



Munnekeburenstraat 5, Tilburg

Vraagprijs €625.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een ruime en sfeervolle woning met vier slaapkamers, twee badkamers en een royale tuin met grote garage? Dan is deze woning nabij natuurgebied Reeshofweide zeker iets voor jou.

Welkom bij **Munnekeburenstraat 5**

Wonen in de stad, maar dan met de natuur als achtertuin? Dat kan aan de Munnekeburenstraat in Tilburg. Deze ruime gezinswoning biedt de ideale combinatie van comfort, stijl en ligging en is er, met haar vier slaapkamers, twee badkamers, oprit, grote tuin én garage, helemaal klaar voor om een nieuw gezin een dikke glimlach te geven. Zie jij jezelf hier al vanaf 2026 rondlopen?

Omgeving

Je gaat dus wonen in de Munnekeburenstraat: een rustige straat in het hart van De Reeshof in de jonge wijk Leeuwerik-West. Dit is een levendige en kindvriendelijke wijk met verschillende basisscholen op korte afstand, zoals 'De Meander', 'De Boemerang' en 'Bibit'. Naast de scholen zijn er veel speelgelegenheden en sportfaciliteiten in de wijk te vinden, zoals voetbal, tennis, zwembad en fitness. Kortom: ook een toplocatie voor de kids.

De woning ligt pal naast natuurgebied Reeshofweide, waar je heerlijk tot rust kan komen tijdens een stevige wandeling of een mooie fietstocht. Ook woon je in de directe nabijheid van de snelweg en andere uitvalswegen, NS-station Tilburg Reeshof en winkelcentra Dalem en Heyhoef. Mocht je behoefte hebben aan een gevarieerder en uitgebreider winkel- en horeca aanbod, dan sta je na een kwartiertje al midden in het bruisende stadscentrum van Tilburg. Wat wil je nog meer?

Indeling

Begane grond

Het exterieur van de woning belooft al veel goeds, met de rust en privacy die je hebt dankzij jouw eigen oprit en het ruime perceel. Je kan wanneer je buiten staat óf de garage met elektrische deur betreden, óf via de verzorgde voortuin naar de voordeur lopen. Zullen we voor de laatste optie gaan?

Je stapt de woning binnen in de entree, die een prettige toon zet met haar ruimte en neutrale kleurgebruik. De hal is voorzien van de meterkast, de toiletruimte met hangend closet en fonteintje, de trap naar boven en de deur naar de woonkamer.

En die woonkamer komt in de vorm van een tuingerichte living met een zee van ruimte, bakken aan lichtinval en een nette lichte tegelvloer. Dankzij deze hoeveelheid ruimte en het semi separate woon- en eetgedeelte aan weerszijden van het trappenhuis, is er plek voor een royale zithoek nabij de sfeervolle erker aan de voorzijde. Voor een mooie eethoek is op haar beurt ruimte bij de schuifdeur naar de tuin en de keuken.

Over de keuken gesproken: deze ontdek je in een hoek van de living, heeft een lichte look en feel en is voorzien van diverse soorten inbouwapparatuur waaronder een inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, oven, magnetron, vaatwasser en meer dan genoeg werk- en bergruimte. De open setting bij de eettafel, wat ervoor zorgt dat jij tijdens het kokkerellen interactie kan houden met jouw favoriete gezelschap, heb je in ieder geval vast in de pocket. Eet smakelijk!

Voor we het vergeten: de keuken loopt door in een handige bijkeuken. Hier vind je de aansluitingen voor wasapparatuur en een tweede doorgang naar de achtertuin.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je op de brede overloop van de eerste verdieping terecht. Hier heb je toegang tot twee slaapkamers, de eerste badkamer, een separate toiletruimte en de trap naar de zolderverdieping. De strakke zwarte deuren naar de kamers geven de verdieping een moderne uitstraling. Extra fijn: de volledige etage beschikt over elektrische rolluiken.

De grootste slaapkamer van de verdieping ontdek je over de volledige breedte aan de achterzijde van de woning. Als je hier geen fijne master bedroom van kan maken, dan weten wij het ook niet meer. De keurige afwerkingen, het neutrale kleurgebruik waardoor je het naar jouw wens kan stylen, aangenaam veel lichtinval, en meer dan genoeg ruimte voor alle gewenste meubels: de kamer heeft het allemaal.

De overige (tevens lichte en nette) slaapkamer, gelegen aan de voorzijde, is perfect voor de kids, logees, of om in te richten als thuiswerkplek. Of ga jij hier een gave walk-in-closet realiseren, zoals de huidige bewoners hebben gedaan?

De badkamer, aan de rechter voorzijde, is uitgerust met een ligbad, douchecabine en twee wastafels met spiegelkast. Kortom: alles wat je nodig hebt.

Tweede verdieping

De tweede verdieping komt in de vorm van een handige bergkast voor opslagruimte, een kleine tweede badkamer met een douche en wastafel én twee volwaardige slaapkamers met dakraam voor extra lichtinval. Nog een ruime en sfeervolle bedroom nodig? Natuurlijk. Een hobbyzolder of mancave? Why not! De mogelijkheden zijn eindeloos.

