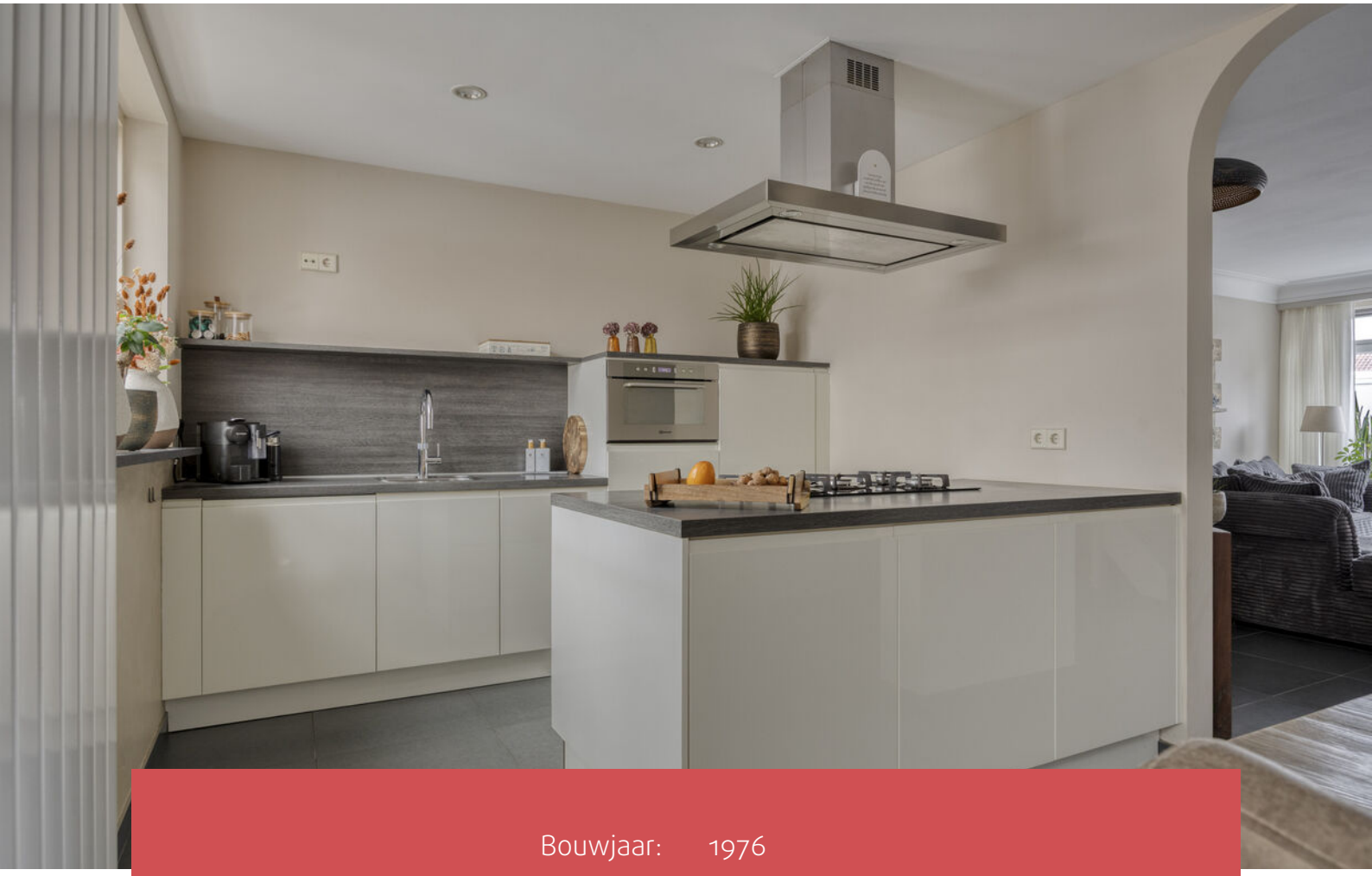
RENTMEESTER MAKELAARDIJ



# Instapklaar en duurzaam wonen

## Tilburg
## Pater Ruttenstraat 41

# Kenmerken & specificaties



| | |
|---|---|
| Bouwjaar: | 1976 |
| Soort: | eengezinswoning |
| Kamers: | 8 |
| Inhoud: | 396 $m^3$ |
| Woonoppervlakte: | 112 $m^2$ |
| Perceeloppervlakte: | 161 $m^2$ |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | 19 $m^2$ |
| Externe bergruimte: | 10 $m^2$ |
| Verwarming: | c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk |
| Isolatie: | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie |

