



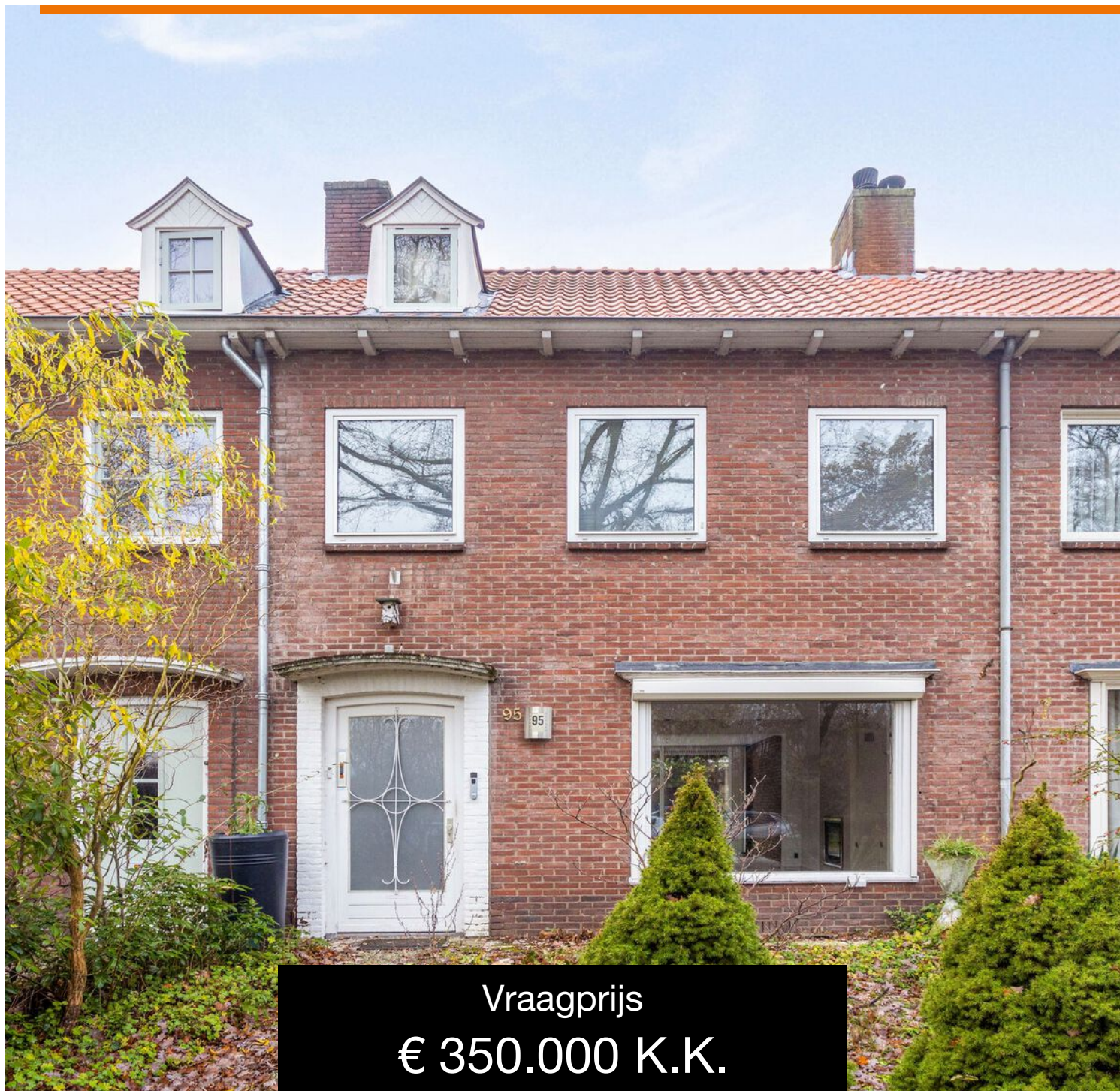
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

LEIJPARKWEG 95



Vraagprijs
€ 350.000 K.K.

