

WOONGENOT



KASTEEL NEMELAERSTRAAT 5
TILBURG



TOPLOCATIE in Tilburg

INFORMATIE

Type woning:	Rug aan rug woning
Bouwjaar:	1975
Perceelgrootte:	150 m ²
Woonopp:	139 m ²
Dakterras:	m ²
Praktijkruimte:	m ²
Inhoud:	400 m ³
Energie label	A, exclusief de thuisaccu
Aanvaarding:	eind januari 2026
Vraagprijs:	€ 425.000,- k.k.

In de gewilde, groene en kindvriendelijke wijk De Reit bieden wij een zeer ruime, functionele en goed geïsoleerde royale rug- aan-rug woning aan. Door de speciale ligging en de vele ramen een zeer lichte woning met vier slaapkamers, zeer ruime woonkamer, grote keuken, bijkeuken, meerdere op maat gemaakte bergkasten, overkapping, palletkachel, 21 zonnepanelen (deels ter overname) twee bergingen en Energielabel A waarin de thuisaccu (ter overname) nog niet is meegenomen.

Dit alles in een doodlopende straat waar voor de deur geparkeerd kan worden.

In de directe omgeving zijn er diverse voorzieningen zoals het centrum van Tilburg, winkelcentrum Westermarkt, het Professor de Moorplein met onder andere een supermarkt, het Wandelbos, de Oude Warande, treinstation Tilburg-universiteit, de Universiteit Tilburg (alles binnen 10 minuten fietsafstand en dus ook acceptabele loopafstand). Daarnaast diverse uitvalswegen richting Eindhoven, Den Bosch of richting Breda.

HET VERHAAL VAN DE WONING:

In 2009 heb ik deze woning gekocht van een investeringsmaatschappij. De woning is daarvoor altijd verhuurd geweest en was in volledige originele staat. Na de aankoop heb ik de woning (intern) grotendeels aangepakt. Keuken, badkamer, toiletruimte, berging geïsoleerd en omgebouwd naar bijkeuken, meterkast, c.v. ketel en enkele radiatoren vernieuwd. Tevens boven kunststof kozijnen geplaatst en beneden een nieuw kozijn in de woonkamer met openslaande tuindeuren, dit alles met HR++ beglazing. Uiteraard ook de vloer,- wand- en deels de plafond afwerkklagen vernieuwd. Indeling technisch is er boven een wand verplaatst om twee evenredige slaapkamers te krijgen en boven de trap hebben we een op maat gemaakte bergkast en een douche met lichtkoepel gemaakt. Hierdoor is er meer ruimte in de badkamer en heeft u een ideale ontluichtingsmogelijkheid. De lichtkoepel is elektrisch bediend met regensensor en geeft vooral extra licht en een gaaf effect tijdens het douchen.

In de jaren daarna hebben we twee bergingen met elektra in de tuin geplaatst, de leilindes geplant voor meer privacy, de voordeur vernieuwd, alle sloten zelfsluitend gemaakt, het platte dak voorzien van een nieuwe bitumineuze laag, beneden onder de trap een op maat gemaakte bergkast gemaakt en de kozijnen tussen de woonkamer, hal en keuken weggehaald. Waardoor er een mooi ruimtelijk effect ontstaat. In 2020 is er een aluminium overkapping geplaatst met glazen platen, verlichting en een screen.

