


# Zwartvenseweg 51

Tilburg

Van Heeswijk Jansen MAKELAARS

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



# Kenmerken

| | |
|---|---|
| Woonoppervlakte | 169 m² |
| Perceeloppervlakte | 807 m² |
| Inhoud | 658 m³ |
| Bouwjaar | 1973 |
| Energielabel | D |





# Beschrijving

Midden in het groen van de geliefde wijk Wandelbos staat deze vrijstaande villa met 169 m² woonoppervlakte op een royaal perceel van 807 m². De woning beschikt over vier ruime slaapkamers, een uitgebouwde woonkeuken, een vrijstaande dubbele garage en een ruime tuin rondom. Dankzij de grote raampartijen geniet vrijwel iedere ruimte van een prettige natuurlijke lichtinval. Een bijzonder detail is dat drie van de vier slaapkamers directe toegang hebben tot het royale dakterras.

Hier woon je in alle rust, omringd door natuur, terwijl winkels, scholen, sportvoorzieningen en het centrum van Tilburg zich op korte afstand bevinden. De woning is met zorg onderhouden en biedt een uitstekende basis voor de volgende bewoners. Wie dat wenst, kan de woning op onderdelen verder aanpassen aan de woonwensen van deze tijd. De combinatie van ruimte, privacy en de groene omgeving maakt dit een heerlijke gezinswoning waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Ligging

De wijk Wandelbos behoort tot de groenste woonwijken van Tilburg. Het gelijknamige park en De Oude Warande bieden volop mogelijkheden om te wandelen, hard te lopen of simpelweg van de natuur te genieten.

Hier woon je letterlijk tussen het groen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen verrassend dichtbij zijn. Een basisschool bevindt zich op loopafstand en winkelcentrum Paletplein ligt aan het einde van de straat voor de dagelijkse boodschappen. Ook sportvoorzieningen, diverse horecagelegenheden, de Universiteit van Tilburg en het bruisende stadscentrum zijn eenvoudig bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen ben je bovendien snel onderweg richting Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch.

Indeling
Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de ruime ontvangsthal met een fraaie leistenen vloer, een vide, garderobe, een modern toilet, een uitgebreide meterkast en een stijlvolle trapopgang. Dankzij de vide voelt de hal direct ruim en licht aan.

Vanuit de hal bereik je de woonkamer en de extra kamer op de begane grond. Deze ruimte is ideaal als werkkamer, speelkamer of hobbyruimte.

De woonkamer is royaal en sfeervol ingericht en biedt een prachtig uitzicht op het groen aan de voorzijde. Grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval, terwijl de sfeervolle houtkachel extra warmte en gezelligheid brengt. Via de schuifpui stap je direct het terras en de tuin in.

De in 2012 uitgebouwde woonkeuken vormt een heerlijke leefruimte waar koken, eten en samenzijn vanzelf samenkomen. De keuken beschikt over een groot kookeiland, een diep werkblad en een praktische hoge kastenwand. De complete inbouwapparatuur bestaat uit een Quooker, koelkast, vriezer, combi-oven, ingebouwd koffiezetapparaat, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken is het overdekte terras direct bereikbaar.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur en een deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping

De vide geeft toegang tot vier ruime slaapkamers, een separaat toilet en de badkamer.

Drie slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde van de woning en beschikken over openslaande deuren naar het royale dakterras. De vierde slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt eveneens een prettig uitzicht.

De ruime badkamer beschikt over een sauna, ligbad, douchecabine, dubbele wastafel en twee dakramen die zorgen voor prettig daglicht.

Vliering

Via een vlizotrap bereik je de ruime bergvliering met volop praktische bergruimte en de opstelling van de cv-ketel en de boilers.

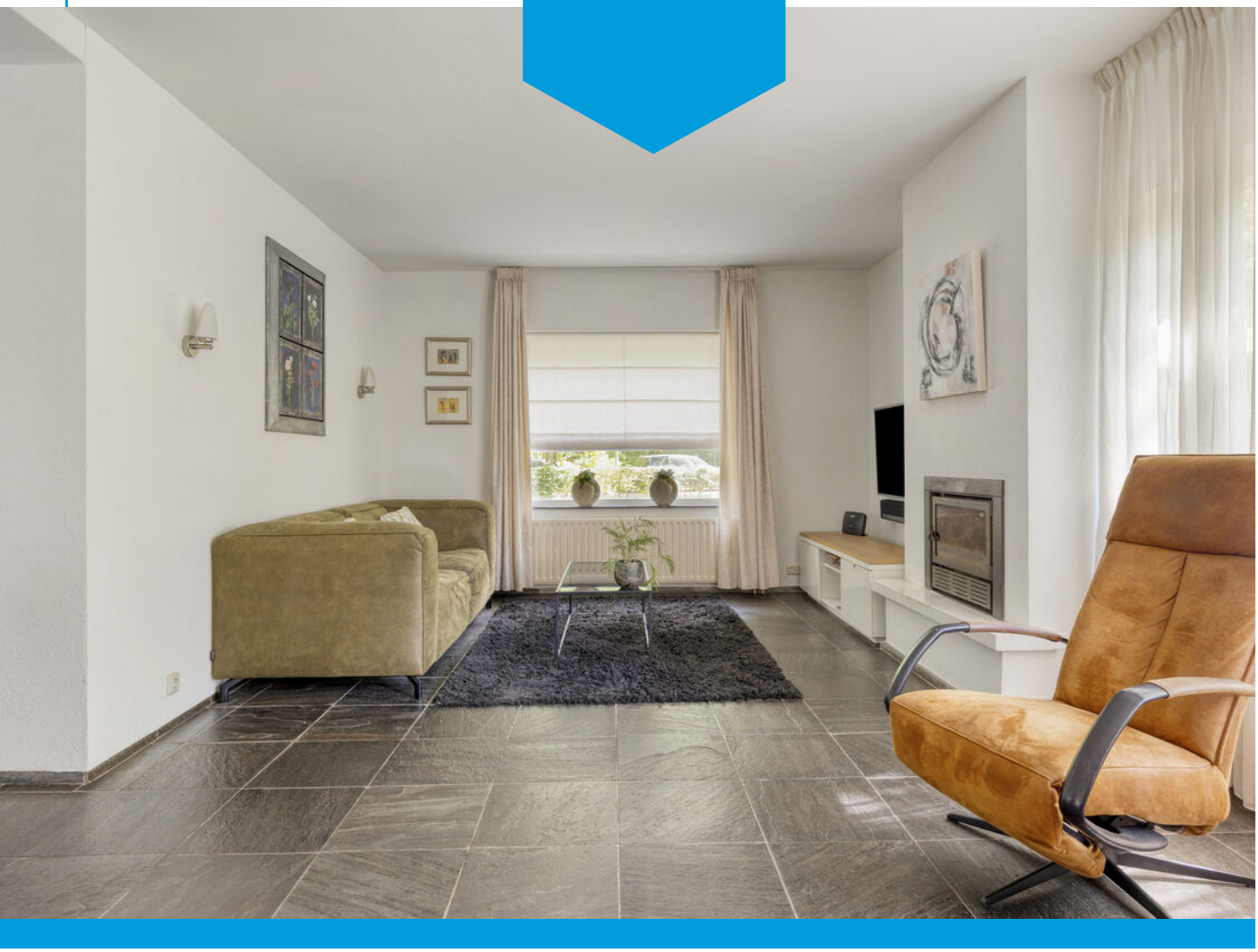
Tuin

Rondom de woning ligt een ruime tuin met een brede oprit, meerdere terrassen en volwassen beplanting. De tuin biedt veel privacy en vormt een uitstekende basis om geheel naar eigen smaak verder in te richten. Achter op het perceel bevindt zich de vrijstaande dubbele garage, die naast parkeergelegenheid ook uitstekend geschikt is als hobby- of bergruimte.

