

WOONGENOT



Alstede
van Mierlo
Makelaardij

LEO XIII-STRAAT 12
TILBURG



TOPLOCATIE in Tilburg

INFORMATIE

Type woning:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1926
Perceelgrootte:	105 m ²
Woonopp:	107 m ²
Inhoud:	350 m ³
Energie label	E
Aanvaarding:	In overleg
Vraagprijs:	€ 325.000,- k.k.

In de gewilde Leo XIII-straat presenteren wij deze keurig onderhouden woning, waar de nette afwerking direct bij binnenkomst opvalt. De lichte doorzonwoonkamer met openslaande tuindeuren vormt een uitnodigende living met een warme en prettige sfeer. Aan de achterzijde bevindt zich de complete keuken, uitgerust met alle benodigde gemakken. Vanuit de bijkeuken bereikt u de modern afgewerkte badkamer.

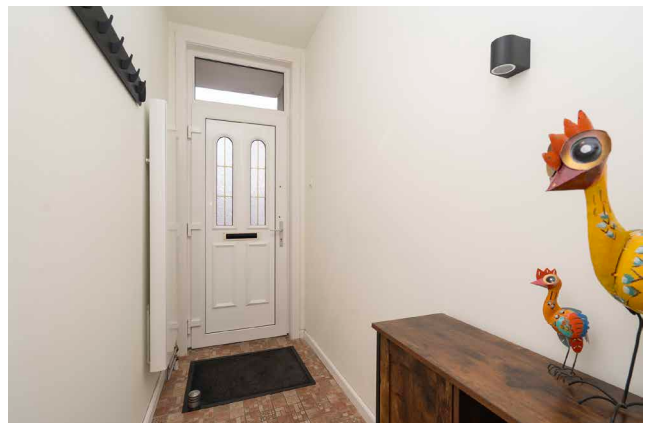
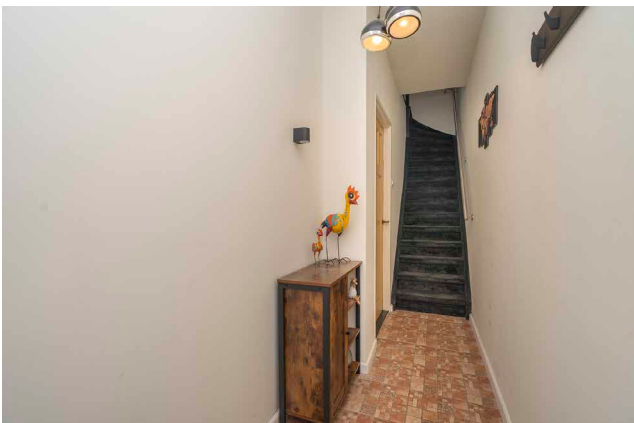
De achtertuin is een heerlijk verlengstuk van de woning: onder de overkapping geniet u in alle seizoenen van het buitenleven. Daarnaast beschikt u over een praktische berging en een achterom die via de voorzijde onder de woning doorloopt.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers aan zowel de voor- als achterzijde. Tussen deze kamers is de oorspronkelijke vaste kast omgebouwd tot een handige toiletruimte. Via de vaste trap bereikt u de royale open zolderverdieping, die zich uitstekend leent voor het creëren van een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Dit alles in een rustige en geliefde woonstraat, op korte afstand van het bruisende stadscentrum.

BEGANE GROND:

Via het overdekte entree betreedt u deze aantrekkelijke woning en komt u in de hal, voorzien van een handige garderobemogelijkheid, de trapopgang en de doorgang naar de lichte doorzonwoonkamer.

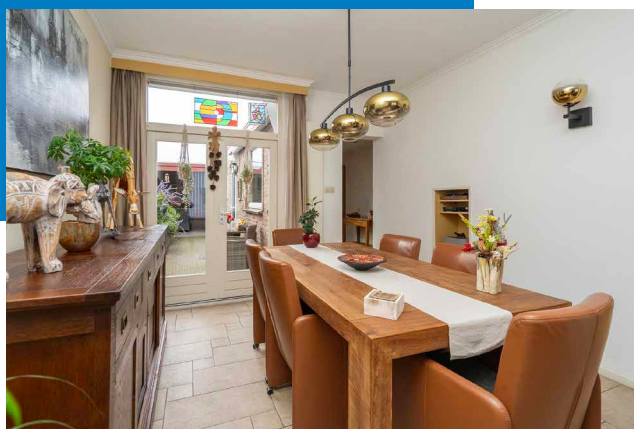
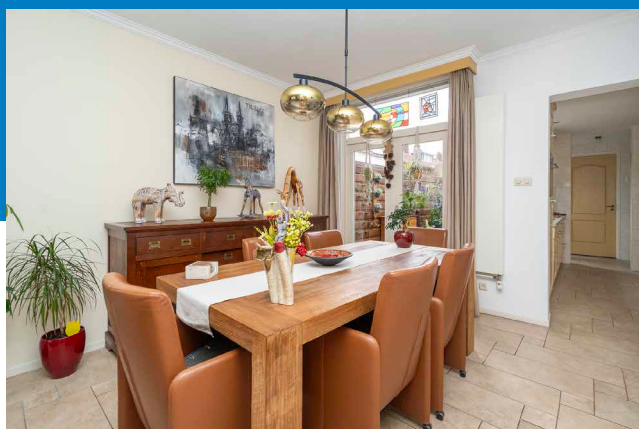
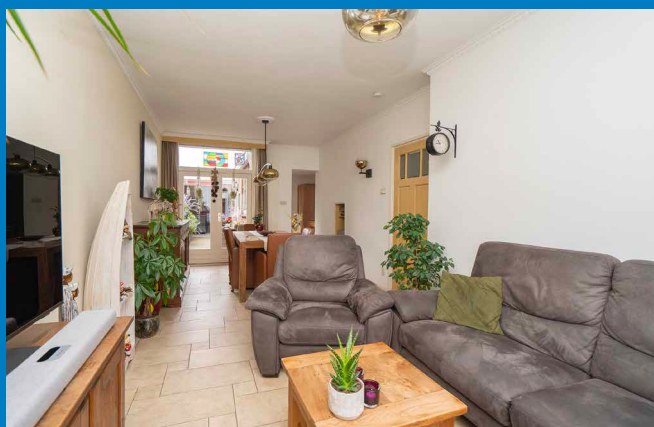


