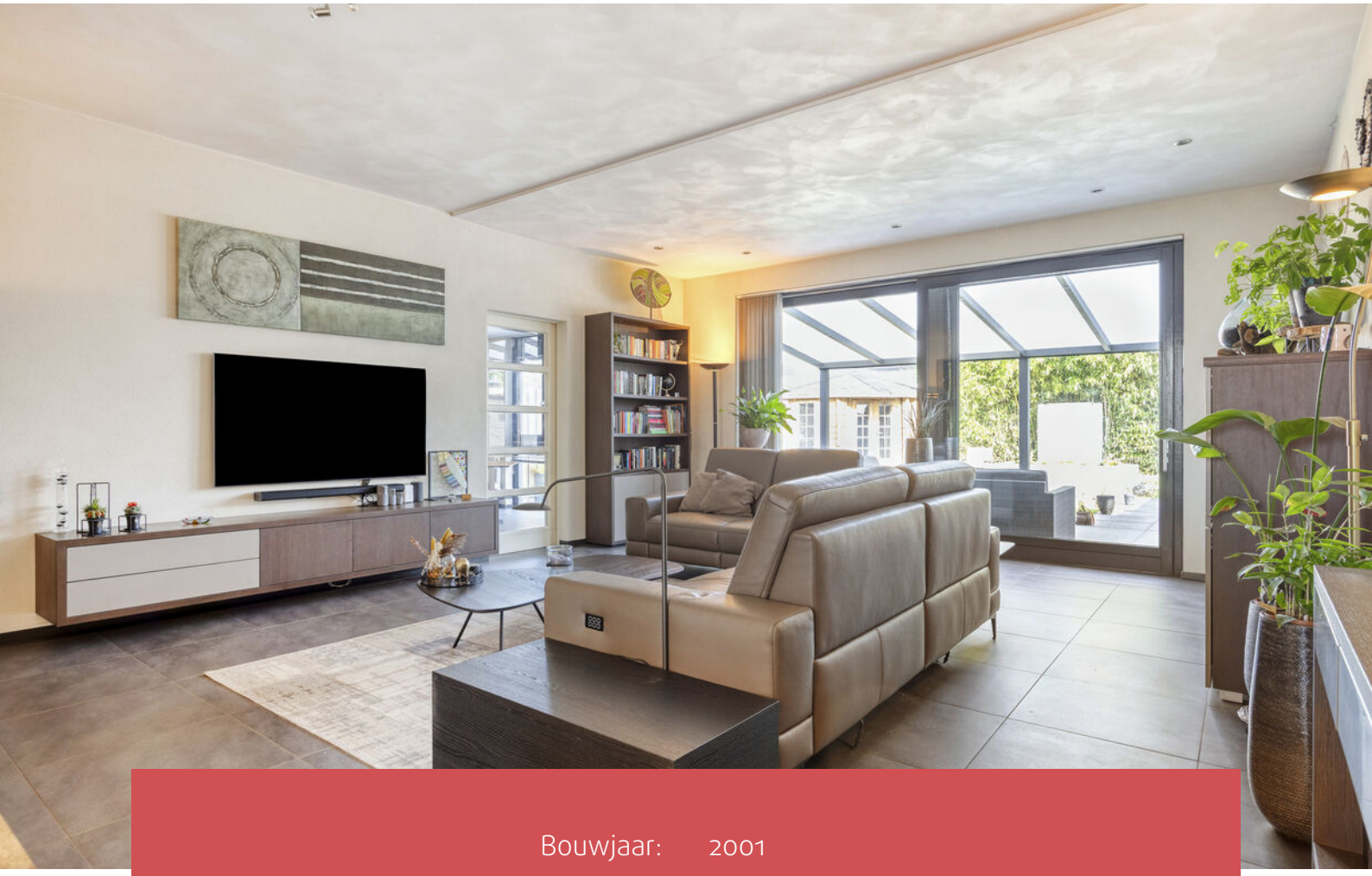
RENTMEESTER MAKELAARDIJ



Ruim, duurzaam en in een groene omgeving

UDENHOUT
Leeuwenstein 23

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2001
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	8
Inhoud:	723 m^3
Woonoppervlakte:	182 m^2
Perceeloppervlakte:	295 m^2
Overige inpandige ruimte:	22 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte:	49 m^2
Externe bergruimte:	7 m^2
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	volledig geisoleerd

