



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

LEENHERENSTRAAT 40



Vraagprijs
€ 440.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

LEENHERENSTRAAT 40 – TILBURG

Wonen in de ziel van het Piushavengebied

Levendige stadse charme met een vleugje rust
Wonen aan de Leenherenstraat betekent wonen in het bruisende hart van Tilburg, op een steenworp afstand van de levendige Piushaven. Zodra je de deur uitstapt, proef je de sfeer van de stad: het geroezemoes van terrasjes, de geur van versgebakken brood bij bakker Alma en het klateren van water in de haven. Hier vind je een unieke mix van gezelligheid en rust – want loop je de andere kant op, dan sta je binnen enkele minuten in het groene Moerenburg of het sfeervolle Leijpark. Met winkels, scholen en de uitvalswegen richting Breda, Eindhoven en Waalwijk allemaal binnen handbereik, is dit de perfecte plek voor wie stad en natuur wil combineren. Een toplocatie waar het leven nét dat beetje zachter stroomt.

Authentiek, sfeervol en met verrassend veel ruimte
Een entree vol karakter

Zodra je binnenkomt, voel je het direct: dit is geen standaard huis. De glas-in-loodramen, paneeldeuren en authentieke details brengen je terug in de tijd, maar met het comfort van nu. De hal met originele elementen vormt een prachtige binnenkomer die nieuwsgierig maakt naar meer.

Woonkamer vol licht en leven

De woonkamer ademt sfeer. De erker aan de voorzijde zorgt niet alleen voor extra lichtinval, maar ook voor een speels effect. Hoge plafonds en strakke wanden creëren een gevoel van ruimte en rust. Tussen de zitkamer en eetkamer bevinden zich prachtige en suite deuren met glas-in-loodramen – een stijlvol detail dat niet alleen zorgt voor een natuurlijke scheiding van de ruimtes,

maar ook het authentieke karakter van de woning versterkt. In de eetkamer zorgt de pelletkachel, met daarachter de originele schoorsteenmantel, voor warmte en gezelligheid op winterse dagen – de plek waar lange avonden met goed gezelschap vanzelf ontstaan. Via de openslaande deuren loop je in de zomer zó de tuin in: binnen en buiten vloeien hier moeiteloos in elkaar over.

De keuken

De keuken is licht, door het raam op het zuiden en heeft een ruim aanrechtblad en voldoende kastruimte. Daarnaast is er ook een verdiepte trapkast aanwezig. De echte blikvanger? Het 5-pits RVS gasfornuis met brede oven – perfect voor wie graag kookt voor familie en vrienden.

Praktisch gemak – de ruime bijkeuken

Achter de keuken vind je de verrassend ruime bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, plaats voor een extra koel-vriescombinatie en handige bergruimte. Praktisch én functioneel, met directe toegang tot de tuin.

Eerste verdieping – licht, rust en comfort

De overloop leidt naar drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer aan de voorzijde is een echte blikvanger met een erker die uitkijkt over de Leenherenstraat. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn ruim en ideaal als kinderkamer, werkruimte of hobbykamer. De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet – de perfecte plek om even te ontsnappen aan de drukte van de dag.

Tweede verdieping – een oase van licht

De vaste trap brengt je naar de sfeervolle zolderverdieping, momenteel ingericht als master



bedroom. De houten spanten en het hoge plafond geven karakter, terwijl de dakkapel aan de voorzijde en het grote Velux dakraam aan de achterzijde zorgen voor overvloedig daglicht. Een heerlijke plek om wakker te worden met de zon op je gezicht. Dankzij de vloering beschik je bovendien over extra opbergruimte – praktisch en stijlvol in één.

De tuin – jouw eigen stukje buitenleven

De fraai aangelegde achtertuin is onderhoudsvriendelijk en voorzien van strakke sierbestrating met groene accenten. De ligging op het oosten maakt dit de ideale plek om 's ochtends te genieten van de eerste zonnestralen met een kop koffie. Achterin de tuin staat een ruime houten berging, perfect voor klike's, fietsen en tuingereedschap. En dankzij de handige achterom bereik je de tuin ook gemakkelijk met de fiets.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 1936;
- Perceeloppervlakte: 106 m²;
- Woonoppervlak: 125 m²;
- Inhoud: 441 m³;
- NEN 2580 meetrapport*.

En verder:

- Authentieke details zoals glas-in-loodramen en paneeldeuren;
- Sfeervolle woonkamer met erker en pelletkachel;
- Praktische bijkeuken;
- Royale master bedroom met dakkapel;
- Onderhoudsvriendelijke tuin met berging en achterom;
- Gelegen in het populaire Piushavengebied;
- Dicht bij winkels, scholen, centrum, Moerenburg en uitvalswegen.

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

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.