Tuin

Net wanneer je denkt dat je alles hebt gezien, stap je via een van de tuindeuren op de begane grond naar buiten. De achtertuin is behoorlijk ruim, aangenaam sfeervol en mooi aangelegd. Een ware eyecatcher dus.

Je beschikt hier niet alleen over meerdere ruime terrassen en stukken gazon in de zon, maar ook over een zonneluifel, een houten tuinhuisje en een overkapping en pergola die beschutting bieden bij minder zonnige dagen. Kortom: een tuin waar je straks eindeloos van het buitenleven zal genieten. Vanuit hier heb toegang tot de ruime garage. Laat die lente- en zomerdagen maar komen!

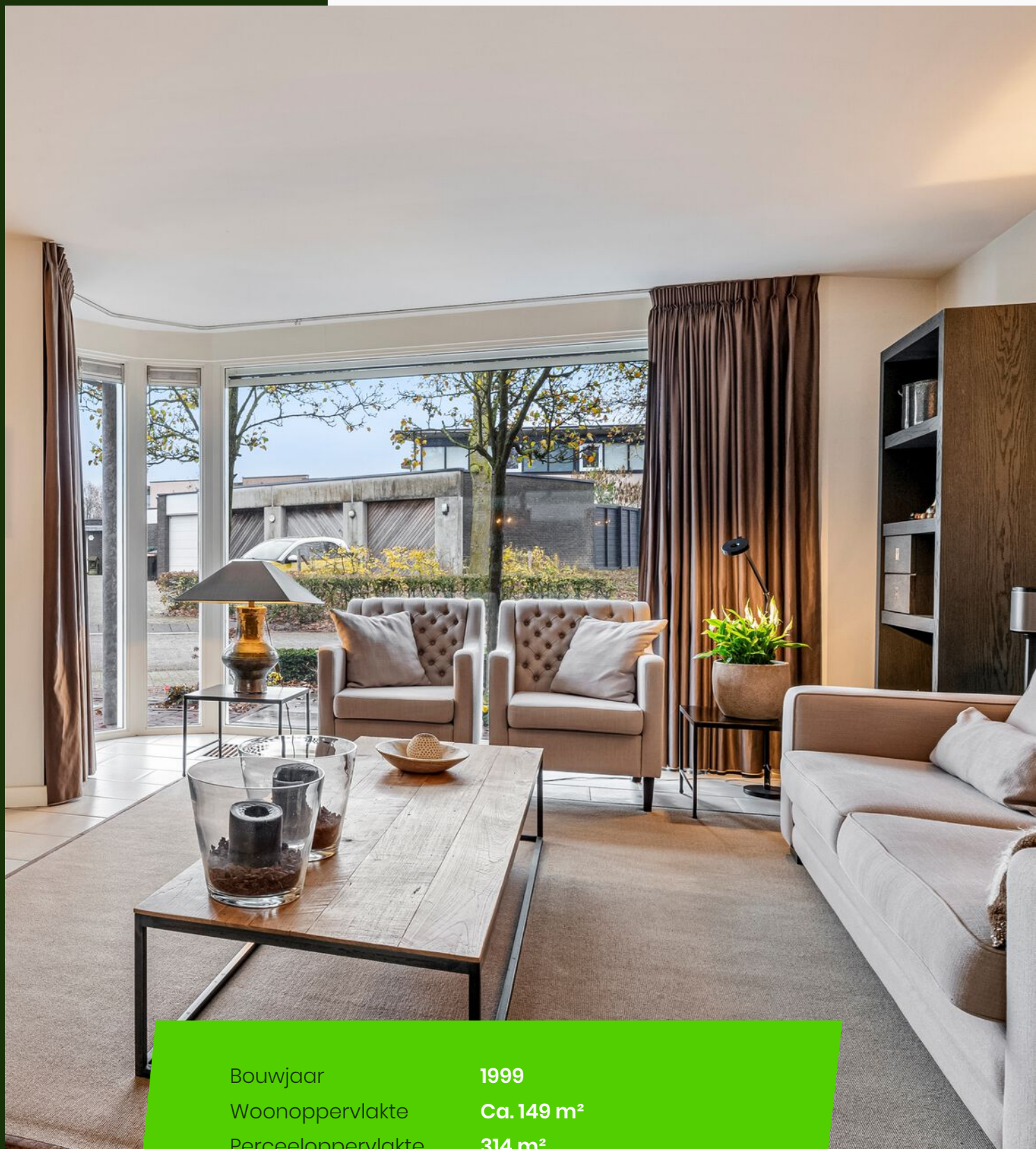
Bijzonderheden:

- Ruime en sfeervolle gezinswoning met een nette basis;
- Op een rustige en kindvriendelijke locatie in Tilburg;
- Nabij natuurgebied Reeshofweide;
- Royale living met erker en apart zit- en eetgedeelte;
- Vier ruime, volwaardige slaapkamers;
- Twee badkamers;
- Grote tuin met overkappingen, meerdere terrassen en houten tuinhuisje;
- Inclusief eigen oprit en grote garage met elektrische deur.
- Gunstig gelegen dichtbij uitvalswegen;
- Centraal stofzuigersysteem;
- Alle nodige voorzieningen om de hoek;
- Een woning vol kansen, die het bezichtigen meer dan waard is!



