





VRAAGPRIJS

€ 569.000,- K.K.

TYPE WONING

TUSSENWONING

INHOUD WONING

CIRCA 644 M³

PERCEEL OPPERVLAKTE

254 M²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

CIRCA 182 M²

BOUWJAAR

2000

VERWARMING

STADS-

VERWARMING

ENERGIELABEL

A

OMSCHRIJVING

Exclusief wonen met uitzicht op groen –
Mostheuveelstraat 45, Tilburg

In het hart van de Reeshof, in de geliefde wijk 'Leeuwerik', ligt deze verrassend ruime en stijlvolle woning aan de Mostheuveelstraat 45. De woning is gelegen op een rustige locatie met vrij uitzicht over het achtergelegen natuurgebied 'Dongevallei'. De woning ademt licht en ruimte en biedt een hoogwaardige woonbeleving met vier volwaardige slaapkamers, een luxe woonkeuken gesitueerd in de aanbouw en royale buitenruimte.

De architectuur, het uitzicht en de afwerking zorgen hier samen voor een woning die zich onderscheidt.

Belangrijkste kenmerken:

- Verrassend ruime woning met vier volwaardige slaapkamers;
- Hoogwaardig afgewerkte woonkeuken (2021) met luxe inbouwapparatuur;
- Royaal zitgedeelte met uitzicht over groen;
- Twee airco-installaties (woonkamer en ouderslaapkamer);
- Fraaie tuin aan voorzijde én achterzijde met veel privacy;
- Aparte garage voorzien van elektra en roldeur;
- Gelegen nabij winkelcentrum Dalempromenade, openbaar vervoer en uitvalswegen;
- Woning is volledig voorzien van vloerverwarming op begane grond;
- Achtergevel afgewerkt met onderhoudsvrij Western Red Cedar, dat zorgt voor een natuurlijke uitstraling en een warme, luxe sfeer;
- Woning beschikbaar op korte termijn.

Begane grond

Je betreedt de woning via de voortuin op het zuidoosten – ideaal voor een kop koffie in de ochtendzon. Bij binnenkomst sta je direct in de stijlvolle woonkeuken, dé eyecatcher van de woning. Deze keuken is geplaatst in 2021 en is voorzien van onder andere een Bora-kookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Quooker, vaatwasser, combi-oven, koffiemachine, warmhoudlade én een wijnklimaatkast. De keuken heeft een rustiek grijs werkblad de perfecte combinatie met een strak bardeel. De leefkeuken is voorzien van daglicht middels de grote lichtkoepel, voorzien van warmtewerend glas.

Via een stalen taatsdeur bereik je het tussenportaal, waar zich de meterkast (voorzien van glasvezel en moderne groepenkast), de voorraadkast en een modern toilet met fonteintje bevinden. Dit trapportaal scheidt de woonkeuken van het zitgedeelte welke aan de

achterzijde van de woning is gelegen.

Het woongedeelte aan de achterzijde is ruim opgezet en kijkt uit over het groen. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht. Hier is tevens een airco geplaatst voor verkoeling of bijverwarming.

De gehele begane grond is afgewerkt met vloerverwarming, grote, donkere tegels en strak gestucte wanden.

Eerste verdieping

De ruime overloop is voorzien van een lichtkoepel en geeft toegang tot twee royale slaapkamers, een apart toilet en de riante badkamer.

De ouderslaapkamer aan de achterzijde is een echte blikvanger. Deze kamer strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. De enorme raampartij met elektrisch bedienbare screens biedt een prachtig uitzicht. Hier is ook een airco geplaatst. De kamer is afgewerkt met een linoleum vloer die doorloopt naar de overloop.

Aan de voorzijde ligt nog een ruime slaapkamer met vaste kast, tapijtvloer, elektrisch bedienbaar screen en HR-beglazing.

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, douchecabine, twee wastafels en een kast.



OMSCHRIJVING

Tweede verdieping

Deze verdieping biedt ruimte aan twee volwaardige slaapkamers met karakteristieke schuine wanden en grote dakramen in onderhoudsarme Cedarwood kozijnen met HR-beglazing. Beide kamers zijn voorzien van tapijtvloer en behang.

Verder bevindt zich hier een vaste kastenwand met een deur naar de wasruimte met aansluitingen voor huishoudelijke apparatuur, de mechanische ventilatiebox en extra bergruimte.

