

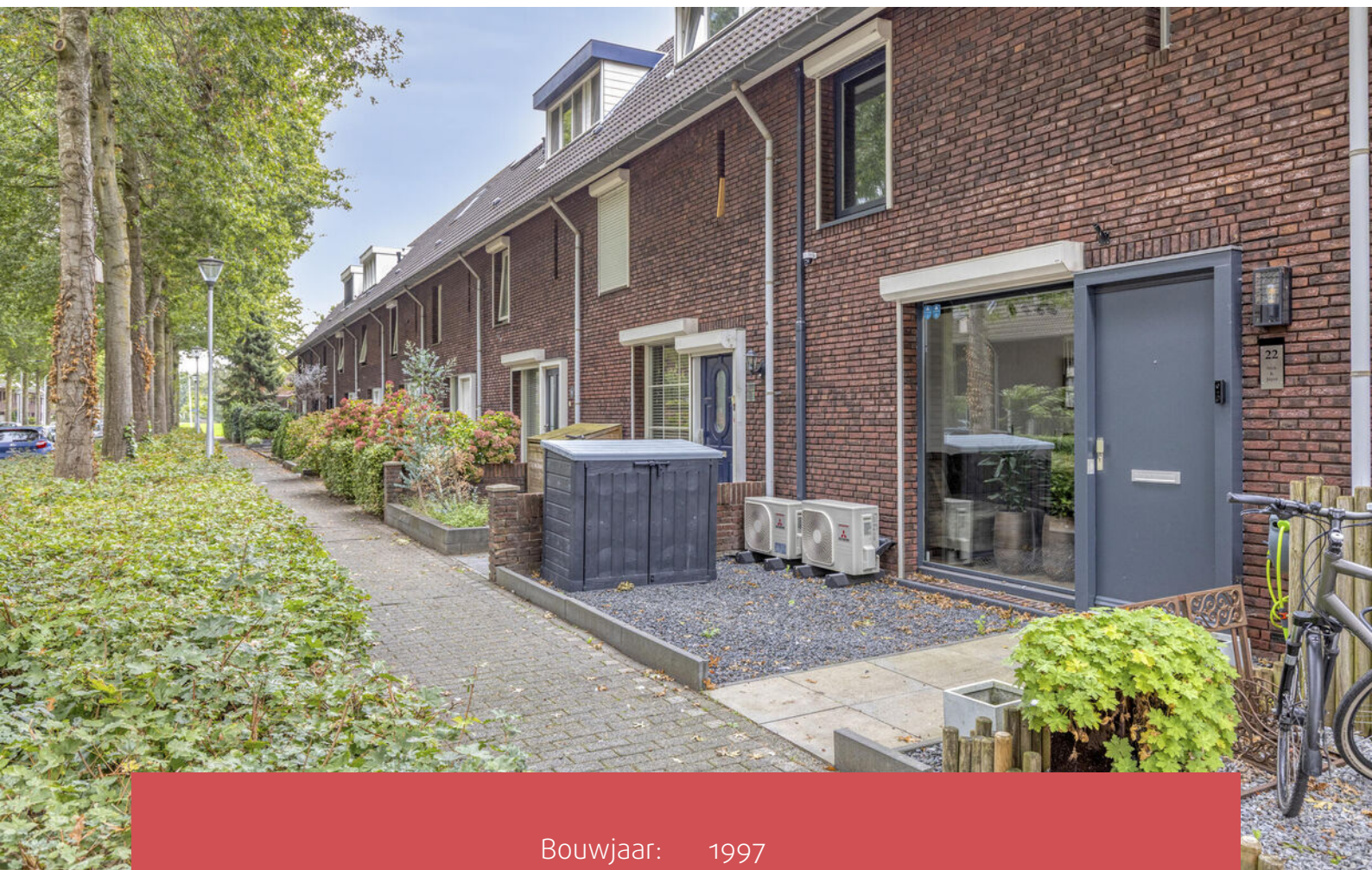


Moderne woning A+
4 slaapkamers

TILBURG

Roodeschoolstraat 22

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1997
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	346 m ³
Woonoppervlakte:	98 m ²
Perceeloppervlakte:	149 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	11 m ²
Verwarming:	stadsverwarming, airco
Isolatie:	volledig geïsoleerd

Omschrijving

Aan de Roodeschoolstraat 22 staat deze verzorgde tussenwoning met circa 98 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een diepe achtertuin en een ruime vrijstaande berging. De woning beschikt over energielabel A+ en is voorzien van onder meer 11 zonnepanelen, stadsverwarming en drie airco's en een thuisbatterij. De recent vernieuwde badkamer en de praktische indeling over drie woonlagen maken het geheel compleet.