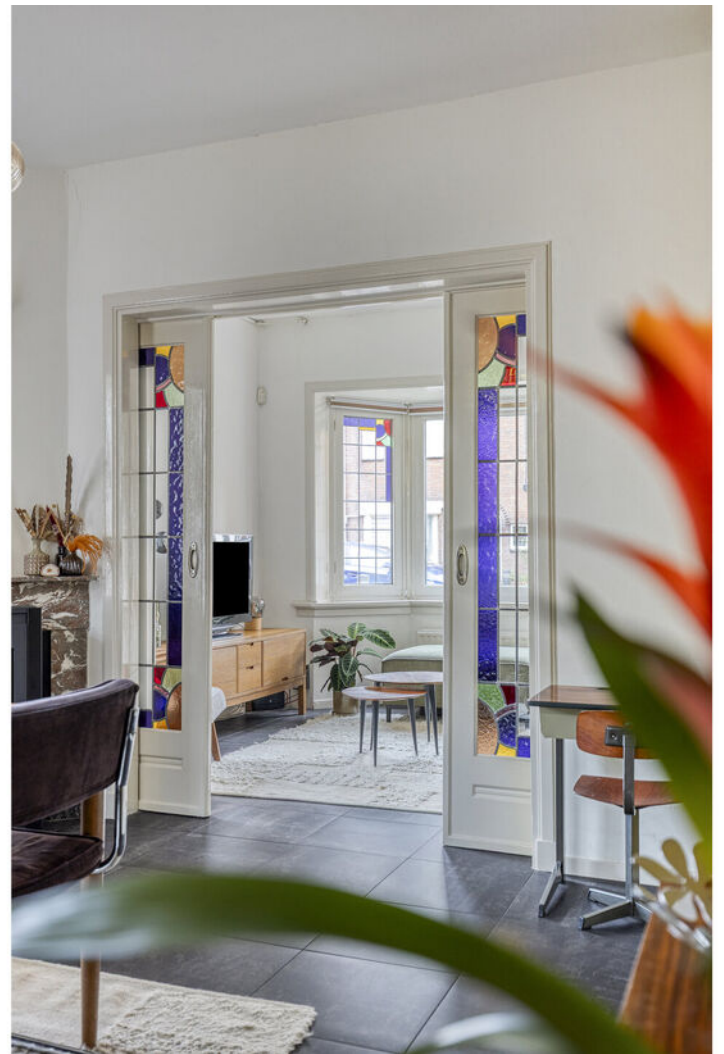
Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul Makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.

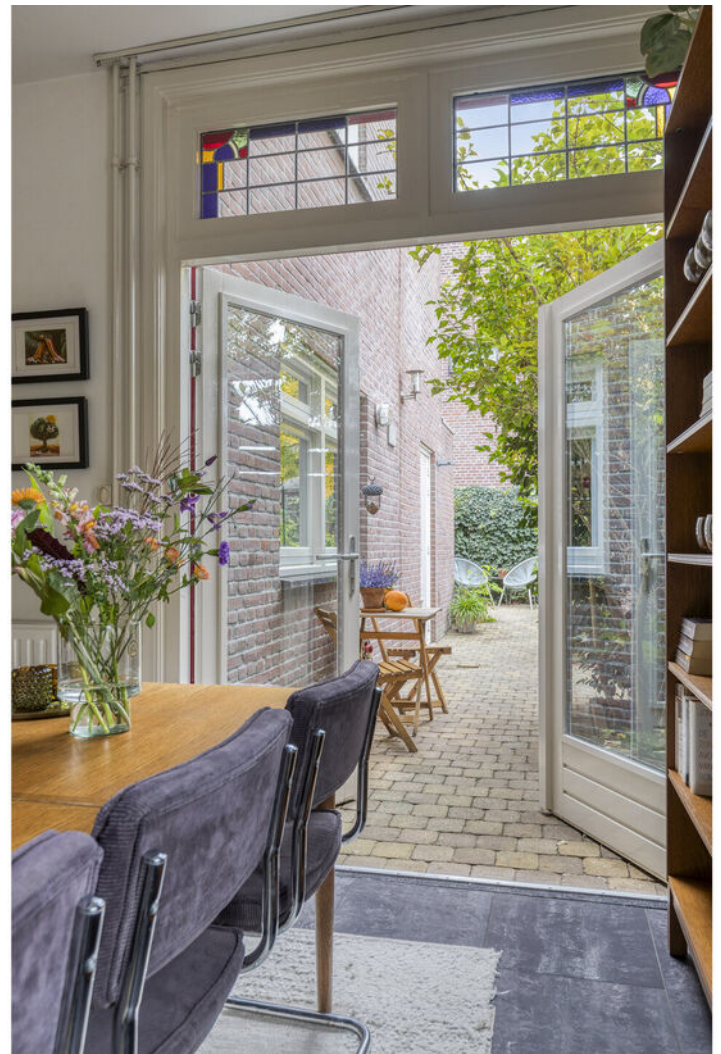
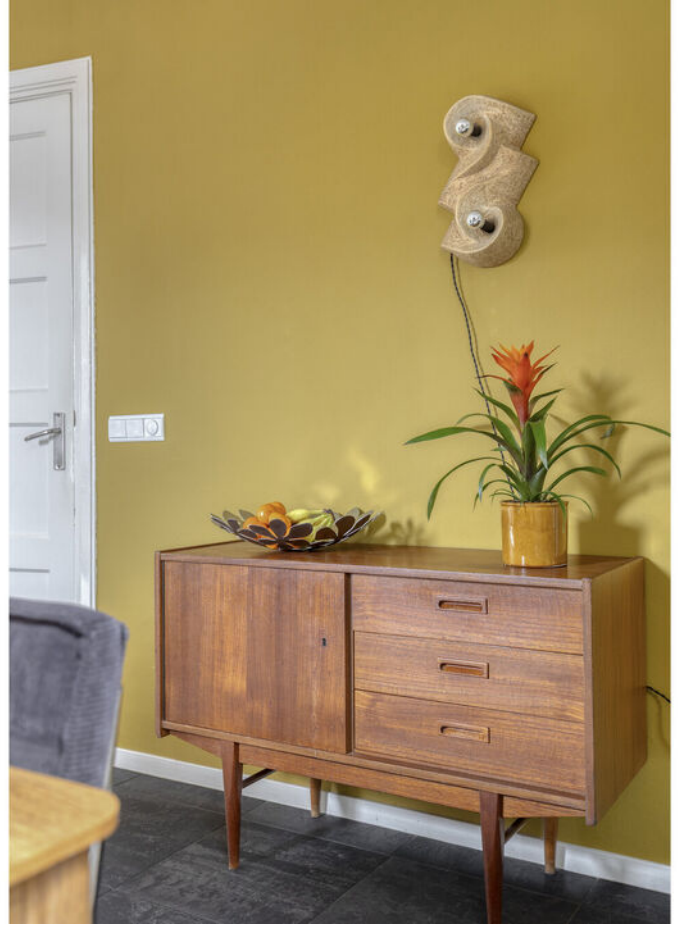


