VMG Makelaars



TILBURG
Ledeackerstraat 19

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:	± 395 m^3
Woonoppervlakte:	± 112 m^2
Perceeloppervlakte:	± 147 m^2
Bouwjaar:	1992



Inleiding

Verrassend ruime en energiezuinige tussenwoning met eigen oprit, moderne afwerking en energielabel A++!

Ben je op zoek naar een fijne gezinswoning met volop ruimte, een moderne afwerking én een uitstekend energielabel? Dan is deze verrassend ruime tussenwoning in de Reeshof absoluut een bezichtiging waard! Met parkeergelegenheid voor maar liefst twee auto's op eigen terrein, een sfeervolle erker aan de voorzijde, 11 zonnepanelen en energielabel A++ biedt deze woning een heerlijke combinatie van comfort, ruimte en energiezuinig wonen.

Ook de ligging is bijzonder prettig! De woning bevindt zich in een rustige woonomgeving, op korte afstand van het kanaal waar je heerlijk kunt wandelen, de hond kunt uitlaten of een ontspannen fietstocht kunt maken. Daarnaast zijn diverse scholen, speelvoorzieningen en winkelcentrum Heyhoef in de nabije omgeving te vinden. Een ideale combinatie van rustig wonen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.
Binnen word je verrast door de lichte woonkamer met vloerverwarming, de moderne keuken en badkamer en de praktische indeling met drie ruime slaapkamers, waarbij het bovendien mogelijk is om weer een vierde slaapkamer te creëren. Ook buiten is het volop genieten dankzij de fijne achtertuin met een ruime, geïsoleerde berging en overkapping. Een compleet en verzorgd woonhuis waar je je direct thuis zult voelen!

Vraagprijs: € 410.000,- k.k.

Begane grond:
Via de fraai betegelde voortuin, die tevens dienstdoet als oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's, bereiken we de entree van de woning. Ideaal om altijd op eigen terrein te kunnen parkeren!
Bij binnenkomst stappen we de hal binnen, waar zich de meterkast bevindt. Deze beschikt over 10 groepen en 3 aardlekschakelaars en ook de glasvezelaansluiting is hier aanwezig.







Woonkamer:
Vanuit de hal lopen we door naar de woonkamer.
Wat direct opvalt, is de fijne lichtinval en de ruime opzet van de zithoek aan de voorzijde. Dankzij de uitgebouwde erker is hier een bijzonder prettige leefruimte ontstaan, waar je heerlijk kunt ontspannen. De erker is bovendien aan de buitenzijde voorzien van screens, waarmee je op zonnige dagen de lichtinval en warmte kunt reguleren.

De fraaie tegelvloer met houtlook geeft de begane grond een warme, eigentijdse uitstraling. In combinatie met de aanwezige vloerverwarming zorgt dit voor een aangenaam wooncomfort.





Aan de achterzijde van de woning bevinden zich de eethoek en de keuken. De eethoek biedt een fijne plek voor een royale eettafel, waar je gezellig met familie en vrienden kunt samenkomen. Dankzij de grote schuifpui staat deze ruimte bovendien in direct contact met de achtertuin. Op mooie dagen schuif je de pui heerlijk open en betrek je buiten op natuurlijke wijze bij het wonen.





