



Vraagprijs € 575.000 K.K.

Mostheuvelstraat 87

Tilburg

 www.dmva.nl • sprang-capelle@dmva.nl • 0416 54 02 25



**Dé Makelaars
van Altena**

Dé Makelaar voor jou!

Even op een rijtje...

Algemeen

Uniek wonen met uitzicht over de Dongevallei – instapklaar en sfeervol

Woonoppervlakte	150m²
Perceeloppervlakte	252m²
Inhoud	450m³
Bouwjaar	2000
Aantal slaapkamers	3
Totaal aantal kamers	5
Energie label	A
Isolatievormen	volledig geïsoleerd
Soort verwarming	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel

Heb je vragen?

De gegevens van onze vestigingen zijn te vinden op de achterkant van deze brochure.



Het hele verhaal

Bij aankomst ervaart u direct het gemak van parkeren op eigen terrein onder de carport, die toegang biedt tot de garage (met roldeur en deur naar de voortuin). Achter de parkeerplaats gaat de entree van deze eilandwoning schuil, waardoor privacy en rust gegarandeerd zijn. Het uitzicht over de Dongevallei is werkelijk uniek: wakker worden met grazende Schotse Hooglanders aan uw terras!

De woning is volledig gerenoveerd in 2019 en daardoor instapklaar en mega sfeervol. Uniek is dat er zich een 2e woonkamer op de eerste verdieping bevindt, (zou aangepast kunnen worden als 4de slaapkamer) waardoor u optimaal kunt genieten van het prachtige uitzicht over de landerijen. Verder beschikt de woning over een open keuken op de begane grond en 3 royale slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer is voorzien van een vrijstaand bad, perfect om heerlijk te ontspannen.

Begane grond:

Is voorzien van een tegelvloer met daaronder vloerverwarming.

Via de hal met toilet, meterkast en trapopgang met lichtjes bereikt u de begane grond, waar de open keuken is gesitueerd. De keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur: inductiekookplaat met afzuigsysteem, quooker, magnetron, oven, stoomoven, vaatwasser en 2x een koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken bereikt u via een schuifpui de heerlijke achtertuin voorzien van kunstgras en een mooie overkapping.

Eerste verdieping:

De dichtgemaakte vide zorgt voor extra ruimte op de eerste verdieping, waardoor de woning optimaal van volume profiteert.

De lichte en ruime woonkamer heeft een gezellige houtkachel en vormt het hart van de woning. Dankzij de hoge ligging geniet u van een prachtig uitzicht over de Dongevallei. Hier bevindt zich nog een ruime slaapkamer met een vrijstaand bad. De netjes onderhouden badkamer heeft een inloopdouche, dubbele wastafel en designradiator en een separaat toilet.

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping vindt u nog eens twee royale slaapkamers en een overloop met wasruimte en aansluiting voor wasapparatuur.

Tuin en buitenruimte:

De voortuin is voorzien van een houten overkapping met schuur en een wateraansluiting met schrobputje. De achtertuin is op het westen gelegen en voorzien van een houten overkapping, wateraansluiting en kunstgras. Privacy en het uitzicht maken dit een perfecte plek om te ontspannen.

Omgeving:

Gelegen in de rustige, gezinsvriendelijke wijk Leeuwerik – Reeshof, is dit de ideale plek om te genieten van het leven, midden in de natuur, met alles wat u nodig heeft binnen handbereik. De Dongevallei kenmerkt zich door het karakter van een natuurlijk beekdal in een stedelijke omgeving, met het riviertje de Donge, Schotse Hooglanders en vele vogelsoorten. De wijk kent geen doorgaand verkeer en het Wilhelminakanaal ligt op loopafstand. In de nabije omgeving vindt u speeltuinen, (basis)scholen, sportcentra, winkelcentra Heyhoef & De Vallei en het NS-station. Snelle ontsluiting naar omliggende dorpen, naar Breda, Eindhoven, Waalwijk, Den Bosch en het centrum van Tilburg maakt deze locatie ideaal.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2000, volledig gerenoveerd in 2019
- Achtergevel afgewerkt met onderhoudsvrij Western Red Cedar
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing
- Aangesloten op stadsverwarming
- 16 zonnepanelen (gemiddeld 3300 kWh per jaar)
- 3 grote slaapkamers (mogelijk 4), hoofdslaapkamer met vrijstaand bad
- Moderne en netjes onderhouden badkamer
- Eigen parkeerplaats onder open carport en praktische garage



