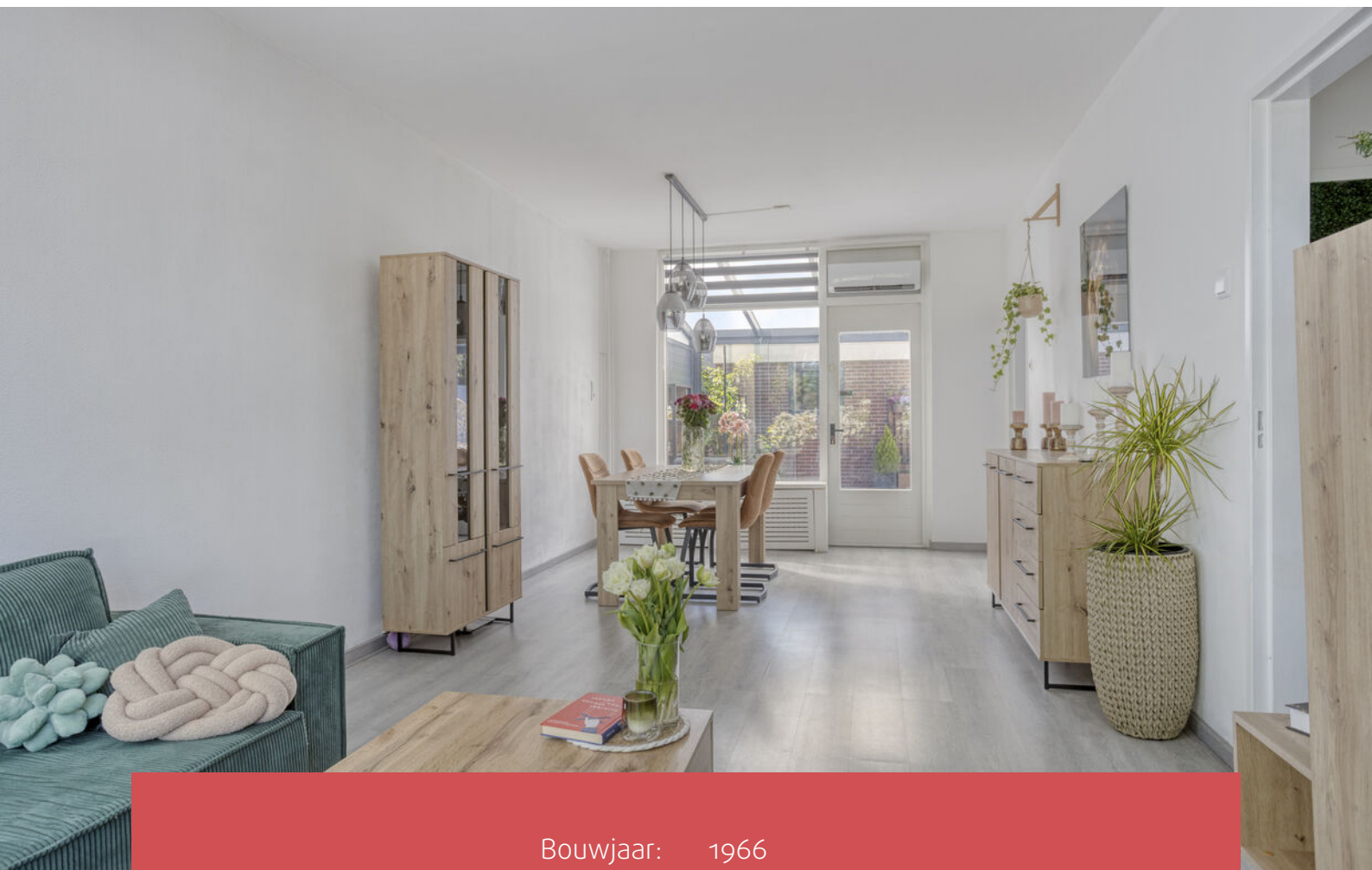




Ruime hoekwoning  
met energielabel A

TILBURG  
Zuringhof 45

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1966
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	389 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	110 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	145 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	15 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	16 m <sup>2</sup>
Verwarming:	stadsverwarming, airco
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, HR, HR++

# Omschrijving

Zuringhof 45 – Tilburg

In het groene en geliefde Wandelbos Noord staat deze ruime en energiezuinige hoekwoning met energielabel A. Met een lichte leefruimte, vier volwaardige slaapkamers en een prachtige serre aan de westzijde is dit een huis waar comfort, ruimte en dagelijks woonplezier samenkomen. De woning is netjes afgewerkt, goed onderhouden en biedt alles wat je zoekt voor een fijn gezinsleven.

