

WOONGENOT



Alstede
van Mierlo
Makelaardij

**BINGELRADESTRAT 85
TILBURG**



TOPLOCATIE in Tilburg

INFORMATIE

Type woning:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1984
Perceelgrootte:	170 m ²
Woonopp:	97 m ²
Inhoud:	345 m ³
Energie label	A (geldig tot en met 28-02-2035)
Aanvaarding:	In overleg
Vraagprijs:	€ 400.000,- k.k.

Aan de rand van de geliefde wijk Gesworen Hoek (Reeshof) ligt deze instapklare tussenwoning met eigen oprit. De brede, rustige woonstraat vormt een fijne entree naar de woning, waar direct opvalt hoe verzorgd alles is aangelegd. Bij binnenkomst ervaart u meteen de aangename sfeer en de prima afwerking.

Via de hal, met onder andere een modern afgewerkte toiletruimte, bereikt u de lichte en zonnige woonkamer, die dankzij de grote ramen een prettige hoeveelheid daglicht binnenlaat. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken, volledig in stijl met de rest van de woning.

De achterdeur geeft toegang tot de prachtige, fraai ontworpen achtertuin op het oosten. Deze onder architectuur aangelegde tuin beschikt over meerdere sfeervolle zitplekken, elk met een eigen karakter. Als bijzonder pluspunt grenst de tuin aan het water, een heerlijke plek om tot rust te komen en even te ontsnappen aan de dagelijkse drukte.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie keurige slaapkamers en een modern uitgevoerde badkamer. Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar een voorzolder met witgoedaansluitingen én een vierde slaapkamer te vinden zijn. Dankzij de dakramen zijn ook hier beide ruimtes aangenaam licht.

De woning is bovendien duurzaam uitgevoerd, voorzien van dubbele beglazing en maar liefst zes zonnepanelen, wat bijdraagt aan een comfortabel en energiezuinig woonklimaat.

Kortom: een instapklare woning op een rustige, prettige locatie, met alle denkbare voorzieningen zoals winkels, supermarkten, scholen, speelvoorzieningen en sportfaciliteiten binnen handbereik. De uitvalswegen richting het centrum van Tilburg en steden als Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

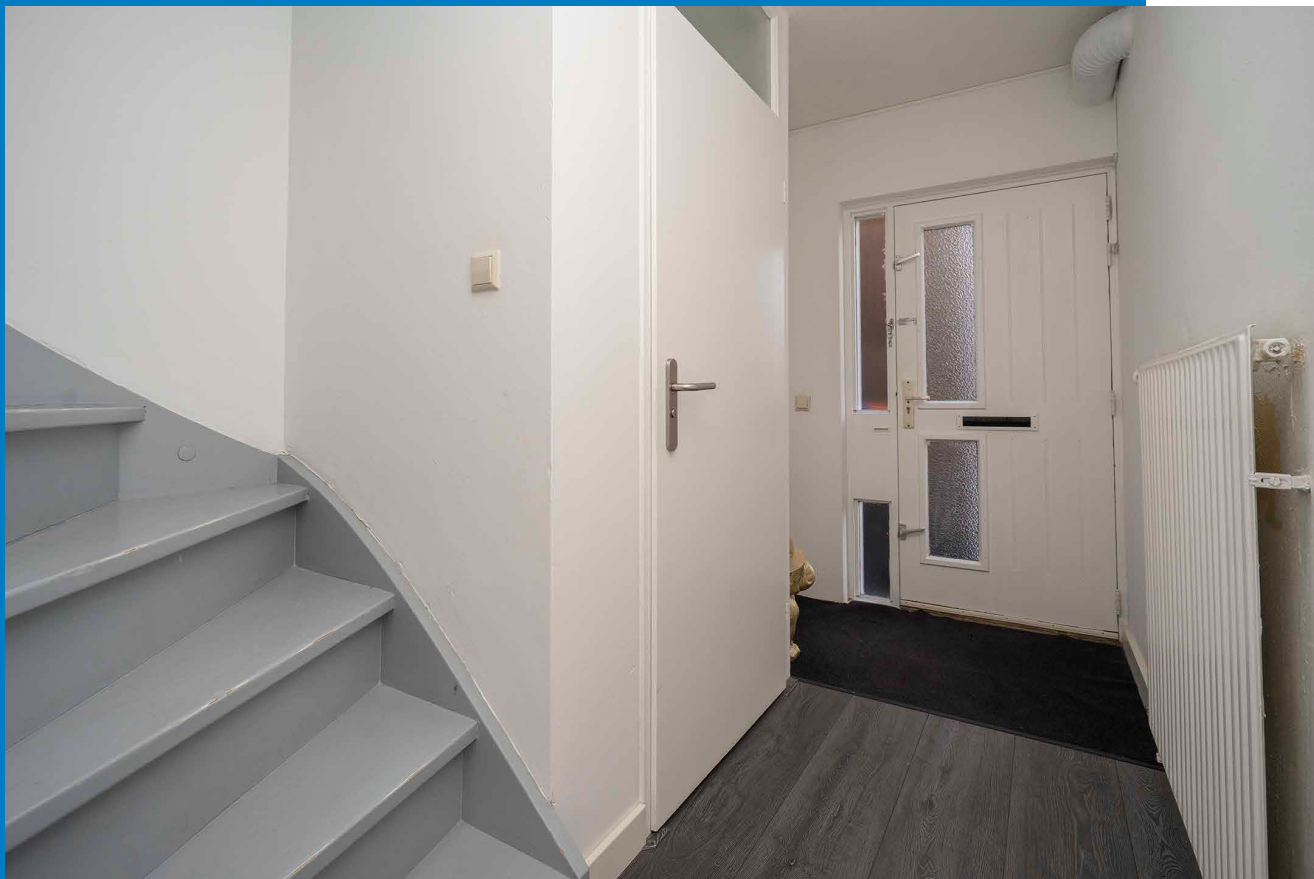
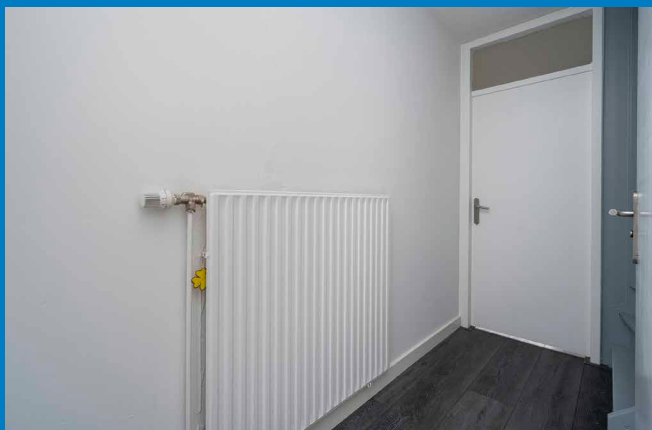
BEGANE GROND:

Voordat u de woning betreedt, kunt u uw auto comfortabel parkeren op de eigen oprit. Direct naast de oprit bevindt zich de stenen berging, voorzien van elektra en ideaal voor het stallen van fietsen, spullen of het opladen van apparatuur. De voortuin, die samenvalt met de oprit, is aangekleed met diverse groene struiken waardoor een verzorgd en uitnodigend geheel ontstaat.

