



TILBURG
Herwijnenstraat 50

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1991
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	367 m ³
Woonoppervlakte:	104 m ²
Perceeloppervlakte:	152 m ²
Overige in pandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	15 m ²
Verwarming:	stadsverwarming
Isolatie:	volledig geïsoleerd

Omschrijving

Herwijnenstraat 50 - Tilburg

Moderne instapklare gezinswoning met eigen oprit, zonnepanelen, 4 slaapkamers en vrij uitzicht.

In de geliefde wijk Heerevelden, gelegen in stadsdeel Reeshof, staat deze moderne tussenwoning met eigen oprit te koop. De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke straat zonder doorgaand verkeer met alle voorzieningen binnen handbereik.

Winkelcentrum Heyhoef, basis- en middelbare scholen, kinderopvang, sauna en sportfaciliteiten bevinden zich op loopafstand. Daarnaast ligt het Reeshofpark op steenworp afstand en fietst u binnen vijf minuten naar het station Reeshof.

Deze instapklare gezinswoning biedt volop ruimte en comfort. Met maar liefst vier slaapkamers is er voldoende plek voor het hele gezin, een thuiswerkplek en/of hobbyruimte. De moderne afwerking geeft de woning een eigentijdse uitstraling. De woning is daarnaast voorzien van 10 zonnepanelen en airconditioning (ook geschikt voor verwarmen), wat zorgt voor extra comfort én energiezuinig wonen (energielabel A+).

Kortom: een ideale instapklare gezinswoning voor wie op zoek is naar ruimte, duurzaamheid en een fijne woonomgeving.

BEGANE GROND

De begane grond vormt het hart van de woning en straalt ruimte en gezelligheid uit. Dankzij het grote raam aan de voorzijde en de raampartijen aan de achterzijde geniet u hier de hele dag van een prachtige lichtinval.

De woonkamer heeft een moderne en verzorgde uitstraling, met een lichtgrijze PVC-vloer, strak gestucte wanden en stijlvolle witte deuren met zwart deurbeslag. Er is volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel - de perfecte plek om samen te komen met familie en vrienden.

De roomdivider zorgt voor een speelse indeling van de ruimte. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische trapkast en een op maat gemaakte wandkast voor extra opbergruimte. De radiatoren zijn netjes afgewerkt met ombouwen en brede (zit)vensterbanken.

Met een lengte van maar liefst 8,89 meter en een totale oppervlakte van circa 41 m² (inclusief keuken) biedt deze leefruimte volop comfort en mogelijkheden.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgevoerd in een rechte opstelling met lichte boven- en onderkasten, rvs-handgrepen en een lichtgrijs werkblad. De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat (2024), afzuigkap, combi-oven, vaatwasser (2024) en een koelkast. Daarnaast zijn voor en achter elektrisch bedienbare rolluiken aanwezig.

Omschrijving

VOORTUIN

De voortuin is deels bestraat en voorzien van een eigen oprit, zodat u op eigen terrein kan parkeren. Ideaal voor het realiseren van een laadpaal voor een elektrische auto, zodat u comfortabel kunt opladen met eigen zonnestroom. Het overige gedeelte is voorzien van beplanting en geeft de woning een groene uitstraling.

ACHTERTUIN

Via de keuken bereikt u de onderhoudsvriendelijke achtertuin. De tuin beschikt over een terras met mediterrane grote tegels, lichtgrijze paden, een gazon en vaste beplanting in de borders.

De robuuste houten pergola geeft de tuin een sfeervol karakter en biedt volop mogelijkheden: momenteel ingericht met een schommel en ook eenvoudig om te vormen tot een overkapping of te laten begroeien met klimplanten. De tuin heeft een oppervlakte van ca. 61 m².

Direct achter de tuin ligt een groen speelparkje, waardoor u geen directe achterburen heeft en geniet u van extra privacy en een vrij uitzicht.

Achter in de tuin is bevindt zich een ruime houten berging van 16 m² met elektra. De berging beschikt over een brede elektrisch bedienbare roldeur (2.61m) en een separate loopdeur. Hierdoor is de berging ideaal voor opslag, het plaatsen van een vriezer/koelkast, het opladen van elektrische fietsen en door de roldeur zelfs geschikt voor een (grote) motor en/of een bakfiets.

