



# Schout Leytengaarde 52

NUENEN

**Vraagprijs: € 500.000 k.k.**

**Kortmann Vastgoed & Makelaardij**

040 240 54 34

[Info@kortmann-makelaardij.nl](mailto:Info@kortmann-makelaardij.nl)

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

**Kort  
mann**

Vastgoed &  
Makelaardij

# Kenmerken



## Woonoppervlakte

127 m<sup>2</sup>

## Perceeloppervlakte

218 m<sup>2</sup>

## Aantal kamers

7 kamers



## Aantal slaapkamers

5 slaapkamers

## Bouwjaar

1994

## Energie label

B





# Omschrijving

Welkom aan de Schout Leytengarde 52 in Nuenen: een verrassend ruime en uitstekend onderhouden geschakelde woning waar comfort, sfeer en functionaliteit perfect samenkomen. Met een royale gebruikersoppervlakte van circa 127 m<sup>2</sup>, vijf volwaardige slaapkamers, een lichte leefruimte en een multifunctionele indeling biedt deze woning alles voor jarenlang woonplezier.

De woning is gebouwd in 1994 en beschikt over diverse comfortabele voorzieningen, waaronder vloerverwarming in de woonkamer en keuken, een vernieuwde cv-ketel uit 2025 die bovendien hybrid ready is én een luxe whirlpool in de badkamer. Dankzij energielabel B profiteert u bovendien van een energiezuinige woning.

## Rustige en kindvriendelijke woonomgeving

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Nuenen, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving vindt u diverse supermarkten, basisscholen, middelbare scholen, sportverenigingen en speelvoorzieningen. Ook voor ontspanning en wandelen zijn er volop mogelijkheden in de buurt. Daarnaast bevinden zich meerdere bushaltes op korte afstand met goede verbindingen richting Eindhoven en omliggende dorpen. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen zijn ook de snelwegen eenvoudig bereikbaar. De combinatie van rust, groen en uitstekende bereikbaarheid maakt deze woonomgeving bijzonder aantrekkelijk.

## Binnenkomen met ruimte en comfort

Via de eigen oprit bereikt u de entree van de woning. In de hal ervaart u direct de verzorgde uitstraling van het huis. De woning beschikt over parkeergelegenheid op eigen terrein én voldoende parkeermogelijkheden in de directe omgeving.

## Een lichte leefruimte als hart van het huis

De royale woonkamer vormt het centrale middelpunt van de woning. Grote raampartijen

zorgen voor een prachtige lichtinval en creëren een open, warme sfeer. Hier geniet u van volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek waar familie en vrienden samenkomen.

Extra comfort wordt geboden door de aanwezige vloerverwarming in zowel de woonkamer als de keuken, wat zorgt voor een aangename warmteverdeling gedurende het hele jaar. Het grote raam aan de voorzijde van de woonkamer is bovendien voorzien van een screen, waardoor u ook op zonnige dagen kunt genieten van een aangenaam binnenklimaat zonder in te leveren op lichtinval.

De open keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en is praktisch ingericht met een L-vormig keukenblok en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven, ingebouwde koelkast en afzuigkap. Een fijne plek waar koken en gezelligheid samenkomen.

## Multifunctionele begane grond

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een extra kamer met een eigen toegangsdeur, die momenteel uitstekend dienst kan doen als praktijkruimte aan huis. Dankzij de aanwezigheid van een eigen toiletruimte is deze ruimte bijzonder geschikt voor het ontvangen van cliënten. Uiteraard zijn er ook tal van andere gebruiksmogelijkheden denkbaar, zoals een thuiswerkplek, hobbyruimte, speelkamer of extra slaapkamer op de begane grond.

Aangrenzend bevindt zich de aangebouwde berging aan de achterzijde van de woning. Deze biedt volop praktische berging voor onder andere fietsen, gereedschap, tuinspullen en voorraad.

