

**Welkom**

**Vraagprijs**

€ 650.000 k.k.

**Beilerstroom 8**

Tilburg



013-4657111  
info@vanheeswijkmakelaars.nl  
www.vanheeswijkmakelaars.nl



## Kenmerken

Woonoppervlakte	193 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	364 m <sup>2</sup>
Inhoud	716 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1981
Energie label	A





# Beschrijving

Aan heerlijk rustig woonerf aan de rand van de Blaak gesitueerde grote woning met woonkamer van meer dan 65 m<sup>2</sup>, riante tuin en vier slaapkamers. Het geheel verkeert in goede staat van onderhoud en heeft energielabel A.

De woning heeft een bescheiden voorkomen maar bij nadere kennismaking blijkt dit valse schijn. Een bezichtiging is dan ook zonder meer aan te raden. Wat je dan aantreft is het volgende:

Via de hal kom je in een van de eyecatchers van de woning: de woonkamer met open keuken. De woonkamer heeft een oppervlakte van meer dan 65m<sup>2</sup> en is speels ingedeeld. Zo heb je achterin de woonkamer een heerlijke zithoek met zicht op de tuin. Door de raampartijen aan de achterzijde en zijkant van deze kamer heb je het gevoel dat je in de tuin zelf zit. Om dit gevoel te versterken zou je de beide schuifpuien van deze ruimte nog open kunnen zetten. Direct grenzend aan de tuinkamer bevindt zich de eetkamer met doorloop naar de zitkamer. De hier aanwezige gashaard kan het in

de woning nog gezelliger maken. De open keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. Wat hier direct opvalt is het hoge plafond met de raampartijen die volledig doorlopen. De keuken is voorzien van vijf pits gasfornuis, rvs afzuigkap, koelkast, vaatwasser en oven. Verder bevinden zich op de begane grond een modern vrij hangend toilet en een inpandig bereikbare berging.

Op de eerste verdieping kun je vanuit de overloop naar drie slaapkamers en een badkamer. De badkamer is tot plafondhoogte betegeld en heeft een wastafel in meubel, een vrij hangend toilet en een inloopdouche. De slaapkamer aan de voorzijde is ruim en kijkt uit op het woonerf voor de woning. De twee andere slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde. De hoofdslaapkamer die hier is gerealiseerd is uniek: bijzonder ruim bemeten en door raampartijen tot aan de grond kijk je vanuit je bed zo op de groene boomrijke wand achter de woning. Heerlijk wakker worden dus!

De slaapkamer op de tweede verdieping is eveneens van prima formaat. Leuk element hier is het eigen balkon van deze kamer. Op de overloop zit de aansluiting voor de wasmachine.

Achter de woning ligt een riante op het oosten gesitueerde achtertuin. Omdat de tuin voldoende groot is kun je hier nagenoeg de gehele dag in de zon zitten. Door het ontbreken van achterburen is privacy een gegeven en wordt je achteruitzicht hoofdzakelijk bepaald door fraaie boompertjes. Ook bij wat minder weer is het heerlijke toeven in de achtertuin. Dan biedt de hier aanwezige overkapping namelijk prima gelegenheid om toch buiten te zitten.

Bijzonderheden:

Perceel: 364 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: circa 193 m<sup>2</sup>

12 zonnepanelen

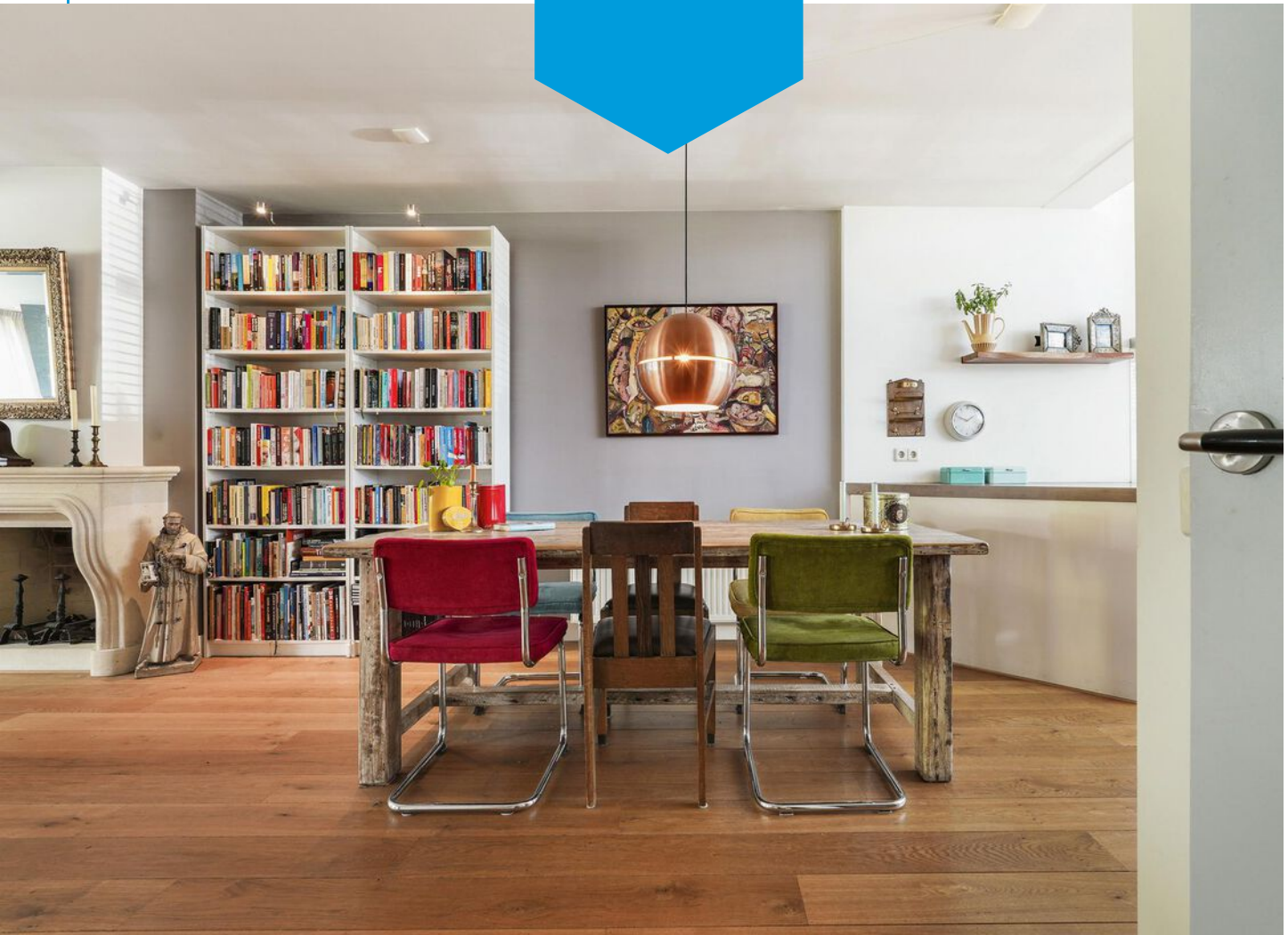
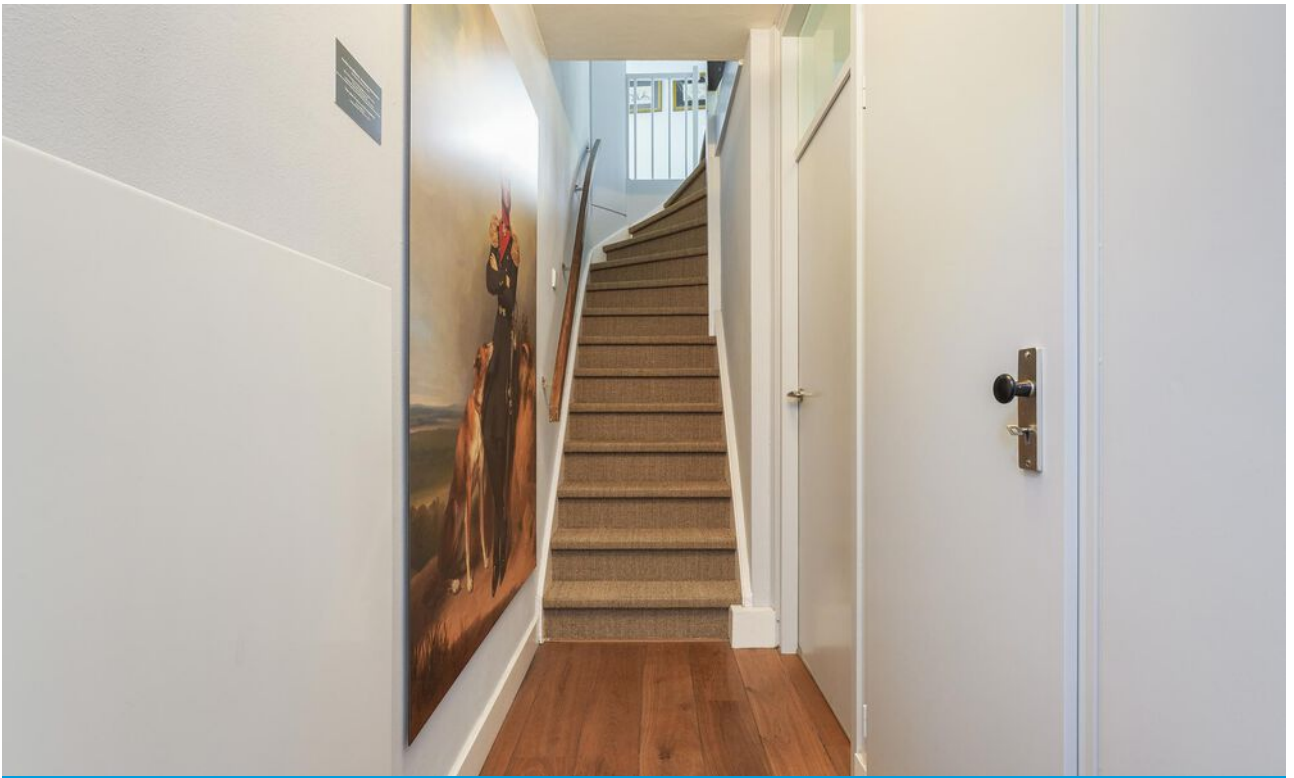
Energielabel A

