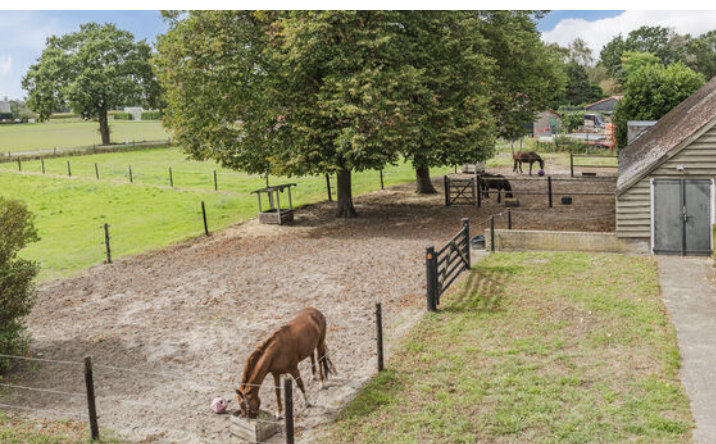




Nieuwe Lijn 4
TILBURG

Welkom.

Met een sterk team van zes specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 59 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Wij vinden dat iedereen zijn woondromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijzen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

**Klijzen Makelaars
& Adviseurs**
Team Klijzen

Deskundig, Betrokken, Ontzorgend!



Perceel
6430 m²



Inhoud
911 m³



Woonopp.
241 m²



Slaapkamers
5



Bouwjaar
1926

Vraagprijs € 1.225.000,- k.k.

Energie label

D

Sfeervol wonen

LANDELIJK WONEN MET PAARDEN AAN HUIS ÉN EEN GASTENVERBLIJF!

Droom je van vrij wonen, veel ruimte en de paarden letterlijk naast de deur? Dan is Nieuwe Lijn 4 in Tilburg absoluut het bekijken waard.

Aan de zuidwestelijke rand van Tilburg, nabij de Reeshof, ligt deze sfeervolle en gemoderniseerde woonboerderij met volop karakter. De woning beschikt over royale leefruimtes, vier slaapkamers en authentieke details.

In de gehele woning zijn de wanden en plafonds strak gestuukt en de hardhouten ramen voorzien van HR++ glas. De woning beschikt over cv en in vrijwel alle ruimtes over vochtregulerende apparatuur.

Op het erf vind je daarnaast een compleet gastenverblijf en uitgebreide paardenvoorzieningen. Een bijzonder totaalobject voor wie landelijk wil wonen, maar de stad en uitvalswegen graag dichtbij houdt.

Highlights

- **Sfeervolle woonboerderij met karakter**
- **Landelijke ligging nabij Tilburg en de Reeshof**
- **Vier slaapkamers en aparte kantoorruimte**
- **Royale woonkeuken met uitzicht over de paardenweides**
- **Zelfstandig gastenverblijf/appartement**
- **Drie paardenboxen**
- **Drie paddocks, weiland en longeerbak**
- **Overdekte poets- en verzorgingsplaats**
- **Paarden direct aan huis**
- **Meerdere terrassen en veel privacy**
- **Ruime parkeergelegenheid**
- **Goede bereikbaarheid**

Kortom: een bijzonder paardenobject waar comfortabel wonen, ruimte en buitenleven perfect samenkomen.





Authentiek wonen met
eigentijds comfort



Luxe woonboerderij

Bij binnenkomst valt direct de warme sfeer van de woning op.

De royale **hal** met hardhouten vloer en authentieke stenen wand vormt het hart van de begane grond.

De gezellige **woonkamer** is bereikbaar via houten paneeldeuren en biedt een prettige plek om te ontspannen.



Royale leefkeuken

Aan de andere zijde van de hal ligt de royale **leef-/woonkeuken** met vloerverwarming.

Via de openslaande deuren stap je zo het terras op en kijk je prachtig uit over de eigen paardenweides.

