RENTMEESTER
MAKELAARDIJ



Heerlijk rustig wonen: 4 slaapkamers en EL B

TILBURG
Conradhof 11

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1977
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	7
Inhoud:	465 m^3
Woonoppervlakte:	131 m^2
Perceeloppervlakte:	139 m^2
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	6 m^2
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	volledig geïsoleerd, HR++-glas

Omschrijving

Conradhof 11 – Tilburg
Een instapklare, verrassend ruime, sfeervolle tussenwoning in de geliefde wijk Korvel. Deze woning heeft 4 slaapkamers, een vernieuwde badkamer (2022), een lichte woonkamer én een royale zolder met dakkapel (4e slaapkamer). Buiten geniet u van een ruime tuin met eigen achterom en aan de voorzijde de berging met daarnaast ruimte om de auto gratis te parkeren op eigen terrein, een absolute plus in deze buurt! De woning is reeds verduurzaamd met 5 zonnepanelen. Zodra u de woning betreedt, zult u verrast worden door de ruimte in deze heerlijke eensgezinswoning.

Hoogtepunten
- Woonoppervlakte: 131 m^2 (bruto 163 m^2)
- Inhoud: 465 m^3
- Badkamer vernieuwd in 2022
- Nieuwe dakkapel in 2023
- Energielabel B en 5 zonnepanelen;
- Volledig geïsoleerd;
- CV-ketel uit 2019;
- Aanvaarding in overleg

INDELING BEGANE GROND
Via de lichte entree, afgewerkt met gestucte wanden en een warme houten vloer, bereikt u de garderobe, meterkast, modern toilet, trapopgang en de deur naar de woonkamer met in het bovenlicht karakteristiek glas-in-lood. Er is een moderne groepenkast aanwezig met 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel.

WOONKAMER (ca. 29 m^2)
De woonkamer is een fijne, uitnodigende leefruimte met veel daglicht dankzij de grote raampartij aan de achterrzijde en de loopdeur naar de op het zuidoosten gelegen achtertuin. De woonkamer meet 5.66 x 5.05 en is ca. 29 m^2. In de woonkamer ligt een warme houten vloer, de wanden en het plafond zijn glad gestuct. De woning is voorzien van kunststof kozijnen met uitzondering van het kozijn aan de achterzijde bij de woonkamer: dit is een houten kozijn. De woning heeft op de begane grond mooie houten binnendeuren.

KEUKEN (ca. 11 m^2)
De woonkeuken is aan de voorzijde gelegen en is ca. 11 m^2 groot. De keuken is geplaatst in een rechte opstelling met roomwitte boven- en onderkasten en een houtkleurig werkblad. De keuken is uitgerust met: 4pits-gaskookplaat, een afzuigkap en een vaatwasser. In de kastenwand bevindt zich de combi-oven en de koelkast. In de keuken is ruimte voor het plaatsen van een kleine ontbijttafel. Tevens is hier de toegang tot de trapkast met extra opbergruimte. De houten vloer loopt door over de gehele benedenverdieping en dus ook in de keuken.

1e VERDIEPING

Omschrijving

1e VERDIEPING
De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de moderne badkamer.
• Slaapkamer 1 achterzijde: 4.72 x 2.66 is ca. 13 m^2
• Slaapkamer 2 achterzijde: 4.72 x 2.43 is ca. 12 m^2, één wand v.v. houten panelen.
• Slaapkamer 3 voorzijde: 3.15 x 2.57 is ca. 8 m^2
Alle slaapkamer hebben en houten vloer, deels gestucte muren, deels muren met behang of houten panelen. De plafonds zijn voorzien van spuitwerk. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken.

