

WonenBregburg

**□ Makelaars**

koppelt wensen aan wonen!



## Mozartlaan 443

5011 SK Tilburg

---

woonoppervlakte 96 m<sup>2</sup>

---

3 slaapkamers

---

koopregeling Vrije verkoop

---

te koop

**Vraagprijs: € 300.000 k.k.**

# Kenmerken

## Locatie

### Mozartlaan 443

5011 SK Tilburg

€ 300.000 k.k.

## Basisinformatie

soort object:	appartement
type object:	galerijflat
bouwtype:	bestaande bouw
woonoppervlakte:	96 m <sup>2</sup>
bouwjaar:	1970
beschikbaar:	in overleg

## Kadastrale informatie

gemeente Tilburg, sectie S, nummer 5438, aandeel 161/41516, type appartementencomplex

## Energie

isolatie:	dubbel glas
verwarming:	stadsverwarming
warm water:	centrale voorziening
energielabel:	A

## Gebouw

entree op verdieping:	7
slaapkamers:	3
inhoud:	260 m <sup>3</sup>
balkon, loggia,	totaal 11 m <sup>2</sup>
dakterras:	

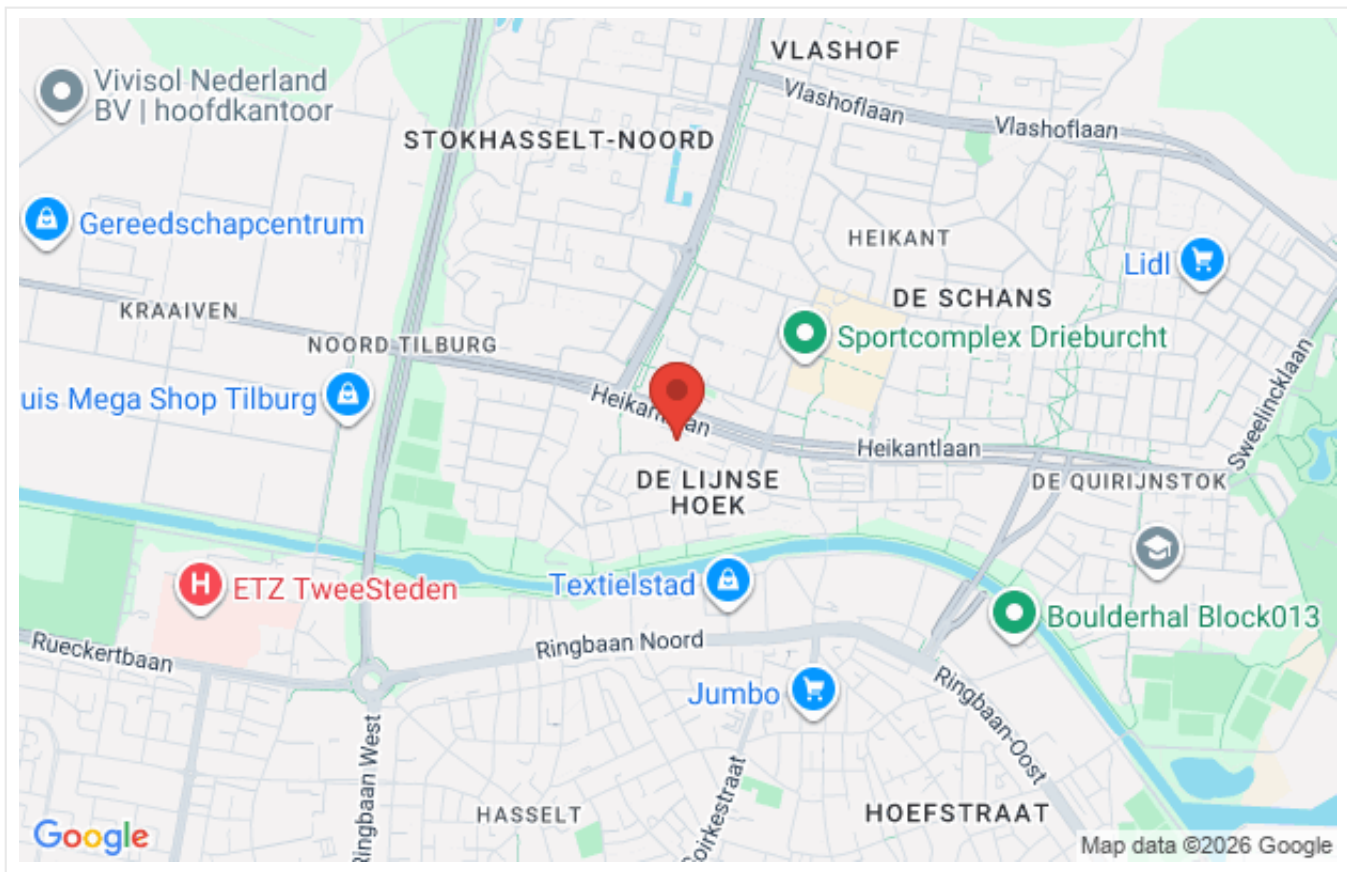
## Schuur / berging

type:	inpandig
afmetingen:	5.00m bij 1.50m

## Overig

tuin:	geen tuin
achterom:	nee

# Kaart



# Omschrijving

Wij hebben hier een Open Huis gehad op zaterdag 28 maart 2026.

Met de kandidaten die hier geweest zijn is een biedingstraject gestart.

