



Bleukweg 6

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 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.

Wij vinden dat iedereen zijn woon dromen 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.

**Klijsen Makelaars
& Adviseurs**
Team Klijsen

Deskundig, Betrokken, Ontzorgend!



**Kadastraal
bekend als**
Tilburg AH
267, 266



Grootte
15.000 m²



Bestemming
Agrarisch



Vraagprijs: € 1.275.000,- k.k.

Bedrijfswoning

Deze vrijstaande bedrijfswoning, gelegen op een uitgestrekt perceel van maar liefst 1,5 hectare, biedt een uitzonderlijke kans voor ondernemers die ruimte, historie en karakter willen combineren met hun bedrijfsactiviteiten. De locatie leent zich bij uitstek voor uiteenlopende bedrijfsmatige invullingen, waarbij de aanwezige woning een praktische en comfortabele basis vormt voor werken en verblijven op eigen terrein.

De voormalige struisvogelfarm ademt historie uit. Ooit het thuis van majestueuze struisvogels, later een geliefde bestemming voor rondleidingen en een charmante winkel. Vandaag de dag is deze bijzondere locatie klaar voor een nieuwe invulling door iemand die oog heeft voor unieke woonkansen en bedrijfsmogelijkheden onder het mom van agrotourisme; denk hierbij aan kinderopvang, kinderboerderij, zorgboerderij, paardrijden voor ruiters met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking, recreatieve doeleinden, kamperen bij de boer, boerderijterras, etc.

Het perceel herbergt een aantal bedrijfsgebouwen die klaarstaan om uw dromen te verwezenlijken:

- Sfeervol houten chalet: Door de huidige eigenaar zelf ontworpen en in 2011 gerealiseerde en volledig geïsoleerde charmante chalet, voorzien van een volledig uitgeruste keuken, toiletruimte en een gezellige bar, is perfect om te gebruiken voor evenementen, ontvangstruimte, als gastenverblijf of kantoor aan huis.
- Grote schuur: biedt tal van mogelijkheden voor opslag, stalling of als werkruimte.
- Loods met ontvangstruimte: De royale opslagruimte maakt dit gebouw veelzijdig en praktisch. (circa 783 m²) Daarnaast is het de ideale plek voor bijeenkomsten, cursussen of workshops.
- Glazen serre: Een lichtovergoten ruimte waar u uit de wind kunt genieten van het uitzicht op het prachtige omliggende landschap.
- Oude schuur: Een authentiek gebouw dat zich leent voor creatieve ideeën of simpelweg als opslag.

Verkoper wenst, in overleg met koper, een zorgwoning voor eigen gebruik te realiseren op perceel A (ca. 330 m²). Dit zal plaatsvinden middels een recht van opstal, onder nader overeen te komen voorwaarden. De situatietekening is beschikbaar in Move en op te vragen bij de makelaar.



Comfortabel

De woning zelf dateert uit de jaren '50 en is later rondom voorzien van een nieuwe buitengevel, wat het karakteristieke uiterlijk versterkt. De woning is perfect voor een ontspannen en levensloopbestendig wooncomfort. De ruime woonkeuken, het hart van het huis, is dé plek waar u het liefst uw dag begint en eindigt. Hier komt het gezin samen, wordt gekookt, gegeten en genoten van elkaars gezelschap. De aangrenzende royale woonkamer biedt de perfecte setting voor de avonden, waar u heerlijk kunt ontspannen bij de haard of samen televisie kunt kijken. Op de begane grond vindt u daarnaast een zeer grote slaapkamer en een ruime badkamer, wat deze woning levensloopbestendig maakt. Deze voorzieningen zorgen ervoor dat u comfortabel kunt blijven wonen, ongeacht uw levensfase.





De bovenverdieping biedt nog eens drie ruime slaapkamers en een bergzolder met potentie voor een extra slaap- en/of badkamer. Naast het woongedeelte beschikt de woning over een inpandig te bereiken winkelruimte, die eenvoudig omgebouwd kan worden voor andere doeleinden, en praktische bergruimte in de voormalige garage met bergzolder. Deze woning is ontworpen met oog voor comfort, flexibiliteit en toekomstbestendigheid en is meer dan alleen een woning; het is een unieke kans om een stukje geschiedenis te bezitten en te transformeren naar uw eigen visie, waar u kunt genieten van een landelijke levensstijl, terwijl het bruisende stadsleven van Tilburg binnen handbereik blijft.

Bij aankomst wandel u via het pad in de voortuin naar de voordeur. Eenmaal binnenkomend in de hal treft u een compacte ruimte aan afgewerkt met een tegelvloer en de houten lambrisering. Hier bevinden zich ook de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Woonkamer

De L-vormige woonkamer, groot van opzet, straalt een authentieke sfeer uit. De ruimte is voorzien van twee grote ramen aan de voorzijde, die zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht. Een grote schouw met originele betegeling en een sfeervolle houthaard maken deze kamer bijzonder uitnodigend. De wanden zijn deels afgewerkt met metselwerk en deels met spachtelputz, terwijl het plafond is bekleed met lamellen en voorzien van inbouwspots. De tegelvloer is niet alleen stijlvol, maar ook praktisch dankzij de vloerverwarming. Bovendien is er in de woonkamer een bergkast aanwezig en zijn de radiatoren netjes weggewerkt achter de radiatorbekleding. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot diverse andere ruimtes, zoals de woonkeuken, opkamer, kelder, hoofdslaapkamer, het achterportaal, en de boerderijwinkel.

