

Leidschendamstraat 55

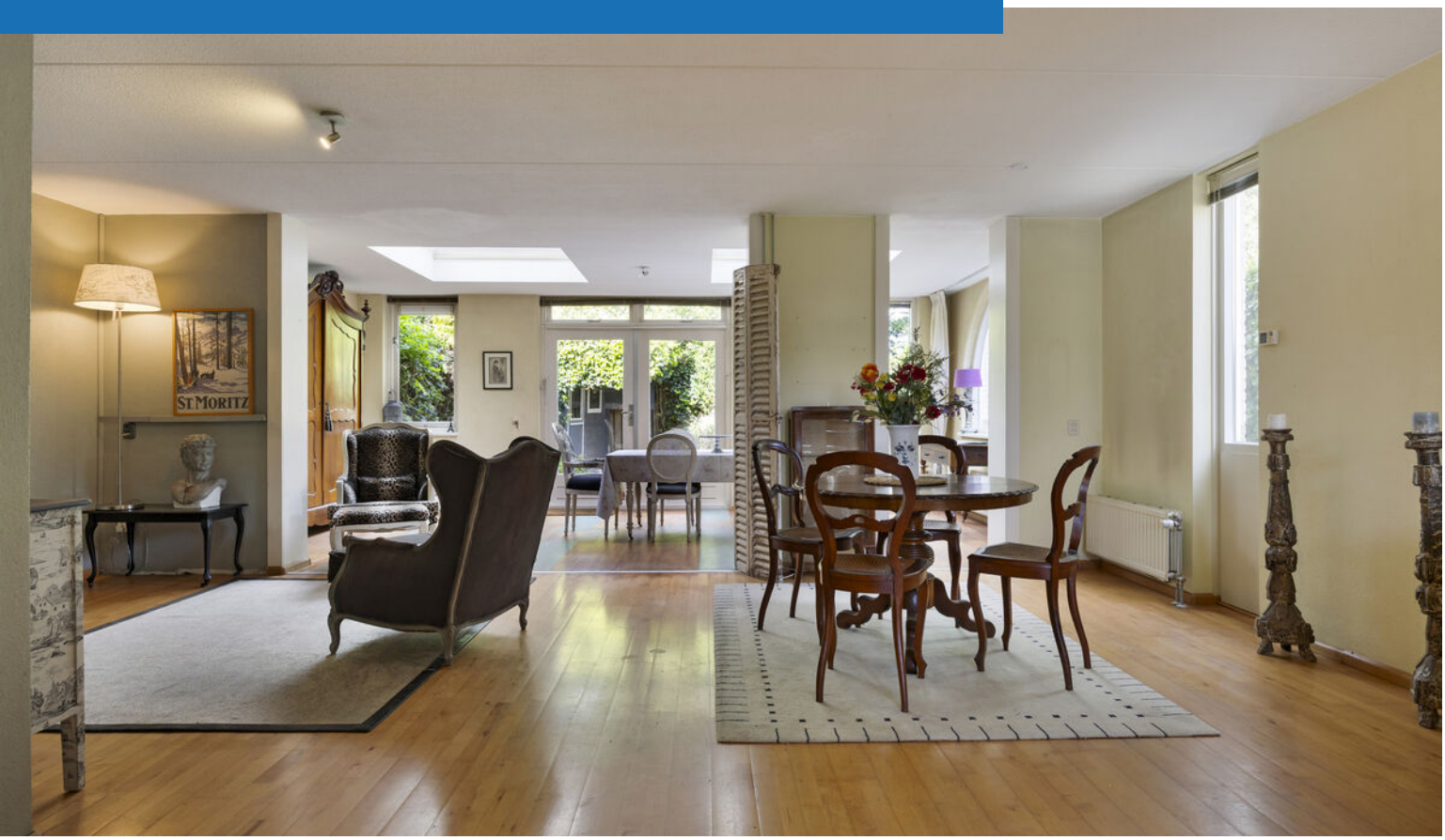
TILBURG

Vraagprijs: € 525.000 k.k.

Kortmann Vastgoed & Makelaardij
040 240 54 34
info@kortmann-makelaardij.nl
https://www.kortmann-makelaardij.nl

Kortmann
Vastgoed & Makelaardij

Kenmerken



Woonoppervlakte
130 m²

Perceeloppervlakte
275 m²

Aantal kamers
5 kamers

Aantal slaapkamers
4 slaapkamers

Bouwjaar
1993

Energielabel
A






ST.MORITZ





Omschrijving

Een royale 2-onder-1-kapwoning met verrassend veel leefruimte, vier slaapkamers, een garage, energielabel A én een heerlijk vrije ligging aan de achterzijde. Leidschendamstraat 55 combineert ruimte en comfort met veel daglicht, privacy en praktische extra's die het dagelijks wonen nét wat aangenamer maken.

Met circa 130 m² woonoppervlakte, een living van circa 65 m² inclusief keuken, een eigen oprit, een garage van circa 17 m² en een groene achtertuin is dit een woning waar u alle kanten mee op kunt. Extra bijzonder is de ligging aan de achterzijde: hier staan geen woningen direct achter de tuin, maar grenst het perceel aan een groene zone met een fietspad en beek. Dat zorgt voor veel groen, privacy en een prettig gevoel van vrijheid.

De ligging

De woning ligt in de Reeshof, een ruim opgezette en groene woonwijk aan de westzijde van Tilburg. De wijk beschikt over veel eigen voorzieningen, waaronder winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Ook winkelcentrum Heyhoef en station Tilburg Reeshof zijn goed bereikbaar.

De Reeshof wordt gekenmerkt door veel groen, water en recreatieve routes. Vanuit de woning loopt u bovendien zo richting het fietspad en de groene zone achter de woning. Dankzij de goede verbindingen zijn zowel het centrum van Tilburg als omliggende plaatsen eenvoudig bereikbaar. Ook praktisch voor elektrisch rijden: in de straat zijn meerdere openbare laadpunten aanwezig.