U kunt zich op dit moment alleen nog op de reservelijst laten plaatsen. Laat hiervoor uw gegevens achter (naam, e-mailadres en telefoonnummer).

## Omschrijving:

In een verduurzaamd complex royale appartement op de 7e verdieping met fraaie wintertuin. Echt genieten van deze ruimte met prachtig uitzicht. De wintertuin kan in de zomer open geschoven worden en in het voor- en najaar kan er al snel gebruik worden gemaakt van deze heerlijke plek.

Echt een verlengstuk van de woonkamer!

## "MOZART"

Dit appartementencomplex heeft een moderne uitstraling door de vernieuwde entree. De grote glazen ontvangsthal heeft heerlijk veel lichtinval. In het midden van de hal staat een grote leestafel waar je lekker kunt zitten en er is ook nog een aparte ruimte om samen te komen met bewoners.

## Begane grond

Aan de voorzijde treft u het bellentableau en de opstelling van de brievenbussen aan. Vanuit de centrale hal heeft u toegang tot de 4 liften. Elke verdieping heeft 2 liften tot zijn beschikking.

## Indeling:

### 7e verdieping:

#### Entree/ hal

Entree/hal met meterkast en garderoberuimte.

#### Woonkamer

De Z-vormige, is echt heel ruim te noemen, je creëert hier met alle gemak een eetkamer en aparte zithoek. En natuurlijk geniet je vanaf deze plekken van het prachtige uitzicht. Vanuit de woonkamer is de wintertuin te bereiken.

#### Keuken

Dichte keuken welke gelegen is aan de voorzijde van de woning. De eenvoudige, nette keukeninrichting is voorzien van diverse boven- en onder kastjes en een afzuigkap.

#### Balkon/Wintertuin

Het ruime balkon over de gehele breedte van het appartement is gelegen op het zuiden en is voorzien van een glazen schuifwand. Een heerlijke verlenging van uw woonkamer!

#### Slaapkamers

Slaapkamer 1, aan de achterzijde van het appartement gelegen met deur naar het balkon van ca. 12 m<sup>2</sup>.

Slaapkamer 2, aan de achterzijde gelegen van ca. 6,7 m<sup>2</sup>.

Slaapkamer 3, aan de voorzijde gelegen van ca. 6,7 m<sup>2</sup>.

#### Badkamer

De badkamer is voorzien van een douche en een vaste wastafel.

#### Toiletruimte

De deels betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje.

#### Bergruimte

In deze ruimte hangt de WTW unit en er is ook een wasmachine-aansluiting. Tevens is dit een ideale bergruimte.

#### Berging

Het appartement heeft een aparte (fietsen) berging op de begane grond.

#### Ligging

Het complex is ideaal gelegen nabij het vernieuwde winkelcentrum Wagnerplein met een compleet winkelaanbod,

sportaccommodaties zoals een zwembad en ook het stadscentrum is goed bereikbaar. Scholen, uitvalswegen en ook een bushalte zijn in de nabijheid gelegen.

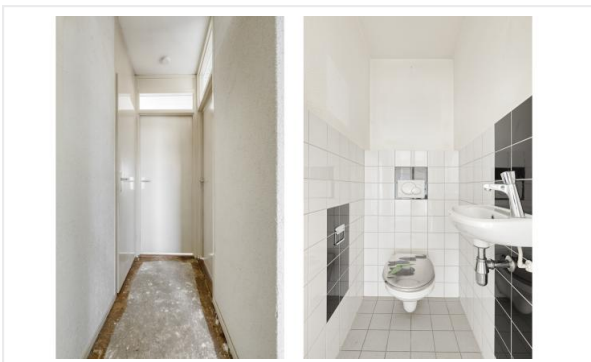
Bijzonderheden:

- \* Het appartementencomplex is verduurzaamd: o.a. gasloos gemaakt, klimaatgevel balkonzijde met glazen schuifwand en zonnepanelen.
- \* VvE bijdrage: ca. € 337,- per maand (exclusief €41,25 stookkosten, dit bedrag is gebaseerd op verbruik van vorige bewoner en kan aangepast worden).
- \* Het appartement behoeft nader afgewerkt te worden.
- \* Bouwkundig inspectie rapport aanwezig.
- \* Projectnotaris van toepassing.
- \* Eigen bewoning.
- \* Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

De koper is verplicht de woning minimaal twee jaar zelf te bewonen. De woning mag niet op andere wijze in gebruik gegeven worden aan anderen. Dit geldt niet voor eerstegraads bloed- en aanverwanten. Bewoning of huur door een eerstegraads bloed- of aanverwant wordt als eigen bewoning beschouwd.

Wanneer de koper binnen twee jaar na ondertekening van de akte van levering de onroerende zaak verkoopt of op andere wijze in gebruik geeft aan anderen, kan de verkoper een boete van 20% van de koopsom,- ter zake van iedere overtreding opleggen.

