



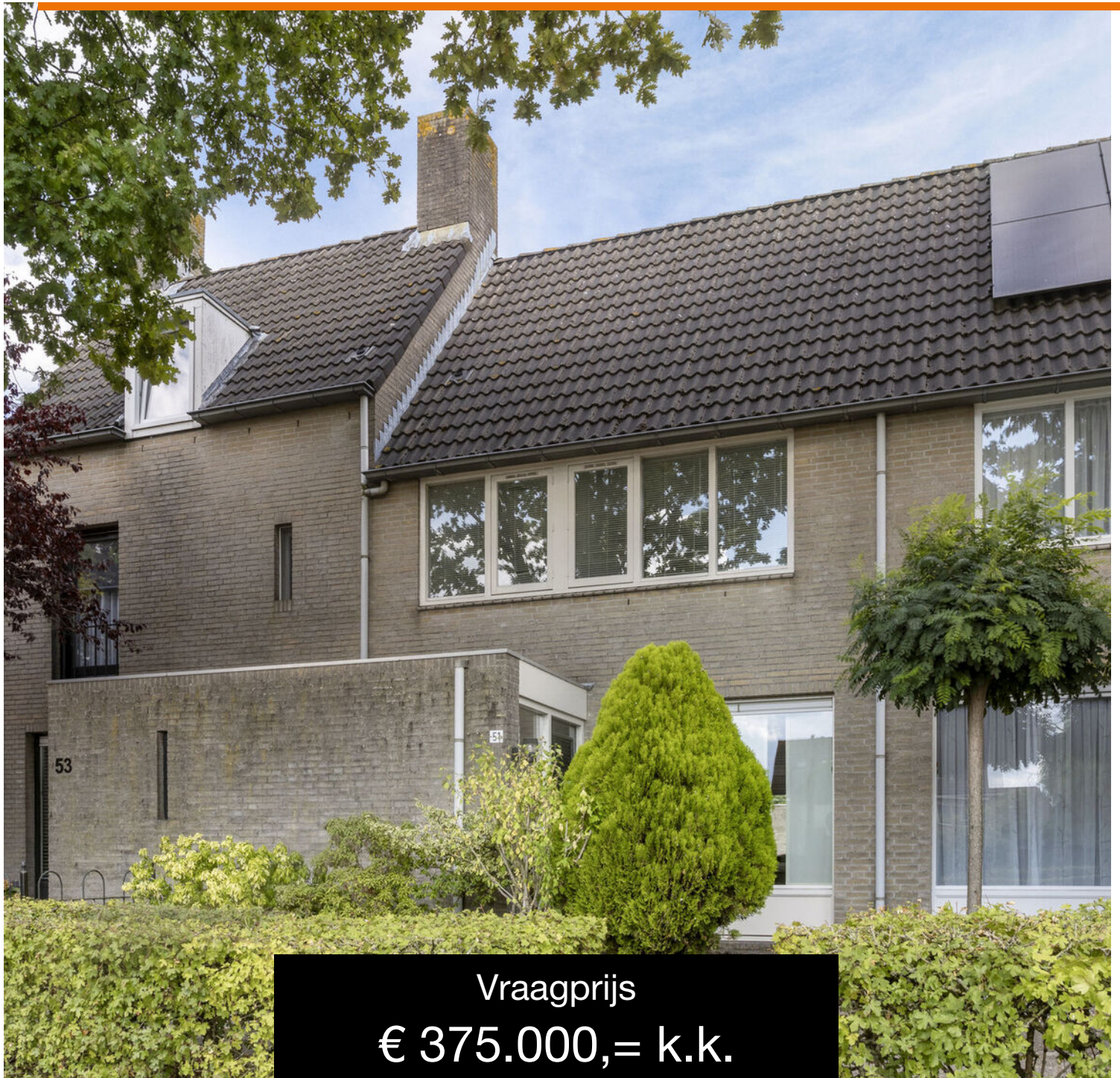
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

LOMBARDIJENLAAN 51



Vraagprijs
€ 375.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

LOMBARDIJENLAAN 51 TILBURG

Sfeervolle eengezinswoning met verrassend veel ruimte en fijne tuin

Aan een fraaie straat met vrij uitzicht aan de voorzijde staat deze goed onderhouden eengezinswoning (bouwjaar 1993) in tuindorp De Kievit in de Reeshof. Het huis straalt warmte en licht uit, met een prettige indeling, een zonnige achtertuin en volop ruimte voor een gezin.