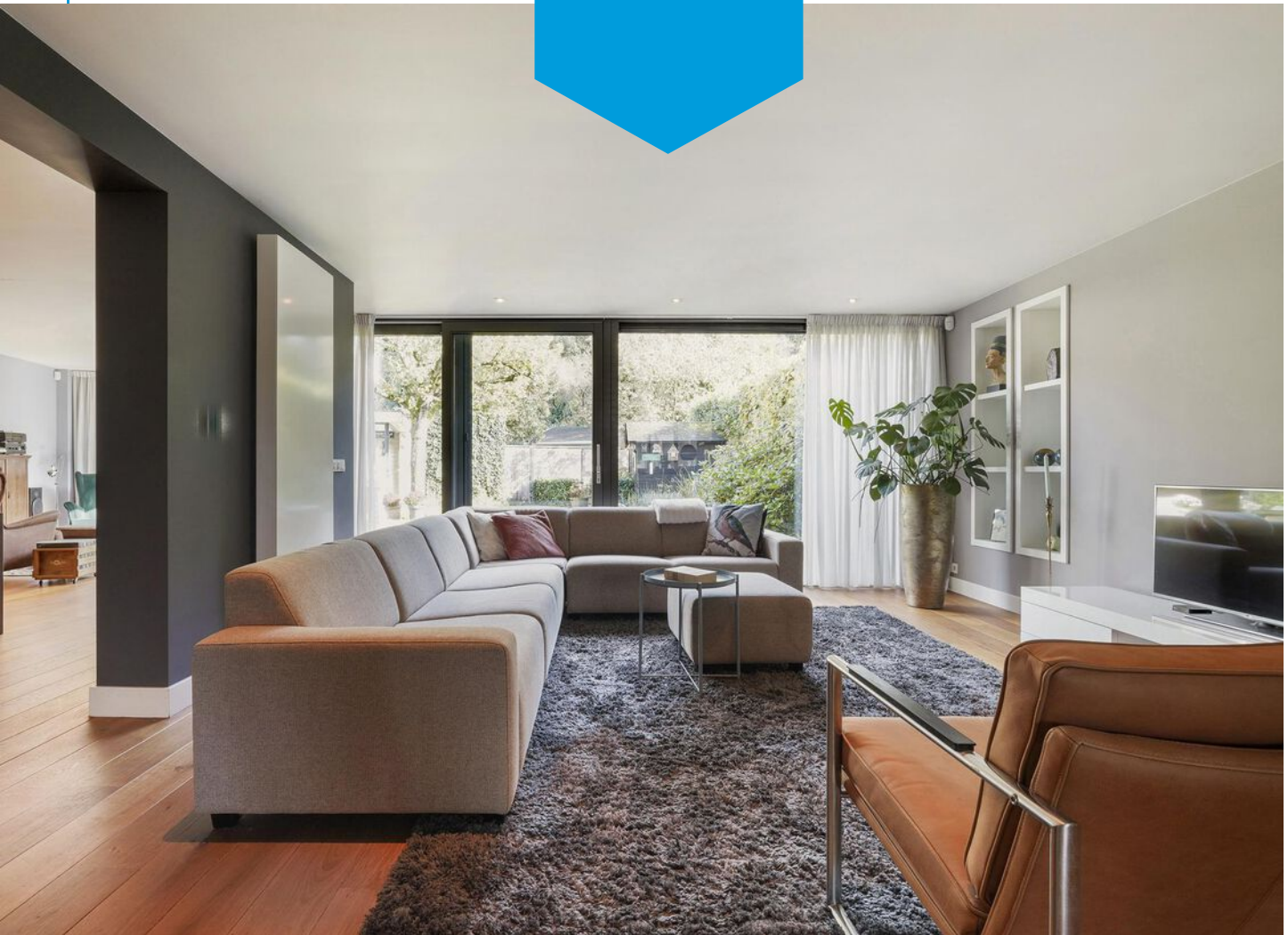
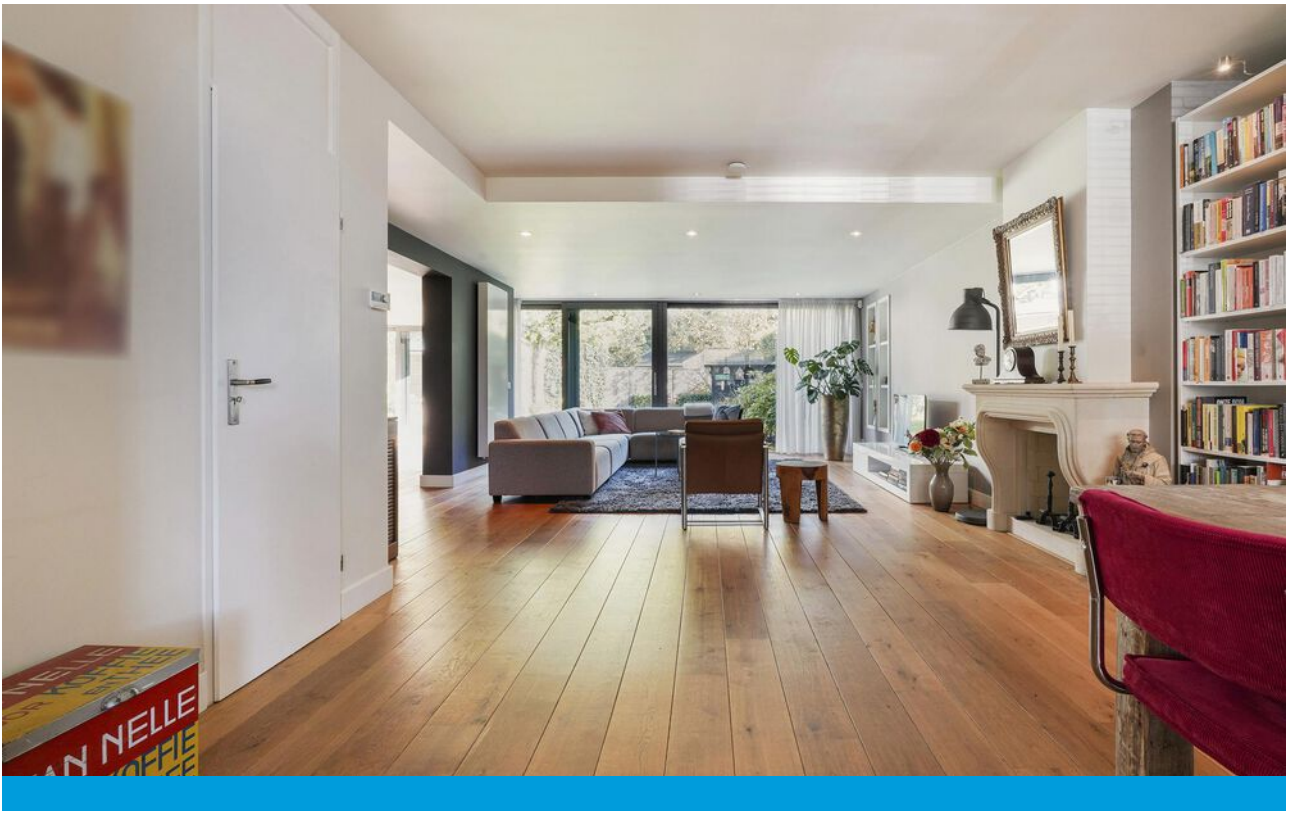
Bijzonder grote en sfeervolle woonkamer

