

Welkom

Vraagprijs  
€ 875.000 k.k.

Zwin 5  
Tilburg



013-4657111  
[info@vanheeswijkmakelaars.nl](mailto:info@vanheeswijkmakelaars.nl)  
[www.vanheeswijkmakelaars.nl](http://www.vanheeswijkmakelaars.nl)



## Kenmerken

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 209 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 403 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 823 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 1993               |
| Energie label      | A                  |





# Beschrijving

Deze uitstekend onderhouden vrijstaande villa staat op een van de mooiste plekjes van de Blaak. Gelegen aan een ruim opgezette straat en op loopafstand van het bosgebied en het leefgebied van de Schotse Hooglanders woon je hier rustig maar toch nabij voorzieningen als basisscholen en winkels.

De woning zelf is uitstekend onderhouden en heeft vier slaapkamers op de eerste verdieping en de mogelijkheid tot het creëren van extra slaapkamers op de tweede verdieping. De badkamer is modern en de woonkamer riant. Dat je hier heerlijk woont blijkt wel uit het feit dat de huidige eigenaresse de eerste bewoner van het huis is en hier al meer dan 30 jaar woont.

De indeling van de woning is als volgt:

Je komt binnen in een ruime hal, links heb je de berging (met wasmachine aansluiting) en rechts het toilet. Veel interessanter is het echter om door te lopen naar de woonkamer. Een zee aan ruimte en licht valt je ten deel. De woonkamer is

in 2003 uitgebouwd en heeft een oppervlakte van circa 70 m<sup>2</sup> inclusief de keuken. Omdat de raampartijen in de uitbouw tot aan de grond doorlopen heb je het gevoel alsof je hier al in je tuin zit. Midden in de woonkamer verspreidt een draaibare houtkachel heerlijke warmte.

De woonkeuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De ronde erker geeft de ruimte een speels karakter en het is een genot om hier te zitten. Het keukenblok zelf is al wat ouder maar is nog prima in orde.

Nagenoeg de gehele begane grond is afgewerkt met een granieten vloer (Kashmir White) en wanden en plafonds zijn glad gestuct.

Op de eerste verdieping tref je vier slaapkamers een moderne badkamer en een separaat toilet. Ook op deze verdieping zijn wanden en plafonds keurig afgewerkt. Op de vloer ligt een keurig PVC laminaat. Alle vier de slaapkamers zijn lekker groot en de slaapkamer aan de voorzijde heeft een eigen balkon.

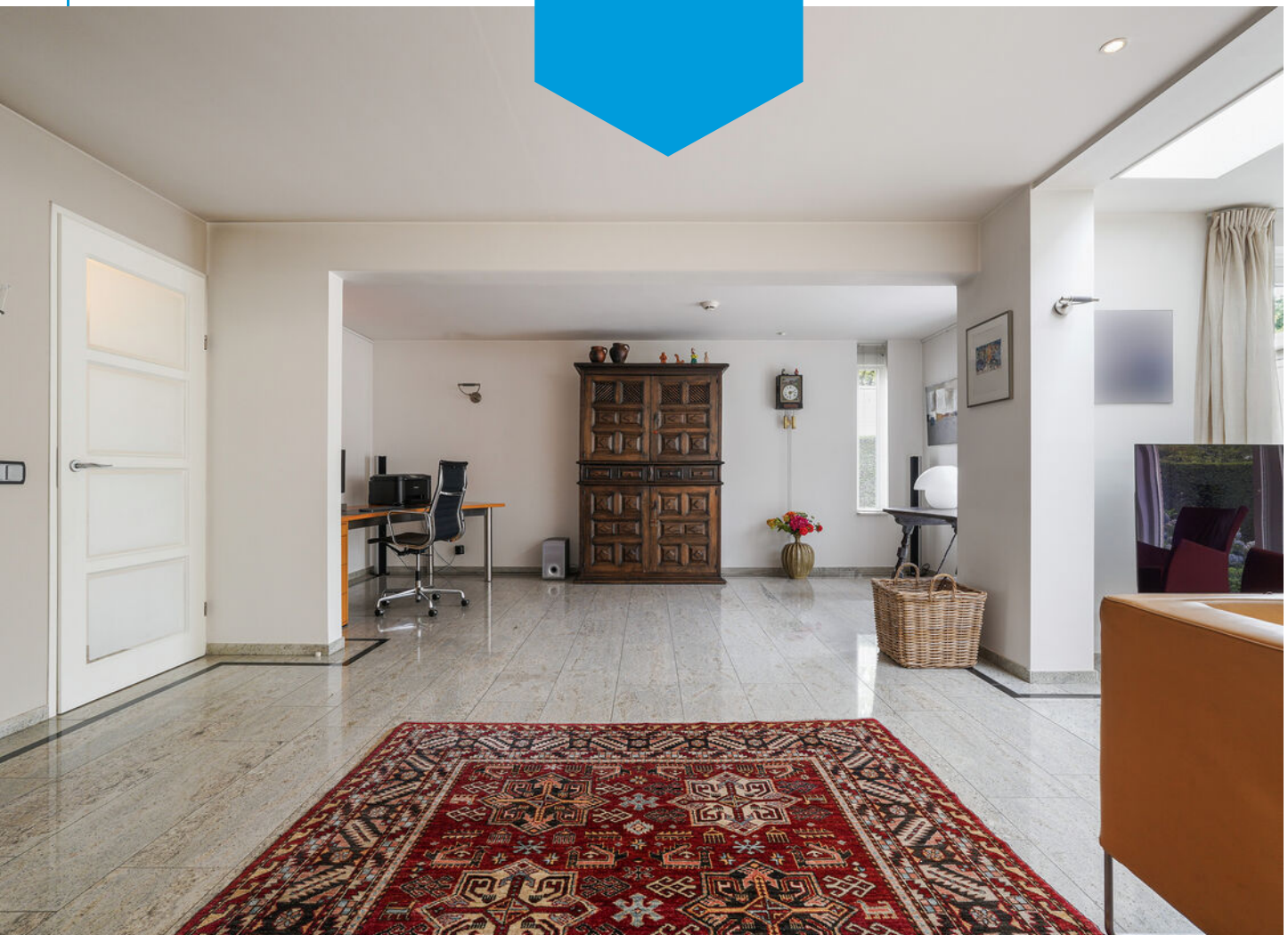
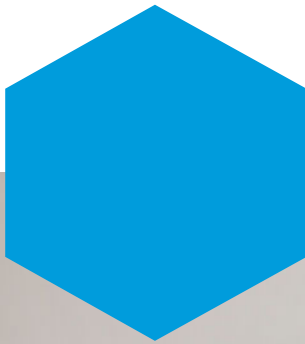
Eyecatcher is de badkamer. In 2018 is deze op fraaie wijze verbouwd en gemoderniseerd. Met een dubbele wastafel op een meubel, een ligbad, een design radiator en een inloofdouche is deze ruimte van alle gemakken voorzien.

