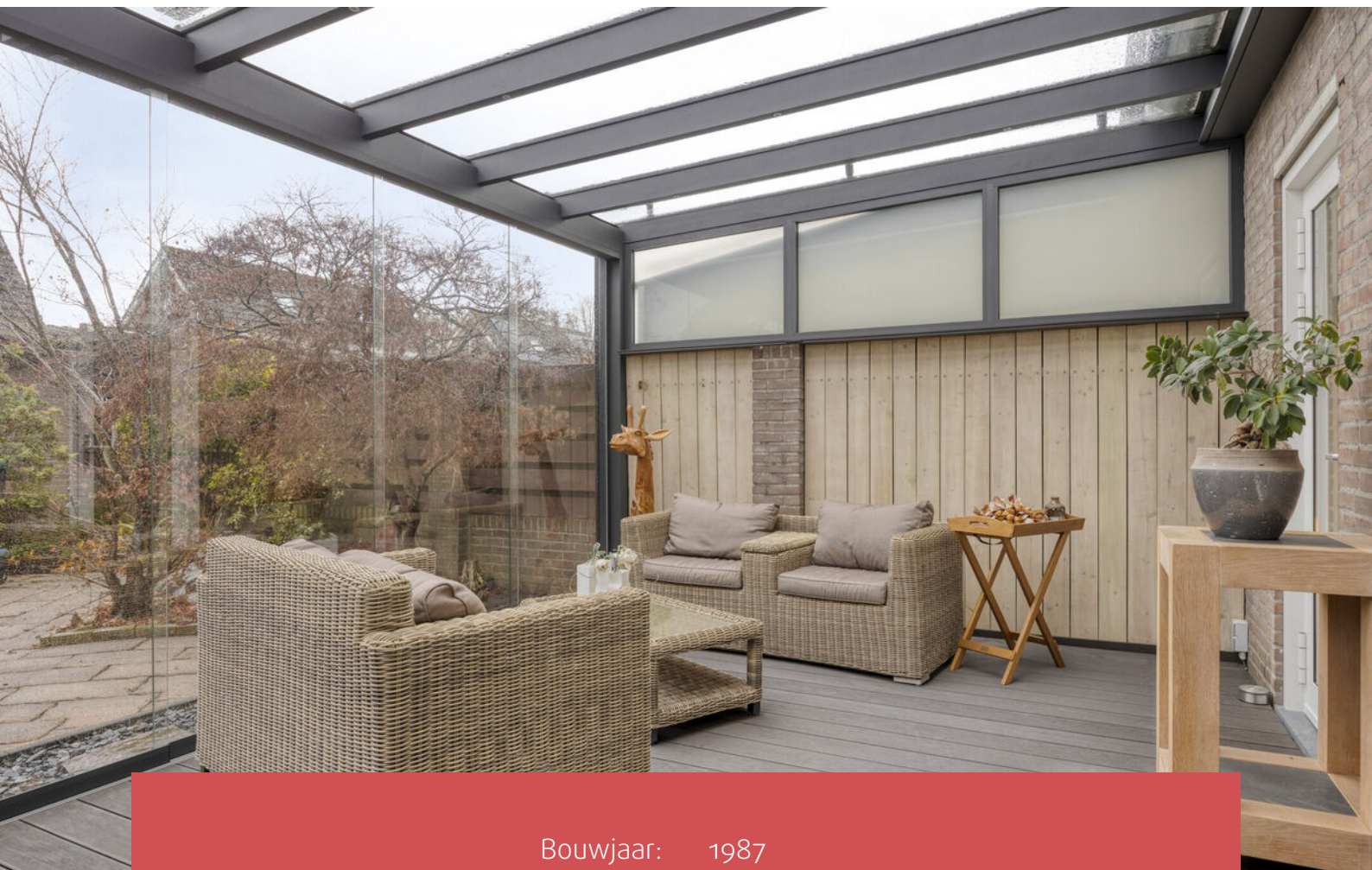




Luxe gezinswoning
met fantastische serre

TILBURG
Deldenstraat 55

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1987
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	385 m ³
Woonoppervlakte:	112 m ²
Perceeloppervlakte:	159 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	18 m ²
Externe bergruimte:	6 m ²
Verwarming:	stadsverwarming
Isolatie:	volledig geïsoleerd

Omschrijving

Deldenstraat 55 Tilburg

Buitenkans in Reeshof, deelwijk Huibeven! Deze instapklare gezinswoning biedt alles wat u zoekt: een fantastische serre van 18 m², luxe afgewerkt met spots, elektra, zonwerende en verduisterende screens en een schuifbare glazen pui, een ruime woonkamer, 4 royale slaapkamers en een moderne badkamer, die helemaal aansluit bij de trends van nu. Deze onderhoudsarme woning met nieuwe aluminium kozijnen met condensvrije HR++-beglazing (uit 2021) en beschikt over een eigen oprit, waardoor u geniet van zowel comfort als gemak.