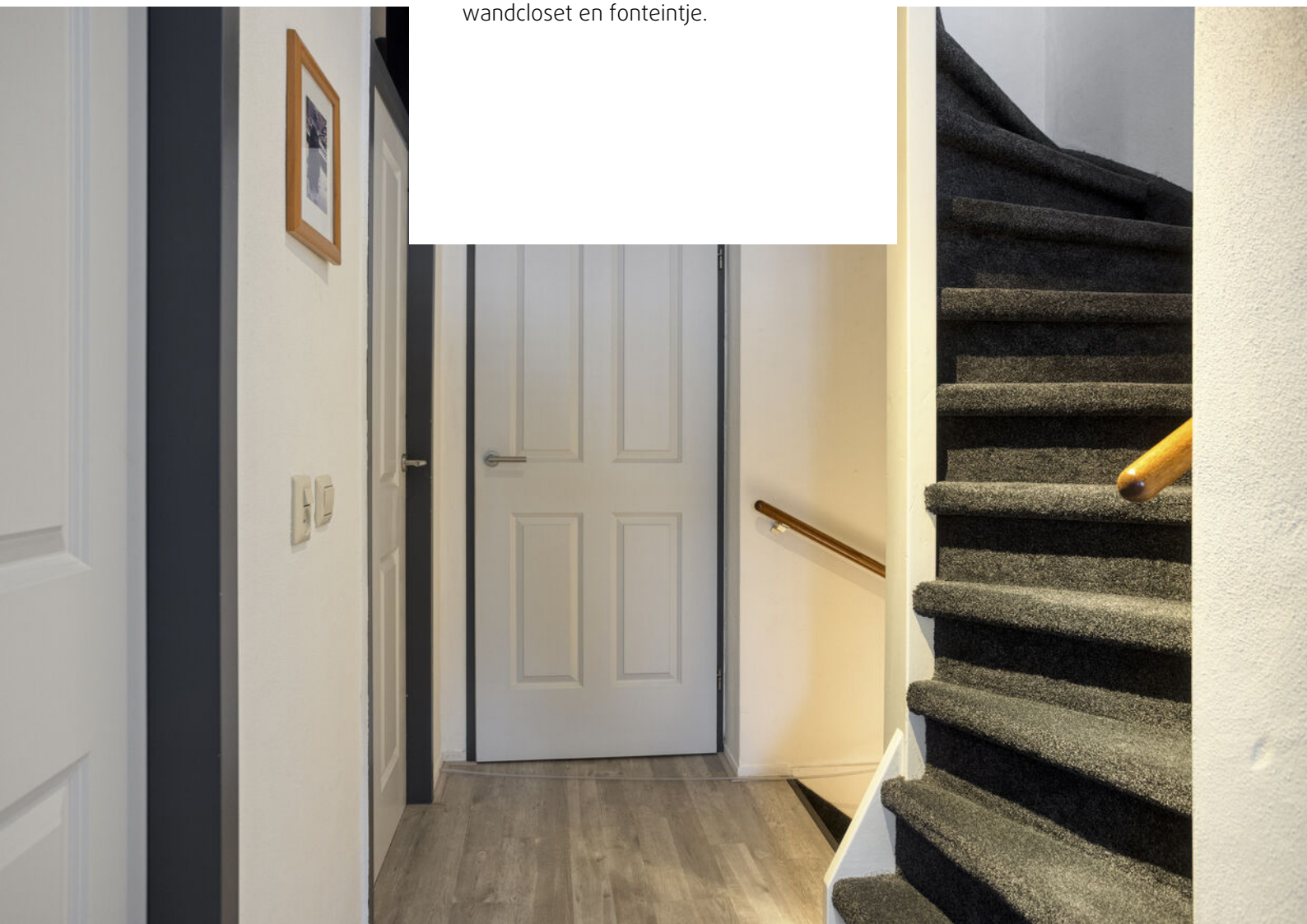
Keuken:
De keuken is eveneens aan de achterzijde gelegen en uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. De moderne uitstraling en de complete inrichting maken dit een fijne plek voor iedereen die van koken houdt. Zo beschikt de keuken over een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en volop praktische kastruimte voor al het keukengerei.



