

TE KOOP



Lombardijenlaan 95, Tilburg

Vraagprijs € 439.500 k.k.


Eric Oostelbos
Makelaardij

Kennis | Kunde | Kwaliteit

Ketelhavenstraat 41, 5045 NG Tilburg
013 - 5705577
www.ericooostelbosmakelaardij.nl
info@ericooostelbosmakelaardij.nl



> Kenmerken

Bouwjaar 1992

Perceeloppervlakte 150 m²

Woonoppervlakte ca. 106 m²

Gebouwggebonden

buitenruimte ca. 17 m²

Externe bergruimte ca. 20 m²

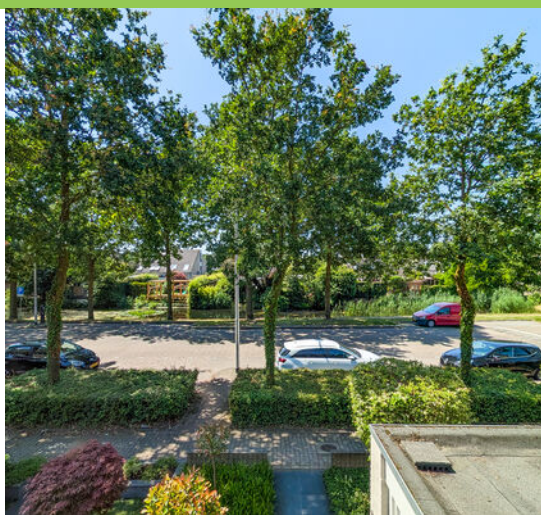
Inhoud ca. 376 m³

Energielabel A+

Zonnepanelen 8

Oplevering in overleg

De woning is volledig geïsoleerd, heeft overal kunststof kozijnen met dubbele beglazing en is aangesloten op de stadsverwarming.



> Comfort en kwaliteit

Sommige woningen voelen direct vertrouwd. Je opent de voordeur, kijkt om je heen en weet eigenlijk al genoeg. Alles klopt. De sfeer, de afwerking, het licht en de ruimte.

Lombardijenlaan 95 is zo'n woning waar de afgelopen jaren met veel aandacht is geïnvesteerd in comfort en kwaliteit, waardoor jij vooral hoeft na te denken over waar de bank komt te staan.

Gelegen aan een brede, groene laan met vrij uitzicht op een singel woon je hier in alle rust, terwijl winkels, natuur en voorzieningen zich op korte afstand bevinden.

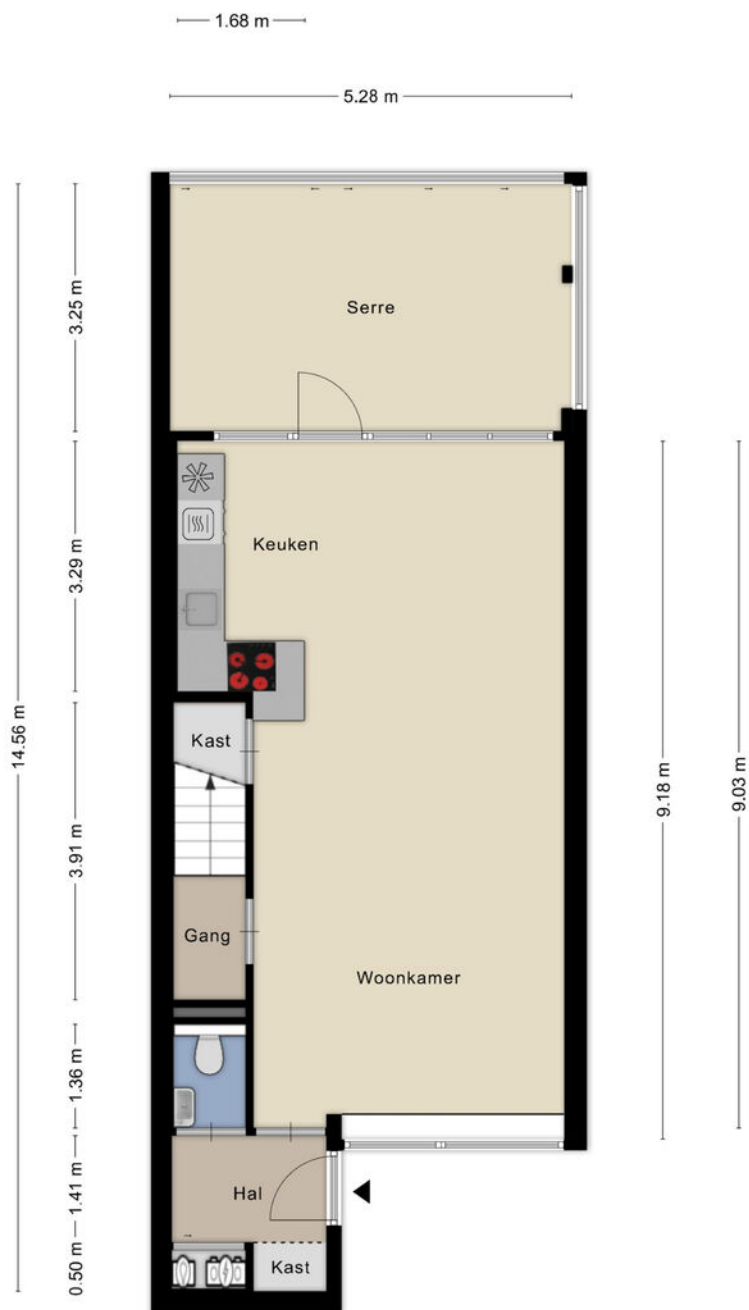
Binnen wacht een verrassend ruime woning die van boven tot beneden is gemoderniseerd. Dankzij de dakkapellen op zowel de eerste als tweede verdieping is er bovendien aanzienlijk meer leefruimte ontstaan dan je aan de buitenzijde misschien zou vermoeden.

