TE KOOP

Lombardijenlaan 257

Tilburg



Vraagprijs

€ 520.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25

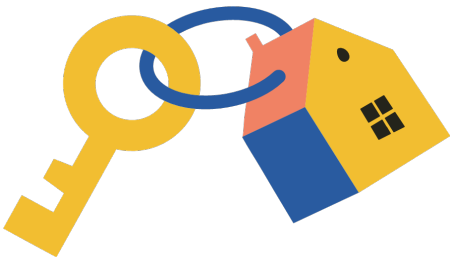


OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Mooie eengezinshoekwoning in het ruime deel van de Reeshof met uitzicht op een klein park en waterpartij. Dichtbij zijn winkelcentra, groenvoorzieningen en Station Reeshof. De snelwegen A58, A27 en autoweg N65 zijn snel en makkelijk te bereiken. In de omgeving liggen een aantal lagere en middelbare scholen en speel en sportvoorzieningen. In de buurt zijn toeristische trekpleisters als de Efteling en Beekse Bergen.

De achtertuin (2024) en voortuin (2025) zijn recent gerenoveerd en mooi strak vormgegeven. De voortuin is voorzien van een carport, stroom en water aansluiting, volledig nieuw betegeld met twee plantenbakken en lichtvoorziening met bewegingssensor. De oprit biedt ruimte aan 2 wagens. De achtertuin met stenenschuur is voorzien van een vijverpartij en pergola met lamellen bovendekking die op een mooie dag open en dicht te draaien is. In de winter staat uw tuinset hier redelijk droog en bescherm tegen de weersinvloeden. De achtertuin is



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

volledig bestraat en met een tweetal groenpartijen en een plantenbak voorzien met daarbij passende tuinverlichting en stroomvoorziening op strategische punten. De vijver is 80 cm diep waarvan 40 cm in de grond en 40 cm erboven. Hierdoor kunt u heerlijk op de rand naar de vissen kijken met een kop koffie of thee in de hand. Het waterornament zorgt voor een doorlopende rustgevende waterstroom. De achtertuin heeft verder een deur die uitkomt in de poort en uw afvalbakken kunnen hier aan de achterkant buiten gezet worden. Ook de achtertuin is voorzien van een buitenkraan.

Begane grond. Deze bestaat uit een hal met garderobe, meterkast met nieuwe groepen (2025) en in 2023 gerenoveerde gasten toilet. De Hal komt uit op de ruime volledig ingerichte keuken (11,5 m2) in Wit glanslak van 2006 met nieuwe koelkast en vaatwasser (resp 2020, 2022), combi magnetron en oven, vriezer en grote inductieplaat. Twee bovenkasten zijn opgeofferd om een doorkijk te maken van keuken naar woonkamer en meer licht in de woonkamer te brengen. Vanuit de keuken komt men in een ruime woonkamer met uitgebouwde Serre (48 m2) met twee ruime openslaande tuindeuren. De van binnenuit bereikbare, multifunctionele werkruimte met eigen douche gelegenheid, wastafel en airco wordt nu gebruikt als fietsen opslag en werkplaats maar was origineel een schoonheids- en massagesalon met eigen ingang, wachtruimte, werkruimte en douche. Bijna de gehele begane grond is belegd met een prachtige hardhouten (IPU) vloer, een deel van de werkruimte met laminaat. De woonkamer heeft een appelgroen behangen wand en is verder vooral met witte wanden afgewerkt. De converctorverwarming in de woonkamer is weggewerkt met een ombouw met grote spiegel, welk de ruimte mooi vergroot. Daarnaast hebben de werkruimte en de woonkamer beide een deur die toegang geeft tot de achtertuin.