# Omschrijving

Aan de Pater Ruttenstraat 41 in Tilburg staat deze verzorgde eengezinswoning met circa 112 m$^2$ woonoppervlakte, een sfeervolle woonkamer met haard, een moderne keuken met kookeiland en een onderhoudsvriendelijke achtertuin met een royale overkapping en vrijstaande berging. Met 10 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond en airconditioning is bovendien zowel aan duurzaamheid als aan het wooncomfort gedacht. Een fijne gezinswoning met volop ruimte, zowel binnen als buiten!

Hoogtepunten
- Circa 112 m$^2$ woonoppervlakte;
- Energielabel A, 10 zonnepanelen en 2 airco's;
- Vier slaapkamers en een extra zolderkamer;
- Sfeervolle woonkamer van circa 35 m$^2$ met haard;
- Vloerverwarming en airco op de begane grond;
- Moderne keuken met kookeiland;
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met royale overkapping;
- Aanvaarding in overleg.

Indeling
Begane grond
Via de entree bereik je de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping.

De sfeervolle woonkamer van circa 35 m$^2$ beschikt over een grote raampartij aan de voorzijde, een donkere tegelvloer en een ingebouwde haard met lichte ombouw. De warme kleurstelling en verzorgde afwerking zorgen voor een aangename uitstraling. Aan de achterzijde bevindt zich het ruime eetgedeelte met openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten prettig met elkaar verbonden zijn.

De moderne keuken van circa 10 m$^2$ is uitgevoerd met lichte, greep loze kastfronten, donkere werkbladen en een royaal kookeiland. De keuken beschikt over een vijfpits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser en Quooker. De keukenopstelling dateert uit 2015 en biedt volop werk- en opbergruimte. De begane grond is voorzien van vloerverwarming en airconditioning.

Eerste verdieping
De eerste verdieping beschikt over vier slaapkamers van circa 12 m$^2$, 12 m$^2$, 7 m$^2$ en 5 m$^2$. De kamers zijn praktisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerken, hobby's of het ontvangen van gasten.

De badkamer is afgewerkt met zandkleurige tegels en voorzien van een ligbad, afzonderlijke douche met glazen afscheiding, wastafelmeubel, wandcloset en handdoekradiator. Een raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatie. Daarnaast beschikt de badkamer over mechanische ventilatie.

# Omschrijving

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met een overloop en een zolderkamer van circa 7 $m^2$. Deze ruimte is momenteel ingericht als stook- en wasruimte. Daarnaast biedt de ruimte onder het schuine dak volop praktische opbergmogelijkheden.

Tuin
De onderhoudsvriendelijke achtertuin is grotendeels bestraat en beschikt direct achter de woning over een houten overkapping met een licht doorlatende dakconstructie. Hier is voldoende ruimte voor een grote eettafel of comfortabele lounge set, zodat je ook bij minder mooi weer heerlijk buiten kunt zitten.

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande berging van circa 10 $m^2$, ideaal voor fietsen en (tuin)gereedschap. Aangrenzend is een tweede overkapping aanwezig, die extra mogelijkheden biedt voor opslag.