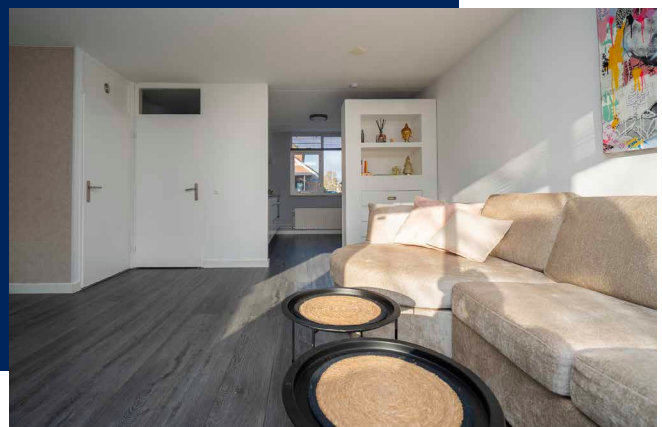


BINGELRADESTRAT 85
TILBURG





Via de overdekte voordeur betreedt u de hal, waar voldoende ruimte is voor een garderobe. Hier bevindt zich tevens de zeer uitgebreide meterkast met maar liefst 11 groepen, een aparte groep voor de zonnepanelen, 3 aardlekschakelaars en een hoofdschakelaar. Vanuit de hal heeft u toegang tot de trapopgang, de modern uitgevoerde toiletruimte (2018) met wandcloset en fonteintje en de doorgang naar de woonkamer.



De woonkamer is licht, ruim en heeft een open karakter, volledig gericht op de fraai aangelegde achtertuin. Een praktische trapkast biedt extra bergruimte voor bijvoorbeeld proviand of de stofzuiger. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken. Hoewel deze in open verbinding staat met de woonkamer, zorgt een slim geplaatste kast voor een subtiele scheiding tussen beide ruimtes, wat rust en sfeer creëert.

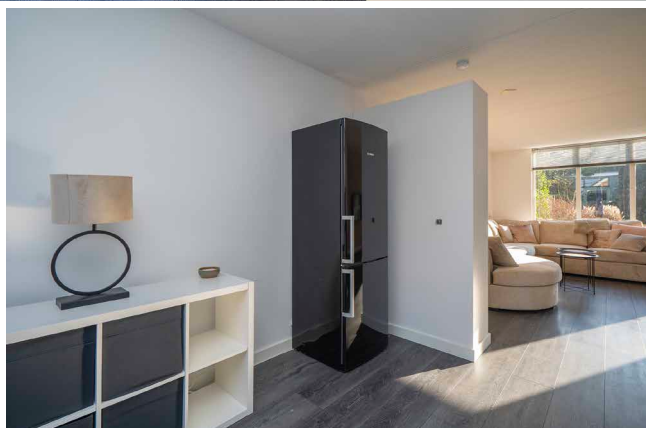
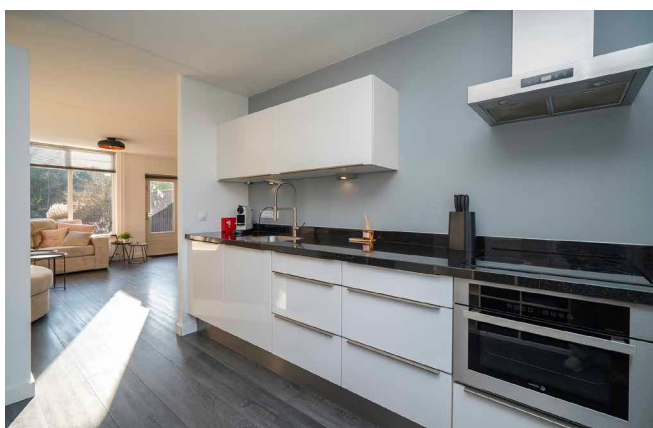
BINGELRADESTRAT 85
TILBURG





De keuken, uitgevoerd in een rechte opstelling, is hoogwaardig afgewerkt met een fraai composieten werkblad. Ze is voorzien van kwalitatieve apparatuur zoals een Smeg vaatwasser, Smeg keramische kookplaat, een RVS afzuigkap, combi-oven, diverse kasten en laden en een spoelbak. De luxe afwerking blijkt onder andere uit de glasplaatjes in de binnenlades. Vanuit het keukenraam kijkt u uit over uw eigen oprit en de Bingelradestraat.

De gehele begane grond is afgewerkt met een nette laminaatvloer, strak stukadoorswerk, modern behang en plafonds met spuitwerk. De achterdeur is vernieuwd en uitgerust met een handbediend rolluik.

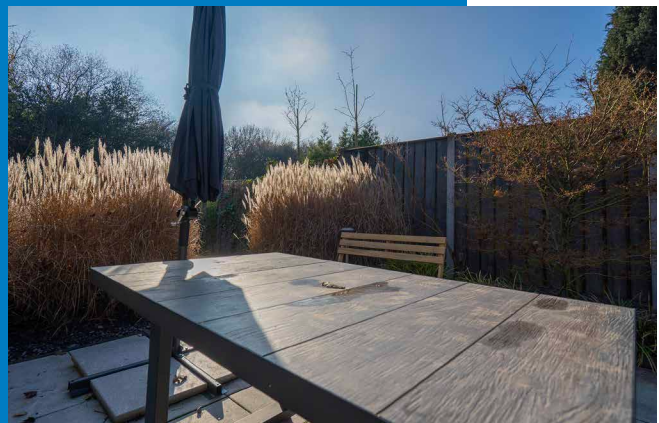
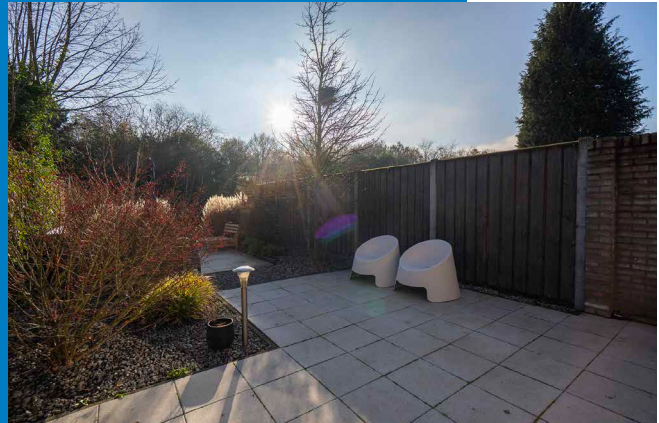


BUITENLEVEN AAN HET WATER:

De achtertuin is bereikbaar via de achterdeur en verwelkomt u direct op een fijn terras aan de woning. Deze fraai aangelegde tuin is met oog voor detail ingedeeld met stijlvolle grindperken, borders met volwassen beplanting en verzorgde bestrating. Verspreid door de tuin bevinden zich meerdere knusse zithoekjes, zodat u op elk moment van de dag een prettig plekje kunt vinden.

