



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

LOMBARDIENLAAN 215



Vraagprijs
€ 350.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

LOMBARDIJENLAAN 215 TILBURG (REESHOF)

Deze mooie, ruime, eengezinswoning is gelegen in de buurt De Kievit Zuid-West. Dit is een kindvriendelijke buurt met relatief veel gezinnen en veel groen. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners van tussen de 25 en 44 jaar. Er is een zeer uitgebreid aanbod aan zowel basis- als middelbare scholen, veel sport en ontspanningsmogelijkheden en voor je dagelijkse boodschappen kun je terecht bij de winkels op het Buurmalsenplein, Heyhoef en Dalempromenade. Daarnaast is de woning gunstig gelegen ten opzichte van diverse uitvalswegen, hierdoor is de ontsluiting naar de snelwegen perfect en ben je met de auto zo richting zowel Breda, Den Bosch als Eindhoven. Het NS station "Tilburg Reeshof" ligt ook vlakbij, kortom een TOPplek dus...!!!

BEGANE GROND:

Entree: Via je voortuin bereik je de voordeur van de woning. In de hal vind je de trap naar de eerste verdieping met daaronder een kelderkast, het toilet, de meterkast en de toegang tot de woonkamer. Via het bovenlicht van de voordeur valt daglicht naar binnen. De rijke marmeren tegelvloer loopt vanuit de entree mooi door over de gehele begane grond. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Woonkamer: Meteen bij binnenkomst word je verrast door de lichte ruime woonkamer. Hier is meer dan voldoende ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. De wanden en het plafond, met inbouwspots, zijn strak afgewerkt en vormen een mooi geheel met de warme tegelvloer. De openslaande deuren in de achtergevel, die grotendeels van glas is, zorgen voor een gezellig contact met de achtertuin.

Keuken: De strakke keuken heeft houten accenten, een extra dik en diep, granieten aanrechtblad en is van vele gemakken voorzien. Je hebt er de beschikking over een ceramische kookplaat met moderne zwarte afzuigkap, een vaatwasser en in de kastenwand vind je een koelkast met vriezer en een combi-oven-magnetronstoomoven op ooghoogte. In deze keuken tover je binnen de kortste keren de lekkerste gerechten tevoorschijn.

EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich 3 slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers. Een ervan is nu ingericht als walk-in-closet, de droom van iedere vrouw EN man. Alle slaapkamers zijn voorzien van een nette afwerking en een laminaatvloer. De badkamer is in 2022 volledig gemoderniseerd en zou niet misstaan in een woonmagazine. WOW! Je vindt er een ruime douche, een zwevend toilet en twee watafels die mooi zijn samengevoegd in één wandmeubel.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping van deze woning. Hier is nog een volledige "masterbedroom" gerealiseerd. Het brede raam in de voorgevel en de grote dakramen aan de achterzijde zorgen voor een extra ruimtelijk effect op deze verdieping. Je vindt hier ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.



TUIN:

De heerlijke achtertuin ligt op het noordwesten en heeft dus tot laat in de avond de zon te pakken. Het grote zonnescherm aan de achtergevel zorgt juist voor voldoende schaduw als je even niet in de zon wilt. Achterin de tuin bevindt zich een ruime berging. Ideaal voor het opbergen van al je tuinspullen en het parkeren van je fietsen. Tevens kun je met je fiets, via de berging, gemakkelijk achterom.

- Bouwjaar 1996;
- Perceeloppervlak 150 m²;
- Woonoppervlak 113 m²;
- Inhoud 402 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Energielabel A;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Zonnescherm aan de achtergevel;
- Lagere school en middelbare school dichtbij;
- NS station "Tilburg Reeshof" dichtbij;
- Winkelcentrum Dalempromenade en diverse uitvalswegen in directe nabijheid.

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?

