



# Lexmondstraat 28

Tilburg

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

# Hoomz

+31 85 070 37 16 | [info@hoomz.nl](mailto:info@hoomz.nl) | [www.hoomz.nl](http://www.hoomz.nl)



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1992
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	386 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	87 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	298 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	23 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	stadsverwarming
Isolatie:	dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	A

# Omschrijving

Ben je op zoek naar een woning waar je nog echt je eigen stempel op kunt drukken? Dan is dit een kansrijke tussenwoning met verrassend veel ruimte en mogelijkheden. De woning heeft wat liefde nodig, maar biedt een solide basis om er iets moois van te maken.

Deze tussenwoning beschikt over een gebruiksoppervlakte wonen van circa 45 m<sup>2</sup> op de begane grond, circa 42 m<sup>2</sup> op de eerste verdieping en circa 23 m<sup>2</sup> Gebruiksoppervlakte Overig in pandige ruimte op de tweede verdieping (zolder). De woning is voorzien van een voor- en achtertuin en heeft een functionele indeling, maar dient op onderdelen gemoderniseerd te worden.

De woning is gelegen in een brede en rustige woonstraat in een prettige woonomgeving, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Op korte afstand bevinden zich sportvelden, (basis- en middelbare) scholen, kinderopvang en Winkelcentrum Heyhoef. Ook het NS-station Tilburg Reeshof is goed bereikbaar, wat zorgt voor uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer, evenals de uitvalswegen richting omliggende steden.

De ligging is daarnaast aantrekkelijk voor liefhebbers van groen en buitenleven. Zowel het Reeshofpark, het Reeshofbos als natuurgebied de Dongevallei liggen op korte afstand en bieden volop mogelijkheden om te wandelen en recreëren.

## Indeling

### Begane grond

Bij binnenkomst kom je in de hal met toegang tot de meterkast en de woonkamer. De woonkamer strekt zich uit over vrijwel de gehele achterzijde en biedt volop ruimte voor een zit- en eethoek. Vanuit hier loop je zo de achtertuin in - een fijne plek met meer dan voldoende diepte om een prettige buitenruimte te creëren. De eerste verdieping bereik je middels de doorgang in de woonkamer, die tevens toegang biedt tot het toilet. Deze is voorzien van een staand toilet en een fonteintje.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde in een aparte hoek. Dit geeft mogelijkheden om de indeling naar wens aan te passen, bijvoorbeeld door de keuken te betrekken bij de woonkamer.

### Eerste & tweede verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, verdeeld over de voor- en achterzijde. De badkamer ligt eveneens aan de achterzijde en is voorzien van de basisvoorzieningen, waaronder een wastafel met wastafelmeubel, toilet en inloopdouche.

De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt een open ruimte met een goede hoogte. Ideaal als berging, werkruimte of - na plaatsing van een

groter zolderraam – als extra slaapkamer.

## Buiten

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin, waarbij de achtertuin met zijn diepte een fijne plek kan worden voor ontspanning en buitenleven.

Kortom: een woning met volop potentie, een praktische en efficiënte indeling en diverse mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak en wensen te moderniseren. Met de aanwezige ruimte, drie slaapkamers, een zolderverdieping en zowel een voor- als achtertuin vormt dit een uitstekende basis voor een comfortabel thuis. Ideaal voor kopers die niet terugschrikken voor wat werkzaamheden en juist op zoek zijn naar een woning die zij volledig naar eigen inzicht kunnen transformeren en toekomstbestendig kunnen maken.

-----

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Toelichtingsclausule NEN2580: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

