BADKAMER
De badkamer bevindt zich aan de voorzijde op de 1e verdieping en deze is in 2022 vernieuwd. De badkamer is stijlvol afgewerkt met grote grijze wand- en vloertegels. De wanden bij de inloopdouche zijn betegeld. De andere wanden zijn gestuct en in trendy groen geschilderd. Naast een ruime inloopdouche heeft de badkamer een wastafel met meubel met zwarte waskom en een 2e toilet. Er is een stroomvoorzieing aanwezig om een designradiator te installeren in de toekomst. Er is vraaggestuurde mechanische ventilatie aanwezig, maar ook een raam zorgt voor extra ventilatie en natuurlijke lichtinval. De badkamer meet 2.52 x 1.95 en is ca. 5 m^2 groot.

2e VERDIEPING
De zolderverdieping is verrassend ruim dankzij de grote dakkapel die in 2023 op de achterzijde geplaatst is. Deze grote slaapkamer heeft een oppervlak van ca. 24 m^2 en er zijn mooie inbouwspots aanwezig. Aan de rechterkant is een kast met daarin de opstelling van de CV-ketel. Met een losse ladder is nog een vide (extra bergruimte) bereikbaar van ca. 16 m^2. Aan de voorzijde is een voorzolder met bergruimte aanwezig van ca. 10 m^2 (tot 1.50 m-hoogte) en met een totaal vloeroppervlak van ca. 19 m^2. Hier bevindt zich de opstelling van de wasmachine en ook de omvormer van de zonnepanelen met aparte groepenkast. Er is een klein dakraam aanwezig.

ACHTERTUIN
De achtertuin (ca. 51 m^2) ligt op het zuidoosten, heeft een lengte van 11.60/7.50 dus gemiddeld 9.55 en een breedte van 5.38 m en is bereikbaar via loopdeur in de woonkamer of via de poort achterom. De tuin is mooi aangelegd met houten erfafscheidingen, een verlaagd terras met beplanting in de gemetselde stenen borders en er is tuinverlichting.
aanwezig. In de borders zijn o.a. mooie roze-bloeiende hortensias aanwezig. De tuin biedt veel privacy door de gunstige ligging zonder inkijk. Hier kunt u heerlijke zomeravonden genieten met het gezin, familie of vrienden.

VOORTUIN
Aan de voorzijde van de woning is de vrijstaand stenen berging aanwezig van ca. 6 m^2. Hier kunt u fietsen stallen en tuingereedschap opbergen. De rest van de voortuin is voorzien van bestrating. Hierop kunt u gratis op eigen terrein uw auto parkeren, wat handig en luxe is in de binnenstad. U kunt evt. ook nog een parkeervergunning

Omgeving

aanvragen. Vrienden van de eigenaar parkeren er zelfs hun camperbusje als ze op visite komen.

OMGEVING
Wonen aan het Conradhof 11 betekent genieten van het beste van twee werelden! De buren zijn rustig maar kijken wel naar elkaar om. U woont heerlijk rustig in de sfeervolle wijk Korvel, in Tilburg-Zuid, en toch heeft u alles binnen handbereik. Scholen, kinderopvang en een supermarkt vindt u zo om de hoek, ideaal voor het hele gezin. Spring op de fiets via de Korvelseweg of Oerlesestraat bent u binnen no-time in het bruisende centrum van Tilburg, met zijn gezellige terrasjes, leuke winkels en heerlijke restaurants. Via de Ringbaan rijdt u zo naar Breda, Eindhoven of 's-Hertogenbosch, en ook het centraal station bereikt u moeiteloos op de fiets. Een echte toplocatie om te wonen!

