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

Tilburg

MOSSELHOEKPLEIN 23



Vraagprijs

€ 435.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

MOSSELHOEKPLEIN 23 TILBURG

Wonen aan het Mosselhoekplein betekent genieten van een fijne woonomgeving in de geliefde Reeshof. Direct voor de deur ligt een groen plein met speeltoestellen, waar kinderen naar hartenlust kunnen spelen en buurtbewoners elkaar ontmoeten. Een plek met een gemoedelijke sfeer, waar je je al snel thuis voelt. Ook aan praktische voorzieningen geen gebrek! Scholen, sportverenigingen, supermarkten en diverse winkelcentra bevinden zich in de directe omgeving. Zin in een wandeling, een rondje hardlopen of gewoon even lekker naar buiten? Het Reeshofpark ligt op fietsafstand en biedt volop mogelijkheden om van het groen te genieten. Ook station Tilburg Reeshof is gemakkelijk per fiets bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de Burgemeester Letschertweg en de Bredaseweg zijn bovendien het centrum van Tilburg, omliggende dorpen en de uitvalswegen goed bereikbaar. Hier woon je heerlijk rustig, met alle gemakken van de stad binnen handbereik!

Al bij binnenkomst valt de verzorgde uitstraling van deze woning op. De hal geeft toegang tot de woonkamer, waar de warme tegelvloer en strakke afwerking direct zorgen voor een prettige sfeer. De zwarte stalen glasdeur vormt een stijlvolle blikvanger en geeft het interieur een eigentijds karakter. De combinatie van lichte wanden, warme materialen en donkere accenten zorgt voor een mooi geheel. En dankzij de vloerverwarming op de gehele begane grond geniet je hier ook nog eens van aangenaam wooncomfort.

Licht, ruimte en gezelligheid in één!

De woonkamer is zonder twijfel een plek waar je graag thuiskomt. Door de uitbouw aan de achterzijde is een verrassend royale leefruimte ontstaan, met alle ruimte voor een gezellige zithoek én een grote eettafel. De warme tinten, de fraaie tegelvloer en de stijlvolle inrichting geven het geheel een uitnodigende uitstraling. Aan de achterzijde bevindt zich de heerlijke zithoek, waar de grote lichtstraat en de openslaande tuindeuren zorgen voor een prachtige hoeveelheid daglicht. Zelfs op een bewolkte dag voelt deze ruimte licht en aangenaam aan. Zet op zonnige dagen de deuren open en laat binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Hier geniet je van een ontspannen ochtend met een kop koffie, een gezellige filmavond of simpelweg van het fijne gevoel van thuis zijn. De eethoek vormt het gezellige middelpunt van de woning. Een royale tafel, sfeervolle verlichting en genoeg ruimte om uitgebreid te tafelen. Of je nu met het gezin dineert, vrienden uitnodigt voor een borrel of urenlang blijft natafelen: hier is plek voor iedereen!

Koken met uitzicht op het groen

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken, uitgevoerd in een stijlvolle combinatie van hoogglans witte fronten, donkere houtaccenten en een robuust werkblad. De keuken heeft een praktische opstelling met volop kastruimte en is compleet uitgerust met een kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en een ingebouwd koffiezetapparaat. Het grote raam aan de voorzijde zorgt voor een fijne lichtinval en biedt uitzicht op het groene plein. Terwijl jij het avondeten bereidt, spelen de kinderen buiten of geniet je van een rustig koffiemoment met zicht op de omgeving. Een keuken waar functionaliteit en gezelligheid perfect samenkomen!





Via het tussenportaal bereik je de trapopgang en de moderne toiletruimte, voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Drie fijne slaapkamers en volop mogelijkheden

Op de eerste verdieping bevinden zich drie netjes afgewerkte slaapkamers, waarvan twee aan de achterzijde en één aan de voorzijde. De kamers hebben een prettige lichtinval en bieden volop mogelijkheden om ze helemaal naar eigen wens in te richten. Van een royale hoofdslaapkamer met een rustige uitstraling tot een gezellige kinderkamer, logeerkamer of fijne thuiswerkplek: hier kun je alle kanten op. De verzorgde afwerking en lichte kleuren zorgen ervoor dat de kamers een frisse en aangename basis hebben.

Een badkamer om even helemaal tot rust te komen

De badkamer is modern, compleet en heerlijk comfortabel. De combinatie van grote grijze wandtegels, donkere vloertegels en strakke witte sanitaire voorzieningen zorgt voor een tijdloze, luxe uitstraling. De ruime inloopdouche met glazen afscheiding en royale regendouche geeft je dat fijne wellnessgevoel in eigen huis. Verder beschikt de badkamer over een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een grote spiegel, een tweede toilet en een designradiator. Dankzij het raam en de mechanische ventilatie is ook aan een prettig binnenklimaat gedacht. Een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen én af te sluiten!

