

# Wordt dit jouw droomhuis?



## Refelingse Erven 77

Nuenen

Goed onderhouden geschakeld woonhuis met een carport en een geheel vrij gelegen achtertuin. Fraaie ligging aan een doodlopend straatje, nabij het centrum van Nuenen en winkelcentrum "Kernkwartier". Alle voorzieningen zijn op loopafstand!



Van den Buijs  
Garantiemakelaars  
Park 32  
5671 GA NUENEN

040-2907000  
info@vandenbuijsmakelaars.nl  
www.vandenbuijsmakelaars.nl



# Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Geschakelde woning
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Woonoppervlakte</b>	circa 131 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	222 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	circa 465 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1972
<b>Tuin</b>	achtertuint, voortuint
<b>Garage</b>	carport
<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
<b>Energie label</b>	C

# Bijzonderheden

- Prachtige ligging met een groot (speel-) veld aan de achterzijde. Op korte afstand van de gezellige dorpskern, Winkelcentrum “Kernkwartier” en nabij diverse scholen, de uitvalswegen en sportvoorzieningen. Tevens nabij bushalte en de uitvalswegen naar Eindhoven en Helmond;
- Naast de woonkamer nog 2 extra kamers op de begane grond, te gebruiken als eetkamer, hobbykamer, kantoor etc.
- Momenteel zijn er op de verdieping 2 slaapkamers. Indien gewenst kan de oorspronkelijke indeling met 3 slaapkamers teruggebracht worden.

Vraagprijs € 469.000,- k.k.



# Bijzonderheden

- De gehele dakbedekking is in 2020 vernieuwd en geïsoleerd en het buitenschilderwerk aan de voorzijde is in 2024 gedaan.
- De ramen op eerste verdieping zijn voorzien van rolluiken.

Een woord van de bewoner:

'Ruim dertig jaar met heel veel plezier gewoond. Heerlijke groene en rustige omgeving, geen verkeer langs mijn huis.

Zonnige voor én achtertuin met vrij uitzicht, zowel voor als achter. Er zijn veel sociale activiteiten in de omgeving, veel sociale saamhorigheid in deze wijk'.

Vraagprijs € 469.000,- k.k.



# Indeling

## Begane grond:

- overdekte entree/hal met de meterkast.
- Luxe toiletruimte met een hangend toilet en een fonteintje.
- Ruime inpandige berging/bijkeuken (oppervlakte: circa 17 m<sup>2</sup>) met aansluitingen voor de wasapparatuur, een uitstortgootsteen, inbouwkast, de CV-opstelling (Intergas HR-combiketel, bouwjaar 2021) en een loopdeur naar de straat.
- Ruime en sfeervolle woonkamer (oppervlakte inclusief open keuken: circa 42 m<sup>2</sup>), voorzien van een prachtige eiken parketvloer, gestukadoorde wanden en plafond en een spiltrap naar de verdieping en een open verbinding naar de hobbykamer.
- Open keuken met een ingebouwde voorraadkast en nette kunststof keukeninrichting, voorzien van een dubbele rvs-spoelbak, een gaskookplaat, elektrische oven, afzuigkap, koelkast en een vriezer.
- Riante hobbykamer (oppervlakte: circa 16 m<sup>2</sup>) met eveneens een eiken parketvloer en een loopdeur naar de achtertuin. Via een groot raam biedt deze kamer ook een fraai uitzicht over de achtertuin.
- Fijne kantoorruimte (oppervlakte: circa 10 m<sup>2</sup>) met parketvloer en een loopdeur naar de achtertuin

## Verdieping:

- Overloop met bergkast;
- 2 fijne slaapkamers (oppervlakten: circa 8 en maar liefst 18 m<sup>2</sup>). Voorheen waren dit 3 kamers. De oorspronkelijke indeling is eenvoudig weer terug te brengen. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een vaste kastenwand en airco. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een prachtig uitzicht over openbaar groen.
- Luxe en geheel betegelde badkamer, voorzien van een fraai wastafelmeubel, wandcloset, en een douchecabine.
- De ramen op eerste verdieping zijn voorzien van rolluiken.