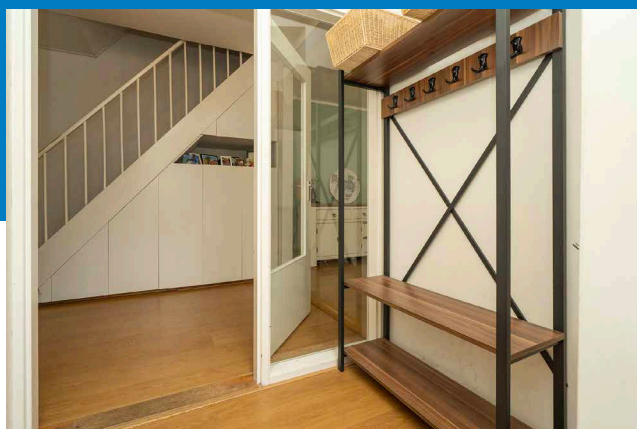
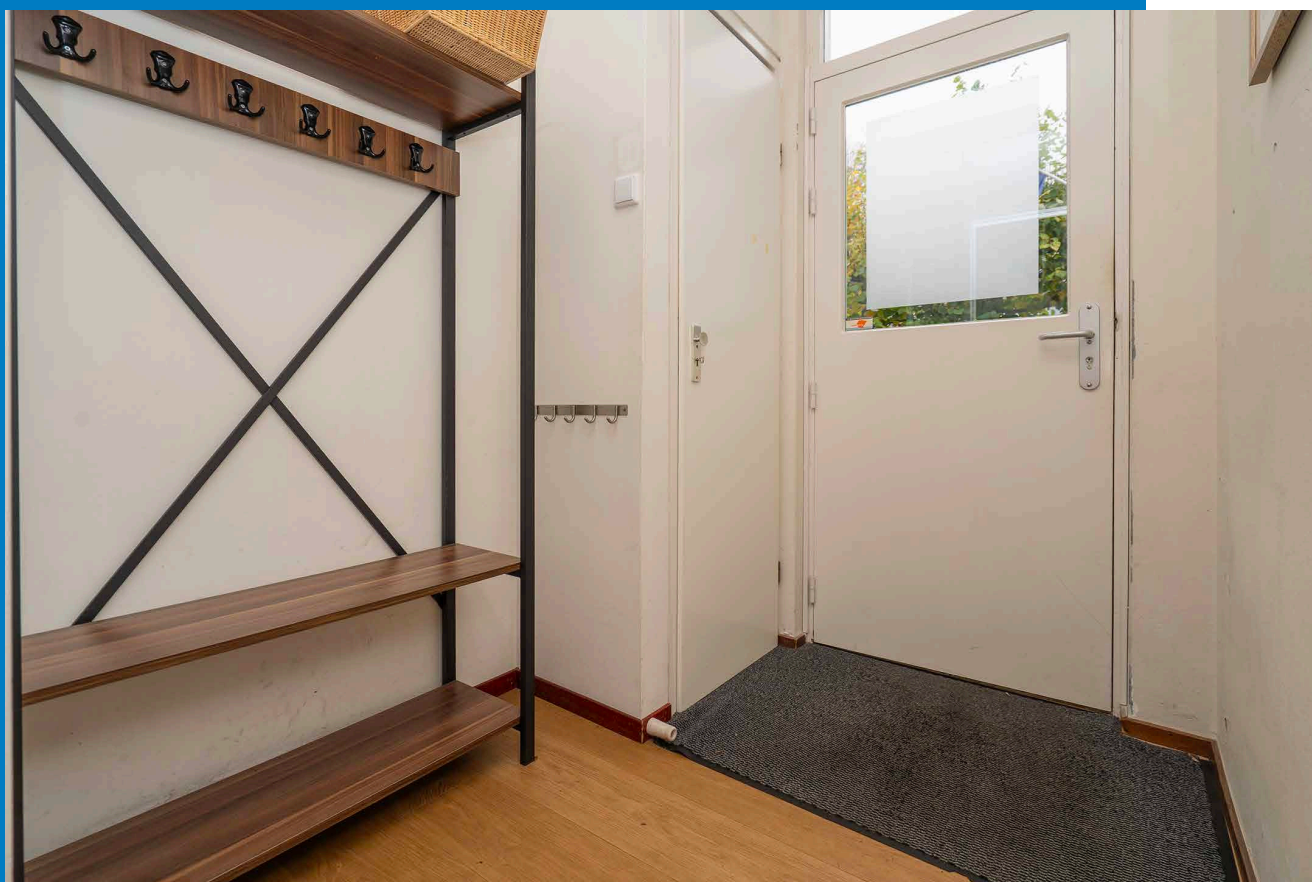
Naast dit alles is er ook gedacht aan de energierekening. In totaal liggen er 21 zonnepanelen op het dak, is er een 3-fase aansluiting in de meterkast geplaatst en een oplaadpunt voor de auto net buiten de poort. Tevens is de voorgevel deels extra geïsoleerd en is er overal HR++ beglazing geplaatst. Dit alles resulteert in een A label woning. Om het gasverbruik nog meer te verminderen is er een kokend waterkraan en een palletkachel geplaatst. Tevens is er in 2024 een 20 KWh thuisaccu geïnstalleerd met een dynamisch contract. Voor mij houdt dit in dat naast € 200,- aan pallets voor de kachel er een gemiddelde jaarnota voor gas en elektra is van € 0,-. Dit is ook inclusief een elektrische auto die in 95% van de gevallen thuis wordt opgeladen. De thuisaccu en een deel van de zonnepanelen zijn ter overname. Door deze combinatie samen met wat elektrische kachels is de c.v. installatie al meerdere jaren niet meer aan geweest met uitzondering van het warme water van de badkamer.

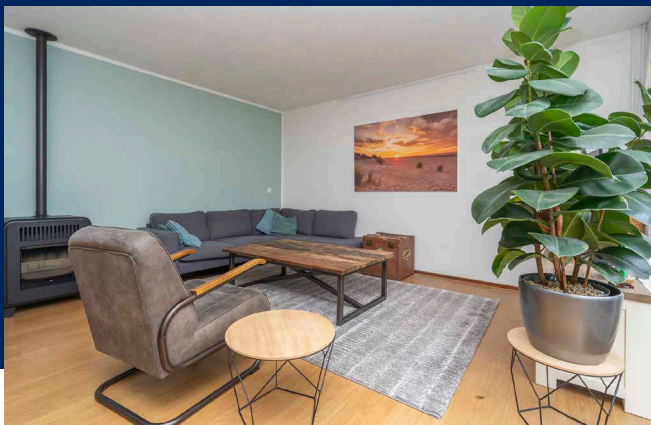
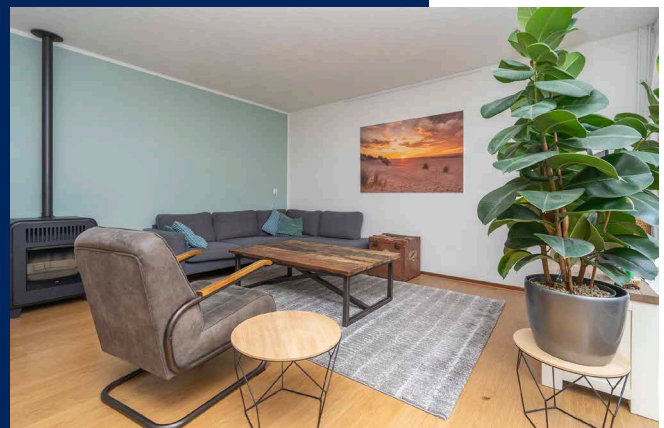
Ik heb hier met mijn kinderen 16 jaar met heel veel plezier en rust gewoond maar het is nu tijd voor een vervolg stap. Dat is ook de enige reden om weg te gaan, want de combinatie van de locatie (super centraal gelegen, groen, rust in een kindvriendelijke en gemoedelijke buurt), de functionaliteit, energiezuinigheid van het huis en het gemak van parkeren voor de deur maken dit een heerlijke woning.



