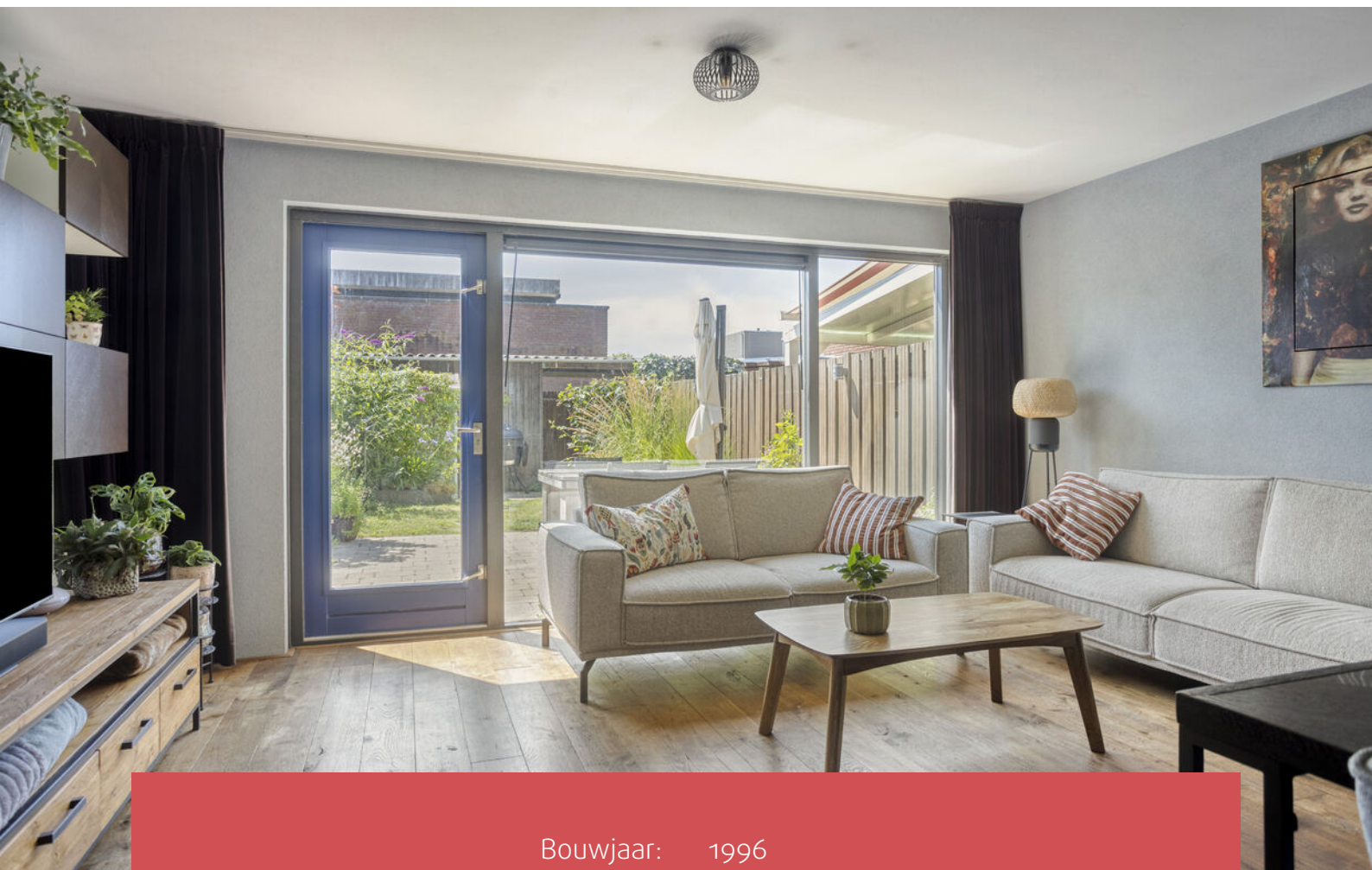




Instapklaar, duurzaam
en op een toplocatie!