Gelegen op toplocatie in een rustige straat vlakbij het Huibevenpark. Wie houdt van het buitenleven voelt zich hier direct thuis; of het nu gaat om een gezellige barbecue of ontspannen in de tuin, hier kan het allemaal, weer of geen weer. De woning is volledig geïsoleerd en heeft energielabel A.

Bouwjaar: 1987

Woonoppervlakte: 112 m² (bruto 168 m²)

Perceeloppervlakte: 159 m²

Inhoud woonhuis: 385 m³

Energielabel: A

De woning is gedurende de afgelopen jaren onderhoudsarm gemaakt, gemoderniseerd en uitgebreid:

- 2017: nieuwe luxe badkamer en toilet;
- 2020: nieuwe voortuin – gestabiliseerd zand en keramische tegels;
- 2020: nieuwe binnendeuren - begane grond en 1e verdieping;
- 2021: onderhoudsarme aluminium kozijnen met condensvrije HR++-beglazing;
- 2021: serre voorzien van volle composiet vlinderplanken;
- 2021: elektrische zonwering op serre (met afstandsbediening);
- 2023: screens aan voorzijde serre + horren (met afstandsbediening);
- 2023: nieuwe radiatoren - begane grond;

INDELING: BEGANE GROND

Deze woning bevindt zich in een rustige straat en beschikt over een eigen oprit, ideaal voor het parkeren en opladen van bijv. een elektrische auto. De voortuin is in 2020 opnieuw aangelegd. Via de entree komt u binnen, waar zich het in 2017 vernieuwde toilet, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden.

Vanuit hier loopt u door naar de woonkamer van bijna 30 m². De woonkamer staat in open verbinding met de keuken aan de voorzijde, waardoor een ruimtelijk geheel ontstaat. De muren zijn grotendeels gestuct en de gehele begane grond is voorzien van grote antracietkleurige vloertegels van 80 x 80 cm (2021) afgewerkt met zwarte plinten wat zorgt voor een moderne uitstraling. Omdat de eettafel in de keuken is geplaatst, kan de woonkamer volledig worden ingericht als comfortabele zitkamer. Door de serre van 18 m² bij de zitkamer te betrekken kan een ruimte van 47 m² ontstaan.

Omschrijving

De gehele woning is in 2021 voorzien van onderhoudsvrije aluminium kozijnen met HR+ +-beglazing. Deze beglazing is ook nog eens condensvrij. Dus een heerlijke onderhoudsarme woning: geen schilderwerk! De voor- en achterdeur zijn voorzien van 6-punts-sluiting (2x3punts), dit zorgt voor extra veiligheid. Tevens zijn in 2020 op de begane grond en de 1e verdieping nieuwe binnendeuren geplaatst. En in 2023 zijn op de begane grond nieuwe moderne radiatoren aangebracht. Op de 1e verdieping zijn zowel aan voor- als achterzijde rolluiken aanwezig.

De keuken is aan de voorzijde en geplaatst in een rechte opstelling. De keuken heeft witte kasten met aluminium handgrepen en een grijs werkblad. De keuken beschikt over de volgende inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, een combi-oven, een afzuigkap en een losse koelkast. De open indeling maakt dit een fijne plek waar koken en samenzijn moeiteloos samengaan, altijd in verbinding met de woonkamer.

VOORTUIN:

De voortuin is in 2020 opnieuw aangelegd, de parkeerplaats is aangelegd met gestabiliseerde tegels waardoor deze niet verzakt. De eyecatchers in de voortuin is de in 2020 vernieuwde voordeur met 6-punts sluiting.

ACHTERTUIN:

De absolute blikvanger van deze woning is de serre in de achtertuin. Deze tot in detail afgewerkte ruimte van circa 18 m² biedt een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten van het buitenleven. Dankzij de ingebouwde spots, elektra en zonwering is het hier altijd comfortabel. De screens zijn zonwerend en verduisterend en te bedienen met de Somfy-afstandbediening. De glazen pui kan volledig of gedeeltelijk worden geopend, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Bovendien zorgen de tochtstrips ervoor dat de serre ook bij lagere temperaturen een aangename verblijfsruimte blijft. In de serre is een elektrische kachel aanwezig.

De achtertuin zelf is fraai aangelegd met verzorgde plantenperken aan beide zijden en verkeert in uitstekende staat van onderhoud. Achterin bevindt zich een praktische overkapping met berging, samen goed voor circa 11 m². Via de overkapping bereikt u eenvoudig de achterom, wat de tuin niet alleen mooi maar ook functioneel maakt.

1e VERDIEPING:

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, waarvan 1 in gebruik is als een praktische walk-in-closet en een luxe badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning meet circa 10 m² en is afgewerkt met een laminaatvloer in grijstint. Aan de achterzijde ligt de tweede slaapkamer van ongeveer 14 m², voorzien van vloerbekleding, net als de overloop en de walk-in-closet. Alle kamers zijn glad gestuct, de ramen zijn voorzien van uitneembare horren.