Preview









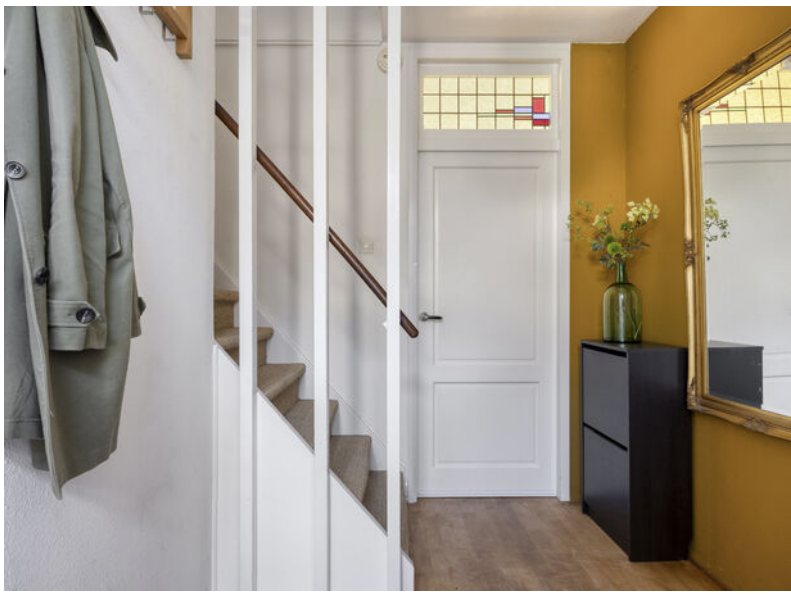



























COUES BREL
DREAMGIRLS















































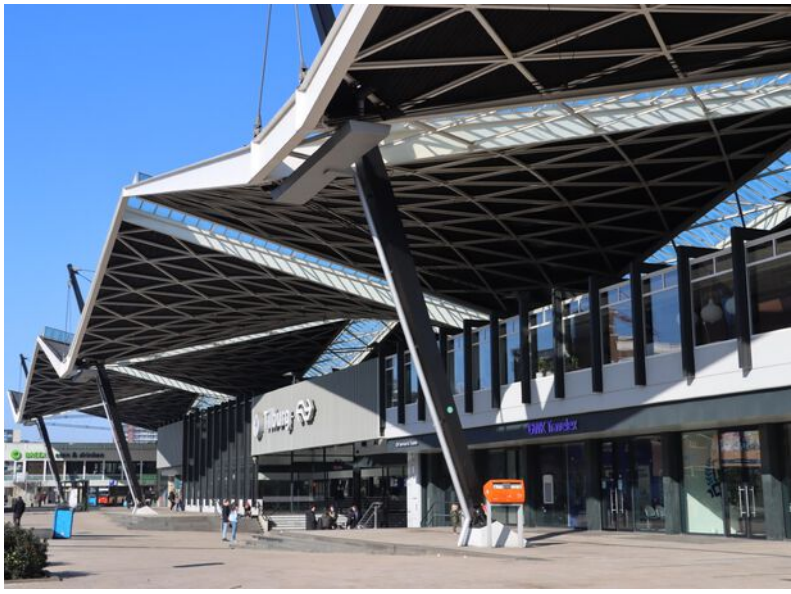


