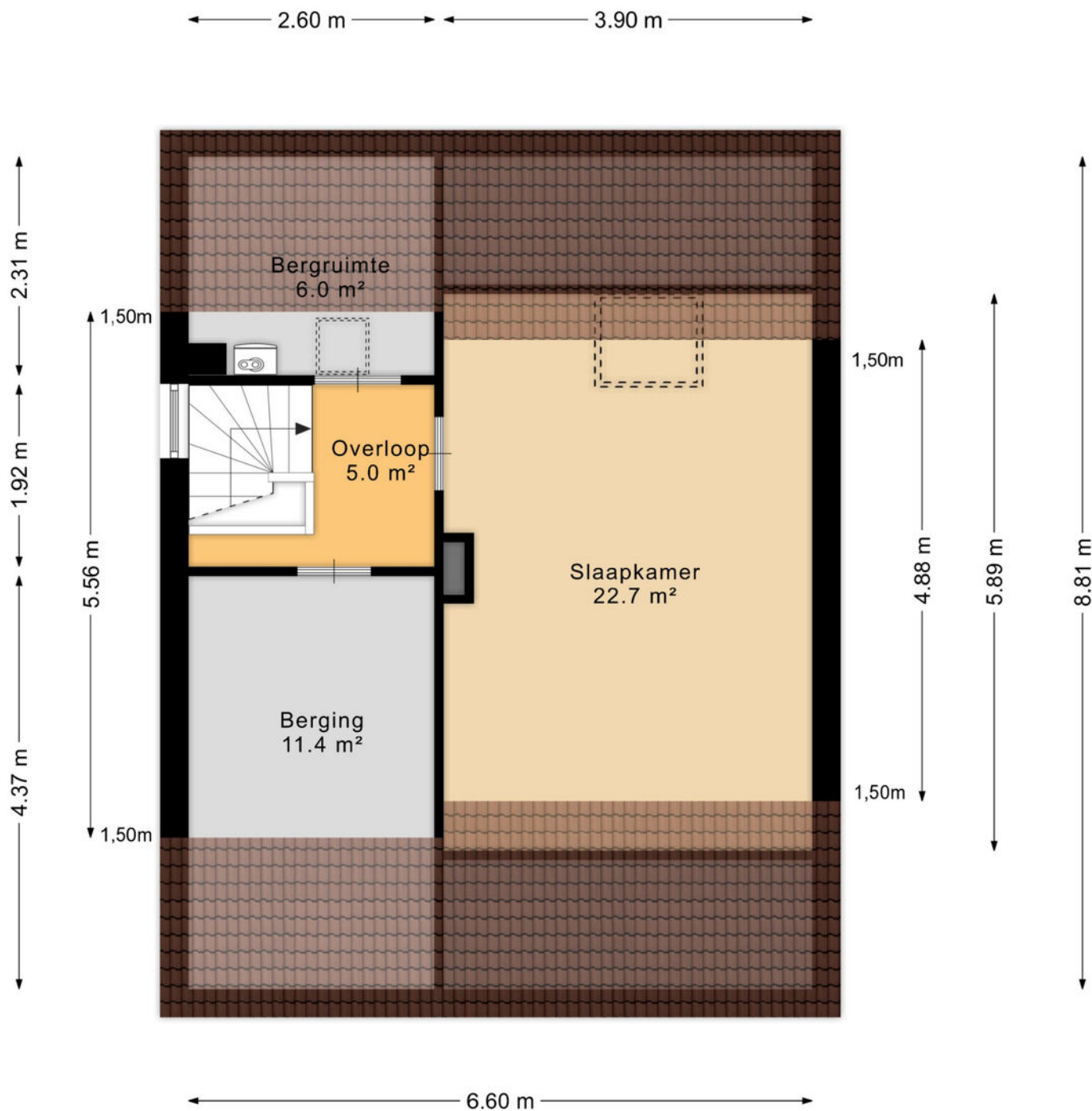


1e verdieping



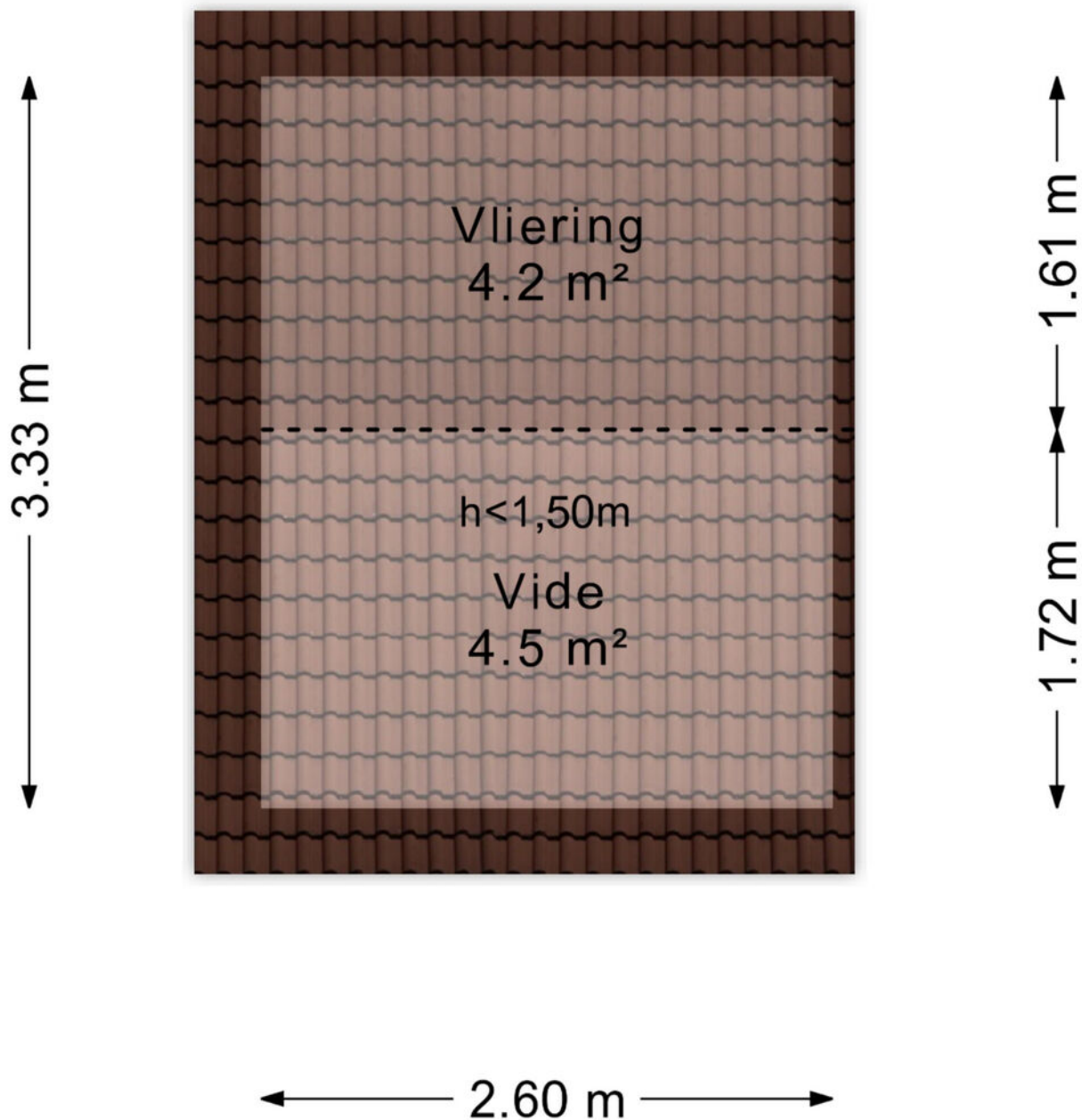
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e verdieping



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

Vliering



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

Uitnodiging

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u uiteraard geen enkele financiële consequentie inhoudt. Geheel vrijblijvend informeren wij u uitvoerig over de woning, maar ook over de financieringsmogelijkheden en over de mogelijkheden van de verkoop van uw eigen woning. Uiteraard is het aan te bevelen deskundige bijstand van een NVM-makelaar te vragen. Wij helpen u graag bij uw keuze voor een eigen makelaar die uw belangen als koper optimaal zal behartigen.

Het verkopen van een woning is voor de verkoper een spannende en aangrijpende gebeurtenis. Wij stellen het dan ook zeer op prijs om binnen enkele dagen van u een reactie te mogen ontvangen, zodat wij de verkoper over uw bevindingen en beleving kunnen informeren.

