

Lobroec 44

NUENEN

Vraagprijs: € 799.000 k.k.

Kortmann Vastgoed & Makelaardij
040 240 54 34
info@kortmann-makelaardij.nl
https://www.kortmann-makelaardij.nl

Kortmann
Vastgoed & Makelaardij

Kenmerken



Woonoppervlakte
195 m²

Perceeloppervlakte
338 m²

Aantal kamers
6 kamers

Aantal slaapkamers
4 slaapkamers

Bouwjaar
1995

Energielabel
B






YOU
ARE
SUNSHINE





Omschrijving

Vrijstaand wonen op een rustige groene locatie in Nuenen, met circa 195 m² aan ruimte én de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen of vanuit huis te werken. Aan Lobroec 44 komen ruimte, comfort en flexibiliteit op een bijzondere manier samen.

Deze goed onderhouden woning uit 1995 beschikt over vier slaapkamers, twee badkamers, twee toiletten en een royale leefruimte. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en dankzij de slaapkamer met eigen badkamer kunt u hier volledig gelijkvloers wonen. Door de eigen entree is deze ruimte bovendien uitstekend geschikt als praktijk, kantoor of salon aan huis.

De woning biedt daarnaast een lichte woonkamer, een royale leefkeuken, twee airconditioningsunits, een in 2023 vernieuwde cv-ketel en een multifunctionele zolderverdieping. Aan de voorzijde geniet u van een groen en vrij uitzicht richting de Hooidonkse Beek.

Ligging

De woning ligt in een rustige en groene woonomgeving in Nuenen. Aan de voorzijde kijkt u uit richting de Hooidonkse Beek, wat zorgt voor een groen en aangenaam gevoel van vrijheid.

Ondanks de rustige ligging zijn dagelijkse voorzieningen dichtbij. Scholen, speelgelegenheden, een huisartsenpraktijk en bushaltes bevinden zich in de directe omgeving. Ook winkels, supermarkten, sportvoorzieningen en horecagelegenheden zijn snel bereikbaar.

Via de nabijgelegen uitvalswegen rijdt u eenvoudig richting het centrum van Nuenen, Eindhoven en de omliggende dorpen. Zo combineert deze locatie een groene woonomgeving met een goede bereikbaarheid.

Entree

Via de verzorgde voortuin en eigen oprit bereikt u de entree van de woning. In de directe omgeving is daarnaast voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Bij binnenkomst arriveert u in de lichte hal. Vanuit hier heeft u toegang tot de woonkamer, het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer

De ruime woonkamer vormt het centrale leefgedeelte van de woning. Grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk licht en een prettig contact met de tuin.

Dankzij de ruime opzet kunt u hier gemakkelijk verschillende leefzones creëren, zoals een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek. Via de schuifpui loopt u rechtstreeks de privacy volle achtertuin in, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar zijn verbonden.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming, wat bijdraagt aan een gelijkmatige warmte en een aangenaam wooncomfort.

Leefkeuken

De open keuken sluit direct aan op de woonkamer en biedt volop ruimte om uitgebreid te koken en samen te eten. Het L-vormige keukenblok beschikt over veel werk- en kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder:

- Een inductiekookplaat met afzuigkap
- Een oven
- Een stoomoven
- Een koel-vriescombinatie
- Een vaatwasser
- Een Quooker

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en extra bergruimte.

Slaapkamer, praktijkruimte en badkamer op de begane grond

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een ruime kamer die momenteel als slaapkamer wordt gebruikt. Deze kamer beschikt over een eigen