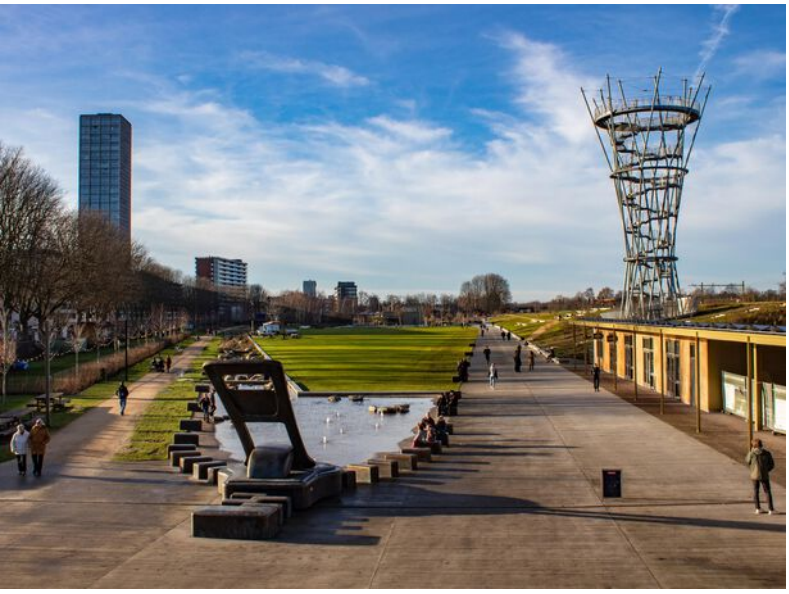







WILLEM II TILBURG






NVM
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

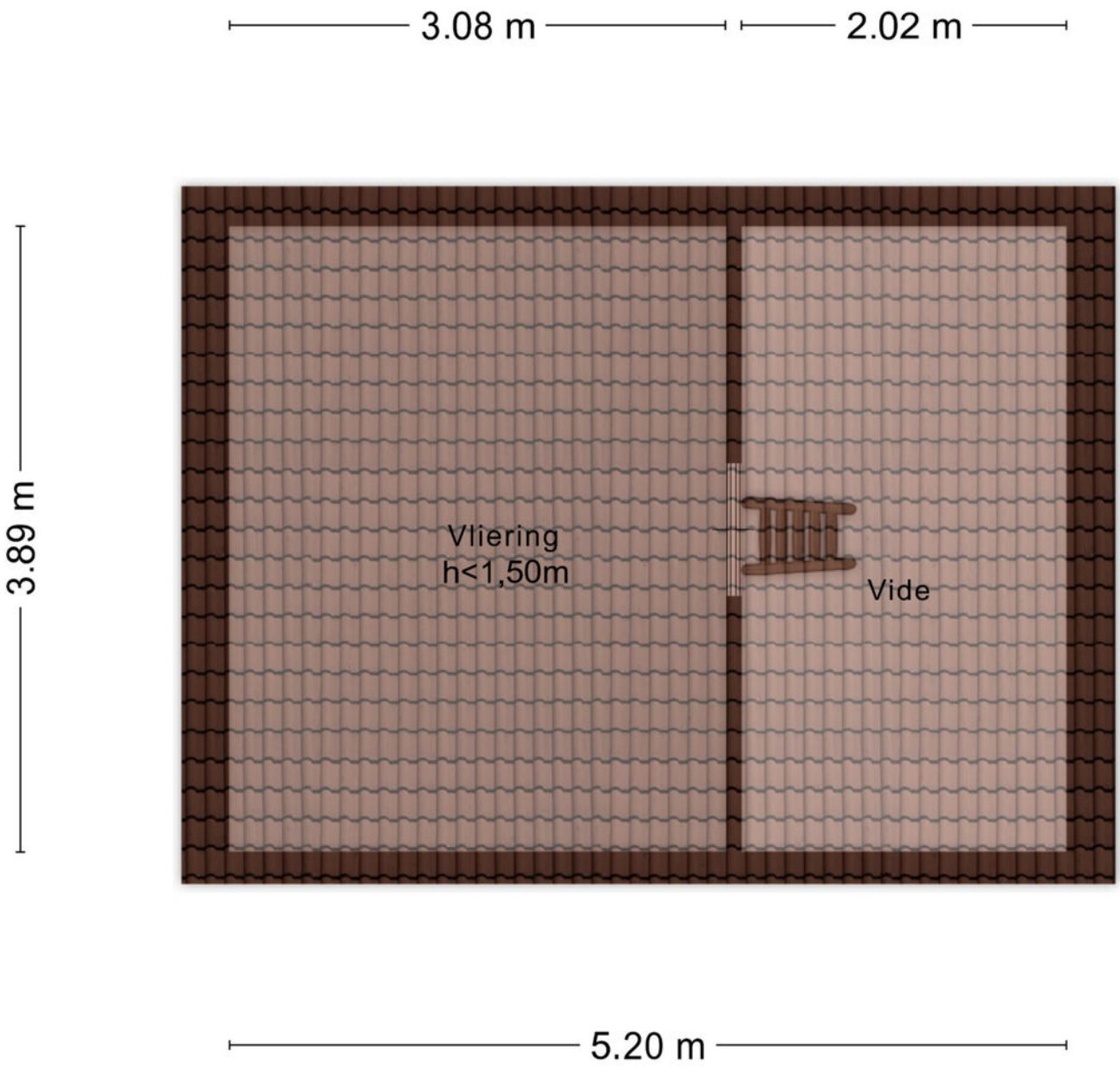
Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