Omschrijving

De badkamer, vernieuwd in 2017, is circa 5 m² groot en straalt comfort en stijl uit. Mooie houtlook wand- en vloertegels vormen de basis, terwijl de ruimte compleet is uitgerust met een toilet, een afsluitbare inloopdouche van 1.20 m breed, een designradiator en een dubbele wastafel met verlichte spiegel. Dankzij zowel mechanische als natuurlijke ventilatie blijft de badkamer altijd aangenaam, en de elektrische vloerverwarming maakt het geheel extra comfortabel.

2e VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Deze etage is praktisch ingedeeld met een voorzolder en een ruime kamer, die uitstekend dienst kan doen als slaapkamer of kantoor. Het grote Velux-dakraam zorgt hier voor een veel lichtinval en een prettige sfeer. Op de voorzolder vindt u de opstelling voor wasmachine en droger, waardoor de ruimte efficiënt benut wordt.

LOCATIE

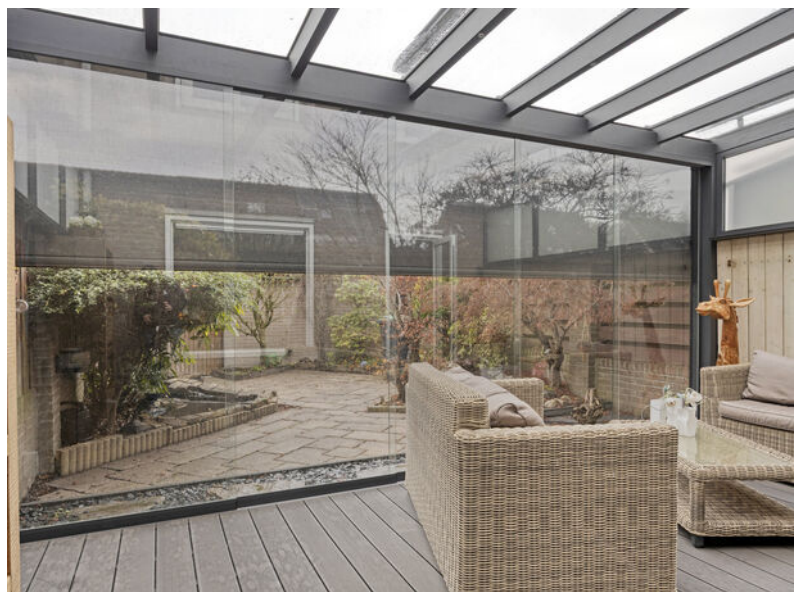
De ligging in de wijk Huibeven vlakbij het Huibevenpark maakt het plaatje compleet. Op loopafstand vindt u winkelcentrum Heyhoef, waar u terecht kunt voor uw dagelijkse boodschappen. Ook kinderopvang, basisschool, tandarts en apotheek liggen binnen handbereik. Sportliefhebbers stappen eenvoudig op de fiets naar hun favoriete club, terwijl goede busverbindingen zorgen voor een snelle aansluiting met het ziekenhuis, het treinstation NS Reeshof en het centrum van Tilburg. Bovendien bereikt u vanuit deze locatie moeiteloos de uitvalswegen richting Waalwijk, Den Bosch, Breda en Eindhoven.

ALGEMEEN

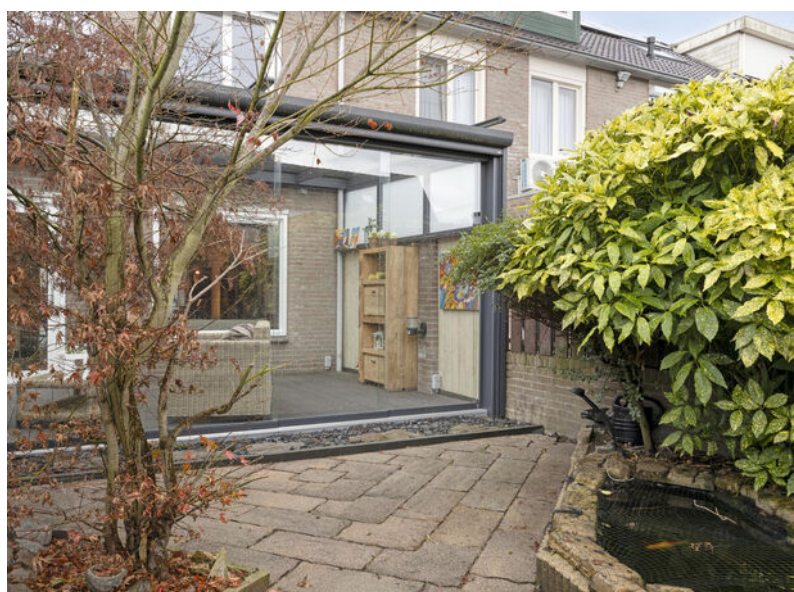
Aanvaarding in overleg.