Omschrijving

Leeuwenstein 23 – Udenhout
Ruimte, comfort en verrassend veel mogelijkheden komen samen in deze royale woning in Udenhout. Met circa 182 m^2 woonoppervlakte, vier slaapkamers, een separate werkkamer en een inpandige garage is er aan leefruimte geen gebrek. Ook buiten is het bijzonder prettig wonen dankzij de verzorgde achtertuin met royale overkapping, het ruime dakterras én het extra balkon. Verdeeld over drie volwaardige woonlagen biedt Leeuwenstein 23 alle ruimte voor comfortabel wonen, werken en ontspannen.

Hoogtepunten
- Circa 182 m^2 woonoppervlakte (bruto 283 m^2)
- Inhoud circa 723 m^3
- Bouwjaar 2001
- Energielabel A
- 8 zonnepanelen (2022)
- Ruime woonkamer met grote glaspartijen
- Groot dakterras en aanvullend balkon
- Verzorgde achtertuin met royale overkapping
- Badkamer en beide toiletten gerenoveerd in 2018
- Garage dak vernieuwd in 2025
- Platdak hoofdbouw vernieuwd in oktober 2026

Indeling
Begane grond
Via de entree kom je binnen in de hal met trapopgang, meterkast en toiletruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de Barletti keuken (2011), uitgevoerd met lichte hoogglans fronten, donkere accenten en veel werk- en kastruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en een grote koelkast.

De woonkamer (ca. 47 m^2) is ruim opgezet en loopt door richting de achterzijde. Grote glaspartijen en de brede schuifpui zorgen voor veel daglicht en een directe verbinding met de tuin. De donkere tegelvloer geeft het geheel een rustige en moderne uitstraling. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de garage.

Aan de achterzijde bevindt zich tevens een separate werkkamer. Deze ruimte biedt een prettige plek voor thuiswerken, hobby's of bijvoorbeeld een speelkamer. Deze ruimte is in 2011 gerealiseerd door de voormalige berging te verbouwen.

Aan de voorzijde ligt de inpandige garage, bereikbaar vanuit de woning en voorzien van dubbele deuren naar de oprit. De garage beschikt daarnaast over een vaste kastenwand. En het dak van de garage is in 2025 vernieuwd.

Omschrijving

1e verdieping
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte.

De slaapkamers zijn verschillend van formaat en bieden daardoor volop mogelijkheden voor gebruik als hoofd-, kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is uitgevoerd in een neutrale zandkleurstelling en voorzien van een hoek bad, aparte inloopdouche met glazen wand, wastafelmeubel en designradiator. Dankzij het raam beschikt de badkamer tevens over daglicht. De badkamer en beide toiletten zijn in 2018 gerenoveerd.

2e verdieping
Op de tweede verdieping bevindt zich een royale vierde slaapkamer met eigen wastafel en meubel. Door de ruime opzet is deze verdieping uitermate geschikt als slaapkamer.

Vanaf de overloop is daarnaast een separate technische-/wasruimte bereikbaar.

Aan de achterzijde ligt een groot dakterras van circa 26 m^2. Aan de andere zijde van de verdieping bevindt zich bovendien nog een kleiner balkon. Hierdoor beschikt de woning ook op de bovenste verdieping over verrassend veel buitenruimte.

Tuin
De achtertuin is verzorgd aangelegd met bestrating, groen en aangeplante borders. Direct aan de woning bevindt zich een royale overkapping van circa 19 m^2, waardoor hier een beschutte plek is gecreëerd om buiten te zitten. Verder is de tuin voorzien van zowel water- als elektra aansluitingen.

Achter in de tuin staat een vrijstaande berging van circa 7 m^2, geschikt voor onder andere fietsen en tuingereedschap. Naast de tuin beschikt de woning bovendien over het ruime dakterras en een extra balkon op de tweede verdieping.

