



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# LEO XIII-STRAAT 14



Vraagprijs  
€ 300.000 K.K.

# OMSCHRIJVING

## LEO XIII-STRAAT 14 TILBURG

Nabij het centrum van Tilburg ligt deze ruime eengezinswoning aan de Leo XIII-straat 14. De woning is gelegen in de buurt Pastorieklamp Oost. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners, hierdoor is het een lekkere levendige en gezellige buurt. Op de fiets ben je zo in het centrum van Tilburg en bij het centraal station, op loopafstand bevindt zich een supermarkt en één van de oudste parken van Tilburg, het Wilhelminapark. De twee mooiste musea van Tilburg, het Textielmuseum en Museum De Pont bevinden zich bijna om de hoek. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 5 minuten rijden.

### BEGANE GROND

**Entree:** Je betreedt de woning via de hal. De hal is compact maar sfeervol en biedt voldoende ruimte voor een gardarobe. Via een paneeldeur met glas in lood heb je toegang tot de woonkamer.

**Woonkamer:** de ruime woonkamer is voorzien van een warme houtlook laminaat vloer. Aan de voorzijde is in de huidige situatie het zitgedeelte opgesteld. Aan de achterzijde van de woonkamer staat de ruime eettafel. Maar deze twee zijn ook eventueel om te wisselen. Het plafond is voorzien van een sierlijke lijst. De woonkamer is licht en netjes afgewerkt.

**Keuken:** aan de achterzijde vind je de half gesloten keuken. Welke in 2021 volledig is vernieuwd. Op de vloer ligt een grote antraciete tegel. De fronten hebben een lichte houtlook met een wit stenen blad. Er is voldoende kastruimte en je vindt er een vaatwasser, een koel-vriescombinatie en een Quooker. De wand is afgewerkt met geglazuurde groene honingraad tegels. In de hoek

staat een groot inductie fornuis met 5 warmtepunten, maar liefst 3 ovens en een afzuigkap. Hier tover je binnen een handomdraai de lekkerste gerechten op tafel!

**Bijkeuken:** via de keuken heb je toegang tot de bijkeuken. Hier hangt de cv-ketel en zit de aansluiting voor de wasmachine. Op de vloer ligt een tegelvloer. De bijkeuken geeft toegang tot de badkamer, het toilet en de tuin.

**Badkamer:** achterin de woning word je verrast door de ruime badkamer. Je krijgt hier echt een spa gevoel door de indeling en de mozaïek tegels. Het ligbad is beschermt opgesteld achter de ruime inloofdouche. Hier kom je heerlijk tot rust na een lange werkdag. Het wastafelmeubel is lekker breed en is voorzien van twee lades.

### EERSTE VERDIEPING

Via de woonkamer en de vaste trap kom je op de eerste verdieping van de woning. Hier vind je twee slaapkamers en de trap naar de tweede verdieping. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een inbouwkast en goed geschikt als slaapkamer of werkkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is lekker ruim en voorzien van een gezellig nisje en een inbouwkast. Op de overloop vind je nog een fijne trappenkast voor het opbergen van spullen.

### TWEEDE VERDIEPING

Middels een vaste trap heb je toegang tot de zolder. Deze ruimte is verassend ruim en kan dan ook zeker als derde slaapkamer gebruikt worden. Aan beide kanten zit



een dakkapel, wat zorgt voor veel extra ruimte en lichtinval. Achter de schotten is nog veel opbergruimte.

## TUIN

De knusse en gezellige tuin is op het zuiden gelegen. Zodra de zon schijnt kun je hier lekker vertoeven of genieten van een avondje barbecue'en met vrienden. Achterin vind je een berging waar je in ieder geval de fietsen kunt stallen. Aan de zijkant zit de poort naar de voorzijde van de woning.

