



Welkom

Vraagprijs

€ 375.000 k.k.

Batenburglaan 130

Tilburg



Van Heeswijk
Jansen
MAKELAARS

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



Kenmerken

Woonoppervlakte	90 m ²
Perceeloppervlakte	170 m ²
Inhoud	397 m ³
Bouwjaar	1982
Energie label	A+





Beschrijving

Ben je op zoek naar een instapklare eengezinswoning in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving met energielabel A+? Dan is dit precies zo'n woning waar je je direct thuis voelt. Deze verzorgde woning in de populaire wijk Reeshof combineert comfort, ruimte en duurzaamheid (10 zonnepanelen) met een fijne ligging nabij alle dagelijkse voorzieningen. Ideaal voor starters, jonge gezinnen of iedereen die op zoek is naar een woning waar je zó in kunt.

De woning beschikt onder andere over een lichte woonkamer, een nette keuken, vier volwaardige slaapkamers, een moderne badkamer en een diepe achtertuin. Dankzij de goede isolatie, stadsverwarming en zonnepanelen woon je hier bovendien comfortabel én energiezuinig.

Zie jij jezelf hier al wonen? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de fijne sfeer en verrassende ruimte van deze woning.

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in de hal met (compleet vernieuwde) meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de gunstige ligging op het zuiden en de grote raampartijen. Het natuurlijke daglicht zorgt voor een warme en uitnodigende sfeer, terwijl de praktische indeling volop ruimte biedt voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. De ruimte is keurig afgewerkt en voelt direct verzorgd aan.

De nette keuken is compleet uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Hier kook je met plezier dankzij de aanwezige inbouwapparatuur, waaronder een inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven en vaatwasser.

Daarnaast zijn er diverse ramen op de begane grond en 1e verdieping voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra comfort en privacy.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de eerste verdieping, waar zich drie van de vier slaapkamers en de badkamer bevinden.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk ruim van opzet, prettig licht en flexibel in te delen als slaap-, werk- of hobbykamer. Ook hier is de afwerking verzorgd en neutraal gehouden.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een ligbad met douchegelegenheid, een wastafel en een tweede toilet. Een fijne ruimte waar je voorlopig niets meer aan hoeft te doen.

Tweede verdieping

Middels een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de voorzolder met de aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur, een ruime vierde slaapkamer met een dakraam, waardoor ook deze verdieping aangenaam licht aanvoelt. Daarnaast is er een praktische vaste kast aanwezig voor extra bergruimte en is het dak na-geïsoleerd.

Door het vergroten van het dakraam, breidt je de woonoppervlakte van de woning eenvoudig uit.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier dus goed. De woning beschikt over volledige isolatie, stadsverwarming én 10 zonnepanelen (2020), wat bijdraagt aan comfortabel en energiezuinig wonen, het energielabel is dan ook A+.

Tuin

De achtertuin is gelegen op het noorden en super diep, mede daardoor vormt dit een heerlijke plek om in alle rust te genieten van de zon. De tuin heeft een verzorgde, onderhoudsvriendelijke aanleg met een combinatie van bestrating en groen en biedt volop mogelijkheden om een fijne buitenruimte naar eigen wens in te richten.