## Eerste verdieping

De eerste verdieping vormt één harmonieus geheel waarin rust en comfort centraal staan. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers en een complete badkamer, allemaal bereikbaar vanaf de

# Vervolg

centrale overloop. Dankzij de prettige indeling en fijne lichtinval voelt deze verdieping ruim en comfortabel aan. Voor extra privacy, verduistering en comfort zijn alle ramen op deze verdieping voorzien van rolluiken.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk volwaardige kamers met voldoende ruimte voor een bed, kledingkast en eventueel een werk- of studieplek. Perfect als master bedroom, kinderkamer of logeerkamer.

De badkamer is volledig betegeld en compleet uitgevoerd met een luxe whirlpool, aparte douchecabine, zwevend toilet en wastafel. Een comfortabele wellnessruimte waar u de dag ontspannen begint of afsluit.

## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog twee slaapkamers. Deze ruimtes lenen zich perfect als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Daarnaast is er een praktische bergruimte met aansluitingen voor witgoed aanwezig.

## Heerlijk genieten in de tuin

De zonnige achtertuin biedt een fijne combinatie van groen en bestrating en vormt een heerlijke plek om te ontspannen. Of u nu kiest voor een gezellige loungehoek, een buitentafel of speelruimte voor kinderen: hier geniet u in alle rust van het buitenleven.

