



Orleanshof 44

EINDHOVEN

Vraagprijs: € 500.000 k.k.

Kortmann Vastgoed & Makelaardij

040 240 54 34

Info@kortmann-makelaardij.nl

<https://www.kortmann-makelaardij.nl>

**Kort
mann**
Vastgoed &
Makelaardij

Kenmerken



Woonoppervlakte

130 m²

Perceeloppervlakte

176 m²

Aantal kamers

7 kamers

Aantal slaapkamers

6 slaapkamers

Bouwjaar

1979

Energie label

A





Omschrijving

Sommige woningen voelen direct goed. Niet door indrukwekkende omschrijvingen, maar door een logische indeling, verzorgde afwerking en een prettige sfeer. Orleanshof 44 is zo'n woning. Een instapklare gezinswoning met maar liefst zes slaapkamers, een moderne afwerking en een tuin waar je op meerdere plekken heerlijk kunt zitten.

Aan de voorzijde parkeer je de auto onder de carport en stap je droog naar binnen. Binnen valt direct op hoe praktisch en sfeervol de woning is ingericht. De keuken aan de voorzijde en de woonkamer aan de achterzijde vormen samen een lichte, langgerekte leefruimte met een prettige flow en veel wooncomfort.

De buurt

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving met veel groen. Scholen, winkels en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: uitvalswegen zijn snel te bereiken en het centrum van Eindhoven ligt op korte afstand. Hier woon je rustig, maar toch centraal.

Begane grond

De entree bevindt zich aan de voorzijde van de woning, direct bij de keuken. Deze moderne keuken is strak opgesteld langs twee zijden en uitgevoerd met lichte fronten, een donker werkblad en een warme houtlook kastenwand. De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combi-oven, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, Quooker en een wijnklimaatkast. Dankzij het raam aan de voorzijde valt er veel natuurlijk en prettig daglicht binnen.

Vanuit de keuken loopt de ruimte naadloos over in de eet- en woonkamer. De lange zichtlijn zorgt voor een ruimtelijk gevoel en veel lichtinval. De eikenhouten vloer geeft warmte aan het geheel en de schuifpui aan de achterzijde verbindt binnen en buiten op een natuurlijke manier. De trap en het toilet zijn centraal geplaatst, wat bijdraagt aan een

praktische indeling. De aanwezige airconditioning op de begane grond verhoogt het comfort.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en aanvullende meubels. Deze kamer is voorzien van een draai-kiep deur. De tweede slaapkamer is eveneens ruim en volwaardig, terwijl de derde kamer zich uitstekend leent als kinder-, werk- of kleedkamer.

De badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over een inloofdouche, wastafelmeubel, wandcloset en een designradiator. Het aanwezige raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping is optimaal benut. Hier bevinden zich nog eens drie slaapkamers, waardoor het totaal op zes kamers uitkomt. Dit maakt de woning uitermate geschikt voor grotere gezinnen, thuiswerken of hobby's. Alle kamers zijn voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en lichtinval. Hier bevindt zich tevens een tweede airco unit.

Daarnaast is er een aparte was- en technische ruimte aanwezig. Dit is een praktische toevoeging waarbij witgoed en installaties netjes uit het zicht blijven, zonder dat dit ten koste gaat van de woonruimte.

Boven deze slaapkamers bevindt zich nog een praktische bergzolder.

Buitenruimte

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt meerdere fijne plekken om te zitten. Direct aan de woning bevindt zich een ruime overkapping, waardoor je al vroeg in het seizoen van het buitenleven kunt genieten en ook op minder

Vervolg

zonnige dagen comfortabel buiten zit. De schuifpui sluit hier mooi op aan, waardoor binnen en buiten in elkaar overlopen.

Verderop in de tuin is een tweede overkapping gerealiseerd, die een meer beschutte en sfeervolle plek biedt. De tuin is speels ingericht met een combinatie van bestrating, groen en een vijver met fonteintje. Achterin de tuin bevindt zich bovendien een praktische berging.