Vervolg

Foto's



Begane grond

GROUND FLOOR

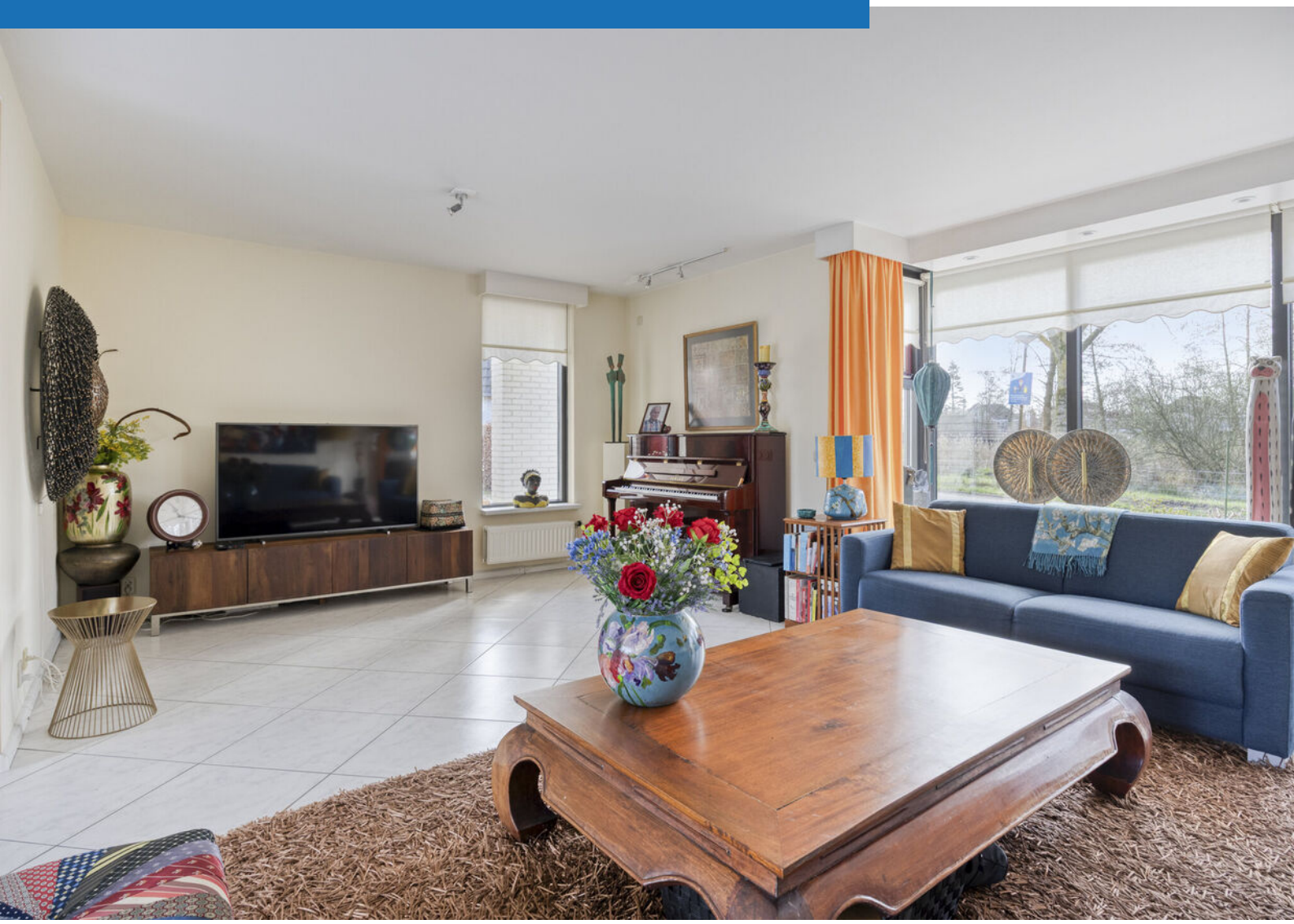









YOU
ARE
