



van Santvoort
makelaars

“Dromen
mag! Welkom
thuis!”



Nu in de
verkoop:

**Lobroec 10
Nuenen**

Méer interessant aanbod vindt u op vansantvoort.nl



Nu in de verkoop:
Lobroec 10
Nuenen

VRAAGPRIJS
€ 1.075.000,- k.k.



Locatie

Plaats:	Nuenen
Wijk:	Nuenen-Oost
Straat:	Lobroec 10

Bouw

Soort woning:	Villa
Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1993

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	247 m ²
Perceeloppervlakte:	642 m ²
Woning inhoud:	869 m ³
Parkeren:	openbaar parkeren, op eigen terrein

Indeling

Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Aantal woonlagen:	2

Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel & vloerverwarming

Highlights

Ben je op zoek naar een huis dat niet alleen ruimte en comfort biedt, maar ook meegroeit met jouw behoeften? Deze verrassend royale villa biedt de perfecte balans tussen een heerlijk gezinsleven en de mogelijkheid voor een praktijk of kantoor aan huis. Gelegen op een fijne locatie, geniet je hier van een lichte, moderne basis en een indeling die volop privacy en flexibiliteit biedt. Of je nu een plek zoekt voor een groot gezin, een levensloopbestendige woning wenst of droomt van een eigen werkruimte: dit huis heeft het allemaal.



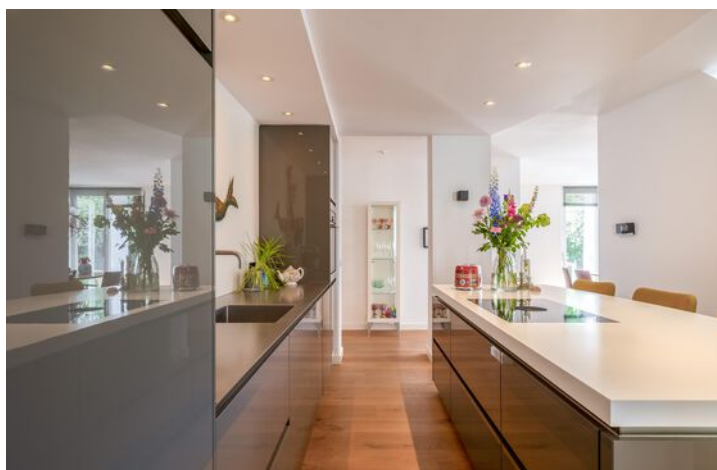




BEGANE GROND

Bij binnenkomst via de overdekte entree ervaar je direct de ruimte in de royale hal met garderobe.

Via een glazen deur stap je de moderne open keuken binnen, die in 2020 volledig is vernieuwd. De SieMatic keuken met een stijlvol kookeiland is dit dé plek voor wie van koken en gezelligheid houdt, een gezellige eetbar en hoogwaardige inbouwapparatuur onder andere een Bora inductieplaat met ingebouwde afzuiging, vaatwasser, koelkast en een heteluchtoven is dit dé plek voor wie van koken en gezelligheid houdt. De afwerking met strak stucwerk en inbouwspots maakt het plaatje compleet.







De aangrenzende woonkamer is een heerlijke, lichte ruimte dankzij de grote raampartijen met zicht op de vijver en tuin. Hier vind je een sfeervolle open haard en een prachtige eiken parketvloer met vloerverwarming welke doorloopt over de gehele verdieping. De slimme indeling biedt hoekjes voor een apart eetgedeelte en een fijne ruimte om te ontspannen.









Heel bijzonder is de, in 2020 gecreëerde, multifunctionele ruimte met eigen voordeur, wat deze woning ideaal maakt voor een kantoor of praktijk aan huis. Tevens zijn dat jaar de praktische bijkeuken met extra keukenblok, inbouwkast met schuifdeuren en de vernieuwde toiletruimte gerealiseerd.



