



Tot in detail afgewerkt!

TILBURG, Muggenbergstraat 74

Vraagprijs € 450.000,- k.k.



013-5114888 | info@p-bmakelaars.nl | www.p-bmakelaars.nl



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1998
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	429 m ³
Woonoppervlakte:	126 m ²
Perceeloppervlakte:	143 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Verwarming:	stadsverwarming, vloerverwarming geheel
Isolatie:	dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	in aanvraag

Omschrijving

**Sommige woningen zijn gewoon netjes. Sommigen zijn mooi.
En dan heb je woningen waarbij je bij binnenkomst denkt:
oké, dit hadden we aan de buitenkant helemaal niet zien aankomen.**

**Welkom aan de Muggenbergstraat 74 in Tilburg.
Een woning die in de straat gerust een tandje hoger mag worden ingeschaald.**

**Uitgebouwd, tot in detail afgewerkt en voorzien van een keuken, badkamer
en zolder waar je eigenlijk niet meer weg wilt. Twee dakkapellen zorgen voor volop
ruimte en licht, terwijl op zolder zelfs een vrijstaand ligbad op je wacht.
Ja, echt, een vrijstaand ligbad op zolder, omdat douchen blijkbaar niet altijd genoeg is.**

**Alles klopt hier: de afwerking, de ruimte, de luxe en het gevoel dat deze woning met
veel smaak én aandacht is aangepakt. Dus zoek je geen woning waar je eerst nog een
lijstje met klusjes moet afwerken? Dan zou ik hier maar eens snel komen kijken.
Voor je het weet, zit immers iemand anders al in dat bad.**

**Kortom: een absoluut instapklare, uitgebouwde en zeer luxe afgewerkte
middenwoning met voortuin, op het zuidwesten gelegen achtertuin met vlonder,
pergola en houten berging met de naastgelegen poort naar de brandgang aan de
achterzijde.**

KENMERKEN:

- De woning is gebouwd in 1998, vanaf 2022 volledig verbouwd en gerenoveerd.
- De woonoppervlakte bedraagt 126 m²
(conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- De inhoud van de woning is 429 m³
(conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- Perceeloppervlakte bedraagt 143 m².
- Verwarming en warm water worden geleverd door de centrale voorziening van de stadsverwarming.
- Begane grond is tevens v.v. een volledig nieuwe, geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming.
- 1e verdieping en zolder zijn v.v. kunststof kozijnen, begane grond v.v. houten kozijnen, uitgevoerd met HR++ glas.
- 1e en 2e verdieping heeft zowel aan de voorzijde als achterzijde rolluiken en geïntegreerde horren.
- Zolderverdieping is v.v. airconditioning.
- Het energielabel is in aanvraag, maar zal minimaal een gunstig A label zijn.

INDELING:**BEGANE GROND:**

Via de voortuin is de entree te bereiken.

In de hal valt meteen de luxe van de gehele woning op door de fraaie, stalen binnendeur en sfeervolle afwerking van de hal.

In de hal vind je het visgraat betegelde toilet met wandcloset, de meterkast en garderobe.

Vanuit de hal is er, via de luxe, stalen binnendeur, toegang tot de woonkamer en keuken.

De ruim 14 m² grote keuken is aan de voorzijde van de woning geplaatst en deze heeft een strakke, complete en luxe opstelling met kookeiland, een laag spoelgedeelte en hoog kastgedeelte tegen de wand.

De sfeervolle en fraaie keuken is afgewerkt met een keramisch werkblad en voorzien van de volgende apparaten: combi-oven, vaatwasser, Quooker, Bora inductie kookplaat met kookveld-afzuiging en een koel-vriescombinatie.

De riant uitgebouwde, 39 m² grote woonkamer is tuingericht en openslaande tuindeuren geven toegang tot de achtertuin.

2 moderne lichtstraten in de uitbouw zorgen voor het nodige daglicht.

In de kamer is de met nieuwe, luxe en hoge binnendeuren afgesloten trapopgang en trapkast te bereiken.

De gehele begane grond is afgewerkt met een visgraat PVC vloer (en dus vloerverwarming), pleisterwerk (glad gestuukte) wanden en pleisterwerk plafond.

1e VERDIEPING:

Via de modern beklede trapopgang is de 1e verdieping te bereiken.

De overloop op de verdieping biedt toegang tot de 3 ruime slaapkamers en de badkamer.

De kamers hebben de volgende afmetingen:

kamer 1 aan de voorzijde 202 x 330 cm (b x l);

kamer 2 aan de voorzijde 300 x 432 cm en

kamer 3 aan de achterzijde 300 x 355 cm.

De kamers zijn net als de gehele woning uitermate sfeervol afgewerkt met een visgraat pvc vloer, pleisterwerk plafonds en moderne behang wanden.