Een vrijstaande villa op een unieke groene locatie, met volop ruimte voor het hele gezin en alle mogelijkheden om er een eigentijds thuis van te maken.

Bijzonderheden
Vrijstaande villa op een fraaie locatie in de geliefde villawijk Wandelbos.
Woonoppervlakte circa 169 m².
Perceel van 807 m².
Vier ruime slaapkamers.
Drie slaapkamers met directe toegang tot het royale dakterras.
Uitgebouwde woonkeuken (2012).
Veel natuurlijk daglicht dankzij de grote raampartijen.
Ruime badkamer met sauna.
Extra kamer op de begane grond, ideaal als kantoor, hobbyruimte of speelkamer.
Vrijstaande dubbele garage.
Bosrijk uitzicht aan de voorzijde.
Winkelcentrum Paletplein op loopafstand.
Nabij Wandelbos, De Oude Warande en uitvalswegen richting Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch.















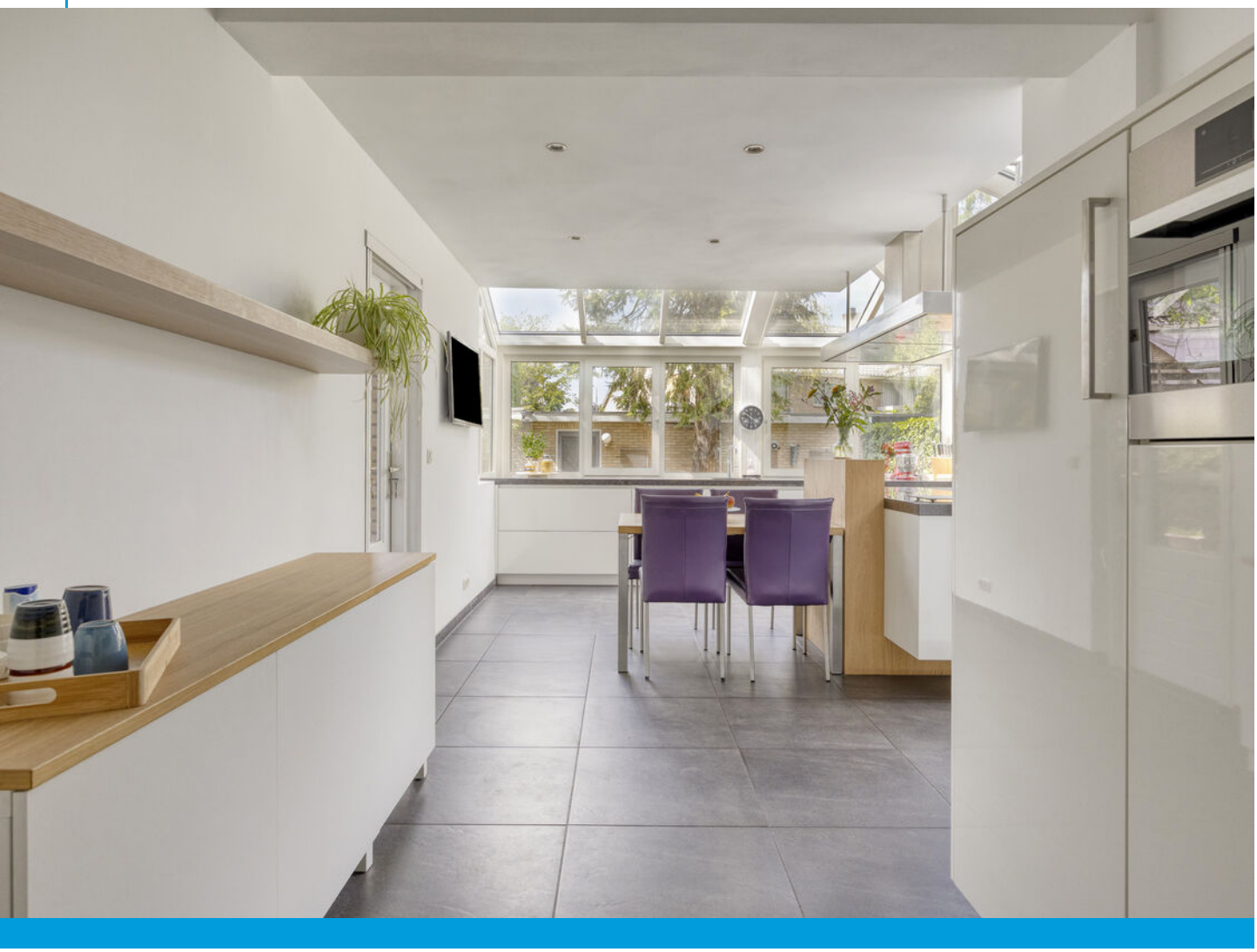






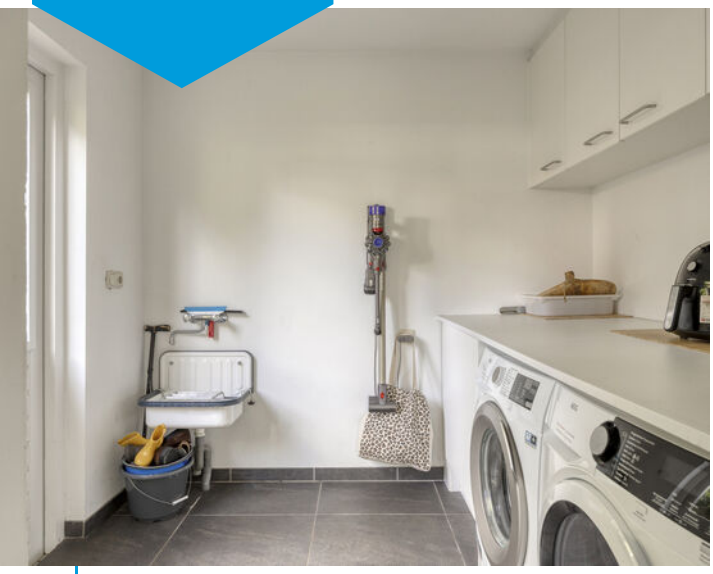