Buiten



Uitzicht





Voordelen

- Volledig gerenoveerd in 2019
- Achtergevel afgewerkt met onderhoudsvrij Western Red Cedar
- Volledig geïsoleerd en v.v. dubbele beglazing
- Aangesloten op stadsverwarming
- 16 zonnepanelen
- Eigen parkeerplaats en garage

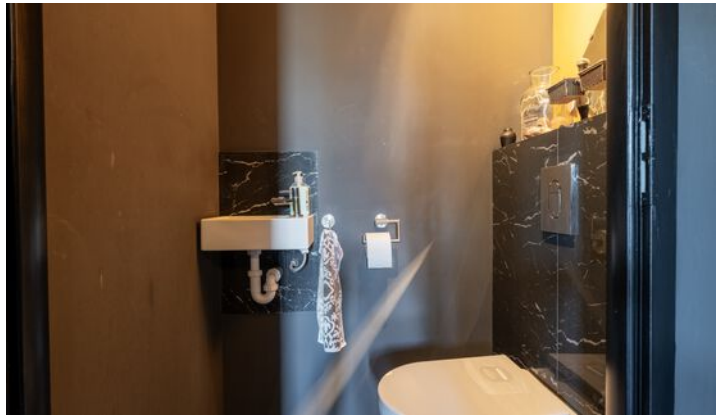


Voorzijde



Bijzonderheden

- In de koopakte zal een waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopprijs worden gesteld te voldoen door de koper binnen 6 tot 8 weken na het tot stand komen van de mondelinge of schriftelijke koopovereenkomst.
- Bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht, doch voor onjuiste of onvolkomen opgaven kunnen wij en onze opdrachtgever geen aansprakelijkheid aanvaarden. Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor een vrijblijvende bezichtiging kunt u contact opnemen met De Makelaars van Altena®.