Woonkeuken

De ruime woonkeuken, die later aan de achterzijde van de woning is aangebouwd, biedt alle comfort en functionaliteit die u nodig heeft. Het betreft een fijne leefruimte. Mede door het grote raam aan de achterzijde, dat een prachtig uitzicht over het perceel biedt en ter plaatse zorgt voor een prettige lichtinval. De keuken heeft deels betegelde wanden, een laminaatvloer en een lamellen plafond met inbouwspots. De U-vormige keukenopstelling is voorzien van een kunststof werkblad, een rvs spoelbak met een rvs afzetblad, en biedt voldoende kast- en ladenruimte. De inbouwapparatuur bestaat uit een koelkast, vaatwasser, oven, 4-pits gaskookplaat en een afzuigkap.

Opkamer en kelder

Aan de linkerzijde van de woonkamer ligt de opkamer, een gezellige werk- of speelruimte met vloerbedekking, vaste kastruimte en een raam met dubbel glas. Daaronder bevindt zich de kelder met gewelfd plafond en een tegelvloer.



Levensloopbestendig

Hoofdslaapkamer: Aan de rechterzijde van de woonkamer ligt de zeer royale hoofdslaapkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze kamer is bijzonder ruim en biedt alle comfort die u nodig heeft. De kamer is voorzien van een laminaatvloer, een vaste kast, en wanden die deels zijn afgewerkt met spachtelputz, deels met behang en deels met lamellen. Het lamellen plafond en het toogram met dubbel glas maken de ruimte compleet.



Achterportaal en natte ruimtes

Vanuit de keuken en de woonkamer bereikt u het achterportaal, dat toegang biedt tot de badkamer, toiletruimte en wasruimte. De gang zelf is afgewerkt met deels betegelde wanden, een tegelvloer, een lamellen plafond en een deur naar de achtertuin. Hier bevindt zich ook de CV-ruimte met een oliekachel, een elektrische boiler en de unit voor vloerverwarming. De volledig betegelde badkamer is ingericht met een whirlpoolbad, een wastafelmeubel en een douche voorzien van een regen- en handdouche. Zowel bad als douche zijn voorzien van een thermostaatkraan. Het lamellen plafond met inbouwspots en speakers, evenals de designradiator en het raam voor natuurlijk licht en ventilatie, maken van de badkamer een complete ruimte. De toiletruimte is eveneens volledig betegeld en voorzien van een wandcloset, fonteintje, radiator en een klein raam met enkel glas. De wasruimte is praktisch ingericht, met een tegelvloer, aansluiting voor wasapparatuur, een lamellen plafond en een klein raam. Zowel het achterportaal, alle natte ruimtes als de keuken zijn voor wat betreft de betegeling in dezelfde stijl afgewerkt.

Boerderijwinkel

Een uniek aspect van deze woning is de inpandig boerderijwinkel, die bereikbaar is vanuit de woonkamer. Deze ruimte is voorzien van een tegelvloer, grotendeels betegelde wanden en een functioneel keukenblok. Twee deuren bieden toegang tot het erf, terwijl een derde deur leidt naar de aangrenzende voorraadruimte. De boerderijwinkel kan eenvoudig worden aangepast voor andere doeleinden, zoals een kantoor of hobbyruimte.

Bergruimte

Naast de winkel bevindt zich een ruime bergruimte, oorspronkelijk een deel van een oude koeienstal. Deze ruimte beschikt nog over enkele authentieke stalplaatsen en is voorzien van originele stalramen en een deur naar buiten. Via een ladder is de beplankte hooizolder te bereiken, die voorzien is van een deels geïsoleerde kap, hooideuren aan beide zijden en een ventilatiegat. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor opslag of andere creatieve invullingen.





Ruimte voor hele gezin

Overloop en slaapkamers: De eerste verdieping is bereikbaar via een met vloerbedekking beklede trap. De overloop met raam biedt toegang tot drie ruime slaapkamers. Twee slaapkamers liggen aan de voorzijde en hebben suskasten. Alle kamers beschikken over vaste kasten en een dakkapel; twee kamers hebben een wastafel. De afwerking bestaat uit vloerbedekking en behangen wanden.

Bergzolder: Op deze verdieping bevindt zich ook een bergzolder, voorzien van een houten vloer, balken in het zicht, en een raam in de achtergevel. Deze ruimte biedt potentie en kan worden omgebouwd tot een extra kamer of zelfs een tweede badkamer, waardoor de woning nog meer mogelijkheden krijgt



Het buitenleven

Het perceel rond de woning is een uitgestrekt terrein van 1,5 hectare, dat met zijn breedte van 75 meter een indrukwekkende eerste indruk maakt. Aan weerszijden van de woning bevinden zich oprijlanen die beiden afgesloten zijn met een sierlijk hekwerk dat privacy en veiligheid biedt.