Hoogtepunten

- Woonoppervlakte: 110 m<sup>2</sup> (bruto 171 m<sup>2</sup>)
- Inhoud: 389 m<sup>3</sup>
- Energielabel A
- De woning is vrij van gas en volledig elektrisch
- 14 zonnepanelen
- Ruime hoekwoning
- Tuin met serre op het westen
- Aanvaarding in overleg

Indeling

Entree

De verzorgde groene voortuin geeft de woning een vriendelijke uitstraling. Binnenkomend tref je een lichte entree met antracietkleurige tegels, glad gestucte wanden en inbouwspots. Een nette en uitnodigende binnenkomst die direct de toon zet voor de rest van het huis.

Woonkamer & eetkamer

De woonkamer is ruim, licht en sfeervol dankzij de grote raampartijen en het vrije groene uitzicht op het park. De laminaatvloer in grijs tint, strak gestucte wanden en radiatoren die netjes zijn weggewerkt achter een houten ombouw zorgen voor een moderne uitstraling. Met een oppervlakte van circa 27 m<sup>2</sup> is er volop ruimte voor een ruime zithoek én een fijne eettafel. De aanwezige airco kan zowel koelen als verwarmen, ideaal voor elk seizoen.

Keuken

De keuken (2021) is praktisch ingericht en voorzien van moderne inbouwapparatuur: een keramische kookplaat, oven, vaatwasser en een losse koel-vriescombinatie. De lichte houten kastfronten in combinatie met het grijze werkblad geven de ruimte een frisse, eigentijdse look. De keuken meet circa 7 m<sup>2</sup> en beschikt over een elektrische boiler.

# Omschrijving

## Slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allemaal voorzien van laminaatvloeren en glad gestucte wanden.

- Slaapkamer voorzijde: ca. 12 m<sup>2</sup>
- Grootste slaapkamer achterzijde: ca. 15 m<sup>2</sup>
- Derde slaapkamer: ca. 7 m<sup>2</sup>

Een fijne verdieping met kamers die ideaal zijn als kinder-, werk- of logeerkamer.

## Badkamer

De compacte maar nette badkamer (ca. 3 m<sup>2</sup>) is uitgevoerd met lichte wandtegels en grijze vloertegels. De ruimte beschikt over een douche, wastafel en een modern wastafelmeubel met spiegel.

## Zolder

De tweede verdieping is verrassend ruim en ingedeeld in een voorzolder/wasruimte en een grote vierde slaapkamer van circa 21 m<sup>2</sup>. Dankzij de dakramen valt hier veel daglicht binnen. Ook deze verdieping is afgewerkt met laminaatvloeren.

## Tuin

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. De serre van circa 15 m<sup>2</sup>, uitgevoerd in donker aluminium met afsluitbare glazen pui, verlengt het buitenseizoen moeiteloos. Achterin de tuin staat een stenen berging met elektra en er is een praktische achterom. In totaal beslaat de tuin, inclusief serre en berging, circa 60 m<sup>2</sup> en is deze verzorgd aangelegd met strak straatwerk.

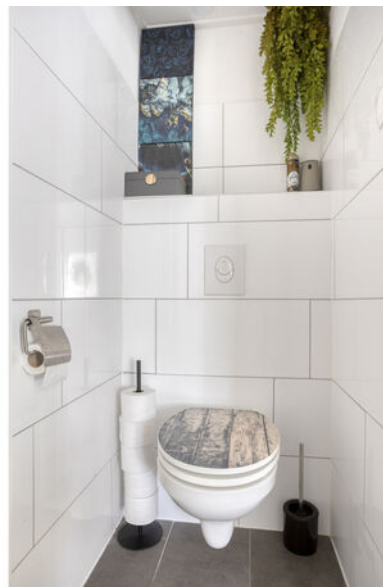
## Omgeving

Zuringhof 45 ligt in een rustige, groene hoek van Wandelbos Noord, een wijk die bekendstaat om haar brede straten, volwassen bomen en speelse hofjes. Alle dagelijkse voorzieningen liggen binnen handbereik: winkelcentrum Wandelbos, scholen, sportfaciliteiten en natuurlijk het uitgestrekte Wandelbos – perfect voor een wandeling, hardlooprondje of een moment buiten. Dankzij de goede verbindingen richting Tilburg Centrum, de universiteit en diverse uitvalswegen woon je hier rustig, maar toch centraal.

