

Welkom

Vraagprijs

€ 535.000 k.k.

**Bijsterveldenlaan 226**

Tilburg



Van Heeswijk  
*Jansen*  
MAKELAARS

013-4657111  
info@hj-makelaars.nl  
www.hj-makelaars.nl



## Kenmerken

Woonoppervlakte	126 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	235 m <sup>2</sup>
Inhoud	491 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1996
Energie label	A





# Beschrijving

Modern afgewerkt, verrassend ruim en direct instapklaar! Deze geschakelde hoekwoning combineert comfort, licht en luxe op een fijne en zeer centrale locatie in de Reeshof.

De woning is het afgelopen jaar op diverse belangrijke punten verbouwd, waardoor een eigentijdse afwerking is ontstaan met onder andere een hoogwaardige PVC vloer met vloerverwarming, fris geschilderde wanden, strak gestucte plafonds en een frisse, verzorgde uitstraling door het hele huis. Het geheel voelt modern, licht en direct prettig aan, een huis waar je je meteen thuis voelt.

Met een sfeervolle woonkamer, een fraaie tuinkamer, vier (slaap)kamers én een multifunctionele extra ruimte met eigen entree op de begane grond, biedt deze woning volop mogelijkheden voor zowel comfortabel wonen als werken aan huis.

Gelegen op een gewilde plek, op korte afstand van basisscholen, sportfaciliteiten en winkelcentrum Heyhoef, woon je hier heerlijk rustig met alle voorzieningen binnen handbereik.

De woonoppervlakte van de woning bedraagt 124 m<sup>2</sup>. Dit is exclusief 12 m<sup>2</sup> op de tweede verdieping, welke vanwege beperkte daglichttoetreding niet tot de GBO wordt gerekend conform de uniforme meetinstructie NEN 2580.

## Indeling

### Begane grond

De entree geeft toegang tot de hal met groepenkast en leidt naar de royale, L-vormige woonkamer. Hier valt direct de hoogwaardige afwerking op. De gehele begane grond is voorzien van een stijlvolle Hongaarse punt PVC vloer met comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor een warme en luxe basis.

De strak gestucte plafonds en fraai afgewerkte wanden versterken het gevoel van rust en kwaliteit.

De moderne woonkamer is licht en ruim opgezet en beschikt over een schuifpui naar de aangebouwde serre. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een fijne verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

De keuken, gemoderniseerd in 2025, is uitgevoerd in een dubbele opstelling en voorzien van een 5-pits inductiekookplaat (2024), koelkast, vriezer, combimagnetron en een recent vernieuwde afzuigkap (eind 2025). Door het wrappen heeft de keuken een eigentijdse en verzorgde uitstraling gekregen die naadloos aansluit op de rest van de woning. Vanuit de keuken is de praktische provisieruimte onder de trap bereikbaar.

Middels een deur in de woonkamer is een multifunctionele ruimte bereikbaar, gerealiseerd in de voormalige garage. Deze volledig geïsoleerde ruimte is momenteel ingericht als extra kamer en leent zich uitstekend als werk- of praktijkruimte aan huis, speelkamer of hobbyruimte. Dankzij de eigen entree aan de voorzijde is deze ruimte uitermate geschikt voor het ontvangen van cliënten of gasten, zonder dat dit ten koste gaat van de privacy in de woning. De ruimte is afgewerkt met een mooie grijze tegelvloer, een aluminium pui met loopdeur en voorzien van airconditioning (2025, geschikt voor verwarmen en koelen).

De aangebouwde serre (2014) is voorzien van een volledig glazen pui en vormt een prachtige verlenging van de leefruimte. Hier geniet je van veel lichtinval en een aangename overgang tussen binnen en buiten, een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar van de zon te genieten.

#### 1e verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers van respectievelijk ca. 5,7 / 10 / 11 m<sup>2</sup>. Deze verdieping is voorzien van een nieuwe klik PVC-vloer in een lichte eiken uitstraling, wat zorgt voor een rustige en uniforme basis.