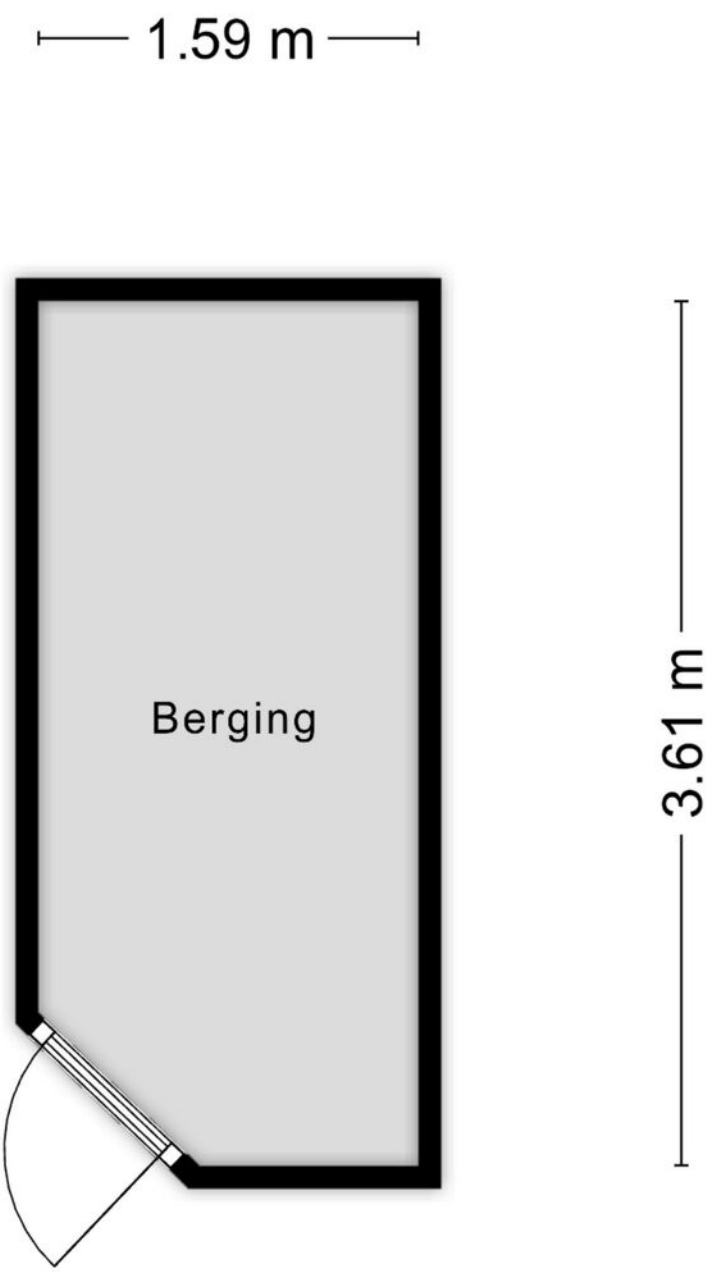
Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

