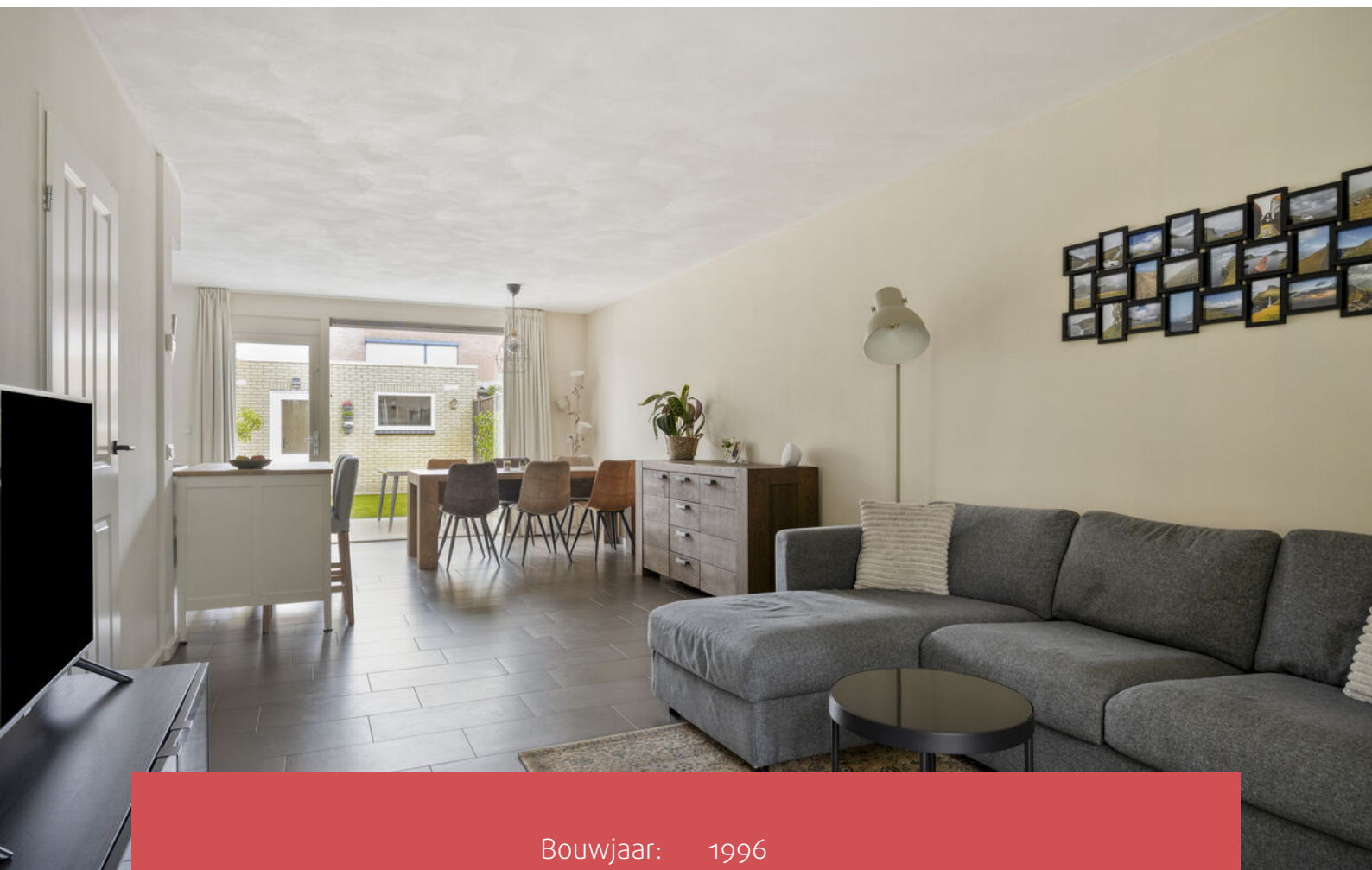




Ruim en duurzaam
wonen in de Reeshof

Tilburg
Lombardijenlaan 353

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1996
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	8
Inhoud:	471 m ³
Woonoppervlakte:	133 m ²
Perceeloppervlakte:	148 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	9 m ²
Externe bergruimte:	15 m ²
Verwarming:	stadsverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dubbel glas, volledig geïsoleerd

Omschrijving

Verrassend ruim wonen met vier slaapkamers, twee balkons, energielabel A en een fijne achtertuin!