## Buitenterrein:

- Fraai aangelegde voortuin.
- Oprit met carport en een buitenkraantje.
- Geheel vrij gelegen achtertuin, voorzien van sierbestrating, een fraaie borderbeplanting en een houten tuinhuisje.











































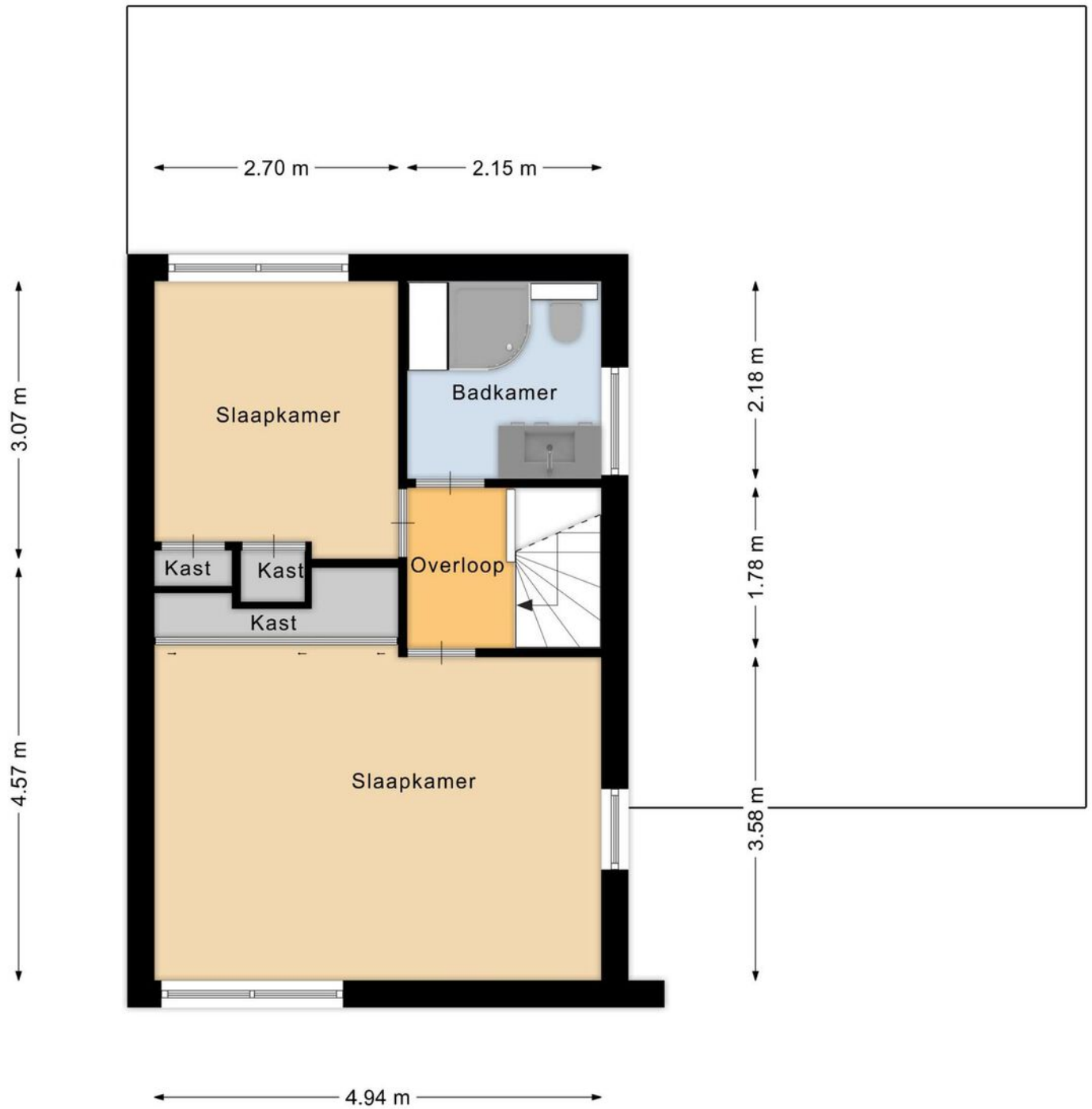


# Plattegrond



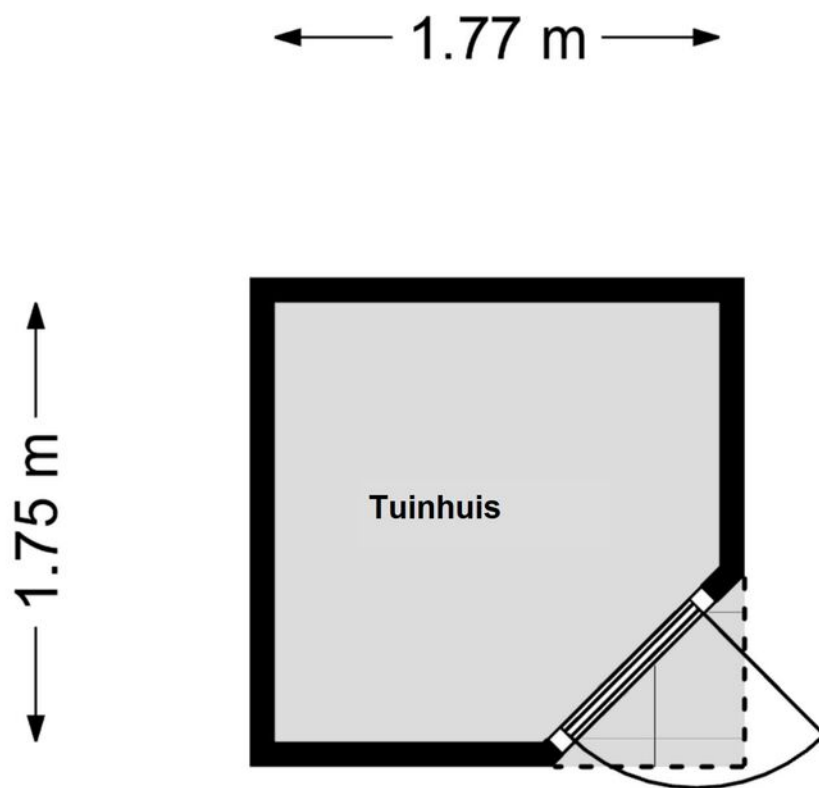
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



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

# Plattegrond




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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