Een zolder vol mogelijkheden

Via de vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Deze verdieping is netjes afgewerkt met een houtlook laminaatvloer en biedt volop mogelijkheden.

Wat dacht je van een vierde slaapkamer, een rustige thuiswerkplek, een hobbyruimte of een fijne plek voor de kinderen? Het dakraam zorgt voor natuurlijk daglicht en onder de schuine dakvlakken bevindt zich aan zowel de voor- als achterzijde praktische bergruimte achter de knieschotten. Zo berg je spullen eenvoudig en netjes uit het zicht op. Op deze verdieping bevinden zich bovendien de aansluitingen voor de wasapparatuur en de unit van de mechanische ventilatie. Een praktische verdieping met veel potentie!

Buiten genieten, zonder al te veel onderhoud

Ook buiten is het heerlijk vertoeven! Via de openslaande tuindeuren stap je zo de verzorgde achtertuin in. De grote terrastegels geven de tuin een rustige, moderne uitstraling en zorgen ervoor dat je weinig tijd kwijt bent aan onderhoud. Meer tijd dus om lekker buiten te zitten! Er is volop ruimte voor een royale eettafel waar je op mooie dagen uitgebreid kunt barbecueën of gezellig met vrienden kunt borrelen. De verhoogde plantenborders met groene beplanting en kleurrijke bloemen brengen sfeer en levendigheid, terwijl de combinatie van gemetselde erfafscheidingen en houten schuttingen voor een beschut geheel zorgt. Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging over de volledige breedte, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Ook de voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en vormt een verzorgde entree van de woning.

Comfortabel wonen met oog voor duurzaamheid

Naast sfeer en ruimte heeft deze woning ook op het gebied van comfort veel te bieden. De woning is volledig geïsoleerd, aangesloten op het stadsverwarmingsnet en voorzien van energielabel A. De houten kozijnen zijn uitgerust met dubbele beglazing op de verdieping en





HR-beglazing op de begane grond. De vloerverwarming beneden zorgt voor een aangename warmte en extra wooncomfort. In 2022 is de volledige buitenzijde geschilderd, inclusief de voordeur. Ook de binnenzijde van de kozijnen op de eerste verdieping is toen geschilderd.

Kenmerken van de woning:

Bouwjaar: 1997;
Woonoppervlakte: ca. 122 m²;
Perceeloppervlakte: 134 m²;
Inhoud: ca. 431 m³;
Aan de achterzijde uitgebouwde woonkamer met lichtstraat;
Openslaande tuindeuren naar de achtertuin;
Moderne keuken met complete inbouwapparatuur;
Vloerverwarming op de gehele begane grond;
Drie slaapkamers op de eerste verdieping;
Ruime zolder met mogelijkheid voor een vierde slaapkamer;
Complete badkamer met ligbad en inloopdouche;
Onderhoudsvriendelijke achtertuin met stenen berging;
Gelegen aan een groen plein met speelvoorzieningen;
Volledig geïsoleerd en aangesloten op stadsverwarming;
Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2022;
Energielabel A, geldig tot en met 01-11-2030;
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

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 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. 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	122 m²
Perceeloppervlakte	134 m²
Inhoud	431 m³
Bouwjaar	1997







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S





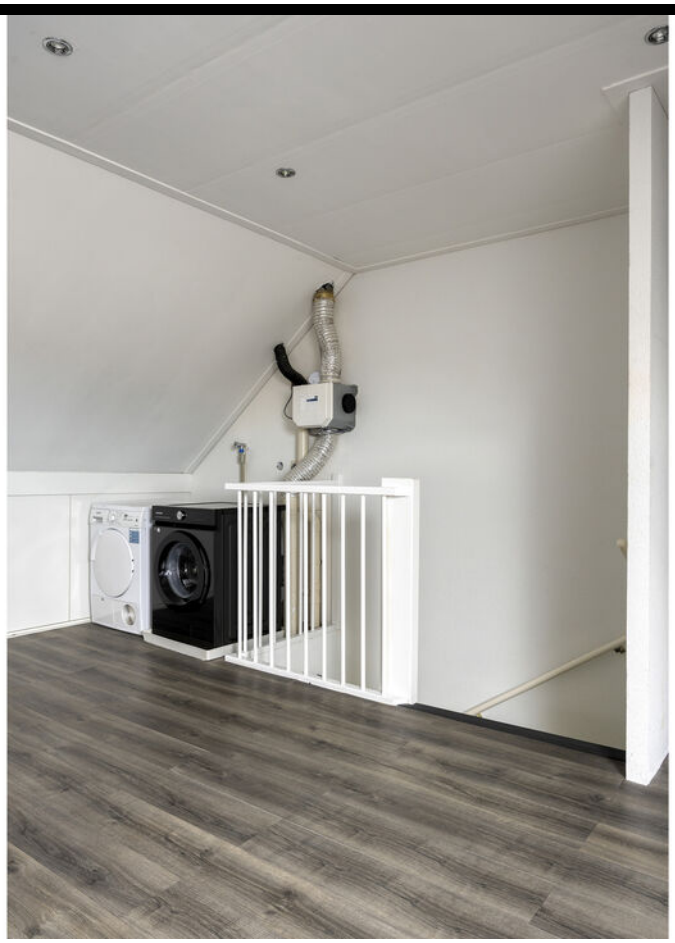
FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S





