



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

BIJSTERVELDENLAAN 353



Vraagprijs
€ 475.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

BIJSTERVELDENLAAN 353 TILBURG

Wonen waar natuur, rust en comfort samenkomen

Aan de geliefde Bijsterveldenlaan in Tilburg ligt een woonlocatie die je iedere dag opnieuw laat genieten van het beste van twee werelden. Aan de ene zijde ontvouwt zich de indrukwekkende Dongevallei met haar uitgestrekte graslanden, waterpartijen en rijke flora en fauna, terwijl aan de andere zijde alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Hier woon je letterlijk midden in een prachtig stukje natuur, zonder concessies te doen aan comfort of bereikbaarheid.

De Dongevallei is een uniek natuurgebied waar ieder seizoen zijn eigen charme heeft. Van frissgroene lenteochtenden en kleurrijke herfstlandschappen tot verstilde winterdagen; het uitzicht verandert voortdurend en blijft iedere dag opnieuw verrassen. Schotse hooglanders grazen rustig door het landschap, bijzondere vogelsoorten – waaronder het zeldzame ijsvogeltje – vinden hier hun thuis en wandel- en fietspaden slingeren door het groene decor. Het is een omgeving die rust uitstraalt en tegelijkertijd uitnodigt om iedere dag naar buiten te gaan.

Ondanks deze groene ligging woon je verrassend centraal. Winkelcentrum De Vallei bevindt zich op loopafstand, het Reeshofpark ligt om de hoek en scholen, sportvoorzieningen en diverse recreatiemogelijkheden zijn eenvoudig bereikbaar. Ook NS-station Reeshof ligt op slechts enkele fietsminuten, terwijl de uitvalswegen richting Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch zorgen voor een uitstekende verbinding met de rest van de regio. De Bijsterveldenlaan is daarmee veel meer dan alleen een woonadres. Het is een plek waar natuur, ruimte, bereikbaarheid en wooncomfort naadloos samenkomen.

Een omgeving waar je iedere dag weer met plezier thuiskomt.

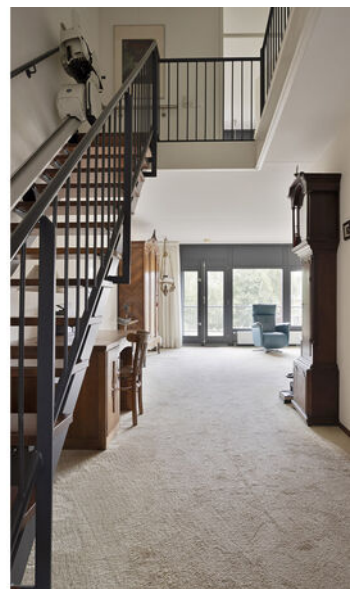
Een uitzicht dat iedere dag opnieuw verwondert

Sommige woningen onderscheiden zich door hun afwerking, andere door hun ligging. Deze bijzondere gestapelde valleiwoning biedt beide. Vanuit vrijwel iedere ruimte ervaar je het indrukwekkende uitzicht over de Dongevallei. De uitgestrekte natuur, het water, de wisselende luchten en de grazende Schotse hooglanders vormen een levend schilderij dat geen dag hetzelfde is.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, zijn de twee royale terrassen. Eén ligt op het oosten, waar je de dag begint met de eerste zonnestralen en een kop koffie in alle rust. Het tweede terras ligt op het westen, waardoor je tot laat in de avond kunt genieten van de ondergaande zon en het schitterende uitzicht over de vallei. Zo ervaar je op ieder moment van de dag het buitenleven op zijn mooist.

Licht en ruimte die je direct omarmen

Bij binnenkomst voel je direct wat deze woning zo bijzonder maakt. De indrukwekkende vide creëert een uitzonderlijk gevoel van hoogte en ruimte, terwijl de grote raampartijen het daglicht rijkelijk naar binnen laten stromen. Dankzij de gunstige ligging op het oosten én westen geniet je de hele dag van een prachtige lichtinval. Zelfs wanneer de zon zich even niet laat zien, voelt de woning verrassend licht en aangenaam. De open architectuur van Jo Hurkmans versterkt dit gevoel op



een natuurlijke manier. Iedere ruimte staat met elkaar in verbinding, zonder dat het ten koste gaat van sfeer of geborgenheid. Hier ervaar je niet alleen ruimte; je voelt haar.