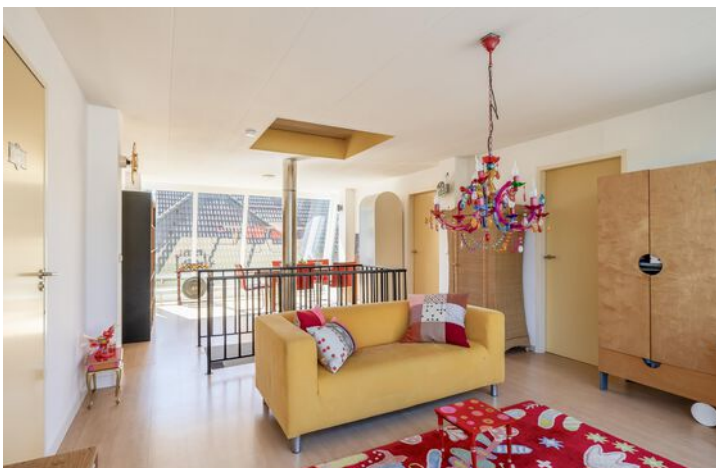




Daarnaast vind je op de begane grond een aparte slaapvleugel met een slaapkamer van een ruim formaat met direct toegang tot een badkamer met elektrische vloerverwarming, voorzien van inloopdouche en dubbel wastafelmeubel, waardoor de woning volledig levensloopbestendig is.

Vanuit de slaapkamer is via openslaande deuren toegang tot de tuin, verder is de ruimte afgewerkt met een laminaatvloer, strakke stucwerk wanden en een stucwerk plafond.





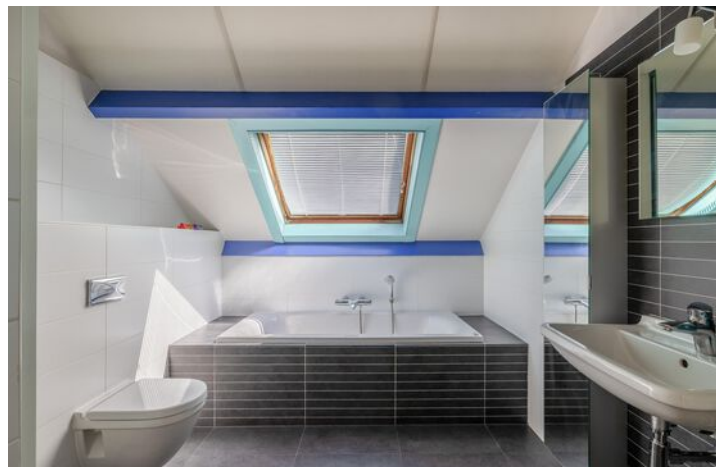
EERSTE VERDIEPING

De overloop van de woning is een prettige leefruimte op zich, met aan beide zijden raampartijen voor volop daglicht. Deze veelzijdige ruimte, die zich moeiteloos aanpast aan iedere wens; van ontspannen tv kijken tot creatief schilderen en andere hobby's, vormt bovendien een ideale speel-en hangplek voor kinderen.

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de tweede badkamer. De slaapkamers zijn allemaal van een royaal formaat, voorzien van een nette laminaatvloer, een dakraam en handige extra bergruimte onder de kapschuinte.



De badkamer op deze verdieping beschikt over een douchecabine, dubbele wastafel, hangend closet, designradiator en een heerlijk ligbad met whirlpoolfunctie en ingebouwde verlichting. De badkamer is tevens uitgevoerd met een elektrische vloerverwarming.





TUIN

De tuin rondom de woning is werkelijk een plaatje. Het is een heerlijke plek om buiten te genieten, compleet met diverse terrassen, een gazon, borders met gevarieerde beplanting, volwassen bomen en een sfeervolle vijver. Hier geniet je in alle rust van het buitenleven.



BIJZONDERHEDEN

- Gelegen aan de rand van Nuenen, vlakbij wandel- en fietspaden en de bossen
- Woonoppervlakte circa 247 m²
- Levensloopbestendig wonen met slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Ideale praktijk-/kantoorruimte aan huis met eigen entree en inbouwkasten
- Moderne open keuken (2020) met kookeiland, luxe apparatuur en eiken parketvloer
- Sfeervolle woonkamer met eiken parketvloer, vloerverwarming en open haard
- Grote bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine, droger en koel-vriescombinatie
- Toiletruimte begane grond volledig vernieuwd in 2020
- CV Ketel Vaillant Eco Tec Plus uit 2024
- Luxaflex (2020) in woonkamer, eetkamer en kantoor
- Zonnescherm (nieuw doek 2020) en screens op de raampartijen beneden verdieping
- Rolluiken bij de slaapkamer op de begane grond
- Totaal vier royale slaapkamers en twee badkamers
- Multifunctionele overloop
- Platte daken op overloop en erker woonkamer vervangen in 2025
- Platte daken bij slaapkamer begane grond, bijkeuken en kantoor vervangen in 2020
- Dakgoten vervangen in 2025
- Sfeervolle tuinverlichting
- Drainagesysteem rondom het huis