Omgeving
Leeuwenstein 23 ligt in Udenhout, een prettig en groen dorp met een gemoedelijke sfeer en een gunstige ligging ten opzichte van Tilburg. In de directe omgeving zijn diverse dagelijkse voorzieningen aanwezig, waaronder winkels, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. Ook natuurliefhebbers kunnen hier volop genieten, met onder andere de Loonse en Drunense Duinen op korte afstand. Dankzij de goede verbindingen zijn zowel Tilburg als omliggende dorpen en uitvalswegen gemakkelijk bereikbaar. Een fijne woonomgeving waar rust, ruimte en bereikbaarheid samenkomen.

Preview













Foto's

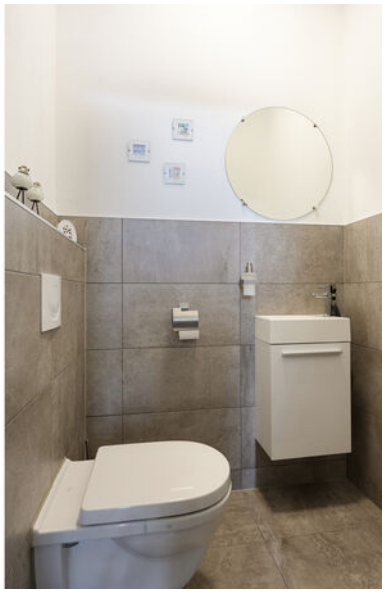









































































































NVM
EXACT GEMETEN
volgens branchebrede meetinstructie

Plattegronden



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

Plattegronden



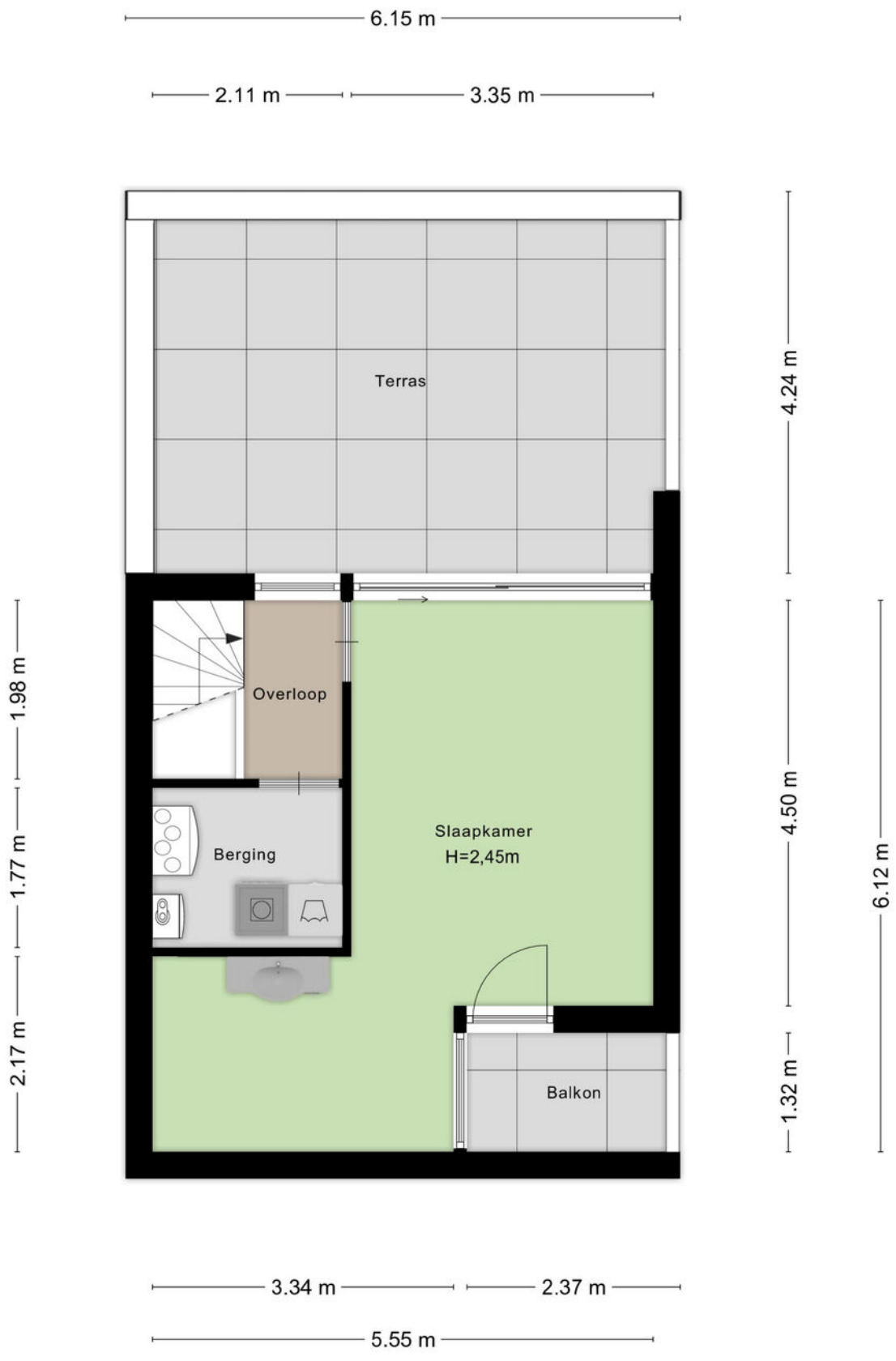
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



