



**Nicolaas Sichmansstraat 43, Eersel**  
Vraagprijs € 459.000



**kennis**  
= makelaardij



## KENMERKEN



BOUWJAAR  
**1963**



WOONOPPERVLAKTE  
**105 m<sup>2</sup>**



ENERGIELABEL  
**C**



INHOUD  
**494 m<sup>3</sup>**



PERCEELOPPERVLAKTE  
**269 m<sup>2</sup>**



AANTAL SLAAPKAMERS  
**3**

# Royale uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met diepe tuin

Over de volle breedte uitgebouwde 2-onder-1 kapwoning met royale living en keuken, drie slaapkamers (mogelijkheid tot vier), airconditioning en een 20 meter diepe tuin met ruime overkapping. Gelegen in een rustige woonstraat met uitstekende bereikbaarheid en alle voorzieningen in de nabijheid.

Algemeen:

- Bouwjaar 1963
- Gehele woning heeft dubbele beglazing met HR en HR+ glas
- 20m diepe tuin met heerlijke overkapping
- Uitgebouwde keuken en living
- Rustige woonstraat met uitsluitend bestemmingsverkeer
- Op fiets- en loopafstand van prachtige wandelgebieden
- Basisschool en voortgezet onderwijs op fietsafstand
- 10 autominuten van ASML
- Perfecte aansluiting op snelwegen





## Welkom!

Deze woning aan de Nicolaas Sichmansstraat beschikt over een verzorgde voortuin met een speels karakter. Centraal staat een karakteristieke knotwilg, omringd door diverse vaste beplanting. Via een bestraat pad bereikt u de voordeur. Bij binnenkomst treft u een nette hal met tegelvloer. Aan de rechterzijde bevindt zich een verdiepte garderobekast. Tevens is hier de moderne meterkast, voorzien van slimme meters, aanwezig. Om de hoek, aan de rechterzijde, bevindt zich het toilet. Deze ruimte is netjes afgetimmerd en is voorzien van automatische verlichting.





## Living

De uitgebouwde living vormt het warme hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet u hier van een prettige lichtinval. De woonkamer is afgewerkt met een houten vloer en gestucte wanden. Aan comfort geen gebrek: de ruimte is voorzien van airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen, een convectorput en een sfeervolle houtkachel (2025). Via de dubbele openslaande deuren aan de achterzijde bereikt u de overkapping en de tuin. Aan de voorzijde vindt u een handmatig bedienbare zonluifel en een draairaam.





## Keuken

De uitgebouwde keuken is ruim opgezet en ingedeeld in een hoekopstelling waarbij functionaliteit en comfort hand in hand gaan. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuiging, een spoelbak met Quooker, koelkast en een kastenwand met een vaatwasser op hoogte en een combi-oven. Het geheel wordt gecombineerd door een stijlvol en duurzaam granieten werkblad.

De ruimte is afgewerkt met een karakteristieke tegelvloer en een combinatie van deels betegelde en gestucte wanden. De aanwezige lichtkoepel, die tevens te openen is, zorgt voor een aangename lichtinval en extra ventilatiemogelijkheden. Aan de achterzijde bevindt zich een opstelplaats met aansluitingen voor wasmachine, droger en vriezer. Via de deur is er directe toegang tot de overkapping en de tuin.





## Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een badkamer en is afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer en gestucte wanden. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer, voorzien van airconditioning (welke kan koelen en verwarmen) en een draairaam. Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers gesitueerd. Een ruime slaapkamer met een draairaam en raampartijen over de volle breedte van de kamer. De derde kamer is ideaal te gebruiken als kinder-, werk- of hobbykamer en beschikt eveneens over een draairaam. Alle slaapkamers zijn bovendien voorzien van rolluiken.





## Badkamer

De badkamer is volledig betegeld, voorzien van twee draairamen en mechanische ventilatie. Hier vindt u een ligbad met douche, een wastafel met meubel en een hangcloset.





## Tweede verdieping

De voorzolder is afgewerkt met een laminaatvloer. Hierachter bevindt zich een ruime bergingskamer met stahoogte en dakraam. Tevens is de cv-installatie hier opgesteld. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden; met het plaatsen van een dakkapel is hier eenvoudig een volwaardige vierde slaapkamer te realiseren.