Bijzonderheden:

- Instapklare tussenwoning
- Energielabel A (dus mogelijk rente-korting op uw hypotheek!)
- Kunststof kozijnen en deuren met HR++ glas
- Woonoppervlakte ca. 130 m²
- 6 slaapkamers
- Eikenhouten vloer begane grond
- Airconditioning aanwezig (2 units)
- Luxe keuken met Quooker en wijnklimaatkast
- Aparte was-/technische ruimte
- Carport aan voorzijde
- Schuifpui naar de tuin
- Twee overkappingen
- Berging in de tuin
- Alle kamers zijn voorzien van draai-kiep ramen met horren

Interesse?

Ben je op zoek naar een ruime, instapklare woning met veel mogelijkheden en een fijne buitenruimte? Dan is Orleanshof 44 absoluut een bezichtiging waard. Neem contact met ons op en ervaar zelf de ruimte en sfeer van deze complete gezinswoning.

Foto's











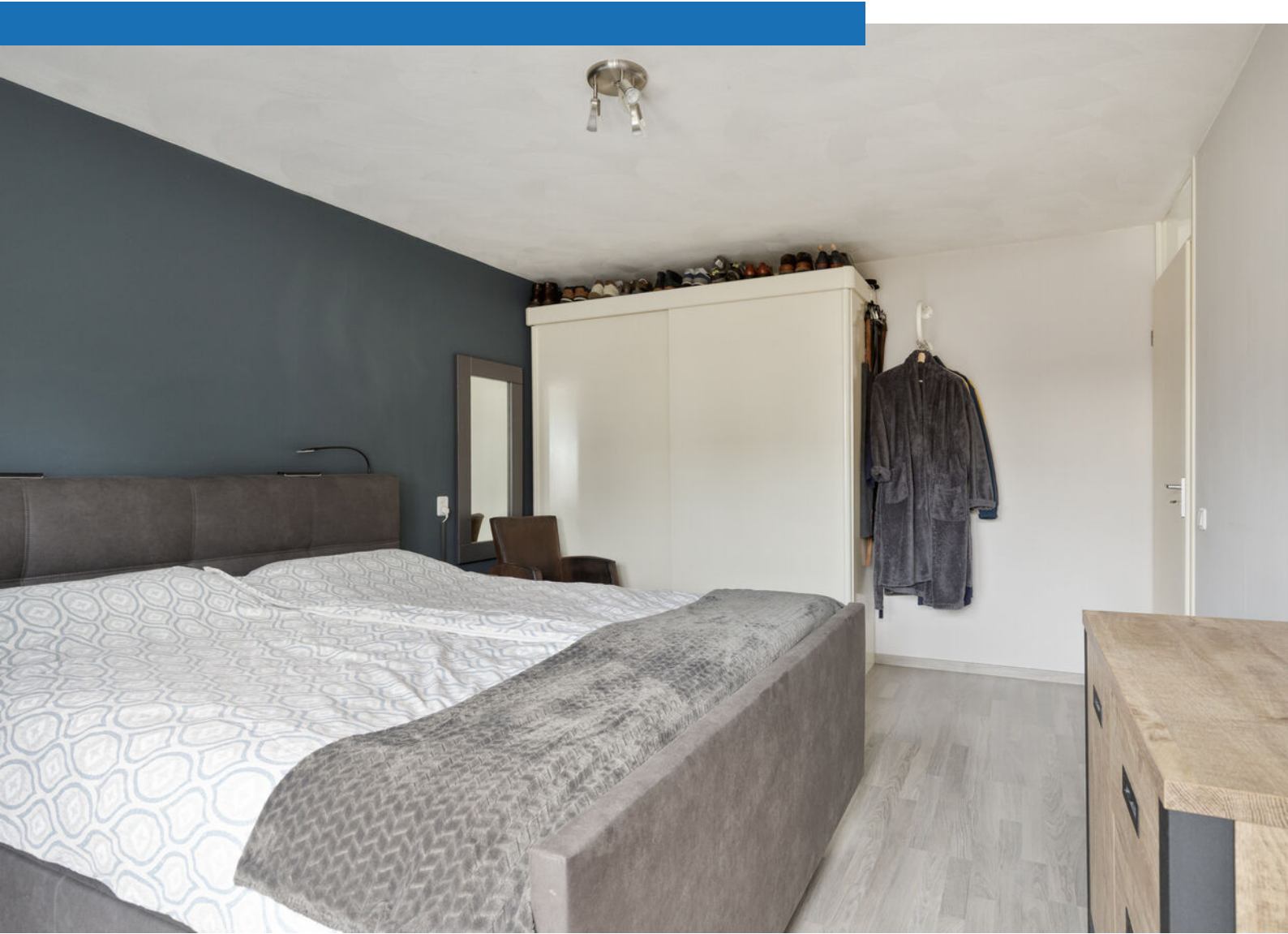


































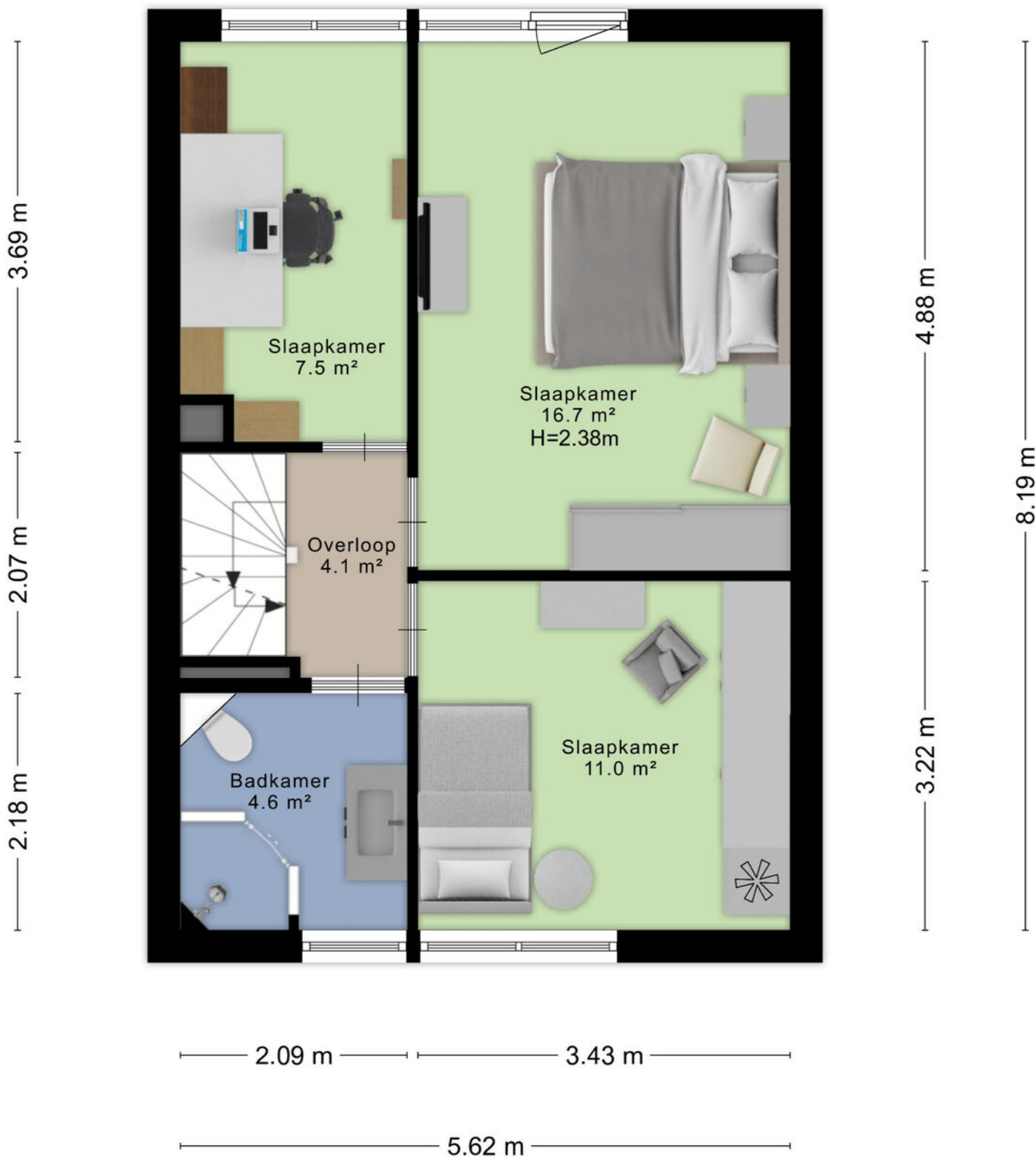




Plattegrond



Plattegrond



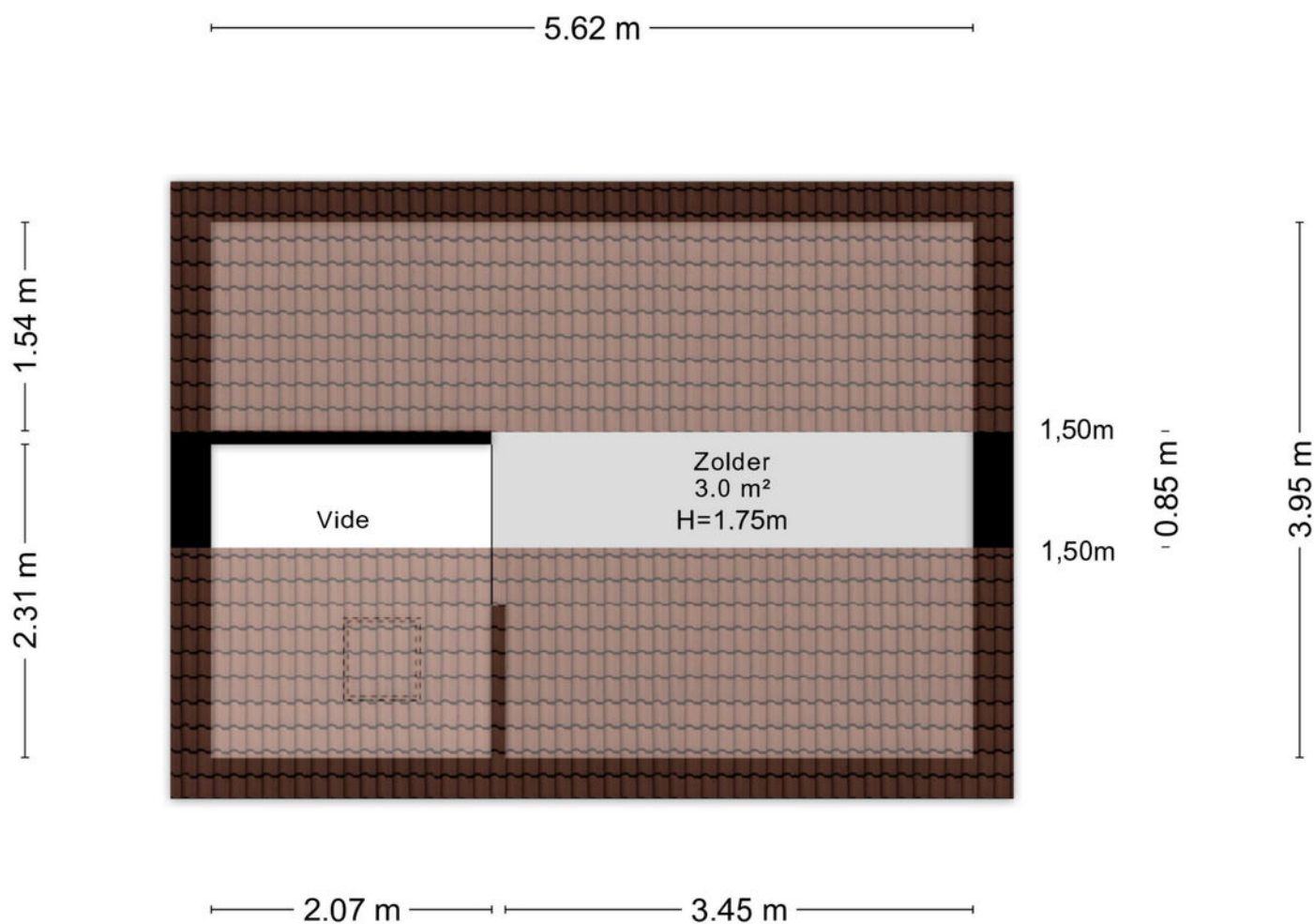
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