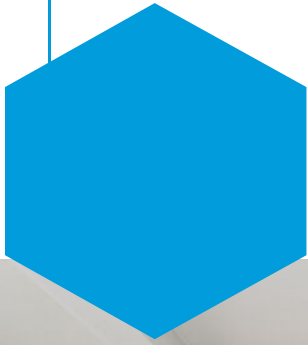
Via een vaste trap bereik je de grote open zolder. Deze ruimte is ideaal voor de jeugd om te chillen maar kan ook eenvoudig worden omgebouwd tot extra slaapkamer. Hier bevindt zich ook de boiler en de binnen-unit van de warmtepomp. Hiermee is het huis elektrisch te verwarmen. Mocht het vermogen tekort schieten om het echt behaaglijk te maken dan kan de nog steeds aanwezige cv-ketel nog bijspringen.

De tuin die om de woning ligt is fraai aangelegd en keurig verzorgd. Ondanks dat de achtertuin is gesitueerd op het noorden kun je hier op ieder moment van de dag genieten van de zon.

Bijzonderheden:

Bouwjaar 1993  
Perceel 403 m<sup>2</sup>  
Woonoppervlakte circa 209 m<sup>2</sup>  
Woning voorzien van centraal stofzuigstelsel  
Energieklasse A (luchtwarmtepomp en 13 zonnepanelen)  
Uitstekend onderhouden  
Riante woonkamer  
Luxe badkamer  
Toplocatie  
Alarmsysteem  
Aanvaarding in overleg

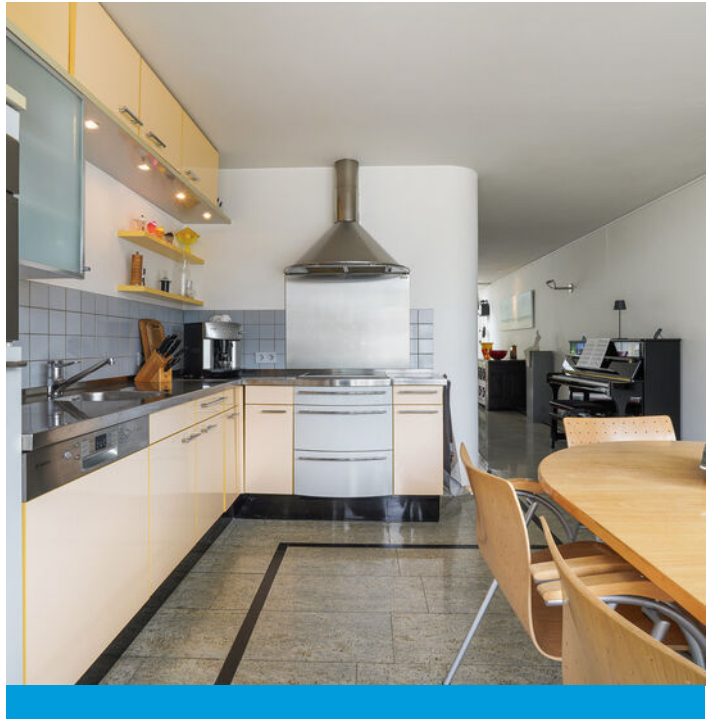
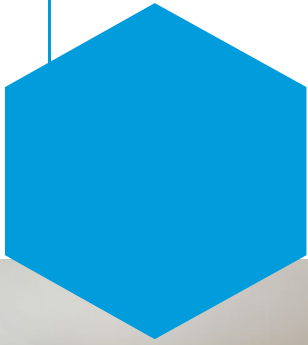