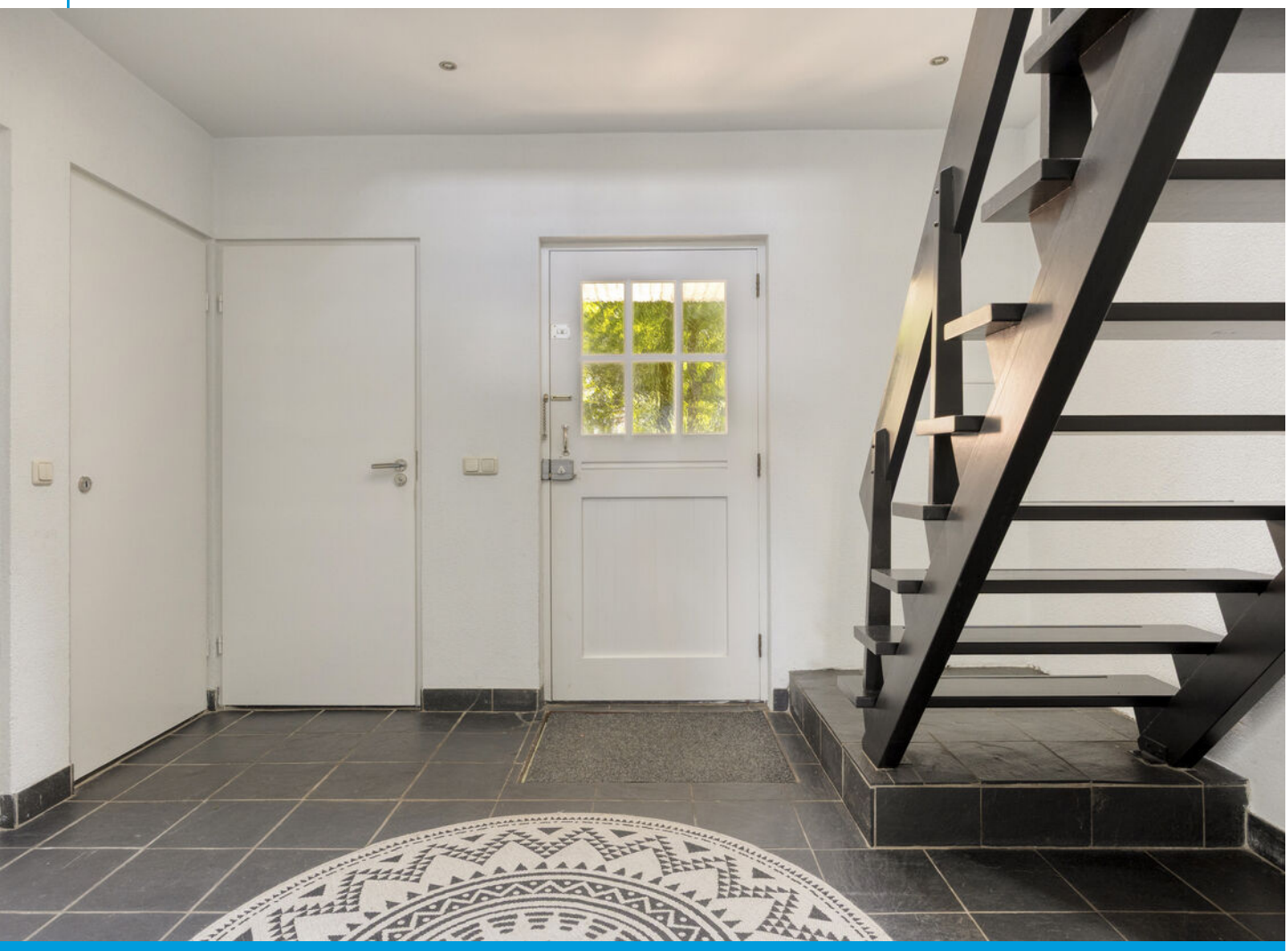




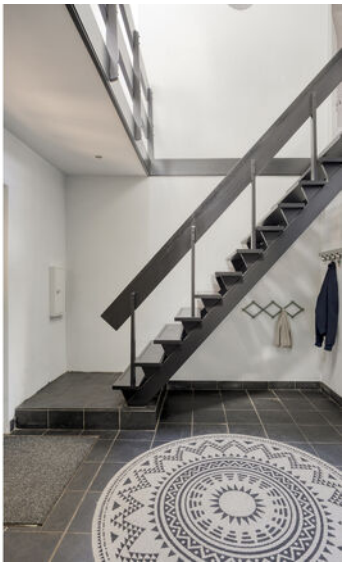






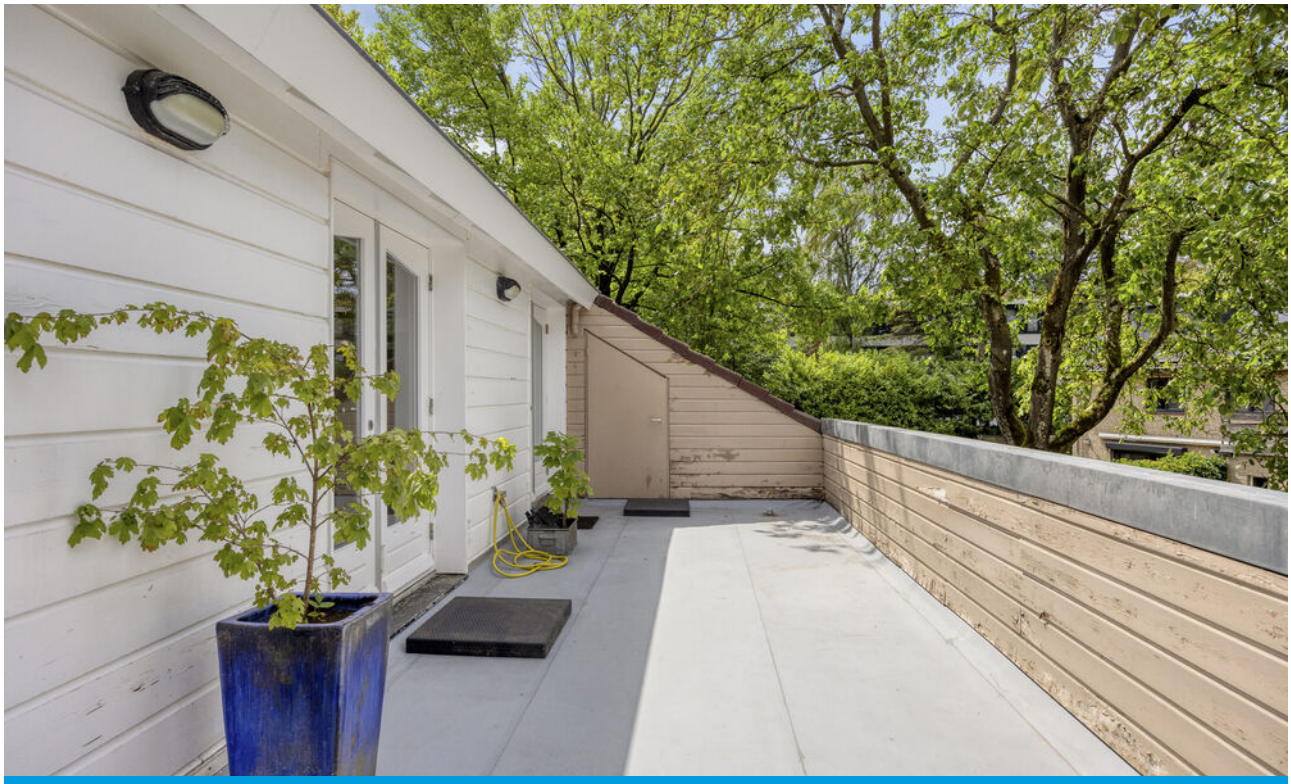


















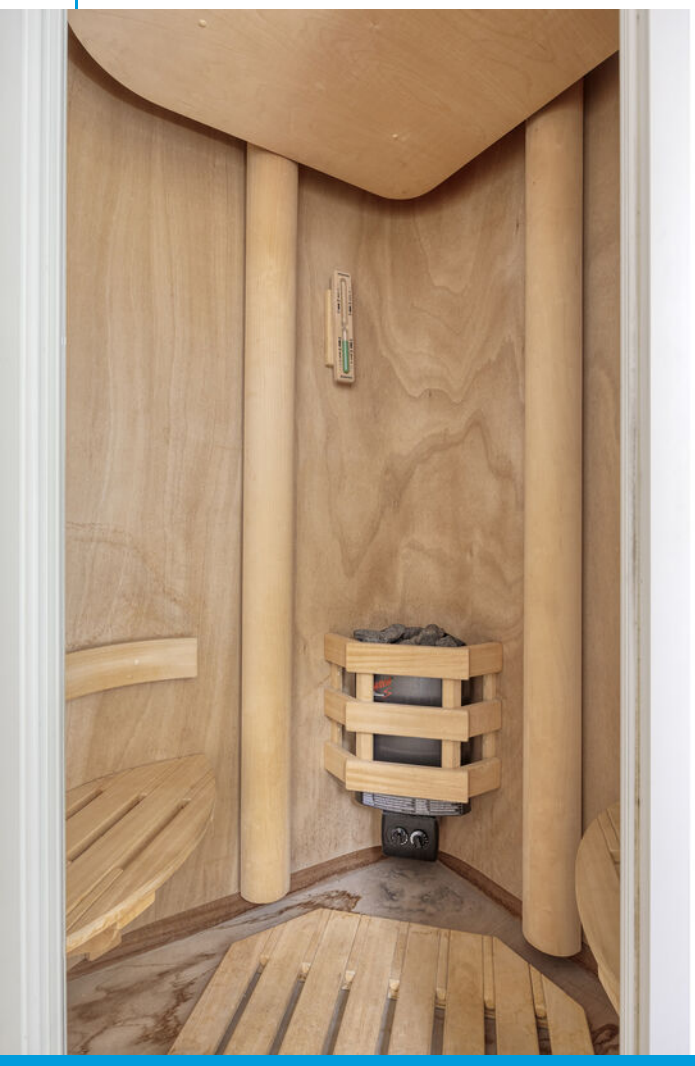




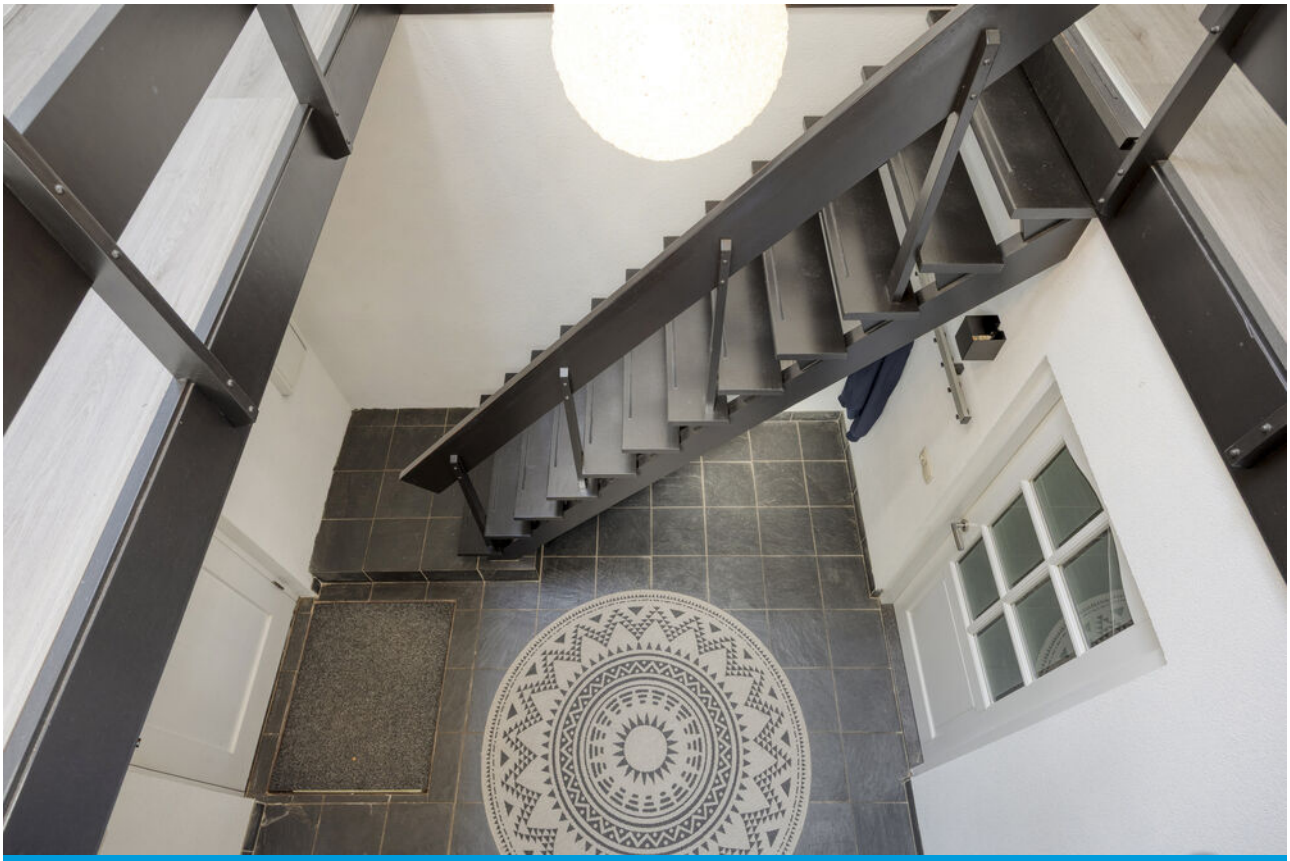


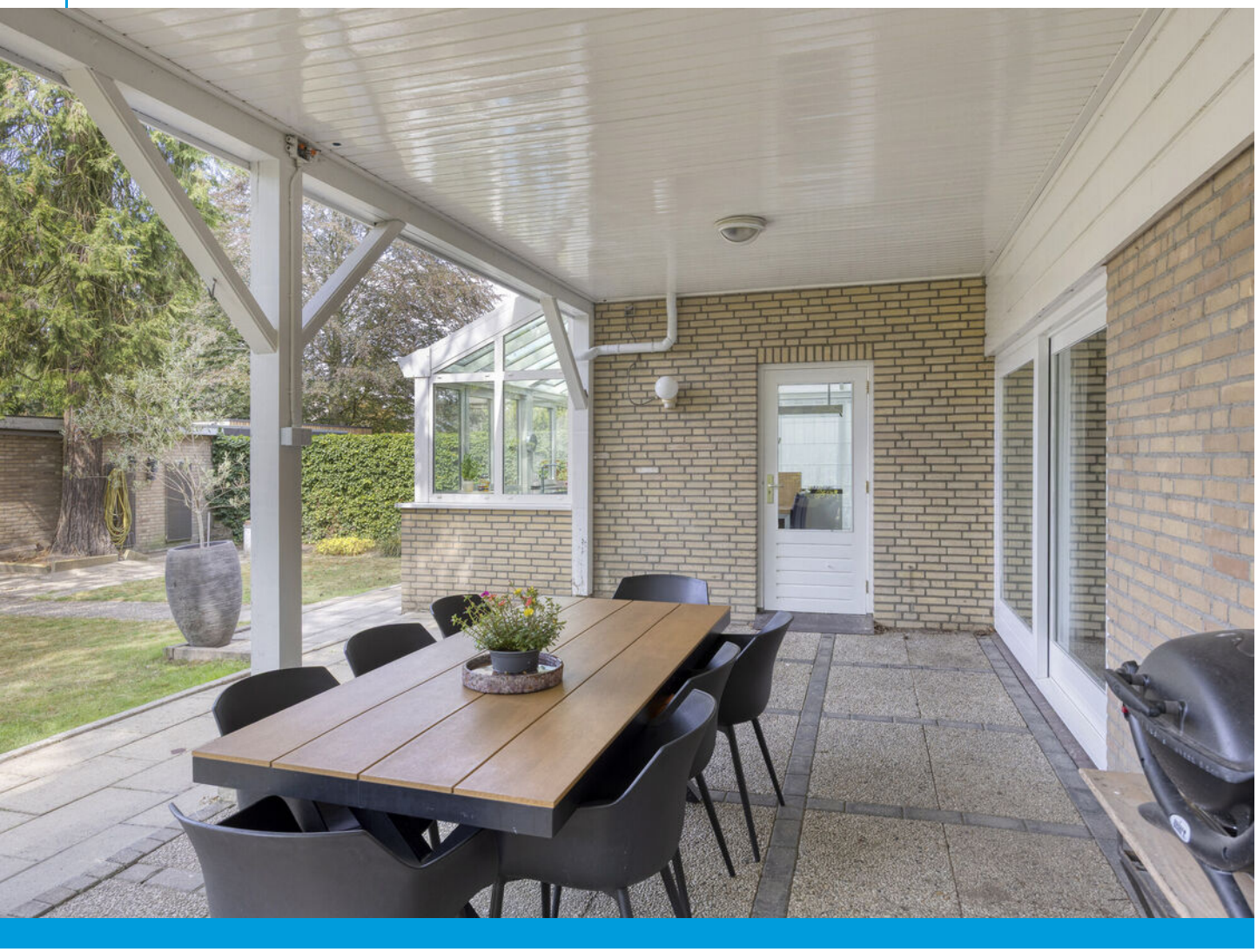

BOSS

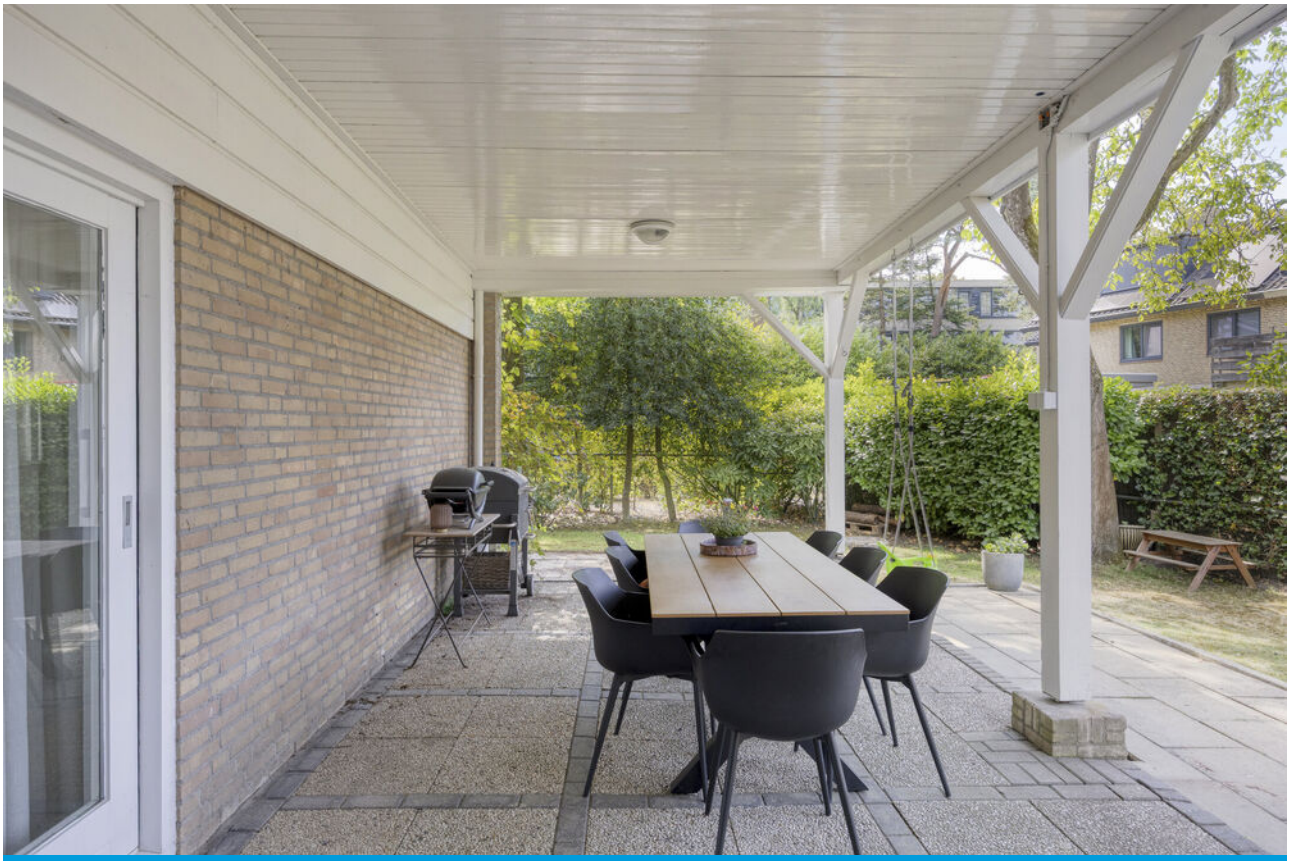