OMSCHRIJVING

LEIJPARKWEG 95 TILBURG

Gelegen aan de rand van Tilburg ligt deze ruime eengezinswoning (557 m³). De woning is op korte afstand gelegen van één van de mooiste parken van Tilburg, Het Leijpark. Dit park is ideaal om te fietsen, wandelen, hardlopen of gewoon om te relaxen met wat vrienden. Neem hapjes en drankjes mee en strijk neer op een picknick-kleed. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners van tussen de 25 en 44 jaar. Verder is het een betrekkelijk rustige buurt gekeken naar de bevolkingsdichtheid. De woning is goed bereikbaar. Gesitueerd op fietsafstand van het centrum van Tilburg, loopafstand van een supermarkt. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 2 minuten rijden.

BEGANE GROND:

Entree: Via het grote venster in de voordeur valt lekker veel daglicht de entree binnen. De hal geeft toegang tot de woonkamer, het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de trapkast. Mooi detail is het glas-in-lood raam in de toiletdeur. De lichte tegelvloer loopt vanuit de entree mooi door over de gehele begane grond.

Woonkamer: De living is heerlijk licht en ruim van opzet. Je plaatst er met gemak een grote eettafel en een royale zithoek. Tegen de lange muur van de living vind je de haard die het zitgedeelte van de woonkamer meteen een cosy uitstraling geeft. Hoe lekker moet het zijn, om op koude winteravonden, naast deze warmtebron op de bank te ploffen en te genieten van een romantische film. De grote schuifpui in de achtergevel zorgt voor een heerlijk contact met de achtertuin. Met de nodige

modernisering tover je deze woonkamer om tot een fijne plek om elke dag thuis te komen.

Keuken: De keuken is gesitueerd aan de achterzijde van de woning, is opgesteld in een L-vorm en beschikt over een 4 pits gaskookplaat en een brede oven. De huidige situatie is enigzins gedateerd maar er zijn voldoende mogelijkheden om hier een royale keuken te creëren.

Bijkeuken: Tussen de entree en de keuken bevindt zich de bijkeuken. Deze is toegankelijk vanuit de woonkamer. Hier vind je veel bergruimte. Je zou hier tevens een extra koelkast of vriezer kunnen plaatsen.

De woning beschikt ook over een kelder.

EERSTE VERDIEPING:

De eerste verdieping beschikt over een royale slaapkamer. Deze strekt zich uit over de gehele lengte van de verdieping en heeft een grote inbouwkast. Achter deze slaapkamer bevindt zich, over de gehele breedte van de woning, een serre met keukenblok. Deze ruimtes zou je opnieuw in kunnen delen zodat er meerdere slaapkamers ontstaan. Vanuit de overloop heb je toegang tot het aparte toilet, een bergkast en de badkamer. De badkamer is volledig betegeld en beschikt over een dubbele wastafel, een douche en een ligbad.

TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een overloop en een ruime slaapkamer. Door de dakapel aan de achterzijde komt daglicht de



slaapkamer binnen. De slaapkamer beschikt ook over een wastafel met ondermeubel en een inbouwkast.

TUIN:

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestratring en ligt op het westen. Hier kun je dus tot laat in de avond van de zon genieten. De vijver en het groen rondom de terrassen zorgen voor een levendige, natuurlijke tuin. Achter in de tuin vind je ook de berging. Hier is voldoende ruimte voor het opbergen van al je tuinspullen en het parkeren van je fietsen. Via de poort naast de berging kun je gemakkelijk "achterom".

De woning heeft wat extra aandacht nodig. Alle ruimtes in de woning zijn zeer goed van formaat. Op de plattegronden krijg je hier een goede indruk van. De woning moet enigszins gemoderniseerd worden maar dat biedt ook voordelen, je hebt namelijk helemaal de vrije hand om deze woning naar eigen wens in te richten!

- Bouwjaar 1955;
- Perceeloppervlak 170 m²;
- Woonoppervlak 155 m²;
- Inhoud 557 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Voorzijde woonkamer voorzien van rolluik;
- Voorzien van kelder;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

mogelijkheden bezichtigen?
Dat begrijpen wij heel goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013 - 30 33 195
Mail: 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 m² 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.