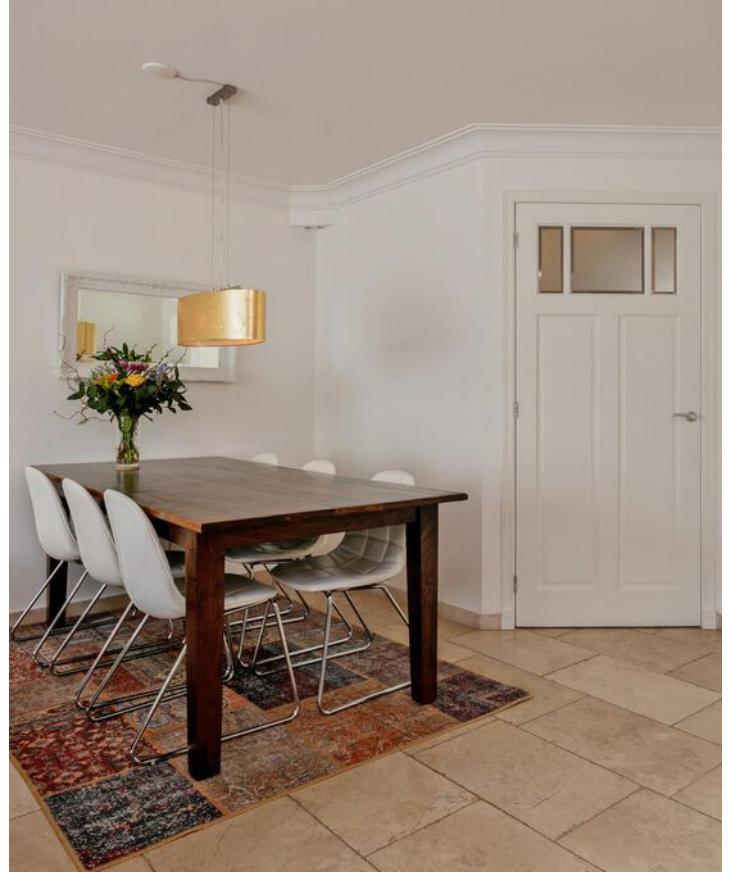
* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken 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. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

Aan de tekst in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	113 m ²
Perceeloppervlakte	150 m ²
Inhoud	402 m ³
Bouwjaar	1996





