TILBURG
Maarheezepark 31

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1996
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	324 m ³
Woonoppervlakte:	91 m ²
Perceeloppervlakte:	134 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Externe bergruimte:	10 m ²
Verwarming:	stadsverwarming
Isolatie:	volledig geïsoleerd

Omschrijving

Maarheezepark 31, Tilburg

Instapklaar, energiezuinig en gelegen op een toplocatie in de Reeshof!

Welkom aan de Maarheezepark 31 in Tilburg! Deze uitstekend onderhouden tussenwoning combineert modern wooncomfort met duurzaamheid en een fijne ligging in de geliefde wijk Tuindorp De Kievit. De woning beschikt over energielabel A++, 14 zonnepanelen, een zonnige achtertuin op het zuiden en is de afgelopen jaren op belangrijke punten gemoderniseerd. Met onder andere een luxe badkamer (2025), een stijlvol toilet, vernieuwde keukenapparatuur en nieuwe dakbedekking (2022) is deze woning volledig instapklaar.

Hoogtepunten

- Woonoppervlakte: 91 m² (bruto 103 m²)
- Inhoud: 324 m³
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Nieuwe dakbedekking (2022)
- Luxe badkamer (2025) en modern toilet (2024)
- Vernieuwde inbouwapparatuur in de keuken
- 14 zonnepanelen (2023)
- Energielabel A++
- NEN2580 meetrapport aanwezig
- Aanvaarding in overleg

Indeling

Begane grond

Via de verzorgde entree bereikt u de woonkamer, de trapopgang naar de eerste verdieping en het moderne toilet. Dit toilet is recent vernieuwd en uitgevoerd met een wandcloset, grote antracietkleurige wandtegels en sfeervolle Portugese vloertegels, wat zorgt voor een eigentijdse uitstraling.

De royale woonkamer van circa 35 m² is heerlijk licht dankzij de grote raampartij aan de achterzijde. De warme houten vloer, strak gestucte wanden en het prettige uitzicht op de tuin creëren een sfeervolle leefruimte waar u zich direct thuis voelt.

Aan de voorzijde bevindt zich de nette keuken. De keukenopstelling is door de jaren heen gemoderniseerd met vernieuwde inbouwapparatuur, waaronder een koelkast (2018), kookplaat (2023), oven en vaatwasser (12-2025). De combinatie van grijze kastfronten, een donker werkblad en een glazen achterwand geeft de keuken een tijdloze uitstraling.

Omschrijving

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie comfortabele slaapkamers, een praktische wasruimte en een volledig vernieuwde badkamer.

De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa:

Voorzijde: 15 m²

Achterzijde links: 7 m²

Achterzijde rechts: 11 m²

Alle kamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer en strak gestucte wanden. De slaapkamers aan de achterzijde zijn bovendien voorzien van rolluiken.

De moderne badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en vormt een echte blikvanger. De stijlvolle combinatie van zwarte accenten, een ruime inloopdouche met getinte glaswand, een designradiator, een tweede toilet en een natuurstenen wastafelmeubel zorgt voor een luxe hotelsfeer. De Portugese vloertegels vormen daarbij een sfeervol contrast met de lichte wandtegels.

Tuin

De zonnige achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor u vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met nette bestrating, groene beplanting en een houten erfafscheiding. Daarnaast beschikt de tuin over zonwering, een buitenkraan, elektra, een stenen berging en een praktische achterom.