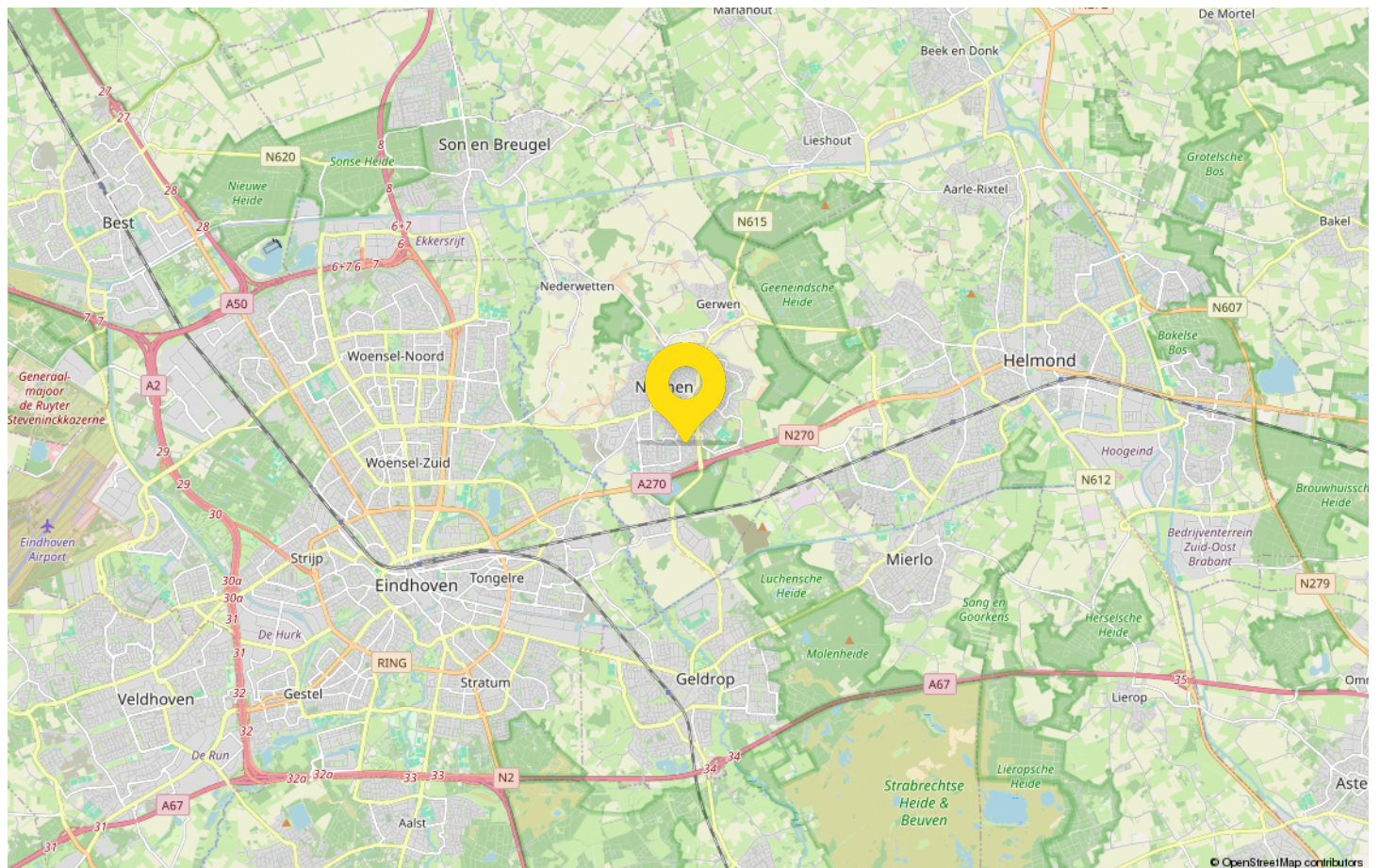
