TE KOOP

Molenstraat 84

Tilburg



Vraagprijs

€ 795.000

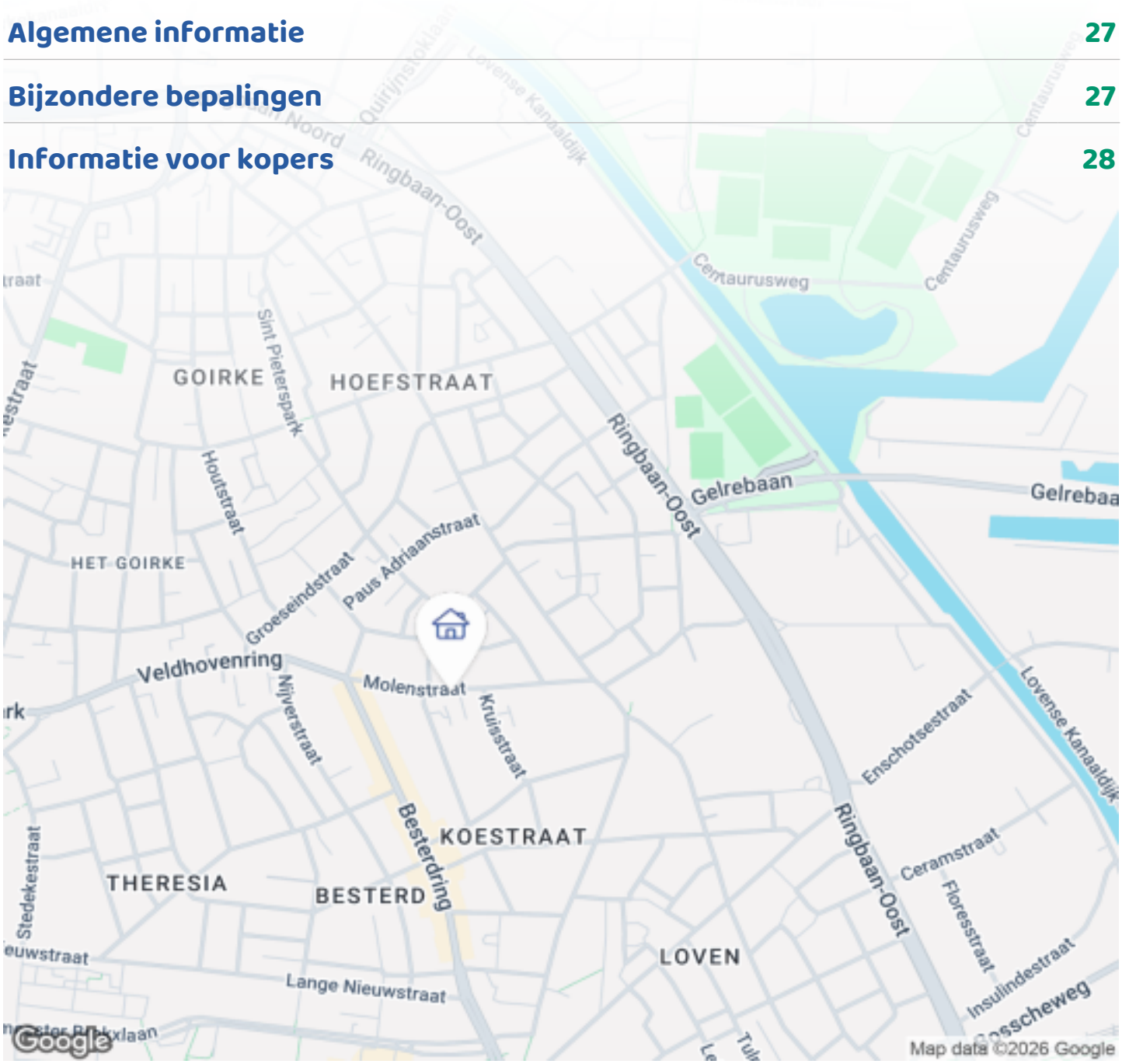
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	17
Kenmerken	20
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



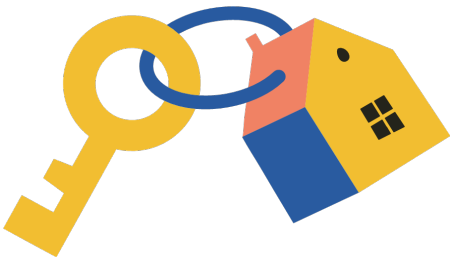
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Uniek ruim wonen in groene oase midden in de stad, garage én carport

