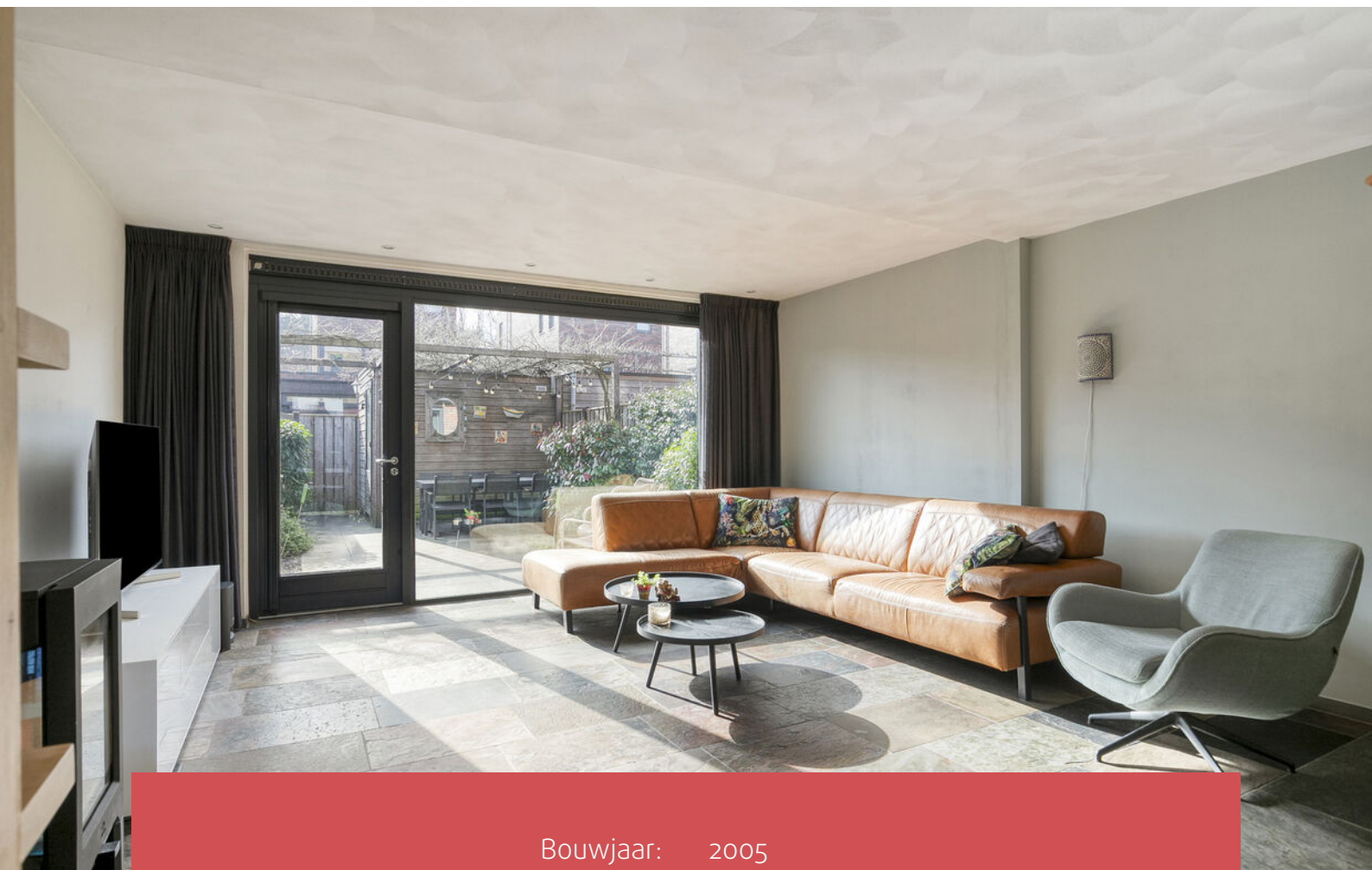




5 slaapkamers, 2
badkamers en A++

TILBURG
Waardenburgstraat 95

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2005
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	516 m ³
Woonoppervlakte:	146 m ²
Perceeloppervlakte:	133 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	1 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Verwarming:	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel

Omschrijving

Waardenburgstraat 95 – Tilburg

Nieuw in de verkoop! In de geliefde wijk Witbrant in stadsdeel Reeshof staat deze riante tussenwoning te koop. Een ideale gezinswoning met volop ruimte: maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers en een duurzaam energielabel A++. Een comfortabele en toekomstbestendige woning voor wie nét wat meer ruimte zoekt.