Omgeving
De woning is gelegen in de wijk Het Goirke in Tilburg, op een centrale locatie met diverse voorzieningen binnen handbereik. De Jumbo-supermarkt aan het Bart van Peltplein ligt letterlijk om de hoek, ideaal voor de dagelijkse boodschappen. Ook verschillende winkels, horecagelegenheden, scholen en het Julianapark bevinden zich in de nabije omgeving. Het bruisende centrum van Tilburg en het centraal station zijn eenvoudig per fiets bereikbaar. Daarnaast zorgen de nabijgelegen uitvalswegen voor een goede bereikbaarheid van omliggende steden zoals Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch. Een prettige woonomgeving waar alle dagelijkse voorzieningen en het stadsleven mooi samenkomen!

# Preview













# Foto's






















Dream




Carpe Diem






































THE TROLL IS OUT THERE

















# Omgeving





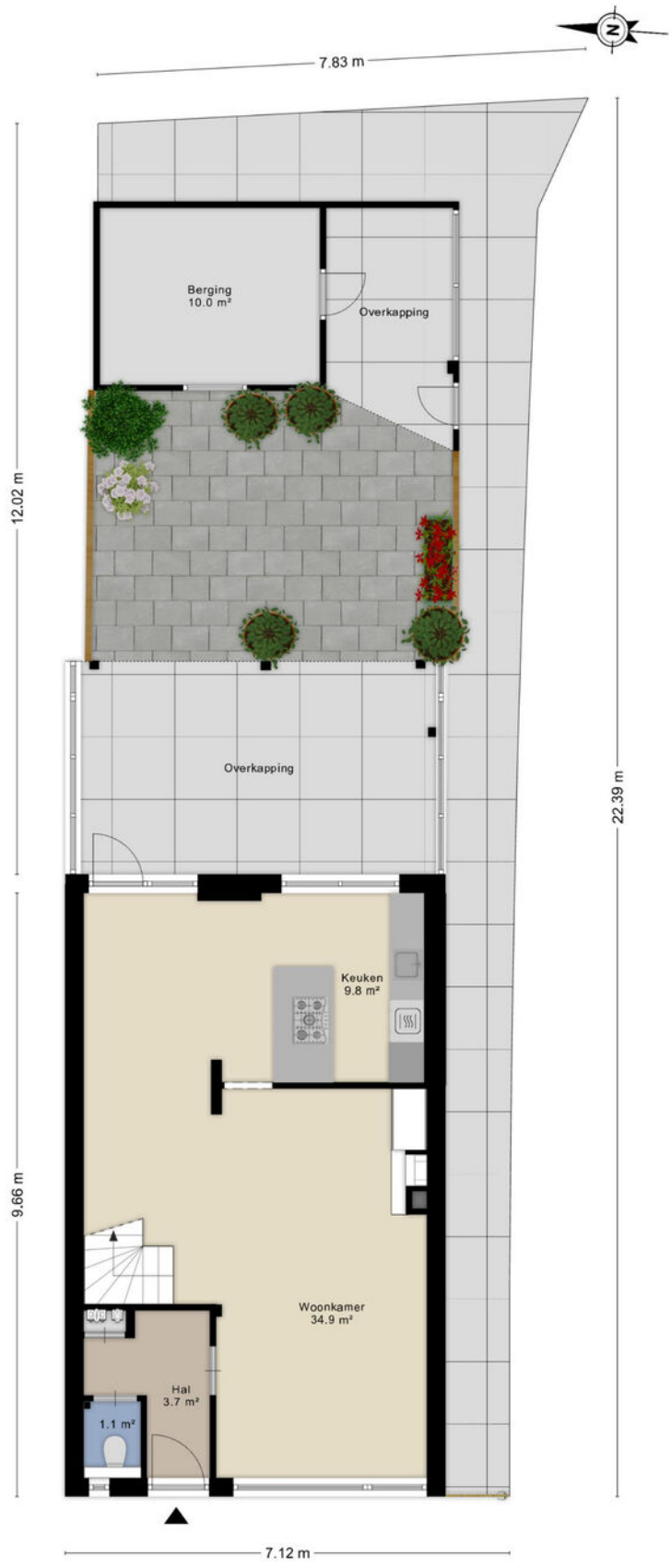