SUNSHINE

















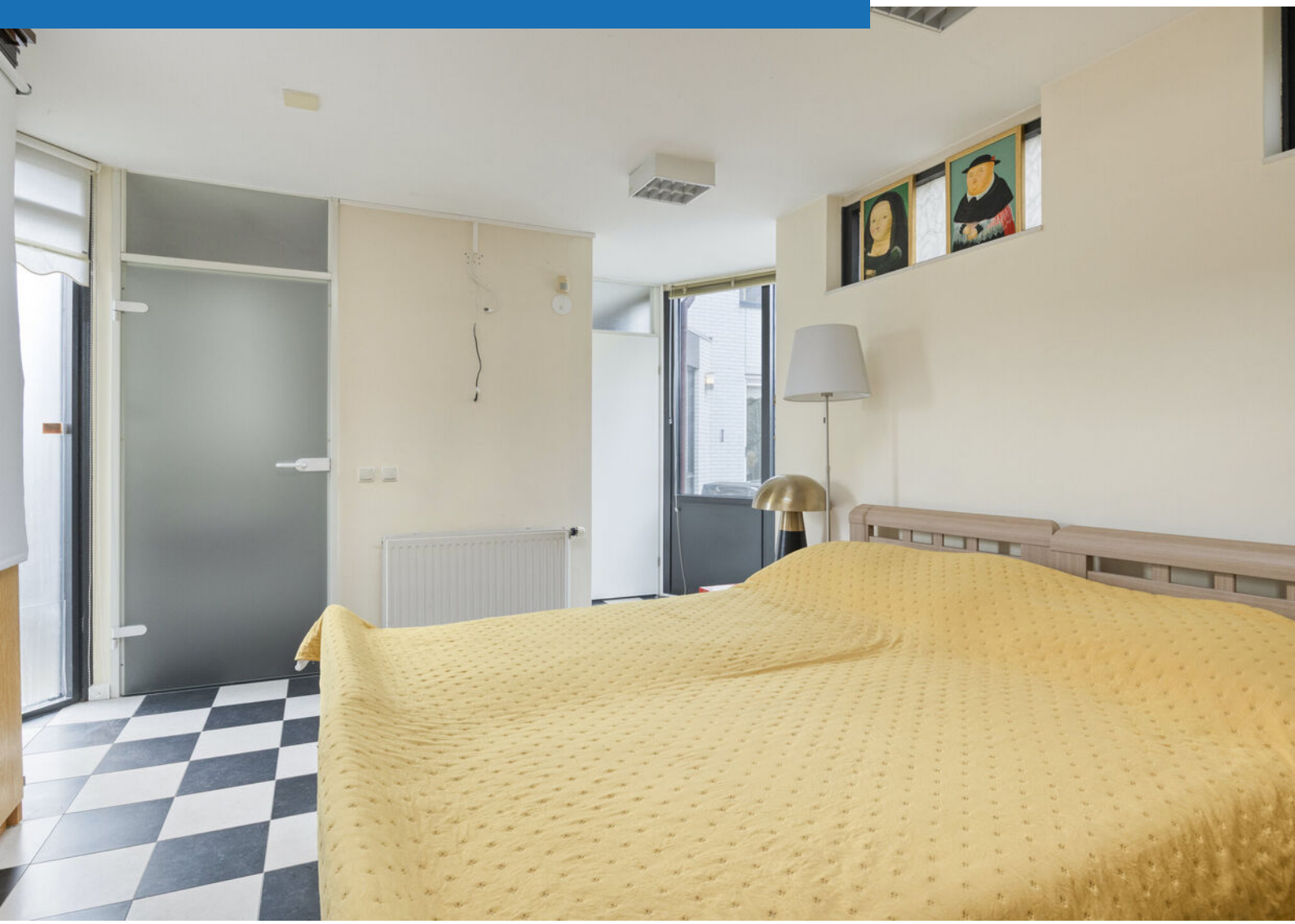












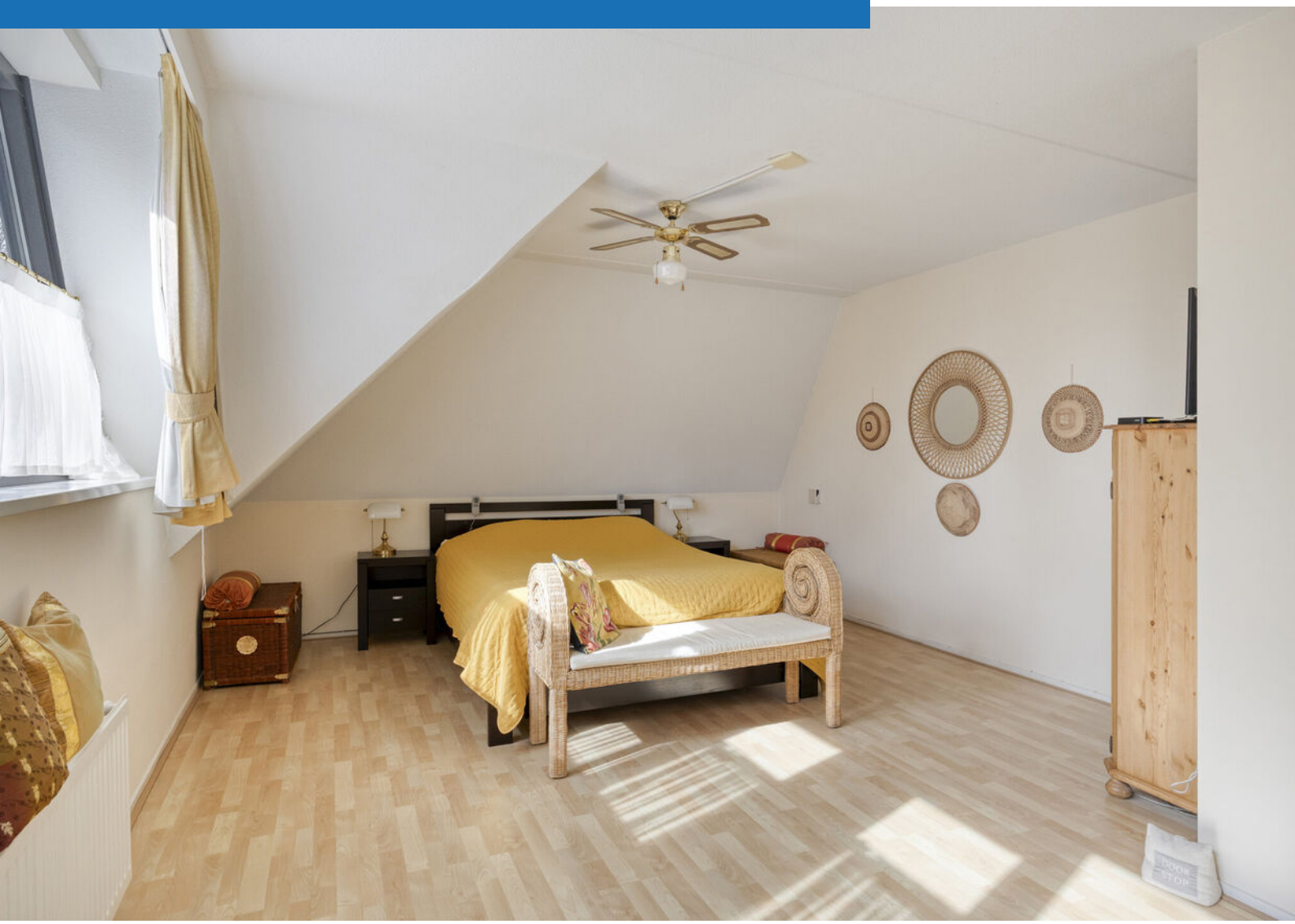