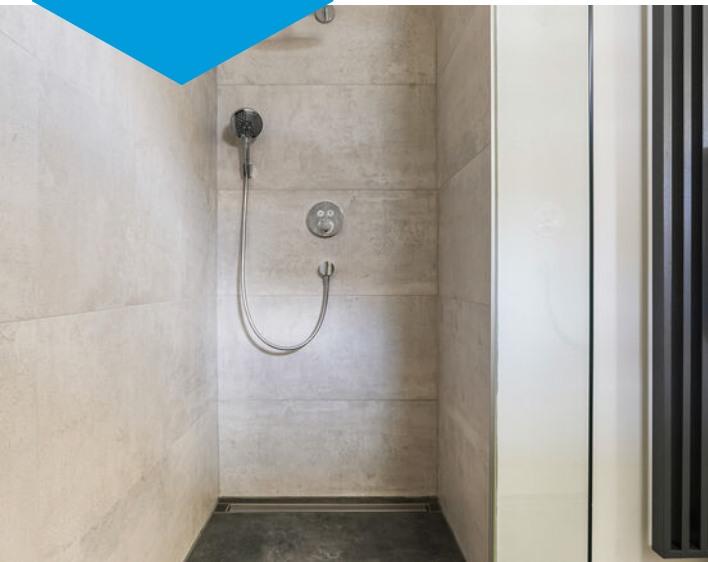


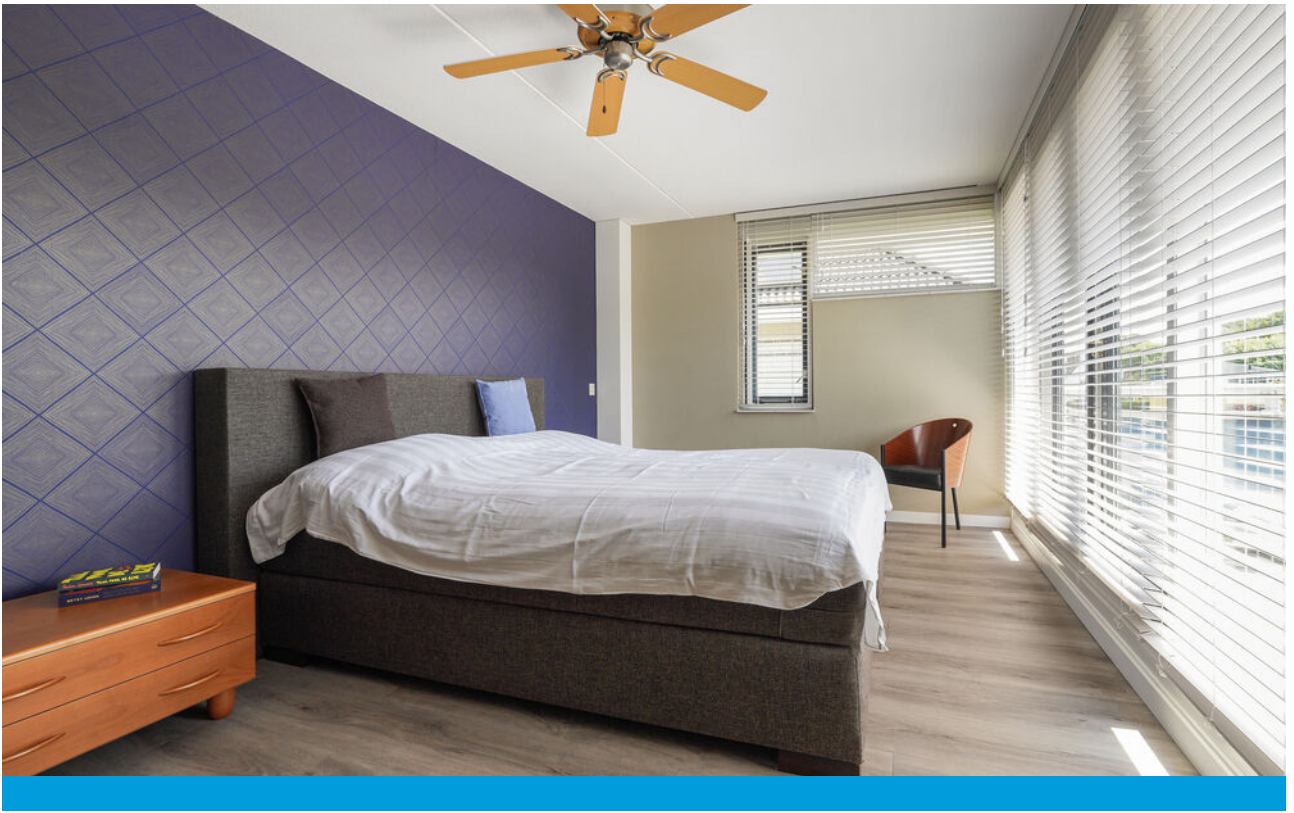




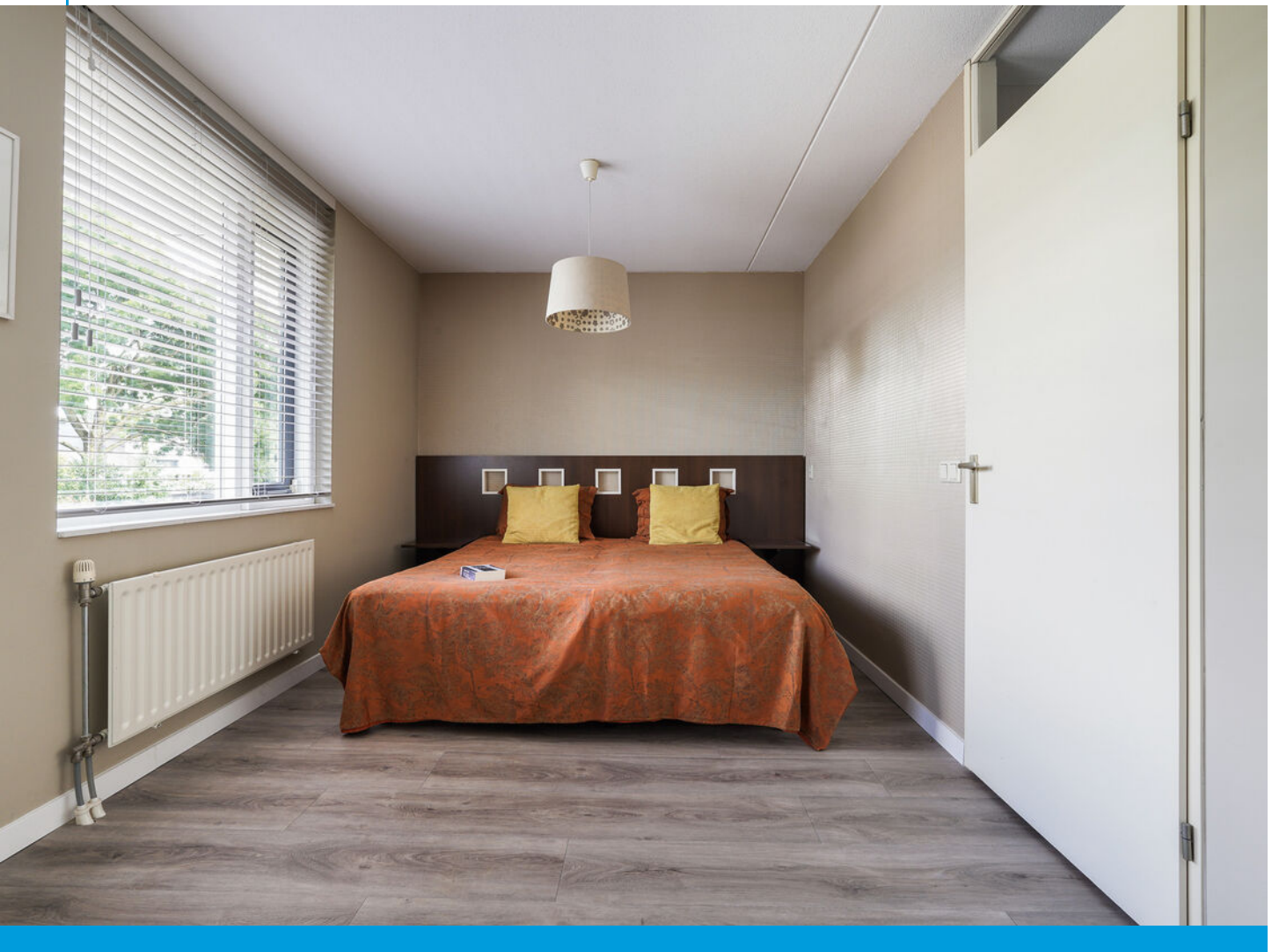


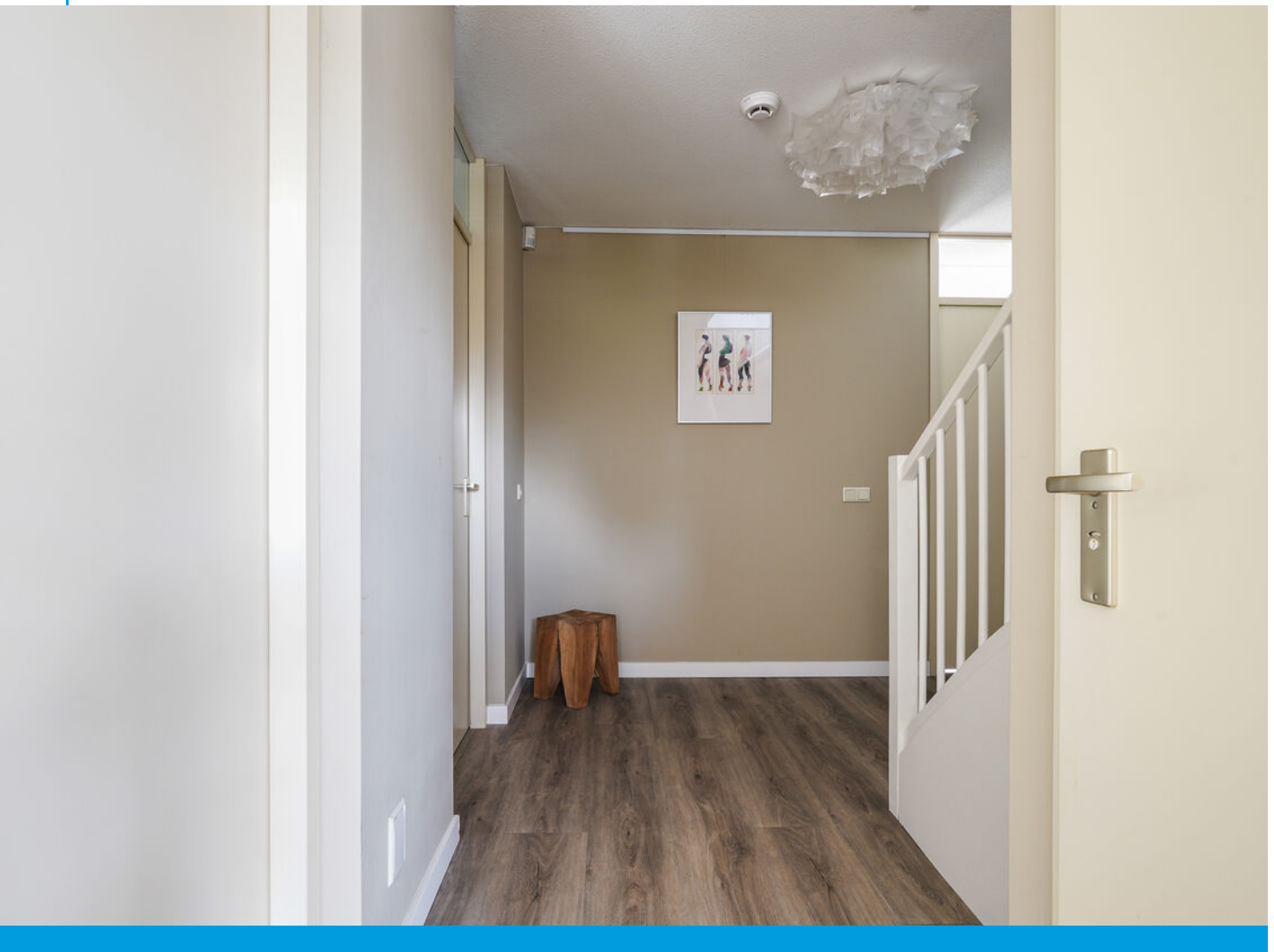