Entree

Via de voortuin en de eigen oprit bereikt u de entree van de woning. Vanuit de hal heeft u toegang tot de diepe woonkamer en de inpandig bereikbare garage.

Woonkamer en keuken

De royale living is zonder twijfel een van de blikvangers van de woning. Met circa 65 m² inclusief keuken beschikt u hier over een bijzonder ruime en veelzijdige leefruimte.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd. Twee lichtkoepels zorgen hier voor veel natuurlijk daglicht en versterken het ruimtelijke gevoel. De openslaande deuren richting de tuin zorgen bovendien voor een prettige verbinding tussen binnen en buiten.

De woonkamer is voorzien van een essenhouten parketvloer tot aan de uitbouw. Een stijlvolle design open haard vormt een sfeervol middelpunt in de living tijdens de koude dagen.

Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte voor een grote zithoek, een ruime eettafel en bijvoorbeeld een extra lees-, speel- of werkhoek.

Keuken

De open keuken sluit direct aan op de living en is uitgevoerd met een gezellige bar, waardoor koken en wonen op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Daarnaast is er voldoende werk- en bergruimte aanwezig.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping, waar zich vier slaapkamers en de badkamer bevinden. Dankzij het aantal kamers biedt deze verdieping volop ruimte voor een gezin, maar ook voor wie graag een aparte werk-, logeer- of hobbykamer wil creëren.

De slaapkamers zijn praktisch van formaat en bieden voldoende mogelijkheden voor het plaatsen van een bed, kledingkast en eventueel een bureau. De indeling maakt deze verdieping flexibel in gebruik en zorgt ervoor dat iedere kamer eenvoudig een eigen functie kan krijgen.

Badkamer

Vervolg

De badkamer is compleet en praktisch ingericht en heeft zowel een toegang vanaf de overloop als rechtstreeks vanuit de master bedroom. Hierdoor heeft de badkamer een prettige en-suite verbinding met de hoofdslaapkamer, terwijl deze ook gewoon centraal bereikbaar blijft voor de overige kamers.

U beschikt hier over een ligbad, een separate douche met glazen deur, een dubbele wastafel en een toilet.

Terras

Aan de voorzijde van de eerste verdieping bevindt zich een ruim terras dat direct grenst aan de master bedroom. Daarmee vormt het een fijne en verrassende extra buitenruimte, ideaal om 's ochtends rustig van een kop koffie te genieten of later op de dag even ontspannen buiten te zitten.

Tuin

De achtertuin is groen ingericht en biedt volop ruimte voor verschillende zitplekken.

Een belangrijk pluspunt is de vrije ligging aan de achterzijde. Direct achter de woning staan geen andere huizen. Hier bevinden zich een fietspad, groen en een beek, waardoor u profiteert van extra privacy en een vrijer uitzicht.

In de tuin bevindt zich daarnaast een houten berging. De tuin beschikt bovendien over een praktische achterom langs de zijkant van de woning.

Garage en eigen oprit

De woning beschikt over een eigen oprit en een garage van circa 17 m². De garage is rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar en voorzien van aansluitingen voor onder andere een wasmachine.

Daarnaast bevindt zich in de garage nog een praktische bergruimte onder de trap, waardoor er extra plaats is voor voorraad, gereedschap en andere spullen.

Hierdoor is de garage niet alleen geschikt voor fietsen en opslag, maar ook uitstekend te gebruiken als hobby- of wasruimte.

Comfort en energie

Met energielabel A, stadsverwarming en zes zonnepanelen is ook aan comfortabel en energiezuinig wonen gedacht. Daarmee beschikt de woning niet alleen over veel ruimte, maar ook over een aantal duurzame voorzieningen die bijdragen aan een gunstige energieprestatie.

Bijzonderheden

· Royale 2-onder-1-kapwoning
· Circa 130 m² woonoppervlakte
· Zeer ruime living van circa 65 m² inclusief keuken
· Uitbouw aan de achterzijde met twee lichtkoepels en veel natuurlijk daglicht
· Sfeervolle design open haard
· Open keuken met bar en diverse inbouwapparatuur
· Vier slaapkamers
· Badkamer bereikbaar vanaf zowel de overloop als de master bedroom
· Ruim terras aan de voorzijde van de eerste verdieping, grenzend aan de master bedroom
· Veel groen en privacy dankzij de achterliggende beek en het fietspad
· Eigen oprit en garage
· Energielabel A
· Aangesloten op stadsverwarming en voorzien van 6 zonnepanelen
· Meerdere openbare laadpunten in de straat
· Winkelcentrum Heyhoef met een breed winkelaanbod in de omgeving
· Reeshofpark, sportvoorzieningen en diverse wandel- en fietsroutes in de nabijheid
· Goede verbinding met het centrum van Tilburg en omliggende plaatsen.