Een woonkamer waar het uitzicht de hoofdrol speelt

De royale woonkamer vormt het warme middelpunt van de woning. Grote raampartijen omlijsten het landschap alsof het een schilderij betreft. Ieder seizoen brengt een nieuw decor en ieder moment van de dag zorgt voor een ander spel van licht en kleur. Binnen en buiten vloeien hier moeiteloos in elkaar over. De terrassen vormen een vanzelfsprekend verlengstuk van de living, waardoor je op zonnige dagen vrijwel altijd buiten leeft. Ondanks dat de woning onderdeel uitmaakt van een appartementencomplex, geniet je hier van een verrassende mate van privacy en rust. Het voelt beschut, ruim en bijzonder comfortabel.

Een keuken die uitnodigt om samen te genieten

Centraal in de leefruimte bevindt zich de keuken, uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. De keuken beschikt over een kookplaat, afzuigkap, combi-oven op ooghoogte en koelkast, waardoor alles aanwezig is om met plezier te koken.

Door de open verbinding met de woonkamer blijf je tijdens het bereiden van een maaltijd altijd in contact met familie of gasten. Terwijl je kookt, geniet je bovendien van het uitzicht dat zich als vanzelf blijft opdringen.

Comfortabel wonen, vandaag én in de toekomst

De bovenverdieping biedt drie comfortabele slaapkamers die stuk voor stuk profiteren van het prettige daglicht en de rustige sfeer die de woning

kenmerken. De royale hoofdslaapkamer beschikt over een eigen en-suite badkamer met ligbad, dubbele wastafel en toilet. Een heerlijke plek om de dag ontspannen af te sluiten. Daarnaast beschikt de woning over een tweede badkamer met royale inloopdouche, ideaal voor gezinsleden of logés. De praktische indeling maakt deze woning geschikt voor iedere levensfase. Dankzij de traplift in deze woning, de ruime opzet en de comfortabele voorzieningen is dit een plek waar je jarenlang met veel plezier kunt blijven wonen.

Ruimte die je iedere dag opnieuw waardeert

Naast de royale leefruimtes beschikt de woning over verrassend veel praktische bergruimte. Alles heeft hier zijn eigen plek, waardoor rust en overzicht vanzelf ontstaan.

Daarnaast biedt het complex diverse extra voorzieningen die het wooncomfort verder verhogen. Zo is er een fraai aangelegde gezamenlijke binnentuin waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten of juist in alle rust kunnen genieten van het groen. Ook beschik je over een eigen parkeerplaats en een privéberging in de afgesloten parkeerkelder, waardoor gemak en veiligheid hand in hand gaan.

Een woning die je moet beleven

Er zijn woningen die mooi zijn op foto's en er zijn woningen die je pas écht ervaart wanneer je binnenstapt. Deze bijzondere maisonnette behoort zonder twijfel tot die laatste categorie.

De combinatie van de indrukwekkende vide, de overvloed aan daglicht, de twee royale terrassen, het panoramische uitzicht over de Dongevallei en de



verrassende rust maken dit een woning die iedere dag opnieuw een vakantiegevoel oproept. Hier woon je midden in de natuur, terwijl alle voorzieningen van de stad binnen handbereik liggen.

Een woning waar luxe niet schuilt in overdaad, maar in licht, ruimte, uitzicht en de kwaliteit van iedere dag.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1997;
- Woonoppervlak: 118 m²;
- Inhoud: 390 m³;
- Vve bijdragen € 262,00 per maand;
- Energielabel A geldig tot en met 22-07-2036
- NEN 2580 meetrapport*;
- Drie slaapkamers;
- Twee badkamers;
- Royale woonkamer met grote raampartijen;
- Twee royale terrassen op het oosten en het westen;
- Fenomenaal uitzicht over de Dongevallei;
- Privé-parkeerplaats en berging in de afgesloten parkeerkelder;
- Lift aanwezig;
- Gezamenlijke binnentuin.

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?
Dat begrijpen wij heel goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: info@viapaulmakelaardij.nl

Via wie?

Via Paul Makelaardij natuurlijk!

Via wie anders?

De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een totale lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf.

Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	118 m ²
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	390 m ³
Bouwjaar	1997