FOTO'S





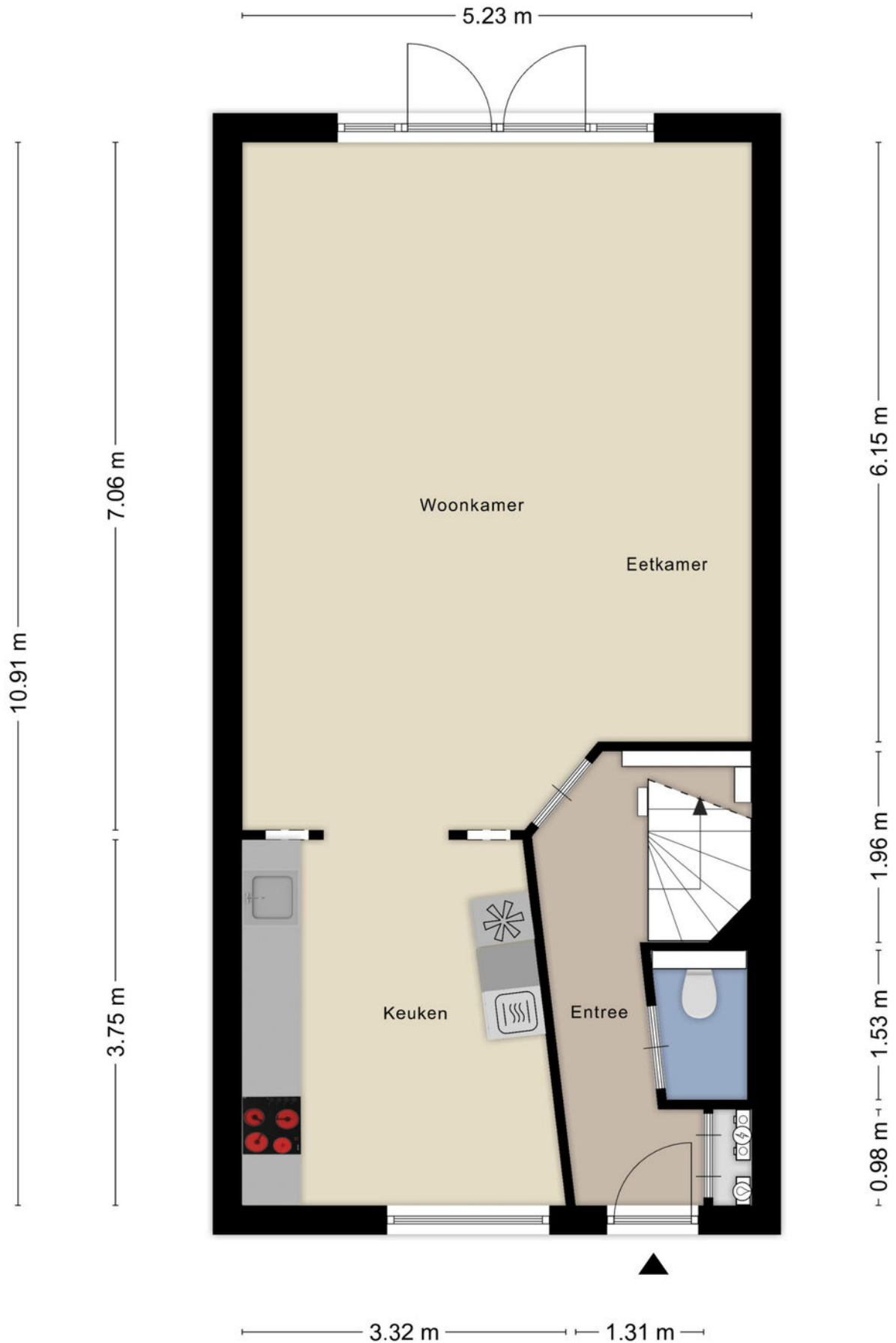
FOTO'S







PLATTEGROND

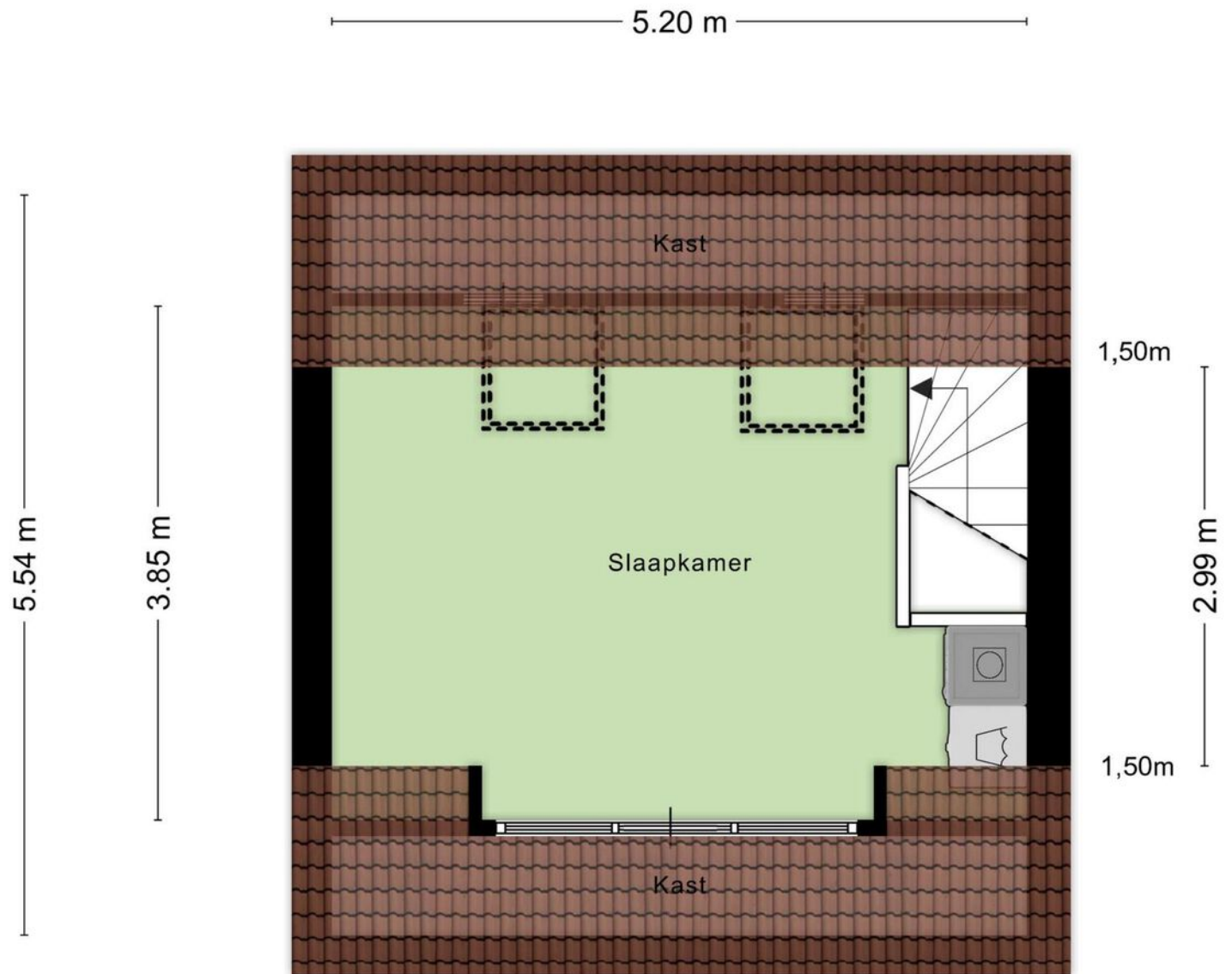