Foto's



Begane grond

GROUND FLOOR

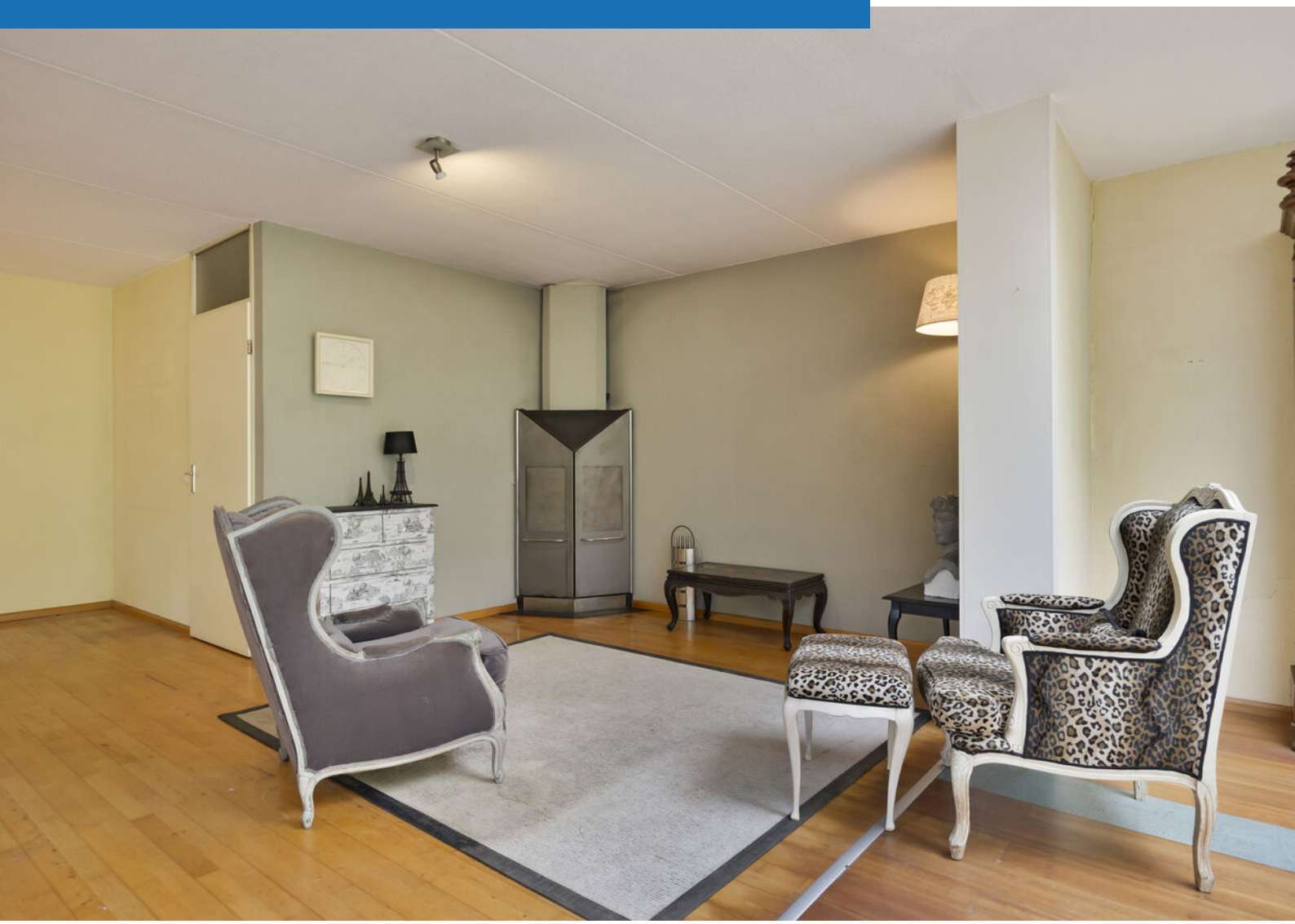





ARTIST IMPRESSION





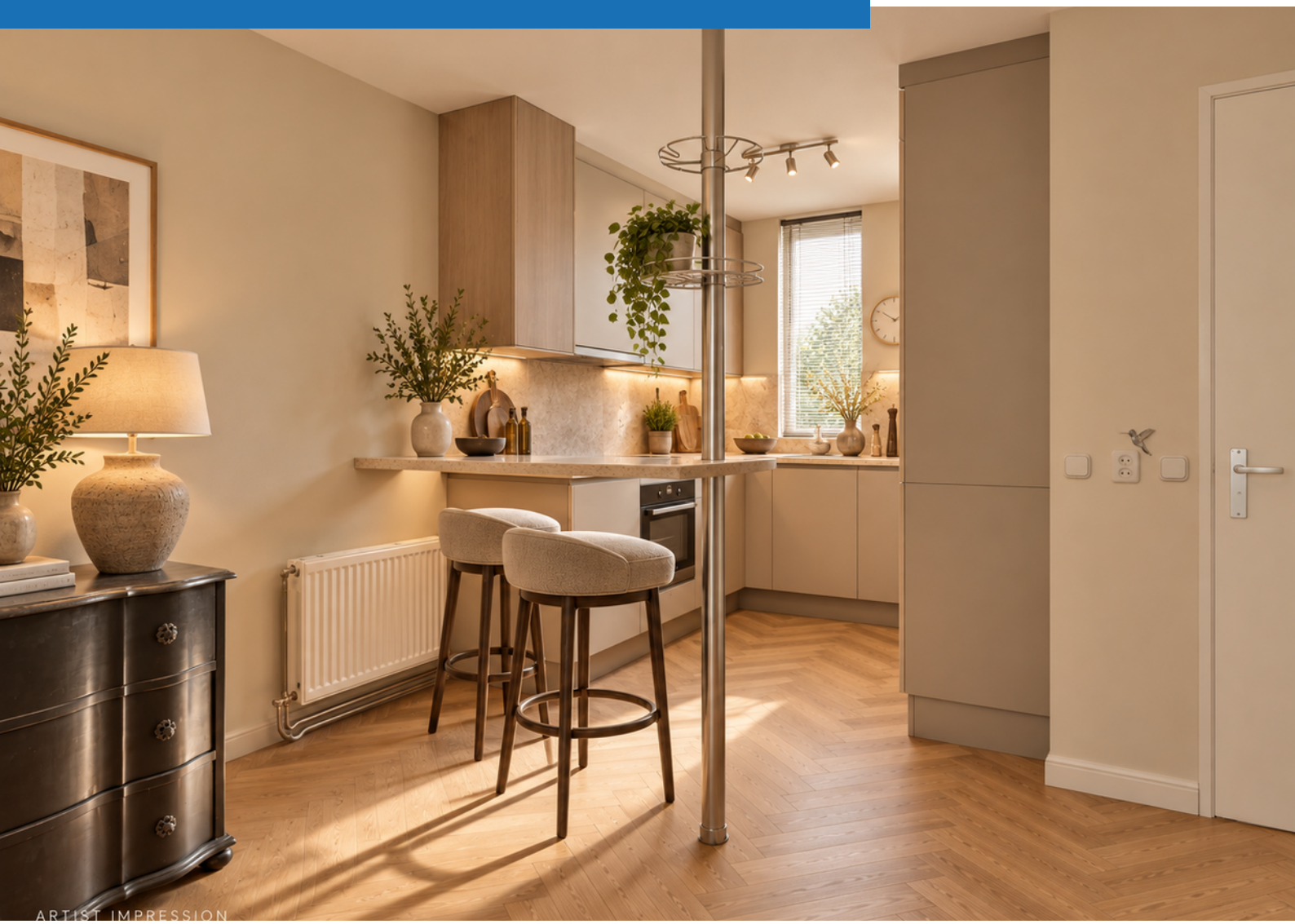