Een woning waar werkelijk alles al gedaan is. Een plek waar je niet hoeft na te denken over verbouwen, maar vooral over hoe je hier jouw nieuwe thuis gaat maken.

Dus of je nu je eerste stap zet op de woningmarkt, toe bent aan meer ruimte of simpelweg op zoek bent naar een woning waar je direct kunt genieten: dit zou zomaar eens de plek kunnen zijn waar jouw volgende hoofdstuk begint.

> Plattegrond

Begane grond



± 0.98 m ± 0.96 m

± 0.94 m

5.13 m

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



> Welkom

Vanaf het eerste moment valt op hoe verzorgd deze woning is. In de hal word je welkom geheten door een nette entree met een moderne toiletruimte die in 2024 volledig is vernieuwd. De steigerhouten garderobe biedt ruimte voor jassen en schoenen, terwijl de afwerking direct laat zien dat hier met zorg is gewoond.

Loop je verder, kom je in de lichte en gezellige leefruimte. Grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht gedurende de hele dag. De visgraat pvc-vloer loopt naadloos door over de gehele begane grond en vormt samen met de nette afwerking een stijlvolle basis. Aan de voorzijde kun je een heerlijke zithoek creëren met uitzicht op het groen en het water van de singel.

De keuken vormt hier het centrale middelpunt. Volledig vernieuwd in 2025 en uitgevoerd met diverse apparatuur zoals een Bora inductiekookplaat, een Quooker kraan (met uittrekbare slang) en Quooker zeepdispenser, een stoomoven, een vaatwasser en een koel-/vriescombinatie. Het composieten werkblad en de strakke afwerking geven de ruimte een luxe uitstraling, terwijl de open verbinding met de woonkamer ervoor zorgt dat je altijd onderdeel blijft van het gezelschap.

Via de keuken loop je door naar de serre. Misschien wel één van de fijnste plekken. Dankzij de glazen schuifpanelen zit je hier vrijwel het hele jaar door comfortabel.

Op zonnige dagen zet je alles open en loopt binnen ongemerkt over in buiten. Wordt het wat warmer, dan biedt de elektrische zonwering uitkomst. Een plek waar de ochtend rustig begint met een kop koffie en waar je s avonds nog net iets langer blijft zitten dan gepland.







> Plattegrond

Eerste verdieping





> Een eigen plek

Ook boven ervaar je direct hoeveel aandacht er aan de woning is besteed. Dit begint al bij de trapopgang: stoere trapleuningen en verlichting onder de met laminaat bekleedde treden.

Drie slaapkamers bieden hier volop mogelijkheden. Natuurlijk als slaapkamer, maar ook als werkplek, hobbyruimte of logeerkamer. Twee kamers beschikken bovendien over een vaste kastenwand, waardoor opbergen van spullen geen enkel probleem is.