De handgemaakte houten keuken is compleet uitgerust met kookeiland, 5-pits gasfornuis, vaatwasser, koel-vriescombinatie, oven, magnetron en wijnkoelkast.



Praktische ruimtes

In de praktische **bijkeuken** bevindt zich een originele granieten wastafel, een inbouwkast met garderobefunctie en de cv-ketel. Aansluitend zijn er een aparte wasruimte met wastafel en warm water en een separate toiletruimte.

Vanuit de bijkeuken leidt een vaste trap naar de eerste verdieping. Onder de trap is praktische bergruimte aanwezig.

Op de begane grond bevindt zich tevens een slaapkamer. Hierdoor zijn er mogelijkheden voor gelijkvloers slapen, een werkkamer of logeerruimte.





Eerste verdieping

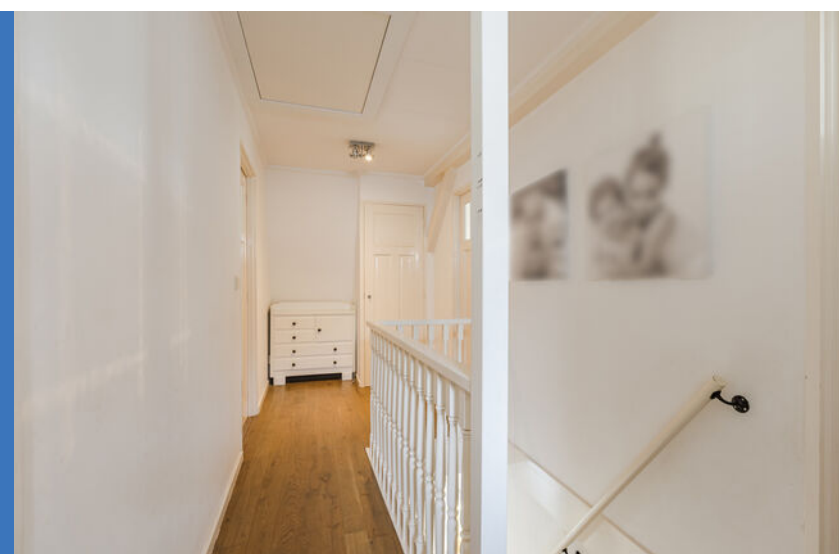
Op de verdieping bevinden zich nog **drie slaapkamers** en een badkamer.

De ruime master bedroom is een echte blikvanger, met authentieke houten balken, een vrijstaand bad en een fraai uitzicht over het weiland.

De badkamer beschikt over
een dubbele wastafel, toilet
en douchecabine



De 'master bedroom'
heeft een bad 'en suite'





De overige slaapkamers
zijn praktisch ingedeeld
en voorzien van
dakramen





Het buitenleven

Rondom de woning vind je meerdere fijne terrassen, waaronder een overdekt terras met verlichting en elektriciteit.

De tuin biedt veel privacy, volwassen groen, gazon en een fraaie walnootboom.

Vanuit verschillende plekken kijk je prachtig uit over de paardenweides.



Nog meer ruimte

Daarnaast is er nog een royale **multifunctionele ruimte** die momenteel als kantoor wordt gebruikt, maar ook uitstekend geschikt is als hobbyruimte, atelier of extra slaap-/werkkamer.

Via de vlizotrap is bovendien extra bergruimte bereikbaar op de **vliering**.





Wonen, genieten en
buiten zijn





Ideaal voor paardenliefhebbers

Op het perceel bevinden zich daarnaast drie omheinde paddocks, voorzien van stroom.
De paddocks zijn zowel via het eigen erf als via een afzonderlijke toegang vanaf de weg bereikbaar.



