



BREDASEWEG 438 5037 LJ TILBURG

VRAAGPRIJS € 2.150.000 K.K.



GerritseMakelaardij

TILBURG: 013 580 20 70 | INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

TYPE WONING	VRIJSTAANDE VILLA
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 288 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	2.950 M ²
INHOUD	CIRCA 1.369 M ³
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	7
LIGGING TUIN	RONDON
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-COMBI KETEL, VLOERVERWARMING, VLOERKOELING, WARMTEPOMP
BOUWJAAR	1980
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, DUBBEL GLAS / ENERGIELABEL C
VRAAGPRIJS	€ 2.150.000,- KOSTEN KOPER

Wonen met allure, ruimte en
uitzonderlijke privacy

Op een van de mooiste woonlocaties
van Tilburg, aan de statige Bredaseweg,
ligt op een indrukwekkend perceel van
2.950 m² deze schitterende vrijstaande
villa. Een bijzonder compleet en
uitermate verzorgd woonhuis waar
ruimte, privacy, comfort en een hoog
afwerkingsniveau op vanzelfsprekende
wijze samenkomen.

Eenmaal achter de elektrisch bedienbare
toegangspoort ontvouwt zich een geheel
eigen woonwereld. De lange oprijlaan,
het volwassen groen en de royale
afstand tot de omgeving geven direct
het gevoel van rust en privacy.
Tegelijkertijd woont u hier op een
uitstekend bereikbare locatie aan de
westzijde van Tilburg.

De villa is door de huidige eigenaren met
grote zorg onderhouden en verkeert
zowel binnen als buiten in uitstekende
conditie. Tel daarbij de dubbele garage,
royale parkeergelegenheid, meerdere
buitenkamers, een werkelijk prachtige
tuin en de uitgebreide technische
voorzieningen op en u heeft een woning
die in vrijwel ieder opzicht compleet is.

Aankomst met allure

Via de elektrisch bedienbare
toegangspoort bereikt u de royale
oprijlaan. Hier kunnen met gemak zes tot
zeven auto's op eigen terrein worden
geparkeerd. Voor elektrisch rijden zijn
twee laadpunten aanwezig.

De grote dubbele garage beschikt over
twee elektrisch bedienbare
sectionaaldeuren en biedt daarnaast
volop praktische bergruimte. Achter fraai
weggewerkte houten deuren bevinden
zich onder meer de technische
installaties, waaronder de Vaillant cv-
combiketel. Vanuit de garage is de tuin
rechtstreeks bereikbaar.



Begane grond – royaal, sfeervol en verrassend

De centrale entree geeft direct een goede indruk van het verzorgde niveau van de woning. De hal beschikt over een garderobenis, een zeer uitgebreide en gemoderniseerde meterkast en een royaal toilet met wandcloset en fontein. De fraaie trapopgang vormt een centraal element en de indeling maakt het mogelijk op natuurlijke wijze door de verschillende leefruimtes heen te lopen.

Aan de achterzijde bevindt zich de uitgebouwde serre annex zitkamer. Grote glaspartijen halen het groen naar binnen en via de openslaande tuindeuren ontstaat een prachtige verbinding met de terrassen en de tuin. Het is een heerlijke, lichte ruimte waar het uitzicht op het eigen perceel voortdurend aanwezig is.

Vanuit deze ruimte is tevens de royale kelder bereikbaar. Deze is droog, keurig betegeld en nagenoeg op stahoogte. Daarmee biedt de kelder verrassend veel praktische ruimte voor proviand, wijn en overige opslag.



Aansluitend bevindt zich de ruime keuken, volledig ingericht voor wie graag kookt én gasten ontvangt. Er is bijzonder veel werk- en bergruimte en uiteraard ontbreekt het niet aan inbouwapparatuur. Zo beschikt de keuken onder meer over een inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, ingebouwde koelkast met ijsblokjesmachine, twee ovens/ magnetrons en een wijnklimaatkast. Een aparte koffiecorner maakt het geheel compleet.

Direct grenzend aan de keuken ligt het eetgedeelte met een royale hoge bar waaraan plaats is voor zes personen. Ook hier zorgen openslaande tuindeuren voor direct contact met het buitenleven.

Aan de voorzijde van de villa bevindt zich een meer intieme zitkamer. Vanuit hier kijkt u fraai uit over de groene voortuin. De hoge hagen en volwassen begroeiing zorgen voor veel privacy, terwijl het zicht naar buiten behouden blijft.