Lichte woonkamer met tuinkamer

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, garderobe en toiletruimte met fonteintje.

De lichte woonkamer is afgewerkt met een houtlook laminaatvloer, strak gestucte wanden en plafond, en heeft een praktische trapkast. Dankzij de grote raampartijen geniet je van een fijne lichtinval. Aan de achterzijde vind je de open keuken, uitgerust met een afzuigkap, kookplaat, koelkast, vriezer en oven.

Direct aansluitend vind je de tuinkamer: een heerlijke extra leefruimte die met een royale schuifpui in verbinding staat met de achtertuin. Deze ruimte is ideaal als eetkamer, speelhoek of werkplek en geeft het huis een open, lichte en moderne uitstraling.

De schuifpui zorgt voor een naadloze overgang naar buiten. Op zonnige dagen zet je hem wijd open en vloeien woonkamer, tuinkamer en tuin moeiteloos in elkaar over – een verlenging van je wooncomfort, in elk seizoen.

Rust & ruimte op de verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van laminaatvloeren. De slaapkamer aan de achterzijde strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en voelt daardoor heerlijk ruim en licht. Deze kamer beschikt bovendien over een handige extra ruimte, netjes afgewerkt met een gordijn. Hierachter kun je je kleding en accessoires overzichtelijk opbergen – alsof je een inloopkast in huis hebt, maar dan slim geïntegreerd. De slaapkamer aan de voorzijde is eveneens ruim en praktisch ingedeeld. De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een ligbad met douchefunctie, een wastafel en een tweede toilet.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je de derde slaapkamer, eveneens netjes afgewerkt met een laminaatvloer en veel licht dankzij een Velux-dakraam. Op deze verdieping is op de voorzolder bovendien ruimte voor de wasmachine en droger, extra bergruimte en de opstelling van de mechanische ventilatie.

Heerlijke achtertuin

Vanuit de tuinkamer stap je direct de tuin in: een onderhoudsvriendelijke, grotendeels bestrate achtertuin met borders en een vrijstaande berging. Dankzij de houten poort kun je eenvoudig achterom. De tuin ligt op het oosten, waardoor je vooral in de ochtend en vroege middag heerlijk van de zon geniet.



Prettige ligging

De woning ligt in de wijk De Kievit Zuid-West, een kindvriendelijke buurt met veel jonge gezinnen en groenvoorzieningen. Alle dagelijkse voorzieningen liggen dichtbij: winkelcentra Buurmalsenplein, Heyhoef en Dalempromenade zijn eenvoudig te bereiken. Daarnaast is er een breed aanbod aan scholen, sport- en recreatiemogelijkheden. Qua bereikbaarheid zit je hier perfect: uitvalswegen naar Breda, Den Bosch en Eindhoven zijn snel bereikbaar en ook NS-station Tilburg Reeshof ligt vlakbij.

Kenmerken op een rij:

- Bouwjaar 1993;
- Perceeloppervlak 153 m²;
- Woonoppervlak 115 m²;
- Inhoud 408 m³;
- Energielabel: A;
- NEN 2580 meetrapport*;

Een woning waar sfeer, ruimte en praktische indeling samenkomen – klaar om ontdekt en bewoond te worden.

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.