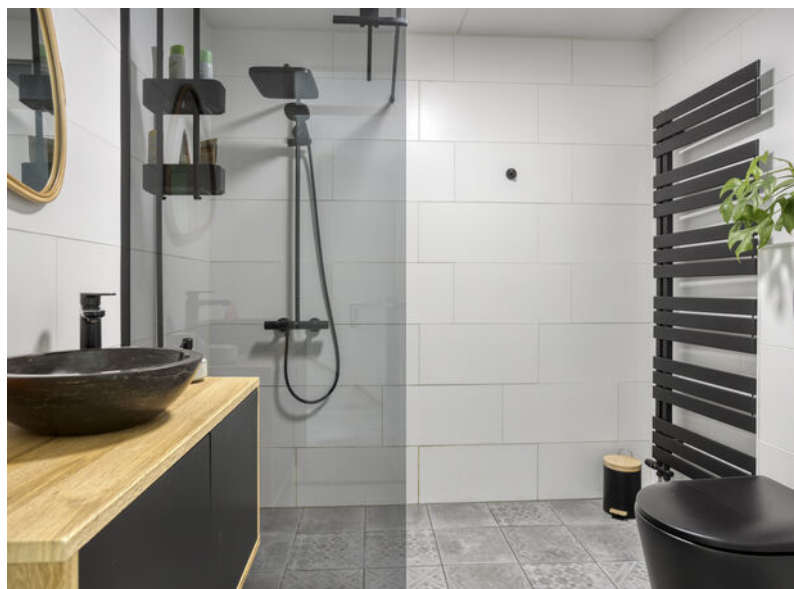
Verbouwtip

Op zoek naar extra woonruimte? De woning biedt uitstekende mogelijkheden voor een uitbouw aan de achterzijde of een opbouw, vergelijkbaar met de woningen op nummers 30 en 32. Zo kan de woning eenvoudig meegroeien met uw woonwensen.

Omgeving

Gelegen in de geliefde wijk Tuindorp De Kievit (Reeshof) biedt deze woning een rustige, groene en bijzonder kindvriendelijke woonomgeving. In de directe omgeving vindt u diverse speeltuinen, wandel- en fietsroutes, winkelveorzieningen en sportfaciliteiten. Voor gezinnen is de ligging ideaal: meerdere basisscholen, waaronder De Sporckt, Bibit en Meander, bevinden zich op korte loop- of fietsafstand. Ook kinderopvang en buitenschoolse opvang zijn volop aanwezig, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Dankzij de goede bereikbaarheid van uitvalswegen en het station Tilburg Reeshof is bovendien het stadscentrum en de regio eenvoudig te bereiken.

