



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# BERNARD LEENESTRAAT 96



Vraagprijs  
€ 525.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

BERNARD LEENESTRAAT 96 – TILBURG

Sfeervol wonen met het comfort van nu

Welkom thuis

Via de verzorgde entree stap je deze moderne en uitstekend onderhouden woning binnen. In de hal bevinden zich de meterkast, een keurig toilet met fontein en de trapopgang naar de verdiepingen. Vanaf het eerste moment ervaar je de lichte, verzorgde en eigentijdse uitstraling van het huis – een woning waar comfort en sfeer perfect samenkomen.

Een woonkamer waar binnen en buiten samenkomen  
De tuingerichte woonkamer vormt zonder twijfel het warme hart van de woning. Dankzij de twee openslaande deuren naar de achtertuin lopen binnen en buiten hier op een natuurlijke manier in elkaar over. De prachtige houten visgraatvloer in combinatie met comfortabele vloerverwarming geeft de ruimte een luxe en tegelijkertijd warme uitstraling.

Strakke wanden, stijlvolle inbouwspots en een prettige lichtinval zorgen voor een moderne en rustige sfeer waarin je je direct thuis voelt. Daarnaast biedt de praktische trapkast extra opbergruimte voor alledaagse spullen.

Koken met uitzicht op groen

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de stijlvolle open keuken, uitgevoerd in een modern matzwart design. Vanuit hier kijk je uit op de groene strook aan de voorzijde van de woning – een uitzicht dat zorgt voor rust en ruimte tijdens het koken.

De keuken is praktisch én compleet ingericht met onder andere een inductiekookplaat (4 pits), een RVS

afzuigkap, een combi-oven en een vaatwasser. Dankzij de vele kasten en lades is er bovendien meer dan voldoende opbergruimte.

De autoluwe straat maakt deze locatie extra aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen; een veilige en rustige woonomgeving waar buiten spelen nog vanzelfsprekend is.

Drie slaapkamers en een stijlvolle badkamer

De eerste verdieping beschikt over drie comfortabele slaapkamers. Net als op de begane grond is deze verdieping afgewerkt met een elegante houten visgraatvloer en strak gestucte wanden, wat zorgt voor een rustige en stijlvolle uitstraling.

De tijdloze badkamer is uitgevoerd met grijze vloer- en wandtegels en biedt alles voor dagelijks comfort. Hier vind je een ruime inloopdouche, een groot ligbad, een toilet en een modern wastafelmeubel. Een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen of juist rustig af te sluiten.

Een royale tweede verdieping met mogelijkheden

De tweede verdieping verrast met een ruime slaapkamer onder een hoog plafond. Het grote dakraam zorgt voor een prettige lichtinval en de knieschotten bieden praktische extra bergingruimte.

Dankzij de royale indeling bestaat hier bovendien de mogelijkheid om twee slaapkamers te realiseren, waardoor deze verdieping zich perfect leent voor een groeiend gezin, een thuiswerkplek of een hobbyruimte.

Duurzaam en energiezuinig wonen

Deze woning is volledig klaar voor de toekomst. Met energielabel A+++ (geldig tot en met 12-05-2031), HR



dubbel glas, zonnepanelen en mechanische ventilatie woon je hier niet alleen comfortabel, maar ook energiezuinig en duurzaam.

Buiten genieten in je eigen tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van gras en tegels, waardoor er volop ruimte is voor zowel spelen als ontspannen. Achterin de tuin bevindt zich een sfeervolle overkapping waar je tot in de late uurtjes kunt genieten van lange zomeravonden. De overkapping is voorzien van inbouwspots en wandlampen, die zorgen voor een warme sfeer in de avonden. Daarnaast is er een stroompunt aangelegd, waardoor het bijvoorbeeld mogelijk is om een tv of andere apparatuur aan te sluiten.

Aangrenzend staat een praktische houten schuur, ideaal voor fietsen, tuinspullen en extra opslag. Deze schuur is bovendien voorzien van elektra. Daarnaast beschikt de woning over een nette voortuin, wat bijdraagt aan de verzorgde uitstraling van het geheel.