LEO XIII-STRAAT 12
TILBURG

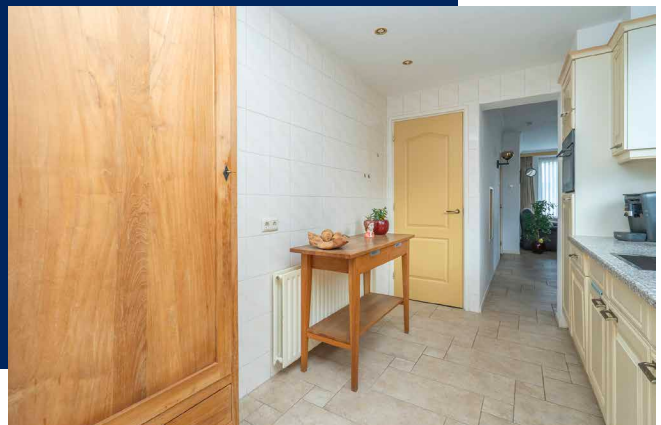
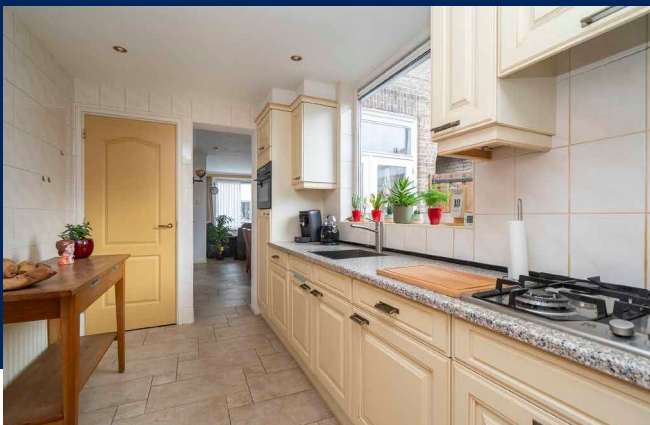


Deze woonkamer straalt netheid uit en is uitgerust met openslaande tuindeuren, waardoor u een prachtig zicht heeft op de achtertuin en het buitenleven letterlijk bij de woonkamer wordt betrokken.

De woning is afgewerkt met een tegelvloer en strak gestuukte wanden en plafonds. De grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing zorgen voor extra comfort en isolatie.



LEO XIII-STRAAT 12
TILBURG



LEO XIII-STRAAT 12
TILBURG

Aan de achterzijde vindt u de nette keuken in rechte opstelling, compleet uitgerust met een spoelbak, diverse onder- en bovenkasten, gaskookplaat, inbouwafzuigkap, inbouwkoelkast, combi-oven (2025) en vaatwasser (2025). Een handige verdiepte trapkast biedt extra bergruimte en herbergt de meterkast (6 groepen, 2 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar, nieuwe stijl).



Direct naast de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken, voorzien van witgoedopstelling, geiser voor warm water en een deur naar de achtertuin.

De keurig afgewerkte functionele badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een toilet, wastafel met meubel en een inloopdouche met glazen spatdeur.