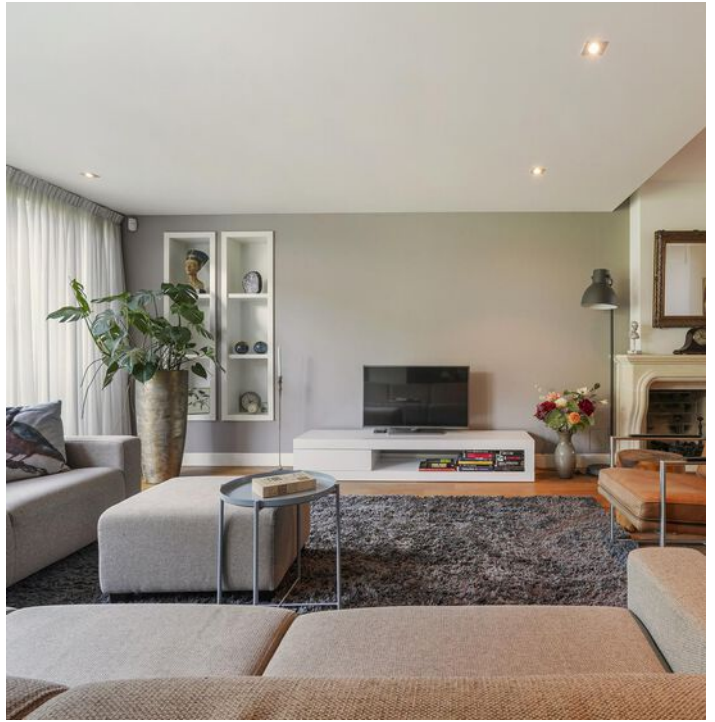
Heerlijke tuin met veel privacy

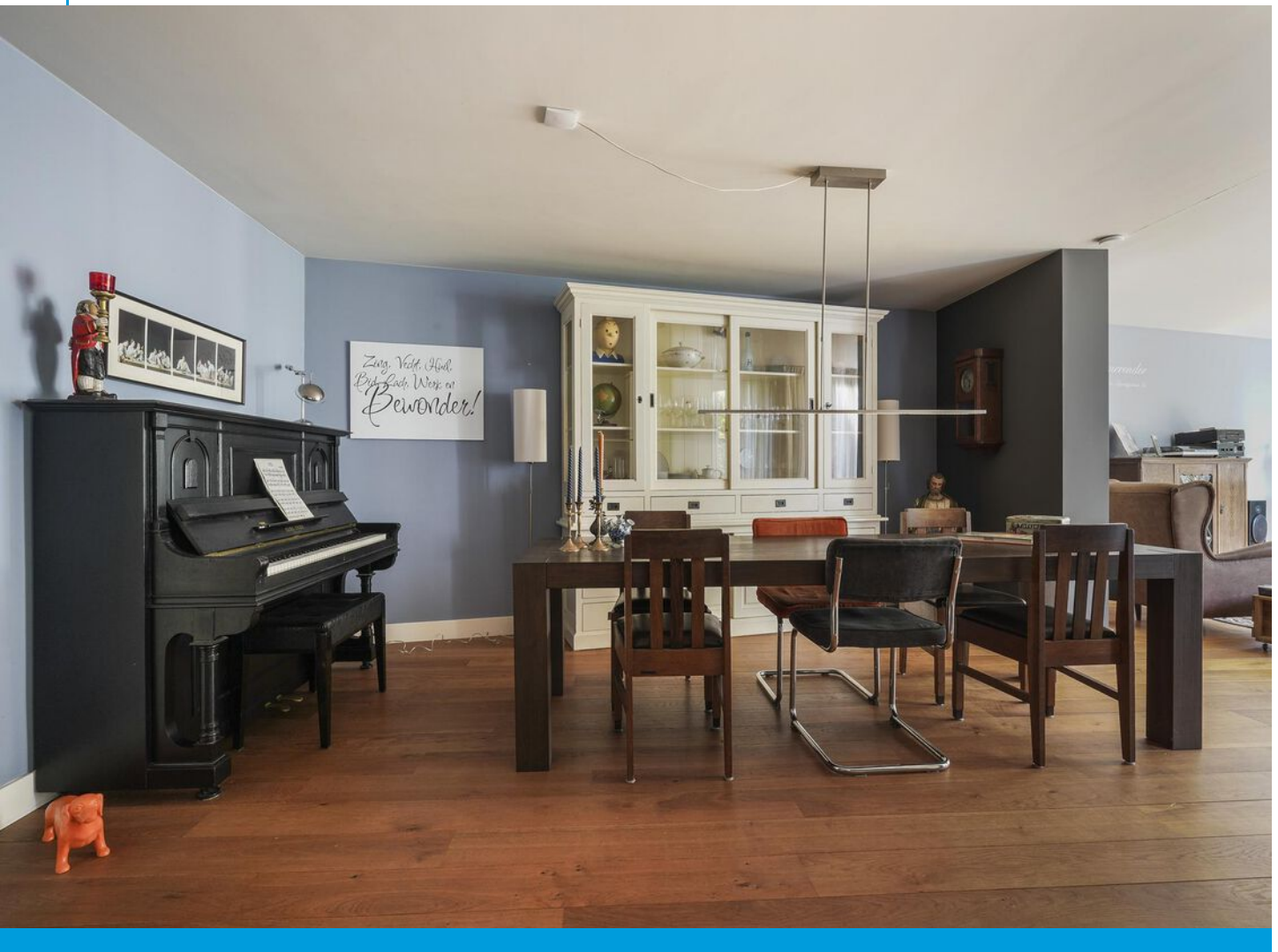
Bouwtechnisch rapport aanwezig

Aanvaarding in overleg

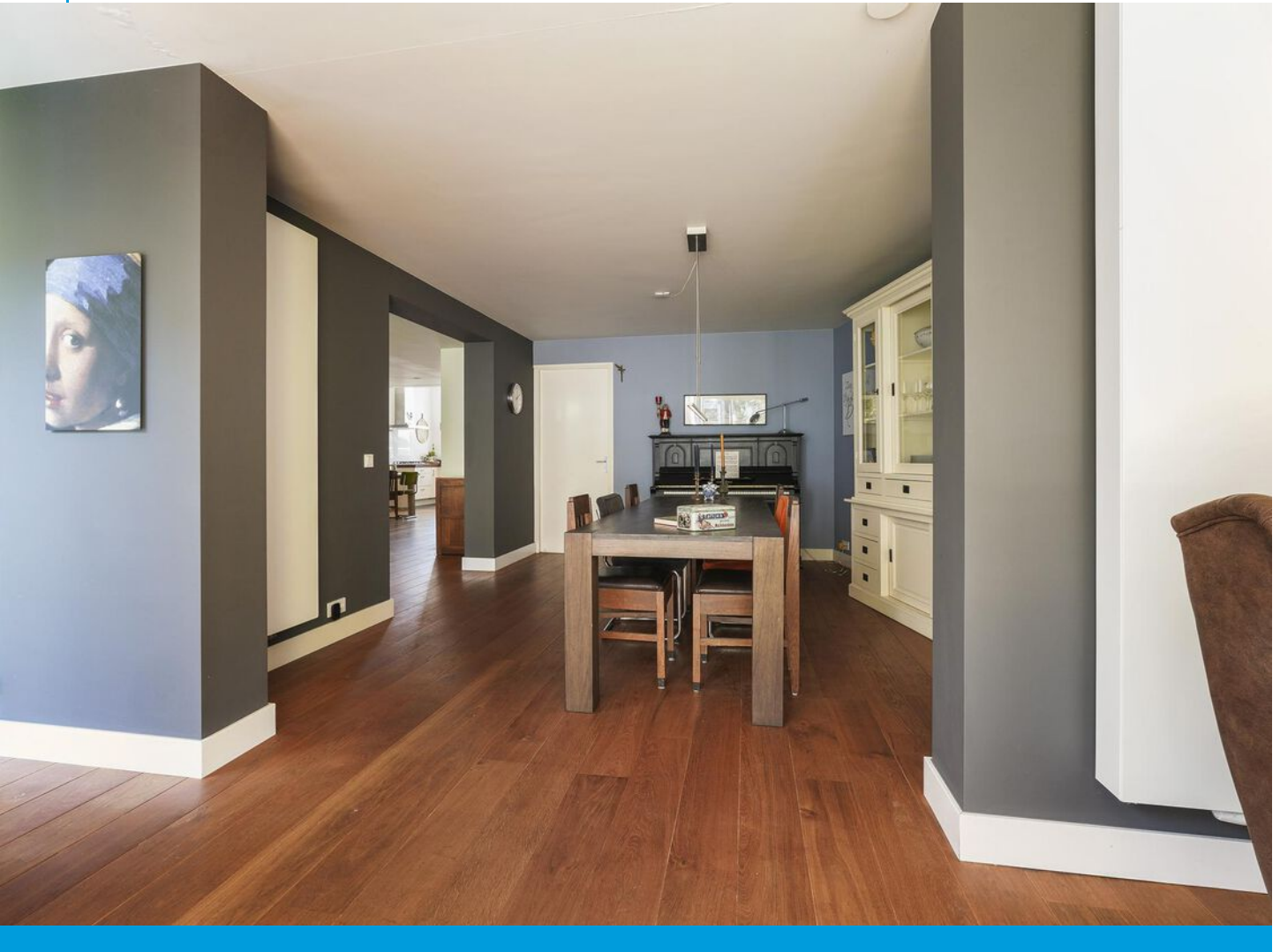
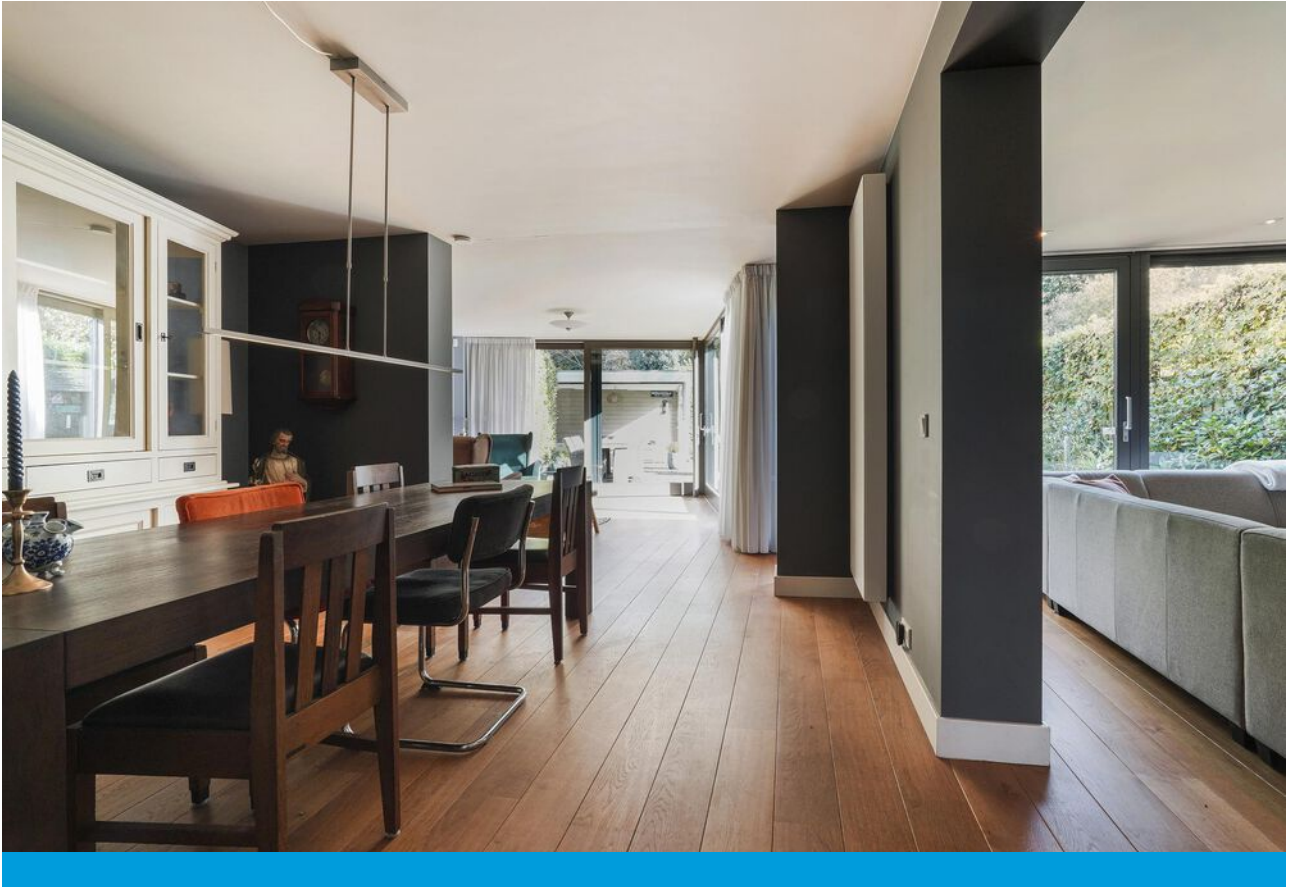


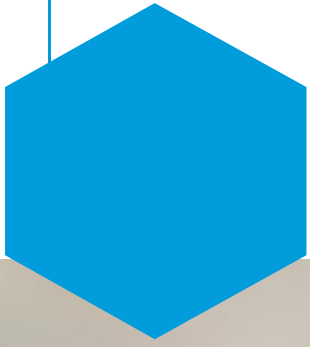


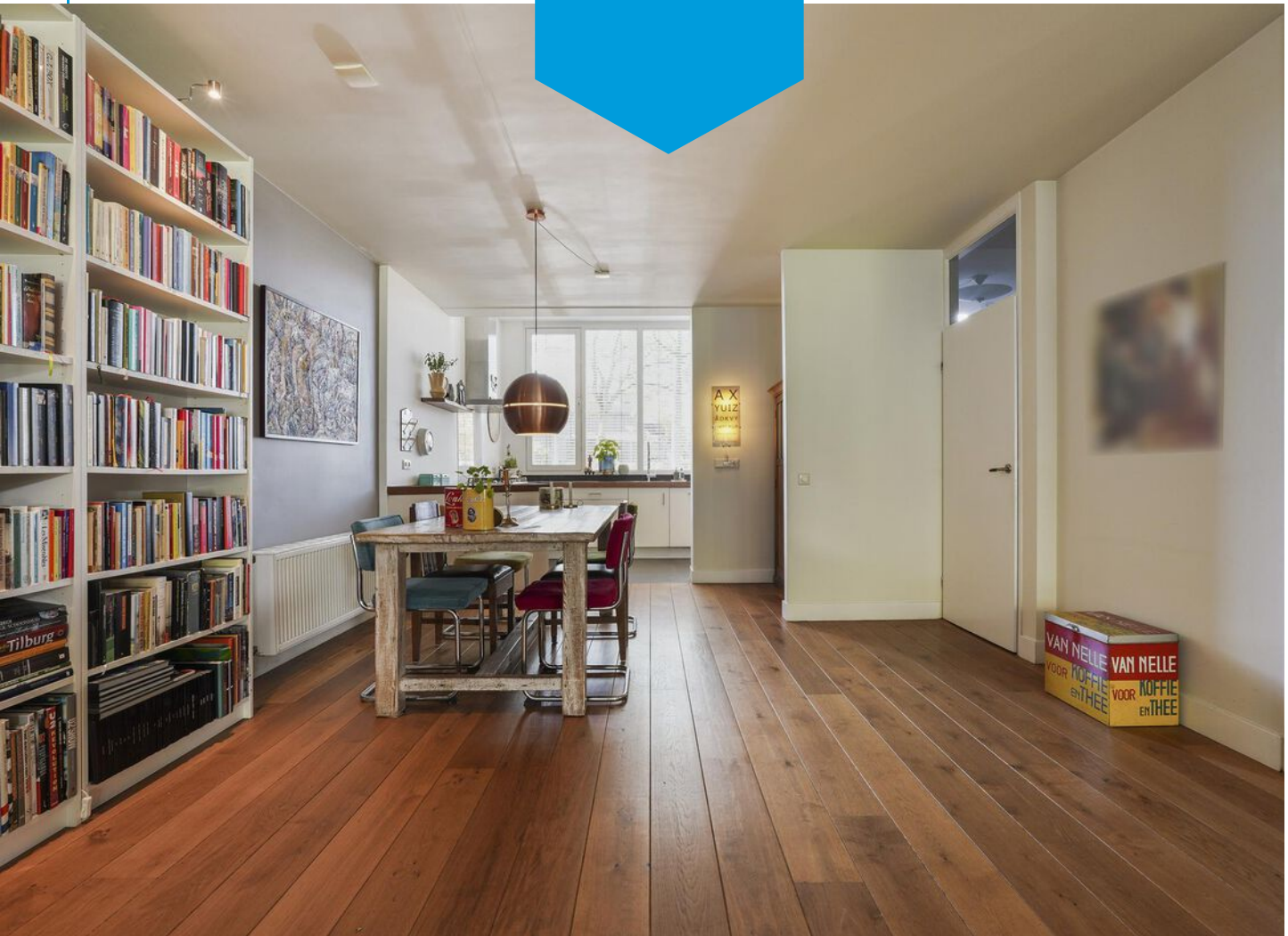
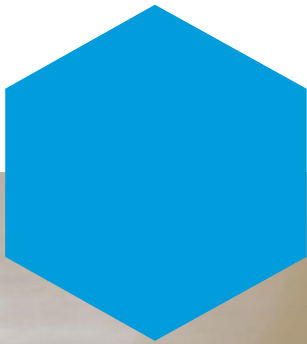