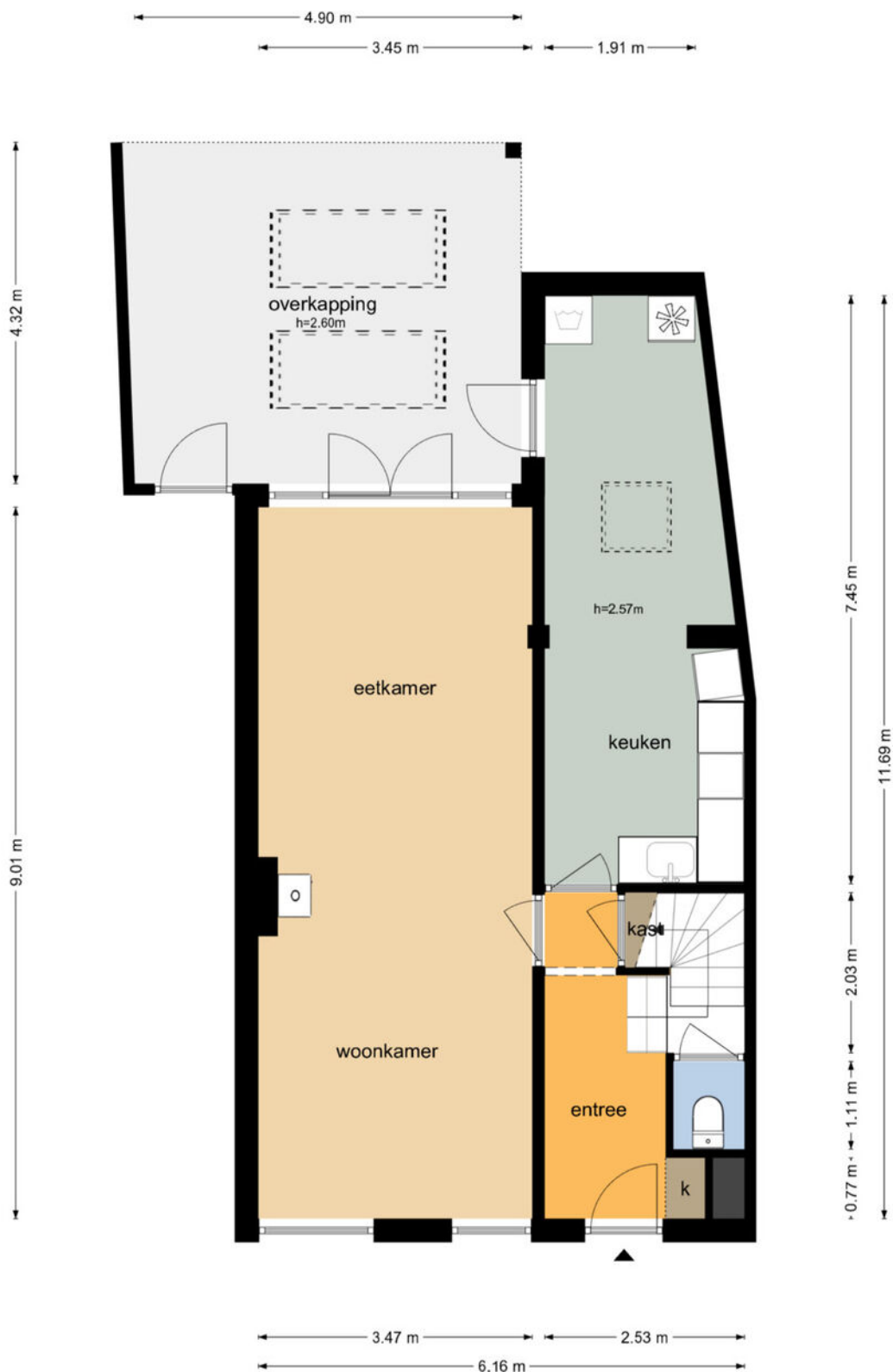
# Tuin

De circa 20 meter diepe achtertuin is gelegen op het oosten en biedt een fijne combinatie van zon en schaduw. De tuin is fraai aangelegd met diverse beplanting, waaronder rozen, rhododendron, Japanse roos, blauwe regen en hortensia's, wat zorgt voor een kleurrijk en groen geheel. Direct aan de woning bevindt zich een heerlijke overkapping met twee lichtkoepels (die te openen zijn), waardoor het hier heerlijk vertoeven is. Naast de overkapping bevindt zich een deur naar de achterom. Achterin de tuin staat een berging met elektra en daarnaast een overkapping voor houtopslag, welke achterblijft.



