



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

LEO XIII-STRAAT 86



Vraagprijs
€ 315.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

LEO XIII-STRAAT 86 TILBURG

Wonen aan de Leo XIII-sstraat: karakter, cultuur en comfort

De Leo XIII-sstraat is zo'n straat waar Tilburg op zijn mooist samenkomt. Gelegen in de geliefde wijk Pastorieklamp Oost woon je hier in een prettige balans tussen rust en levendigheid. Een buurt met karakter, waar jonge gezinnen, starters en liefhebbers van de stad elkaar vinden. De straat ademt historie, met charmante gevels en een dorps gevoel, terwijl het stadsleven zich op slechts enkele minuten afstand afspeelt.

Op de fiets sta je binnen no-time in het bruisende centrum van Tilburg of op het centraal station. Voor de dagelijkse boodschappen wandel je eenvoudig naar de supermarkt om de hoek. En alsof dat nog niet genoeg is, ligt één van de oudste en groenste parken van Tilburg – het Wilhelminapark – op loopafstand. Cultuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen: het Textielmuseum en Museum De Pont bevinden zich praktisch om de hoek. Ook qua bereikbaarheid zit je hier perfect; binnen vijf minuten rijd je de belangrijkste uitvalswegen op. Rustig wonen, met alles binnen handbereik.

Een huis dat je voelt zodra je binnenstapt – Instapklaar wonen met een ziel

Dit is zo'n woning waar sfeer geen detail is, maar de rode draad. Een instapklare eengezinswoning met een warme, authentieke uitstraling en verrassend veel ruimte, verdeeld over drie slaapkamers op twee verdiepingen. Een huis dat voelt als thuis vanaf het eerste moment.

Een entree met karakter

Het authentieke verhaal begint al bij binnenkomst. De sfeervolle entree verwelkomt je met een prachtige terrazzo vloer en glas-in-loodramen boven de voordeur. Details die je zelden nog tegenkomt, maar hier met zorg zijn behouden en gekoesterd.

Woonkamer vol warmte en licht

De woonkamer is een heerlijke leefruimte waar sfeer en comfort samenkomen. De warme houten vloer, de glas-in-loodramen boven het grote raam aan de straatzijde en de klassieke ensuite deuren zorgen voor een tijdloze elegantie. Dit is een plek om te ontspannen, te leven en te genieten – met een fijne lichtinval gedurende de dag.

Woonkeuken met daglicht als hoofdrolspeler

De woonkeuken is praktisch én uitnodigend. Uitgerust met een vaatwasser, 4-pits gaskookplaat, oven en een RVS afzuigkap, gecombineerd met lichte witte boven- en onderkasten die zorgen voor een frisse uitstraling. De lichtstraat maakt deze ruimte extra bijzonder en laat het daglicht rijkelijk binnenstromen – perfect voor lange ontbijten en gezellige diners.

Strak en vernieuwd comfort

Achter de keuken bevindt zich de recent volledig vernieuwde badkamer (2025). Een moderne ruimte met strakke witte wandtegels, een ligbad, toilet, wastafel met meubel en een designradiator. Hier komen stijl en comfort naadloos samen.

Eerste verdieping: rust en buitenruimte

Op de eerste verdieping vind je twee slaapkamers en een verrassend ruime overloop met kastenwand. De openslaande deuren naar het zonnige dakterras op het



zuiden maken deze verdieping extra aantrekkelijk. De mooi gelakte houten vloeren op de overloop en in beide slaapkamers versterken het warme en verzorgde gevoel.

Tweede verdieping: ruimte en functionaliteit

De tweede verdieping biedt een ruime derde slaapkamer met veel opbergruimte, een vaste wastafel en aansluitingen voor wasmachine en droger. Een fijne, multifunctionele ruimte die zich perfect leent als master bedroom, werkruimte of logeerkamer.

