



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# LEENHERENSTRAAT 41



Vraagprijs

€ 385.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## LEENHERENSTRAAT 41 TILBURG

Deze sfeervolle woning ligt in het populaire Piushavengebied. Je loopt vanuit de woning zo naar de haven. Een populaire woonomgeving waar veel gezellige restaurantjes zijn gelegen, zoals restaurant RAK, Jaxx Marina, Smit Vis aan de Haven en de bekende bakker Bikken&Bakken. Loop je wat verder richting de draaibrug bij Villa La Vida, dan is de kans levensgroot dat je bij goed weer de bekende IJscoman Vittorio tegenkomt, bij wie je kunt genieten van zijn prachtige verhalen en het overheerlijke ijs! En heb je even geen zin in drukte.....dan loop je ook zo naar het mooie natuurgebied Moerenburg dat aan de andere kant van de Piushaven ligt. Loop je de andere kant op, dan bevind je je in een mum van tijd in het Leijpark. Hier kan je heerlijk wandelen, hardlopen en picknicken. Het centrum van de stad bevindt zich ook op loopafstand. Voor de dagelijkse boodschappen ligt het recent gebouwde AaBe Fabrieksterrein op loopafstand. Voor onderwijs hoef je niet ver weg, want op loop- en fietsafstand bevinden zich diverse lagere scholen en middelbare scholen. En wil je de stad uit (wij kunnen ons dat niet voorstellen).....geen probleem, via "De Ringbaan Oost" en "De Ringbaan Zuid" zijn de diverse uitvalswegen naar de snelweg richting Breda, Eindhoven en Waalwijk en de omliggende dorpen gemakkelijk te bereiken! Kortom een TOP plek!

### BEGANE GROND:

Entree: Via de karakteristieke voordeur met ronde bovenkant en glas-in-lood vensters betreed je de hal van deze woning. De originele jaren dertig wandtegels zorgen voor een mooie uitstraling van de entree. Je vindt hier de trap naar de eerste verdieping met trapkast, de

toegang tot de living en de toegang tot een extra bergkast. De houten parketvloer loopt vanuit de entree mooi door naar de woonkamer.

Woonkamer: De woonkamer is aan de voorzijde uitgebouwd met een erker. Dit geeft de ruimte een extra speels effect. Hier is voldoende ruimte voor een royale zithoek en een grote eethoek. Het hoge plafond is net als de wanden strak en netjes afgewerkt. De openslaande deuren in de achtergevel zorgen voor een gezellig contact met de achtertuin.

Keuken: Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken. De keuken is van alle gemakken voorzien en beschikt over een vaatwasser, een koelkast en een magnetron op ooghoogte. Maar de echte blikvanger is het grote 5 pits gasfornuis met extra brede oven en een afzuigkap in de schouw. Door het raam in de zijgevel valt lekker veel daglicht naar binnen.

In de hal achter de keuken vind je extra bergruimte en de toegang tot het aparte toilet, de badkamer en de achterdeur naar de stadstuin.

Badkamer: De badkamer is recent gemoderniseerd en beschikt over een dubbele wastafel met wandmeubel en een ruime inloopdouche. Je vindt er ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger.

### EERSTE VERDIEPING:

Via de overloop op de eerste verdieping, met authentieke houten vloer, heb je toegang tot de drie slaapkamers en een extra inbouwkast. De "master bedroom" bevindt zich aan de voorzijde en kijkt mooi uit



over de Hertogstraat. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich nog twee slaapkamers. De grootste beschikt over een inbouwkast. De slaapkamer ernaast geeft toegang tot het platdak aan de achterzijde boven op de uitbouw en is nu ingericht als walk-in-closet, de droom van iedere vrouw EN man. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een "houtlook" laminaatvloer en voorzien van paneeldeuren.

#### TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich nog een ruime slaapkamer. Het dakraam aan de achterzijde en de dakkapel aan de voorzijde zorgen voor een zee aan daglicht en maken het een volwaardige verdieping. Je vindt er tevens een wastafel en ook deze verdieping is netjes afgewerkt met een "houtlook" laminaatvloer.