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	115 m ²
Perceeloppervlakte	153 m ²
Inhoud	408 m ³
Bouwjaar	1993

















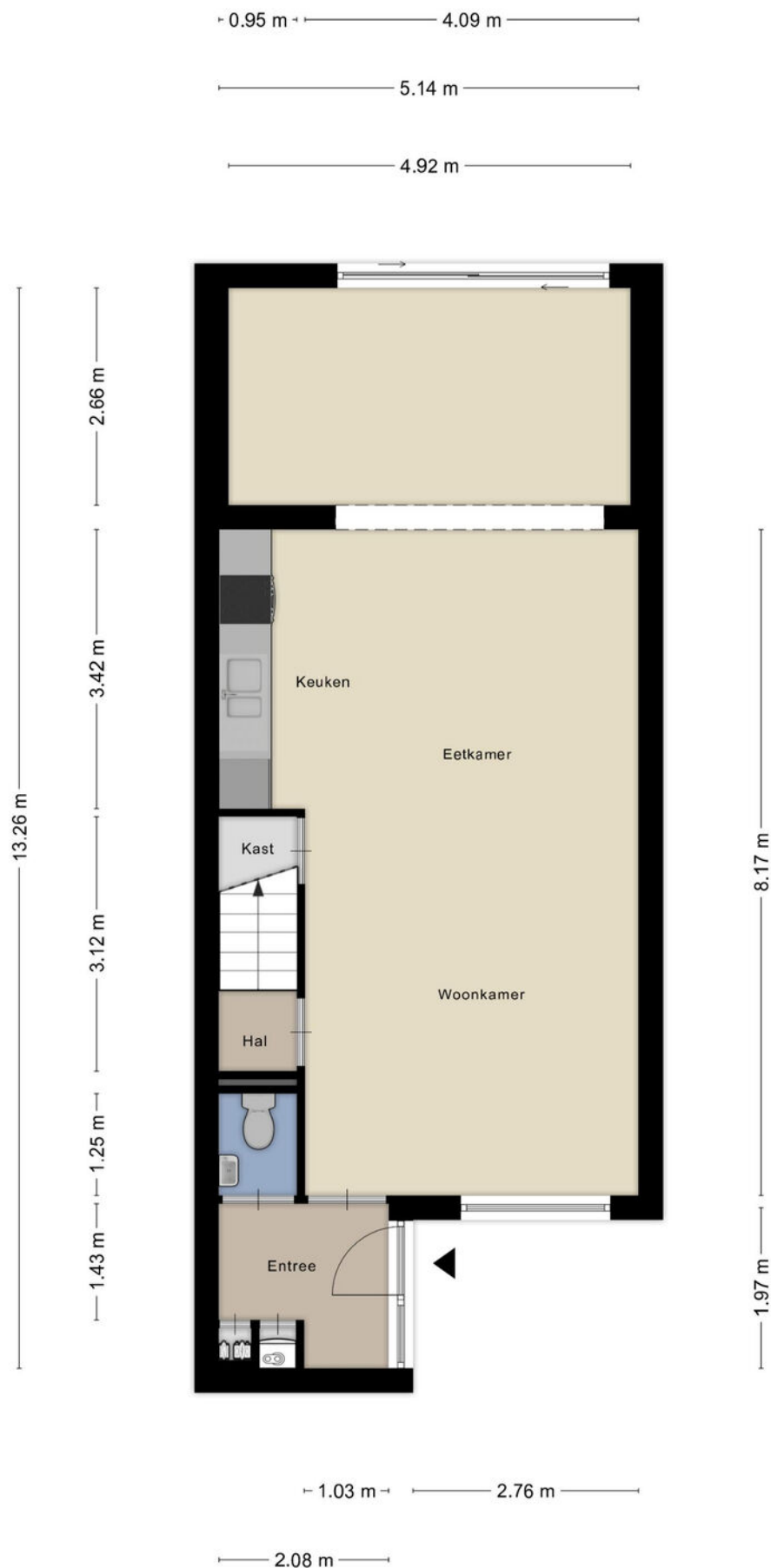




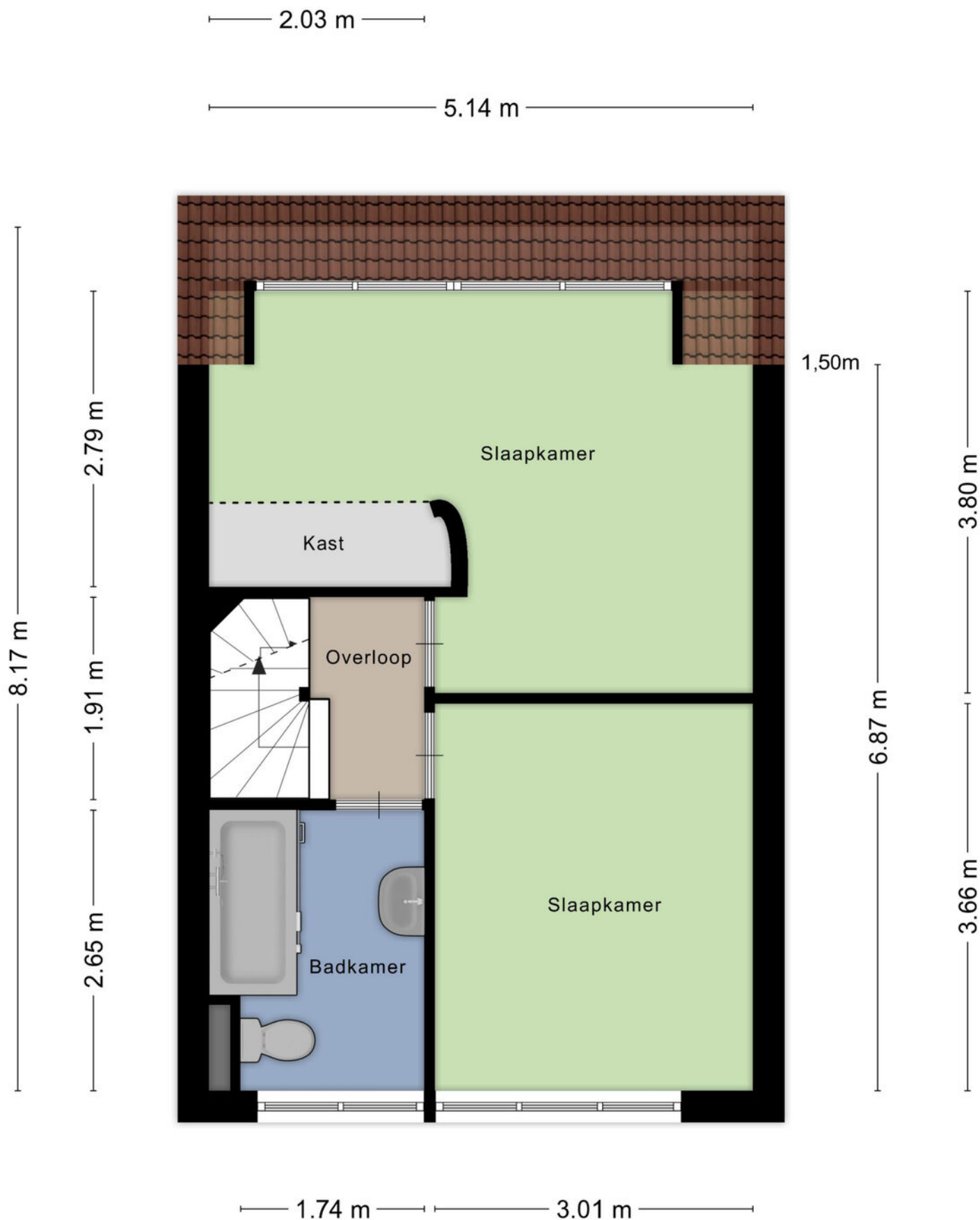




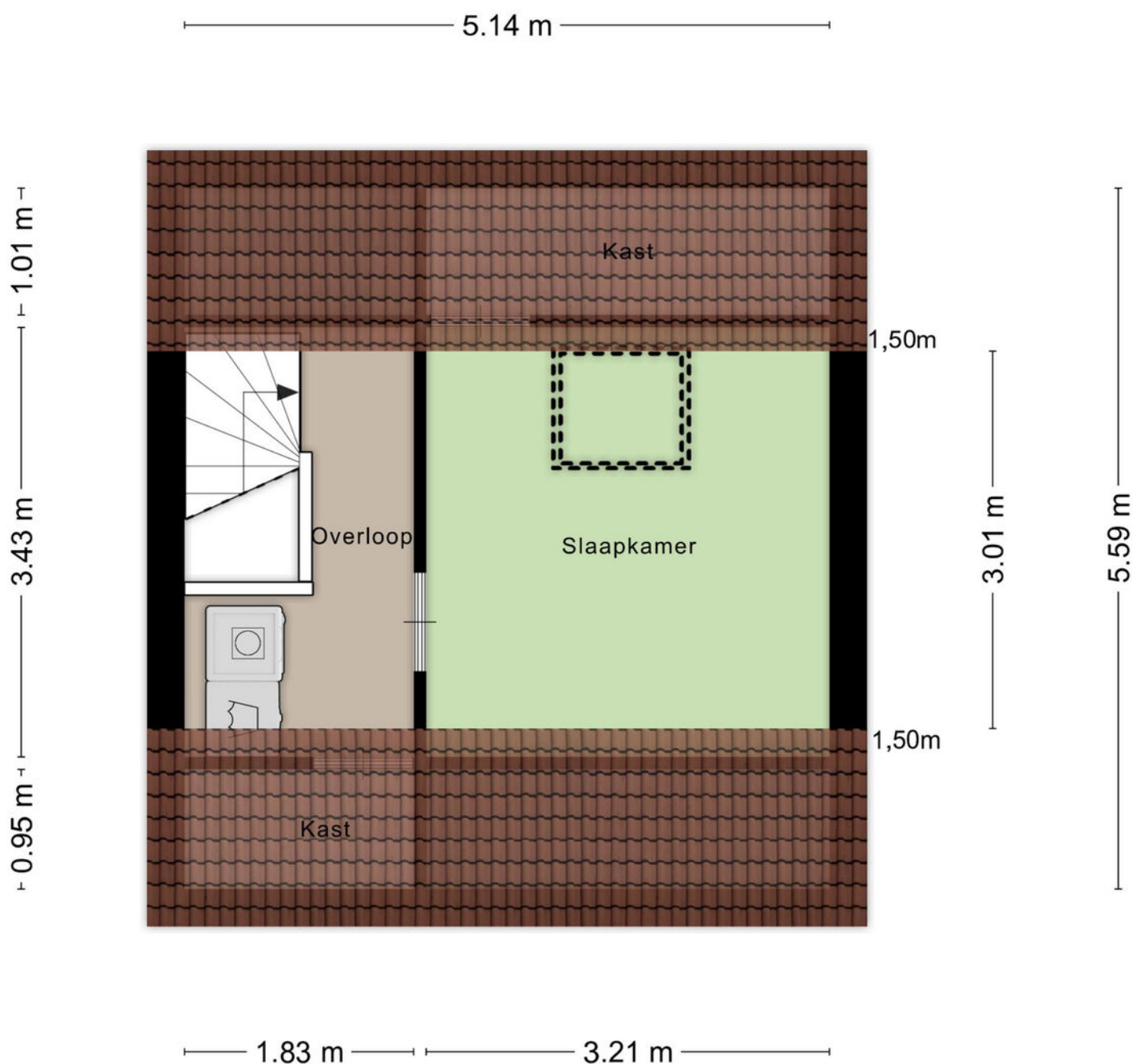