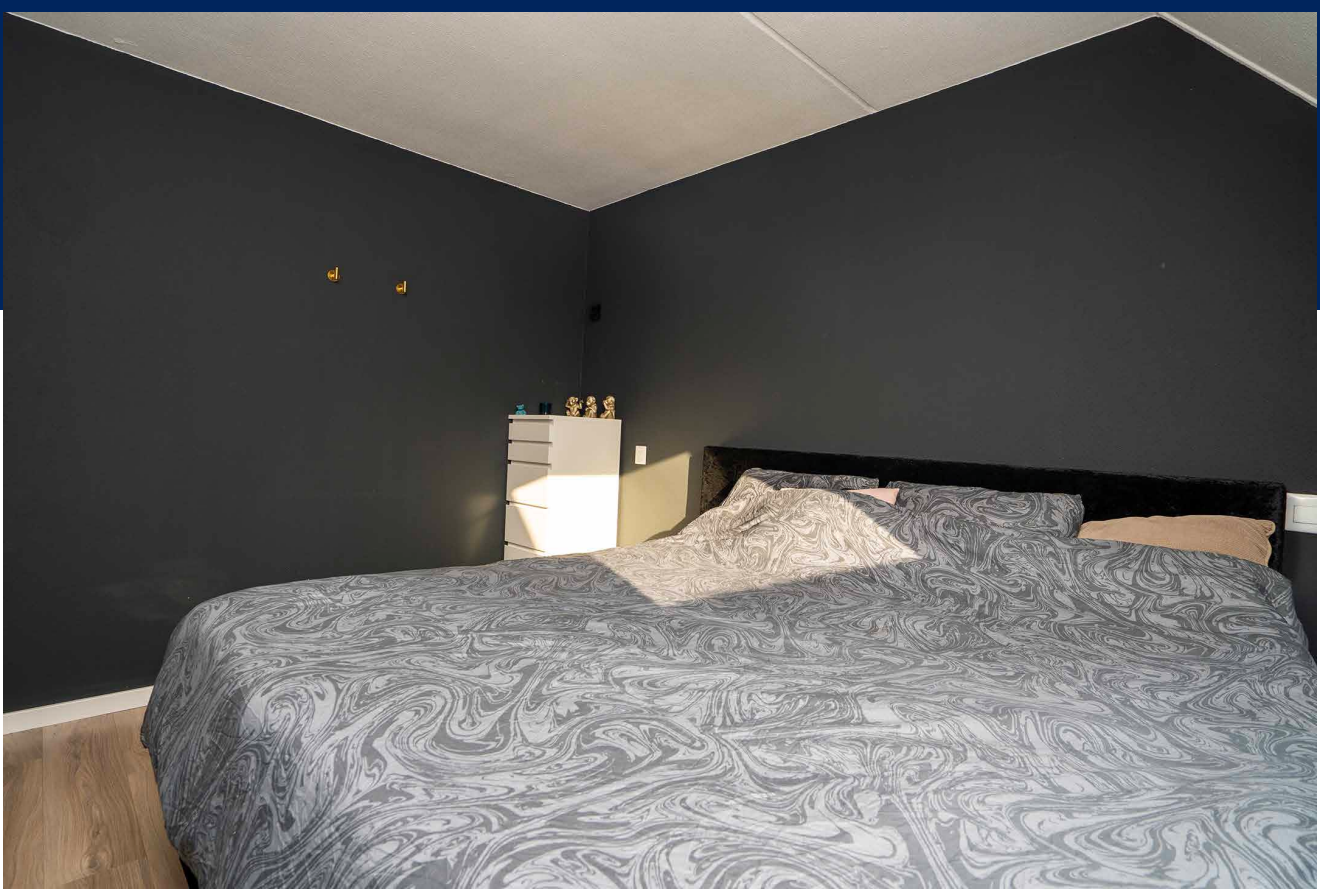
Als kers op de taart vindt u helemaal achterin de tuin een heerlijk zitje direct aan het water – een idyllische plek waar u volop kunt genieten van rust, ruimte en het kabbelende water. Dé perfecte plek om even te ontsnappen aan de drukte van alledag.

De tuin is gelegen op het zuidoosten, waardoor u de hele dag kunt profiteren van zowel zon als schaduw. Dankzij de diverse zitplekken vindt u hier altijd het ideale plekje om te ontspannen.



BINGELRADESTRAT 85
TILBURG





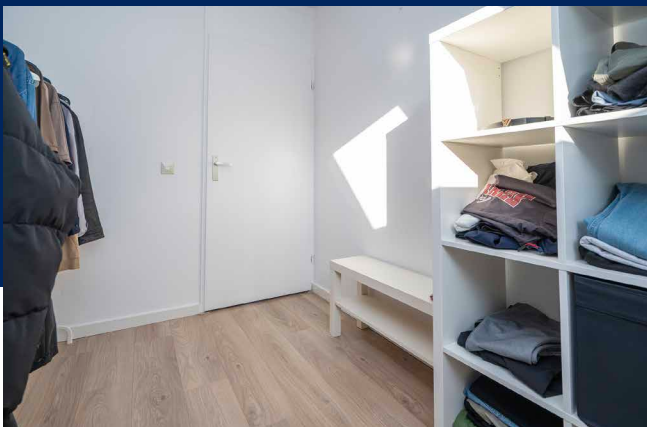
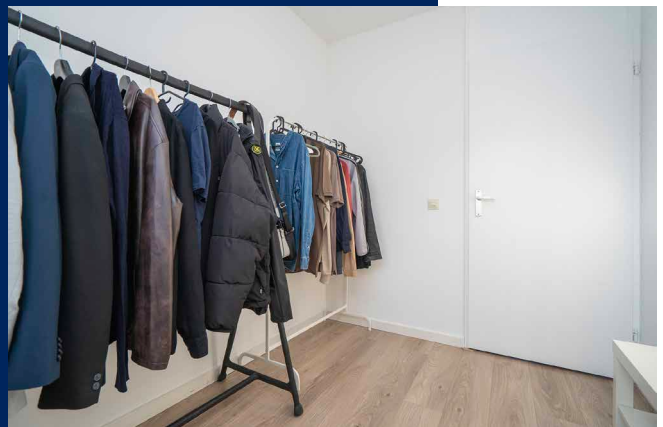
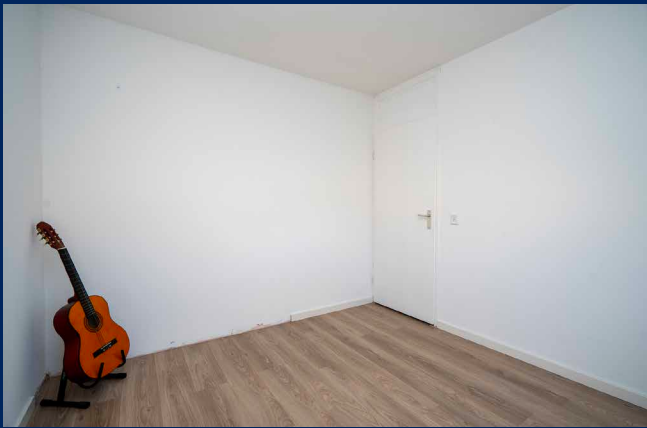
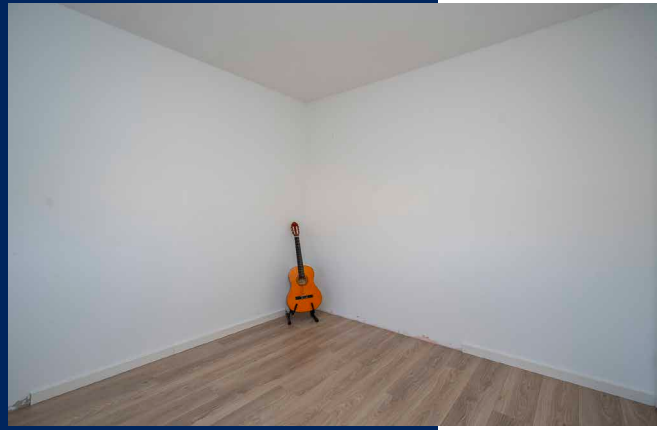
1E VERDIEPING:

Op de eerste verdieping bevinden zich, grenzend aan de overloop, drie slaapkamers en de badkamer.

De royale ouderslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een kunststof dakraam (vernieuwd in 2024) met HR++ beglazing en een verduisterend rolgordijn.

De tweede slaapkamer, eveneens aan de achterzijde, beschikt over een vergelijkbaar dakraam en is net zo netjes afgewerkt.

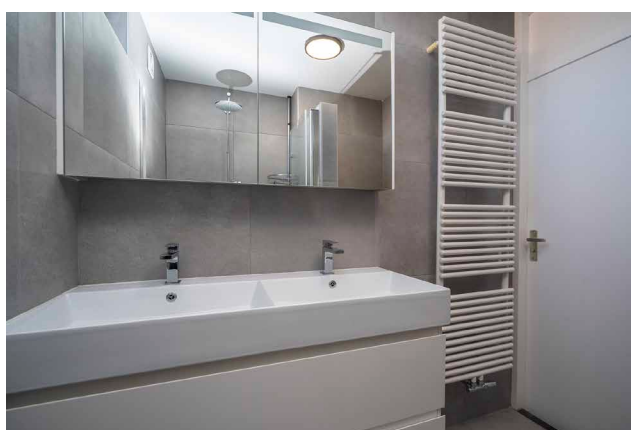
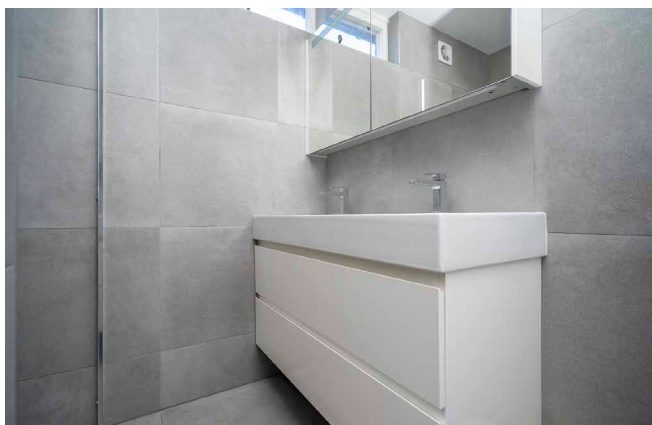
De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde en heeft een groot raam met uitzicht op de straat, waardoor deze ruimte uitstekend geschikt is als kinder-, werk- of hobbykamer. Zowel de overloop als alle slaapkamers zijn verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer en strak stukadoorswerk.



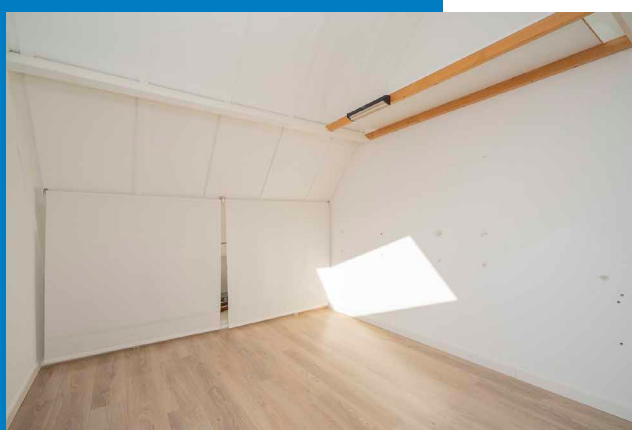
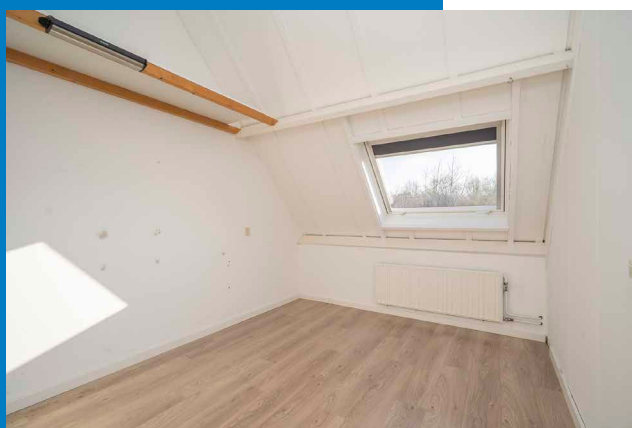
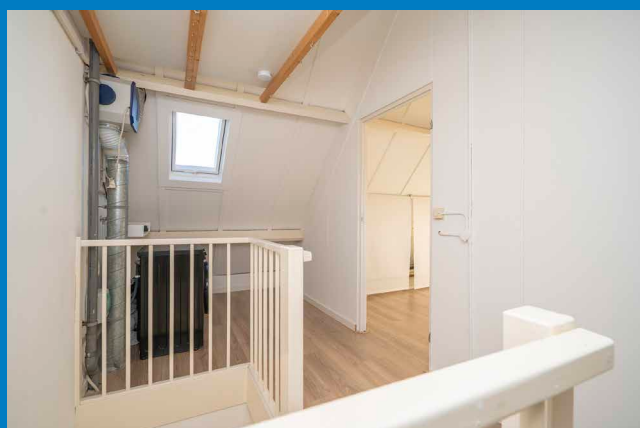
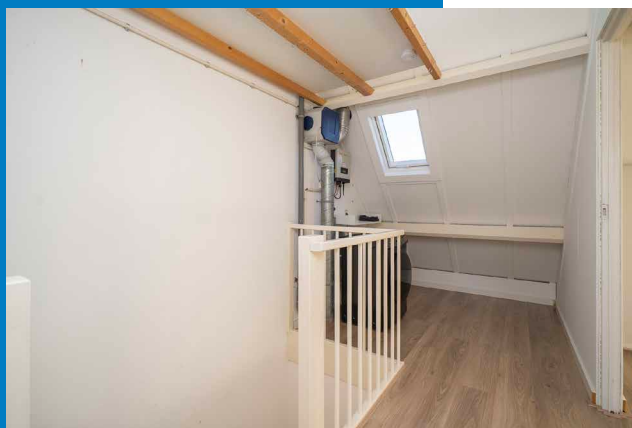
BINGELRADESTRAT 85
TILBURG