#### TUIN:

De woning heeft een heerlijke stadstuin. Deze tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van bestrating. De tuin heeft een groot terras en ligt op het zonnige westen, je kunt er dus van 's ochtends vroeg tot laat in de avond van de zon genieten. De tuin beschikt ook over een royale berging. Ideaal voor het parkeren van je fietsen en het opbergen van je tuinspullen. Via de houten poort aan de achterzijde naast de berging kun je de tuin gemakkelijk met de fiets bereiken.

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

- Bouwjaar 1936;
- Perceeloppervlak 122 m<sup>2</sup>;
- Woonoppervlak 116 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 434 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Voorzien van authentieke details;
- Gelegen in het populaire Piushavengebied;
- 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.

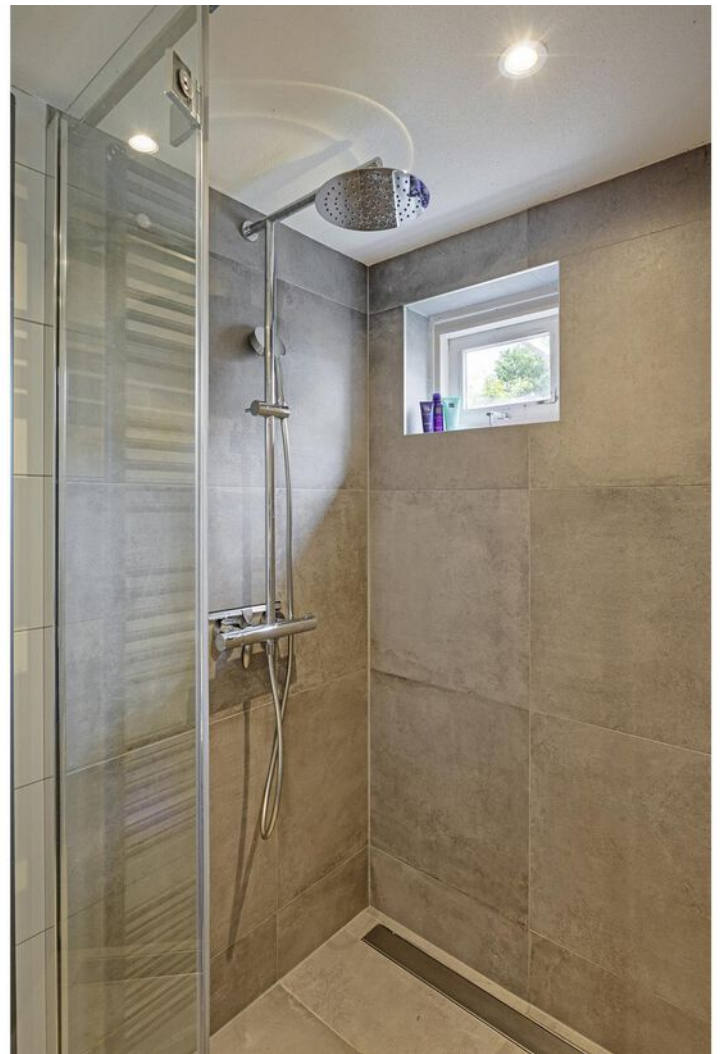


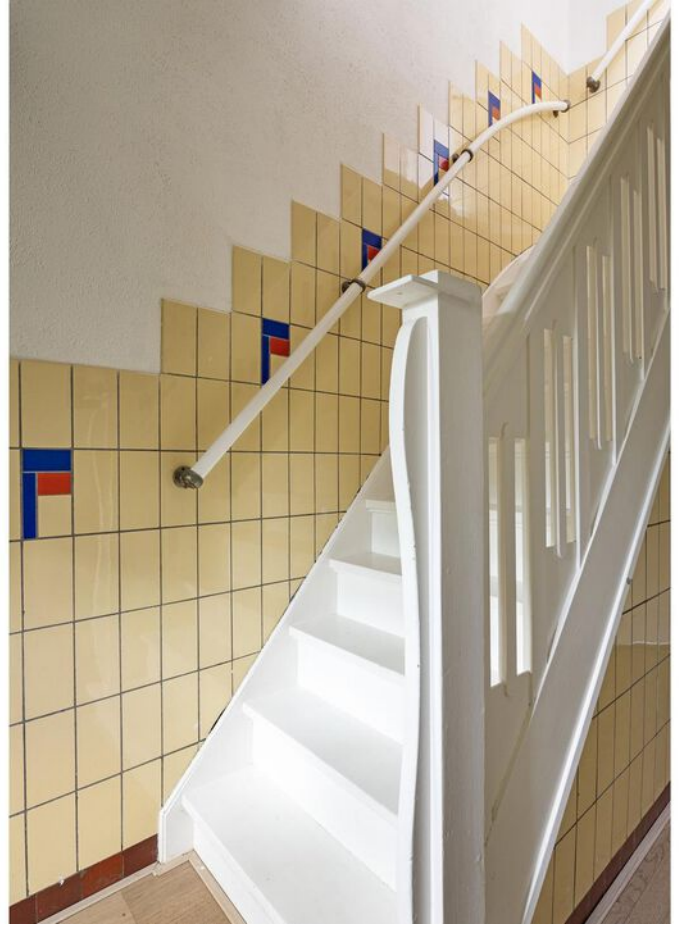
# KENMERKEN

Woonoppervlakte	116 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	122 m <sup>2</sup>
Inhoud	434 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1936







