

slippens  
vermeer



MAKELAARS



SINT NICASIUSSTRAAT 11 EINDHOVEN

Op zeer smaakvolle wijze geheel gemoderniseerde,  
sfeervolle en instapklare bovenwoning  
gelegen op een prachtige locatie in het gewilde Tuindorp



## SINT NICASIUSSTRAAT 11 EINDHOVEN

Op een centrale locatie in de geliefde wijk ‘Tuindorp’ bevindt zich deze karakteristieke jaren ‘50 bovenwoning, (type maisonnette). Deze bovenwoning is op smaakvolle wijze geheel gemoderniseerd en is onder meer voorzien van een moderne keuken en badkamer en een moderne wand- en vloerafwerking.

Deze werkelijk instapklare woning beschikt over een sfeervolle, lichte L-vormige woon-/eetkamer met half open keuken, drie slaapkamers, een praktische bergzolder en een fijn balkon.

De ligging in het Tuindorp is bijzonder gunstig. In de directe omgeving bevinden zich alle dagelijkse voorzieningen, waaronder winkels, scholen, Parktheater, Stadswandelpark, openbaar vervoer en het levendige stadscentrum van Eindhoven. Daarnaast bevinden de uitvalswegen, Technische Universiteit Eindhoven, de High Tech Campus Eindhoven en toonaangevende internationale bedrijven zoals DAF Trucks en ASML zich op korte afstand.

### Algemene informatie

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Soort woning:    | Bovenwoning    |
| Bouwworm:        | Bestaande bouw |
| Bouwjaar:        | ca. 1955       |
| Woonoppervlakte: | ca. 90 m2      |
| Inhoud woning:   | ca. 327 m3     |
| Aantal kamers:   | 4              |
| Aanvaarding:     | in overleg     |

### Bijzonderheden

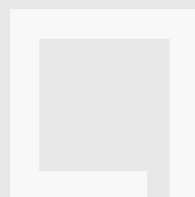
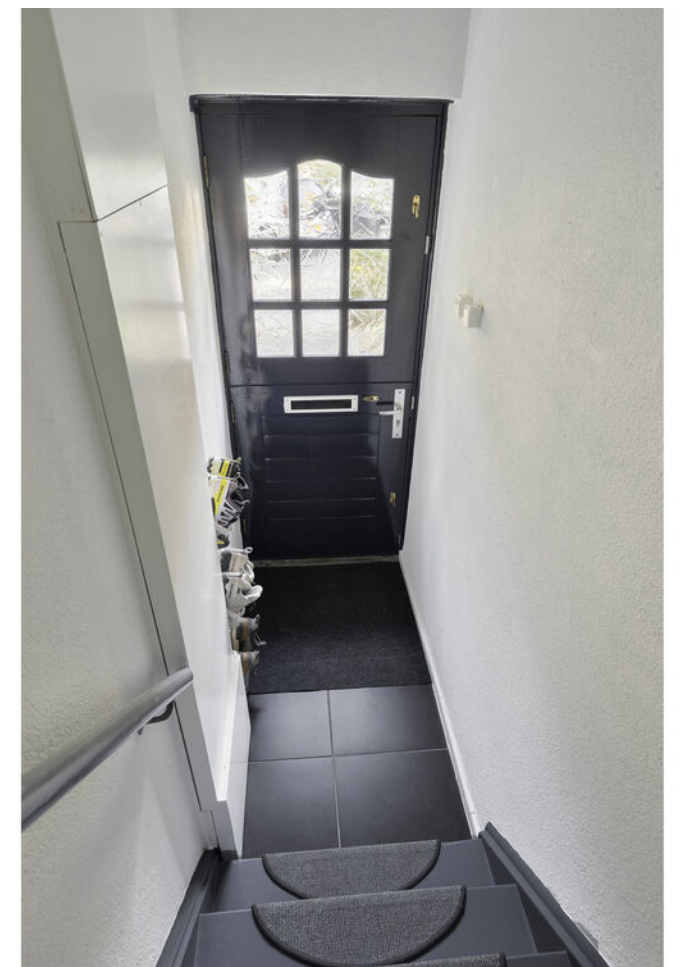
- In 2023 is de bovenwoning op smaakvolle wijze geheel gemoderniseerd en gerenoveerd waarbij onder meer de volgende werkzaamheden zijn verricht; vernieuwen van keuken, badkamer en toiletruimte, vernieuwen van vloeren, vernieuwen van elektra en schilderwerk binnen.
- Parkeren middels parkeervergunningen.
- Energielabel C.