# Preview



# Foto's













**EXACT  
GEMETEN**

volgens  
branchebrede  
meetinstructie



# Plattegronden



# Plattegronden



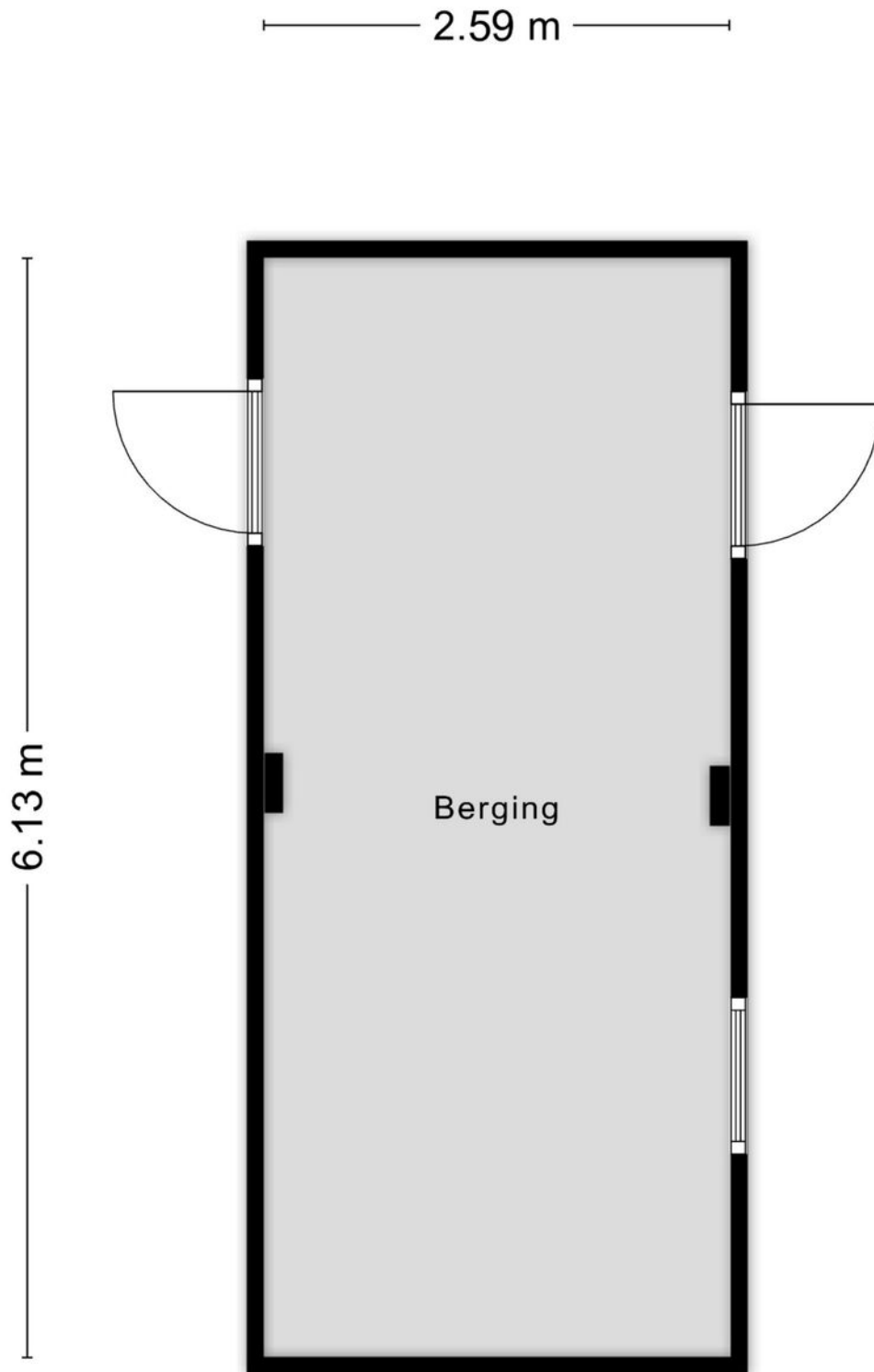
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zuringhof 45