De volledig betegelde, moderne badkamer (2019) is stijlvol en hoogwaardig uitgevoerd. De ruimte is uitgerust met een royale inloopdouche met vernieuwde regendouchefunctie, een dubbel wastafelmeubel met grote spiegelkast, een wandcloset en een designradiator. Dankzij de combinatie van materialen en kleuren heeft de badkamer een luxe, tijdloze uitstraling. Via het klepraampje komt prettig daglicht binnen en wordt bovendien gezorgd voor natuurlijke ventilatie.



BINGELRADESTRAT 85
TILBURG



ZOLDERVERDIEPING:

De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en komt uit op de voorzolder, waar de witgoedopstellingen, de mechanische ventilatie-unit en de omvormer voor de zonnepanelen zijn geplaatst. Dankzij het dakraam (2024) valt hier prettig daglicht binnen.

Aansluitend bevindt zich de vierde slaapkamer, een lichte en aangename ruimte die is voorzien van een radiator en een groot dakraam (2024) voor optimale lichtinval.

De laminaatvloer en de nette afwerking maken dit een volwaardige extra kamer, ideaal als slaap-, werk- of hobbyruimte. Voor wie nog meer ruimte wenst: met het plaatsen van een dakkapel kan deze verdieping eenvoudig worden vergroot en helemaal naar wens worden afgerond.





BUURTGEGEVENS:

De woning is gelegen in een rustige straat, de Bingelradestraat, in de populaire en kindvriendelijke wijk De Reeshof. Dankzij de gunstige ligging bevinden zich diverse voorzieningen op korte afstand, waaronder NS-station Tilburg Reeshof, meerdere bushaltes, het Reeshofpark, het Reeshofbos en winkelcentrum De Heyhoef. Ook kinderopvang, basis- en middelbare scholen liggen in de directe omgeving, wat deze locatie zeer aantrekkelijk maakt voor (jonge) gezinnen.

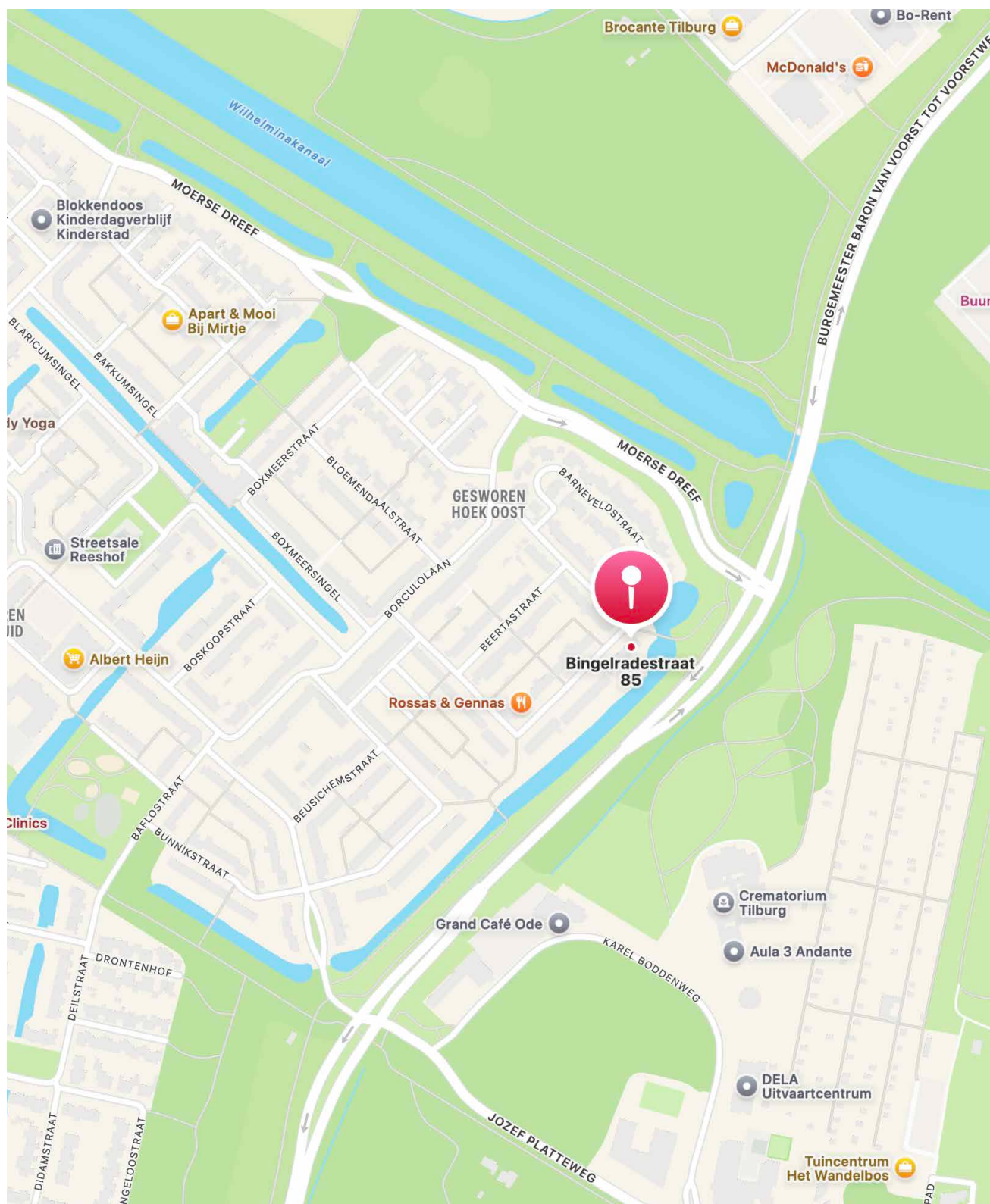
Natuurlijkhebbers komen hier eveneens volop aan hun trekken. De wijk beschikt over het Reeshofbos, een prachtig natuurgebied met diverse wandelpaden en een losloopegebied voor honden. Daarnaast ligt in het hart van de wijk de Dongevallei: een uniek natuurgebied van circa 40 hectare met poelen, graslanden en bosrijke gebieden. Dit gebied staat bekend om de rijke flora en fauna en wordt onder andere bewoond door verschillende vogelsoorten en Schotse Hooglanders.