Eerste verdieping

FIRST FLOOR

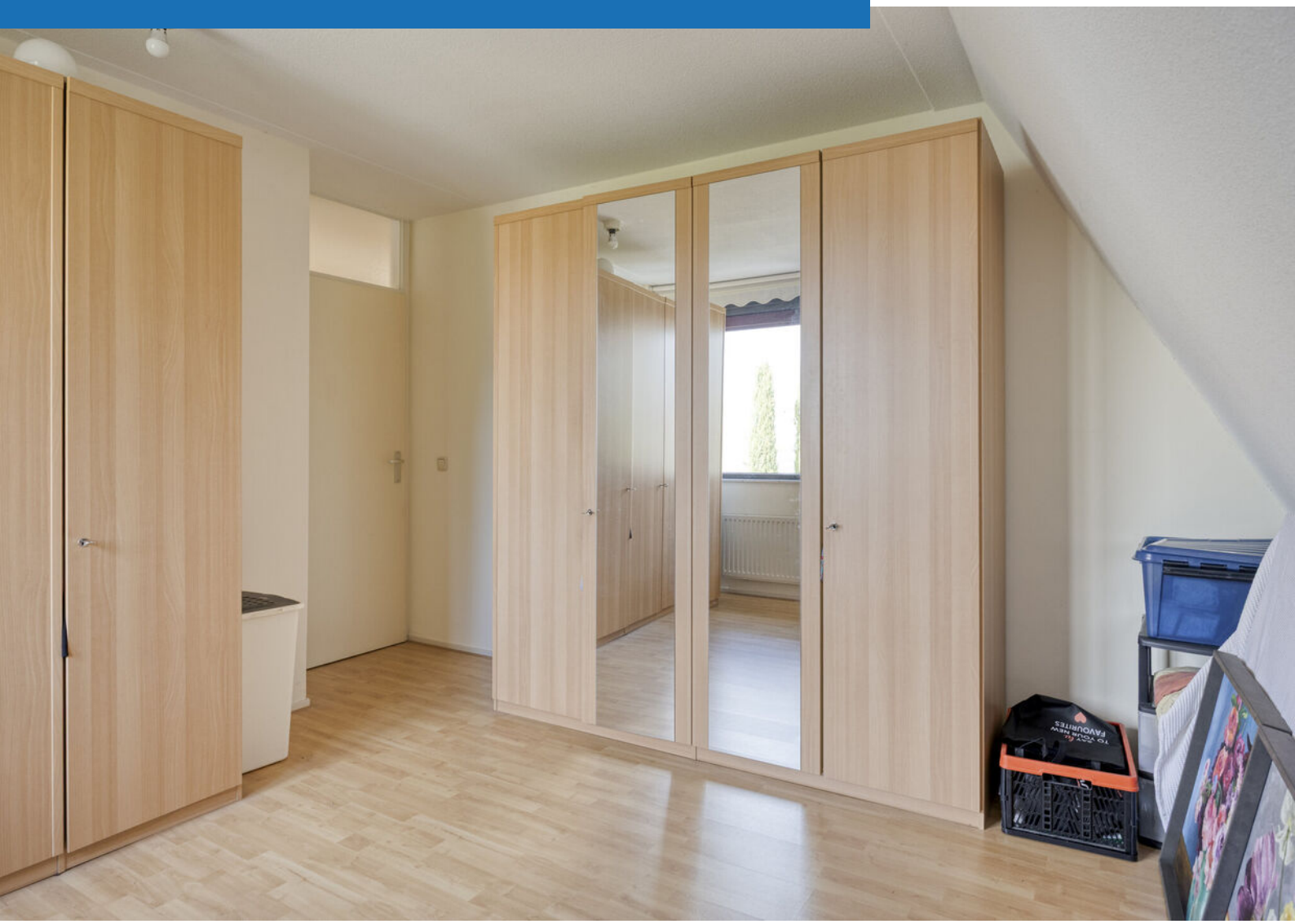


















Tweede verdieping