KENMERKEN

Woonoppervlakte	125 m ²
Perceeloppervlakte	106 m ²
Inhoud	441 m ³
Bouwjaar	1936

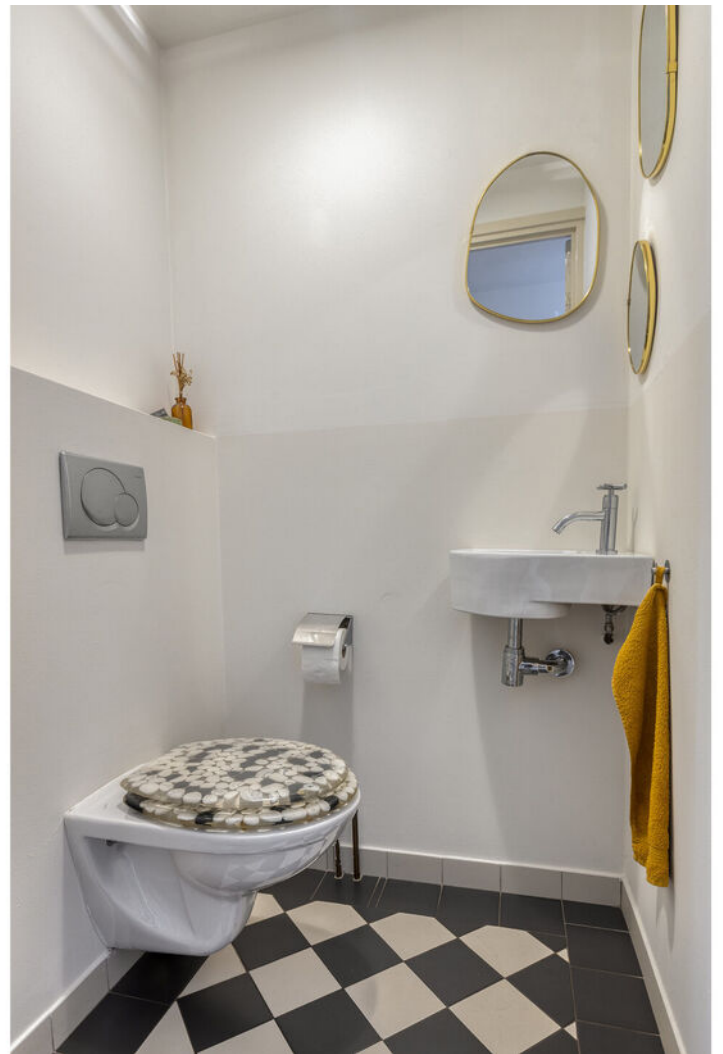
