Alstede
van Mierlo
Makelaardij

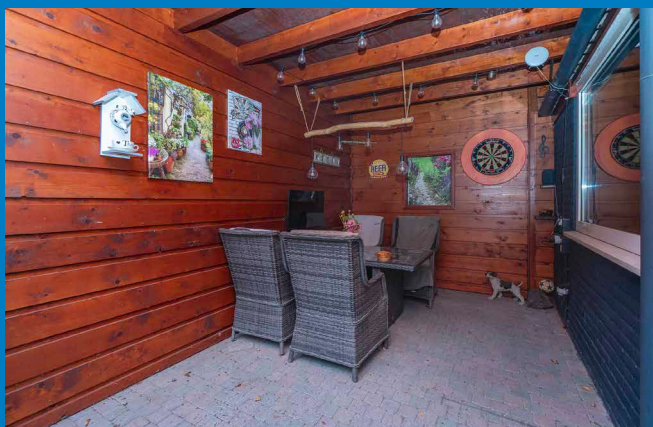
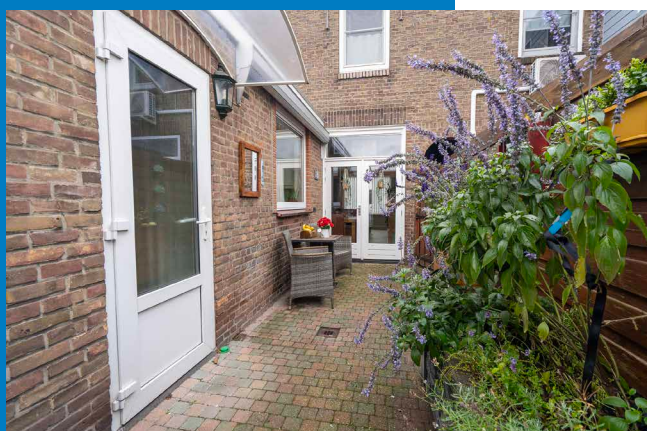
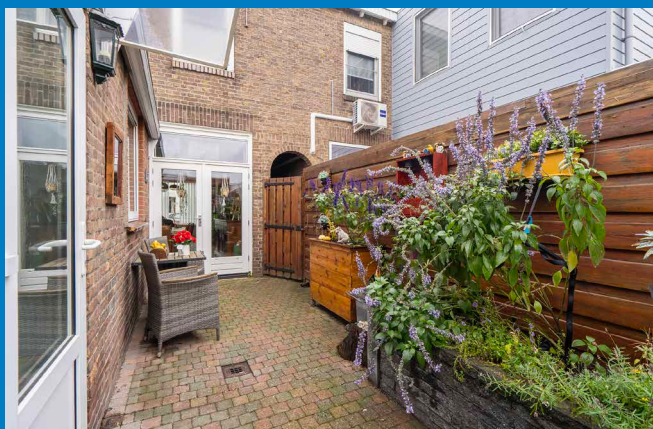