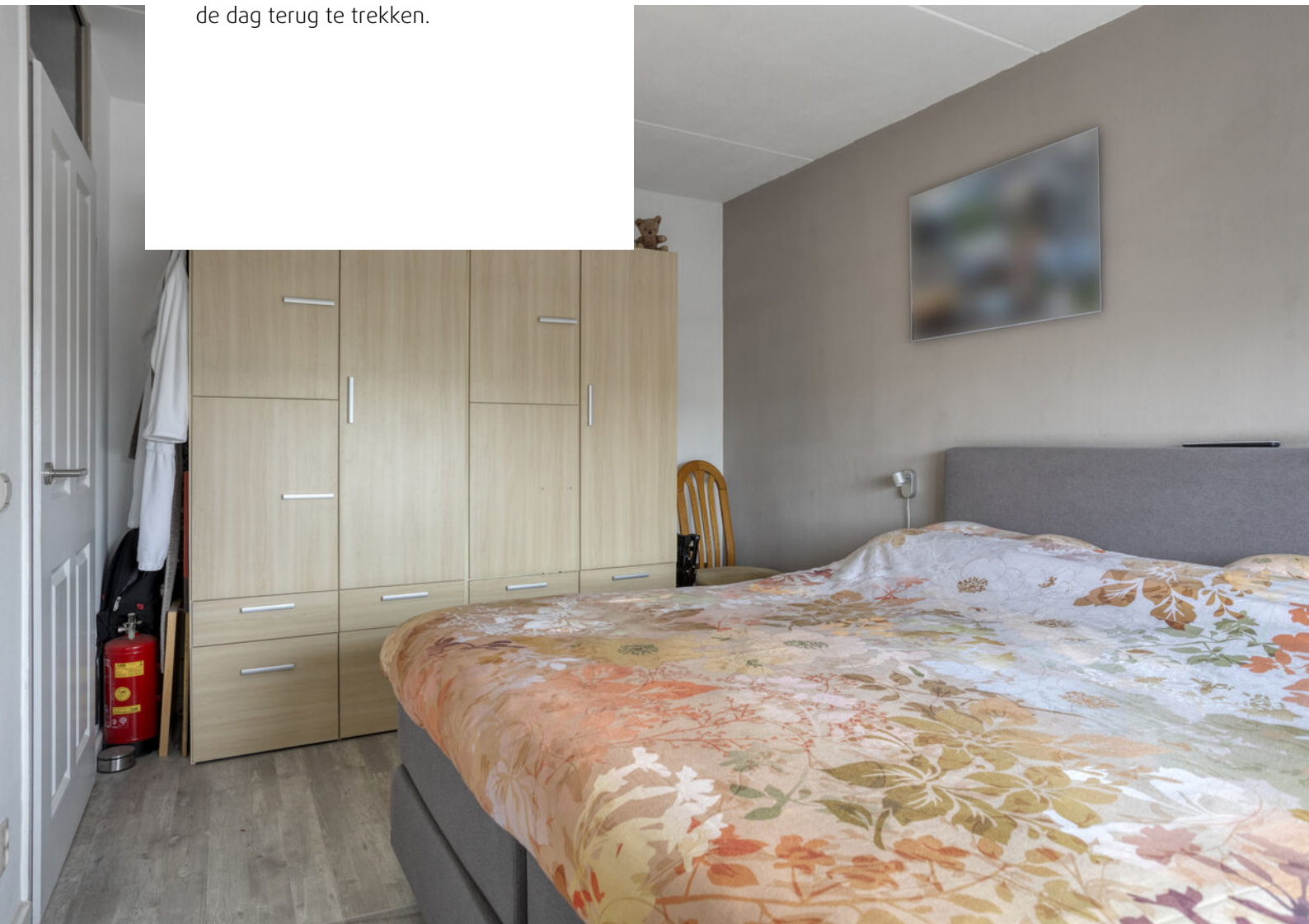




Halverwege de woonkamer bevindt zich een portaal met de trapopgang naar de eerste verdieping en de moderne toiletruimte. Deze is volledig betegeld in een eigentijdse kleurstelling en voorzien van een wandcloset en fonteintje.



Hoofdslaapkamer:
De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en biedt voldoende ruimte voor een comfortabel tweepersoonsbed en een kledingkast. Een fijne plek om je aan het einde van de dag terug te trekken.







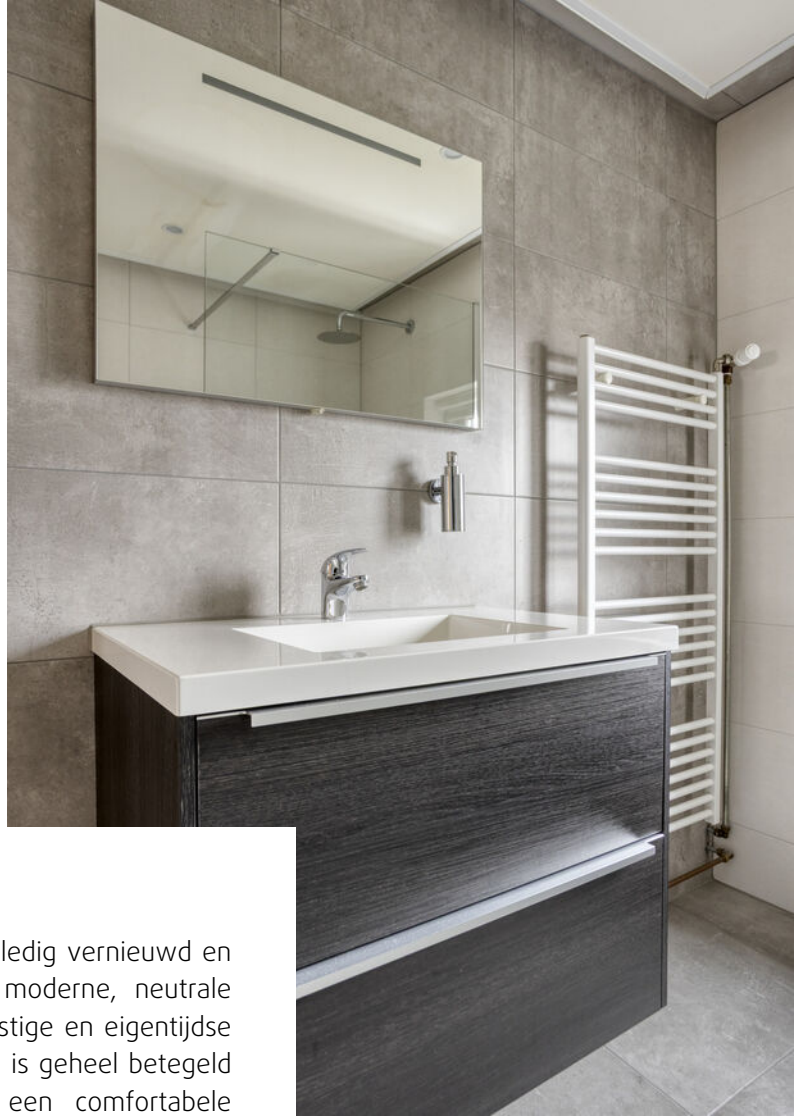
Eerste verdieping:
Via de vaste trap bereiken we de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier zijn de slaapkamers, de badkamer en een praktische bergkast bereikbaar. De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer, die zorgt voor een verzorgde en rustige uitstraling.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een verrassend ruime slaapkamer, die is ontstaan door het samenvoegen van twee oorspronkelijke slaapkamers. Hierdoor is een heerlijk royale kamer gecreëerd die zich uitstekend leent als ruime kinderkamer, speelkamer of comfortabele thuiswerkplek.

Een groot voordeel is dat deze kamer desgewenst weer vrij eenvoudig kan worden opgesplitst in twee afzonderlijke slaapkamers. De oorspronkelijke toegang tot de tweede slaapkamer is momenteel ingericht als praktische bergruimte, maar kan bij een eventuele herindeling opnieuw in gebruik worden genomen. Zo groeit deze woning gemakkelijk mee met veranderende woonwensen.







