



Ruime tussenwoning
met moderne techniek

TILBURG- Van Limburg
Stirumlaan 85

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1955
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	419 m ³
Woonoppervlakte:	118 m ²
Perceeloppervlakte:	130 m ²
Overige in pandige ruimte:	-
Externe bergruimte:	9 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, hybride warmtepomp
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, HR+++

Omschrijving

Van Limburg Stirumlaan 85 – Tilburg

Wonen op een toplocatie in de gewilde wijk Zorgvlied: woning met veel potentie, duurzaamheid en verrassend ruim. Ontdek deze goed onderhouden tussenwoning aan de rand van de kindvriendelijke Burgemeestersbuurt. Op een perceel van 130 m² biedt deze woning maar liefst 118 m² woonoppervlak, vier slaapkamers, twee badkamers én een indrukwekkend duurzaamheidspakket, inclusief het felbegeerde Energielabel A.

Hoogtepunten

- Bouwjaar 1955
- Woonoppervlakte: ca. 118 m² (bruto 139 m²)
- Inhoud: circa 419 m³
- Perceel: 130 m²

Techniek en duurzaamheid

- Energielabel A
- Hybride monoblok warmtepomp + CV-ketel (beide 2023)
- 9 zonnepanelen (geplaatst 2026)
- Muurisolatie (aangebracht 2023)
- Dakkapellen met triple HR+++-beglazing

Begane grond

Een sfeervolle, lichte hal verwelkomt je bij binnenkomst en geeft toegang tot alle vertrekken. De ruime woon-/eetkamer van ca. 25 m² is een echte eyecatcher: grote ramen aan voor- én achterzijde zorgen voor een heerlijke lichtinval, terwijl de doorlopende houten vloer, gestucte muren en het strakke plafond de ruimte een warme, moderne uitstraling geven.

De halfopen keuken in hoekopstelling is functioneel ingericht met ruime boven- en onderkasten, een gaskookplaat, oven, afzuigkap en koelkast/vriescombinatie. Een handige loopdeur geeft directe toegang tot de tuin, ideaal voor wie van buiten eten houdt.

Tuin

De op het noordoosten gelegen tuin is ca. 13 meter diep en biedt volop ruimte om te ontspannen. Met sierbestrating, beplante borders en een eigen achterom is het een fijne, onderhoudsarme buitenruimte. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging van ca. 9 m² met aangrenzende overkapping, de plek voor de 9 zonnepanelen én de warmtepomp.

Omschrijving

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers van respectievelijk 11 m² en 12 m², beide voorzien van een inbouwkast, laminaatvloer en strakke afwerking. Twee badkamers bieden maximaal comfort:

Badkamer 1 (ca. 5 m², vernieuwd in 2014): ligbad/douchecombinatie, wastafel met meubel en een tweede toilet.

Badkamer 2 (ca. 3 m², 2006): douche en wastafel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime voorzolder met nog eens twee volwaardige slaapkamers, ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. Beide verdiepingsdakkapellen zijn uitgerust met triple HR+++-glas, wat zorgt voor optimale isolatie en een heldere lichtinval. Ook de CV-ketel en wasmachineaansluiting zijn hier handig weggewerkt.

De wijk

De Burgemeestersbuurt is één van de meest geliefde wijken van Tilburg, brede lanen, statige bomen en groene pleintjes bepalen het beeld. Alles wat je nodig hebt is op loopafstand: scholen, supermarkten, medische voorzieningen en kinderdagverblijven. Op de fiets ben je zo bij Stadspark 013, Park de Oude Warande, Tilburg University of het Spoorpark. Het bruisende stadscentrum met zijn restaurants, terrassen en musea is binnen tien minuten bereikbaar. En via de nabijgelegen uitvalswegen sta je in een mum van tijd in Breda, Den Bosch, Eindhoven of over de grens in België.

Kortom: een instapklare, duurzame en uiterst complete gezinswoning op een van de mooiste locaties van Tilburg. Bezichtiging is een must.