Aan de Lombardijenlaan 353 in Tilburg staat deze verzorgde instapklare tussenwoning met 133 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, twee balkons en een ruime vrijstaande stenen berging. De woning beschikt over een lichte woonkamer met open keuken, een complete badkamer en een onderhoudsvriendelijke achtertuin. Dankzij de vloerverwarming op de begane grond, stadsverwarming, airconditioning en energielabel A geniet je hier van comfortabel en energiezuinig wonen!

Hoogtepunten

- 133 m² woonoppervlakte (bruto 163 m²)
- Energielabel A
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Instapklare tussenwoning met praktische dakopbouw
- Drie toiletten en een separate wasruimte
- Vloerverwarming op de begane grond
- Vrijstaande stenen berging van circa 15 m² met praktische achterom
- Aanvaarding in overleg

Indeling

Begane grond

Entree en woonkamer

Via de overdekte entree bereik je de hal met meterkast, garderoberuimte en toiletruimte met fonteintje.

De ruime woonkamer (ca. 32 m²) heeft een prettige lichtinval en is praktisch ingedeeld met een zitgedeelte aan de voorzijde en een ruime eethoek aan de achterzijde. De grote raampartijen en tuindeur zorgen voor een fijne verbinding met de achtertuin. De lichte wandafwerking en donkere tegelvloer geven de ruimte een verzorgde uitstraling. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Keuken

De open keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met witte kastfronten en een zwart werkblad. De hoekopstelling beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer. Daarnaast biedt de keuken voldoende werk- en opbergruimte.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers (ca. 16 m² en 12 m²), de badkamer en een praktische bergkast.

Beide slaapkamers beschikken over een prettige lichtinval, rolluiken en voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullende meubels.

Omschrijving

De volledig betegelde badkamer is uitgevoerd in grijs- en wittinten en voorzien van een ligbad, separate douche met glazen afscheiding, mechanische ventilatie, twee wastafels en een wandcloset. Het raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en lichtinval.

Tweede verdieping

Dankzij de dakopbouw beschikt deze verdieping over nog eens twee volwaardige slaapkamers, twee balkons en een separate ruimte voor sanitair en was voorzieningen.

De royale slaapkamer aan de achterzijde (ca. 16 m²) van de woning is voorzien van een inbouwkast en heeft een grote glazen pui met toegang tot het eerste balkon. De vierde slaapkamer (ca. 10 m²) is eveneens licht en praktisch ingedeeld.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een sanitaire ruimte met een derde toilet, fonteintje en wasmachineaansluiting. Vanuit deze ruimte is het tweede balkon bereikbaar. De verdieping beschikt tevens over airconditioning.

Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is aangelegd met een ruim betegeld terras, kunstgras en groene plantenborders. De houten erfafscheidingen zorgen voor een beschutte sfeer. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging van circa 15 m² met elektra en verlichting. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap en andere spullen. Via de berging is de achterom bereikbaar.

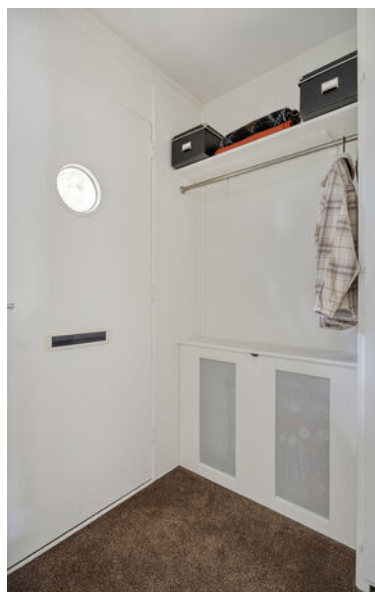
Omgeving

De woning ligt in Tuindorp De Kievit, een groene en ruim opgezette woonwijk in het stadsdeel Reeshof. De omgeving kenmerkt zich door brede lanen, volwassen bomen, groenvoorzieningen en een prettige woonomgeving. In de directe omgeving bevinden zich diverse basisscholen, kinderopvang, speeltuintjes en sportvoorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen en een uitgebreid winkelaanbod ligt winkelcentrum Heyhoef op korte afstand. Ook natuurliefhebbers komen hier aan hun trekken dankzij het nabijgelegen Reeshofpark en natuurgebied Dongevallei, waar volop mogelijkheden zijn om te wandelen en te ontspannen. Daarnaast is de wijk goed bereikbaar met de auto, fiets en het openbaar vervoer, met NS-station Tilburg Reeshof in de omgeving. Een aantrekkelijke woonlocatie waar ruimte, groen en dagelijkse voorzieningen samenkomen!