Op het terrein is ruime
parkeergelegenheid voor
meerdere auto's en een
paardentrailer

Paarden aan huis

Op het perceel bevindt zich een gedeeltelijk open **schuur** met aangrenzend **drie paardenboxen**, elk voorzien van een drinkbak met automatische watertoevoer. In de schuur zijn onder meer krachtstroom, goede verlichting en een paardenpoetsplaats met warm water aanwezig, waarbij de mogelijkheid bestaat om eenvoudig een douche-/wasplaats te realiseren. Ook is er een aansluiting voor een toilet aanwezig.

Via een trap is de **verdieping boven de schuur** bereikbaar. Hier bevindt zich een open ruimte met karakteristieke houten balken, die naar wens verder kan worden afgewerkt en ingericht.

Direct naast de schuur ligt een houten **longeerbak** met vernieuwde zandbodem.



Apart gastenverblijf

Op het erf staat een compleet gastenverblijf, gerealiseerd in 2020.

Het verblijf heeft een stijlvolle, landelijke uitstraling met oude houten balken, stalen elementen en een natuurstenen vloer met vloerverwarming.

Er is een eigen keuken, slaapkamer, badkamer en een lichte woonkamer met dubbele openslaande deuren naar een beschut terras.



Een ideale ruimte voor gasten, familie, mantelzorg of werken aan huis, voor zover passend binnen de geldende bestemming en regelgeving.