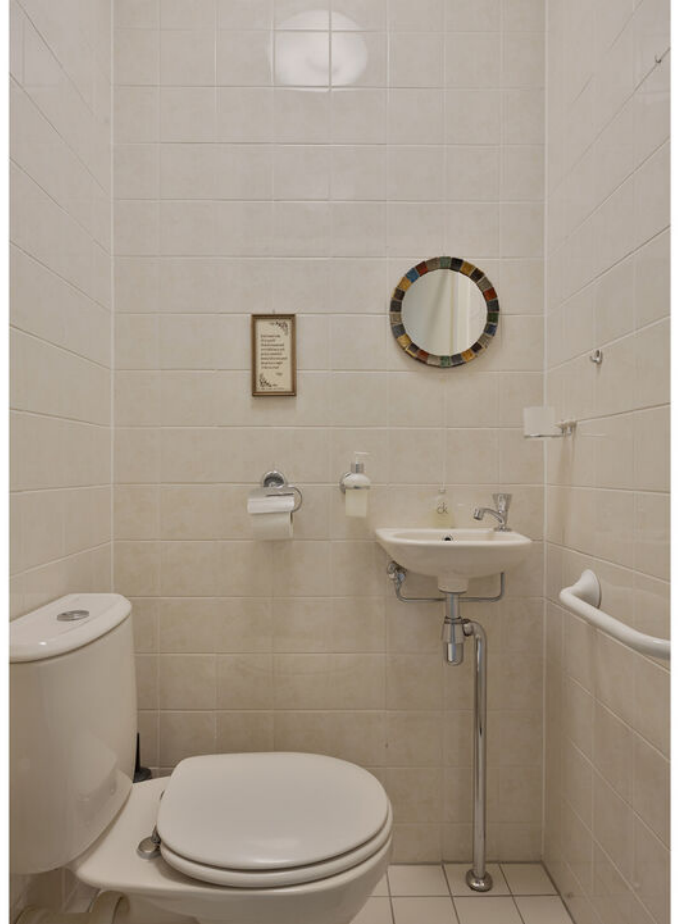
































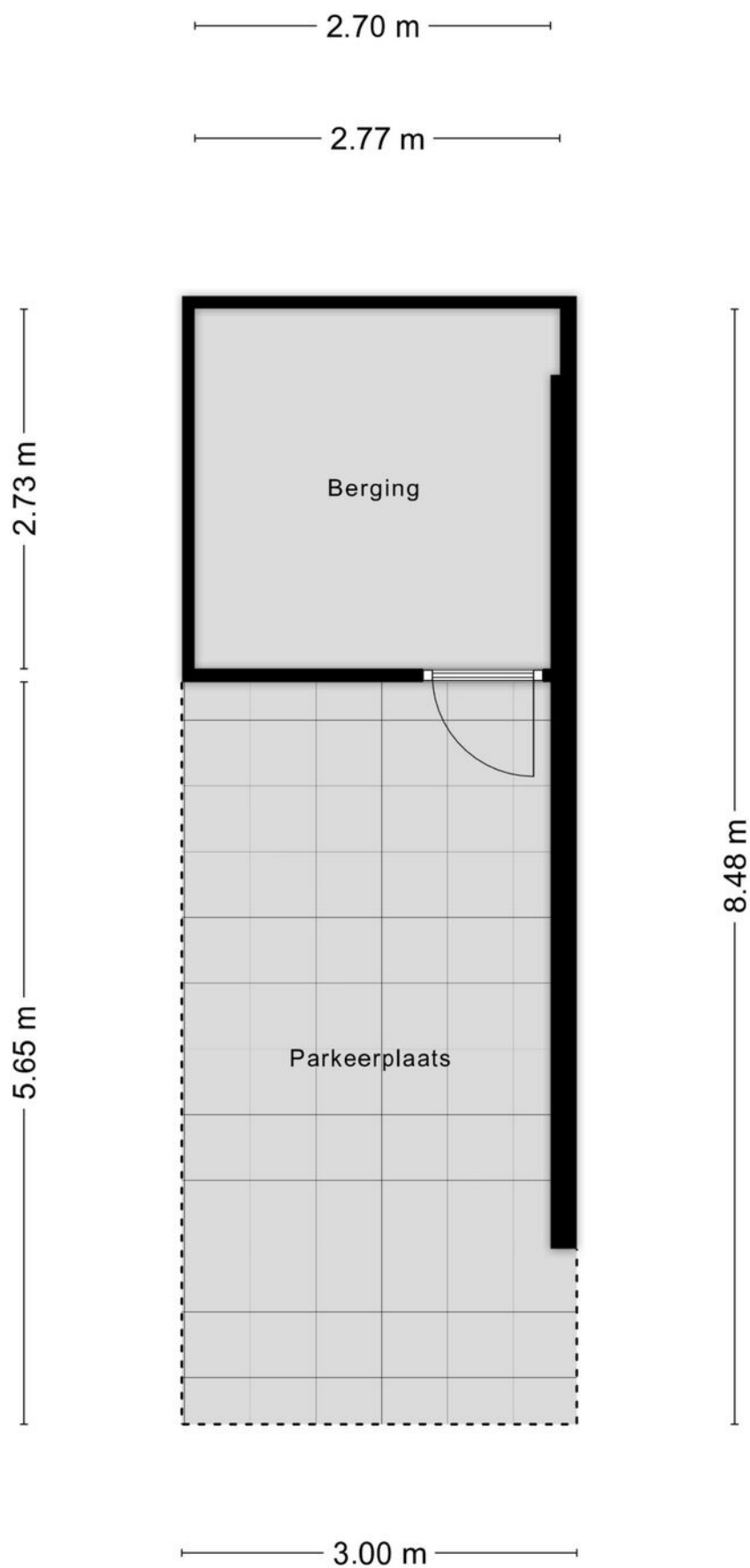
PLATTEGROND



PLATTEGROND



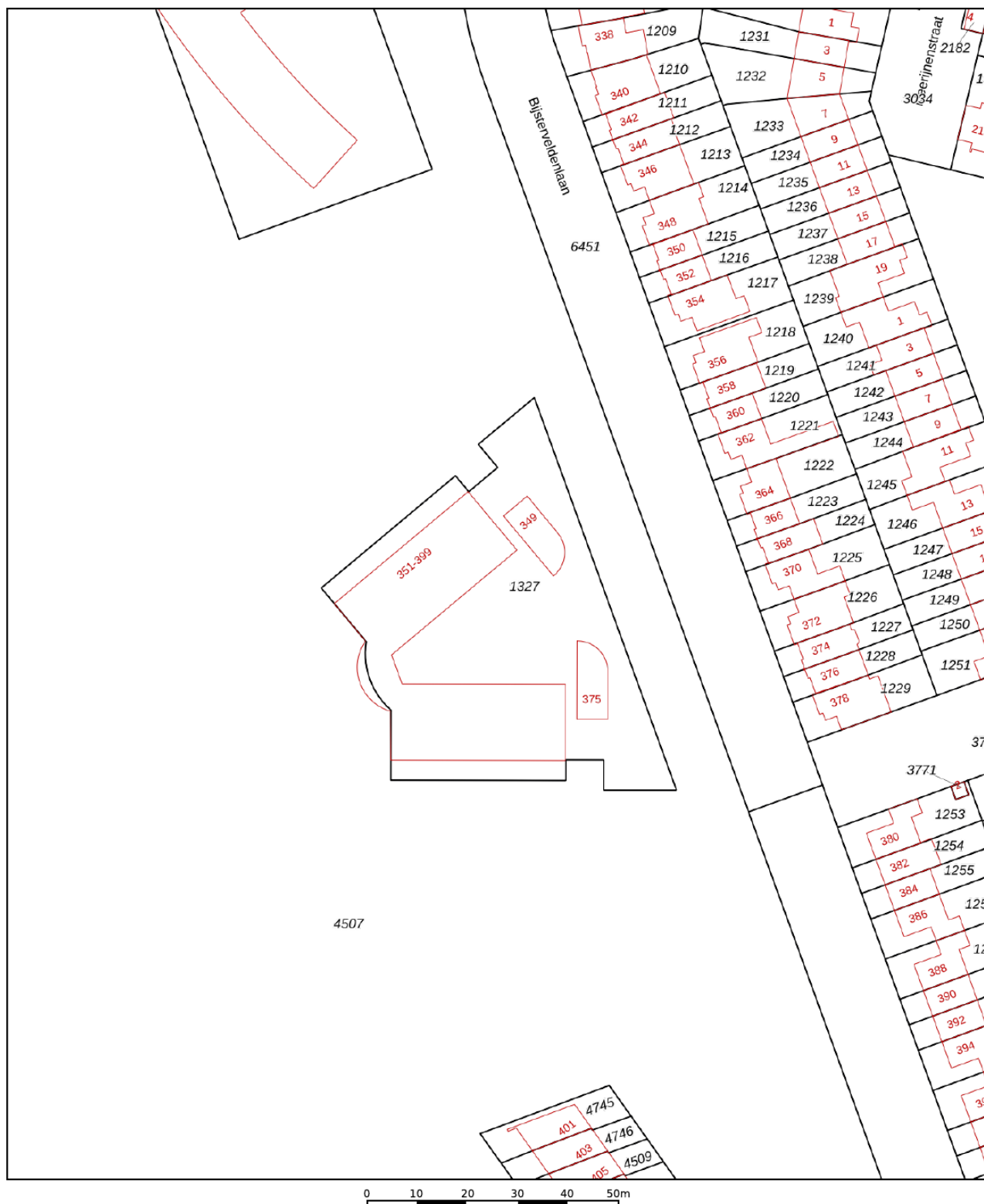
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie AG
Perceel 1327

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.

kadaster





Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