BEGANE GROND:

Via de tuin komt u binnen in de hal met garderobe mogelijkheid en de meterkastopstelling (12 groepen, 1 zonnepanelengroep, 3 aardlekschakelaars, en een hoofdschakelaar met 3-fase aansluiting).

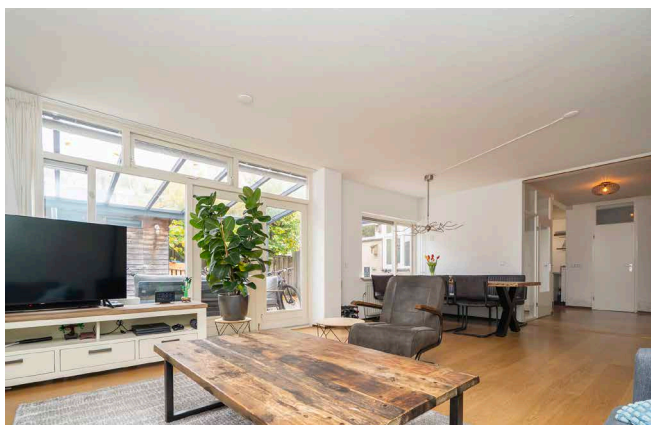




Vervolgens komt u in de tweede, open hal. Hier bevinden zich de trapopgang met daaronder een op maat gemaakte bergkast. Geheel betegelde toiletruimte (wandcloset met daaronder een op maat gemaakte kast en een fonteintje met meubel) en bergkast. Doorloop naar de keuken en aan de andere zijde de woonkamer. Door de grote raampartijen is het een zeer lichte woonkamer met palletkachel en openslaande tuindeuren naar de overkapping. Hier kunt u in de ochtend heerlijk genieten van de zon.

KASTEEL NEMELAERSTRAAT 5
TILBURG



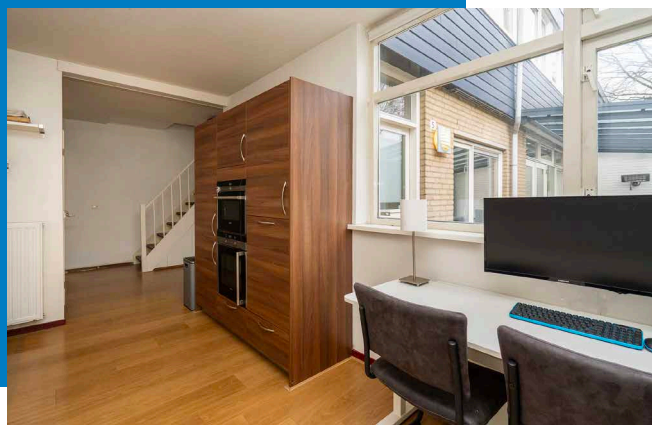
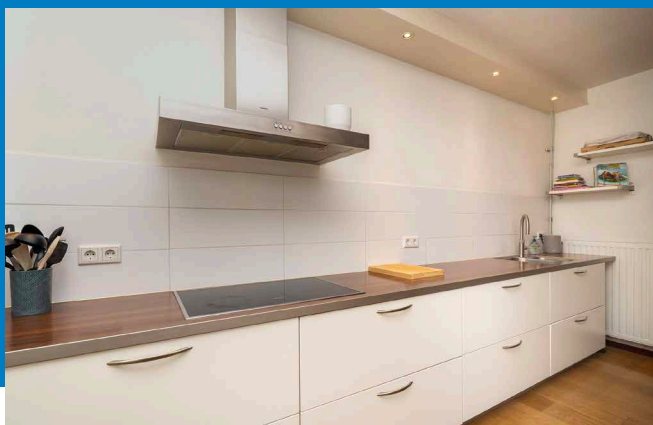
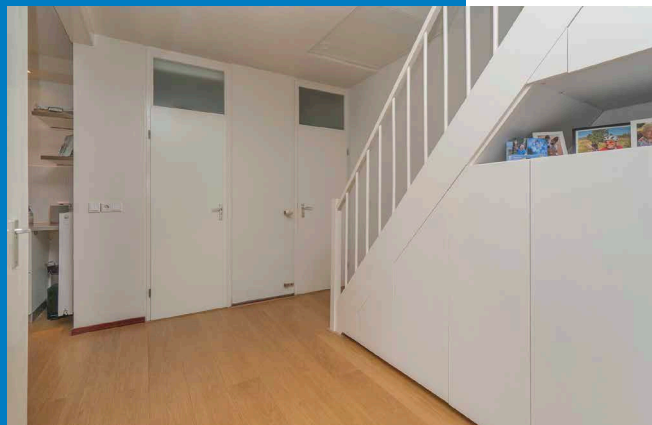
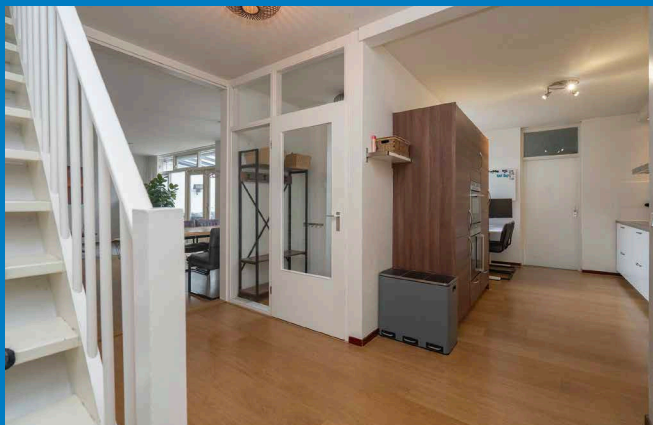