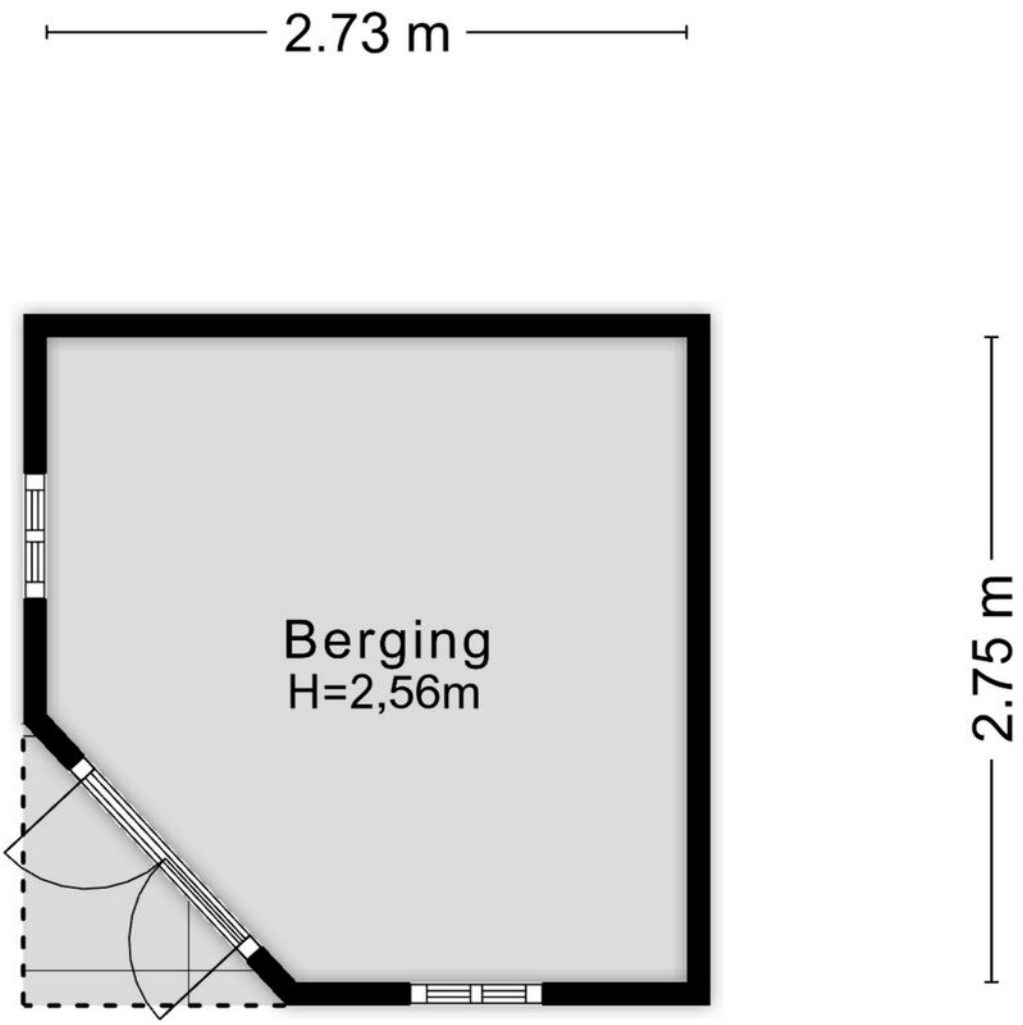
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