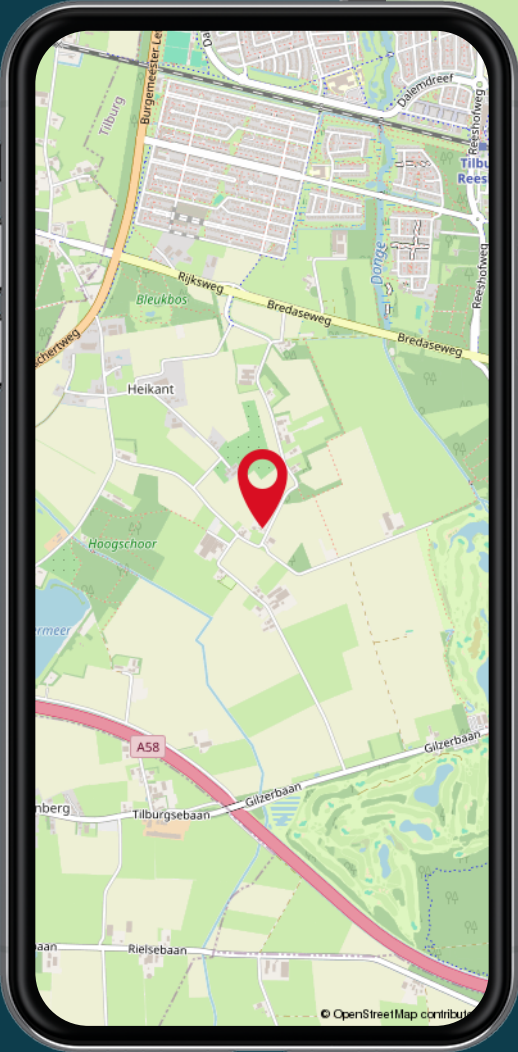
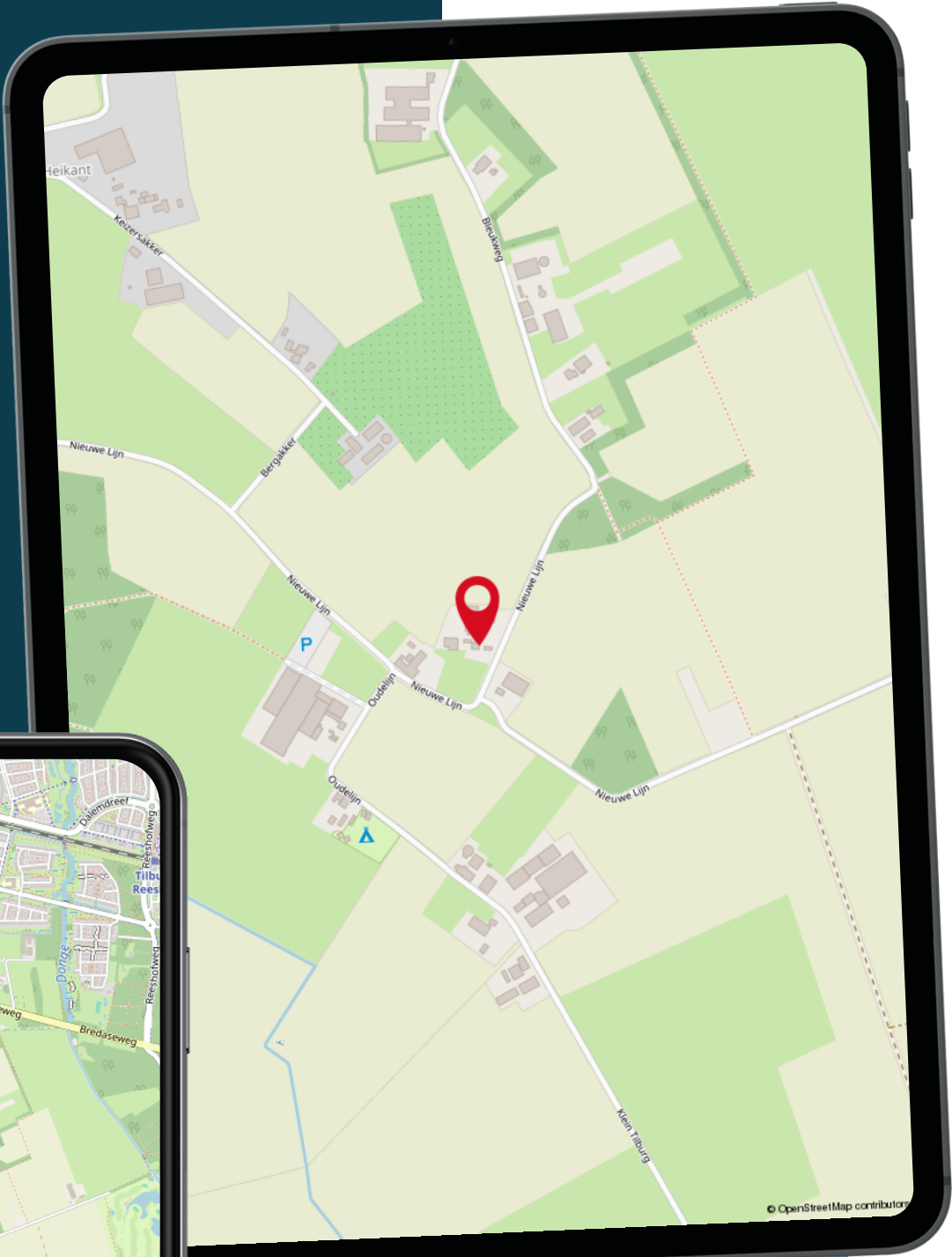
Uitzicht over paardenweides

Voor paardenliefhebbers is dit object bijzonder compleet.

De drie paddocks zijn zowel via het eigen erf als via een afzonderlijke toegang vanaf de weg bereikbaar.



Locatie op de kaart



Het ligt rustig en landelijk aan de zuidwestelijke rand van Tilburg terwijl winkels, voorzieningen en uitvalswegen snel bereikbaar zijn.

Kadastrale kaart

Kadastraal nummer
56 Ah

Eigendom
Volle eigendom





Buitenstate

Het label 'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied met ruimte en rust als kernwoorden en is tevens de naam van een samenwerkingsverband van geselecteerde NVM-makelaars. Naast dat deze makelaars gespecialiseerd zijn in agrarisch en landelijk vastgoed, richten zij zich ook op de bemiddeling bij de aan- en verkoop van huizen in het buitengebied. Klijsen Makelaars & Adviseurs is vanaf het prille begin bij 'Buitenstate' betrokken.