HOOGTEPUNTEN:

- Woonoppervlakte circa 98 m²
- Bruto inhoud circa 346 m³
- 4 slaapkamers
- Energielabel A+
- 11 zonnepanelen uit 2025
- Drie Mitsubishi-airco's uit 2025 en 2026
- Thuisbatterij 2025: 11,5 kWh opslag
- Vloerverwarming op de begane grond
- Badkamer vernieuwd in augustus 2026
- Diepe achtertuin
- Aanvaarding in overleg

INDELING:

Entree met hal, meterkast en verzorgde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

Vanuit de hal bereik je de ruime woonkamer (ca. 26 m²). Door de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde valt er prettig veel daglicht binnen. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een royale zithoek en een groot eetgedeelte. De houtlook vloer en moderne rustige afwerking zorgen voor een warme basis.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken in een rechte wandopstelling. De donkere fronten geven de keuken een moderne uitstraling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, een koelkast en combioven-/magnetron. Vanuit het eetgedeelte geeft de glazen deur toegang tot de achtertuin.

De begane grond is voorzien van water gedragen vloerverwarming en een Mitsubishi-airco uit 2025.

1e VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is in augustus 2026 volledig vernieuwd en modern afgewerkt. De ruimte beschikt over een royale inloopdouche met glazen wand, regen- en handdouche, een wandcloset, een breed wastafelmeubel met twee opbouwwaskommen, een grote verlichte spiegel en een zwarte elektrische designradiator.

Slaapkamer 1: ligt aan de voorzijde en is ca. 11 m²

Slaapkamer 2 en 3 liggen aan de achterzijde en zijn resp. ca. 10 en 6 m²

Alle slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een moderne houtlook laminaatvloer en de wanden zijn gestuct en deels in trendy kleuren geschilderd.

Ook op deze verdieping is een Mitsubishi-airco aanwezig.

2e VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, met een maximale hoogte van circa 3,31 meter en een brede raampartij in de dakkapel aan de voorzijde. Aan de achterzijde is een Velux-dakraam aanwezig.

Op de voorzolder is ruimte voor de wasmachine-/drogeropstelling. Hier is ook de thuisbatterij gemonteerd. Onder de schuine dakvlakken is praktische bergruimte aanwezig. Ook deze verdieping beschikt over een Mitsubishi-airco.

TUIN

De achtertuin is opvallend diep en praktisch ingericht. Direct achter de woning ligt een ruim bestraat terras met voldoende plaats voor een grote loungeset of eettafel. Verder naar achteren wordt de bestrating afgewisseld met gazon en een verhoogde plantenbak.

Achter in de tuin staat een vrijstaande berging van ca. 11 m², ideaal voor fietsen, gereedschap en overige opslag.

De woning beschikt over 11 zonnepanelen, geplaatst in 2025, 3 airco's en een thuisbatterij en heeft energielabel A+. Voor verwarming en warm water is de woning aangesloten op stadsverwarming.