De badkamer is 'af', visgraat betegeld op de wanden en verder glad gepleisterd met betonstuuk.

Een meubel met dubbele waskommen, riante inloepdouche met geïntegreerde regendouche en handdouche en een modern wandcloset, maken de badkamer compleet.

2e VERDIEPING:

Via een vaste trap is de eveneens compleet verbouwde en zeer ruime zolder te bereiken.

Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde is een dakkapel geplaatst, waardoor er een meer dan volwaardige kamer is ontstaan.

De kamer is verder ingericht met luxe, op maat gemaakte kastenwand, fraai weggewerkte aansluiting t.b.v. de wasapparatuur en niet te vergeten het sfeervolle, vrijstaande ligbad.

De zolderkamer is afgewerkt met een luxe binnendeur, visgraat PVC vloer, pleisterwerk wanden en plafonds alsmede een plafondairco.

In de schuine van de kap zijn afgewerkte bergingen gerealiseerd.

BUITENLEVEN:

De woning heeft een strak aangelegde voortuin en dat geldt eveneens voor de achtertuin.

De achtertuin is op het zuiden gelegen, grotendeels aangelegd met grote tegels en aan de achterzijde voorzien van een sfeervolle vlonder met pergola.

Na de vlonder is de houten berging te bereiken.

Naast de berging is de brede poort naar de achtergelegen brandgang.

Deze brandgang komt direct uit op een speeltuin aan de Midslandstraat in slechts een afstand van 12 m.

De woning is aan de achterzijde dus eenvoudig te bereiken met motor of scooter en voor kinderen ideaal om binnen het bereik van de eigen tuin te kunnen spelen.

* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Peeters-Bouckaert Makelaars laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

















