



NMG

Wonen

TILBURG LEIJPARKWEG 75



Welkom!

Voor elke woonwens hebben wij een passende oplossing. Of je nu wil huren of kopen, je huis wil verhuren of verkopen, bij NMG Wonen ben je aan het juiste adres. Wij maken graag jouw woonreis met je mee, van je eerste huurappartement naar een nieuwbouwhuurwoning, naar een koopwoning en dan misschien weer naar een luxe huurappartement? Wij hebben het in huis en onze ervaren makelaars reizen graag met je mee.

Robin Groenhuis RM RT



NVM makelaar

06-31 94 77 01 robin.groenhuis@nmg.nl

Kopers en verkopers begeleiden in een bijzondere periode, Een mooi resultaat boeken voor alle partijen. Zorg ervoor dragen dat er geen misverstanden ontstaan en er een veilige transactie tot stand komt.

In de makelaardij werk je met passie, een heerlijk beroep en zo leuk om te doen!



Leijparkweg 75: de belangrijkste kenmerken

object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1954

Maten object

Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Inhoud woning	440 m ³
Woonoppervlakte	124 m ²

Details

Schuur / berging	Vrijstaand steen
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Parkeren	Openbaar parkeren
Voorzieningen	Tv-kabel, glasvezel kabel, openslaande deuren, open haard, tuinkamer, dakkapellen, dakterras

Tuin gegevens

Tuin	Voor- en achtertuin
Kwaliteit	Normaal
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Achtertuintuin afmetingen (DxB)	9m x 6m
Positie	West

D

Energie label D

Geldig tot en met 4 april
2028

Isolatie

Grotendeels dubbelglas

Verwarming/ warm- water

Cv-ketel Remeha Avanta
28c uit 2013





Groene woonomgeving

Rustig gelegen aan een van de mooiste lanen van Tilburg, aangrenzend aan het Leijpark, tref je deze charmante en rijk gedetailleerde woning aan, die een unieke woonbeleving biedt voor het hele gezin.

Het is hier heerlijk wonen: je komt aan via een rustige straat met voldoende parkeergelegenheid dicht bij de woning. De brede groenstrook en de vele mooie bomen zorgen direct voor een prettige sfeer.

De in 1954 gebouwde woning ademt karakter. Mooie metseldetails, klossen onder de goot, gedetailleerde raampartijen en een dakkapel zorgen voor de charmante uitstraling van deze woning.





Kom binnen!

Je komt prettig binnen in de hal.

De grote vloertegels geven rust en er is voldoende ruimte voor je garderobe.

Er is een handige trapkast voor extra provisie en het bergen van je schoonmaakspullen.

Het toilet is apart gesitueerd en brengt daardoor meer privacy.





Royale woonkamer

Wil je even tot rust komen en van het groen genieten? Dan biedt de voorkamer je hiervoor bij de open haard een heerlijke plek.

Door de grote ramen aan zowel de straat- als tuinzijde geniet je van een aangename lichtinval.

De mooie houten vloer, lichte wanden en het hoge plafond van circa 3 meter zorgen voor een rustige en sfeervolle uitstraling.







Tuinkamer

Ben je aan het werk in de tuinkamer of zit je daar liever in je luie stoel met een oogje op de spelende kinderen in de achtertuin? De keuze is aan jou!

De woonkamer en tuinkamer zijn middels de karakteristieke ensuite deuren van elkaar af te sluiten, waardoor je eenvoudig je eigen sfeer en plek creëert.

Dankzij de royale afmetingen zijn de ruimtes bovendien op verschillende manieren in te delen, bijvoorbeeld als speelkamer, tv-kamer of extra werkplek.





Woonkeuken

De uitgebouwde keuken brengt gezelligheid voor het hele gezin. Of je beste vriendin of familielid nu 's morgens even koffie komt drinken, je samen met je gezinsleden hier aan het ontbijt gaat of van je lunch geniet, je komt elkaar hier vast de hele dag tegen.

In de keuken heb je voldoende ruimte om een heerlijke maaltijd te bereiden. Er is volop aanrechtruimte, afgewisseld met praktische apparatuur.