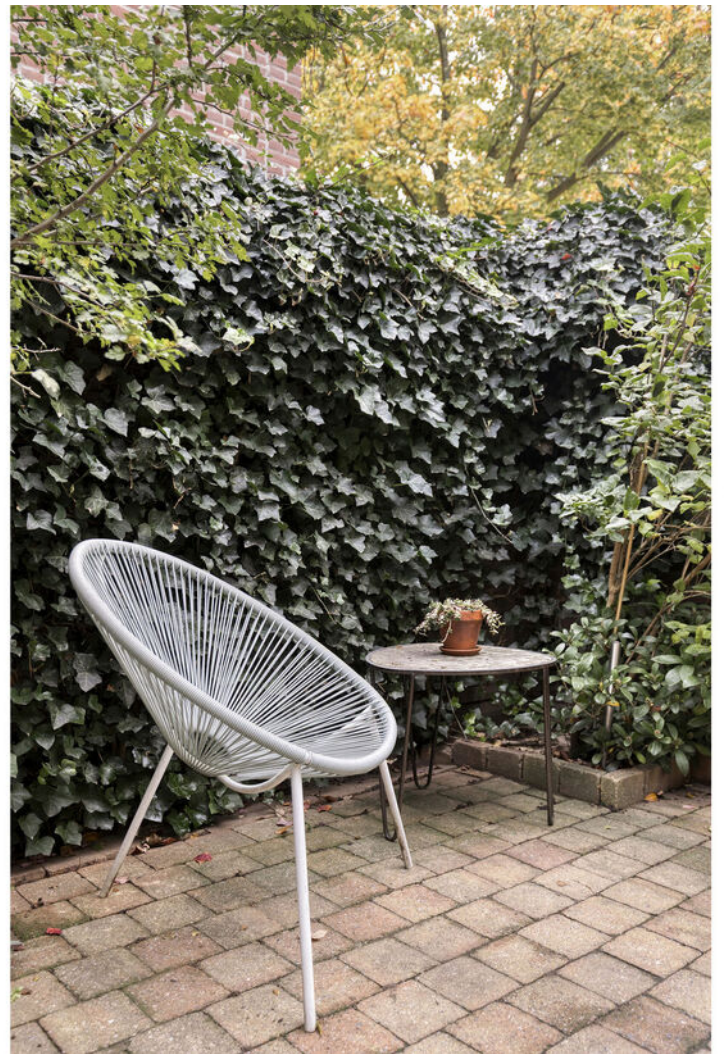












FOTO'S



FOTO'S





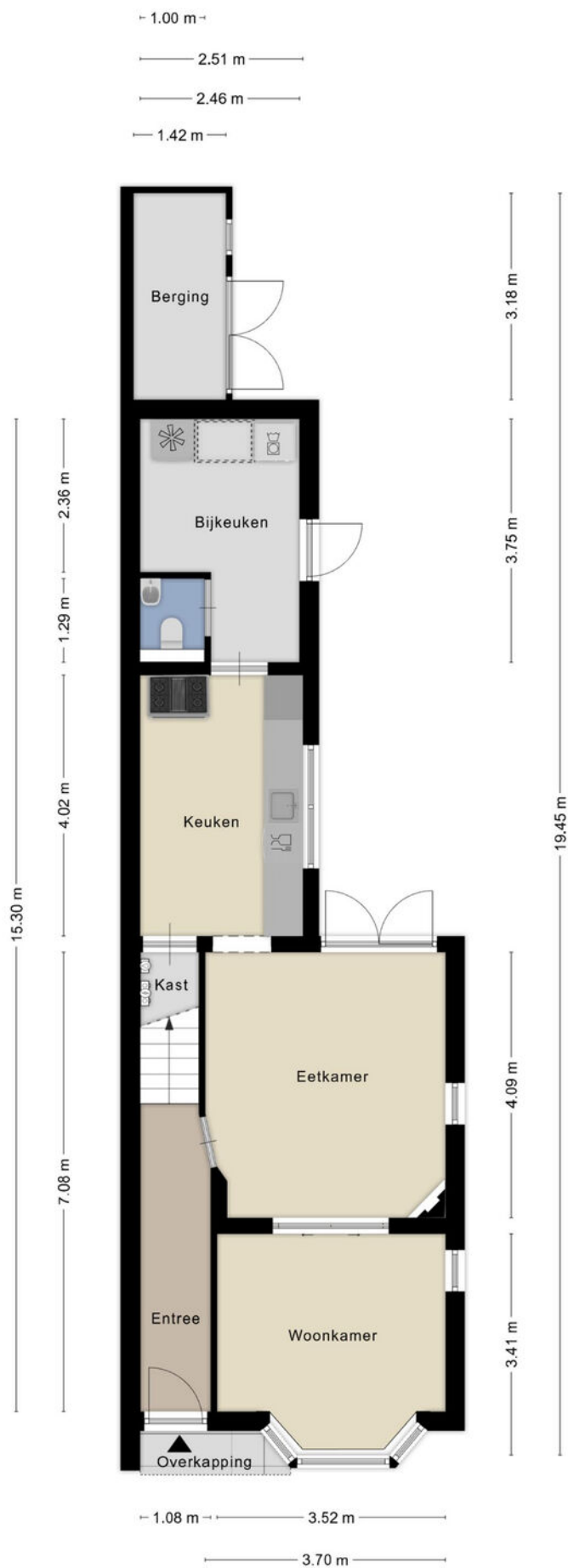
FOTO'S



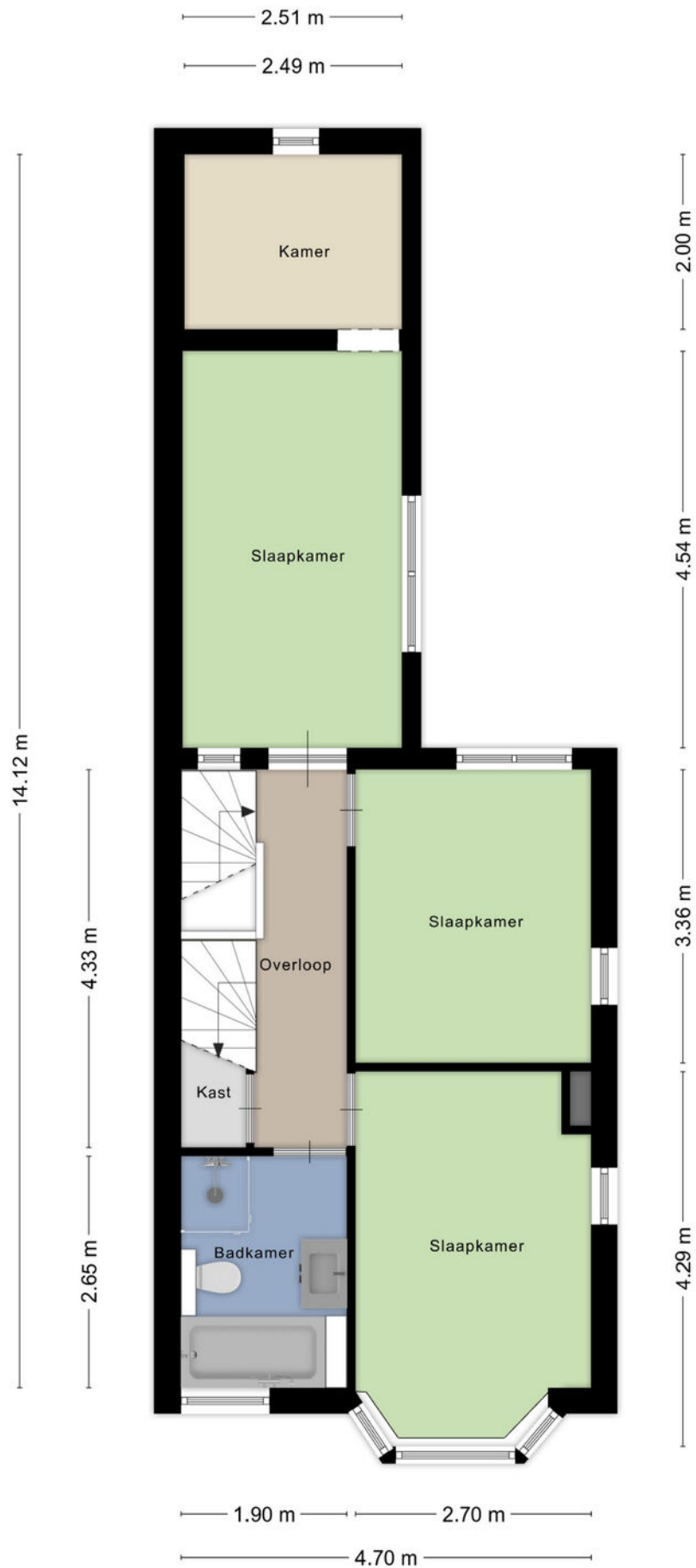