PLATTEGROND



PLATTEGROND

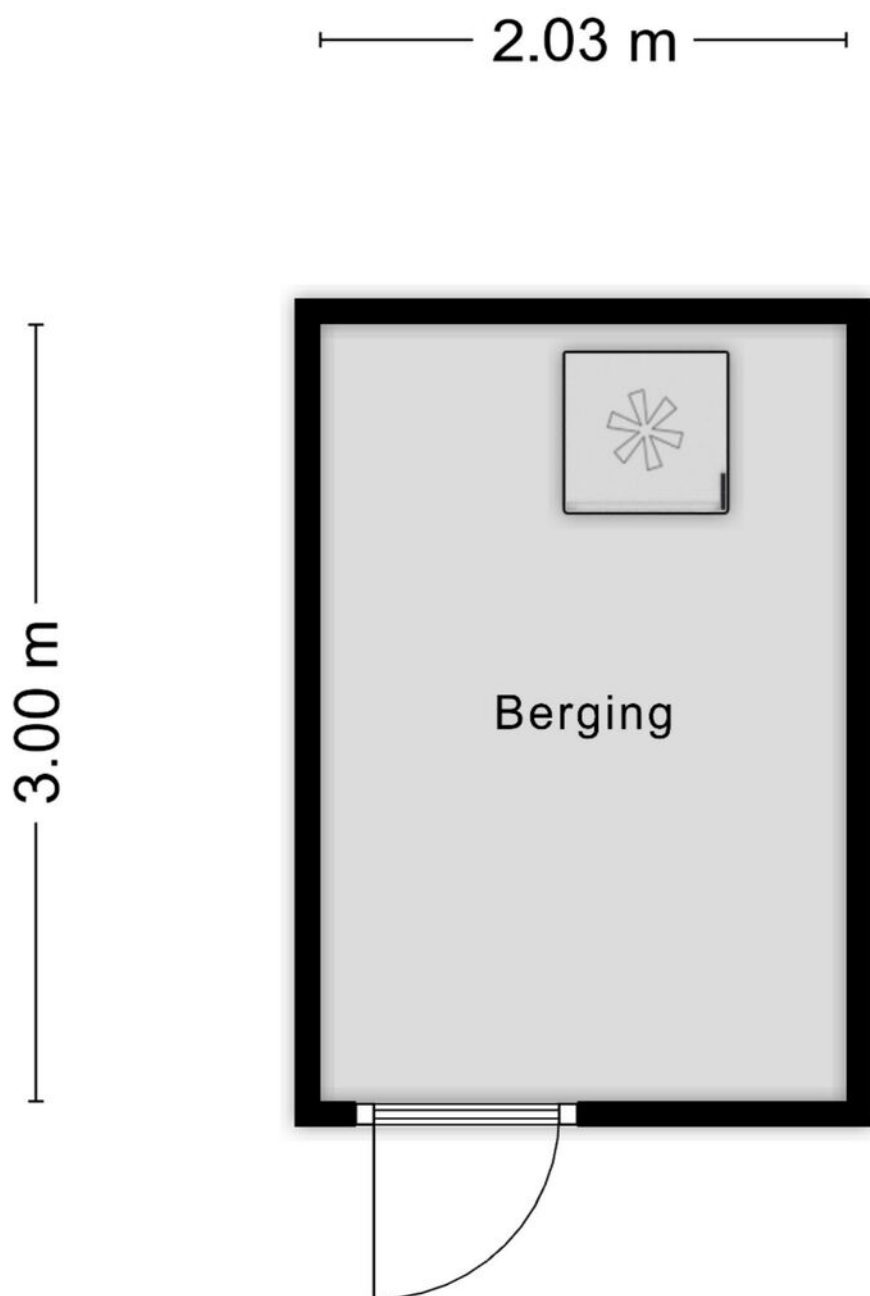


PLATTEGROND



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



