



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# MUGGENBERGSTRAAT 13



Vraagprijs  
€ 395.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

MUGGENBERGSTRAAT 13 TILBURG

Wonen aan de Muggenbergstraat

Aan de rustige en geliefde Muggenbergstraat 13 in Tilburg ontvouwt zich een woning waar comfort, licht en een fijne leefomgeving moeiteloos samenkomen. Deze straat kenmerkt zich door haar vriendelijke karakter, waar burens elkaar nog groeten en kinderen zorgeloos buiten spelen. Gelegen in een prettige woonwijk met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik – van winkels en scholen tot groenvoorzieningen en uitvalswegen – biedt deze locatie het perfecte evenwicht tussen levendigheid en rust. Hier woon je met de stad binnen bereik, maar met het gevoel van thuiskomen zodra je de straat inrijdt.

Sfeervol wonen met ruimte en mogelijkheden

Welkom thuis – waar licht en warmte samenkomen  
Zodra je de woning betreedt, voel je het direct: dit is een huis dat leeft. De hal met toilet en meterkast vormt een nette entree, waarna je wordt meegenomen naar de woonkamer waar het daglicht rijkelijk binnenvalt. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde ontstaat er een open, lichte sfeer die ieder moment van de dag een andere beleving geeft. De warme houten vloer versterkt het gevoel van geborgenheid en maakt dit dé plek om te ontspannen of samen te komen.

Open koken met zicht op groen

De open keuken in L-opstelling sluit naadloos aan op de woonkamer en vormt het hart van het huis. Terwijl je kookt, kijk je uit over de achtertuin – een rustgevend decor dat elk seizoen iets moois te bieden heeft. De keuken is compleet uitgerust met onder andere een koelkast, diepvries, combimagnetron, vaatwasser en een

elektrische kookplaat. Hier bereid je moeiteloos de lekkerste maaltijden, terwijl je in contact blijft met je gasten of gezin.

Ruimte om te groeien

Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers en een badkamer. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is opvallend ruim doordat deze oorspronkelijk uit twee kamers bestond – een luxe die je direct ervaart zodra je binnenstapt. De tweede kamer is perfect als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is compleet met ligbad, wastafel en toilet: een plek om de dag ontspannen te beginnen of juist rustig af te sluiten.

Een verdieping vol potentie

De tweede verdieping verrast met een extra kamer die zich uitstekend leent als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Dankzij het grote dakraam valt er prettig daglicht naar binnen, en met de mogelijkheid tot het plaatsen van een dakkapel creëer je hier nóg meer ruimte en licht. Praktisch is ook de aanwezigheid van de wasmachine, de mechanische ventilatie-unit en de handige bergruimte aan beide zijden.

Buiten genieten, elk seizoen opnieuw

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De achtertuin, gelegen op het noorden, profiteert van voldoende zonlicht doordat er weinig hoogbouw in de directe omgeving is. Hier vind je een fijne balans tussen groen en bestrating, ideaal voor zowel ontspanning als gezelligheid. De vernieuwde schutting uit 2025 zorgt voor privacy en een verzorgde uitstraling. Achterin de tuin staat een houten schuur en via de achterom is de tuin eenvoudig bereikbaar.



### Comfort en praktische extra's

Met rolluiken, stadsverwarming, mechanische ventilatie en een praktische trapkast onder de trap is het comfort in deze woning compleet. Daarnaast biedt de woning interessante uitbreidingsmogelijkheden, zoals een uitbouw op de begane grond – perfect om de leefruimte nog verder te vergroten.

### Pluspunten op een rij

- Bouwjaar: 1998
- Woonoppervlak: 100 m<sup>2</sup>
- Energielabel A geldig tot en met 09-04-2036
- Stadsverwarming
- NEN 2580 meetrapport\*

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?  
Dat begrijpen wij heel goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195

Mail: [info@viapaulmakelaardij.nl](mailto:info@viapaulmakelaardij.nl)

Via wie?

Via Paul Makelaardij natuurlijk!

Via wie anders?

\*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 totale lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> 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. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf.

Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.