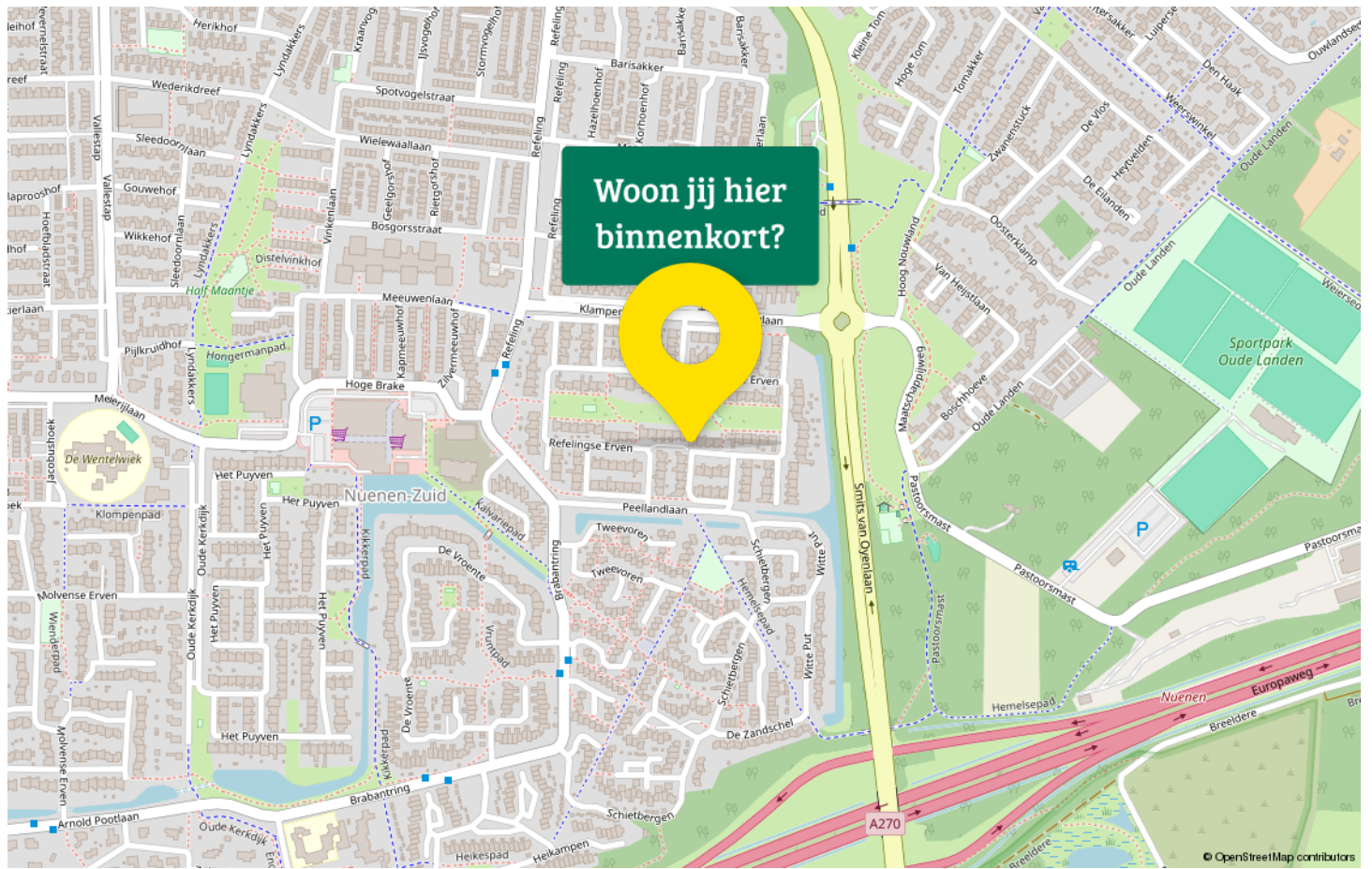
Uw referentie: Refelingse Erven 77