Preview



Foto's

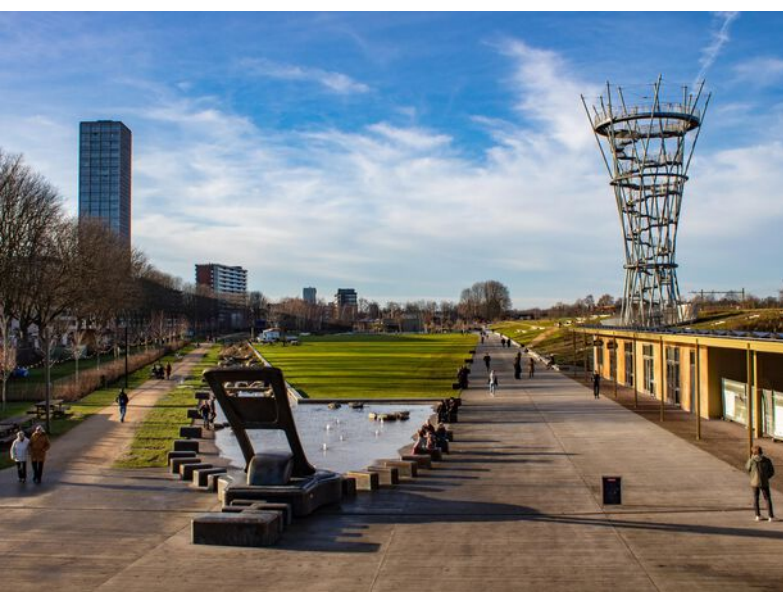








Omgeving



**EXACT
GEMETEN**

volgens
branchebrede
meetinstructie

Plattegronden



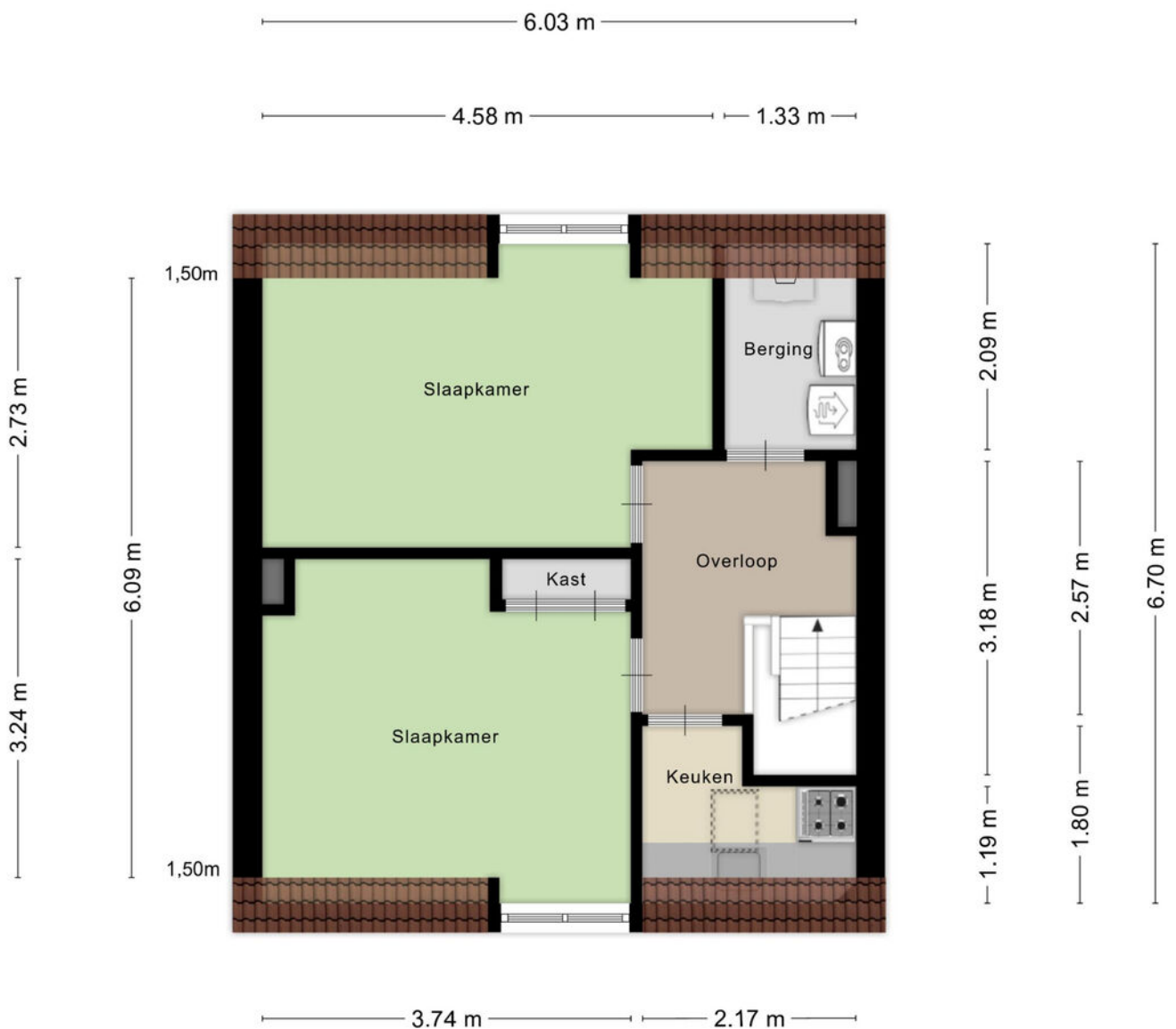
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



