



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# LEHARSTRAAT 22



Vraagprijs

€ 390.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## LEHARSTRAAT 22 TILBURG

Aan een karakteristieke straat in Tilburg, in een rustige en geliefde woonomgeving nabij het Wagnerplein, ligt deze geschakelde twee-onder-een-kapwoning met verrassend veel ruimte, een bijzonder diep perceel en volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren. De Leharstraat ademt sfeer en historie; een straat waar woningen nog karakter hebben en waar het straatbeeld een warme, authentieke uitstraling kent. Hier woon je in een prettige omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, supermarkten, scholen, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen bevinden zich op korte afstand, terwijl je thuis juist geniet van rust, privacy en een fijne woonbeleving.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de combinatie van ruimte, potentie en de unieke mogelijkheden rondom het perceel. Met een perceel van maar liefst 343 m<sup>2</sup>, een circa 30 meter diepe achtertuin én een royale carport geschikt voor bijvoorbeeld een hoge caravan, camper of bedrijfsbus, biedt deze woning mogelijkheden die je niet snel tegenkomt binnen de stad. Een woning waar je direct de kansen voelt zodra je binnenkomt.

Een woning vol karakter en mogelijkheden

Authentieke charme met een warm welkom  
Bij aankomst valt direct de karakteristieke uitstraling van de woning op. De fijne voortuin zorgt voor een vriendelijke entree en onderstreept het charmante karakter van deze woning uit 1926. Binnenkomst vindt plaats in de hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier stap je de woonkamer binnen, waar direct de prettige lichtinval opvalt.

Licht, ruimte en een fijne verbinding met buiten  
De woonkamer voelt aangenaam ruim aan dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Het daglicht stroomt rijkelijk naar binnen en zorgt gedurende de dag voor een warme sfeer in huis. De houten vloer geeft het geheel een sfeervolle basis en via de openslaande deuren sta je in directe verbinding met de achtertuin. Een heerlijke plek waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische kelderkast voor extra opslagruimte.

Een keuken met nostalgische elementen  
De halfopen keuken kijkt uit over de diepe achtertuin en beschikt nog over de originele keukenopstelling en een karaktervolle terrazzo vloer. Juist dit maakt deze ruimte zo interessant: je kunt ervoor kiezen om de authentieke elementen te behouden en te combineren met moderne apparatuur, of juist een compleet nieuwe droomkeuken realiseren. Een plek met karakter én mogelijkheden.

Praktisch en functioneel wonen

Achter de keuken bevindt zich de bijkeuken met wasmachineaansluiting, CV-ketel en een praktische vliering die extra opslagruimte biedt. Vanuit hier bereik je tevens het separate toilet en de badkamer. De badkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine en wastafel en biedt een prima basis om geheel naar eigen wens te vernieuwen.

Ruimte voor het hele gezin

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers, een overloop en extra bergruimte. De kamers hebben een prettige indeling en bieden volop mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerkers of hobbyruimtes.



De tweede verdieping betreft momenteel een open zolderruimte. Deze verdieping is recent voorzien van dakisolatie in 2026 en biedt uitstekende mogelijkheden om, na enige verbouwing, te transformeren tot een volwaardige extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Een verdieping waar de potentie direct zichtbaar is.

Een achtertuin met ongekende mogelijkheden  
De achtertuin is zonder twijfel één van de absolute eyecatchers van deze woning. Met een diepte van circa 30 meter en een ligging op het noordwesten geniet je hier van verrassend veel ruimte, privacy en volop mogelijkheden om jouw ideale buitenleven te creëren. In de middag is er meer dan voldoende zon aanwezig en de huidige groene inrichting geeft de tuin een bijna parkachtige sfeer.

Voor wie liever meer openheid creëert, zijn de hogere bomen eenvoudig aan te passen of te verwijderen. Daarmee ontstaat een tuin die volledig naar eigen wens ingericht kan worden. Of je nu droomt van een luxe veranda, een grote speelruimte voor kinderen, een moestuin of meerdere terrassen; hier kan het allemaal.

Daarnaast beschikt de tuin over een aangebouwde schuur én een extra losse schuur, waardoor opslagruimte volop aanwezig is.

Ideaal voor liefhebbers van ruimte en praktische mogelijkheden  
Een bijzonder pluspunt van deze woning is de royale carport naast de woning. Dankzij de hoogte en ruimte is deze uitermate geschikt voor een hoge caravan, camper, bedrijfsbus of meerdere auto's. Een zeldzame en waardevolle toevoeging binnen de stad. Aan de voorzijde bevindt zich bovendien nog een extra berging.