- Bouwjaar 1926;
- Perceeloppervlak 96 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 107 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 400 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Keuken vernieuwd in 2021;
- 3 slaapkamers;
- Ruime badkamer;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Tuin op het zuiden;
- In rustige woonwijk gelegen;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen;

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?  
Dat begrijpen wij heel goed!  
Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195  
Mail: [info@viapaulmakelaardij.nl](mailto:info@viapaulmakelaardij.nl)

Via Wie?  
Via Paul Makelaardij natuurlijk!  
Via Wie anders?

\* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij vergelijkbare woningen waar de makelaar de meetnorm niet toe heeft gepast. Ondanks het feit dat de meetnorm verplicht is, hanteren niet alle makelaars consequent de norm. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.

Aan de tekst in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



# KENMERKEN

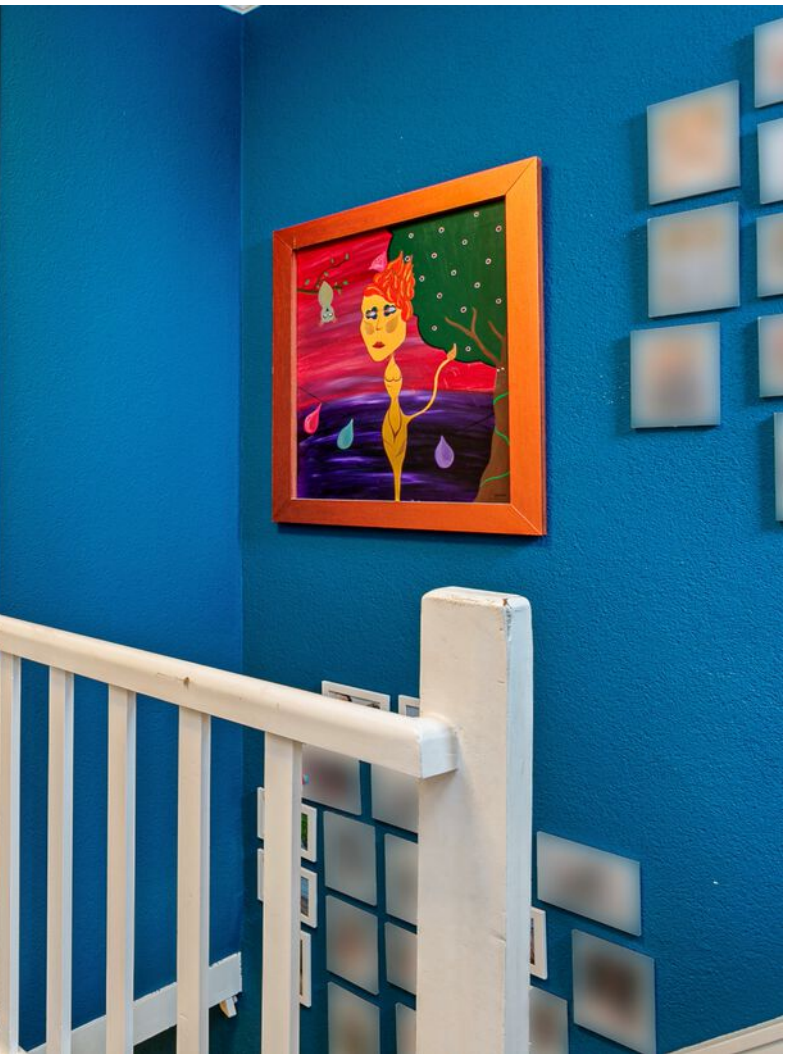
Woonoppervlakte	106.60m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	96m <sup>2</sup>
Inhoud	399.86m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1926