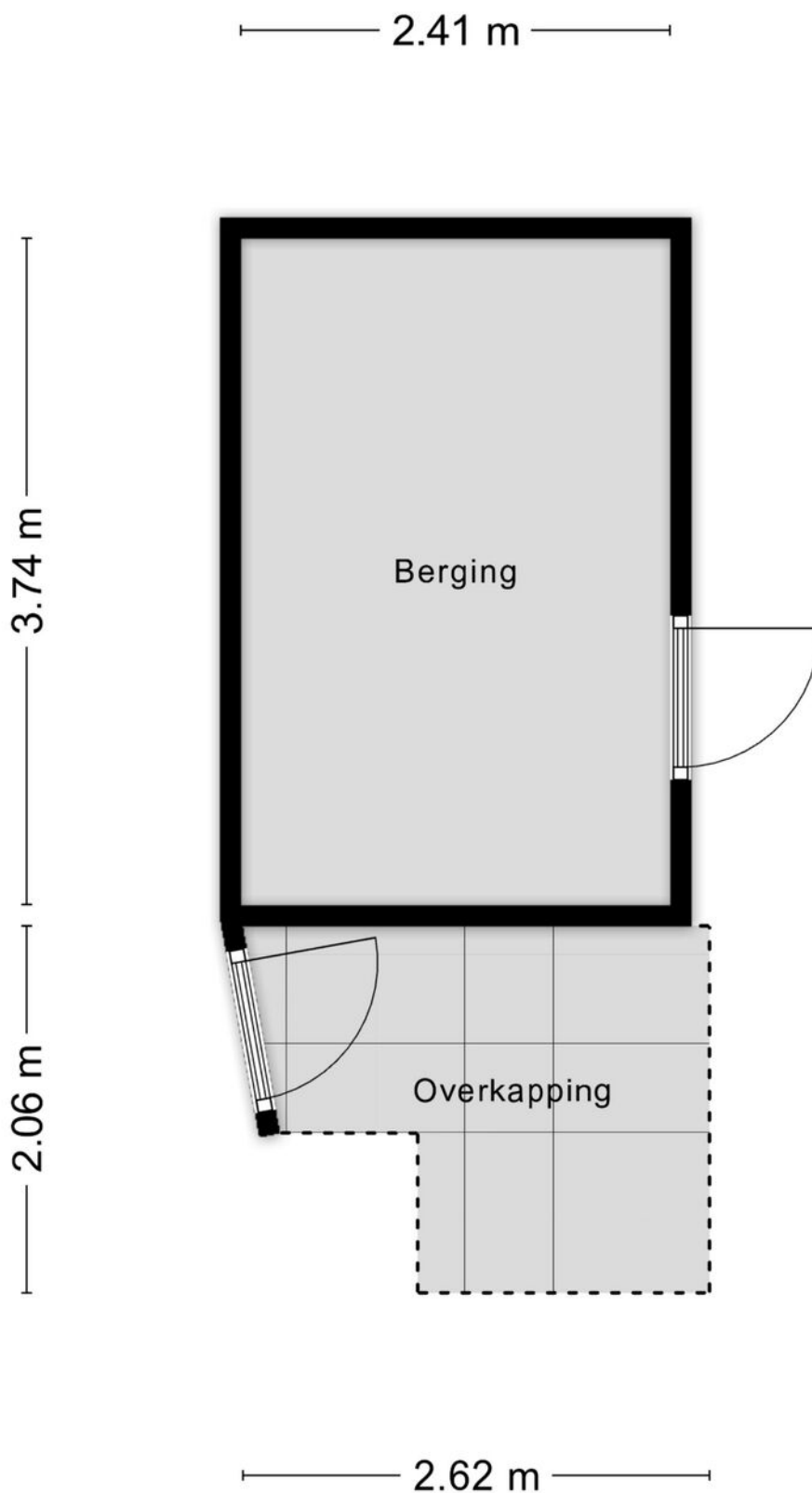
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