Nagenoeg de gehele verdieping is voorzien van laminaat, welke doorloopt en dankzij de dakkapel aan de achterzijde zijn de kamers daar ruimer dan oorspronkelijk gebouwd.

De badkamer sluit naadloos aan bij het hoge afwerkingsniveau van de rest van de woning. Ruim opgezet, modern uitgevoerd en voorzien van alle comfort die je dagelijks waardeert. Een royale inloopdouche, een vrij hangend toilet en een stijlvol badkamermeubel met dubbele wastafel zorgen voor een luxe uitstraling.

Elektrische vloerverwarming maakt het geheel compleet, terwijl het grote raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

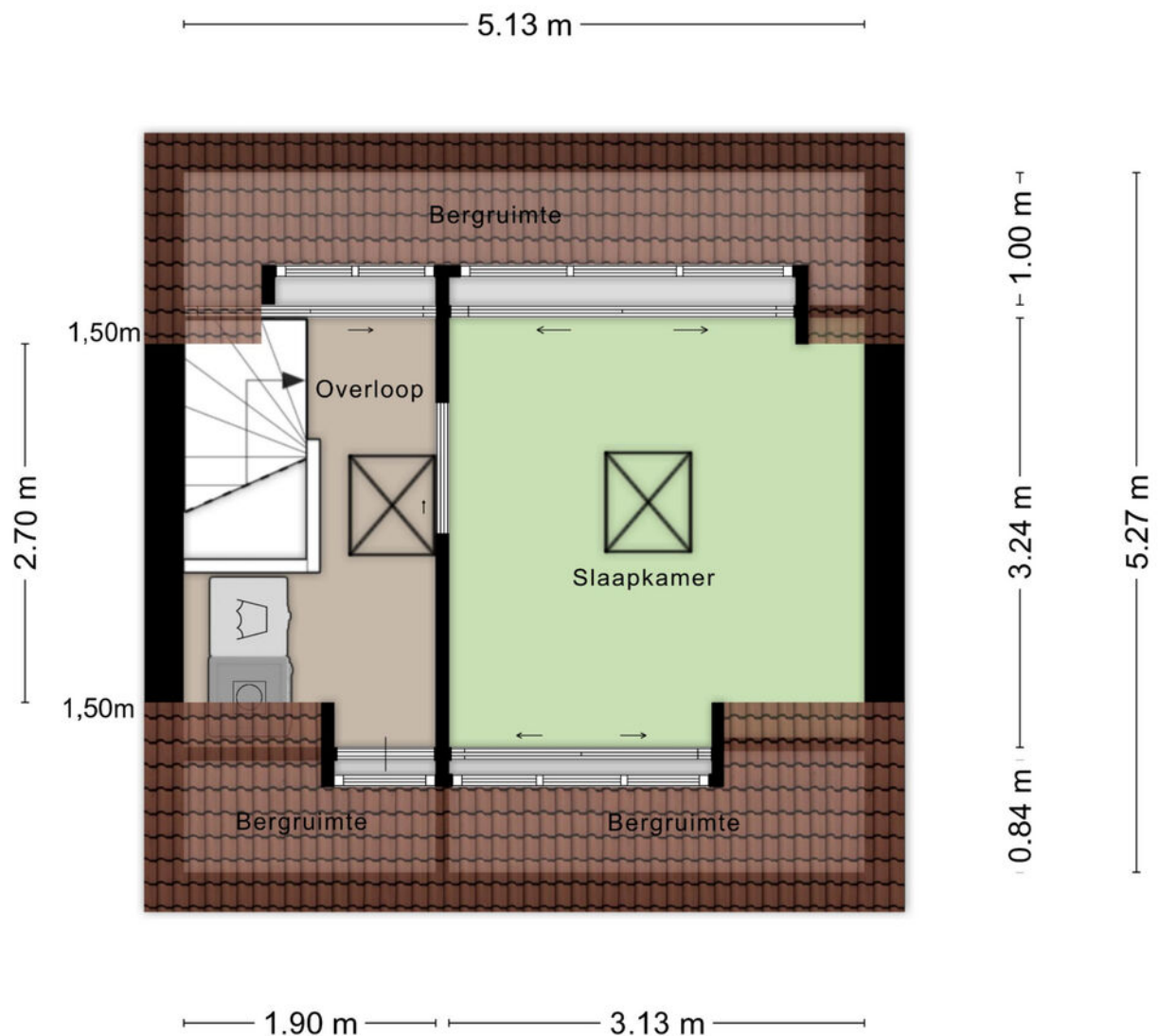
Een detail dat je pas echt gaat waarderen wanneer je hier woont: alle ramen zijn voorzien van horren en rolluiken, deels elektrisch. Praktisch, comfortabel en tekenend voor de zorg waarmee deze woning is onderhouden.