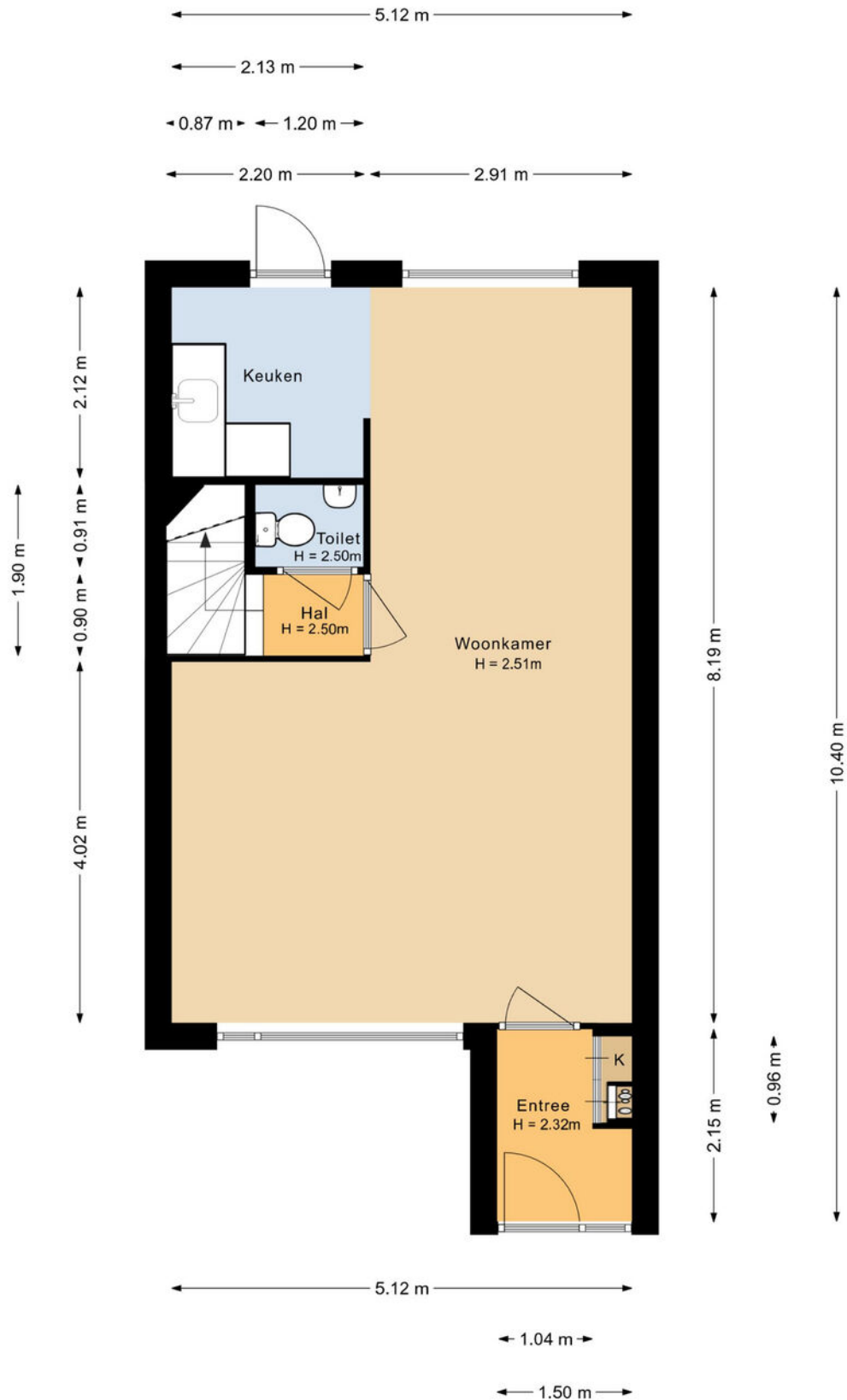






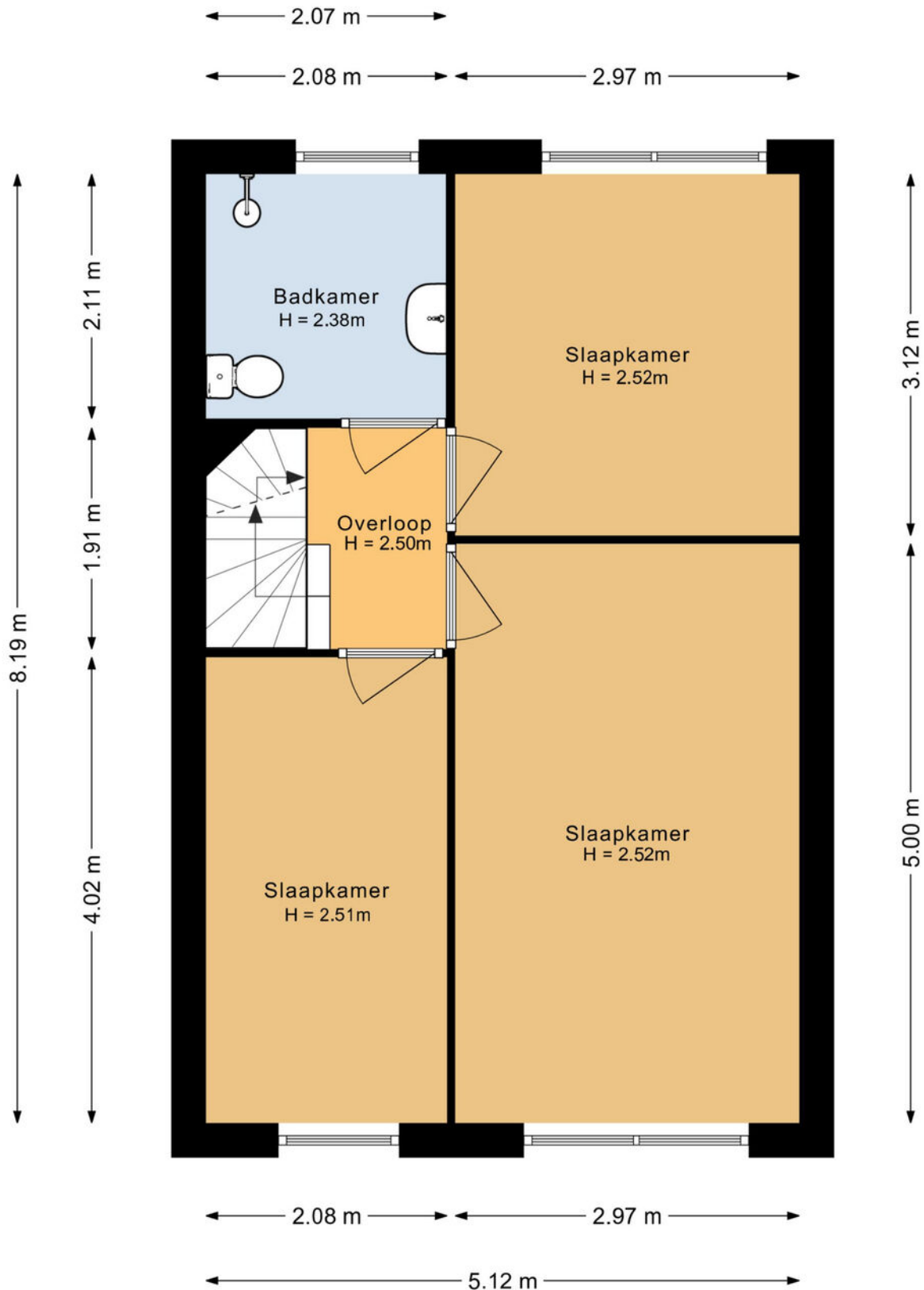