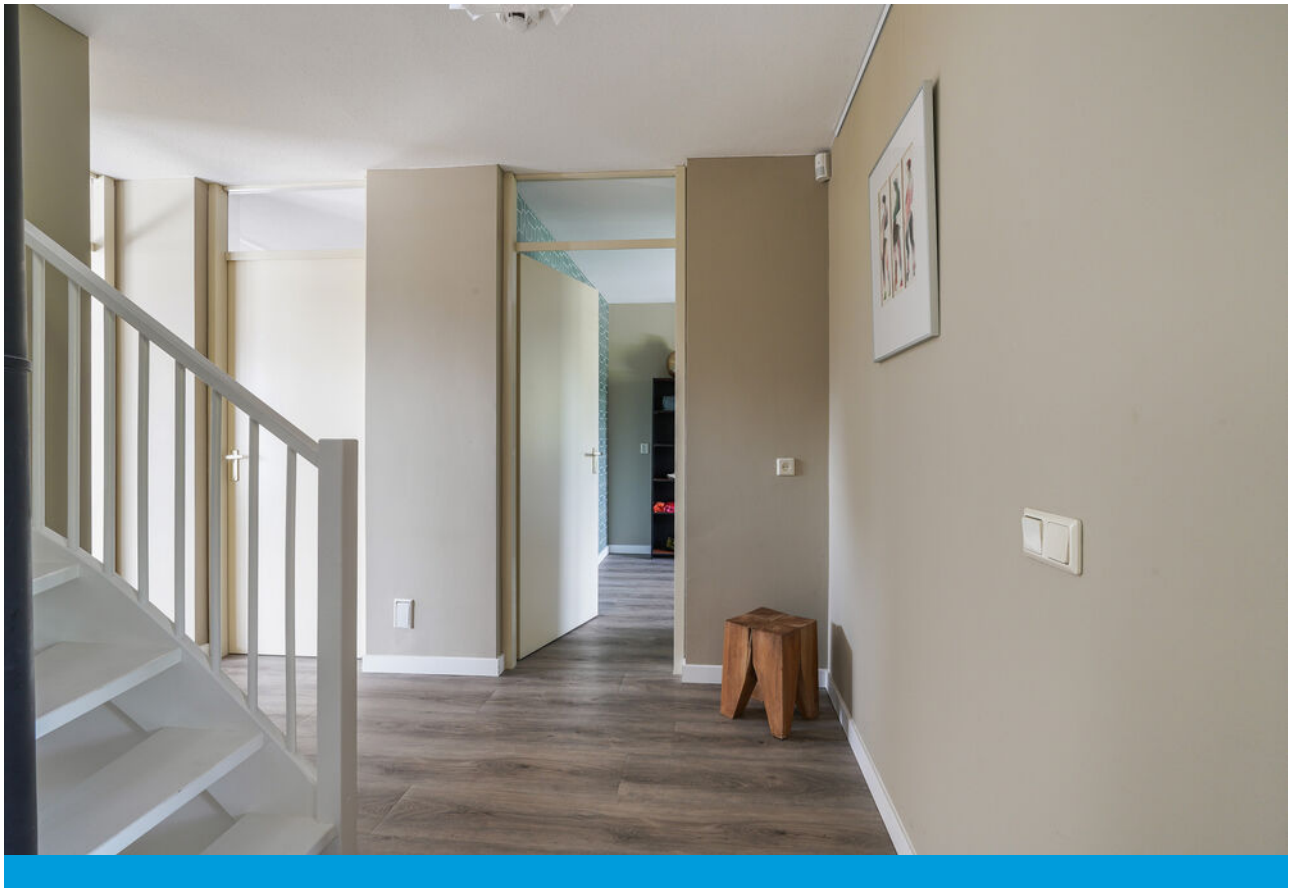


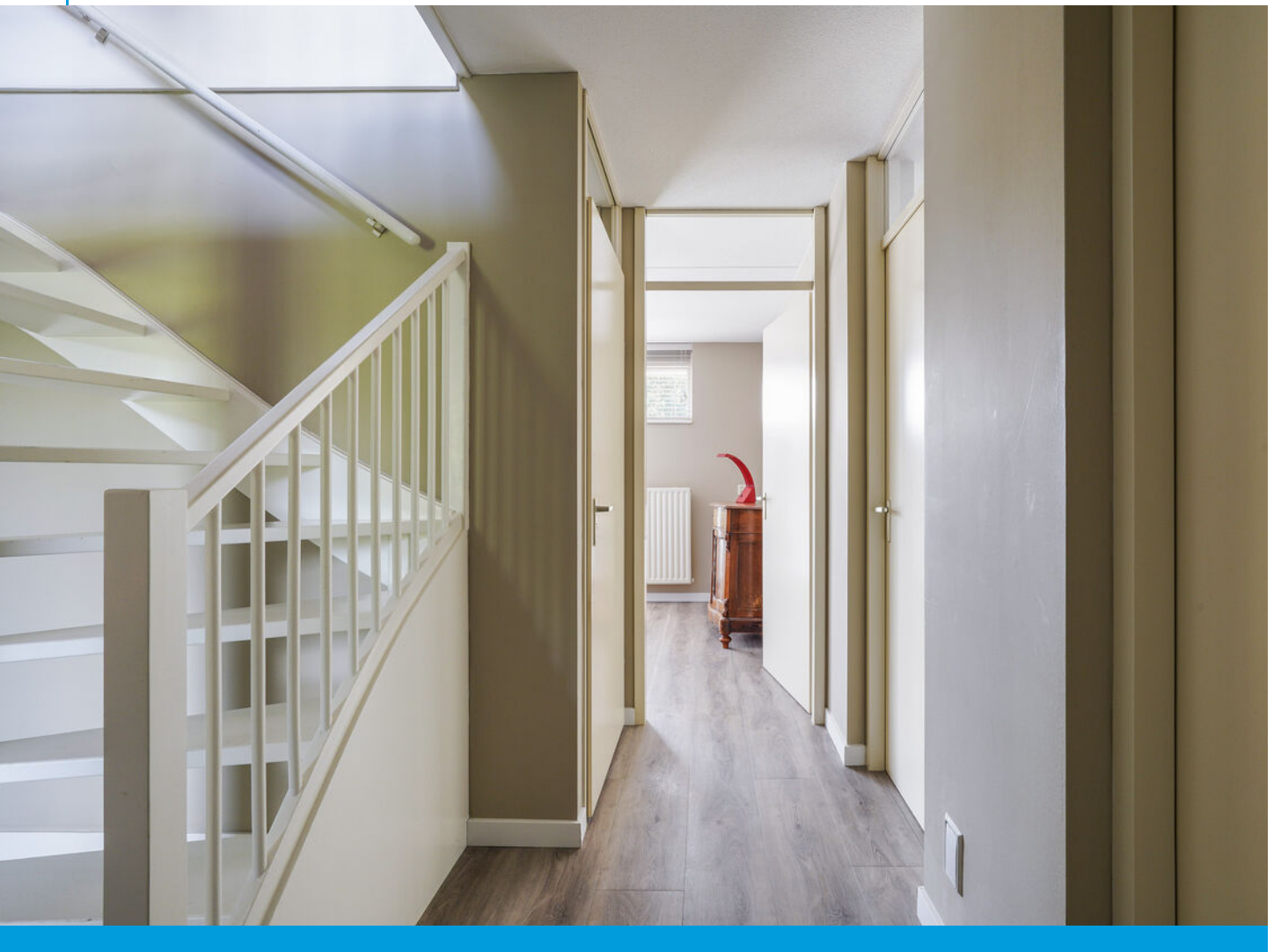






















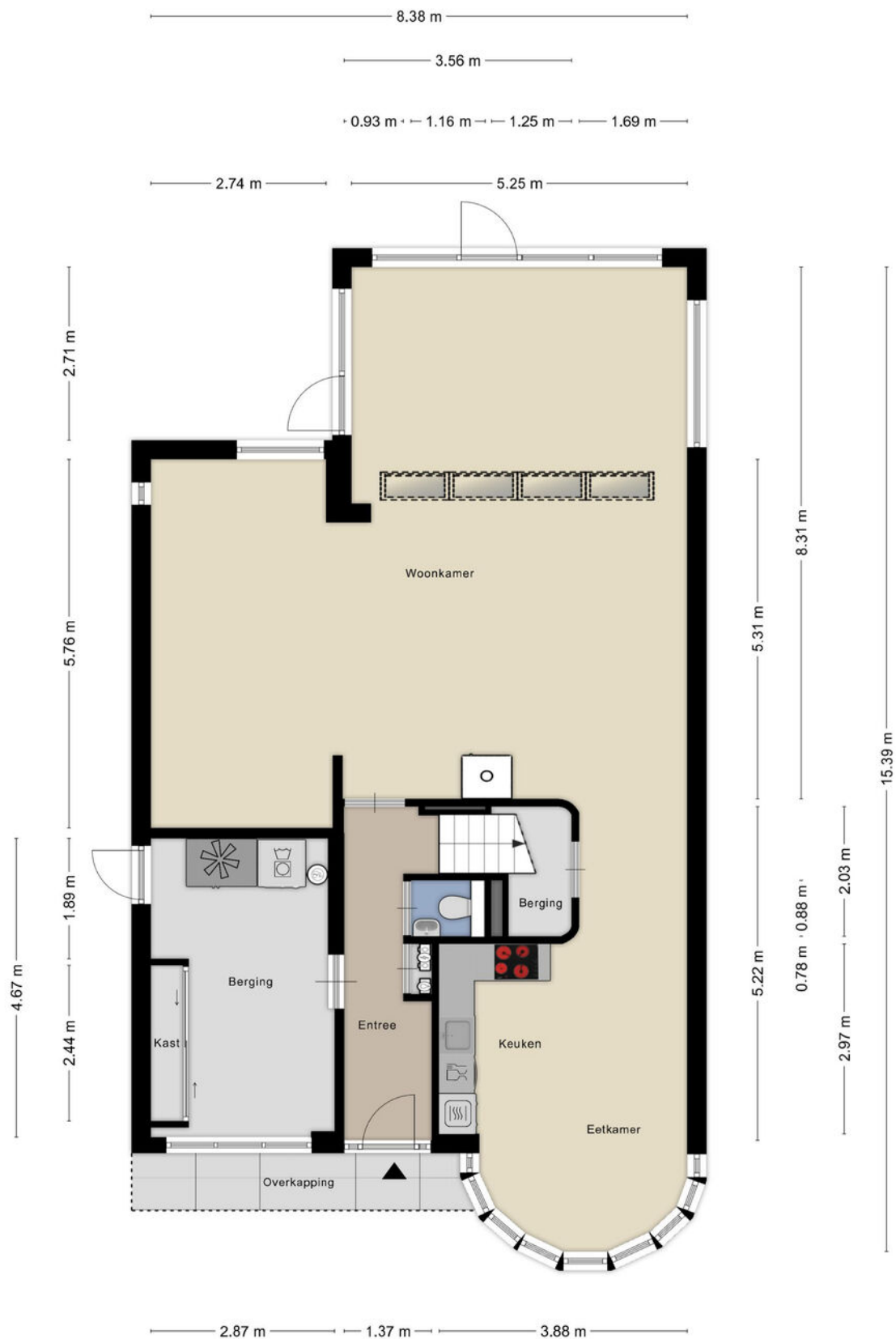