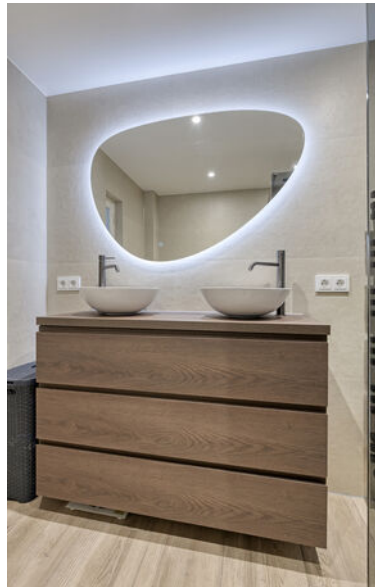
OMGEVING

De woning ligt in de wijk Dalem Noord, onderdeel van de Reeshof, in een rustige woonomgeving met veel groen en voorzieningen in de directe omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Dalem Zuid op korte afstand, met onder meer een supermarkt, bakker, drogisterij en apotheek. Ook diverse basisscholen, kinderopvang, speelvoorzieningen en sportmogelijkheden zijn in de buurt aanwezig. Voor recreatie liggen onder andere de Dongevallei en het Reeshofpark binnen bereik. Station Tilburg Reeshof bevindt zich op circa 2 kilometer afstand en ook met de auto zijn het centrum van Tilburg en de omliggende uitvalswegen goed bereikbaar. Daarmee combineert deze locatie een rustige woonomgeving met de praktische voorzieningen van de Reeshof dichtbij.