LEO XIII-STRAAT 12
TILBURG



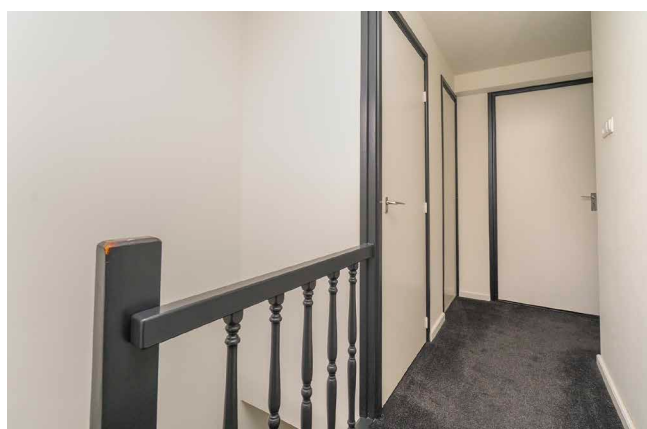
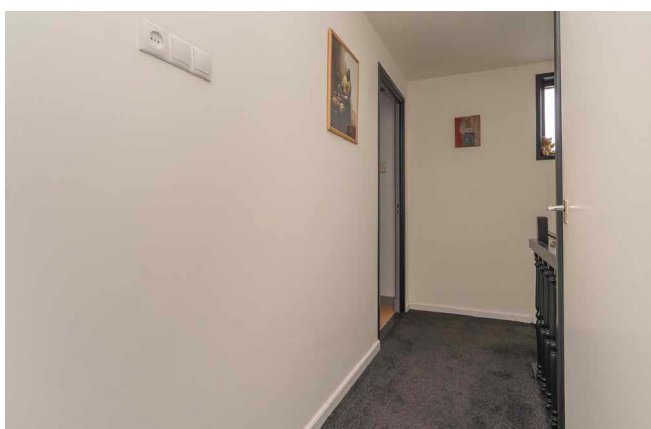
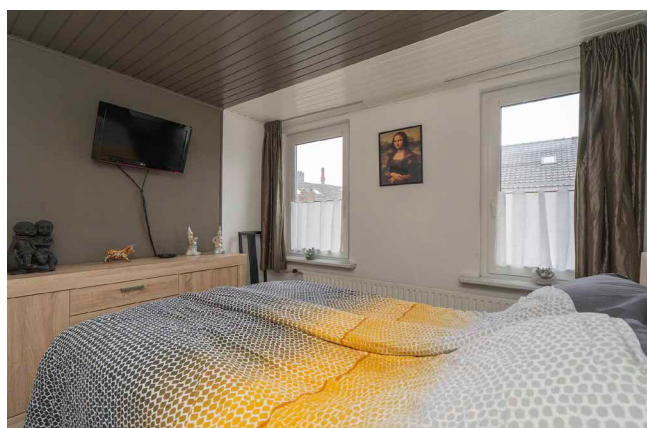
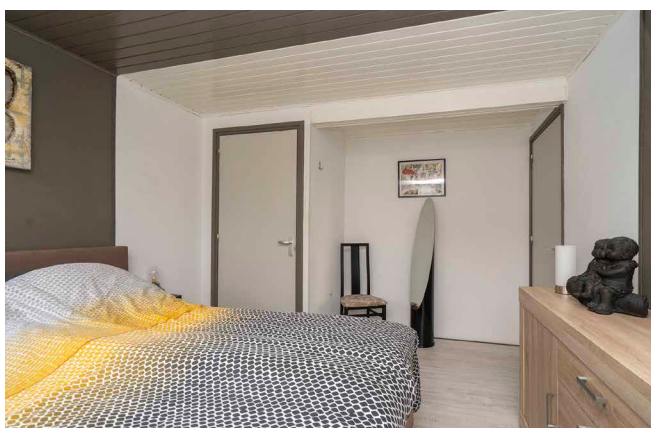
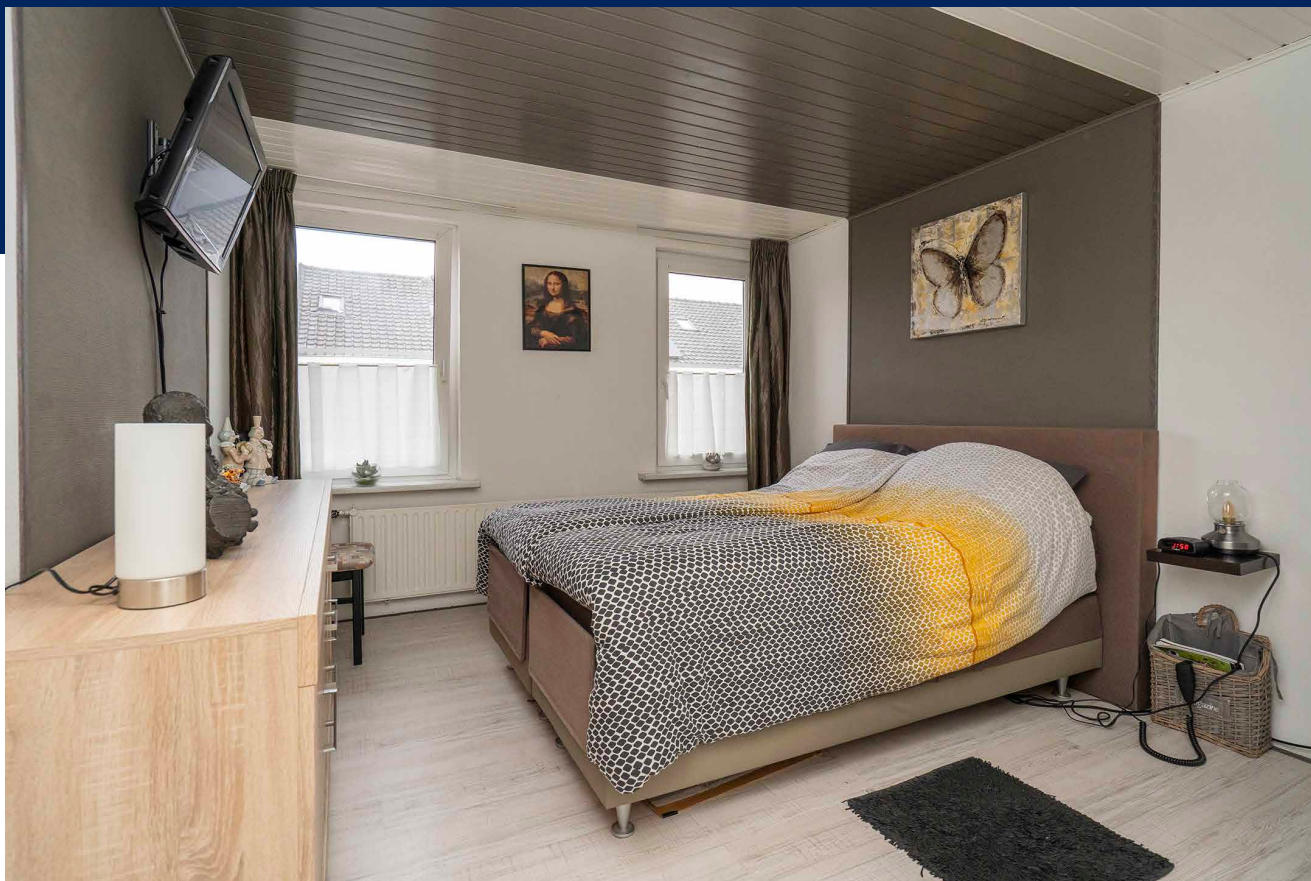
ACHTERTUIN:

De tuin is bereikbaar via de bijkeuken en via de openslaande tuindeuren vanuit de woonkamer, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De geheel bestrate tuin is onderhoudsvriendelijk en biedt een achterom die via de voorzijde onder de woning doorloopt. Achterin de tuin bevindt zich een riante overkapping, compleet met tv-aansluiting. Kortom: een heerlijke plek om het hele jaar door buiten te ontspannen, te eten of te genieten met familie en vrienden. Naast de overkapping staat een ruime stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen, waardoor zowel comfort als functionaliteit perfect samenkomen.