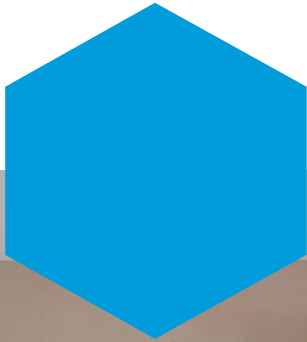
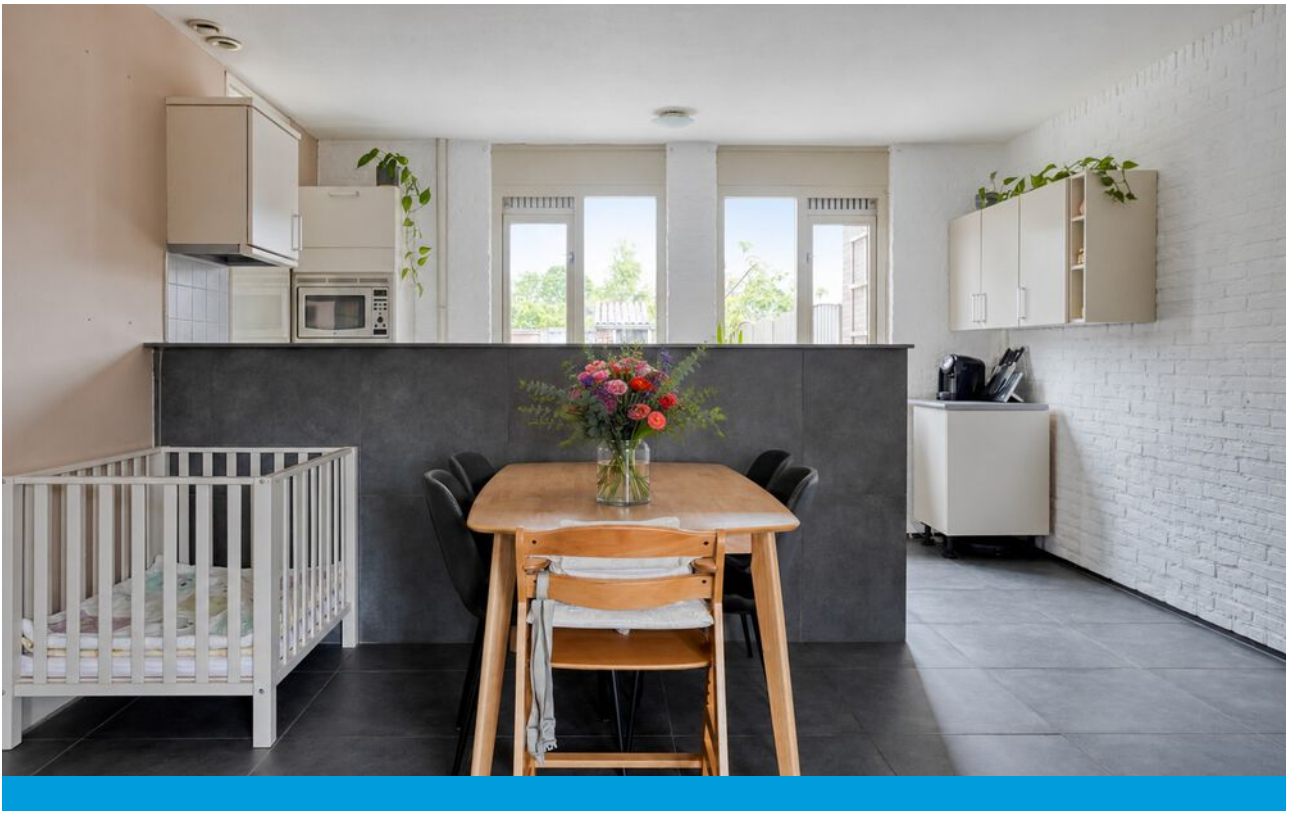
Locatie

De Reeshof staat bekend als een rustige, groene en kindvriendelijke wijk met alle voorzieningen binnen handbereik. In de directe omgeving vind je winkelcentra Buurmalsenplein en Heyhoef met een ruim aanbod aan winkels voor de dagelijkse boodschappen en meer.

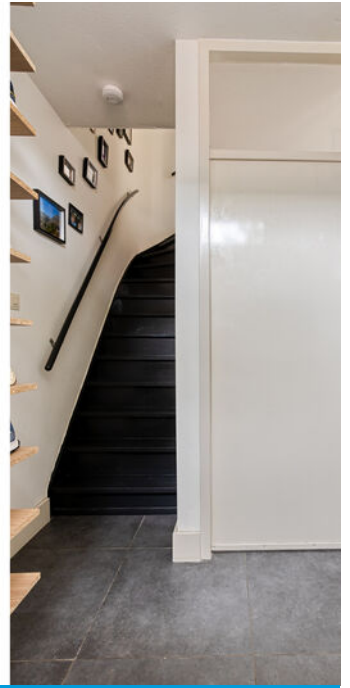
Ook scholen, kinderopvang en diverse sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand, wat de wijk bijzonder aantrekkelijk maakt voor gezinnen. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen ben