# Plattegrond



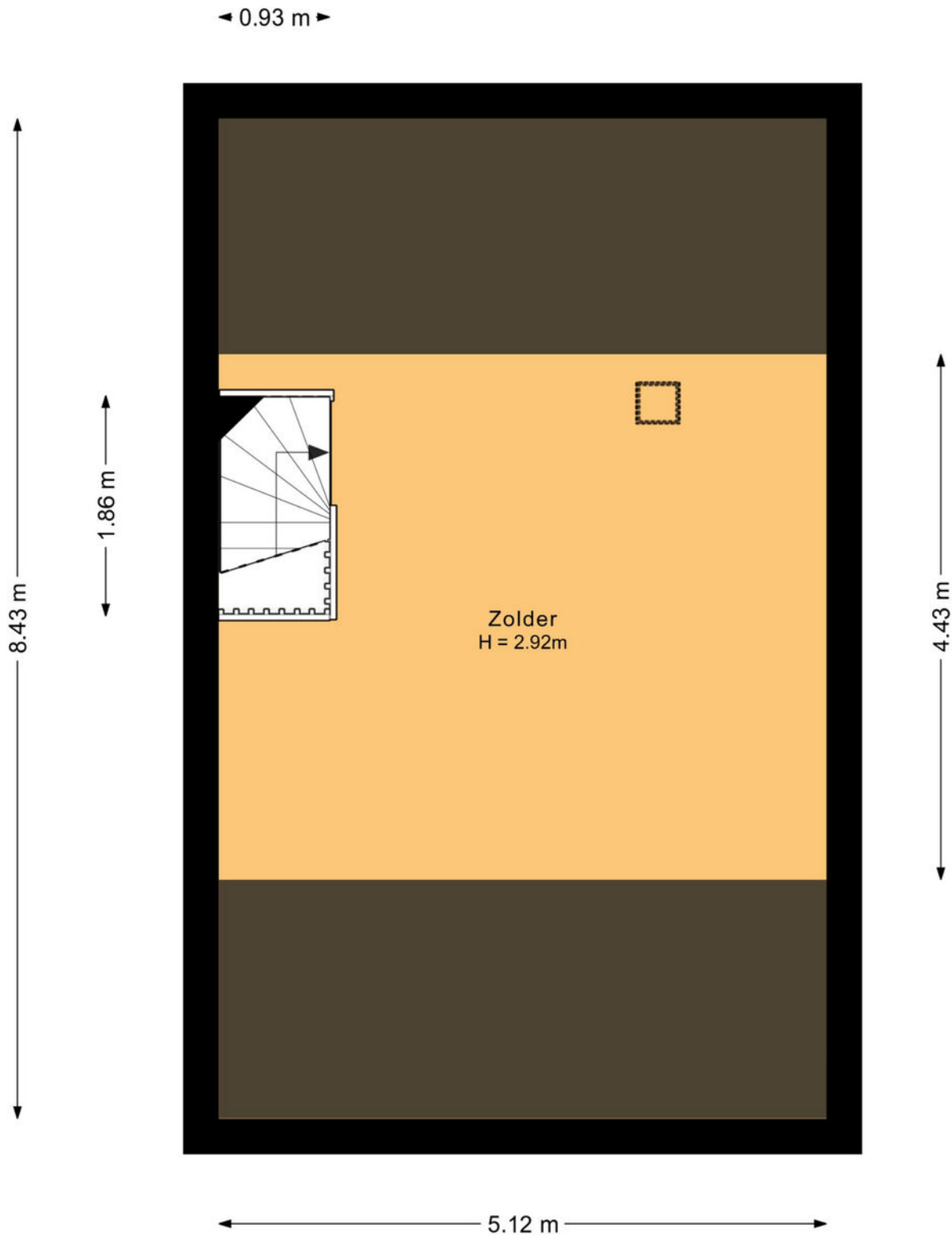
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