Vier kenmerken

'Buitenstate' staat voor wonen en werken in het buitengebied, met ruimte en rust als kernwoorden. Een potentiële 'Buitenstate' herken je aan vier kenmerken. Is aan drie van deze vier kenmerken voldaan, dan mag het pand als 'Buitenstate' worden aangemerkt:

1. Ligging buiten de bebouwde kom;
2. Aan alle zijden vrijstaand;
3. Meer dan 1.000 m² perceelsoppervlakte;
4. Beleving van rust en ruimte.

Bij een 'Buitenstate' gaat het dus vooral om de woonbeleving en minder om de uitstraling van het pand. Het type object kan variëren van een luxe landhuis tot een eenvoudige eengezinswoning.

Jouw voordelen als opdrachtgever

Door scholing en specialisatie worden de kennis en ervaring van de 'Buitenstate'-makelaars goed op peil gehouden. Naast verplichte scholing door de NVM, verzorgt het centrale kantoor van Buitenstate BV specifieke kennis en informatie via workshops en digitale communicatie. Door segmentering in het buitengebied (op kleine schaal) is het mogelijk om actief met andere makelaars samen te werken.

Zo wordt de deskundigheid verder vergroot, weet men hoe de markt zich beweegt en leert men van elkaar. En daar pluk je als opdrachtgever de vruchten van.

Unieke dienstverlening

Bij een uniek pand hoort een unieke dienstverlening. Daarom worden opdrachtgevers als individu benaderd en hanteert 'Buitenstate' geen standaard dienstverleningspakket. Alles is maatwerk. Tijdens een persoonlijk gesprek vertellen wij je graag meer, waarbij ook de digitale nieuwsbrief, de 'Buitenstate'-website en het 'Buitenstate'-jaarboek aan bod komen.

Vanzelfsprekend kun je bij ons terecht voor zowel bemiddeling bij de aankoop van een 'Buitenstate' als bij de verkoop daarvan.