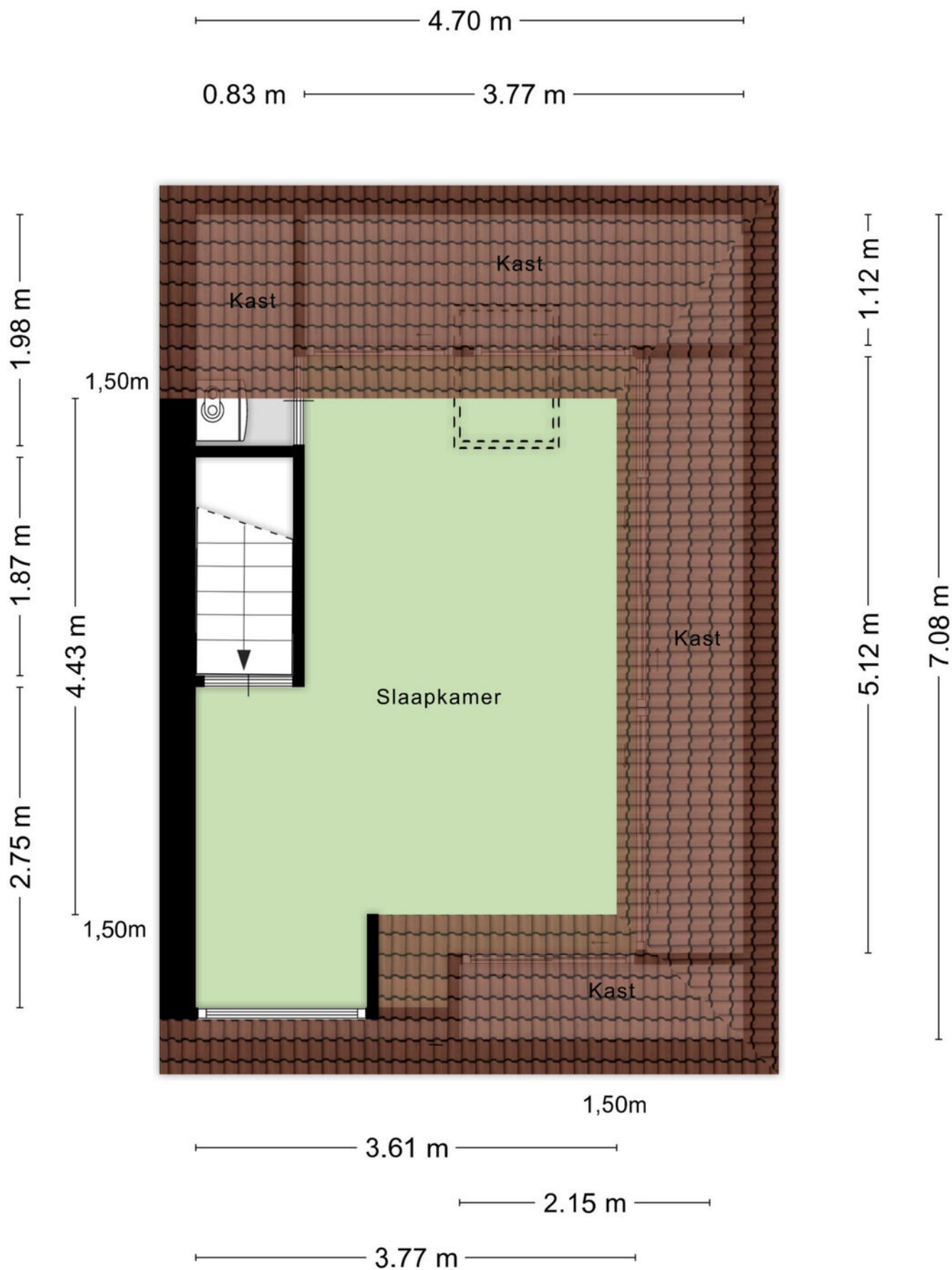
PLATTEGROND



PLATTEGROND



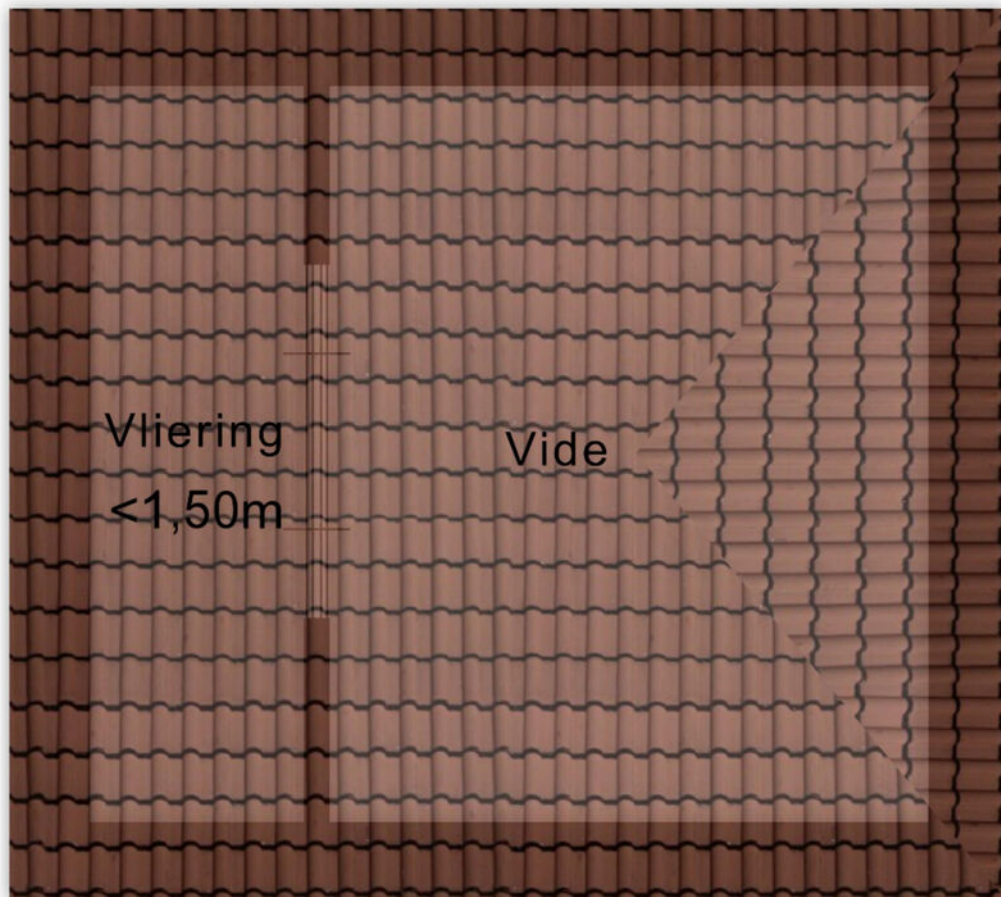
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