LEO XIII-STRAAT 12
TILBURG





1E VERDIEPING:

Op de eerste verdieping bevindt zich een lichte overloop met een praktische vaste kast onder de trap naar de zolder. De woning beschikt over drie slaapkamers van circa 13 m², 11 m² en 7 m². Tussen de twee grootste kamers is een slimme, vanuit beide kanten toegankelijke toiletruimte (broyeur) gerealiseerd, een comfortabele en ruimtebesparende oplossing.

De derde slaapkamer doet momenteel dienst als kastenkamer, maar leent zich uitstekend als werkplek, hobbyruimte of extra slaapkamer. Bovendien is deze verdieping breder dan de begane grond dankzij de overbouwde poort, wat zorgt voor extra ruimtegevoel.

De kozijnen zijn van kunststof met draai-kiepfunctie en dubbele beglazing, wat bijdraagt aan een hoog wooncomfort en optimale isolatie.





LEO XIII-STRAAT 12
TILBURG



ZOLDERVERDIEPING:

De zolderverdieping is via een vaste trap bereikbaar en komt uit in een lichte, open ruimte. Dankzij de dakkapel, voorzien van kunststof kozijnen en dubbele beglazing, valt er aangenaam veel daglicht binnen. Met een eenvoudige aanpassing kan deze verdieping worden opgedeeld in een voorzolder en een extra kamer, wat de woning nog meer gebruiksmogelijkheden biedt.

Momenteel doet de zolder dienst als bergruimte en is hier tevens de cv-ketel opgesteld. Net als de eerste verdieping is ook deze etage breder dan de begane grond vanwege de overbouwde poort.



BUURTGEGEVENS:

De Leo XIII straat ligt in de gewilde en rustige wijk Het Goirke, op korte afstand van het bruisende stadscentrum van Tilburg. Winkels, gezellige horeca en culturele hotspots zoals het TextielMuseum liggen om de hoek, terwijl het Wilhelminapark en andere groene ruimtes zorgen voor fijne buitenmogelijkheden.

Voor gezinnen is de ligging ideaal: diverse basisscholen, waaronder het Kindcentrum Hasseltse Poorten, bevinden zich in de directe omgeving. Ook het openbaar vervoer is uitstekend, met bushaltes in de buurt en snelle verbindingen naar het Centraal Station.

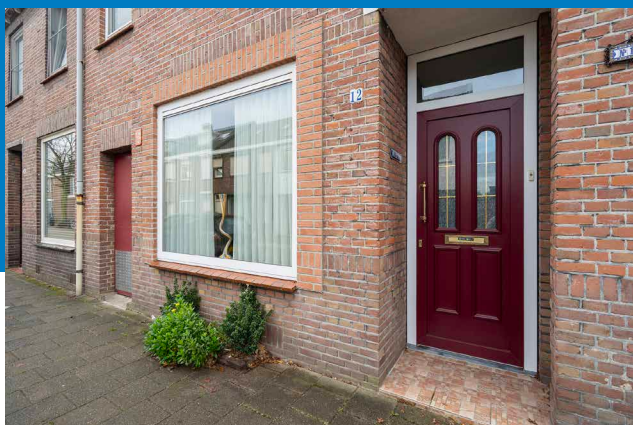
Het stadshart van Tilburg biedt een breed scala aan uitgaansmogelijkheden, waaronder de Schouwburg, het concertgebouw, diverse bioscopen en talloze winkels. Ook op culinair en cultureel gebied valt er veel te ontdekken, met een grote variëteit aan restaurants, cafés en terrassen. Jaarlijks worden er diverse evenementen georganiseerd, zoals de Tilburg Ten Miles, de Tilburgse Kermis, Tilburg Wijnstad en Tilburg Culinair.

Tilburg is bovendien een echte onderwijs- en cultuurstad, met een breed aanbod aan hogescholen en kunstopleidingen op het gebied van dans, muziek, theater, rock, architectuur en beeldende kunst. Ook vindt u hier de grootste lerarenopleiding van Nederland en de Universiteit van Tilburg.

Het Piushavengebied is een populaire plek om te wonen en te recreëren, met gezellige restaurants aan de Haven. Aan de overzijde van de Piushaven ligt het mooie natuurgebied Moerenburg, ideaal voor ontspanning in de buitenlucht. Daarnaast heeft Tilburg de hippe Spoorzone, een levendige en creatieve plek waar het heerlijk vertoeven is.

In de directe omgeving zijn volop recreatiemogelijkheden, zoals attracties De Efteling en de Beekse Bergen. Ook de omliggende natuurgebieden, waaronder de Loonse en Drunense Duinen en de Oisterwijkse bossen en vennen, maken Tilburg tot een stad waar wonen, cultuur en natuur perfect samenkomen.