je snel

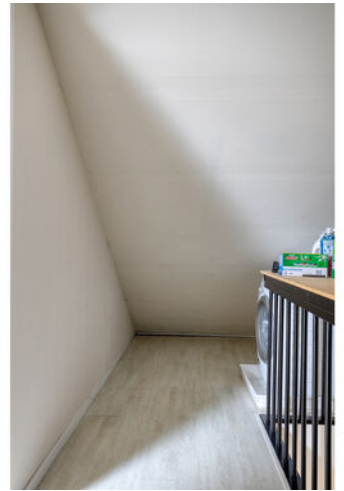
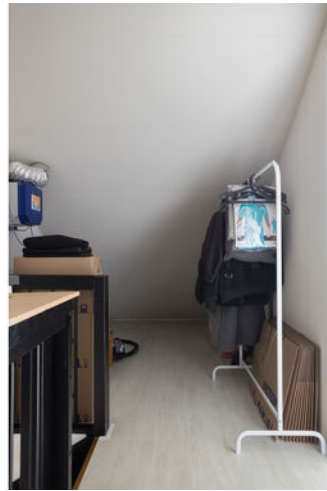
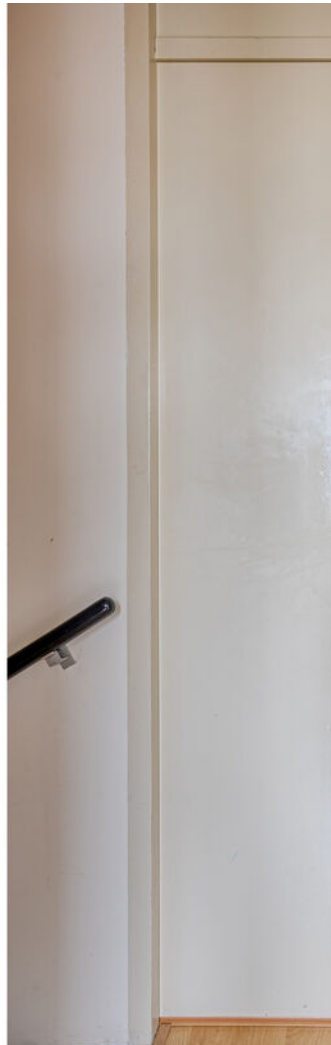
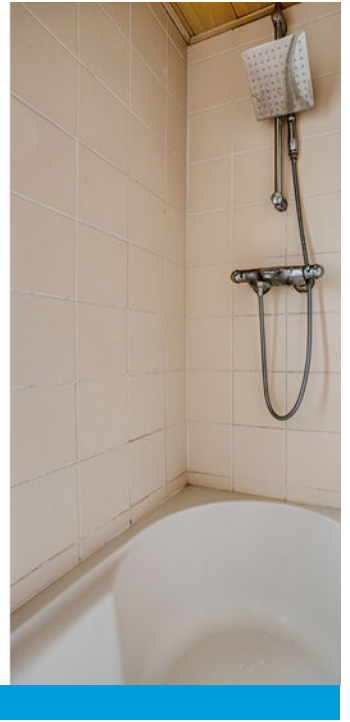
onderweg richting het centrum van Tilburg, Breda of Waalwijk. Hierdoor woon je hier rustig, maar toch centraal.

