Badkamer:
De badkamer is volledig vernieuwd en straalt dankzij de moderne, neutrale kleurstelling een rustige en eigentijdse sfeer uit. De ruimte is geheel betegeld en voorzien van een comfortabele inloopdouche, een wastafelmeubel, een designradiator en een tweede toilet. Een fijne, complete badkamer waar je de dag fris kunt beginnen én ontspannen kunt afsluiten.





Tweede verdieping:
Ook de tweede verdieping weet te verrassen met volop ruimte en een prettige lichtinval. Via de vaste trap bereiken we de ruime voorzolder. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de unit van de mechanische ventilatie. Dankzij de aanwezige dakkapel met rolluiken aan de achterzijde profiteert ook deze ruimte van fijn daglicht.





Vanuit de voorzolder bereiken we de ruime derde slaapkamer. Deze kamer is verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer en beschikt over een doorlopende dakkapel aan de achterzijde, waardoor er extra ruimte en lichtinval is ontstaan. Aan de voorzijde zorgt een groot dakraam voor nog meer natuurlijk daglicht. De combinatie van de dakkapel en het dakraam maakt dit tot een bijzonder prettige en lichte kamer.







Tuin:
Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De achtertuin is sfeervol ingericht en beschikt direct achter de woning over een prettig terras, waar je heerlijk kunt genieten van het buitenleven. Hier bevindt zich tevens een praktische buitenkraan en een elektrisch bedienbaar zonnescherm (ter overname), waarmee je op zonnige dagen eenvoudig een fijne schaduwplek creëert.
Centraal in de tuin ligt een vijver die zorgt voor een sfeervol karakter. Achter in de tuin bevindt zich een ruime, geïsoleerde berging met een aangrenzende overkapping. Een bijzonder praktische toevoeging, met volop ruimte voor fietsen, gereedschap en andere spullen. Dankzij de aanwezige elektra is de berging bovendien veelzijdig in gebruik.

Via de berging is ook de achterom bereikbaar, waardoor je gemakkelijk met de fiets of te voet de tuin kunt bereiken. De berging is voorzien van een verwarming. Een heerlijke buitenruimte met een fijne combinatie van ontspanning, sfeer en praktisch gemak.









Bijzonderheden

- Ruime tussenwoning in de L-buurt;
- Oprit voor 2 auto’s op eigen terrein;
- 11 zonnepanelen aanwezig;
- Moderne keuken;
- Modern sanitair;
- Drie slaapkamers met mogelijkheid tot vier;
- Alle dagelijkse voorzieningen in de directe nabijheid gelegen;
- Aanvaarding geschiedt in onderling overleg.

Plattegronden



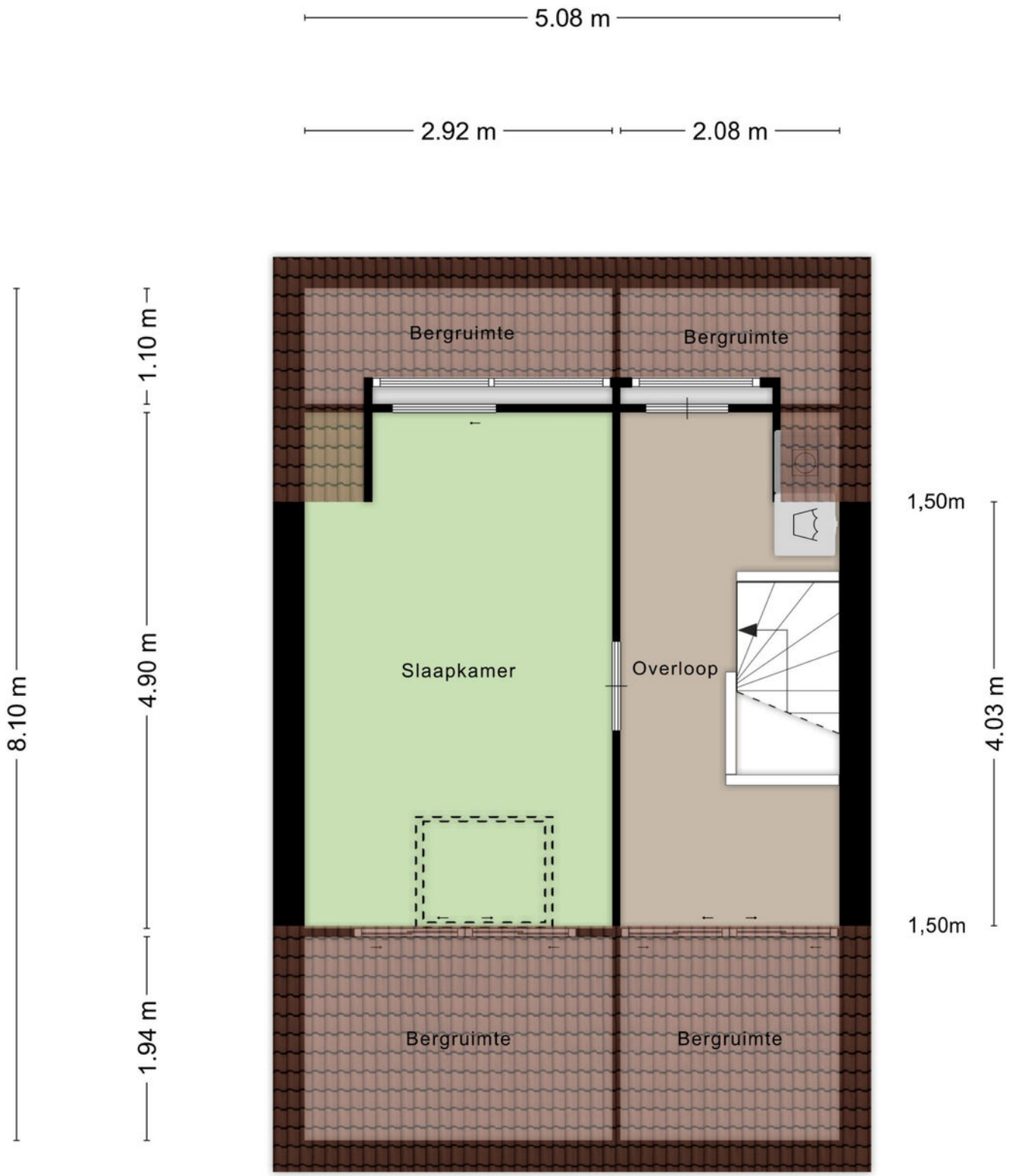
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