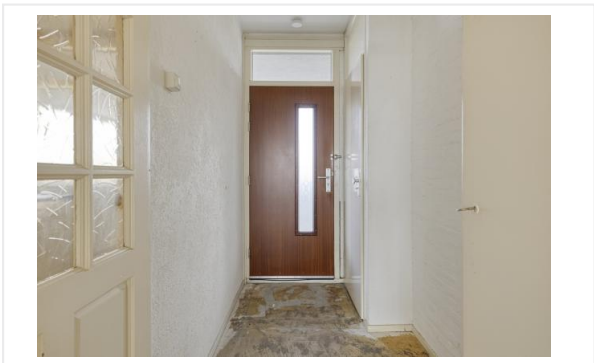
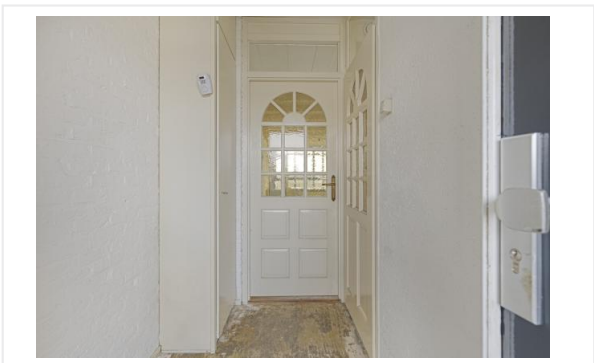
## Foto's



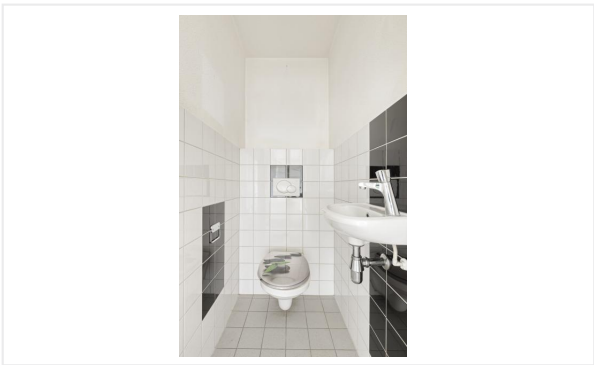
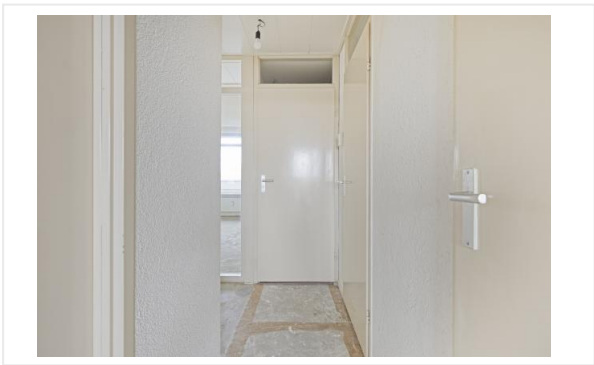
# Foto's