**EXACT
GEMETEN**

volgens
branchebrede
meetinstructie



Plattegronden



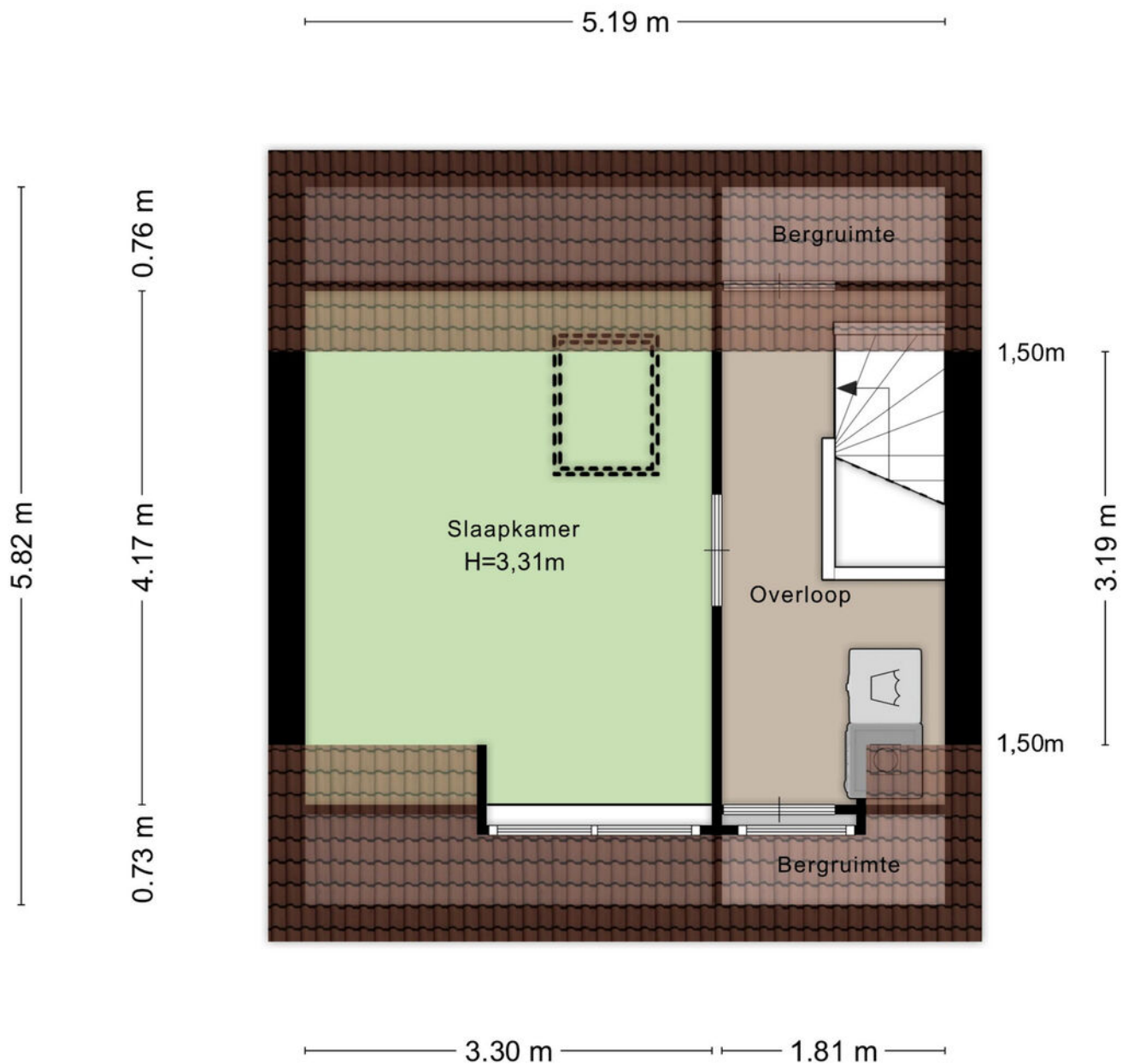
Plattegronden



Plattegronden

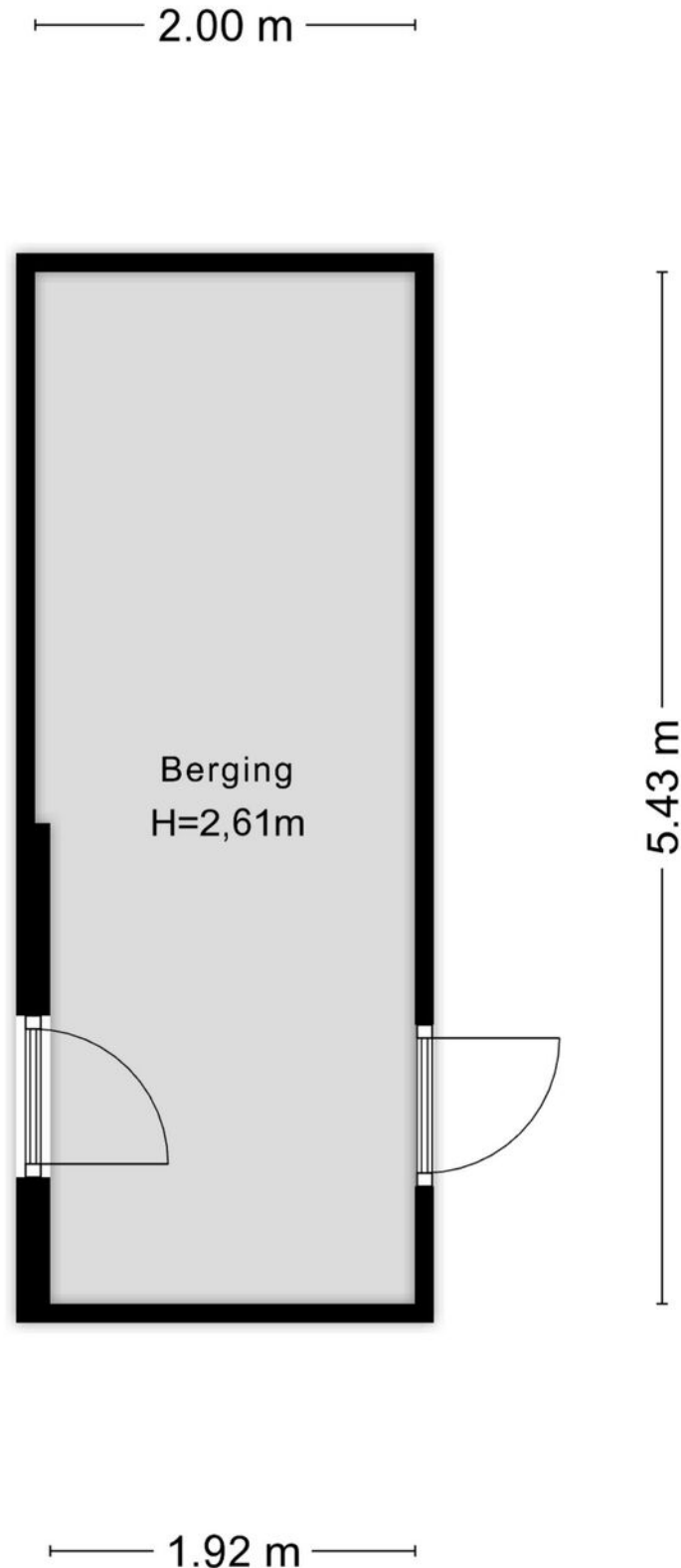


Plattegronden



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