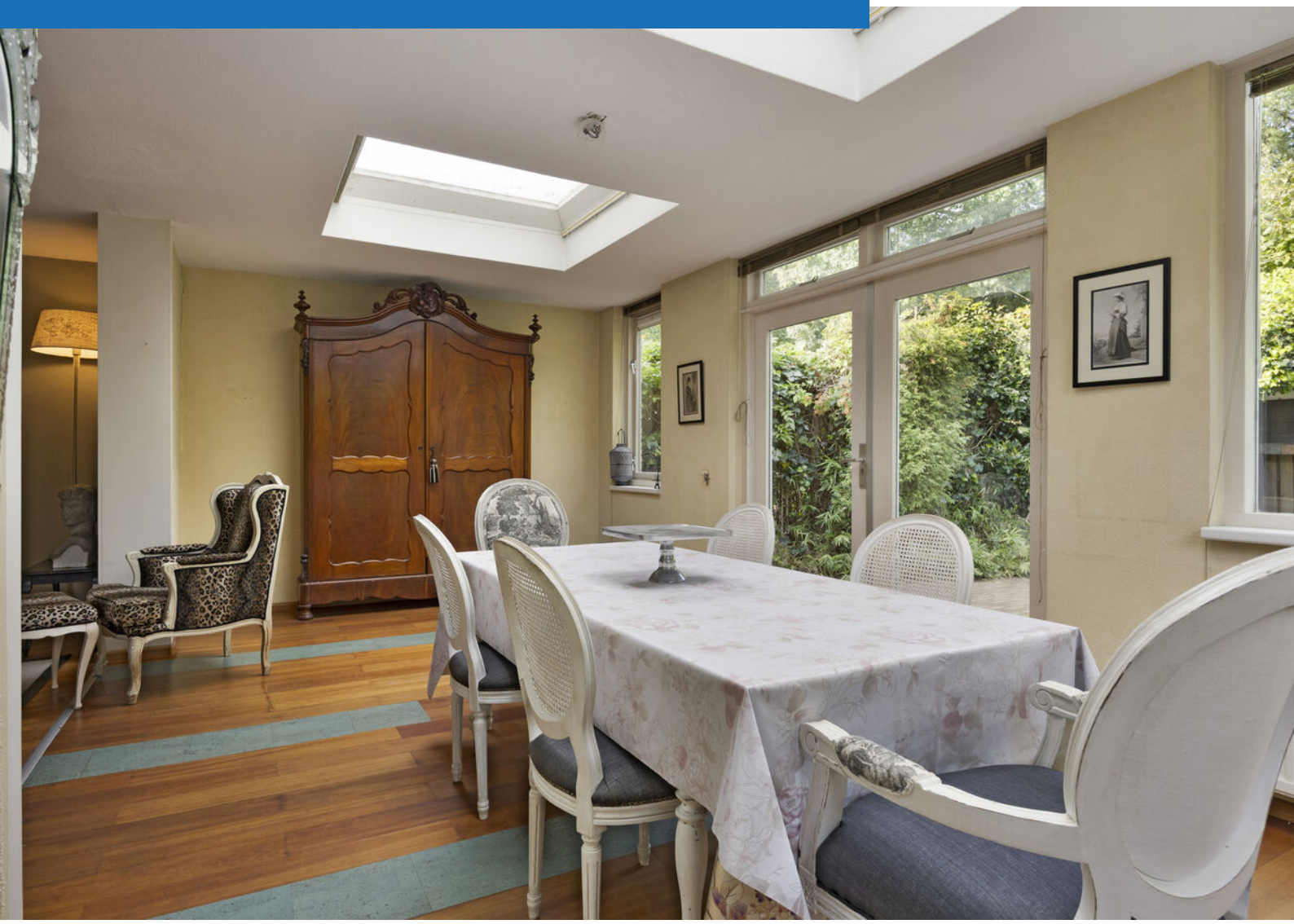



ARTIST IMPRESSION

















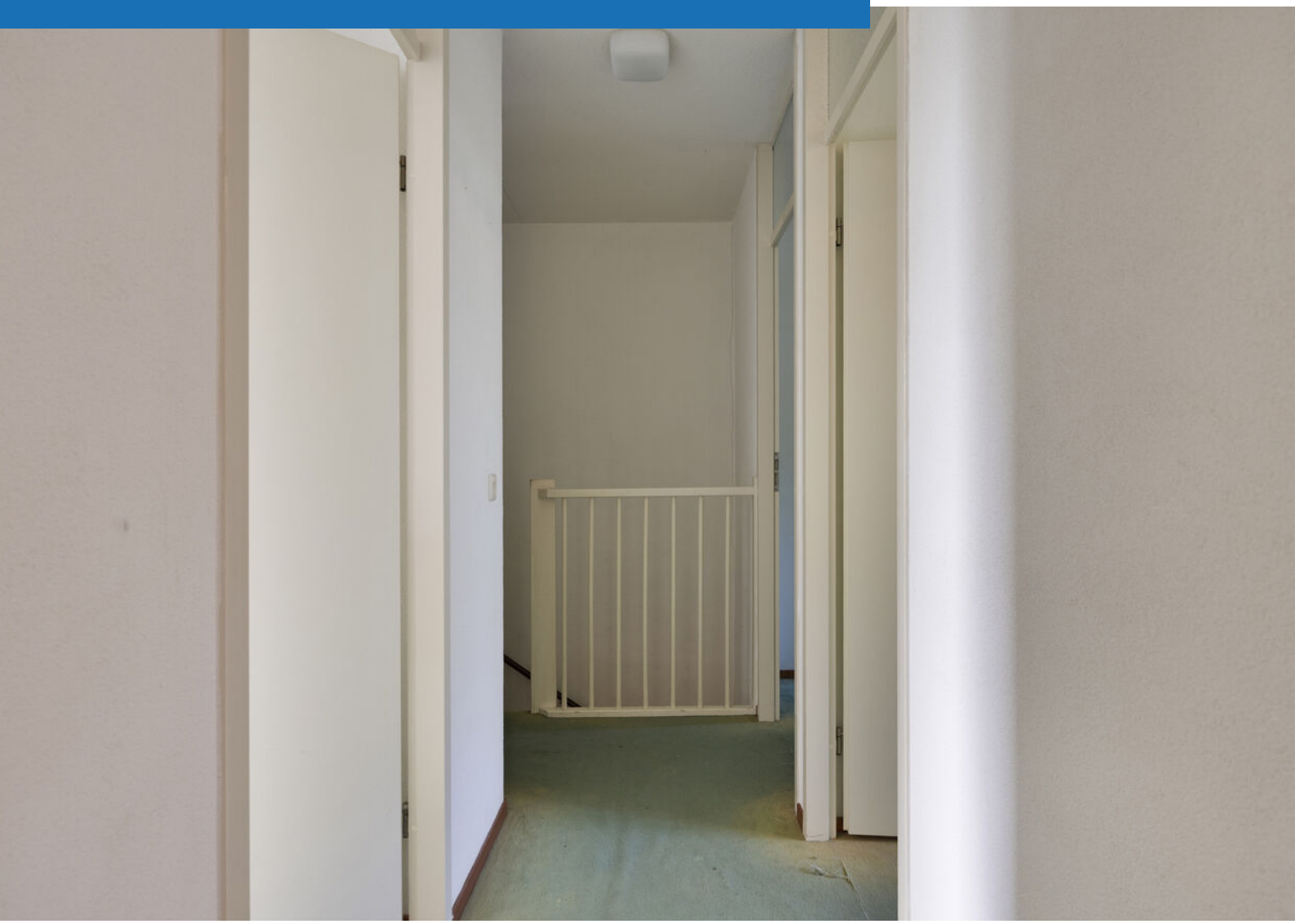






