

TE KOOP: Landgoed Pineta



Kolpa v|d Hoek

Bredaseweg 510
5036 NB Tilburg

Prijs op aanvraag

MAKELAARS ♦ TAXATEURS

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1989
Soort:	landgoed
Kamers:	7
Inhoud:	1230 m ³
Woonoppervlakte:	335 m ²
Perceeloppervlakte:	94665 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, open haard
Isolatie:	volledig geïsoleerd



Omschrijving

Landgoed Pineta: Vrijheid als een way of living...
De prijs is nader overeen te komen met de verkoper.

For the English version press link below:
<http://www.landgoederen-tilburg.nl/en/home-en/>

Uitstekend onderhouden en goed bereikbaar
particulier landgoed met bungalow en bouwblok
op een van de mooiste plekken van Tilburg.

Algemeen
Ligging

Pineta ligt schitterend op een AA-locatie aan de
verbindingsweg Tilburg - Breda. Met zijn circa
9.5 ha. is dit het grootste landgoed in de
landgoederenzone van de gemeente Tilburg,
een uniek bezit voor de happy few.

Status

Pineta is op basis van de Natuurschoonwet 1928
gerangschikt als NSW-landgoed met grote
fiscale voordelen. Zie ook de website <http://>

www.landgoederen-tilburg.nl.

Outdoor living

Het landgoed biedt een unieke woonomgeving
voor mensen met feeling voor het buitenleven.
Het is een belevenis en een voorrecht om in
deze gezonde omgeving te mogen leven, in de
natuur die dit landgoed biedt, met prachtige flora,
fauna, ruimte en complete privacy. U leeft hier
midden in de natuur en geniet tegelijkertijd van
de gemakken van de aangrenzende stad.

BUNGALOW

Op het landgoed ligt een grote drempelloze
bungalow. Deze is ook voor dubbele bewoning
uitstekend geschikt. De bungalow is gebouwd in
1989 en heeft een inhoud van ca. 1.230 m³.

Oprijlaan

Bij het brede en hoge smeedijzeren hek gaat u
de oprijlaan op. Deze leidt u na zo'n 100 meter
naar de bungalow aan de parkzijde van het
landgoed. Eerst ziet u rechts de houten carport;
links -bij de majestueuze linde en Hollandse eik-
ligt de bungalow.

De moderne, grote bungalow, ontworpen door architect Van Hees en gebouwd in 1989, is drempelloos gebouwd met overal aangenaam licht. Omringd door tuin en bos, bieden de kamers met de grote raampartijen overal uitzicht op de groene buitenruimte. De woning is zó gebouwd dat je je één voelt met de natuur. Kenmerkend zijn daarbij de aangenaam royale, vierkante vertrekken en hoge plafonds. Het geheel ademt in alle opzichten vrijheid. De woning heeft een ideale plek op het perceel. Het is een absoluut voorrecht in deze unieke sfeer te kunnen leven.

ALGEMENE INFORMATIE

- De bungalow is voorzien van hardhouten kozijnen en dubbele beglazing.
- De woning is in 2023 voorzien van een nieuw alarmsysteem.
- In 2013 zijn er twee nieuwe Nefit HR-combiketels geplaatst.

Bouwjaar: ca. 1989

Inhoud: ca. 1.230 m³

Woonoppervlakte: ca. 320 m²

Perceeloppervlakte: ca. 94.665 m²

Verwarming: Middels CV-ketel

Warmwater: middels CV-ketel

Isolatie: Volledig geïsoleerd.

INDELING

Entree

De entree heeft een unieke sfeer en een sierlijke uitstraling. De traptreden zijn belegd met marmarmozaïek en de mahoniehouten voordeur is voorzien van uitbundig houtsnijwerk. De entree heeft extra ventilatiedeuren. De overstek geeft de toegang tot de woning een beschut karakter.

Hal – Toilet

De gastvrije hal heeft links en rechts van de voordeur hoge ramen. Deze zorgen voor een aangename lichtinval. Op de vloer ligt marmer. De muren zijn voorzien van stucwerk. Rechts in de hal is een toegmuur naar een nis, met aan de ene zijde een wastafel en aan de andere zijde de toiletruimte; op de vloer ligt marmer en de muren van de sanitaire ruimte zijn betegeld tot het plafond.