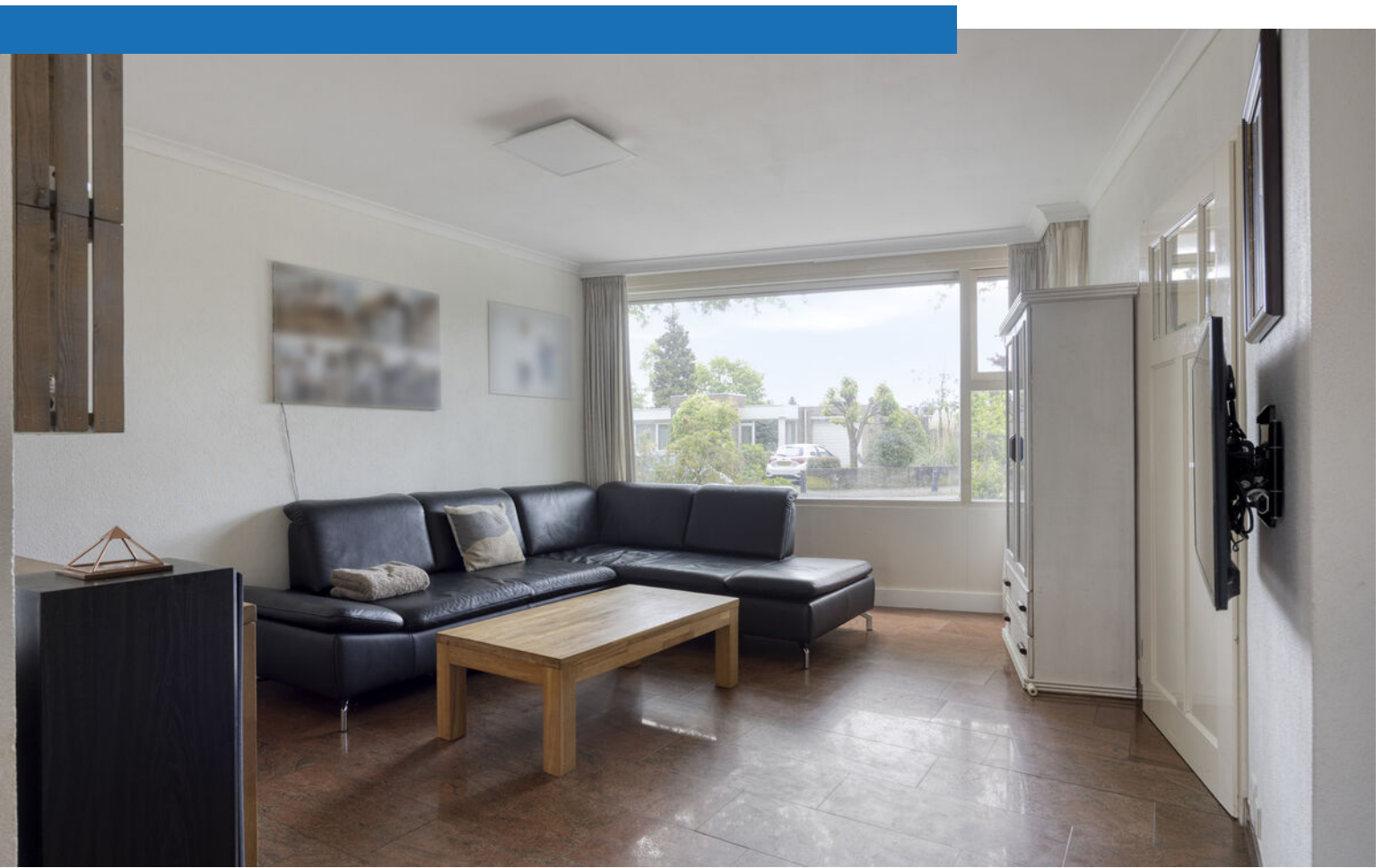
## Bijzonderheden

- Ruime en goed onderhouden geschakelde woning
- Bouwjaar 1994
- Energielabel B
- Gebruikersoppervlakte circa 127 m<sup>2</sup>
- Vijf ruime slaapkamers
- Rolluiken aanwezig op de gehele eerste verdieping
- Lichte en open woonkamer

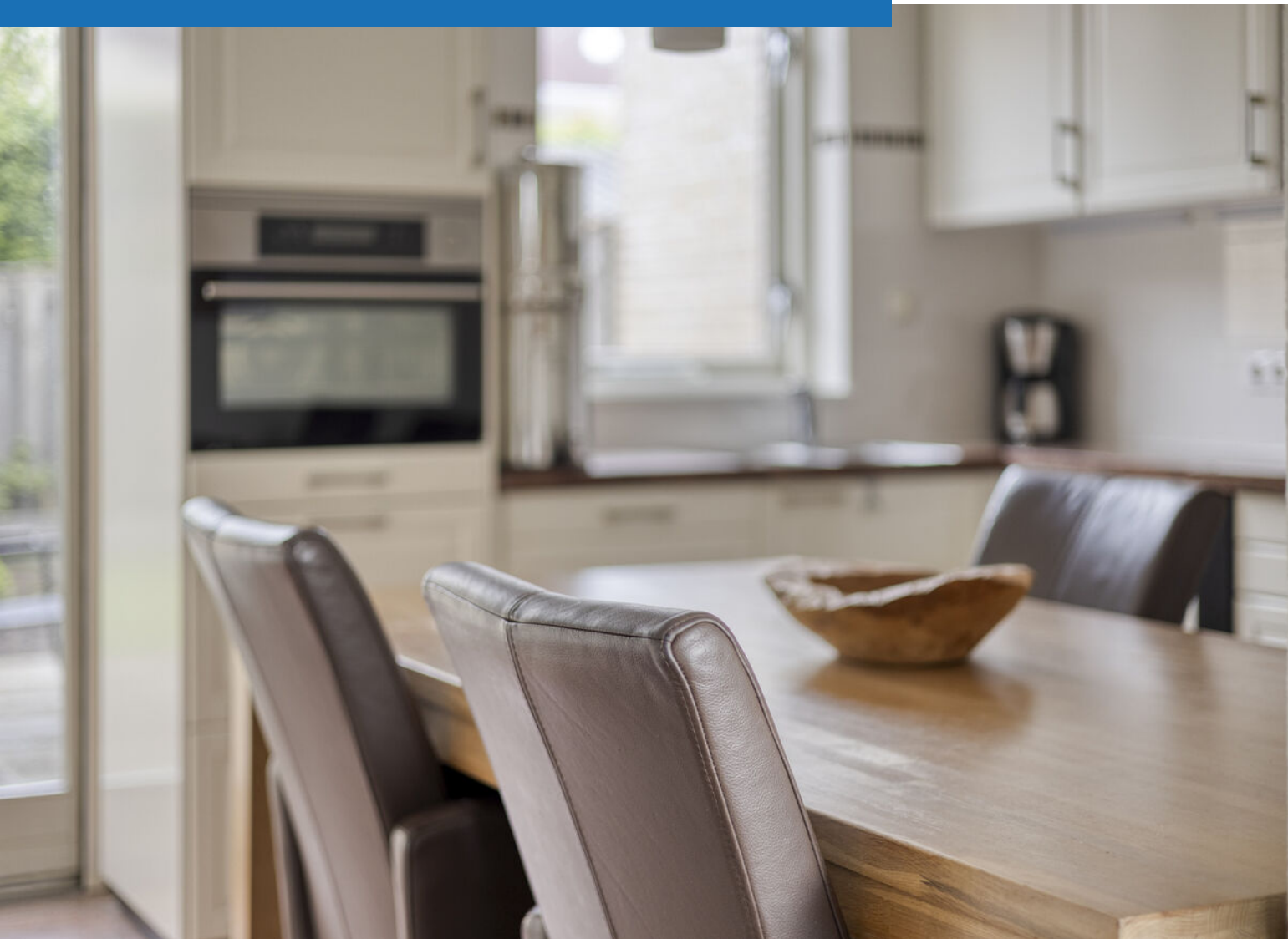
- Vloerverwarming in woonkamer en keuken
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Nieuwe cv-ketel geplaatst in 2025 (hybrid ready)
- Multifunctionele extra kamer op de begane grond met eigen toiletruimte
- Praktische berging en aparte wasruimte
- Zonnige achtertuin met veel privacy
- Eigen oprit met parkeergelegenheid
- Gelegen in rustige en kindvriendelijke woonwijk
- Diverse voorzieningen en bushaltes op korte afstand
- Goede bereikbaarheid richting Eindhoven en uitvalswegen