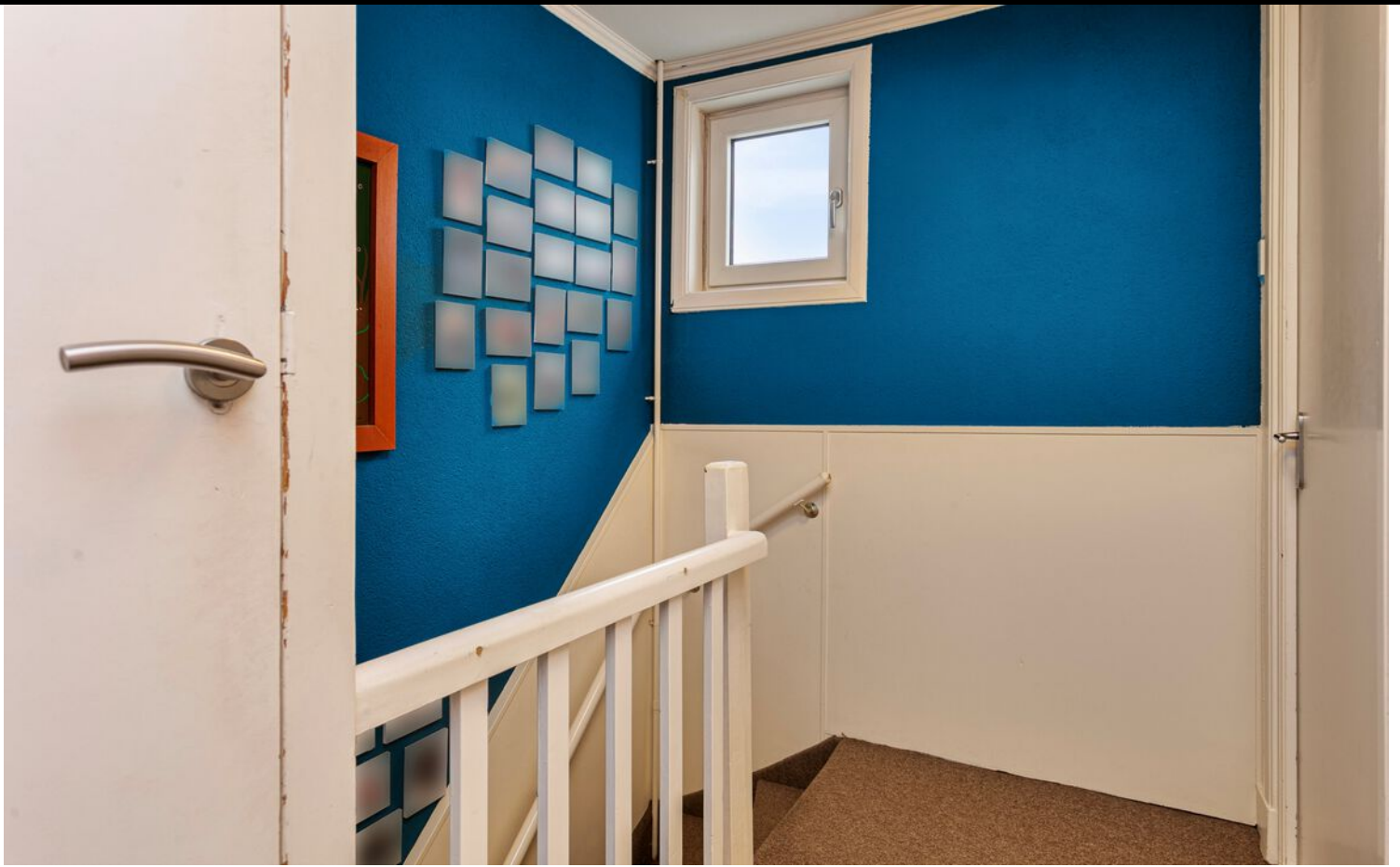




















# FOTO'S





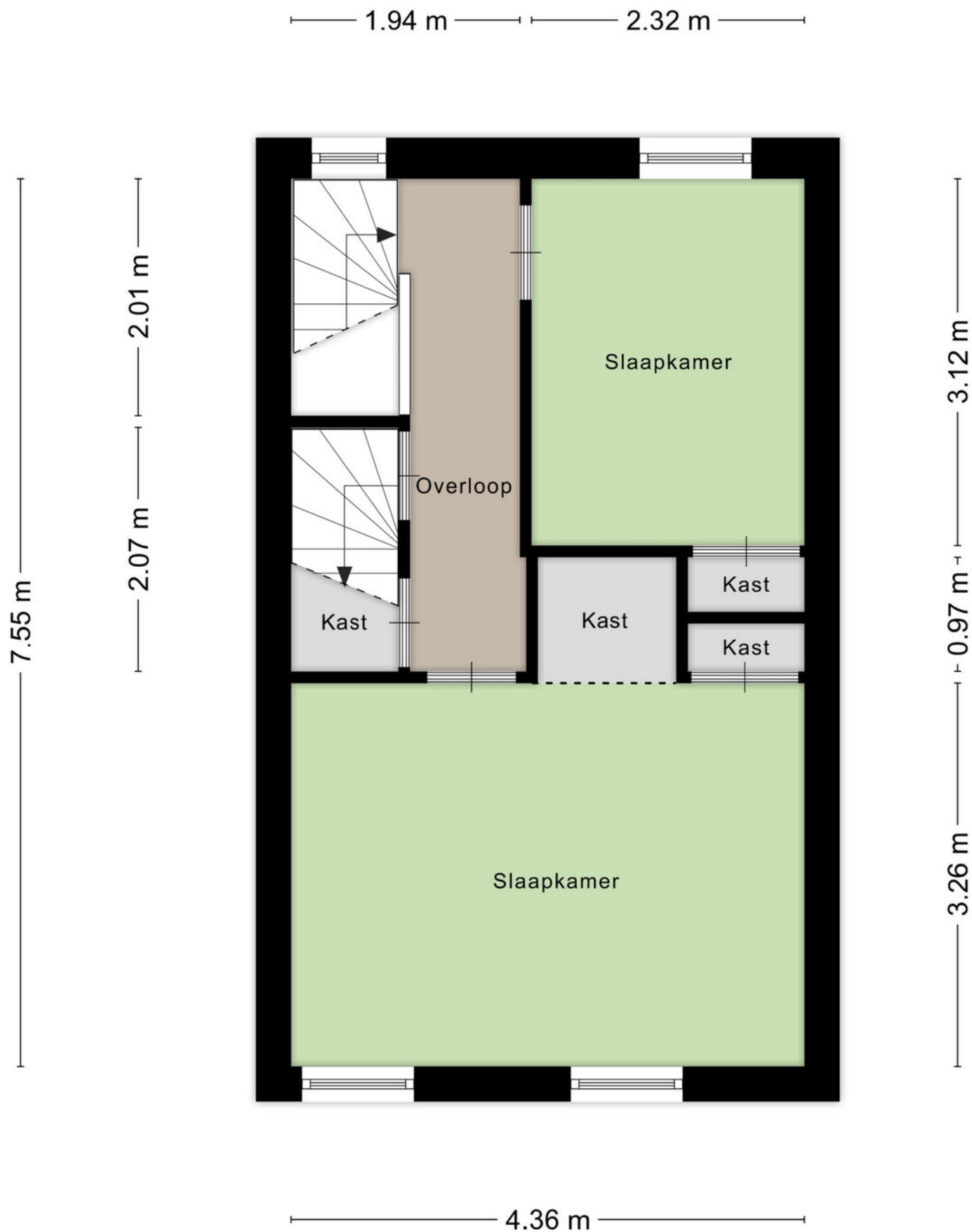




# PLATTEGROND