Deze woning behoeft enige modernisatie, maar juist daarin schuilt de enorme kracht van het huis. De ruimte, het perceel, de karakteristieke uitstraling en de vele mogelijkheden maken dit een woning waarin je écht jouw eigen droomhuis kunt realiseren.

Pluspunten van de woning

Bouwjaar: 1926

Woonoppervlak: 103 m<sup>2</sup>

Energie label D geldig tot en met 29-04-2036

De woning wordt verwarmd door een CV Ketel  
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](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 totale 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.



# KENMERKEN

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 103 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 343 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 427 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 1926               |



# ARTIST IMPRESSION







# FOTO'S

































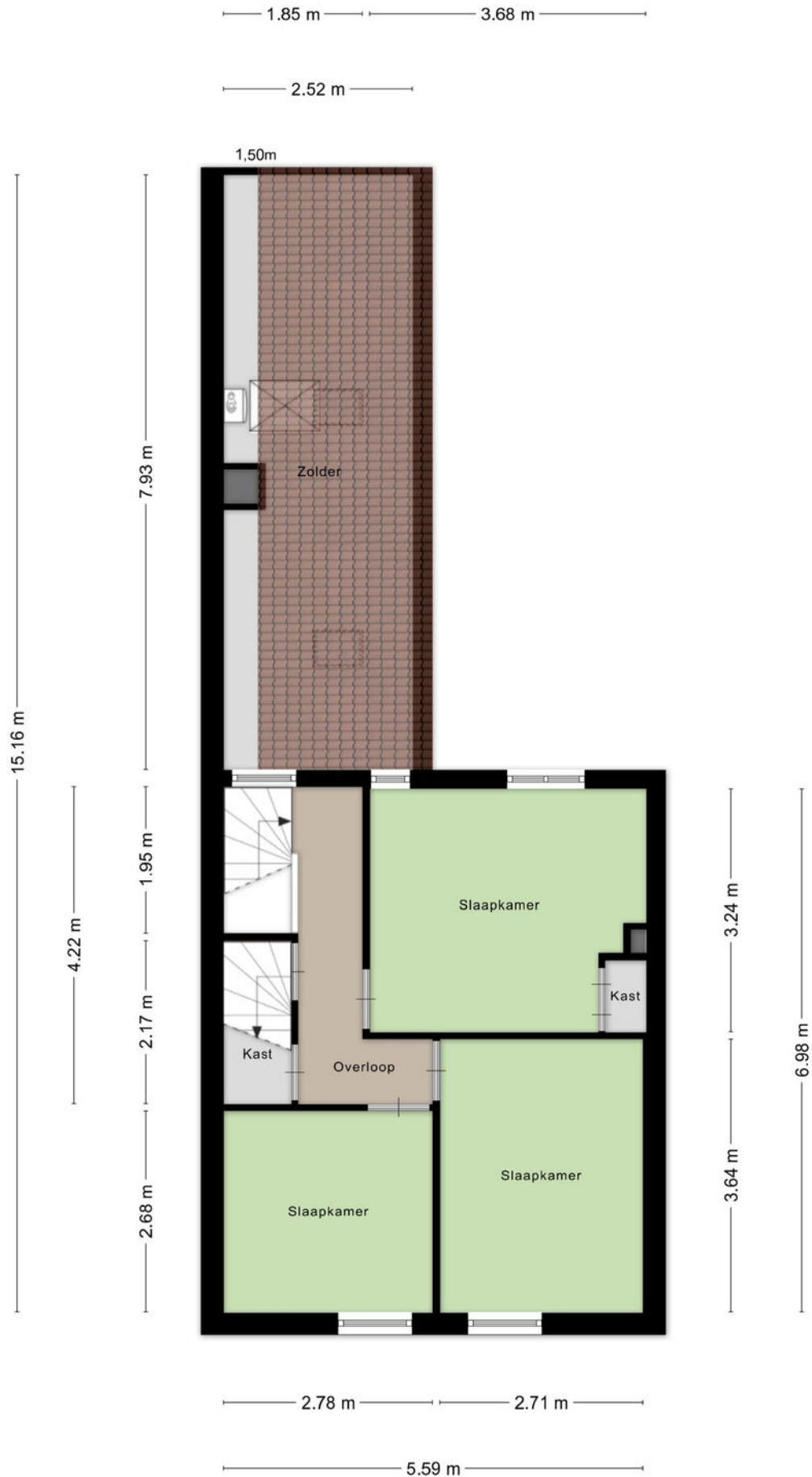
# FOTO'S



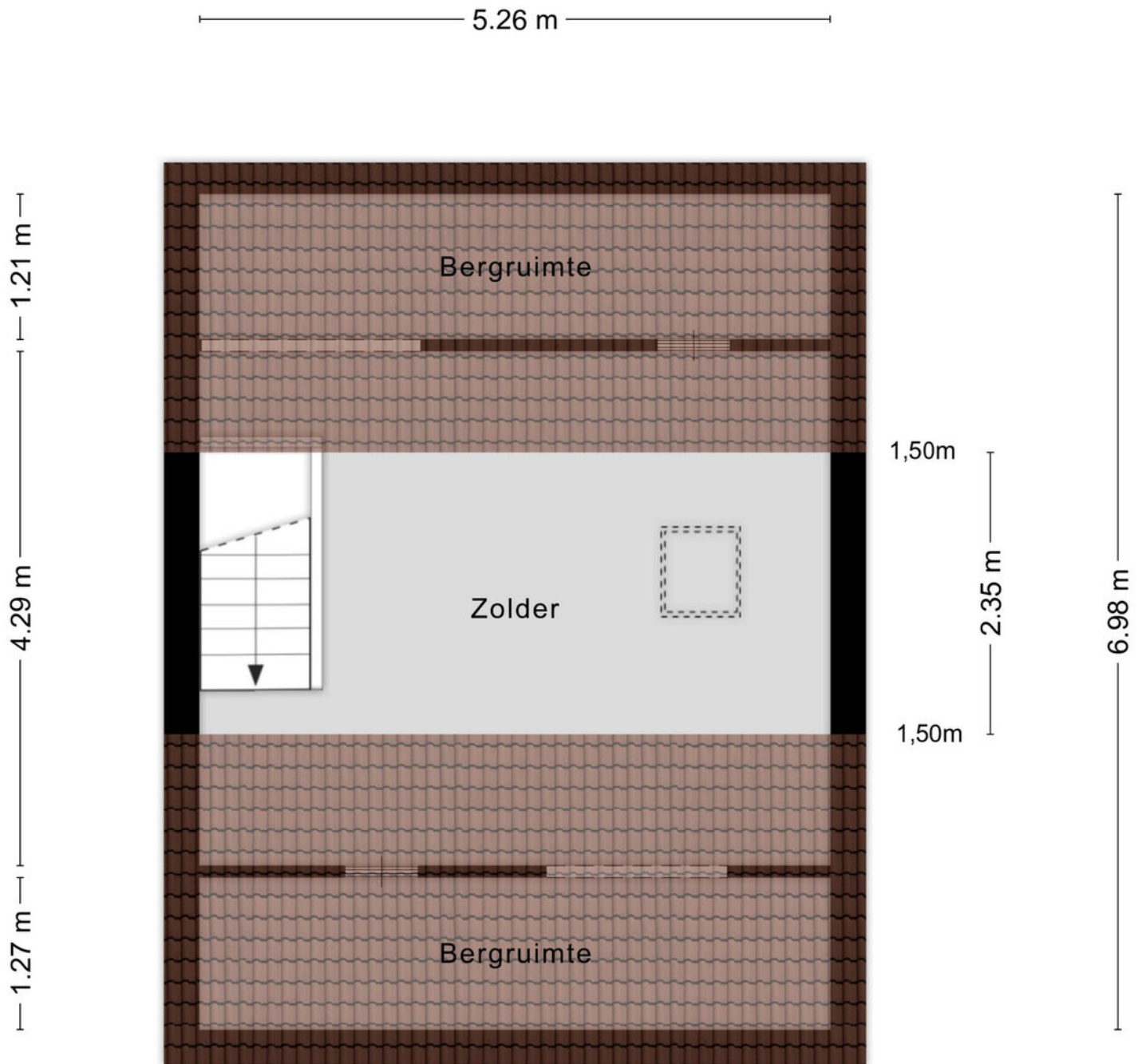
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