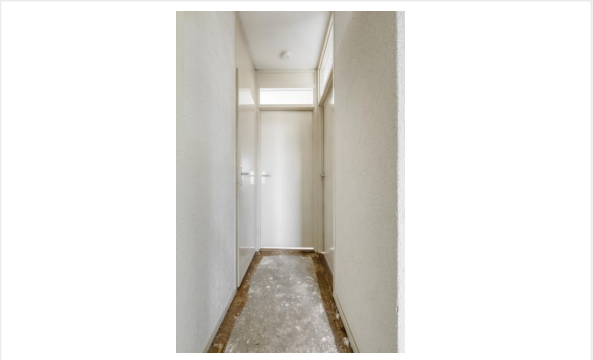
# Foto's



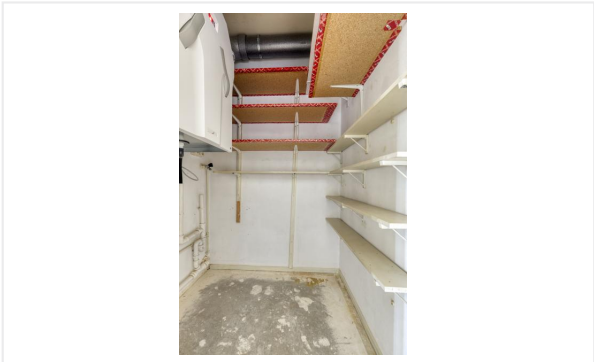
# Foto's

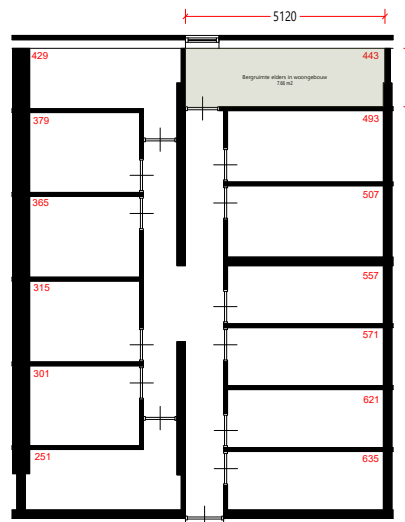


# Foto's



# Foto's

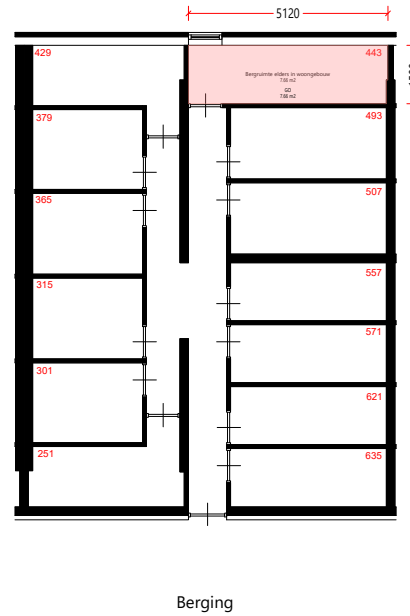
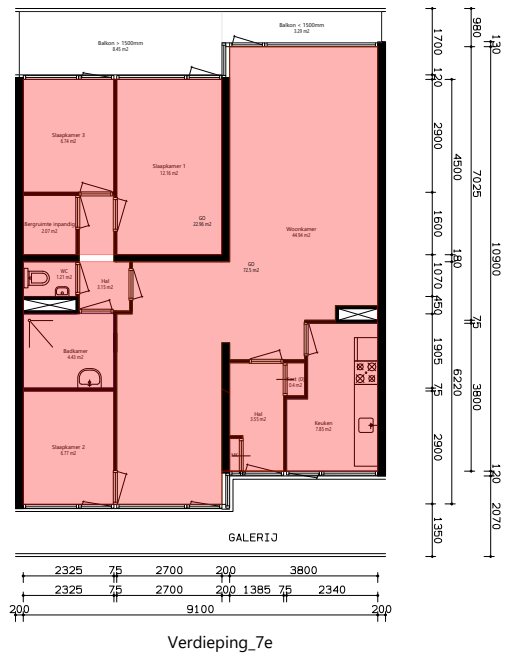




Stadsverwarming of blokver. vertrekken	svv	5	stuks
Totaallijst Verwarming	aantal = 1x	symp	aantal eenheid
Lengte Keukenblok recht	kbr	2.1	m1
Totaallijst Keuken	aantal = 1x	symp	aantal eenheid
Toilet	tc	1	stuks
Wastafel/bidet/lavet/fonteintje	td	2	stuks
Aparte douches of lavet met douche	dc	1	stuks
Totaallijst Sanitair	aantal = 1x	symp	aantal eenheid
Balkon > 1500mm	bg	8.45	m2
Balkon < 1500mm	bk	3.29	m2
Privébuitenruimte: tuin/balkon/terras < 25 m2	prb25	1	stuks
Totaallijst Buitenruimte	aantal = 1x	symp	aantal eenheid
Hal	h	6.7	m2
Toilet	wc	1.21	m2
Bergruimte in pandig	bri	2.07	m2
Meterkast	mk	0.22	m2
Kast (0)	kat	0.4	m2
Bergruimte elders in woongebouw	brw	7.66	m2
Totaallijst Overige ruimtes	aantal = 1x	symp	aantal eenheid
Keuken	k	7.85	m2
Slaapkamer 1	sk1	12.16	m2
Slaapkamer 2	sk2	6.77	m2
Slaapkamer 3	sk3	6.74	m2
Badkamer	bk	4.43	m2
Woonkamer	wk	44.94	m2
Totaallijst Vertrekken	aantal = 1x	symp	aantal eenheid
Versie waarderingstelsel ZW Juli 2023			

Aan deze tekening en hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend.

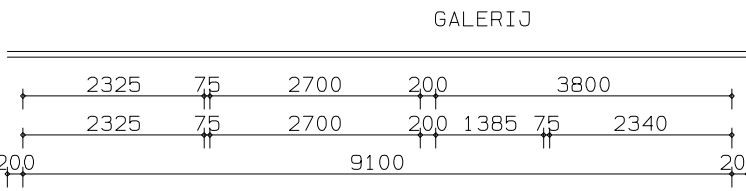
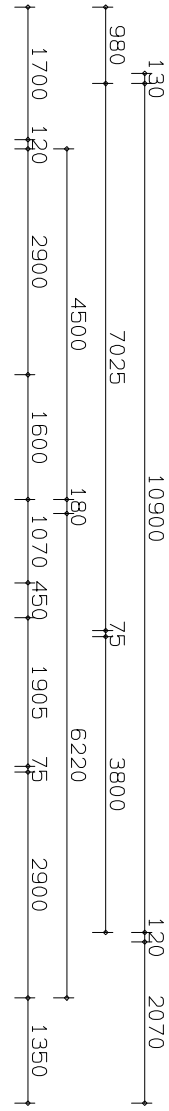
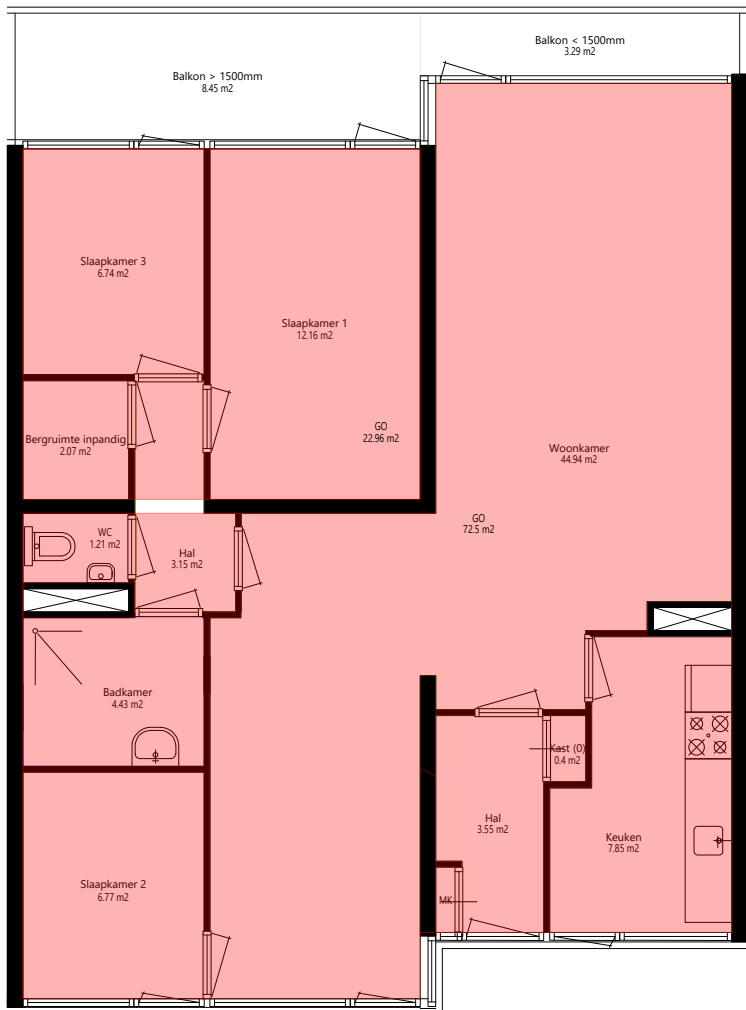
	Opdrachtgever	WonenBreborg	Aantal	1
	Complex	Complex 1423	Formaat	A3 lands.
	Adres	Mozartlaan 443	Verscaling	1: 140
	Plaats	TILBURG	Getekend	COENCAD
	Tekening	Alle_plattegronden	Datum	29-12-2023
	Kenmerk	E-013569		