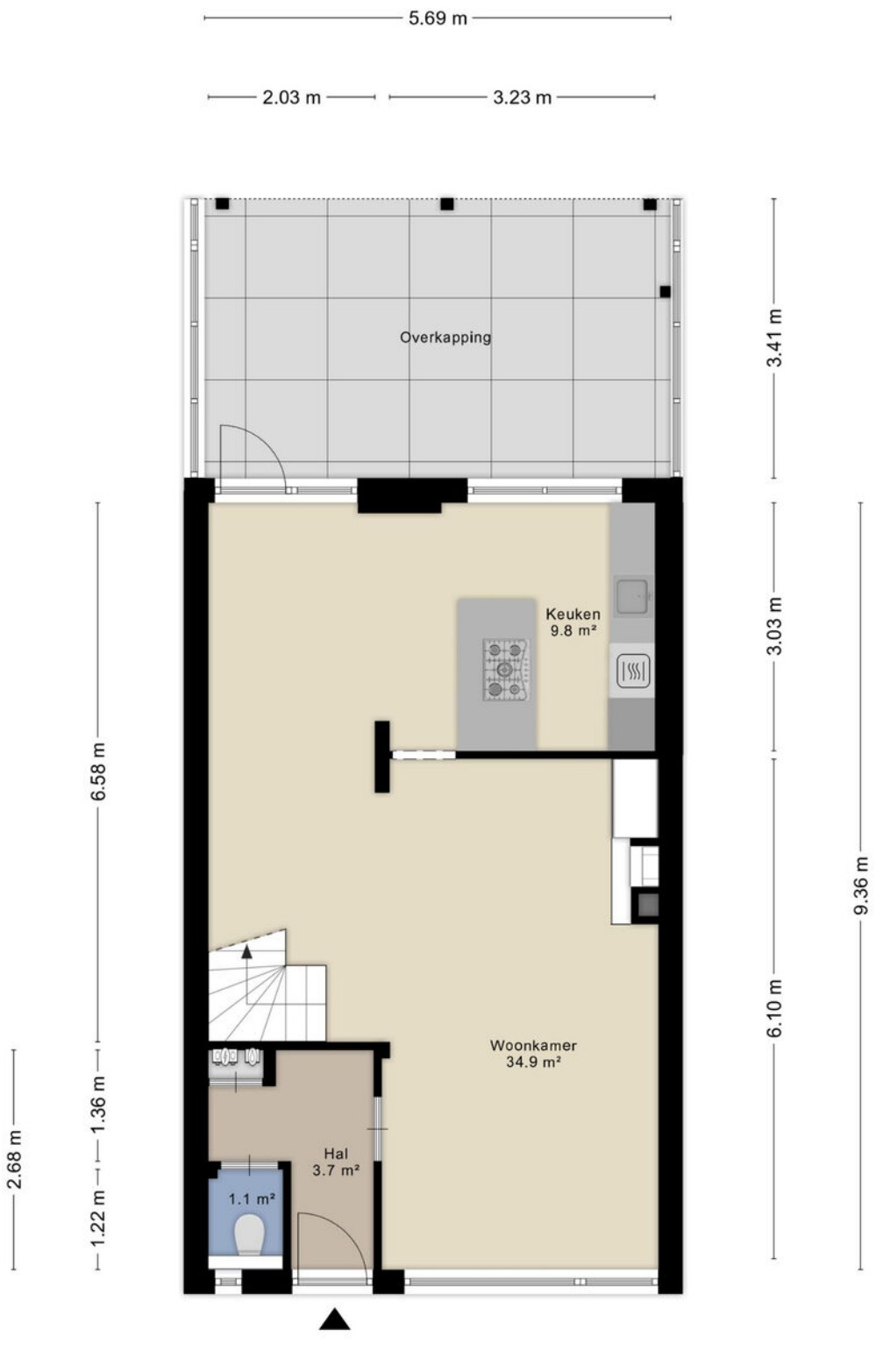


# Plattegronden




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

# Plattegronden



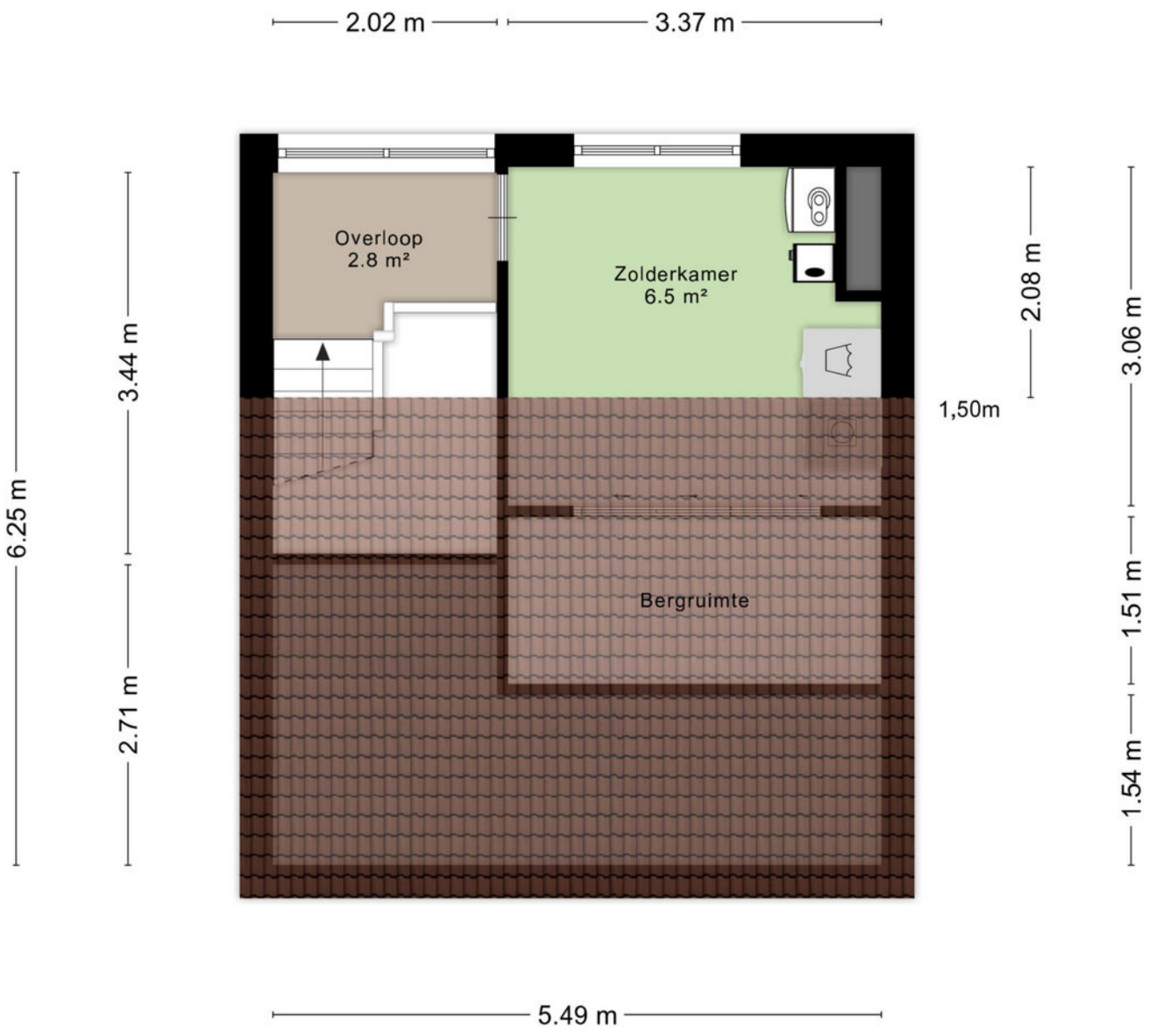

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegronden



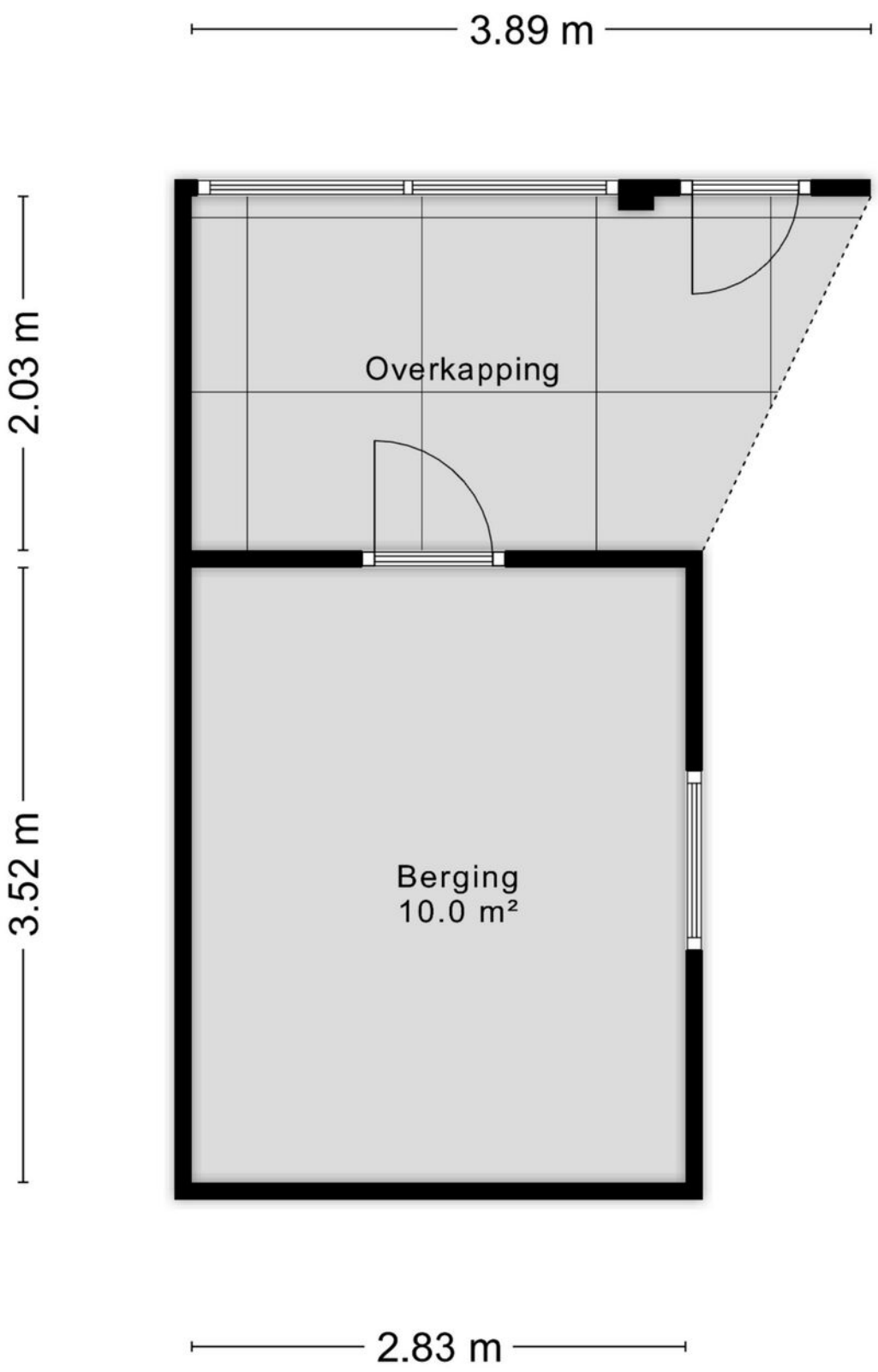