Living 1

Dubbele teakhouten toegangsdeuren vanuit de hal geven toegang tot living 1. Dit vertrek heeft, evenals living 2, een houten vloer van massief afzelia en een schouw met houtkachel. De diepe boekenkasten aan weerszijden van de haard worden geflankeerd door houten sierranden uit India. Het plafond is voorzien van een sierlijst. Aan weerszijden van deze woonkamer zorgen de ramen – van vloer tot plafond – voor veel daglicht. Daarbij biedt de schuifpui toegang tot het terras, waar het aangrenzende gazon wordt omzoomd door een rand van groen. Links in de woonkamer: een erker met zicht op de voorzijde van het landgoed, waar zich een open plek in het parkachtige deel van het landgoed bevindt. Een plaatje waar de seizoenen zorgen voor een wisselend kleurenpalet en waar u de natuur intens kunt beleven. Via een doorgang met wederom dubbele teakhouten deuren komt u in de naastgelegen woonkamer: living 2. Beide livings lenen zich uitstekend voor grote ontvangsten ter gelegenheid van huiskamerconcerten, diners, recepties, etc. De hoge draaikiep-ramen in deze – alsook in andere vertrekken- zijn vervaardigd van hardhout.

Keuken

De keuken bereikt u eveneens via de grote hal; links is de toegangsdeur tot de woonkeuken. Met zijn hoekopstelling, royale werkblad en vele kastjes biedt hij veel opberg- en werkruimte. Er is alle ruimte voor een eettafel. Het hoekraam biedt volop zicht op de tuin. Door zijn vorm en maatvoering laat het vertrek zich makkelijk inrichten. Gang met zicht op het terras. Rechts van de grote hal bij de entree ligt een gang. Hier geeft een serie van vijf ramen zicht op het terras en de tuin. Rechts van de gang ligt de bijkeuken. De bijkeuken is een praktische extra werkruimte met een diepe werkkast. Vloer en muren zijn voorzien van tegelwerk.

Kelder 1

Vanuit de bijkeuken is er een hardhouten trap naar de ruime en droge eerste kelder op ruime stahoogte. Hierin is de nieuwe HR-combiketel (Nefit 2013) geplaatst. Schapruimte maakt opslag van voorraad of andere materialen mogelijk. Een raam zorgt voor natuurlijke beluchting.

Slaapkamer 1 en 2 – badkamer 1

Via het tweede deel van de gang – met lichtkoepel- komt u bij slaapkamer 1, slaapkamer 2 en badkamer 1. Slaapkamer 1 heeft aan twee zijden hoge ramen. Op de vloer een licht beuken parket. Via de schuifpui kijkt u op een binnentuin. Slaapkamer 1 heeft een toegangsdeur naar badkamer 1. Badkamer 1 heeft een ligbad en aparte douche, een wastafel en toilet. Ook hier biedt een draaikiep-raam zicht op de groene buitenruimte. Ook slaapkamer 2 heeft hoge ramen – hier aan de zuidwestkant- op de vloer een licht beuken parket.

Living 2

De tweede woonkamer – grenzend aan living 1- is eveneens voorzien van een schouw met een houtkachel, hoge ramen, plafond met sierrand, een hardhouten afzelia vloer en glad afgewerkte muren. Het daglicht door de ruime beglazing aan de voor-, achter- en zijzijde en het directe contact met de omringende natuur spreken boekdelen. Als u doorloopt komt u in de tweede hal, met aangrenzend: de study, daarnaast de badkamer, en eveneens aangrenzend: 2 slaapkamers.

Hal 2

Deze gezellige en lichte hal is naar wens als separate entree te gebruiken. Het vertrek heeft een keramische vloer en aan de westzijde een glazen pui. Een lichtkoepel zorgt voor extra daglicht. De voorzieningen voor een te realiseren extra toiletruimte zijn reeds aanwezig.