Het terrein strekt zich uit rondom de woning en biedt voldoende ruimte voor buitenactiviteiten, terwijl het gazon en de kleurrijke beplanting nabij de woning de seizoenen tot leven brengt met bloemen en groen. Deze zorgvuldig aangelegde tuin met glazen serre biedt een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de natuur. U kijkt hier uit over uitgestrekte velden, wat zorgt voor een gevoel van ruimte en vrijheid. Verder vindt u te midden van de tuin een oude waterput en een laan met bomen, charmante elementen die bijdragen aan de landelijke uitstraling van het geheel. Daarnaast zijn er buitenkranen en buitenverlichting aangebracht in de nabijheid van de verschillende opstallen, wat het praktische gebruik van de tuin en het terrein vergemakkelijkt.

Uniek chalet “Nostalgische Kiosk”

Het sfeervolle houten chalet op het perceel is een werkelijk uniek bouwwerk, ontworpen door de huidige eigenaar en gerealiseerd in 2011. Dit charmante chalet is niet alleen een visueel hoogtepunt, maar ook een praktisch en veelzijdig gebouw dat volledig is geïsoleerd en voorzien van alle moderne gemakken. De eigenaar heeft bij de bouw zorgvuldig gekozen voor hoogwaardige materialen en elementen die het chalet een bijzondere uitstraling geven, terwijl het tegelijkertijd een uitstekende functionaliteit biedt.

Ontwerp en constructie

Het chalet is gebouwd met balken afkomstig uit een oude textiel fabriek, wat bijdraagt aan het unieke karakter en de robuuste uitstraling. Deze balken, samen met de andere houten elementen, zijn vakkundig verwerkt in het ontwerp, waardoor een warme en sfeervolle atmosfeer ontstaat. Het dak is geïsoleerd met 10 cm dik isolatiemateriaal, en ook de wanden zijn volledig geïsoleerd, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat gedurende het hele jaar. De buitenzijde van het chalet is afgewerkt met fraaie rabatdelen, die het gebouw een traditionele en tegelijkertijd tijdloze uitstraling geven.







Interieur en indeling

Bij binnenkomst in het chalet valt direct de lichte, sfeervolle ruimte op dankzij grote toogramen en -deuren (hout, dubbel glas) met uitzicht op de tuin. De houten vloer, indirecte verlichting en hanenbalk in de nok zorgen voor extra karakter. De centrale bar maakt de ruimte ideaal voor ontspanning en het ontvangen van gasten. De professioneel ingerichte keuken is grotendeels betegeld en voorzien van een L-opstelling met 6-pits gaskookplaat en afzuigkap, aangevuld met een tweede rechte opstelling met rvs blad, kastuimte en vaatwasseraansluiting. De volledig betegelde toiletruimte bestaat uit een voorportaal met wastafelmeubel en een aparte ruimte met wandcloset, urinoir en raam.

Technische voorzieningen Het chalet is volledig zelfstandig en voorzien van moderne technische voorzieningen. Het beschikt over een eigen meterkast, een eigen CV-ketel (Nefit, 2011), glasvezelkabel en is aangesloten op het drukriool, gas, water en elektra. Dit maakt het chalet ideaal voor verschillende doeleinden, zoals het organiseren van evenementen, het gebruik als gastverblijf of zelfs als kantoor aan huis.

Gebruiksmogelijkheden Met de capaciteit om 50 personen te ontvangen, biedt het chalet uitgebreide mogelijkheden. Dankzij de sfeervolle inrichting en de praktische indeling is het een ideale locatie voor zowel privégebruik als voor zakelijke doeleinden. Het chalet is een uniek onderdeel en een prachtige aanvulling op het terrein.



Bedrijfsgebouwen

Schuur Rechts van de woning staat een schuur met nostalgische kap waarvan de houten kapconstructie en balken in het zicht zijn. De schuur is opgedeeld in vier praktische delen. Een oude kalverstal, een ruime veldschuur die via grote houten schuurdeuren aan zowel voor- als achterzijde toegankelijk is, een veestalletje, en een paardenstal met vijf paardenboxen. De boxen zijn nog voorzien van de oude voederbakken en er is een wateraansluiting aanwezig. In zijn geheel biedt deze schuur een scala aan mogelijkheden voor agrarisch gebruik, veehouderij, of opslag. Naast deze schuur is, aan de voorzijde van het perceel, een kleine, maar praktische weide aanwezig, perfect geschikt voor het houden van een paar koeien of ander klein vee. Deze compacte weide biedt een extra mogelijkheid om de landelijke charme van het perceel optimaal te benutten, en draagt bij aan de veelzijdigheid van het terrein.

Royale loods

De in 1998 gebouwde loods (nieuw dak met 66 zonnepanelen in 2021) is veelzijdig en verdeeld in drie delen:

1. Grote ruimte met betonnen vloer, overheaddeuren voor en achter, oliekachel, boiler en bergzolder met vaste trap; geschikt voor stalling.
2. Verwarmde werkruimte met tegelvloer, wateraansluiting, werkblad en aangrenzende koelruimte.
3. Ontvangstruimte met portaal, drie toiletten (incl. invalidentoilet), pantry (koelkast, oven, kookplaat, spoelbak), tegelvloer, balkenplafond, radiator, schouw en toegang tot berging.

Geschikt voor opslag, werk en ontvangst.

Oude stenen schuur

Op het terrein bevindt zich ook een oude stenen schuur, die is voorzien van elektra, verlichting en verwarming, en die nog altijd dienst doet als een praktische opslagruimte. Naast deze schuur is een olietank met een capaciteit van 3000 liter (diesel) geplaatst, wat bijdraagt aan de zelfstandigheid en functionaliteit van het perceel.