Een gewilde locatie in Tilburg

De woning ligt in een zeer geliefde wijk van Tilburg. De combinatie van rust, een kindvriendelijke omgeving en de korte afstand tot het centrum en de ringbanen maakt dit een plek waar veel mensen graag willen wonen. Hier geniet je van alle voordelen van de stad, terwijl je thuis juist de rust en het comfort ervaart.

Pluspunten van de woning

- Bouwjaar: 2020
- Woonoppervlak: 116 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 138 m<sup>2</sup>
- Tussenwoning met 4 slaapkamers
- Energielabel A+++ geldig tot en met 12-05-2031
- Warmtepomp d.d. 2021
- 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 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. 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	116 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	138 m <sup>2</sup>
Inhoud	409 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2020





















# FOTO'S



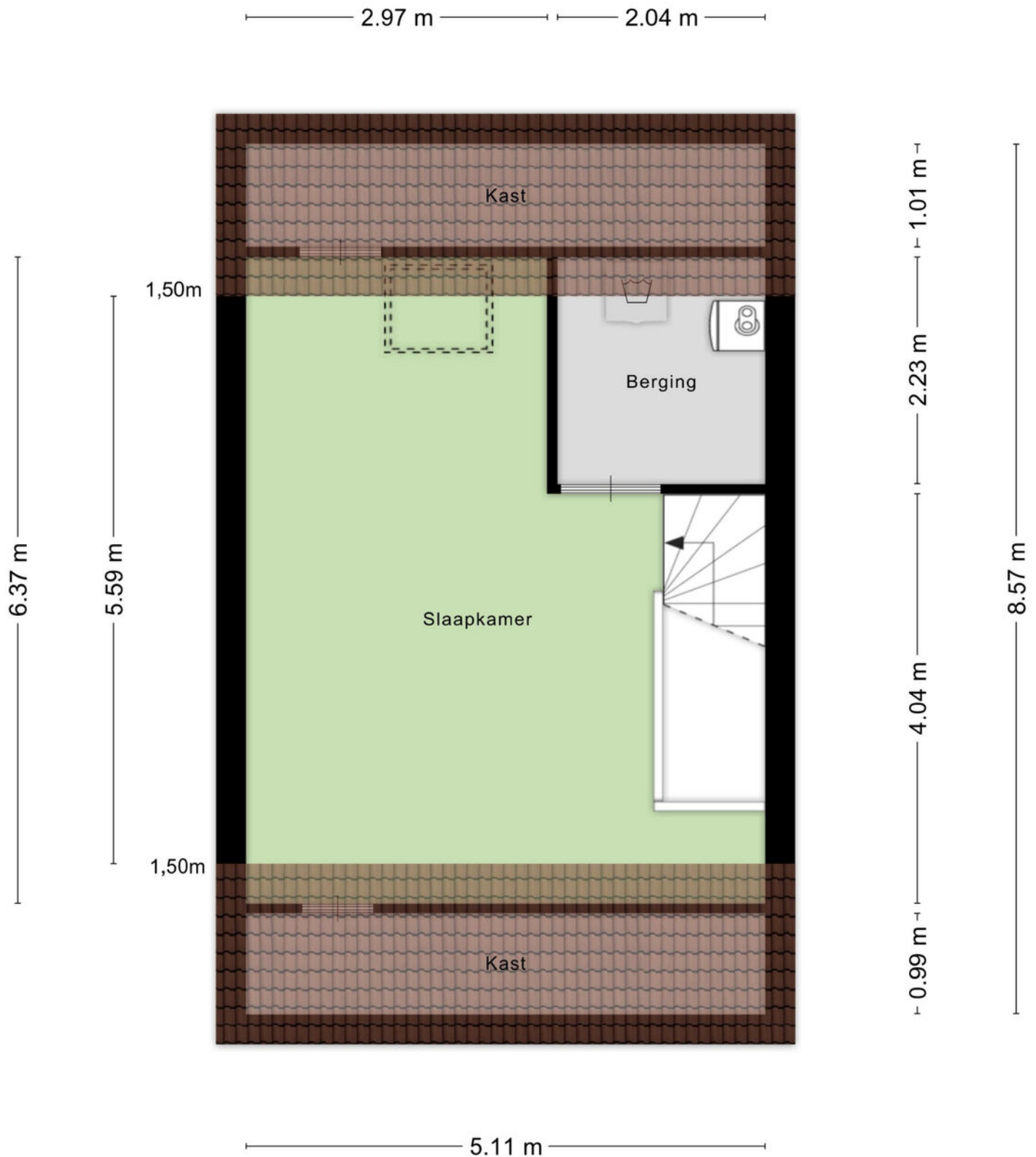
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