Plattegrond



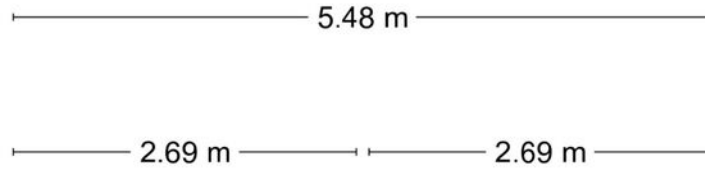


Plattegrond





Plattegrond





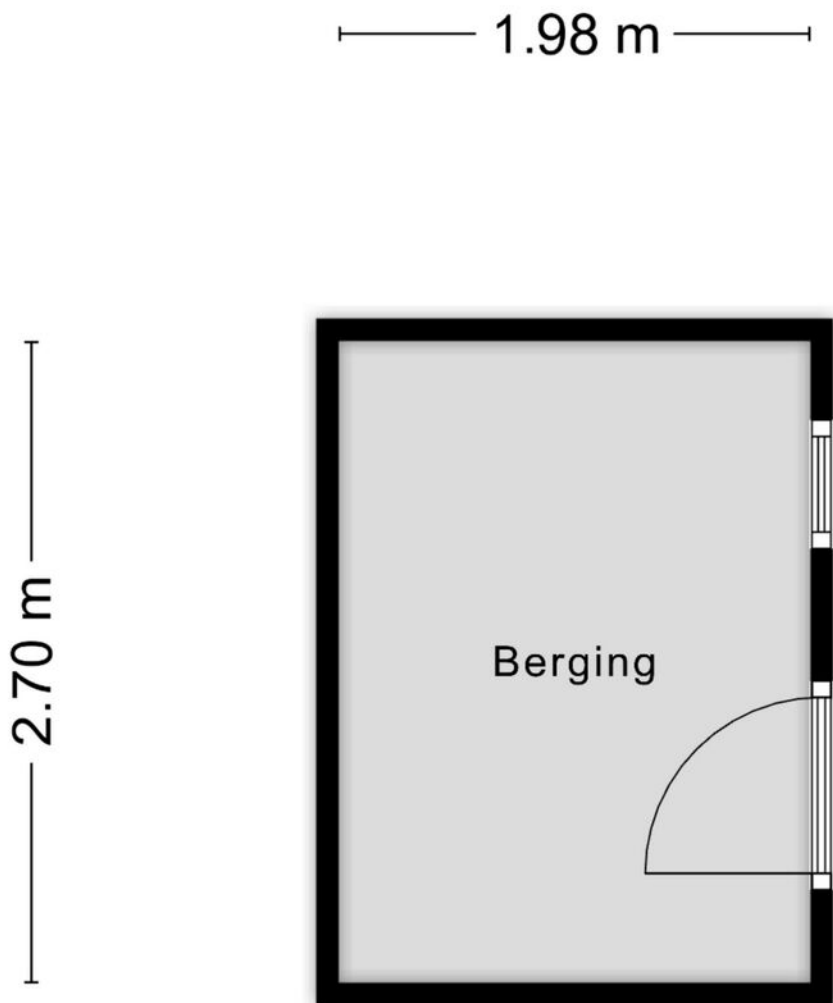
Plattegrond



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



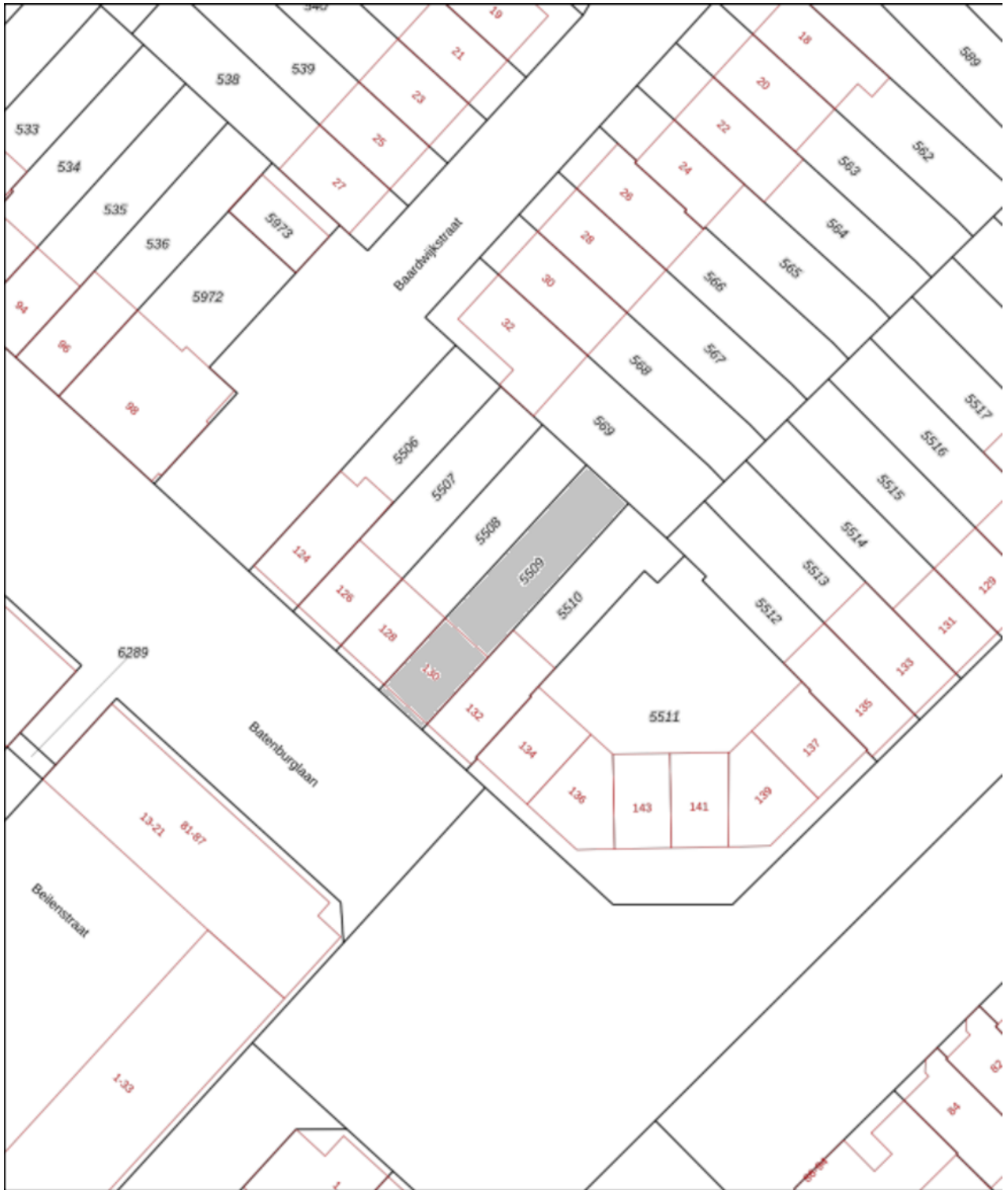
Plattegrond



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



Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

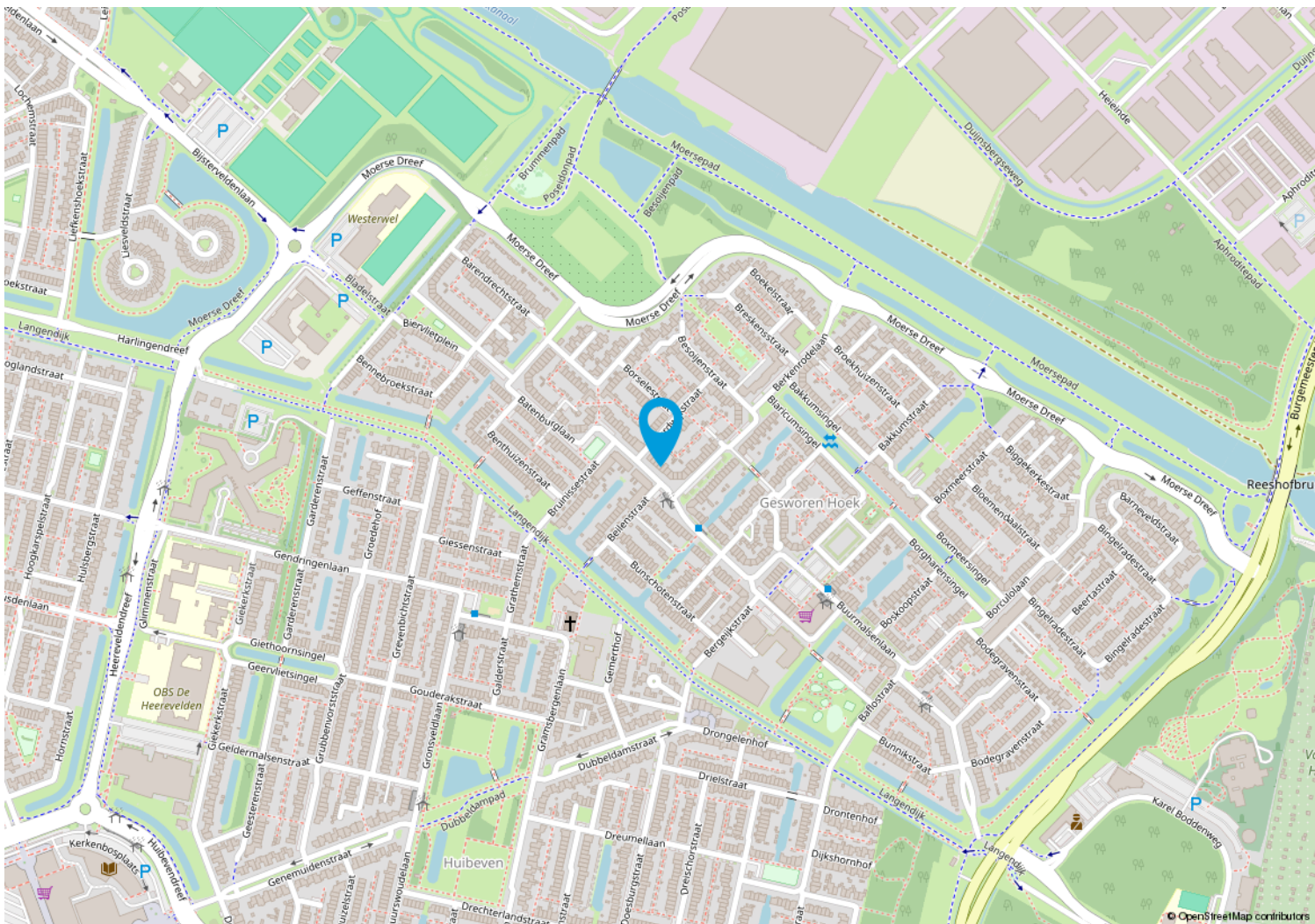
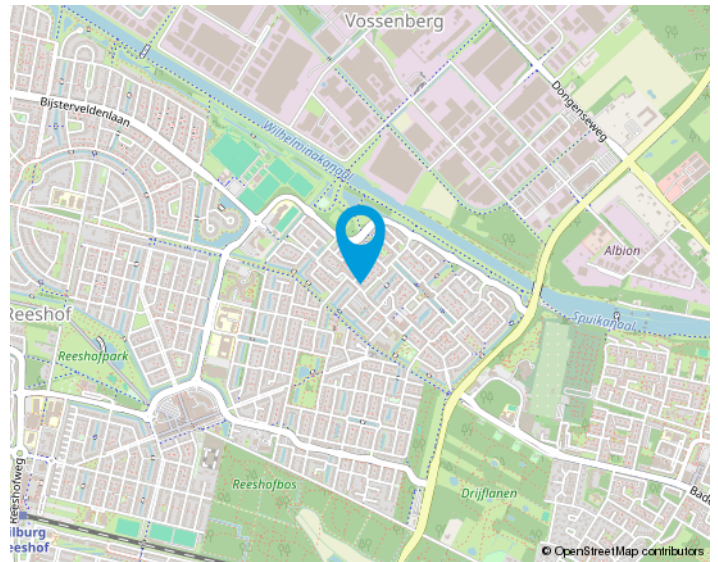
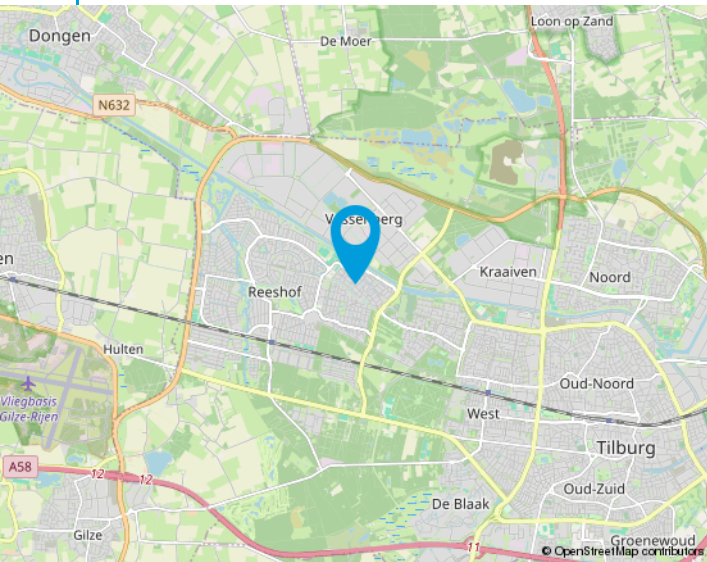
12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Tilburg	
Voorlopige kadastrale grens	Sectie AF	
Administratieve kadastrale grens	Perceel 5509	
Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op:
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 databankrecht.



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 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

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