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper, binnen 6 weken na het totstandkomen van de overeenkomst, een schriftelijke bankgarantie te doen stellen c.q. een waarborgsom te storten ter hoogte van 10% van de koopsom.

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De meting is gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Bij woningen ouder dan 30 jaar nemen wij standaard de zogenoemde ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. For homes older than 30 years, we include the so-called ouderdomsclausule in the purchase agreement as standard.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bij grote belangstelling kan worden overgegaan tot een biedingsprocedure.

Voor meer informatie over deze woning of voor het maken van een afspraak voor een bezichtiging van de woning neemt u contact op met ons kantoor: 040-2907000 of info@vandenbuijsmakelaars.nl

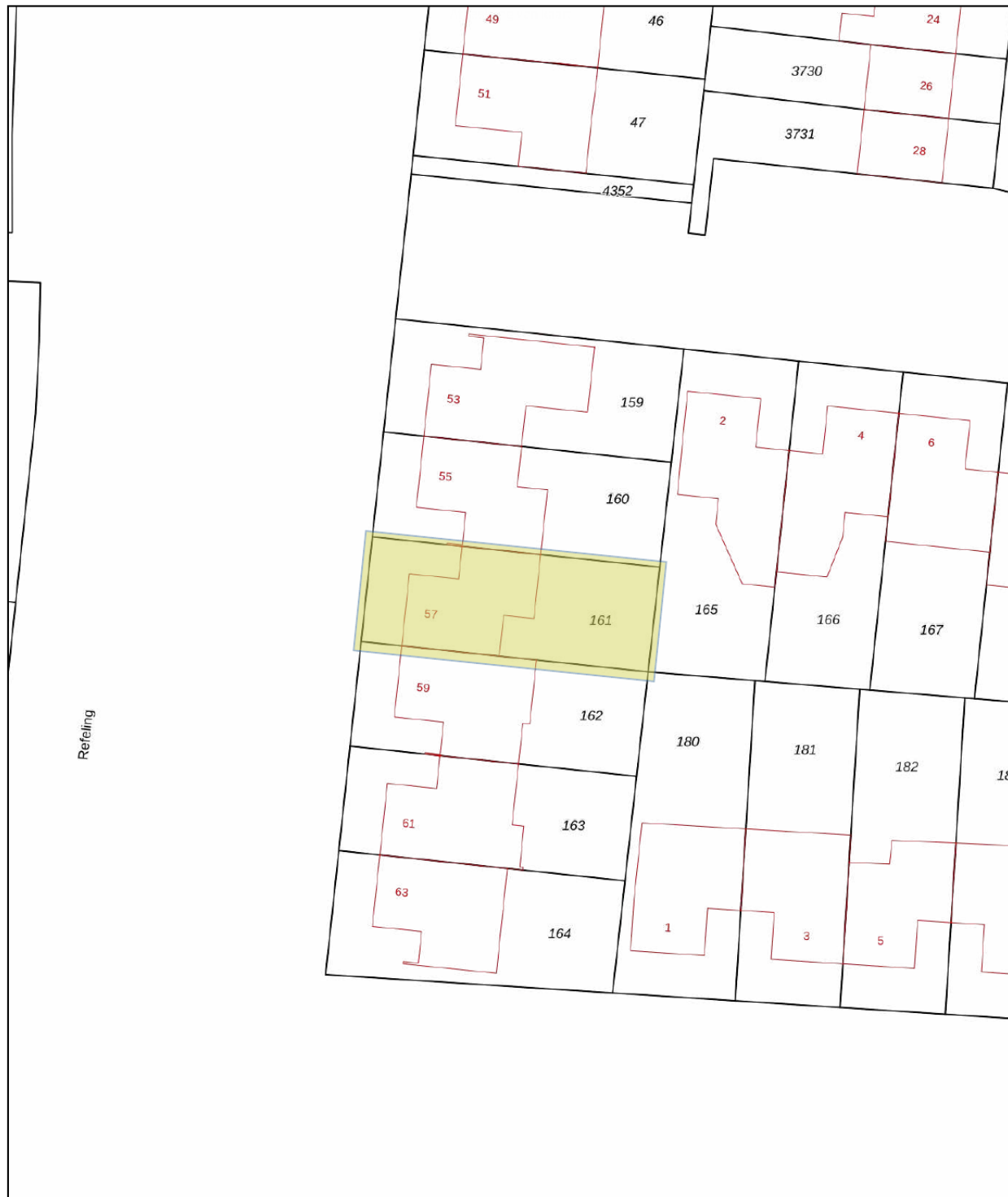
Met vriendelijke groet,

Van den Buijs Garantimakelaars

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Refeling 57

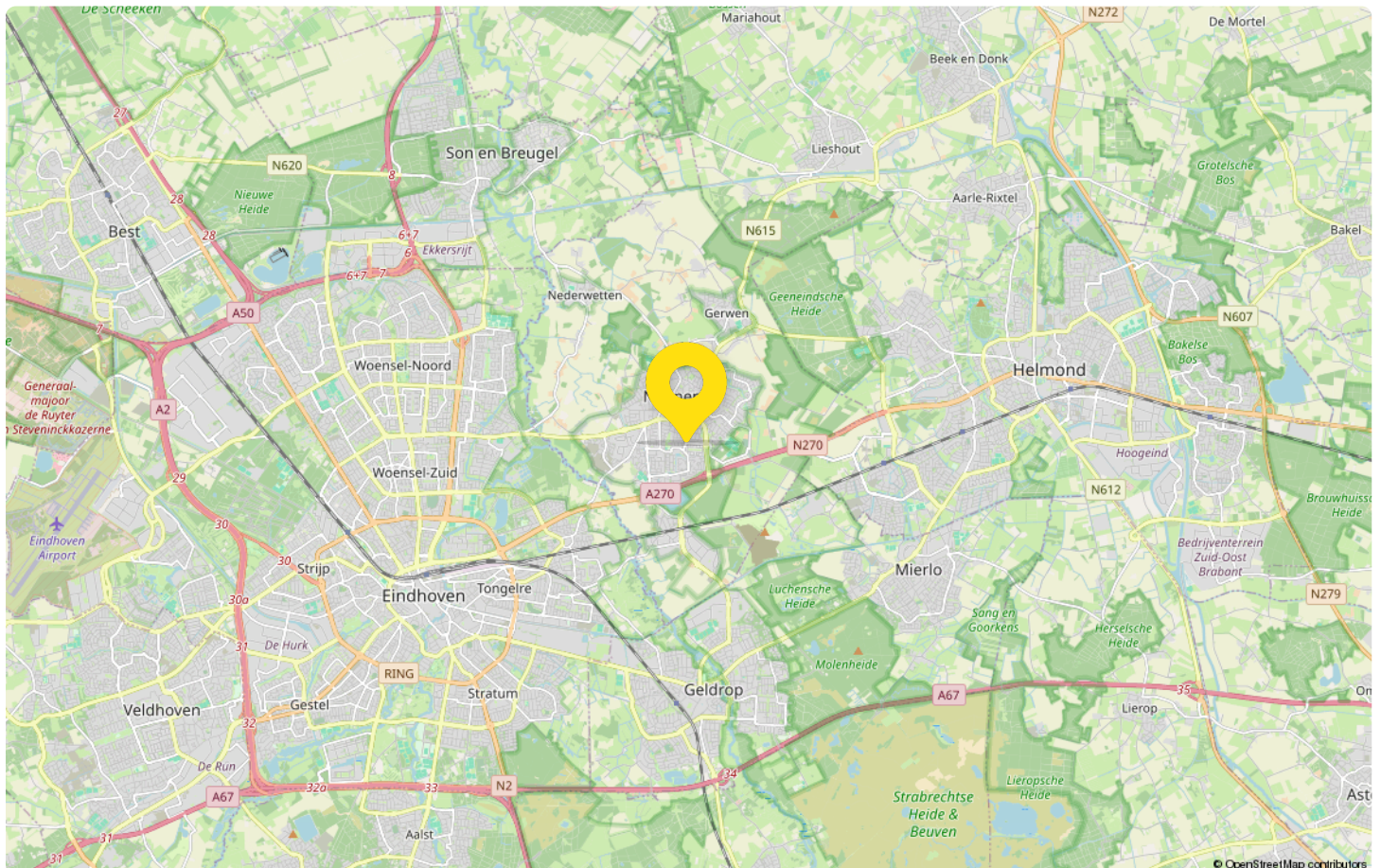
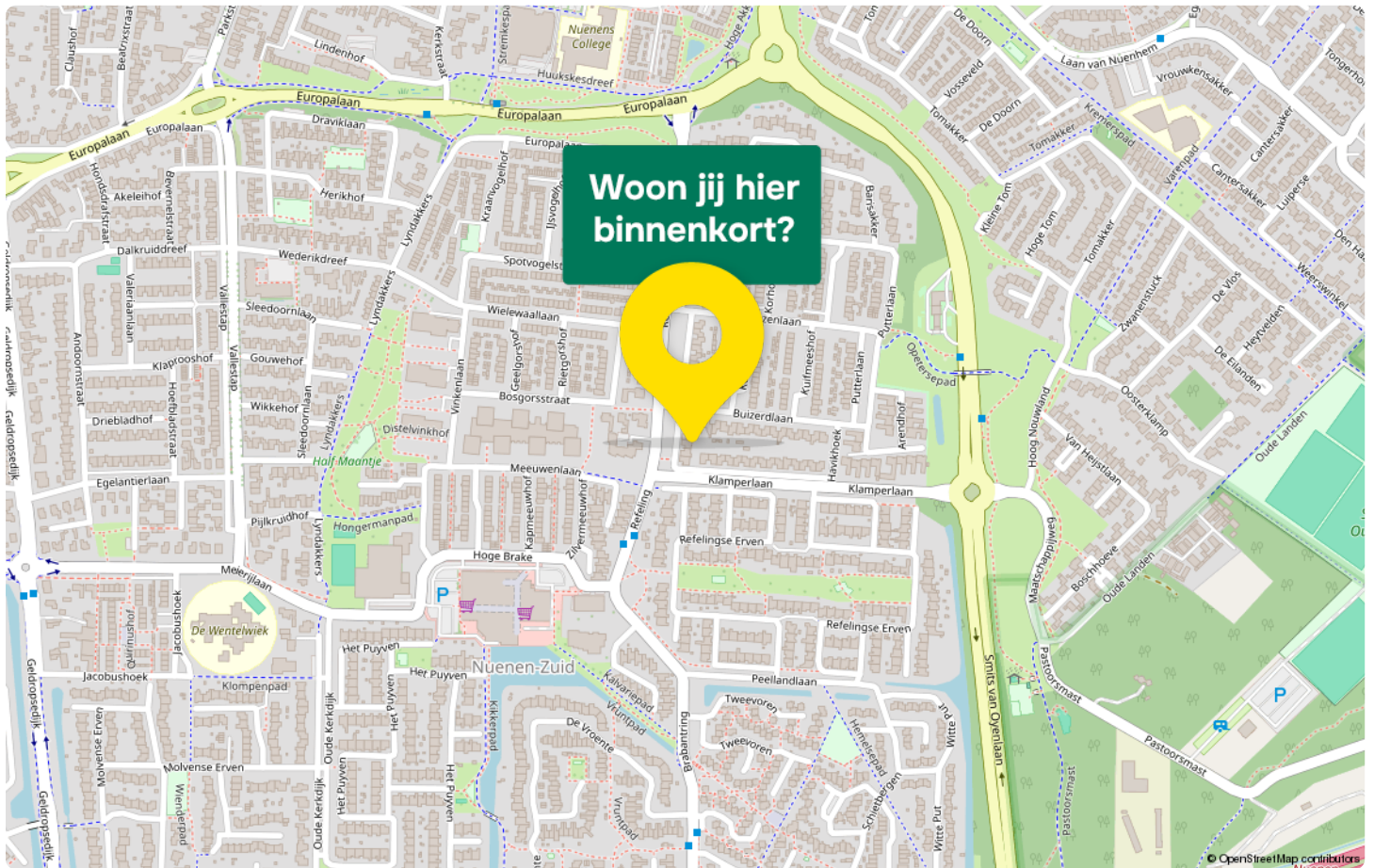


12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Schaal 1: 500 Nuenen F 161	kadaster 
---	--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



Van den Buijs

jouw Garantiemakelaar

Michelle Hoekstra

Patrice van den Buijs

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



Adresgegevens

Park 32
5671 GA NUENEN

Wij zijn bereikbaar via:

040-2907000

info@vandenbuijsmakelaars.nl

www.vandenbuijsmakelaars.nl

Openingstijden:

Maandag t/m vrijdag: 09.00 - 17.00 uur

Zaterdag: op afspraak



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

040-2907000

info@vandenbuijsmakelaars.nl

www.vandenbuijsmakelaars.nl

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende

voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Bekijk deze woning online!