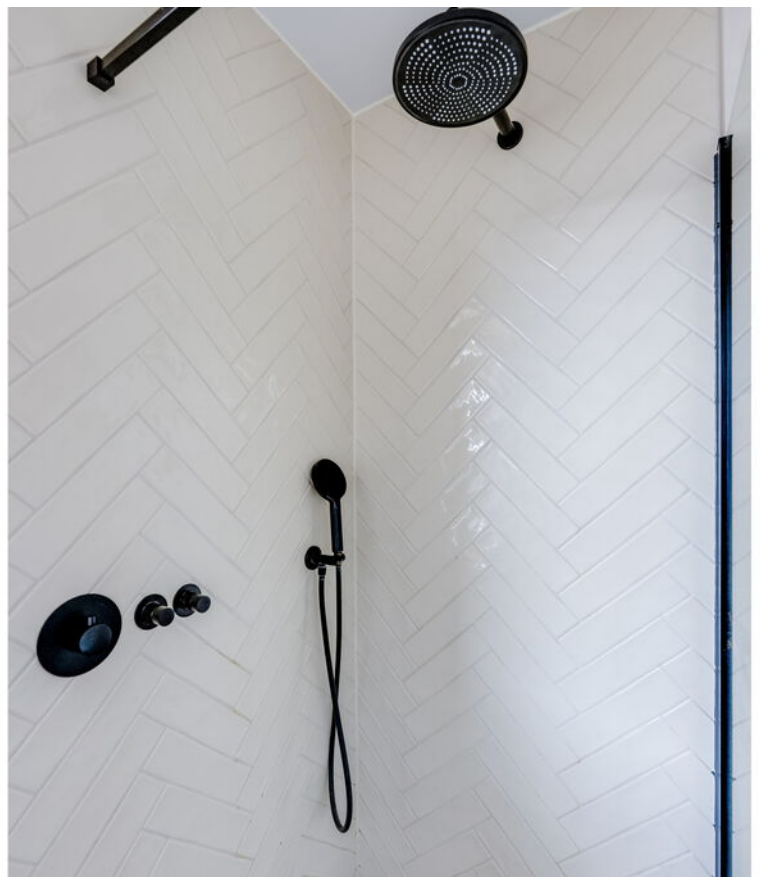










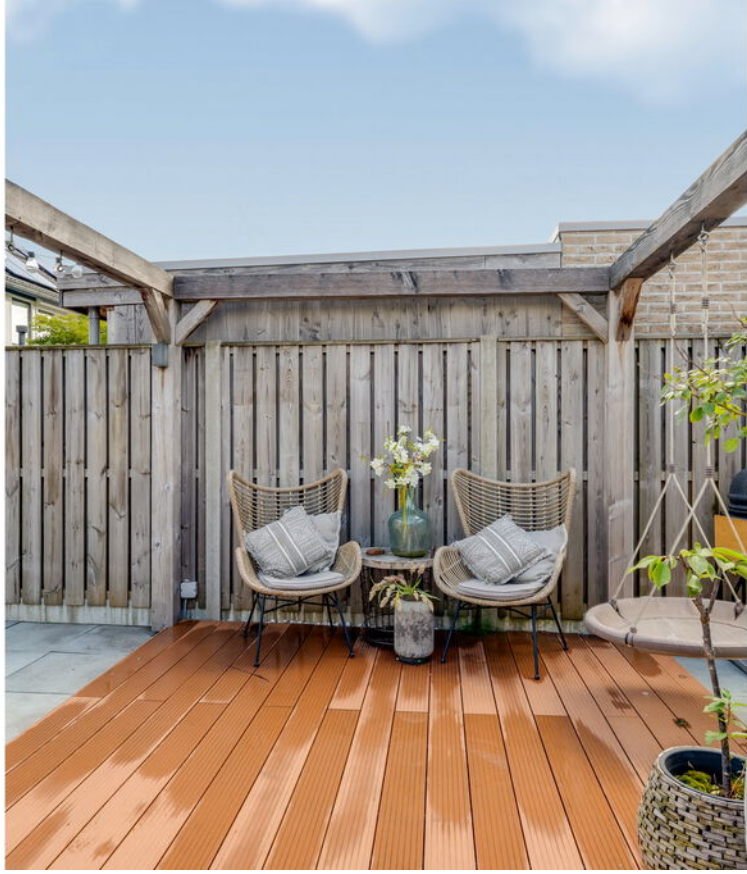
















EXACT GEMETEN



