

Bijsterveldenlaan 63 TILBURG



VRAAGPRIJS

€ 595.000 K.K.

013 234 0444
info@kmm-makelaars.nl
kmm-makelaars.nl

KMM
MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN



Woonoppervlakte
147 m²

Aantal kamers
7

Perceeloppervlakte
300 m²

Aantal slaapkamers
4

Inhoud
519 m³

Bouwjaar
1993

Soort woning
eengezinswoning

Energie label
A

Aan de brede en groene Bijsterveldenlaan, op de hoek van de Lexmondstraat, staat deze sfeervolle, verrassend ruime en energiezuinige (energielabel A) geschakelde woning met vrijstaande garage en fijne voor-, zij- en achtertuin. Dankzij de ligging profiteert de woning van extra licht en een ruimtelijk gevoel, zowel binnen als buiten. De woonkamer is heerlijk licht, de open keuken modern en praktisch, en de aanbouw aan de achterzijde biedt een comfortabele extra leefruimte. Met vier slaapkamers, een fraai aangelegde tuin rondom en duurzame voorzieningen zoals 14 zonnepanelen, een airco en een pelletkachel is dit een woning die beschikt over ruimte en comfort. Het is een plek waar je je zó thuis voelt. Benieuwd? Lees vooral verder of plan een bezichtiging in en kom zelf de ruimte en sfeer ervaren.

Rustig wonen, centraal gelegen

De woning ligt in de wijk Leeuwerik, een wijk die zich kenmerkt door een ruime opzet, veel groen, waterpartijen en een kindvriendelijke sfeer. Voorzieningen zoals basisscholen, winkelcentra, sportvelden en station Tilburg Reeshof liggen op korte afstand. De bereikbaarheid is uitstekend: via onder meer de Bredaseweg (N282), Reeshofweg en de A58 ben je zo in Breda, Eindhoven of het centrum van Tilburg. Een praktische én prettige locatie.

Indeling begane grond

Via de zijkant van de woning betreed je de hal, waar in 2024 een moderne pvc-vloer is gelegd die doorloopt over bijna de hele begane grond. De hal biedt toegang tot het toilet (met raam, wandcloset en fonteintje), de meterkast, trapopgang en de sfeervolle, opvallend lichte woonkamer.

Dankzij de grote ramen aan de voor- en zijkant valt het daglicht rijkelijk binnen. Aan de voorzijde is het zitgedeelte gesitueerd, met uitzicht op het groen van de voortuin en de brede straat. In het midden van de ruimte is het eetgedeelte, direct verbonden met de open keuken. Deze is in 2021 volledig vernieuwd en uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, oven met stoomfunctie, koelkast, vriezer en vaatwasser. Het barretje vormt een gezellige plek voor een snel ontbijt of een goed gesprek tijdens het koken.

Aan de achterzijde is in 2021 een ruime aanbouw geplaatst. Grote raampartijen met schuifpui, een lichtstraat en een extra deur naar het overdekte terras maken dit een heerlijke, lichte leefruimte. De pelletkachel en airco zorgen hier het hele jaar door voor een aangenaam klimaat. Ideaal als tweede zitkamer, leeshoek of speelruimte. Vanuit de aanbouw is de praktische bijkeuken bereikbaar, voorzien van een eigen deur naar buiten – ideaal voor het binnenbrengen van boodschappen.

Eerste verdieping

Via de overloop bereik je drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en is royaal, met ramen aan twee zijden en daardoor heerlijk licht. De twee overige slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde; één daarvan heeft een praktisch verhuisraam. Alle kamers zijn netjes afgewerkt met onder meer een laminaatvloer.

De badkamer is in 2022 vernieuwd, voorzien van een praktische schuifdeur en is slim ingedeeld met een inloopdouche, ligbad met thermostaatkraan, wandcloset en een wastafelmeubel. De ruimte heeft een elektrisch verwarmingspaneel en een dakraam voor daglicht en ventilatie.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar zich een ruime overloop bevindt met aansluitingen voor wasapparatuur en een raam voor natuurlijk licht. Er zijn twee aparte kamers: een slaapkamer met dak- én zijraam, een radiator, en de omvormer van de zonnepanelen. De andere kamer, nu in gebruik als berging, is eveneens voorzien van een raam. Beide kamers zijn afgewerkt met zeil vloerbedekking, spuitwerk wanden en zijn de isolatieplaten in het zicht.