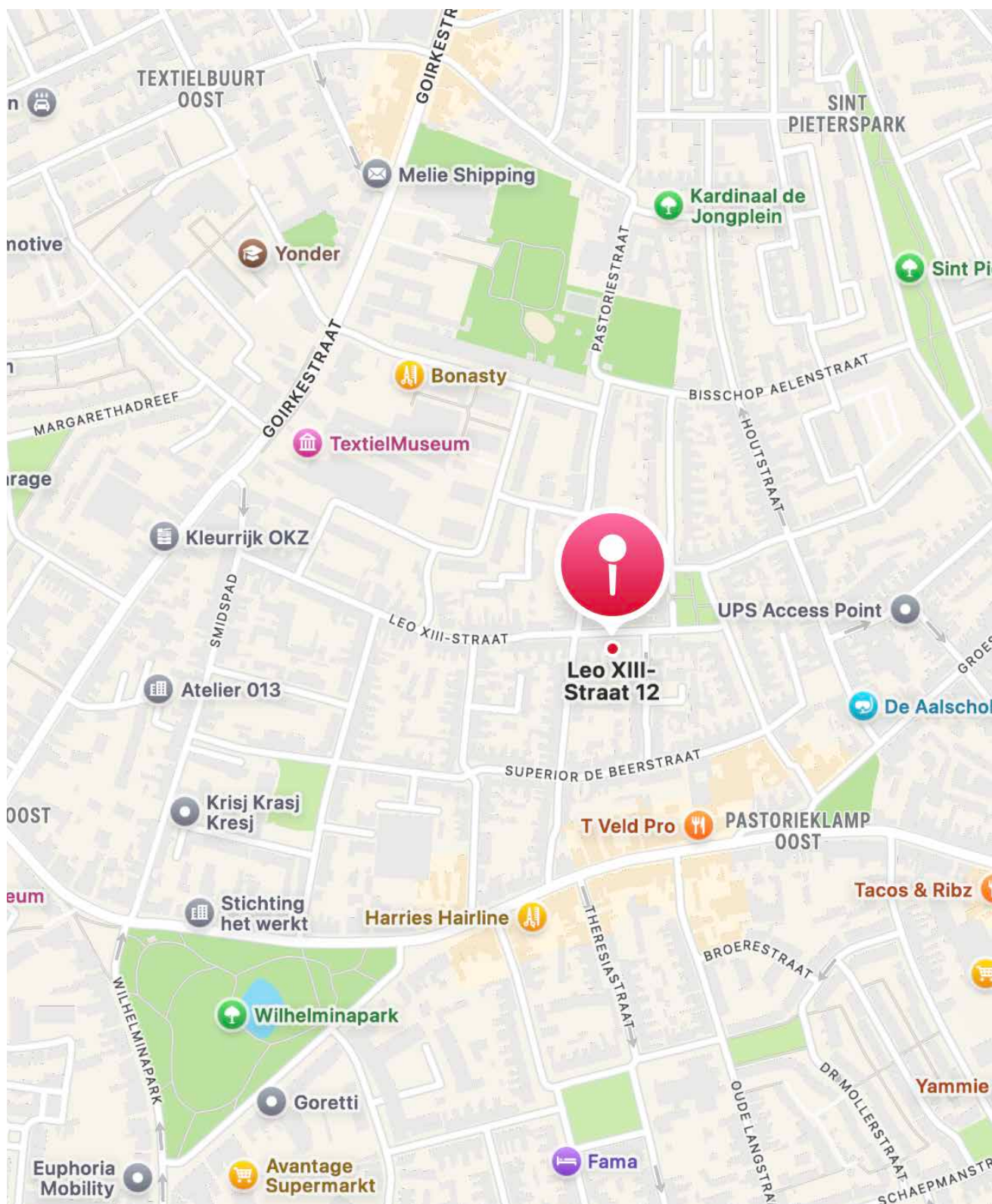
Kortom, Tilburg is een bruisende stad met een unieke mix van cultuur, ontspanning en recreatie – een plek waar altijd iets te beleven valt.