Hoogtepunten

- Woonoppervlakte: 146 m² (bruto 167 m²)
- Perceeloppervlakte: 133 m²
- Inhoud: 516 m³
- Energielabel A++
- 12 zonnepanelen
- 5 slaapkamers
- 2 badkamers
- Aanvaarding in overleg

Begane grond

De begane grond vormt het hart van de woning. Dankzij het grote raam in de woonkamer en de raampartijen in de keuken geniet u hier de hele dag door van een prachtige lichtinval. De woonkamer heeft een moderne uitstraling, met een natuursteen (lei) vloer en gestucte wanden. Voor extra comfort kan de ruimte worden verwarmd via de vloerverwarming of met de sfeervolle haard. De woonkamer beslaat in totaal circa 41 m².

Via de woonkamer bereikt u de keuken. Deze is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en beschikt over grijze onder- en bovenkasten, gecombineerd met lichtblauwe tegels die zorgen voor een frisse uitstraling. De keuken heeft een oppervlakte van circa 9 m².

Tuin

Via de woonkamer bereikt u de onderhoudsvriendelijke achtertuin. Deze is voorzien van een buitenkraan en elektra, wat het buitenleven extra comfortabel maakt. De natuurlijke overkapping creëert in de zomer een heerlijke, beschutte plek om te ontspannen of gezellig samen te komen met vrienden en familie. De tuin heeft een oppervlakte van circa 34 m² en biedt daarmee een fijne combinatie van privacy en gebruiksgemak.

Omschrijving

Eerste verdieping

Via de trapopgang in de woonkamer bereikt u de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de eerste badkamer van de woning.

- Slaapkamer 1 (achterzijde): circa 10 m², voorzien van een laminaatvloer, hoge witte plinten en een kozijn met rolluik.
- Slaapkamer 2 (achterzijde): circa 6 m², eveneens voorzien van een laminaatvloer, hoge witte plinten, een kozijn met rolluik en een praktische wastafel.
- Slaapkamer 3 (voorzijde): circa 16 m², uitgerust met een laminaatvloer, hoge witte plinten, kozijnen met rolluiken en een handige ingebouwde kast.

De badkamer is uitgevoerd in een moderne combinatie van witte en donkere tegels en beschikt over een inloofdouche, toilet, dubbele wastafel met meubel, een spiegel met verlichting en mechanische ventilatie. De ruimte heeft een oppervlakte van circa 5 m² en biedt alle comfort voor dagelijks gebruik.

Tweede verdieping

Via de trapopgang op de overloop bereikt u de tweede verdieping. Deze etage biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en de tweede badkamer van de woning.

- Slaapkamer (achterzijde): circa 15 m², voorzien van een laminaatvloer, hoge witte plinten en een praktische ingebouwde kast.
- Slaapkamer (voorzijde): circa 13 m², eveneens voorzien van een laminaatvloer en hoge witte plinten.

De badkamer op deze verdieping is uitgevoerd met witte en donkere tegels en beschikt over een ligbad, een designradiator, aansluitingen voor wasmachine en droger, een enkele wastafel met meubel en mechanische ventilatie. Een comfortabele en complete tweede badkamer die perfect aansluit bij de ruimte en mogelijkheden van deze verdieping.