---

## BEGANE GROND

### Entree

Via het pad bereik je de overdekte entree van deze woning.  
De hal geeft toegang tot de moderne meterkast en via een vaste trap bereik je de eerste verdieping.



---

## EERSTE VERDIEPING

### Hal

De hal op de eerste verdieping is voorzien van een moderne tegelvloer, een garderoberuimte en biedt toegang tot de woon-/eetkamer, de keuken, de toiletruimte en de vaste trap naar de tweede verdieping.

### Toiletruimte

De betegelde toiletruimte is modern uitgevoerd en voorzien van een wandcloset.

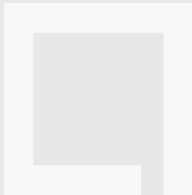
### Woon-/eetkamer

De royale L-vormige woon-/eetkamer is een heerlijke leefruimte, met een moderne wandkast, een sfeervolle schouw en veel lichtinval door de grote raampartijen aan voor- en achterzijde.

### Keuken

De half open keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en is zowel vanuit de hal als de woon-/eetkamer te bereiken. Via een deur stap je zo je balkon op.

De moderne keukeninrichting is voorzien van een kastenwand en een wandopstelling. De wandopstelling is voorzien van een aanrechtblad met spoelbak, ingebouwd kookplaat met downdraft afzuiging, vaatwasmachine en diverse onderkasten met laden. De achterwand is uitgevoerd met een moderne wandtegel. De kastenwand is voorzien van een koel-/vriescombinatie, combi-oven en kastruimte.











---

## TWEEDE VERDIEPING

### Overloop

De ruime overloop is afgewerkt met een moderne laminaatvloer (welke ook is doorgelegd in de drie slaapkamers) en geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, en een wasruimte. Op de overloop is ook een luik aanwezig met een vlizotrap naar de bergzolder. Ideaal voor het opbergen van spullen en de opstelling van de cv-combiketel is hier aanwezig.

### Wasruimte

Praktische wasruimte met vloerbetegeling en aansluiting voor de wasapparatuur.

### Slaapkamer 1

Slaapkamer 1 is gelegen aan de voorzijde van de woning, lekker licht en ideaal als werk-/studeerkamer.

### Slaapkamer 2

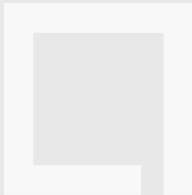
Slaapkamer 2 is ruim van formaat en gelegen aan de achterzijde van de woning. Deze fijne ruimte is netjes afgewerkt en leent zich uitstekend als slaap-, werk- of hobbykamer.

### Slaapkamer 3

De royale slaapkamer 3 aan de voorzijde van de woning voelt heerlijk licht en ruim aan door de twee grote ramen.

### Badkamer

De modern betegelde badkamer is royaal en uitgevoerd met een grote inloopdouche, een badkamermeubel met waskom en een 2e toilet. De badkamer is voorzien van mechanische ventilatie én een groot raam voor natuurlijke ventilatie en een prettige lichtinval.









---

## EXTERIEUR

### Balkon

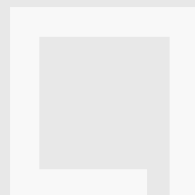
Het balkon aan de achterzijde is gelegen op het noordoosten en voorzien van houten vlonders. Het balkon bied plaats aan een kleine tafeltje met twee stoelen om heerlijk van het fraaie, groene uitzicht te genieten.