Eerste verdieping. Met een open trap komt men op de overloop waarop 3 slaapkamers en de badkamer uitkomen. De gehele voorkant is een grote kamer (18,5 m2) met TV en vast internet aansluiting, ideaal voor een studerende tiener of als homeoffice. Hiernaast ligt een kleine hobby/Baby kamer (6 m2) en aan de achterzijde is een tweede slaapkamer/logeerkamer (9 m2) met opslagruimte. De badkamer bestaat uit een wastafel, vast ligbad en douchecabine met badkamermeubels en extra toilet. Op de gehele eerste verdieping behalve de badkamer ligt een laminaatvloer.

De begane grond, werkruimte en eerste verdieping zijn voorzien van alarminstallatie met contract bij Feenstra met alarmcentrale. De werkruimte en de woning kunnen separaat geactiveerd worden.

Zolder. De zolder is verbouwd en onlangs (2023) gerenoveerd als ouderlijke slaapkamer. De vele veluxramen en twee dakkappelen aan beide zijden geven veel ruimte en licht en voor elk is een eigen inloopkast gerealiseerd. Daarnaast is de aansluiting voor wasmachine en droger mooi weggewerkt. De slaapkamer is voorzien van een moderne airconditioner (2024) en grenen houten vloer in ebbenkleur geolied. De schuine kanten zijn voorzien van makkelijke opbergruimte en op een verlaagd plafond kan men zaken als de kerstspullen opbergen. Het slaapgedeelte is door een roomdevider afgeschermd van de trap, wasmachine en droger. De akoestische panelen en vrolijke behang geven het een moderne uitstraling. De kleine verwarming op de zolder is weggewerkt d.m.v. een mooie ombouw.

Het houtwerk aan de buitenzijde is onlangs (2025) professioneel geverfd dus ook daar heeft u de eerste tijd geen omkijken naar.

Al met al een woning waar u met minimaal werk zo in zou kunnen trekken.

- Ruim en rustig gelegen.
- Groenvoorzieningen, speeltuin, scholen en winkelcentra om de hoek.
- Goede toegang tot snelwegen en station op fietsafstand.
- Groot onderhoud van schilderwerk buiten en electra groepen in meterkast in 2025 uitgevoerd.
- Voor en achtertuin onlangs opnieuw aangelegd

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

(2024/2025).
- Gehele huis van alarm voorzien.
- Multifunctionele werkruimte aan huis, met eigen ingang, en toegang vanuit de woonkamer.
- Uitgebouwde Serre aan de woonkamer met openslaande tuindeuren.
- Extra slaapkamer op de zolder met twee inloopkasten en een moderne airconditioner.



FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S







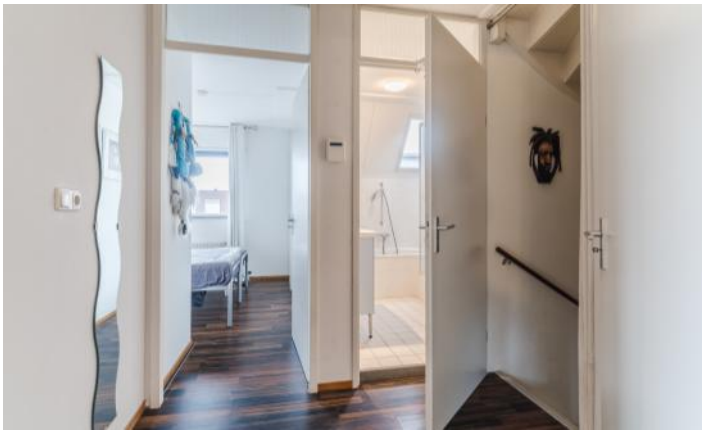




FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S



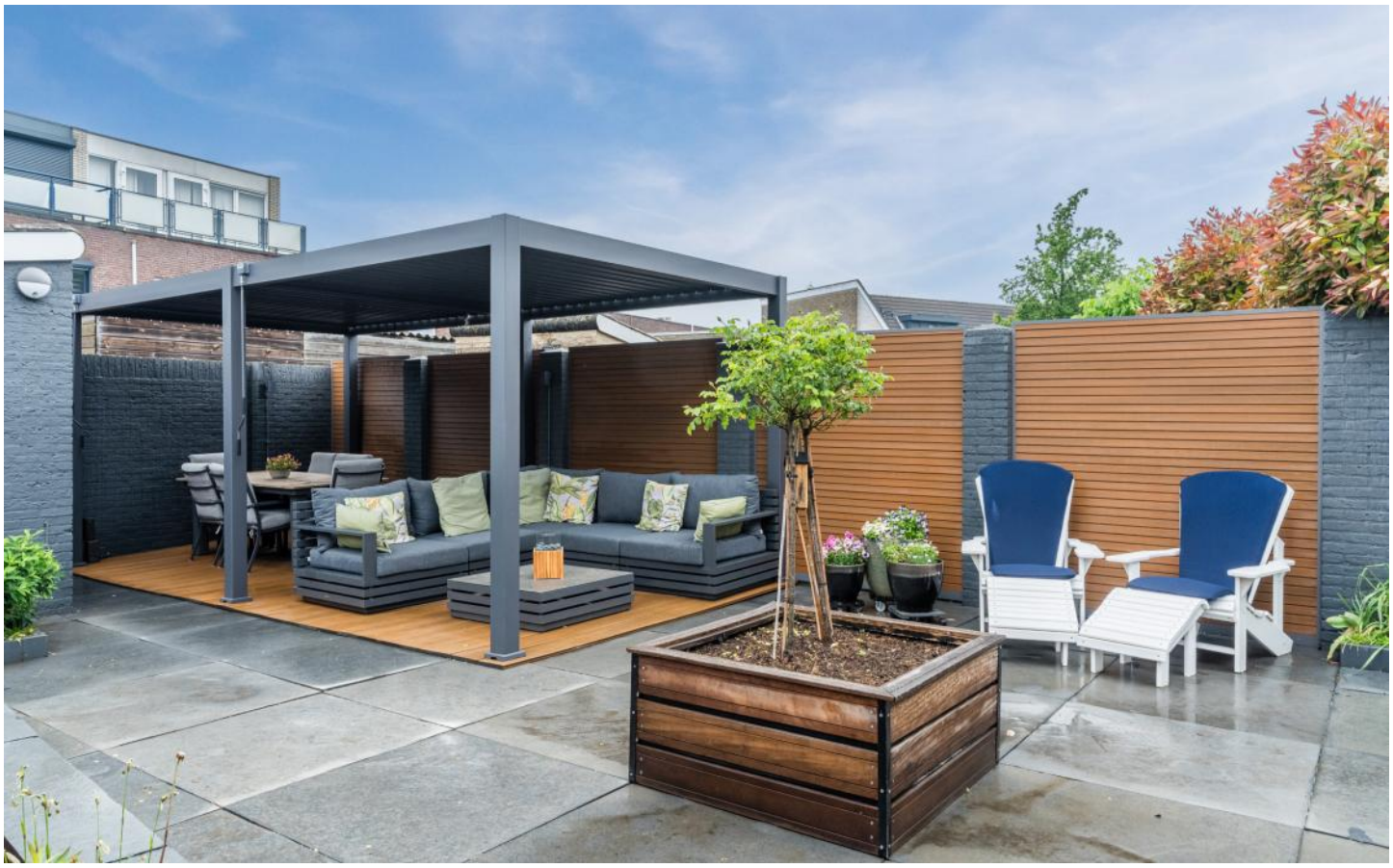








FOTO'S









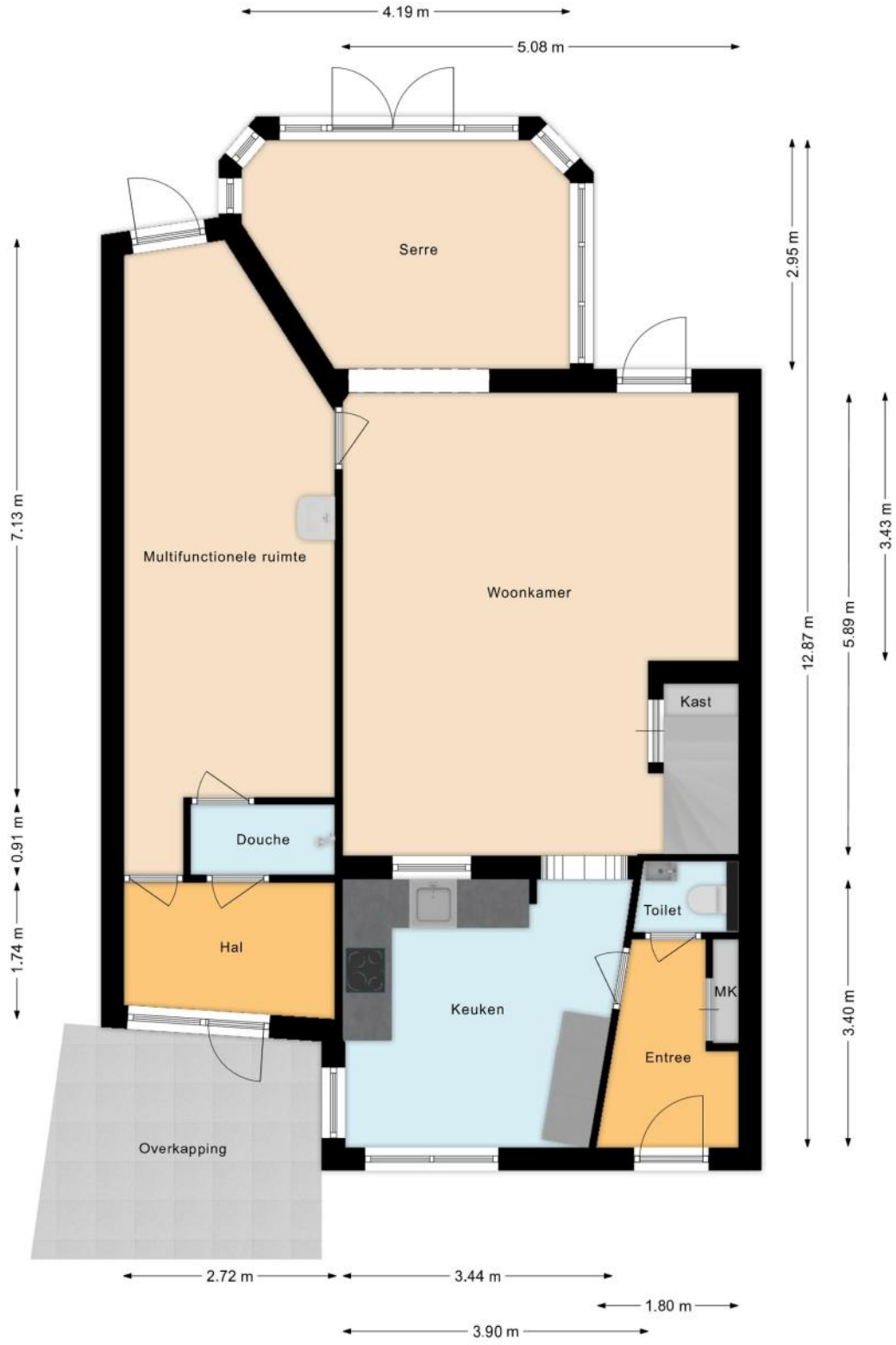


FOTO'S





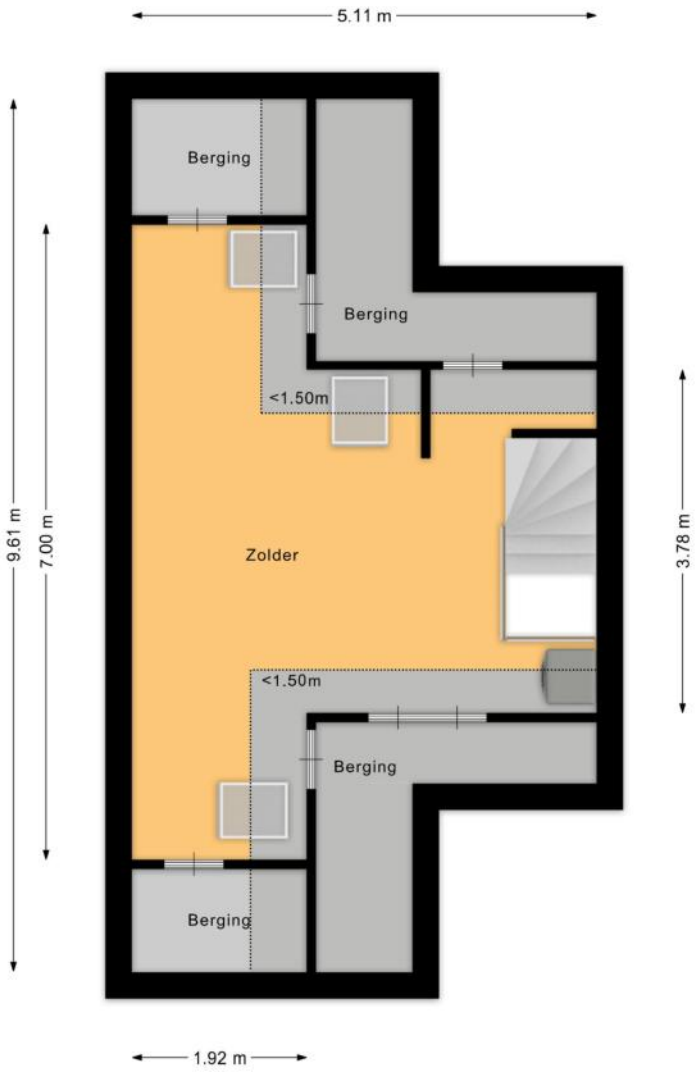
PLATTEGRONDEN



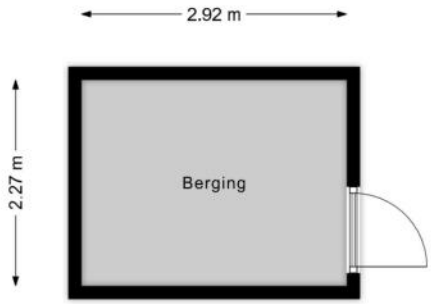
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Geschakelde woning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1996**
Soort dak	**Samengesteld dak**
Materiaal dak	**Pannen, Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**266 m²**
Inhoud	**559 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**157 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**10 m²**
Externe bergruimte	**7 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Airconditioning**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Dubbel glas, Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Stadsverwarming**
Warm water	**Stadsverwarming**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**100 m² (13m diep en 7,5m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand steen**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Garage

Soort	**Carport**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Op eigen terrein**