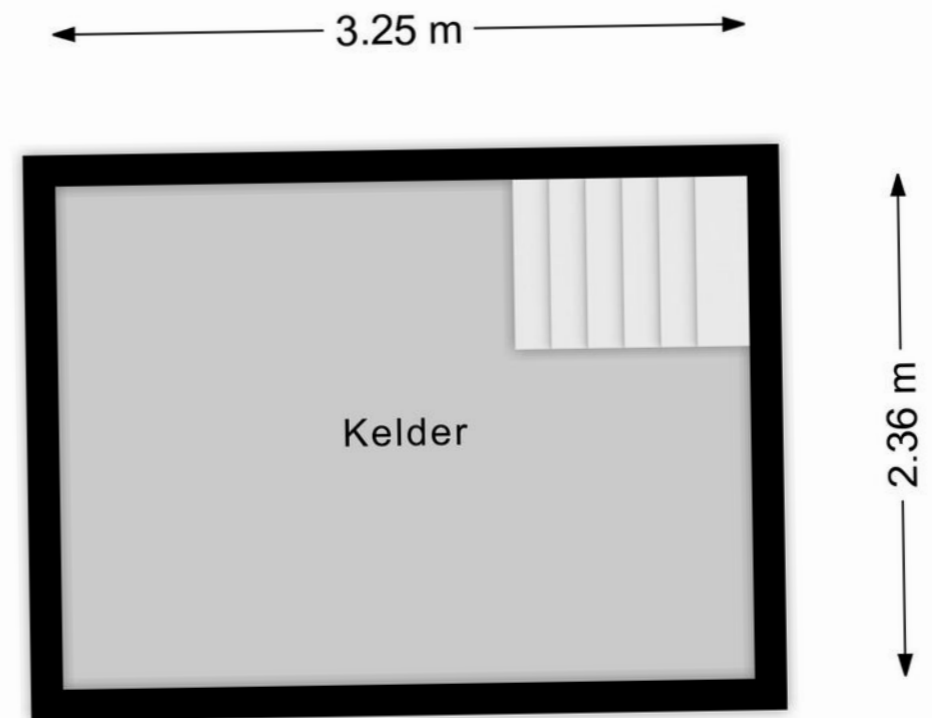
Plattegrond

Begane grond



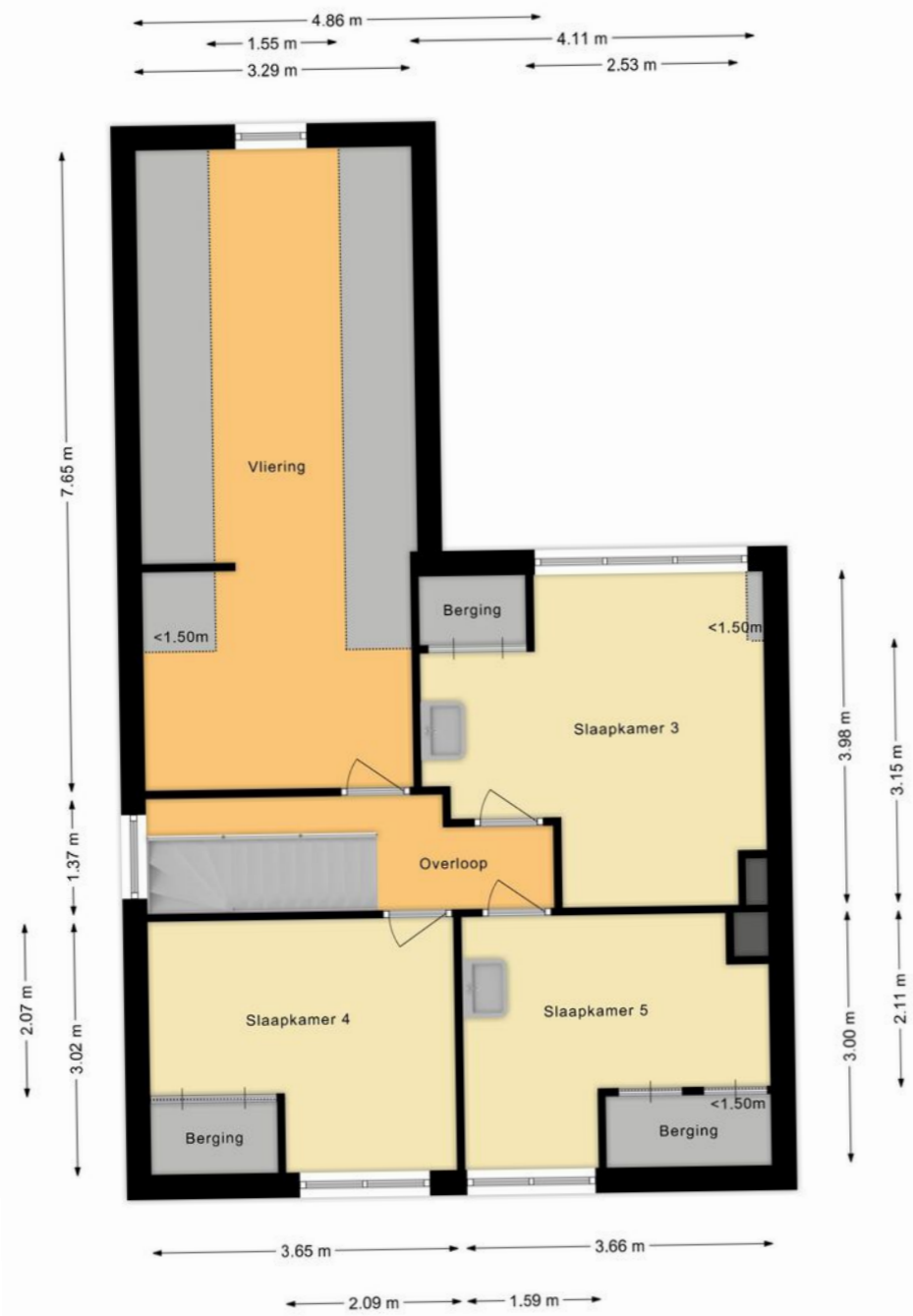
Plattegrond

Kelder



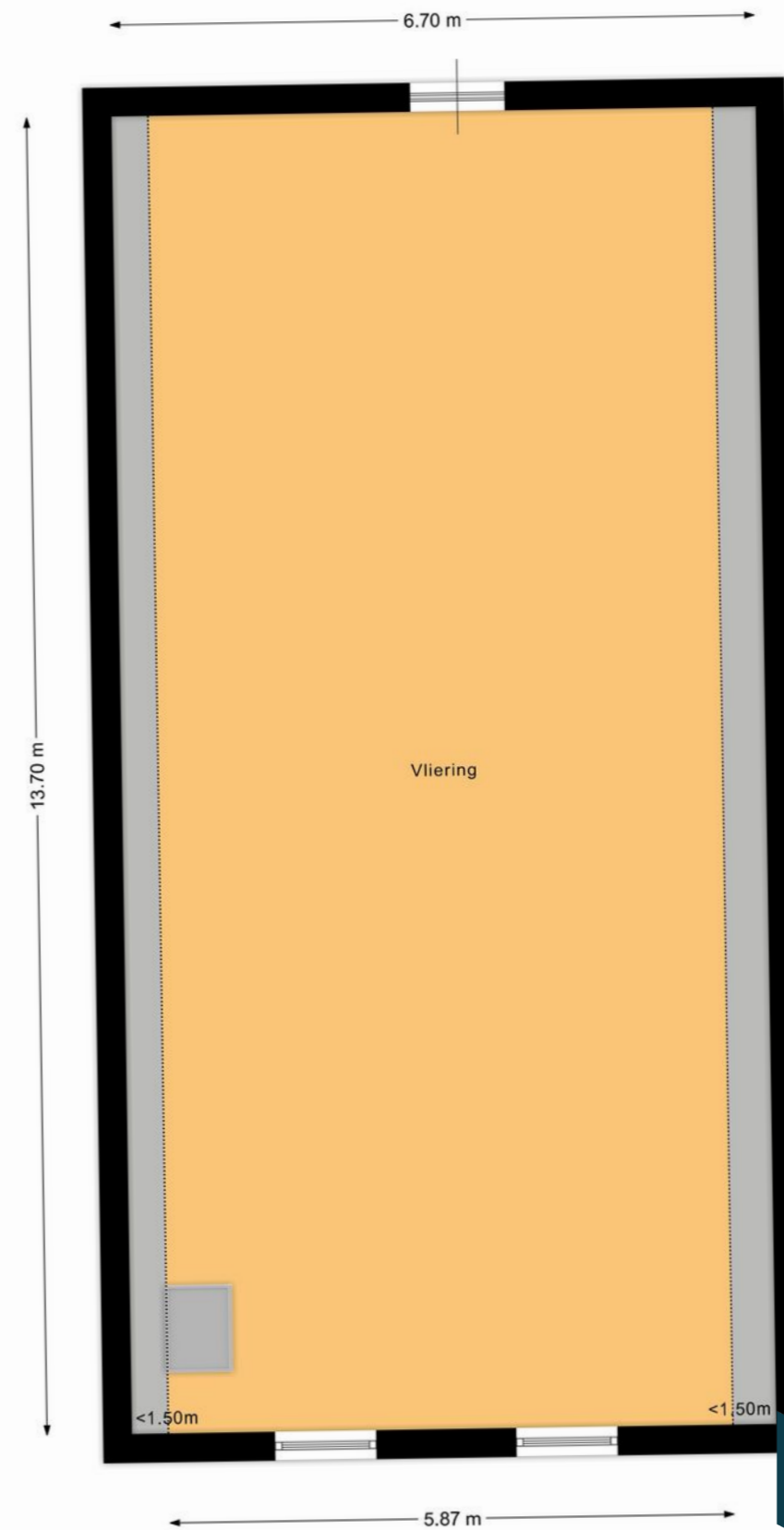
Plattegrond

Eerste verdieping



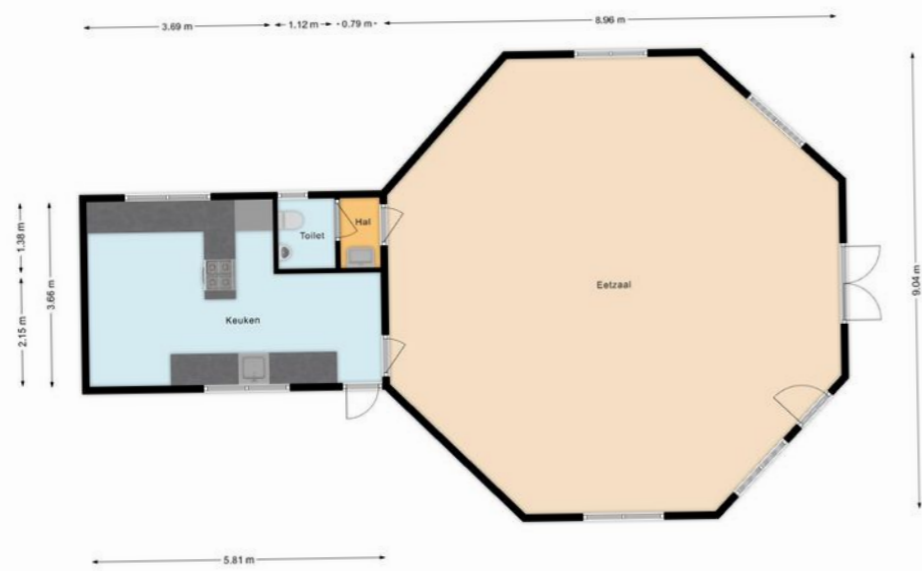
Plattegrond

Vliering



Plattegrond

Chalet



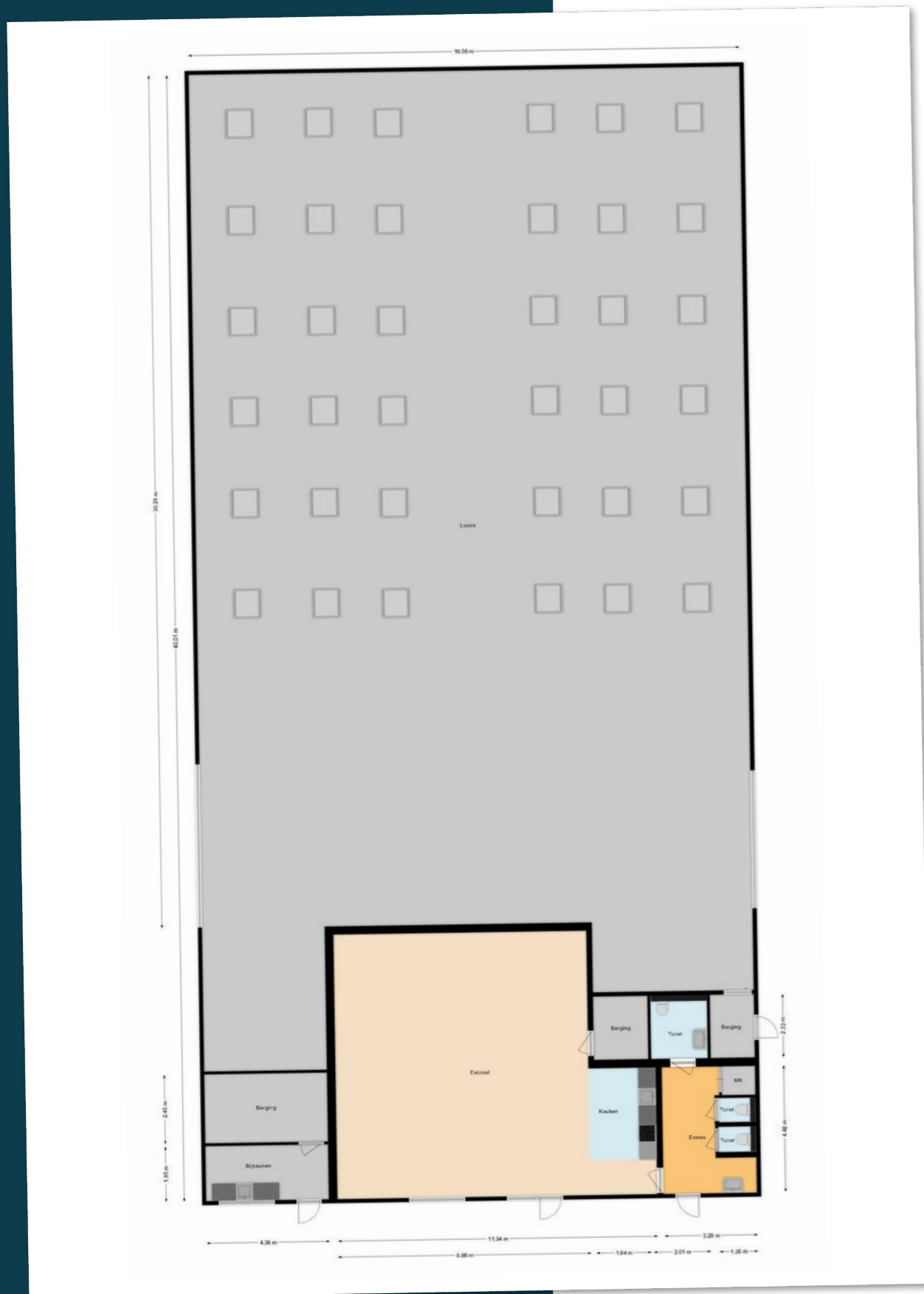
Plattegrond

Schuur