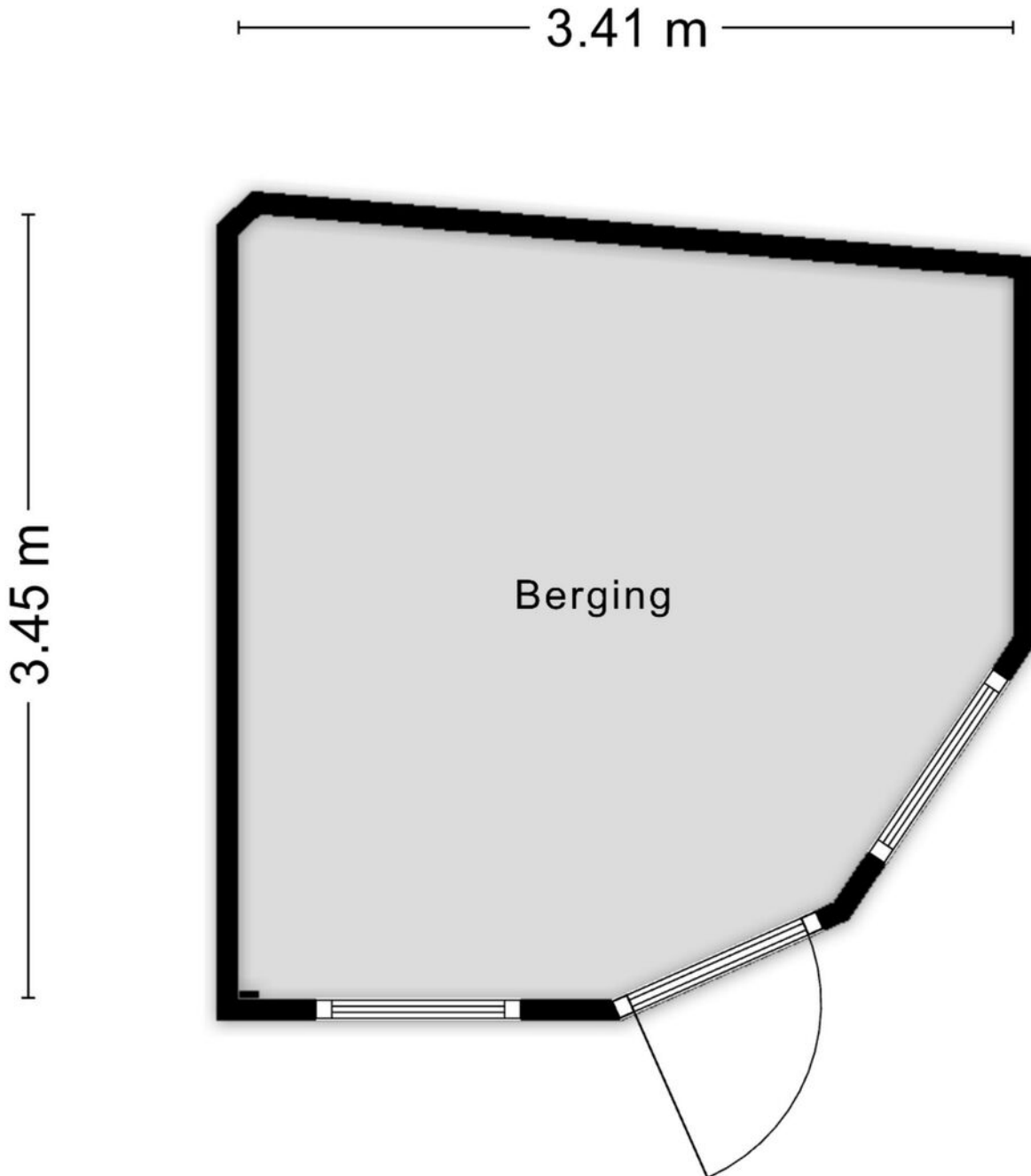


# PLATTEGROND



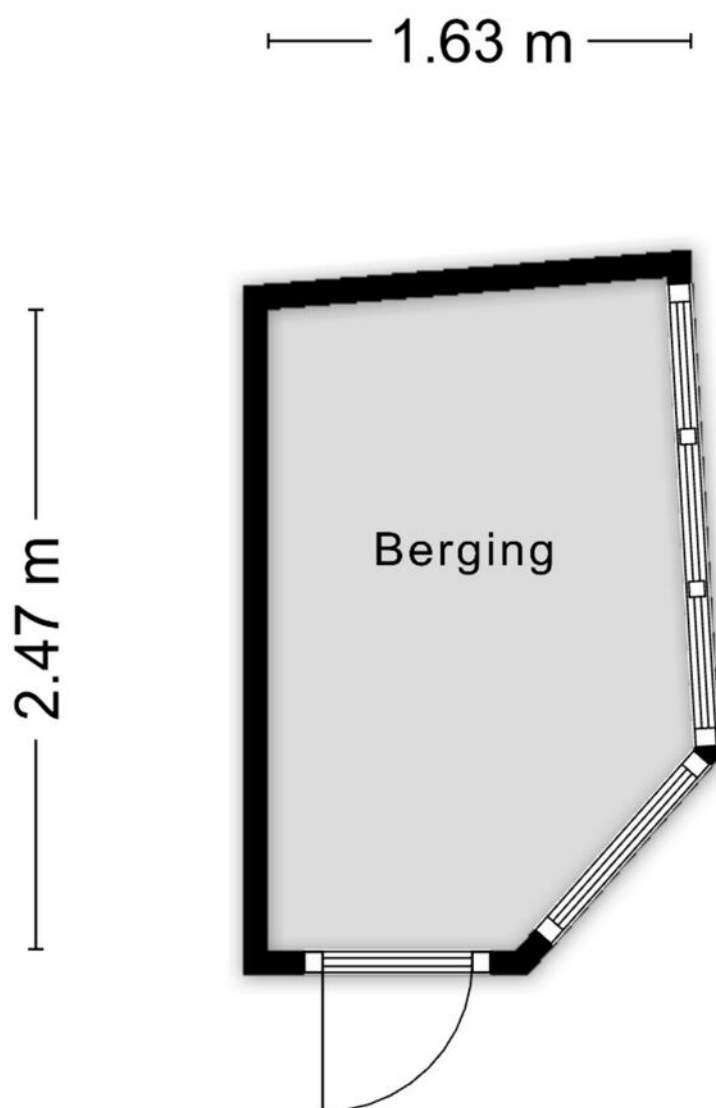
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