Buitenruimte

De woning beschikt over een royale voortuin op het zuidoosten, met terras, sierbestrating en borders. Hier is tevens een praktische overkapping geplaatst en toegang tot de separate garage. De garage is voorzien van elektra, een betonvloer en een handmatige roldeur.

De achtertuin is direct gelegen aan het groen en geeft het gevoel van vrijheid. De tuin is deels verdiept, voorzien van een zonnescherm, sierbestrating, borders en diverse beplanting. Een heerlijke plek om in de middag en avond te genieten van rust en uitzicht.

De achtergevel van de woning is afgewerkt met Western Red Cedar, een onderhoudsvrije houtsoort die naast een warme uitstraling ook zorgt voor een natuurlijke, luxe afwerking. Deze gevelbekleding is duurzaam, weerbestendig en behoudt zijn charme door de jaren heen.

Duurzaamheid

- Volledig geïsoleerd;
- HR++ en HR-beglazing;
- 15 zonnepanelen (2023);
- Aangesloten op stadsverwarming;
- Mechanische ventilatie;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- 2 airco-units, zitgedeelte en ouderslaapkamer;
- Energielabel A.

Mostheuveelstraat 45 biedt niet alleen een fijn huis, maar een plek om thuis te komen. Met oog voor detail, comfort en een prachtige ligging is dit een woning waar je jarenlang van zult genieten.

Benieuwd naar de sfeer en mogelijkheden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging – je bent van harte welkom.