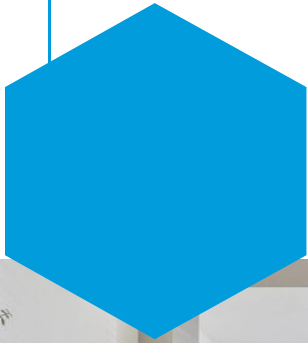


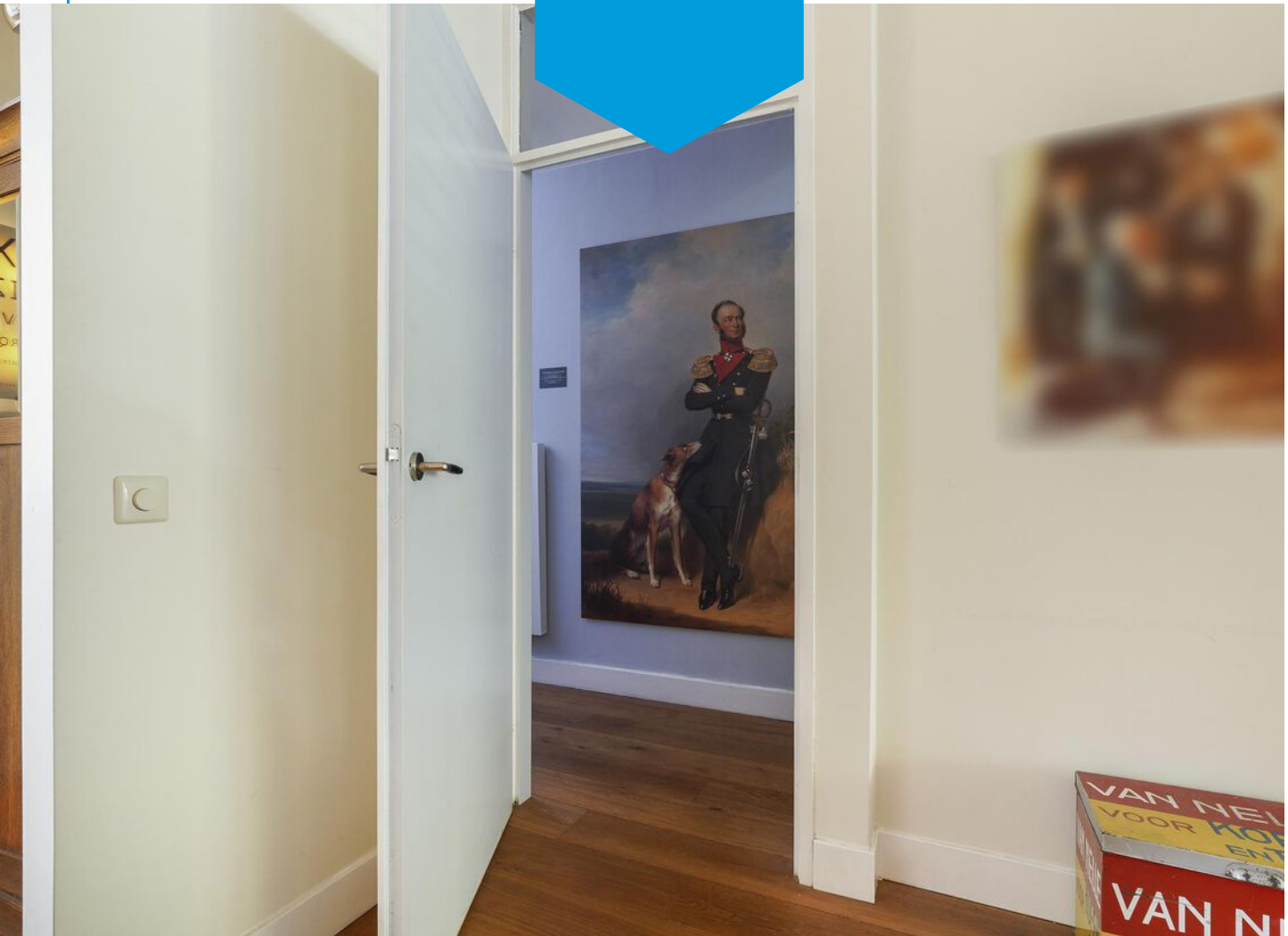
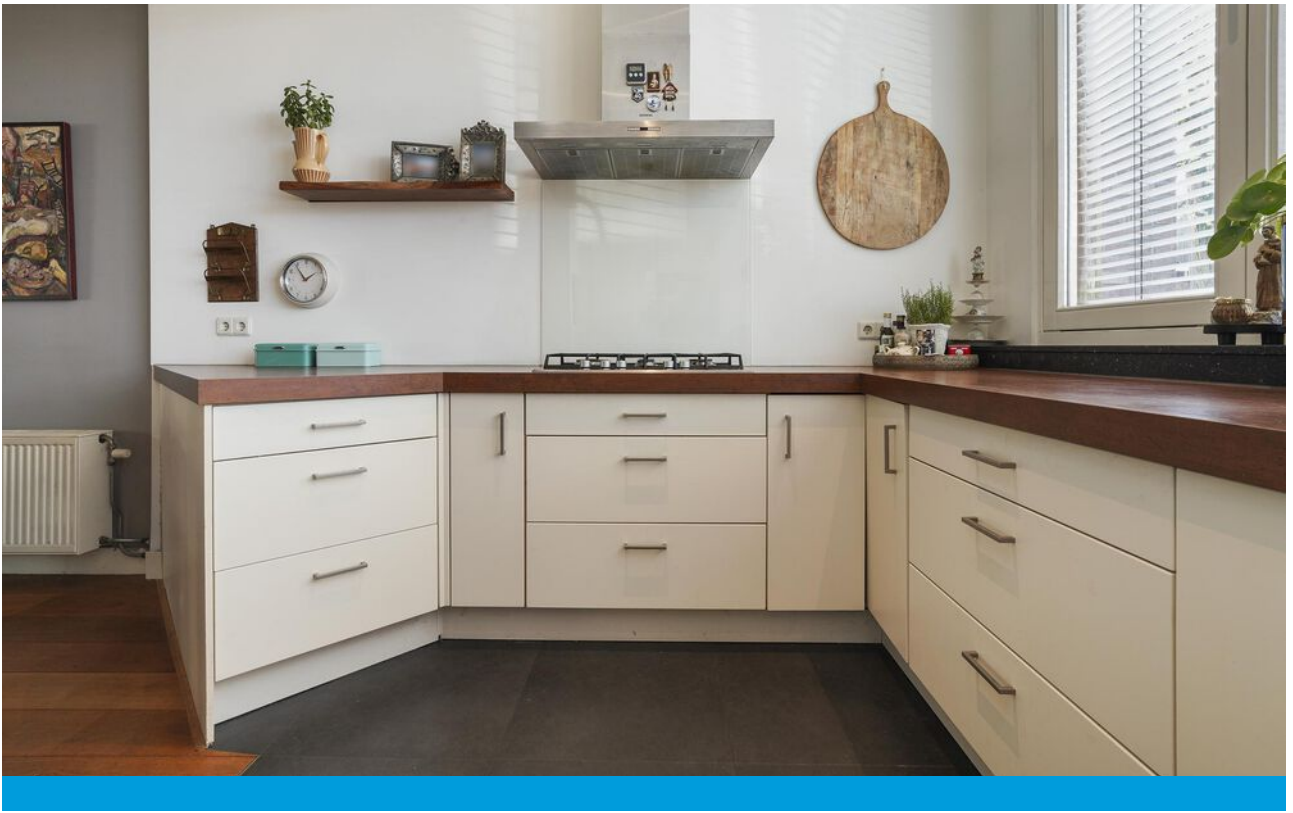