FOTO'S







FOTO'S





FOTO'S

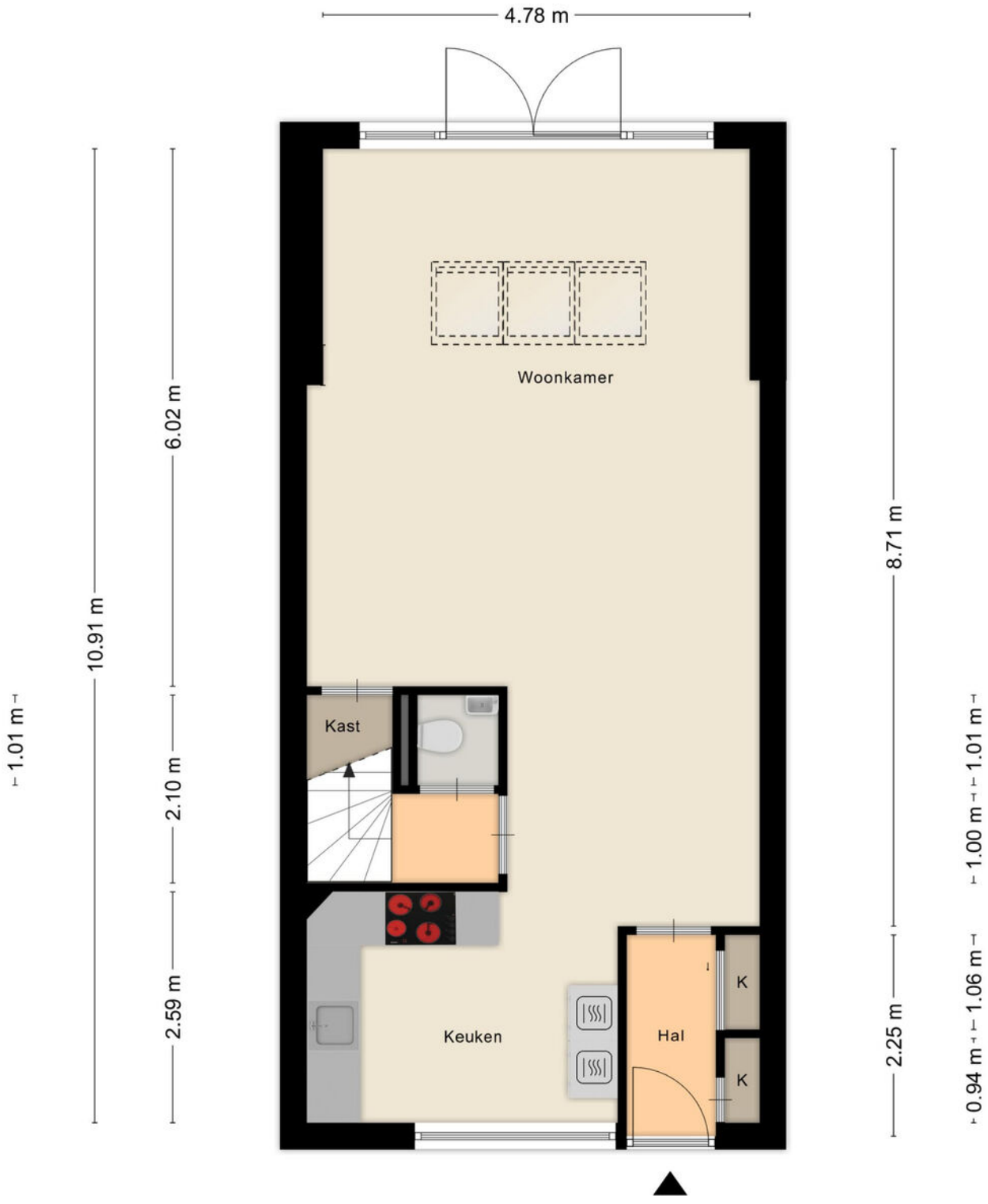




FOTO'S



PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