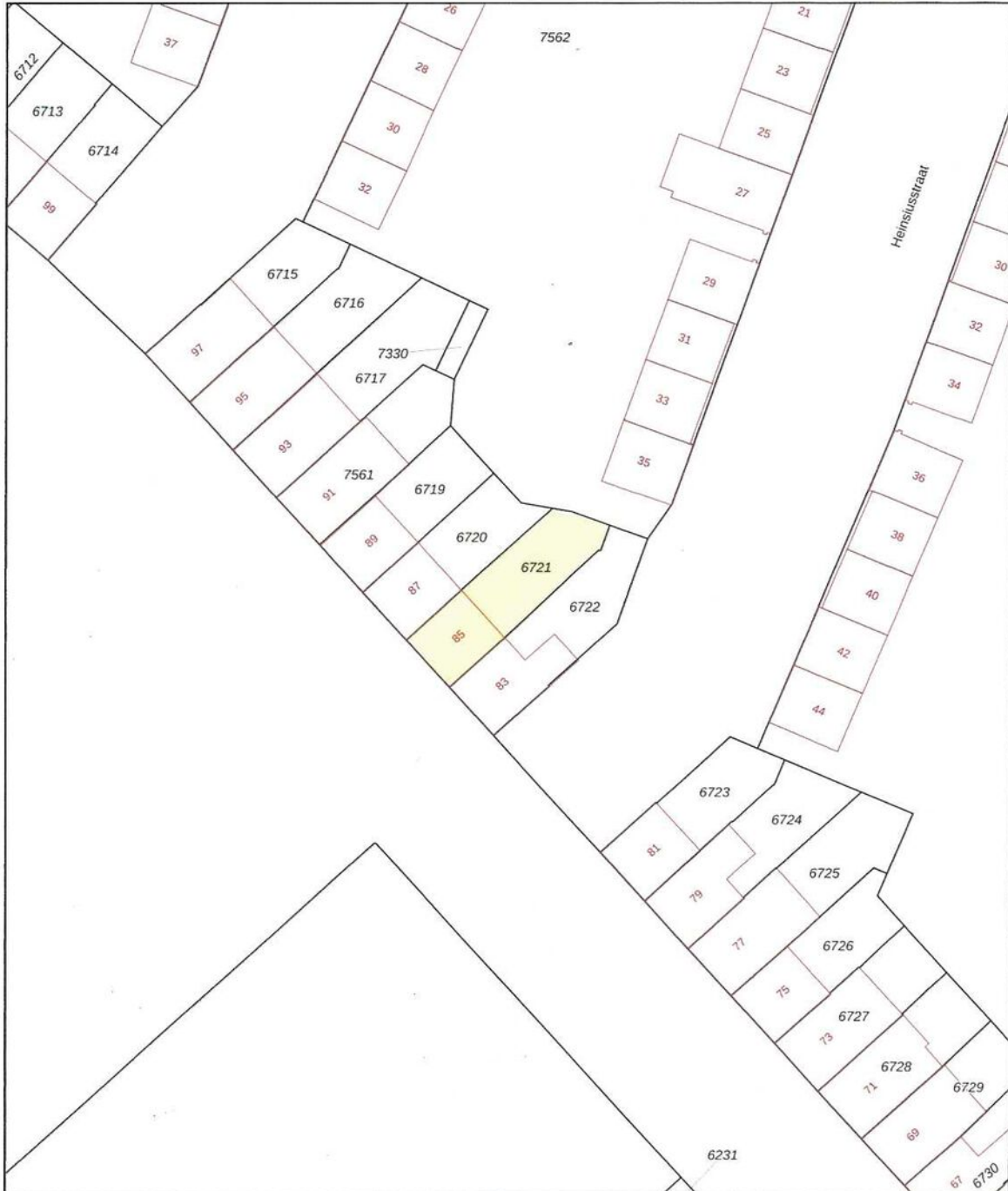
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Limburg Stirum 85