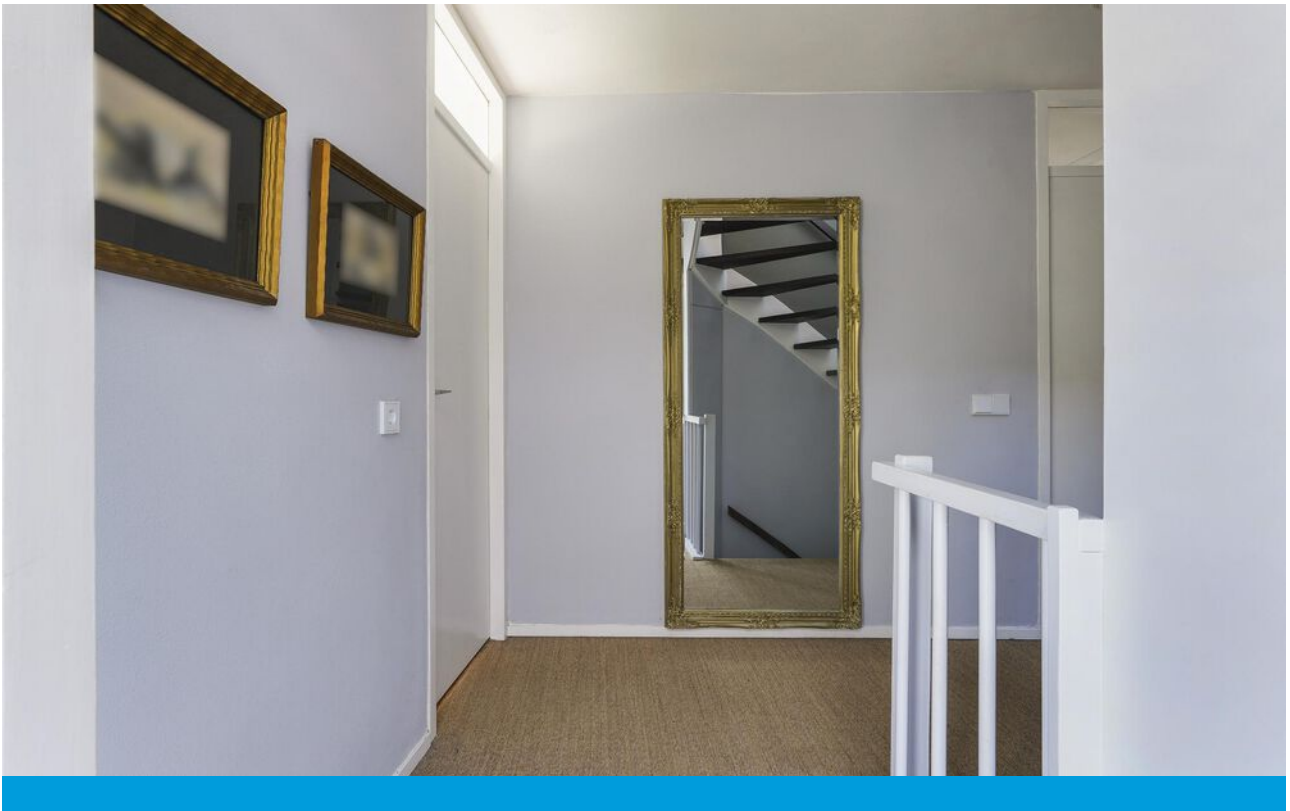








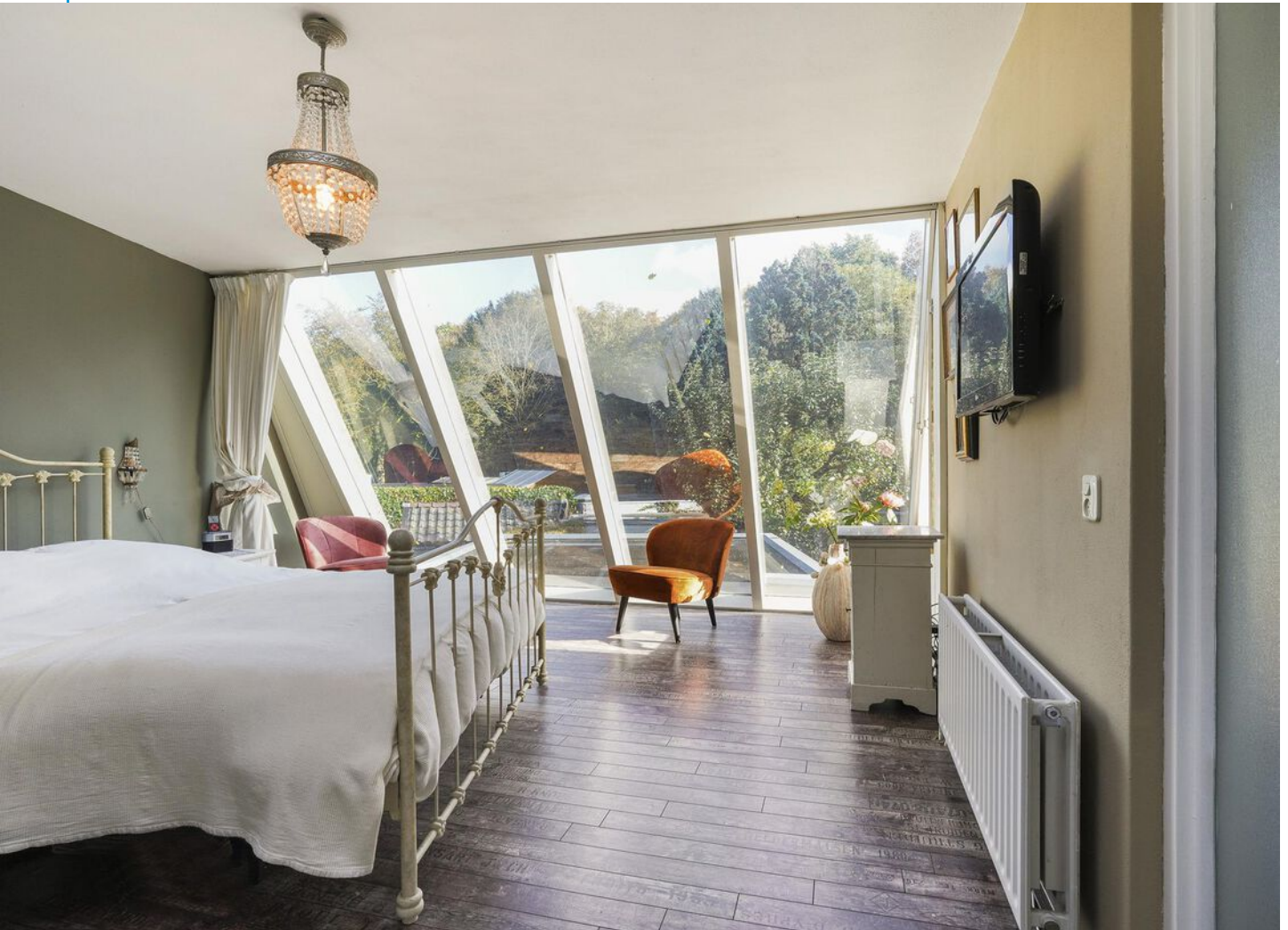


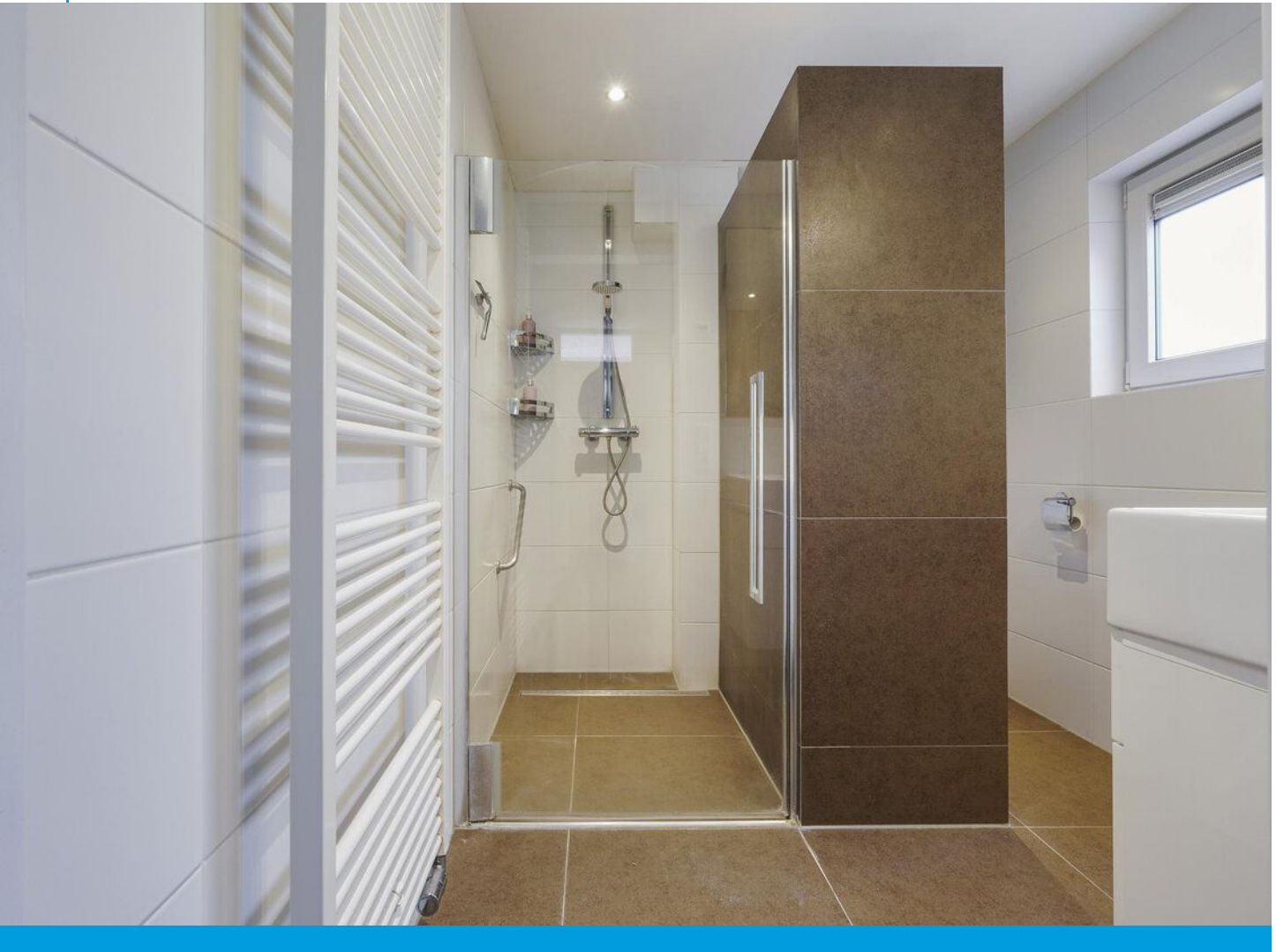
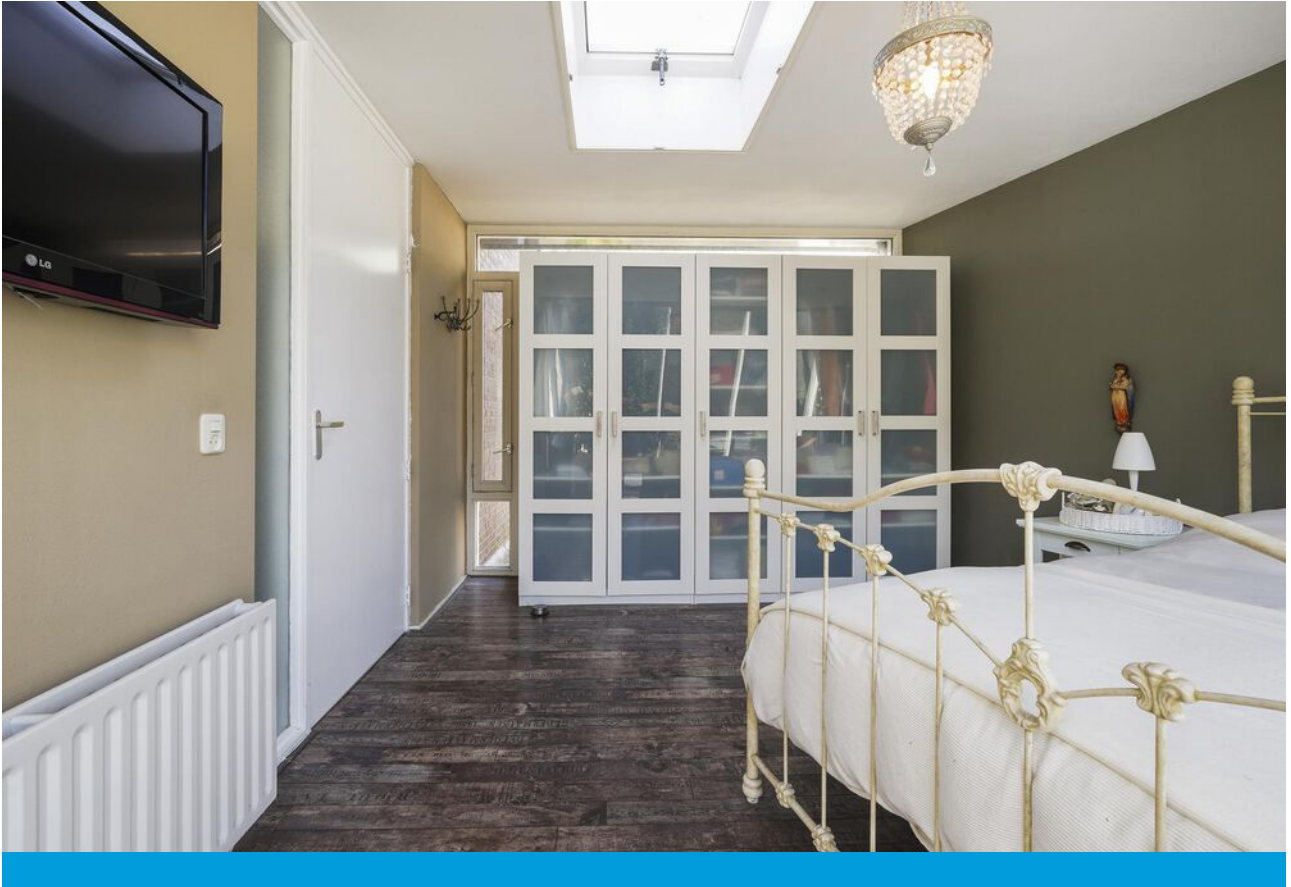