<https://refeling57.nl/>



Refeling 57, Nuenen

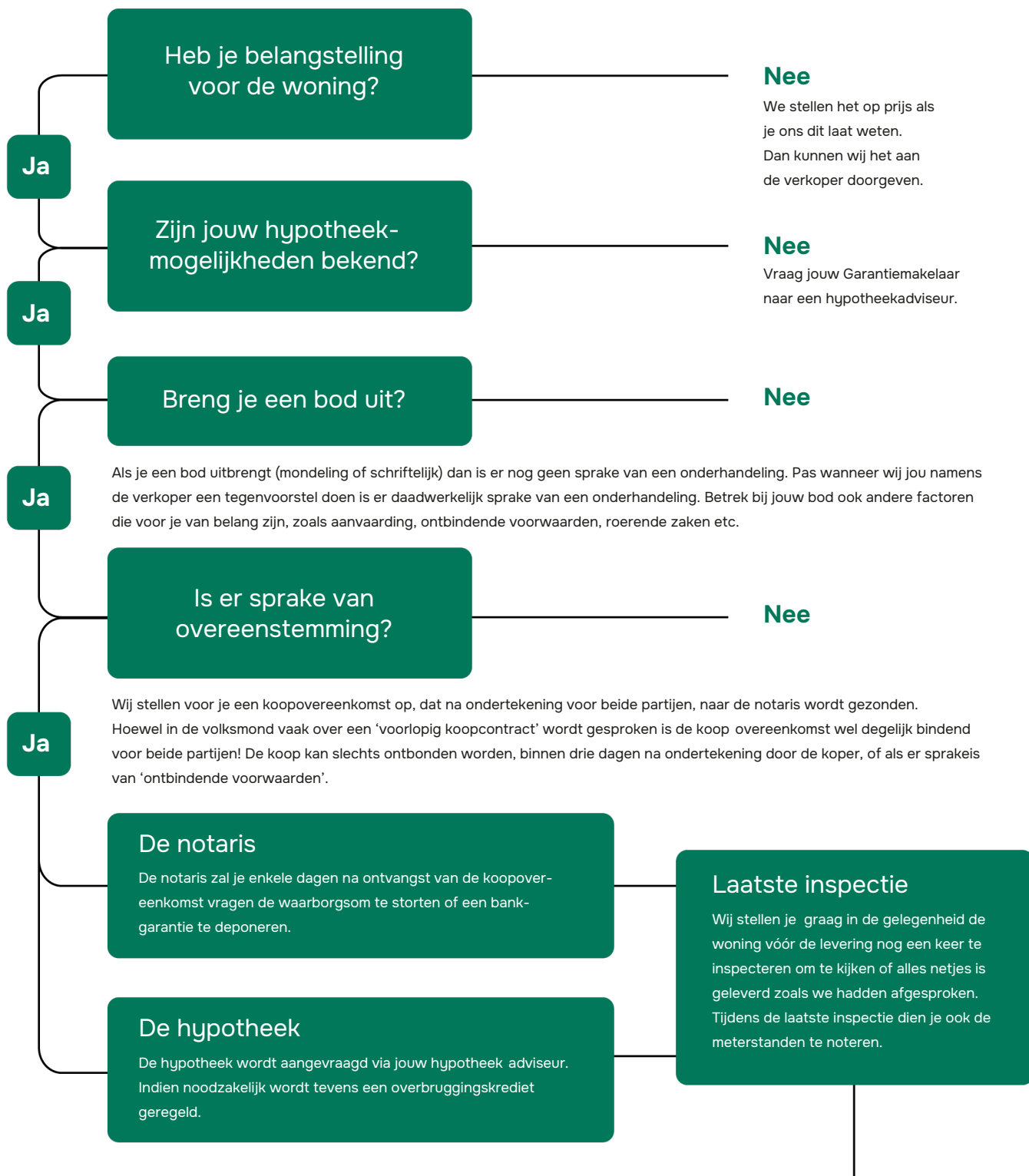


Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.