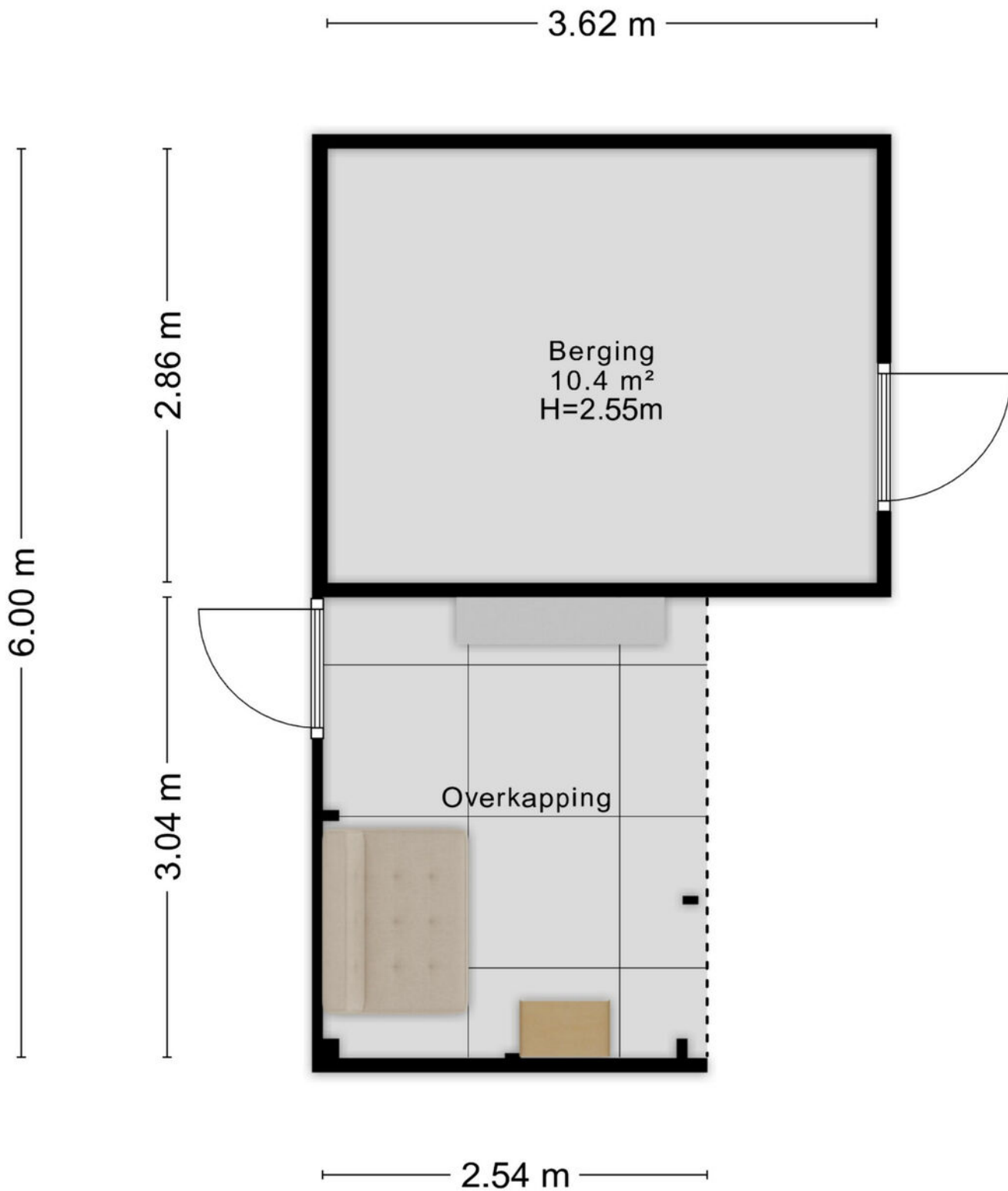
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