KASTEEL NEMELAERSTRAAT
TILBURG

Aan de andere zijde ligt de keuken en deze is voorzien van twee blokken met aan de ene kant een hoge kast met koel vries combinatie, oven, magnetron, vaatwasser en extra bergruimte. Aan de andere zijde een laag blok met acht lades, inductie kookplaat, afzuigkap en kokend water kraan. Een groot deel van de apparatuur is van Siemens. In de keuken staat nu een bureau maar is ook een mogelijkheid voor een kleine eettafel.

De gehele begane grond is v.v. van Quickstep laminaat, stukadoorswerk en vliesbehang op de muren en spuitwerk plafonds.

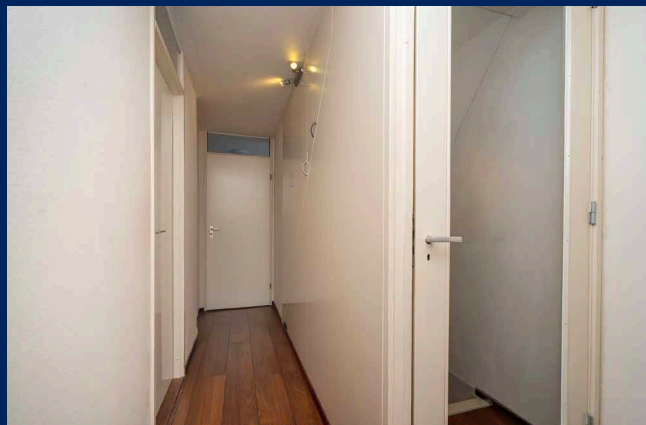
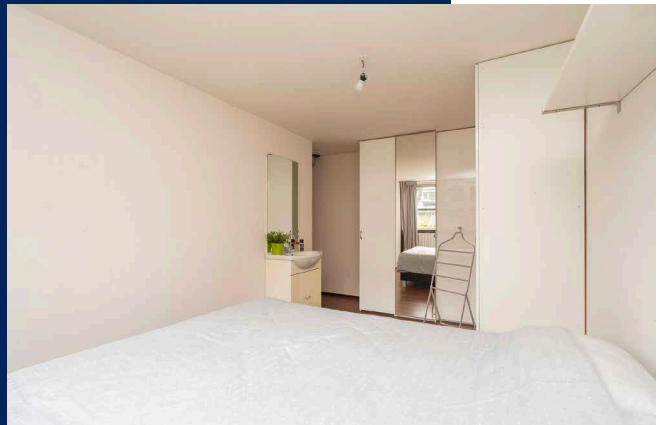
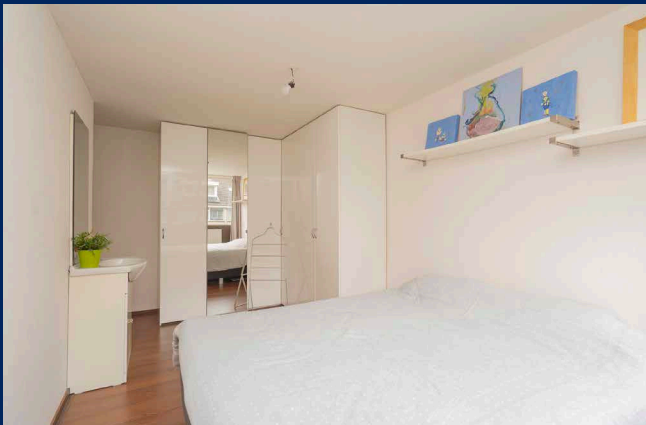
Vanuit de keuken heeft u toegang tot de bijkeuken, deze is volledig geïsoleerd en v.v. de witgoed opstelling, c.v. ketel opstelling (Remeha Tzerra uit 2011) en een loopdeur naar de tuin.





TUIN:

De tuin is gelegen aan de voorzijde van de woning op het oosten. Door de ligging is er vanuit iedere ruimte zicht op de tuin. Je komt binnen via de poort (aan de buitenzijde is een oplaatspunt gelegen en worden nu de auto en de containers geplaatst). Aan de linkerzijde heeft u een berging v.v. elektra, verder de doorloop naar de bijkeuken en de voordeur. Aan de rechterzijde is een tweede berging gelegen met elektra en tegen de woning aan staat een fraaie aluminium overkapping met glasplaten, verlichting en screen. De overkapping geeft toegang tot de openslaande tuindeuren. De gehele tuin is bestraat, privacy is gewaarborgd door drie leilinden. Aan de voorzijde is een houten erfafscheiding en aan de zijkant zijn stenen muren waarvan er één wit is geschilderd.