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele



KENMERKEN

Woonoppervlakte	155.30m ²
Perceeloppervlakte	170m ²
Inhoud	556.76m ³
Bouwjaar	1955



















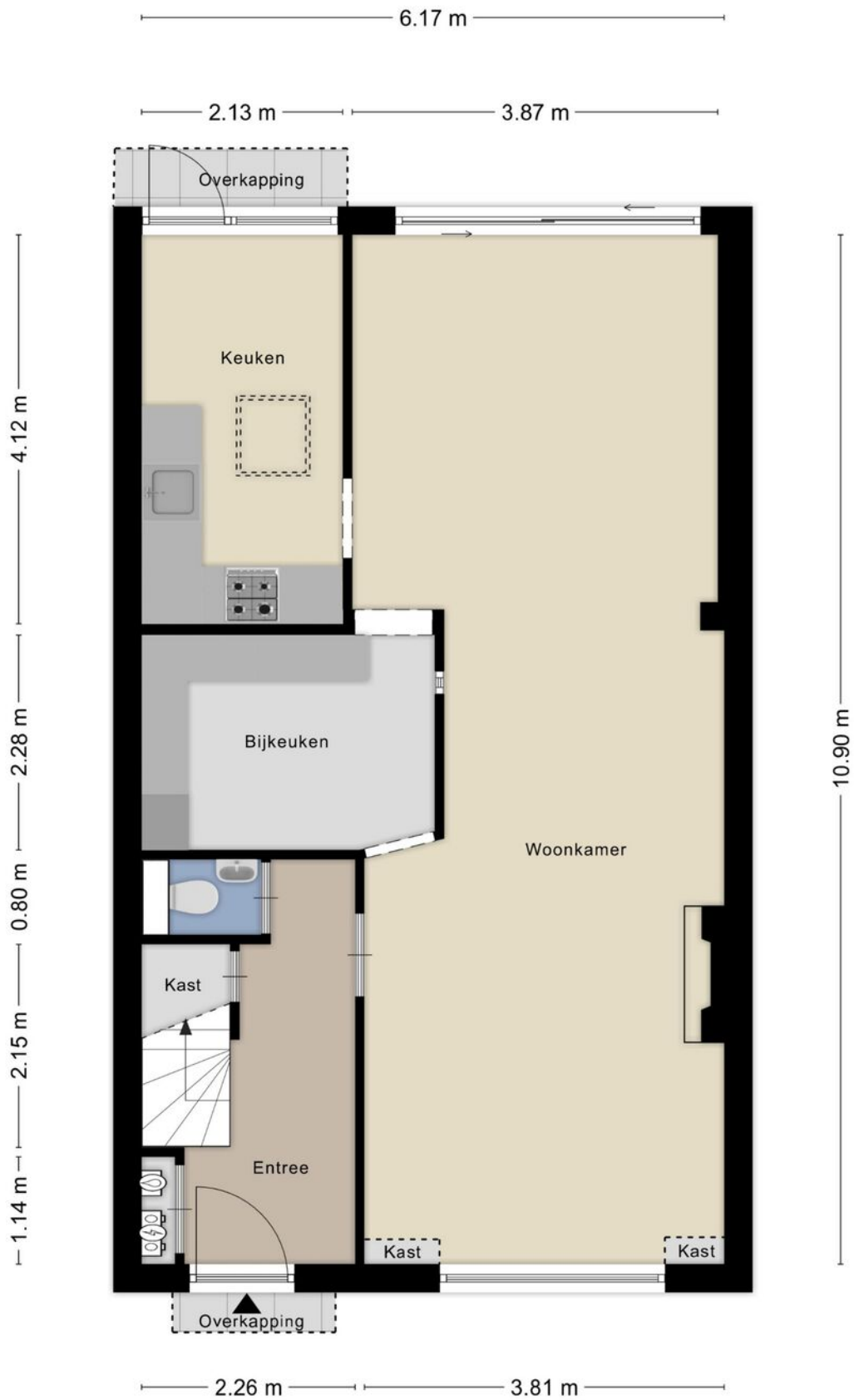


FOTO'S





PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND

6.08 m

3.08 m 1.99 m 0.81 m