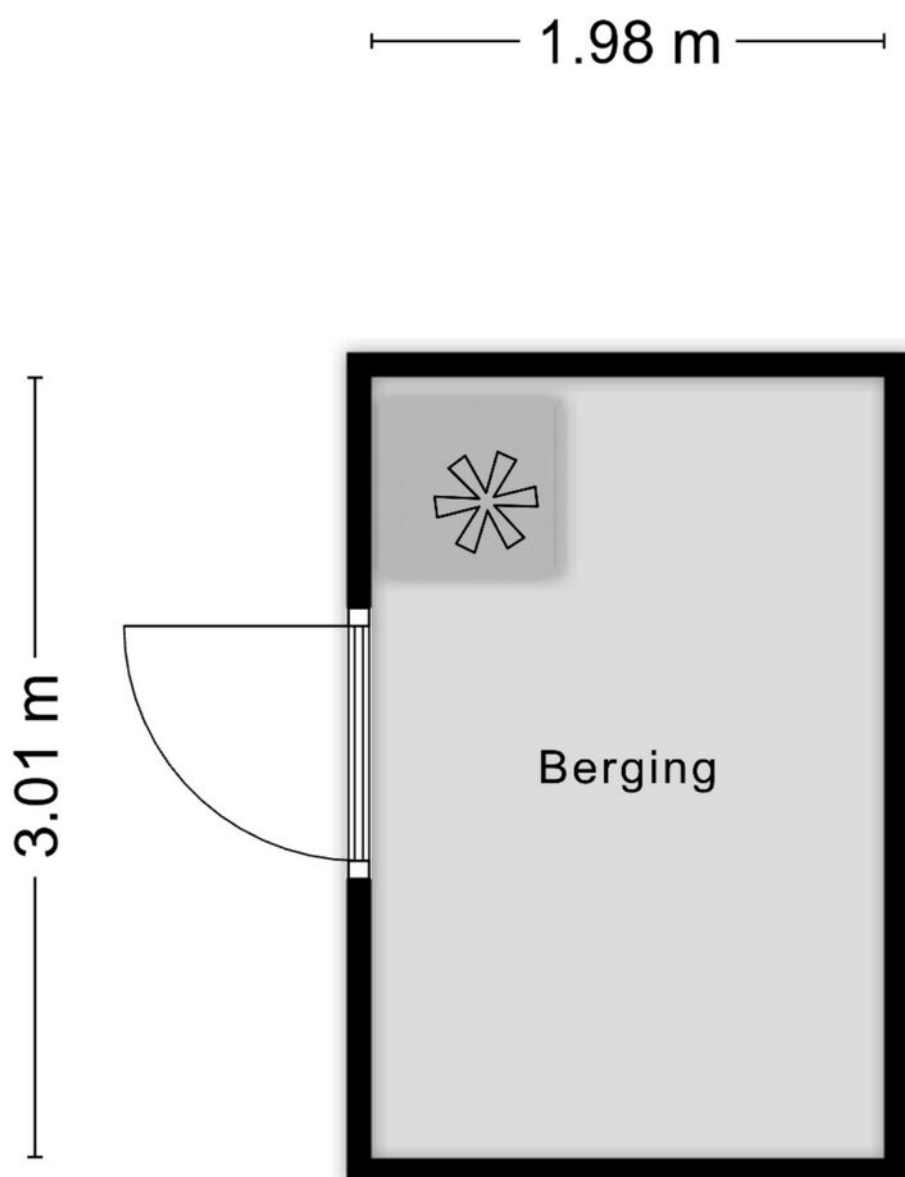


# PLATTEGROND