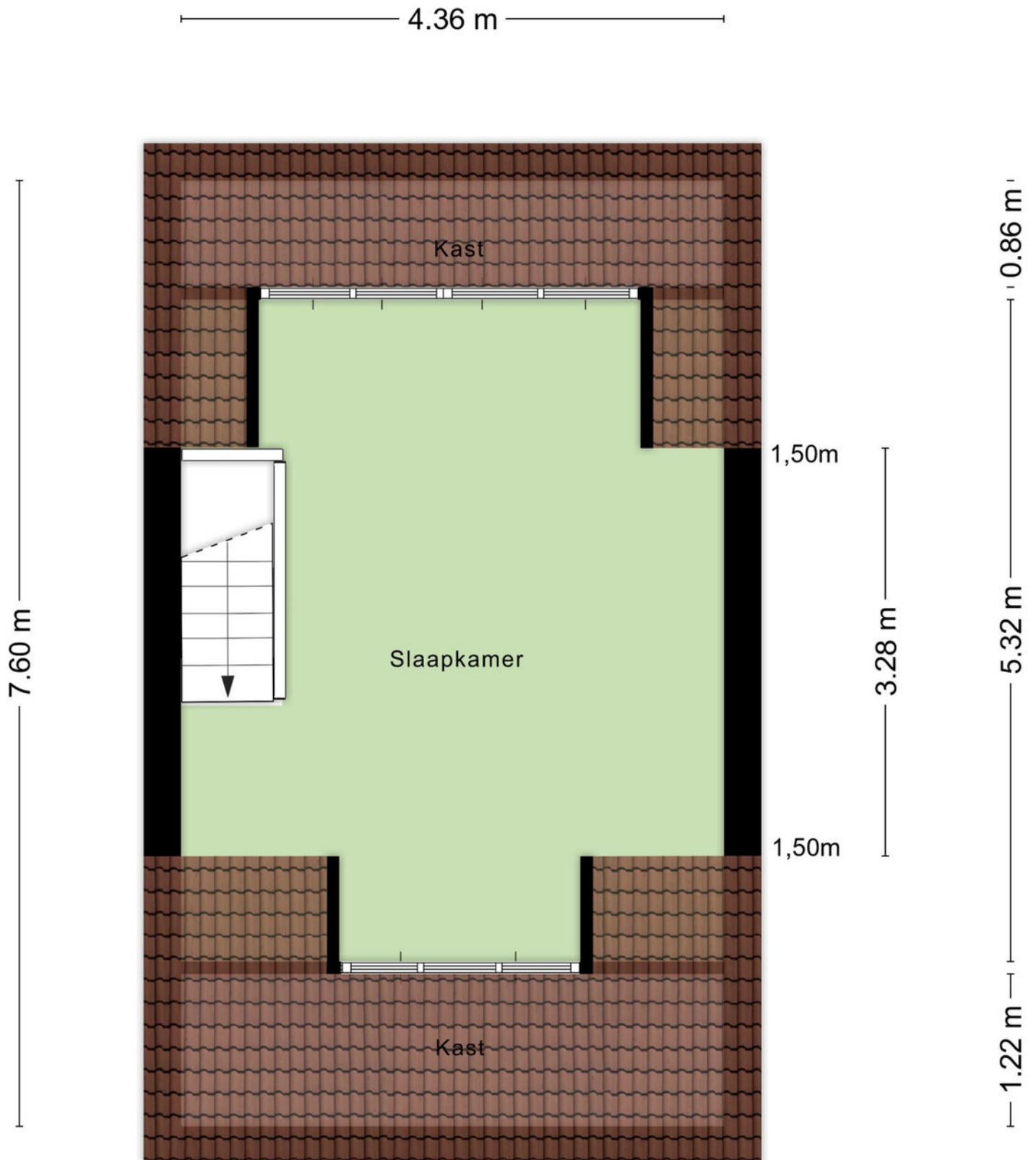


# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Via Paul Makelaardij

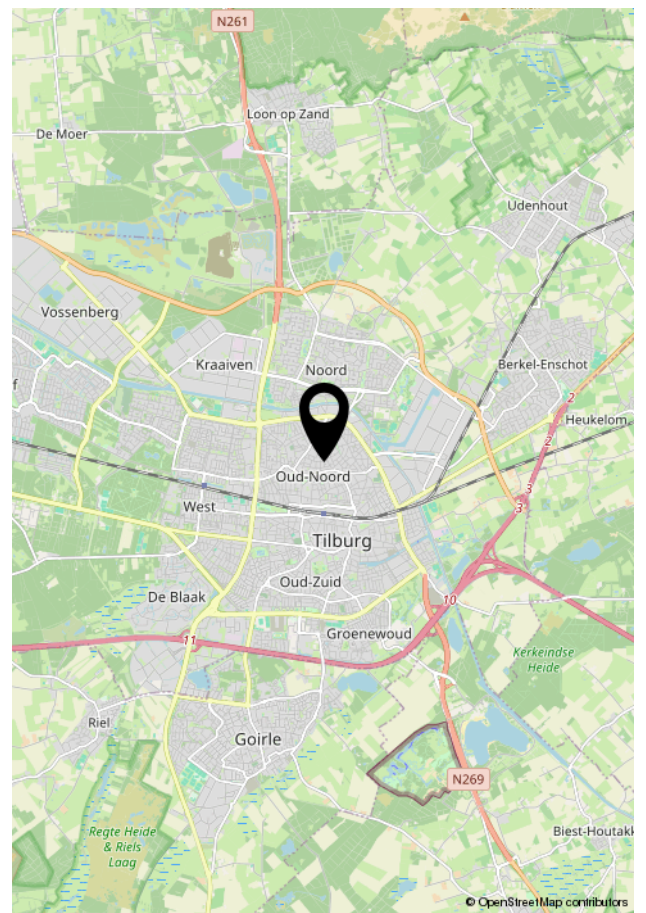