LEO XIII-STRAAT 12
TILBURG



Omgevingskaart



LEO XIII-STRAAT 12
TILBURG



Kadastrale kaart

Uw referentie: VMJ



LEO XIII-STRAAT 12
TILBURG

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie N

Perceel 10665

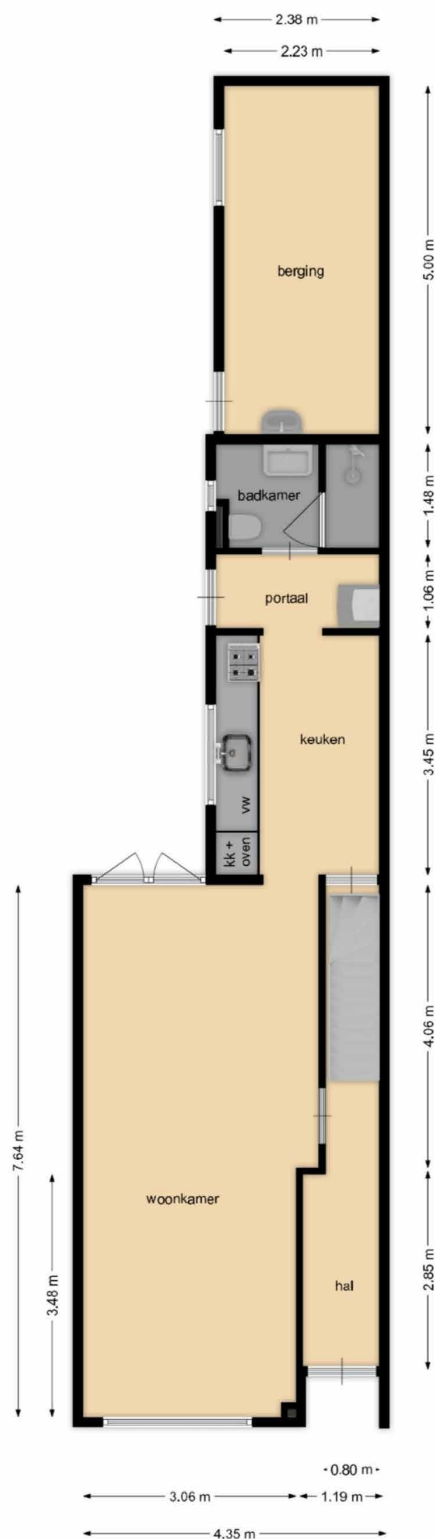


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



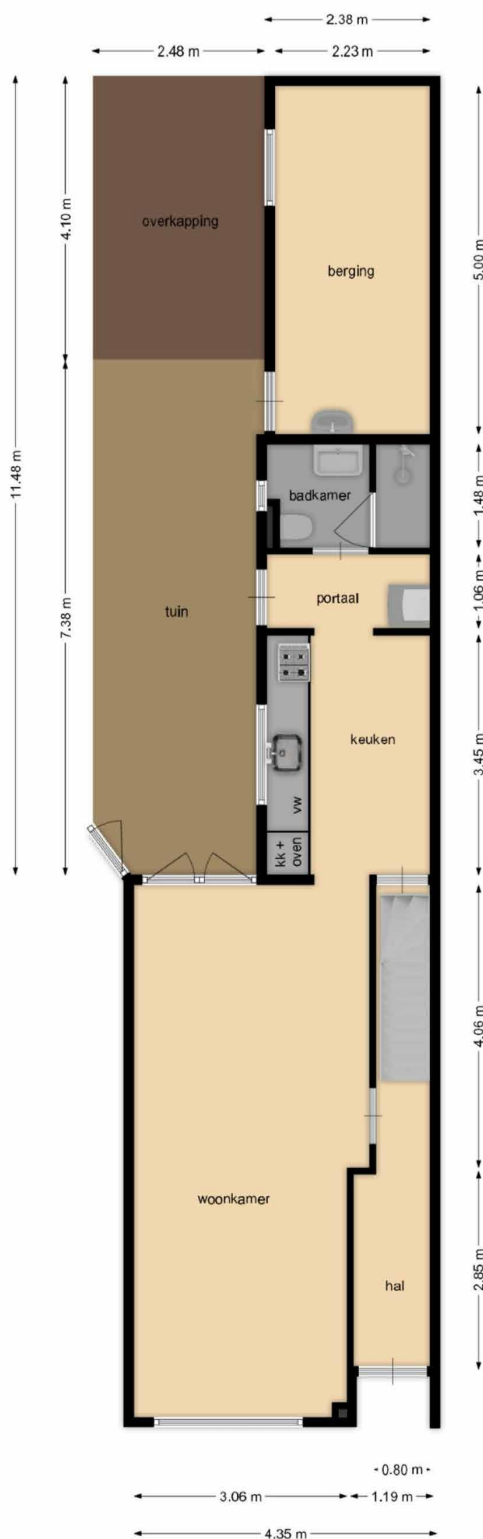
Begane grond



LEO XIII-STRAAT 12
TILBURG



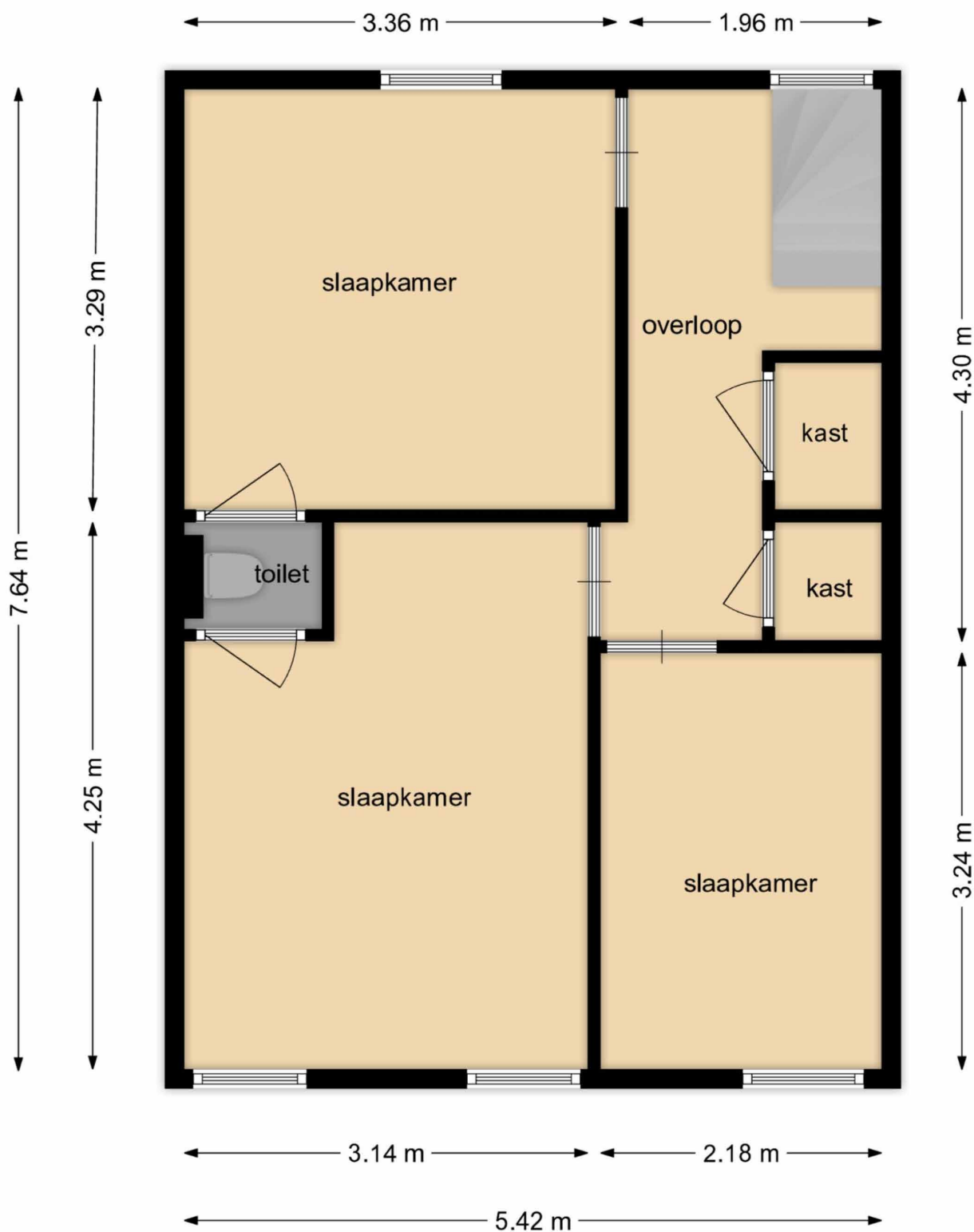
Begane grond met tuin



LEO XIII-STRAAT 12
TILBURG



Eerste verdieping



LEO XIII-STRAAT 12
TILBURG





Algemene voorwaarden voor de verkoop

Algemeen

De in de brochure vermelde informatie is globaal en een niet compleet overzicht. Het is voornamelijk bedoeld om aspirant-kopers voorafgaand aan de bezichtiging enig inzicht in het huis te verschaffen. De gegevens zijn soms verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Alstede Van Mierlo Makelaardij aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid hiervan. De door Alstede Van Mierlo Makelaardij o.z. en verkoper verstrekte informatie wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en nodigt uitsluitend uit tot onderhandeling. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt, nadat niet alleen over de hoofdzaken (object, prijs), maar ook over de bijzaken (oplevering, roerende zaken, etc.) overeenstemming is bereikt. Na het tot stand komen van een overeenkomst, zal door Alstede Van Mierlo Makelaardij o.z. een standaard koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model. De notaris wordt in de meeste gevallen door de koper aangewezen.

Tekenen koopakte en bedenktijd

Om de bedenktijd van drie dagen niet onnodig te verlengen, zal ondertekening van de koopakte door partijen moeten zijn uitgevoerd binnen vijf dagen na het bereiken van de mondelinge overeenkomst.