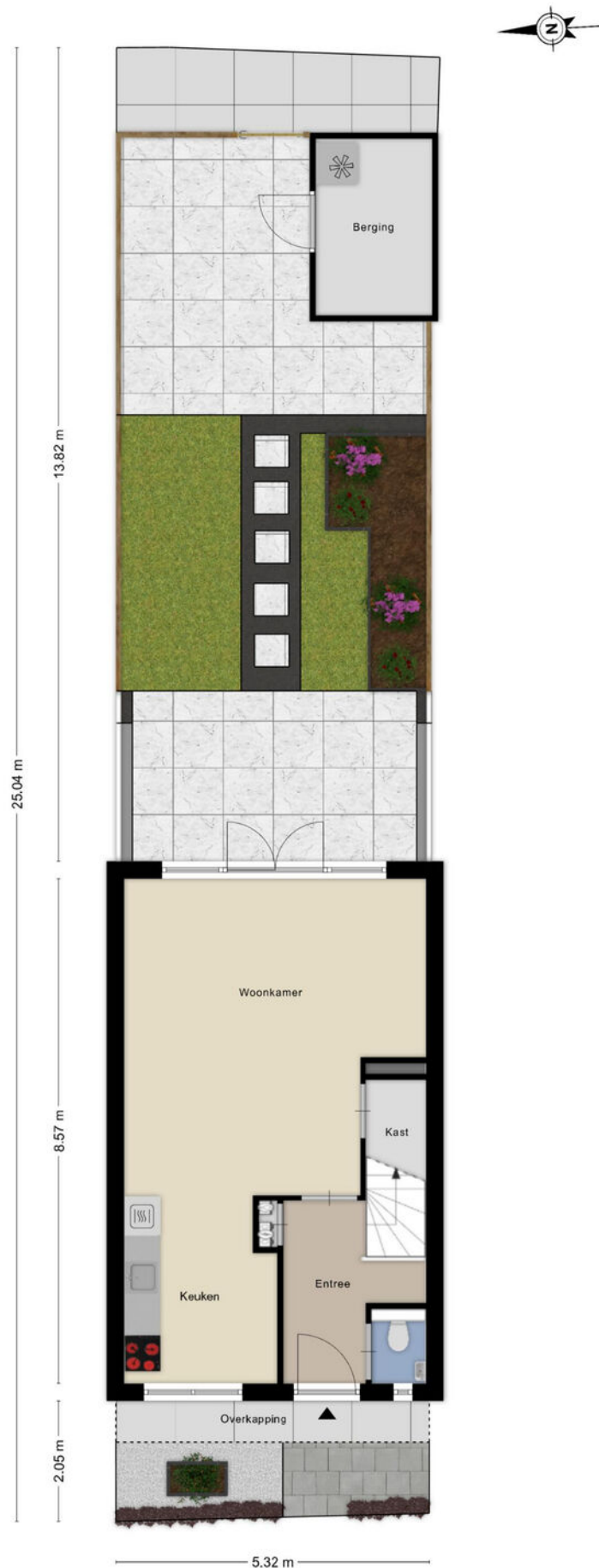
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND