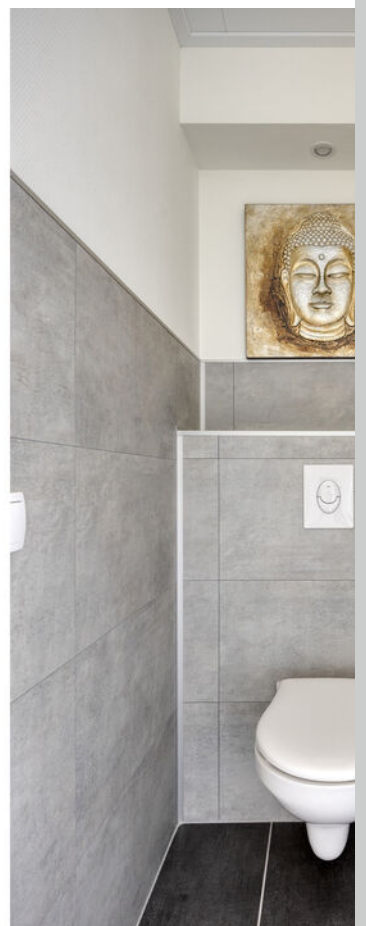
Een ideale woning voor wie op zoek is naar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving in het geliefde Nuenen.