Eerste verdieping

FIRST FLOOR






ARTIST IMPRESSION










BATH



























Buitenruimte

OUTDOOR SPACE











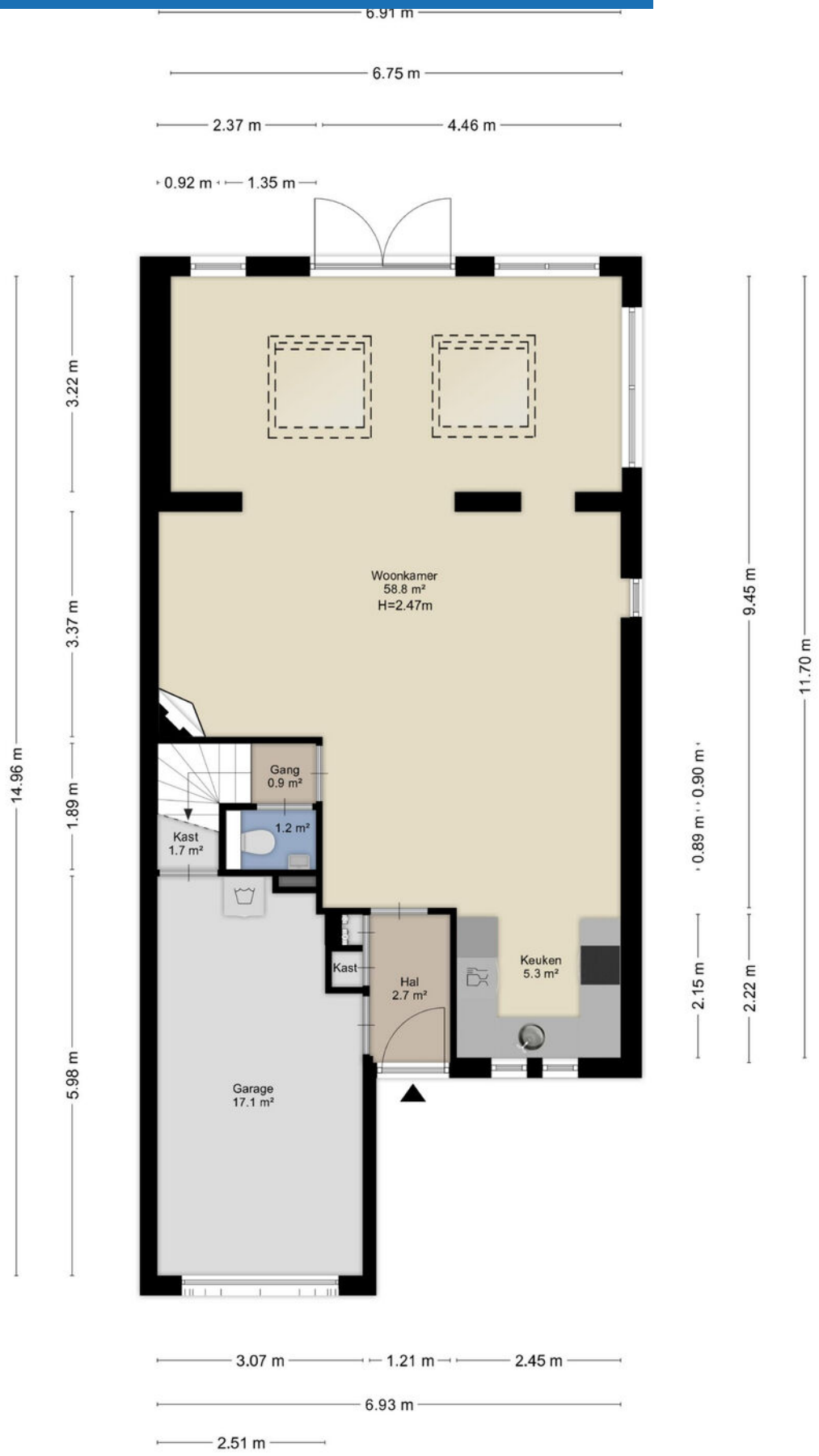








Plattegrond



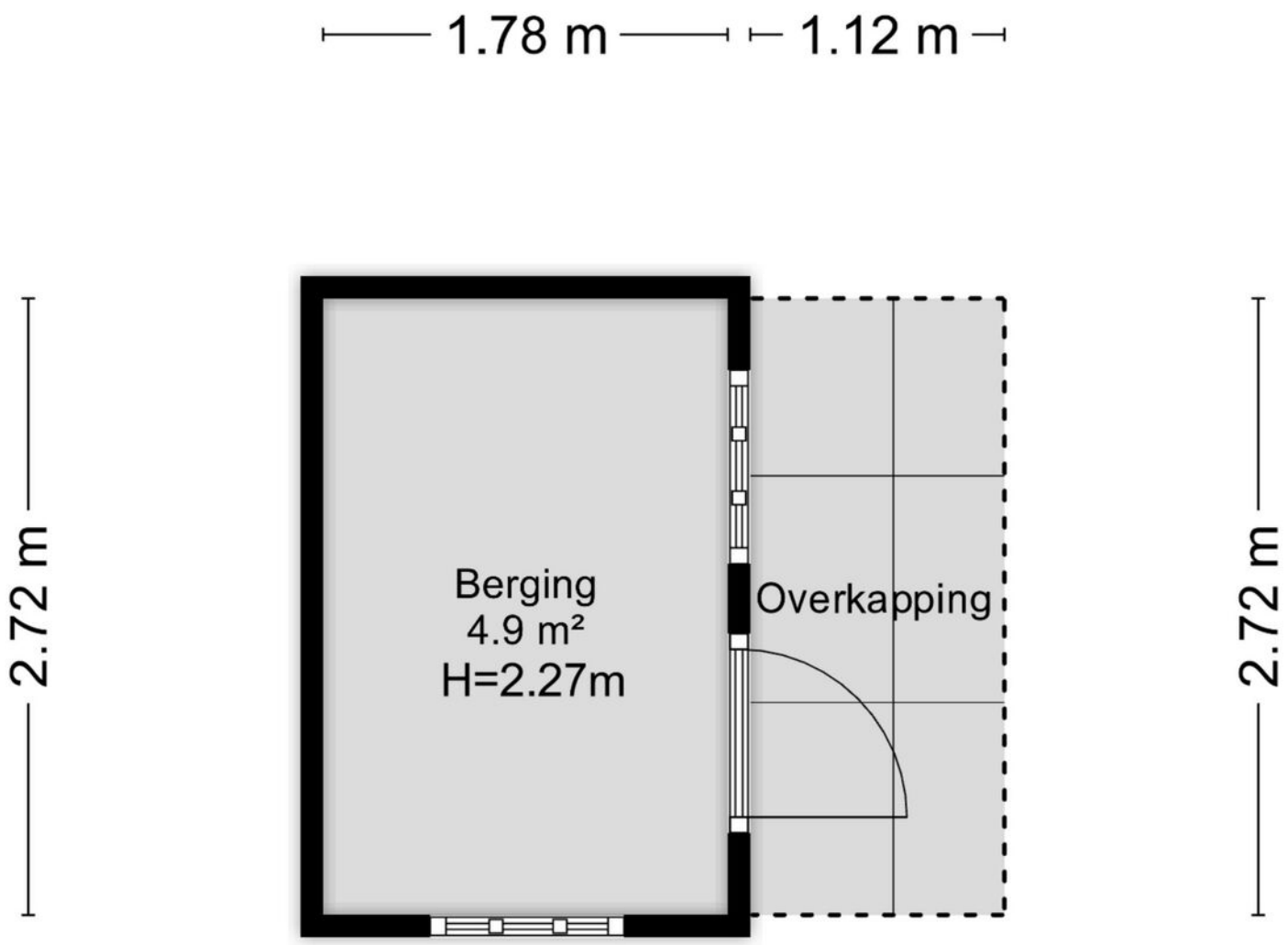
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