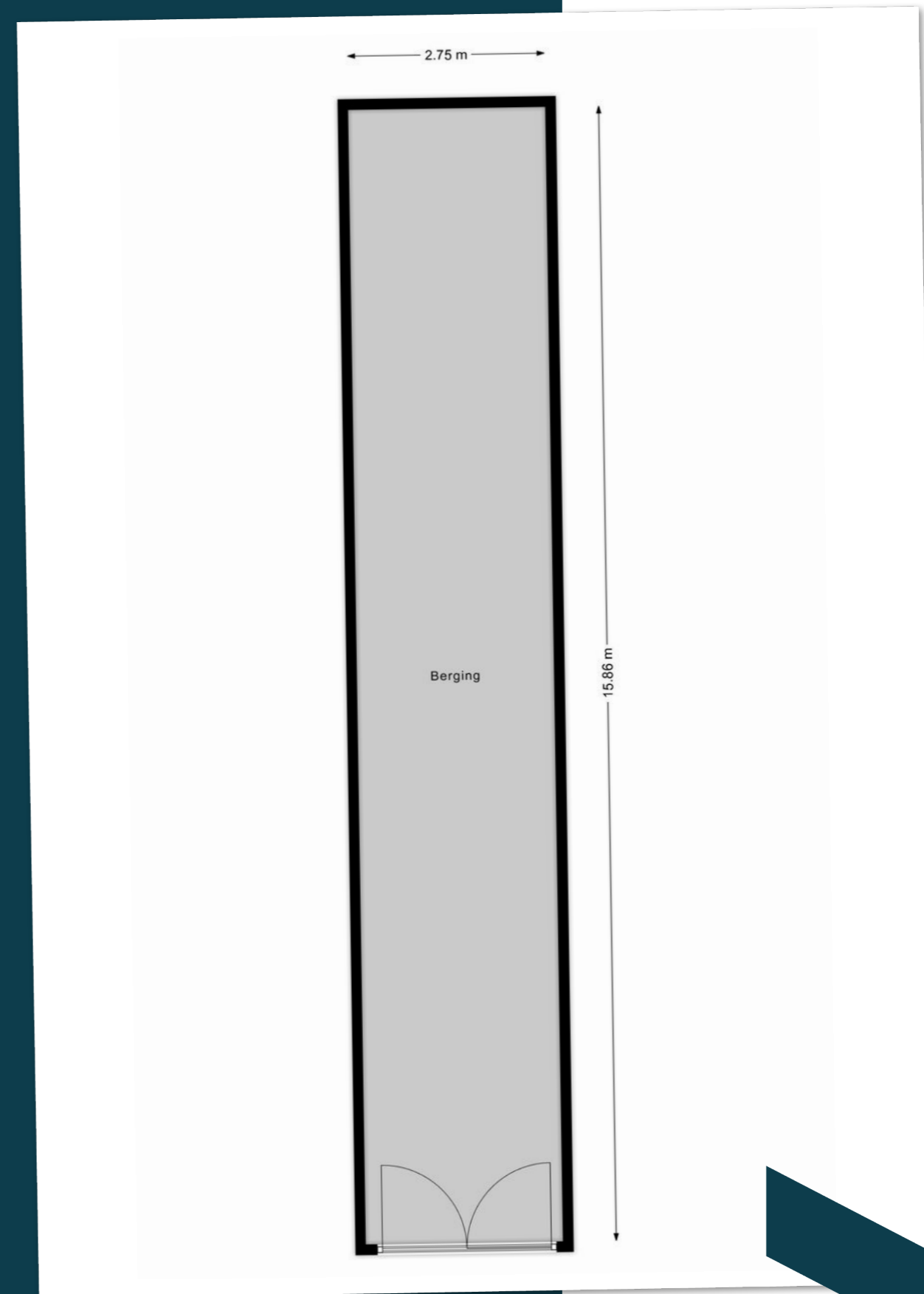
Plattegrond

Loods



Plattegrond

Berging



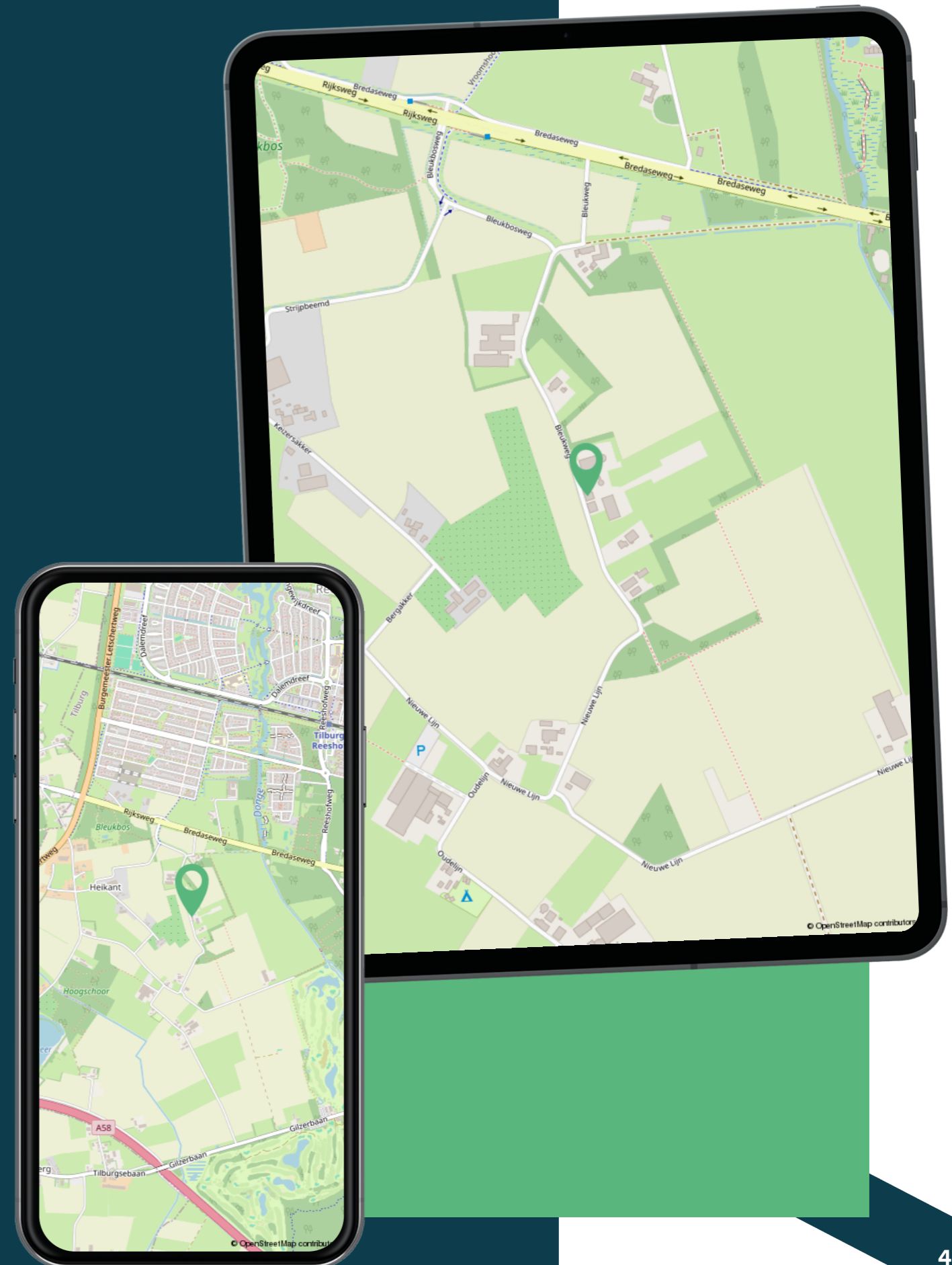
Kadastrale kaart

**Kadastraal
nummer**
Tilburg AH
267-266

Eigendom
Volle eigendom



Locatie op de kaart



Bestemmingsplan



Maak kennis met ons team

Team Klijsen 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 58 jaar