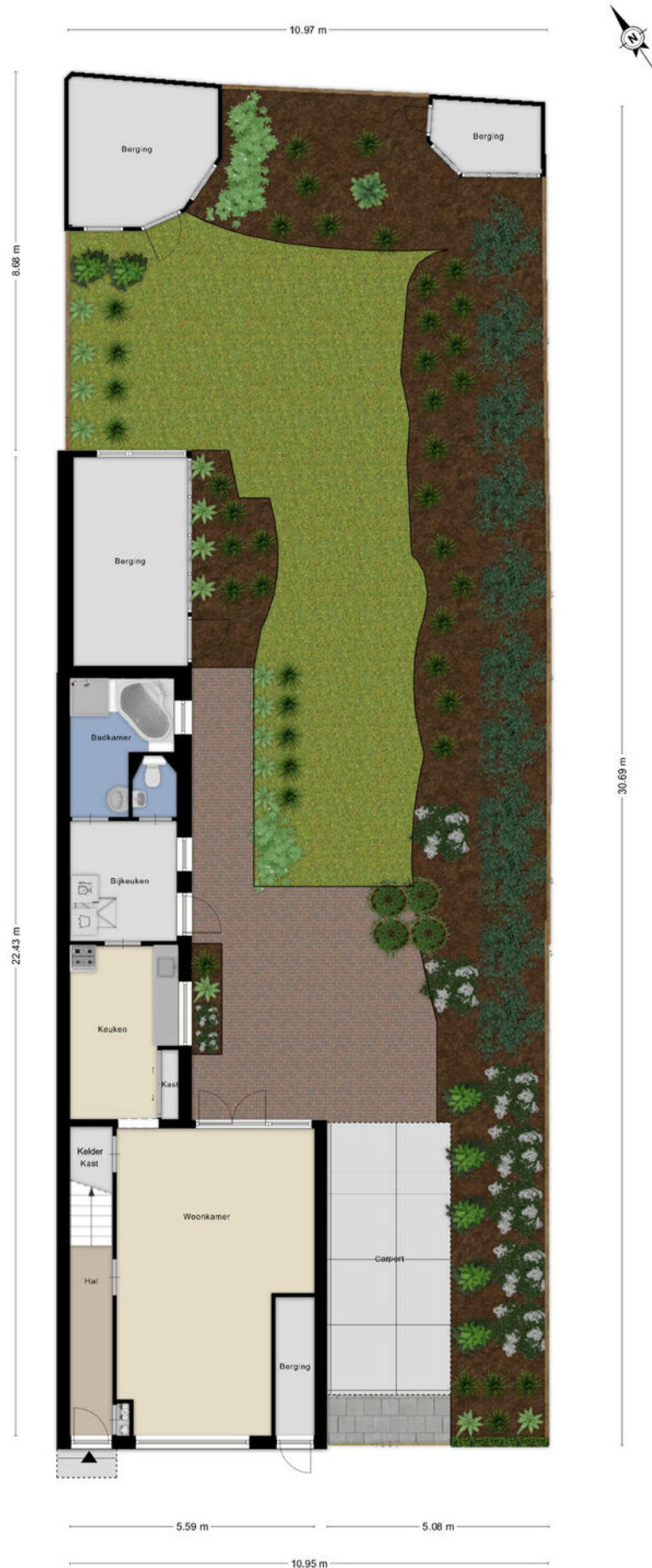
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