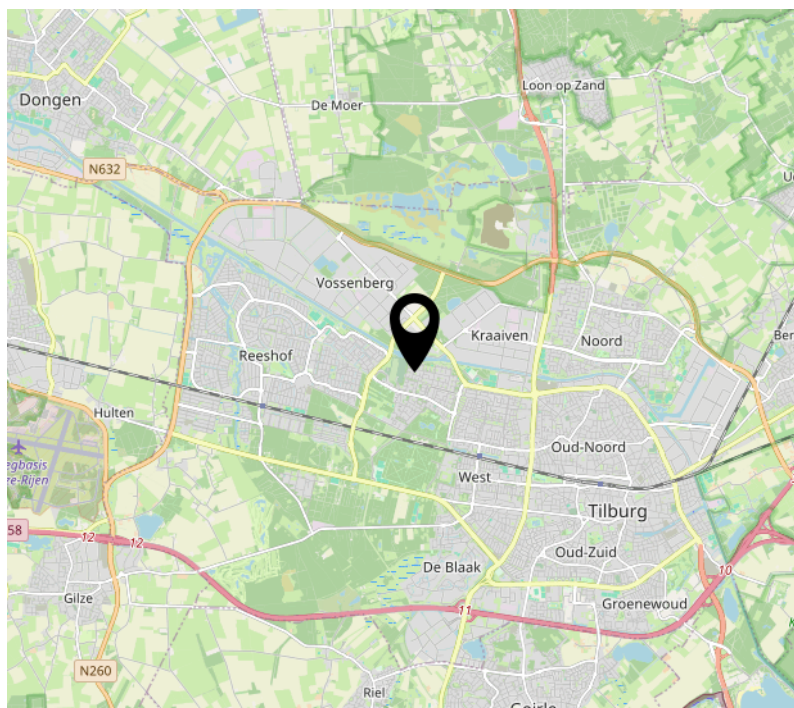
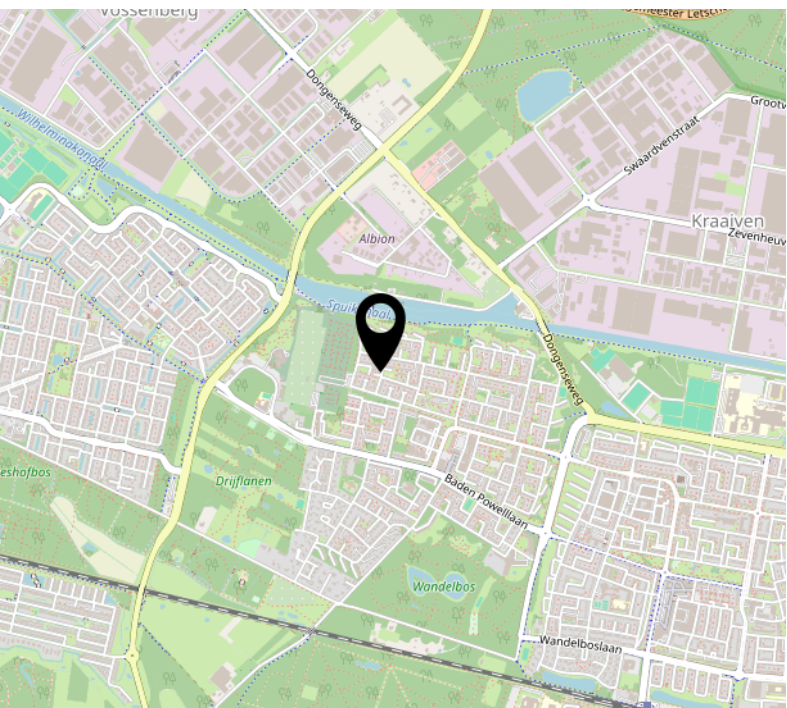
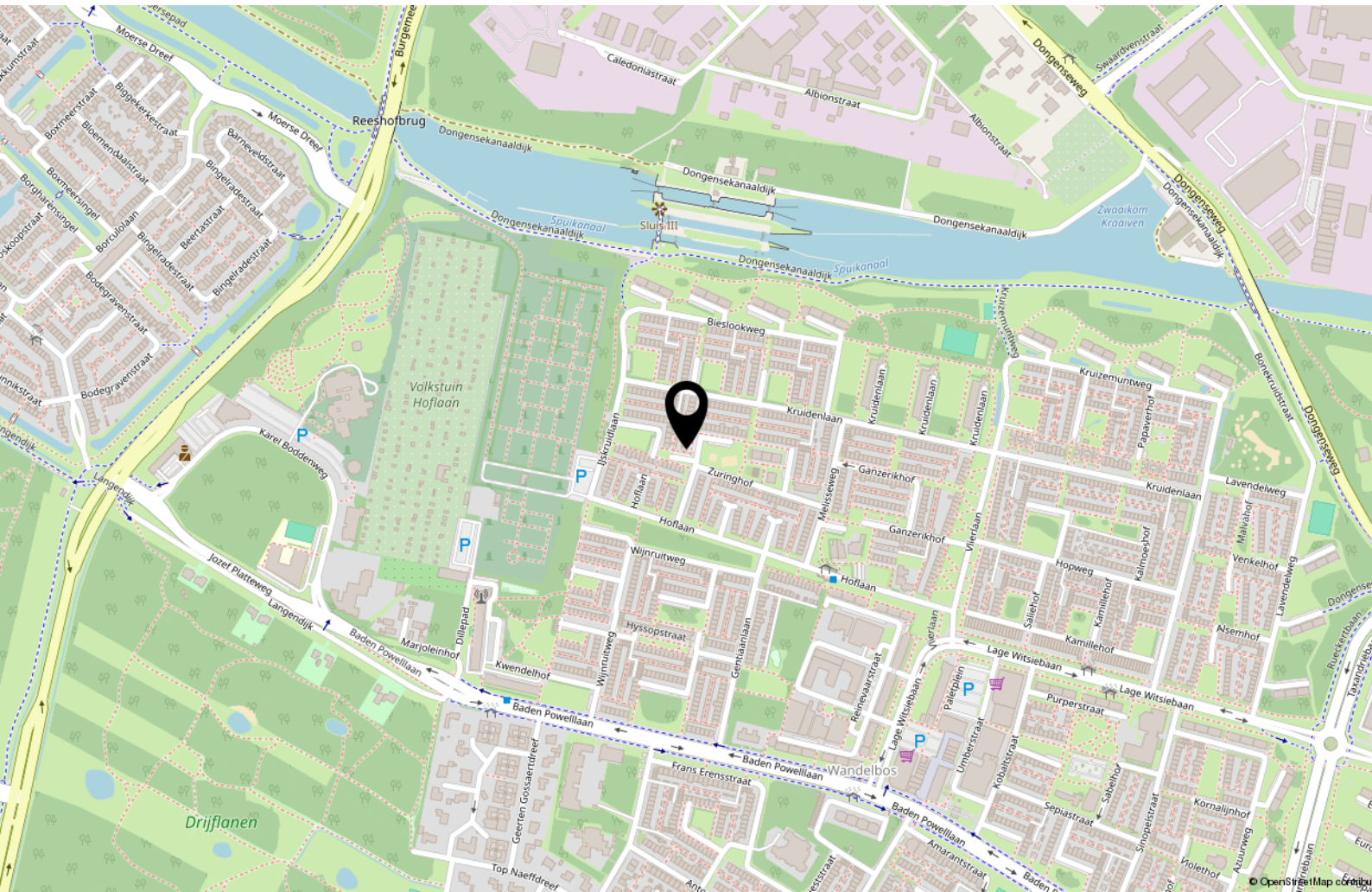


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie AD</p> <p>Perceel 2025</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 september 2024  
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](http://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](mailto: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](mailto:info@rentmeestermakelaardij.nl)  
[www.rentmeestermakelaardij.nl](http://www.rentmeestermakelaardij.nl)