### Berging

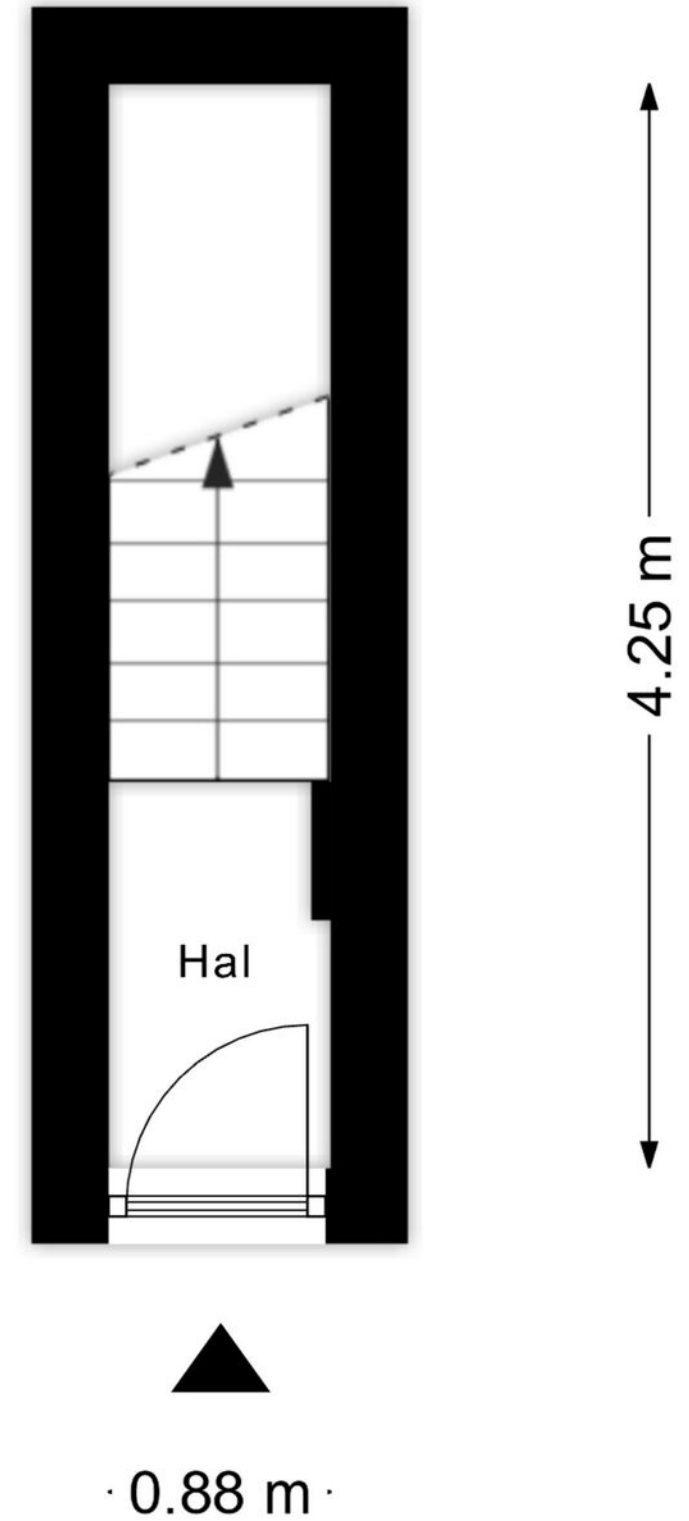
De woning beschikt over een eigen buitenberging welke toegankelijk is via de zijkant van de straat. Deze berging is ruim van formaat en perfect voor het stallen van je fiets(en)