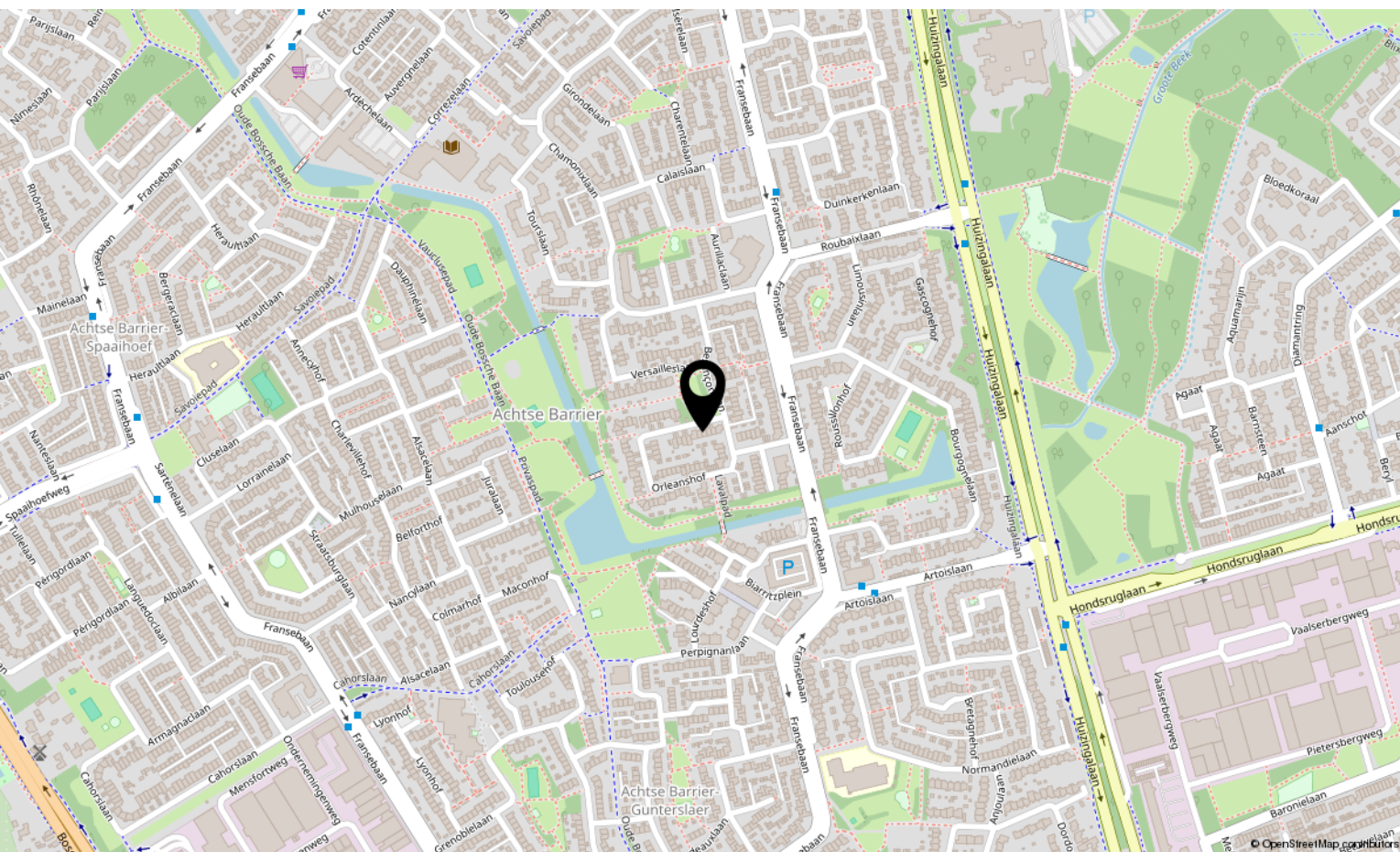