Er is veel kastruimte zodat je daar makkelijk je spullen kunt bergen. De grote vloertegels zorgen voor praktisch gebruik en een warme uitstraling.





Speelse indeling

De praktische indeling biedt volop mogelijkheden om de woning volledig af te stemmen op jouw woonwensen en levensfase!

Creëer een gezellige speelruimte waar kinderen veilig kunnen spelen, richt een comfortabele tv-kamer in voor ontspannen filmavonden of maak een rustige thuiswerkplek waar je je optimaal kunt concentreren.

De ensuite deuren maken het makkelijk om ruimtes met elkaar te verbinden of af te scheiden. Hierdoor ontstaat een speels geheel waarin iedere gezinsgenoot zijn eigen plek kan vinden, zonder het gevoel van verbondenheid in huis te verliezen.



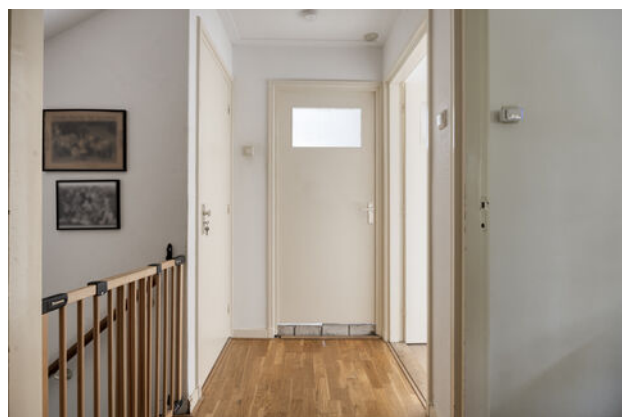


Eerste verdieping

Vanaf de overloop heb je toegang tot de twee royale slaapkamers.

De slaapkamers zijn beide royaal van formaat en bieden voldoende ruimte voor het plaatsen van een tweepersoonsbed.

Dankzij de prettige afmetingen en de lichte indeling zijn de kamers flexibel in te richten, bijvoorbeeld als slaap-, werk- of logeerkamer.





Slaapkamer met balkon

De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een bijzonder pluspunt: een eigen dakterras. Deze buitenruimte vormt een fijne verlenging van de kamer en biedt volop privacy en rust!

Het dakterras leent zich uitstekend voor een ontspannen ochtendontbijt in de zon of juist voor het laatste glaasje van de dag in de avondlucht. Een heerlijke plek waar binnen en buiten op een prettige manier samenkomen en waar je optimaal kunt "genieten".





Badkamer & toilet b.g.

De badkamer is voorzien van een ligbad, toilet en een wastafelcombinatie.

Er is volop ruimte om je na het douchen af te drogen. Er is een natuurlijke lichtinval en een raam te openen voor de frisse lucht.





Tweede verdieping

Via de vaste trap kom je op de voorzolder. Deze ruimte is keurig afgewerkt en biedt bergruimte voor je vakantie en seizoensspullen. De dakkapel zorgt voor extra licht en ventilatiemogelijkheden. De Remeha Cv-ketel is daar tevens opgesteld.

De zolderkamer biedt voldoende ruimte als slaapkamer voor de opgroeiende kinderen of kan prima fungeren als werk- of hobbyruimte. Achter de knieschotten kan je nog extra spullen opbergen.





Zonnige achtertuin

Aan de achterzijde van de woning ligt de zonnige tuin welke is gelegen op het westen. Deze is speels in te delen en er is altijd een plek in de zon of schaduw te vinden.

De stenen berging biedt plaats voor het bergen van je fietsen en (tuin)gereedschap.

Via het achtergelegen pad kan je makkelijk bij de woning komen.





Stadspark voor de deur

Je wandelt natuurlijk zo het “stadspark Leijpark” in aan de overzijde van de straat.

Deze unieke ligging zorgt ervoor dat je dagelijks kunt genieten van groen, rust en ruimte, direct vanuit je eigen voordeur.

Het park biedt volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie. Of je nu kiest voor een rustige wandeling, een sportief rondje hardlopen of gewoon even wilt genieten van de natuur, het Leijpark vormt een prachtige verlenging van je woonomgeving.

Dankzij de groene lanen, oude bomen en open velden ervaar je hier een zeldzaam gevoel van rust, midden in de stad.