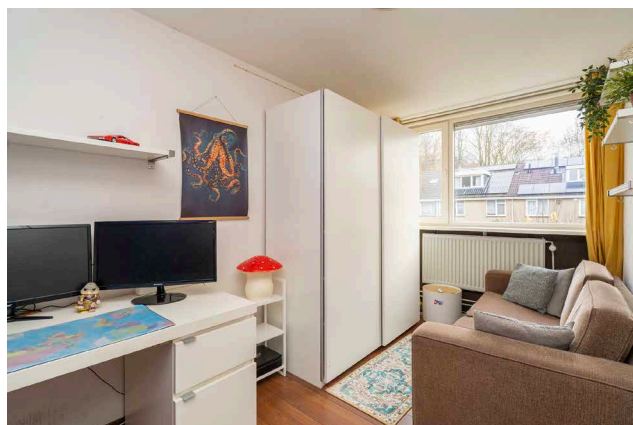
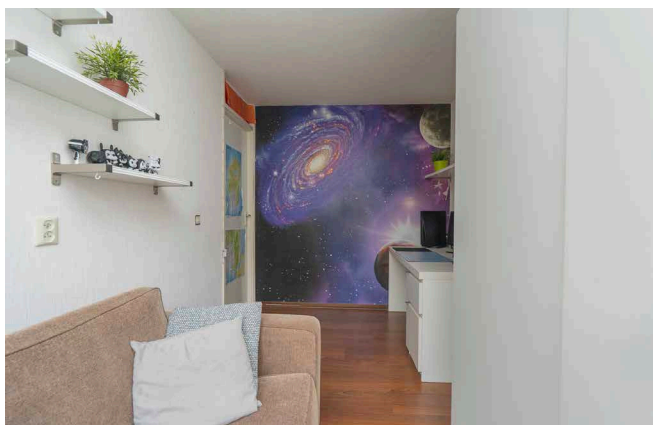
EERSTE VERDIEPING:

Te bereiken via aan de bovenzijde afgesloten trap met ruime overloop, waar boven de trap een op maat gemaakte bergkast geplaatst is. Verder toegang tot vier slaapkamers. De grootste slaapkamer aan de achterzijde heeft een kastenwand en vaste wastafel aansluiting met meubel. Ook is op deze verdieping de badkamer aanwezig met wastafel in meubel, bad, hangend toilet en douche met elektrisch bedienbare lichtkoepel. Dit geeft een ideale ontluftingsmogelijkheid maar ook fraai licht en een uniek zicht in de badkamer.

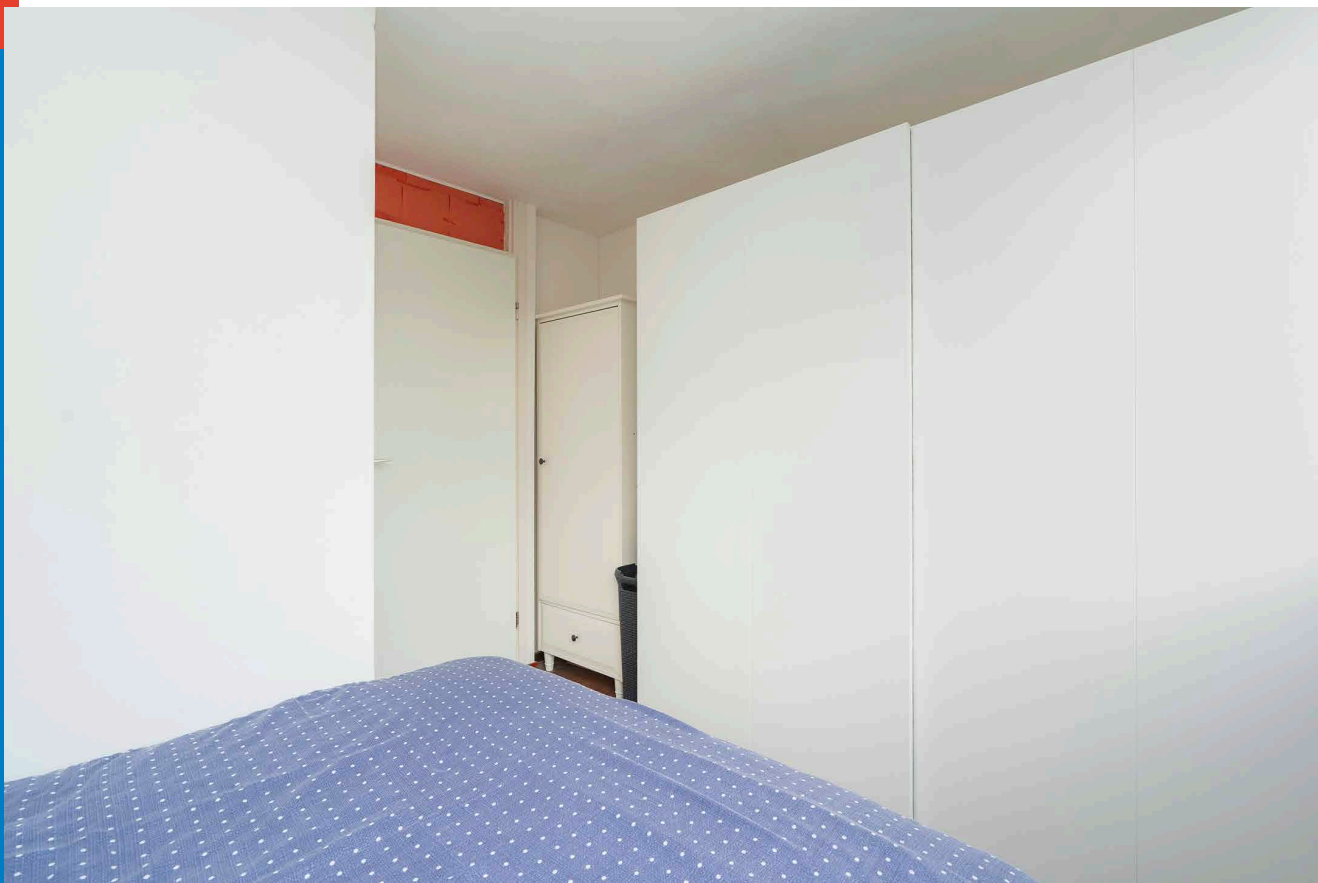
De gehele eerste verdieping heeft wat ouder laminaat op de vloeren en ouder behang op de muren. De plafonds zijn ook weer voorzien van spuitwerk. Op al de slaapkamers staan kasten, de kast op de grootste slaapkamer blijft achter, de andere drie kasten zijn ter overname.