# Foto's



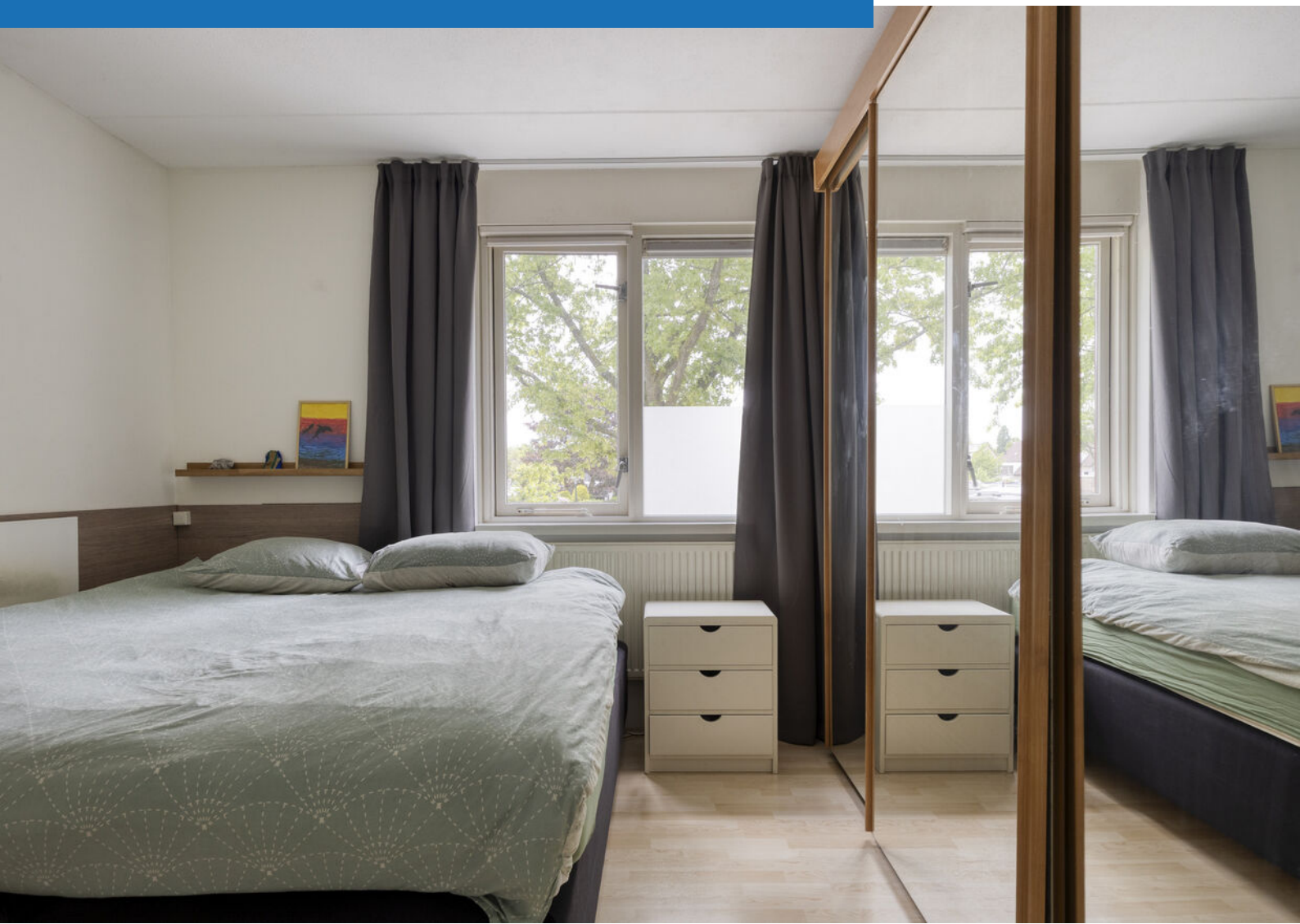




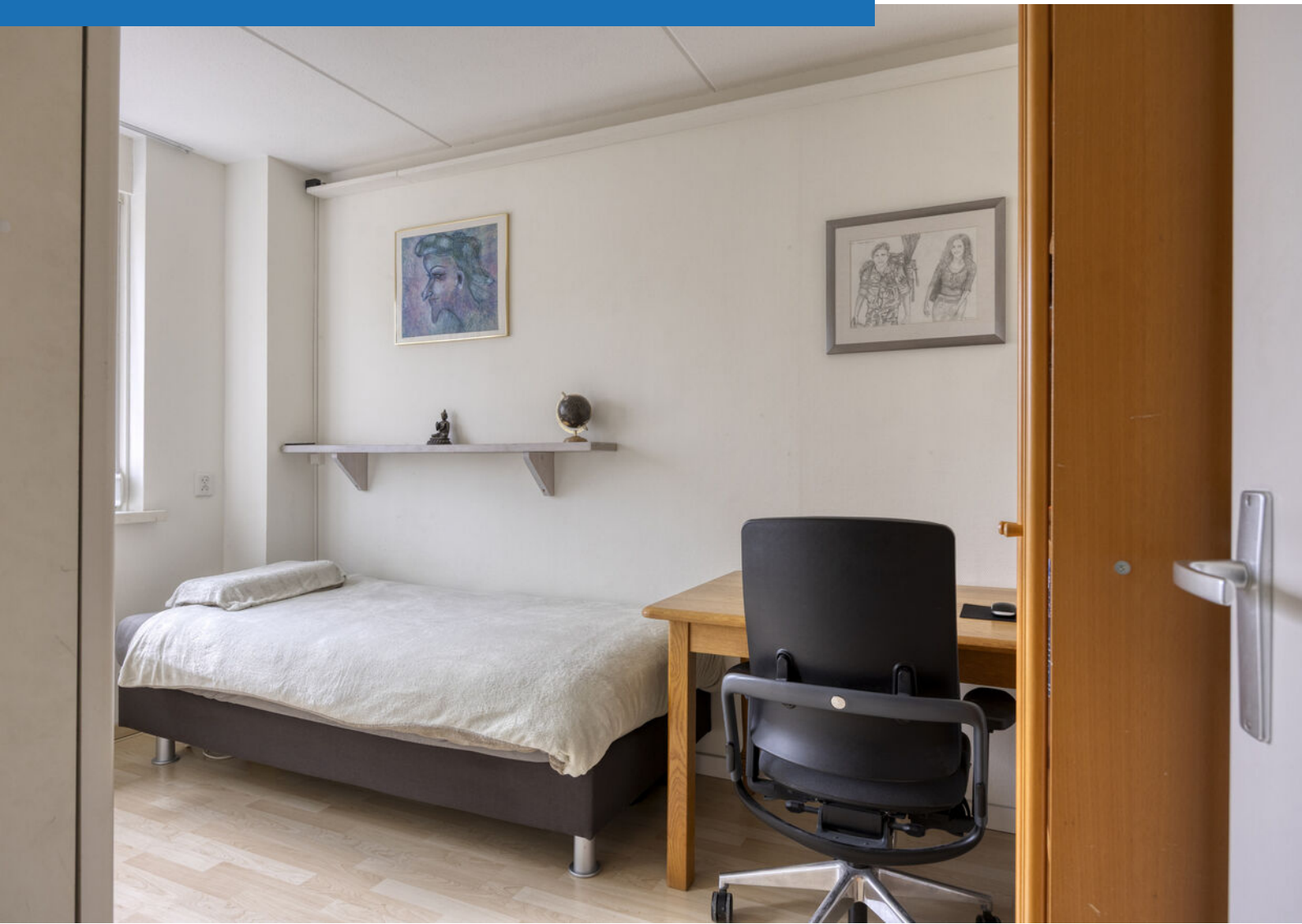












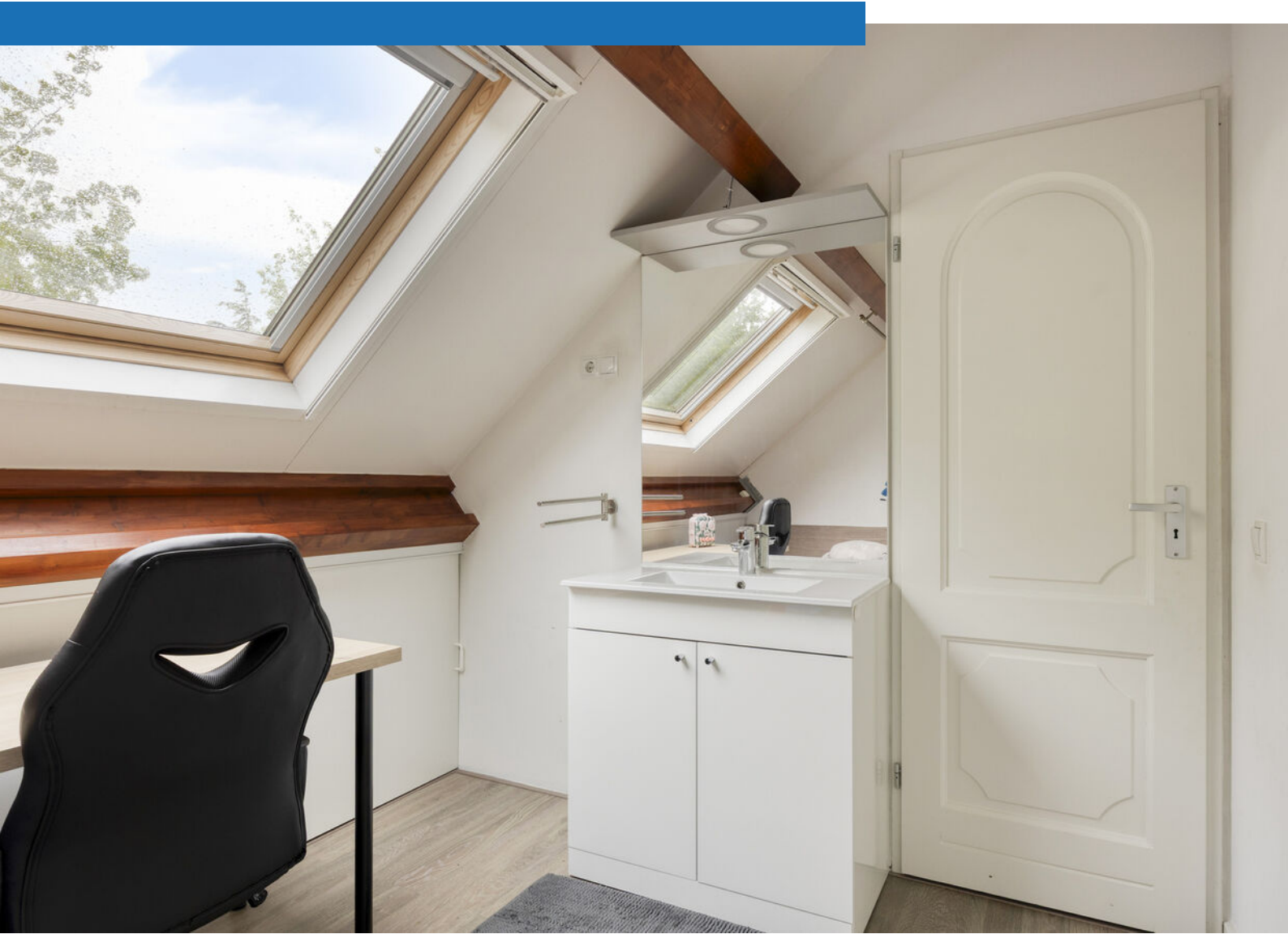
























# Plattegrond



# Plattegrond



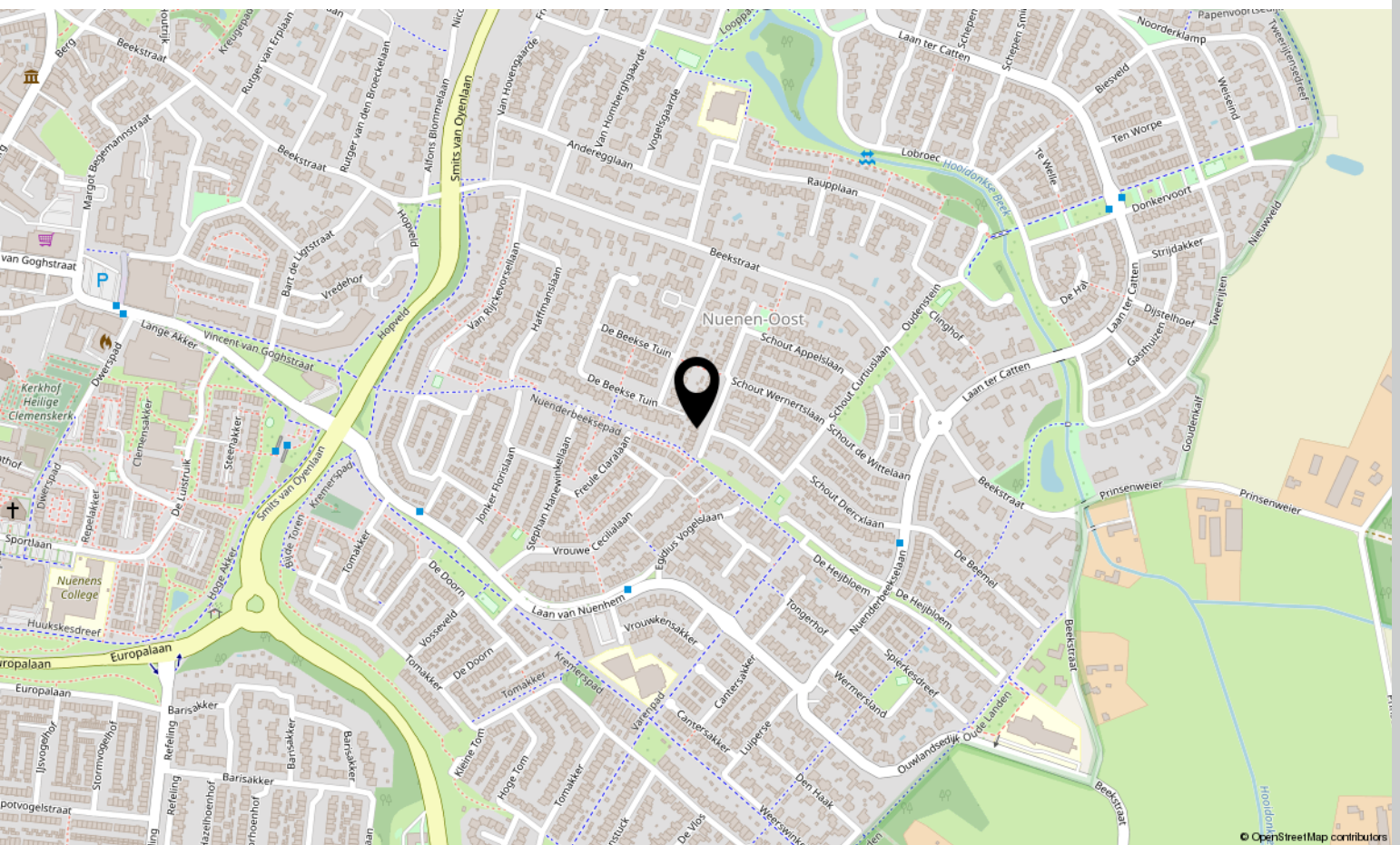
# Plattegrond



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



# Locatie op kaart



# Lijst van zaken

|                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                          |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers                                | x             |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers               | x             |          |              |
| Losse (hang)lampen                                 | x             |          |              |
| Klerenkasten slaapkamer                            |               |          | x            |
| Gordijnrails                                       | x             |          |              |
| Gordijnen                                          | x             |          |              |
| Vitrages                                           | x             |          |              |
| Rolgordijnen                                       | x             |          |              |
| (Losse) horren/rolhorren                           | x             |          |              |
| Gordijnen Praktijkruimte                           |               |          | x            |