Mooie natuurgebieden

In de directe omgeving zijn er veel mogelijkheden om je lekker te ontspannen zoals de schitterende natuurgebieden: De Loonse en Drunense Duinen en de Oisterwijkse bossen en Vennen.

Je kunt hier heerlijk wandelen en fietsen. De avonturiers kunnen hun energie vast kwijt in de Efteling en in de Beekse Bergen.





Tilburg

Het stadshart van Tilburg biedt je veel uitgaansmogelijkheden, waaronder de Schouwburg, het concertgebouw, winkels, de vele eet- en uitgaansmogelijkheden en bioscopen.

Jaarlijks worden er een aantal evenementen in en rondom de stad georganiseerd, zoals Tilburg Ten Miles, de Tilburgse Kermis, Tilburg Wijnstad en Tilburg Culinair.





Alles binnen handbereik

Het ziekenhuis, waar je hopelijk niet vaak hoeft te komen ligt op korte afstand, het centrum van Tilburg ligt op fietsafstand, de supermarkt op loopafstand en de winkelveorzieningen van de AaBe fabriek en diverse uitvalswegen richting Breda, 's-Hertogenbosch en Eindhoven zijn nabij gelegen.

Tilburg is een onderwijs en cultuurstad, met een breed aanbod aan hogescholen waaronder een zestal kunstopleidingen zoals dans, muziek en theater, de grootste lerarenopleiding van Nederland en natuurlijk de Universiteit. Naast de hippe Spoorzone heeft Tilburg nog een paradepaardje namelijk het populaire Piushavengebied.