Energie label **A**





Bouwjaar	1999
Woonoppervlakte	Ca. 149 m ²
Perceeloppervlakte	314 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 142 m ²
Inhoud	Ca. 549 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4













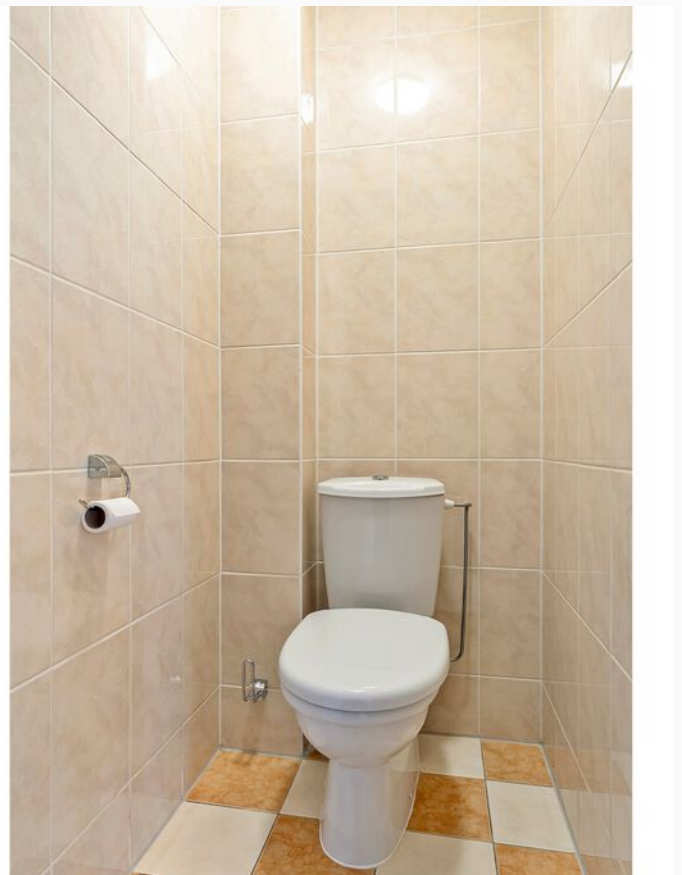






























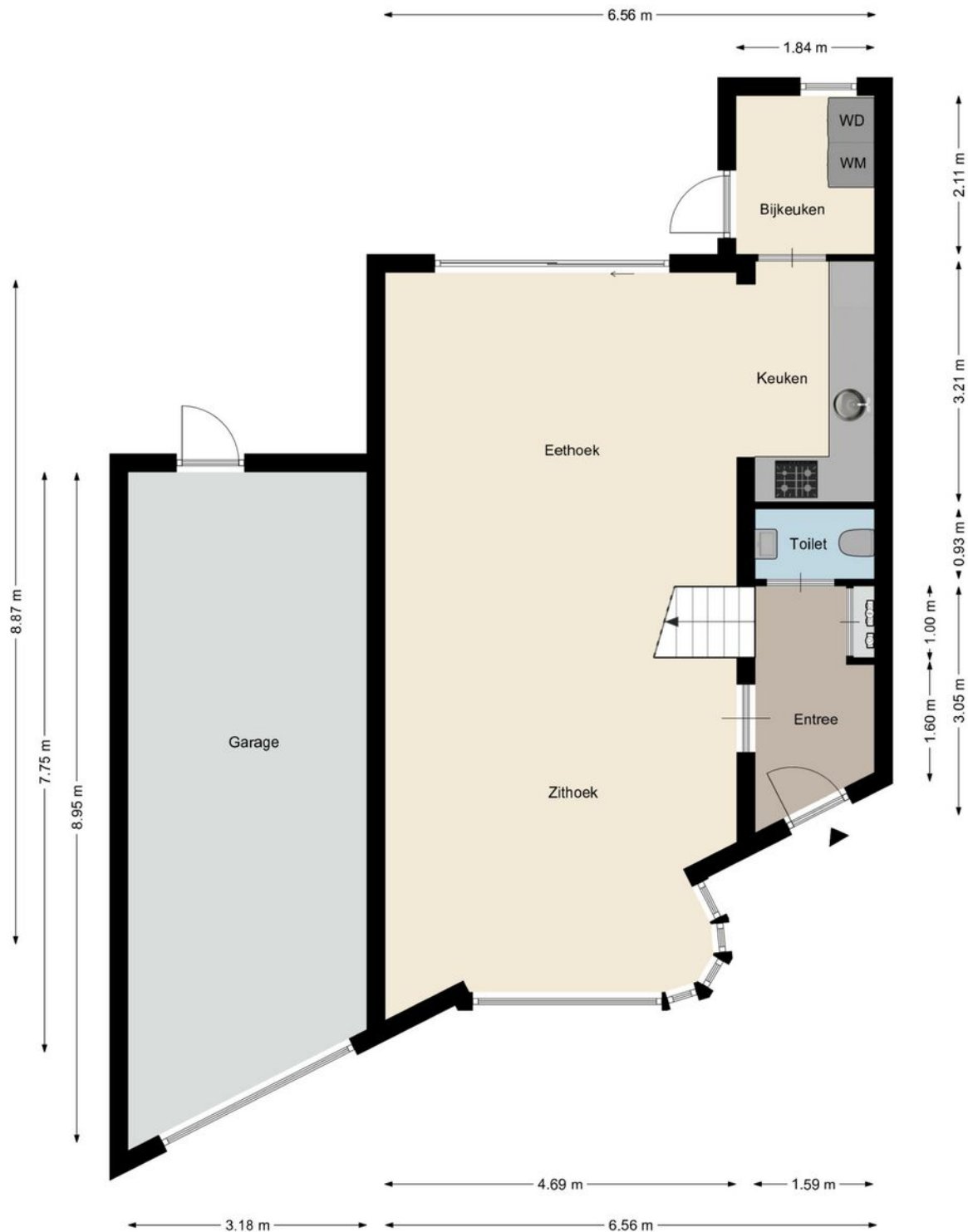


Plattegrond



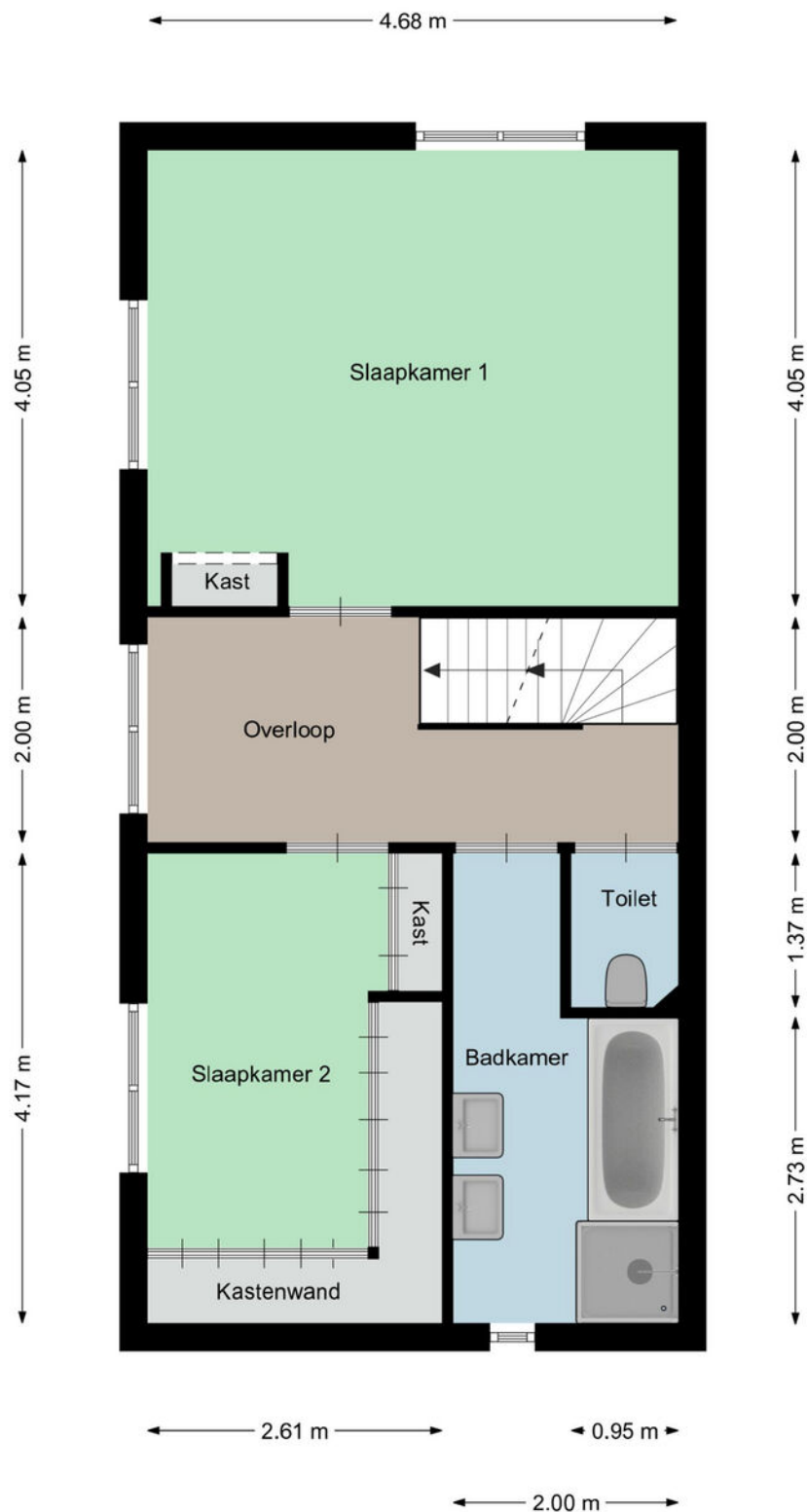
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