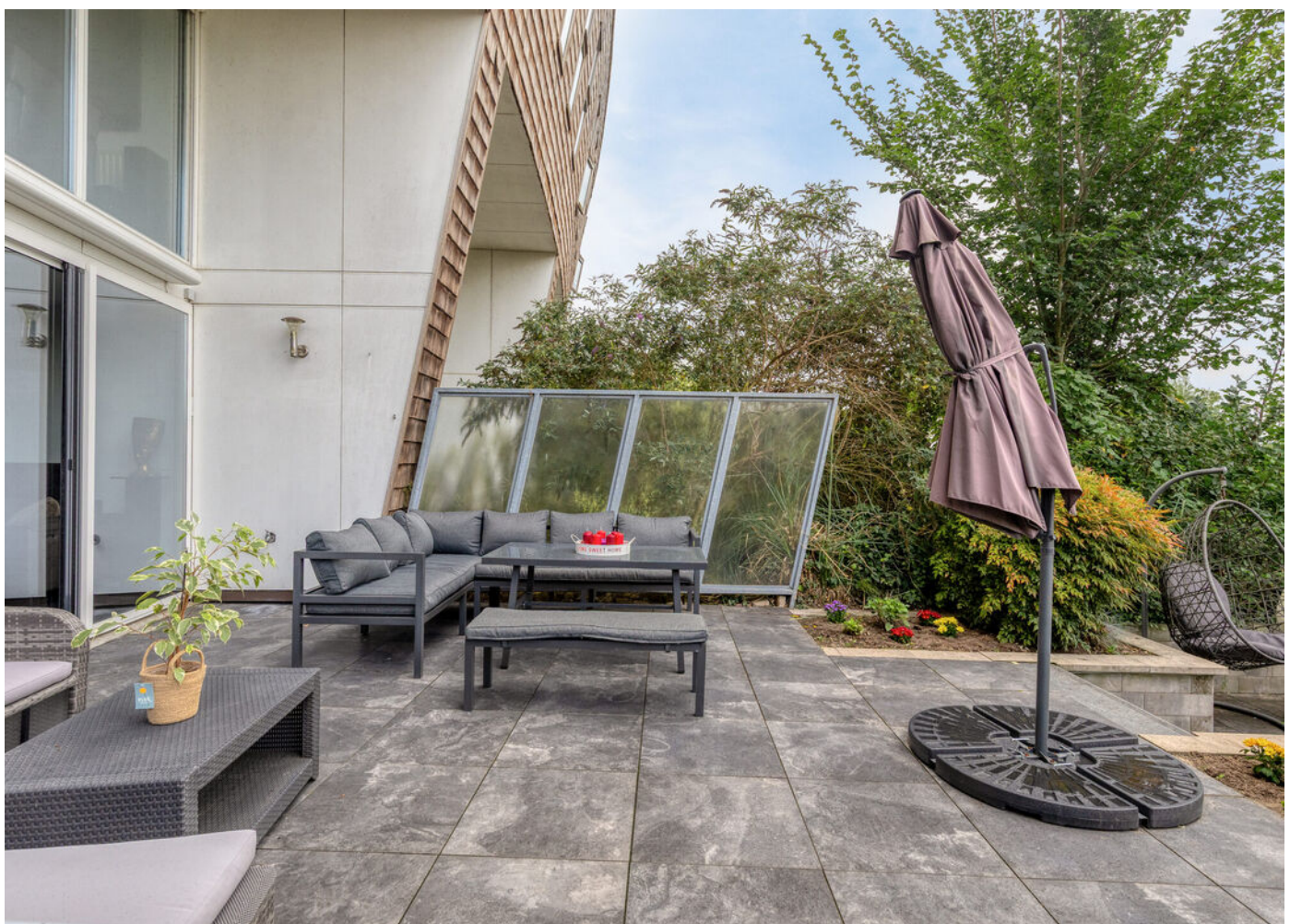










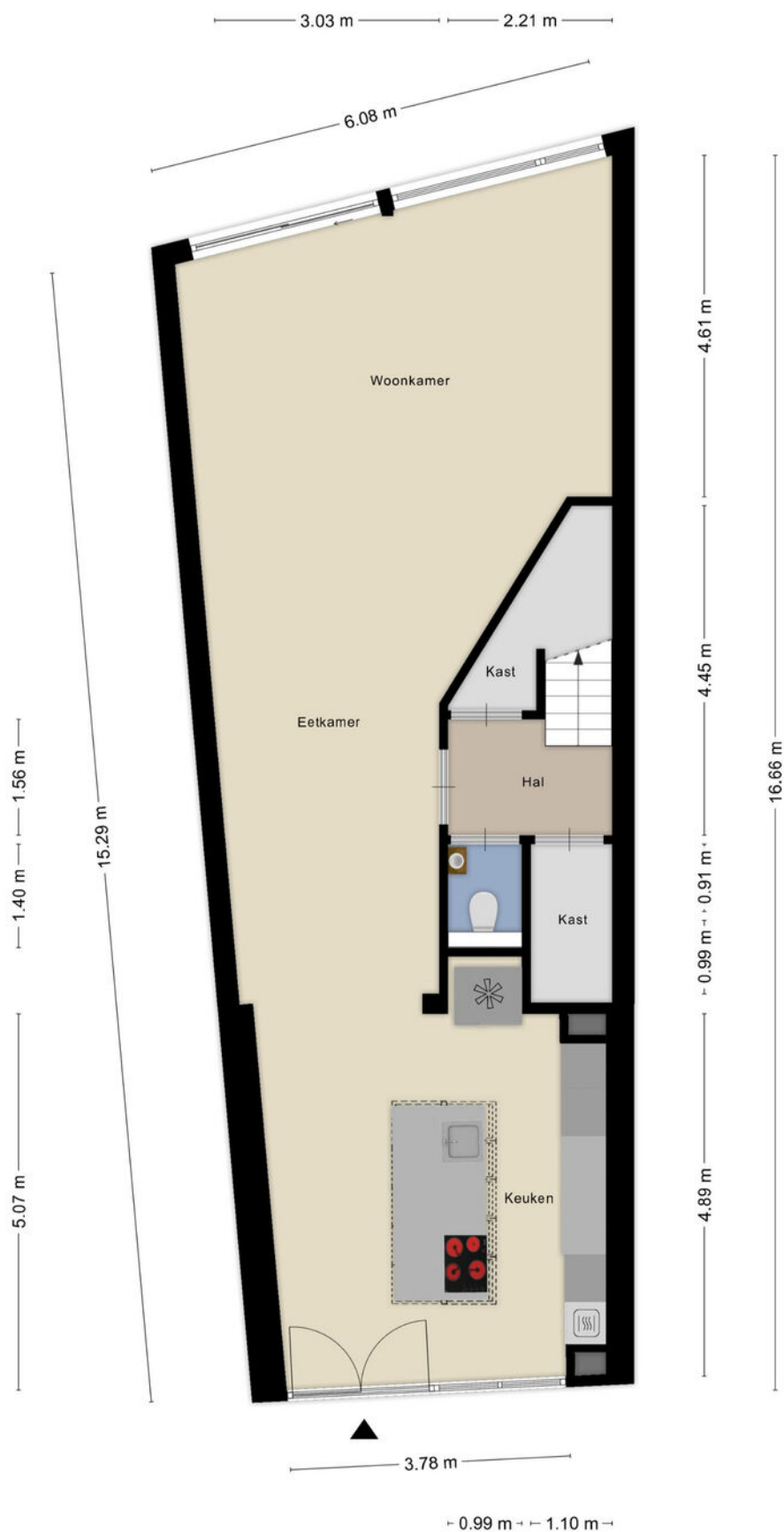