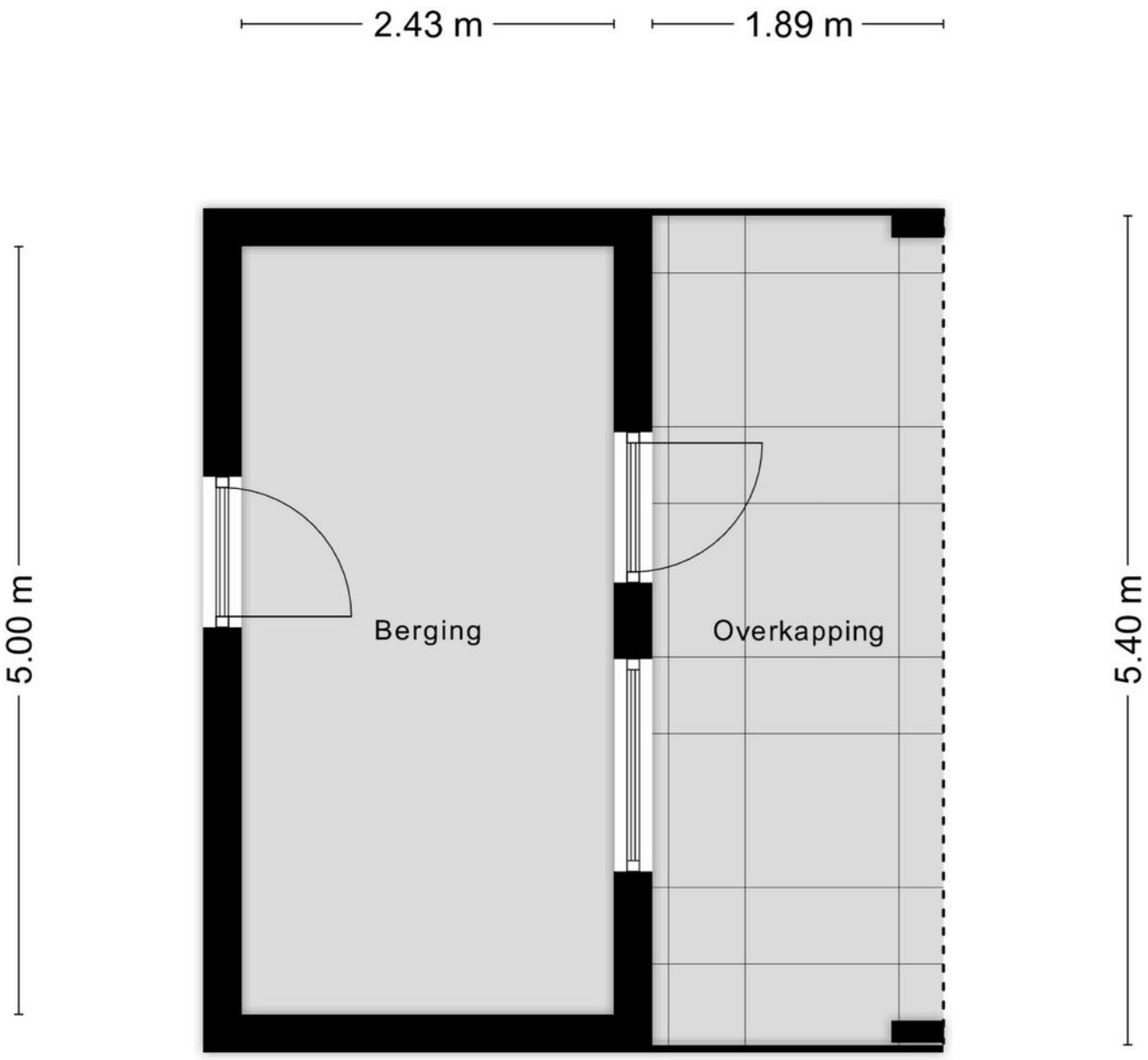
Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