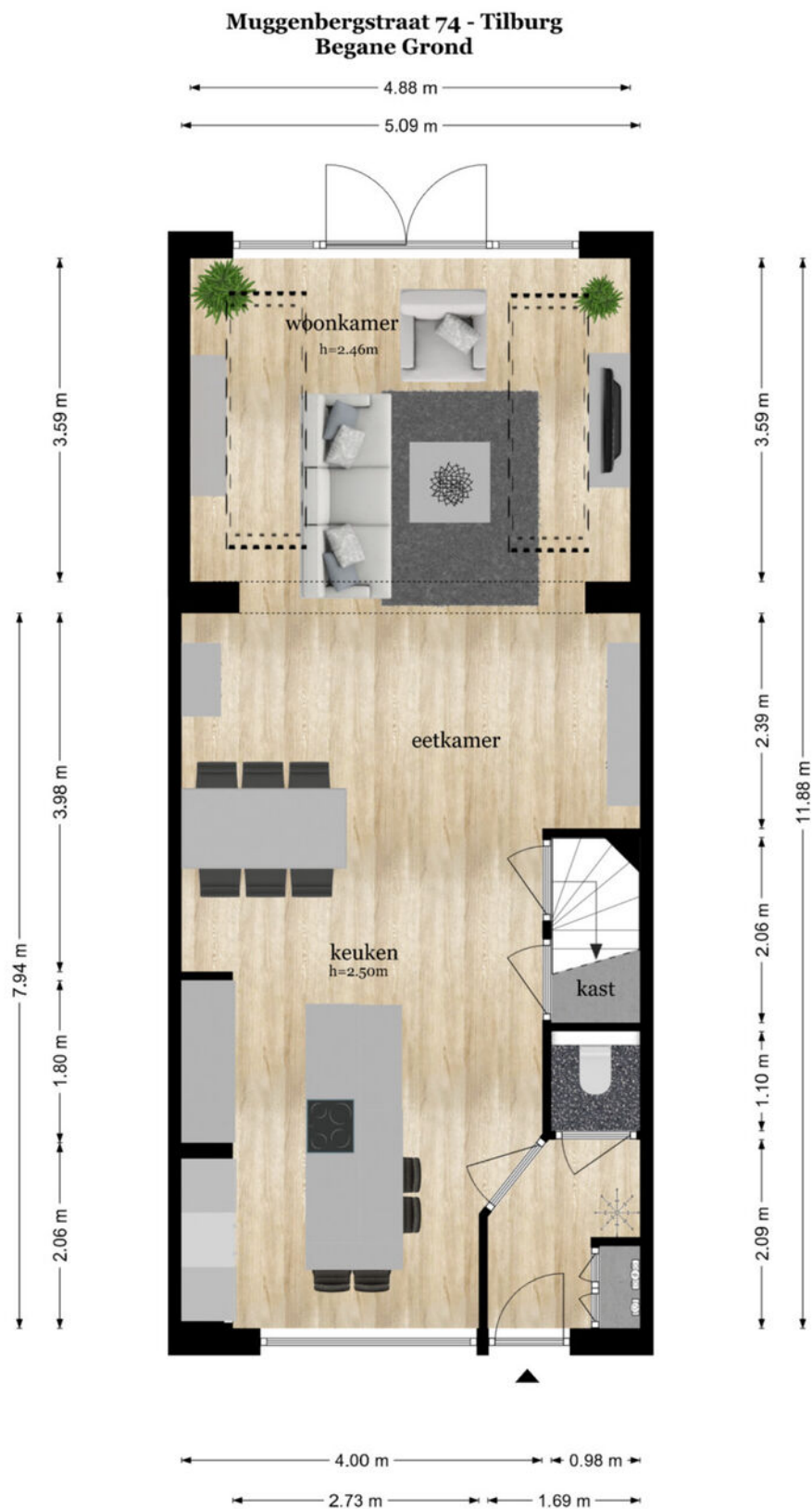
Volgens branchebrede
meetinstructie
NEN2580

Vergroot je kans op succes!