# PLATTEGROND

Nicolaas Sichmansstraat 43 - Eersel  
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND

Nicolaas Sichmansstraat 43 - Eersel  
Eerste Verdieping

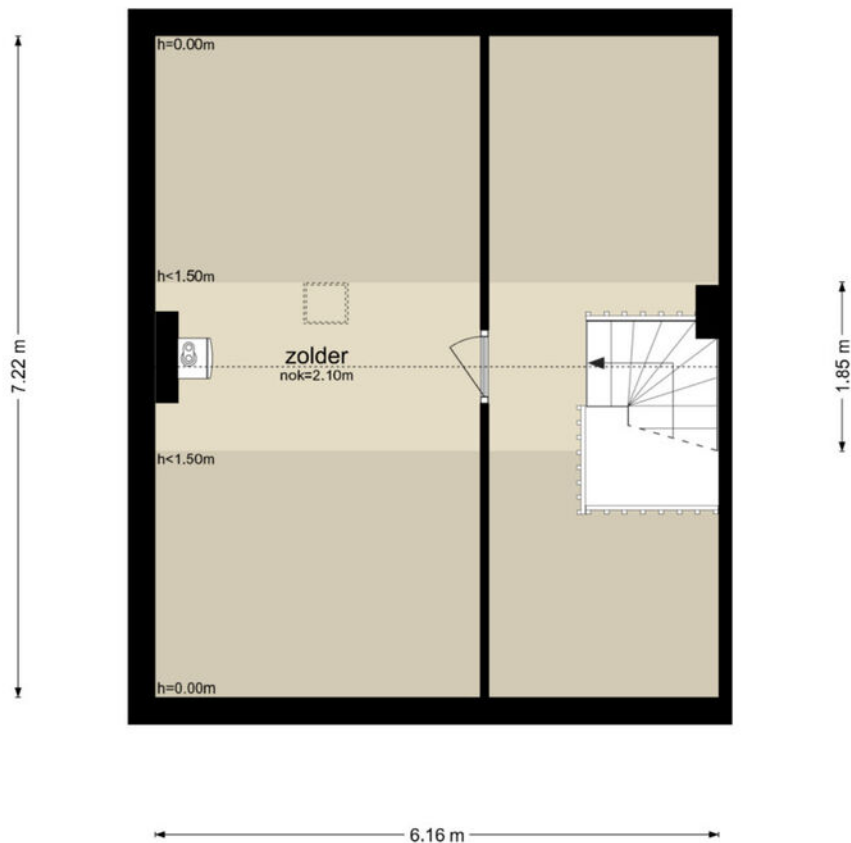


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND

Nicolaas Sichmansstraat 43 - Eersel  
Tweede Verdieping

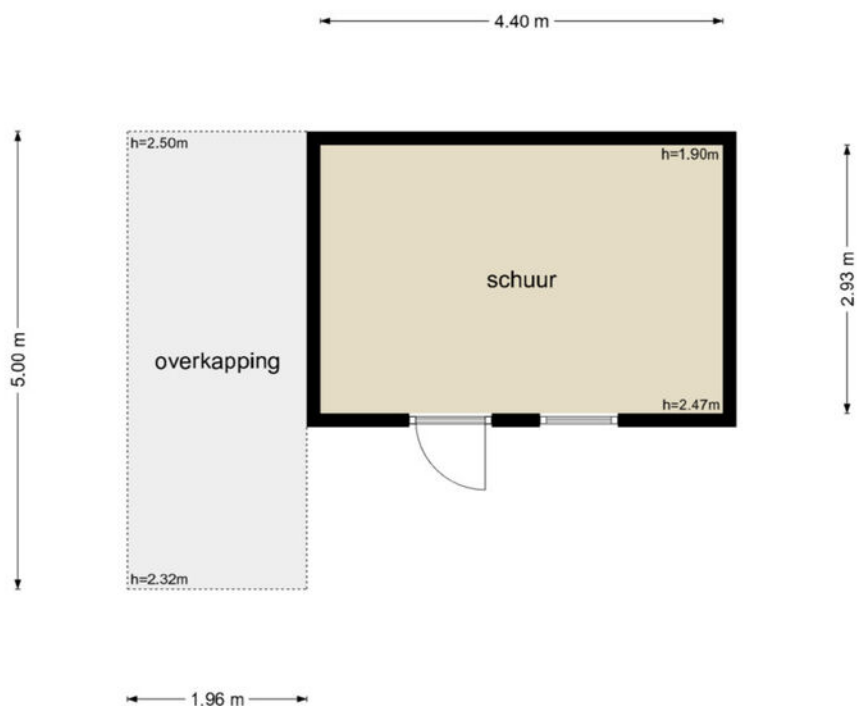
3.55 m 2.51 m



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# PLATTEGROND

Nicolaas Sichmansstraat 43 - Eersel  
Schuur




De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Eersel</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 4154</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 april 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.

# DESCRIPTION

Extended semi-detached home featuring a spacious living room and kitchen, three bedrooms (potentially four), air conditioning, and a 20-meter-deep garden with a large covered area. Located on a quiet residential street with excellent accessibility and all amenities nearby.

The home features a well-maintained front yard with a playful character. At its center stands a distinctive pollarded willow, surrounded by various perennials. A paved path leads you to the front door. Upon entering, you'll find a neat entryway with a tiled floor. On the right is a recessed coat closet. The modern utility closet, equipped with smart meters, is also located here. Around the corner, on the right, is the guest bathroom. This space is neatly finished with wood paneling. The bathroom is equipped with automatic lighting.

The extended living room forms the warm heart of the home. Thanks to the large windows on both the front and back, you can enjoy plenty of natural light here. The living room features hardwood floors and stuccoed walls. Comfort is guaranteed: the space is equipped with air conditioning that can both cool and heat, a convector unit, and a cozy wood-burning stove (2025). Through the double French doors at the rear, you can access the covered patio and the garden. At the front, you'll find a manually operated awning and a casement window.

The extended kitchen is spacious and features a corner layout, combining functionality and comfort. The kitchen is equipped with various built-in appliances, including an induction cooktop with an extractor fan, a sink with a Quooker, a refrigerator, and a wall of cabinets featuring a tall dishwasher and a combination oven. The space is completed by a stylish and durable granite countertop. The space features a distinctive tile floor and a combination of partially tiled and plastered walls. The skylight, which can also be opened, provides pleasant natural light and additional ventilation options. At the rear is a utility area with connections for a washing machine, dryer, and freezer. Through the door, there is direct access to the covered patio and the garden.