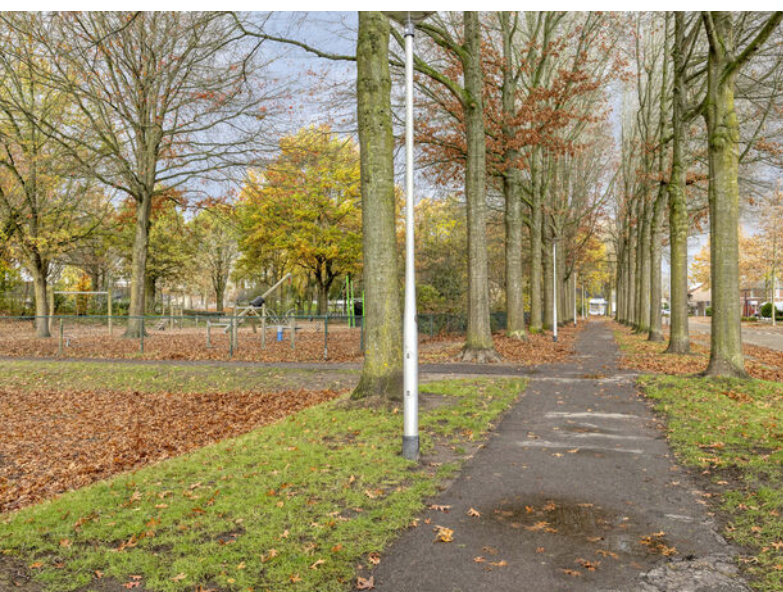




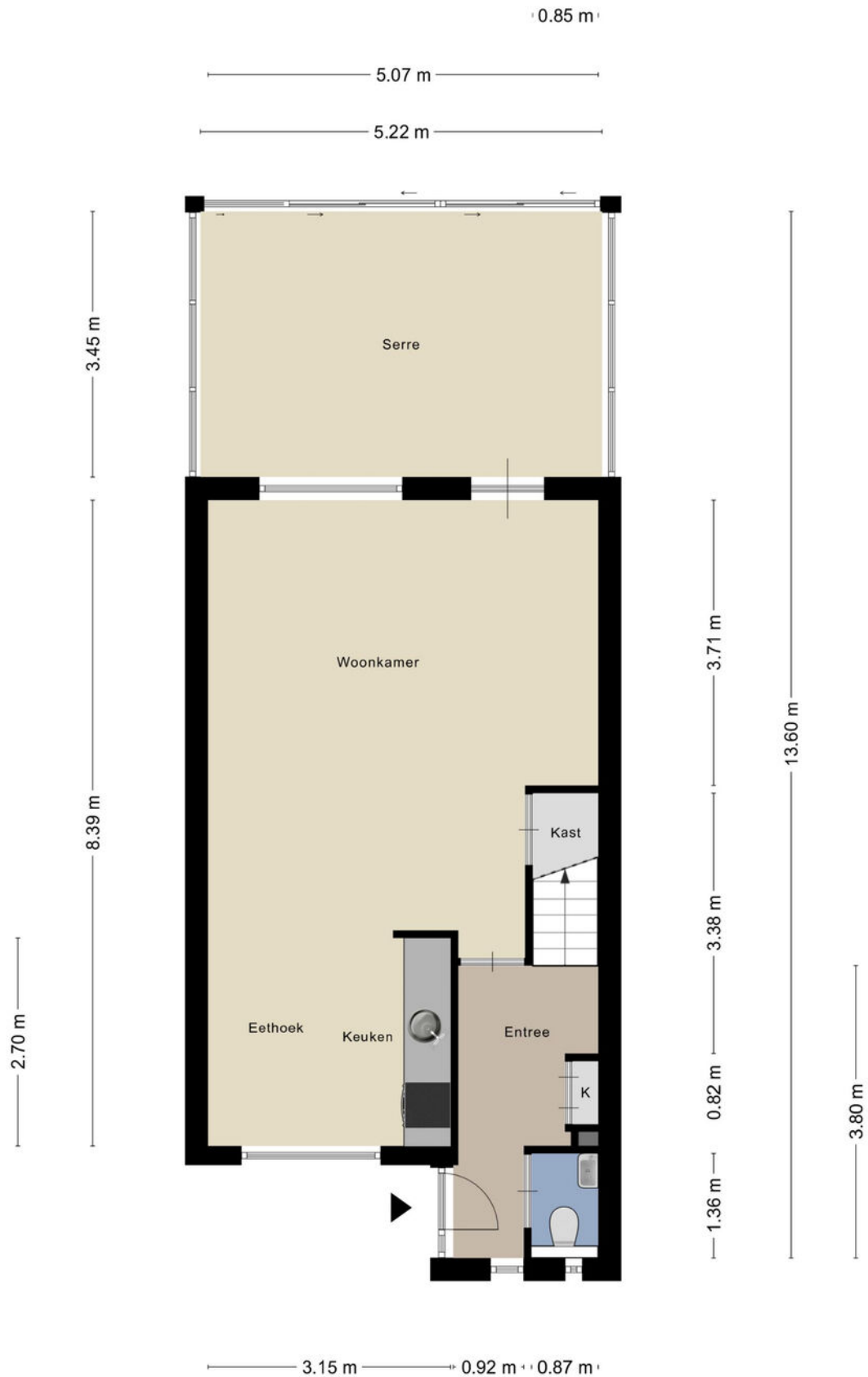