Omgeving

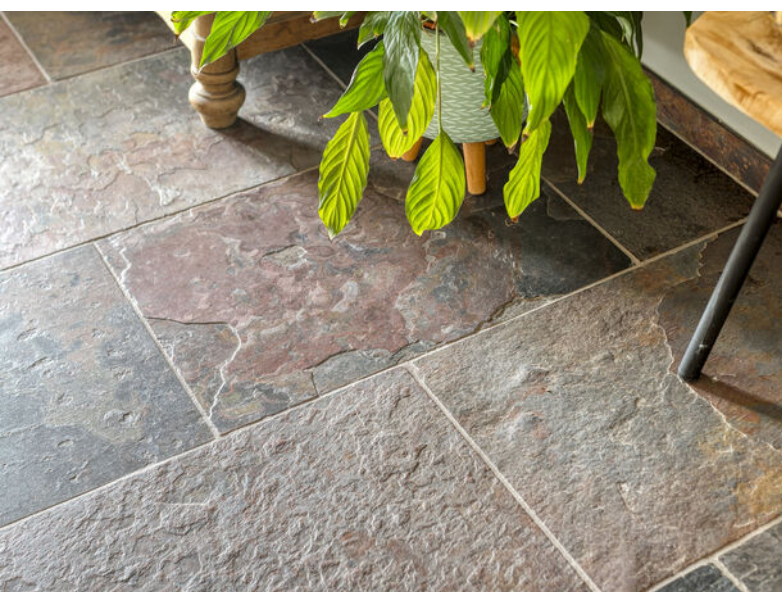
De ligging in de groene wijk Witbrant maakt het woongenot compleet. Op korte afstand vindt u het uitgestrekte Stadbos013, diverse speelvoorzieningen en prachtige wandel- en fietsroutes door de omliggende natuur. Voor uw dagelijkse boodschappen bent u binnen enkele minuten in winkelcentrum Heyhoef, waar een breed aanbod aan winkels en voorzieningen aanwezig is. Ook kinderopvang, basisscholen, een gezondheidscentrum en diverse sportfaciliteiten liggen binnen handbereik. Het NS-station Reeshof bevindt zich om de hoek, waardoor het centrum van Tilburg eenvoudig bereikbaar is. Daarnaast rijdt u vanuit deze locatie moeiteloos richting de uitvalswegen naar Waalwijk, Den Bosch, Breda en Eindhoven.