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

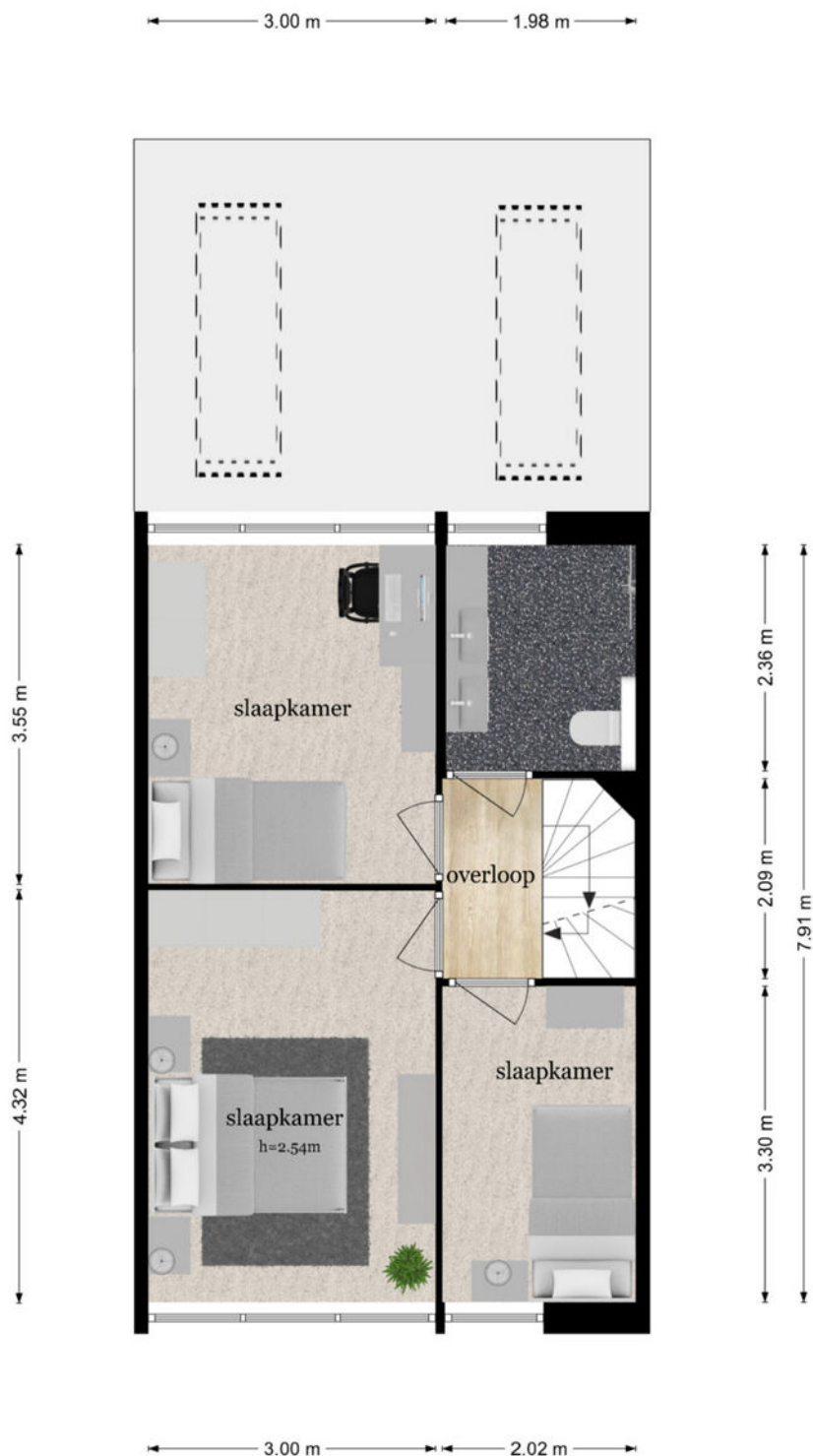


Plattegrond



Plattegrond

Muggenbergstraat 74 - Tilburg Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