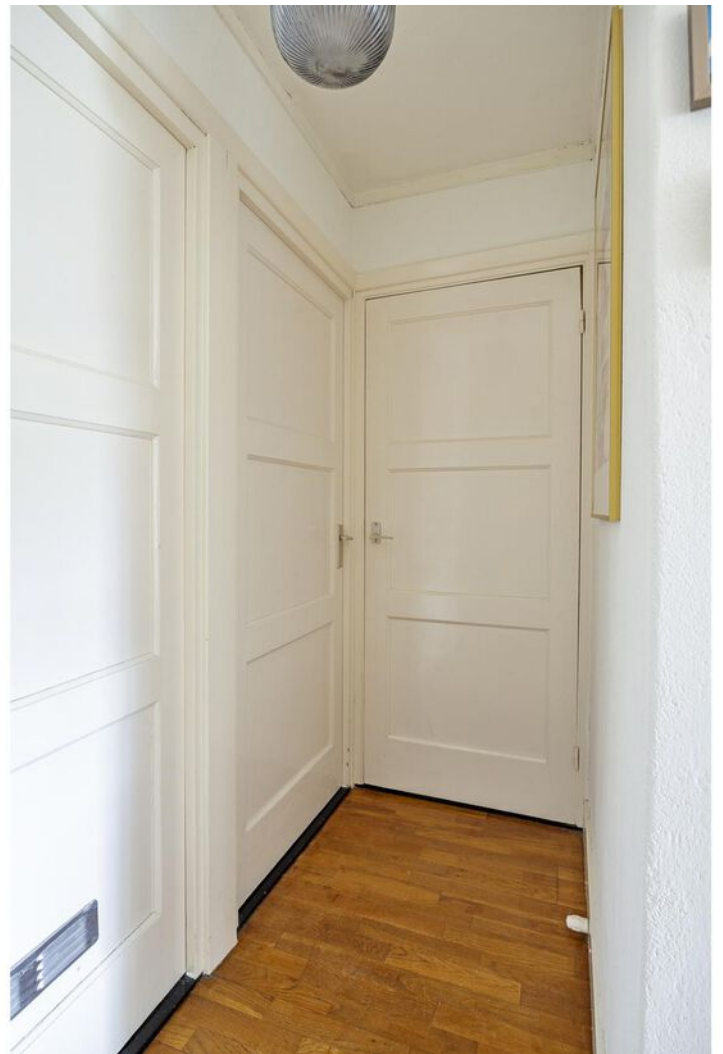




