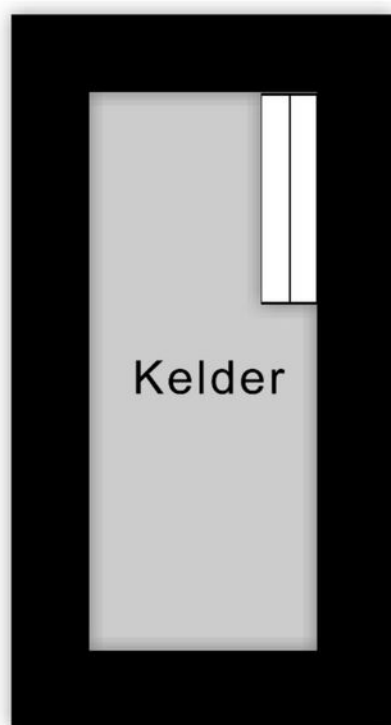
2.28 m 3.70 m

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

PLATTEGROND

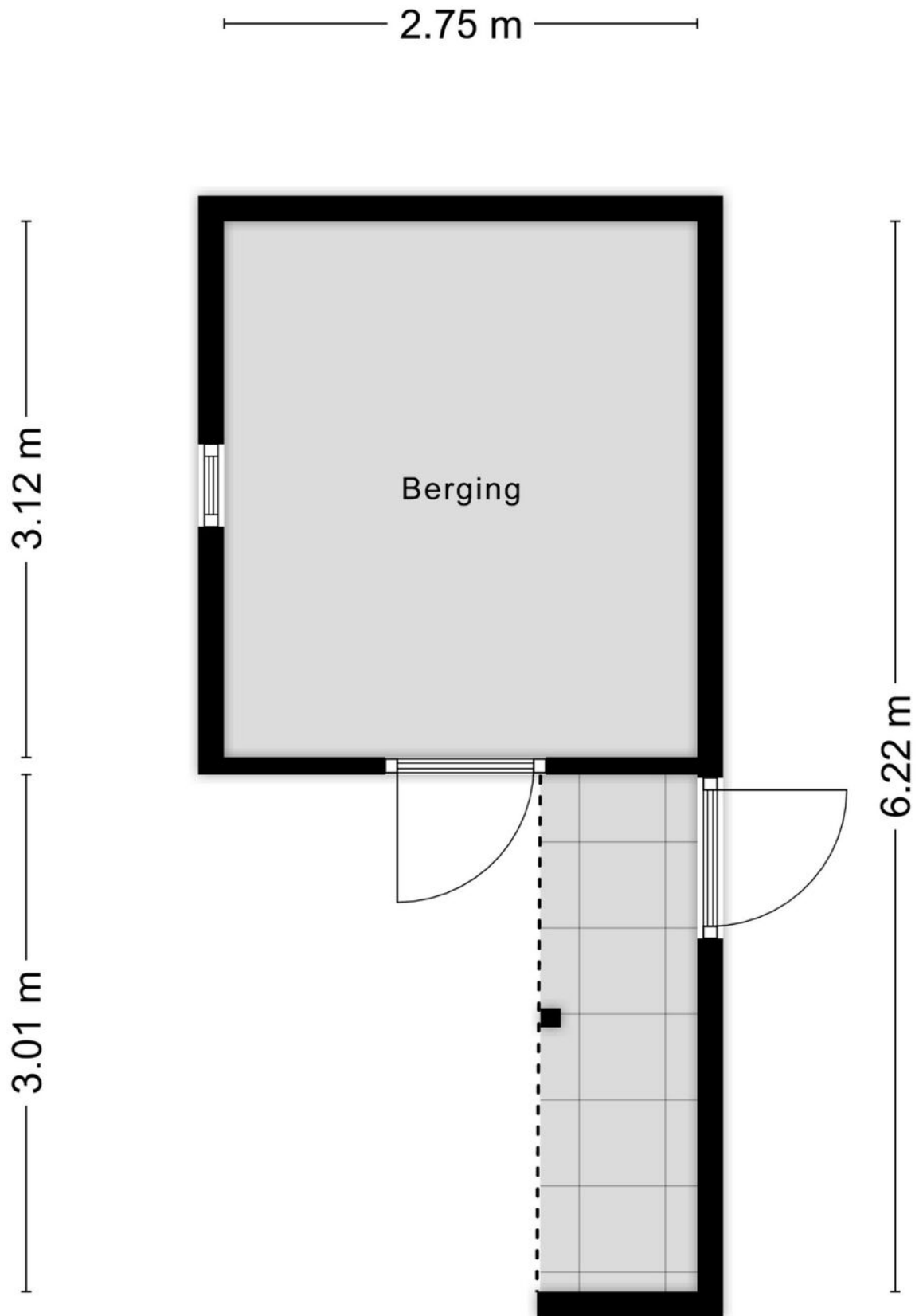
† 0.88 m †

2.16 m



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

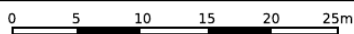
PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Via Paul Makelaardij