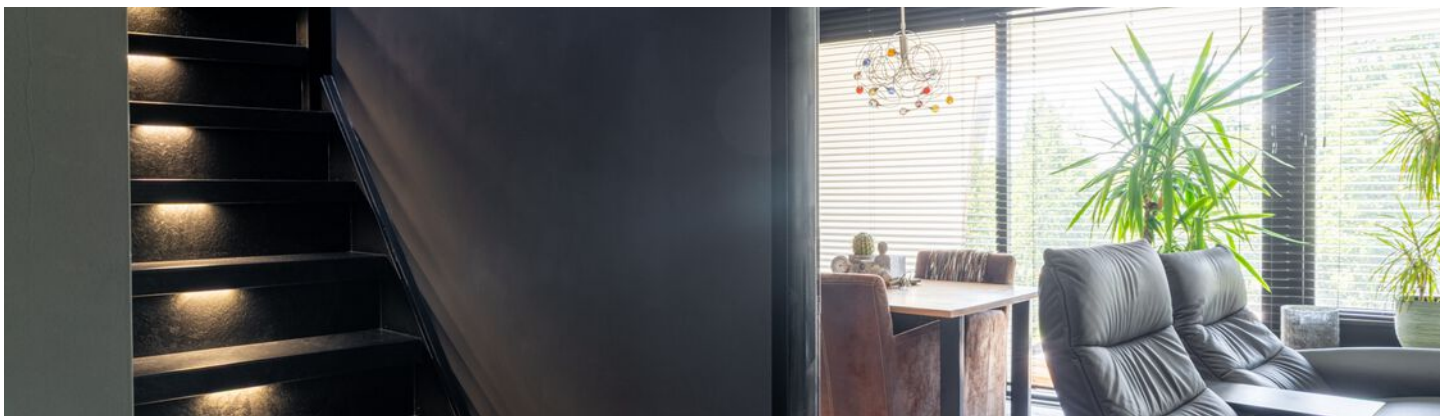
Begane grond

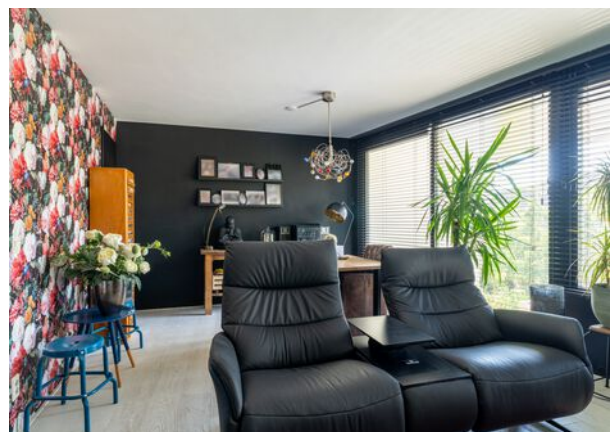




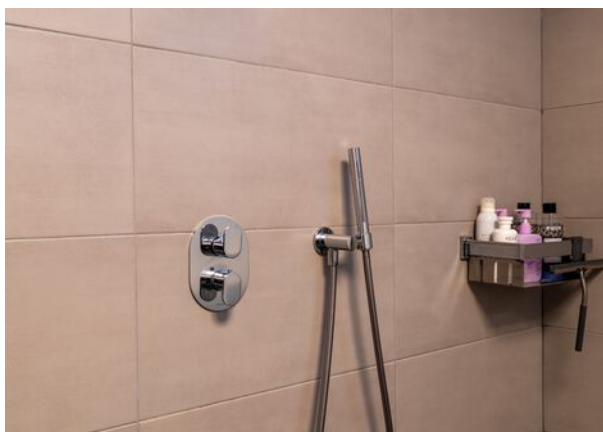


1e verdieping

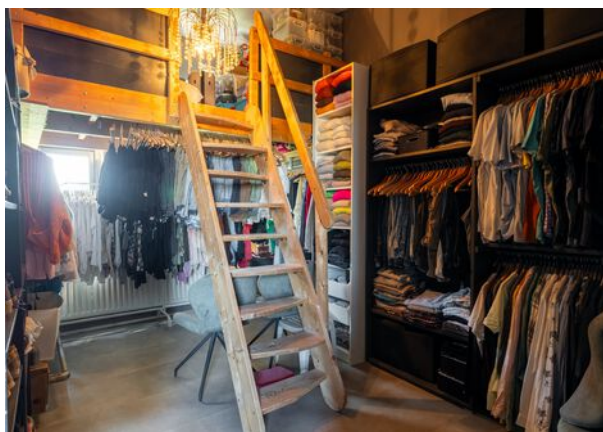