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

# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



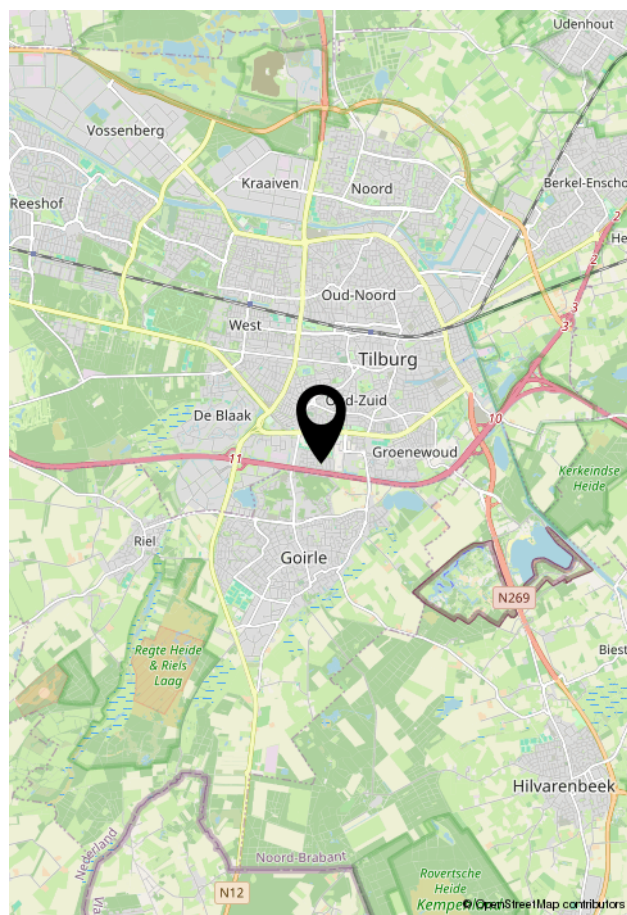
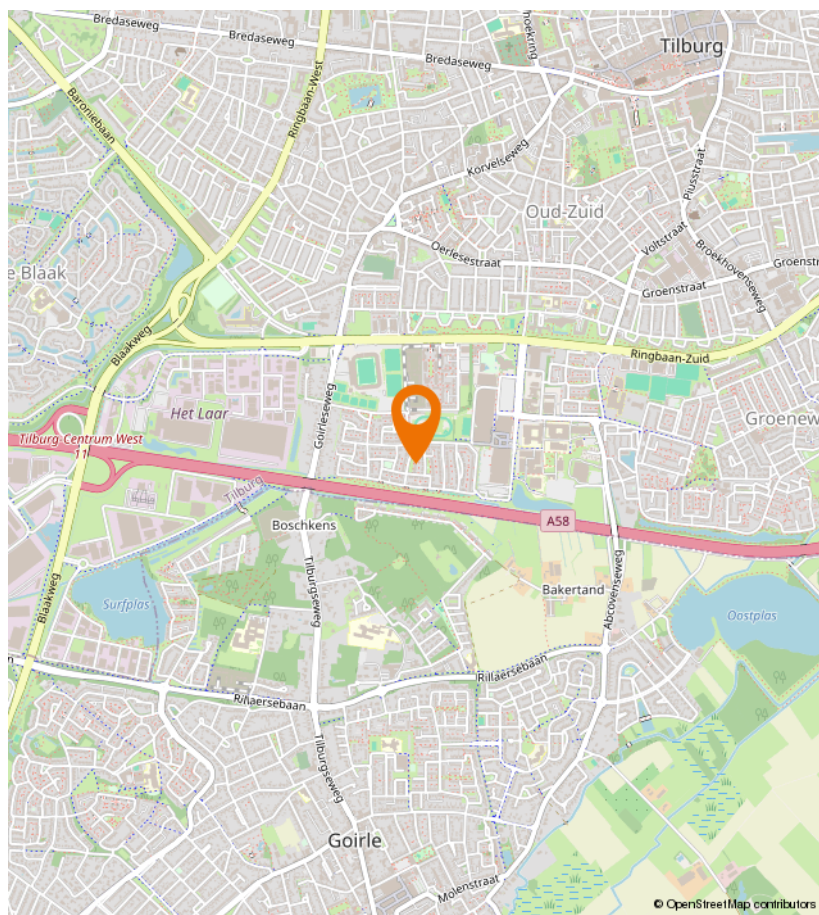