# KENMERKEN

Woonoppervlakte	100 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	145 m <sup>2</sup>
Inhoud	354 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1998





























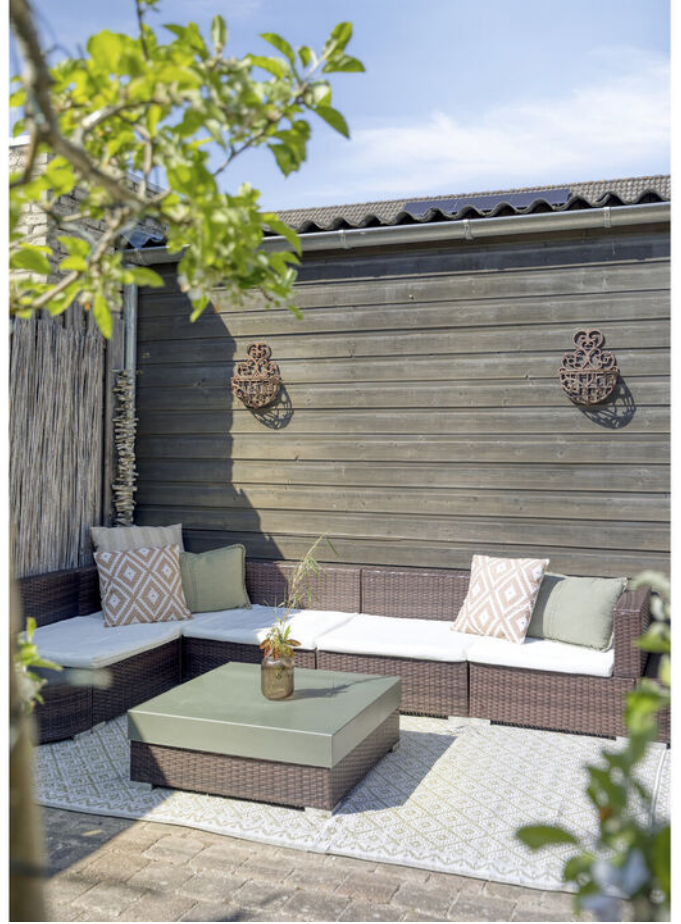








# FOTO'S













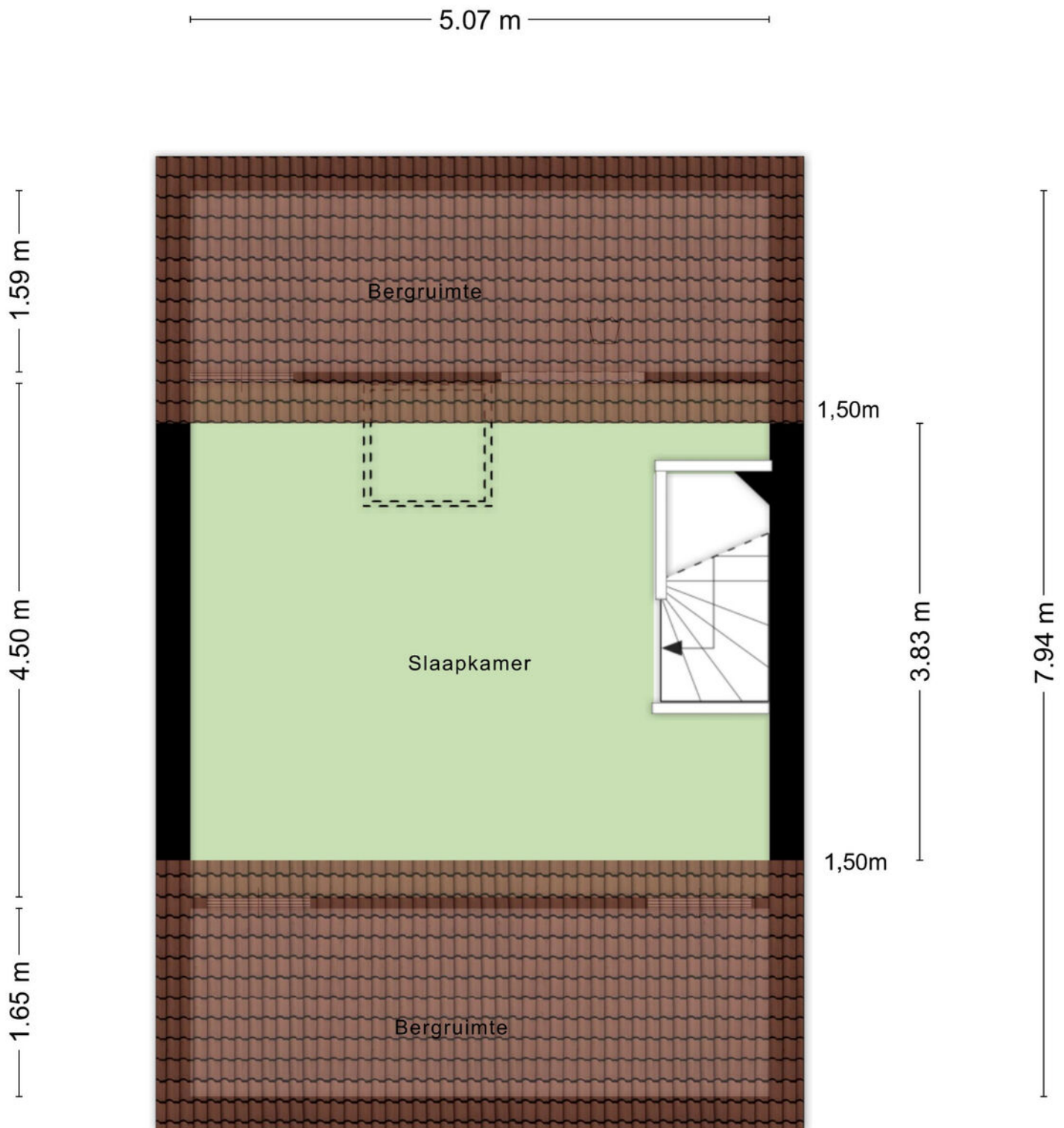
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