De badkamer is verzorgd en compleet ingericht met een douchecabine, ligbad, toilet en wastafel.

#### 2e verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping met bergruimte en een dakraam. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor verdere invulling naar eigen wens, bijvoorbeeld als extra slaapkamer,

werkruimte of hobbyruimte.

#### Tuin

De voortuin is verzorgd aangelegd en de woning beschikt over een eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's.

De achtertuin, gelegen op het zuidoosten, is onderhoudsvriendelijk ingericht met sierbestrating, kunstgras, een houten berging en een achterom. Dankzij de gunstige ligging geniet je hier van veel zon en privacy, een fijne plek om te ontspannen of gezellig te borrelen met familie en vrienden.

#### Bijzonderheden

Multifunctionele ruimte (voormalige garage) met eigen entree

Aangebouwde tuinkamer/serre (2014)

Plat dak vernieuwd in 2022

Volledig voorzien van dubbel glas

Energielabel A

Deels voorzien van elektrische rolluiken

Gevels geschilderd in 2023

Begane grond voorzien van PVC vloer met vloerverwarming

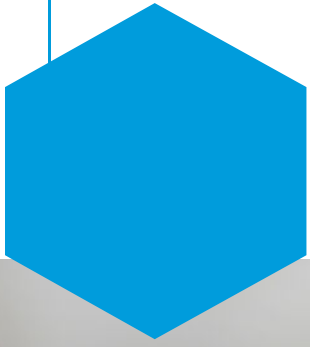
Keuken visueel gemoderniseerd (wrap), inductiekookplaat en afzuigkap vernieuwd