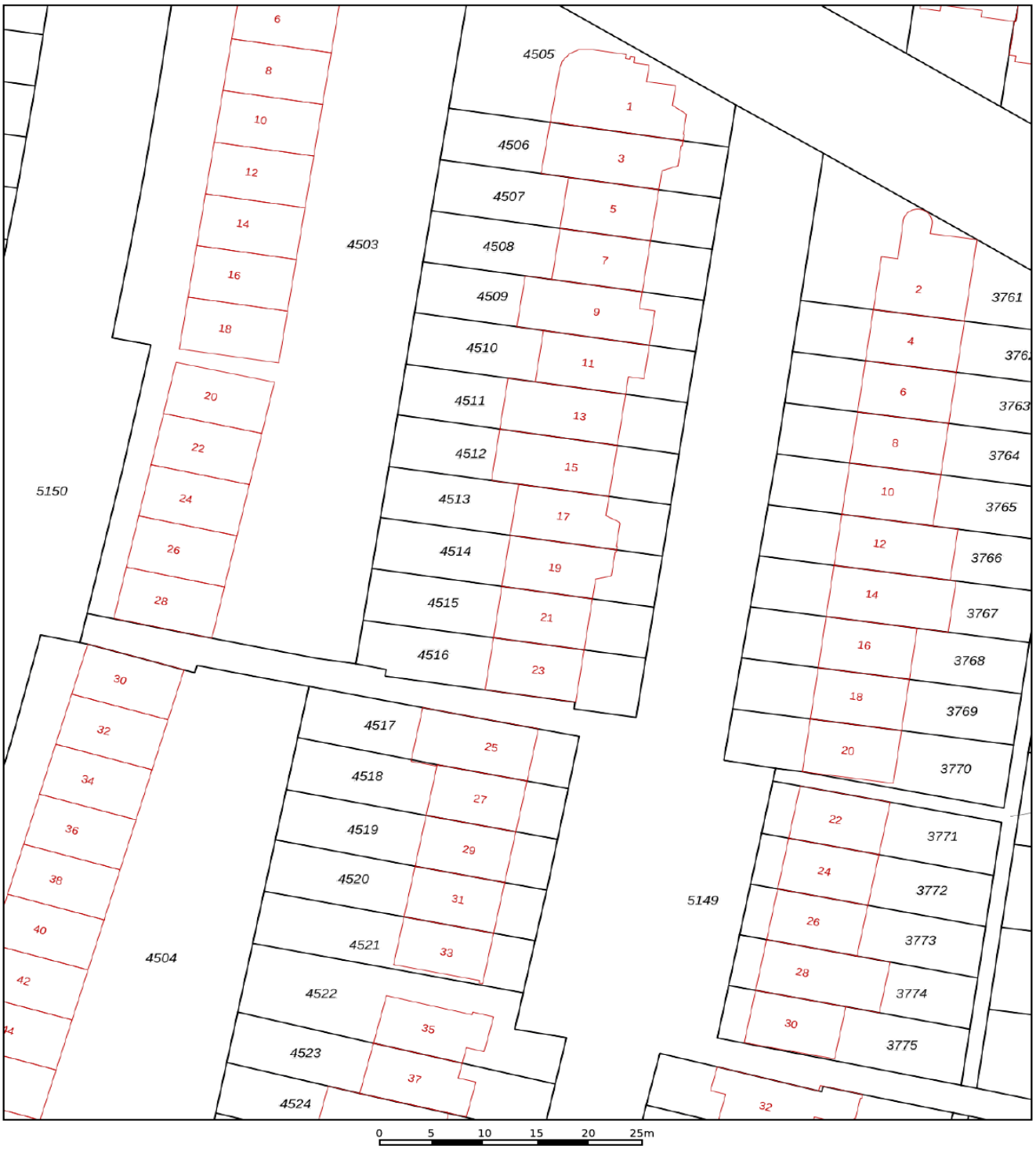
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© 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

