



**RENTMEESTER
MAKELAARDIJ**



Moderne instapklare
woning met ruime tuin

TILBURG
Beatrixhof 22

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1953
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	460 m ³
Woonoppervlakte:	130 m ²
Perceeloppervlakte:	174 m ²
Overige in pandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	7 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	CV-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, airco's

Omschrijving

Beatrixhof 22 - Tilburg

Deze instapklare woning combineert een luxe, volledig vernieuwde afwerking met duurzaam wooncomfort dankzij energielabel B, vloerverwarming en 2 airco's. Deze woning is aan de achterzijde reeds uitgebouwd en voorzien van een erker. Op de 1e verdieping is een uitbouw/opbouw geplaatst op de aanbouw en er is een balkon gerealiseerd.

De royale woonkamer met aan de achterzijde de keuken met kookeiland en erker met openslaande deuren naar de zonnige tuin op het zuiden creëren een lichte, stijlvolle leefruimte. Met drie strak afgewerkte slaapkamers, een luxe ruime badkamer-ensuite en een praktische indeling is dit een instapklare woning op een fijne, rustige locatie in Tilburg. Het is ook mogelijk de grootste slaapkamer te splitsen naar 2 slaapkamers, zodat de woning 4 slaapkamers krijgt. Dit kan eenvoudig door alleen een scheidingswand te plaatsen, de rest is al voorbereid voor 2 slaapkamers.

Hoogtepunten

- Woonoppervlakte: 130 m² (bruto 176 m²)
- Perceeloppervlakte: 174 m²
- Inhoud: 460 m³
- Energielabel B
- Vloerverwarming en 2 airco's
- 3 slaapkamers (maar mogelijkheid er 4 slaapkamers te maken)
- Aanbouw, erker en opbouw: 2006
- Compleet verbouwd en verduurzaamd: 2024-2026
- Aanvaarding in overleg

Tussen 2024 en 2026 zijn de volgende renovaties en verbeteringen uitgevoerd:

GEVEL en ISOLATIE:

- De voorgevel is gereinigd en volledig opnieuw gevoegd.
- De gevel is afgewerkt met een coatinglaag ter bescherming tegen vochtinslag.
- In 2025 is de voorgevel aanvullend voorzien van ingespoten isolatiemateriaal.

KOZIJNEN en BEGLAZING:

- Het glas aan de voorzijde is vernieuwd en voorzien van HR++ beglazing in 2025/2026.
- Het raam van het washok en de dakkapel zijn vernieuwd in april en mei 2026.
- De buitenkozijnen zijn gedeeltelijk opnieuw gelakt in 2023.
- De kozijnen aan de achterzijde boven zijn opnieuw gelakt in mei 2026.

DAK en SCHOORSTENEN:

- Het dak van de erker is vervangen in 2024, inclusief nieuwe daktrim.
- Beide schoorstenen zijn in het najaar van 2025 opnieuw gevoegd en voorzien van nieuw lood.

Omschrijving

VLOEREN en VLOERVERWARMING:

- De vloer op de begane grond is volledig vernieuwd in november 2025.
- Hierbij is de volledige smeervloer vervangen en voorzien van isolatie.
- Tevens zijn nieuwe matten, vloerverwarming en een nieuwe pomp geplaatst.

BADKAMER, TOILET en STUCWERK:

- De slaapkamer-ensuite is volledig voorzien van nieuw stucwerk.
- Aansluitend is ook de badkamer opnieuw gestuct.
- De badkamer is in 2026 voorzien van nieuwe vloertegels en nieuwe wandtegels rondom het bad en toilet.
- Douche, toilet en douchecabine zijn vernieuwd in 2022.
- Het toilet beneden is in mei 2026 volledig vernieuwd.
- De gehele benedenverdieping is voorzien van nieuw stucwerk in november 2025.

OVERIGE VERNIEUWINGEN:

- De volledige laminaatvloer op de 1e verdieping en zolder is vernieuwd in mei 2026.
- Het washok is volledig vernieuwd in november 2025, incl. vloer, wanden en plafond.
- Lichtpunten en schakelmateriaal op de begane grond en eerste verdieping zijn vernieuwd in april 2026.