denken we mee met onze klanten en bieden we steeds weer het maatwerk waarmee zij hun woondromen waarmaken.



Ard Klijsen.

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



Barbara van Beijnum.

Commercieel binnendienst-medewerkster

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 matches 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.



Ilse Klijsen.

Commercieel binnendienstmedewerkster / marketing

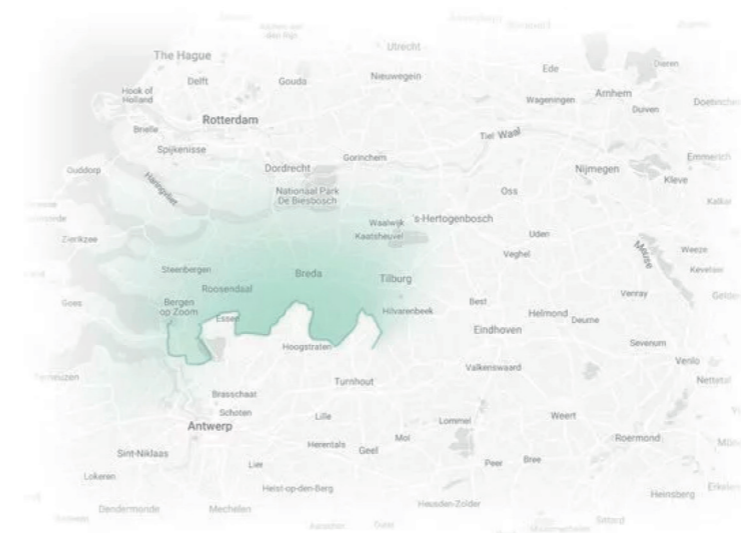


Britt Galle.

Commercieel binnendienst-medewerkster

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. Klijsen Makelaars & Adviseurs is jouw specialist en staat voor je klaar.



Floris Bloemscheer.

Vastgoed adviseur

Interesse in dit mooie object?

Neem dan vrijblijvend contact met ons op!



Heb je verkoopplannen
en ben je benieuwd naar
de waarde van jouw
agrarisches vastgoed?
Plan vrijblijvend een
afspraak met ons in!

 **klijnsen.**
agrarisches

Klijnsen Makelaars & Adviseurs

Europark 11, 4904 SX Oosterhout NB

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

Volg ons op social media!