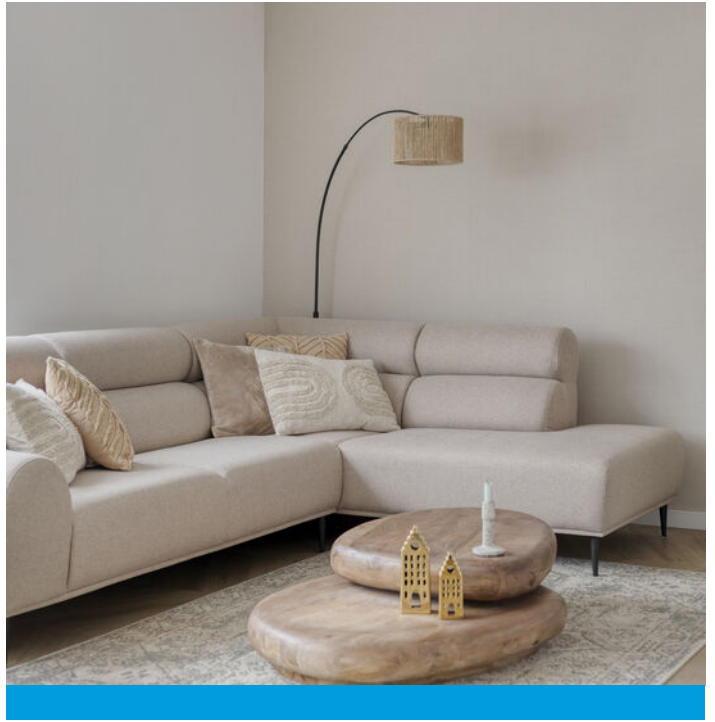
Trappen gerenoveerd

Eerste verdieping voorzien van nieuwe PVC vloer

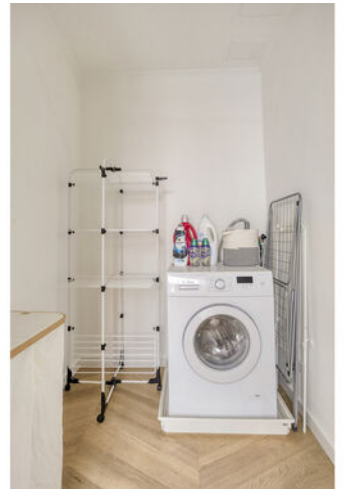
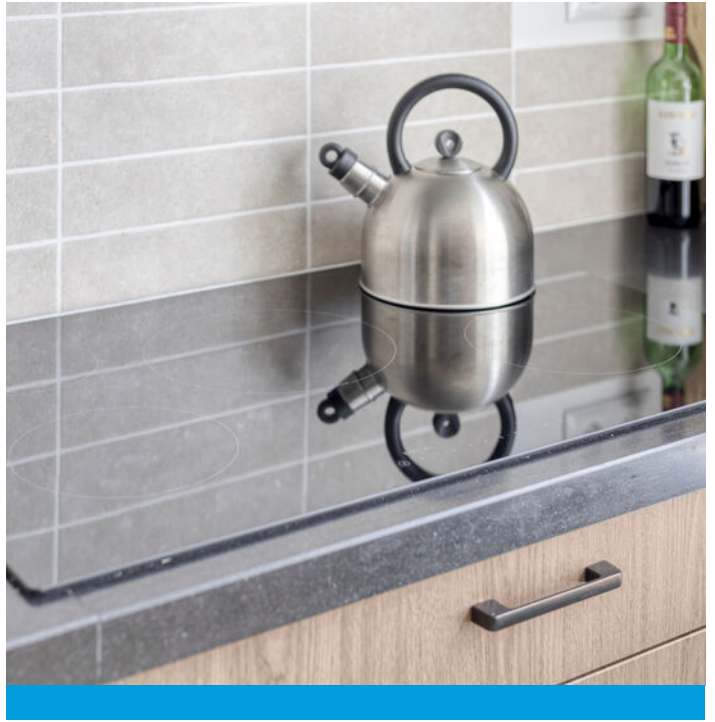
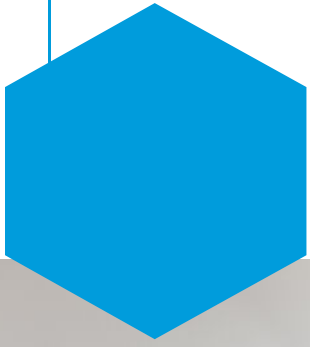
Een woning waar comfort, afwerking en gebruiksmogelijkheden perfect samenkomen, hier kun je zonder klussen direct genieten. Plan snel een bezichtiging en ervaar het zelf!