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

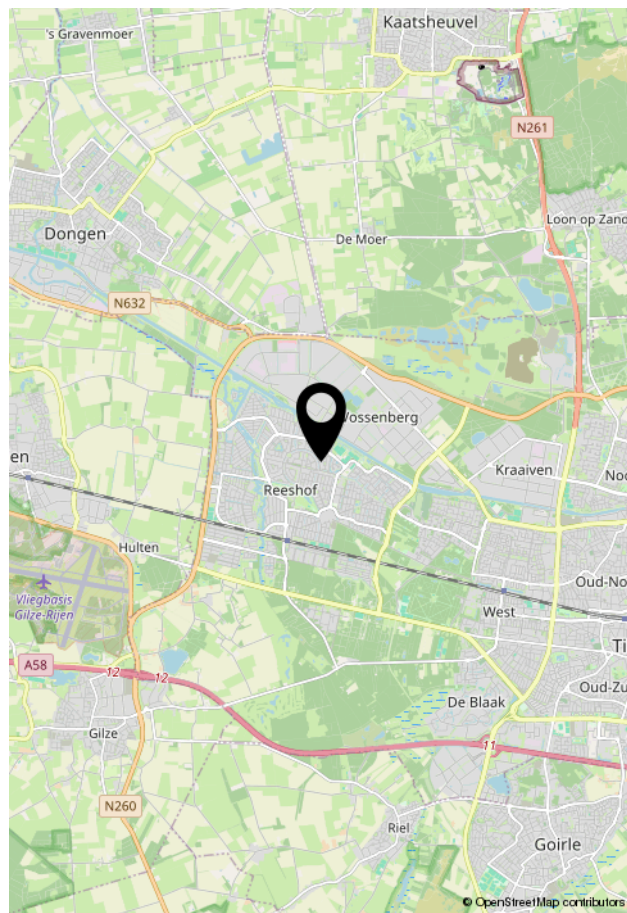