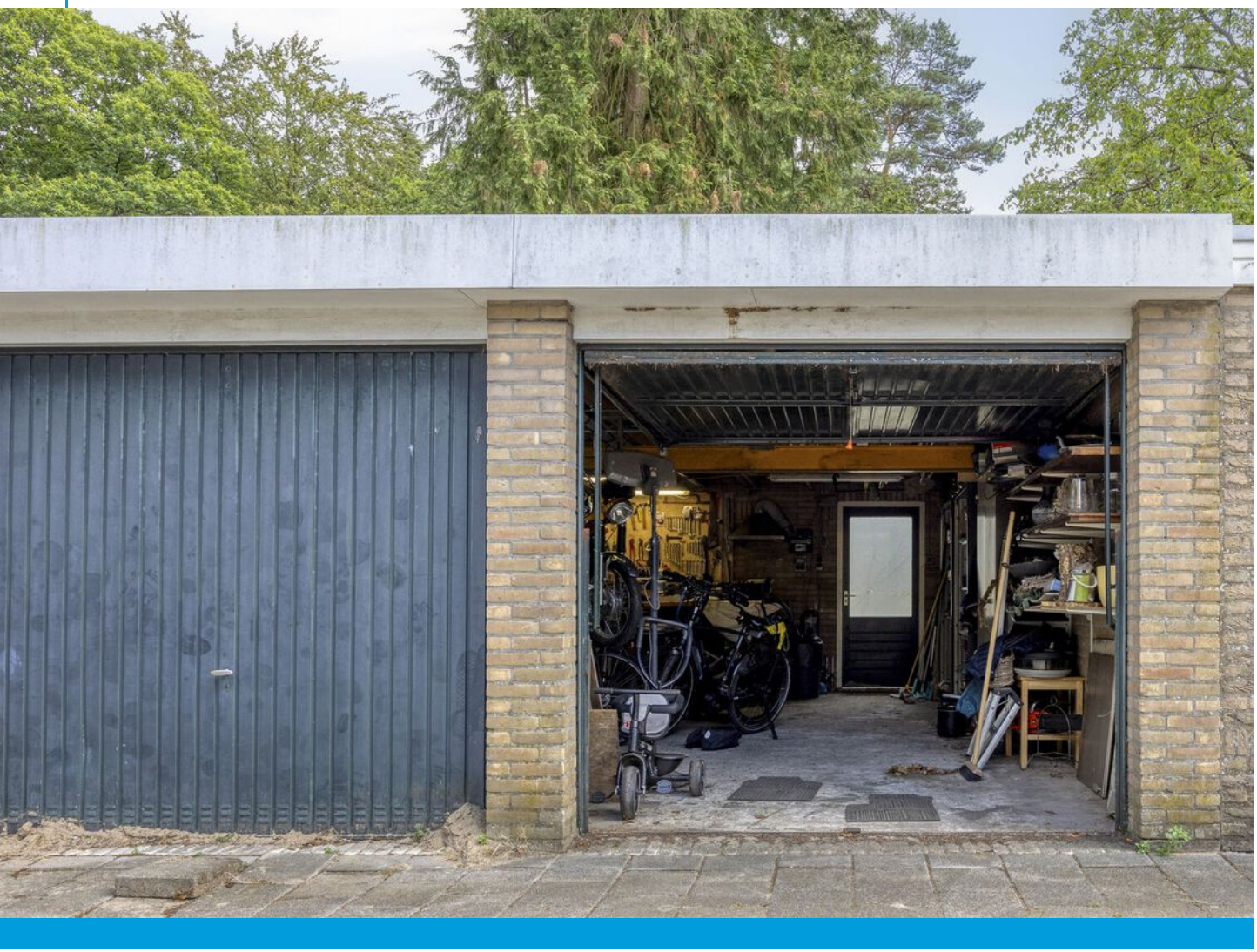








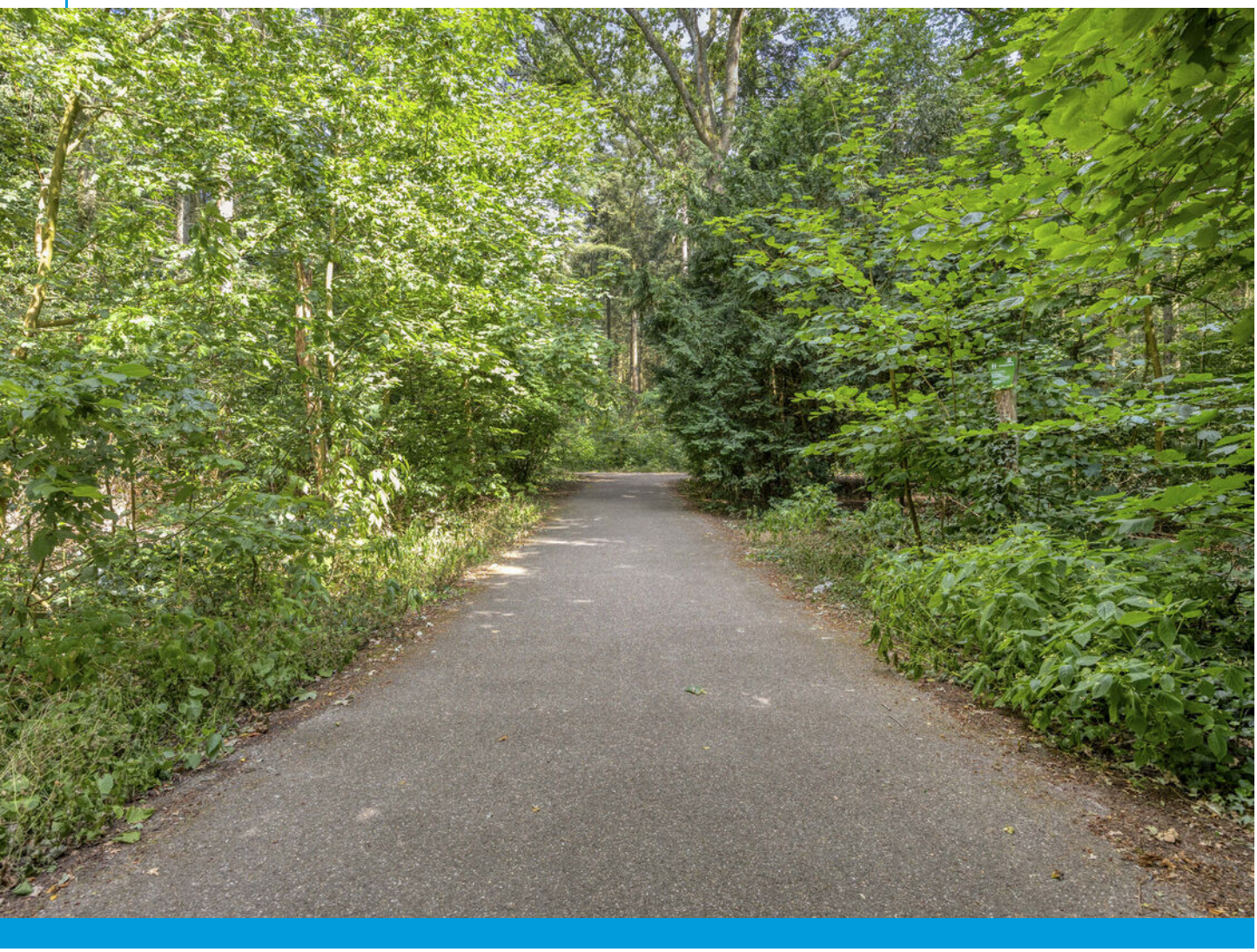
















# Plattegrond




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zilobar www.zilobar.nl

# Plattegrond



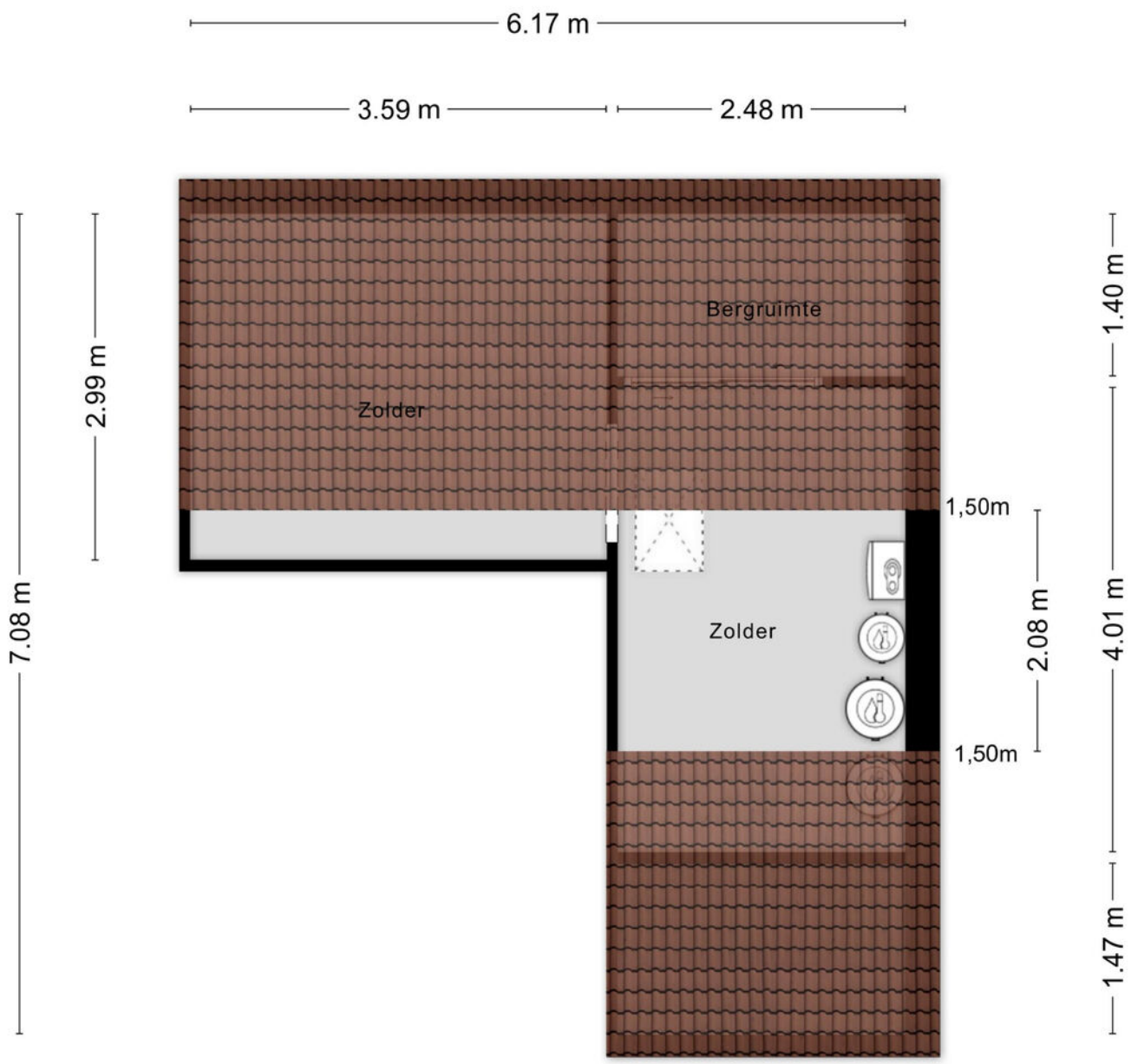