Study

Het vertrek dat momenteel als study in gebruik is, is voorzien van keukenaansluitingen. Naar wens is hier de tweede keuken te maken. Op de vloer van dit vertrek ligt beuken parket.

Badkamer 2

Aan de rechterzijde van de hal bevindt zich de badkamer. Deze tweede badkamer heeft een ligbad en een aparte douche, 2 wastafels en een toilet. Het praktische draaikiep-raam biedt zicht op het groen.

Slaapkamer 3 en 4

In de slaapkamers 3 en 4, die u bereikt via de 2e hal, ligt parket. Ook hier zorgen 2 draaikieperamen voor contact met de buitenruimte.

Kelder 2

Via de hal – en een meranti trap- komt u in de ruime en droge kelder die u ruime stahoogte biedt. Het is een praktische kelder die is voorzien van natuurlijke beluchting. Diverse schappen bieden u opslagruimte. In de kelder bevindt zich de nieuwe HR-combiketel (Nefit, 2013).

Terras

Het terras dat bij de woonkamers ligt, heeft een beschutte ligging. Het uitzicht is er prachtig in alle jaargetijden. Het terras heeft een gezellige buitenhaard. Door een strook met gevarieerde beplanting met daarachter de parkachtige 'binnentuin' in het grotere kader van het groene boscomplex, is hier een intieme maar gelijker tijd ruimtelijke sfeer gecreëerd. Een plek waar het bijzonder aangenaam toeven is.

Mogelijkheid voor tweede entree

Aan de terraszijde bij het 'tweede deel' van de bungalow zou naar wens een extra entree te maken zijn, met een extra oprit.

Entree tot landgoed Pineta

- Tussen twee hoge penanten met sierlantaarns, bevindt zich een fraaie smeedijzeren poort; deze markeert de toegang tot de prachtige oprijlaan, in het seizoen geflankeerd door een wit laken van lelietjes van dalen, met rechts een bosrand. In het parkachtige voorste deel van het landgoed bevinden zich vele bomen waaronder een centraal geplaatste beuk, een acacia en volgroeide wallen rododendrons. In het open veld is ook een vlaggenmast geplaatst.
- Ook de achterzijde van het perceel – de kant van de Gilzerbaan - biedt toegang tot het landgoed.
- Carport: de oprijlaan heeft ter hoogte van het woonhuis een houten carport.
- Bron en beregeningssysteem: Het terrein heeft een eigen bron en is voor een deel voorzien van een beregeningssysteem – met slangen en sprinklers. Het werkt op een zuigperspomp.
- Houtopslag: Op het terrein is een grote houtopslag aanwezig. Het eigen bos levert meer dan voldoende hout voor stoken op hout als verwarmingsbron.
- Speelweide: Op de plek van het voormalige boswachtershuis en de voormalige moestuin, is nu een open plek in het bos. Bijvoorbeeld heerlijk als speelweide.
- Kas – Stenen schuur - Ren: Vlaktbij deze plek is een laantje met frambozenstruiken, appel- en kersenboompjes; hier ligt ook een glazen tuinkas, met daarachter een binnenplaats met een stenen schuur van ongeveer 4 x 4 meter en een dubbele deur. Hiernaast ligt een kippenren.