Badkamer



Zolder



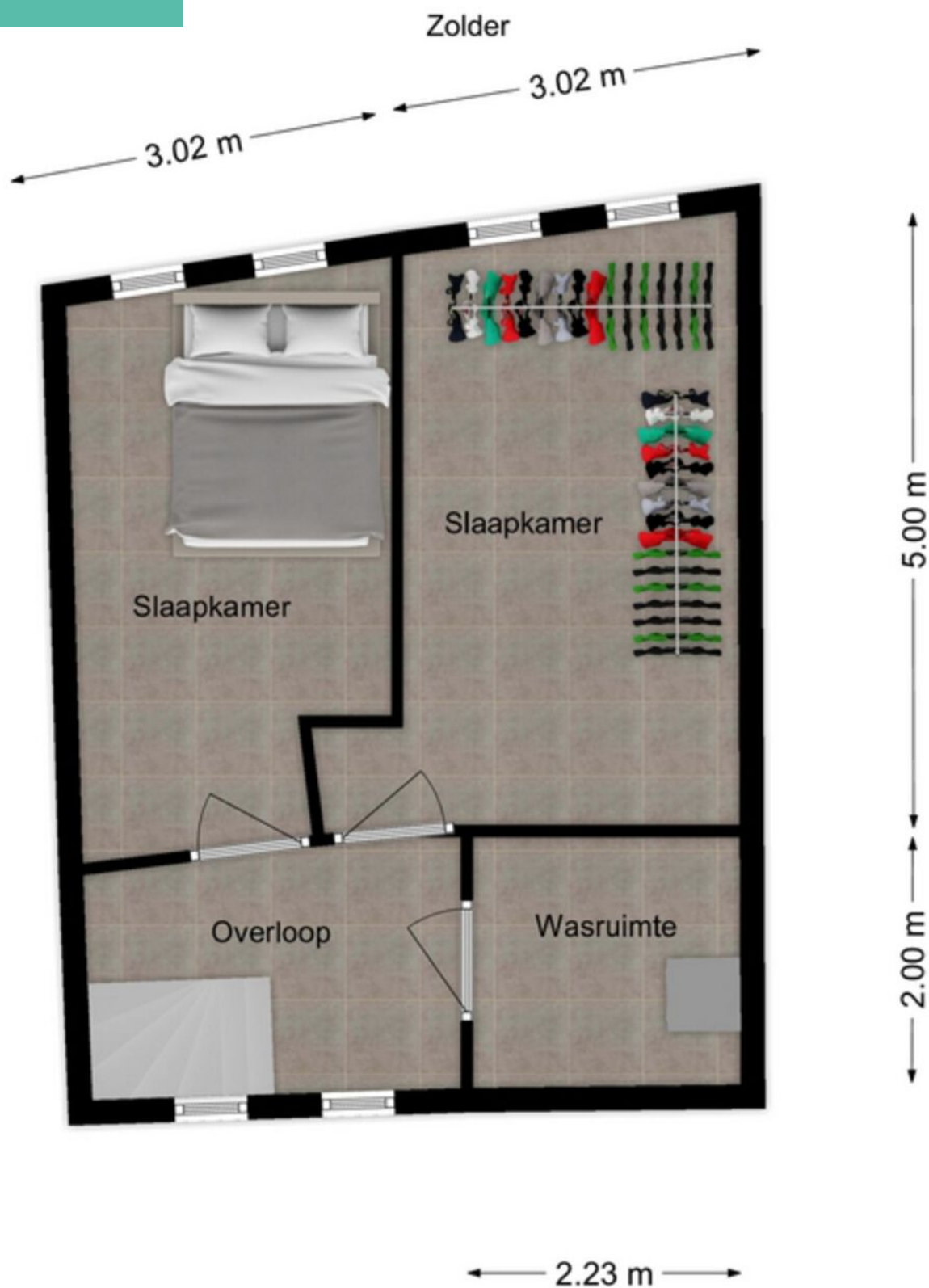
Plattegrond



Plattegrond



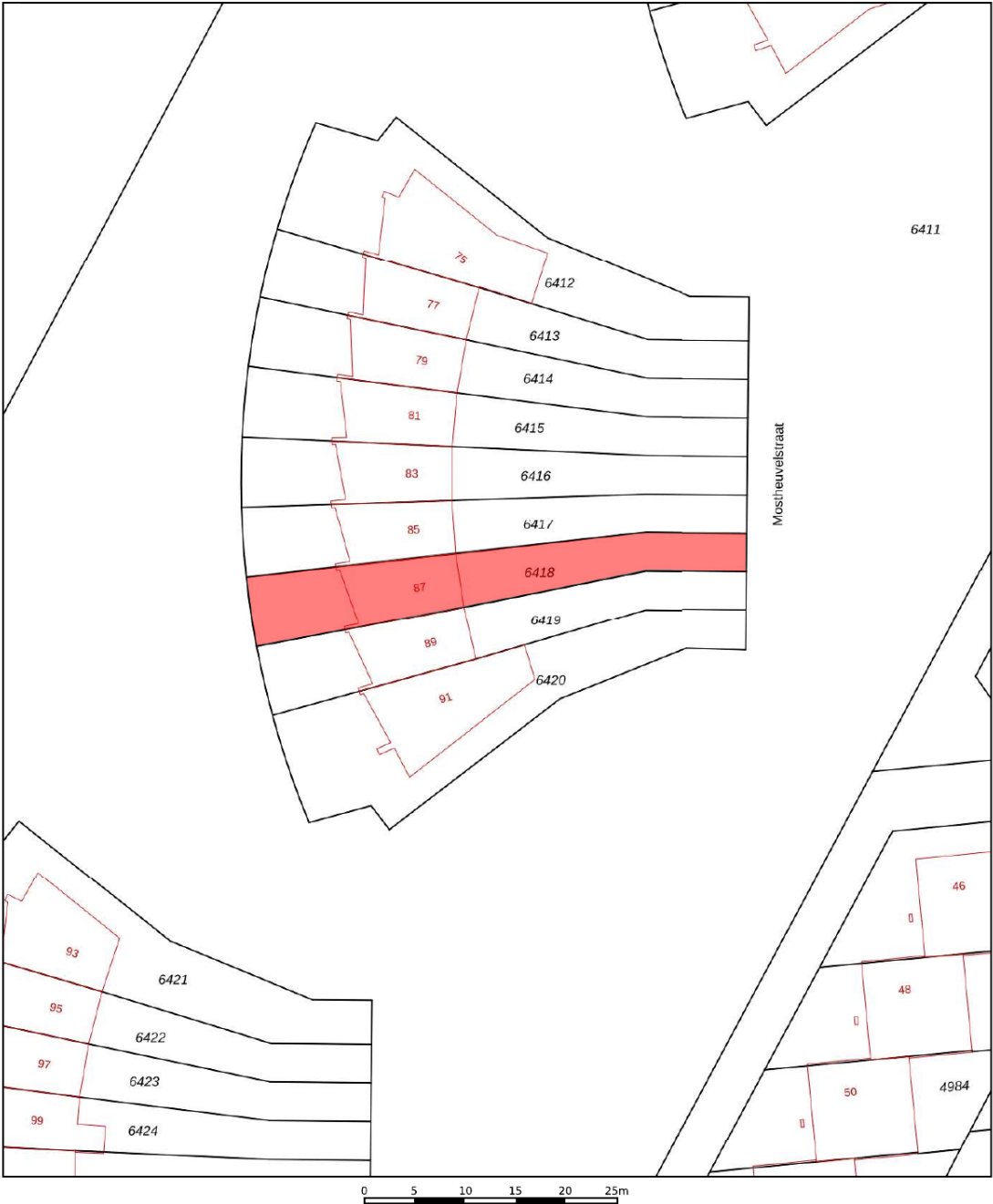
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DMVA