Meer dan 275 m² woonruimte, zes slaapkamers, drie badkamers, meerdere leefruimtes en een diepe, grote groene tuin op het zuiden met veel privacy. Molenstraat 84 is niet zomaar een ruim huis. Het is een unieke combinatie van twee samengevoegde woningen, met een zee aan ruimte, zowel binnen als buiten. En om het bijzondere karakter nog verder te onderstrepen: ook een eigen garage én carport behoren tot het geheel. En dat midden in de stad!

Een huis dat zich niet gemakkelijk in een hokje laat plaatsen. Ideaal voor een groot of samengesteld gezin, voor wie met meerdere generaties onder één dak wil wonen of zelfs een woongroep. Samen leven, maar ook voldoende ruimte hebben om je terug te trekken. Hier kan het allemaal.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Deze woning moet je komen bezichtigen om de verschillende mogelijkheden te kunnen ervaren!

Wonen, koken en leven
De begane grond biedt verschillende woon- en zitruimtes, elk met een eigen uitstraling en mogelijkheden. Een van de zithoeken heeft een sfeervolle gashaard: een heerlijke plek om op koude dagen lekker neer te strijken.

Het hart van het huis is de ruime eetkamer aan de achterzijde. Dankzij de grote lichtstraat is dit een bijzonder lichte en aangename plek. Er is volop ruimte voor een grote eettafel en vanuit hier kijk je mooi uit over de tuin. Via de schuifpui stap je bovendien zo naar buiten.

Aansluitend bevindt zich aan de linkerzijde de keuken met veel werk- en kastruimte. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, een oven en een combi-magnetron.

Daarachter vind je een praktische bijkeuken met een toilet en verder een wasruimte met douche.

Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich een heel ander gedeelte met, zoals het nu in gebruik is, een kastenkamer, een sauna/fitness-ruimte, een badkamer met douche en ligbad en daarnaast een separaat toilet.

Aan de straatzijde is er ook nog een ruime inpandige berging (7m2), ideaal voor het veilig stallen van meerdere fietsen, het eventueel opladen van een elektrische fiets en het opbergen van spullen.

De twee afzonderlijke energie- en wateraansluitingen van de oorspronkelijke woningen zijn behouden gebleven. Dit biedt extra mogelijkheden voor verschillende woonsituaties.

Zes slaapkamers, drie badkamers en volop mogelijkheden
Ook boven is er aan ruimte geen gebrek. Op de eerste verdieping bevinden zich de master bedroom met wastafel en nog drie slaapkamers waarvan twee eveneens met wastafel, en een ruime badkamer met toilet.
Op de tweede verdieping bevinden zich twee grote zolderkamers met Velux-dakramen aan zowel de voor- als achterzijde. Beide zolderkamers beschikken over veel opbergruimte.

Een groene oase, gewoon midden in de stad
Zodra je de tuin instapt, vergeet je bijna dat je midden in Tilburg woont.

Direct achter het huis ligt een heerlijk beschut terras met ruimte voor een grote eettafel.
Verderop ontvouwt zich de diepe, natuurlijk aangelegde tuin op het zuiden. Volwassen beplanting, diverse fruitbomen en -struiken, een vijver, meerdere terrassen, een overdekte zithoek en een gazon geven de tuin een eigen, groen karakter.

Of je nu graag in de zon zit, liever een plekje in de schaduw opzoekt of gewoon geniet van het groen om je heen: er is altijd wel een fijne plek te vinden.

Parkeren en bergruimte: ook dat is hier goed geregeld
Vanaf de straat bereik je via een op afstand bedienbare poort het afgesloten parkeerterrein van het naastgelegen appartementencomplex. Van hieruit heb je toegang tot de garage en carport.

Beide zijn daarnaast ook bereikbaar via een doorgang vanuit de schuur respectievelijk vanuit de eigen tuin.