1e VERDIEPING

Door de tweede deur in de woonkamer bereikt u het portaal met schoenenkast en de fraai gerenoveerde trapopgang naar de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de in 2021 gemoderniseerde badkamer.

Op de trapopgang naar de 2e verdieping is een airco geplaatst die de slaapkamers comfortabel kan koelen in de zomer en energiezuinig kan verwarmen in de winter. Deze airco heeft tevens voldoende capaciteit om, bij open deur, ook de benedenverdieping te koelen en is via de telefoon op afstand aan te sturen.

De slaapkamers hebben de volgende afmetingen:

- Slaapkamer 1: 3.67 x 3.08 = ca. 11 m² (voorzijde)
- Slaapkamer 2: 3.77 x 2.53 = ca. 10 m² (achterzijde)
- Slaapkamer 3: 2.67 x 2.48 = ca. 7 m² (achterzijde)

Op deze verdieping ligt een moderne visgraat laminaatvloer die doorlopend gelegd is. De wanden zijn deels voorzien van behang en deels geschilderd.

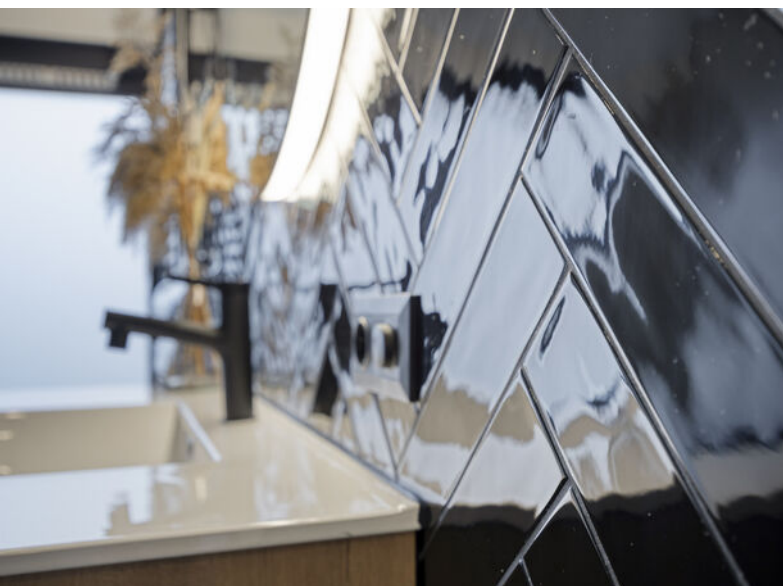
In 2021 zijn aan de achterzijde dakkapellen geplaatst over de gehele breedte op zowel de 1e en 2e verdieping, uitgevoerd in onderhoudsvrije kunststof kozijnen met elektrisch bedienbare rolluiken en horren.











Omschrijving

De slaapkamers aan de achterzijde van de woning bieden een uniek groen uitzicht op het speelparkje achter de woning – een rustige en vrije ligging.

BADKAMER

De vernieuwde badkamer uit 2021 is uitgevoerd in een stijlvolle combinatie van grote zandkleurige wand- en vloertegels en langwerpige zwarte tegels in visgraatmotief. De badkamer beschikt over een ligbad, een inloofdouche, toilet, wastafel met meubel, dimbare ledspotverlichting, een spiegel met verlichting, een zwarte designradiator en mechanische ventilatie. De badkamer biedt alle comfort voor dagelijks gebruik.

2e VERDIEPING

Via de trapopgang, die in 2026 opnieuw is geschilderd, bereikt u de tweede verdieping.

Hier bevindt zich een voorzolder met dakkapel, waar de opstelling van wasmachine en droger is geplaatst. Tevens vindt u hier de MV-unit en de omvormer van de zonnepanelen en extra bergruimte.

De ruime vierde slaapkamer (ca. $3.29 \times 3.33 = 11 \text{ m}^2$) is voorzien van dakkapel, laminaatvloer en deels afgewerkt met spachtelputz en behang, dimbare inbouwspots en elektrische verwarming (ook via wifi te bedienen). Deze ruimte is perfect te gebruiken als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte en biedt wederom het vrije uitzicht aan de achterzijde.