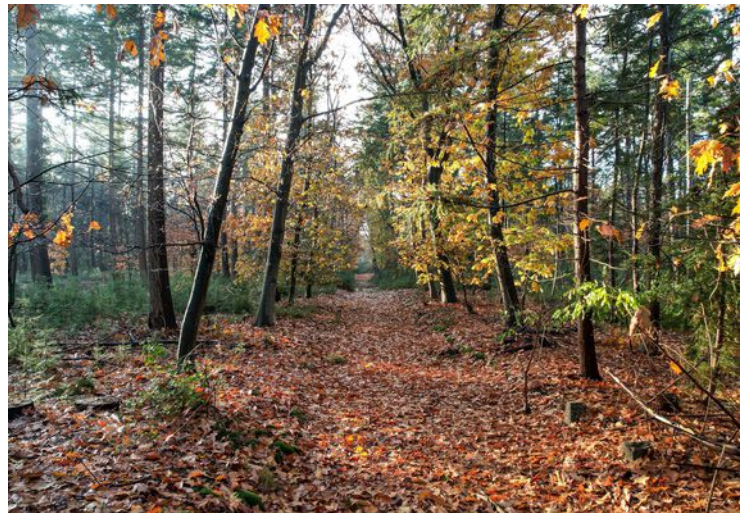
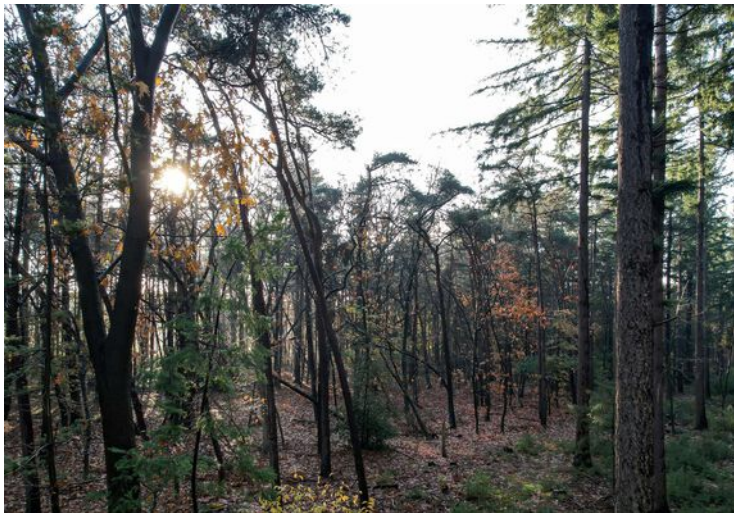
Vitaal bos

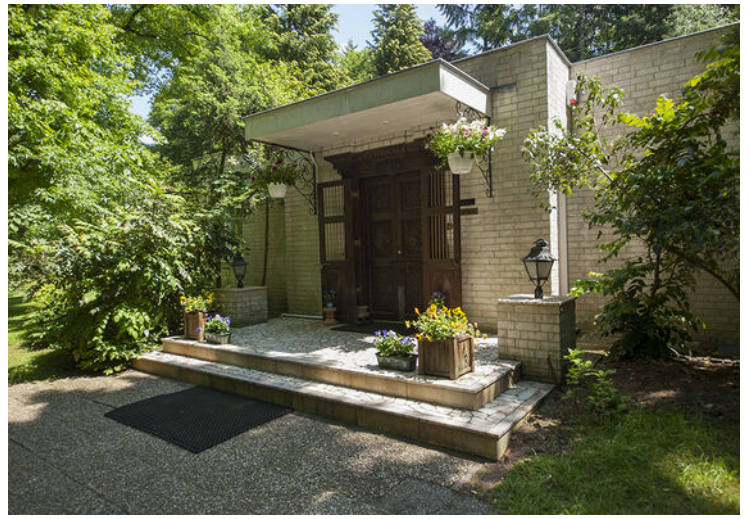
- U treft op het landgoed een enorm vitaal bos aan met slingerende lanen en paden.
- Aan het fantastisch goed onderhouden landgoed zijn in de laatste decennia veel bomen toegevoegd.

Bestemmingsplan

Het goed bereikbare landgoed maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Landgoederenzone Bredaseweg. Enkelbestemming Natuur – Landgoed. Op het perceel zijn twee bouwvlakken aanwezig. Op het bouwblok (ter plaatse van de voormalige boswachterswoning) mag een extra volume van circa 500 m³ worden gebouwd.

Bekijk ook de artist impressions na de fotoreportage of op <http://www.landgoederen-tilburg.nl/nl/artist-impressions/> ! Deze visuals geven een juiste visie van de mogelijkheden op dit riante perceel.