GO woonfunctie	∞	95.46	m2
GO overige functie	∞	7.66	m2
Totaal lijst Gebruiksoppervlakte	aantal = 1x symb	aantal	eenheid
Versie NEN 2580		Mei 2007	

Aan deze tekening en hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Opdrachtgever	WonenBregburg	Aantal	1
	Complex	Complex 1423	Formaat	A3 lands.
	Adres	Mozartlaan 443	Verschalng	1: 140
	Plaats	TILBURG	Getekend	COENCAD
	Tekening	Alle_plattegronden	Datum	29-12-2023
	Kenmerk	E-013569		



Verdieping\_7e

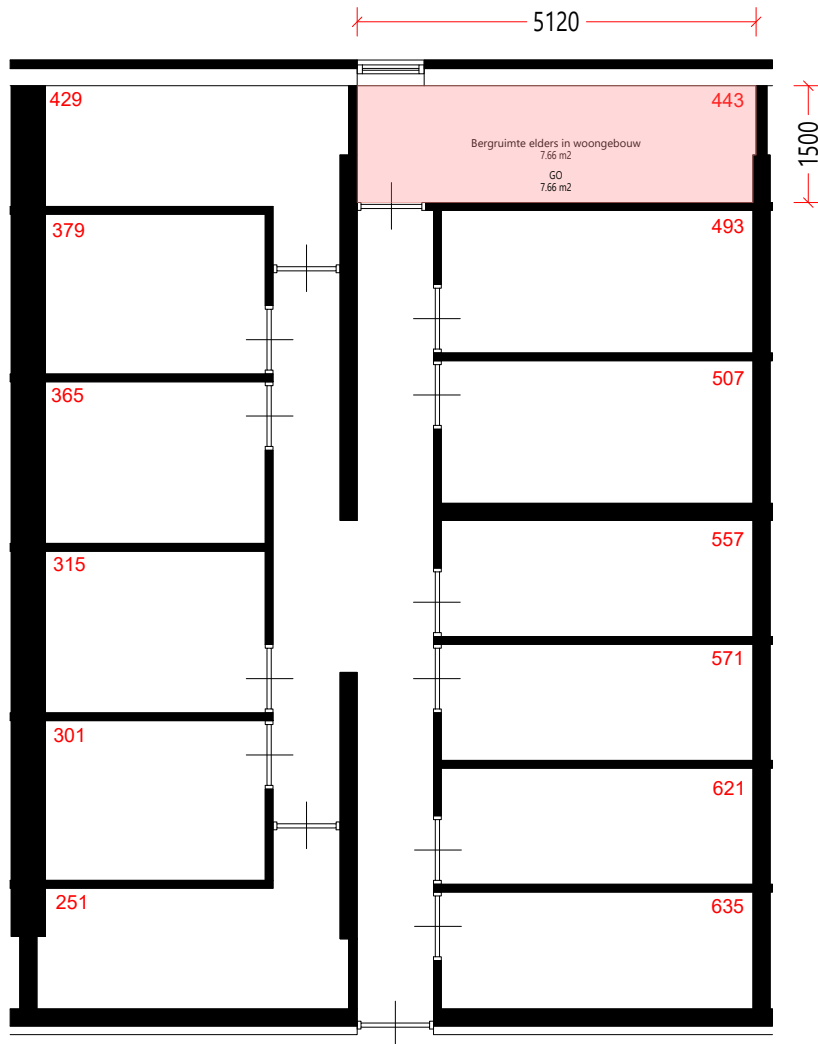
GALERIJ



GO woonfunctie		GO	95.46	m2
Totaal lijst Gebruiksoppervlakte	aantal = 1x	symp	aantal	eenheid
Versie NEN 2580			Mei 2007	

Aan deze tekening en hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend.