Opsomming:

- Instapklare gezinswoning
- Vier slaapkamers
- Eigen oprit
- 10 zonnepanelen
- Energielabel A+
- Airconditioning (koelen en verwarmen)
- Dakkapellen (2021) op 1e en 2e verdieping over de gehele breedte
- Moderne badkamer
- Ruime berging met elektrische roldeur
- Vrij uitzicht aan de achterzijde
- Rustige, kindvriendelijke straat
- Speelparkje direct achter de woning en naast Reeshofpark gelegen
- Station, scholen, winkelcentrum nabij.







**EXACT
GEMETEN**

volgens
branchebrede
meetinstructie

The bottom section of the image is a graphic with an orange background. On the left, there is the NVM logo, which consists of a blue square with a white stylized figure of a person with arms raised. Below the logo is a white stylized figure of a person with arms raised, pointing towards a white ruler. The ruler is positioned vertically and has a green background with white markings. The text "EXACT GEMETEN" is written in large, bold, white capital letters on the green background. Below this, the text "volgens branchebrede meetinstructie" is written in smaller, white lowercase letters.

Plattegronden



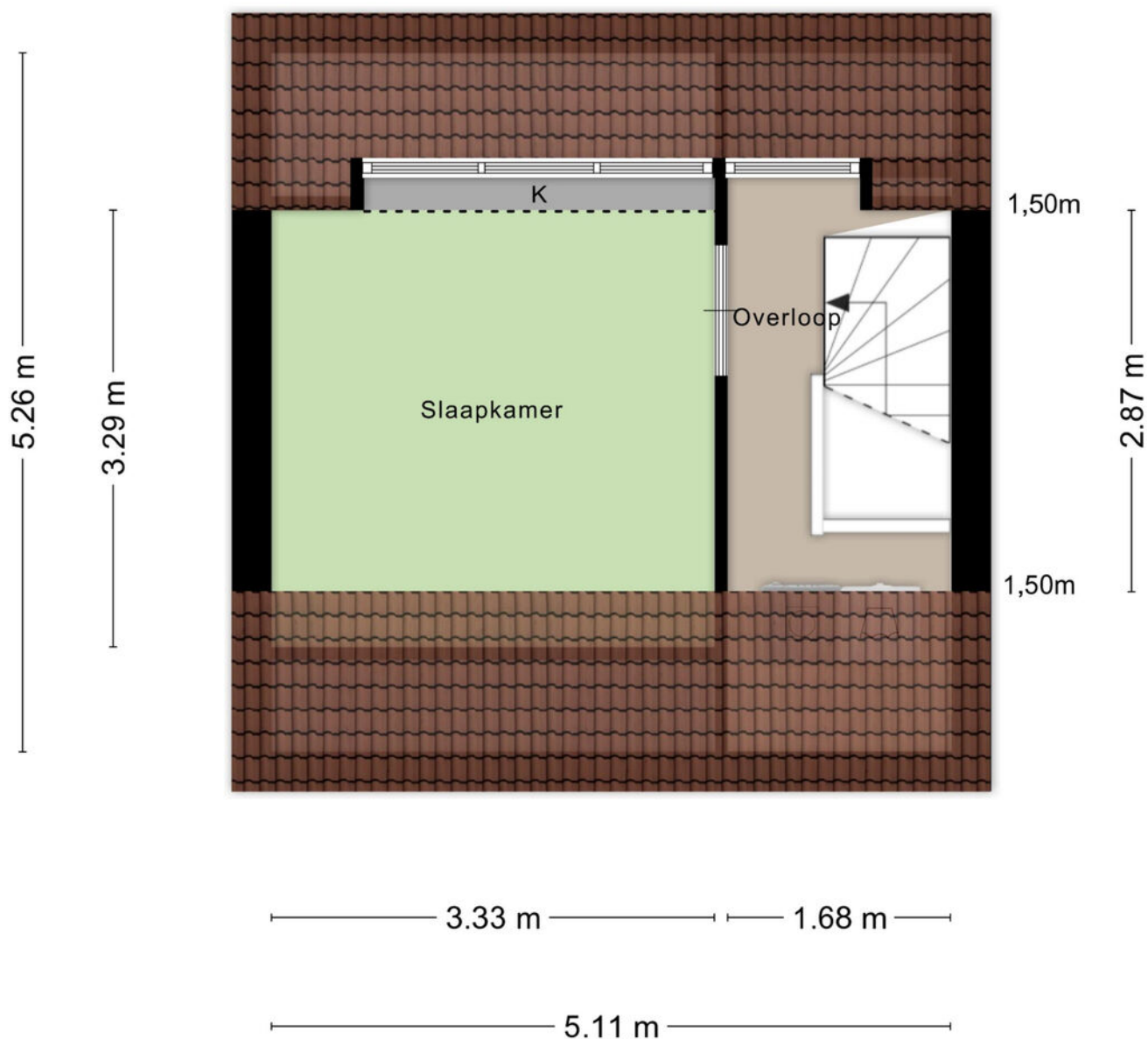
Plattegronden



Plattegronden

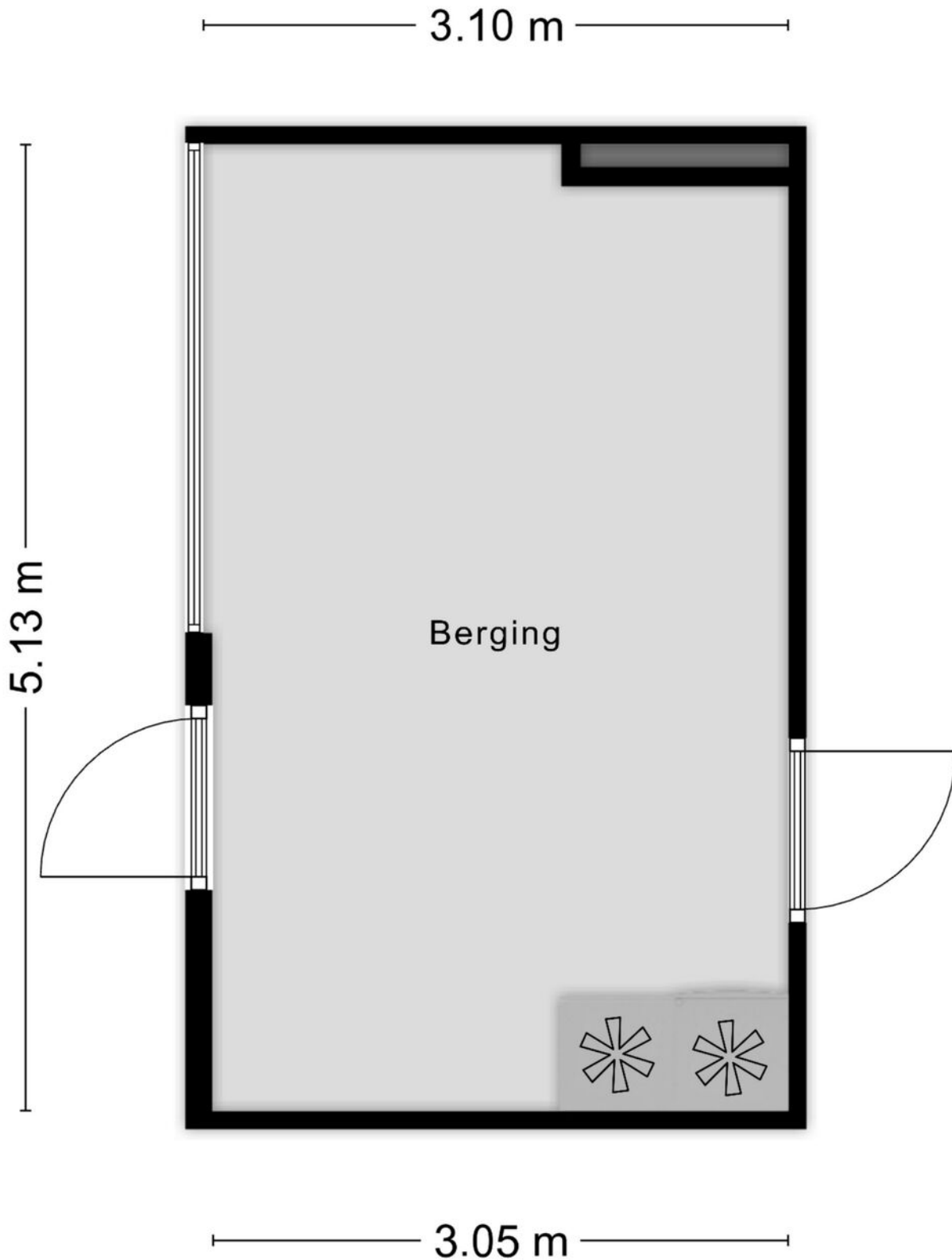


Plattegronden



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: Herwijnstraat 50 T

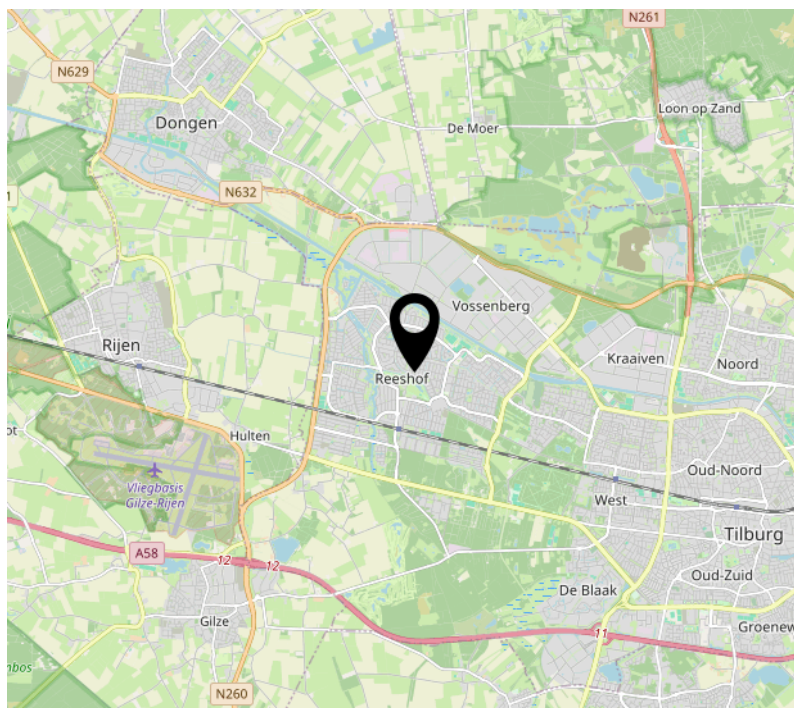