SECOND FLOOR





Buitenruimte

OUTDOOR SPACE

















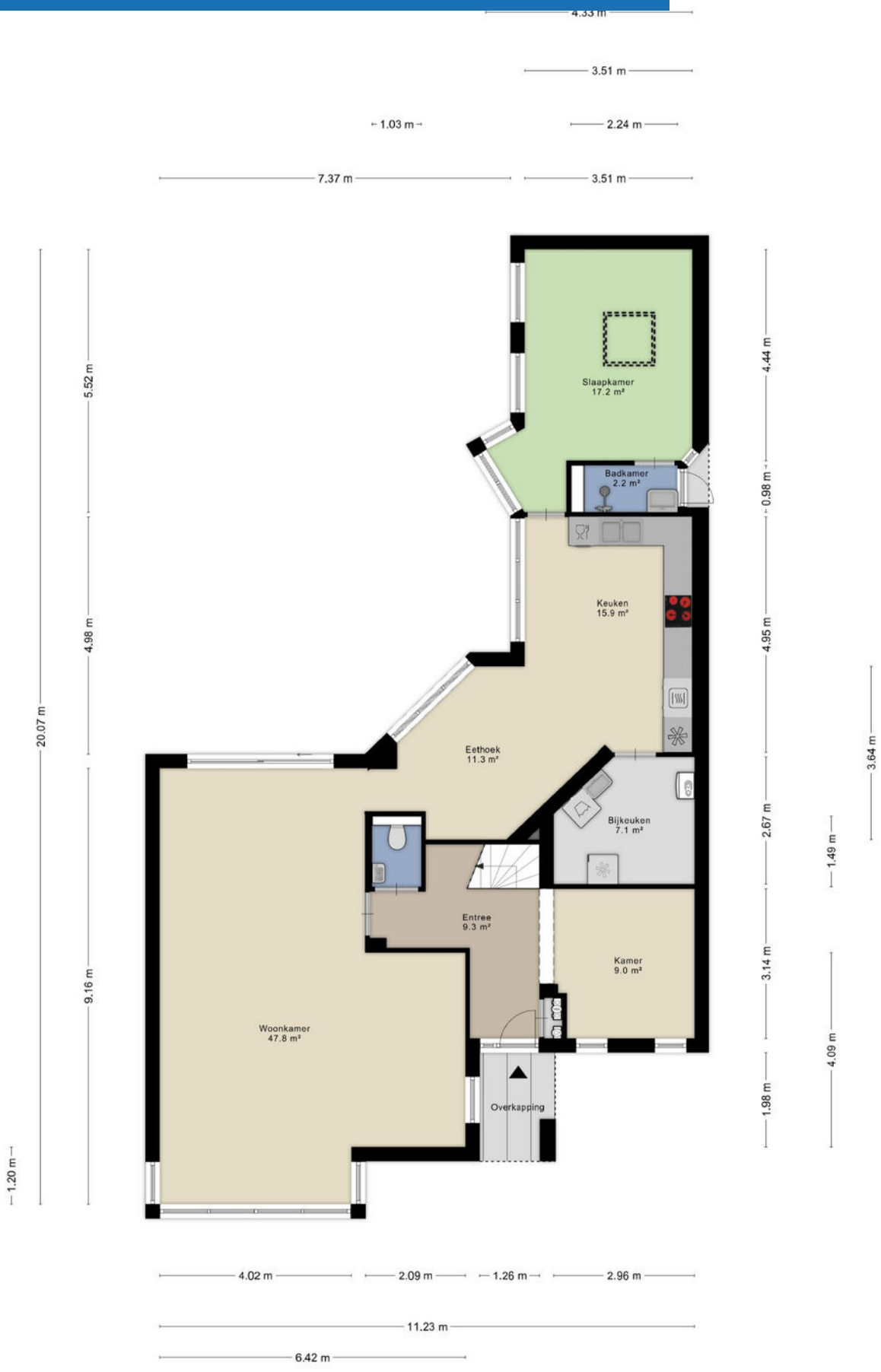