Indeling: BEGANE GROND:

De woning verwelkomt u via een moderne entree. De strakke grijze tegelvloer en het plafond met inbouwspots creëren samen een luxe sfeer. Vanuit de hal heeft u toegang tot de trap naar de eerste verdieping, het toilet, de trapkast en de garderobe.

Achter de stijlvolle houten paneeldeur met zwart deurbeslag ligt de royale woonkamer. De moderne tegelvloer met hoge witte plinten loopt naadloos door over de gehele begane grond en versterkt het ruimtelijke gevoel. Dankzij de openslaande tuindeuren geniet de keuken en woonkamer van een prachtige lichtinval. Met een oppervlakte van circa 58 m² biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een ruime eethoek. De woonkamer heeft een glad gestuct plafond met inbouwspots, grotendeels glad gestucte wanden en een wand met trendy behang. De woning heeft aan de voorzijde rolluiken op begane grond en 1e verdieping.

Aansluitend bevindt zich de open keuken met kookeiland. De bestaande keuken is in 2024 vernieuwd met fronten, grepen, werkblad, spoelbak en kraan. De keuken profiteert van veel daglicht en is uitgevoerd in een moderne lichtgrijze kleurstelling met een donkergrijs werkblad en zowel boven- als onderkasten. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5 pits-gasfornuis in het kookeiland, een vaatwasser, een koelkast en een combi-oven/magnetron. Een heerlijke plek om te koken en samen te komen. Hier is de 1e airco aanwezig.

Wilt u echter liever op inductie koken? De elektra al is voorbereid van kookeiland naar meterkast. Koken op elektra kan door alleen de kabels aan te sluiten in een extra groep.

Omschrijving

TUIN:

De tuin is direct bereikbaar via de openslaande tuindeuren in de aanbouw en ligt op het zuiden, waardoor u de hele dag kunt genieten van de zon. De ruimte is strak aangelegd met sierbestrating en beplanting in losse potten, dit zorgt voor een nette uitstraling. Daarnaast beschikt de tuin over een buitenverlichting en een praktische stenen berging van ca. 7 m². Er is een eigen achterom aanwezig, zodat u makkelijk fietsen in de berging kunt plaatsen. Met een oppervlakte van ca. 100 m² biedt deze tuin volop mogelijkheden voor een loungeset, eettafel, barbecue of speelplek. En in de toekomst misschien een mooie terrasoverkapping.

1e VERDIEPING

Via de trap bereikt u de eerste verdieping, waar de overloop toegang biedt tot twee slaapkamers, de badkamer, een praktische wasruimte en extra kastruimte.

Slaapkamer 1: achterzijde: meet 5.26 x 3.35 = ca. 18 m² Deze slaapkamer heeft een airco en heeft toegang tot het balkon van ca. 7 m². Het plafond is glad gestuct met inbouwspots, gestucte muren en moderne laminaatvloer.

EXTRA AANDACHTSPUNT:

Deze grote slaapkamer op de eerste verdieping bestond oorspronkelijk uit twee aparte kamers. Met een relatief kleine aanpassing, namelijk het terugplaatsen van een metalstud wand, kan deze eenvoudig weer worden teruggebracht naar de oorspronkelijke indeling. De ruimte beschikt reeds over twee deuren en stroom al zoals het voorheen was. Door deze aanpassing uit te voeren, zou de woning over 4 slaapkamers gaan beschikken.

Slaapkamer 2: voorzijde: meet 3.48 x 2.72 = ca. 10 m² is op dezelfde moderne strakke wijze afgewerkt.

Deze slaapkamer heeft een ensuite badkamer.

BADKAMER

De moderne ruime badkamer meet 3.48 x 2.50 en is ca. 9 m². De badkamer-ensuite heeft verbinding met de slaapkamer aan de voorzijde, maar is ook toegankelijk via een deur vanaf de overloop. De badkamer beschikt over een douchecabine met regendouche, een ligbad en het 2e toilet. De badkamer is in 2026 voorzien van nieuwe wand- en vloertegels. De wanden en het plafond zijn glad gestuct. De grote tegels versterken het ruimtelijke en moderne karakter.