3.24 m

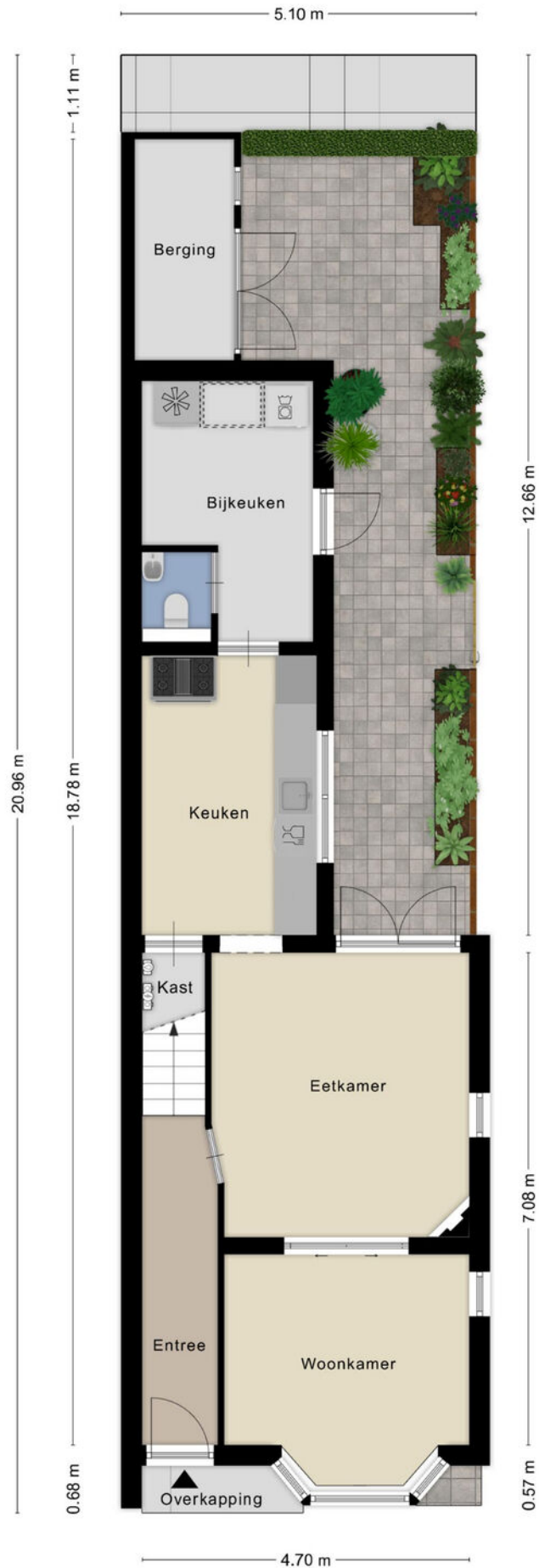


2.84 m

0.83 m 2.31 m

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

PLATTEGROND

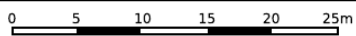
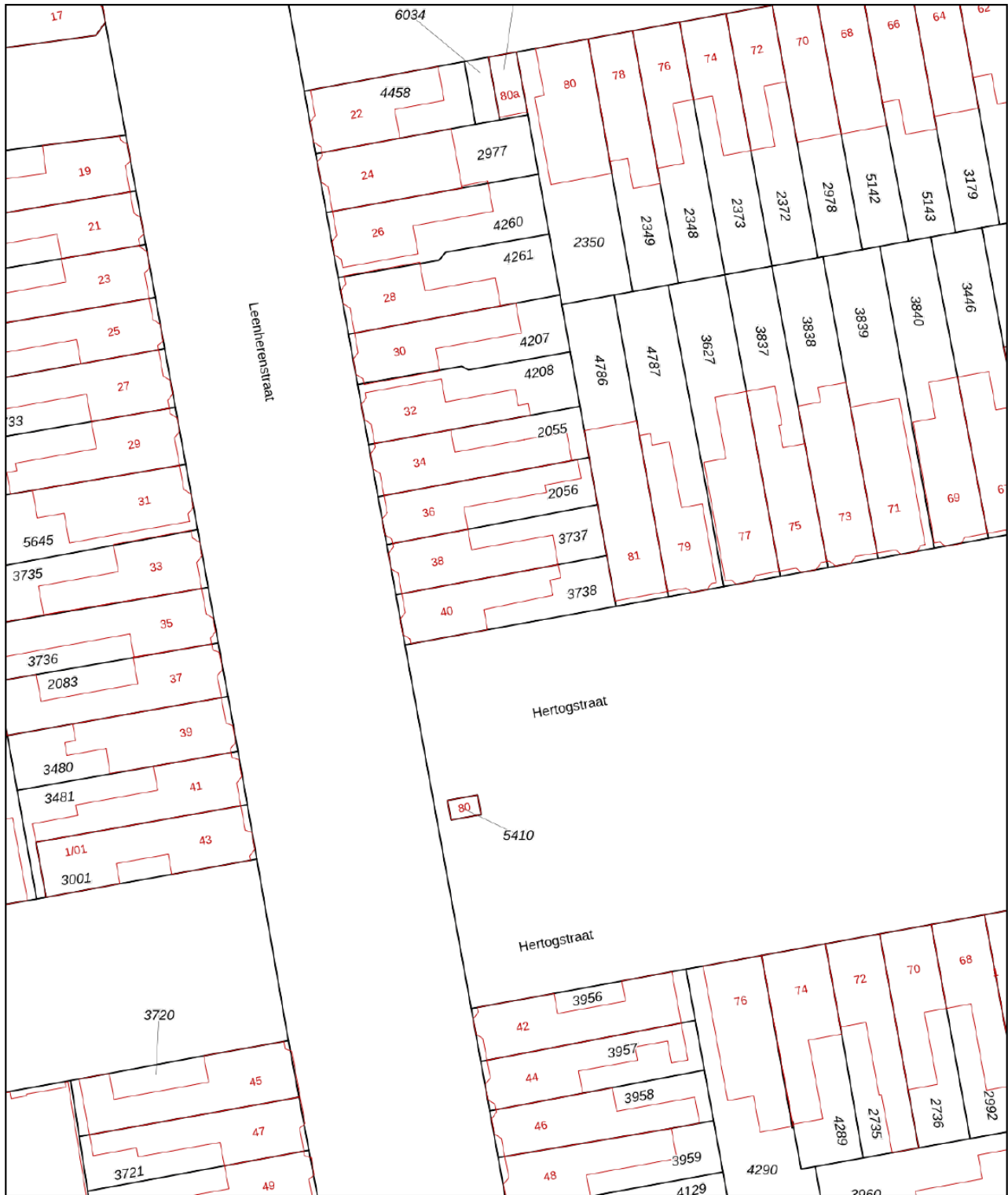