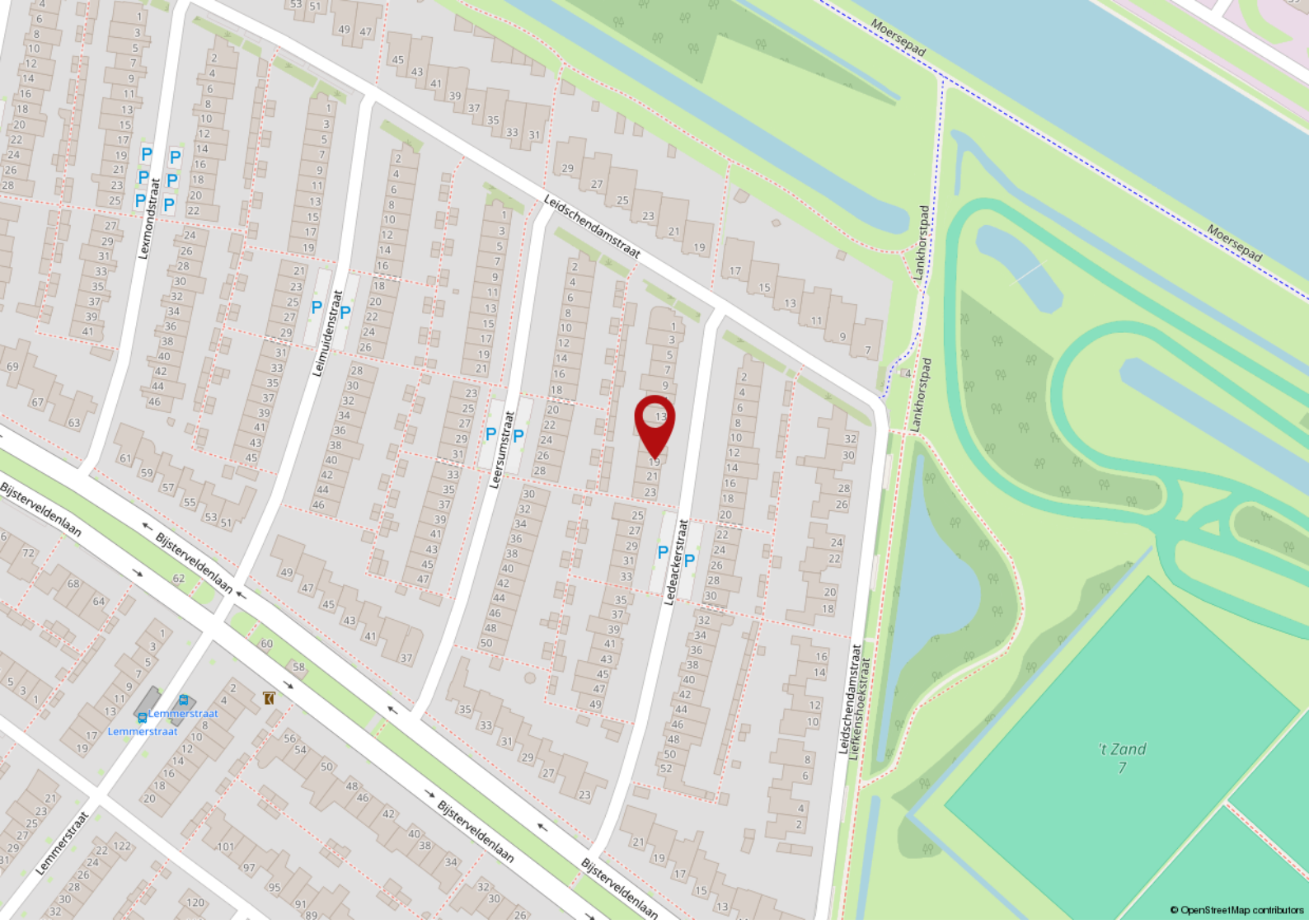
Schaal 1: 500

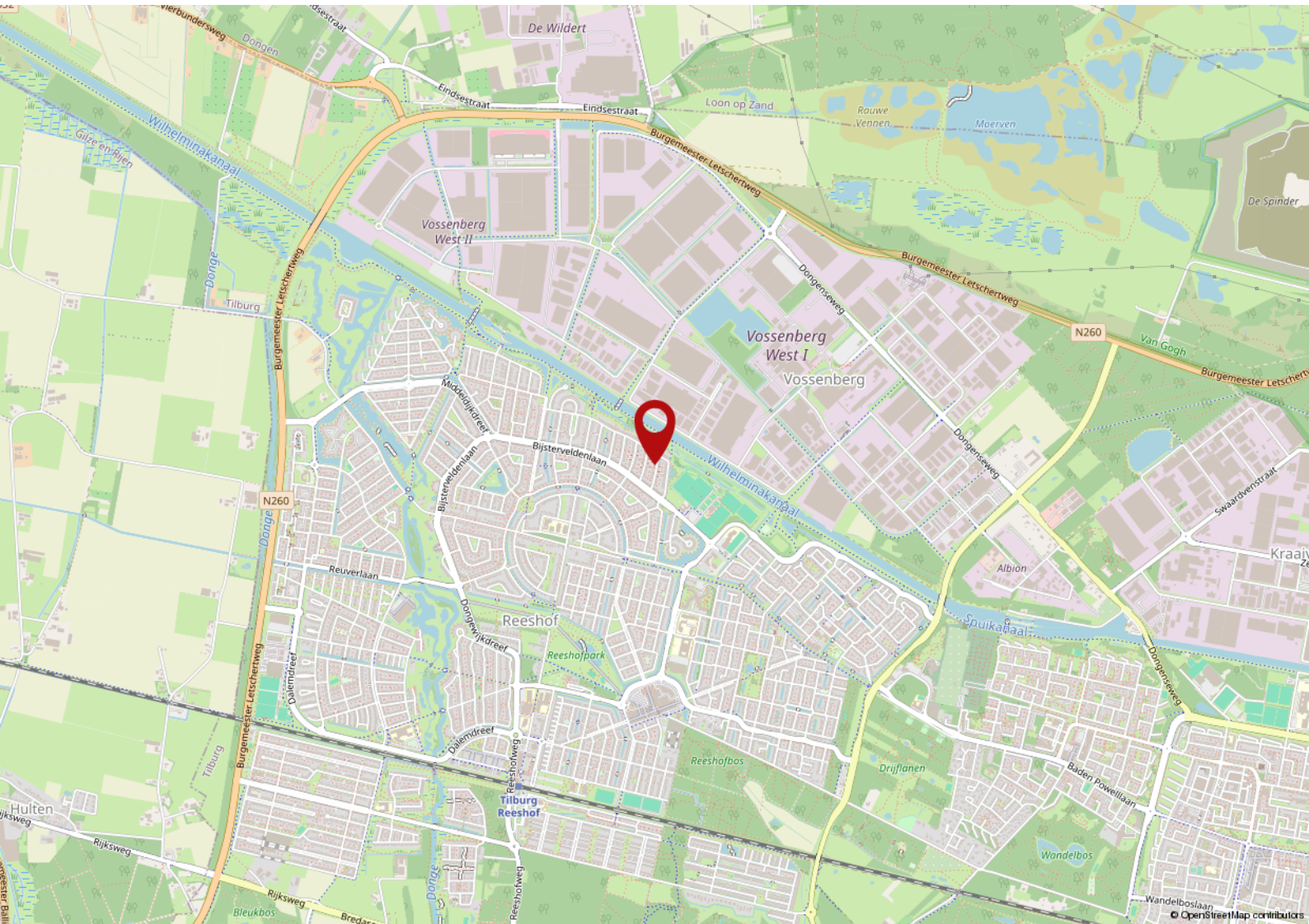
Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	AF
Perceel	4514