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 423</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>	
--	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie op de kaart

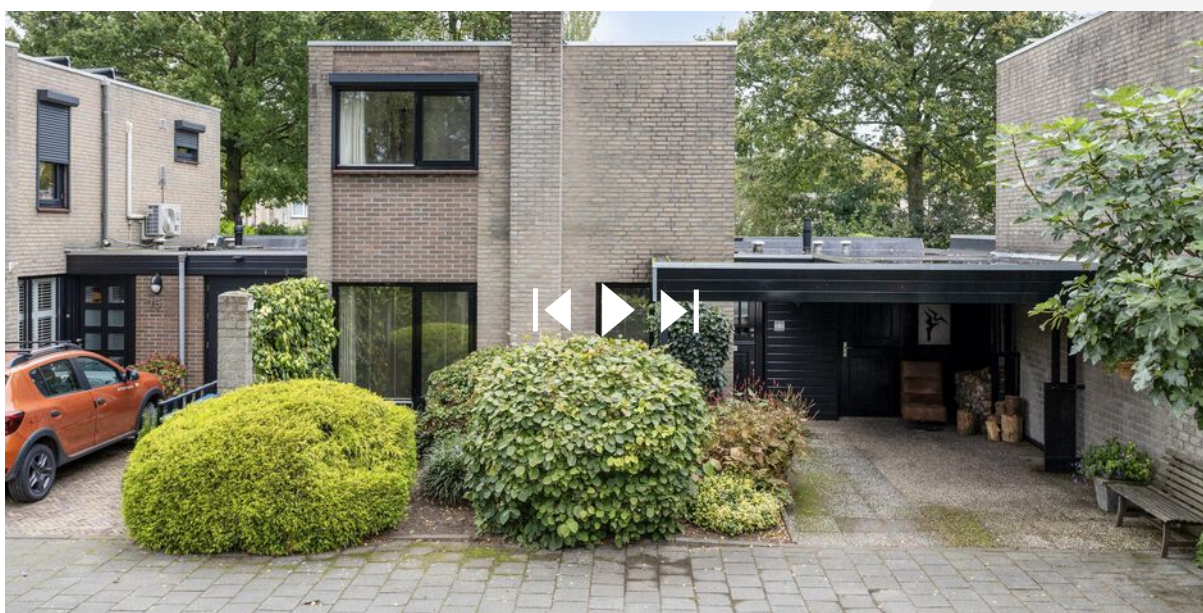


# Bekijk deze woning online!

[www.refelingseerven77.nl](http://www.refelingseerven77.nl)