www.alstede van mierlo makelaardij.nl | Burg. v/d Morteplein 55 | 5037 PK | Tilburg | 013-5901964

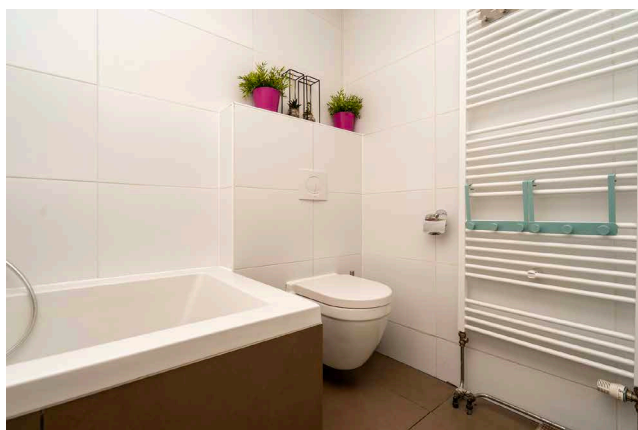
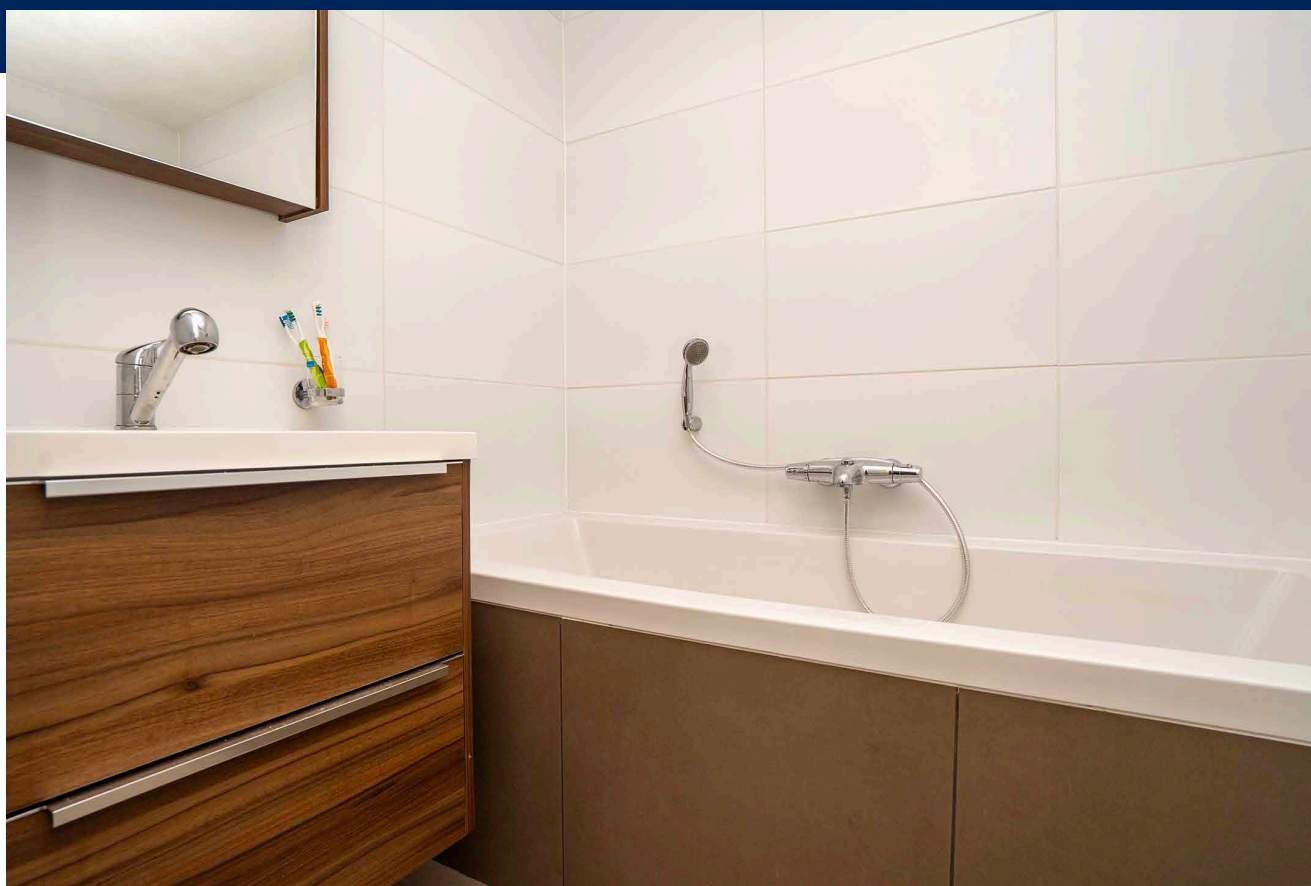