De Reeshof onderscheidt zich daarnaast door haar sterke gemeenschapsgevoel en uitgebreide aanbod aan voorzieningen en activiteiten. Zo vinden in het Reeshofpark jaarlijks diverse evenementen plaats, waaronder het Park Festival en de Muzenconcerten. Winkelcentrum De Heyhoef vormt het middelpunt voor activiteiten zoals de jaarlijkse kermis en de populaire Meimarkt. Verder biedt de wijk onder meer een bibliotheek, sporthal, wijkcentrum en zwembad.

Kortom: De Reeshof biedt een ideale combinatie van rust, natuur, voorzieningen en maatschappelijke betrokkenheid. Een zeer aantrekkelijke woonomgeving voor iedereen die comfortabel en compleet wil wonen.



Omgevingskaart



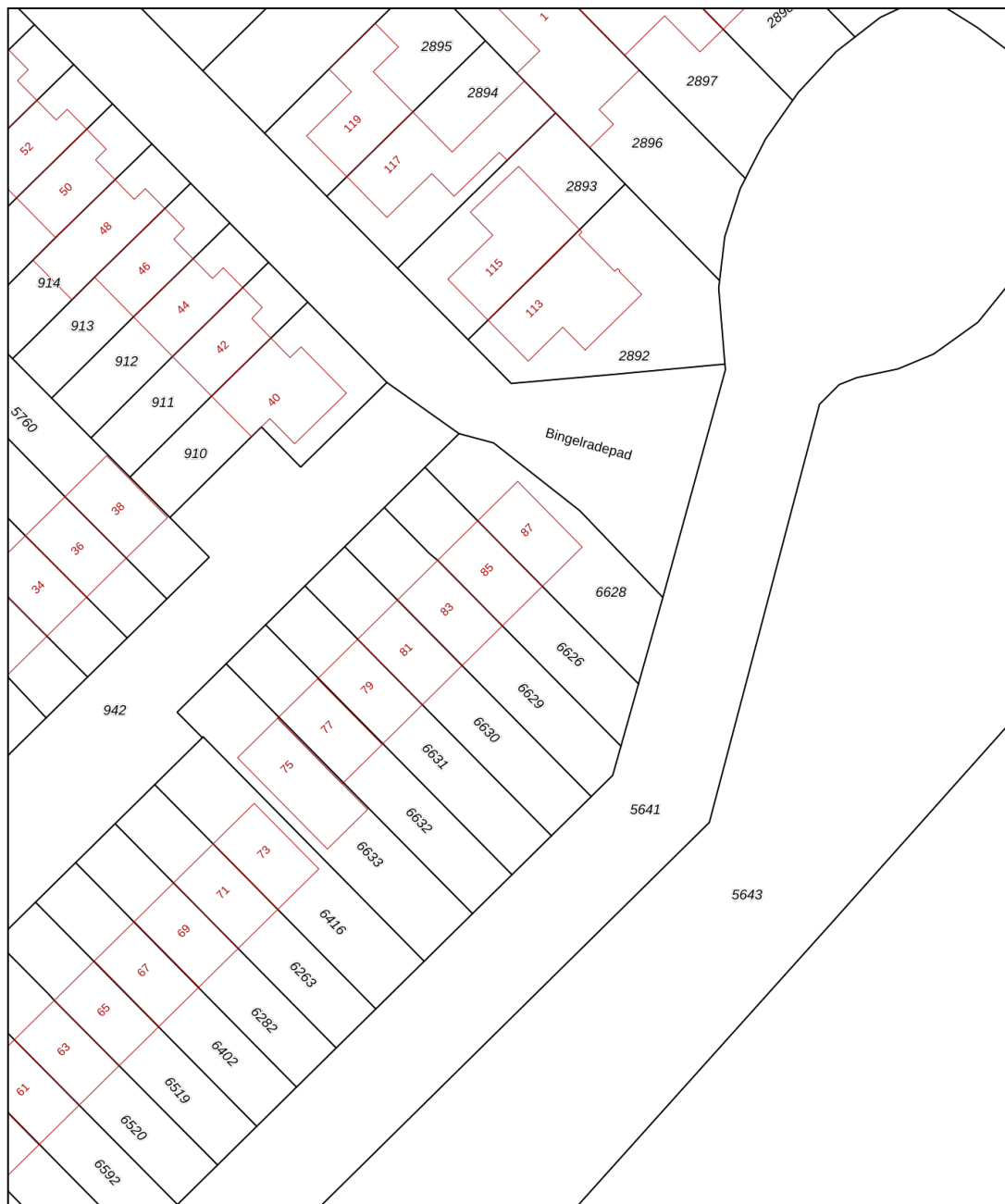
BINGELRADESTRAT 85
TILBURG



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: VMJ

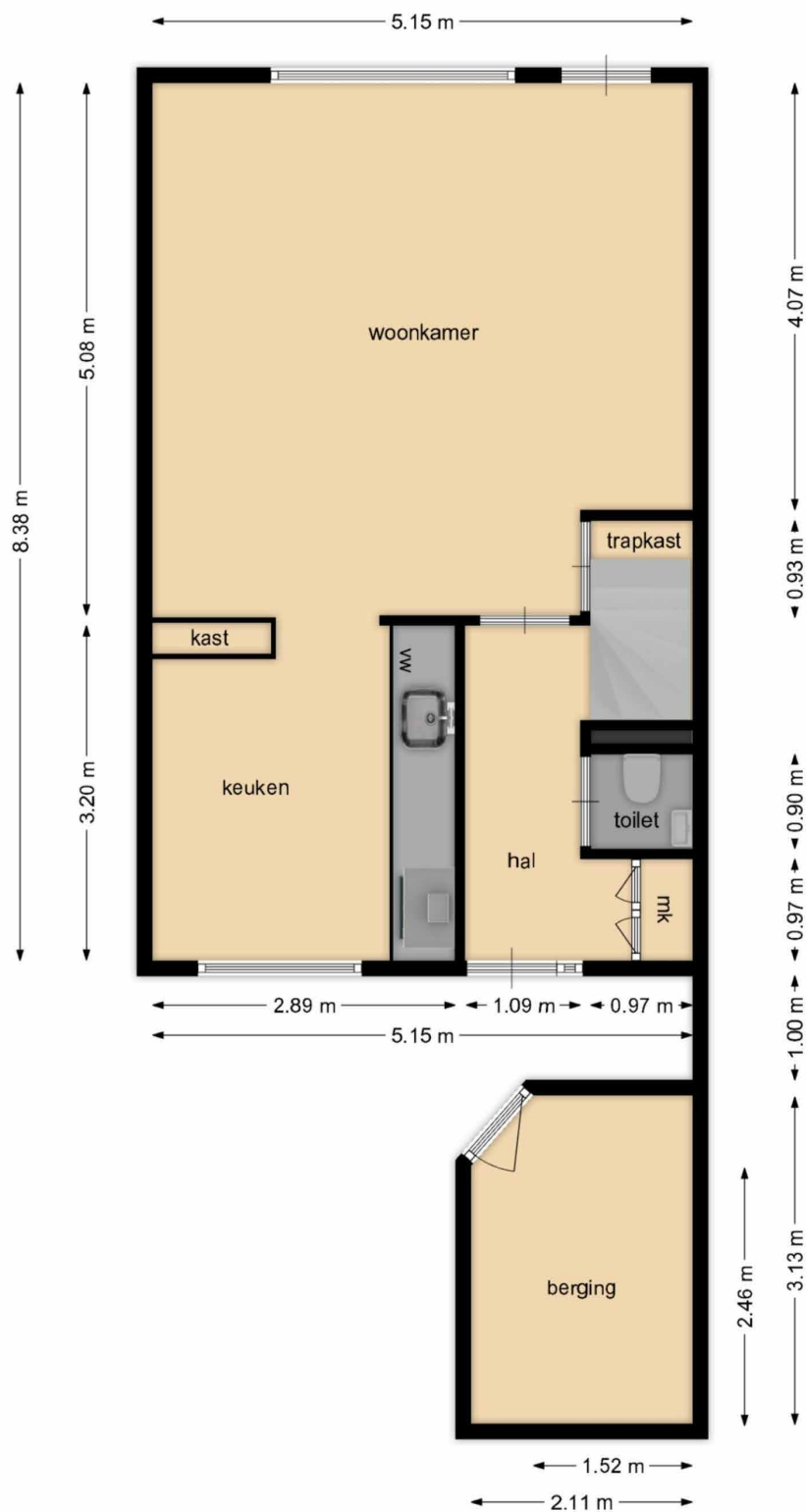


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Tilburg	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie AF	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 6626	
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			