# Plattegrond



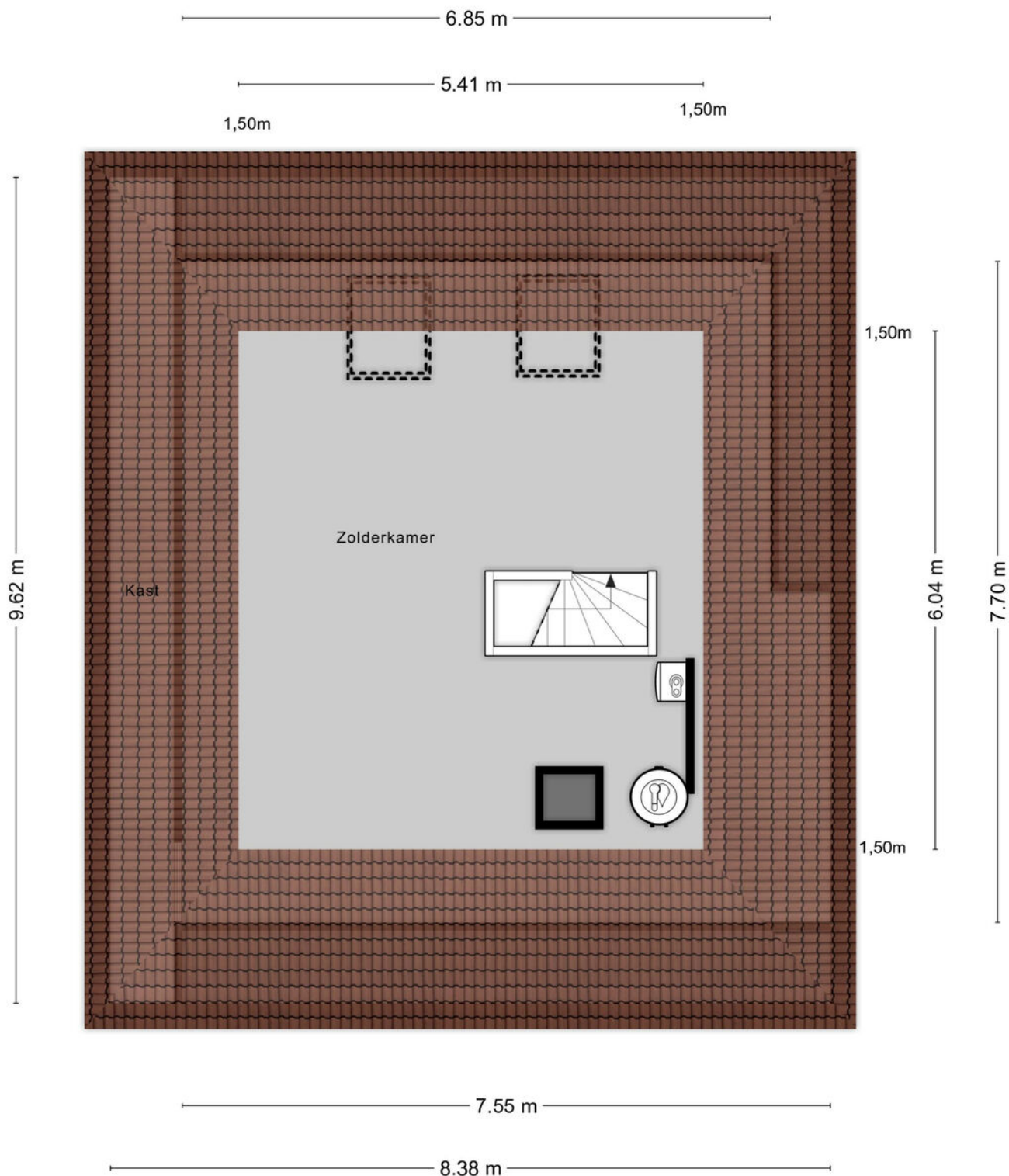


# Plattegrond





# Plattegrond





# Kadastrale kaart



**12345**  
**25**

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie AA