De begane grond



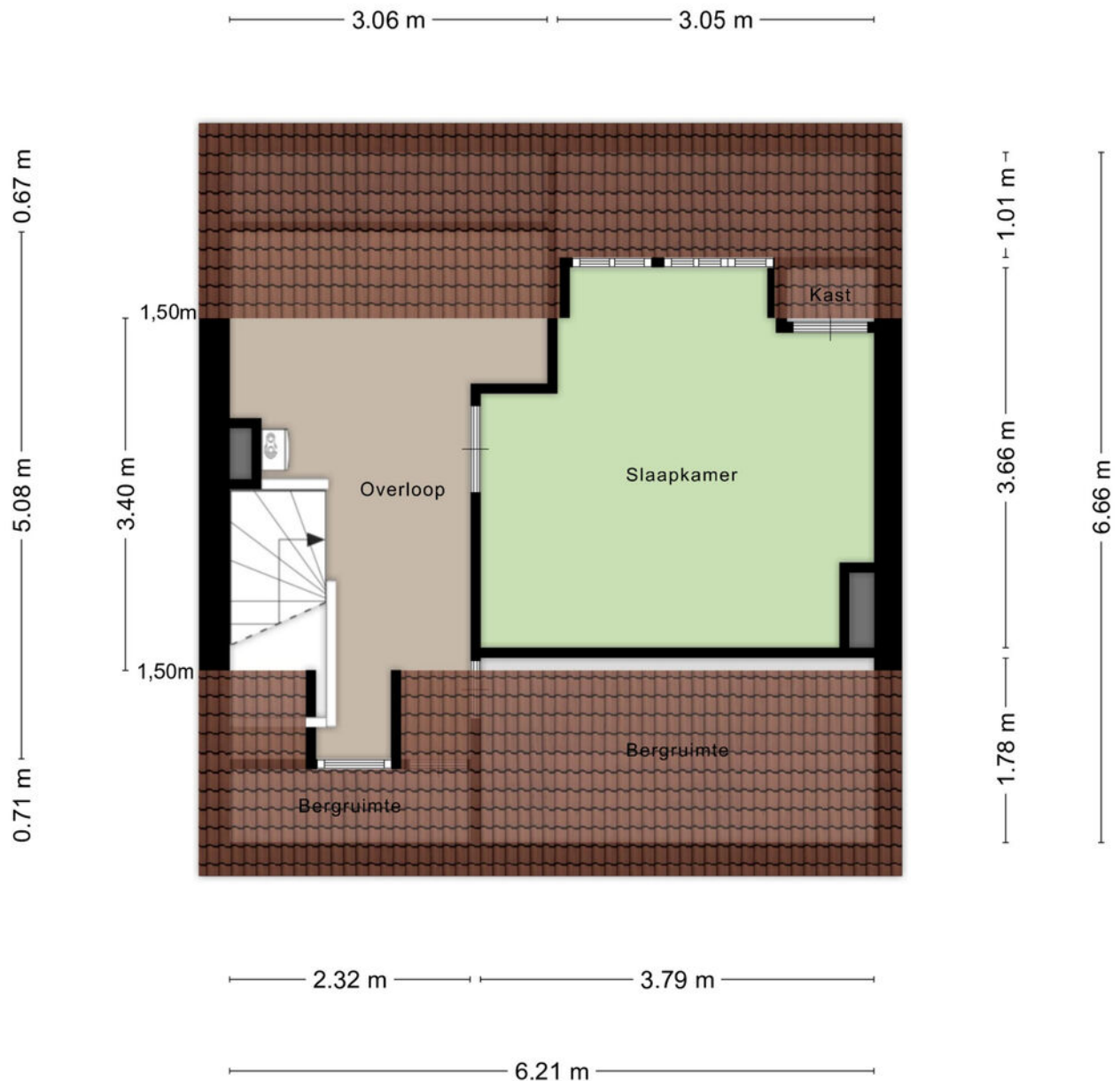


De eerste verdieping





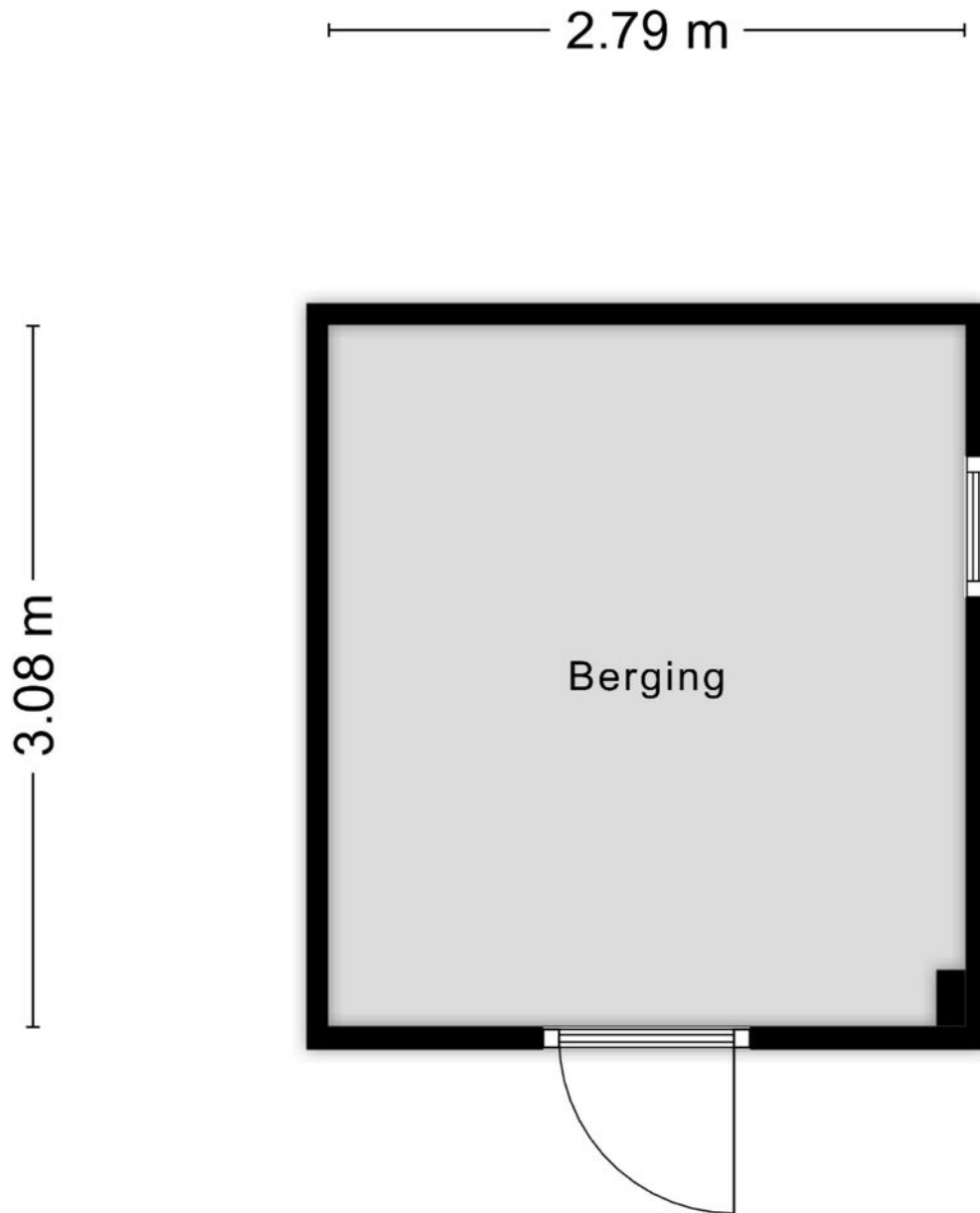
De tweede verdieping



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



De berging



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



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg Sectie Y Perceel 610</p> <p>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.</p>	
--	--	--



Rijksoverheid

Energie label woning

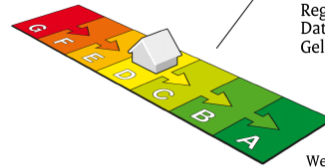
Leijparkweg 75
5022AB Tilburg

BAG-ID: 0855010000042777

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label D

Registratienummer 399735148
Datum van registratie 04-04-2018
Geldig tot 04-04-2028