| Vloerbedekking                                     | x             |          |              |
| Laminaat                                           | x             |          |              |
| Plavuizen                                          | x             |          |              |
| Designradiator(en)                                 | x             |          |              |
| Spiegelwanden                                      | x             |          |              |
|                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                       | x             |          |              |
| Kookplaat                                          | x             |          |              |
| Afzuigkap                                          | x             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron                          | x             |          |              |
| Koelkast                                           | x             |          |              |
| Vriezer                                            |               |          | x            |
| Vaatwasser                                         | x             |          |              |
|                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                     |               |          |              |
| Toilet                                             | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                                    | x             |          |              |
| Toiletborstel(houder)                              | x             |          |              |
| Fontein                                            | x             |          |              |
| Toilet + fontein + toiletrolhouder praktijk ruimte | x             |          |              |
| Ligbad                                             | x             |          |              |
| Jacuzzi/whirlpool                                  | x             |          |              |
| Douche (cabine/scherf)                             | x             |          |              |
| Wastafel                                           | x             |          |              |
| Wastafelmeubel                                     | x             |          |              |
| Badkamer Toilet                                    | x             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Badkamer Toiletrolhouder                                           | x             |          |              |
| Badkamer Toiletborstel(houder)                                     | x             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | x             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | x             |          |              |
| Rookmelders                                                        | x             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | x             |          |              |
| CV-installatie                                                     | x             |          |              |
| Screens                                                            | x             |          |              |
| Rolluiken                                                          | x             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | x             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | x             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                              | x             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin</b>                                                        |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | x             |          |              |
| Beplanting                                                         | x             |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | x             |          |              |

# Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/schout  
leytengarde52

Kort  
mann  
Vastgoed &  
Makelaardij

Schout Leytengarde 52, Nuenen



**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](mailto:Info@kortmann-makelaardij.nl)

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

**Kort  
mann**  
Vastgoed &  
Makelaardij