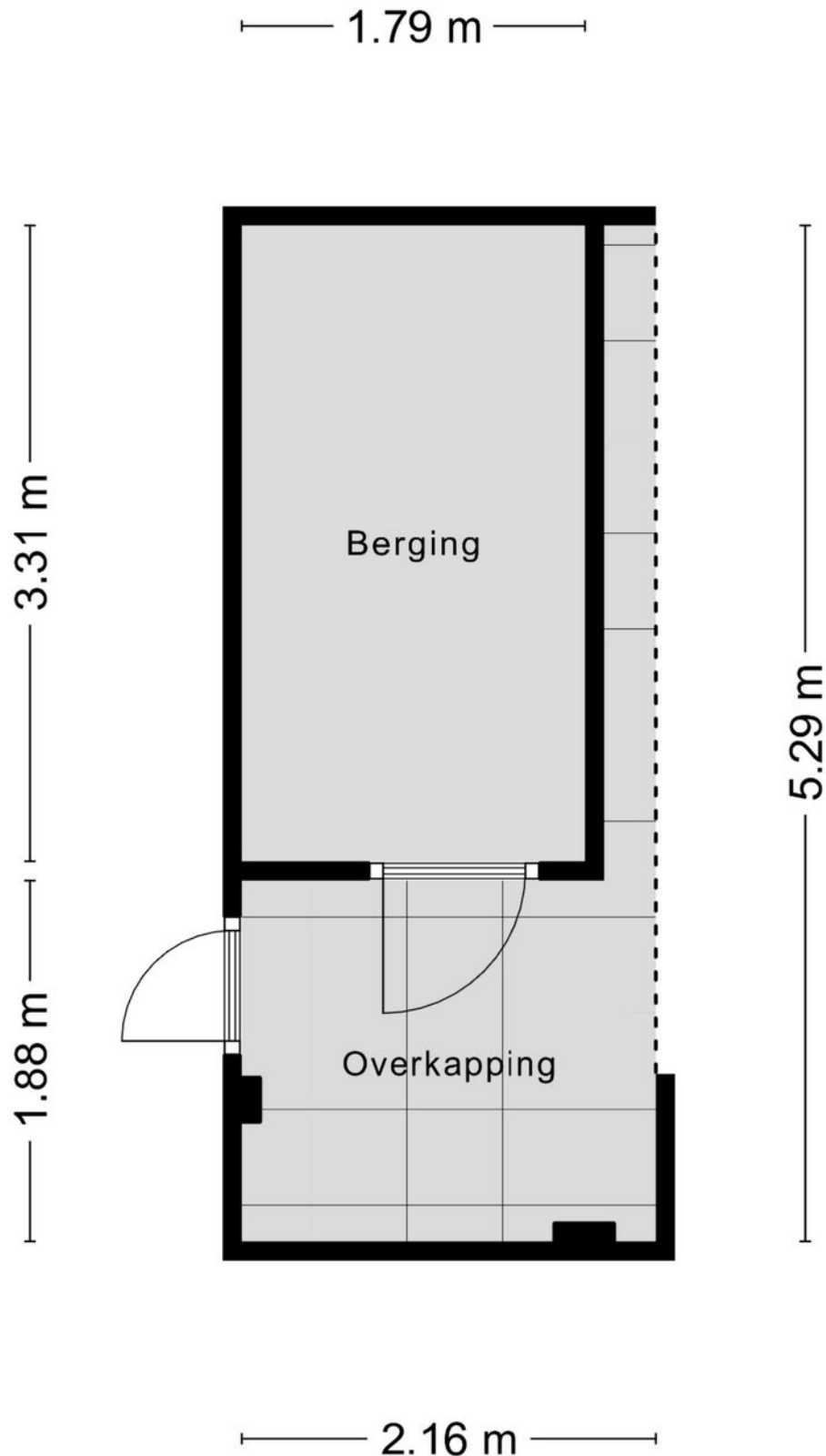




Plattegronden



Plattegronden

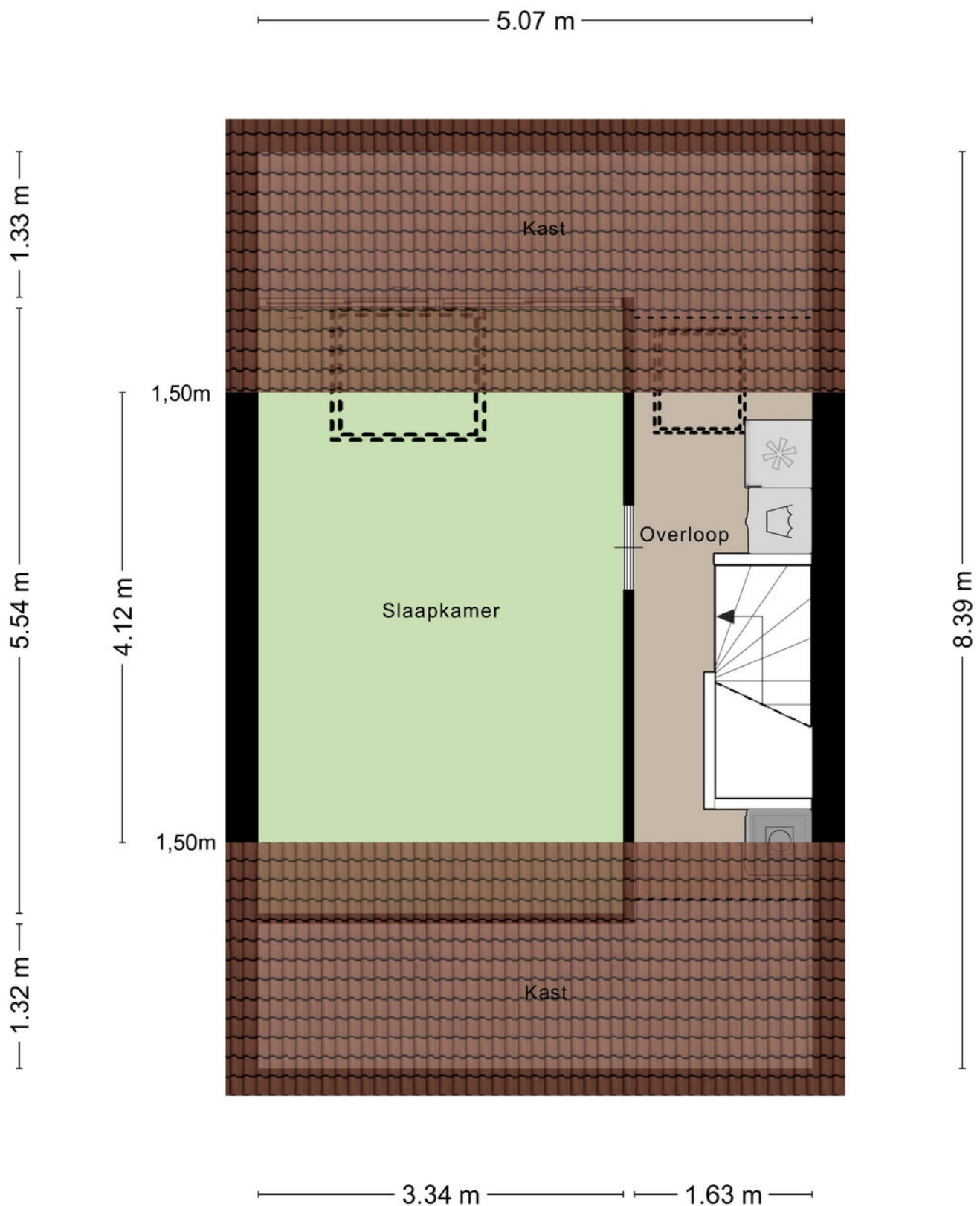