Centraal gelegen in Besterd
De woning ligt in de wijk Besterd, met dagelijkse voorzieningen en de gezellige wekelijkse markt op het Besterdplein in de directe omgeving. Het centrum van Tilburg en het treinstation zijn gemakkelijk te voet of per fiets bereikbaar. Maar ook als je met de auto buiten Tilburg moet zijn ben je snel op de uitvalswegen.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Zo combineer je het gemak van een centrale stadsomgeving met de rust, ruimte en het groen van een verrassend ruime eigen plek en een goede bereikbaarheid van de omgeving.

Bijzonderheden op een rij:
•Ruim 275 m² woonoppervlakte
•Daarnaast nog 35m2 overige inpandige ruimte
•Perceeloppervlakte inclusief garage ca. 485m2.
•Ontstaan uit twee samengevoegde woningen.
•Zes slaapkamers en meerdere afzonderlijke leefruimtes.
•Drie badkamers, waarvan twee op de begane grond en één op de eerste verdieping
•Veel mogelijkheden voor grote, samengestelde, meergeneratiegezinnen of woongroepen
•Woonkamer met sfeervolle gashaard.
•Eetkamer met grote lichtstraat.
•Twee afzonderlijke energieaansluitingen.
•Ruime inpandige berging, bijkeuken, wasruimte en schuur.
•Grote garage én carport.
•Diepe, volwassen tuin op het zuiden met vijver, fruitbomen, meerdere terrassen en overdekte zithoek.
•Parkeergelegenheid bereikbaar via een afgesloten terrein met op afstand bedienbare poort.
•Uitstekende ligging: dicht bij het centraal station, centrum en uitvalswegen.

De ruimte, de bijzondere indeling en de groene tuin maken Molenstraat 84 tot een woning met verrassend veel mogelijkheden.

Kom kijken en ontdek zelf hoeveel dit huis te bieden heeft!