### Omgeving

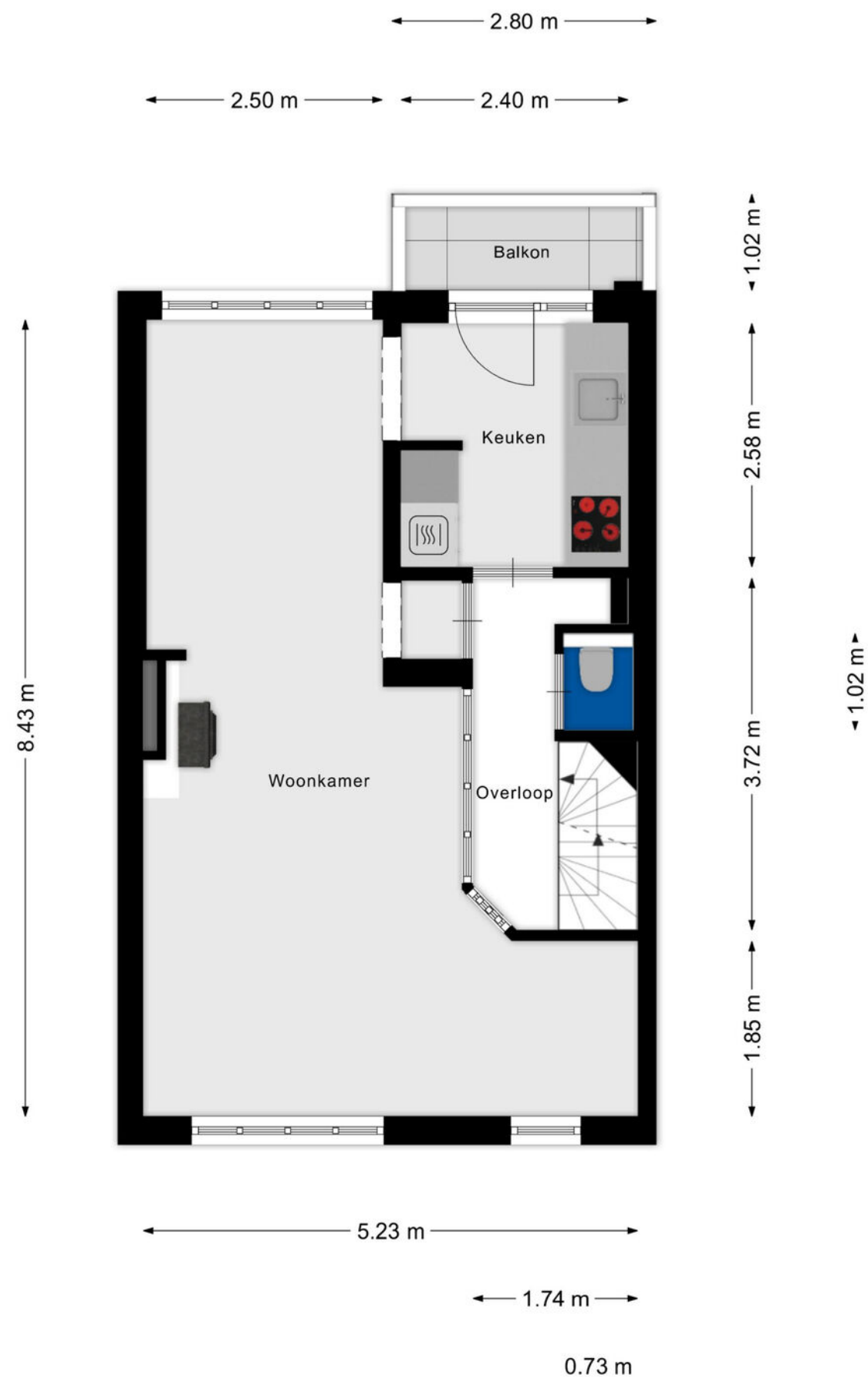
De woning is centraal gelegen in het gewilde 'Tuindorp', een karakteristieke en populaire wijk in Eindhoven. Winkels voor de dagelijkse boodschappen, openbaar vervoer en speelgelegenheden bevinden zich op loopafstand. Het bruisende stadscentrum van Eindhoven, het Centraal Station, Parktheater en Stadswandelpark zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Ook de uitvalswegen, Technische Universiteit Eindhoven, High Tech Campus Eindhoven en toonaangevende bedrijven zoals DAF Trucks en ASML bevinden zich in de directe omgeving.