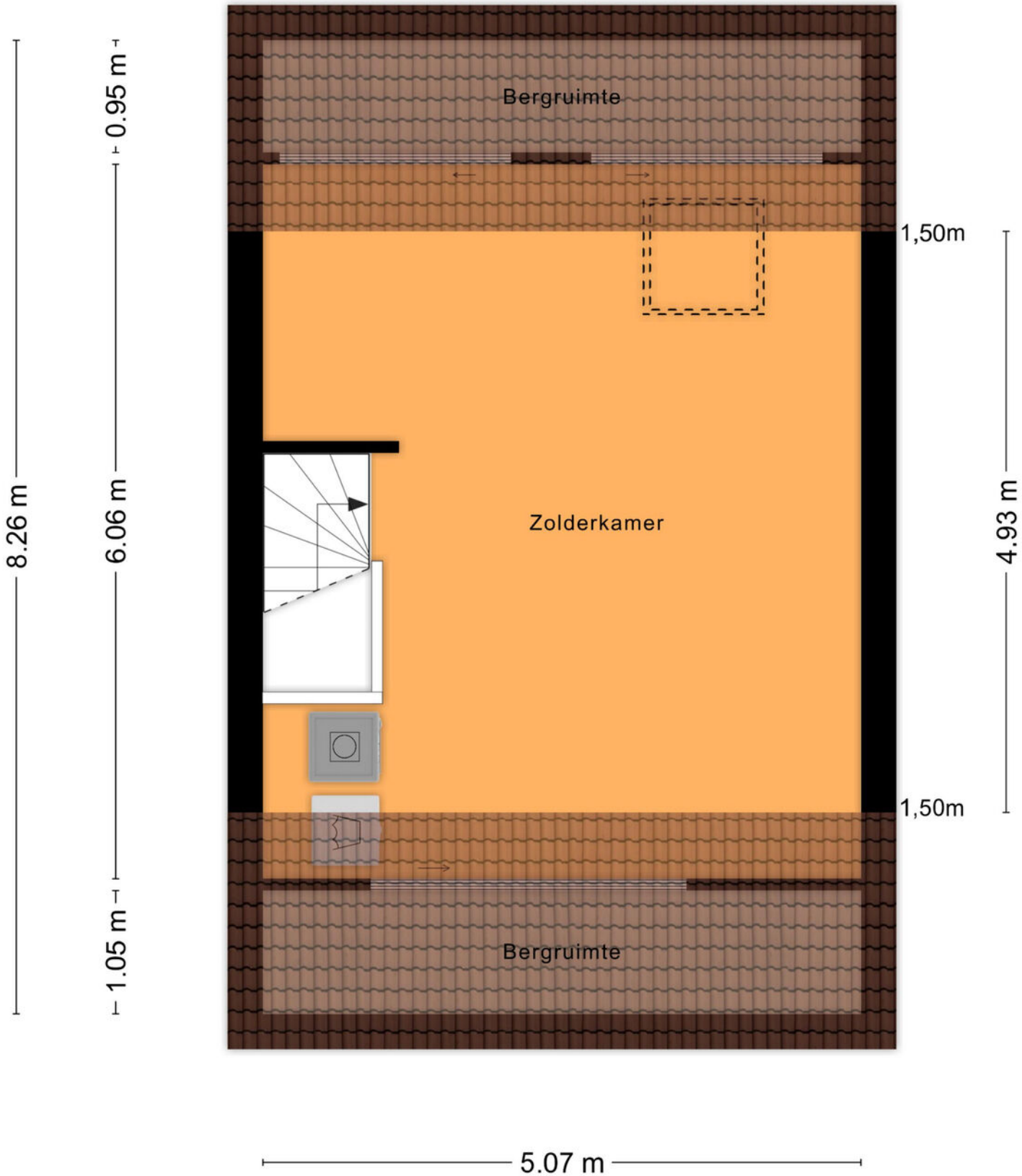
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