Vrijwel de gehele begane grond is voorzien van een stijlvolle natuurstenen vloer in combinatie met comfortabele vloerverwarming en vloerkoeling.

Tot slot beschikt de begane grond over een afzonderlijke kantoorruimte met uitzicht over de oprijlaan. Een ideale werkplek aan huis, maar uiteraard ook geschikt als studie-, hobby- of multifunctionele kamer.





Eerste verdieping – ruimte en luxe

Via de fraaie bordestrap bereikt u de eerste verdieping. Ook hier is het hoge afwerkingsniveau consequent doorgevoerd. De slaapkamers zijn strak en modern afgewerkt en de woning beschikt over houten kozijnen met dubbele beglazing.

De hoofdslaapkamer als eigen privésuite

De hoofdslaapkamer (circa 23 m²) vormt een comfortabele privésuite binnen de woning. Deze royale kamer ligt aan de achterzijde, beschikt over een dakkapel en is voorzien van airconditioning.

Vanuit de slaapkamer loopt u rechtstreeks door naar de eigen walk-in closet en vervolgens naar de luxe badkamer. Ook deze badkamer is in 2026 volledig vernieuwd en bijzonder compleet uitgevoerd.

U beschikt hier over een ruime inloopdouche met regendouche, een dubbele wastafel met meubel, een fraai ligbad, decorradiator en een verzorgd afgewerkt plafond met geïntegreerde verlichting.

Een heerlijke plek om de dag rustig te beginnen én te eindigen.





De tweede slaapkamer (circa 27 m²) biedt ruimschoots plaats aan een tweepersoonsbed en een groot bureau. Op de overloop bevindt zich bovendien praktische vaste kastruimte.

De tweede badkamer is in 2026 volledig vernieuwd en uitgevoerd met een royale inloepdouche met regendouche, wandcloset, wastafel met meubel en decorradiator.

De speelse split-levelindeling geeft deze verdieping extra karakter. Via enkele treden bereikt u de praktische wasruimte, waar wasmachine en droger ergonomisch op hoogte zijn geplaatst. Zelfs aan details zoals automatisch inschakelende verlichting is gedacht.

Vervolgens bereikt u een bijzonder leuke slaap-/werkvlugel. Hier bevindt zich een ruime slaapkamer (circa 21 m²) met Velux-dakraam en aansluitend een extra ruimte die uitstekend kan functioneren als kleedkamer, kantoor of kastenkamer. Vanuit deze ruimte is het platte dak bereikbaar. Hier zijn, afhankelijk van de bouwkundige mogelijkheden en benodigde vergunningen, wellicht mogelijkheden aanwezig om de woning verder uit te breiden en bijvoorbeeld een extra slaapkamer te creëren.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de grote bergzolder. Hier is volop ruimte aanwezig voor koffers, seizoensspullen en overige zaken die u graag uit het zicht wilt opbergen.





Buitenleven op uitzonderlijk niveau

En dan de tuin. Want hoe royaal en verzorgd de villa van binnen ook is, buiten krijgt het geheel misschien wel zijn meest bijzondere dimensie.

Vanuit de keuken/eetkamer openen de tuindeuren naar een fraaie overdekte serre. Dankzij grote glazen schuifpanelen kan deze ruimte vrijwel volledig worden geopend en ontstaat een prachtige overgang tussen binnen en buiten. Een lichtkoepel zorgt voor extra daglicht, terwijl de tegelvloer en houtkachel ervoor zorgen dat dit al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar een heerlijke plek is.

Aansluitend bevindt zich nóg een bijzonder comfortabele buitenkamer, midden in het groen. Ook hier bestaat de afscheiding grotendeels uit glas en kunnen de panelen naar wens worden opengeschoven. Met heaters, televisieaansluiting en een grote bergkast is dit feitelijk een volwaardige extra leefruimte: heerlijk beschut wanneer het nodig is en volledig geopend zodra het weer het toelaat.

Schuif de glazen deuren open en u stapt direct het zonneterras op, waar de jacuzzi uitnodigt tot ontspannen. Vanaf hier ontvouwt zich de indrukwekkende achtertuin.

Het circa 3.000 m² grote perceel is prachtig aangelegd en heeft dankzij de volwassen beplanting een bijzonder sfeervol karakter. Royale gazons, fraaie borders, grind, volwassen bomen en extra hoge hagen vormen samen een groene en zeer private woonomgeving.

De ligging op de hoek van de Bredaseweg en Gilzerbaan combineert daarbij twee werelden: een uitstekende bereikbaarheid en tegelijkertijd, eenmaal achter de poort en omgeven door het volwassen groen, een verrassend gevoel van rust en beslotenheid.