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

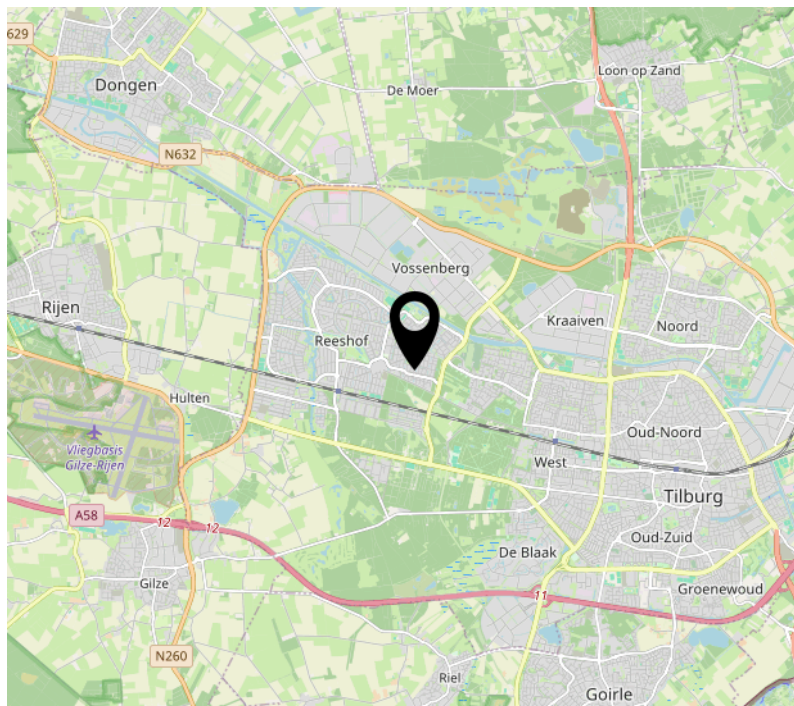