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond




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

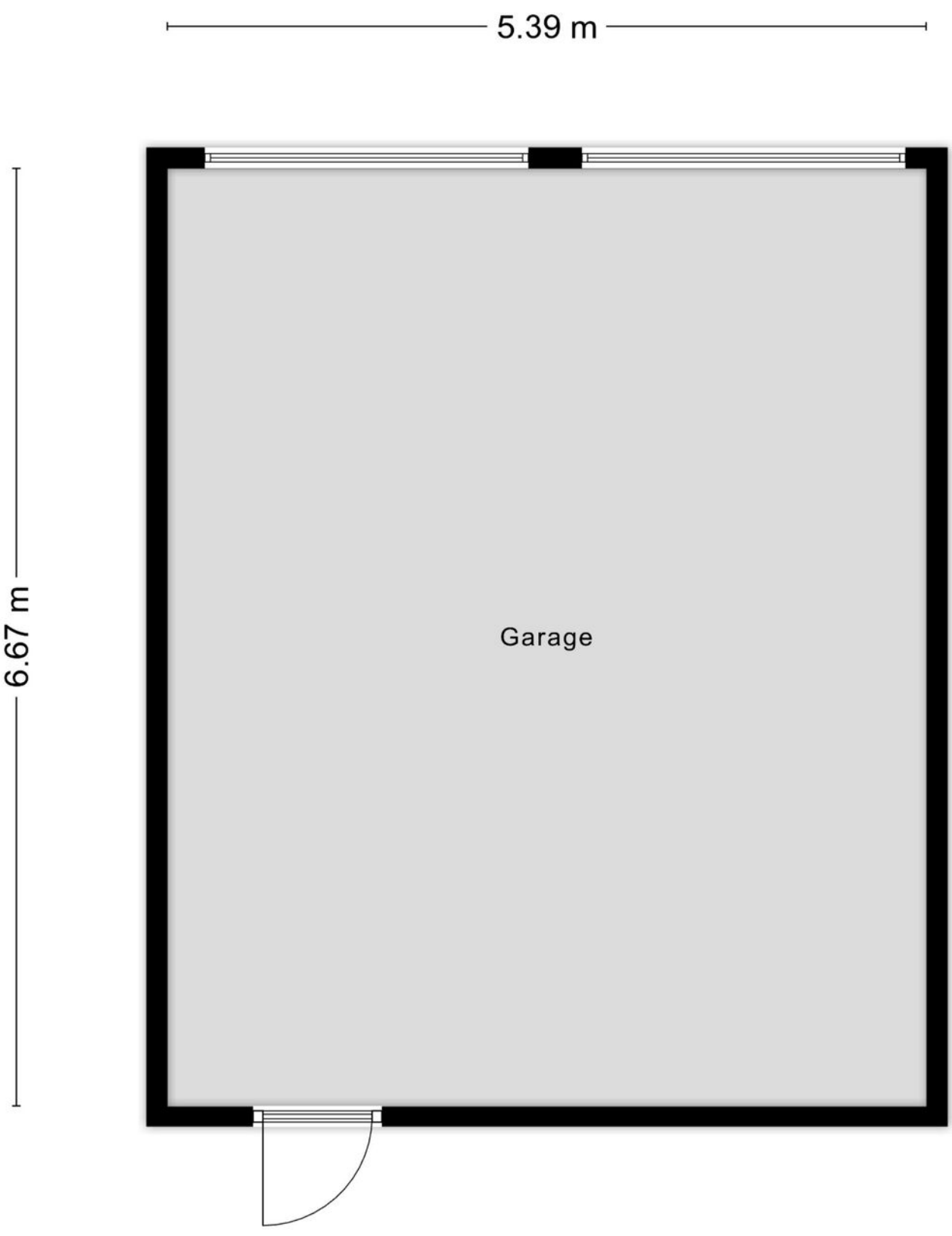
# Plattegrond




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




12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Tilburg |
| Sectie | AD |
| Perceel | 1039 |