Achter in de tuin ligt een afzonderlijk kunstgrasveld. Een heerlijke plek voor een potje voetbal, hockey of andere buitensporten. Daarnaast bevindt zich hier een vrijstaand tuinhuis annex berging met volop ruimte voor fietsen, tuingereedschap, grasmaaier en andere tuinbenodigdheden. Een gezellig zitje maakt ook dit gedeelte van de tuin tot een prettige verblijfsplek.

Ook praktisch is werkelijk overal aan gedacht. Aan de andere zijde van het perceel bevindt zich een dubbele poort met toegang tot de oprit. Achter een afzonderlijke schuifpoort is bovendien een uit het zicht gelegen gedeelte gecreëerd voor de afvalcontainers en aanvullende opslag.

Alles heeft hier zijn eigen plek, zonder dat dit ten koste gaat van de uitstraling van het geheel.

Comfort en techniek

Niet alleen esthetisch, maar ook technisch is de villa bijzonder verzorgd. De installaties zijn gemoderniseerd en zorgvuldig onderhouden en er is veel aandacht besteed aan hedendaags wooncomfort.

Een uitgebreid domoticasysteem maakt het mogelijk om onder meer de verwarming, verlichting en beregeningsinstallatie van de tuin centraal en op afstand te bedienen. De radiatoren zijn individueel regelbaar, op de begane grond is comfortabele vloerverwarming aanwezig en de hoofdslaapkamer beschikt over airconditioning.

Verder beschikt de woning onder meer over een uitgebreide en gemoderniseerde elektrische installatie, een Vaillant cv-combiketel, twee laadpunten voor elektrische auto's en een elektrisch bedienbare toegangspoort.

Ook de buitenzijde onderstreept het verzorgde karakter van deze villa. Het schilderwerk is recent uitgevoerd, het dak wordt zorgvuldig bijgehouden en zowel de woning als de bijgebouwen en het omliggende terrein maken een uitstekende indruk.



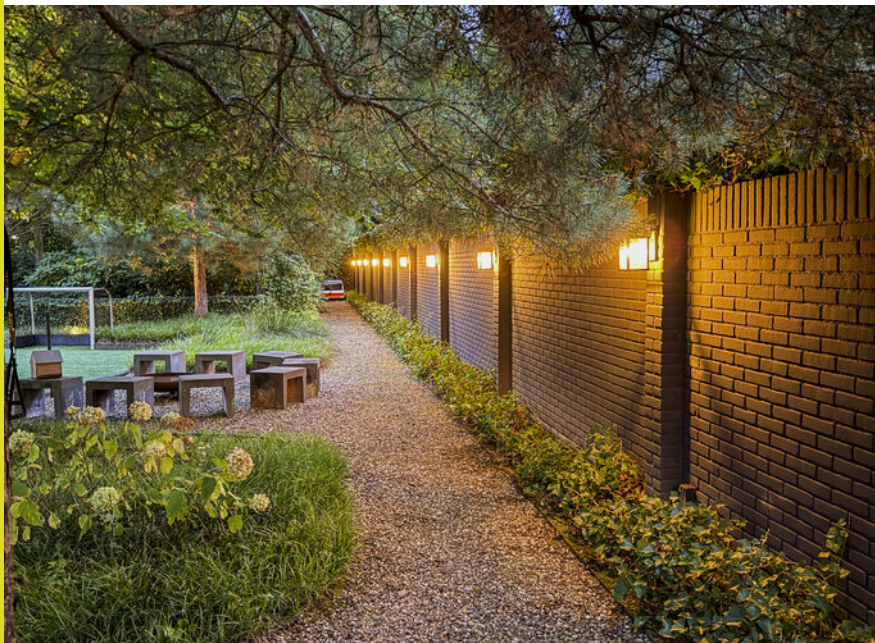
Een bijzonder compleet geheel

Bredaseweg 438 is niet zomaar een royale vrijstaande villa op een groot perceel. Het is vooral een plek waar ruimte, privacy en buitenleven centraal staan. Waar binnen en buiten vrijwel naadloos in elkaar overvloeien en waar u op ieder moment van de dag een andere plek kunt kiezen om te wonen, te werken, gasten te ontvangen of simpelweg van de omgeving te genieten.

's Ochtends koffie met uitzicht over het groen, in de zomer de glazen puiën volledig geopend, een lange avond in de buitenkamer bij de houtkachel of ontspannen in de jacuzzi: deze woning is ingericht om er volop van te genieten.