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek	
	Bouwperiode	1946 t/m 1964	
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruiimte(s)	Dubbel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

- (Extra) isolatie van uw begane grondvloer
- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- (Extra) isolatie van uw dak
- (Extra) isolatie van uw buitenmuren
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de slaapruiimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Sander Lenders
Examnummer 7570
KvK nummer 08194420

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

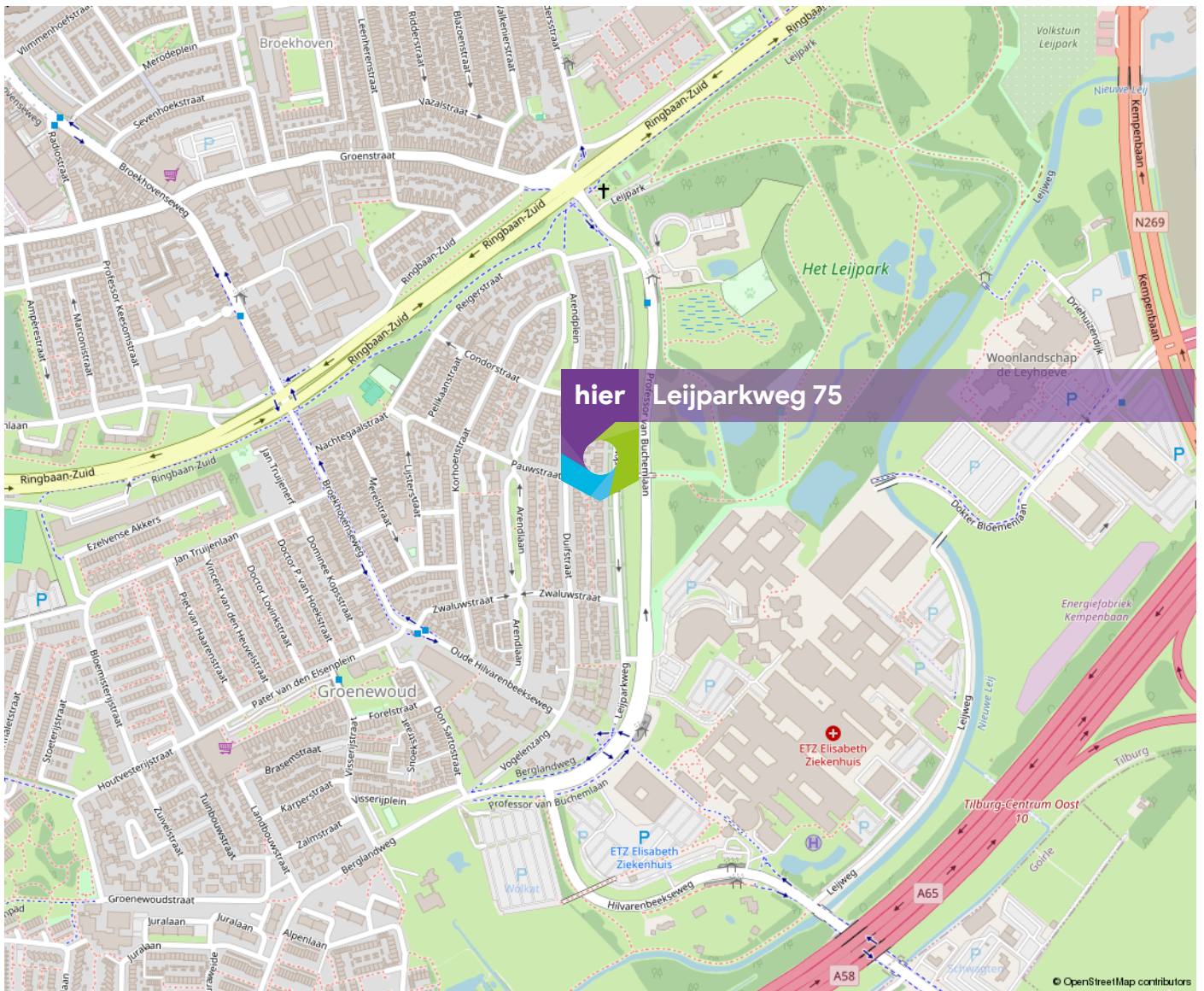
Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie labelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergie label.nl.