Buitenruimte

De tuin rondom is sfeervol ingericht, met meerdere terrassen, een pergola, vijverpartij en een fraaie mix aan beplanting zoals rozen, sering, klimhortensia en vlinderstruiken. De achtertuin is bereikbaar via een achterom en volledig omsloten. Aan de achtergevel bevindt zich een elektrisch bedienbaar zonnescherf. De vrijstaande stenen garage is voorzien van elektra en een elektrisch bedienbare roldeur. De tuin beschikt verder over buitenverlichting, elektra en een buitenkraan.

Bijzonderheden

- Energielabel A
- 14 zonnepanelen geplaatst in 2022
- Luxe keuken (2021) en moderne badkamer (2022)
- Royale aanbouw met lichtstraat en schuifpui (2021)
- Airco en pelletkachel (beide 2021)
- Verwarmingssysteem op afstand te bedienen
- Vloerverwarming deels voorzien op de begane grond
- Politiekeurmerk hang- en sluitwerk op alle deuren (behalve voordeur)
- Eén sleutel past op alle sloten, inclusief poort en garage

Deze woning is met zorg onderhouden, klaar voor de toekomst en gelegen op een uitstekende plek. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte, de sfeer en het comfort dat dit huis te bieden heeft.

Algemeen

- Aanvaarding: in overleg
- In de op te stellen verkoopakte zal gebruik worden gemaakt van de in artikel 5 van het NVM-koopcontract genoemde waarborgsom/bankgarantie.
- Meetinstructie gebaseerd op NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De NEN 2580 meetnorm - gebruikt bij het vaststellen van de genoemde m² - is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlak (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. KMM Makelaars laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf.





























Plattegrond



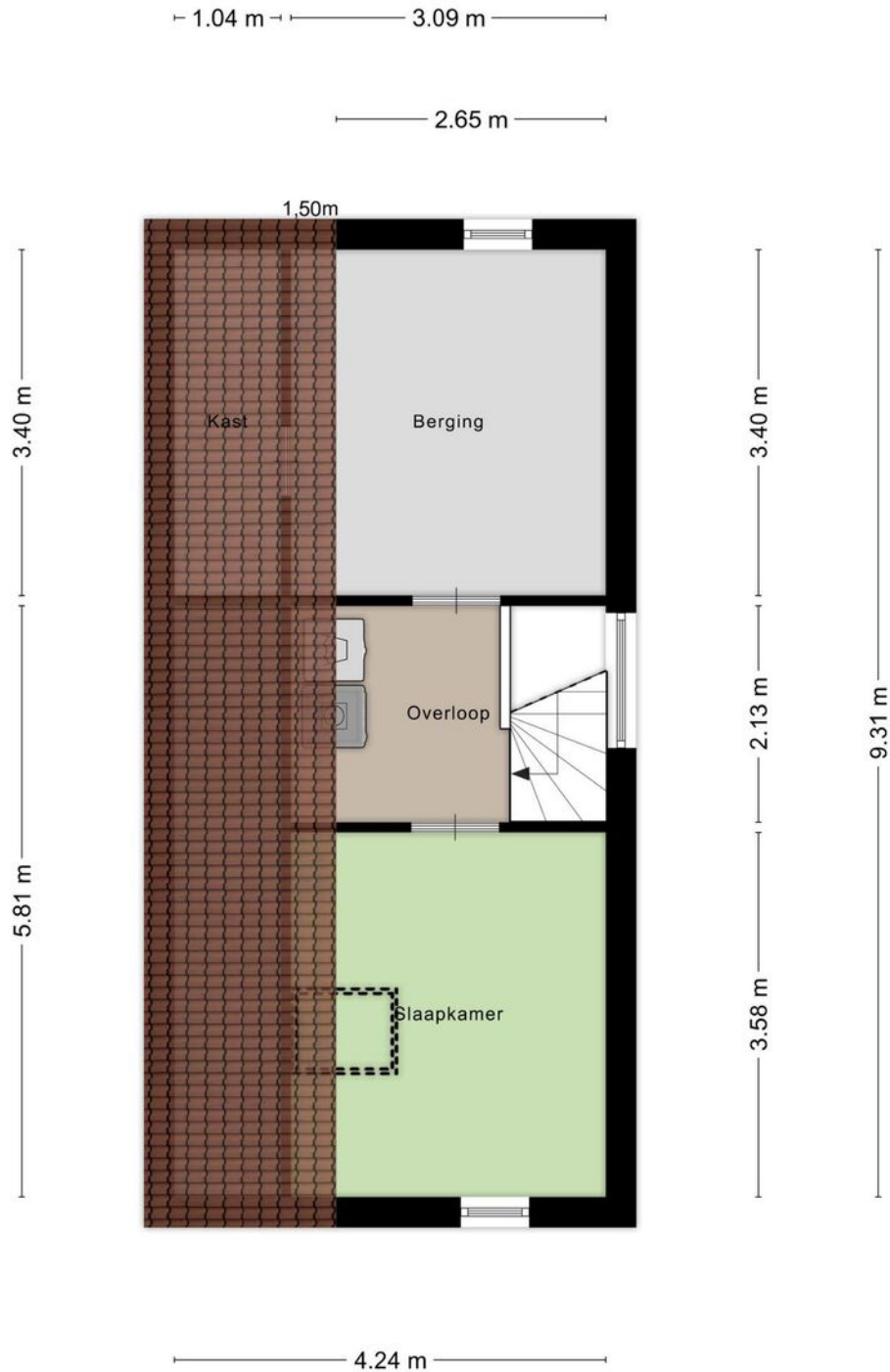
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