KASTEEL NEMELAERSTRAAT
TILBURG



KASTEEL NEMELAERSTRAAT 5
TILBURG

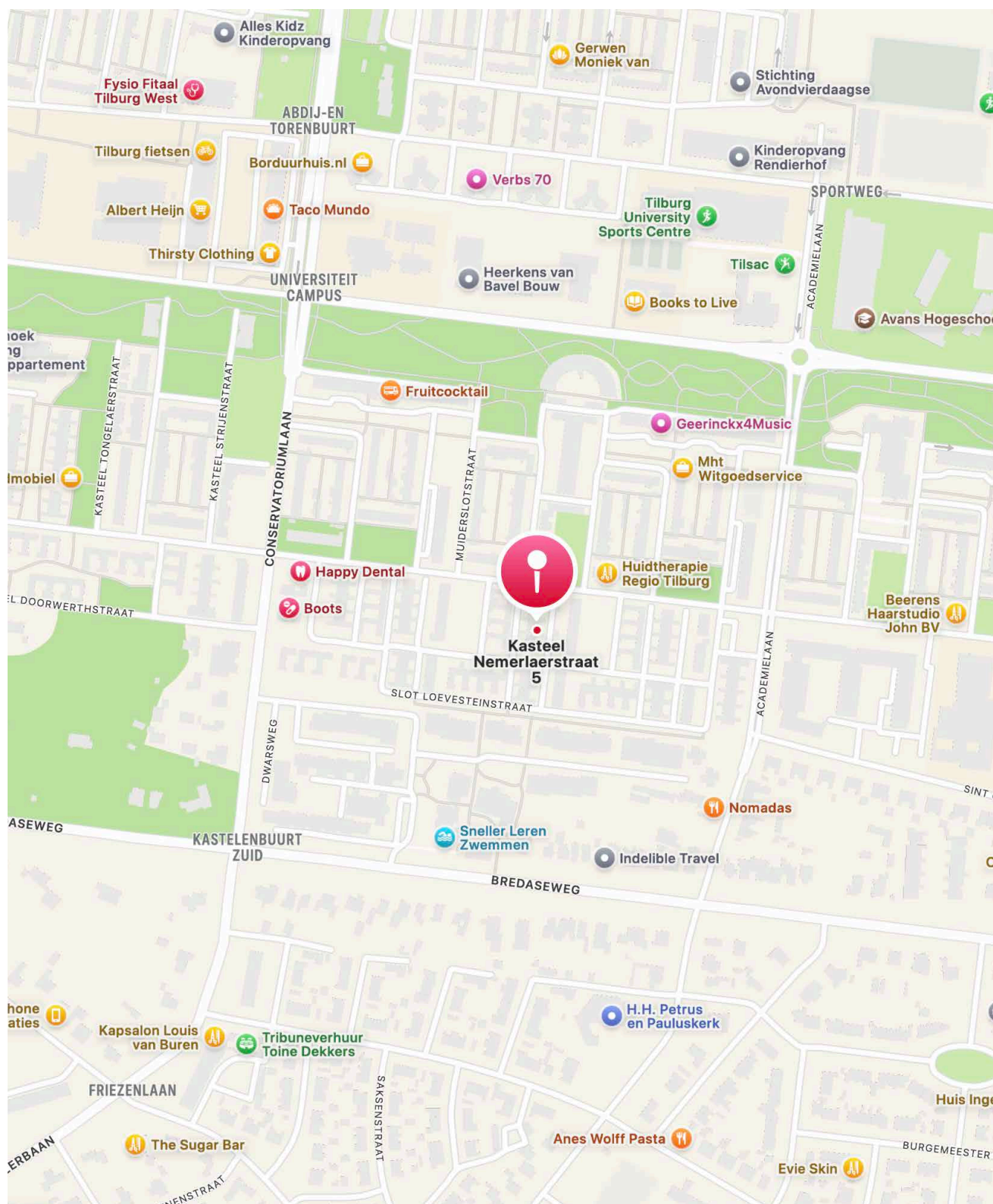




KASTEEL NEMELAERSTRAAT
TILBURG



Omgevingskaart



KASTEEL NEMELAERSTRAAT 5
TILBURG



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: cvm



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



KASTEEL NEMELAERSTRAAT
TILBURG



Begane grond



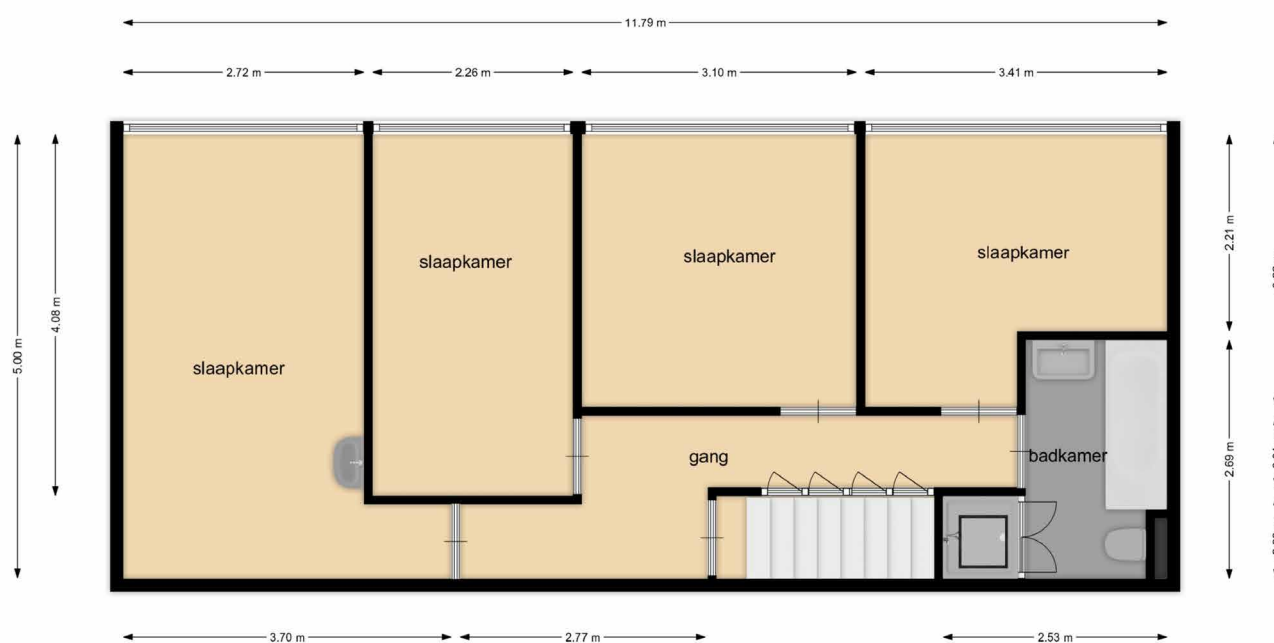
KASTEEL NEMELAERSTRAAT 5
TILBURG



Begane grond met tuin



Eerste verdieping



KASTEEL NEMELAERSTRAAT 5
TILBURG





Algemene voorwaarden voor de verkoop

Algemeen

De in de brochure vermelde informatie is globaal en een niet compleet overzicht. Het is voornamelijk bedoeld om aspirant-kopers voorafgaand aan de bezichtiging enig inzicht in het huis te verschaffen. De gegevens zijn soms verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Alstede Van Mierlo Makelaardij aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid hiervan. De door Alstede Van Mierlo Makelaardij o.z. en verkoper verstrekte informatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en nodigt uitsluitend uit tot onderhandeling. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt, nadat niet alleen over de hoofdzaken (object, prijs), maar ook over de bijzaken (oplevering, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt. Na het tot stand komen van een overeenkomst, zal door Alstede Van Mierlo Makelaardij o.z. een standaard koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model. De notaris wordt in de meeste gevallen door de koper aangewezen.

Tekenen koopakte en bedenktijd

Om de bedenktijd van drie dagen niet onnodig te verlengen, zal ondertekening van de koopakte door partijen moeten zijn uitgevoerd binnen vijf dagen na het bereiken van de mondelinge overeenkomst.