De separate wasruimte biedt plaats voor een wasmachine- en drogeropstelling en heeft een wastafel, waardoor dit een efficiënte en praktische plek is.

2e VERDIEPING

Middels een vaste trap kunt u de zolderverdieping bereiken. Op de voorzolder met dakraam is de CV-installatie (2011) geplaatst. Vervolgens komt u in de 3e slaapkamer met dakkapel voor extra lichtinval. Deze slaapkamer is ca. 11 m², heeft gestucte wanden en ook een laminaatvloer.

Preview



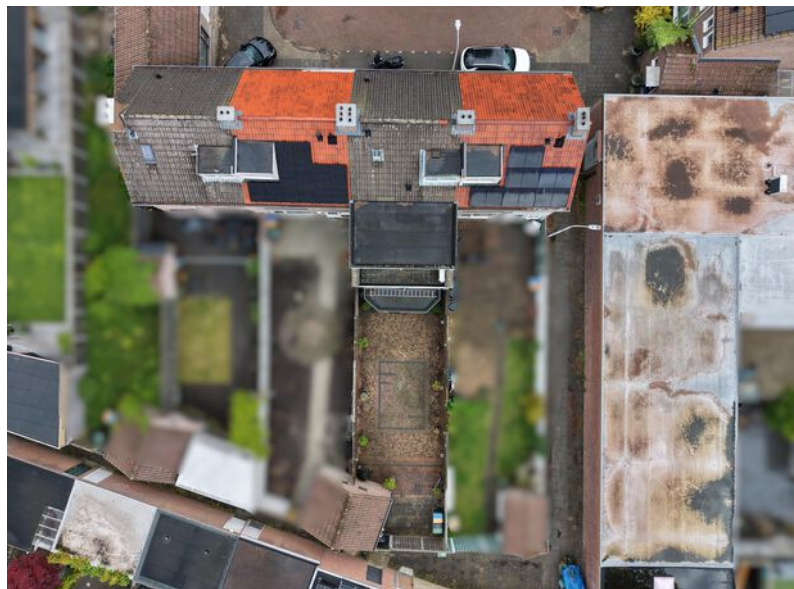
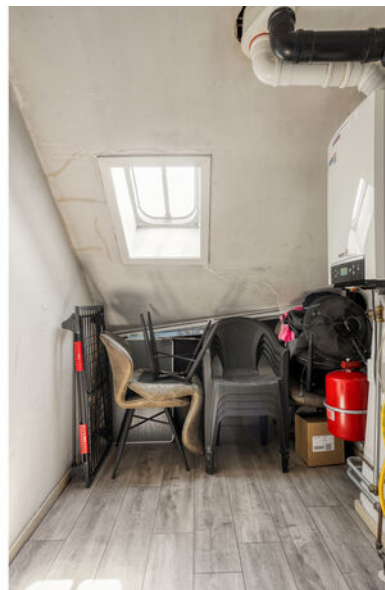