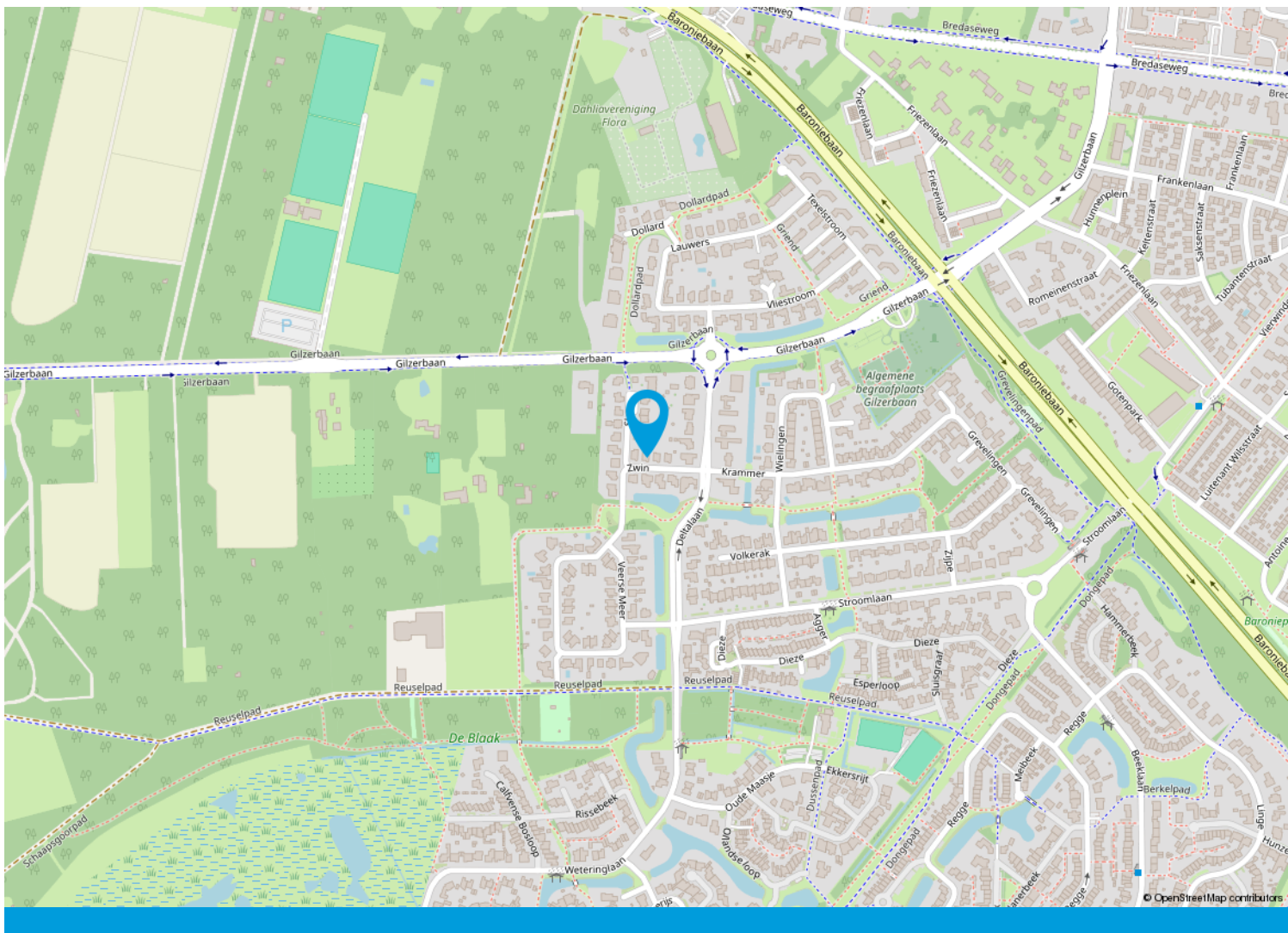
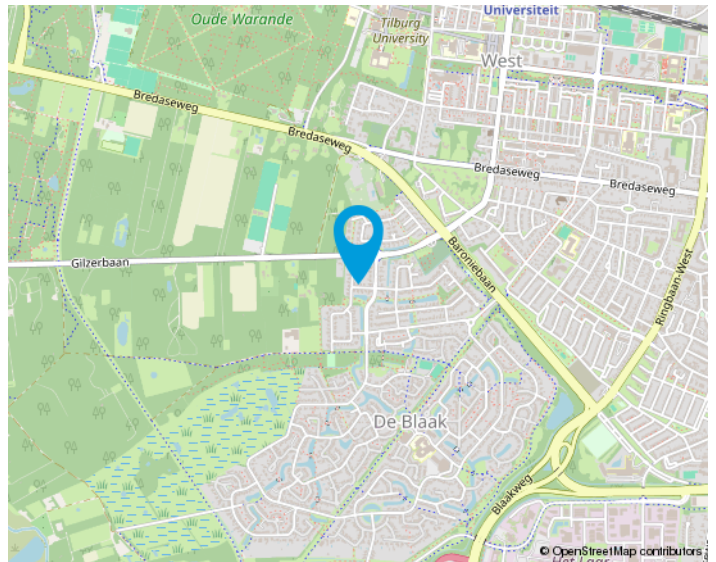
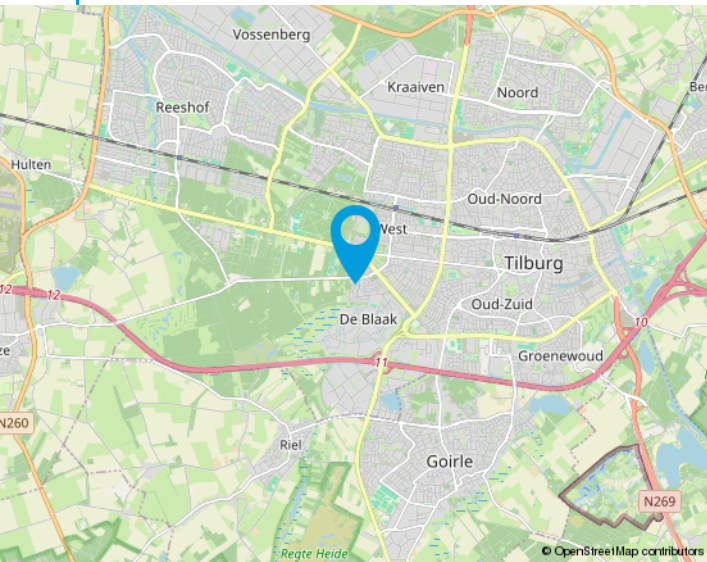
Perceel 2447

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 databankrecht.

kadaster

# Locatie

## op de kaart



# We helpen je graag met de huizenmarkt van vandaag.

Makelaars in Tilburg e.o.