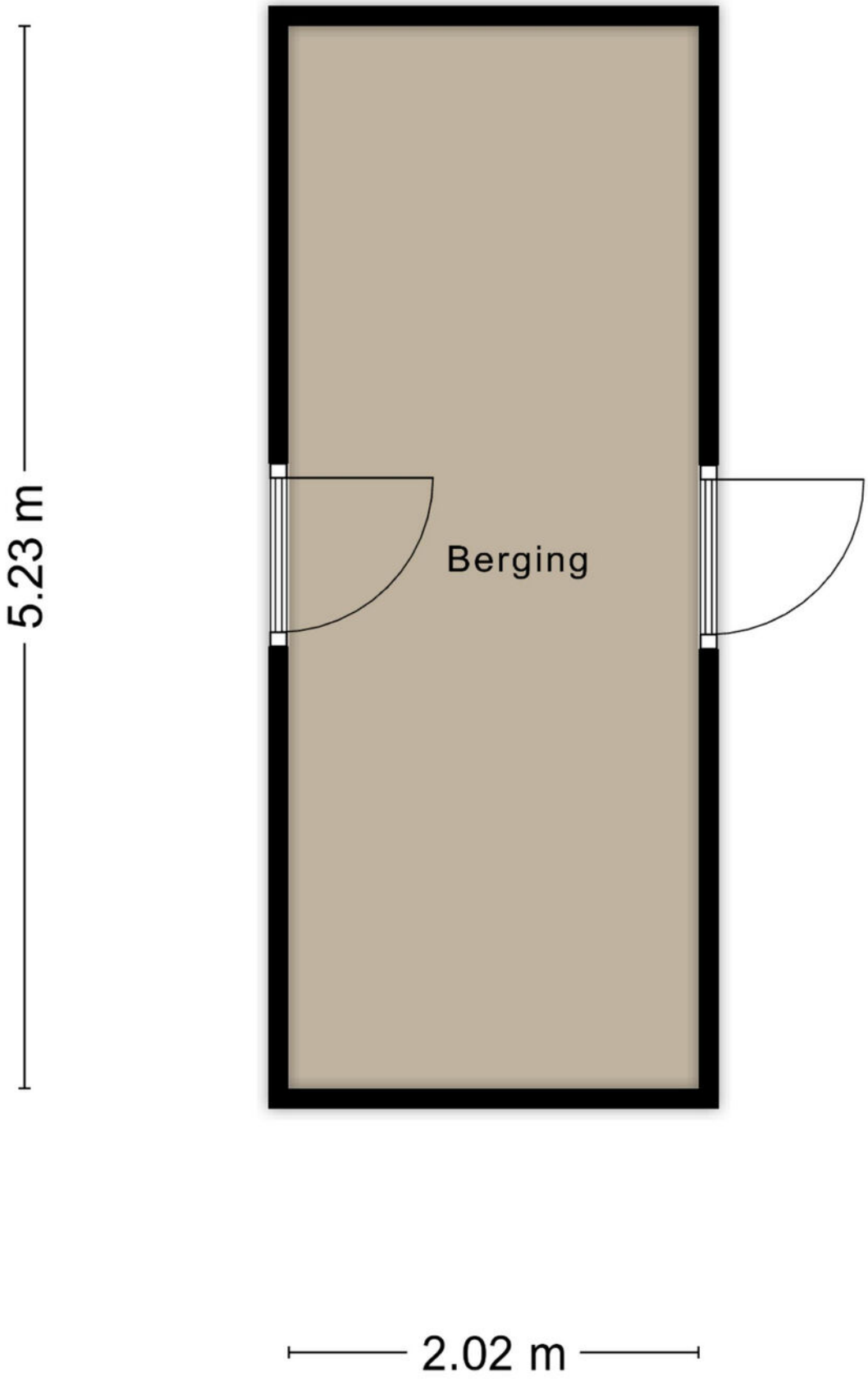
PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