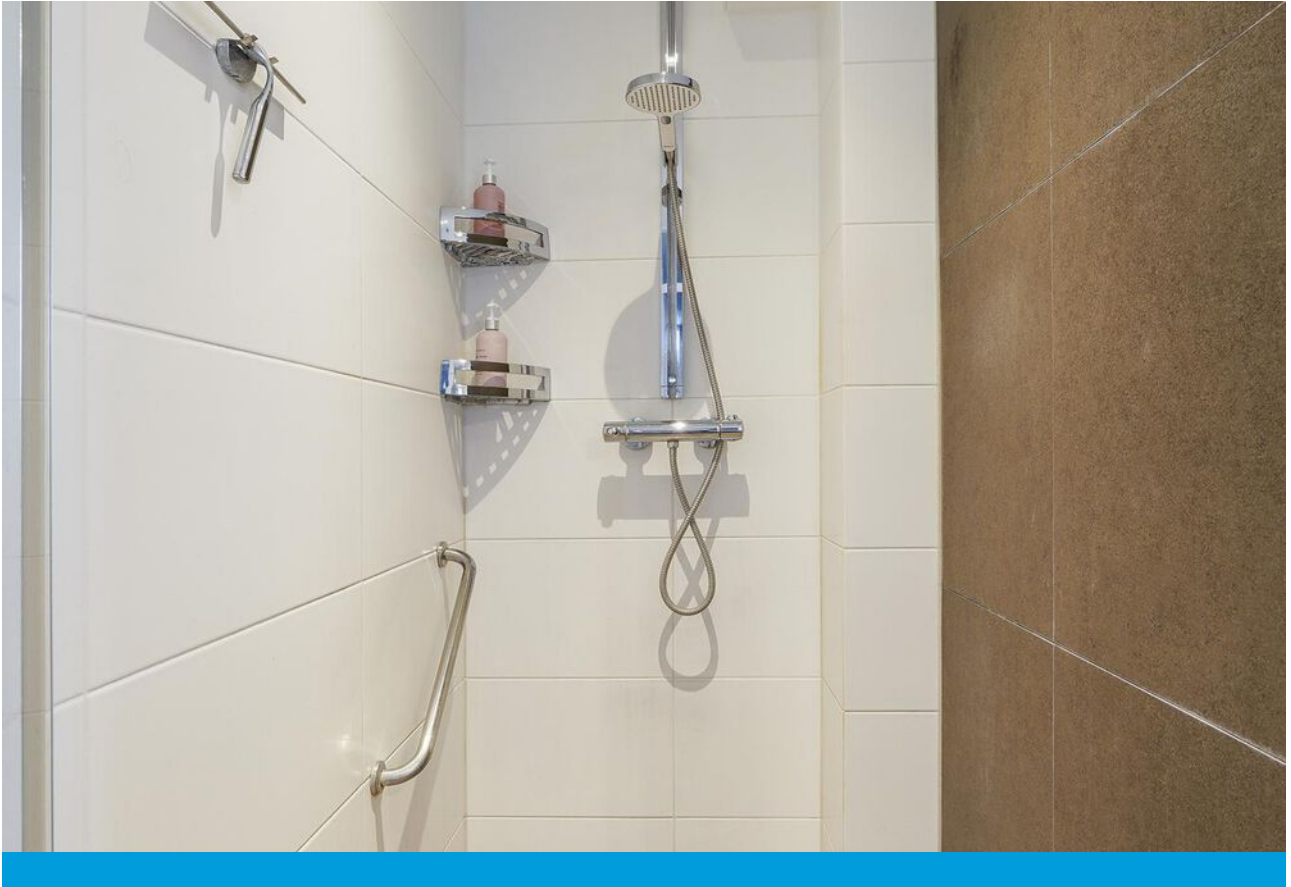


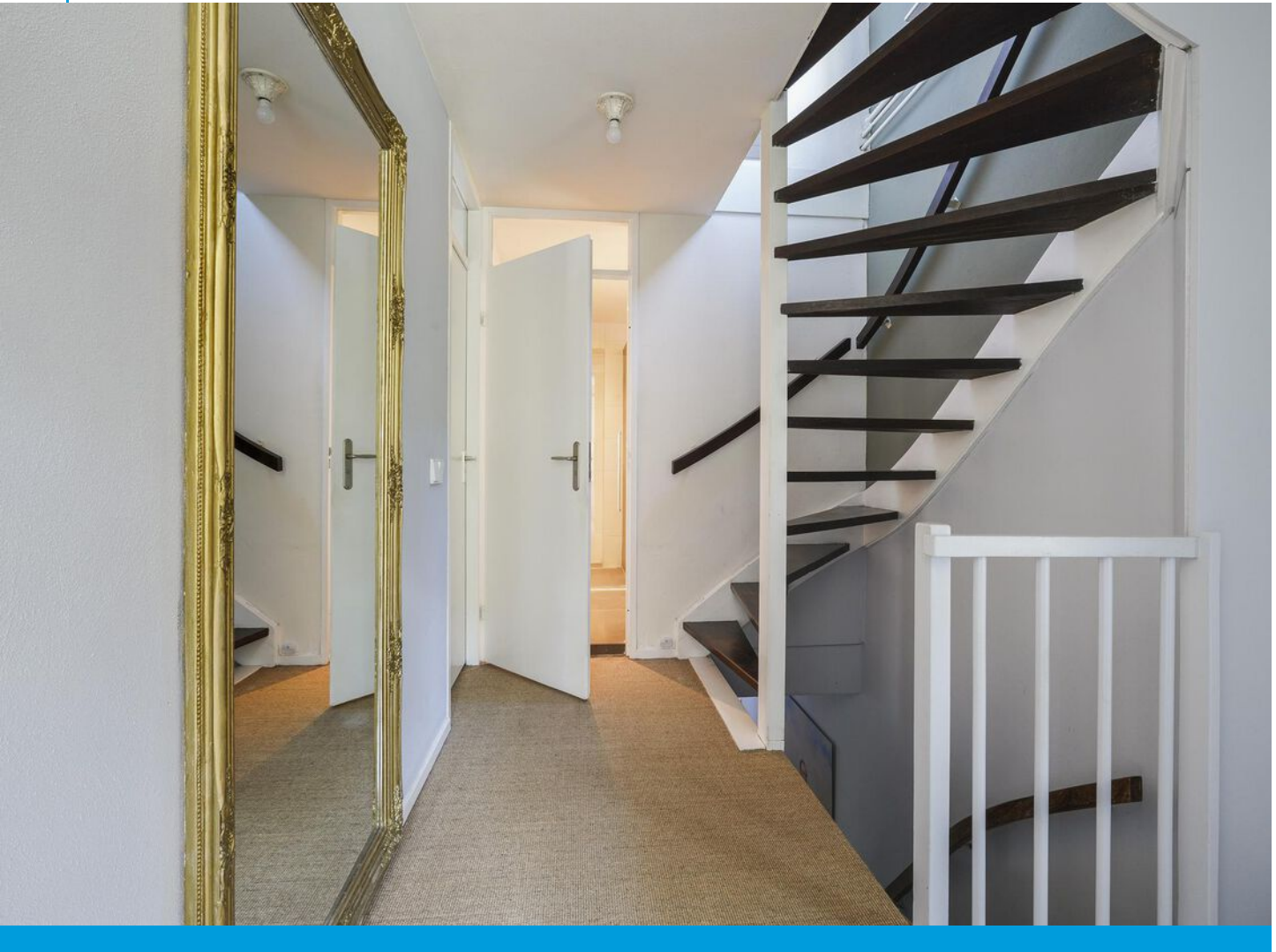








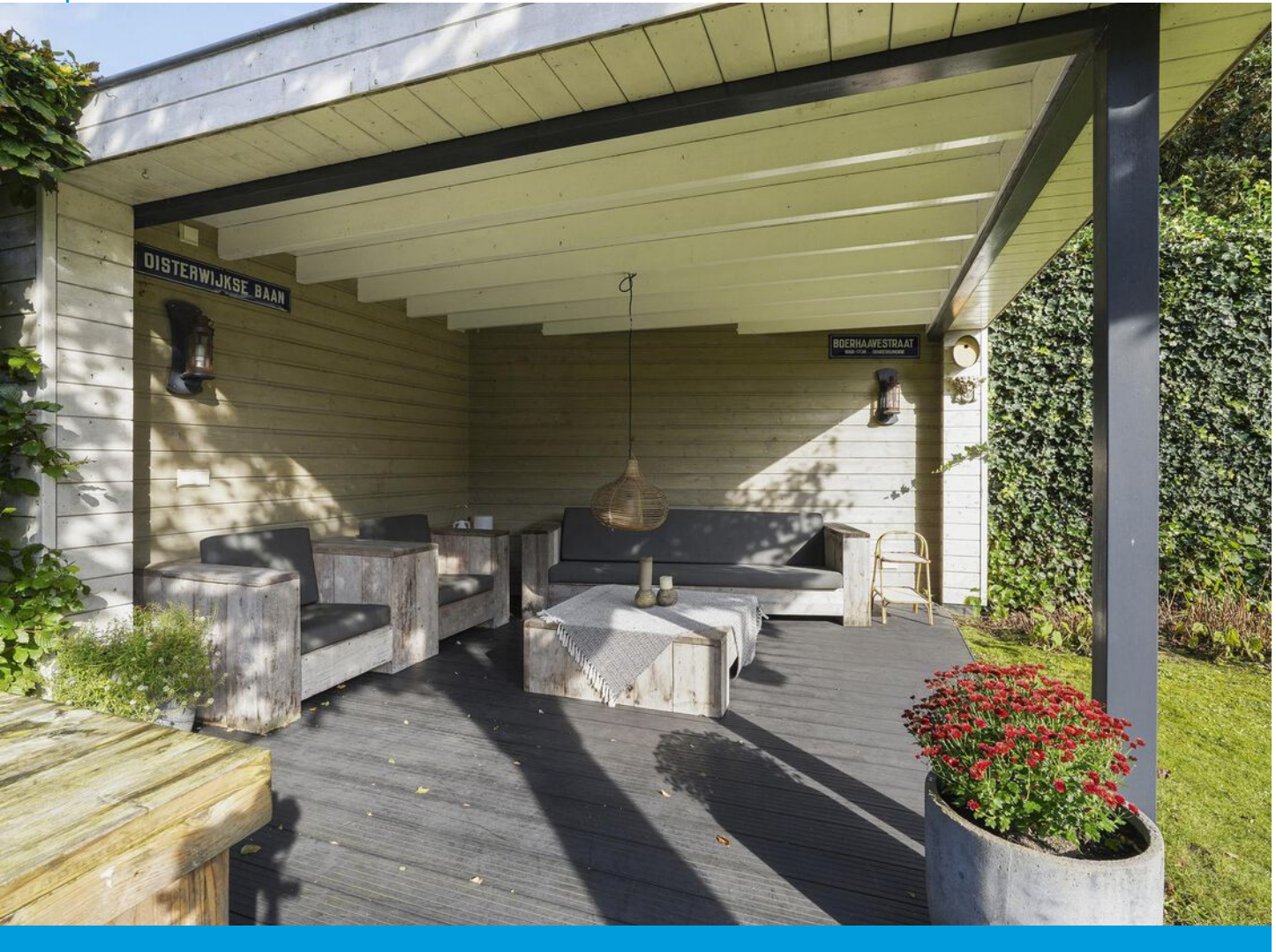