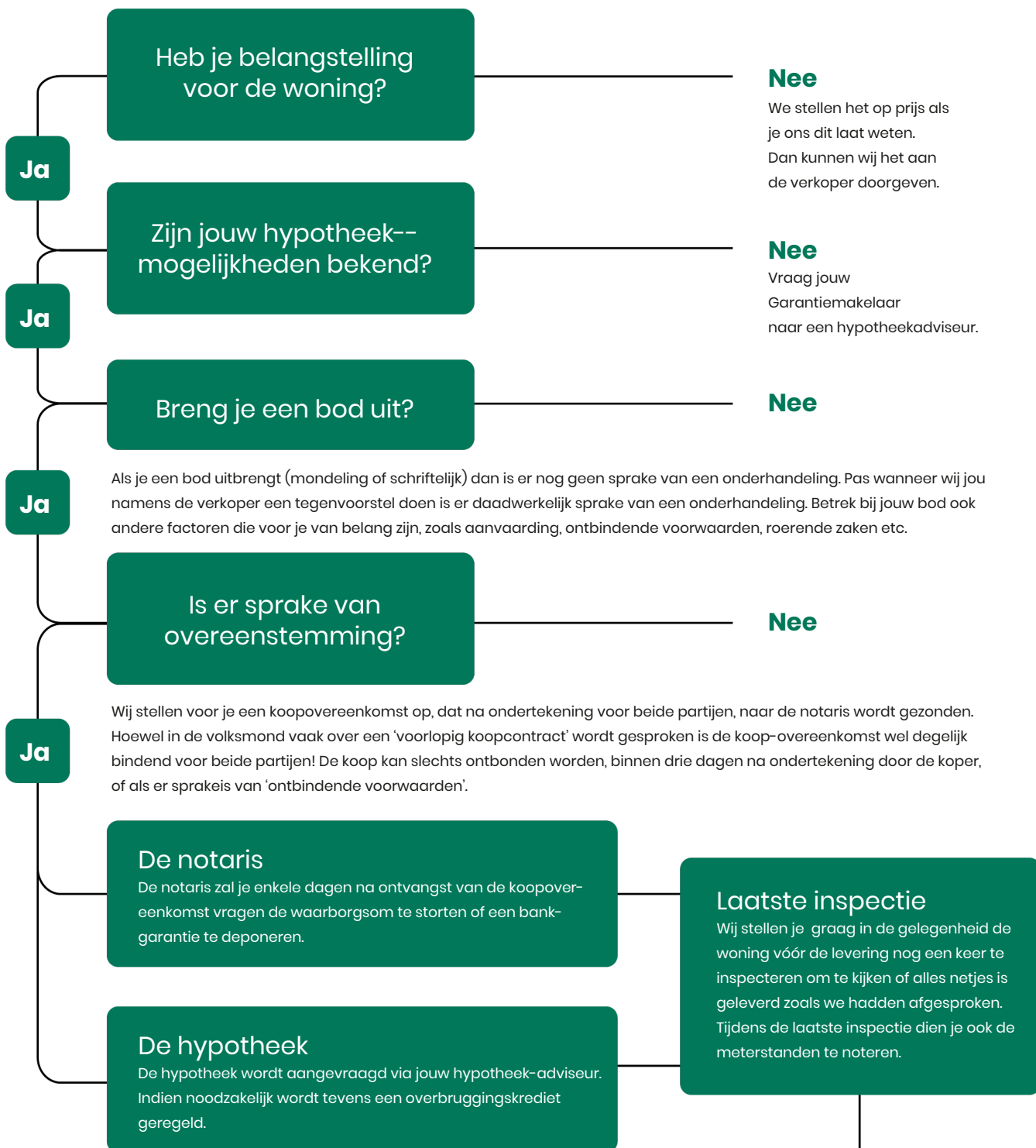
Refelingse Erven 77, Nuenen



**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 transport-akte 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.

# 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 bidder 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.



# 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 gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

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](mailto:info@vandenbuijsmakelaars.nl)

Met vriendelijke groet,

Van den Buijs Garantiemakelaars



# Van den Buijs jouw Garantiemakelaar

Michelle Hoekstra

Patrice van den Buijs



### 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

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.



## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**040-2907000**

[info@vandenbuijsmakelaars.nl](mailto:info@vandenbuijsmakelaars.nl)

[www.vandenbuijsmakelaars.nl](http://www.vandenbuijsmakelaars.nl)