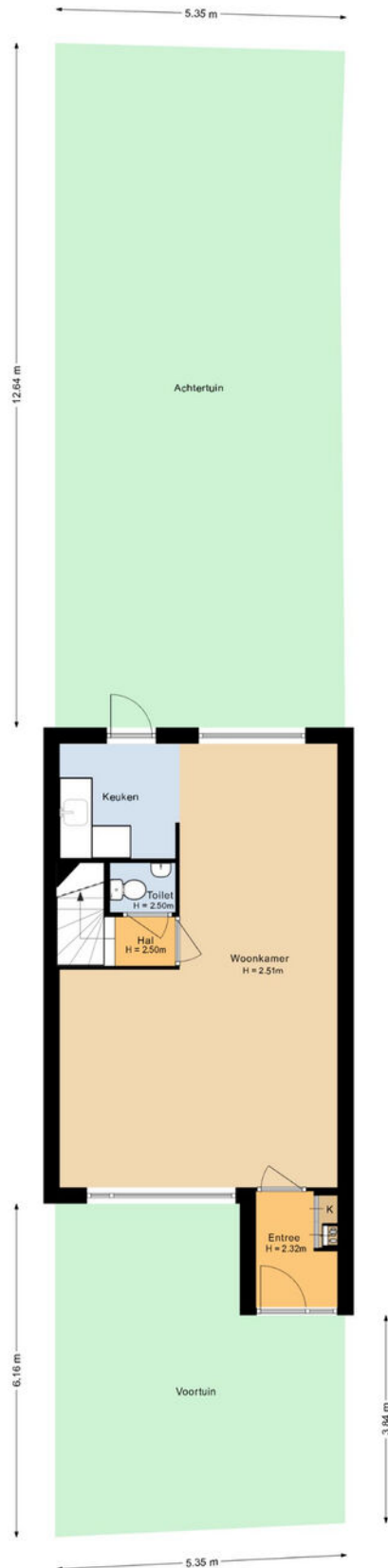
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