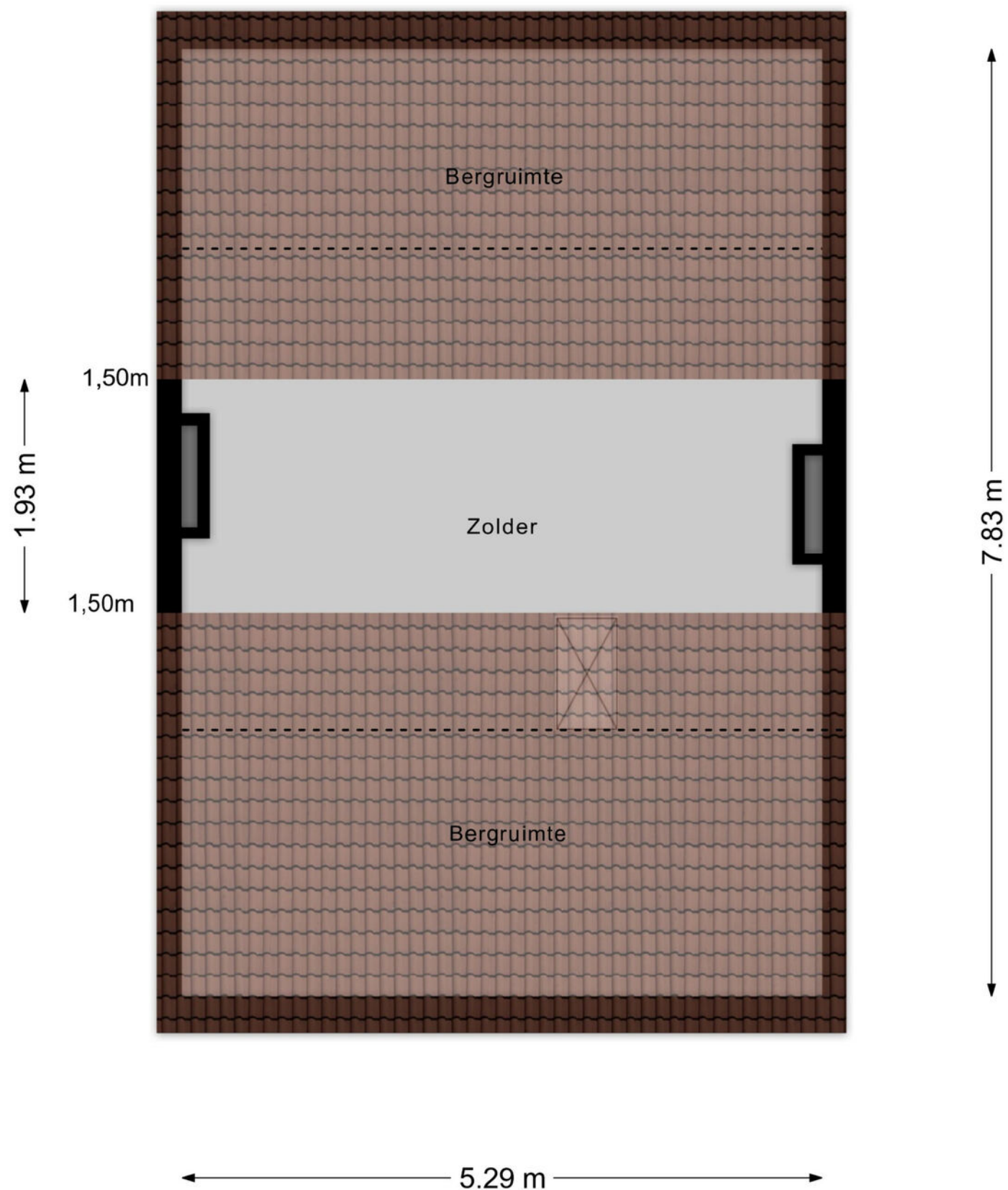
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