Plattegronden

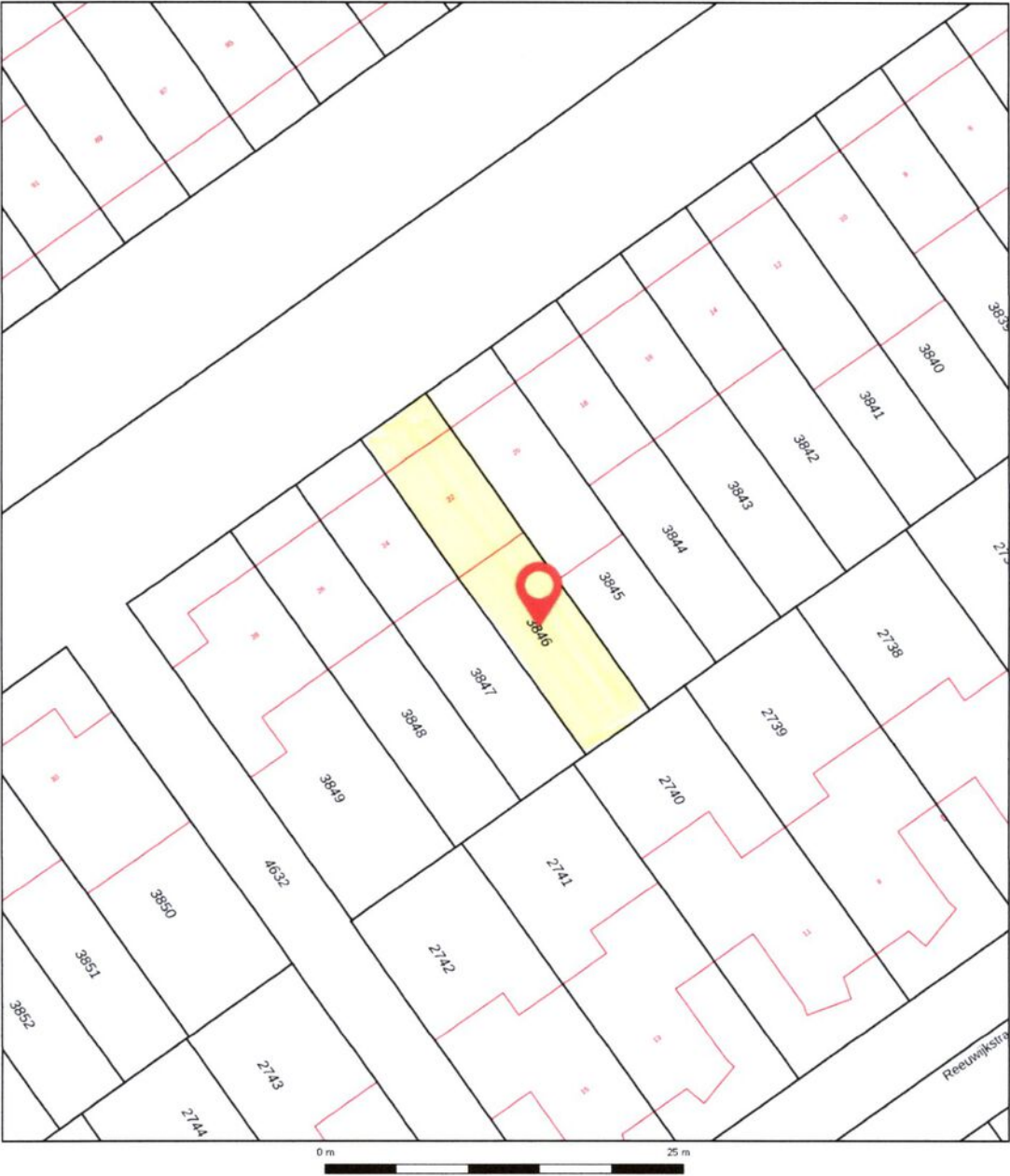


Kadastrale kaart

20-3-2025

Kadastrale kaart van Roodeschoolstraat 22, 5035CG Tilburg

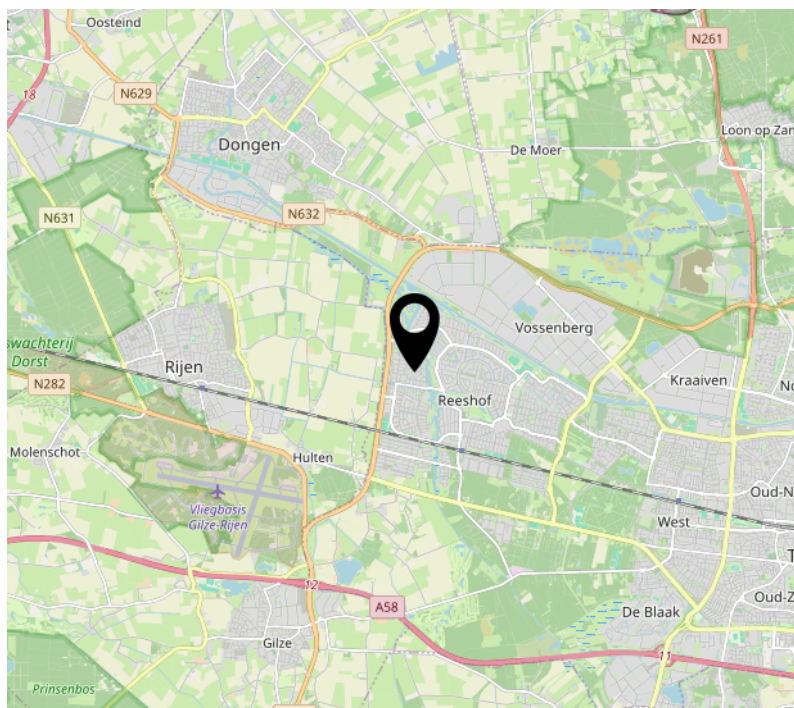
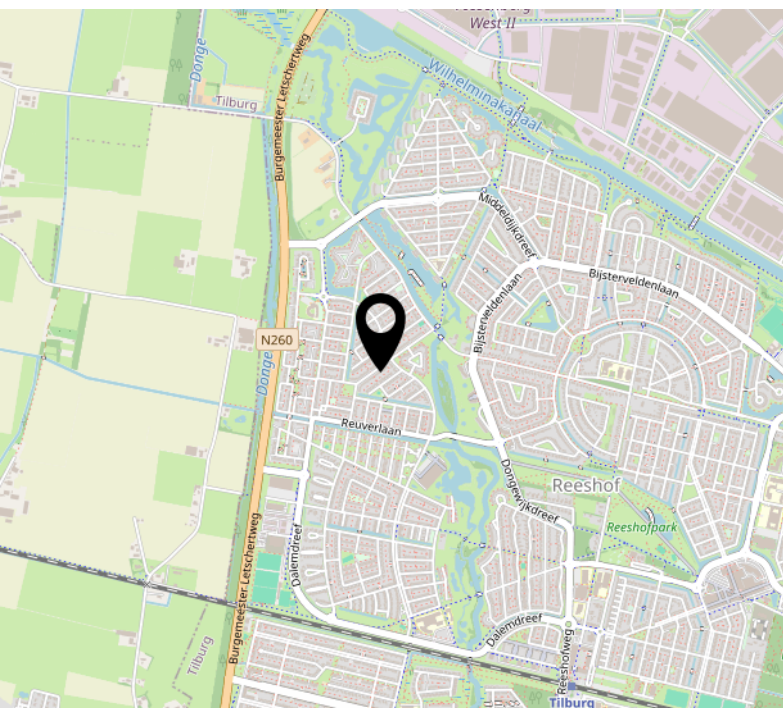
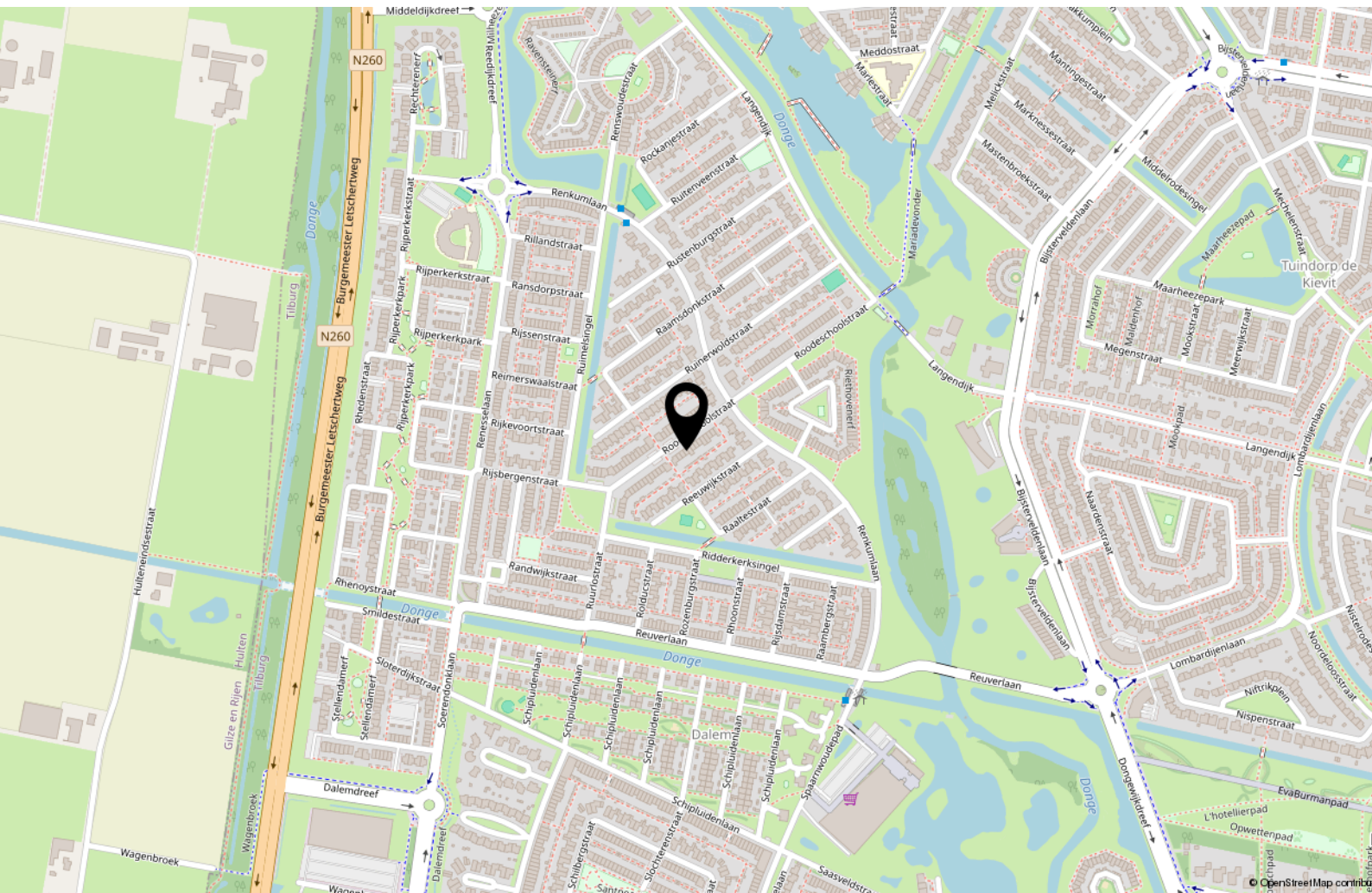
Referentie: W5035CG22_3



3846	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Tilburg
22	Huisnummer	Gemeentecode:	TBG01
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	AG
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	3846
—	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	149
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 20-3-2025 13:12.

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?



Goirleseweg 2
5026 PC, Tilburg

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