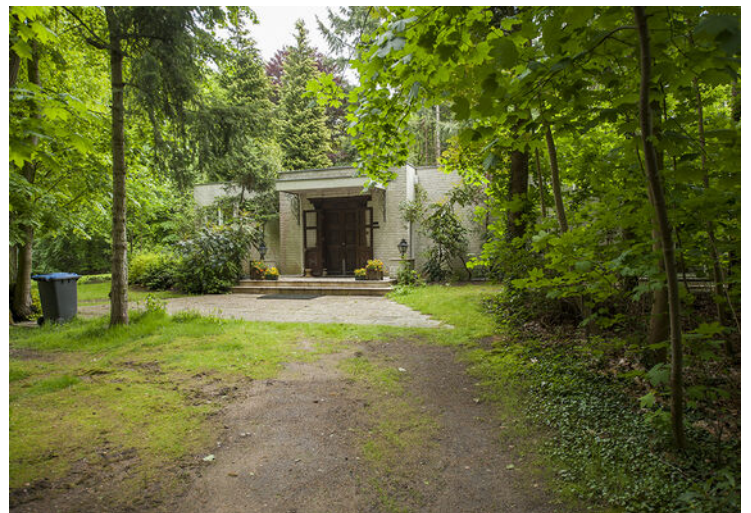
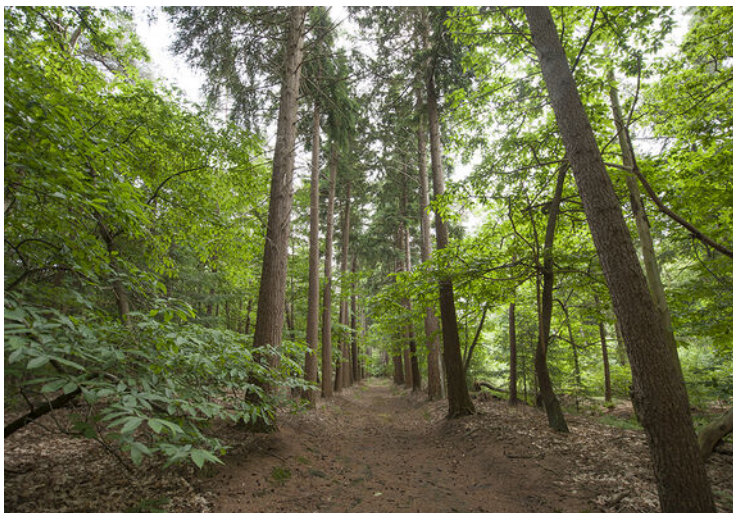