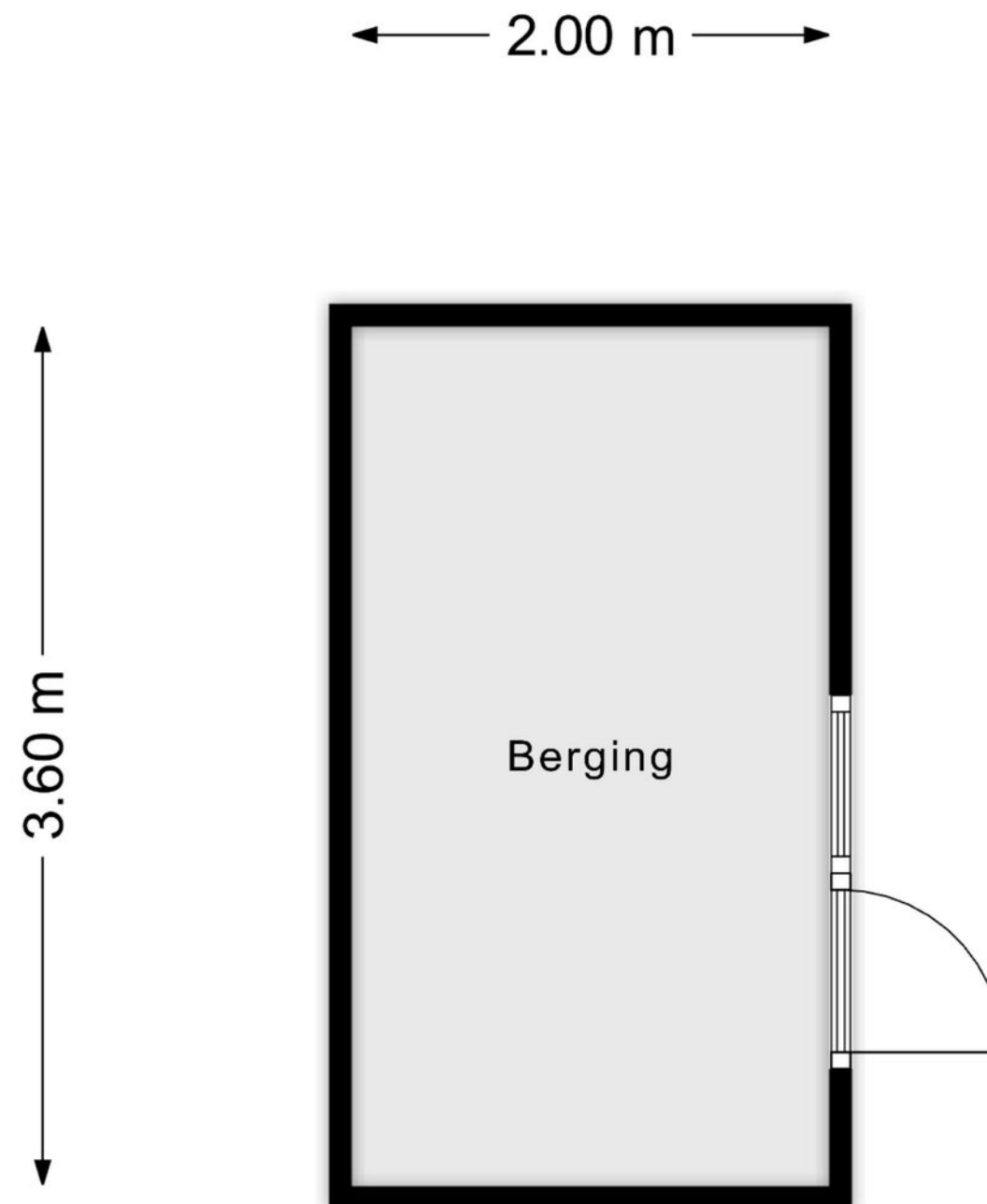
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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