Zonnige buitenplek

De onderhoudsvriendelijke binnenplaats op het zuiden is een heerlijke plek om buiten te zitten. Met een praktische berging achter de woning is ook aan gemak gedacht. Hier geniet je in alle rust, midden in de stad.

Rustig wonen, centraal leven

Een unieke combinatie: rustig wonen in een fijne straat, terwijl het centrum van Tilburg letterlijk om de hoek ligt. Parkeren kan via betaald parkeren, met de mogelijkheid tot het aanvragen van een parkeervergunning.

Pluspunten op een rij;

- Bouwjaar: 1917;
- Woonoppervlak: 83 m²;
- Inhoud: 297 m³;
- Energielabel geldig tot en met;
- Authentieke details;
- Recent vernieuwde badkamer (2025);
- Rustig wonen nabij het centrum;
- NEN 2580 meetrapport*.

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
Perceeloppervlakte
Inhoud
Bouwjaar

83 m²
67 m²
297 m³
1917















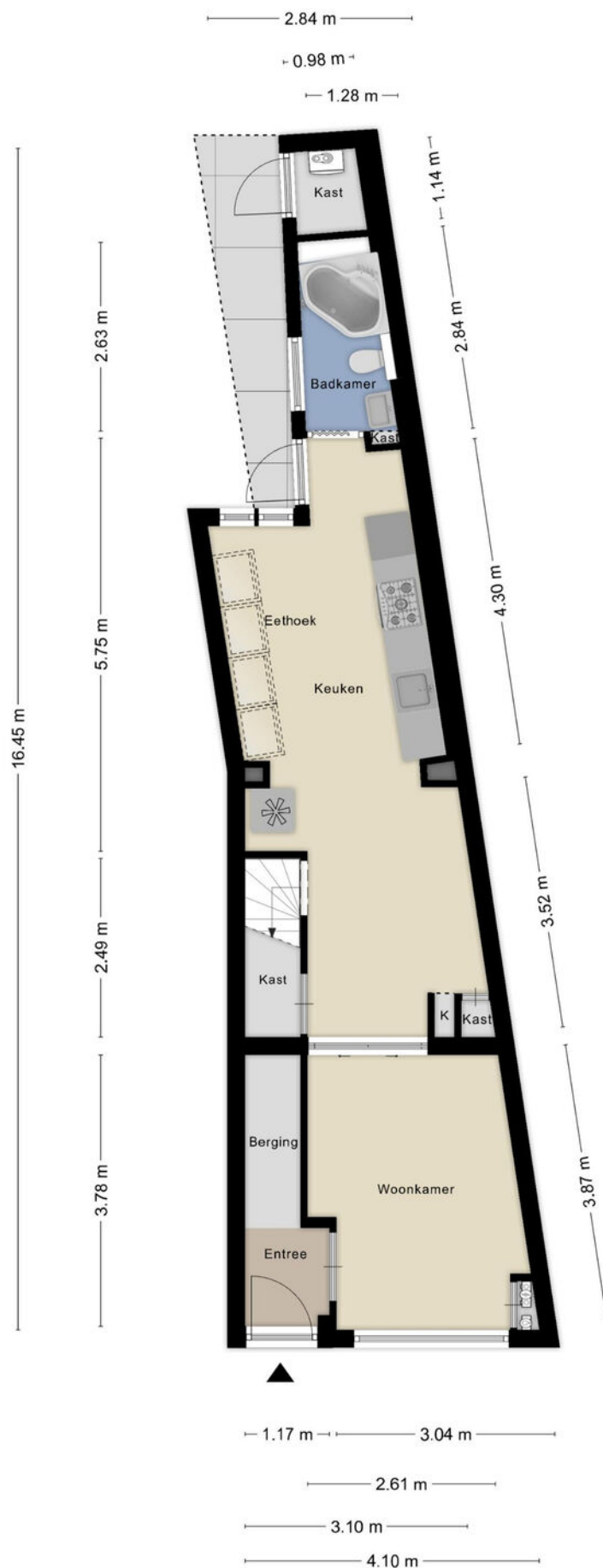




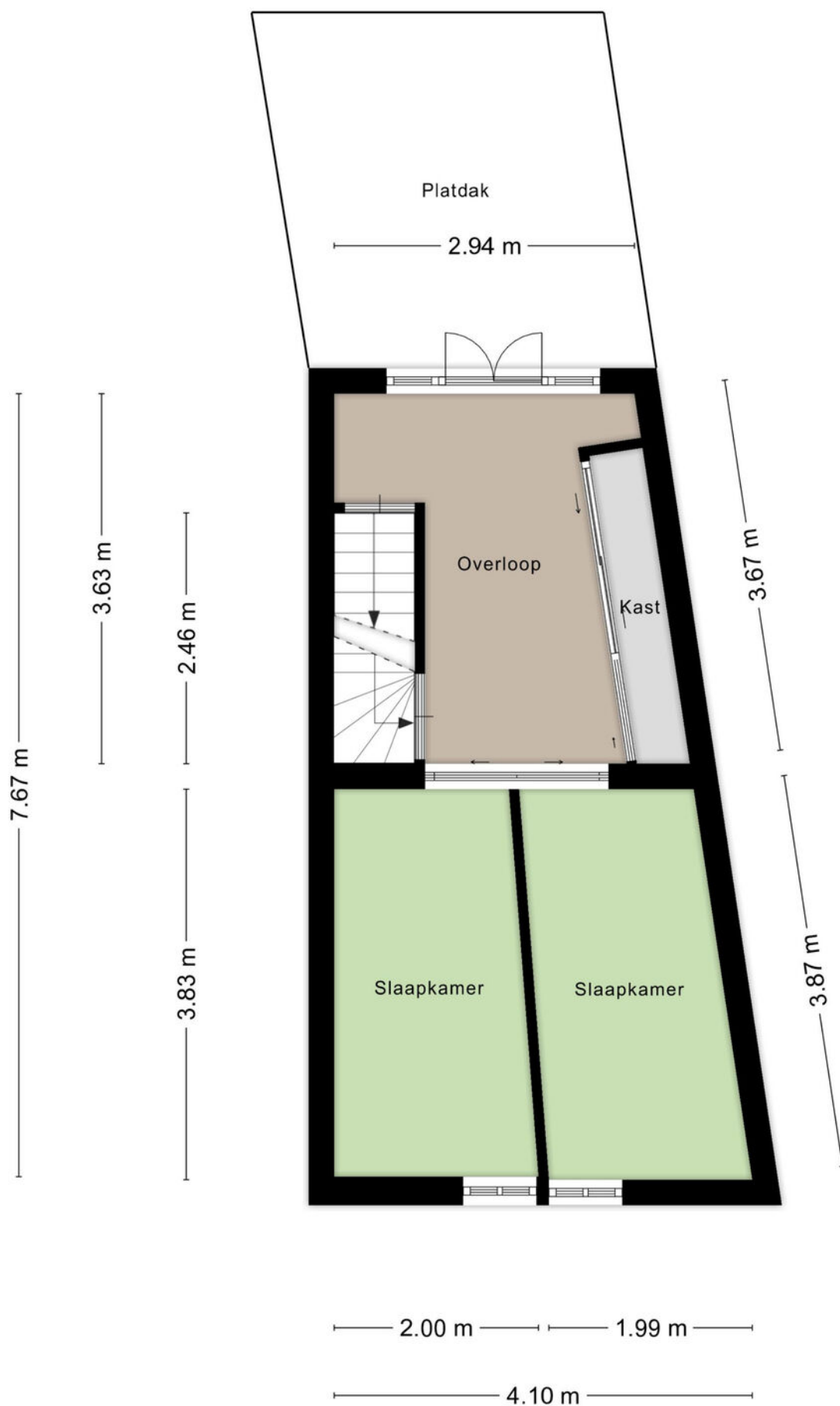




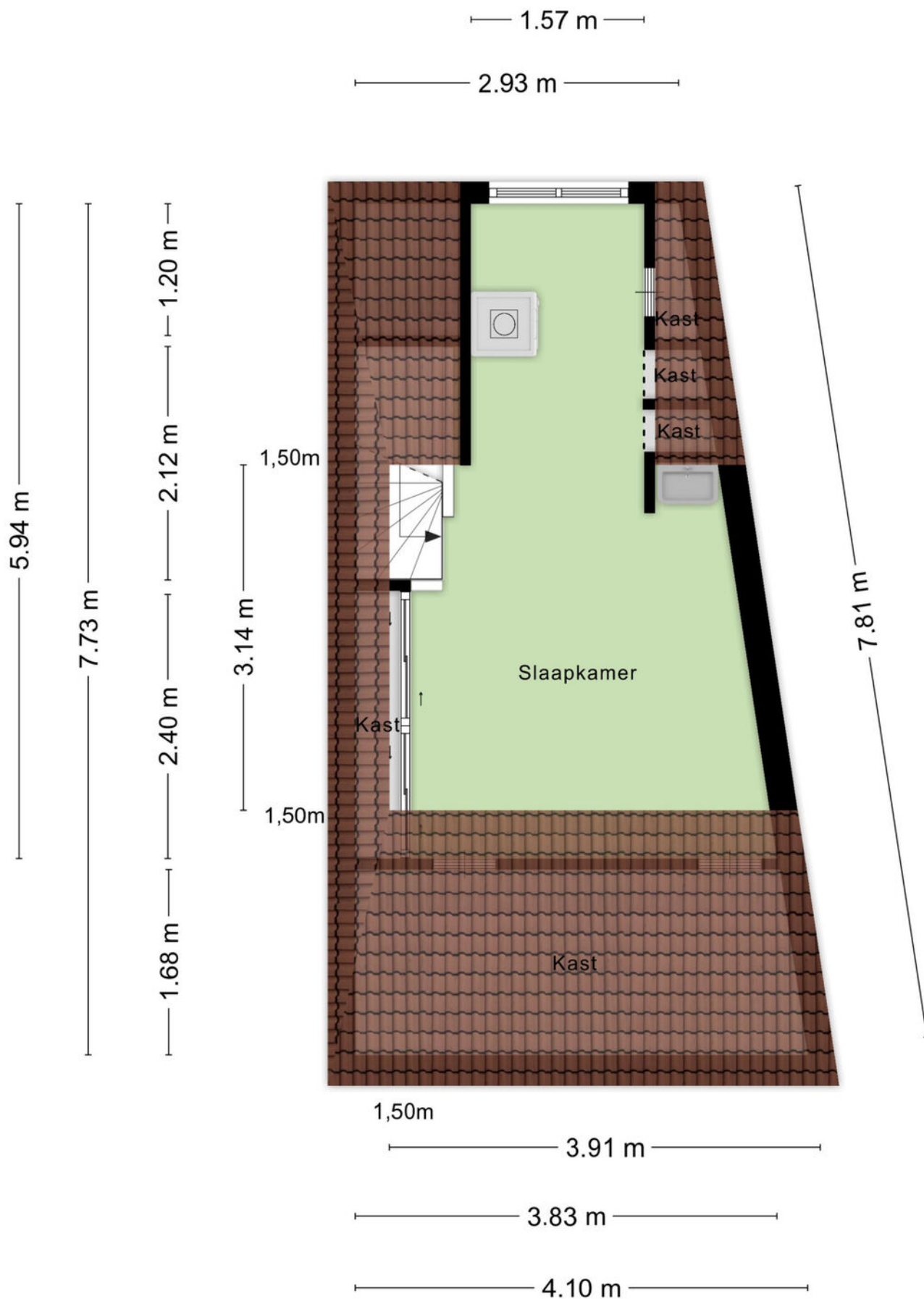
PLATTEGROND



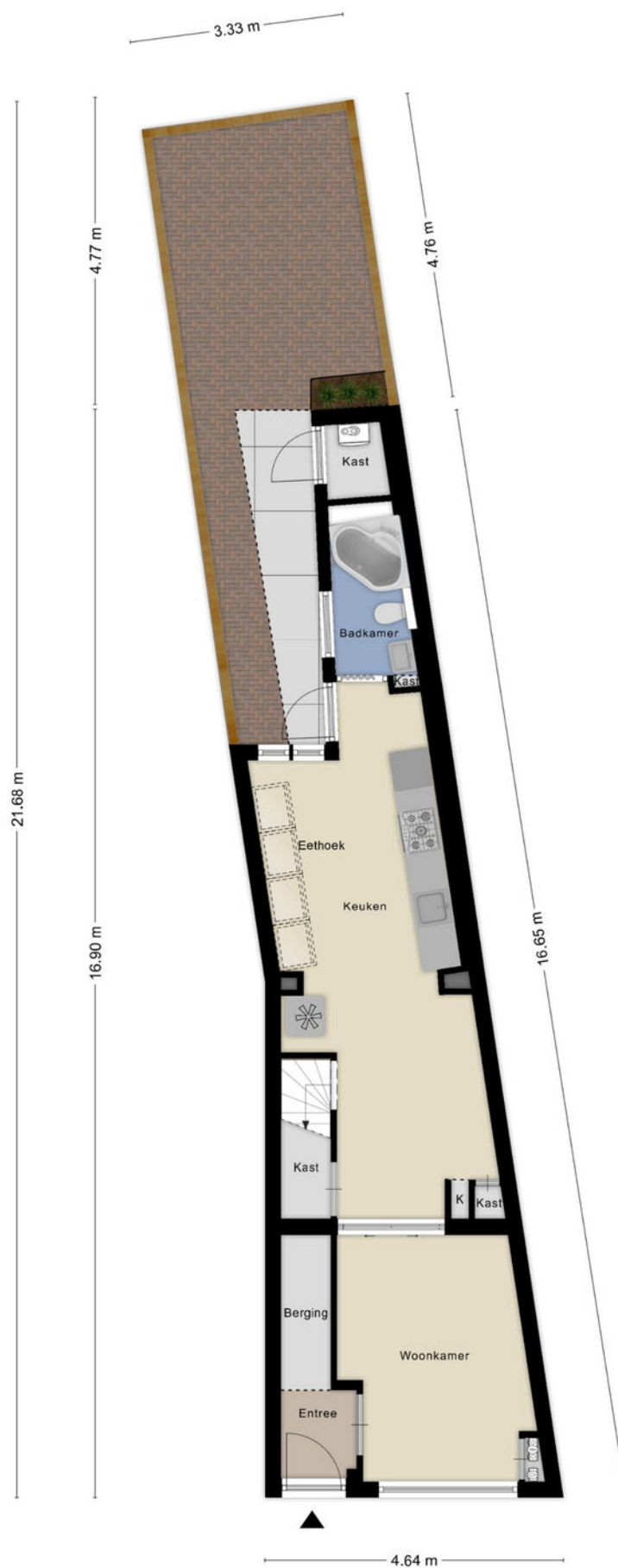
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	N
Perceel	18426