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: KVB

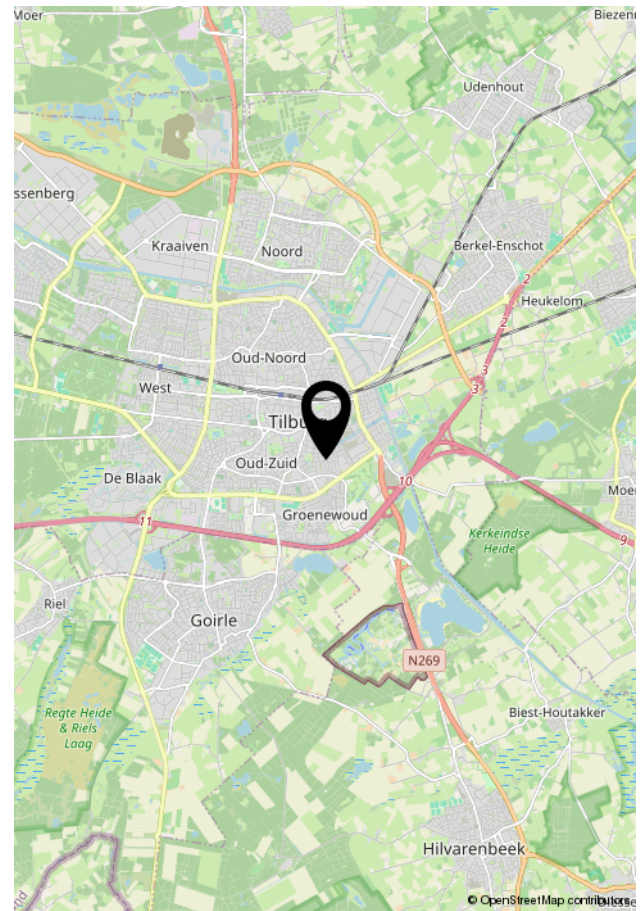
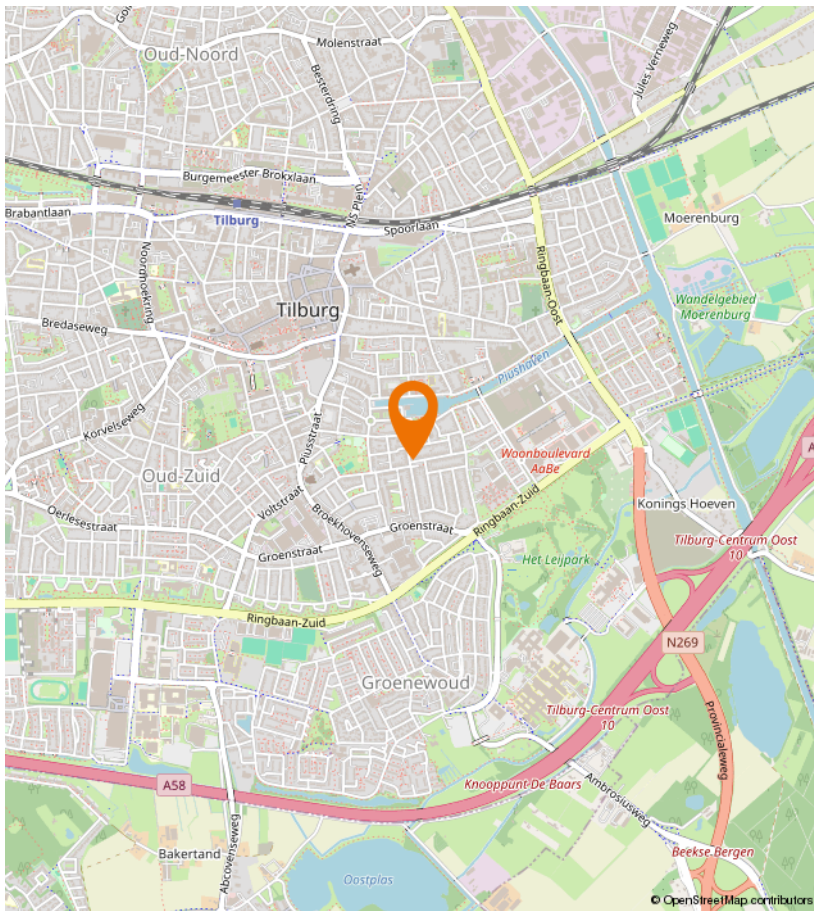
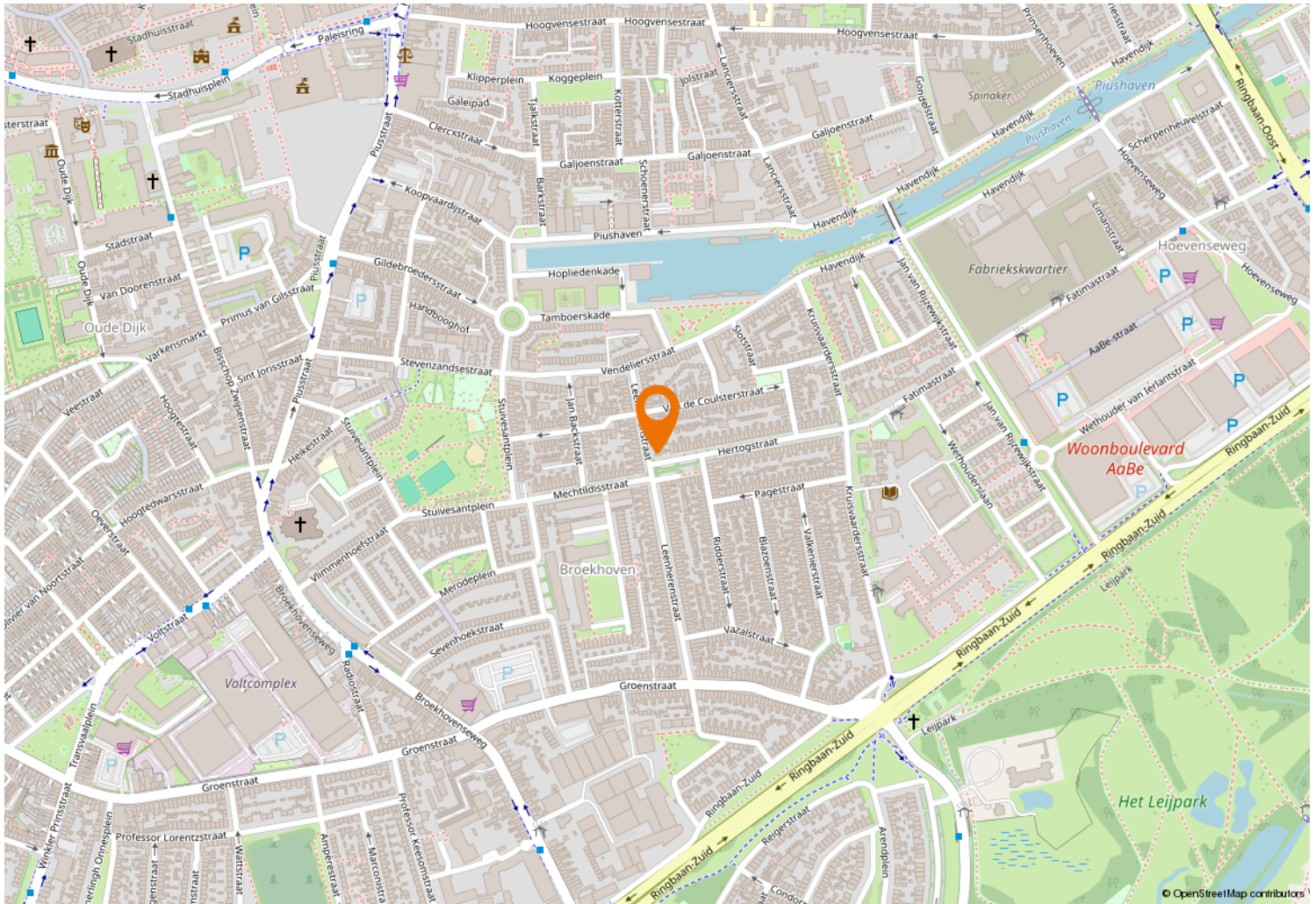


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 3738</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2025
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.