Plattegronden

Begane grond

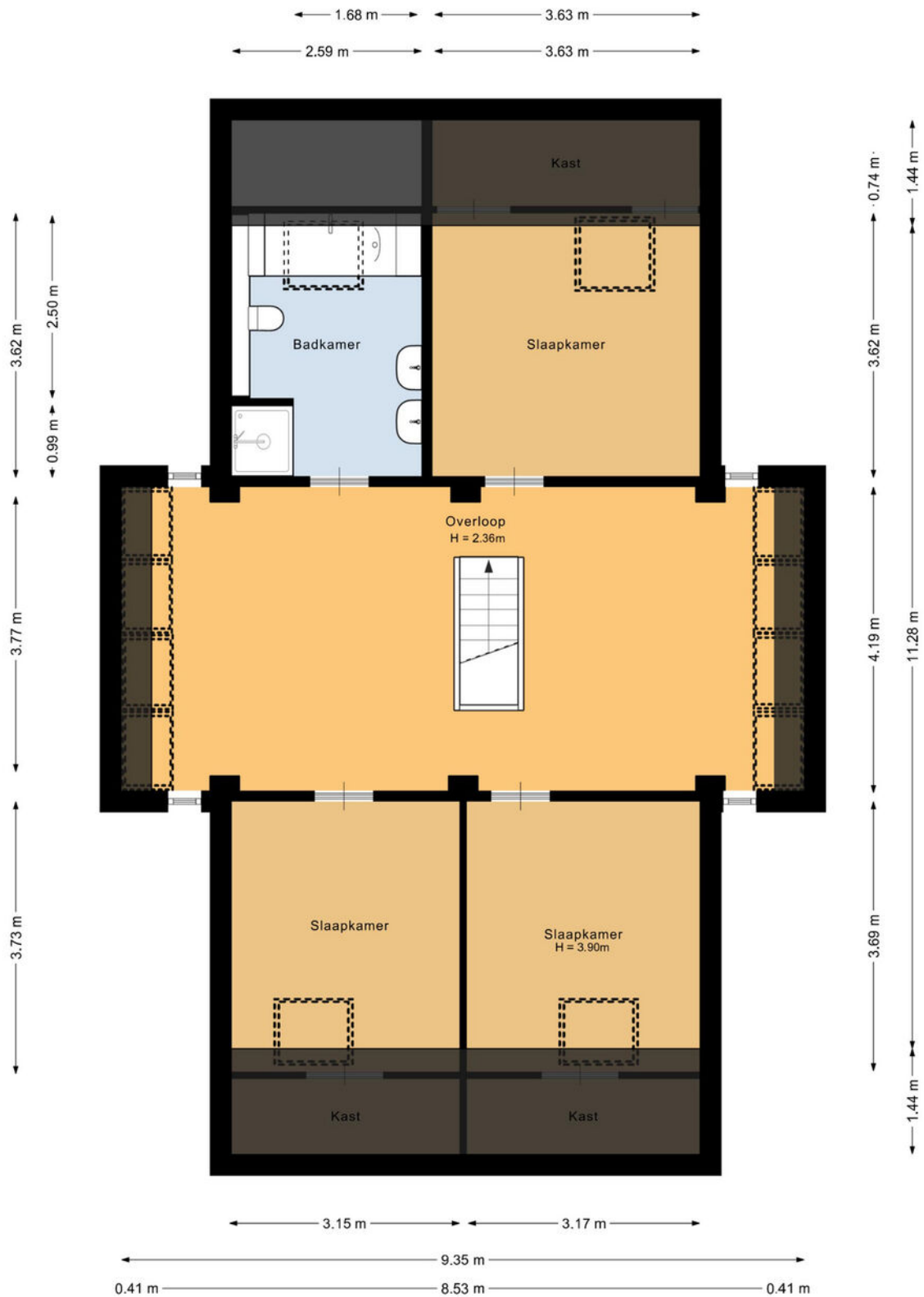


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegronden

Eerste verdieping

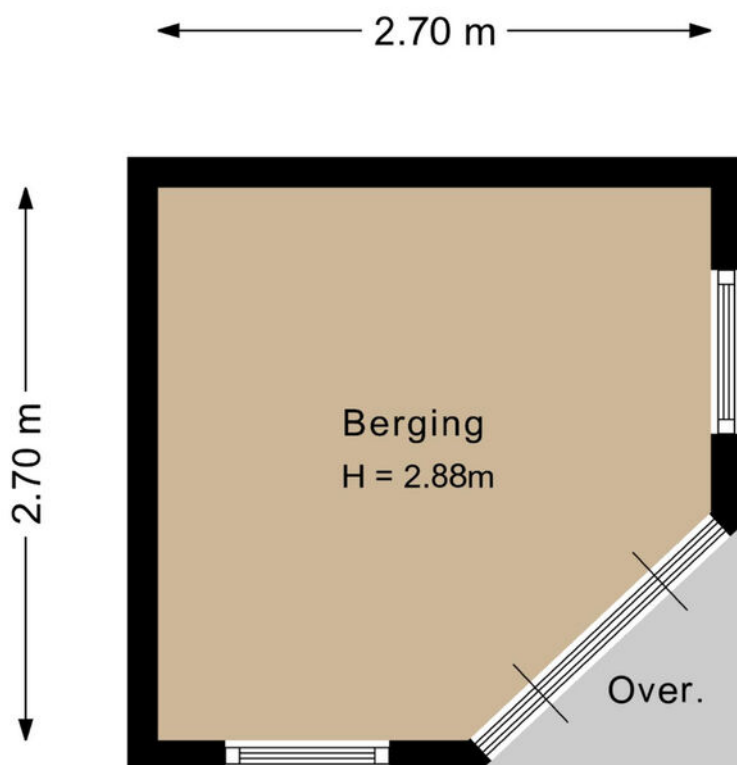


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegronden

Berging

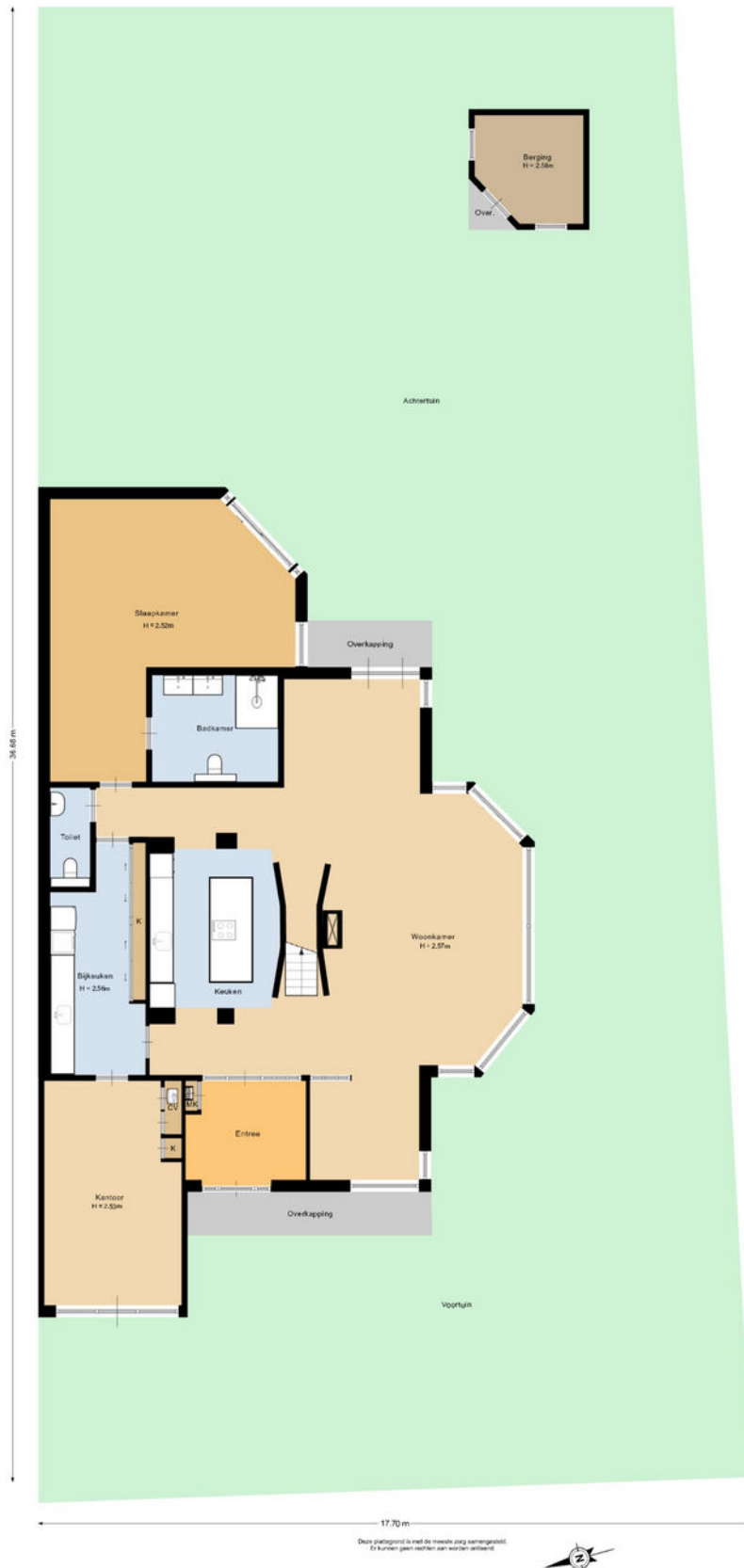


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegronden

Overzicht perceel





Welkom in het mooie Nuenen



Welkom in de gemeente Nuenen! De gemeente omvat diverse plaatsen, waaronder Nuenen zelf, Gerwen, Nederwetten, en Eeneind. Nuenen heeft een gevarieerd aanbod aan wijken, zoals de buurt Oud-Nuenen. Gelegen te midden van het prachtige Brabantse