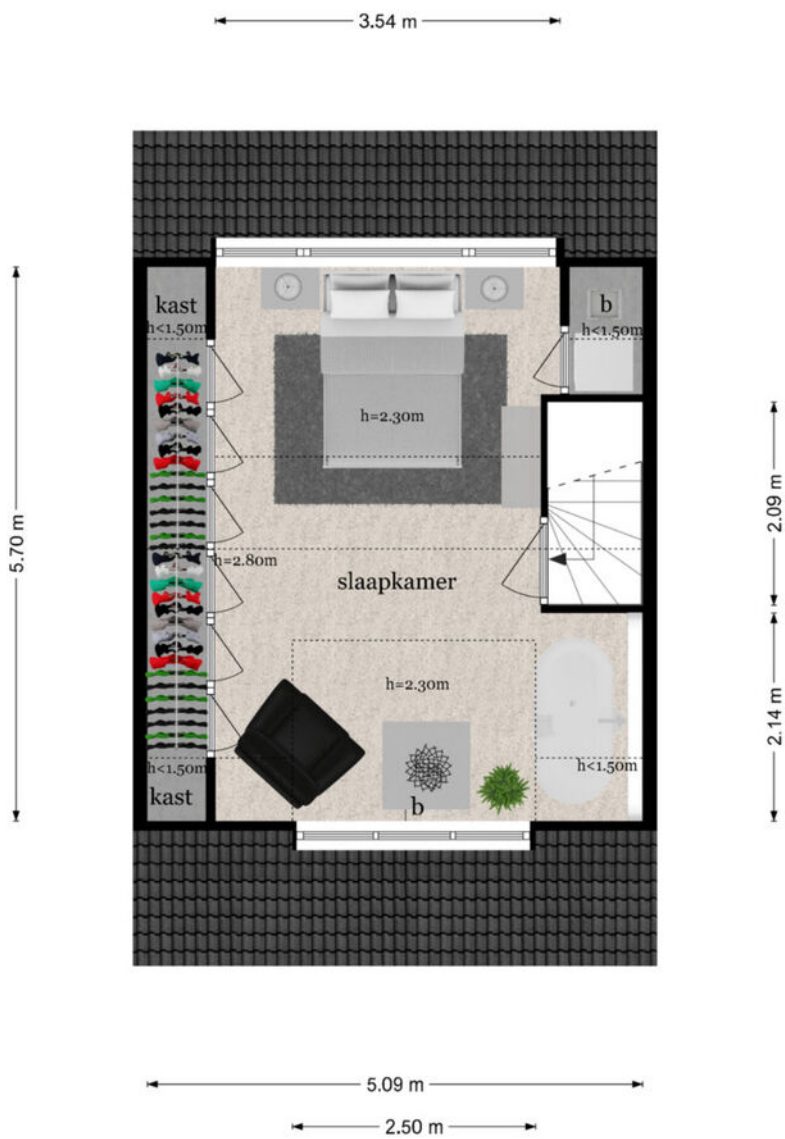


Plattegrond



Plattegrond

Muggenbergstraat 74 - Tilburg
Tweede Verdieping

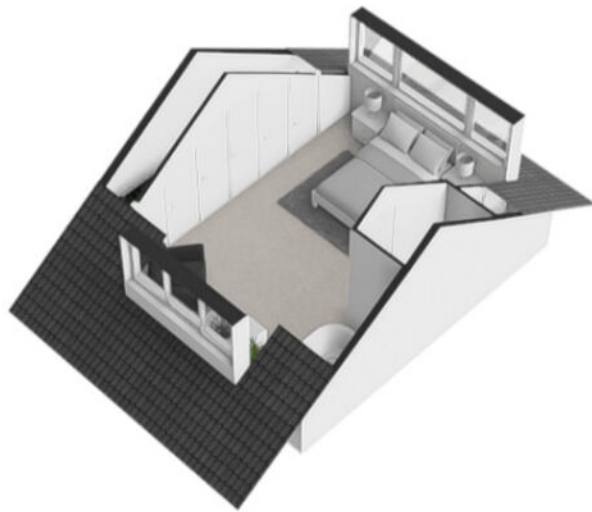


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

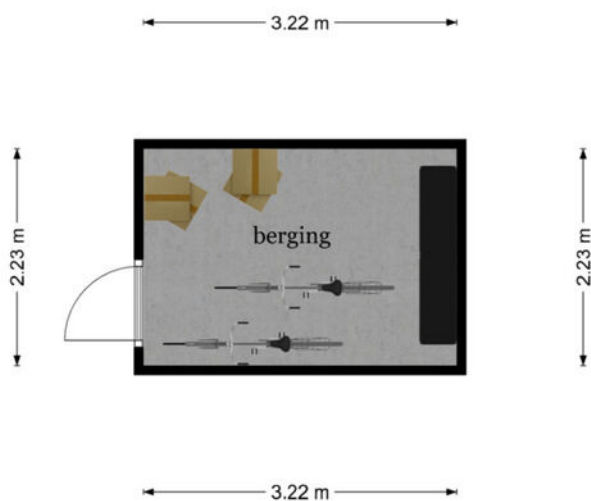


Plattegrond



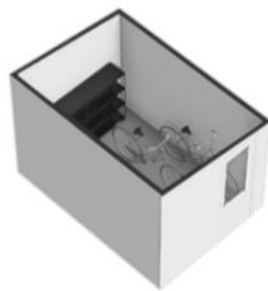
Plattegrond

Muggenbergstraat 74 - Tilburg Berging

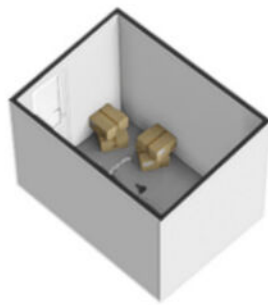


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

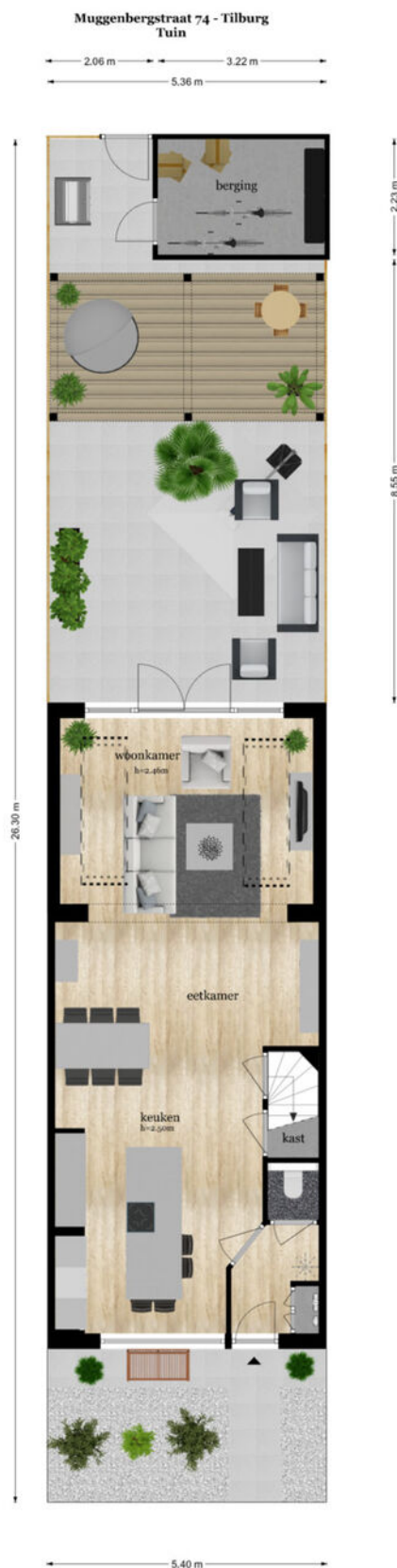
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



De plattegronden zijn geprojecteerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objecten.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: fvdv