	Oprichtgever	WonenBreborg	Aantal	1
	Complex	Complex 1423	Formaat	A3 lands.
	Adres	Mozartlaan 443	Verscaling	1: 70
	Plaats	TILBURG	Getekend	COENCAD
	Tekening	Verdieping_7e	Datum	29-12-2023
	Kenmerk	E-013569		



Berging

GO overige functie		∞	7.66	m2
Totaallijst Gebruiksoppervlakte	aantal = 1x	symp	aantal	eenheid
Versie NEN 2580			Mei 2007	



Aan deze tekening en hoeveelheden kunnen geen rechten worden ontleend.

<b>WonenBreburch</b>	Opdrachtgever	WonenBreburch	Aantal	1
	Complex	Complex 1423	Formaat	A3 lands.
	Adres	Mozartlaan 443	Verscaling	1: 70
	Plaats	TILBURG	Getekend	COENCAD
	Tekening	Berging	Datum	29-12-2023
	Kenmerk	E-013569		



# **NEN 2580**

# **MEETCERTIFICAAT**

NEN 2580:2007 inclusief correctieblad C1:2008

Meetcertificaat opgesteld door:

**COENCAD**

**Ericssonstraat 2**

**5121 ML Rijen**

**COENCAD**

# Toelichting Meetcertificaat

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de afgegeven meetcertificaten, waaronder een begrippenlijst betreffende de gebruikte terminologie, de aannames en voorbehouden die op dit meetcertificaat van toepassing zijn en een toelichting op de meetcertificaten en meetstaten.

## Toelichting begrippen NEN 2580

### Ruimte

Een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, met een netto hoogte van minimaal 1,5 m, dat geheel of gedeeltelijk begrensd wordt door bouwkundige scheidingsconstructies en waarvan de vloer of de overdekking een onderdeel vormt van de constructie van het gebouw.

### Binnenruimte

Een ruimte die door middel van bouwkundige scheidingsconstructies geheel van de bodem en van de buitenlucht is afgesloten.

### Bouwlaag

Een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5 m in hoogte verschillen.

### Vloeroppervlakte

De oppervlakte van een vloer dient te worden bepaald als de oppervlakte van de verticale projectie op het horizontale vlak. Vloeroppervlakten worden in m<sup>2</sup> uitgedrukt.

### **Gebruiksoppervlakte**

De gebruiksoppervlakte (GO) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO worden niet meegerekend:

- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.;
- een liftschacht;
- een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m<sup>2</sup>;
- een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>;
- een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>;
- een dragende binnenwand.

### **Verhuurbare vloeroppervlakte**

De verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie. Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Bij de bepaling van de VVO wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- een trappenhuis, met inachtneming van de een-op-een regel;
- een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht;
- toegangssluizen naar trappenhuisen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis;
- een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m<sup>2</sup>;

- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogtekleiner is dan 1,5 m;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan – bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5 m – groter is dan of gelijk is aan 0,5 m<sup>2</sup>;
- een dragende binnenwand;
- een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de een-op-een regel.

### **Bruto vloeroppervlakte**

De bruto vloeroppervlakte (BVO) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovengenoemde geldt het volgende:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m<sup>2</sup>.

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m<sup>2</sup>.

### **Glaslijncorrectie**

Oppervlaktebepalingen ter plaatse van raamopeningen in opgaande scheidingsconstructies worden gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopening. Deze glaslijncorrectie komt voort uit de gangbare verhuurpraktijk; meten tot het glas.

### **Verticaal verkeersoppervlak**

Onder deze categorie vallen alle verkeersruimten die alleen dienen voor de ontsluiting van verschillende bouwlagen zoals trappenhuizen, liftschachten, vluchttrappenhuizen inclusief eventuele rooksluizen en gangen die uitsluitend dienst mogen doen als vluchtweg.

### **Gebouw gebonden installatieruimte**

De gebouw gebonden installatieruimte is de vloeroppervlakte voor alle gebouw gebonden installaties. Om gebouwinstallaties uit te zonderen van verhuurbaar vloeroppervlak dienen deze te voldoen aan de volgende criteria:

- De installatie is vast verbonden met het gebouw.
- Het tot stand brengen van de installatie is nauw verweven met de bouwkundige werkzaamheden.
- De installatie is overwegend gericht op het scheppen van de juiste omstandigheden voor het verblijven of werken in het gebouw.
- De installatie is niet gericht op het produceren van goederen en/of diensten door het bedrijf.

Tot de gebouwinstallaties worden o.a. gerekend:

- verwarmingsinstallatie;
- rookgasafvoer en binnen-riolering;
- installatie voor koud- en warmwatervoorziening;
- installatie voor perslucht t.b.v. de klimaatregeling van het gebouw;
- installatie voor ruimtekoeling;
- installatie voor ventilatie en luchtbehandeling;

- elektrische centrale voor energievoorziening;
- kracht- en lichtinstallatie;
- transportinstallatie;
- sprinklerinstallatie.

Niet tot de gebouwinstallaties worden o.a. gerekend:

- patchkasten;
- installatie met gas- of perslucht voor bijvoorbeeld medische toepassingen;
- installaties toegevoegd door een gebruiker.

### **Ruimten met beperkte stahoogte**

Dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m.