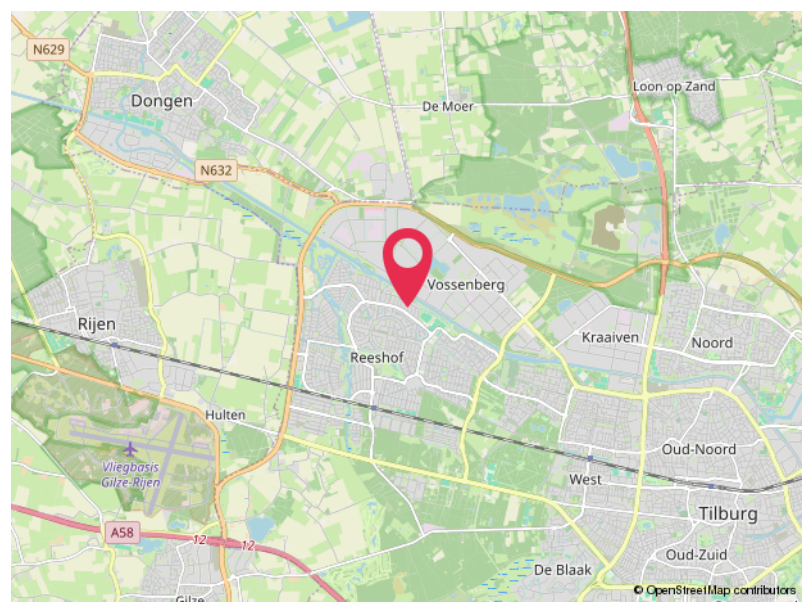
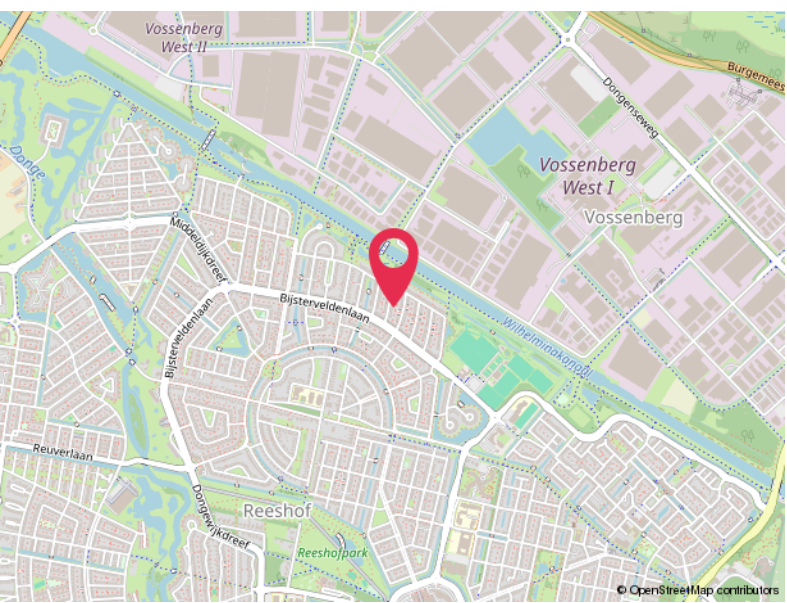
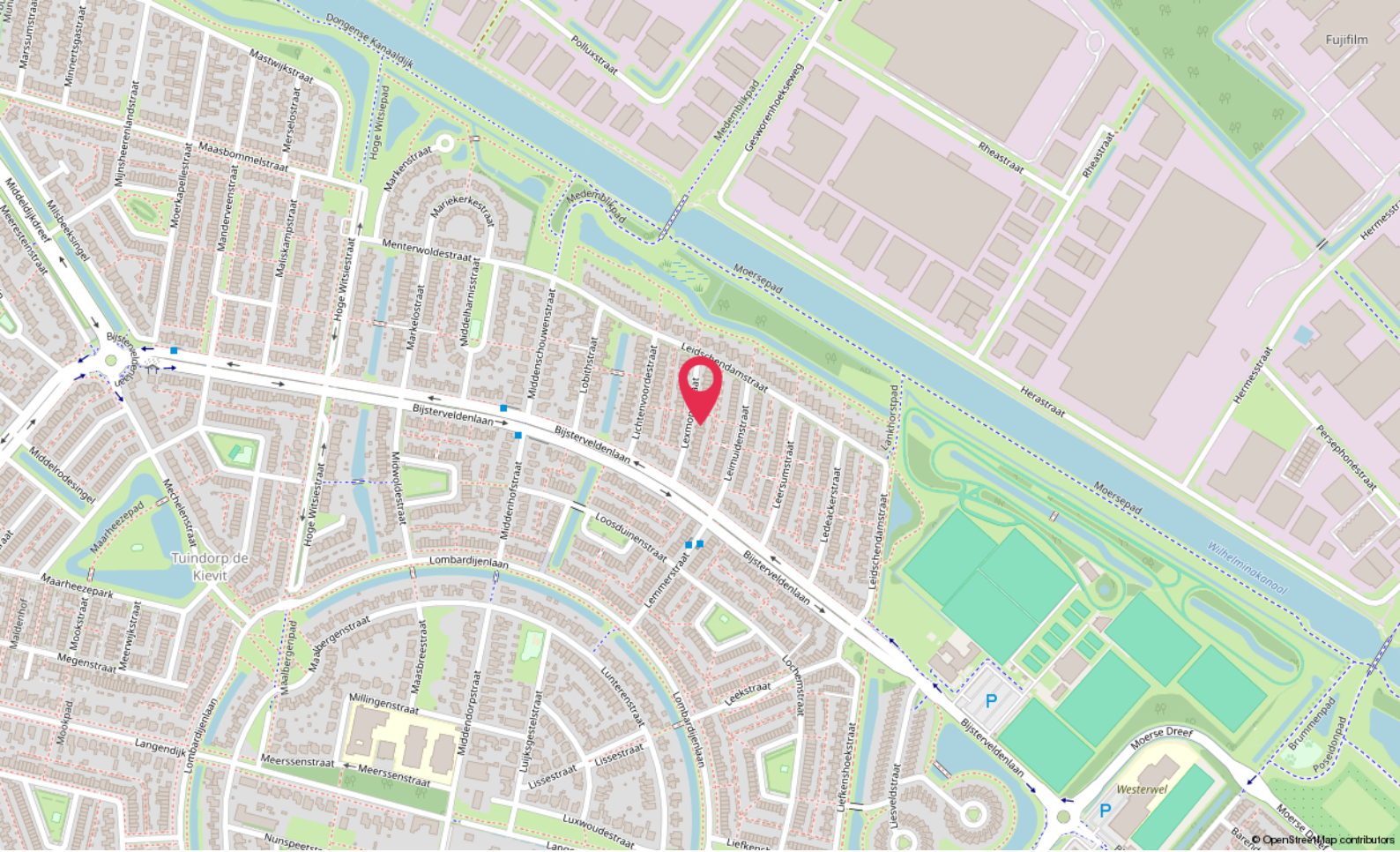
Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie AF</p> <p>Perceel 4487</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juli 2025  
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

LEXMONDSTRAAT 28  
Tilburg

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

# Hoomz.

Antoon van Rijenplein 1  
5021 AR Tilburg

+31 85 070 37 16  
[info@hoomz.nl](mailto:info@hoomz.nl)  
[www.hoomz.nl](http://www.hoomz.nl)