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie AG

Perceel 6418

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

Energie label



Rijksoverheid

Energie label woning

Mostheuvelstraat 87

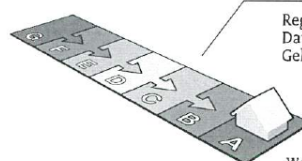
5045DP Tilburg

BAG-ID: 085501000092704

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label A

Registratienummer 302395891
Datum van registratie 11-09-2018
Geldig tot 11-09-2028



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	2000 t/m 2005
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Stadsverwarming
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	26.1 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Gijs Verkuijlen
Examenummer 50472
KvK nummer 08194420

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.zoekuwenergie label.nl.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buiten			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting in potten (bestrating blijft achter)		X	
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vijver			
Broeikas			
Vlaggenmast			
Zonnepanelen	X		
Woning			
Alarminstallatie			
Schotel/antenne			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie			
Screens	X		
Rolluiken/zonwering buiten			
Zonwering binnen			
Vliegenhorren			
Raamdecoratie, te weten			
Gordijnrails (op slaapkamer)	X		
Gordijnen (van slaapkamer)		X	
Rolgordijnen			
Vitrages			
Jaloezieën/lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten			

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vloerbedekking/linoleum			
PVC vloer	X		
Warmwatervoorziening / CV			
CV met toebehoren	X		
Close-in boiler			
Geiser			
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Airconditioning			
Kokend waterkraan	X		
Open haard, houtkachel			
(Voorzet) open haard			
Allesbrander boven	X		
Kachels			
Keuken (inbouw)apparatuur, te			
Keukenmeubel	X		
Magnetron	X		
Inductie/fornuis	X		
Oven	X		
Vaatwasser	X		
Afzuigkap/schouw	X		
Koelkast/vrieskast 2x	X		
Wasmachine		X	
Wasdroger		X	
Verlichting, te weten			
Inbouwverlichting / dimmers			
Opbouwverlichting			
Aansluitpunten	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Losse) kasten, legplanken, te weten			
Losse kast(en)		X	
Boeken/legplanken		X	
Werkbank in schuur/garage onder afdak	X		
Vast bureau			
Spiegelwanden			
Sanitaire voorzieningen			
Badkameraccessoires (kasten en spiegel)	X		
Wastafel(s)	X		
Toilet en fonteintje	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat			
Sauna		X	
Telefoontoestel/-installatie			
Telefoontoestellen			
Telefooninstallatie			
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten			
Radiatorafwerking			
Voorzetramen			
Isolatievoorzieningen			
Overige zaken, te weten:			
Schilderijophangstelsysteem			
Jacuzzi		X	
Elektrische kachel met schouw		X	



Dé Makelaars van Altena

Dé Makelaar voor jou!

Je eigen woning verkopen?

Zet de eerste stap naar het verkooptraject door je aan te melden voor de gratis waardebeoordeling van Dé Makelaars van Altena.

Vestiging Woudrichem

Burgemeester van der Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
0183 30 70 40
woudrichem@dmva.nl

Vestiging Wijk en Aalburg

Bergstraat 49
4261 BW Wijk en Aalburg
0416 69 69 66
wijkenaalburg@dmva.nl

Vestiging Sprang-Capelle

Raadhuisplein 37
5161 CG Sprang-Capelle
0416 54 02 25
sprang-capelle@dmva.nl