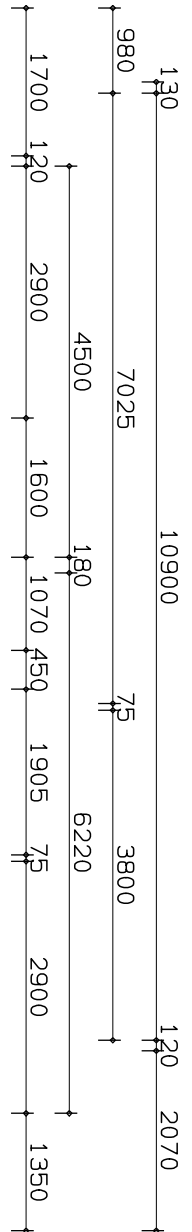
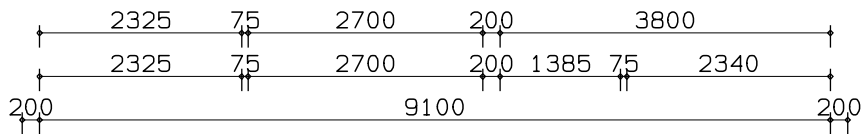
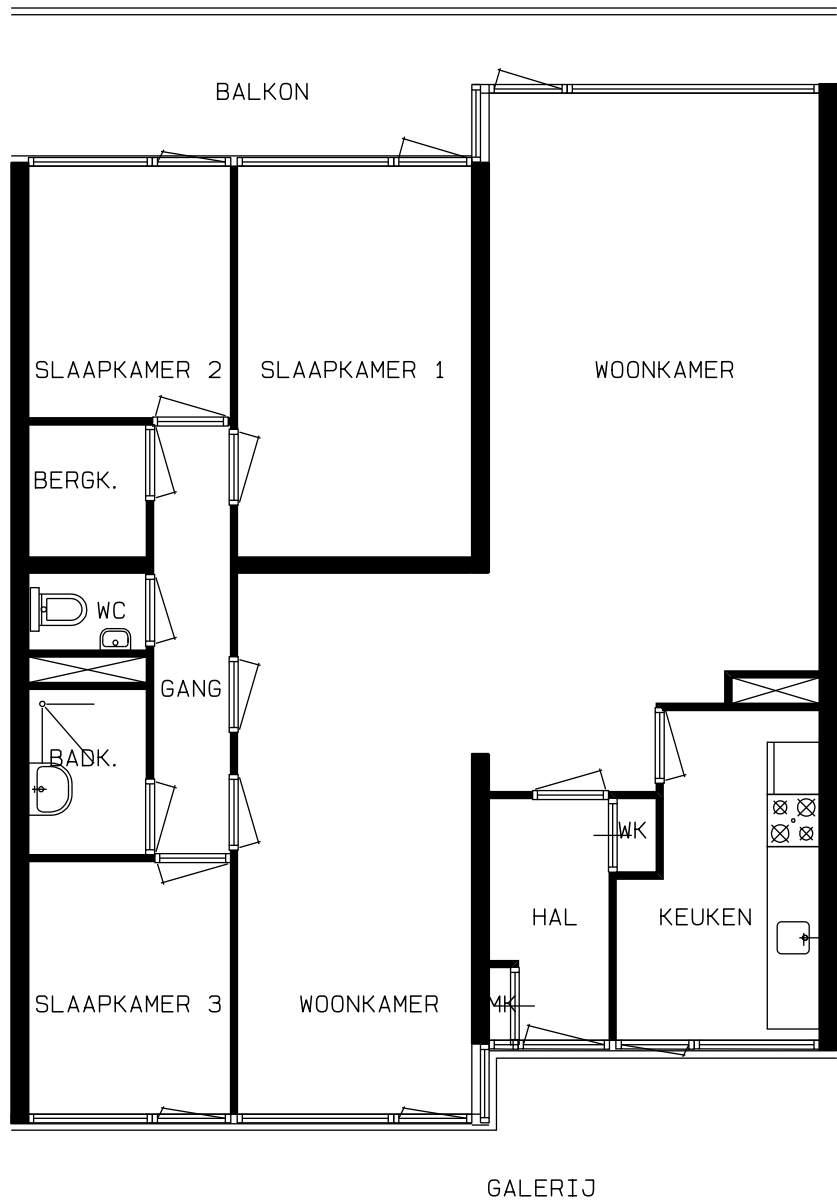
### **Algemene ruimten**

Onder deze categorie vallen alle gemeenschappelijke ruimten van een gebouw, die met tenminste 1 of meerdere huurders worden gedeeld. Bijvoorbeeld een gezamenlijke entree, wachtkamer, of expeditieruimte. Toedeling van deze ruimten vindt plaats naar rato van het gehuurde.