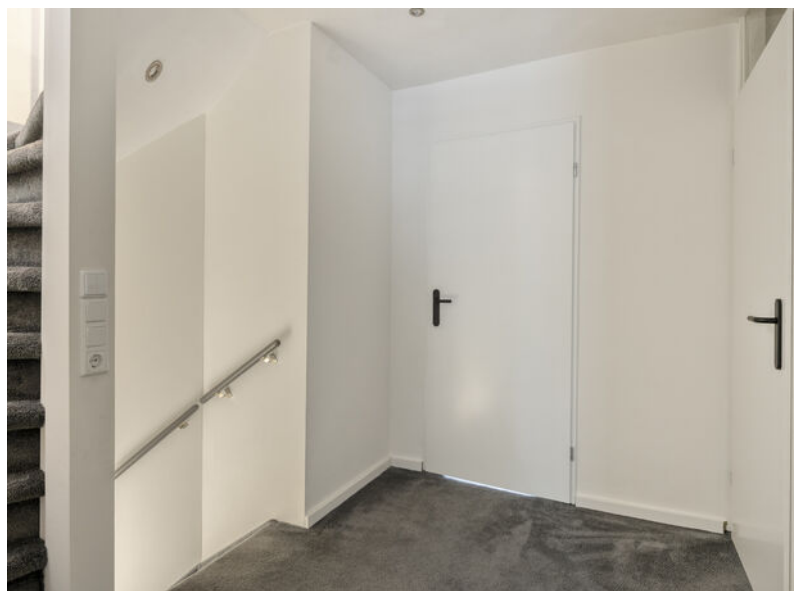
Preview



Foto's









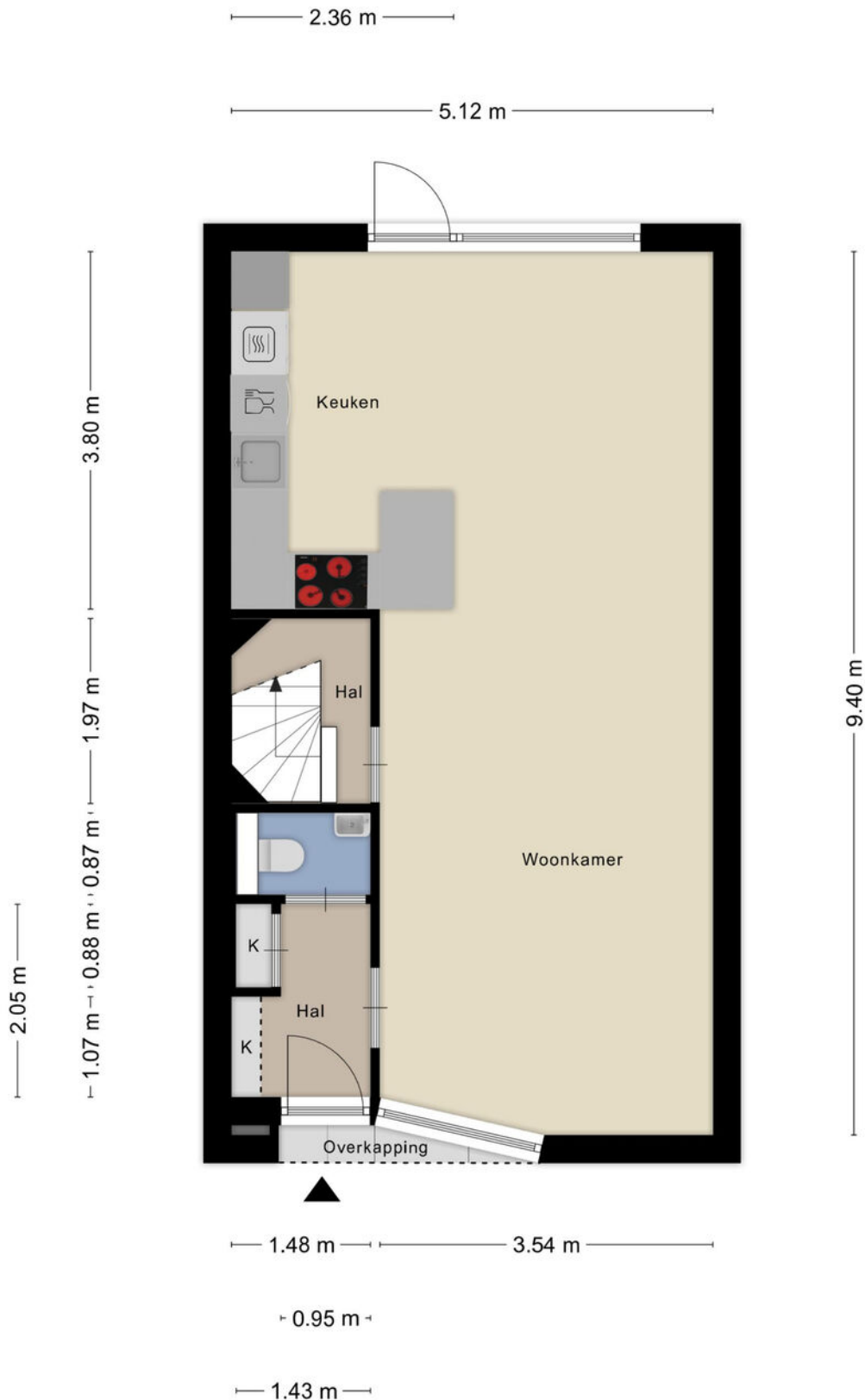