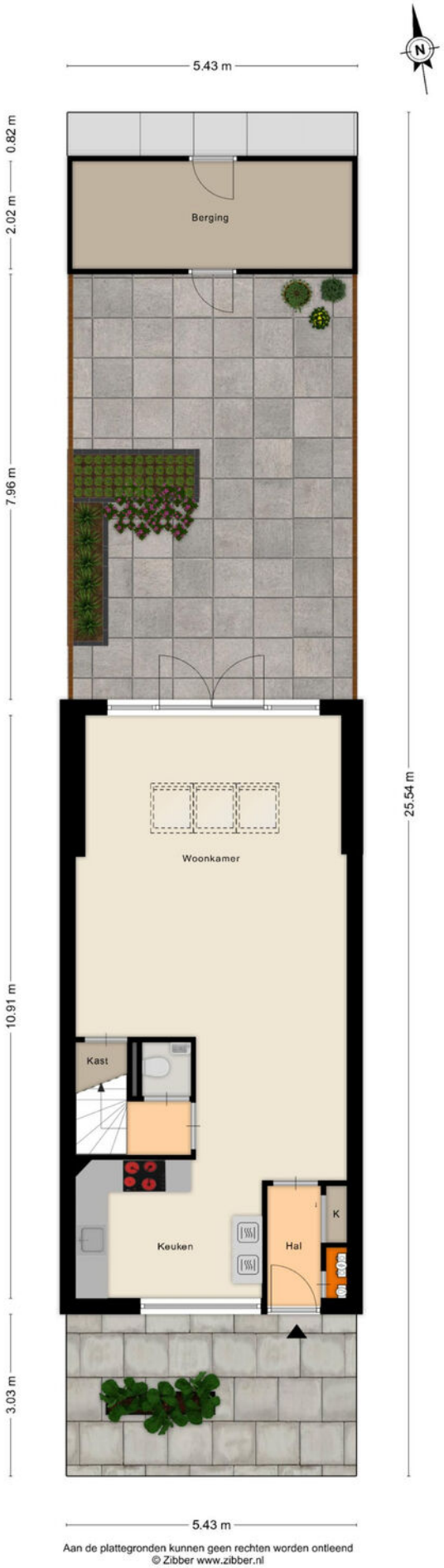
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