Notaris

Indien koper besluit te kiezen voor een notaris buiten Tilburg of aangrenzende dorpen dan heeft verkoper het recht eventuele extra kosten, anders dan voor normale levering gebruikelijk (b.v. volmacht, brandstofkosten etc.) in rekening te brengen bij koper. Koper verklaart deze kosten bij levering te zullen voldoen.

Waarborgsom c.q. bankgarantie

Bij een tot stand gekomen overeenkomst wordt gebruikelijk door koper binnen 4 weken na koop, een waarborgsom op rekening van de notaris gestort (10% van de koopsom) of een bankgarantie (van 10 % van de koopsom) bij de notaris bezorgd.

Financieringsvoorbehoud

Voordat koper tot onderhandeling overgaat, dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituaties, leningen e.d. evenals inkomen. Mondeling uitgebrachte biedingen kunnen door de verkoper worden geaccepteerd en zijn voor beide partijen bindend.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare gebreken en alle bij verkoper niet bekende onzichtbare gebreken, heersende- en/of lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglementen (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen door de notaris, naar rato worden berekend.

De NVM voorwaarden zijn van toepassing.



vastgoedcert
gecertificeerd



ALSTEDE VAN MIERLO MAKELAARDIJ

FAMILIEBEDRIJF

Wij zijn een (h)echt familiebedrijf. Wij hebben een enorme kennis van bouwkundige zaken.

Ons kantoor staat bekend om deskundigheid, persoonlijke service, transparant en betrouwbaar.

U kunt bij ons onder andere terecht voor aan- en verkoopbegeleiding, taxaties en niet te vergeten onze bouwbegeleiding.

EMAIL

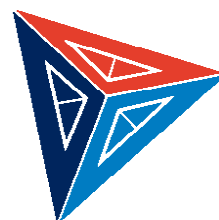
info@alstede van mierlo makelaardij.nl

TELEFOON

013-5901964

ADRES

Burg. v/d Mortelplein 55
5037 PK te Tilburg



Alstede
van Mierlo
Makelaardij