Plattegronden



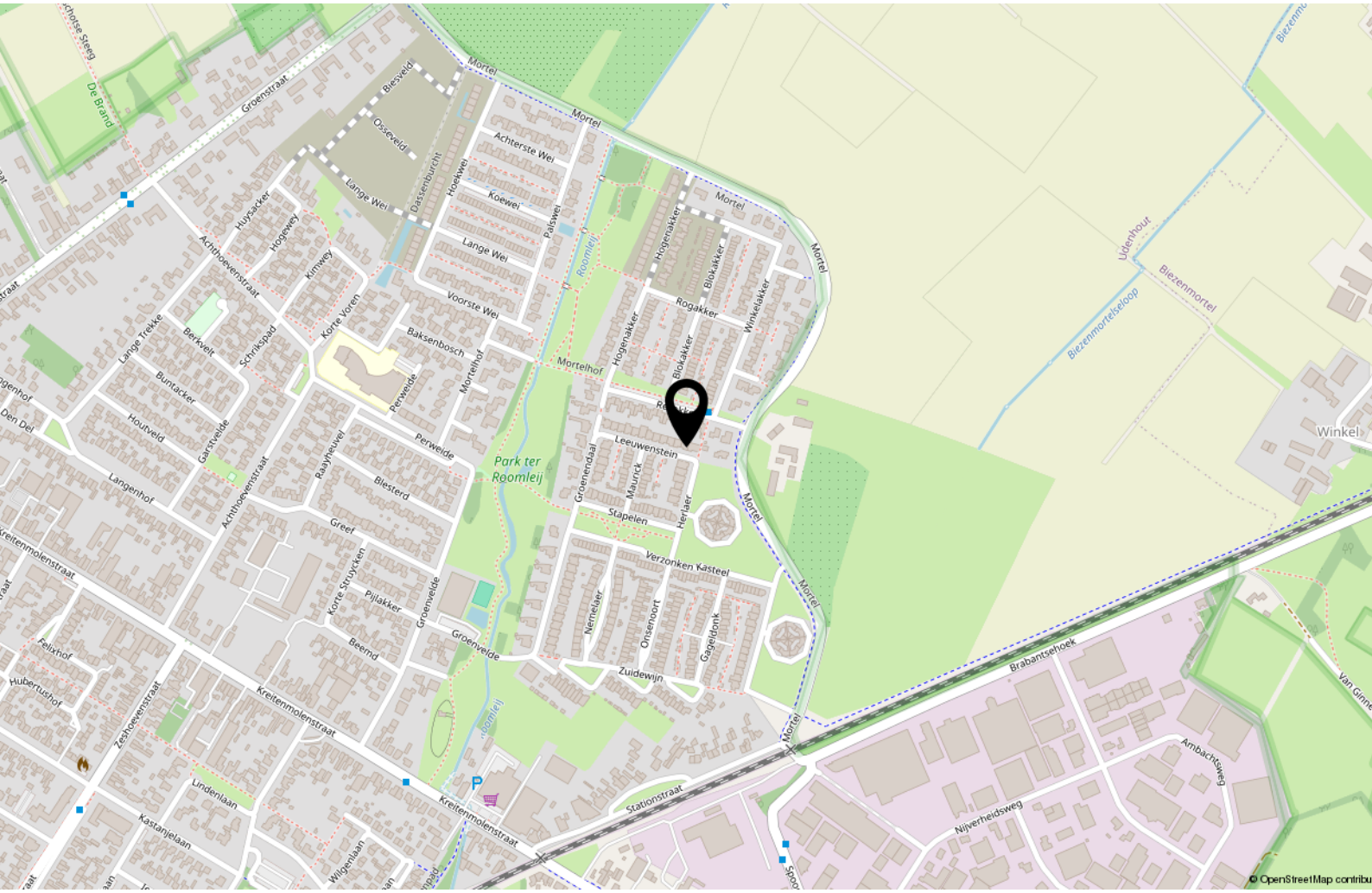
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