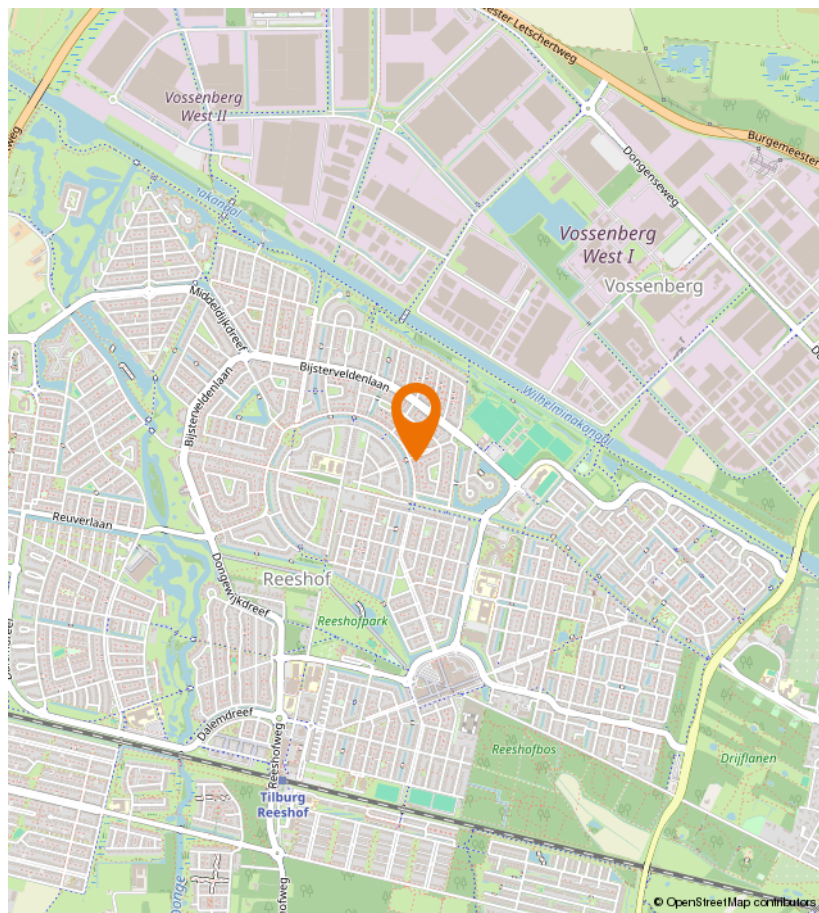
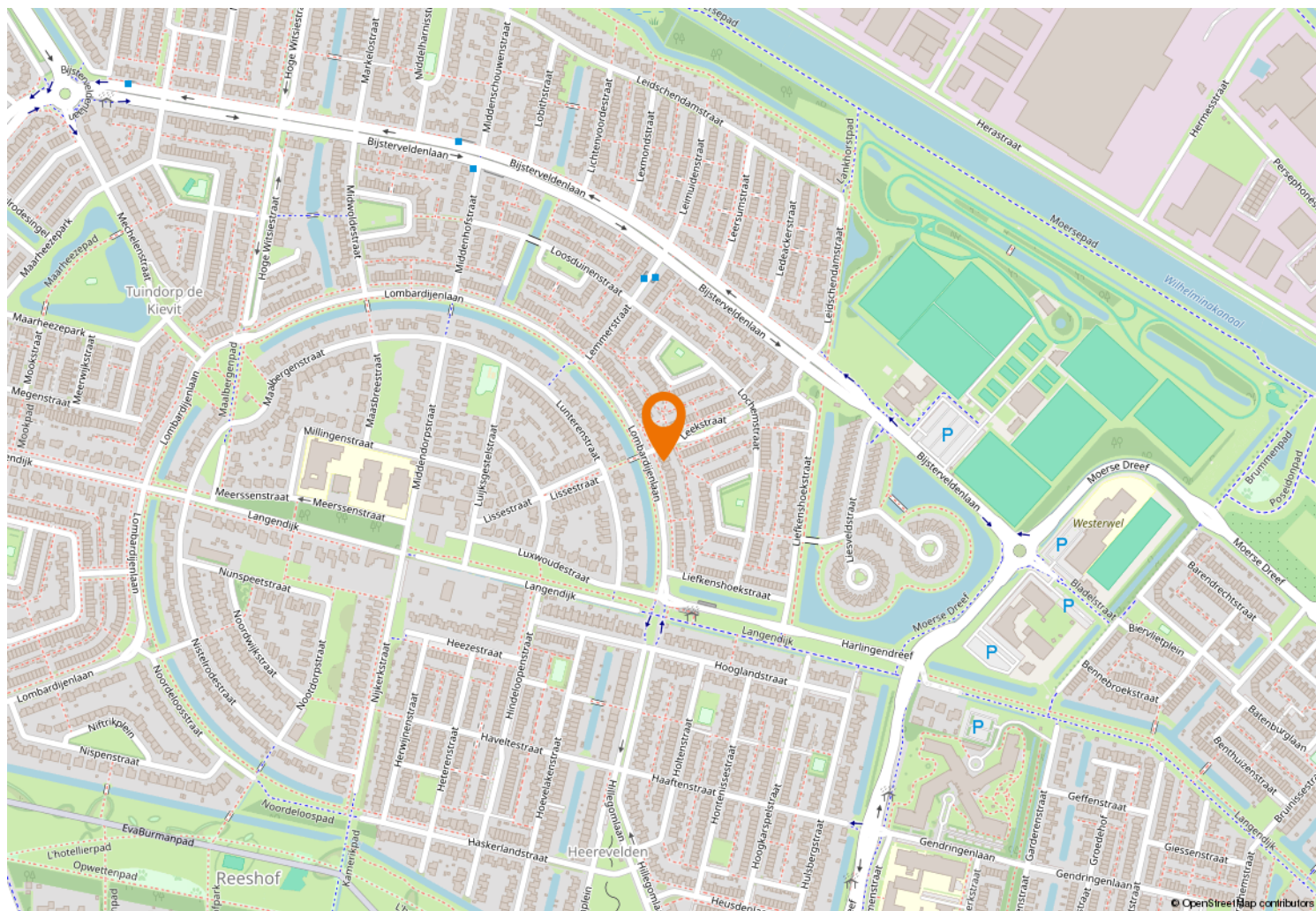
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie AF
Perceel 4584

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





Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