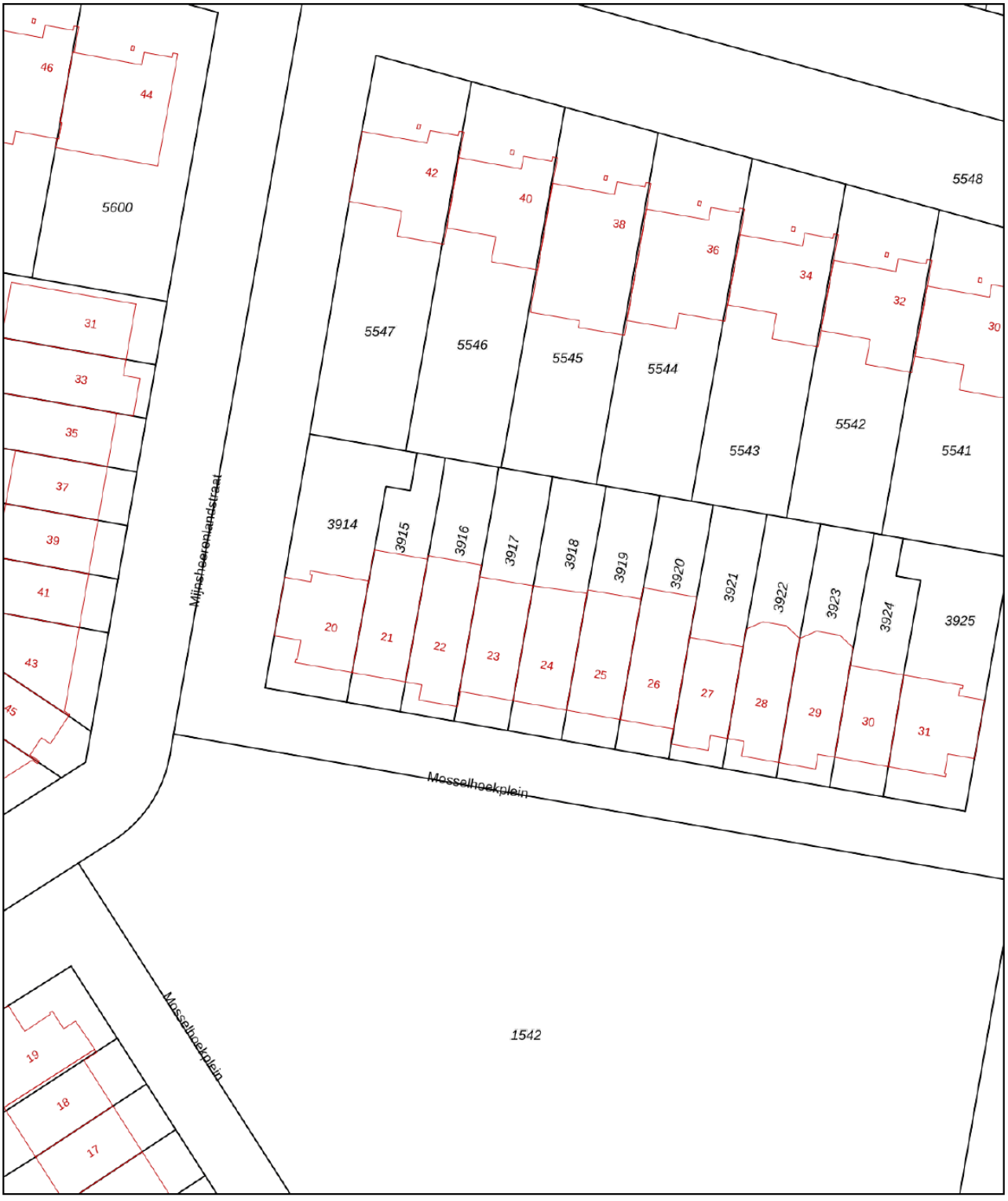


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

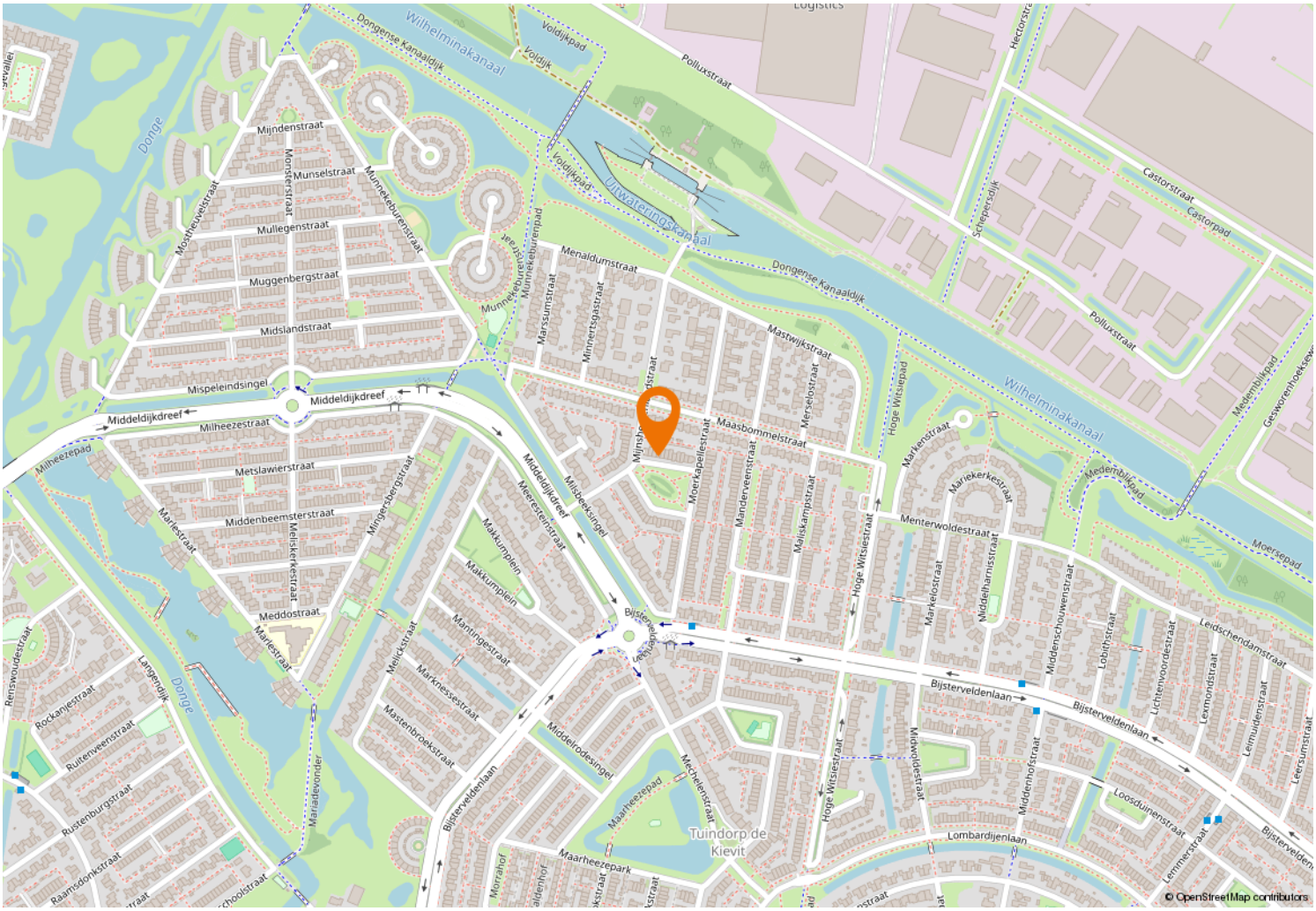
Schaal 1: 500

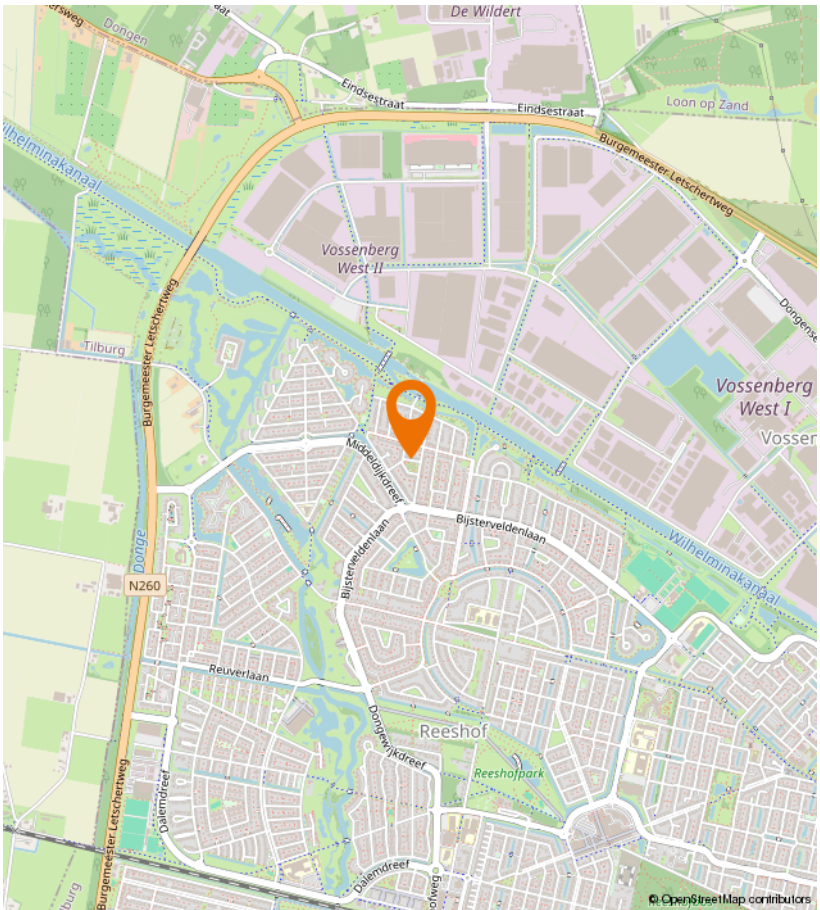
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	AG