Crazy





Plattegrond



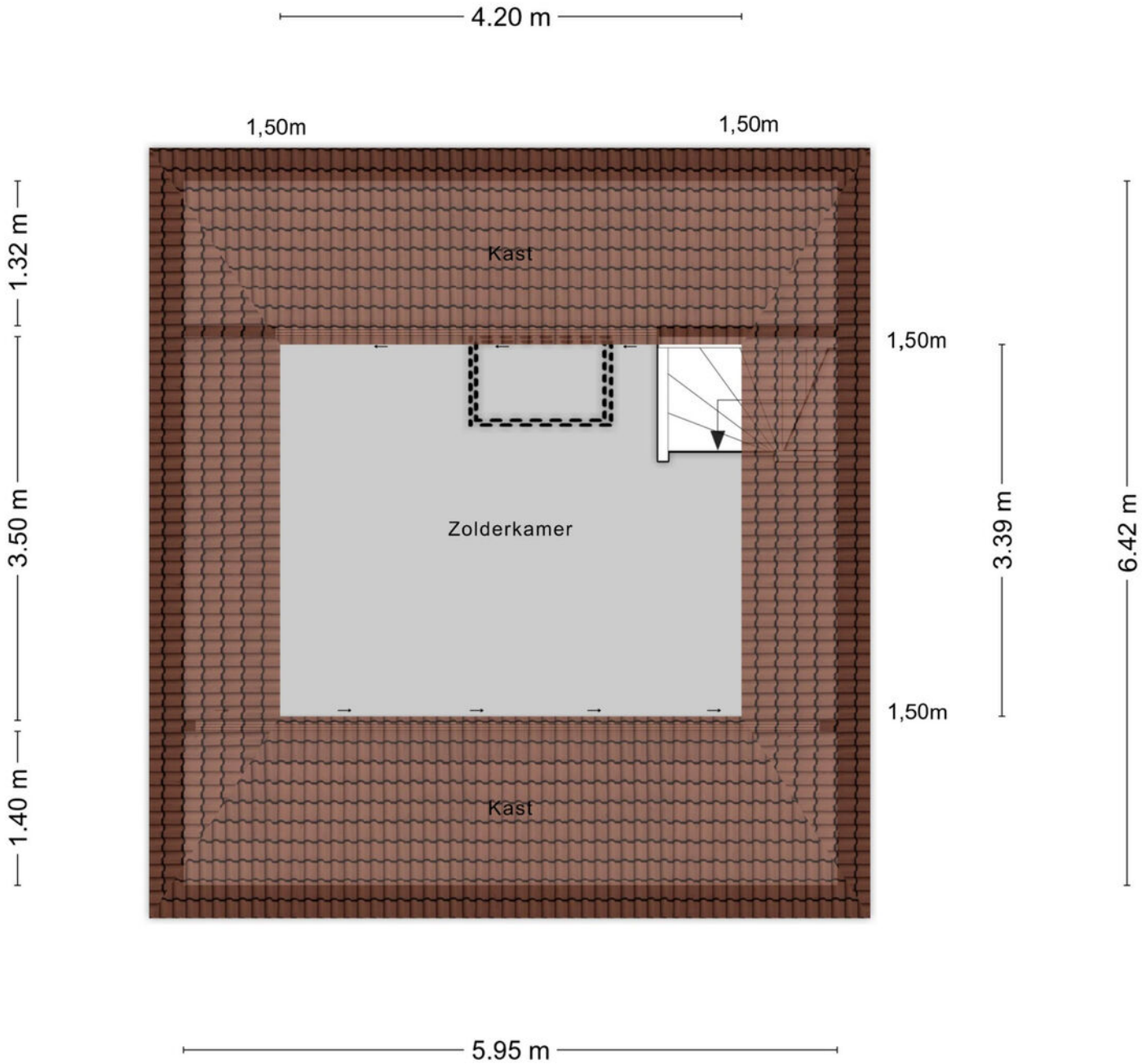
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