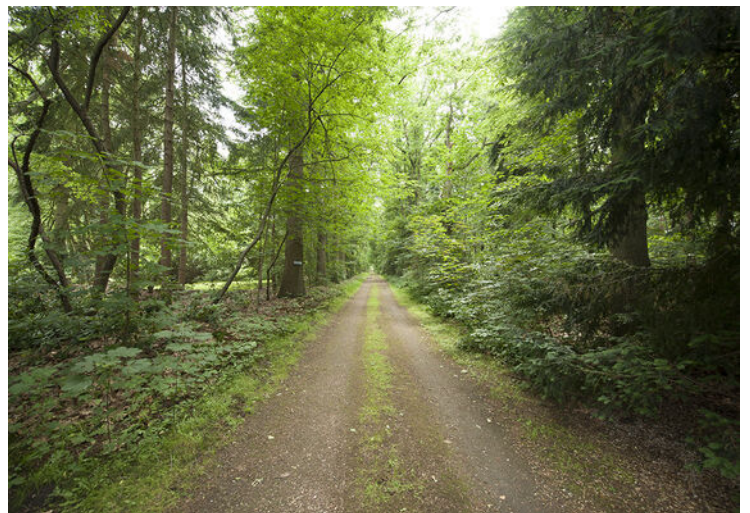
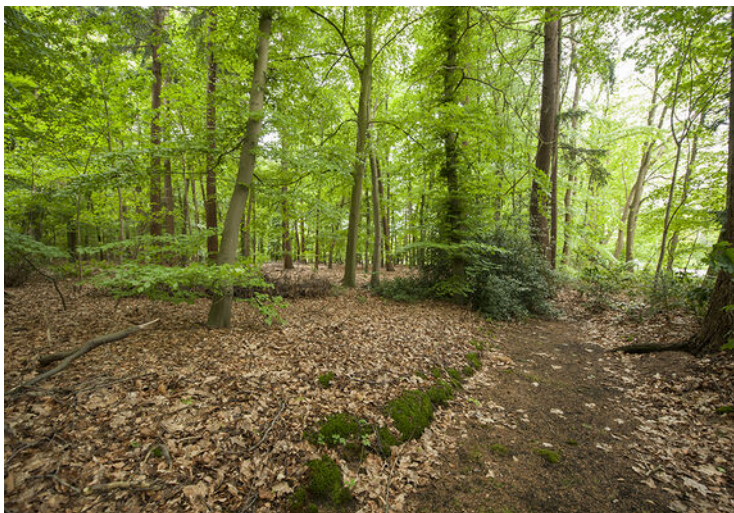
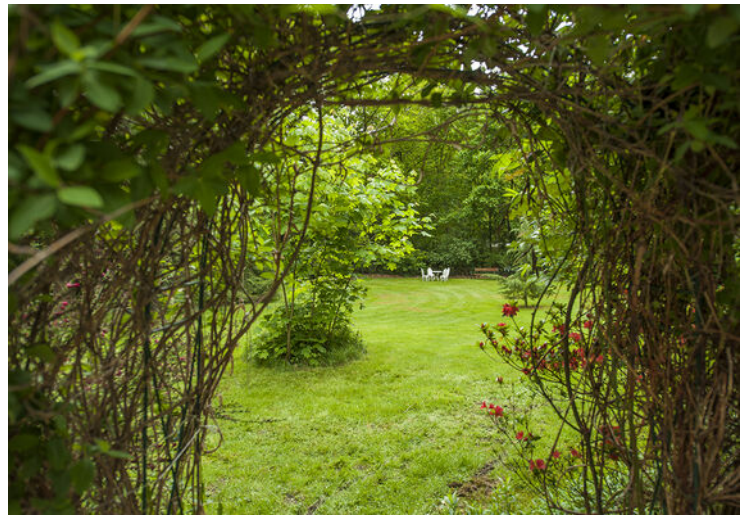
















Plattegrond




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 4500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Tilburg	
— (black line)	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
— (yellow line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2217	
— (cyan line)	Bebouwing		
— (red line)			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