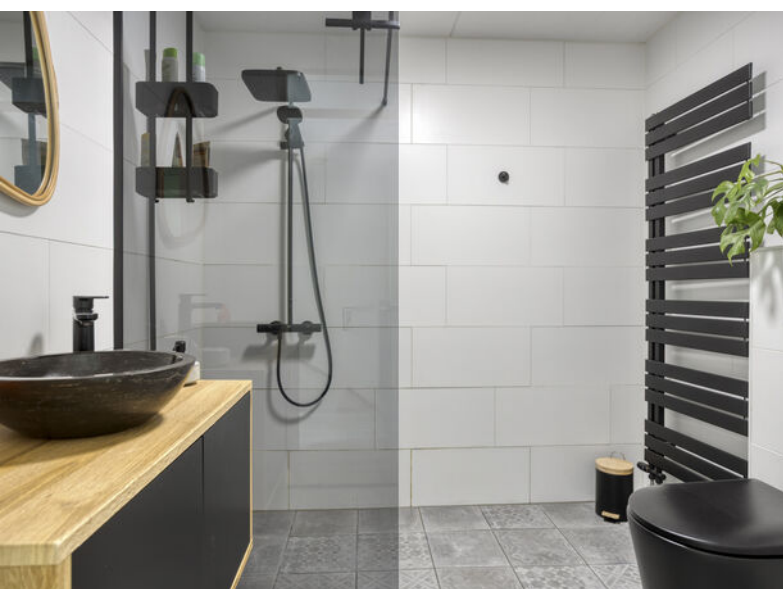
Preview



Foto's









Omgeving

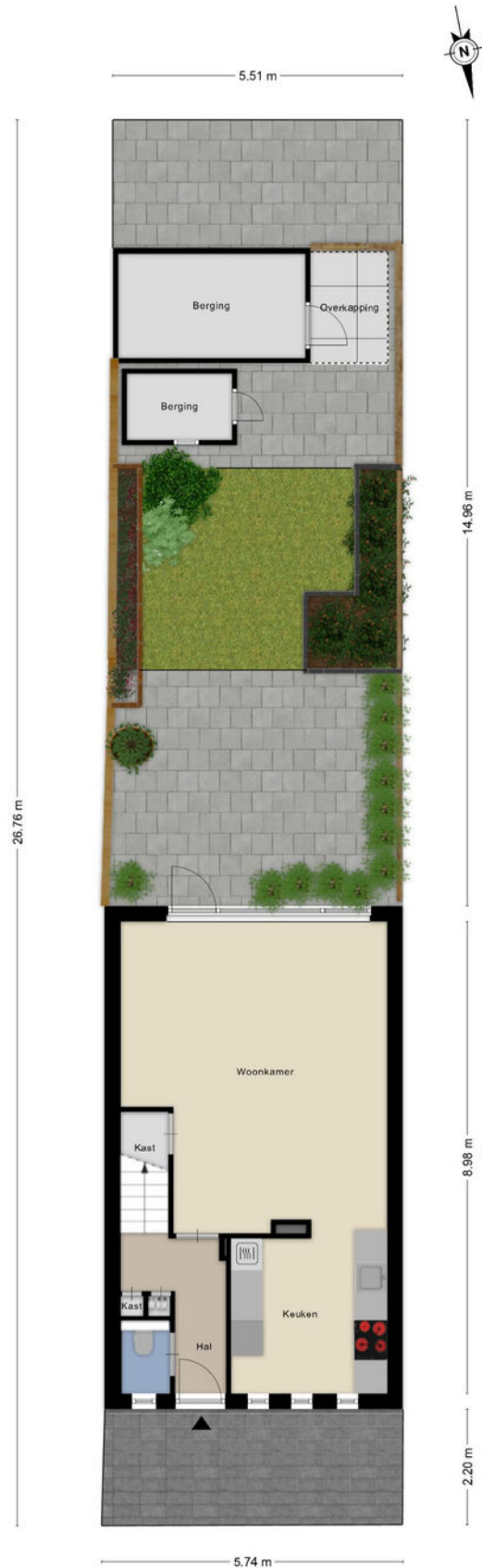


Plattegronden



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