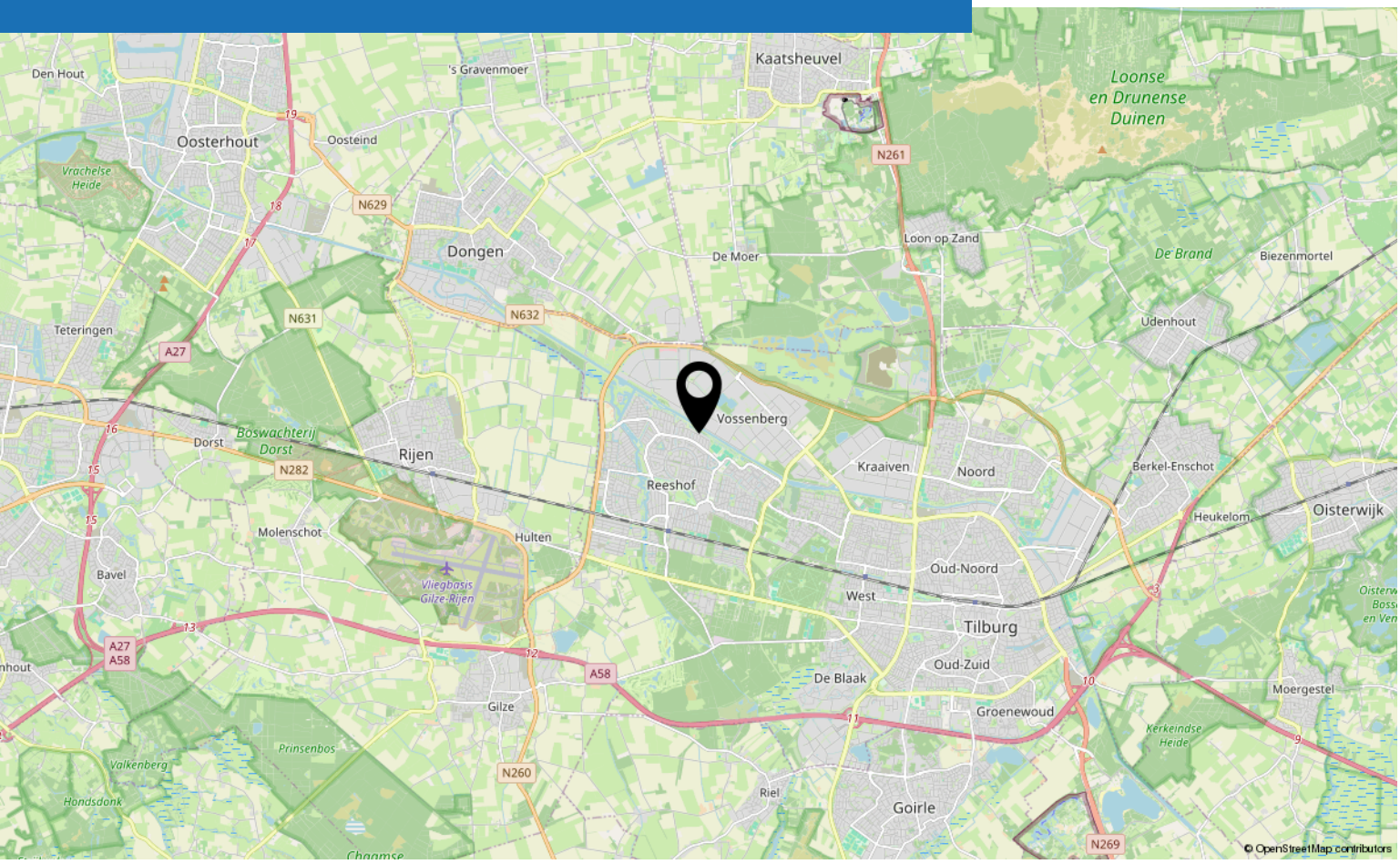
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	AF
Perceel	4806

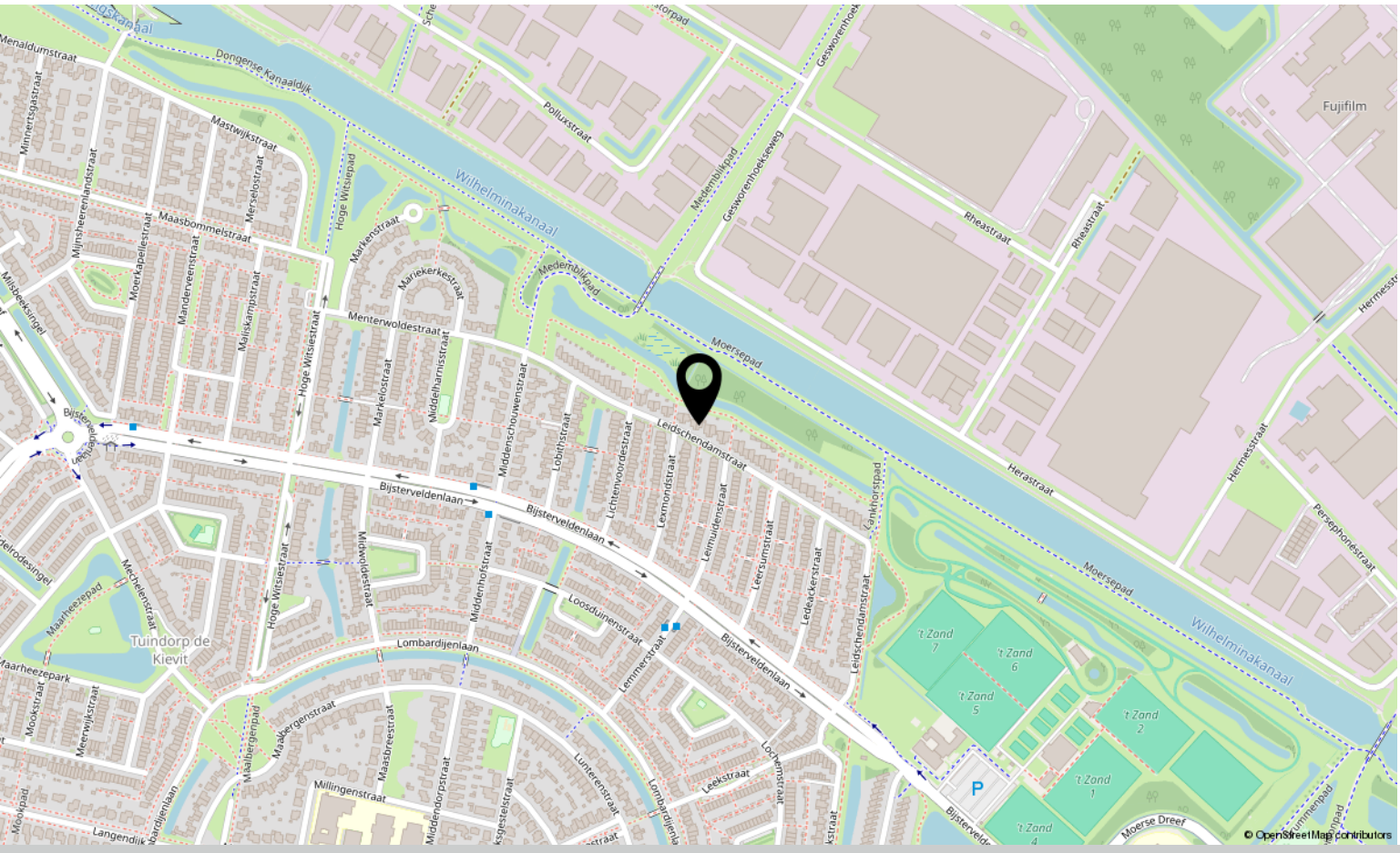
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 2026
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 kaart