The first floor features three bedrooms and a bathroom and is finished with continuous laminate flooring and plastered walls. At the front is the spacious master bedroom, equipped with air conditioning (which can cool and heat) and a casement window. Two bedrooms are located at the rear. One spacious bedroom features a casement window and floor-to-ceiling windows spanning the full width of the room. The third room is ideal for use as a children's room, home office, or hobby room and also has a casement window. All bedrooms are equipped with roller shutters. The bathroom is fully tiled and features two casement windows and mechanical ventilation. It includes a bathtub with a shower, a vanity sink, and a wall-mounted toilet.

The attic has laminate flooring. Behind it is a spacious storage room with headroom and a skylight. The central heating system is also located here. This floor offers plenty of possibilities; by installing a dormer window, a full-fledged fourth bedroom can easily be created here.

The approximately 20-meter-deep backyard faces east and offers a pleasant combination of sun and shade. The garden is beautifully landscaped with various plants, including roses, rhododendrons, Japanese roses, wisteria, and hydrangeas, creating a colorful and green setting. Adjacent to the house is a lovely covered area with two skylights (which can be opened), making it a wonderful place to relax. Next to the covered area is a door leading to the back entrance. At the back of the garden is a storage shed with electrical hookups and, next to it, a covered area for firewood storage, which will remain on the property.

## General:

- Built in 1963
- The entire home features double-glazed windows with HR and HR+ glass
- 20-meter-deep garden with a lovely covered area
- Extended kitchen and living room
- Quiet residential street with local traffic only
- Within cycling and walking distance of beautiful hiking areas
- Elementary and secondary schools within cycling distance
- 10-minute drive from ASML
- Excellent access to the highway



# DE MEEST GESTELDE VRAGEN

## **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopend makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopend makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

## **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopend makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning 'onder bod' is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u óók een bod wenst uit te brengen.

## **Word ik koper als ik de vraagprijs bied?**

Nee, niet automatisch. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt.