Plattegronden



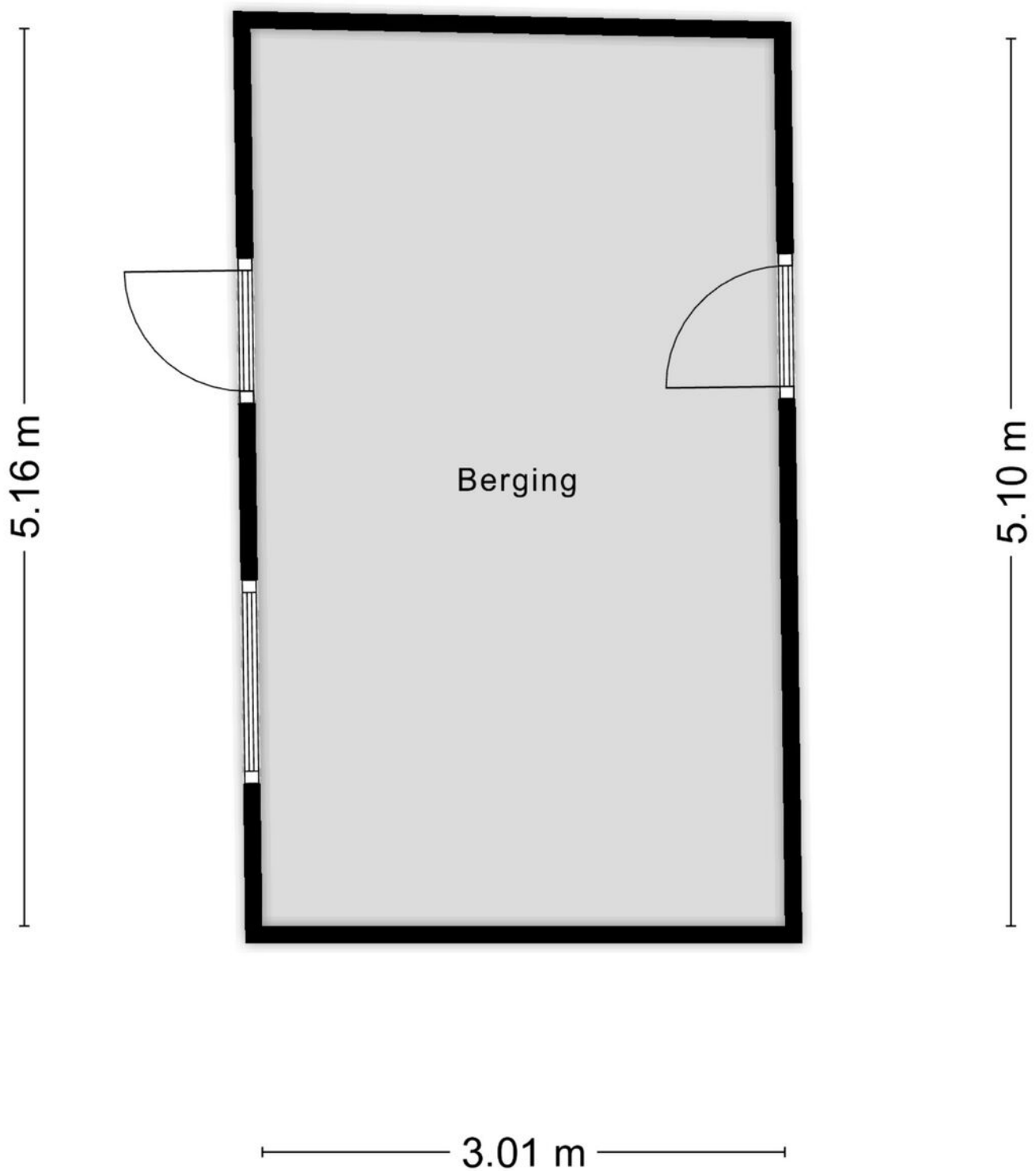
Plattegronden



Plattegronden