PLATTEGROND



PLATTEGROND

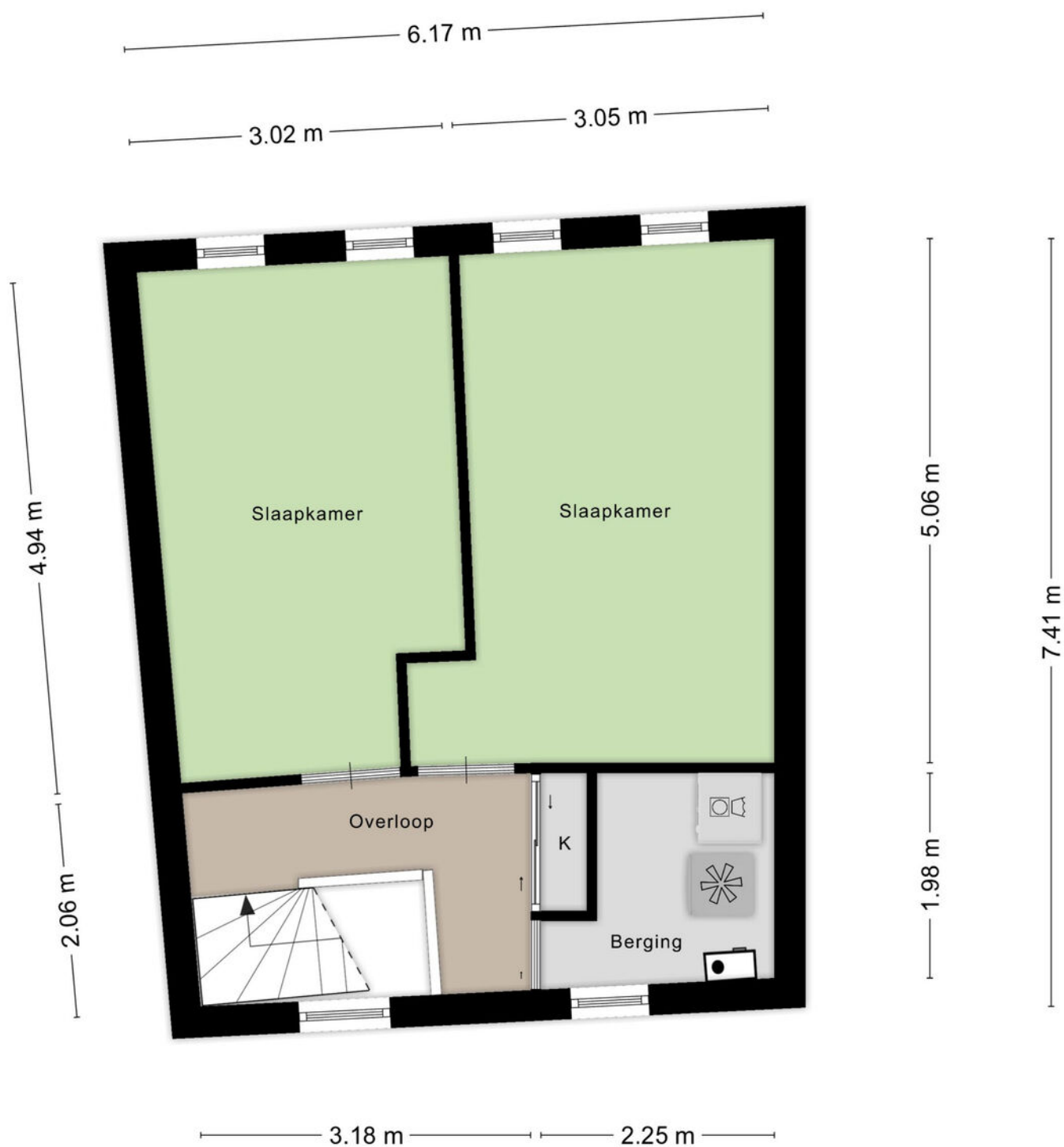


PLATTEGROND