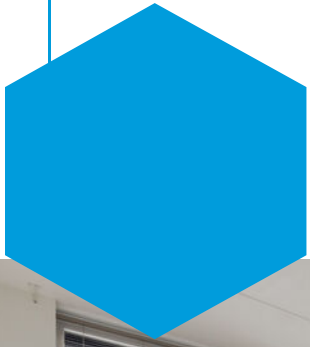


























# Plattegrond



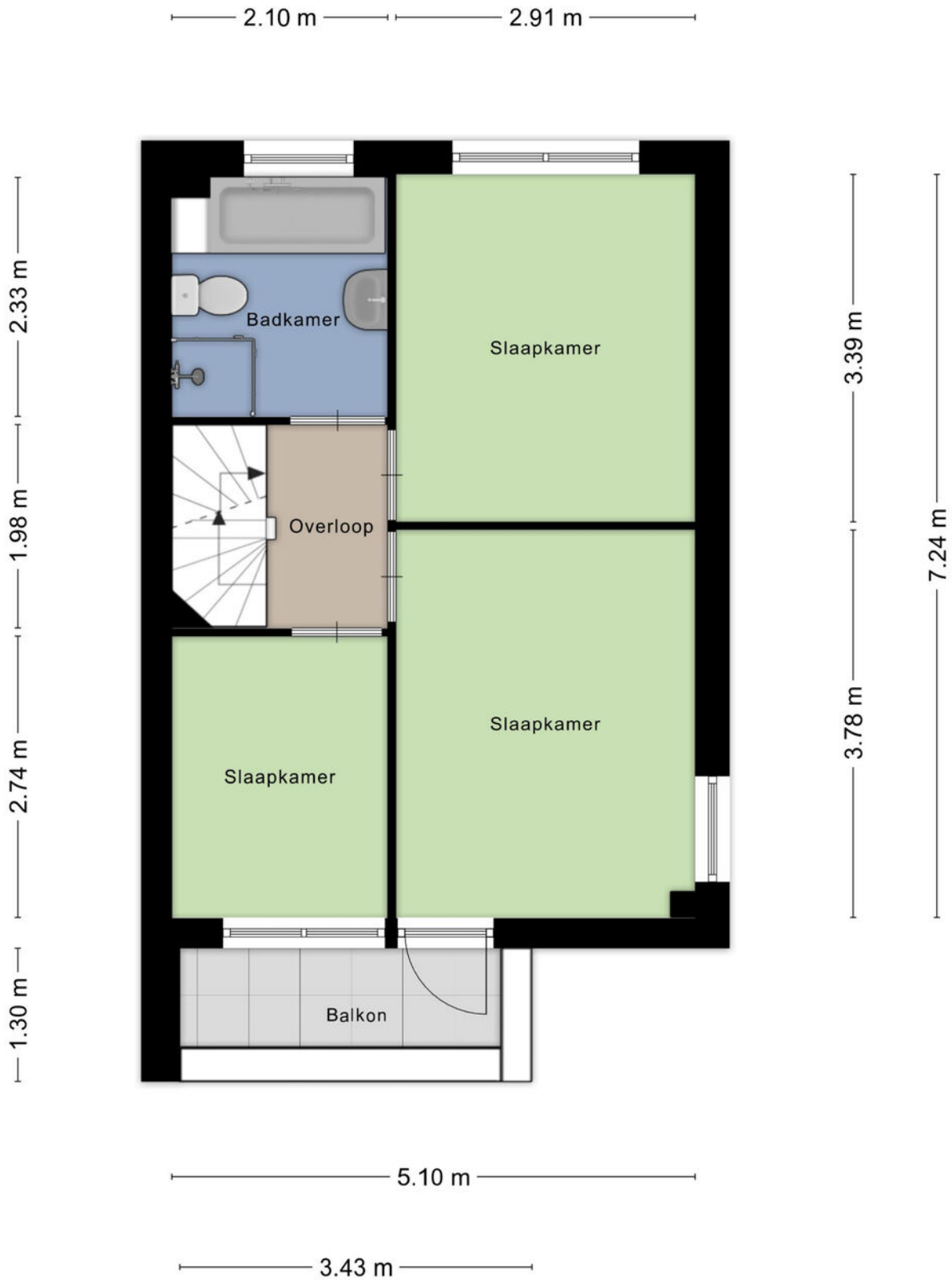


# Plattegrond



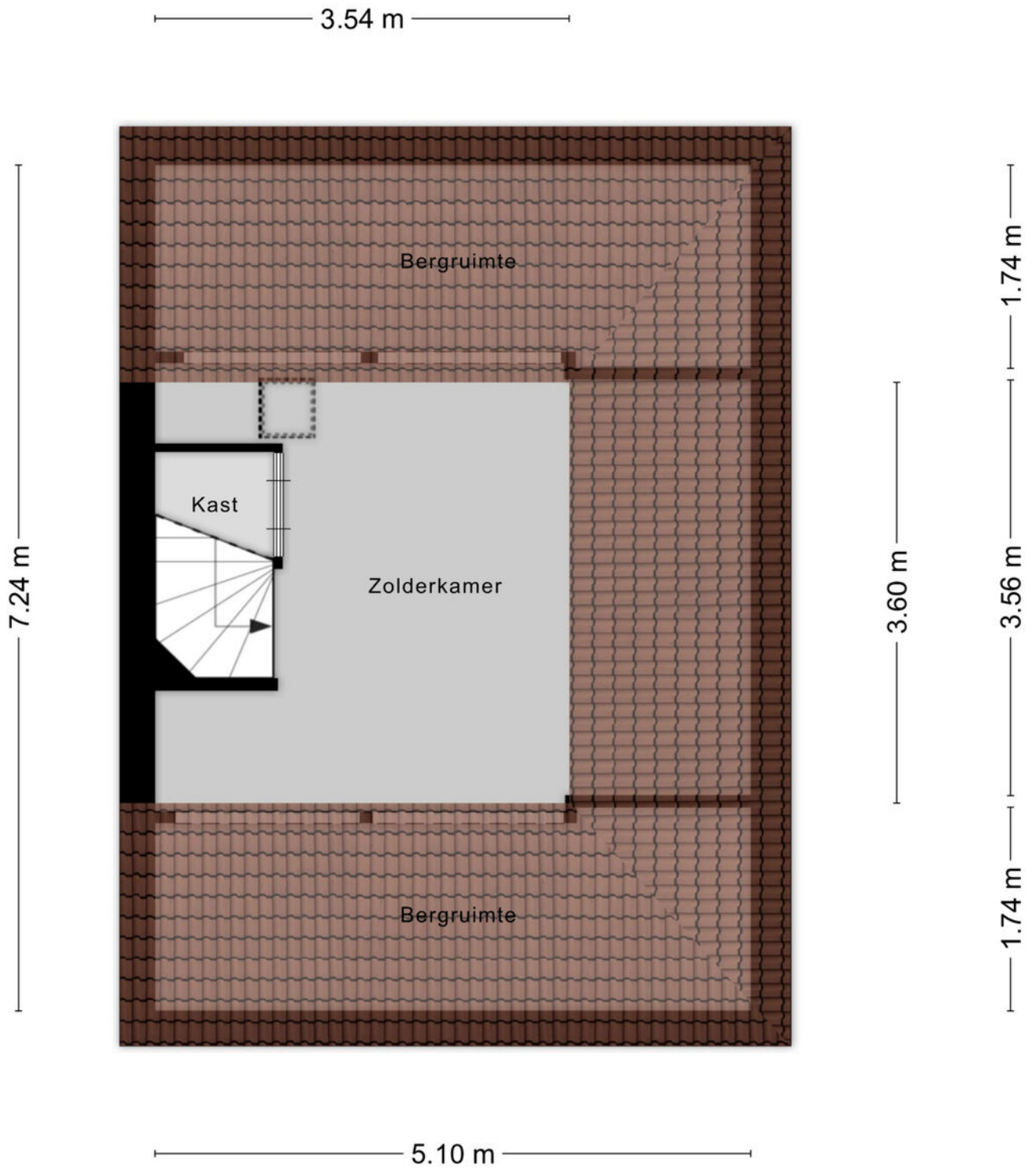


# Plattegrond



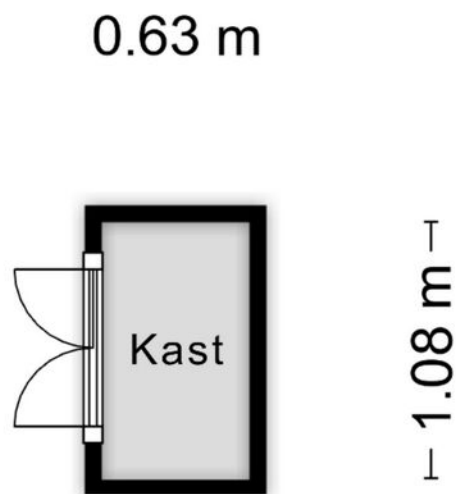


# Plattegrond





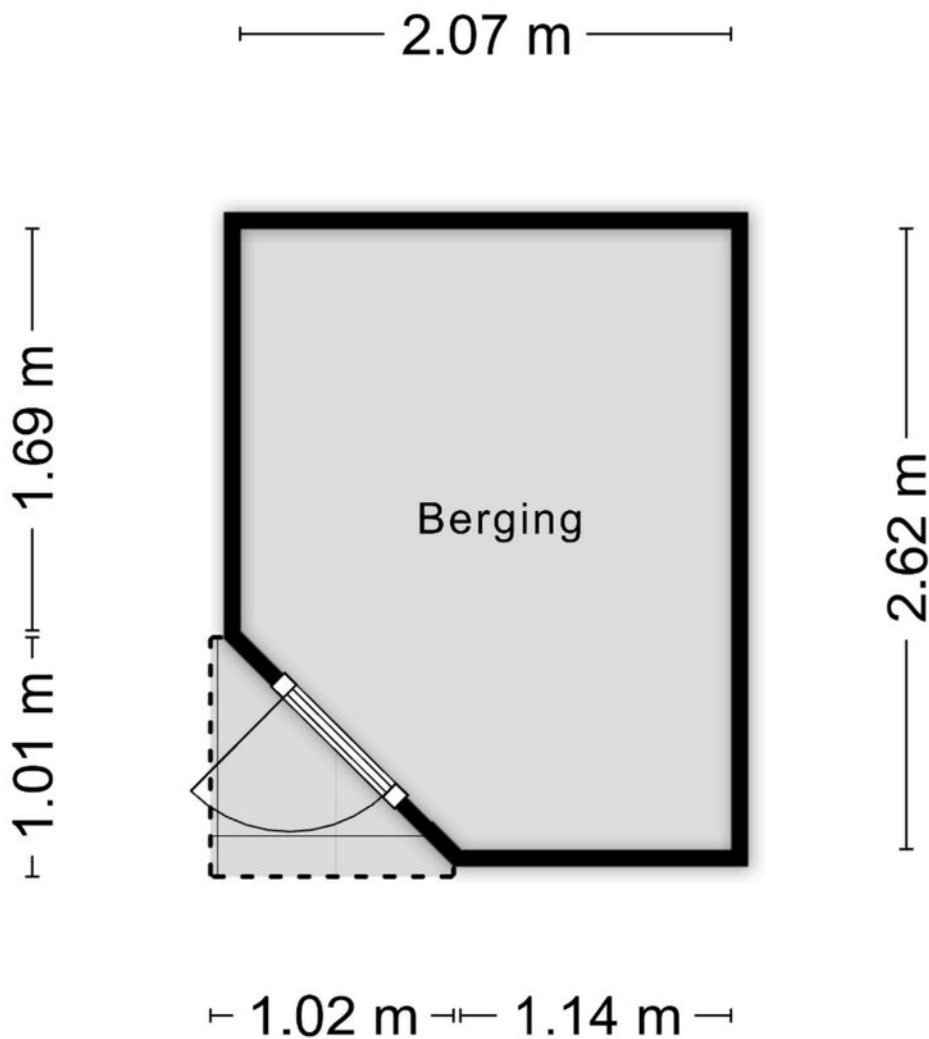
## Plattegrond



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