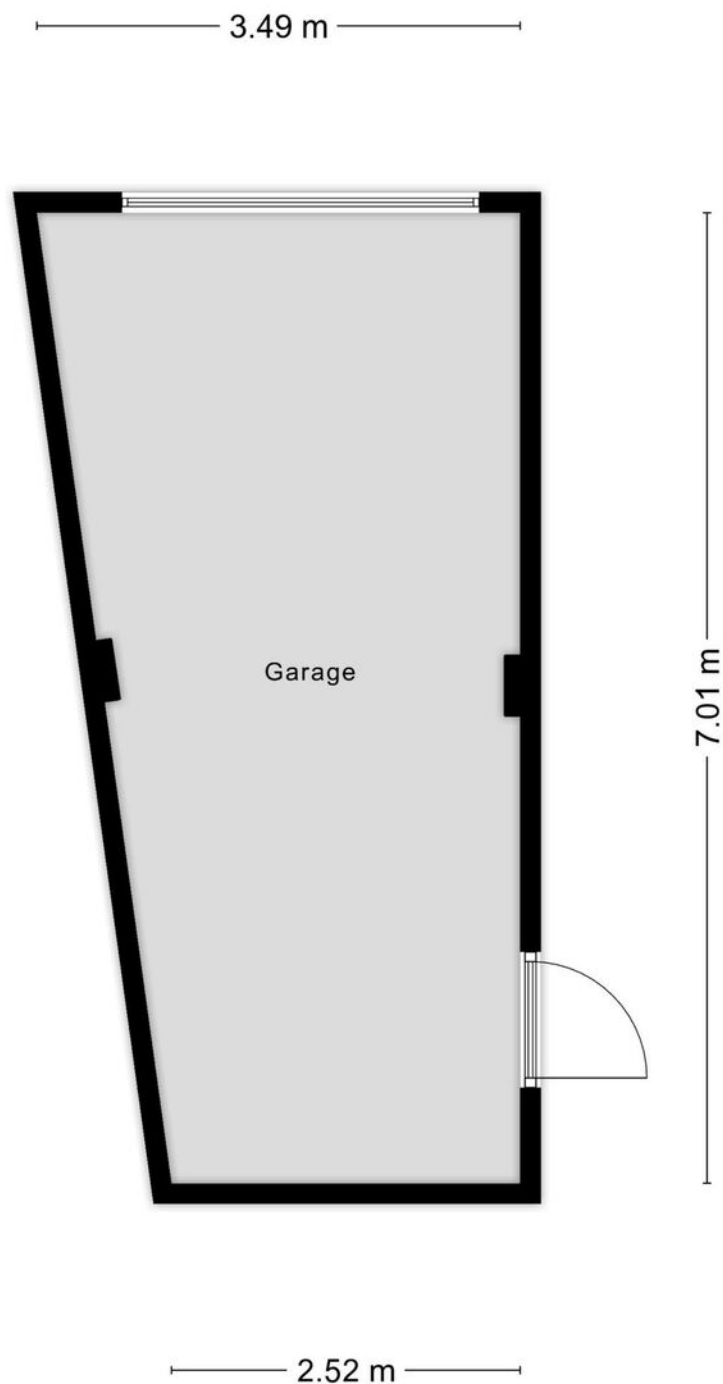
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