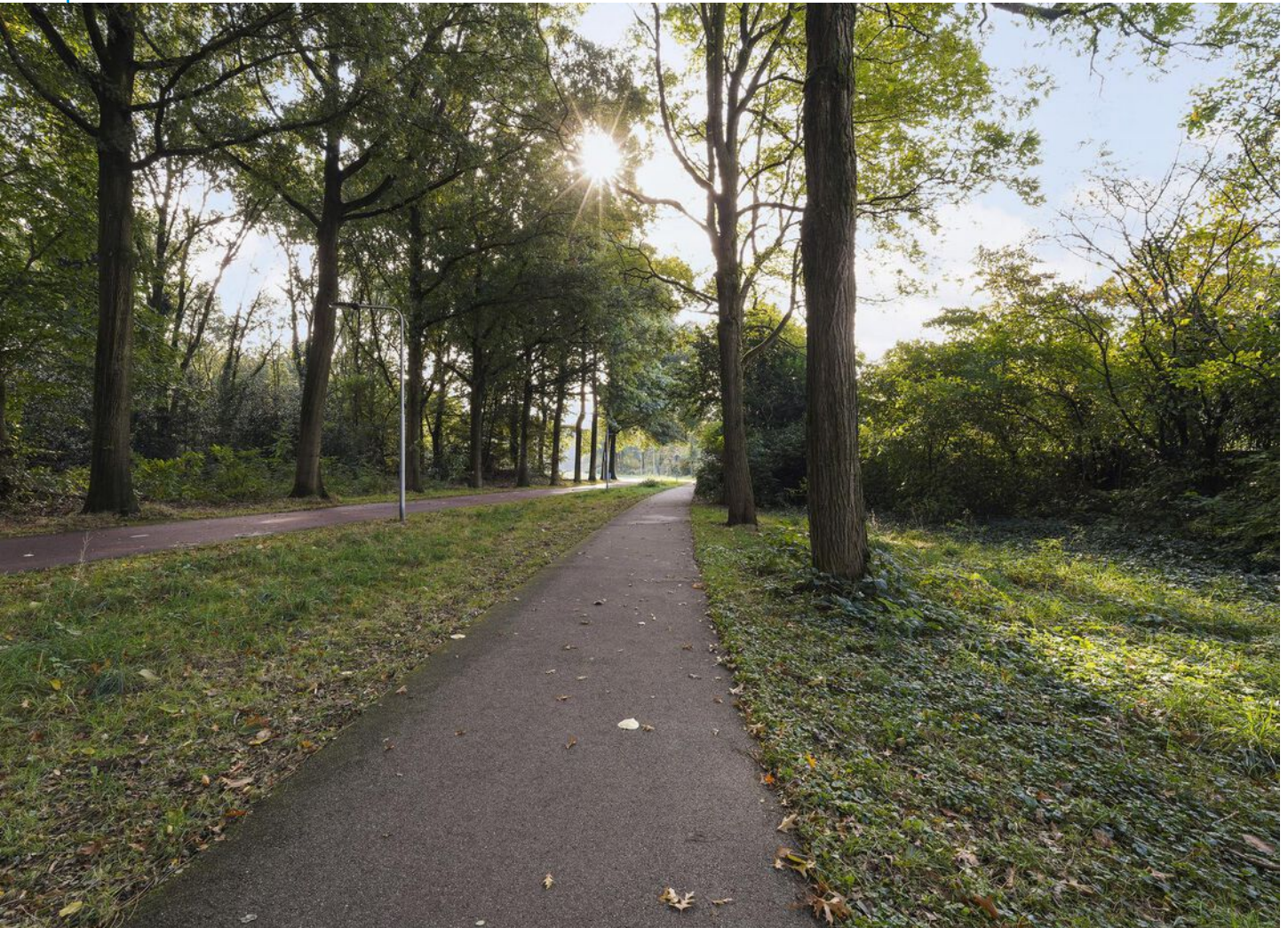














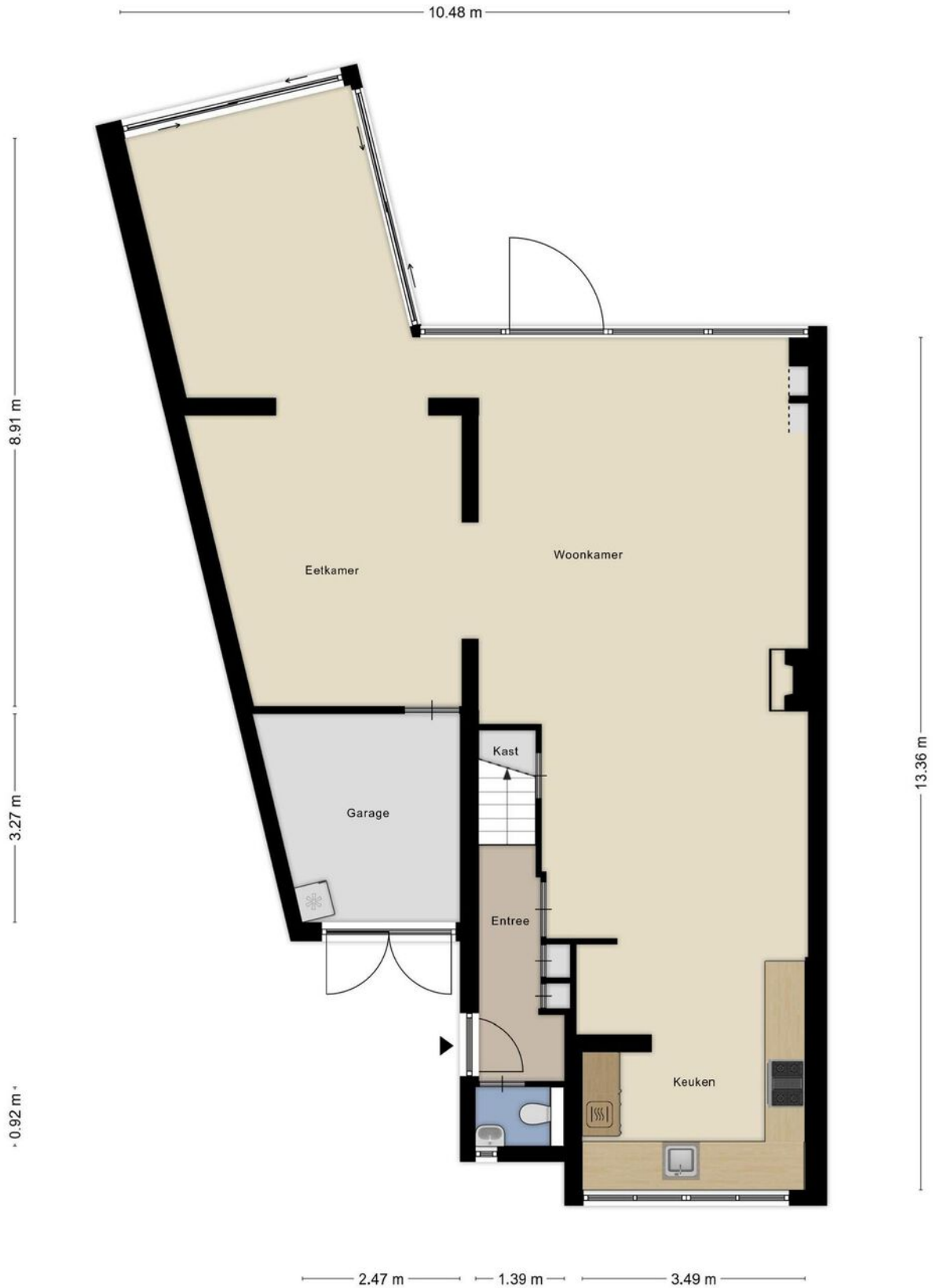
# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