Lijst van zaken

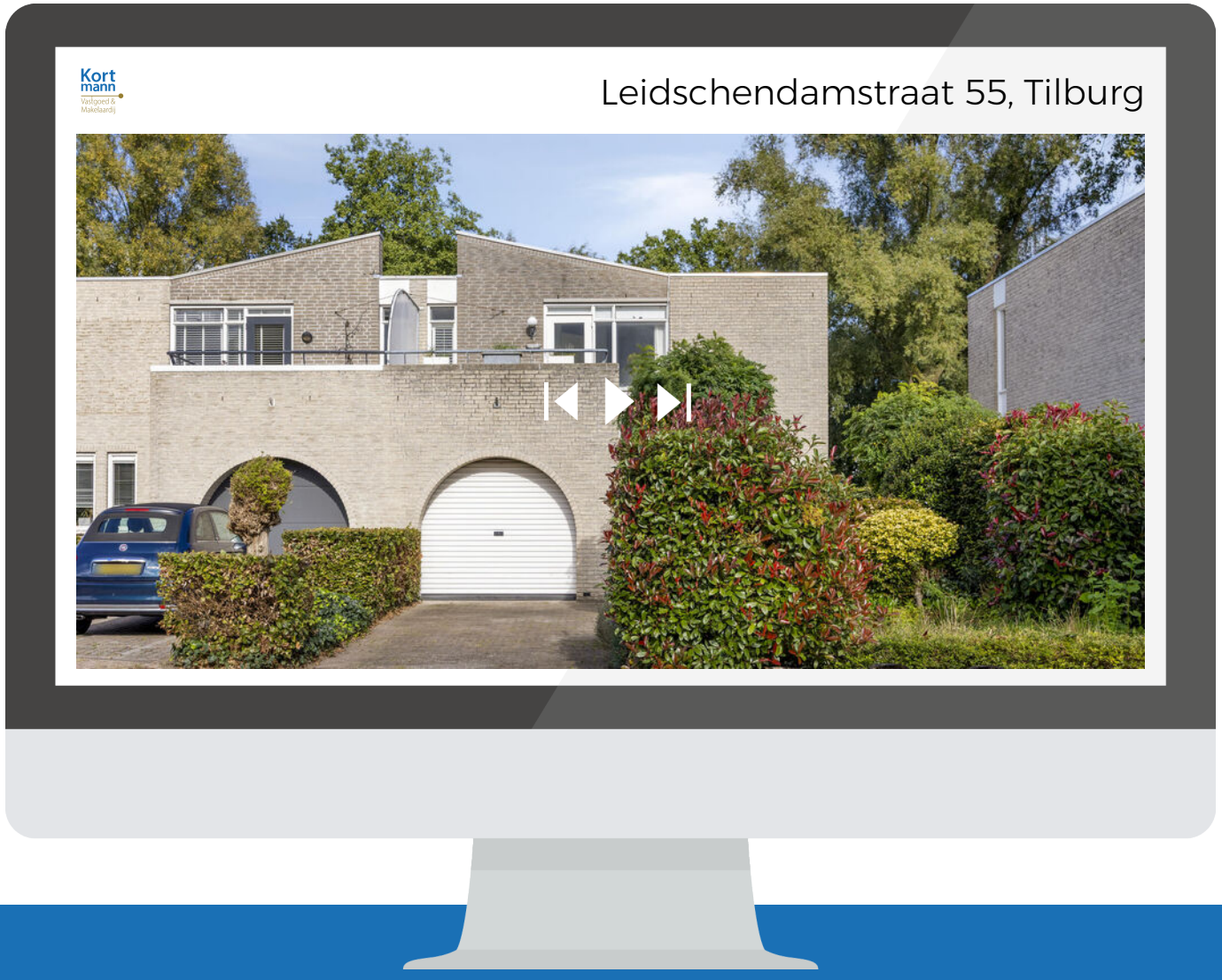
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerdecoratie			
Parketvloer	x		
Houten vloer(delen)	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Overige			
Schilderij ophangsysteem	x		
Biedermeijer kast woonkamer (aanbouw)			x
Engels mahoniehouten tweepersoons sleebed met elektrische lattenbodems			x
Overige meubels			x
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

Bekijk deze woning online!

webspace.yisual.com/
leidschendamstraat55



Scan deze code
en bekijk de woning op je mobiel!



Interesse?

Neem contact met ons op!

Kortmann Vastgoed & Makelaardij
Vincent van goghstraat 46 5671 GZ Nuenen

040 240 54 34
info@kortmann-makelaardij.nl
https://www.kortmann-makelaardij.nl

Kortmann
Vastgoed & Makelaardij