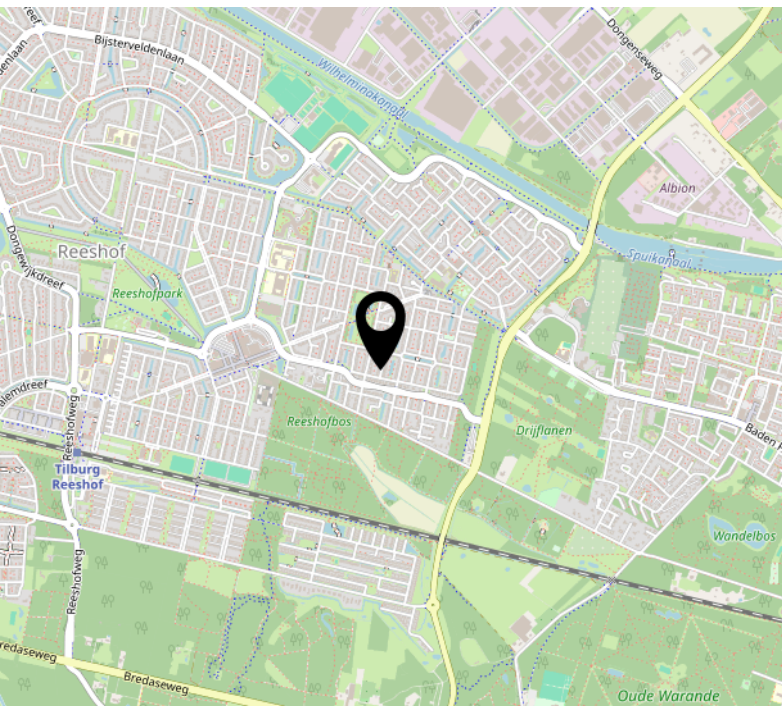
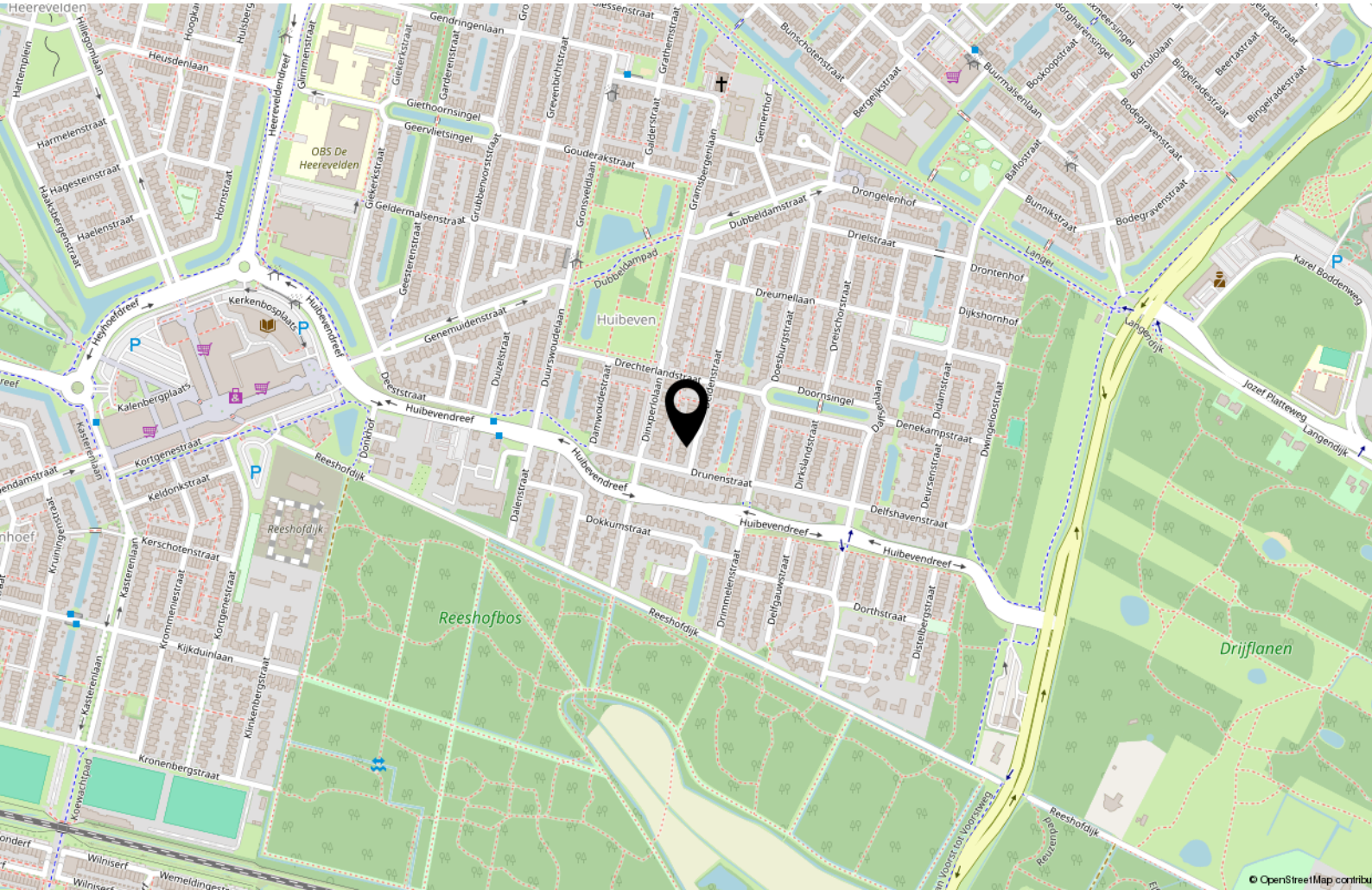
Uw referentie: Deldenstraat 55 Tilb