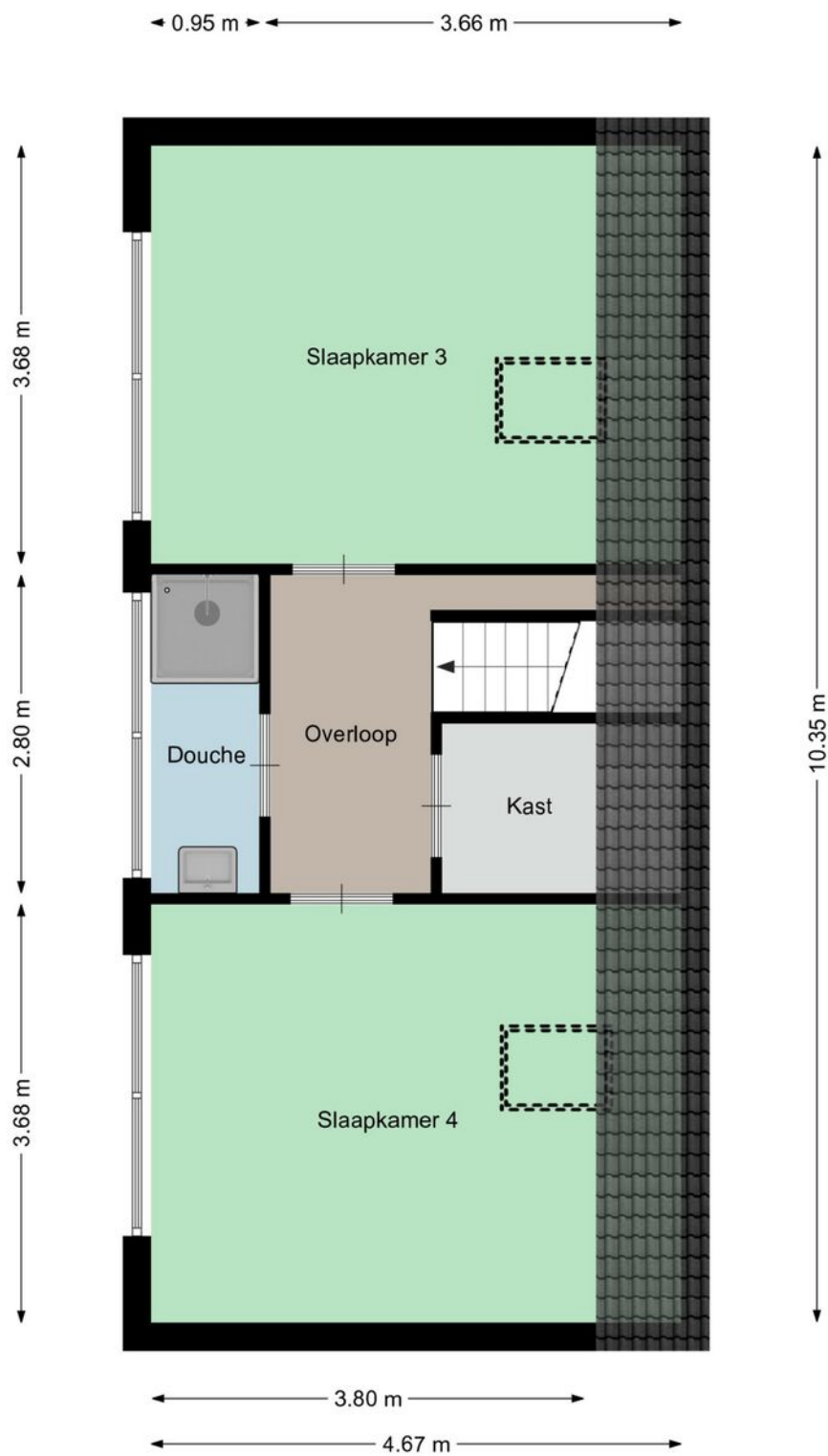
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond

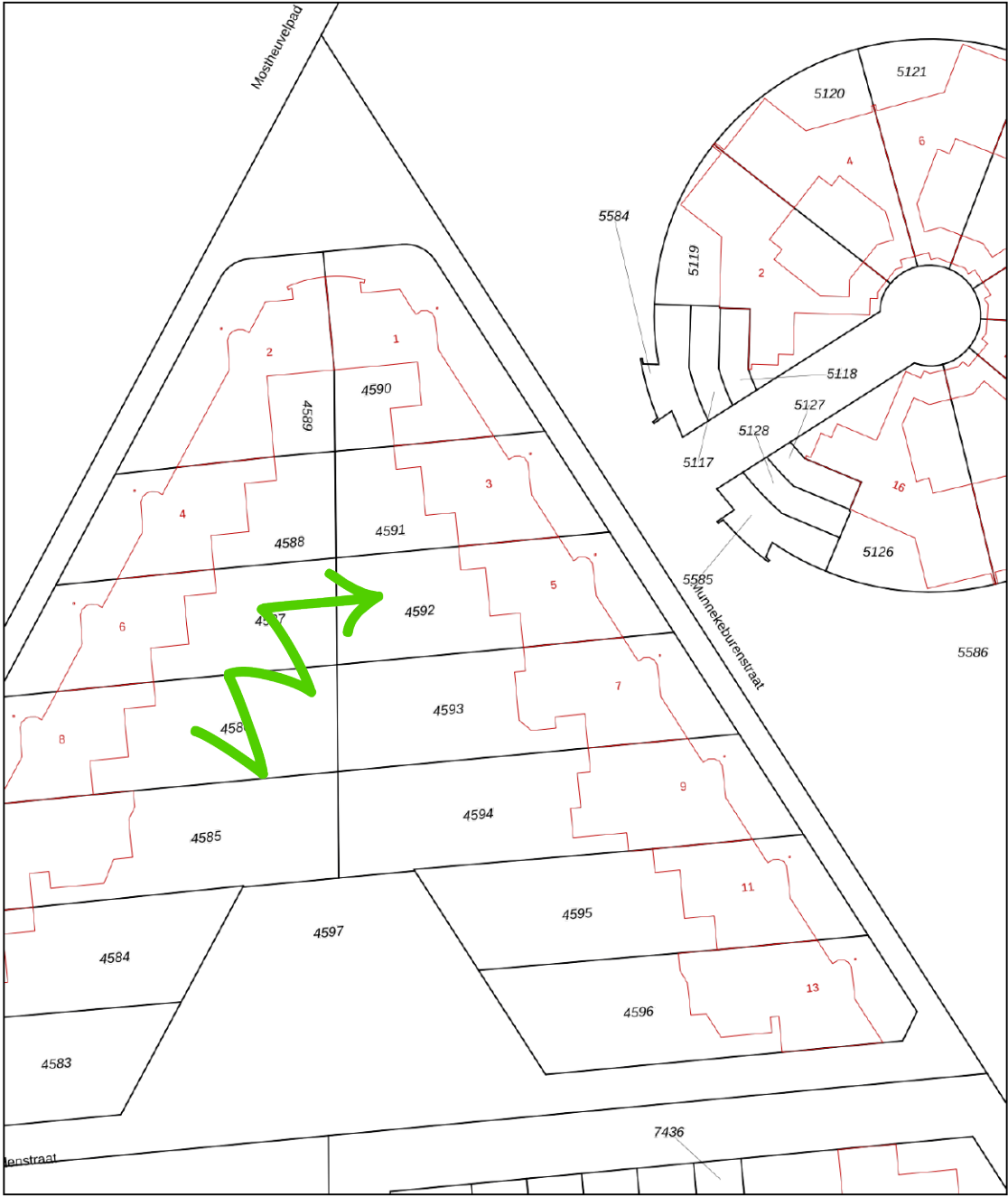


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie AG

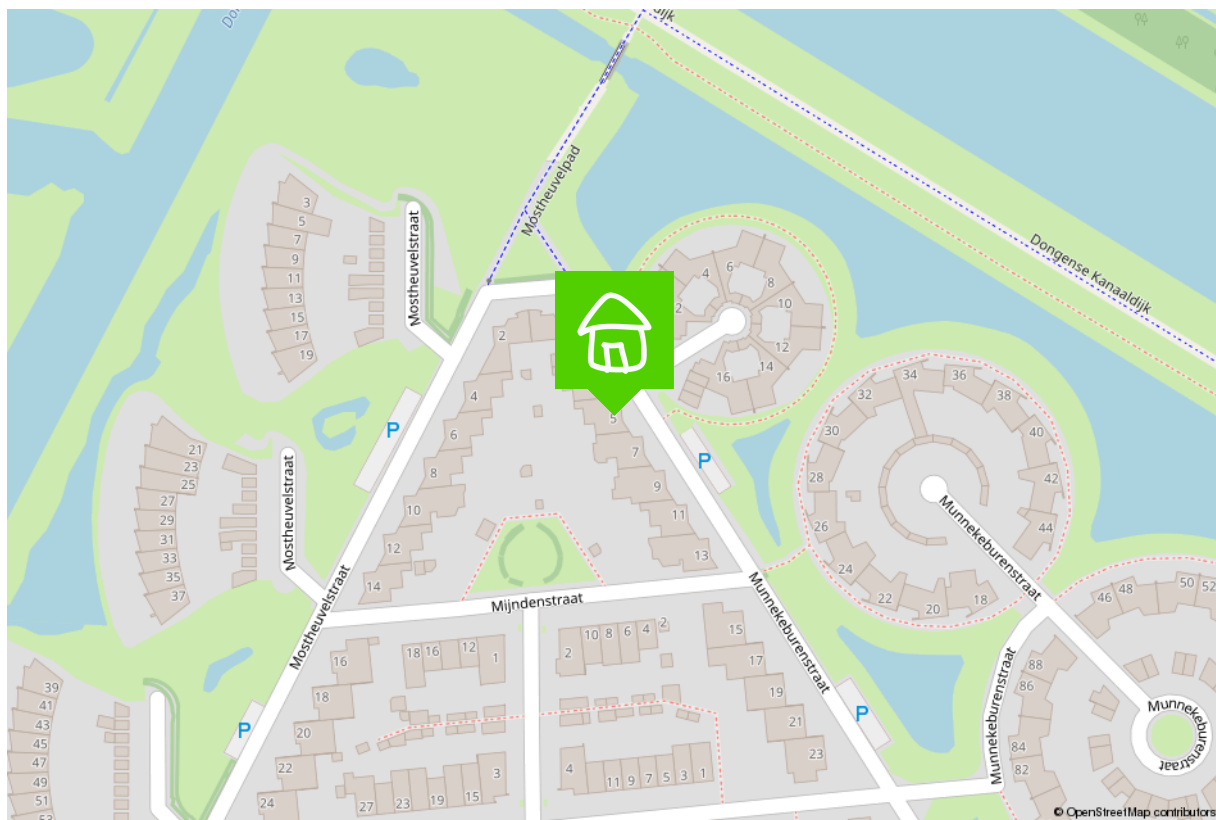
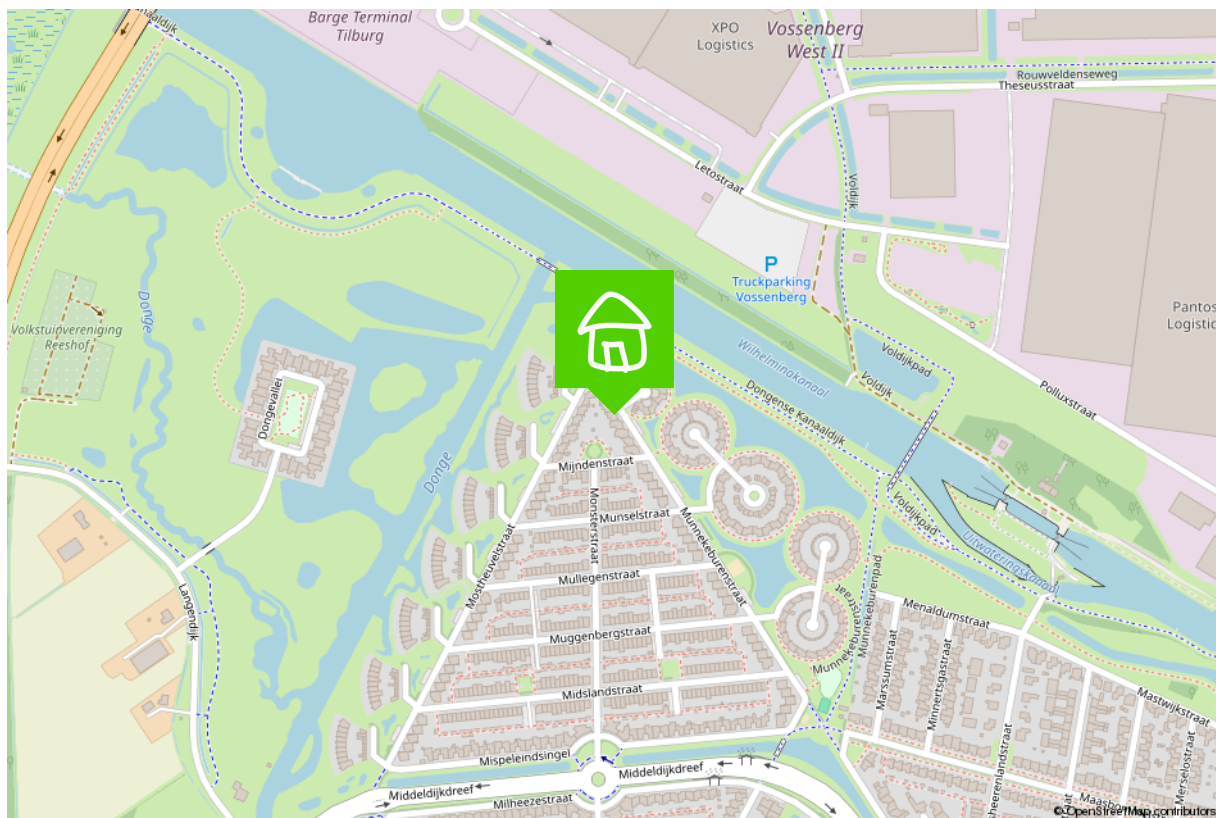
Perceel 4592

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



Wonen in Tilburg

Puur en creatief, dat is Tilburg

Tilburg is een oude arbeidersstad met een rijk textielverleden, en dat zie je nog steeds. Tilburg is puur, rauw, creatief en modern. Het heeft een gezellige binnenstad met hippe boetiekjes in het Dwaalgebied, uitstekende horeca en vele festivals. De vele studenten zorgen bovendien voor creativiteit en leuke activiteiten.