> Plattegrond

Tweede verdieping



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



> Een zee aan ruimte

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier word je opnieuw verrast door de ruimte. Dankzij de grote dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde voelt deze verdieping royaal en licht aan. Ook hier weer een perfecte afwerking met o.a. laminaat op de vloer en dakkapellen welke voorzien zijn van plissé gordijnen en horren.

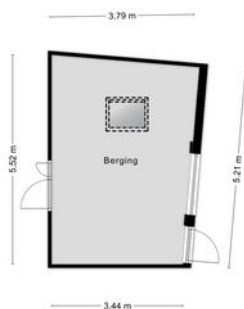
De huidige kamer leent zich voor allerlei doeleinden. Een extra slaapkamer, een thuiswerkplek, een hobbyruimte of een plek voor opgroeiende kinderen die graag wat meer privacy hebben. De mogelijkheden zijn hier volop aanwezig.

Daarnaast is er uitzonderlijk veel bergruimte gecreëerd. Slim weggewerkt in de knieschotten vind je op maat gemaakte bergkasten. Ook de voorzolder biedt volop opbergmogelijkheden en huisvest de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Alsof dat nog niet genoeg is, beschikt de woning ook nog over een extra bergzolder, deels met verlichting, voor de spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

De airco zorgt hier voor een aangename temperatuur en ook hier zijn elektrische rolluiken aanwezig.