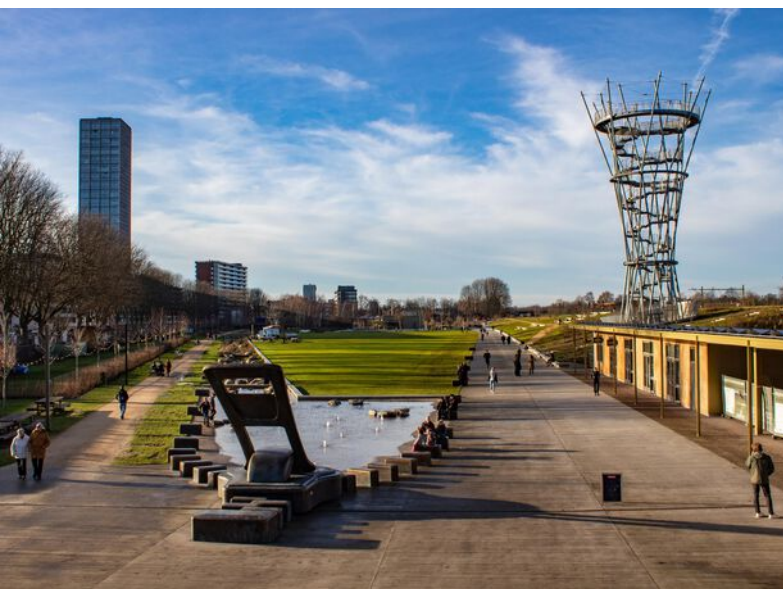












**EXACT
GEMETEN**
volgens
branchebrede
meetinstructie

Omgeving

Beatrixhof 22 is gelegen in een autoluwe, groene straat waar kinderen veilig kunnen spelen en buren elkaar kennen. Supermarkten, scholen en openbaar vervoer bevinden zich op slechts enkele minuten lopen. De centrale ligging in Tilburg zorgt ervoor dat u binnen no time in het bruisende centrum of op de snelweg richting Eindhoven, Breda of 's Hertogenbosch bent.