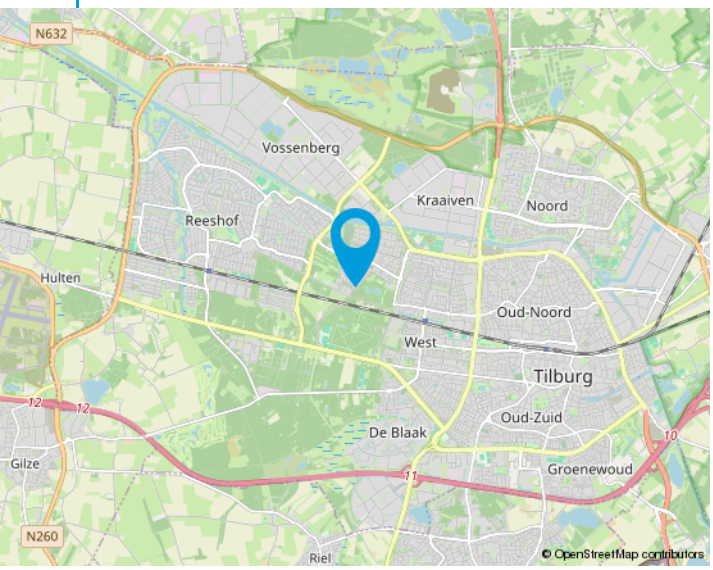
kadaster

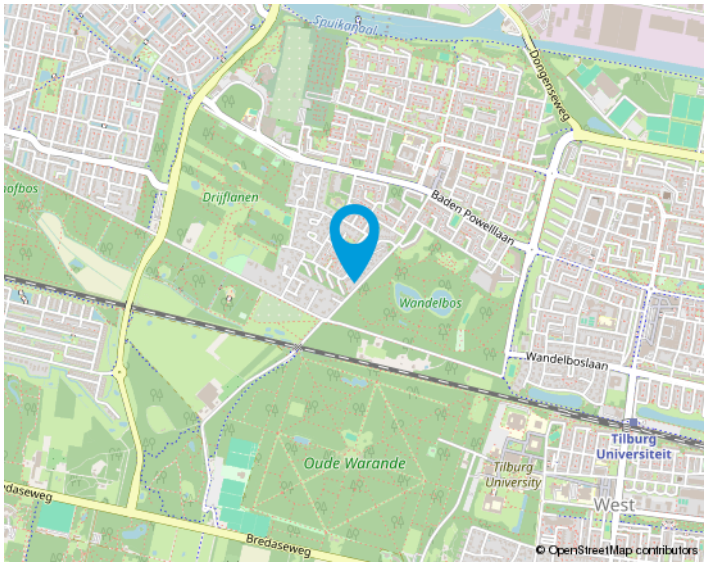
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

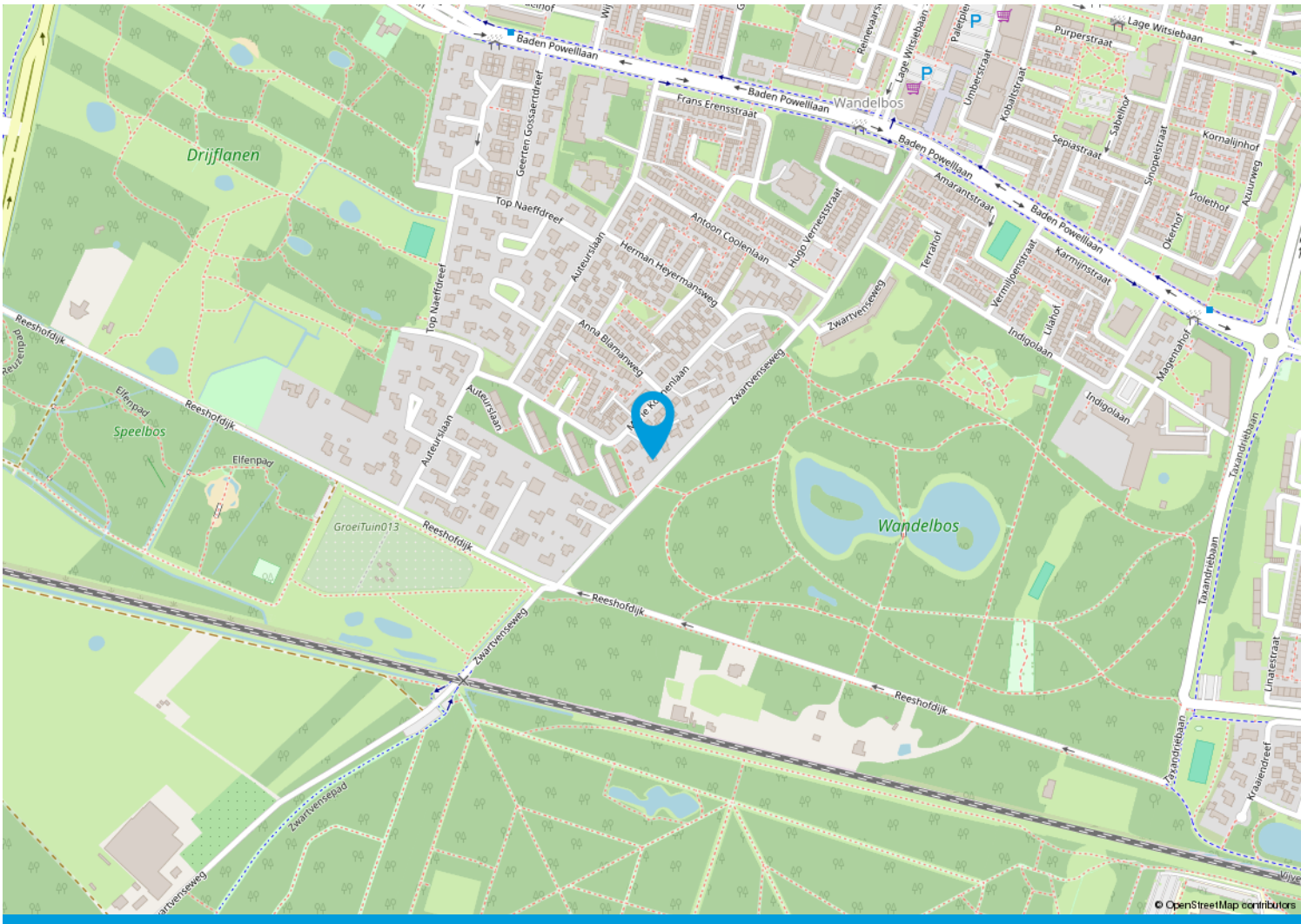
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# 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!



## 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. Geldverstrekkers, 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.

# Aantekeningen

# Aantekeningen



# Interesse
## in de woning?

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

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