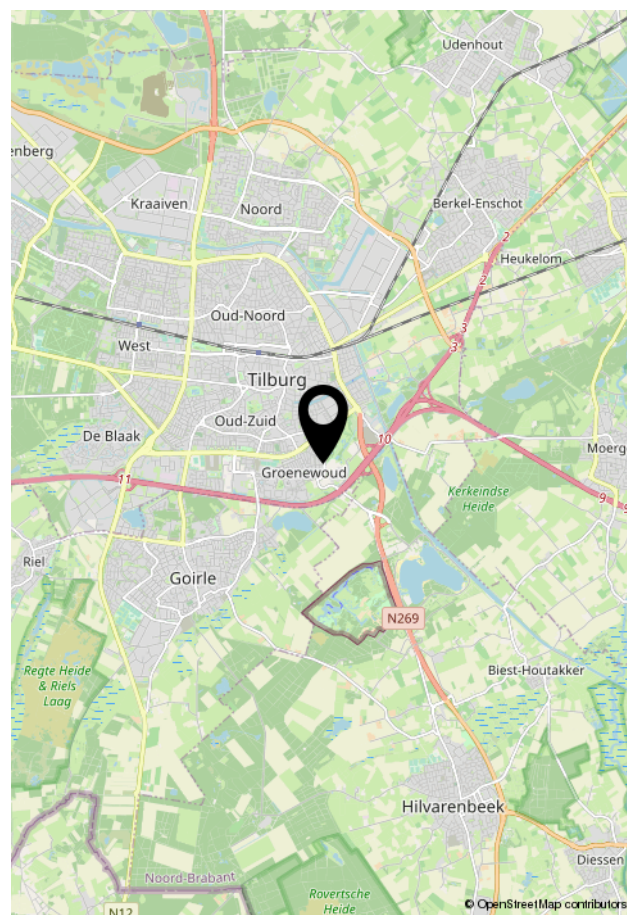
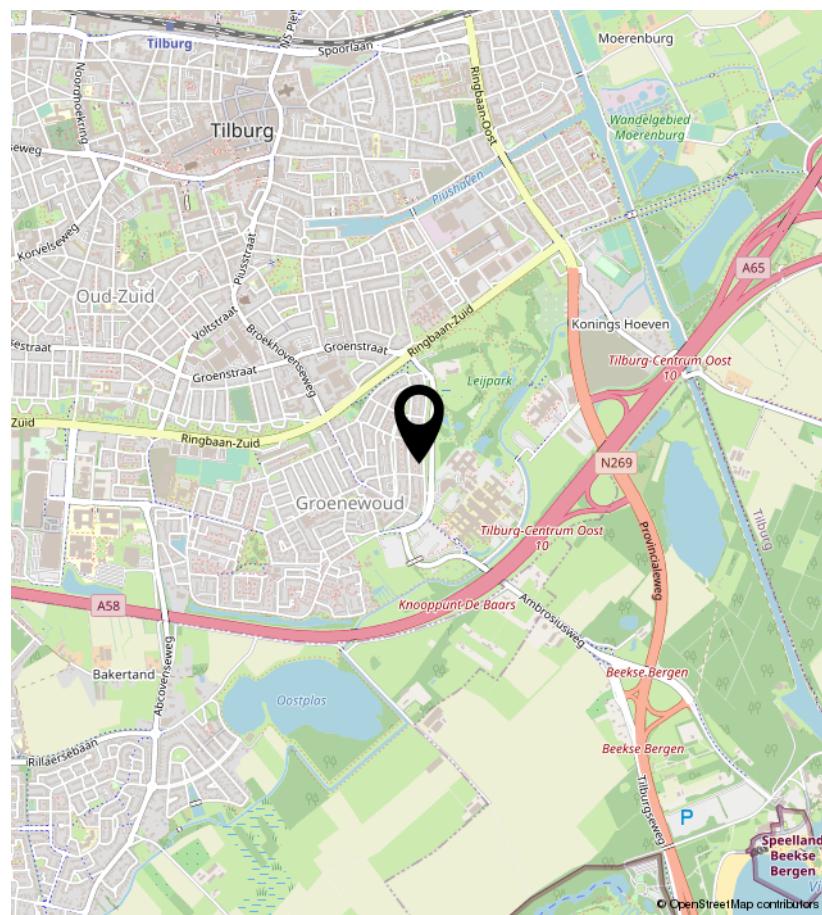
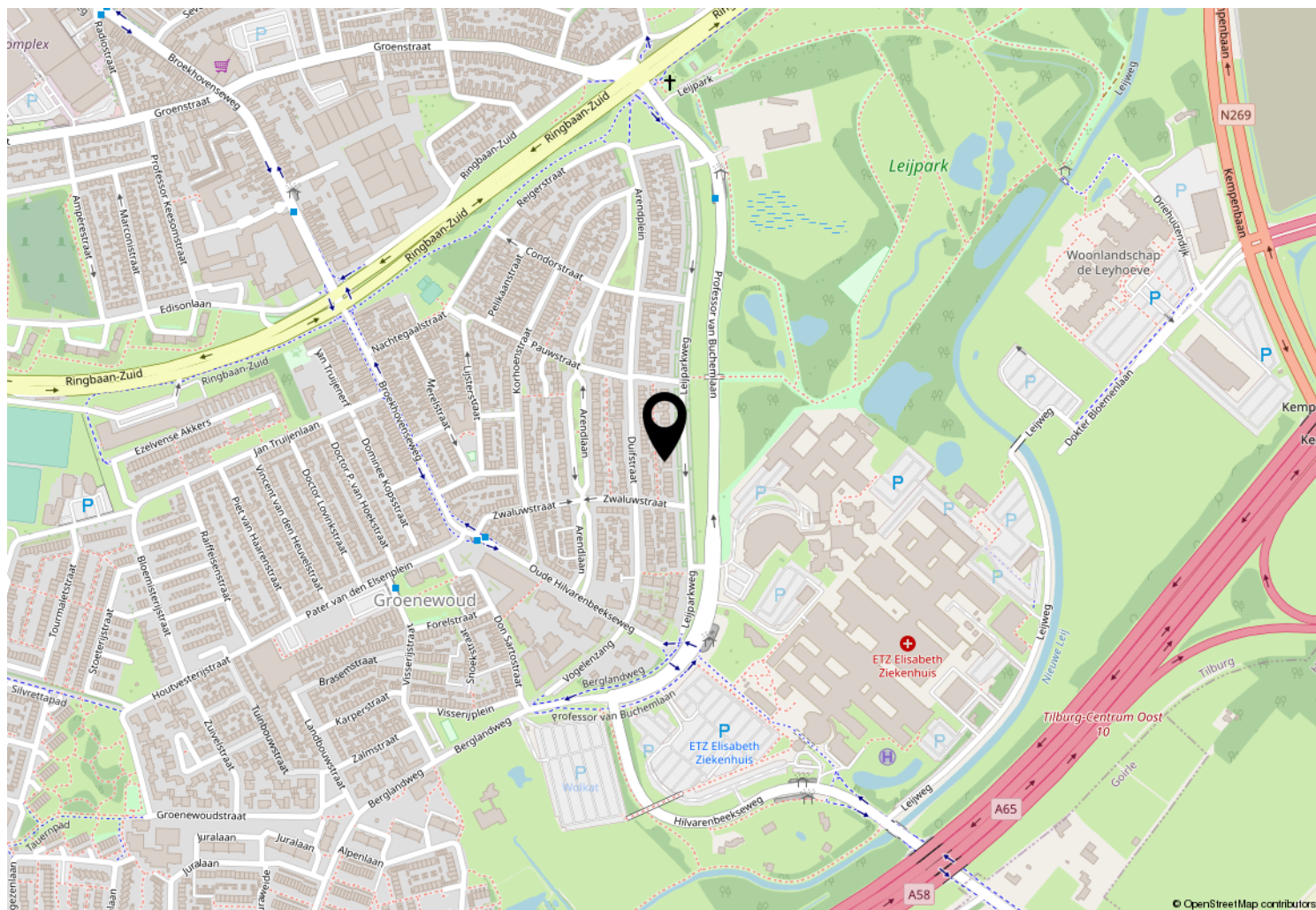


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie Y</p> <p>Perceel 1002</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 november 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.