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

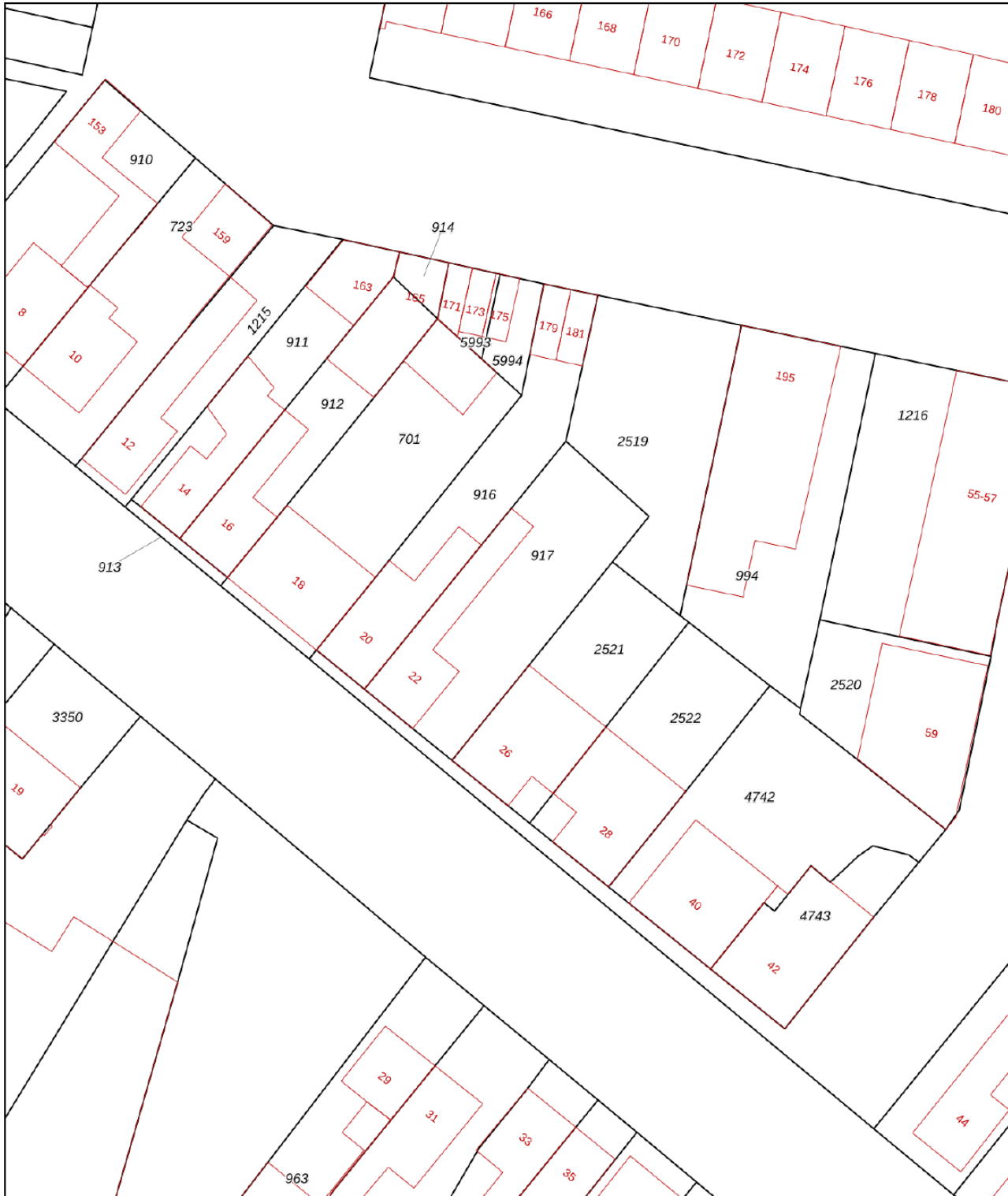
# PLATTEGROND



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie S

Perceel 917

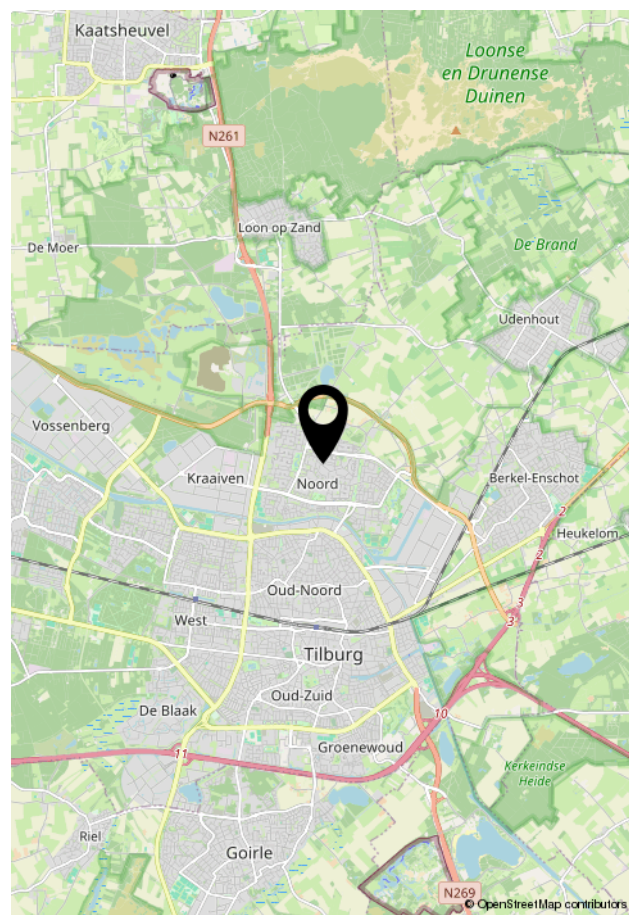
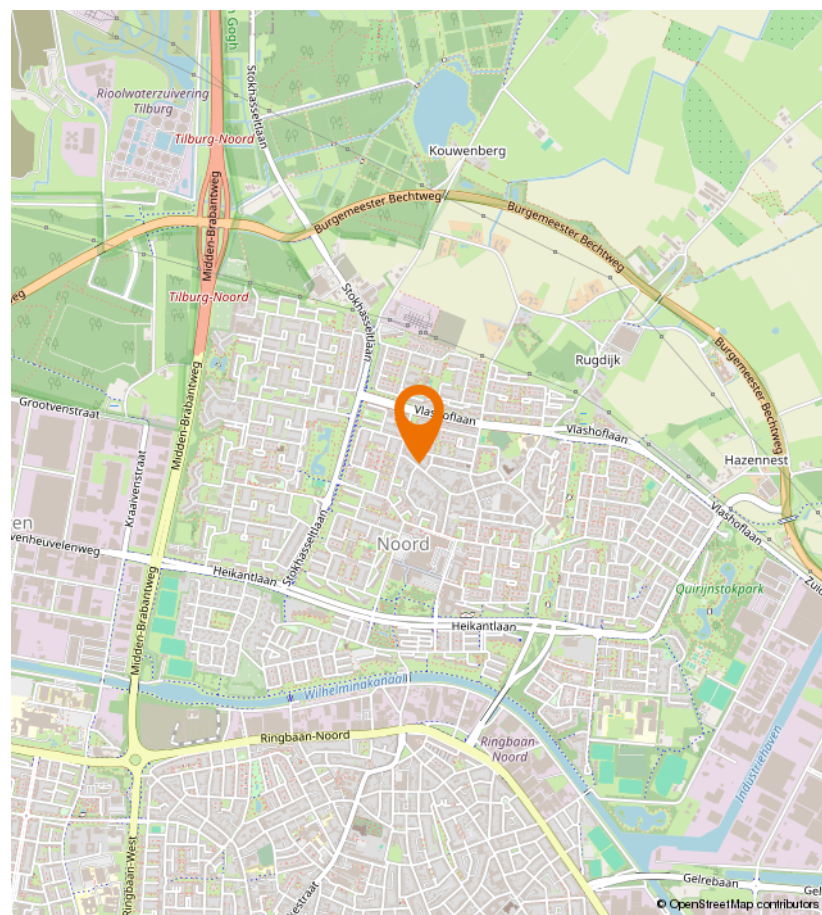
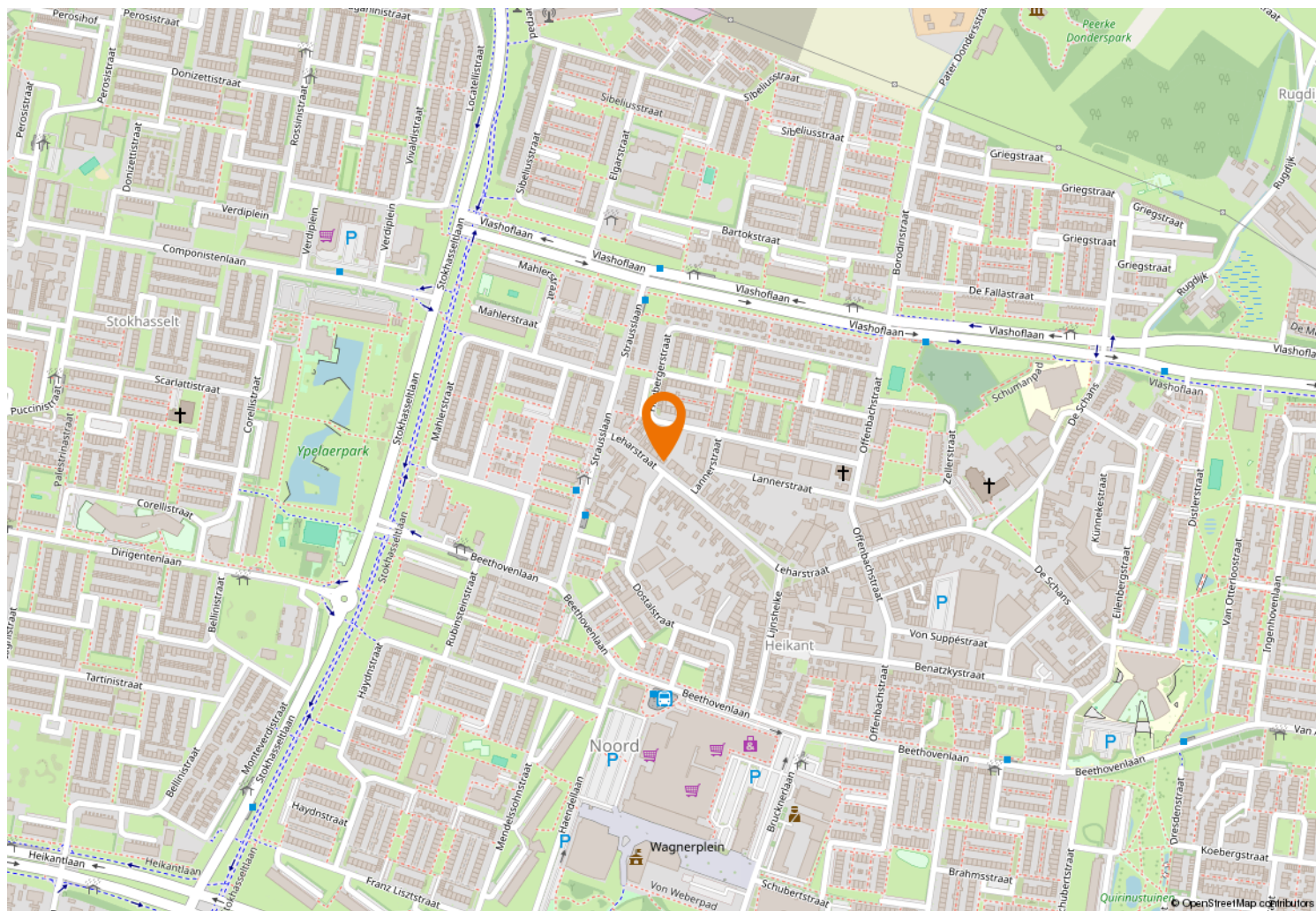
kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 februari 2026  
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.