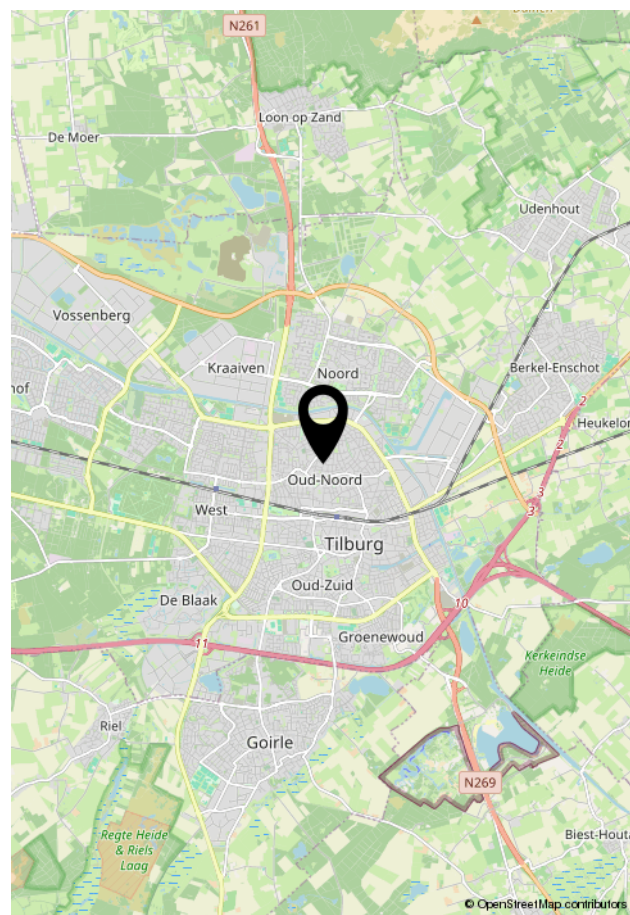
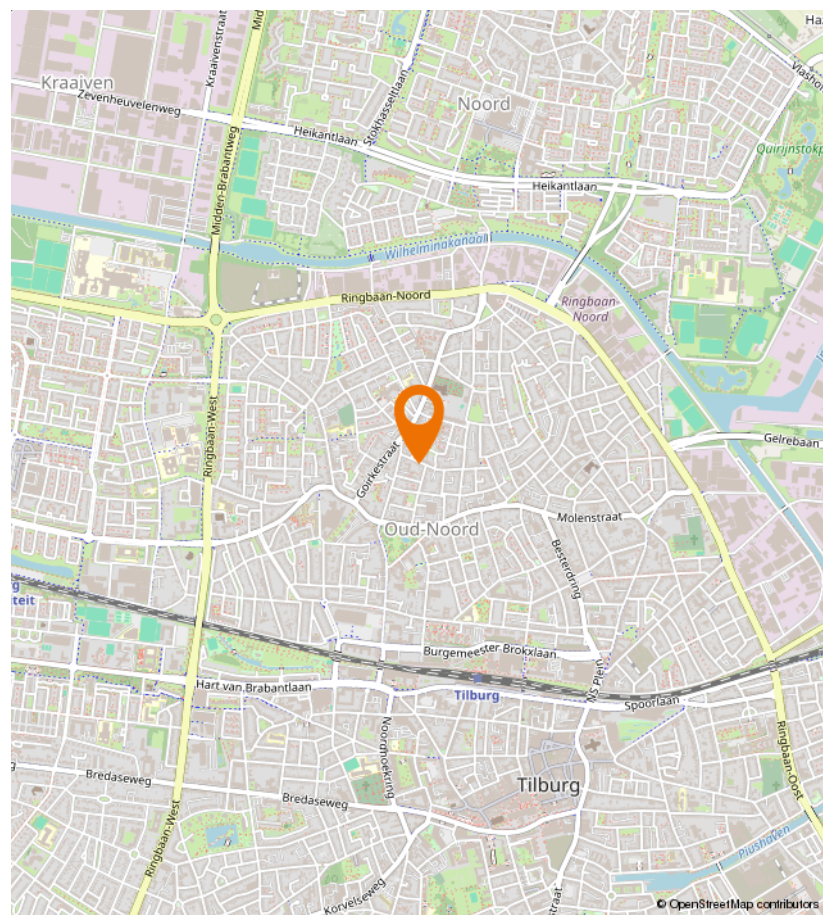
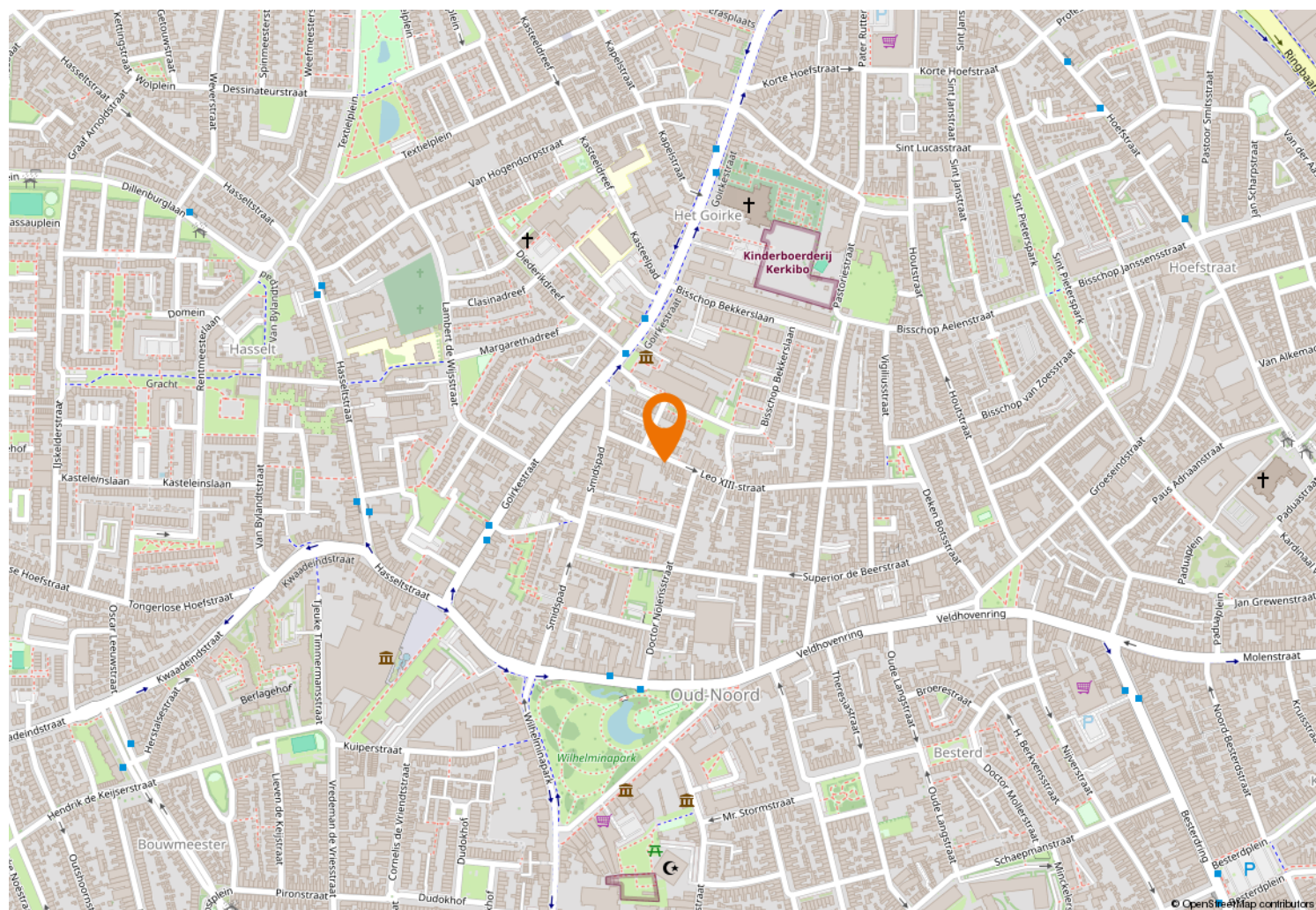
kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 november 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.