Perceel	3917

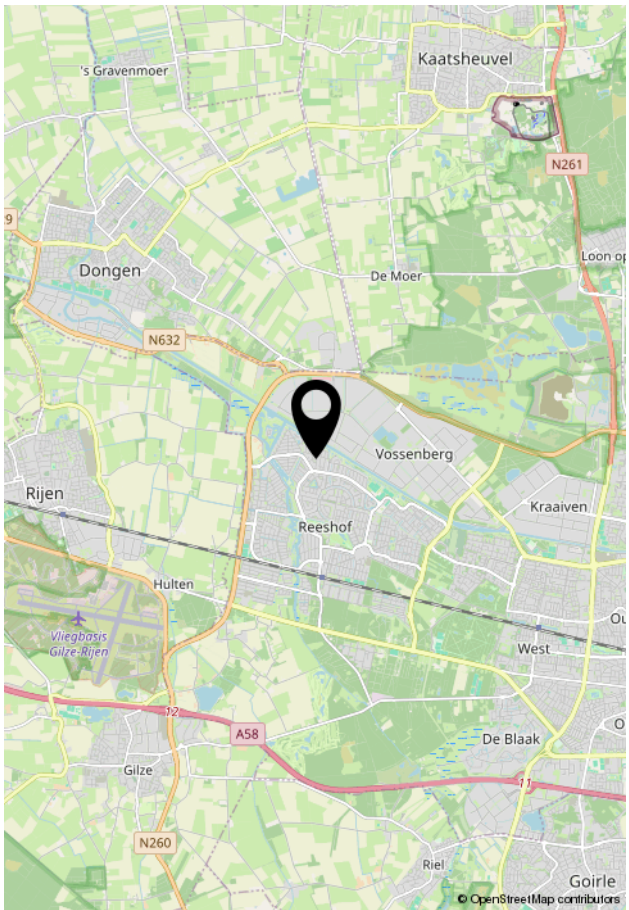
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

LOCATIE OP DE KAART







VIA Paul MAKELAARDIJ

Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