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegronden




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

# Plattegronden



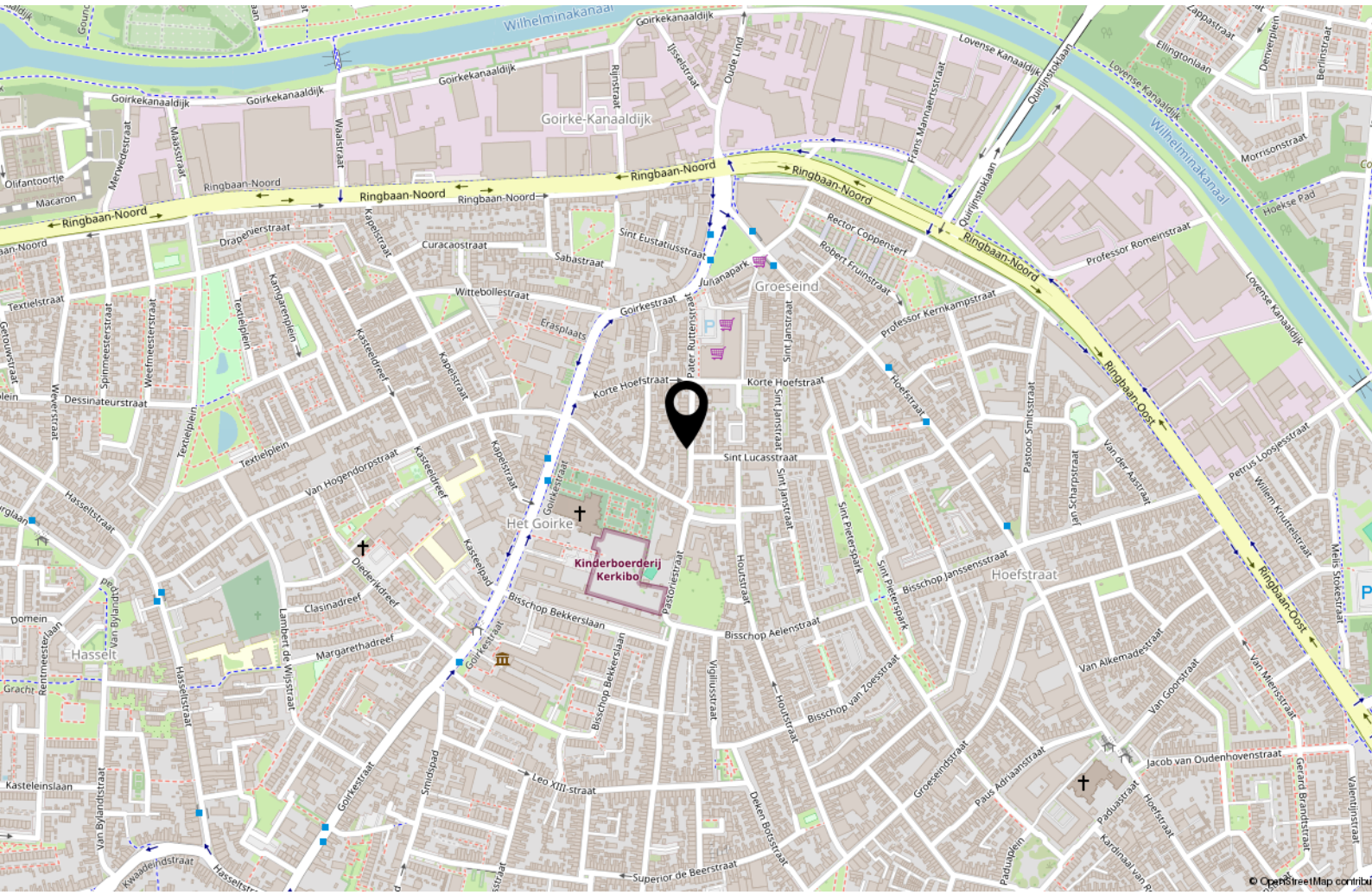

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

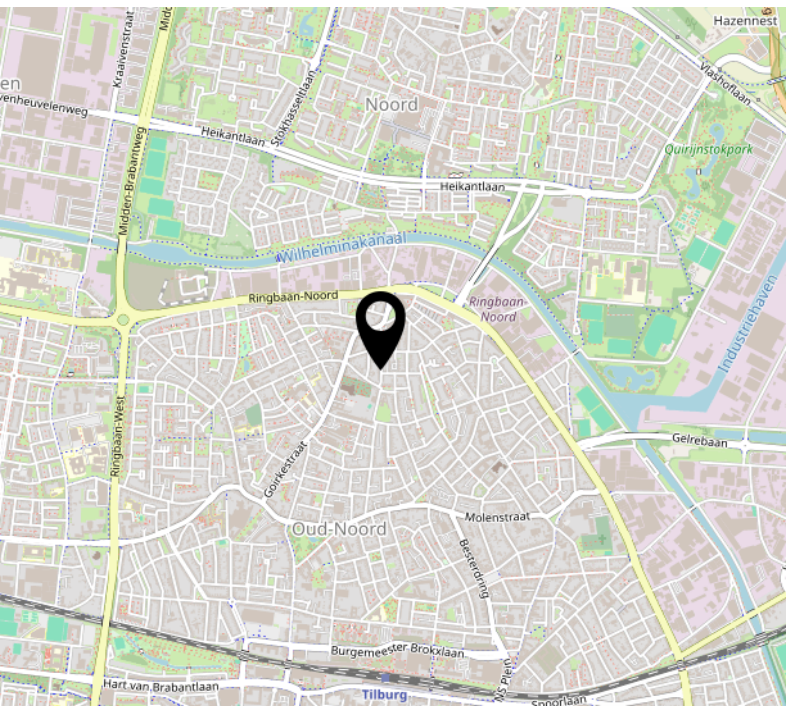
© Zibber www.zibber.nl

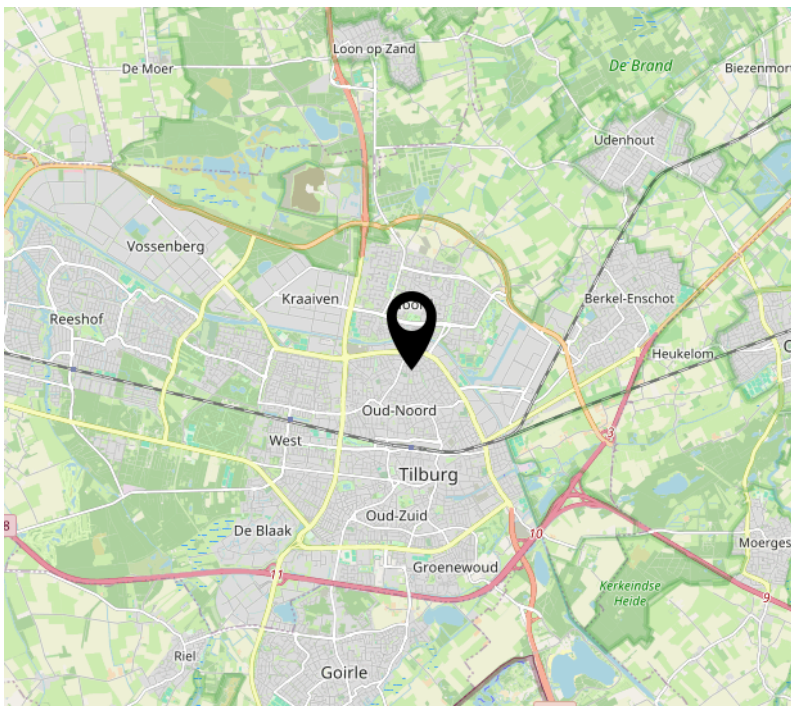
# Kadastrale kaart



# 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 30 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

# Aantekeningen

# Aantekeningen

# Interesse?

RENTMEESTER MAKELAARDIJ

Goirleseweg 2
5026 PC, Tilburg

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