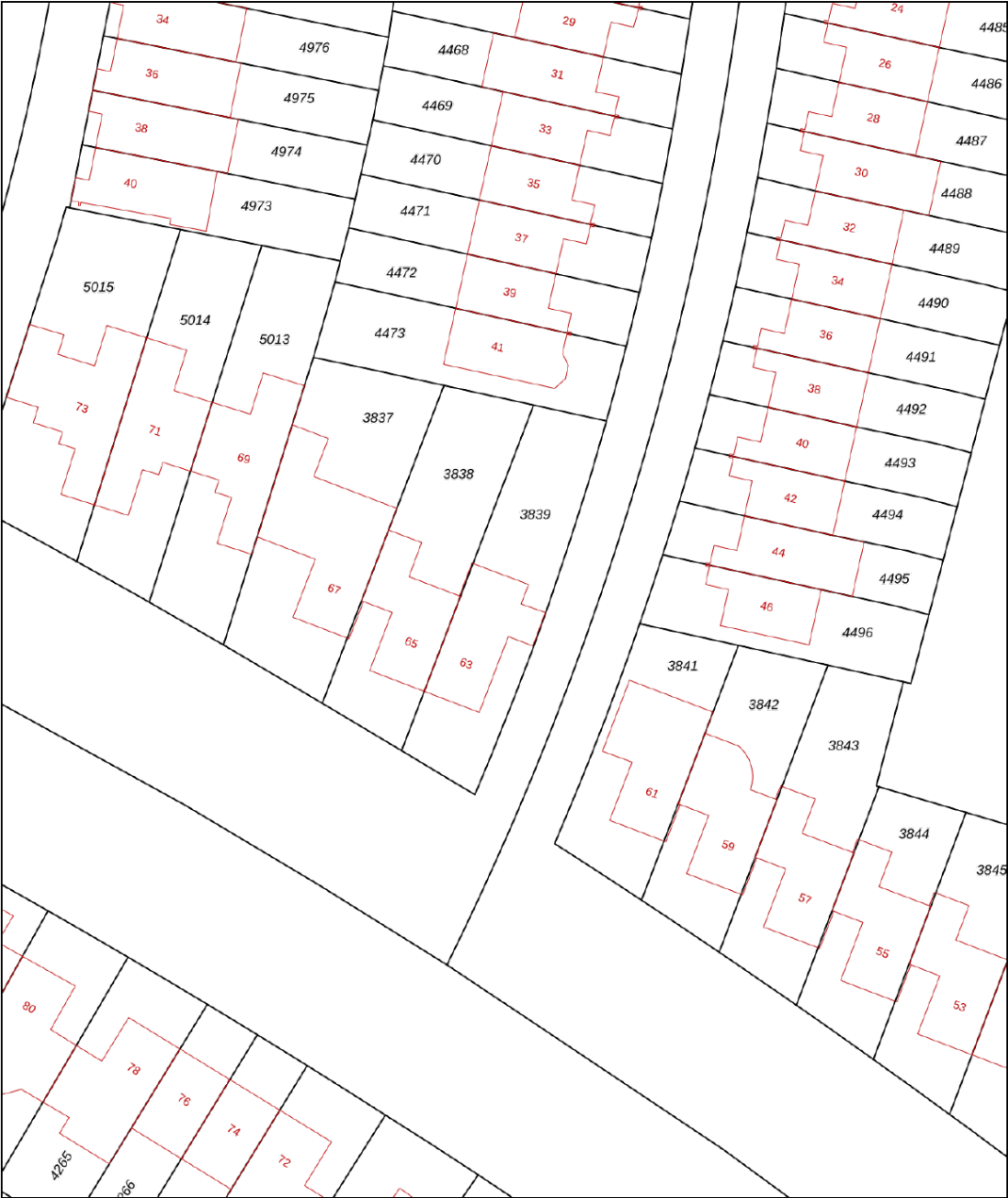
Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie AF