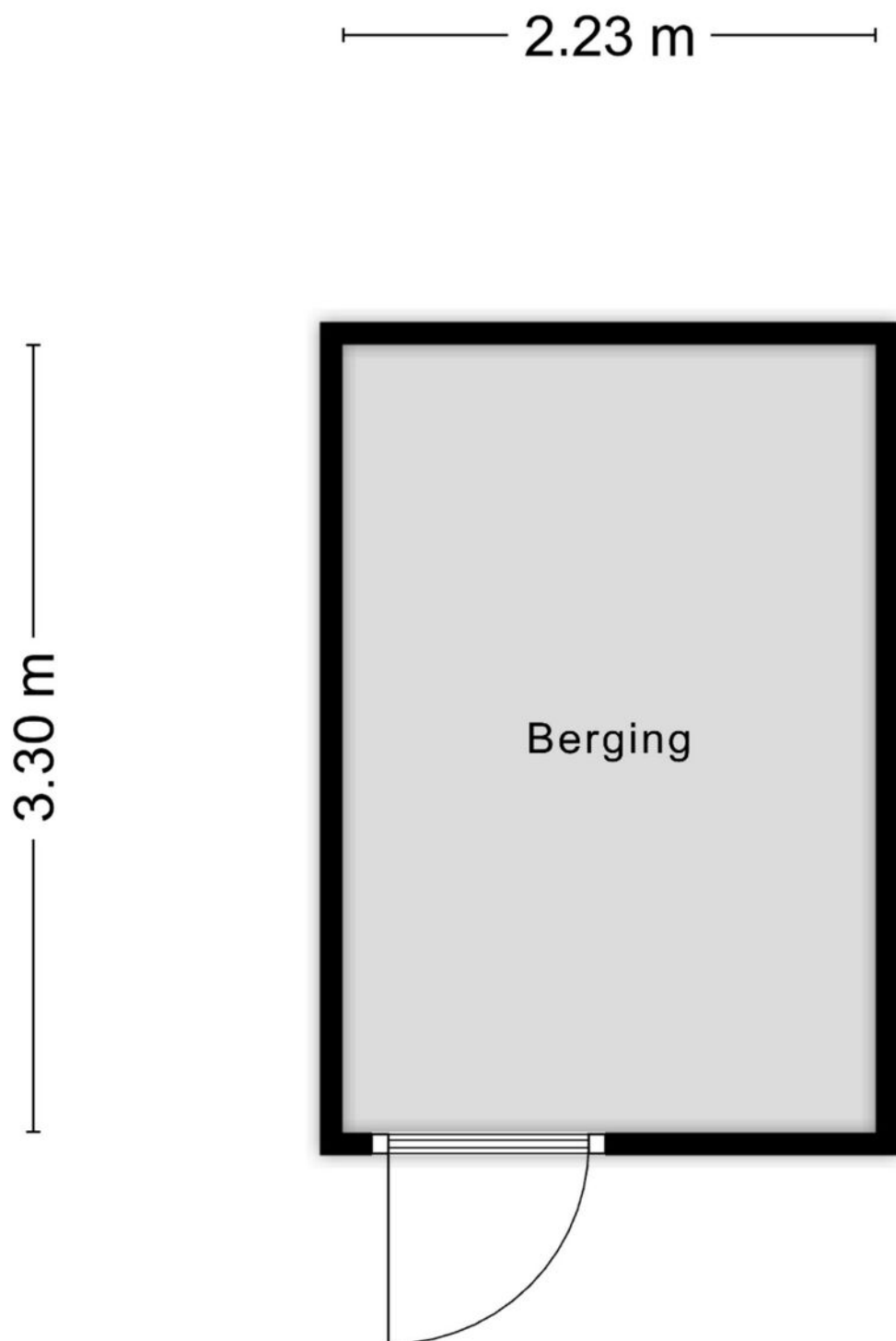


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



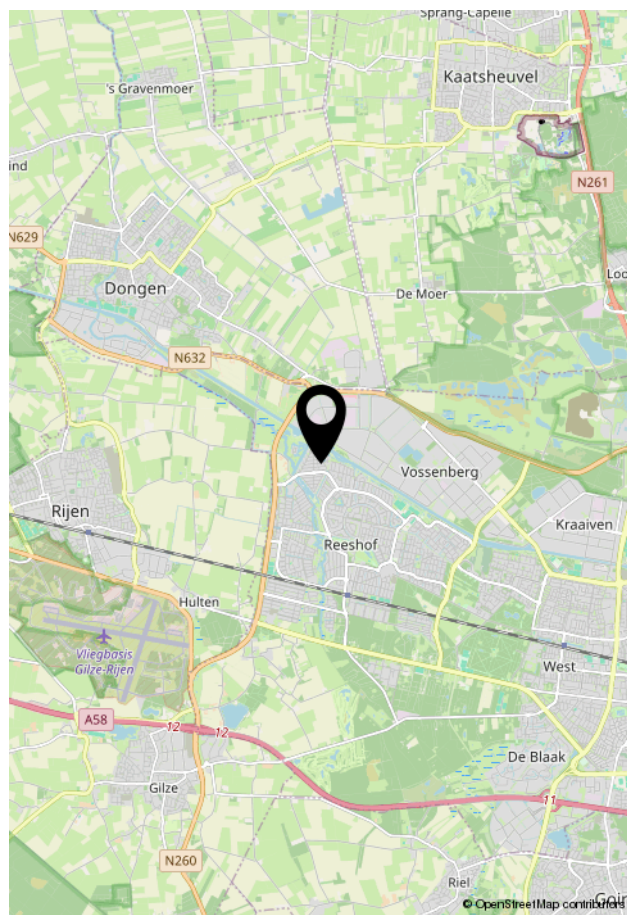