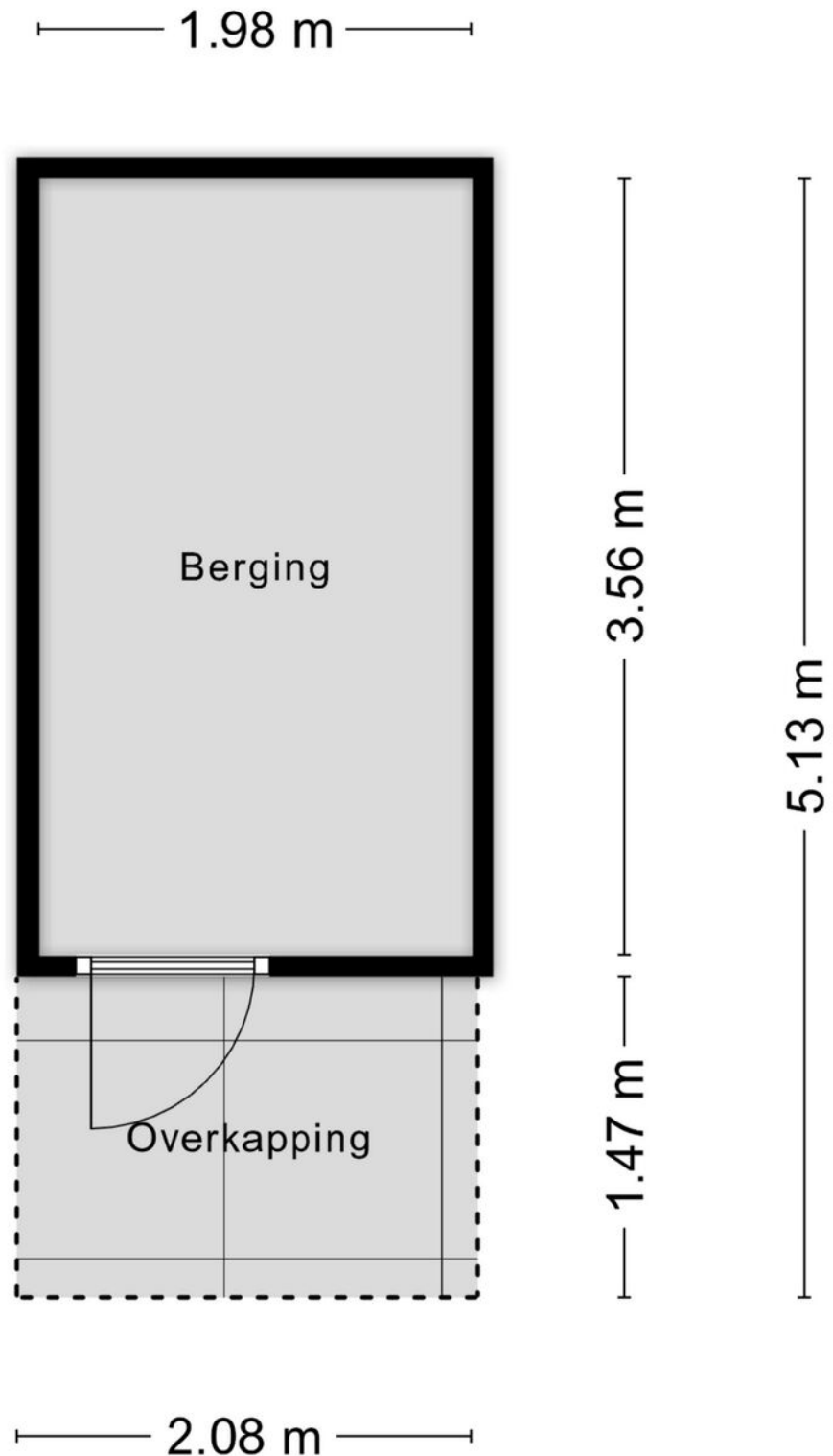
Plattegronden



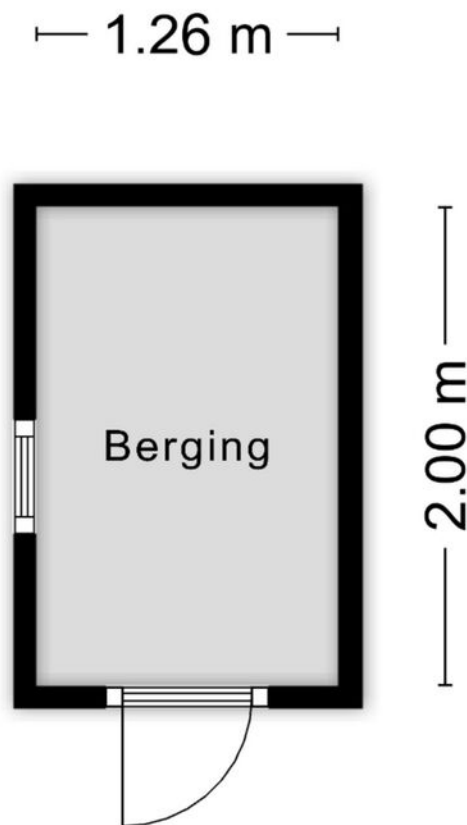
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden

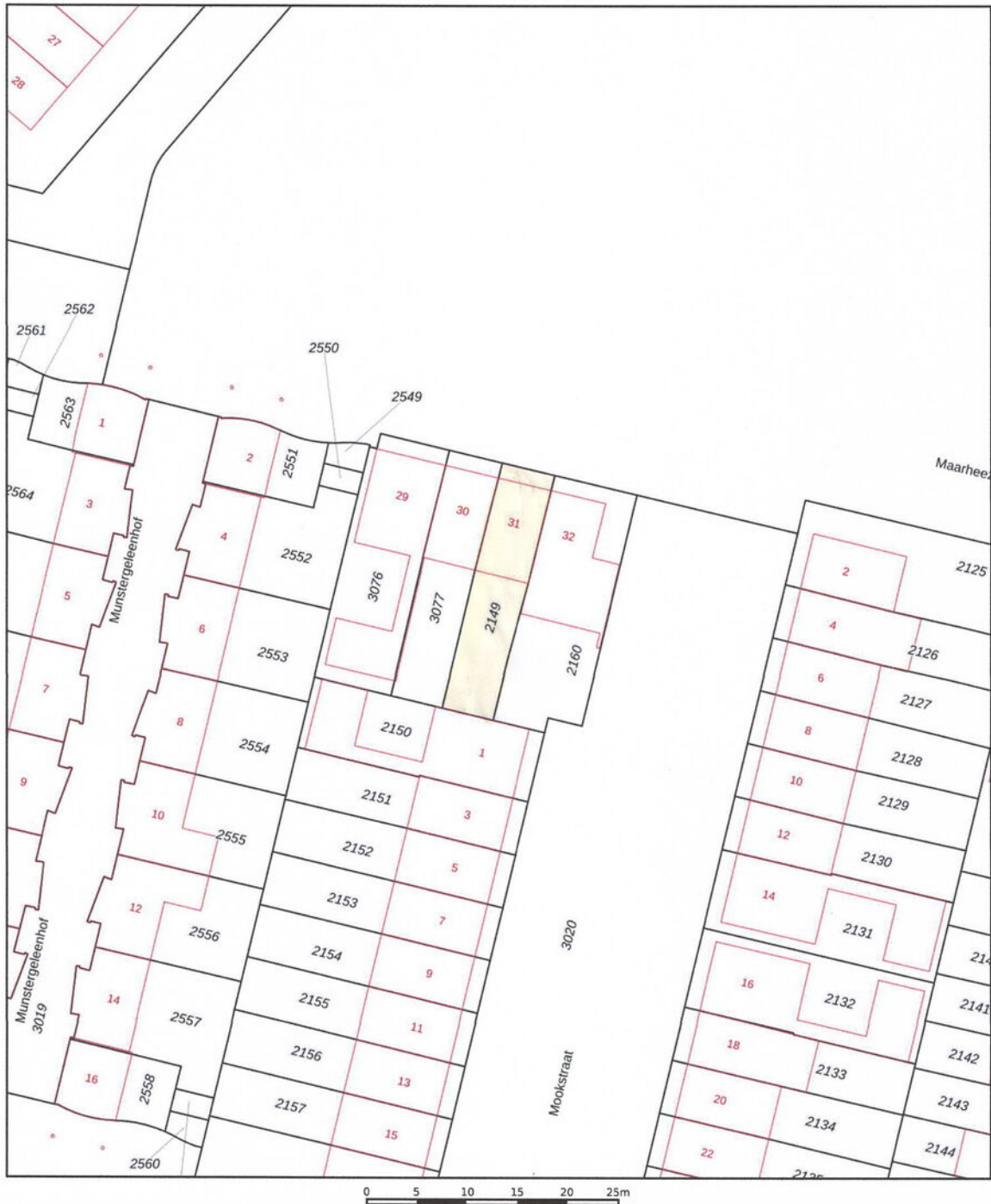


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Maarheezepark 31



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