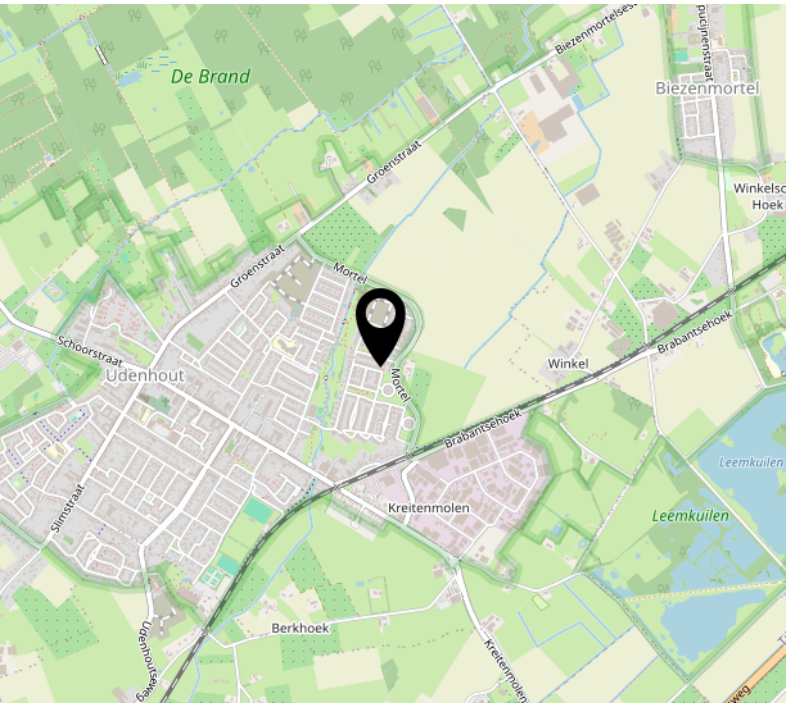
© Zibber www.zibber.nl

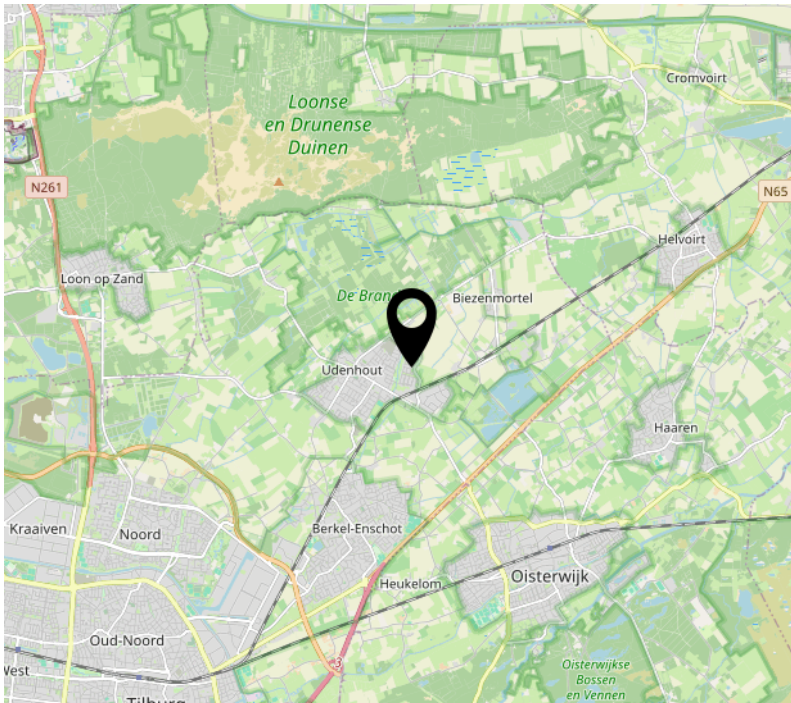
Kadastrale kaart



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

Aantekeningen

Interesse?

RENTMEESTER MAKELAARDIJ

Goirleseweg 2
5026 PC, Tilburg

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