Met 2.950 m² eigen grond, een dubbele garage, royale parkeergelegenheid, meerdere sfeervolle leef- en buitenruimtes, luxe sanitaire voorzieningen, een schitterende volwassen tuin en een hoog niveau van onderhoud en techniek is dit een uitzonderlijk compleet woonhuis.

Een villa met allure, maar bovenal een heerlijk thuis op een van de mooiste woonlocaties van Tilburg.

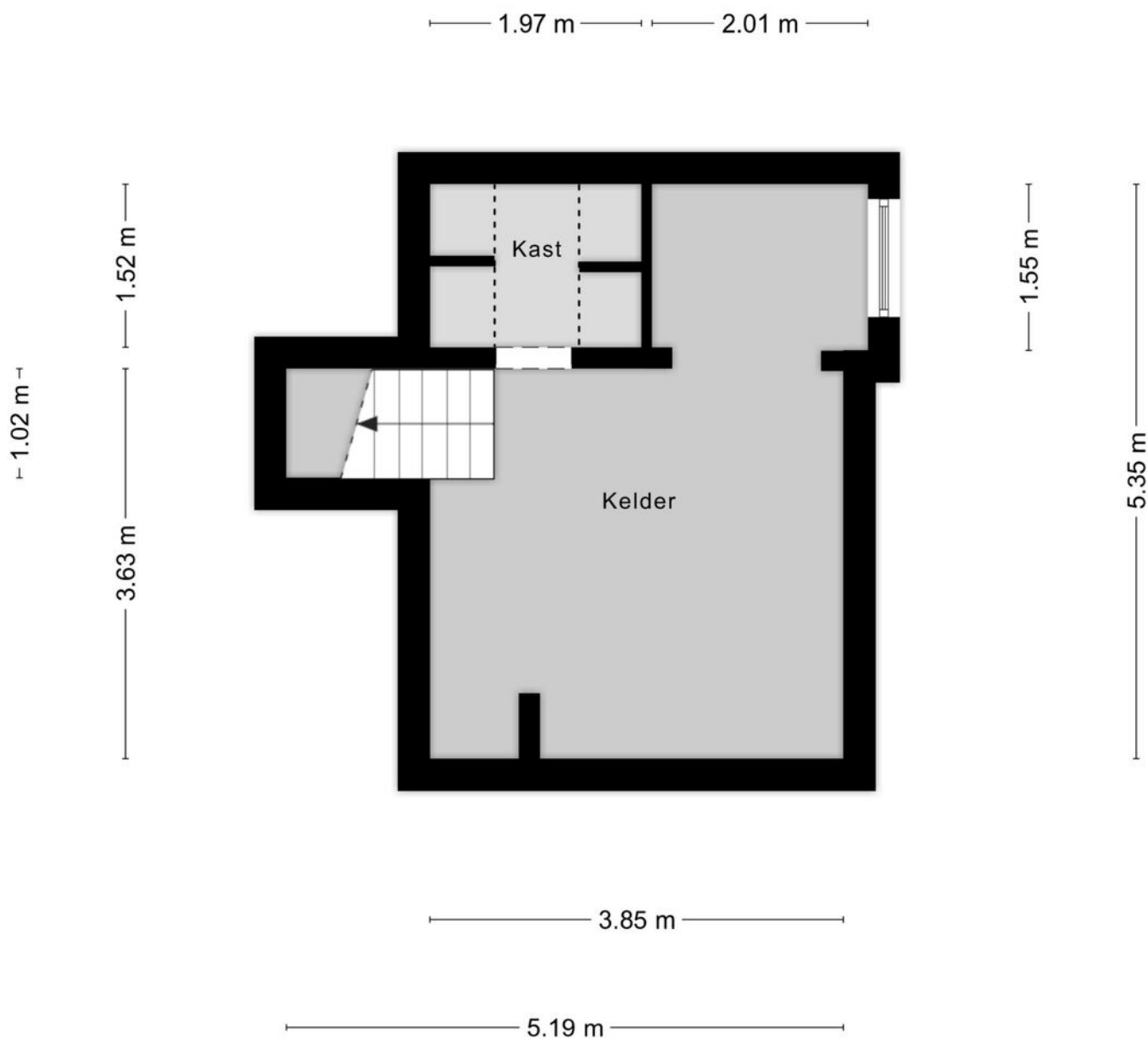


PLATTEGROND BEGANE GROND



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

PLATTEGROND KELDER

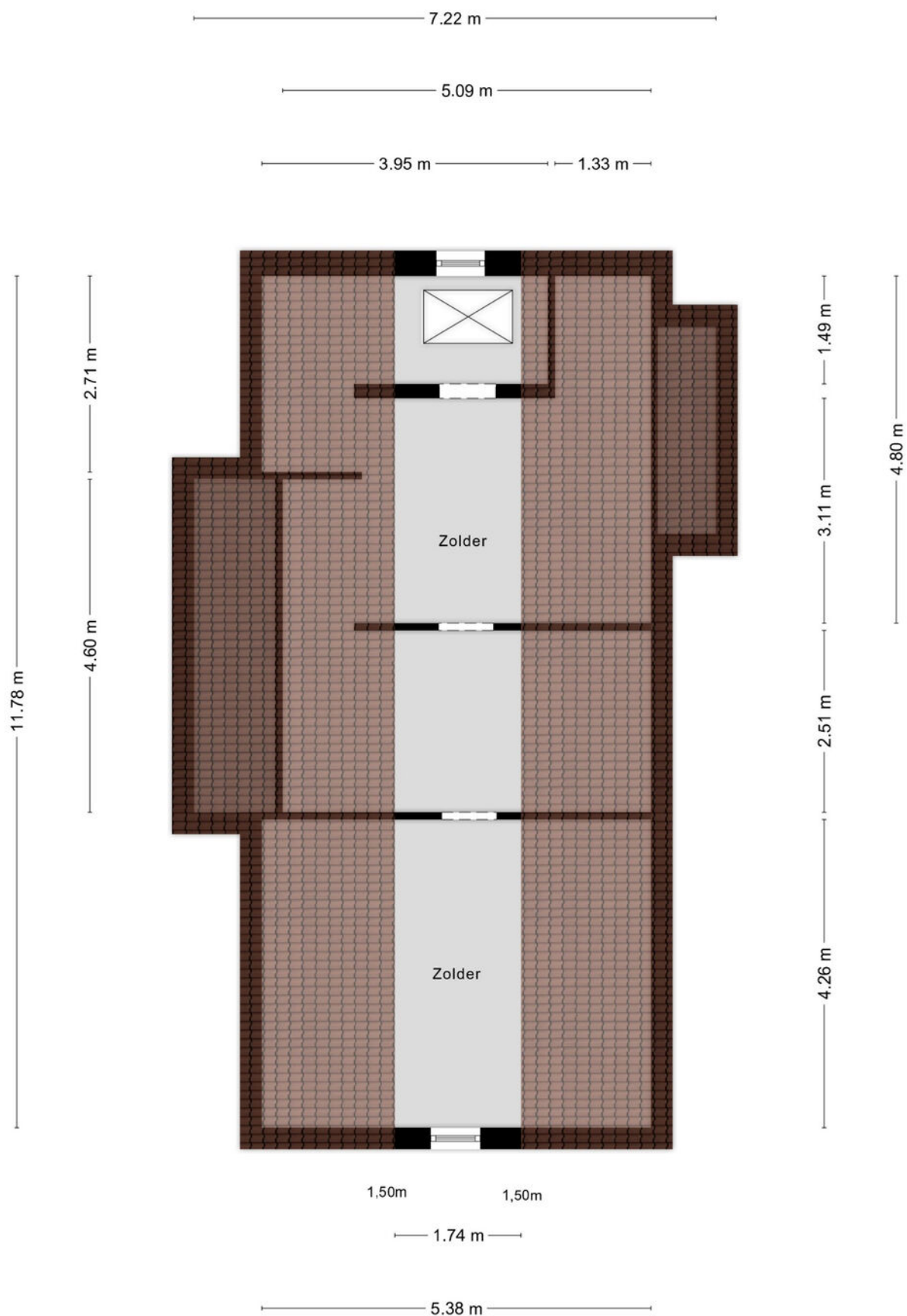


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

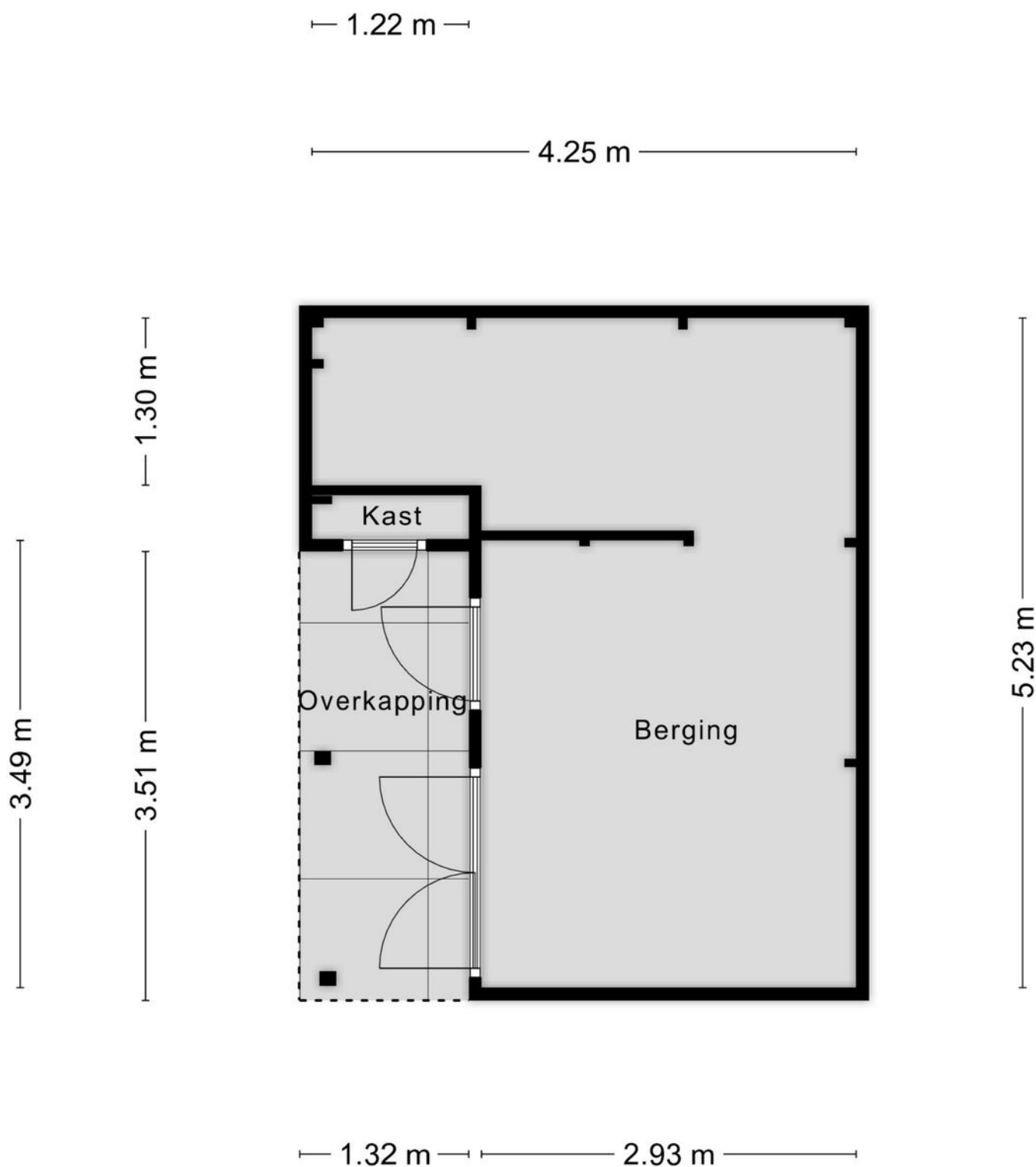