Kadastrale gegevens

Tilburg AG 2193

Oppervlakte	**266 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

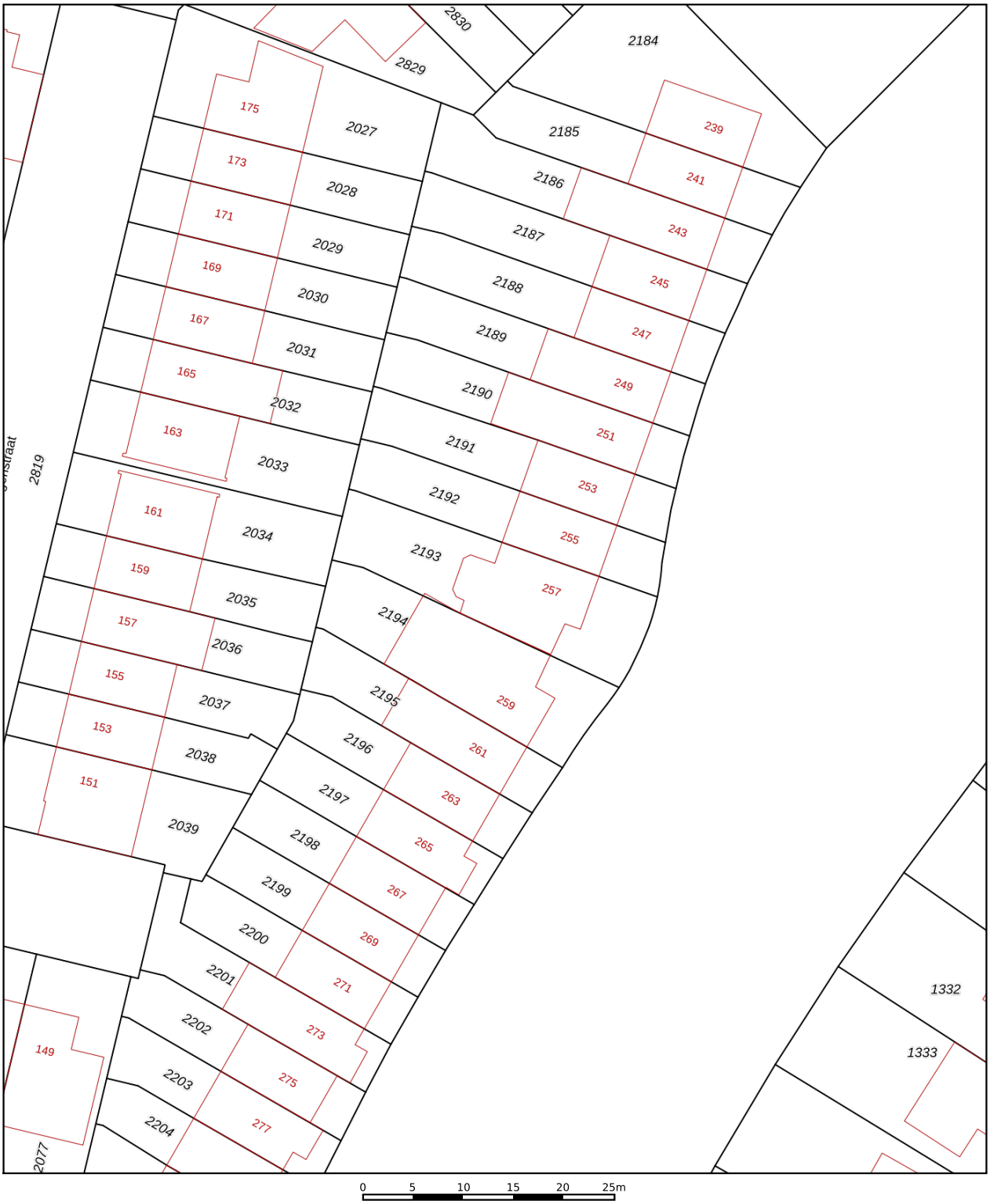
Overige zaken

Tuin Pergola en terras; blijft achter.
Vijver met water ornament; blijft achter.
Kasten met werkbank in de schuur; blijft achter.
Douche en wastafel in de bedrijfsruimte; blijft achter.
Werkbank in bedrijfsruimte gaat mee.
IKEA boekenkast studeerkamer gaat mee.
Zwarte kledingkast op de studeerkamer ter overname.
Vakkenkast en TV meubel in woonkamer ter overname.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	AG
Perceel	2193

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 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.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

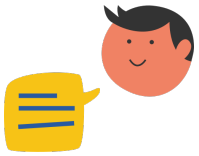
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.