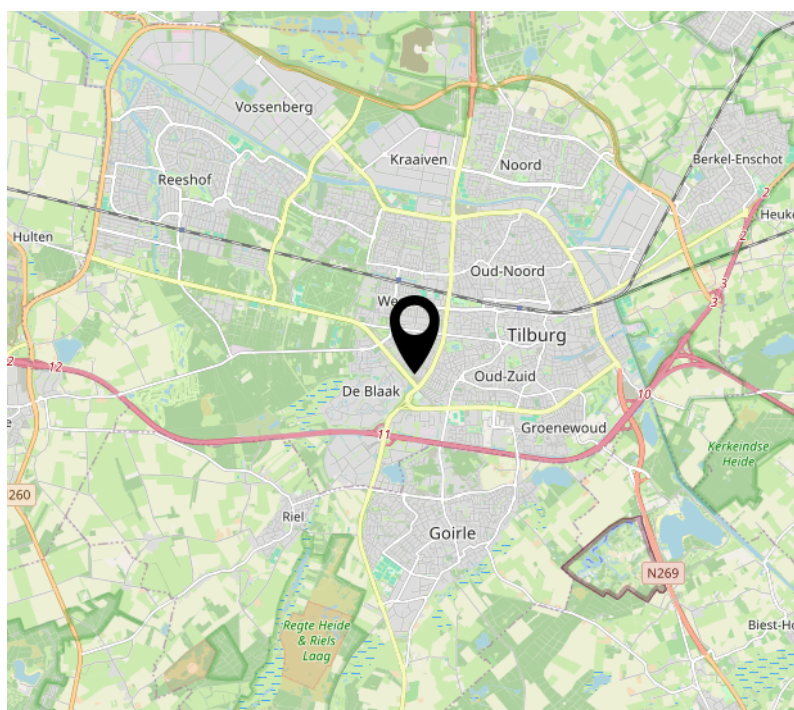
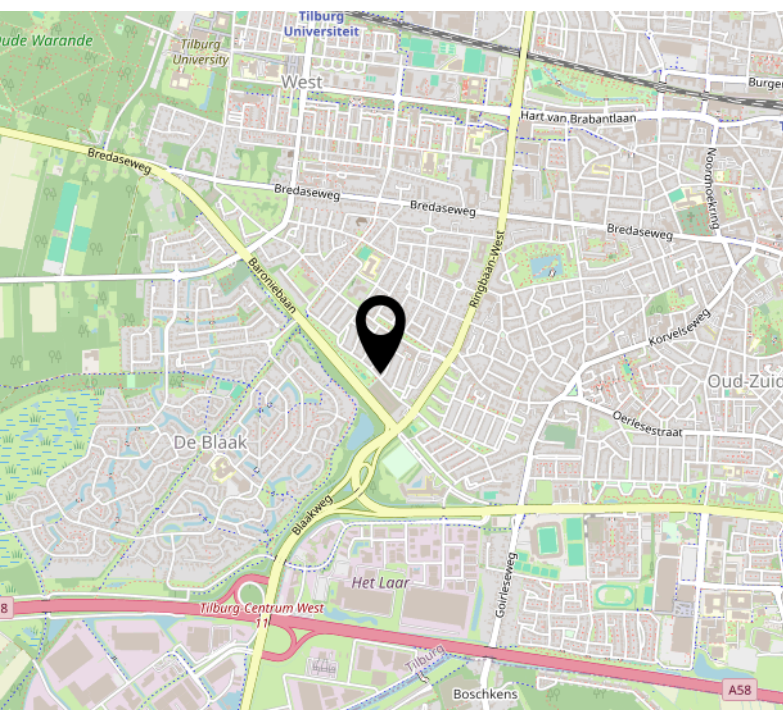
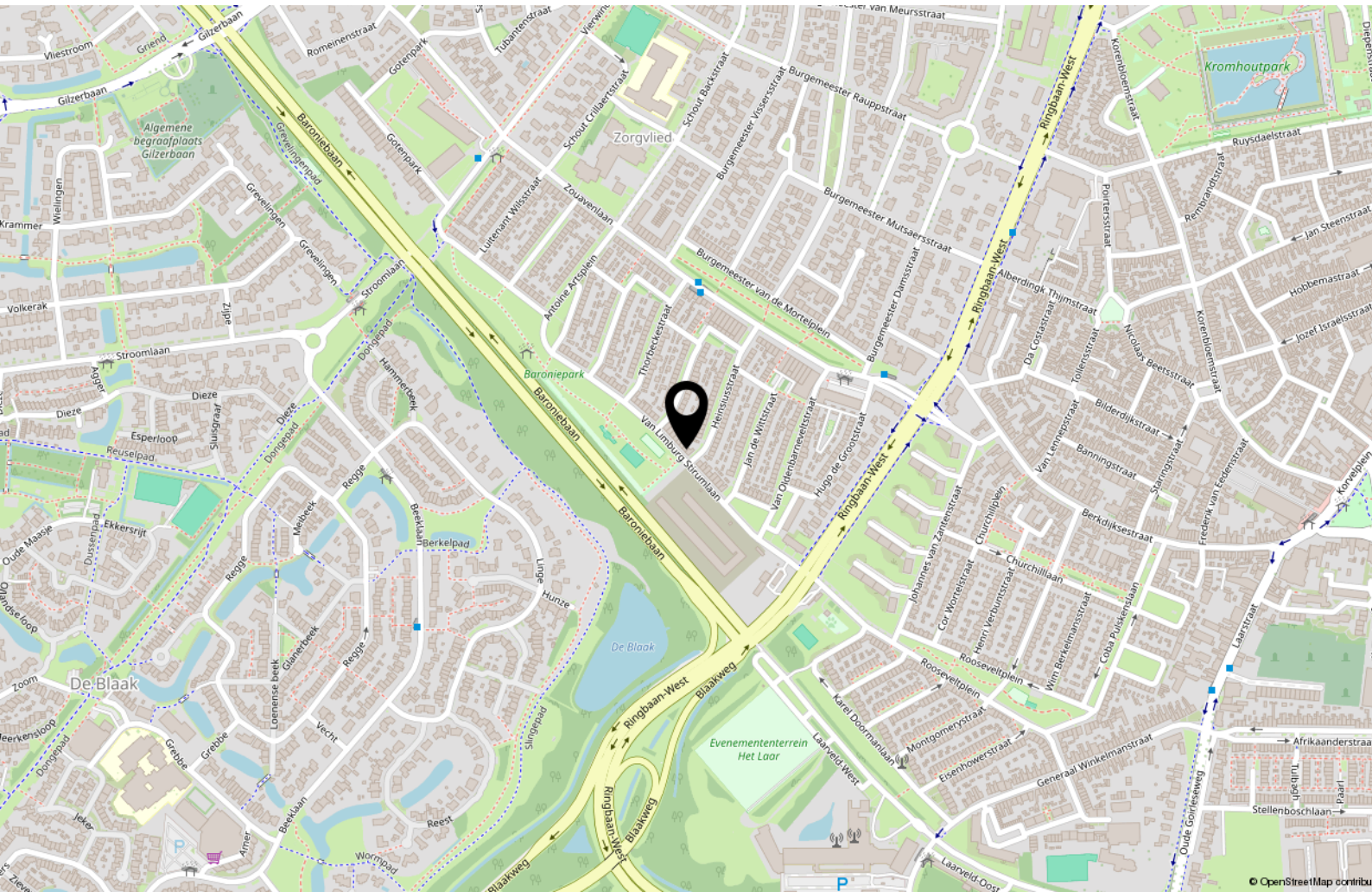
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
	Huisnummer	Sectie Q	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6721	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 januari 2026
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, maar al vele jaren woonachtig in Riel. Met meer dan 27 jaar ervaring als gecertificeerd makelaar en taxateur, ben ik al jarenlang actief lid van de NVM. Deze uitgebreide expertise zet ik graag in om u te begeleiden bij de verkoop, aankoop of taxatie van uw woning.

Ik ben getrouwd met Hedwig Rentmeester en samen hebben wij drie kinderen. Naast mijn werk ben ik een fervent sportliefhebber en draag ik graag bij aan lokale evenementen als sponsor. In mijn professionele aanpak staan deskundigheid, betrouwbaarheid en klantgerichtheid centraal. Ik hecht veel waarde aan persoonlijk contact en het volledig ontzorgen van mijn klanten tijdens het voor

hen vaak spannende verkoopproces.

Team Rentmeester Makelaardij bestaat uit mijzelf MakelaarTaxateur RMT, Hedwig assistent-makelaar en backoffice-medewerkster en Maurits Rentmeester, assistent-makelaar, die recent is toegetreden tot ons team.

Of u nu gaat verhuizen, een woning wilt kopen of verkopen, of een taxatie nodig heeft, wij staan voor u klaar in Tilburg én alle omliggende dorpen. Met een sterk regionaal netwerk, gedrevenheid, brede vakkennis en een integere beroepshouding conform de NVM-erecode, zetten wij ons dagelijks in om voor iedere klant het best mogelijke resultaat te realiseren.



Interesse?



Willem II-straat 17
5038 BA Tilburg

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