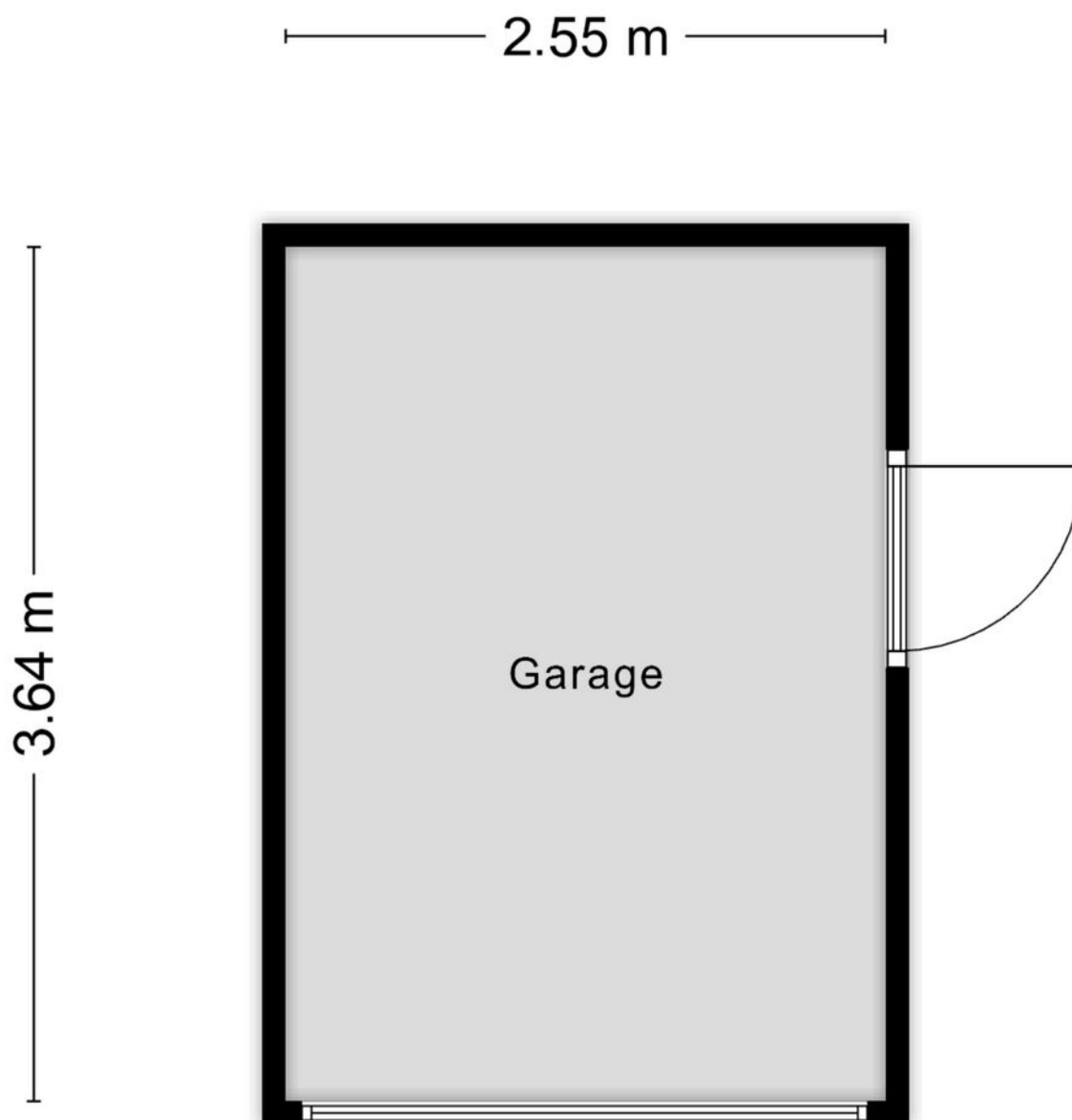
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