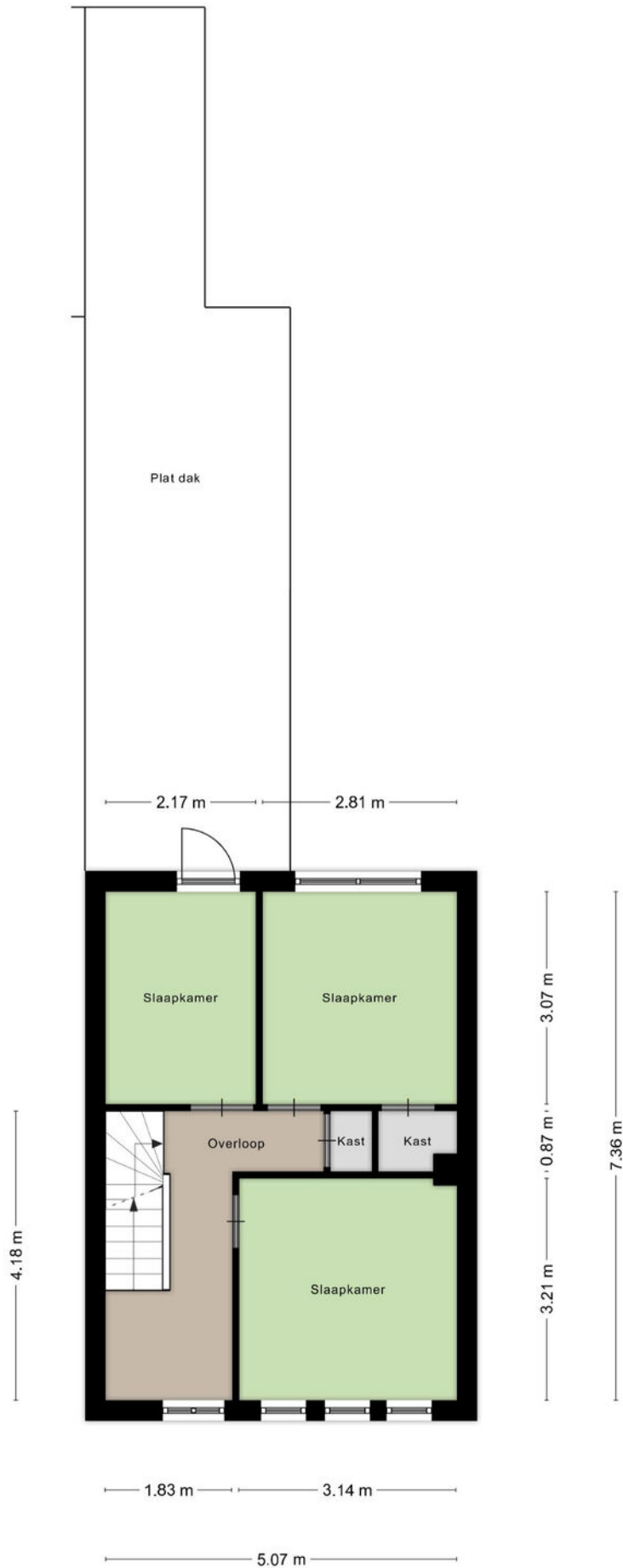




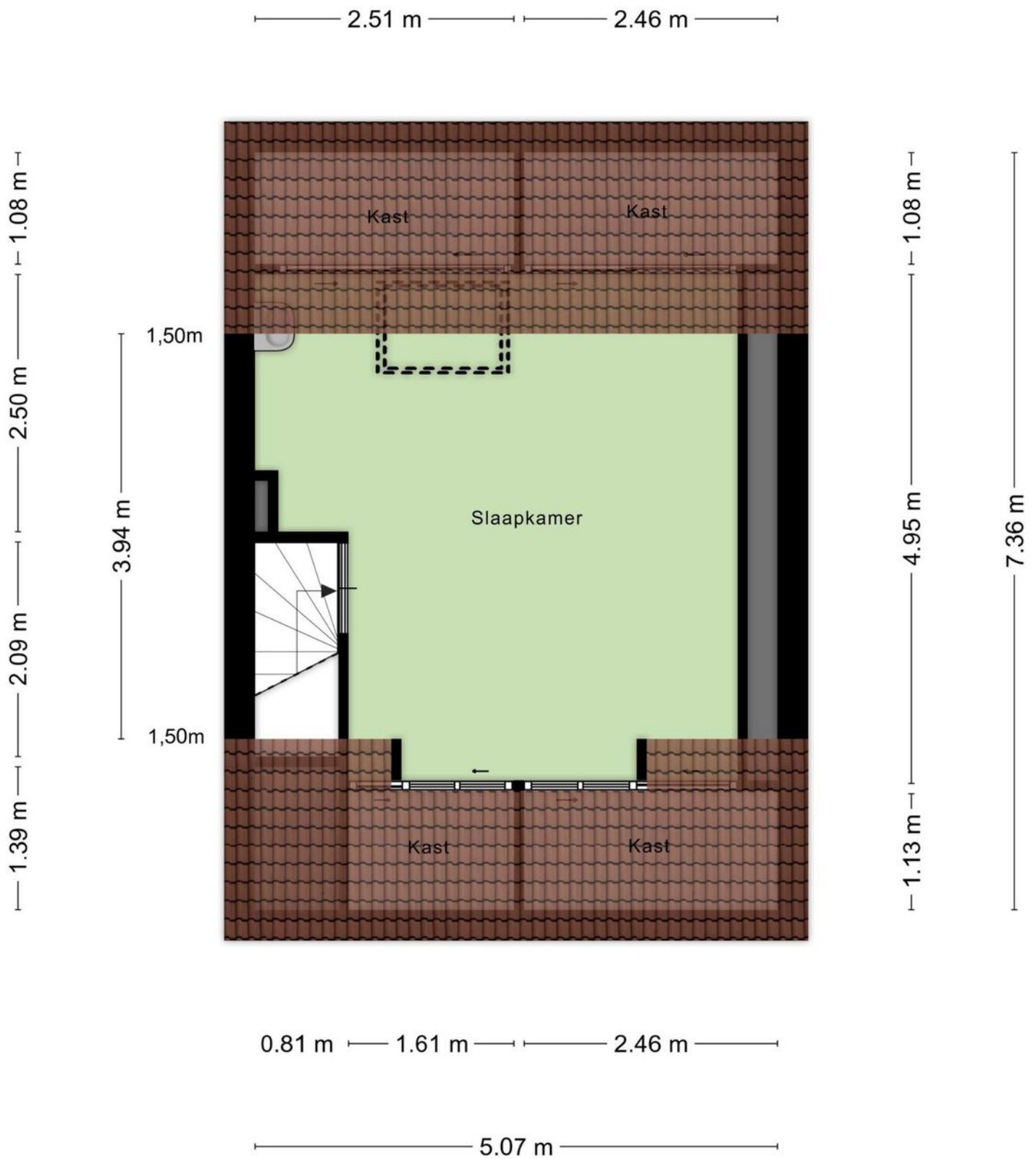
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