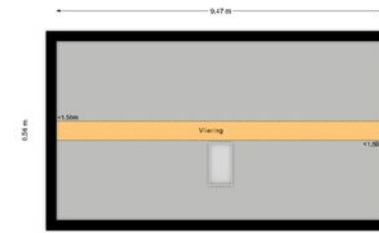
Begane grond



1e verdieping



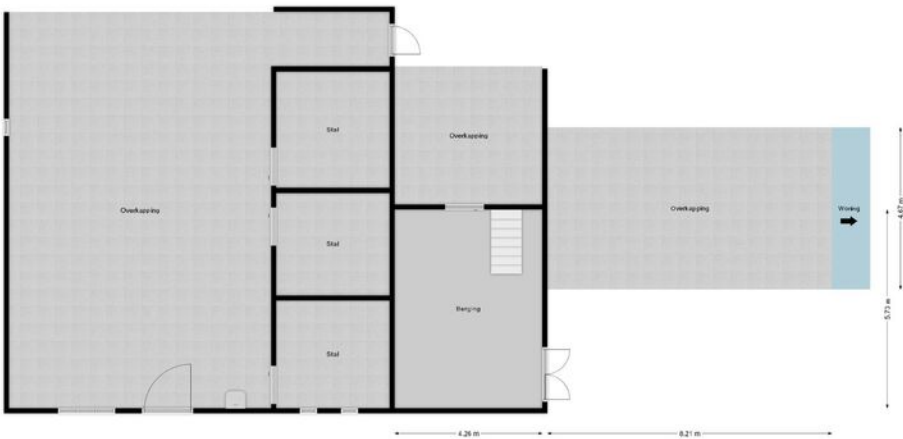
Vliering



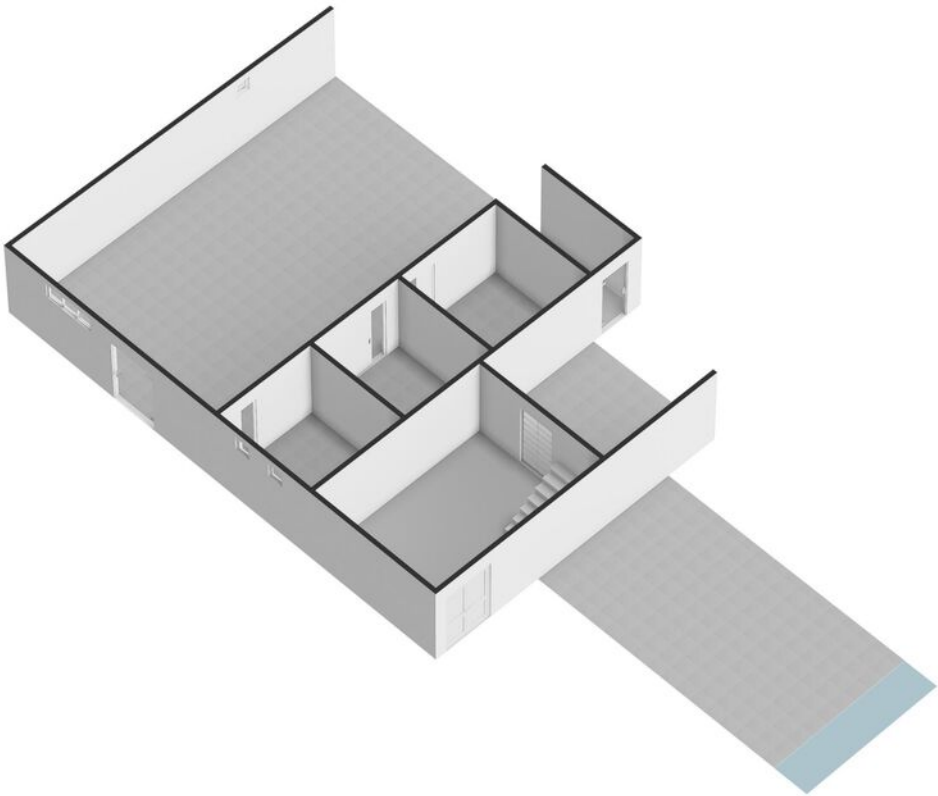
Gastenverblijf



Garage & stallen



Garage & stallen



Bestemmingsplan



Maak kennis met ons team

Team Klijnsen Makelaars & Adviseurs

Met een sterk team van vijf specialisten bemiddelen we in de aan- en verkoop van onroerend goed. Deskundig en professioneel, maar altijd laagdrempelig en warm. Al 59 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Profiteer van ons brede pakket

Wij vinden dat iedereen zijn woondromen moet kunnen waarmaken. Daarom staan wij altijd op scherp. Binnen ons brede netwerk bekijken we de mogelijkheden en matchen we vraag en aanbod heel precies aan elkaar. Met de juiste kennis, ervaring en natuurlijk onze persoonlijke aandacht. Bij Klijsen Makelaars & Adviseurs sta je sterk. Wij begeleiden je tot de koop rond is en je bij de notaris bent geweest voor de overdracht.

Ons werkgebied

In Midden- en West-Brabant vind je prachtige woningen. Appartementen middenin de stad, tussenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen op bijzondere locaties, monumentale woningen in een dorp. Maar ook in het buitengebied staat veel moois. En wij weten precies waar. We brengen de markt goed in beeld en weten zo altijd de kandidaat koper te bereiken. Laat je verrassen door onze woningspecialisten met jaren - lange praktijkervaring op het gebied van wonen. Klijns Makelaars & Adviseurs is jouw specialist en staat voor je klaar.



Ard Klijsen.