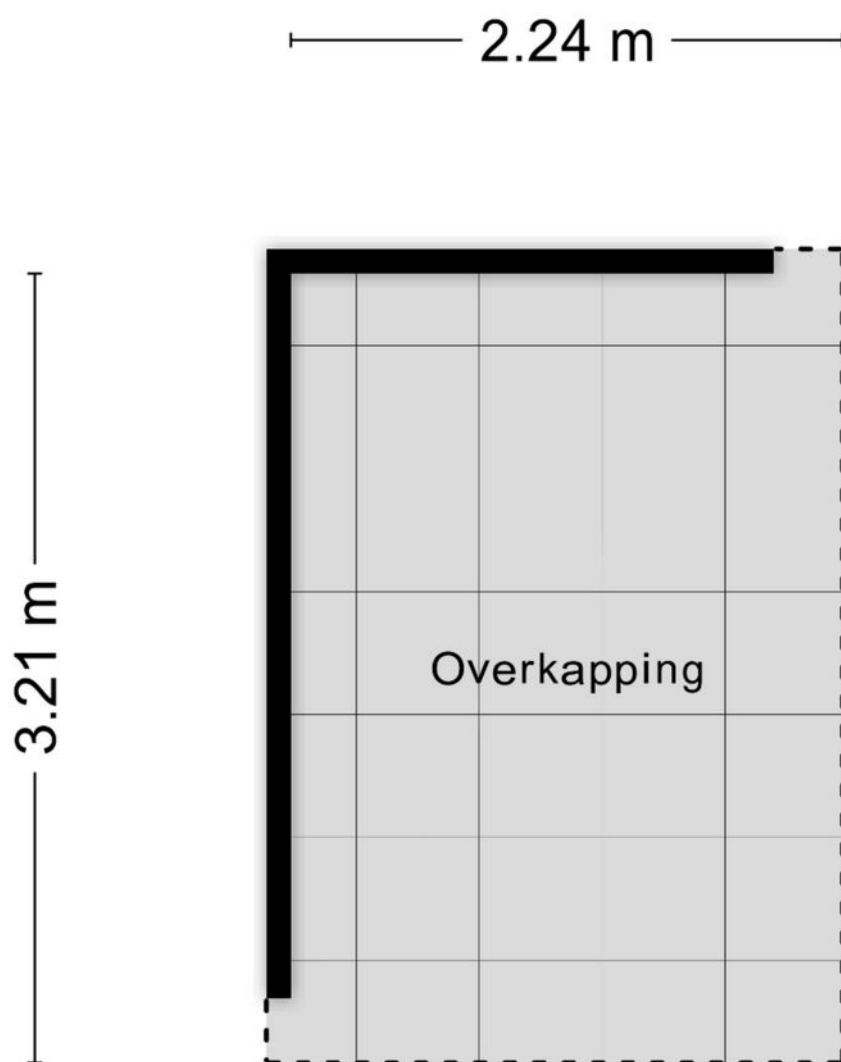
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