PLATTEGROND 1E VERDIEPING



PLATTEGROND BERGZOLDER



PLATTEGROND BERGING



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

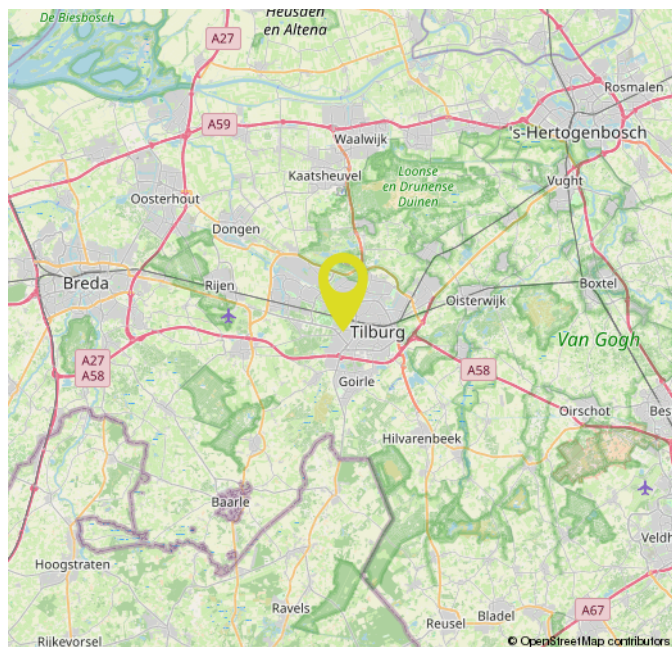
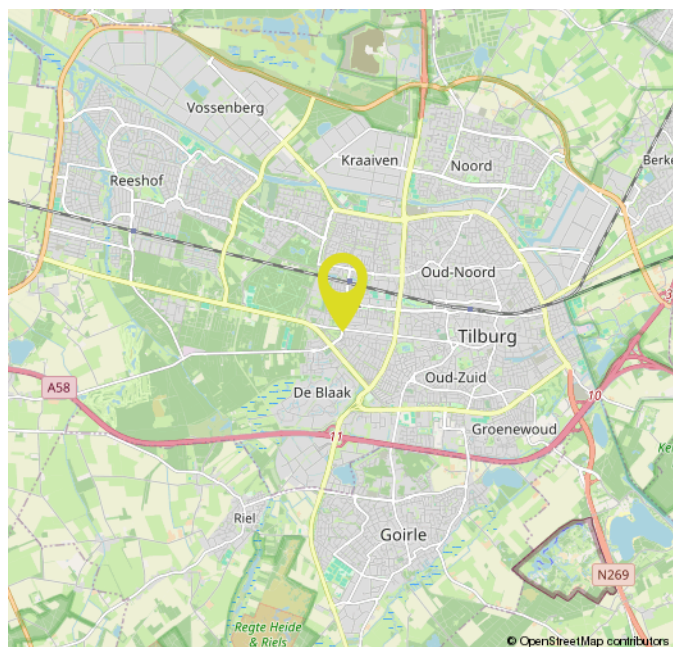
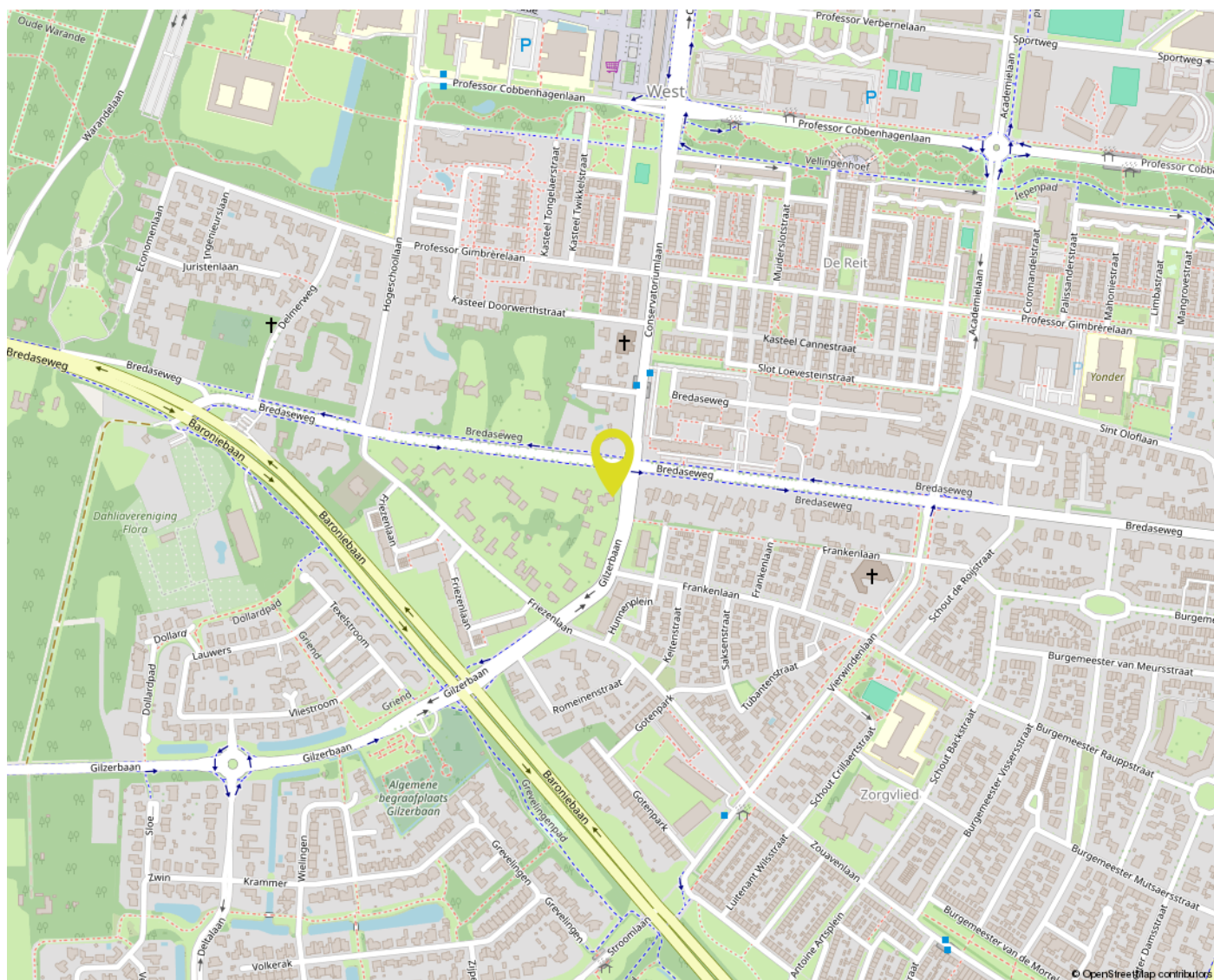
KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Tilburg
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	AB
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1063
—	Bebouwing		
Voor een versluisd uitdrukking, gelieve op 16 juli 2025 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers		Aan dit uitdrukking kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	
			