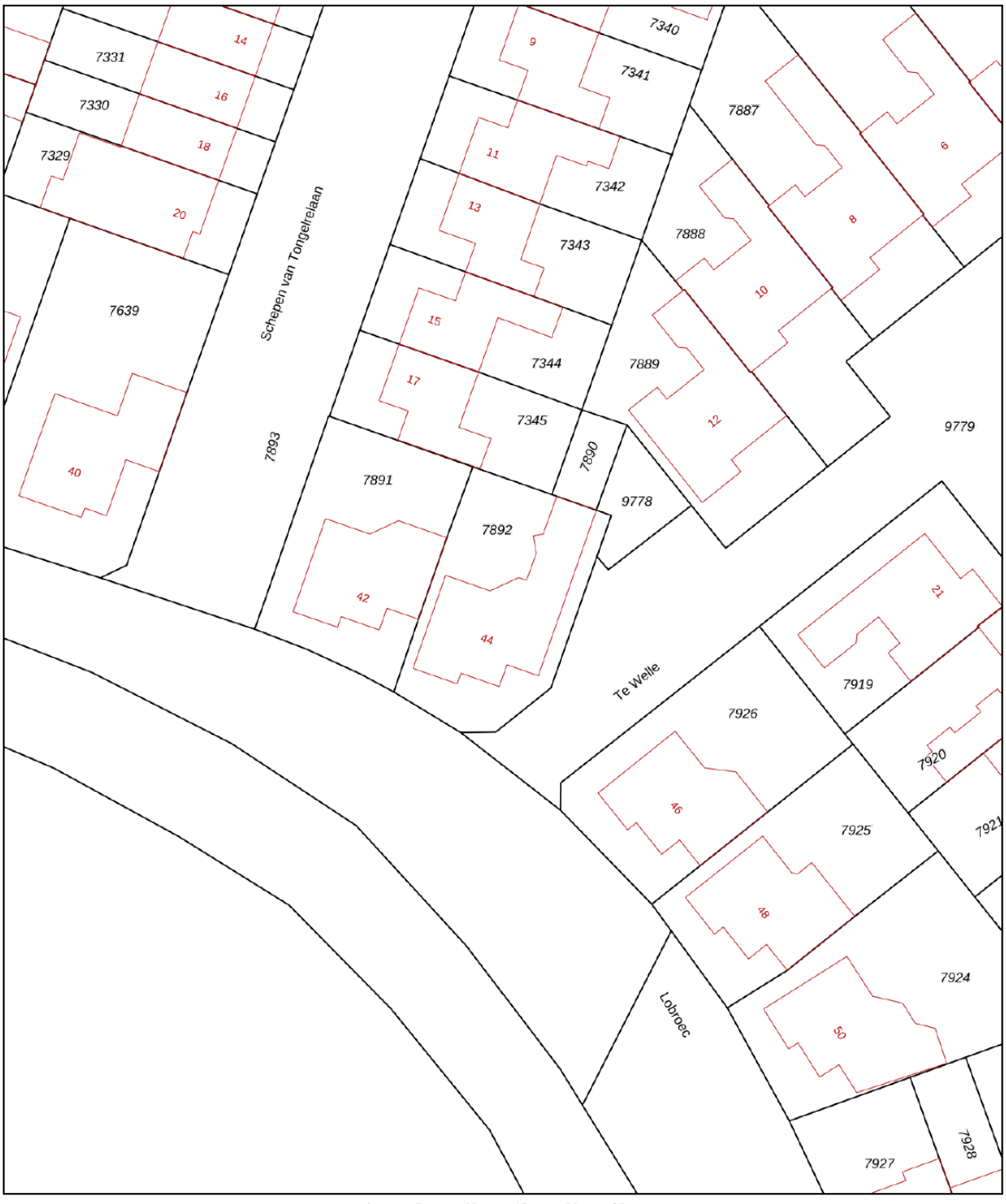
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