Disclaimer

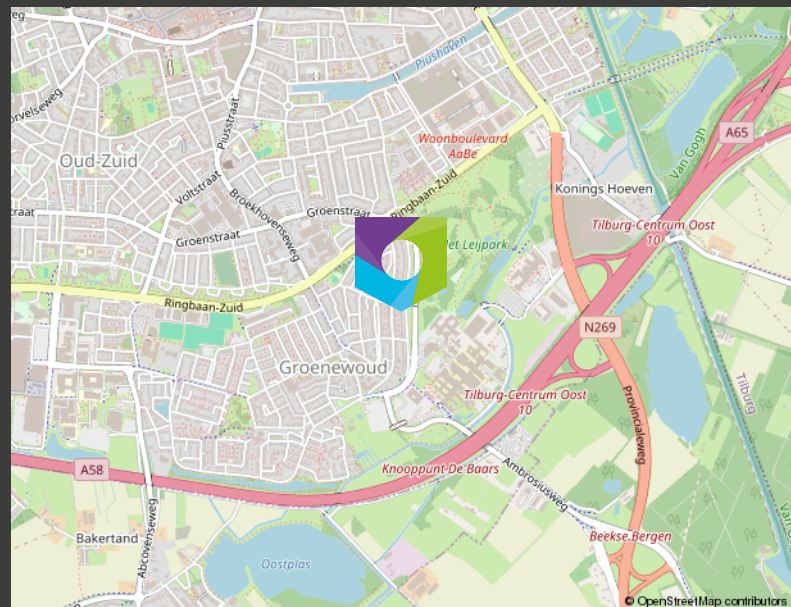
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.



De woning bevindt zich...



Woon jij hier
binnenkort?



Heb je interesse in deze
woning? Neem contact op!
088-2007010

Wij zijn NMG Wonen Nijmegen



**ONZE
VESTIGINGEN**

NIJMEGEN
Takenhofplein 1
6538 SZ Nijmegen

GRONINGEN
Winschoterdiep 50
9723 AB Groningen

AMSTERDAM
Bijlmerdreef 101 / 3e etage
1102 BP Amsterdam

VENLO
Hogeschoorweg 98
5914 CH Venlo

HEERLEN
Euterpelaaan 10
6411 BH Heerlen

EINDHOVEN
Phililtelaan 65
5651 GW Eindhoven

RIJSSSEN
Reggesingel 2
7461 BA Rijssen