PLATTEGROND



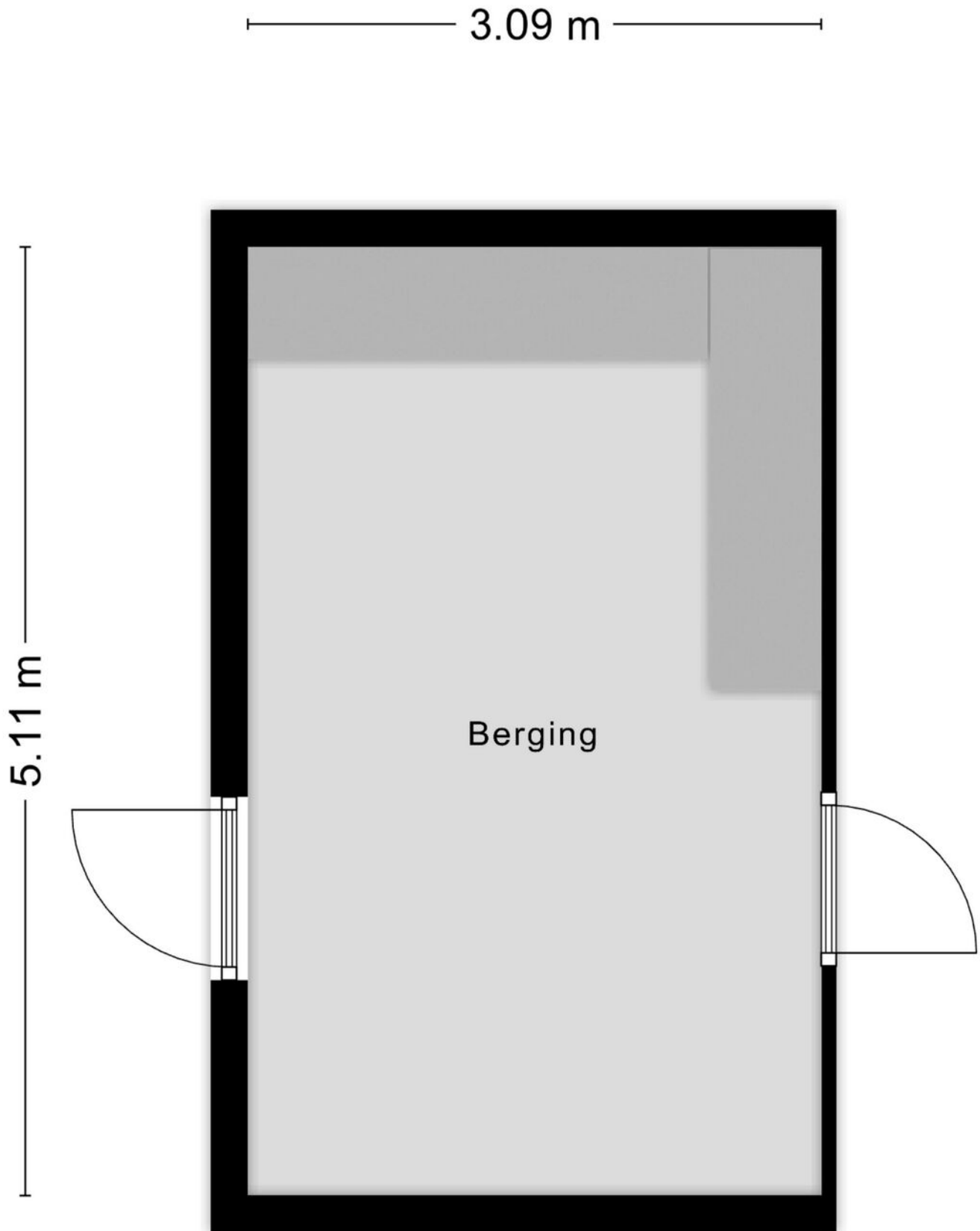
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