Onze makelaars stellen zich graag aan u voor:

## Anton van Heeswijk

Op 19 jarige leeftijd kwam Anton in Tilburg wonen. Na een heerlijke studententijd waarin hij naast zijn studies Bedrijfseconomie en Fiscaal Recht ook actief was bij Studenten Roeivereniging Vidar besloot hij dat zijn toekomst in de makelaardij moest liggen. Na 7 jaar in loondienst ervaring te hebben opgedaan begon hij in 2002 als zelfstandig ondernemer. Anton werkt graag voor professionele opdrachtgevers. Activiteiten waar hij veel plezier uithaalt zijn de advisering bij nieuwbouwprojecten en het helpen van vastgoedpartijen bij de aan- en verkoop van woningportefeuilles en complexen. Dat Anton niet altijd de makkelijkste weg in het leven kiest blijkt wel uit het feit dat hij een fanatiek supporter van Willem II is.

## Nancy Jansen

Nancy is in Tilburg geboren en getogen. Na de verkoop van haar ouderlijke woning dacht ze direct dit wil ik ook: makelaar worden! Het was Anton van Heeswijk die haar 5 jaar later haar 1e baan als assistent makelaar aanbood. In 2003 werd Nancy gecertificeerd als NVM-makelaar/taxateur. Na ongeveer 20 jaar actief makelen in loondienst had Nancy de wens om meer te gaan ondernemen. Sinds 2021 is ze mede eigenaar van Van Heeswijk Makelaars geworden. Veel van Nancy's interesses komen samen in dit vak: communicatie (zowel online als offline), omgaan met mensen, de laatste trends en stijlen volgen op het gebied van wonen, inrichting, tuinen en fotografie. Ook vindt ze het leuk om uitgedaagd te worden betreffende juridische en bouwkundige vraagstukken. Nancy haalt dagelijks erg veel voldoening uit de begeleiding van mensen bij de verkoop en aankoop van huizen. Het vak van makelaar is en blijft haar droombaan!



## Onze opdrachtgevers aan het woord

Wij zijn blij met onze mooie beoordelingen van onze opdrachtgevers. Onze beoordelingen zijn terug te vinden op onze website:

[www.vanheeswijkmakelaars.nl](http://www.vanheeswijkmakelaars.nl)

## Algemeen

Ons kantoor is aangesloten bij de NVM en wij volgen continu verplichte opleidingen en interessante workshops om onze kennis up-to-date te houden. Wij beschikken over een groot eigen netwerk en toegang tot het netwerk van de NVM waardoor wij continu inzage hebben in de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt.

Voor Van Heeswijk Makelaars is kwaliteit vanzelfsprekend en wij houden daarbij altijd de juiste dienstverlening in het oog. Omdat een huis kopen en verkopen niet iets is waar u dagelijks mee te maken krijgt, zullen wij u begeleiden bij het maken van deze grote beslissing. Wij zijn tevens aangesloten bij diverse instanties die garant staan voor onze kwaliteit en deskundigheid.

De NVM-Wonen makelaar / taxateur is de adviseur voor particuliere en professionele opdrachtgevers in alle facetten van de woningmarkt. Aansluiting bij de vakgroep Wonen staat open voor personen die als makelaar of taxateur werkzaam zijn op dit gebied en zijn ingeschreven in het register Wonen van de Stichting VastgoedCert of het NRVt.

In 2001 is de wettelijke beëdiging van taxateurs en makelaars afgeschaft. Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs registreert alleen makelaars of taxateurs die voldoen aan de strenge eisen.

De Stichting VastgoedCert is een platform dat zorgt voor de certificatie en registratie van makelaars in onroerende zaken op basis van hun vakbekwaamheid.

Het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) zorgt voor de validatie van woningtaxaties van aangesloten taxateurs en ziet erop toe dat elke taxatie uniform en volgens richtlijnen is opgesteld. Geldverstrekkers, intermediairs en consumenten krijgen zo objectieve, heldere en betrouwbare taxaties. Alleen taxateurs die aan strenge kwaliteitseisen voldoen kunnen zich aanmelden bij het NWWI.



# Wonen in Tilburg,

**het bruisende hart van Midden-Brabant, waar het heerlijk wonen is!**

De stad kent een grote variëteit aan middelgrote en kleinere bedrijven in vele sectoren en telt ongeveer 225.000 inwoners.

Tilburg heeft drie stations: Tilburg CS, Station Tilburg Universiteit en Tilburg Reeshof. Ook heeft Tilburg een uitstekend netwerk van buslijnen en fietspaden.

De Ring van Tilburg is een ringweg bestaande uit delen van de autosnelwegen A58, A65 en de niet-autosnelwegen N260 en N261. De ring loopt in een grote cirkel om de stad Tilburg. Tilburg heeft daarnaast nog een tweetal ringwegen. De ring over de Ringbanen, en de korte stadsring, de zogenaamde Cityring.

Het stadscentrum biedt vele uitgaansmogelijkheden, waaronder stadsschouwburg, popcentrum 013 en gezellige kroegen. En niet te vergeten de jaarlijks terugkerende gezelligheid van Tilburg Trakteert met o.a. de Tilburgse Kermis, Festival Mundial, Ten Miles en Hap & Stap.

Ook blijven de gebiedsontwikkelingen rondom het centrum en de bruisende Piushaven & Spoorzone niet onopgemerkt! Tilburg is zeker een studentenstad te noemen; De Universiteit van Tilburg (UVT), Fontys Hogescholen en ROC Midden-Brabant is een greep uit het brede onderwijsaanbod in Tilburg.

Tilburg kent talloze sportverenigingen met als bekendste uiteraard voetbalclub Willem II. Naast voetbal zijn we ook goed vertegenwoordigd in o.a. hockey, tennis en padel. Ook hebben we meerdere sportscholen, zwembaden, een bowlingbaan en een ijsbaan in onze stad.





## Van bezichtiging tot koop

Wij begrijpen als geen ander dat het bezichtigen van een woning een spannende gebeurtenis kan zijn. Dit geldt tevens voor de verkoper(s) van de woning. Wij horen na afloop graag wat je van de woning vindt zodat we dat terug kunnen koppelen.



Plan met onze binnendienst een afspraak in voor een bezichtiging.



Een van onze makelaars zal je rondleiden in de woning.



Wij horen graag daarna je reactie!



Wij horen graag als je enthousiast bent en je een bod wil uitbrengen op de woning. Het kan via het Move.nl account worden uitgebracht. Hierin kan je het bod vermelden, de datum van aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarden en eventuele overname van roerende zaken.



# Aantekeningen

Lined area for notes, consisting of multiple horizontal lines.



**Interesse**  
in de woning?



**Neem dan contact op met ons kantoor:**

Zouavenlaan 33  
5037 MT Tilburg  
013-4657111  
[info@vanheeswijkmakelaars.nl](mailto:info@vanheeswijkmakelaars.nl)  
[www.vanheeswijkmakelaars.nl](http://www.vanheeswijkmakelaars.nl)