Directeur & NVM-register
makelaar / register
taxateur o.g. /
Onteigeningsdeskundige



**Barbara van
Beijnum.**

Commercieel
binnendienst-
medewerkster



Ilse Klijnen.

Commercieel binnen-
dienstmedewerkster /
marketing / vastgoed
fotograaf



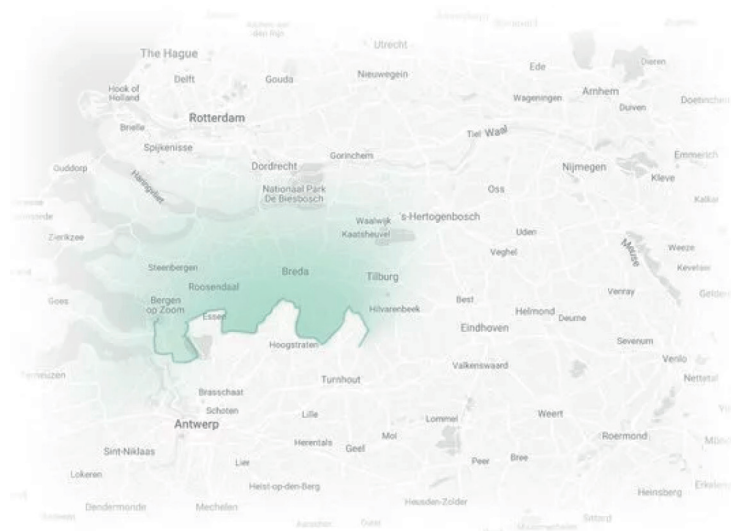
Britt Galle.

Vastgoed adviseur



**Floris
Bloemscheer.**

Vastgoed adviseur



Aantekeningen

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue lines, resembling notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.

Het bezichtigen van een object is ook voor onze opdrachtgevers een bijzondere aangelegenheid. Alvorens een bezichtiging te laten plaatsvinden vragen wij u om eens langs het object te rijden en de directe omgeving te verkennen. Na een eventuele bezichtiging stellen zowel onze opdrachtgevers als wij het op prijs als u binnen enkele dagen een reactie geeft.

Disclaimer

Disclaimer
De eigenaar van dit onroerend goed heeft ons de opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop, hetgeen voor u ten aanzien van ons uiteraard geen financiële consequenties heeft. Geheel vrijblijvend informeren wij u over de mogelijkheden voor de verkoop van uw eigen woning en/of bedrijf, het bestemmingsplan, bepalingen e.d. Uiteraard is het aan te bevelen om te zien of deskundige bijstand door bijvoorbeeld een NVM makelaar gewenst is. Voor vrijblijvende informatie kunt u contact opnemen.

Deze brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het object. Hoewel wij bij het maken van de omschrijving zorgvuldig te werk gaan, kunnen bij afwijkingen aan deze brochure geen rechten worden ontleend. Deze informatie dient beschouwd te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een overeenkomst tussen partijen ontstaat alleen nadat beide partijen het met elkaar eens zijn over alle onderdelen van een mogelijk tot stand te komen koopovereenkomst en de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend, ongeacht of u handelt als natuurlijk persoon of in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Vooraf hieraan kan ieder der partijen zich terug trekken uit de onderhandeling zonder dat de wederpartij een schadevergoeding kan eisen in welke vorm dan ook.

Interesse in deze mooie woning?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op!



Heb je verkoopplannen
en ben je benieuwd naar
de waarde van jouw
Buitenstate woning.
Plan vrijblijvend een
afspraak met ons in!

 **klijsen.**
landelijk
wonen

**BUITEN
STATE**
Makelaars

Klijsen Makelaars & Adviseurs

Europark 5, 4904 SX Oosterhout NB

☎ 0162-426348 | info@klijsen.nl | [klijsen.nl](https://www.klijsen.nl)

Volg ons op social media!