Perceel 3839

kadaster

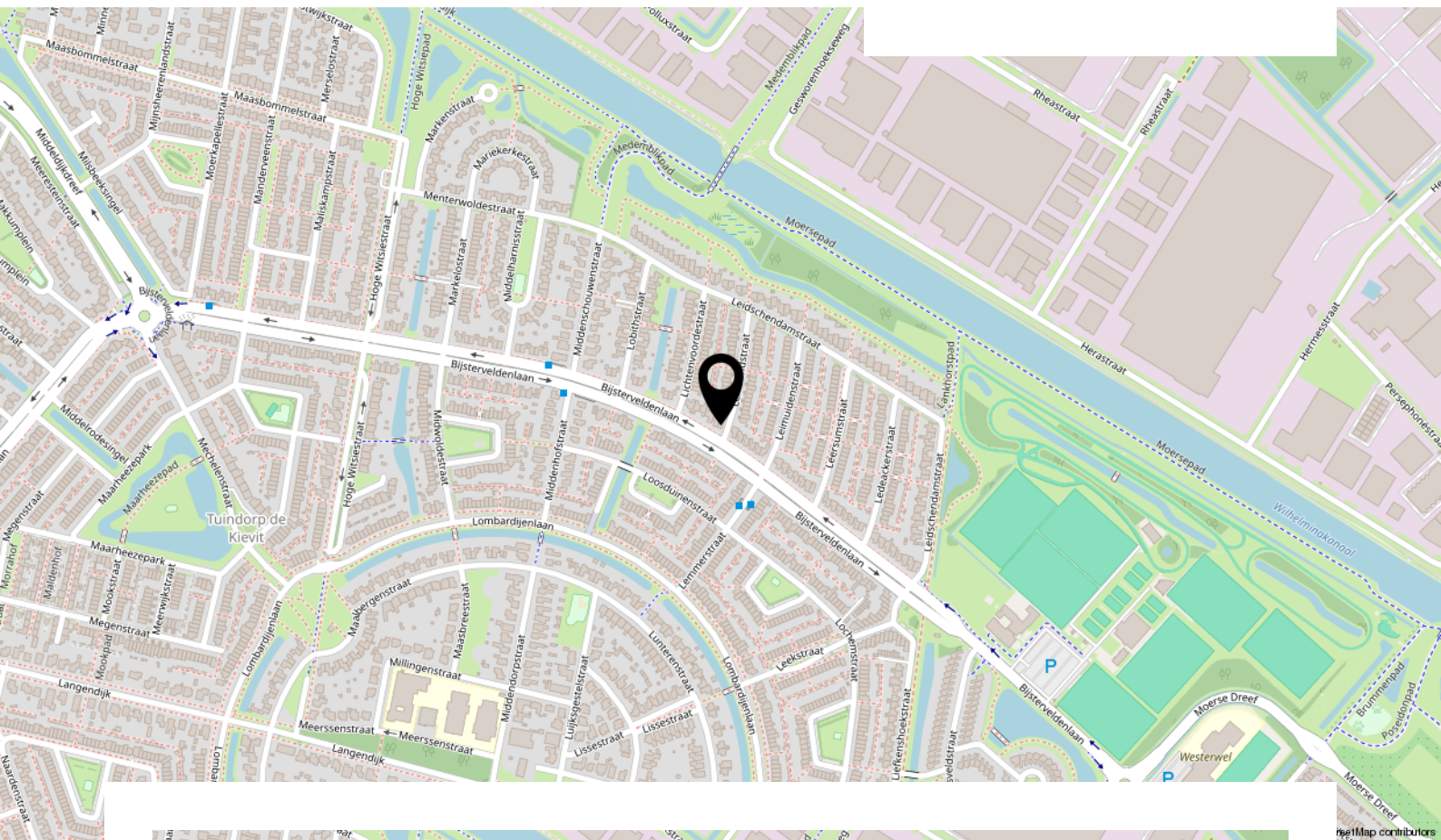
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2025

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



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- pvc vloer begane grond	X		
Overig, te weten			
- Pelletkachel en pellets	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

INTERESSE IN DEZE WONING?



KMM
MAKELAARS
KARIN MEIER MATTERN

**Neem vrijblijvend contact
met ons op:**

013 234 0444 | Kijkduinlaan 97, 5045 PH Tilburg
info@kmm-makelaars.nl | kmm-makelaars.nl