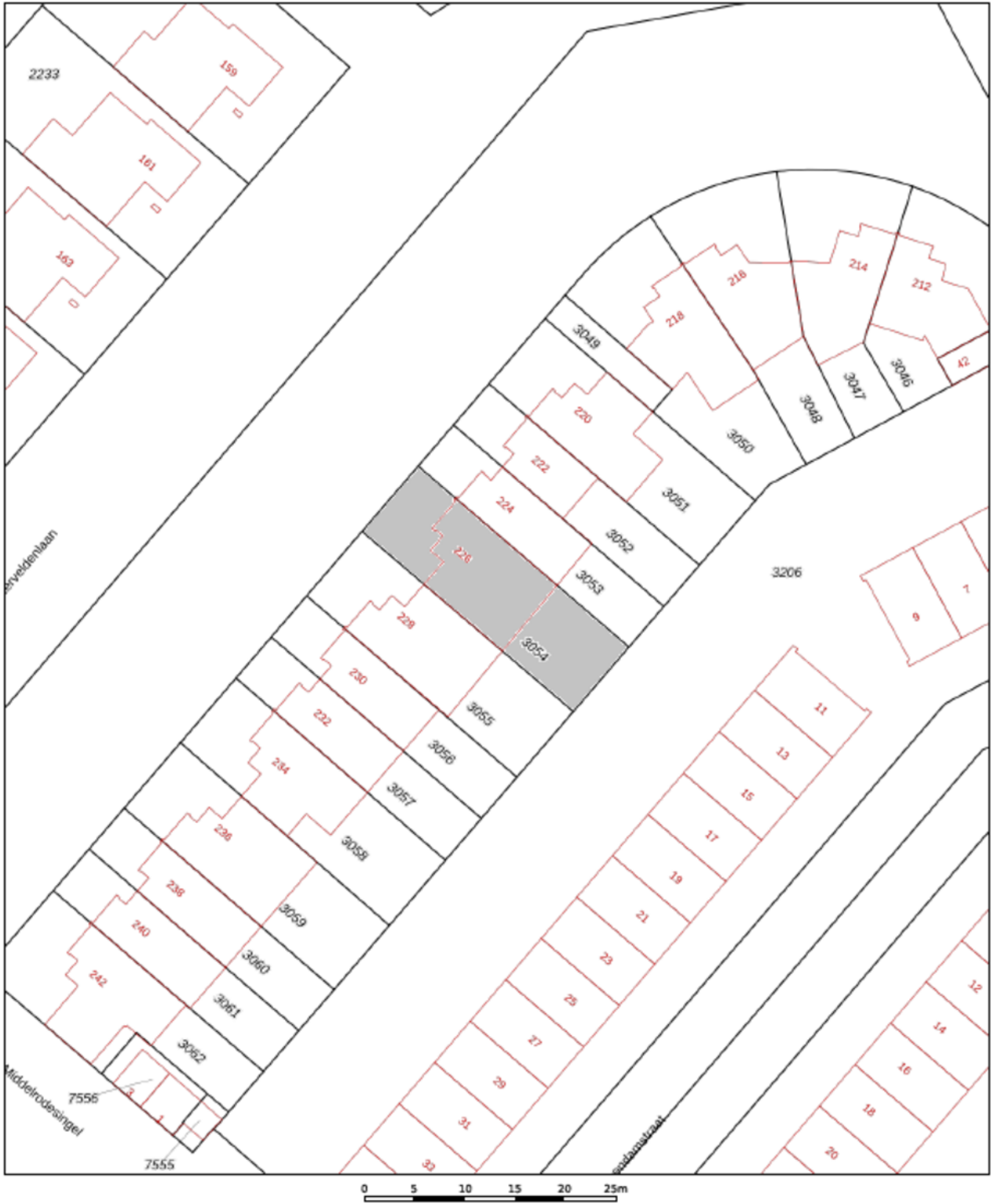
## Plattegrond



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



# Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer		Kadastrale gemeente Tilburg	
25	Huisnummer	Sectie AG	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3054	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op: De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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.</p>			



# 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 Jansen 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!





Van Heeswijk  
Jansen  
MAKELAARS

## 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.hj-makelaars.nl](http://www.hj-makelaars.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 Jansen 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. Geldverstreckers, 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.



**Interesse**  
in de woning?



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

Willem de Rijkestraat 6  
5046 LS Tilburg  
013-4657111  
info@hj-makelaars.nl  
www.hj-makelaars.nl



**Van Heeswijk  
Jansen**  
MAKELAARS