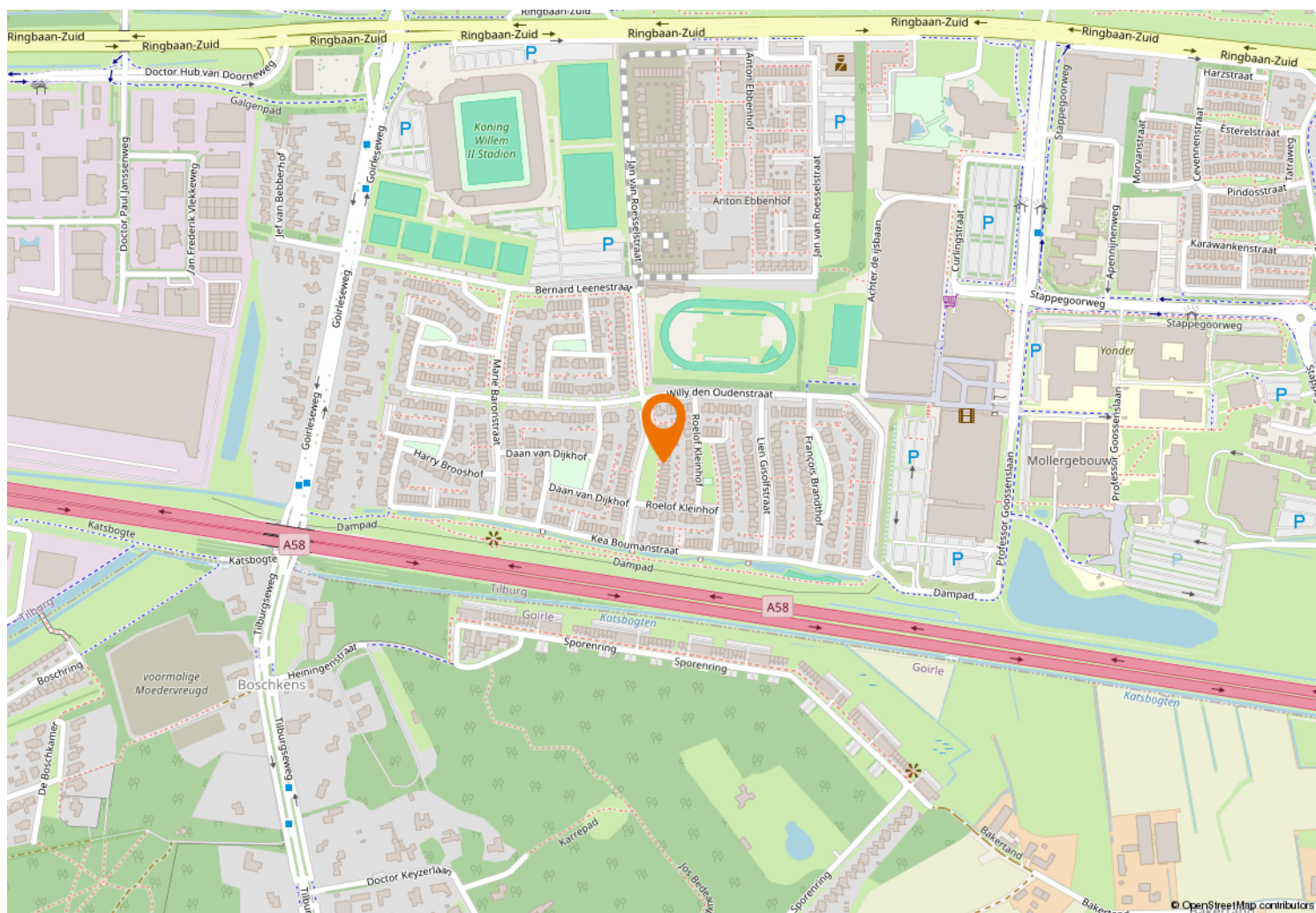
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie Z</p> <p>Perceel 2755</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 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.