## Voorbehouden en aannames

1. Indien bij een gebouw met een BVO van meer dan 200 m<sup>2</sup> een controle ter plaatse heeft plaatsgevonden en de tekening(en) in overeenstemming zijn met de werkelijke situatie geldt het volgende:
  - a. Gemeten is vanaf de in dit meetcertificaat genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en van de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5%, ervan uitgaand dat de totale lengte- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt van de gemeten maat. Indien ook na controle ter plaatse onzekerheden blijven bestaan, mag een ander onnauwkeurigheidsperscentage worden gehanteerd. In dit geval dient te worden gemotiveerd waarom voor (een) dergelijk afwijkend perscentage(s) is gekozen.
2. Indien bij een gebouw met een BVO van minder dan 200 m<sup>2</sup> een controle ter plaatse heeft gevonden en de tekening(en) in overeenstemming zijn met de feitelijke situatie geldt het volgende:
  - a. Gemeten is vanaf de in dit meetcertificaat genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en van de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 1 m<sup>2</sup>. Indien ook na controle ter plaatse onzekerheden blijven bestaan, mag een ander onnauwkeurigheidsperscentage worden gehanteerd. In dit geval dient te worden gemotiveerd waarom voor een andere oppervlakte dan wel voor een perscentage van meer dan 0,5% is gekozen;
3. Indien geen controle ter plaatse heeft plaatsgevonden geldt het volgende:
  - a. Gemeten is vanaf de in dit meetcertificaat genoemde tekening(en). Er heeft geen controle ter plaatse plaatsgevonden, omdat dit buiten de opdracht viel/het gebouw in aanbouw is/het gebouw in verbouw is/het gebouw nog niet is gerealiseerd. De gemeten oppervlakten kunnen derhalve afwijken van de oppervlakten in de werkelijke/de uiteindelijk te realiseren situatie. Tevens kunnen de aangenomen functies van ruimten in de werkelijke/de uiteindelijk te realiseren situatie anders zijn.

**COENCAD**



TYPE ASAA

Aan de tekening kunnen geen rechten worden ontleend.  
Maten in het werk te meten.

# Checklist VvE

## Kamer van Koophandel

Is de VvE ingeschreven bij de Kamer van Koophandel?	Ja
---	----

## Functioneren van de VvE

Vergadert de VvE minimaal 1 keer per jaar?	Ja
--	----

## Periodieke bijdrage aan de VvE

Is er sprake van een periodieke bijdrage aan de VvE?	Ja
--	----

Hoeveel bedraagt de periodieke bijdrage aan de VvE?	€ 387,25 per maand
---	--------------------

Wat zijn de verwarmingskosten in de periodieke bijdrage?	€ 41,25 per maand
--	-------------------

## Reservefonds van de VvE

Is er sprake van een reservefonds/reservefondsen?	Ja
---	----

## Meerjaren Onderhoudsplan

Is er een Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) opgesteld?	Ja
--	----

## VvE-verzekeringen

Heeft de VvE een collectieve opstalverzekering?	Ja
---	----

# Algemene informatie

## Meer informatie, bezichtigen, bieden / inschrijven

**WonenBreborg** heeft een opdracht tot verkoop/verhuur aan CORPOwonen verstrekt, maar de medewerkers van **WonenBreborg** voeren zelf de bezichtigingen en kunnen algemene informatie over de objecten verstrekken. Bij de presentatie van dit object zul je CORPOwonen regelmatig tegenkomen en in de communicatie kom je CORPOflow tegen.

Wanneer je meer informatie over het object wenst, kun je rechtstreeks contact opnemen met **WonenBreborg** op telefoonnummer **013 - 583 35 40** of per mail **infoverkoop@wonenbreborg.nl**.

Reacties kunnen via **corpowonen.nl**, telefonisch (**085 - 401 10 20**) of per mail (**info@corpowonen.nl**) aan CORPOwonen worden doorgegeven.

## Vrijblijvende aanbieding

De verstrekte informatie is slechts een vrijblijvende aanbieding.

## Disclaimer

Tussen het gebruikte beeldmateriaal kunnen zogenaamde 'artist impressions' gebruikt zijn om een indruk te geven van mogelijkheden. Deze indruk hoeft niet overeen te komen met de werkelijkheid. Bij het vermelden van formaten in teksten of op tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Alle verstrekte informatie is samengesteld om een belangstellende een goed beeld van een object te kunnen geven. Als de informatie onvolledig of onjuist is, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

# Bijzondere bepalingen

## Projectnotaris

Voor de eigendomsoverdracht van deze woning heeft de verkoper een projectnotaris aangesteld. Dit betekent dat de koper niet vrij is om zijn eigen notaris te kiezen voor de eigendomsoverdracht.

## Ouderdomsclausule

Wanneer woningen ouder zijn dan 15 jaar bestaat er meer risico op gebreken aan de onroerende zaak. In de koopovereenkomst wordt een artikel opgenomen waarmee koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de woning. Koper dient zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de woning aan te passen aan de leeftijd van de woning.

## Stadsverwarming

De verkoper verklaart dat de woning is aangesloten op de plaatselijke stadsverwarming. De koper is verplicht om de op het verkochte aanwezige woning, die thans voorzien is van een centrale stadsverwarmingsinstallatie, aan te sluiten en aangesloten te houden op het net van de plaatselijke stadsverwarming. Deze voorwaarde moet bij eventuele vervreemding van het perceel middels een kettingbeding aan de opvolgende eigenaar worden opgelegd.

## Asbest

In deze woning is asbest aanwezig. Bij woningen die voor 1994 gebouwd zijn, was het gebruikelijk asbesthoudend materiaal toe te passen in de bouw. Wanneer koper de asbest wenst te verwijderen, zal dit moeten gebeuren volgens de wettelijke voorschriften en is dit voor rekening en risico van de koper.

## Geen eigen gebruik

Verkoper heeft een informatieplicht met betrekking tot eventuele gebreken aan het object. Aangezien de verkoper het object niet zelf gebruikt/bewoond heeft, kunnen er gebreken aan het object zijn die de verkoper niet bekend zijn. Het risico hiervan komt voor rekening van de koper. Om inzage te geven in de bouwkundige staat heeft verkoper een bouwkundige inspectie laten uitvoeren.