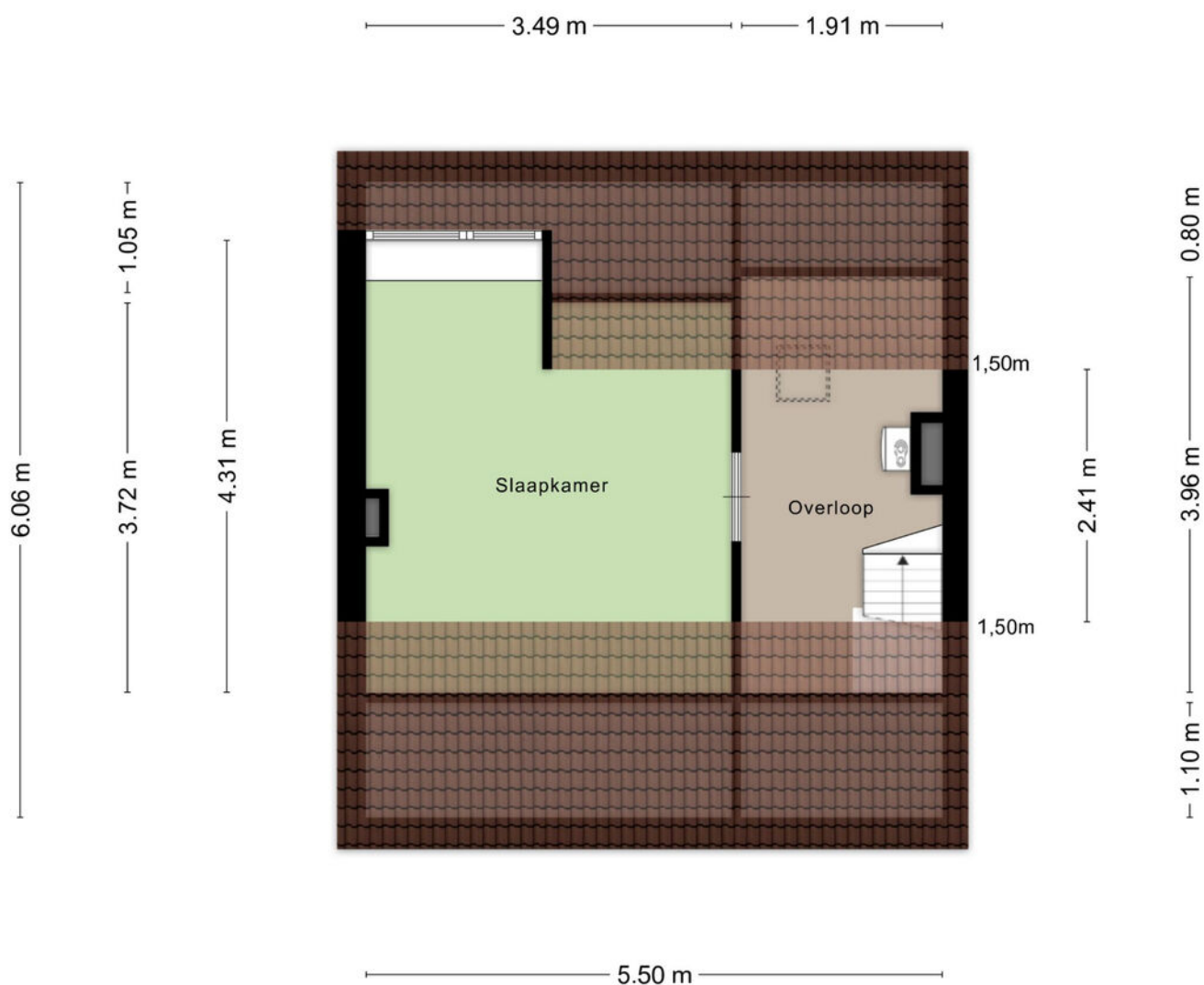
Plattegronden



Plattegronden

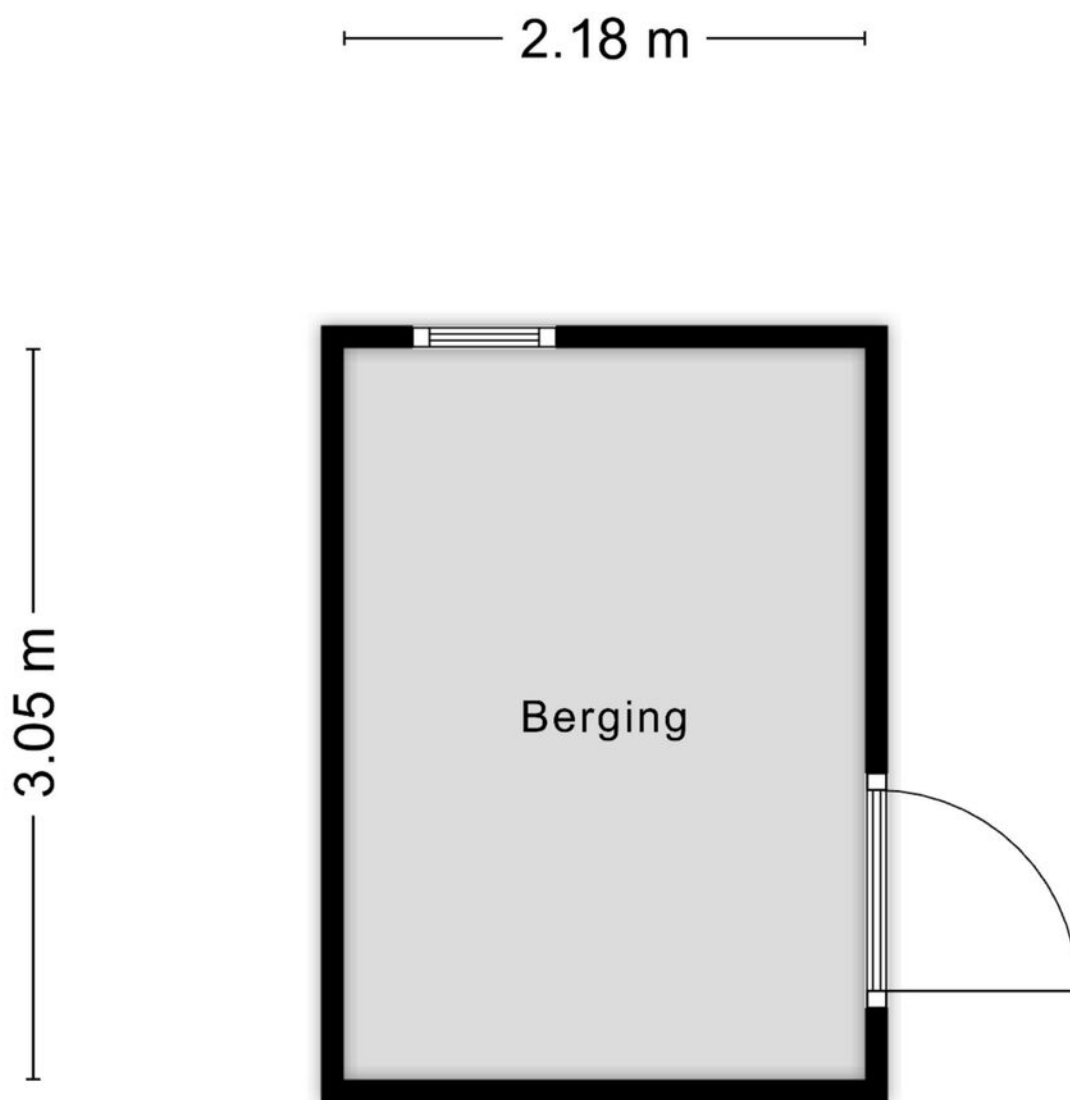


Plattegronden



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