landschap, biedt deze levendige gemeente een combinatie van gezelligheid, geschiedenis en schitterende natuur. De gemeente telt ongeveer ruim 24.000 inwoners en heeft haar huidige vorm verkregen door samenvoegingen in het verleden.

Scholen:

Nuenen en omstreken beschikken over een gevarieerd aanbod aan onderwijsinstellingen, waaronder basisscholen, middelbare scholen en speciaal onderwijs op alle niveaus.

Winkels:

Nuenen biedt een gevarieerd winkelaanbod, variërend van lokale boetieks tot bekende winkelketens. Het gezellige centrum heeft winkels waar inwoners ook op geselecteerde koopzondagen terecht kunnen voor hun dagelijkse boodschappen, kleding, elektronica en meer. Het verrassende aanbod aan winkels en speciaalzaakjes, maakt Nuenen een heerlijke plek om te shoppen en te genieten van een hapje en een drankje. Ook heeft Nuenen een overdekt winkelcentrum genaamd het Kernkwartier.

Horecagelegenheden:

Geniet van het Bourgondische leven in Nuenen. Voor de fijnproevers onder ons biedt Nuenen een scala aan restaurants met culinaire hoogstandjes zoals het sterrenrestaurant Lindenhof. Ontdek de lokale keuken met verse streekproducten of laat je verrassen door internationale smaken. Of je nu houdt van hartige gerechten, verfijnde delicatessen of zoete lekkernijen, de restaurants in Nuenen weten ieders smaakpapillen te verwennen.