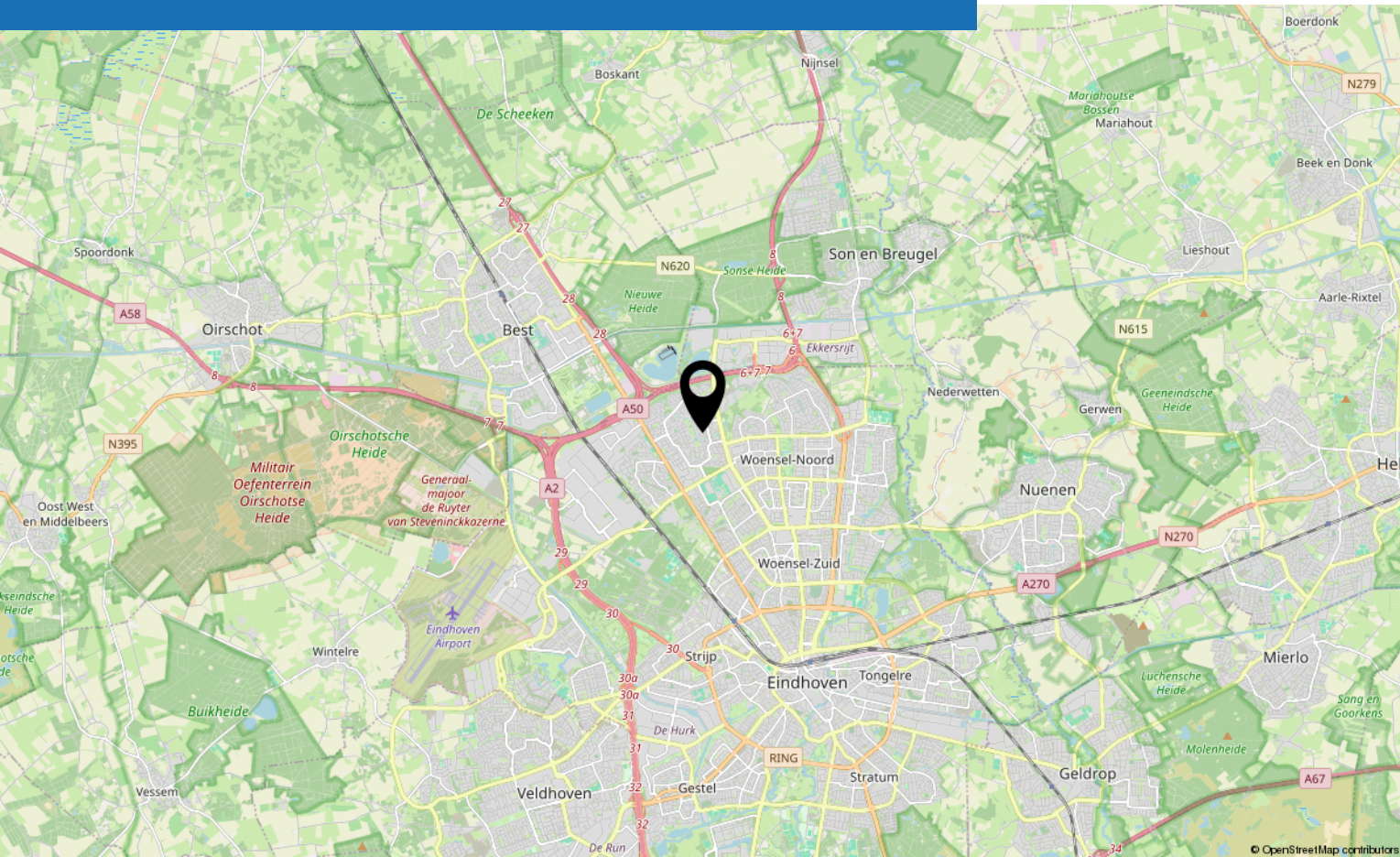