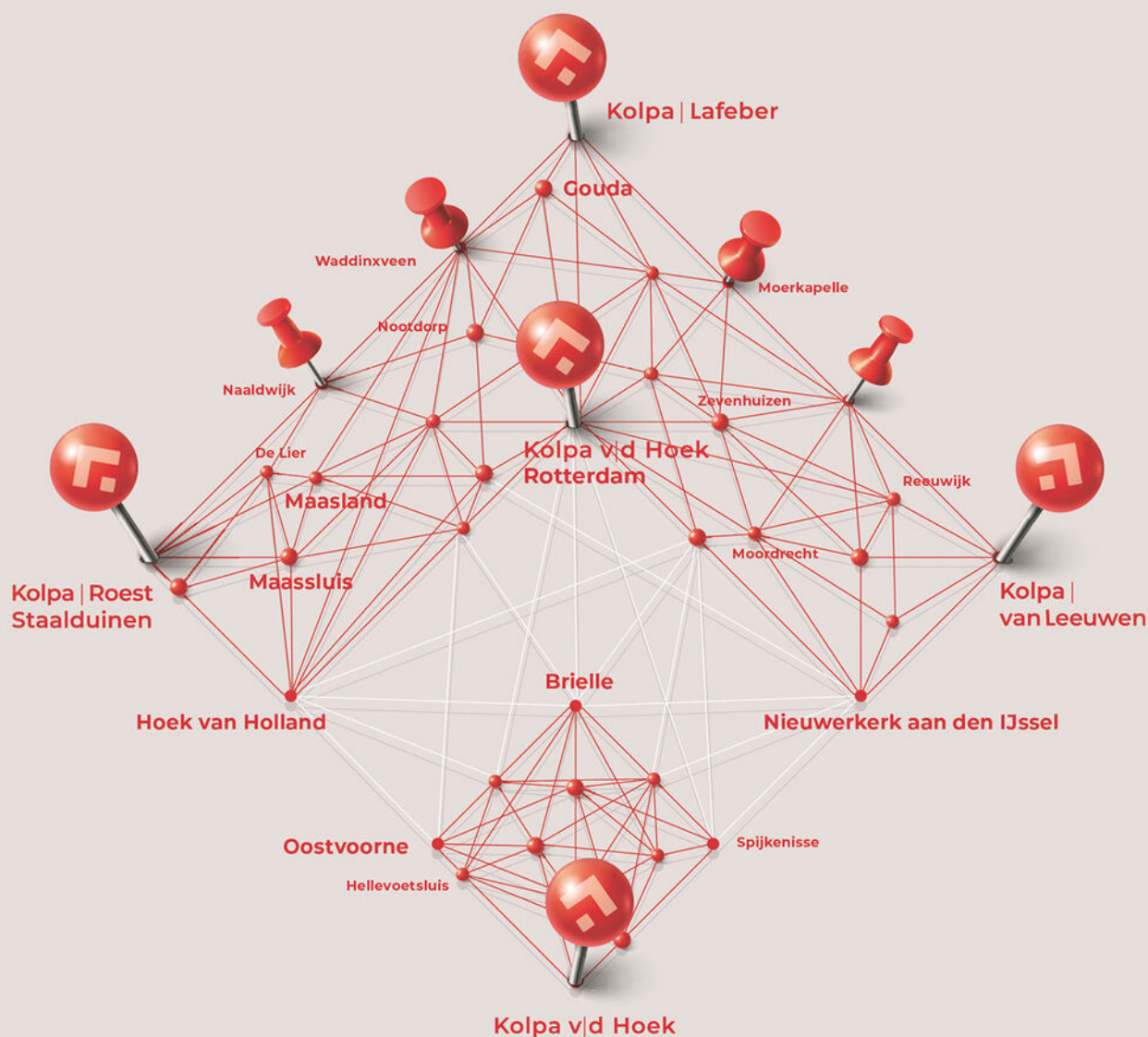
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Over ons

Kolpa van der Hoek Makelaars en Taxateurs is in 2020 ontstaan door de samenvoeging van Kolpa Makelaars (sinds 1915) uit Rotterdam en Van der Hoek Makelaars (sinds 1960) uit Voorne-Putten. In zowel 2022 als in 2023 is het werkgebied uitgebreid met de overname van de bekende kantoren Roest Staalduinen Makelaardij & Vijverberg Westland Makelaars, Van Leeuwen Makelaardij en Lafeber Makelaardij. Hierdoor is een allround makelaarskantoor ontstaan met een werkgebied van Rotterdam tot Voorne, van Delft tot Gouda en Reeuwijk.

De inzet voor onze klanten blijft niet onopgemerkt. Zo waren we in 2018, 2019 en 2021 én 2022 de trotse winnaar van een FD Gazellen Award, werden we in vier categorieën genomineerd in de Woningmakelaar van het jaar-verkiezing én hebben we in oktober 2022 een internationale Global Business Award gewonnen, waarbij we zijn uitgeroepen tot 'Meest betrouwbare makelaar van Nederland'.

Wij beschikken over alle denkbare certificeringen en lidmaatschappen. Zo zijn wij aangesloten bij de NVM en zijn wij een 'RICS Regulated Firm'.





Kolpa v|d Hoek

De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



Kolpa v|d Hoek

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een waarborgsom?

Tot zekerheid van de nakoming van de koper wordt over het algemeen in de koopovereenkomst een artikel opgenomen, waarbij de koper zich verplicht binnen een afgesproken periode een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom bedraagt in de regel 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in mindering gebracht op de koopsom. Vaak regelt de financier deze zekerheidsstelling d.m.v. een bankgarantie.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk ook eens op de website www.nvm.nl

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Een woning kopen doe je maar een paar keer in je leven. Graag zullen wij u adviseren.

Heeft u interesse?



Kolpa v|d Hoek

Straatweg 94
3051 BL Rotterdam

010 – 422 6144
rotterdam@kolpavanderhoek.nl
www.kolpavanderhoek.nl



RICS



MAKELAARS ♦ TAXATEURS