## **Mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?**

Dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopend makelaar -natuurlijk in overleg met de verkoper- besluiten de procedure te wijzigen, bijvoorbeeld door een biedingstermijn vast te leggen, zodat iedere geïnteresseerde de kans heeft om een bod uit te brengen. Dit gebeurt in open communicatie.

## **Als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Het antwoord is nee. De verkopend makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopend makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren.

## **BIJZONDERHEDEN:**

### **Brochure:**

De brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. De informatie die opgenomen is in deze brochure is afkomstig van de verkoper en/of derden. Hoewel wij bij het samenstellen van de brochure zorgvuldig te werk gaan, kunnen geen rechten worden ontleend aan onjuistheden, etc. Deze informatie moet in combinatie met een bezichtiging van de woning worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

### **Bezichtiging:**

Het is voor u als aspirant koper van groot belang om een goede indruk te krijgen van de omgeving van deze woning. Wij adviseren u dan ook om u niet enkel in de woning te verdiepen, maar ook in de leefomgeving.

Voor een verkoper is iedere bezichtiging van de woning een spannende aangelegenheid. Vriendelijk vragen wij u daarom om binnen enkele dagen na de bezichtiging uw bevindingen aan ons door te geven.

### **Onderzoeksplicht koper:**

De verkoper van de woning heeft een z.g. meldingsplicht. Daar staat tegenover dat de koper een onderzoeksplicht heeft. Wij gaan er dan ook vanuit dat u als aspirant koper, alvorens u een bod uitbrengt, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van de aankoopbeslissing. Daartoe behoort onder andere het bestuderen van de door ons aangeboden informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en/of andere instellingen en uiteraard ook een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

### **Waarborgsom/bankgarantie:**

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen dient de koper een waarborgsom te storten in handen van de notaris, 10% van de koopsom. Het is de kopende partij ook toegestaan een bankgarantie te stellen ter grootte van dit bedrag. Indien een ontbindende voorwaarde financiering wordt overeengekomen, zal deze voor een periode van maximaal 8 weken na de mondelinge overeenkomst worden opgenomen.

# ONZE BEOORDELINGEN OP FUNDA



## **Verkopers van Graslelie 46, Eindhoven:**

"Je droomhuis kopen en je huidige huis verkopen..... Wij deden het! We deden het samen met het geweldige team van Kennis. Persoonlijk, professioneel, vlot en fijne manier van communiceren. Wij voelden ons er (t)huis!  
Ons huis naar alle tevredenheid en snel verkocht. Super bedankt voor zowel de koop als de verkoop. Wat ons betreft is het 'kopen en verkopen' met Kennis Makelaardij!"

## **Verkoper van Zanddreef 102, Eindhoven:**

"Nadat we met Kennis onze voorgaande woning in Veldhoven met succes verkocht hadden, hebben we nu wederom Kennis gevraagd ons bij te staan.  
Dit naar volle tevredenheid. De deskundigheid en kennis van de markt is er zoals verwacht, de communicatie is plezierig en verloopt via de groepsapp heel eenvoudig. Dat samen met een goede verkoop maakt dat wij wederom heel erg tevreden zijn."

## **Verkoper van Kapteijnlaan 38, Veldhoven:**

"Wij zijn bijzonder snel en professioneel geholpen door kennis makelaardij. Alle afspraken werden zeer goed opgepakt en het huis is snel verkocht door de fantastische brochure en uiteraard de zeer goede begeleiding van het gehele team. Onze grote dank aan het TEAM !!!"

## **Verkoper van Hunnenberg 8, Veldhoven:**

"We zijn door Kennis Makelaardij op een hele prettige en professionele manier begeleid gedurende het gehele traject, waarin er ook ruimte was voor onze eigen voorkeuren, inbreng en ideeën"

## **Verkopers van Oirschotsedijk 9001, Wintelre:**

"Dit is ons 2e huis geweest die makelaardij Kennis voor ons heeft verkocht. Heel goede service, prachtige folder en video, en zij reageren direct als je vragen hebt. Heel fijne samenwerking !!! Top makelaar!!!"



**INTERESSE IN DEZE WONING?  
NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR**

Kennis Makelaardij | Provincialeweg 59 | 5503 HB Veldhoven  
040-2531260 | [www.kennismakelaardij.nl](http://www.kennismakelaardij.nl) | [info@kennismakelaardij.nl](mailto:info@kennismakelaardij.nl)



**kennis**  
makelaardij