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Woensel	
—	Huisnummer	Sectie S	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 737	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 februari 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 kaart



Lijst van zaken

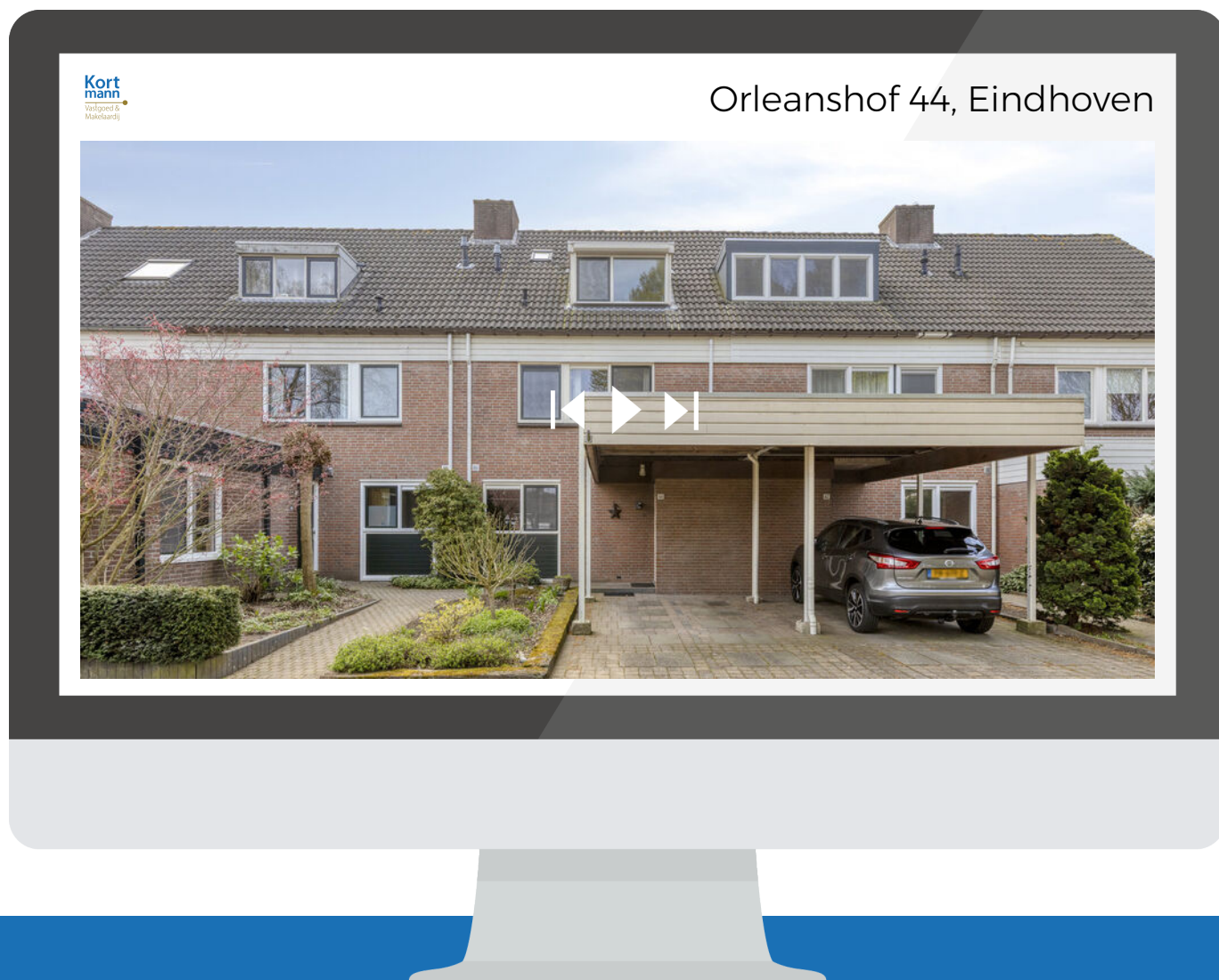
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Hang en legkasten op verdieping			x
Gordijnrails	x		
Gordijnen		x	
Overgordijnen		x	
Vitrages		x	
Jaloezieen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking		x	
Schilderij ophangstelsysteem	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Koffiezetapparaat		x	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat		x	
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting		x	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		x	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

Bekijk deze woning online!

webspaces.yisual.com/orleanshof44



Scan deze code
en bekijk de
woning op je
mobiel!





Interesse?

Neem contact met ons op!

Kortmann Vastgoed & Makelaardij

Vincent van Goghstraat 46 5671 GZ Nuenen

040 240 54 34

Info@kortmann-makelaardij.nl

<https://www.kortmann-makelaardij.nl>

**Kort
mann**
Vastgoed &
Makelaardij