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Tilburg
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	AF
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2119
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



Locatie op de kaart



Tips & weetjes

Hypotheekadvies

Een hypotheek sluit u af voor een groot deel van uw leven. Het is daarom van belang dat u zich goed laat informeren door de bank, een tussenpersoon, adviseur of uw eigen makelaar. Uw hypotheek lost u verplicht af, de overheid betaalt wel een deel mee aan de maandlasten van uw hypotheek.

Per 2019 mag u maximaal 100% van de waarde van uw huis lenen en is de maximale hypotheekrenteaftrek 49,5%. Vanaf 2019 gaat de aftrek versneld omlaag. Wel mag u meer lenen voor een energieneutraal- of zuiniger huis. Neem de tijd om u goed te laten informeren.

Notaris

Bij de aan- en verkoop van een woning stelt de notaris de leverings- en hypotheekakte op en verzorgt het kantoor de financiële afwikkeling. Ook helpt de notaris bij het opmaken van een testament en/of samenlevingscontract.

Bouwtechnisch Adviesbureau

Heeft u uw zinnen gezet op een woning, maar heeft u twijfels over de kwaliteit? In dat geval is het zéér raadzaam om een bouwtechnisch adviseur in te schakelen om wat meer zekerheid over de kwaliteit te krijgen. Een bouwtechnisch adviseur kan u ook informeren over de te verwachten kosten op de korte en lange termijn.

Verbouwplannen in en rond het huis

De economie in Nederland trekt aan. Dit betekent dat bedrijven als bijvoorbeeld de schilder, stukadoor, aannemer en hovenier ontzettend druk zijn. Wanneer u iets in of rond uw huis gedaan wilt hebben, moet u er rekening mee houden dat deze bedrijven op dit moment vaak met een wachtlijst werken. Informeer dus tijdig wanneer u verbouwplannen heeft. Ook is het belangrijk om tijdig te informeren naar voorschriften en/of vergunningen.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en Starterslening

Komt u voor de aankoop of verbetering van uw woning in aanmerking voor de NHG, dan betaalt u een lagere rente en is er een vangnet voor als u door omstandigheden uw huis moet verkopen. Wanneer de opbrengst dan te laag is om de restschuld af te lossen, dan betaalt het Waarborgfonds Eigen Woning het verschil

aan de geldverstrekker. De NHG heeft de kostengrens voor 2025 vastgesteld op € 450.000,-. Voor energiebesparende woningen is de kostengrens vastgesteld op € 477.000,-. Vraag uw adviseur naar de mogelijkheden.

Het energielabel

Adviesbureau voor energiebesparing (AVEB) te Breda, helpt u graag inzichtelijk te maken wat het definitieve energielabel van uw woning is. Elk woonhuis in Nederland heeft een voorlopig energielabel gekregen van de overheid. Meestal klopt dit niet. Het is een schatting op basis van geregistreerde gegevens.

Op ep-online.nl kunt u het energielabel van uw woning vinden. Schrik niet, vaak valt het tegen. De overheid weet niet van het dubbel glas, of de spouwmuurisolatie die misschien onlangs in uw huis is verwerkt. U heeft het energielabel nodig als u uw huis wilt verkopen/verhuren. Wij kunnen u helpen uw energielabel definitief te maken, geheel kosteloos. Voor informatie kunt u mailen naar: info@aveb.nl

Over ons

Mijn naam is Bas Rentmeester geboren en getogen in Tilburg.

Al 27 jaar werkzaam als woningmakelaar en taxateur. Deze ruime ervaring wil ik graag aanwenden om uw woning voor u te verkopen of een woning voor u aan te kopen of te taxeren.

Ik ben getrouwd met Hedwig Rentmeester, assistent-makelaar en zij regelt de administratieve zaken van Rentmeester Makelaardij. Samen hebben wij 3 kinderen.

In mijn werk ben ik erg gedreven, kundig en kom mijn afspraken na. En even fanatiek als ik Willem II-supporter ben, gaat mijn interesse ook uit naar wielrennen, formule 1, tennis, hockey, ijshockey en sinds kort ook samen met Hedwig

genietend van het damesvoetbal.

Favoriete vakanties zijn met mijn gezin naar Italië of een stedentrip met vrienden. Lekker op een terrasje genieten van Tripel Karmeliet of een goed glas wijn.

Met gedrevenheid, een sublieme vakkennis en goede beroepsethiek, ben ik altijd bezig voor elke klant het allerbeste resultaat te bereiken.



Interesse?



Willem II-straat 17
5038 BA Tilburg

013-8200162
info@rentmeestermakelaardij.nl
www.rentmeestermakelaardij.nl