Kortom, Tilburg is een echte stad, maar met zeker ook veel groen, zoals in het Spoorpark, het stadsbos en het Leijpark. En wil je echt de rust opzoeken, dan is er altijd nog het buitengebied, zoals Moerenburg, het Bels Lijntje en de nationale parken in de omgeving. Bovendien heeft Tilburg de voorzieningen die bij een echte stad horen: 13 bibliotheken, een universiteit en hogescholen, 2 ziekenhuizen, en natuurlijk de mooiste voetbalclub van het land: Willem II. Als ik niet als makelaar aan het werk ben, is de kans groot dat je mij tijdens een wedstrijd in het stadion vindt.

Tilburg, een stad in ontwikkeling

Waar Tilburg vroeger als 'het lelijke eendje' van Brabant werd gezien en geen hotspot was om te wonen, is het de laatste jaren juist een populaire woonplaats geworden. Verschillende stadsdelen en wijken ontwikkelen zich op hun eigen, unieke manier, en bieden zo voor ieder wat wils.

Denk bijvoorbeeld aan de Spoorzone, waar je ook mijn kantoor vindt. Het is een oud NS-werkterrein waar nu mooie appartementen verrijzen, de prijswinnende bibliotheek in Lochal staat en gezellige horeca en clubs te vinden zijn.

Maar ook de Piushaven met haar mooie, nieuwe woningen, de kindvriendelijke Reeshof, het stadse Oud-Noord en de groene wijk de Blaak hebben allemaal hun eigen sfeer. Kortom, wat voor woning en omgeving je ook zoekt, Tilburg heeft het!



Verkoopplannen?

Maak gebruik van mijn
actieve social media kanalen!



/bartuwmakelaar



/Bartuwmakelaar

Aangenaam, ik ben Bart

Ik ben geboren en getogen in het mooie Oisterwijk en rond mijn 26ste naar Tilburg vertrokken, 'de grote stad'. Inmiddels woon ik hier al 16 jaar met veel liefde en plezier, net als (onze) koning Willem II ruim 150 jaar geleden. Niet voor niets zei hij over Tilburg: "Hier adem ik vrij en voel ik mij gelukkig." Dat Willem II ook de naam van mijn favoriete voetbalclub is, maakt het plaatje compleet.

Onze Funda
beoordeling

9.7



Een vernieuwende makelaar

Een tevreden klant is voor mij het belangrijkste. Ik ben een makelaar die ruim de tijd neemt (van de bezichtigingen tot alle uitleg), meedenkt, creatief is en tevens goed bereikbaar is. Als full service makelaar neem ik u graag al het werk uit handen, van bezichtigingen en onderhandelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonden of het weekend afspreken? Dan is dat geen probleem. Ik ben telefonisch en via e-mail goed te bereiken, maar óók via Whatsapp.

Als verkoper en makelaar zitten we in een Whatsapp-groep, zodat we laagdrempelig en snel kunnen schakelen met elkaar. Ideaal toch?

Marketingplan

Daarnaast maak ik volop gebruik van de middelen en kanalen waarop huizenzoekers zich begeven. Zo plaats ik uw woning, met een vooraf besproken marketingplan, eerst op Facebook

en Instagram voordat hij (mogelijk) op Funda verschijnt. Samen kiezen we de beste weg naar een succesvolle verkoop!

Duurzaamheid

Ook vind ik dat duurzaamheid niet langer een keuze is maar de nieuwe standaard. Ik probeer daarom het milieu zo min mogelijk te belasten, zodat ook toekomstige generaties in een leefbare wereld opgroeien. Dit betekent dat ik het verduurzamen van woningen stimuleer en een potentiële koper hierover kan adviseren. Wist u bijvoorbeeld dat u verduurzaming in veel gevallen mee kunt financieren, dat er subsidies zijn en dat het rentekorting oplevert bij diverse banken? Een goed advies hierover zorgt wellicht voor meer interesse en een snellere koop.

Bent u inmiddels benieuwd geworden naar wat ik voor u kan betekenen? Bel, mail of app me dan gerust voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

De 10 meest gestelde vragen bij het kopen van een huis.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk verbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk.

Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een aankoop makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Informatie die is opgenomen in de brochure is afkomstig van de verkoper, wij kunnen niet aansprakelijk gehouden worden voor onjuiste of onvolledige informatie. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicatief. Deze brochure geeft uiteraard niet alle informatie weer, derhalve kunt u hieraan geen rechten ontleen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • bartuwmakelaar.nl

Veemarktstraat 34
5038 CV Tilburg

BART uw makelaar