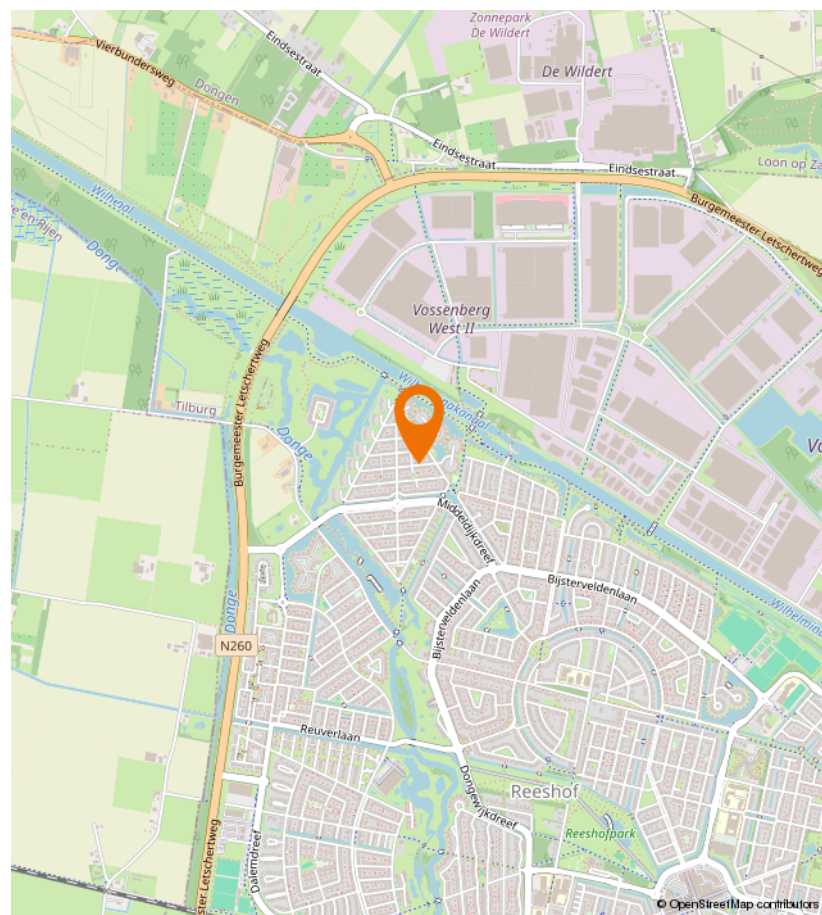
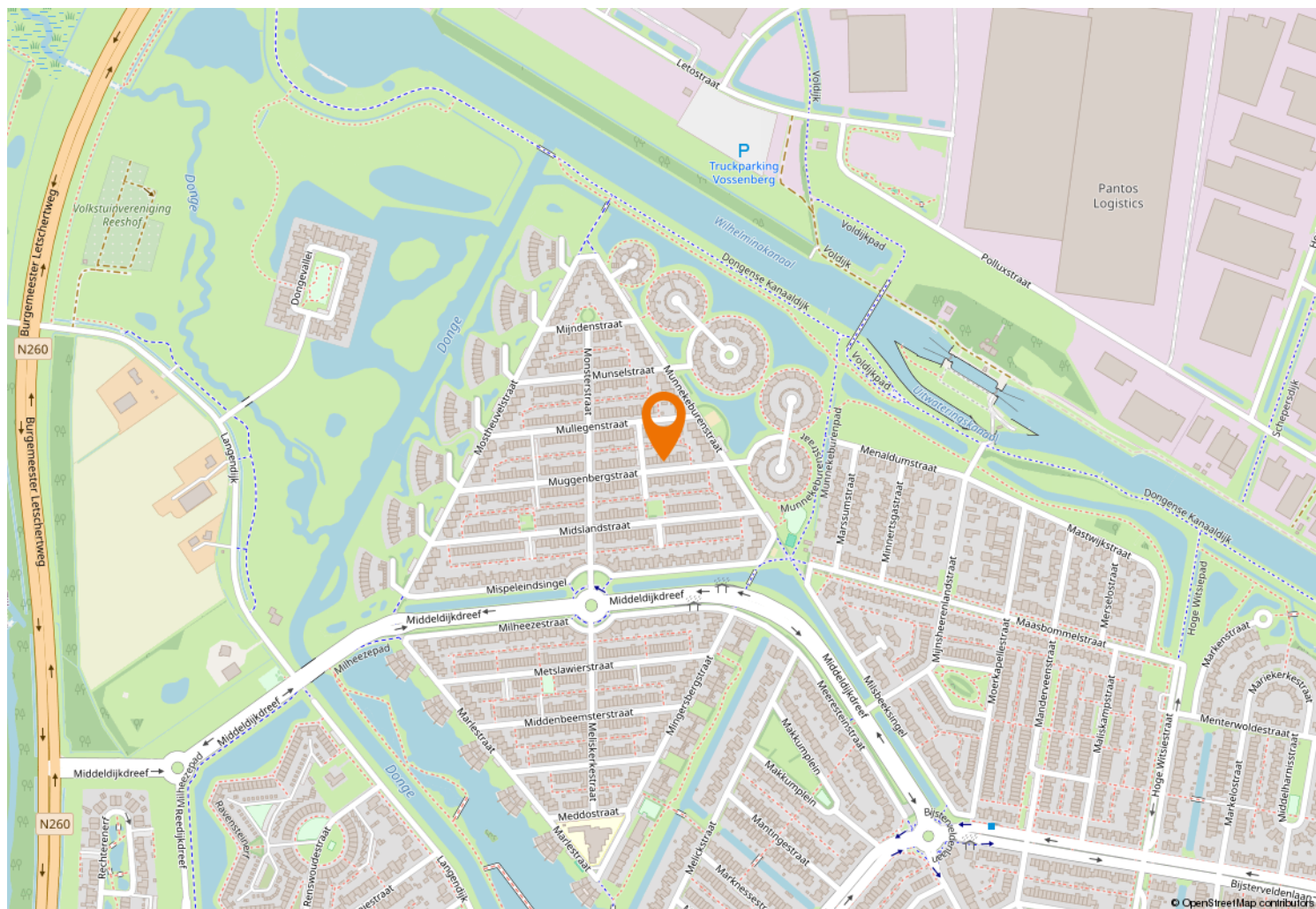
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND





# LOCATIE OP DE KAART





Kempenaarplaats 8  
5017 DX Tilburg

013-30 33 195  
info@viapaulmakelaardij.nl  
www.viapaulmakelaardij.nl

# INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