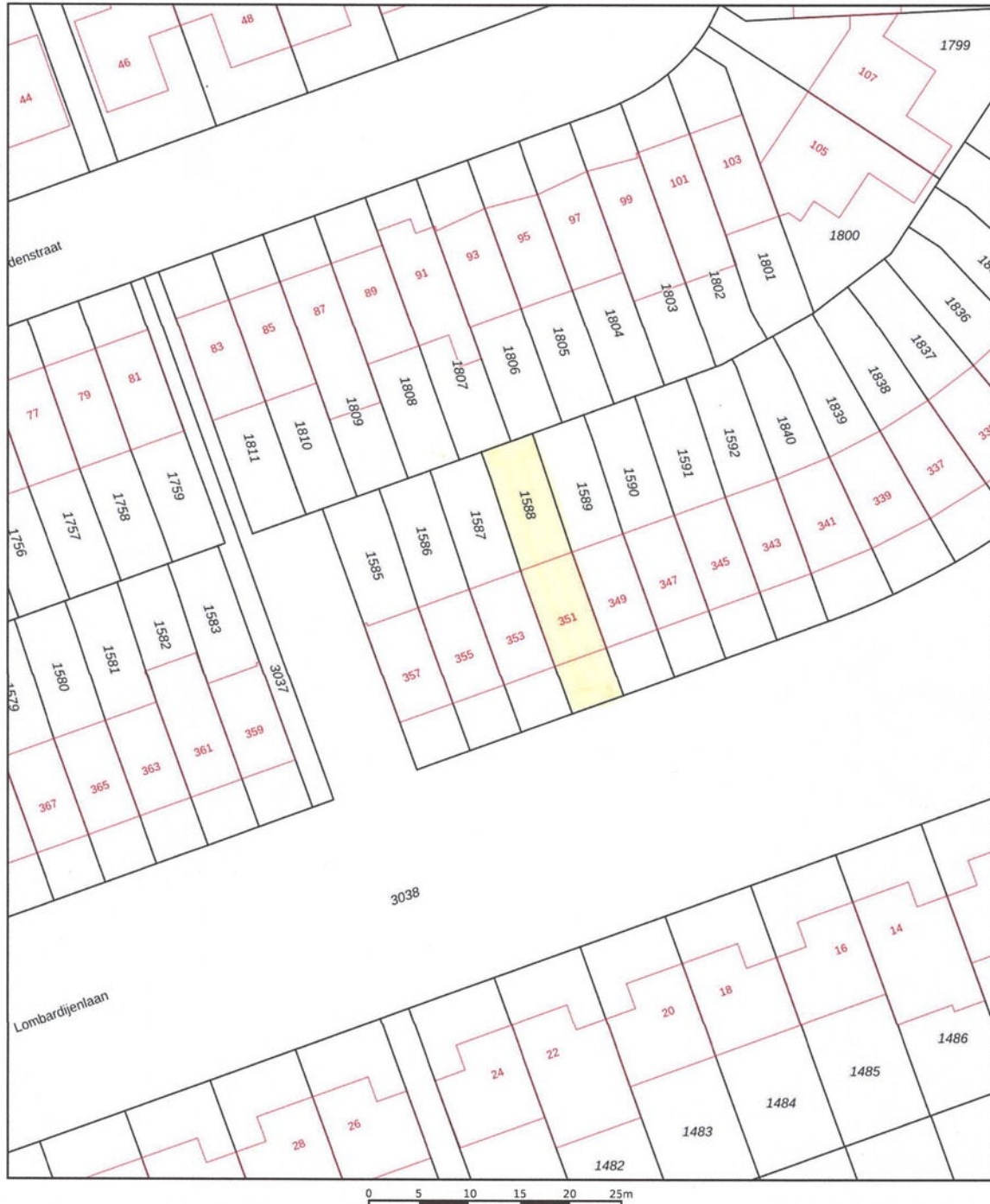
Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lombardijenlaan 353