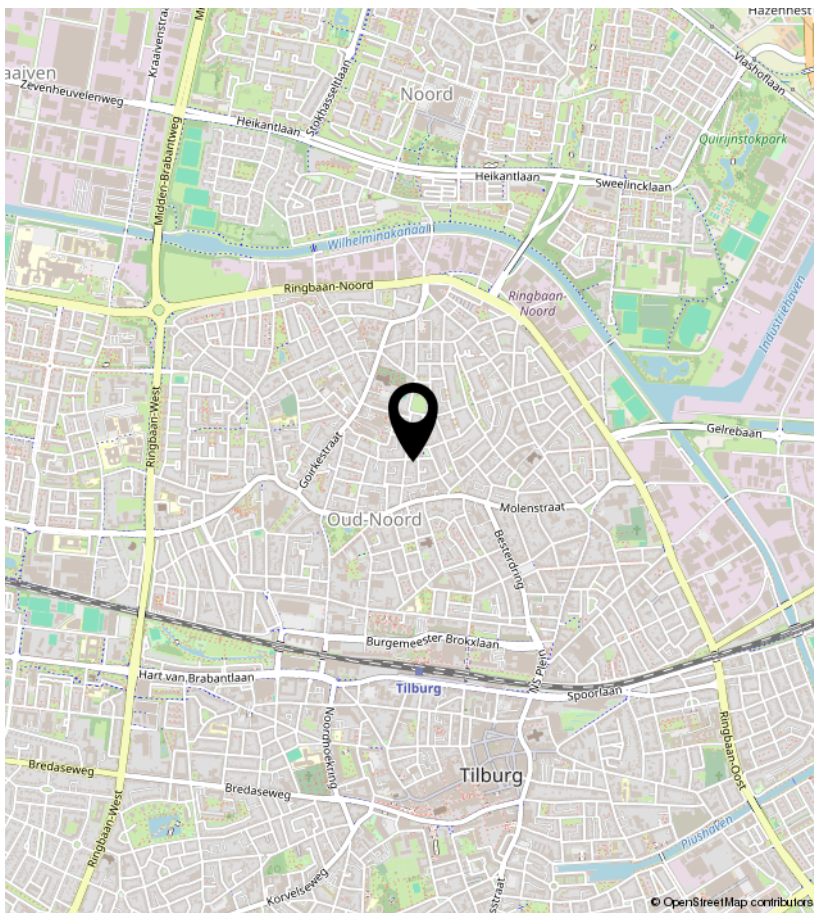
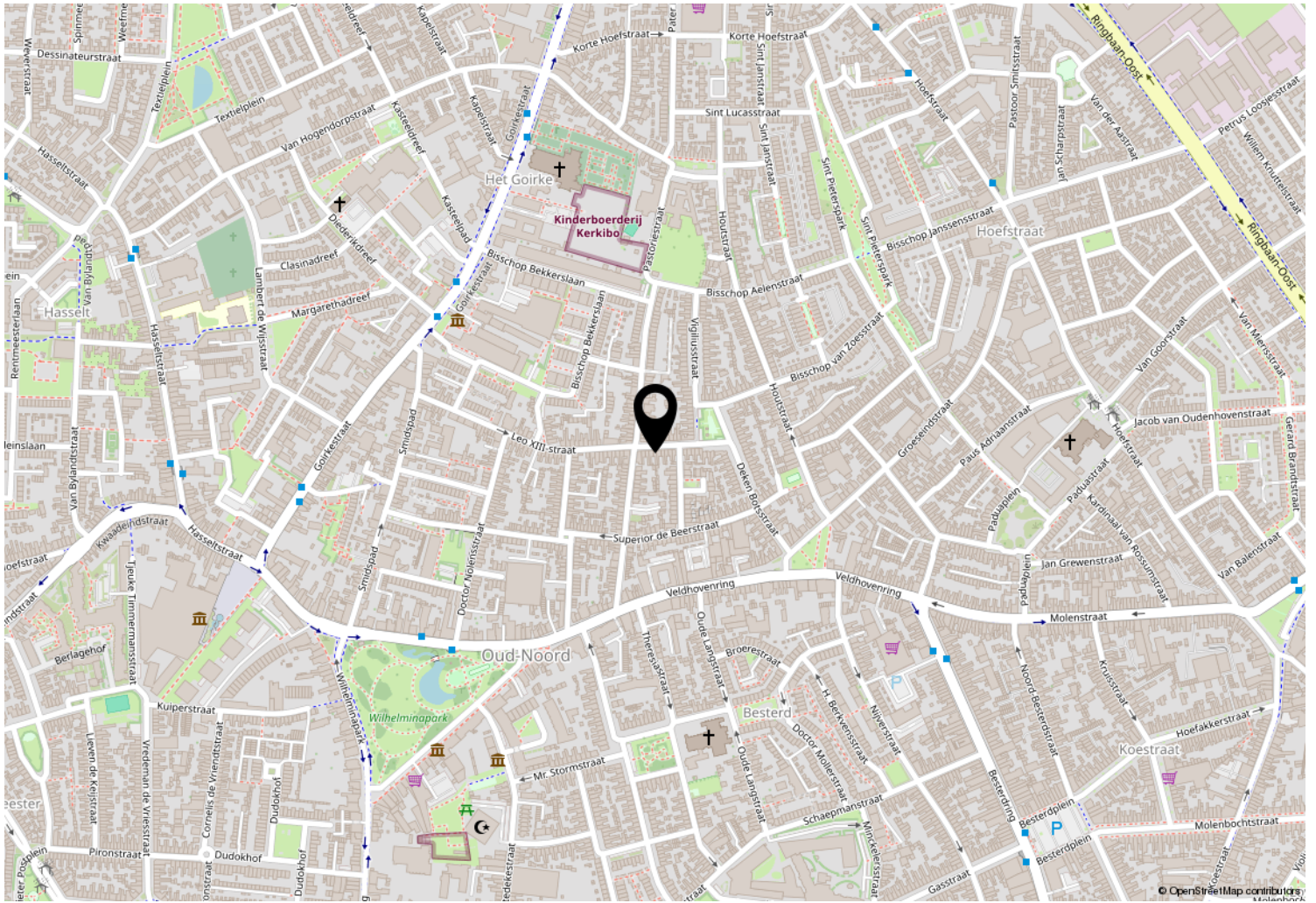


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 12810</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 december 2023  
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 DE KAART





Kempenaarplaats 8  
5017 DX Tilburg

013-30 33 195  
info@viapaulmakelaardij.nl  
www.viapaulmakelaardij.nl

# INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