Notaris

Indien koper besluit te kiezen voor een notaris buiten Tilburg of aangrenzende dorpen dan heeft verkoper het recht eventuele extra kosten, anders dan voor normale levering gebruikelijk (b.v. volmacht, brandstofkosten etc.) in rekening te brengen bij koper. Koper verklaart deze kosten bij levering te zullen voldoen.

Waarborgsom c.q. bankgarantie

Bij een tot stand gekomen overeenkomst wordt gebruikelijk door koper binnen 4 weken na koop, een waarborgsom op rekening van de notaris gestort (10% van de koopsom) of een bankgarantie (van 10 % van de koopsom) bij de notaris bezorgd.

Financieringsvoorbehoud

Voordat koper tot onderhandeling overgaat, dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituaties, leningen e.d. evenals inkomen. Mondeling uitgebrachte biedingen kunnen door de verkoper worden geaccepteerd en zijn voor beide partijen bindend.

Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare gebreken en alle bij verkoper niet bekende onzichtbare gebreken, heersende- en/of lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglementen (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, zullen tussen partijen door de notaris, naar rato worden berekend.

De NVM voorwaarden zijn van toepassing.



vastgoedcert
gecertificeerd



ALSTEDE VAN MIERLO MAKELAARDIJ

FAMILIEBEDRIJF

Wij zijn een (h)echt familiebedrijf. Wij hebben een enorme kennis van bouwkundige zaken.

Ons kantoor staat bekend om deskundigheid, persoonlijke service, transparant en betrouwbaar.

U kunt bij ons onder andere terecht voor aan- en verkoopbegeleiding, taxaties en niet te vergeten onze bouwbegeleiding.

EMAIL

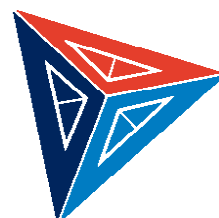
info@alstede van mierlo makelaardij.nl

TELEFOON

013-5901964

ADRES

Burg. v/d Mortelplein 55
5037 PK te Tilburg



Alstede
van Mierlo
Makelaardij