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige
Administrat
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie	AG
--------	----

Perceel	1587
---------	------

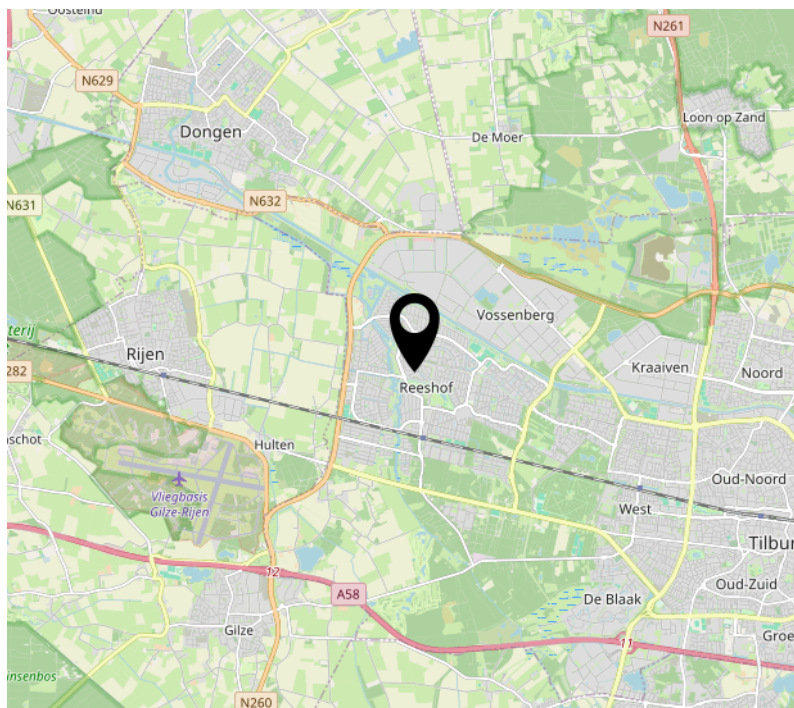
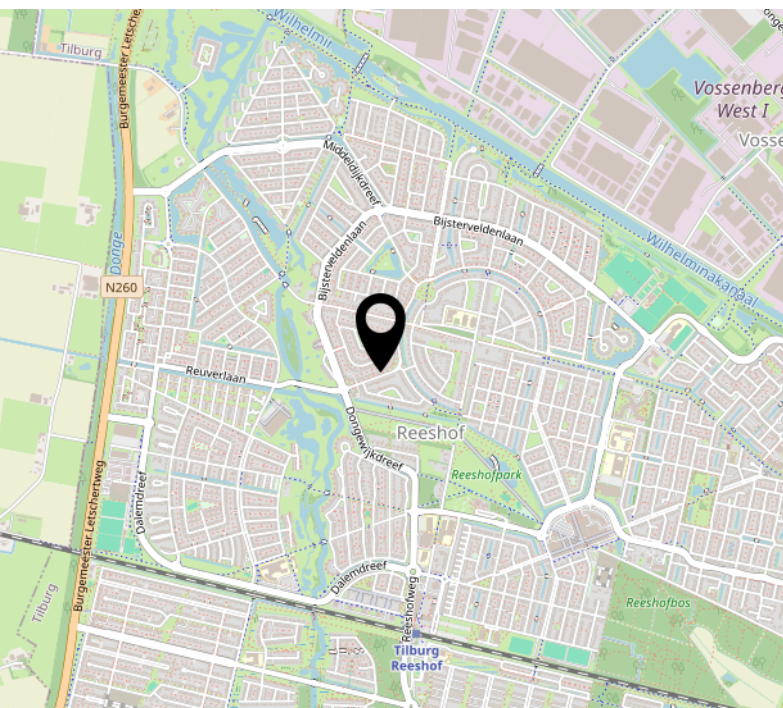
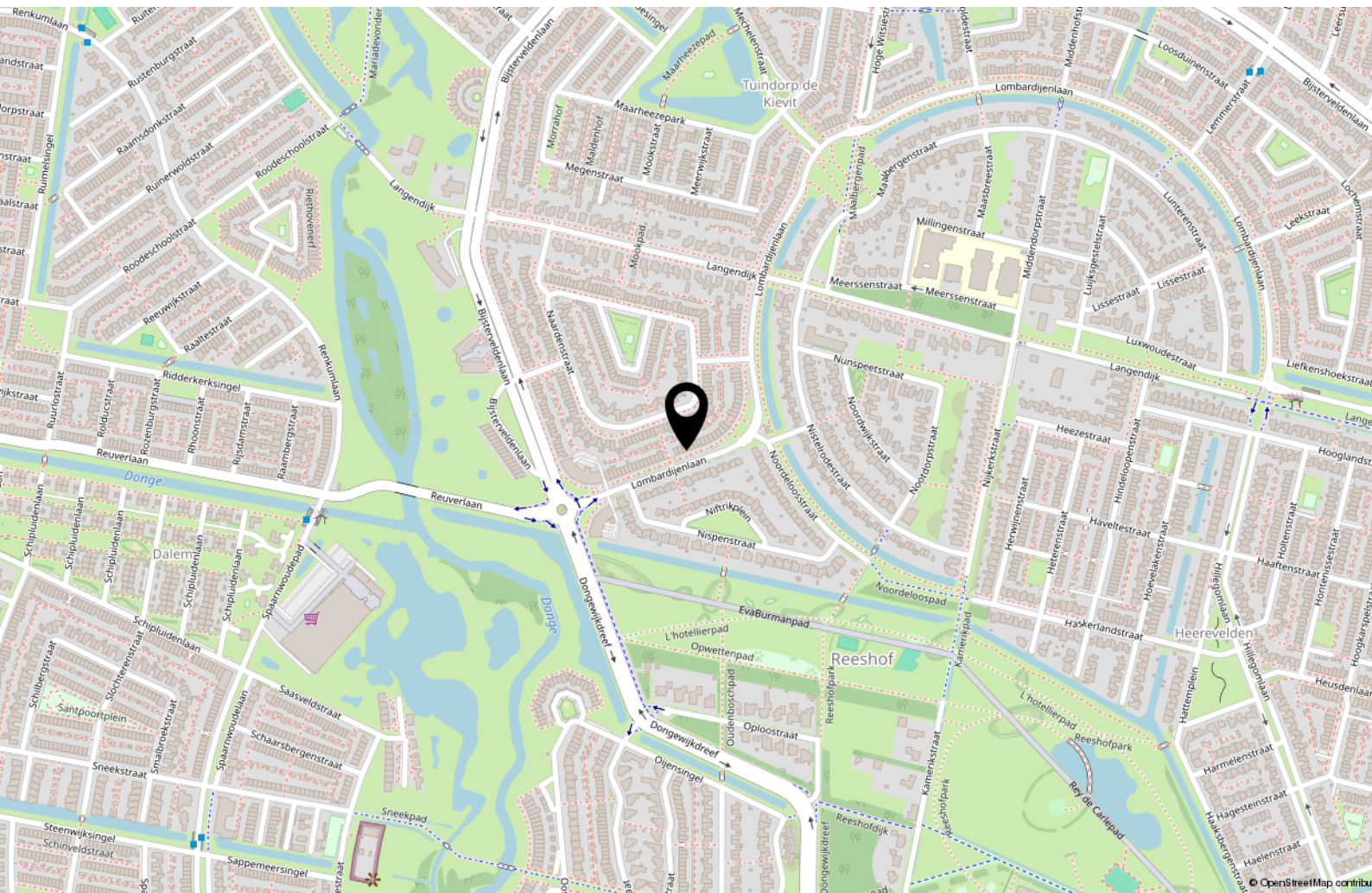
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