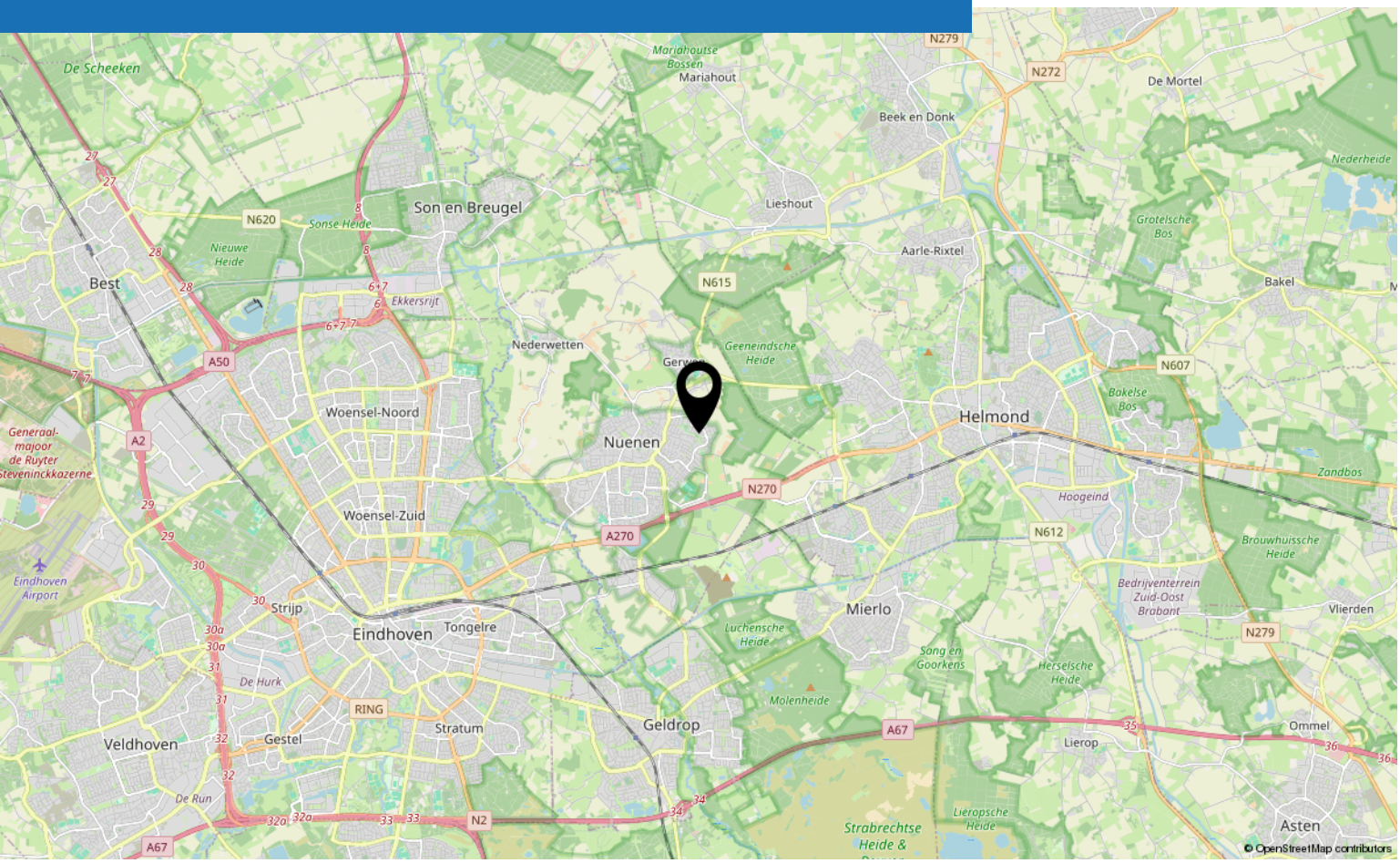
Schaal 1: 500

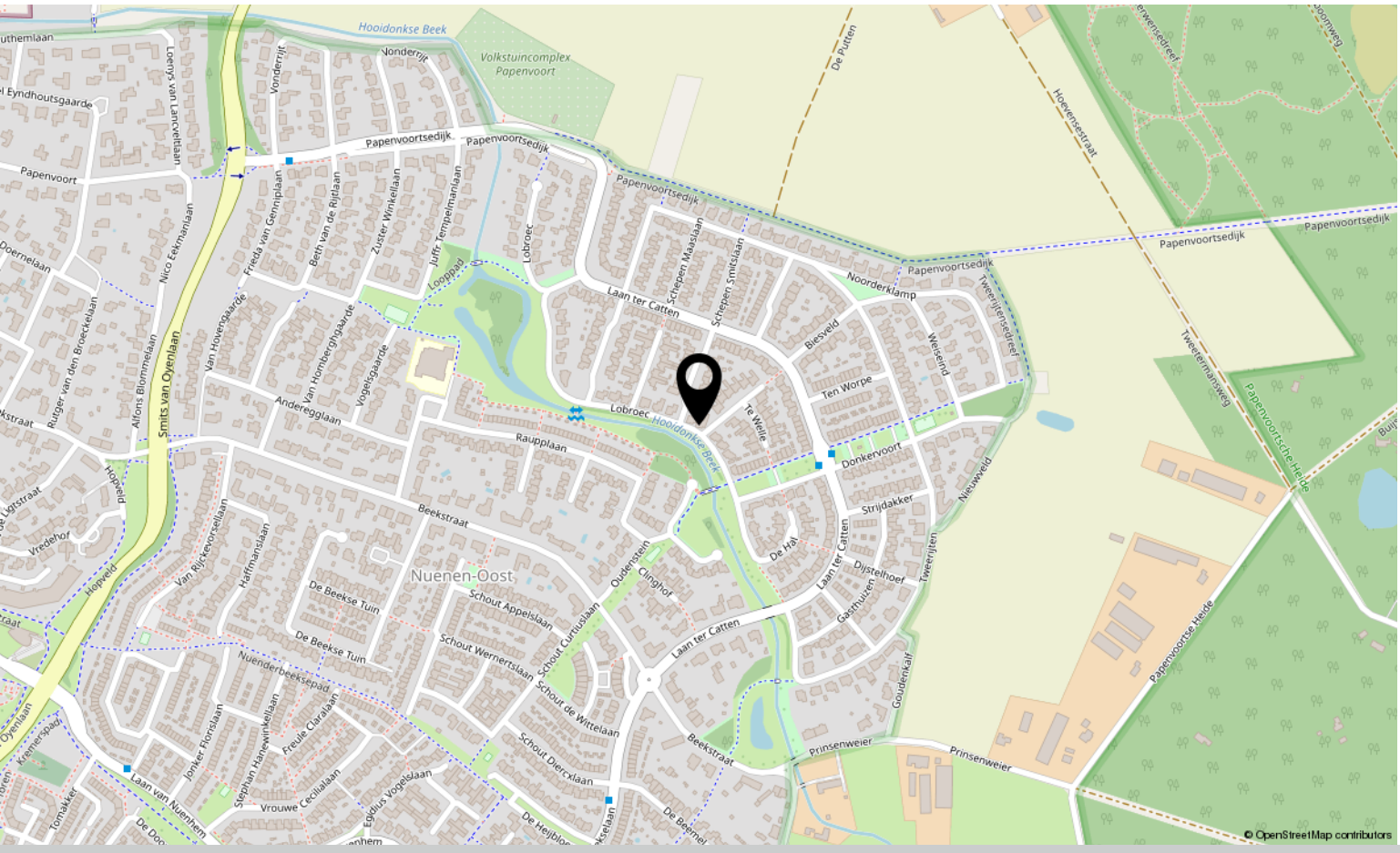
Kadastrale gemeente	Nuenen
Sectie	E
Perceel	7892

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.

kadaster

Locatie op kaart







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

Kortmann
Vastgoed & Makelaardij