Foto's

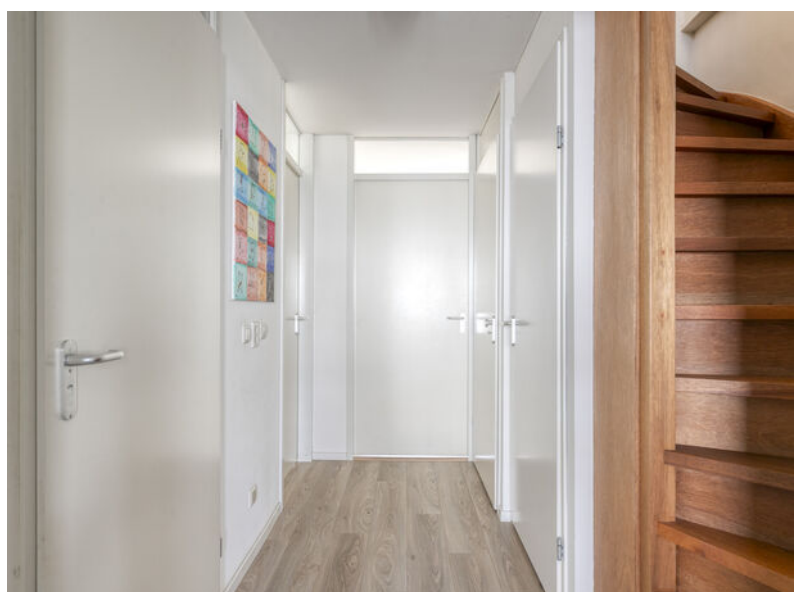




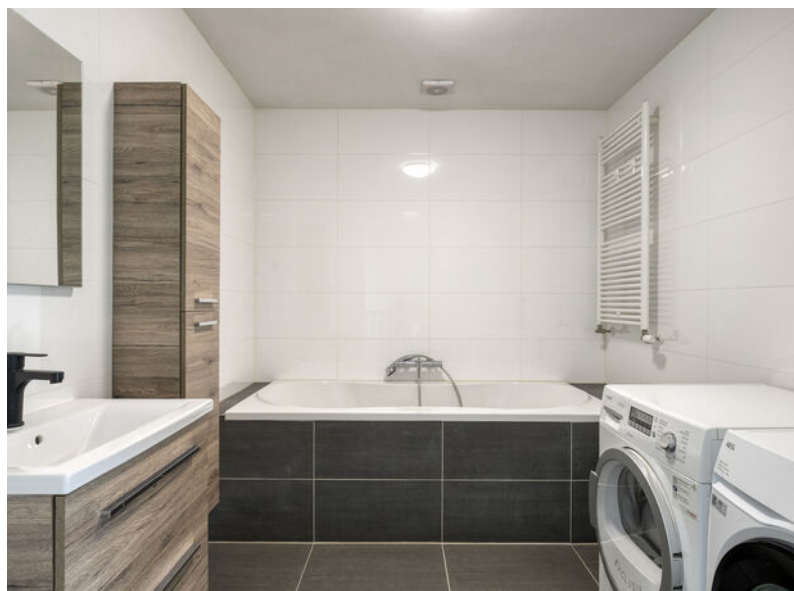






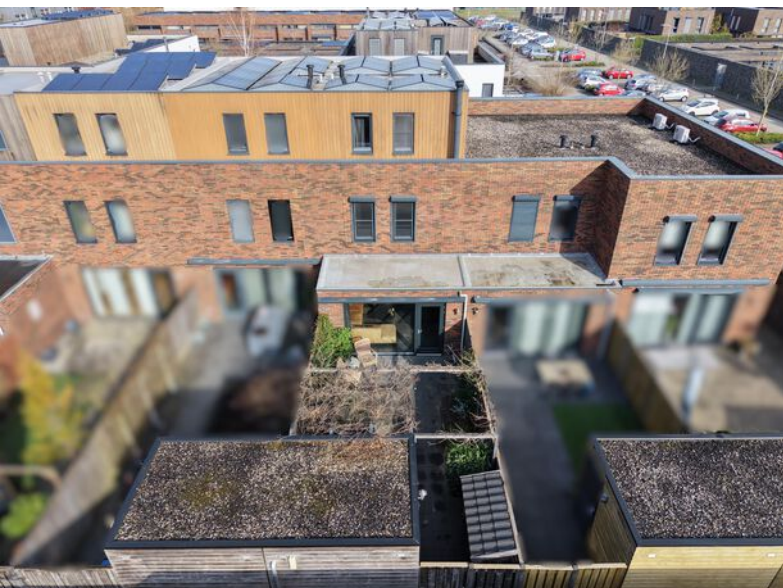








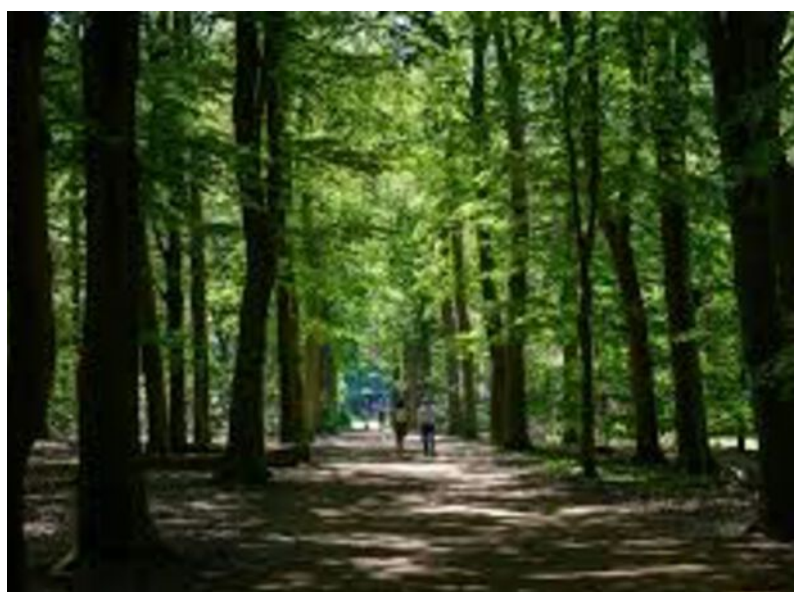




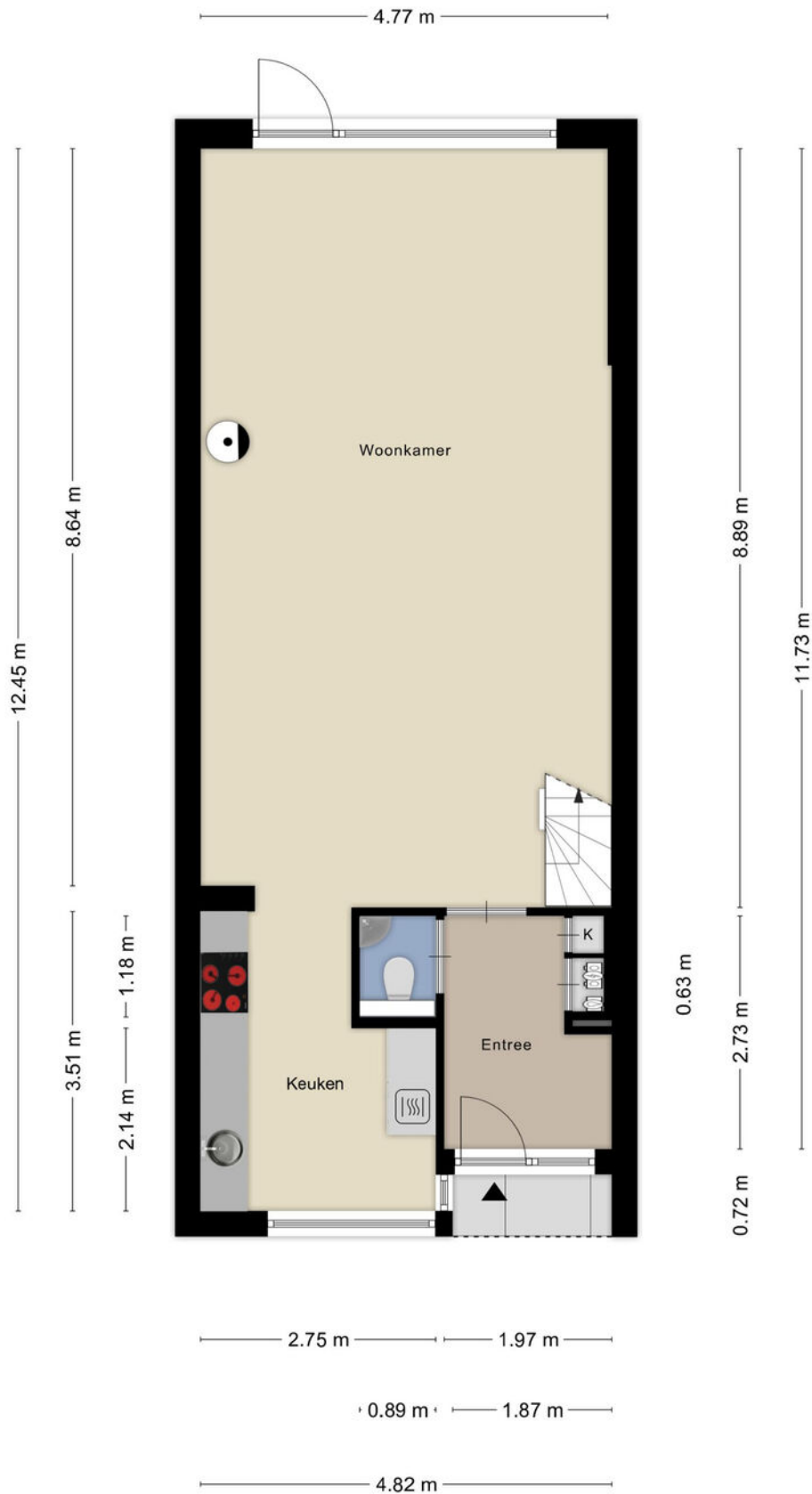