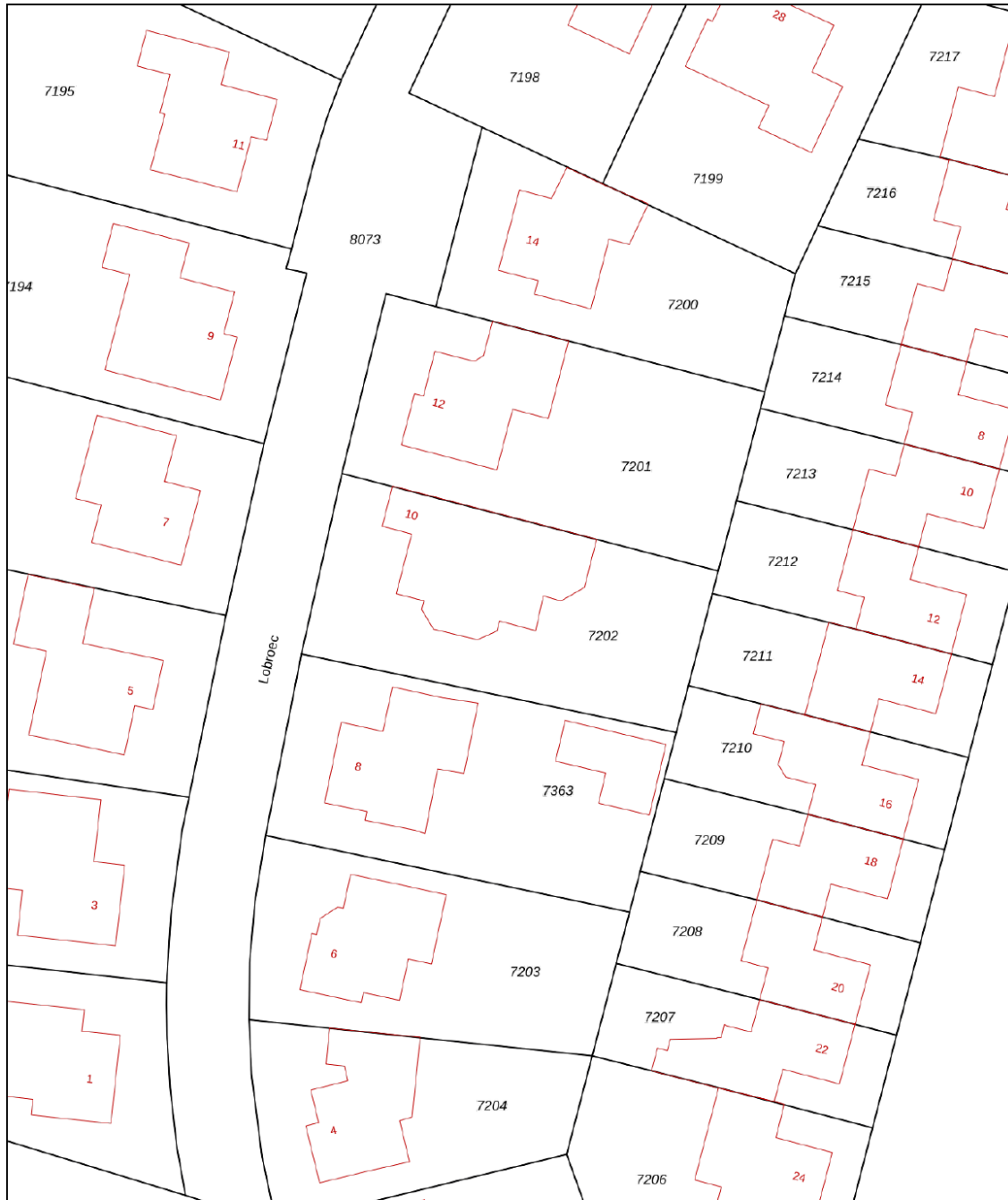
Natuur:


Ontdek Van Gogh Nationaal Park. Geniet van het Brabantse landschap vol slingerende beken, uitgestrekte natuurgebieden, boerenland, landgoederen en groen tot in het hart van de dorpen en steden. Hier werken we samen aan een mooie, gezonde en groene leefomgeving. Met Vincent van Gogh als gids. Hij groeide op in dit gebied en werd geïnspireerd door de natuur en de Brabanders die het land bewerkten.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lobroec



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nuenen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 7202</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>	
--	--	---

Maak **Kennis** met het **team!**



Makelaar aan het woord:

Als jouw lokale makelaar sta ik voor je klaar. Met mijn diepgaande kennis van de regio en mijn passie voor vastgoed, help ik je graag bij het vinden van jouw droomhuis of het succesvol verkopen van je woning. Met een persoonlijke aanpak en heldere communicatie zorg ik ervoor dat jouw vastgoedervaring soepel verloopt.

Anne-Marie van Santvoort

Makelaar van Santvoort Makelaars



Pieter Keunen

Makelaar



Iris Schafrat

Commerciële binnendienst
medewerker

Enkele Belangrijke Aspecten

1. PLATTEGRONDEN

De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.

2. TEKENINGEN

Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.

3. ONDERZOEKSP LICHT

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

4. VRAGENLIJST & LIJST VAN ZAKEN

In ons dossier is een door onze opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig, alsmede een lijst van zaken, welke achterblijven in de woning. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze lijsten ter inzage krijgen.

5. BEZICHTING

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.

6. KOOPVEREENKOMST

Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

7. BANKGARANTIE

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud / en bij geen voorbehoud uiterlijk 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

8. AANSPRAKELIJKHEID

Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van Santvoort makelaars b.v. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandeling. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.

9. AANBOD

Zie ook ons totale aanbod op www.vansantvoort.nl.

10. HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheke en verzekeringen samen met "Intersant", een financiële dienstverlener gevestigd te Eindhoven. Als onafhankelijk intermediair treden zij op voor de meeste grote banken en verzekeraars. Intersant staat garant voor een oprecht, weloverwogen en gefundeerd advies voor uw totale financiële planning. Laat u eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor u geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is gevestigd aan Torenallee 65, 5617 BB te Eindhoven. Telefonisch bereikbaar op nummer 040-7111208. Meer informatie vindt u op www.intersant.nl.

Het van Santvoort verkoopplan

Het verkopen van landelijk vastgoed of hippische bedrijven is specialistisch werk. Kennis van de markt, weten wat de klant wil en de mogelijkheden op de juiste manier belichten; door onze jarenlange ervaring weten we hoe het werkt. Met ons interactieve promotieplan brengen we elk object onder de aandacht bij de juiste doelgroep.

1. GOED ADVIES

Tijdens ons eerste gesprek ontvang je deskundig advies over de juiste vraagprijs en de aanpak voor de verkoop van jouw woning. We leggen uit hoe we te werk gaan en maken afspraken over ons tarief.

2. PROFESSIONEEL BEELDMATERIAAL

We laten professioneel beeldmateriaal maken door een ervaren fotograaf, inclusief prachtige foto's van de woning, evenals een sfeervolle video met drone-opnames. Alles om jouw woning optimaal te presenteren!

3. MARKETINGSTART!

Zodra de verkoop van de woning wordt gestart, brengen we dit onder de aandacht van onze social media kanalen, een digitale nieuwsbrief en diverse websites. Ook tippen we woningzoekende die matchen met de woning.

4. PERFECTE PRESENTATIE

Door het gebruik van nieuwe presentatiemogelijkheden ben je verzekerd van een top-ranking op Funda. Jouw woning scoort hoog in alle zoekmachines.

5. SOCIALE MEDIASTRATEGIE

We zetten groots in op social media. Wat begint met een sneak preview op Facebook en Instagram. Dankzij extra acties brengen we het pand nog meer onder de aandacht na het starten van de verkoop. Daarnaast werken we met advertising specialisten die de doelgroep precies weten te vinden met betaalde advertenties.

6. ADVERTENTIES

Waar nodig maken we natuurlijk ook gebruik van 'traditionele' media. Zo plaatsen we advertenties in diverse bladen en kranten.

7. OPEN HUIZEN

Zien doet kopen! We organiseren regelmatig open huizen en nemen deel aan landelijke Open Huizen Dagen om potentiële kopers de kans te geven om jouw woning te bezichtigen. Deze acties worden altijd ondersteund met extra advertenties, e-mailcampagnes en publiciteit.

8. BEZICHTIGING EN BEGELEIDING

Dankzij de goede vindbaarheid van jouw huis, krijg je al snel aanvragen voor bezichtigingen. Wij plannen deze voor je in en begeleiden belangstellenden. Natuurlijk krijg je van ons ook advies over de presentatie van je huis en houden wij je voortdurend op de hoogte van onze vorderingen in het verkoopproces, persoonlijk én via het online klantendossier.

9. AFHANDELING

Eenmaal verkocht, zorgen wij uiteraard voor een perfecte afwikkeling.



**“Dromen
mag! Welkom
thuis!”**

Heeft u **interesse** in de **woning?**

Neem contact op!

Santvoort Makelaars Nuenen

Berg 2 - 4 • 5671 CC Nuenen • +31 (0)40 283 3708

info@nuenen.vansantvoort.nl

Winnaar

Topmakelaar
van het Jaar
Zuidoost-Noord-Brabant



MAVA 2025 Hosted by Funda

Scan de QR & volg ons!



Vestiging Eindhoven

Torenallee 65
5617 BB Eindhoven
+31 (0)40 269 2530
info@eindhoven.vansantvoort.nl

Vestiging Eersel

Nieuwstraat 62
5521 CD Eersel
+31 (0)497 51 3393
info@eersel.vansantvoort.nl

Vestiging Helmond

Paterslaan 2a
5701 NZ Helmond
+31 (0)492 52 5552
info@helmond.vansantvoort.nl

Vestiging Deurne

de Wever 7
5751 KT Deurne
+31 (0)493 32 2111
info@deurne.vansantvoort.nl

Méér interessant aanbod vindt u op [vansantvoort.nl](https://www.vansantvoort.nl)