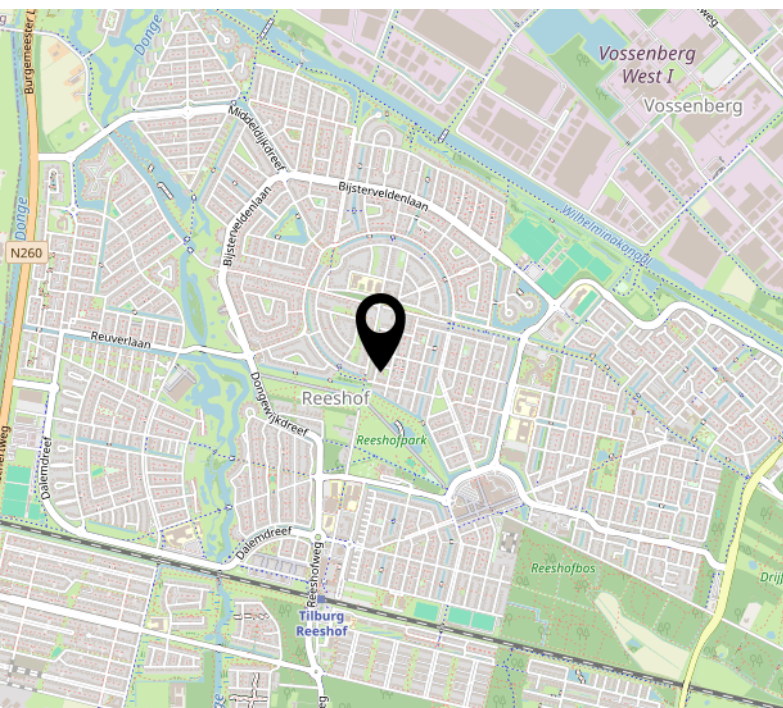
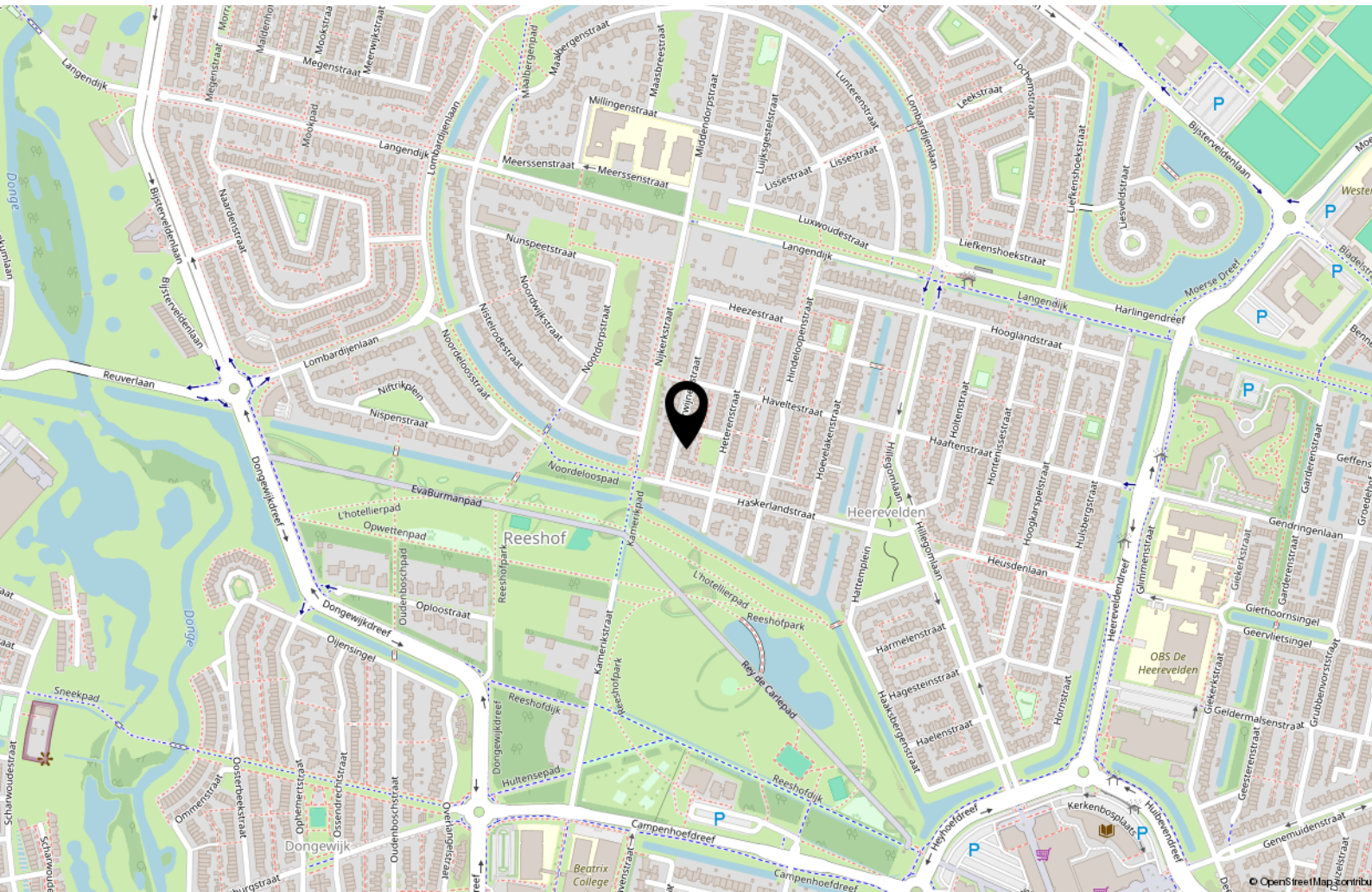


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Huisnummer	Sectie AF	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4390	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 maart 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.



Interesse?



Willem II-straat 17
5038 BA Tilburg

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