NVM

**EXACT
GEMETEN**

volgens
branchebrede
meetinstructie



Plattegronden



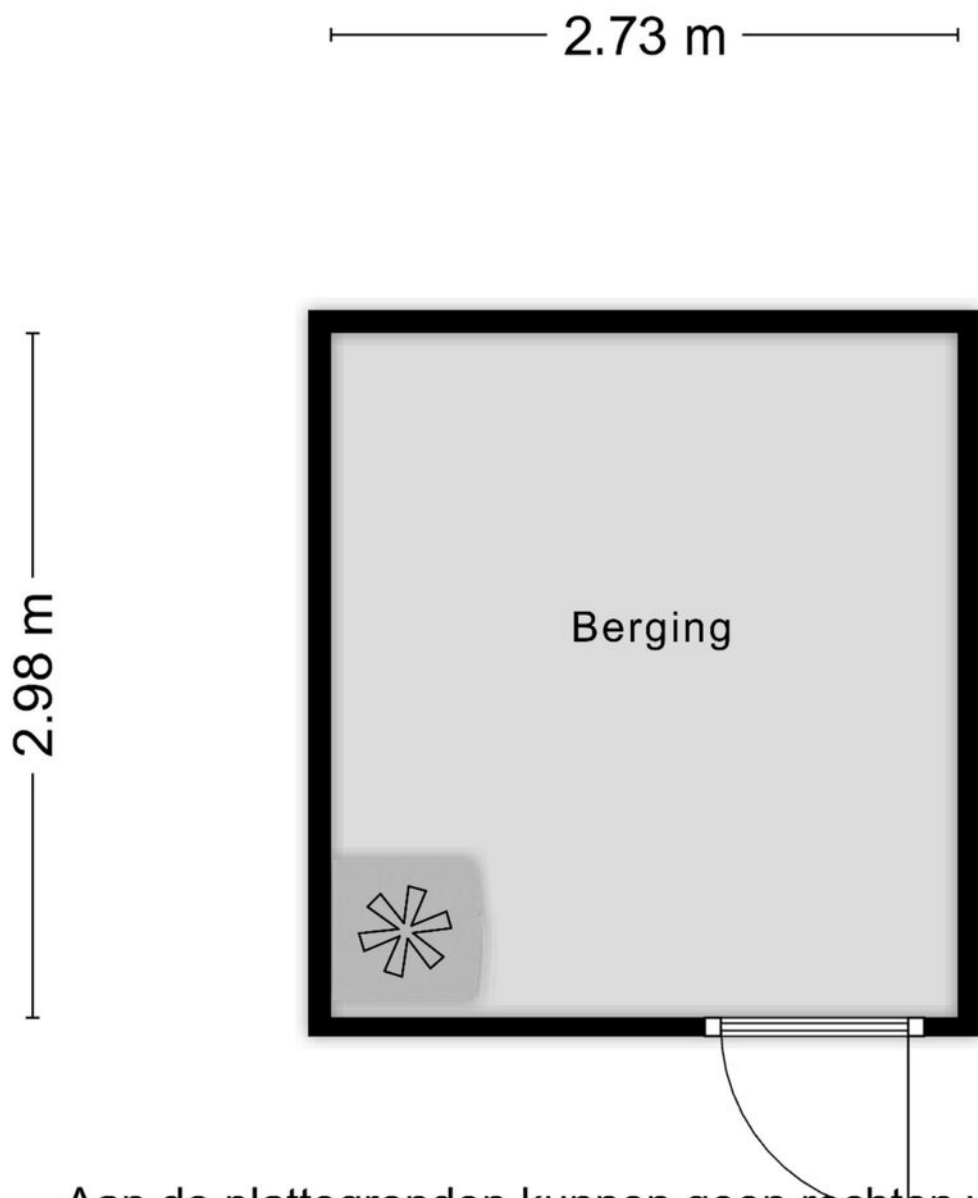
Plattegronden



Plattegronden

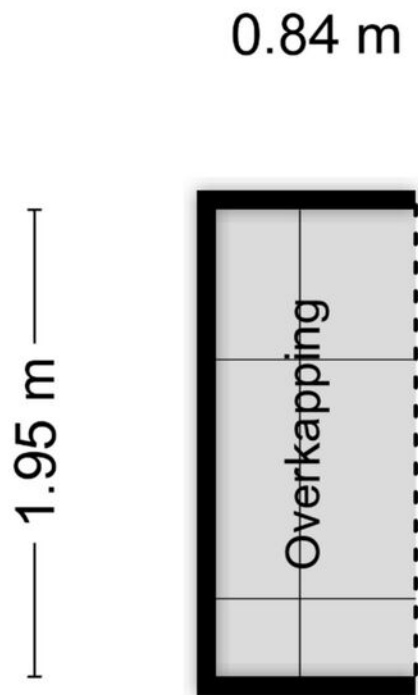


Plattegronden