BINGELRADESTRAAT 85
TILBURG



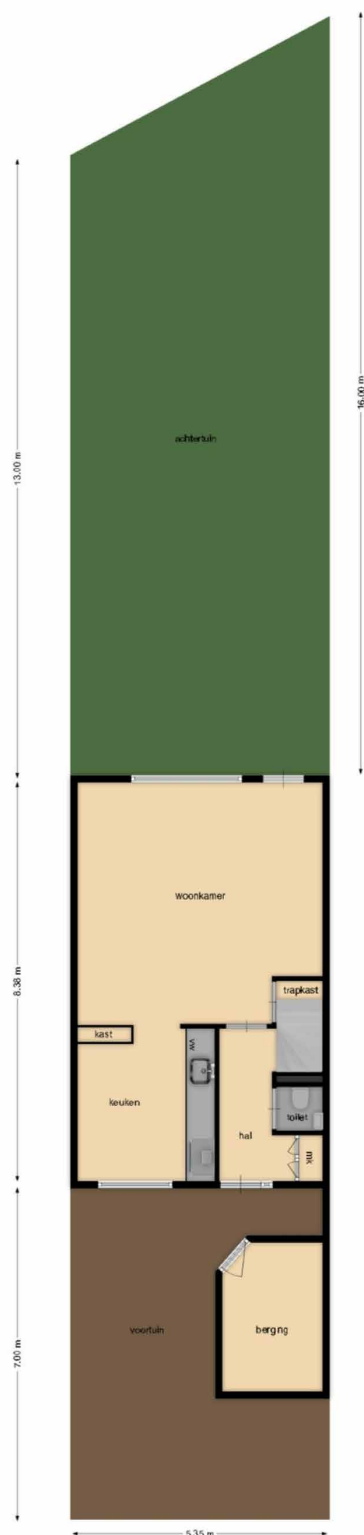
Begane grond



BINGELRADESTRAT 85
TILBURG



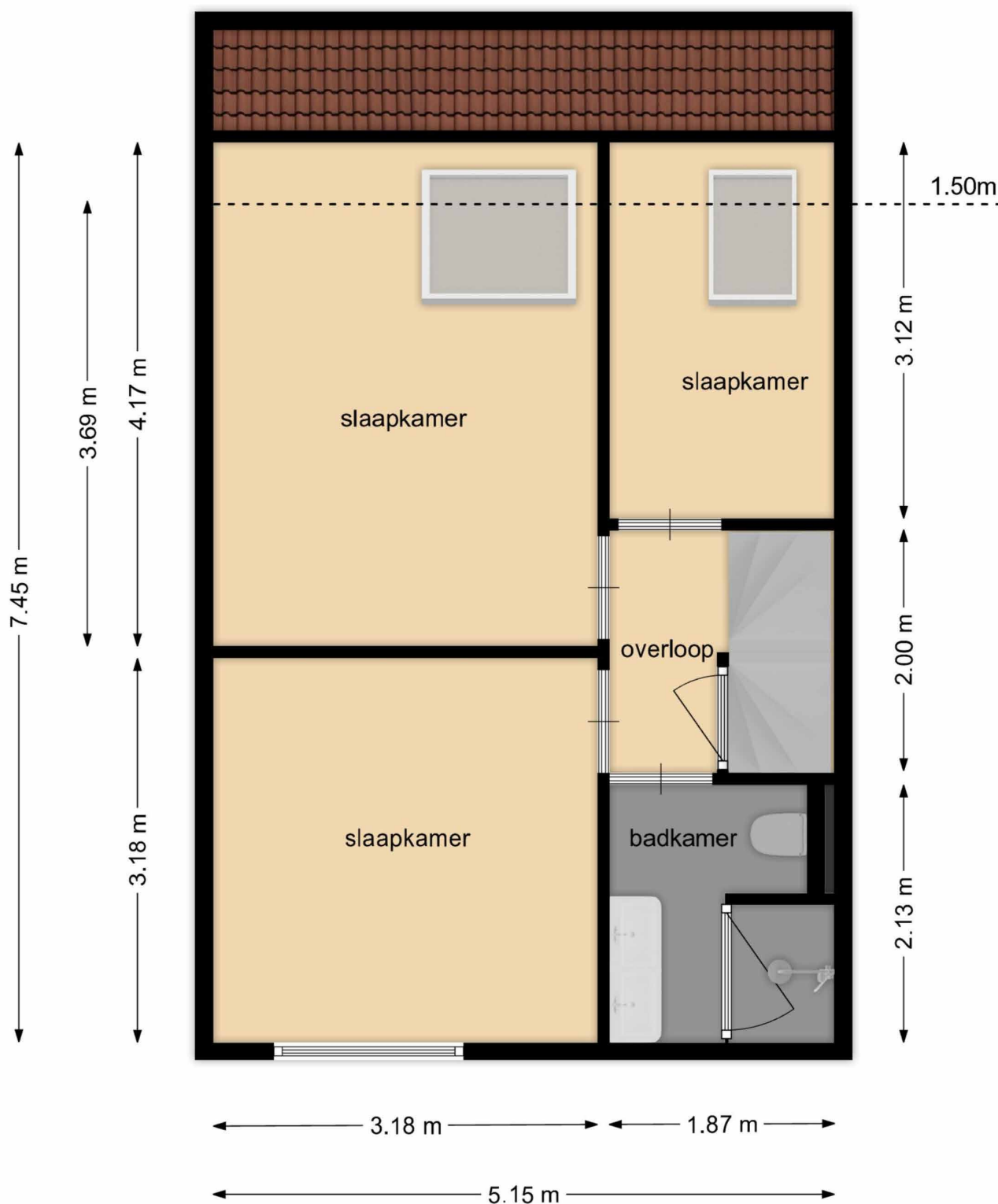
Begane grond met tuin



BINGELRADESTRAAT 85
TILBURG



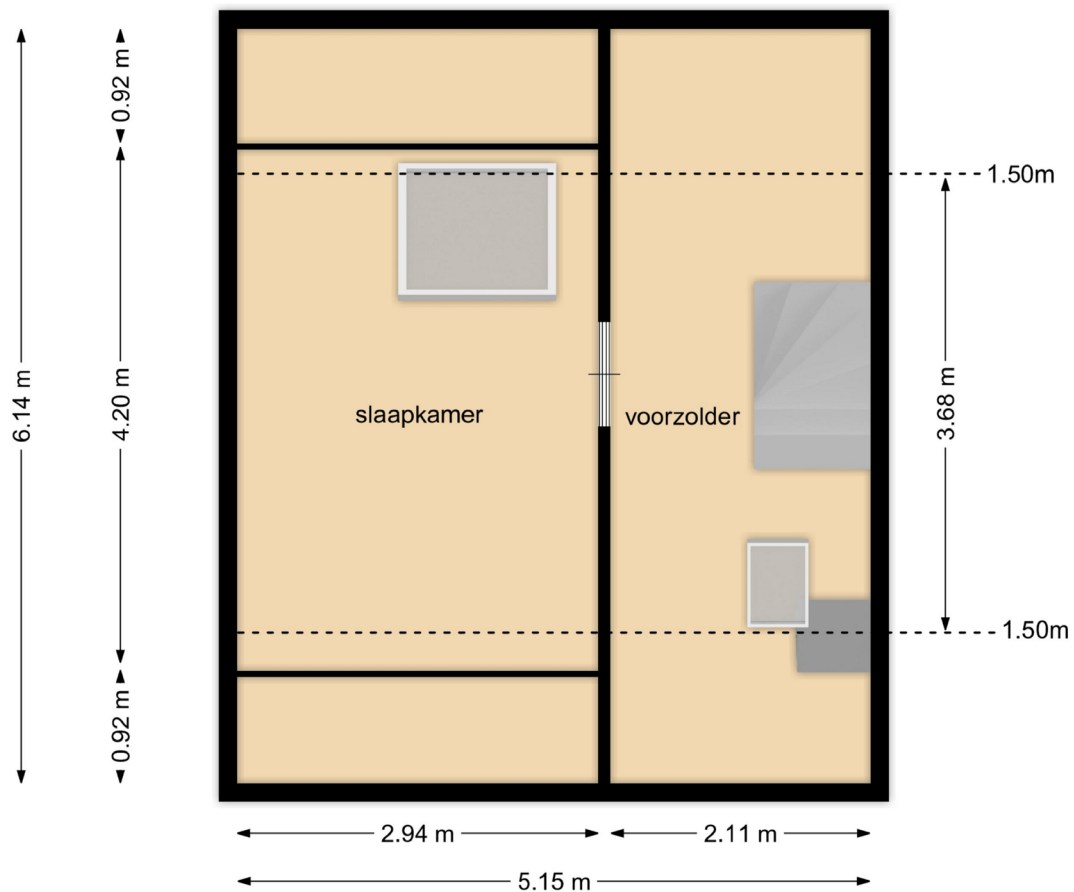
Eerste verdieping



BINGELRADESTRAT 85
TILBURG



Tweede verdieping



BINGELRADESTRAAT 85
TILBURG



Algemene voorwaarden voor de verkoop

Algemeen

De in de brochure vermelde informatie is globaal en een niet compleet overzicht. Het is voornamelijk bedoeld om aspirant-kopers voorafgaand aan de bezichtiging enig inzicht in het huis te verschaffen. De gegevens zijn soms verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Alstede Van Mierlo Makelaardij aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid hiervan. De door Alstede Van Mierlo Makelaardij o.z. en verkoper verstrekte informatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en nodigt uitsluitend uit tot onderhandeling. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt, nadat niet alleen over de hoofdzaken (object, prijs), maar ook over de bijzaken (oplevering, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt. Na het tot stand komen van een overeenkomst, zal door Alstede Van Mierlo Makelaardij o.z. een standaard koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model. De notaris wordt in de meeste gevallen door de koper aangewezen.

Tekenen koopakte en bedenktijd

Om de bedenktijd van drie dagen niet onnodig te verlengen, zal ondertekening van de koopakte door partijen moeten zijn uitgevoerd binnen vijf dagen na het bereiken van de mondelinge overeenkomst.

Notaris