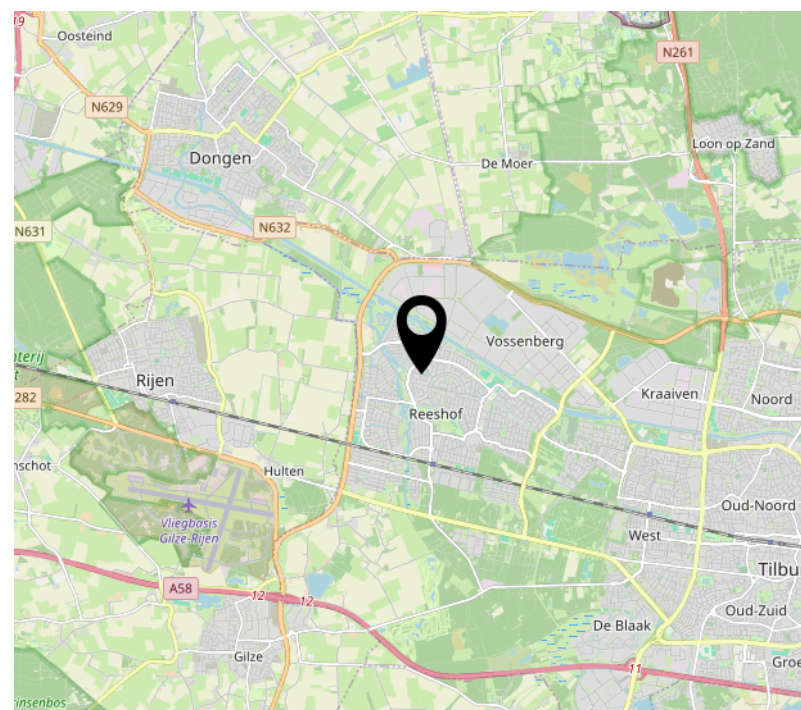
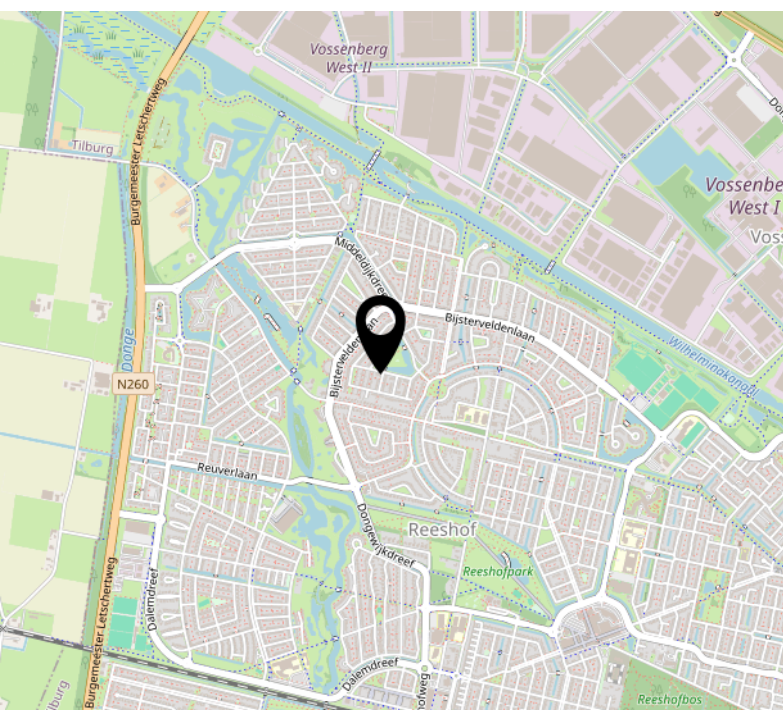
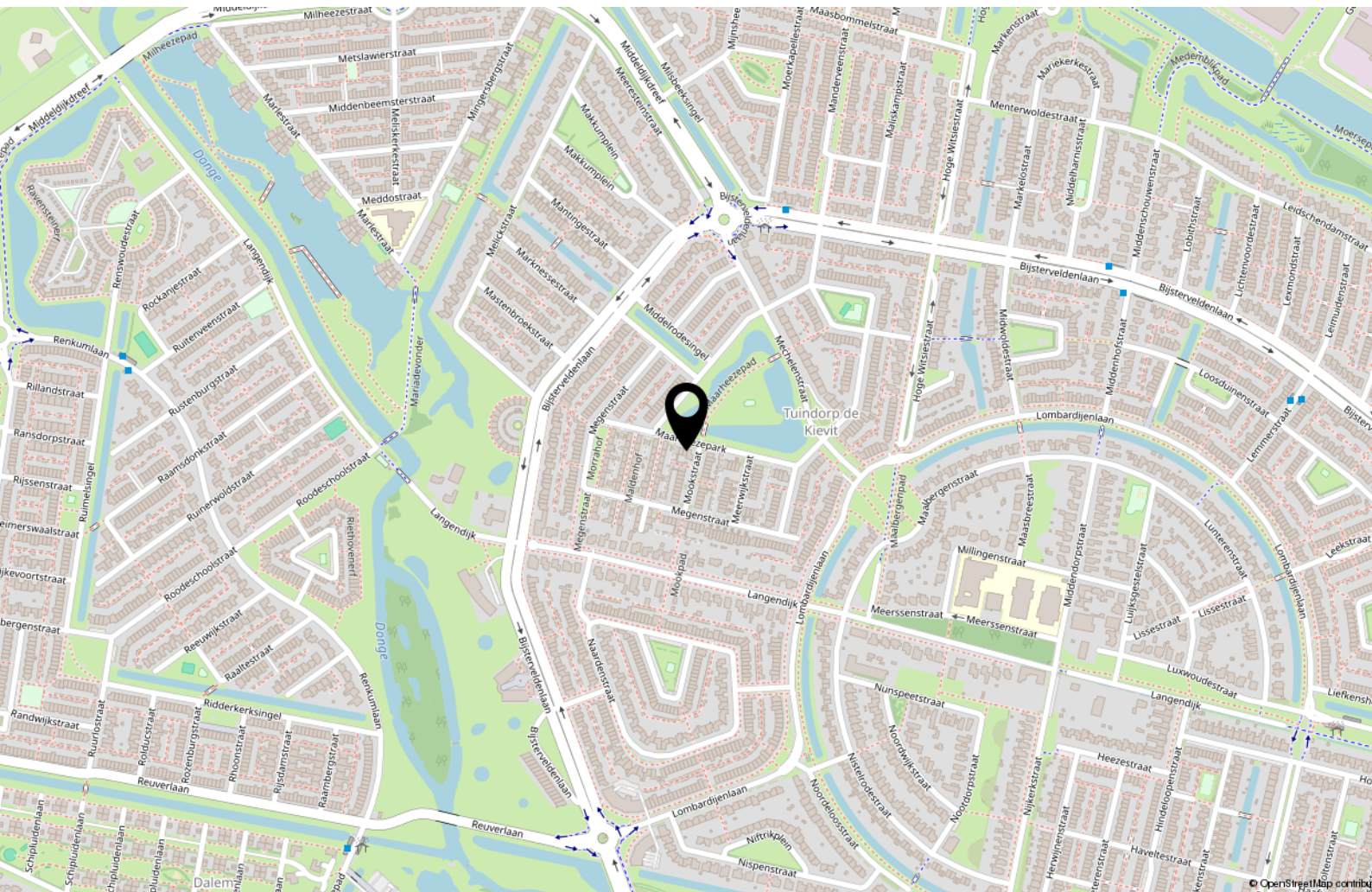
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	AG
Perceel	2149

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.

kadaster



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