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 november 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.


Moersepad
Moersepad
Leidschendamstraat
Lankhorstpad
Lankhorstpad
Lexmondstraat
Leimuidenstraat
Leersumstraat
Ledeackerstraat
Bijsterveldenlaan
Bijsterveldenlaan
Bijsterveldenlaan
Bijsterveldenlaan
Lemmerstraat
Lemmerstraat
Leidschendamstraat
Liefkenshoekstraat
't Zand
7
© OpenStreetMap contributors


De Wildert
Dongen
Eindsestraat
Eindsestraat
Loon op Zand
Rauwe Vennen
Moerven
Wilhelminakanaal
Gilze en Rijen
Burgemeester Letschertweg
De Spinder
Vossenberg West II
Donge
Tilburg
Burgemeester Letschertweg
Dongenseweg
Burgemeester Letschertweg
N260
Van Gogh
Vossenberg West I
Vossenberg
Middeldijkdreef
Bijsterveldenlaan
Bijsterveldenlaan
Wilhelminakanaal
Dongenseweg
Swaardvenstraat
N260
Donge
Reuverlaan
Albion
Reeshof
Dongewijkdreef
Reeshofpark
Spuikanaal
Dongenseweg
Dalemdreef
Burgemeester Letschertweg
Dalemdreef
Reeshofweg
Reeshofbos
Drijflanen
Baden Powelllaan
Tilburg
Tilburg Reeshof
Hulten
Rijksweg
Wandelbos
Rijksweg
Donge
Reeshofweg
Bleukbos
Wandelboslaan
© OpenStreetMap contributors

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Buitenlamp voordeur/achterdeur		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt

voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat is de overdrachtsbelasting (*), o.a. de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

(*) De overdrachtsbelasting voor woningen is blijvend verlaagd van 6% naar 2% van de waarde van de gekochte woning.

Voorwaarden

Deze brochure bestaat uit vrijblijvende informatie en dient ter uitnodiging tot het doen van een voorstel. Alle gegevens zijn door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid daarvan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Alle tekeningen zijn indicatief en uitsluitend bedoeld om u een indruk te geven van de indeling. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen. Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak met VMG makelaars. Bij aankoop wordt de staat van oplevering vastgesteld in een lijst van (on)roerende zaken behorende bij de koopakte. Koper dient rekening te houden met het storten van een waarborgsom of bankgarantie, groot 10% van de koopsom, welke onder beheer van de notaris gehouden zal worden. Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met:

VMG Regio Tilburg b.v.
Kijkduinlaan 95
T 013-5720672
E regiotilburg@vmg-makelaars.nl

Openingstijden
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.
Bezoek ook eens onze website:
www.vmg-makelaars.nl



ONS TEAM

Wij zijn VMG Makelaars, een team van enthousiaste mensen met een ondernemend karakter. Betrokken en bevlogen. Stuk voor stuk specialisten op ons vakgebied.
Wij hebben kennis van mensen en van zaken. Wij geloven in een persoonlijke aanpak en in eerlijk zaken doen. VMG Makelaars heeft meerdere kantoren in Brabant, waaronder kantoor Tilburg met een presentatieruimte in Oisterwijk.

VMG Regio Tilburg b.v.
Kijkduinlaan 95
T 013-5720672
E regiotilburg@vmg-makelaars.nl

Openingstijden
maandag t/m vrijdag van 9.00 - 17.00 uur
Op zaterdag en buiten openingstijden op afspraak.
Bezoek ook eens onze website:
www.vmg-makelaars.nl

‘Ik wil gewoon even weten waar ik aan toe ben’

De kosten van het eerste gesprek over je hypotheek zijn voor onze rekening.

DE HYPOTHEEK SHOP

Duidelijk verhaal

Kijkduinlaan 93 | 5045PH Tilburg | (013) 58 35 005

tilburg1538@hypotheekshop.nl

VMG Makelaars

VMG Makelaars Tilburg
Kijkduinlaan 95
5045 PH Tilburg

T. 013 - 572 0672
E. regiotilburg@vmg-makelaars.nl

vmgmakelaars

vmgmakelaarstilburg

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend

NVM vastgoedcert gecertificeerd NWWI funda