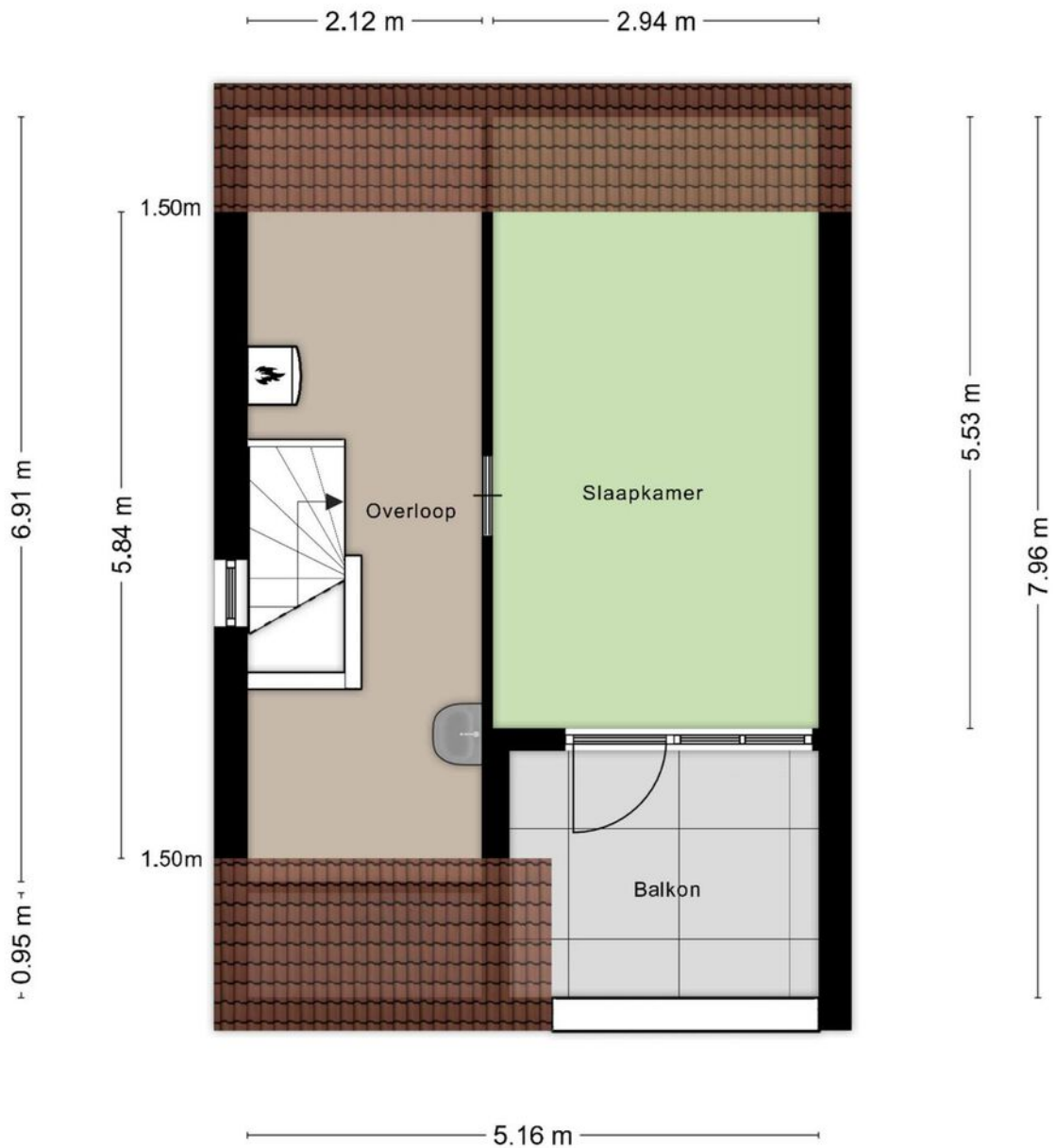
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



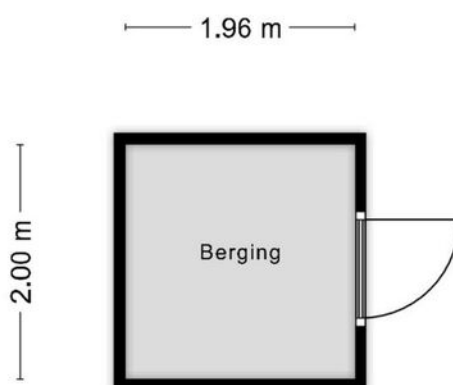
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



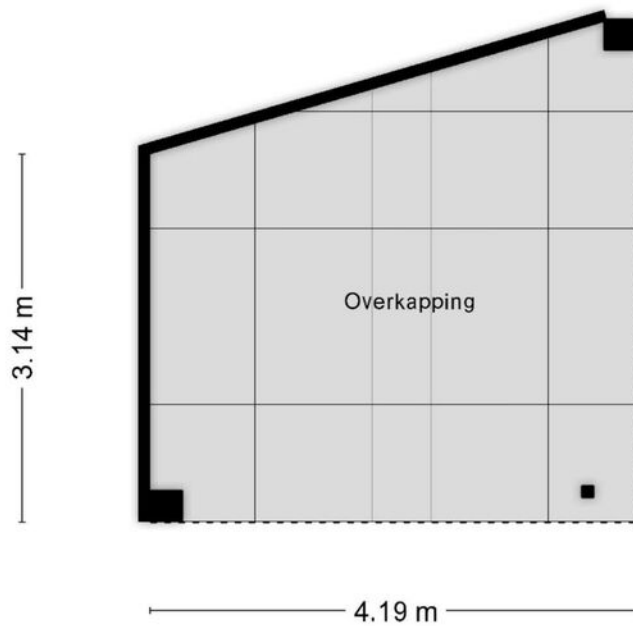
## Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart




0 5 10 15 20 25m

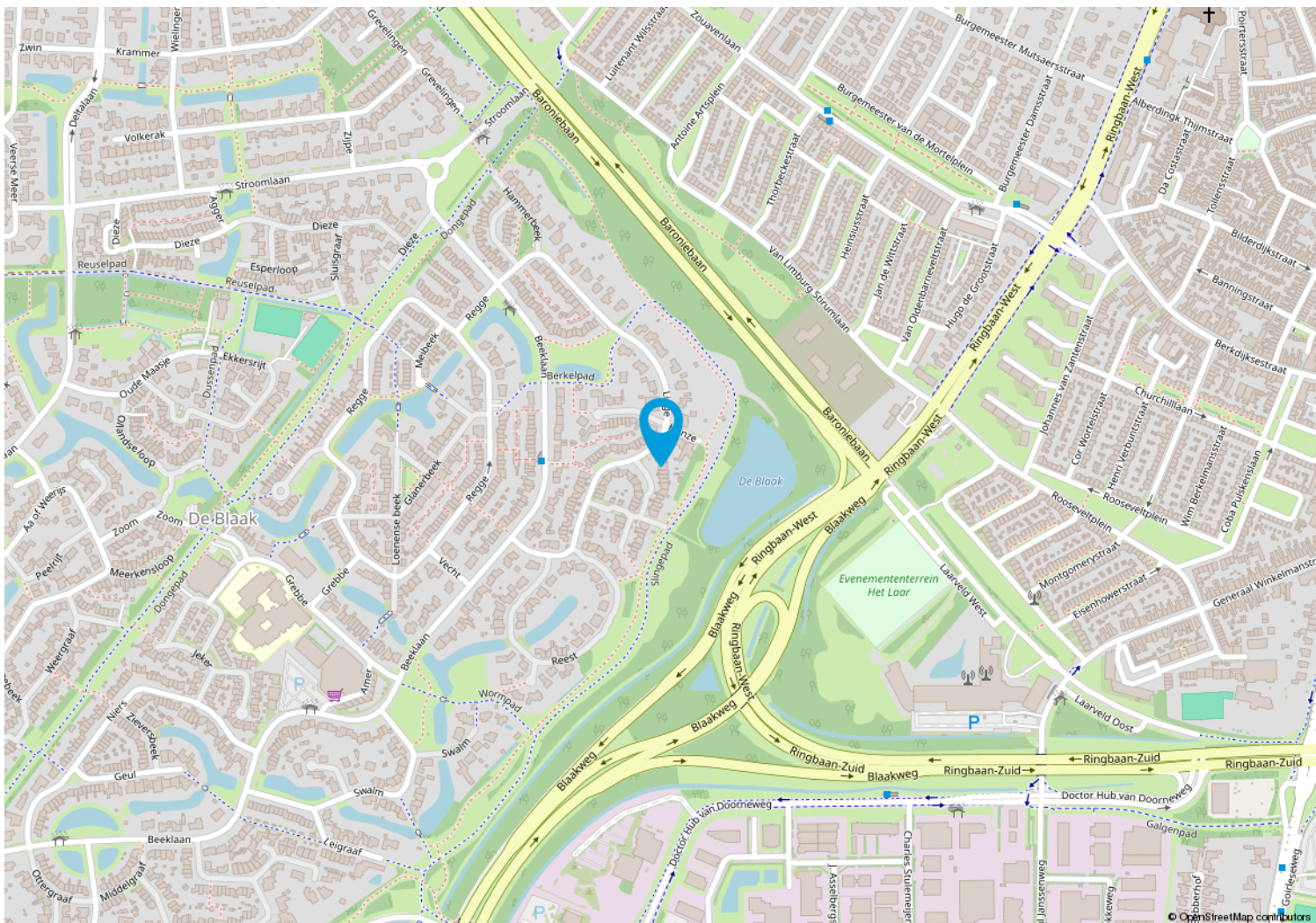
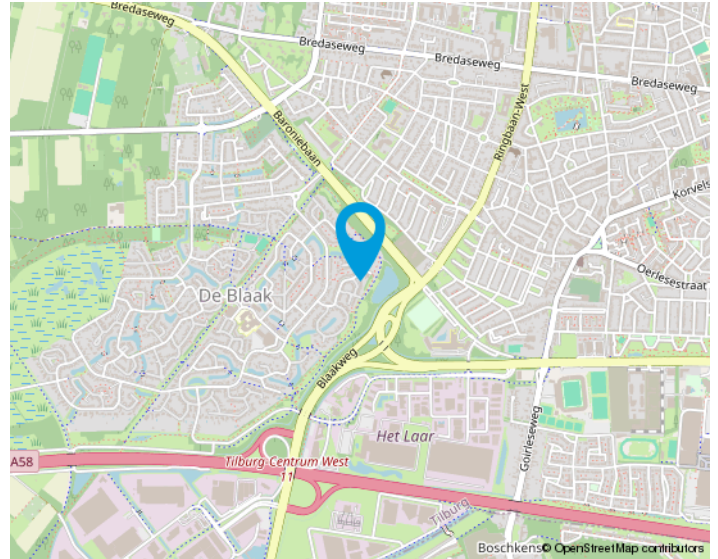
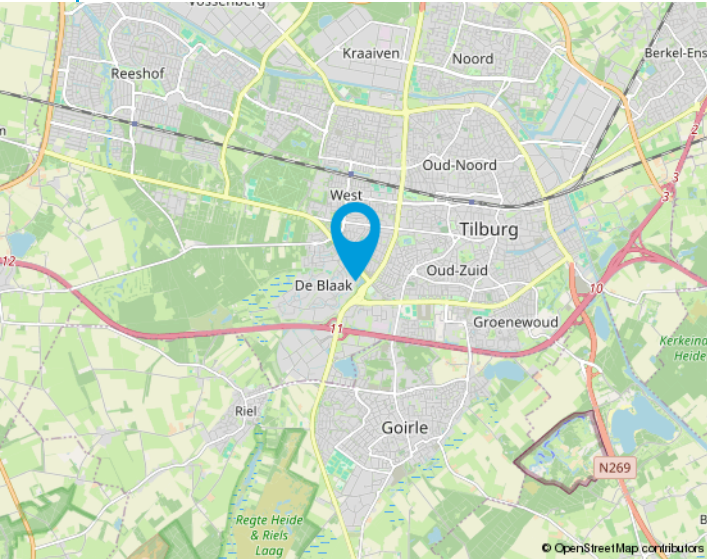
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
<b>26</b> Huisnummer		
— Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente Tilburg
— Voorlopige kadastrale grens		Secctie AA
— Administratieve kadastrale grens		Perceel 2032
— Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op  
De bezwaarder 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 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.vanheeswijkmakelaars.nl](http://www.vanheeswijkmakelaars.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 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.



**Interesse**  
in de woning?

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

Zouavenlaan 33  
5037 MT Tilburg  
013-4657111  
[info@vanheeswijkmakelaars.nl](mailto:info@vanheeswijkmakelaars.nl)  
[www.vanheeswijkmakelaars.nl](http://www.vanheeswijkmakelaars.nl)