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

Plattegronden



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waardenburgstr 95

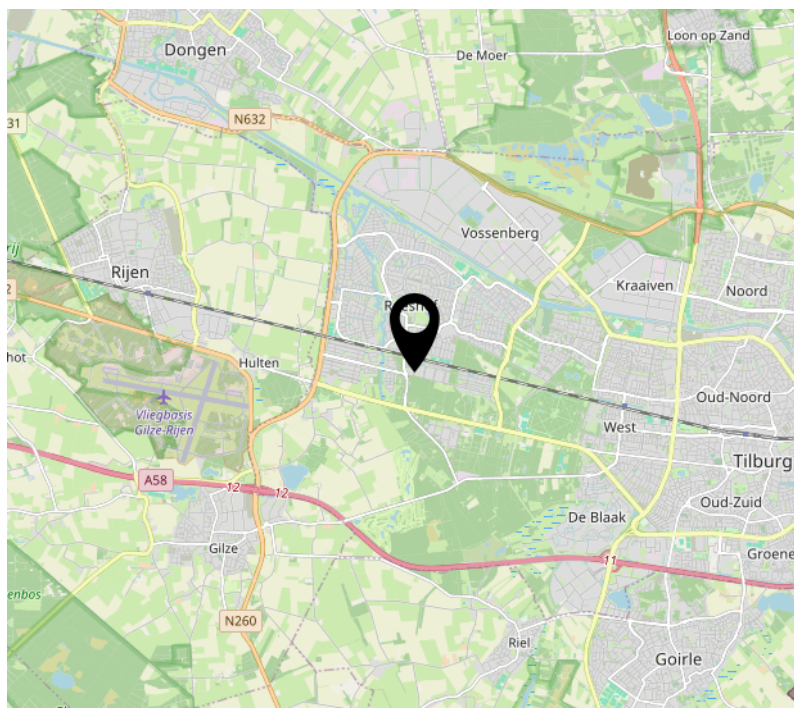
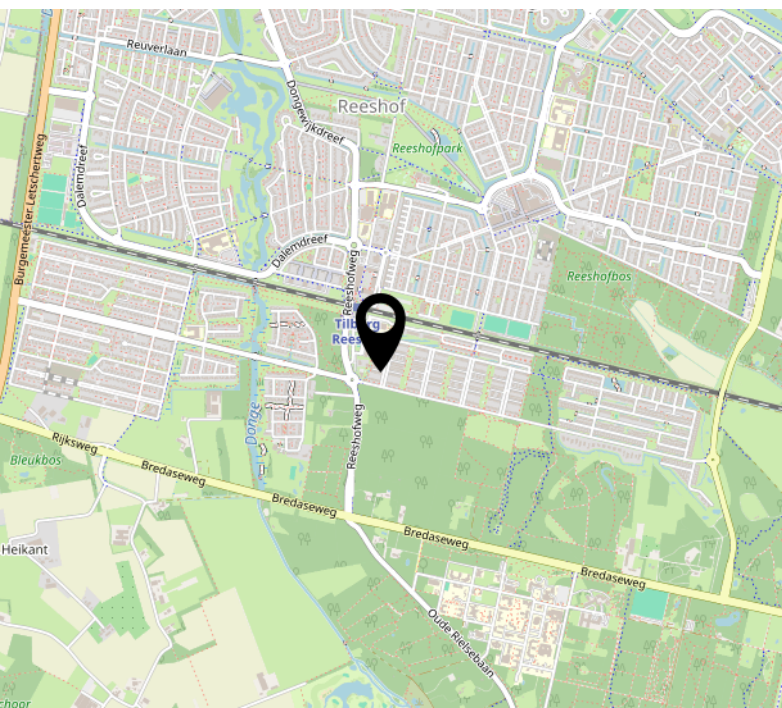