Indien koper besluit te kiezen voor een notaris buiten Tilburg of aangrenzende dorpen dan heeft verkoper het recht eventuele extra kosten, anders dan voor normale levering gebruikelijk (b.v. volmacht, brandstofkosten etc.) in rekening te brengen bij koper. Koper verklaart deze kosten bij levering te zullen voldoen.

Waarborgsom c.q. bankgarantie

Bij een tot stand gekomen overeenkomst wordt gebruikelijk door koper binnen 4 weken na koop, een waarborgsom op rekening van de notaris gestort (10% van de koopsom) of een bankgarantie (van 10 % van de koopsom) bij de notaris bezorgd.

Financieringsvoorbehoud

Voordat koper tot onderhandeling overgaat, dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituaties, leningen e.d. evenals inkomen. Mondeling uitgebrachte biedingen kunnen door de verkoper worden geaccepteerd en zijn voor beide partijen bindend.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare gebreken en alle bij verkoper niet bekende onzichtbare gebreken, heersende- en/of lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglementen (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen door de notaris, naar rato worden berekend.

De NVM voorwaarden zijn van toepassing.



vastgoedcert
gecertificeerd



ALSTEDE VAN MIERLO MAKELAARDIJ

FAMILIEBEDRIJF

Wij zijn een (h)echt familiebedrijf. Wij hebben een enorme kennis van bouwkundige zaken.

Ons kantoor staat bekend om deskundigheid, persoonlijke service, transparant en betrouwbaar.

U kunt bij ons onder andere terecht voor aan- en verkoopbegeleiding, taxaties en niet te vergeten onze bouwbegeleiding.

EMAIL

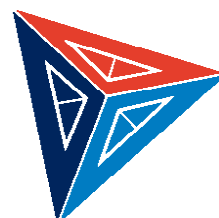
info@alstede van mierlo makelaardij.nl

TELEFOON

013-5901964

ADRES

Burg. v/d Mortelplein 55
5037 PK te Tilburg



Alstede
van Mierlo
Makelaardij