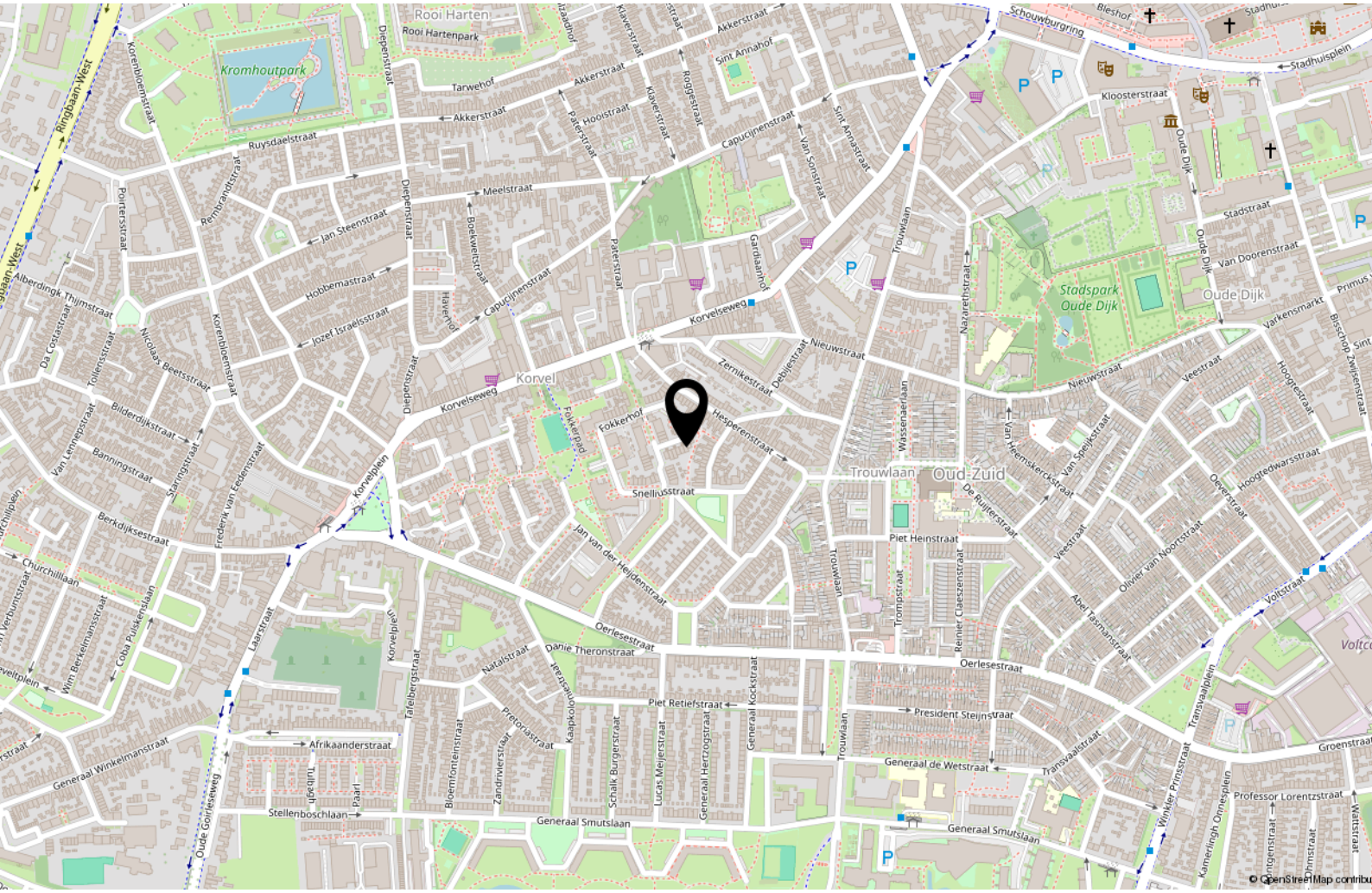


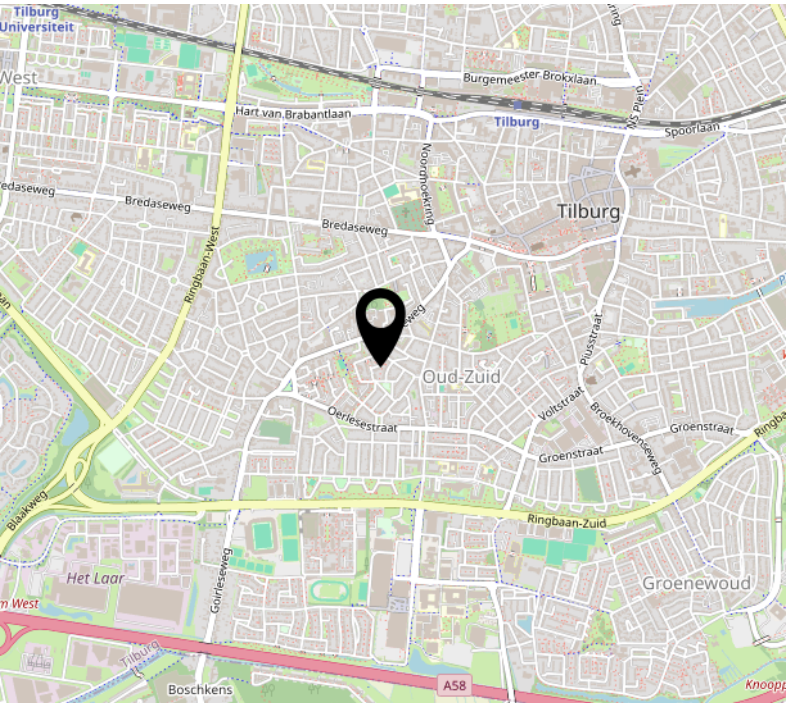
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

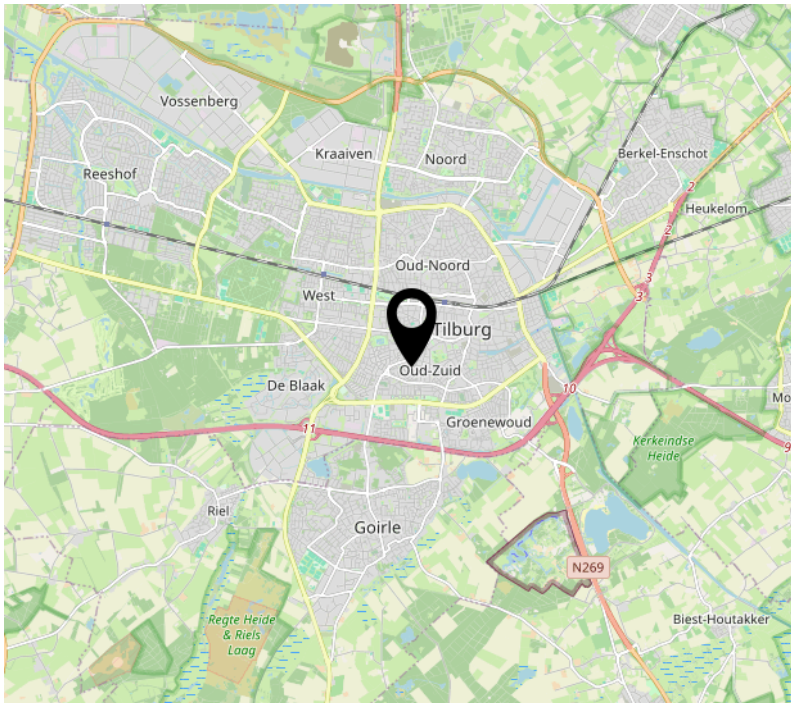
Kadastrale kaart



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.





RENTMEESTER MAKELAARDIJ

Interesse?

RENTMEESTER MAKELAARDIJ

Goirleseweg 2
5026 PC, Tilburg

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