Locatie op de kaart



Tips & weetjes

Hypotheekadvies

Een hypotheek sluit u af voor een groot deel van uw leven. Het is daarom van belang dat u zich goed laat informeren door de bank, een tussenpersoon, adviseur of uw eigen makelaar. Uw hypotheek lost u verplicht af, de overheid betaalt wel een deel mee aan de maandlasten van uw hypotheek.

Per 2019 mag u maximaal 100% van de waarde van uw huis lenen en is de maximale hypotheekrenteaftrek 49,5%. Vanaf 2019 gaat de aftrek versneld omlaag. Wel mag u meer lenen voor een energieneutraal- of zuiniger huis. Neem de tijd om u goed te laten informeren.

Notaris

Bij de aan- en verkoop van een woning stelt de notaris de leverings- en hypotheekakte op en verzorgt het kantoor de financiële afwikkeling. Ook helpt de notaris bij het opmaken van een testament en/of samenlevingscontract.

Bouwtechnisch Adviesbureau

Heeft u uw zinnen gezet op een woning, maar heeft u twijfels over de kwaliteit? In dat geval is het zéér raadzaam om een bouwtechnisch adviseur in te schakelen om wat meer zekerheid over de kwaliteit te krijgen. Een bouwtechnisch adviseur kan u ook informeren over de te verwachten kosten op de korte en lange termijn.

Verbouwplannen in en rond het huis

De economie in Nederland trekt aan. Dit betekent dat bedrijven als bijvoorbeeld de schilder, stukadoor, aannemer en hovenier ontzettend druk zijn. Wanneer u iets in of rond uw huis gedaan wilt hebben, moet u er rekening mee houden dat deze bedrijven op dit moment vaak met een wachtlijst werken. Informeer dus tijdig wanneer u verbouwplannen heeft. Ook is het belangrijk om tijdig te informeren naar voorschriften en/of vergunningen.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG) en Starterslening

Komt u voor de aankoop of verbetering van uw woning in aanmerking voor de NHG, dan betaalt u een lagere rente en is er een vangnet voor als u door omstandigheden uw huis moet verkopen. Wanneer de opbrengst dan te laag is om de restschuld af te lossen, dan betaalt het Waarborgfonds Eigen Woning het verschil

aan de geldverstrekker. De NHG heeft de kostengrens voor 2025 vastgesteld op € 450.000,-. Voor energiebesparende woningen is de kostengrens vastgesteld op € 477.000,-. Vraag uw adviseur naar de mogelijkheden.

Het energielabel

Adviesbureau voor energiebesparing (AVEB) te Breda, helpt u graag inzichtelijk te maken wat het definitieve energielabel van uw woning is. Elk woonhuis in Nederland heeft een voorlopig energielabel gekregen van de overheid. Meestal klopt dit niet. Het is een schatting op basis van geregistreerde gegevens.

Op ep-online.nl kunt u het energielabel van uw woning vinden. Schrik niet, vaak valt het tegen. De overheid weet niet van het dubbel glas, of de spouwmuurisolatie die misschien onlangs in uw huis is verwerkt. U heeft het energielabel nodig als u uw huis wilt verkopen/verhuren. Wij kunnen u helpen uw energielabel definitief te maken, geheel kosteloos. Voor informatie kunt u mailen naar: info@aveb.nl

Over ons

Mijn naam is Bas Rentmeester, geboren en getogen in Tilburg, maar al vele jaren woonachtig in Riel. Met meer dan 30 jaar ervaring als gecertificeerd makelaar en taxateur, ben ik al jarenlang actief lid van de NVM. Deze uitgebreide expertise zet ik graag in om u te begeleiden bij de verkoop, aankoop of taxatie van uw woning.

Ik ben getrouwd met Hedwig Rentmeester en samen hebben wij drie kinderen. Naast mijn werk ben ik een fervent sportliefhebber en draag ik graag bij aan lokale evenementen als sponsor. In mijn professionele aanpak staan deskundigheid, betrouwbaarheid en klantgerichtheid centraal. Ik hecht veel waarde aan persoonlijk contact en het volledig ontzorgen van mijn klanten tijdens

het voor hen vaak spannende verkoopproces.

Team Rentmeester Makelaardij bestaat uit mijzelf MakelaarTaxateur RMT, Hedwig assistent-makelaar en backoffice-medewerkster en Maurits Rentmeester, assistent-makelaar, die recent is toegetreden tot ons team.

Of u nu gaat verhuizen, een woning wilt kopen of verkopen, of een taxatie nodig heeft, wij staan voor u klaar in Tilburg én alle omliggende dorpen. Met een sterk regionaal netwerk, gedrevenheid, brede vakkennis en een integere beroepshouding conform de NVM-erecode, zetten wij ons dagelijks in om voor iedere klant het best mogelijke resultaat te realiseren.



[illegible]

[illegible]

Interesse?



Goirleseweg 2
5026 PC, Tilburg

013-8200162
info@rentmeestermakelaardij.nl
www.rentmeestermakelaardij.nl