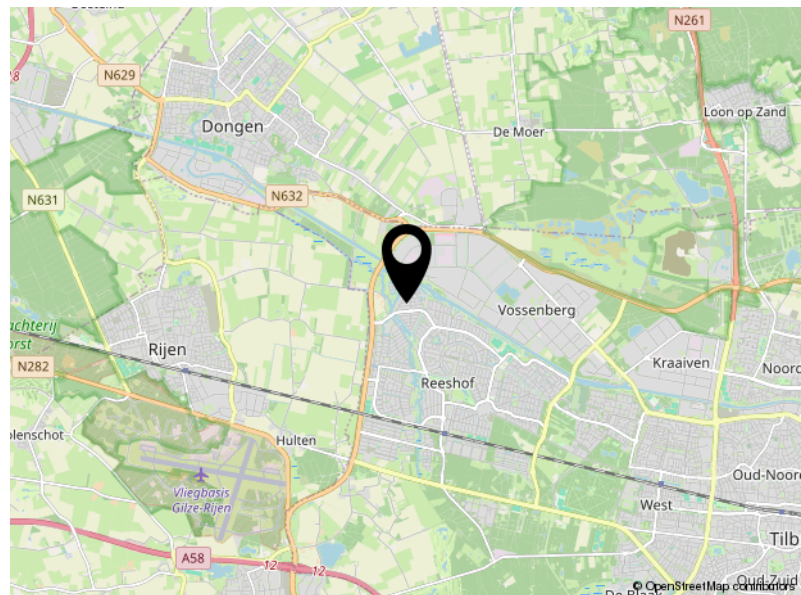
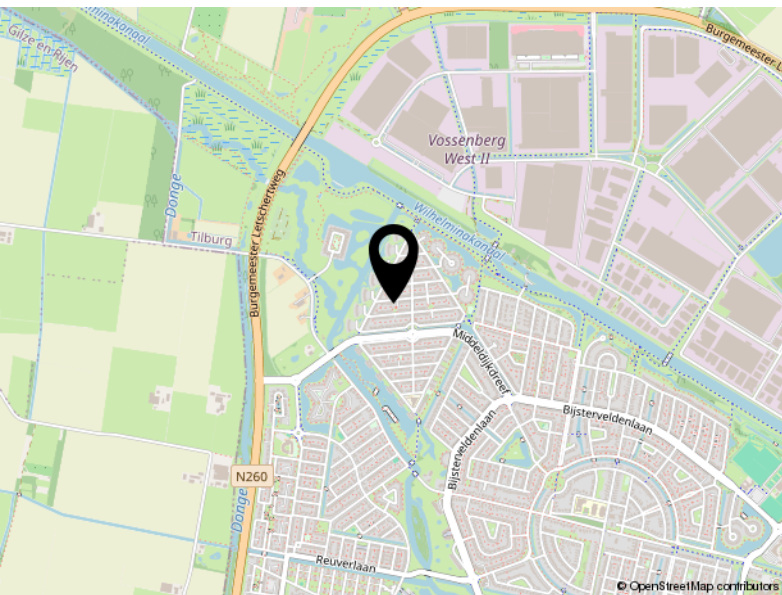
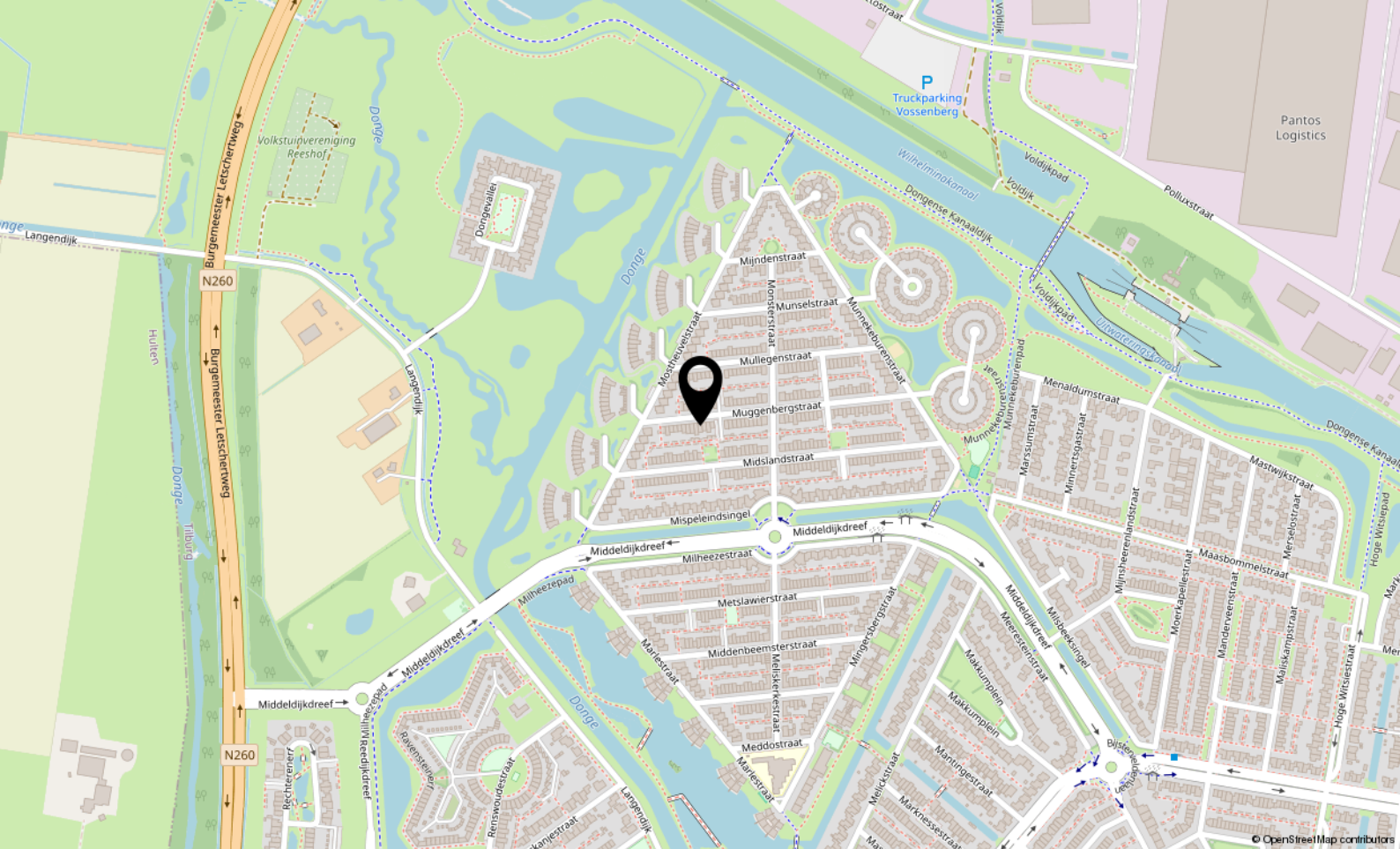


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie AG	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4412	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2026
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.

kadaster



Locatie

MUGGENBERGSTRAAAT 74

Tilburg

Peeters-Bouckaert Makelaars: **Persoonlijk Beter!**

Peeters-Bouckaert Makelaars is een kantoor met medewerkers die beschikken over een ruime schat aan ervaring in de makelaardij.