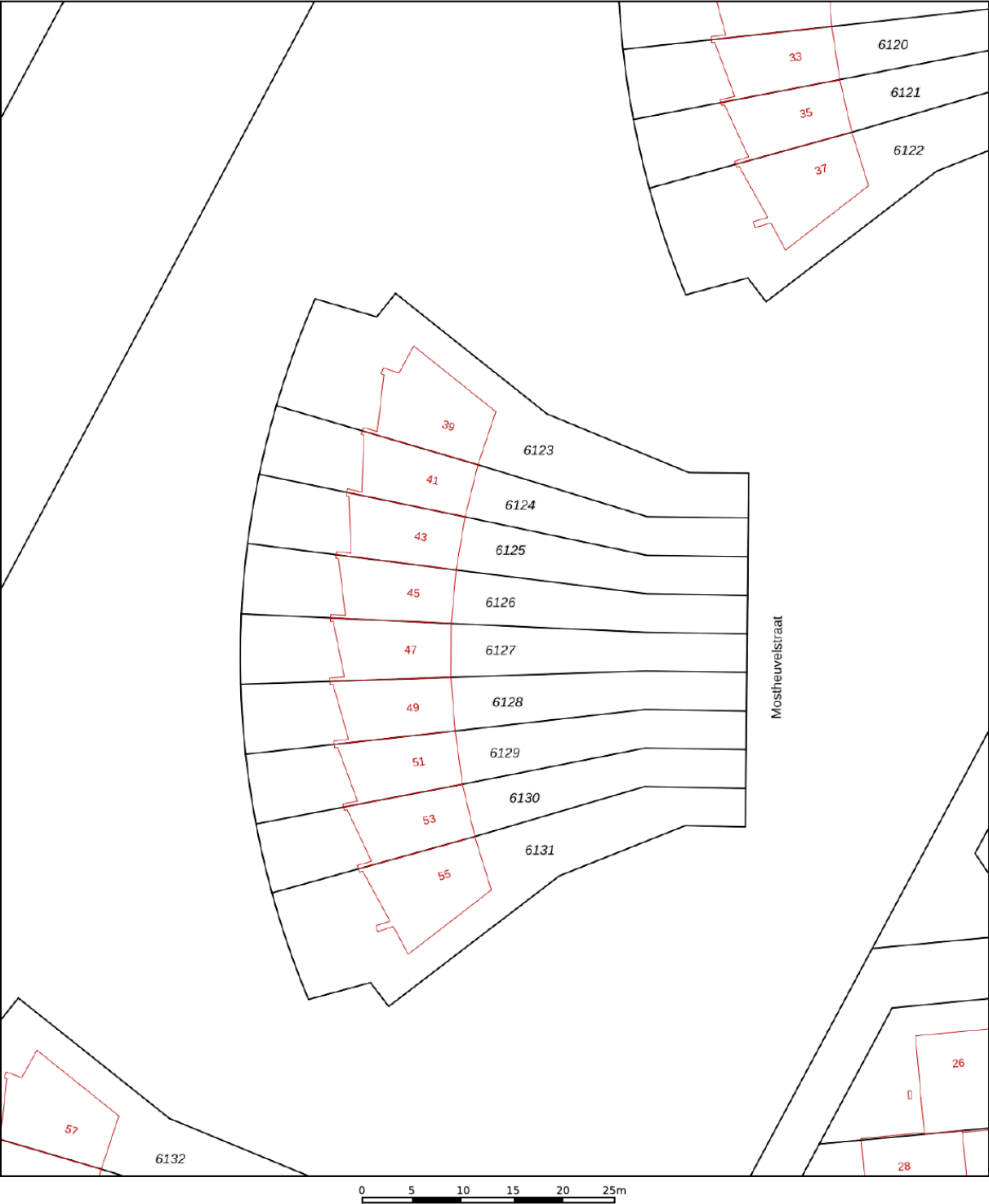


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Tilburg

AG

6126

kadaster



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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 2025

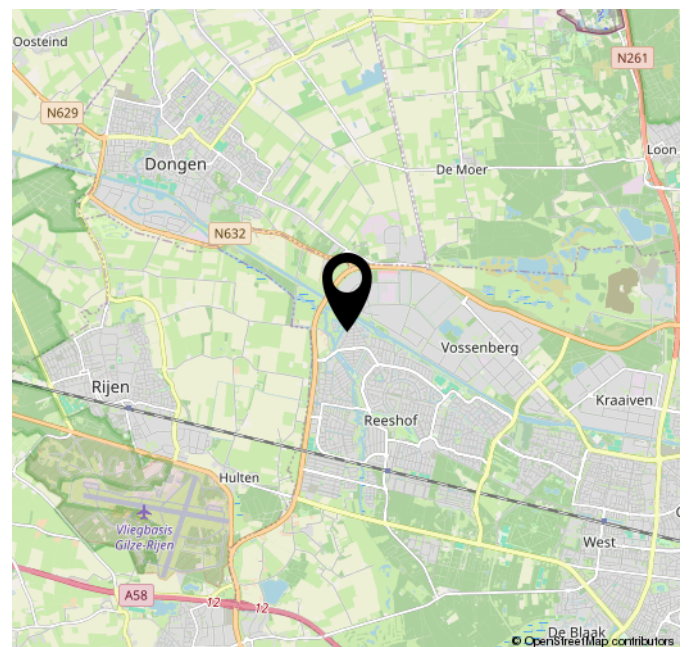
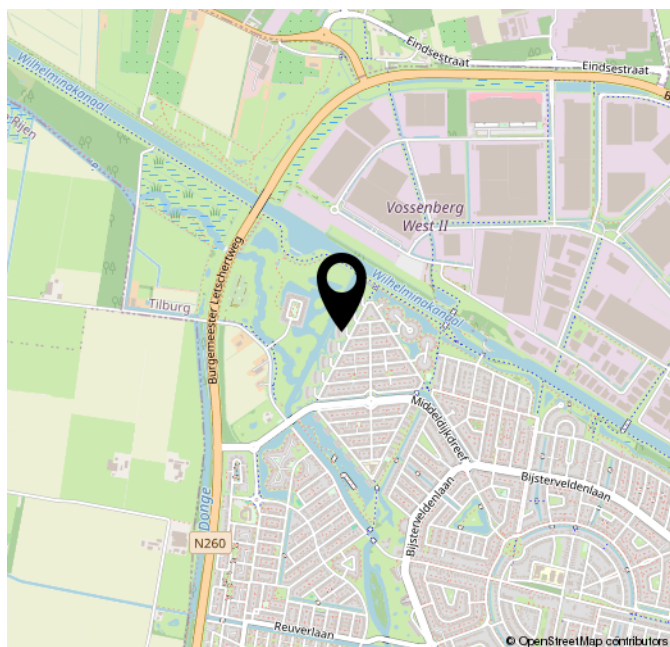
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Linoleum	X		
- Tapijttegels			X
Overig, te weten			
- Hangende wand/TV-kast		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Wijnkoeler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Camera's		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Bloempot hoofd		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		