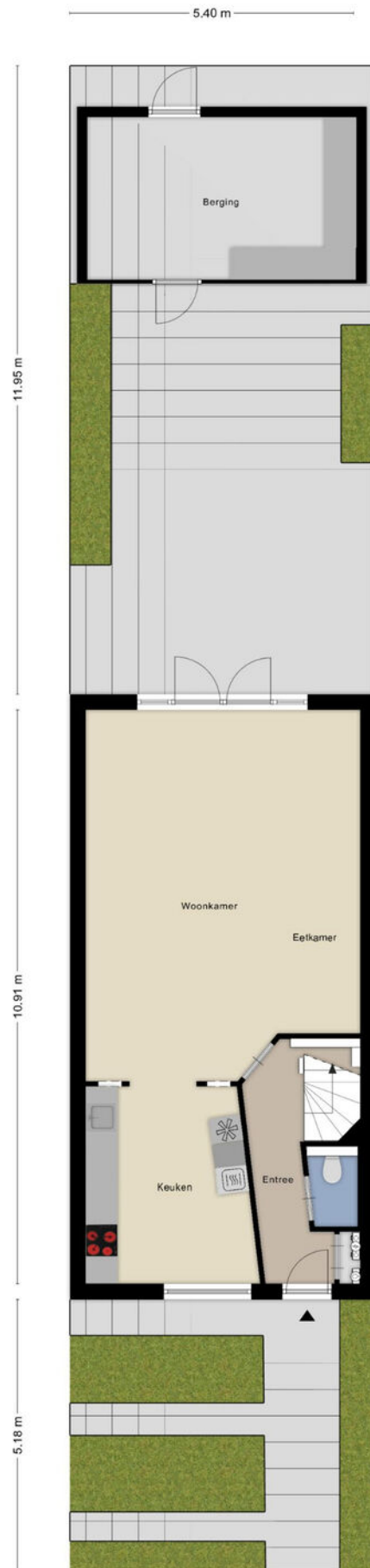
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND








KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Via Paul Makelaardij

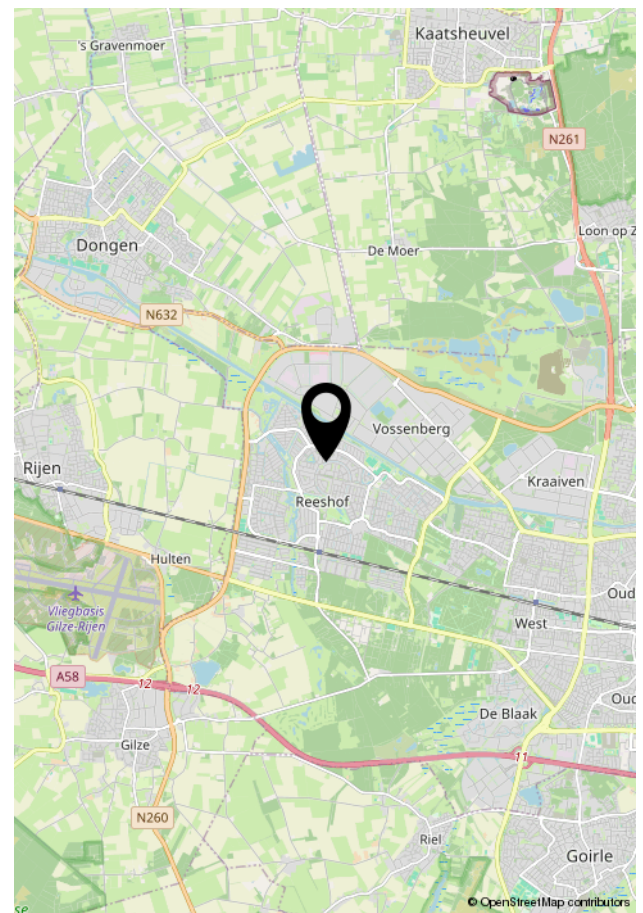
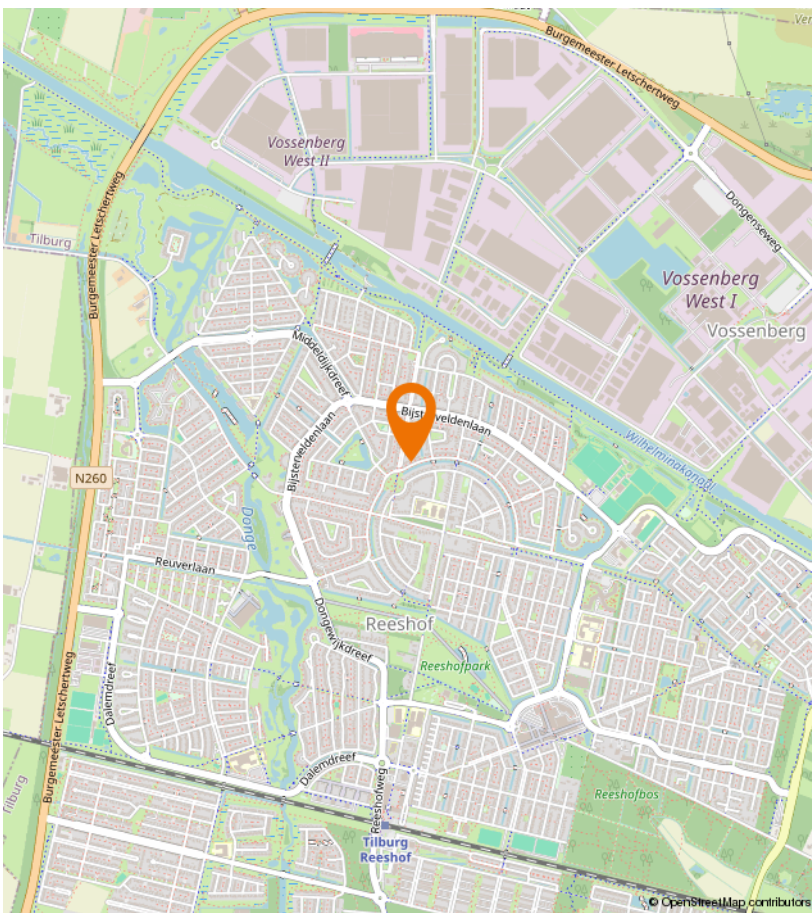
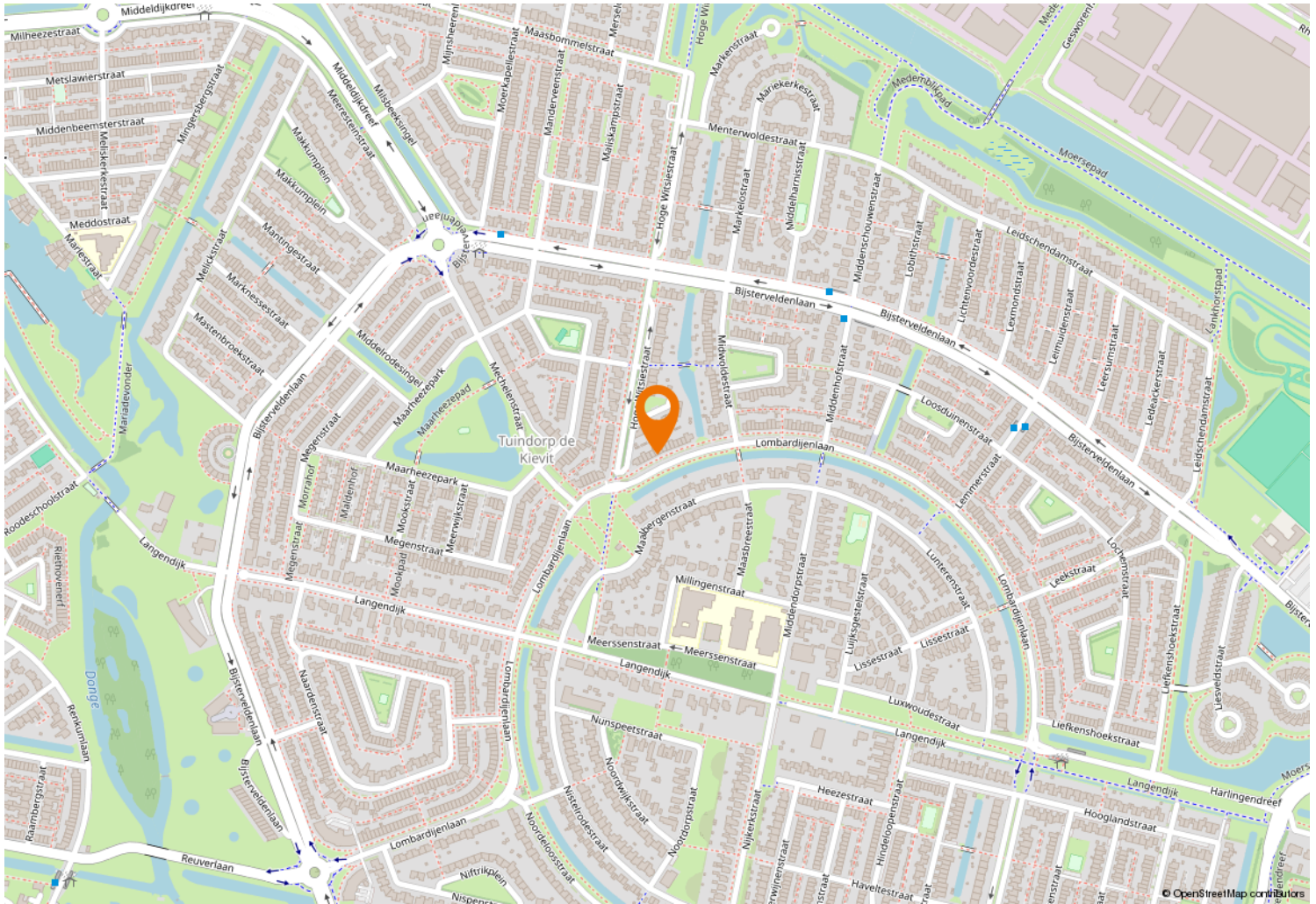


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie AG	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1769	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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.