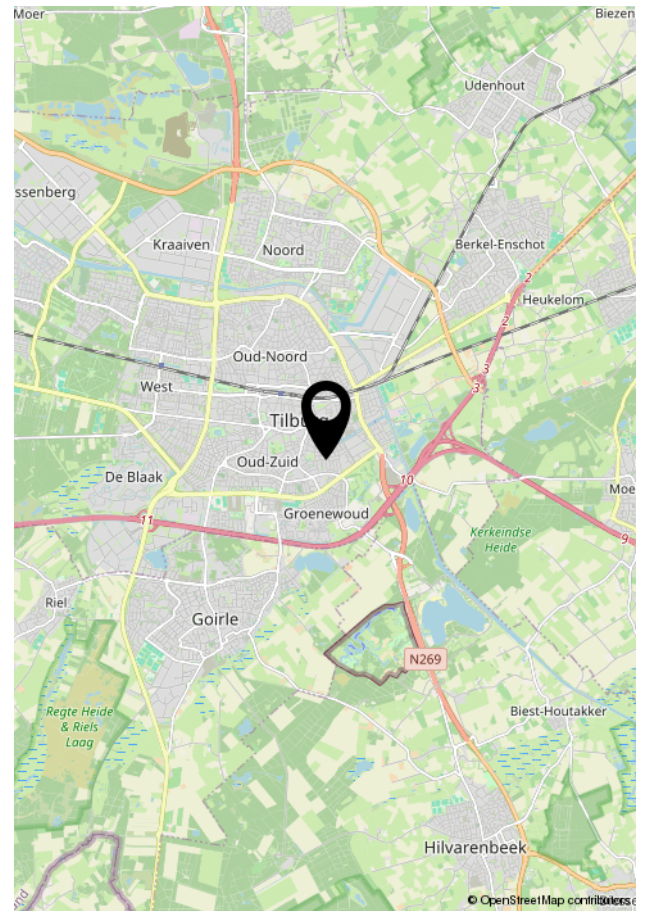
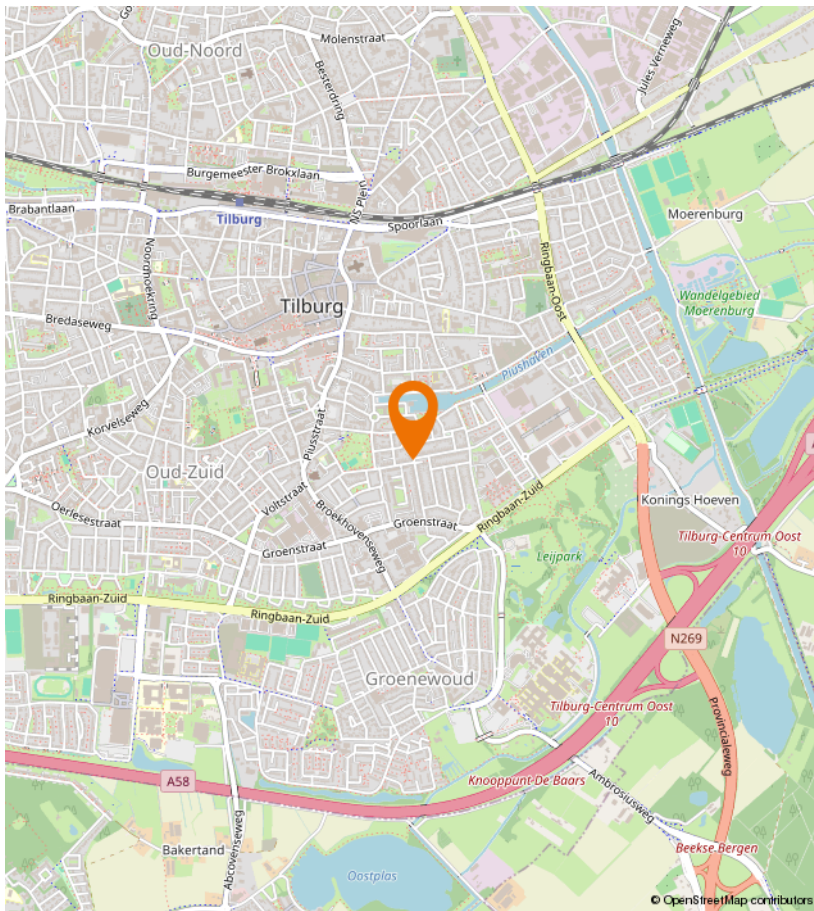
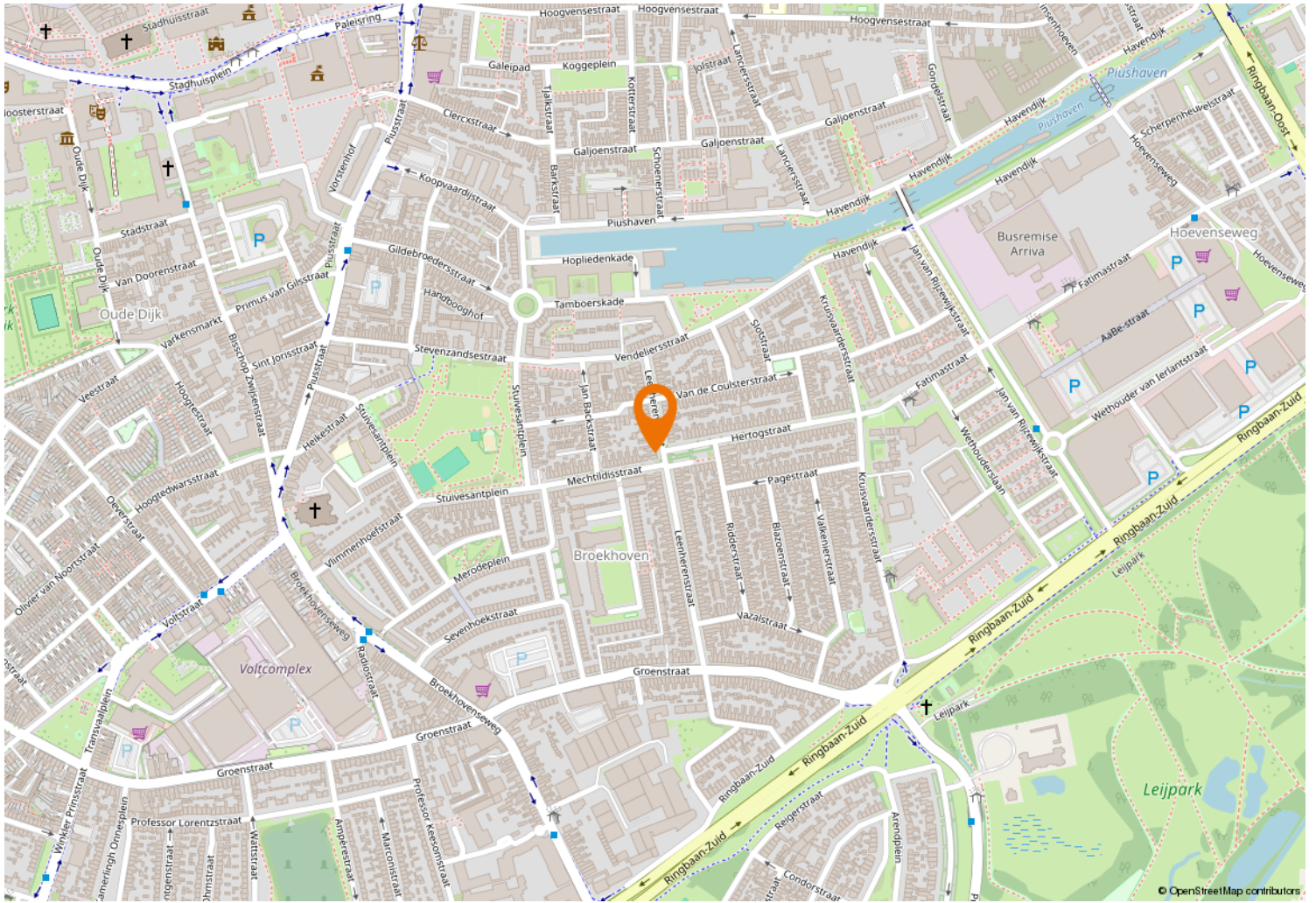
Uw referentie: ---



<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>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 3481</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>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.</p>	
---	---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 mei 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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.