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

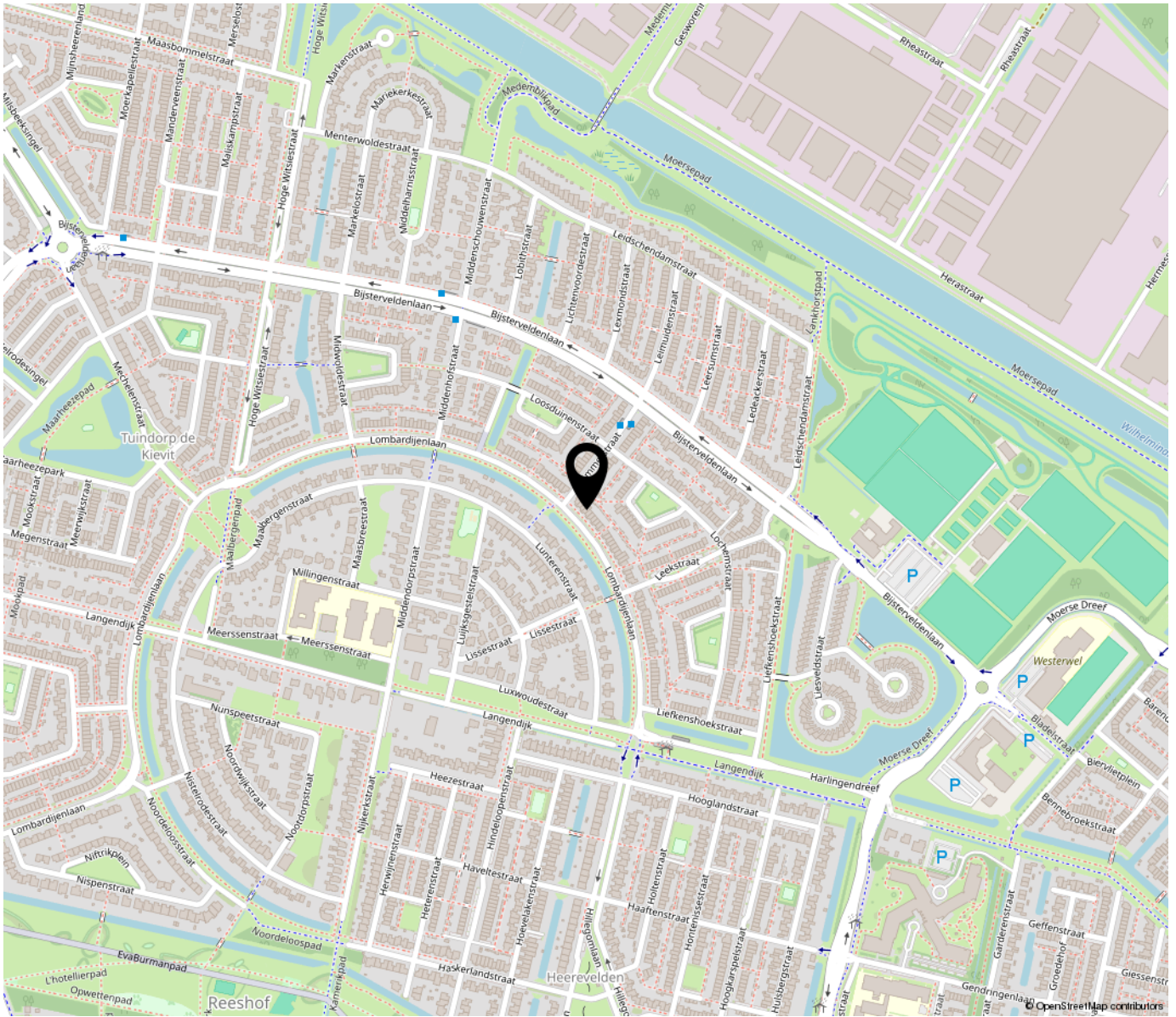
> Genieten

Buiten is dezelfde aandacht voor detail zichtbaar als binnen. De achtertuin is strak aangelegd en vormt een mooi verlengstuk van de woning. Moderne bestrating wordt afgewisseld met vaste plantenbakken, wat zorgt voor een verzorgde en eigentijdse uitstraling. Op diverse punten is sfeerverlichting aangebracht en zelfs aan een gezellig achtergrondmuziekje is gedacht: er zijn geluidsboxen aanwezig.

Direct grenzend aan de serre ontstaat een fijne plek om te ontspannen of gezellig buiten te zitten. Achter in de tuin bevindt zich een ruime, stenen berging die over de volledige breedte is gebouwd. Via de achterom bereik je eenvoudig de brandgang.

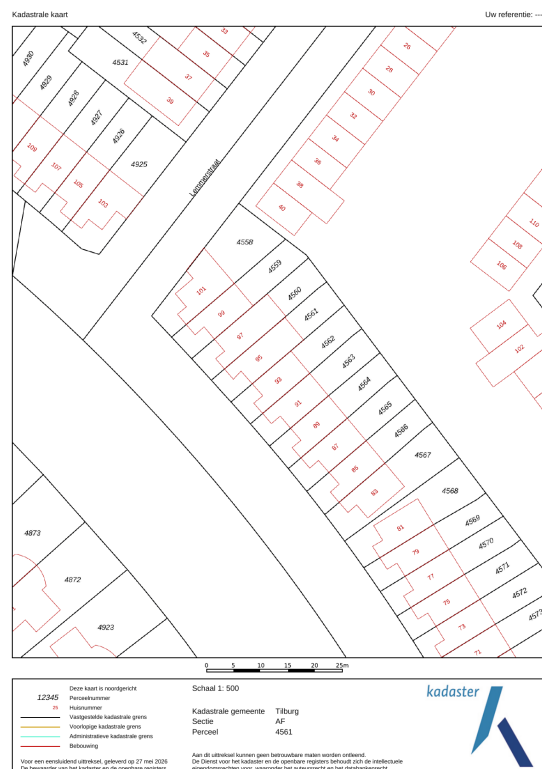
Ook aan de voorzijde profiteer je van extra ruimte. De royale voortuin zorgt niet alleen voor privacy in de woning, maar versterkt ook het open en groene karakter van de straat.





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Aan de overzijde van de straat zorgt de singel voor een groen uitzicht. Voor een wandeling of fietstocht liggen de Dongevallei en het Reeshofpark binnen handbereik. Boodschappen doe je bij winkelcentrum Heyhoef en de Dalem-promenade. Scholen, sportverenigingen en het NS-station bevinden zich op korte afstand. Dankzij de uitstekende verbindingen bereik je bovendien snel het centrum van Tilburg en omliggende dorpen.





Omgeving