Met louter ervaren en gediplomeerde NVM-makelaars-taxateurs bestrijken wij vanuit onze vestigingen in Tilburg en Udenhout een riant werkgebied.

Kenmerkend voor onze organisatie is de persoonlijke betrokkenheid en toewijding van onze medewerkers. Met een, op elkaar, ingespeeld team maken wij uw woonwensen waar!

Onze diensten:

Onze specialiteiten liggen bij bemiddeling voor:

- Het verkopen van woningen.
Bel of mail ons voor een gratis waardebepaling of verkoopadvies.
013-5114888 of www.p-bmakelaars.nl
- Het aankopen van een woning.
Bel of mail ons voor een vrijblijvend aankoopgesprek.
013-5114888 of www.p-bmakelaars.nl
- Het taxeren van woningen.
- Het adviseren bij hypotheek.

Voor uitgebreide informatie over al onze diensten of voor ons actuele aanbod kunt u ook een kijkje nemen op onze website www.p-bmakelaars.nl.

Wij nodigen u van harte uit op één van onze kantoren of komen persoonlijk bij u thuis. Peeters-Bouckaert Makelaars is u graag van dienst.

Informatie voor de aspirant-koper

Bezichtiging

Om een volledige indruk van een woning te krijgen is een bezichtiging natuurlijk onontbeerlijk. Indien u dit wenst, maken wij hiervoor graag een afspraak met u.

Uw reactie

Wij stellen het bijzonder op prijs wanneer u enige tijd na de bezichtiging ons op de hoogte stelt van de bevindingen, zodat wij onze verkoper kunnen informeren. Zij hebben u immers gastvrij ontvangen en ook voor een verkoper is het een spannende tijd.

Onderzoeksplicht

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft gedaan naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, eventueel het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Bevestiging geaccepteerd bod

Bij de makelaar, die bemiddelend optreedt namens de verkoper, dient u in een eventueel bod (bij voorkeur via Move.nl) de volgende zaken aan te geven:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Let op; als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, u dient dit bij uw bod te vermelden.

Indien u een ontbindende voorwaarde voor financiering wenst op te nemen, dient bij het bod te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek benodigd is. Voor een deskundig en onafhankelijk advies omtrent de financiering kunt u uitstekend terecht bij onze hypotheekadviseurs. Dit advies is geheel vrijblijvend. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Belangrijk: een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken.

Waarborgsom/bankgarantie

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag, groot 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

Tenzij anders vermeld, zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Peeters-Bouckaert Makelaars volgens de modelkoopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De koopovereenkomst zal binnen 5 werkdagen door partijen worden ondertekend, tenzij anders wordt afgesproken.

Drie dagen bedenktijd

Wat houdt dat in?

Hoofdpijnen:

- Een consument die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd, waarin hij de overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De koper krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan (dwingend recht). De bedenktijd begint nadat de getekende akte of een kopie daarvan aan de koper wordt overhandigd. Om het moment van ontvangst vast te leggen dient de koper een ontvangstbevestiging in te vullen. De bedenktijd geldt alleen in geval de koopovereenkomst een woonruimte voor eigen gebruik betreft en kan slechts éénmaal worden gehanteerd.
- De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.
- De koop van registergoederen kan worden ingeschreven in de openbare registers en biedt bescherming tegen bijvoorbeeld later gelegd beslag op het registergoed. Bij de koop van een woning door een consument kan van het recht op inschrijving niet ten nadele van de koper worden afgeweken.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, een asbestclausule opgenomen worden.

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze fotopresentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij, in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze bijlage nog vragen heeft of een toelichting wenst, wendt u zich dan tot onze makelaar met wie u de woning heeft bezichtigd. Hij/zij neemt graag de tijd voor u!

Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle, voor u belangrijke zaken ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen (aankoop)procedure.

Udenhout/Berkel-Enschot

Slimstraat 24b
5071 EK Udenhout
013 – 511 48 88
info@p-bmakelaars.nl

Tilburg

Moerdijkerf 7
5045 JR Tilburg
013 – 511 48 88
info@p-bmakelaars.nl



Slimstraat 24 B
5071 EK Udenhout

013-5114888
info@p-bmakelaars.nl
www.p-bmakelaars.nl