OVER ONS



WIE IS VAN DEN BOSCH MAKELAARS? In 1992 opende Van den Bosch makelaars zijn deuren in Dongen met het idee om het helemaal anders te doen. Met groot succes. Henk Goos en Koen Dirkse zijn de drijfveren achter Van den Bosch makelaars. Sinds 2021 is Stefan van Rijckevorsel toegevoegd aan het team. Social media is de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Wij staan midden in de maatschappij en spreken de hele dag mensen om ons heen. We horen wat er speelt en willen daaraan ook onze bijdrage leveren. Van den Bosch makelaars is vanuit Dongen uitgegroeid naar een toonaangevend kantoor met een vestiging in Dongen en Tilburg Reeshof.

Neem voor meer informatie vrijblijvend contact met ons op of bezoek onze website www.vandenboschmakelaars.com.

Vestiging Dongen

Mgr. Poelsstraat 1 a
5103 BD Dongen
Telefoonnummer 0162-321616

Vestiging Reeshof Tilburg

Ketelhavenstraat 93
5045 NG Tilburg
Telefoonnummer 013-2036614

m@kelaar.com

Whatsapp 0162 - 32 16 16

www.vandenboschmakelaars.com

MEEST GESTELDE VRAGEN

BEZICHTIGING

Je kunt een vrijblijvende bezichtiging aanvragen bij ons kantoor. De makelaar verzorgt graag een rondleiding door de woning en geeft je daarbij alle mogelijke informatie. Wij zijn benieuwd naar je reactie, laat ons dus gerust weten wat je van de woning vindt. Ook als de woning niet aan je eisen voldoet horen wij dit graag om de verkoper hiervan op de hoogte te brengen, of om je verder te helpen met het zoeken naar een geschikte woning.

DOCUMENTATIE

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

ONDERZOEKSPlicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier (per e-mail) van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

OVEREENKOMST

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Als basis voor de koopovereenkomst wordt uitgegaan van een model koopovereenkomst voor een bestaande woning vastgesteld door de NVM, Vastgoedpro, VBO en Vereniging Eigen Huis.

BANKGARANTIE / WAARBORGsom

Een bankgarantie / waarborgsom dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De bankgarantie / waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je stelt de bankgarantie bij of betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

MEEST GESTELDE VRAGEN

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.



VESTIGING DONGEN

MGR. POELSSTRAAT 1 A

5103 BD DONGEN

TELEFOONNUMMER 0162-321616

VESTIGING REESHOF TILBURG

KETELHAVENSTRAAT 93

5045 NG TILBURG

TELEFOONNUMMER 013-2036614

M@KELAAR.COM

WHATSAPP 0162-321616

WWW.VANDENBOSCHMAKELAARS.COM