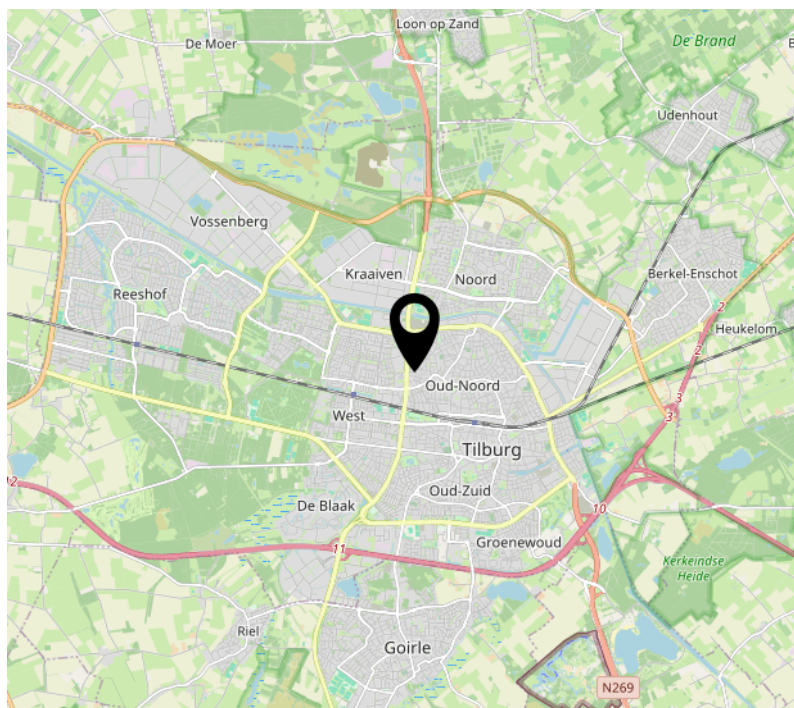
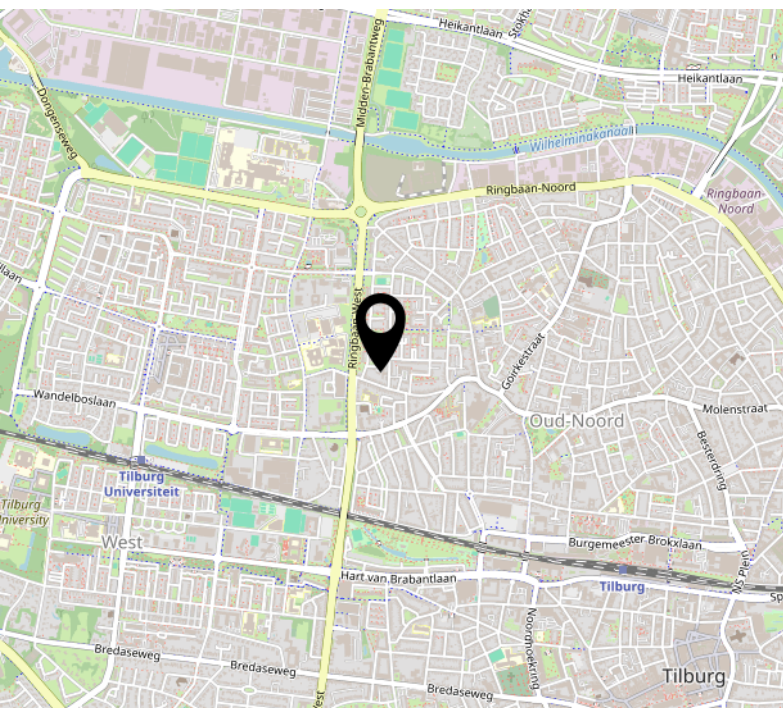
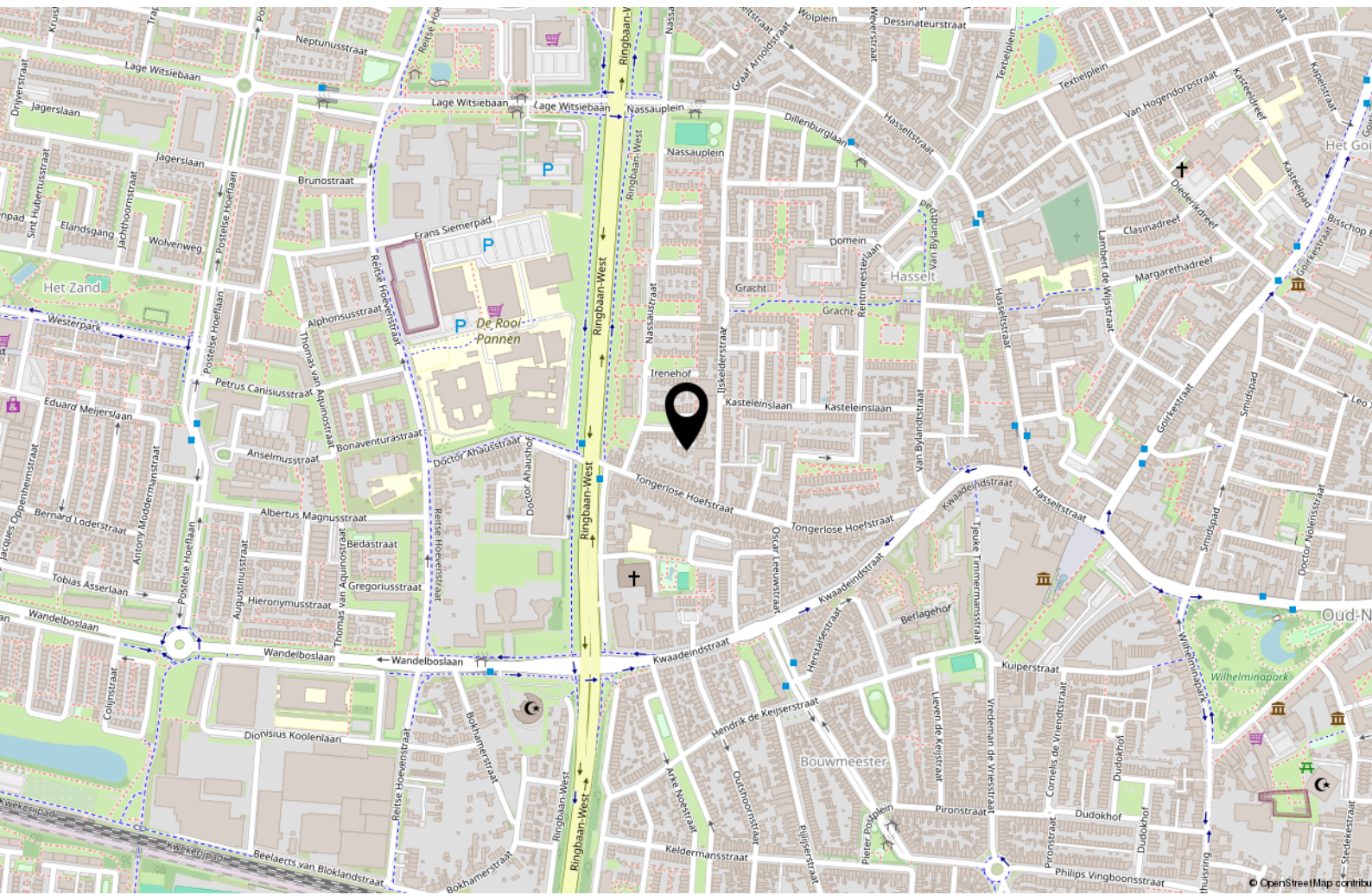
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg Sectie O Perceel 5952</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 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 databankrecht.

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