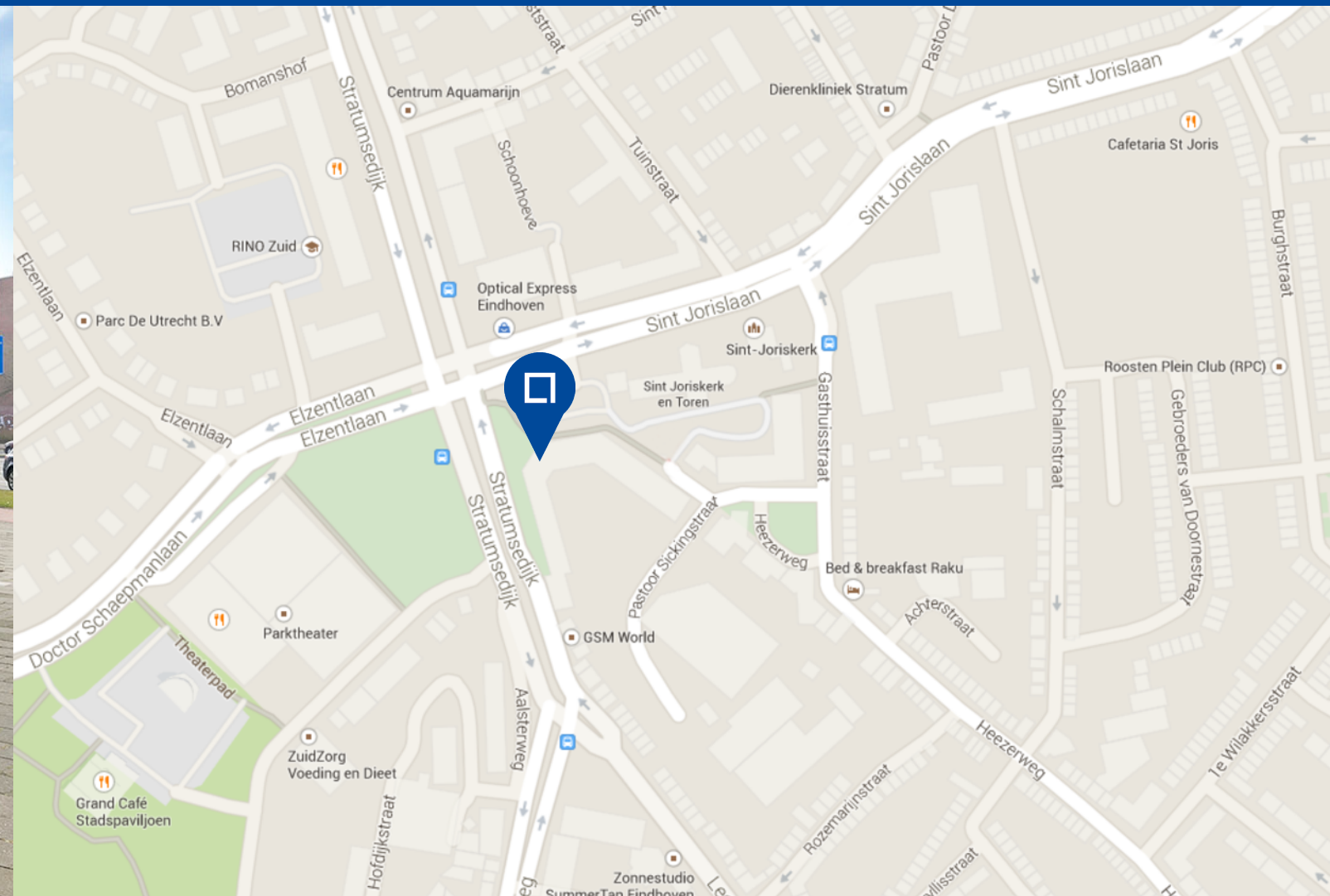


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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

# slippens □ vermeer



## Slippens Vermeer makelaars

Of het nu gaat om de aan- of verkoop van een woning of om een gedegen advies over een vastgoedvraagstuk. De makelaars van Slippens Vermeer Wonen weten steeds door te dringen tot de kern van de zaak. Door alle ins and outs van uw vraag te kennen. Door een verfrissende en onderscheidende werkwijze. Gedreven, correct en kleinschalig – en dus flexibel. Altijd met oprechte aandacht voor het belang van de klant. En dat weten onze klanten te waarderen.

Pascal Vermeer is geregistreerd en gecertificeerd makelaar en is binnen Slippens Vermeer

verantwoordelijk voor de aan- en verkoop en het taxeren van woningen. Hij kan varen op een jarenlange ervaring in de onroerend goed markt in de regio Eindhoven.

Chanell van Os is geregistreerd en gecertificeerd makelaar en is binnen Slippens Vermeer verantwoordelijk voor de aan- en verkoop en het taxeren van woningen. Zij studeerde Vastgoed en Makelaardij aan Fontys Hogescholen en studeerde daar in 2007 af. Daarnaast is zij in 2011 als Stadsgeograaf afgestudeerd aan de Universiteit van Utrecht.

- Deze brochure geeft u een indruk van het woonhuis en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- De maten op de tekeningen/in de brochure zijn indicatief, er kunnen afwijkingen voorkomen
- Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend
- Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker kan dit gemakkelijk voor u verzorgen.
- Tussentijdse verkoop voorbehouden.
- Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.
- Deze woning is ook te vinden op internet: [www.slippensvermeer.nl](http://www.slippensvermeer.nl)



Pastoor Harkxplein 4, 5614 HX Eindhoven  
T 040 2129088 | F 040 2129104 | [info@slippensvermeer.nl](mailto:info@slippensvermeer.nl) | [www.slippensvermeer.nl](http://www.slippensvermeer.nl)

Kijk voor ons complete woningaanbod op [www.slippensvermeer.nl](http://www.slippensvermeer.nl)