FOTO'S









FOTO'S









FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S





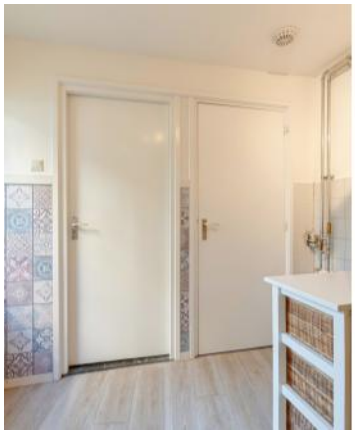






FOTO'S













FOTO'S









FOTO'S











FOTO'S









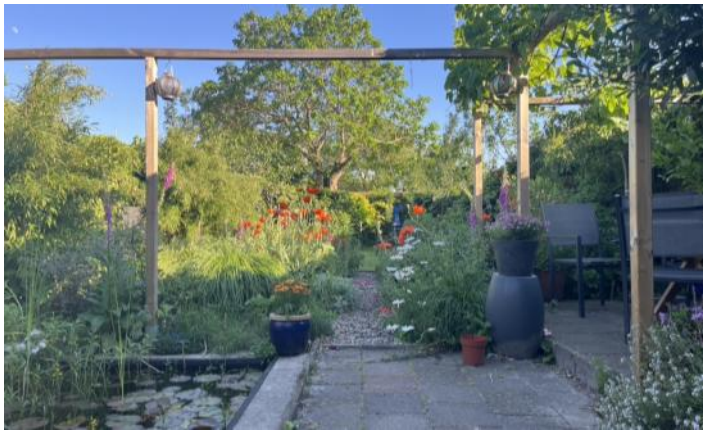


FOTO'S





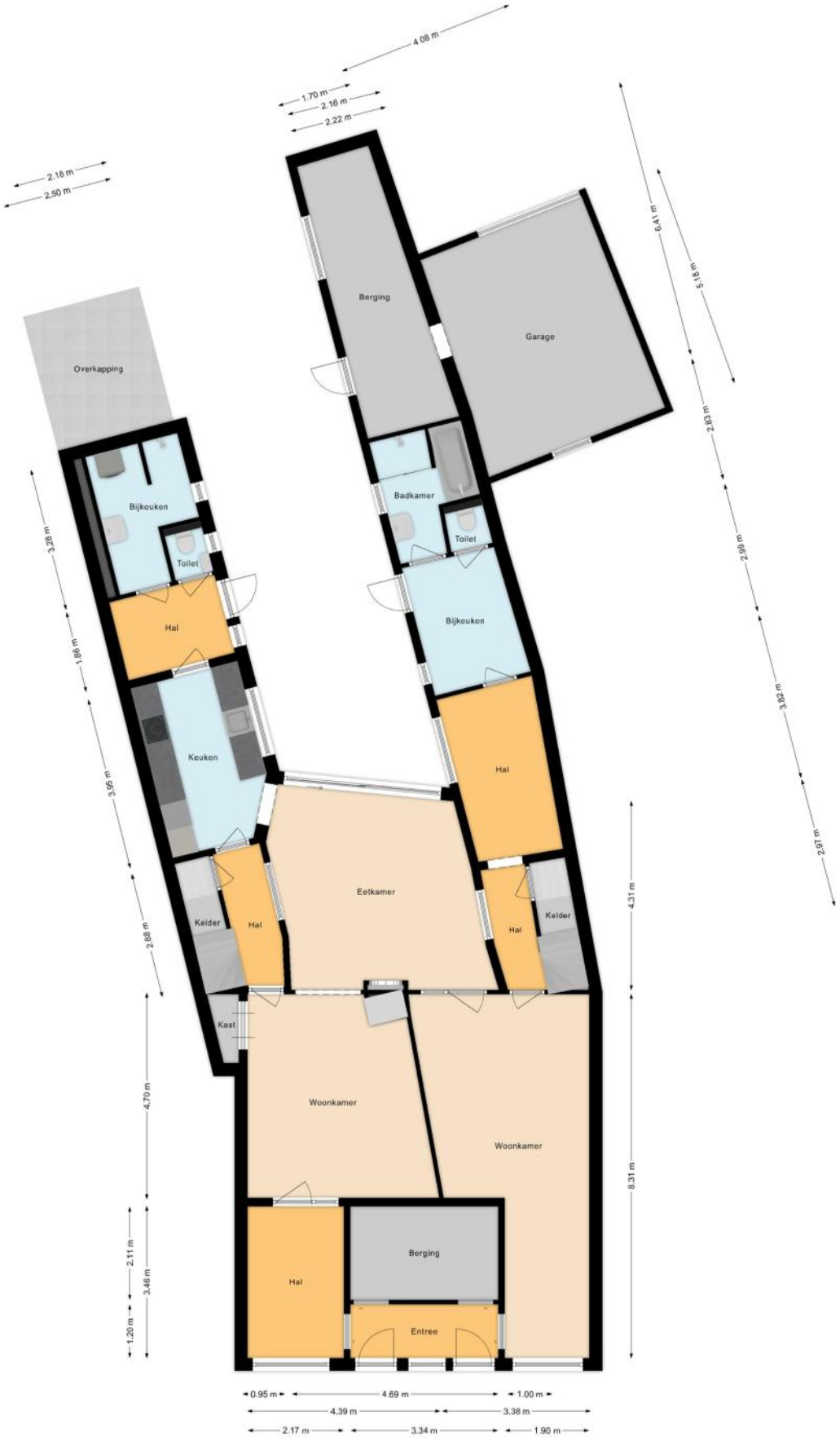




FOTO'S



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Herenhuis, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1927**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen, Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**478 m²**
Inhoud	**1173 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**276 m²**
Overige inpandige ruimte	**34 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**9 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**9 kamers (waarvan 6 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**3 badkamers en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, 3 douches, wastafel, 2 wastafelmeubels, wasmachineaansluiting**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen en een kelder**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, Glasvezel kabel, Zonnepanelen**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dakisolatie, Vloerisolatie**
Verwarming	**Cv-ketel, Gashaard**
Warm water	**Cv-ketel, Geiser eigendom**
Merk/type cv-ketel	**Vaillant**
Bouwjaar cv-ketel	**2015**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin**
Achtertuin	**340 m² (37m diep en 9m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Aangebouwd steen**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Garage

Soort	**Aangebouwd steen, Carport**
Voorzieningen	**Elektra, Elektrische deur**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Op eigen terrein**

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

Tilburg N 19422

Oppervlakte	**230 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Tilburg N 19421

Oppervlakte	**227 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Tilburg N 18681 18

Oppervlakte	**21 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Diverse nog te bepalen kasten en andere zaken voor overname beschikbaar.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Deze kaart is noordgericht

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	N
Perceel	19422

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 oktober 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

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

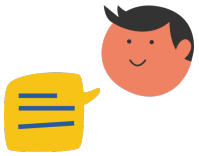
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.