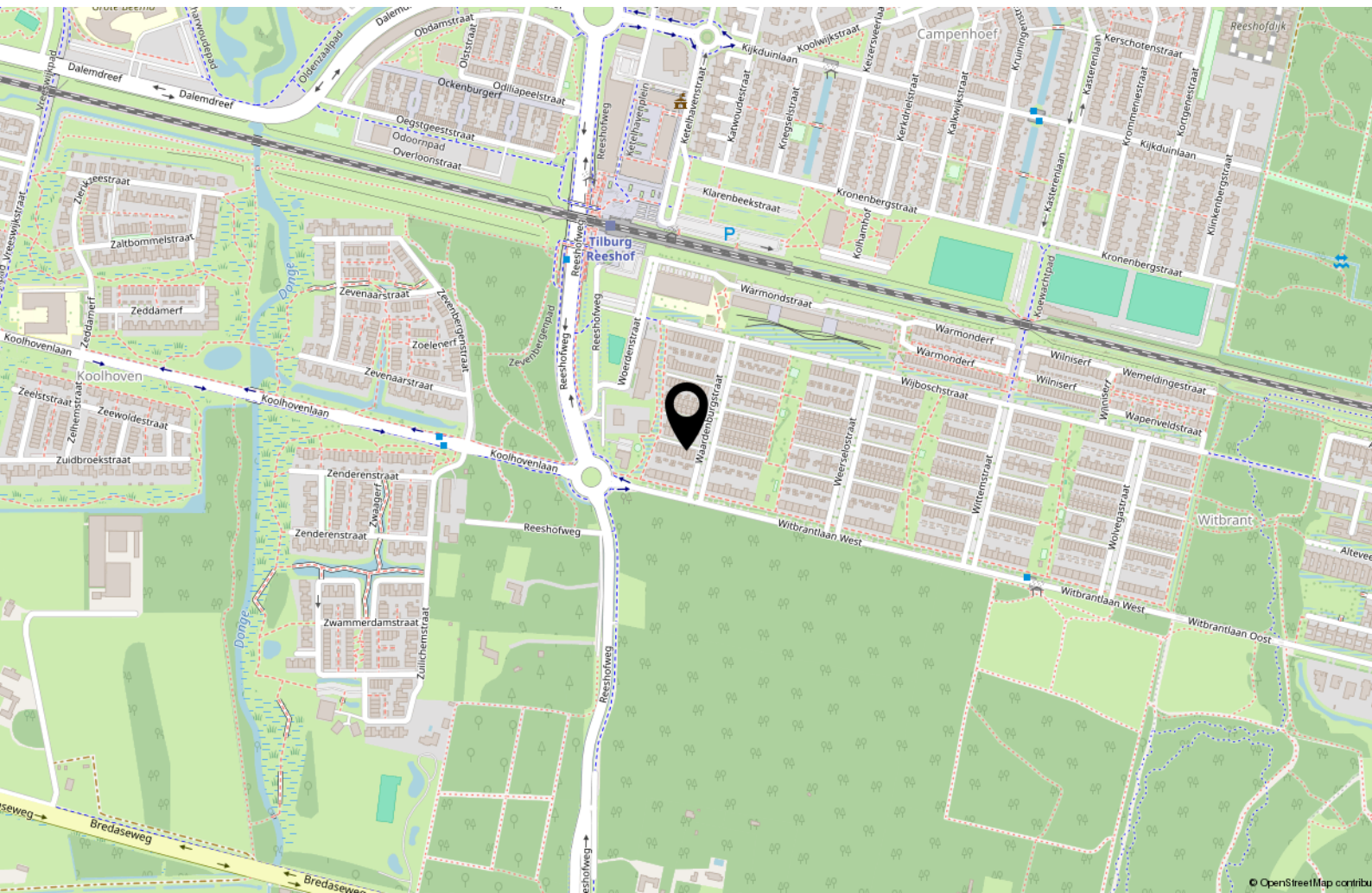


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Tilburg Sectie F Perceel 6164	
-------------	--	--	---

Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 24 februari 2025
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



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.



[illegible]

[illegible]

[illegible]

Interesse?



Willem II-straat 17
5038 BA Tilburg

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