LOCATIE OP DE KAART



OVER ONS



Bij Gerritse Makelaardij voelen we ons als een vis in het water in Tilburg en omgeving. Hier zijn we thuis. Deze markt kennen we van haver tot gort. Al jaren helpen we er mensen met de aankoop, verkoop en taxatie van woningen. Daardoor hebben we inmiddels een groot netwerk opgebouwd en dat zorgt er weer voor dat we mooi onroerend goed in portefeuille hebben.

Toch blijft onze grootste toegevoegde waarde ons enthousiasme en de wil niets minder dan het allerbeste resultaat voor u te behalen. Aan de ene kant door zaken voortvarend voor u te regelen, aan de andere kant door juist rustig de tijd voor u nemen. Alleen door goed te luisteren en door te vragen komen we er namelijk achter wat uw wensen echt zijn. Voor ons is het daarbij niet meer dan logisch dat we ons houden aan afspraken en dat we goed voor u bereikbaar zijn. Ook als u na aan- of verkoop nog met een vraag zit.

EXTRA INFORMATIE

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerker om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-)makelaar, die uw belangen in het aankoopproces behartigt.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- evt. overname roerende zaken
- evt. ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is er een mondelinge overeenkomst. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Gerritse Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Asbest- en/of ouderdomsclausule

De mogelijkheid bestaat dat er, indien van toepassing, een asbest- en/of ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte.

Waarborgsom / Bankgarantie

In de op te stellen koopakte zal worden opgenomen dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt gelijk aan 10% van de koopsom.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij deze documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Ná de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Documentatie

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc. zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Energieprestatiecertificaat

Verkoper draagt ten tijde van de notariële overdracht zorg voor een definitief energielabel. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

MAKELAAR ALS POORTWACHTER

De makelaar als poortwachter

Het is u wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt doordat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor u en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

Waarom vragen wij wat we vragen?

Op basis van de Wwft moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren (of u nu een particulier bent of een zakelijke klant). Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen. Voor zakelijke klanten moeten we ook de hele bedrijfsstructuur in kaart brengen en achterhalen wie de UBO's (uiteindelijke belanghebbende) achter een organisatie zijn.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar u woont, waar uw bedrijf gevestigd is en/of waar de UBO's wonen. Als u een zakelijke klant bent willen wij weten in welke branche u actief bent en wat u producten en diensten zijn die u aanbiedt. Waarom? Dat alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Maar ook bepaalde branches worden gekenmerkt met een verhoogde kans op witwassen en terrorismefinanciering.

Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?

We zijn er dan nog niet, want hoe gaat u de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij u, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee u uw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Daarnaast moeten we ook nog cliëntenonderzoek doen naar de andere bij de aan- of verkoop betrokken partij.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

Melding ongebruikelijke transacties (MOT)

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van u krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de AVG.



GerritseMakelaardij

NIEUWE BOSSCHEWEG 105
5017 JL TILBURG

013 580 20 70
INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

RHIJNKANT 11-17
5056 JH BERKEL-ENSCHOT

013 440 02 60
WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL