



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

LEIJPARKWEG 95



Vraagprijs
€ 500.000 k.k.

OMSCHRIJVING

Leijparkweg Tilburg – een verrassend ruime en compleet gemoderniseerde gezinswoning met een warme uitstraling

Wonen aan de Leijparkweg: groen, centraal en geliefd

De Leijparkweg is gelegen op een bijzonder fijne locatie in Tilburg, waar rust, groen en een centrale ligging op een natuurlijke manier samenkomen. De omgeving wordt gekenmerkt door brede lanen, veel volwassen groen en een prettige woonomgeving waar bewoners al jarenlang met veel plezier wonen. Hier geniet je van de ideale balans tussen levendigheid en ontspanning.

Op korte afstand bevinden zich diverse voorzieningen zoals winkels, scholen, sportverenigingen en uitvalswegen richting Eindhoven, Breda en 's-Hertogenbosch. Daarnaast zijn het prachtige Leijpark en het bruisende stadscentrum van Tilburg eenvoudig bereikbaar. Een wandeling door het park, een terrasje in de stad of even snel boodschappen doen; vanuit de Leijparkweg ligt alles binnen handbereik.

Juist die combinatie van ruimte, groen en een uitstekende bereikbaarheid maakt deze locatie geliefd bij jong en oud. Een plek waar je thuiskomt, waar kinderen veilig kunnen opgroeien en waar je jarenlang met plezier kunt wonen.

Een jaren '50 woning met het comfort van nu. Achter de karakteristieke gevel schuilt een verrassend ruime uitgebouwde tussenwoning die de afgelopen jaren met veel aandacht is gemoderniseerd. De woning is in 2024 en 2025 op diverse onderdelen vernieuwd, waardoor je hier profiteert van hedendaags wooncomfort gecombineerd met de charme van een woning uit de jaren vijftig.

Met maar liefst drie airco's uit 2025, negen zonnepanelen met installatiegarantie tot 2039, vernieuwde platte daken, een nieuwe badkamer en een vernieuwde meterkast is deze woning klaar voor de toekomst.

Comfort in ieder seizoen

Of het nu hartje zomer of midden in de winter is, binnen heerst altijd een aangenaam klimaat. Dankzij de vloerverwarming op de gehele begane grond en de drie aanwezige airco's geniet je het hele jaar door van optimaal wooncomfort. Daarnaast zorgen de geïsoleerde spouwmuren en de kunststof kozijnen voor een energiezuinig geheel.

Zorgeloos genieten

Veel belangrijke voorzieningen zijn reeds aangepakt. Zo zijn de schakelaars en stopcontacten op de begane grond en eerste verdieping vernieuwd, is er mechanische ventilatie aanwezig en zijn de platte daken in 2023 en 2024 vernieuwd. Stuk voor stuk investeringen die bijdragen aan jarenlang onbezorgd woongenot.

Een warm welkom

Via de royale voortuin bereik je de entree van deze sfeervolle jaren '50 woning. De hal vormt het centrale punt van het huis en biedt toegang tot onder meer de trapkast, het toilet, de vernieuwde meterkast en de verdieping. Vanuit hier loop je door naar de keuken en de leefruimte.

Een keuken waar koken en samenzijn samenkomen. De lichte keuken is praktisch opgesteld aan twee zijden en biedt volop werkruimte en kastruimte. Hier kunnen kookliefhebbers hun hart ophalen. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, een combi-oven, koelkast, een vijf pits



gaskookplaat en een RVS-afzuigkap. Een fijne plek waar dagelijks koken moeiteloos samengaat met gezelligheid.

Verrassend veel leefruimte

Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is een heerlijke leefruimte ontstaan waarin wonen, eten en ontspannen naadloos in elkaar overlopen. De strakke afwerking, lichte wanden en verzorgde vloer creëren een rustige basis die direct een gevoel van thuiskomen oproept.

De grote schuifpui en de separate loopdeur zorgen voor een prachtige verbinding met buiten. Hierdoor stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en ontstaat er een open en ruimtelijke sfeer.

Een verdieping met mogelijkheden

De eerste verdieping is momenteel ingedeeld met één royale slaapkamer, maar biedt eenvoudig de mogelijkheid om weer meerdere slaapkamers te realiseren zoals voorheen. Hierdoor groeit de woning moeiteloos mee met veranderende woonwensen.

De verdieping is afgewerkt in lichte tinten en beschikt daarnaast over een praktische ingebouwde kast, een aparte wasruimte en een separaat toilet. De voormalige badkamer heeft plaatsgemaakt voor deze praktische indeling.

Een badkamer om tot rust te komen

De in 2024 gerealiseerde badkamer biedt volop ruimte en straalt rust en comfort uit. De moderne afwerking, de ruime douchecabine, het stijlvolle wastafelmeubel en de aanwezigheid van natuurlijk daglicht maken dit tot een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of juist af te sluiten.

Een volwaardige tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder is verrassend veel bergruimte aanwezig en ook de royale slaapkamer beschikt aan beide zijden over praktische opbergmogelijkheden.

Net als op de eerste verdieping biedt ook deze etage volop potentie. Met een relatief eenvoudige aanpassing is hier zelfs de mogelijkheid aanwezig om twee slaapkamers te creëren.

Groen om je heen

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Het vele groen in de omgeving geeft de tuin een prettige en ontspannen sfeer. Achterin bevindt zich een vrijstaande stenen berging met elektra, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.

Pluspunten van de woning

- * Bouwjaar: 1955;
- * Woonoppervlak: 128 m²;
- * 3 airco's aanwezig;
- * In 2024 deels gerenoveerd;
- * CV-ketel uit 2024;
- * 9 zonnepanelen aanwezig met installatiegarantie tot 2039;
- * Badkamer vernieuwd in 2024;
- * Meterkast vernieuwd in 2024;
- * Vloerverwarming op de gehele begane grond;
- * Spouwmuren geïsoleerd;
- * Platte daken vernieuwd in 2023/2024;
- * Kunststof kozijnen aanwezig (met uitzondering van één slaapkamerraam);
- * Mechanische ventilatie aanwezig;
- * Energielabel B geldig tot en met 2036;



KENMERKEN

Woonoppervlakte	128 m ²
Perceeloppervlakte	170 m ²
Inhoud	453 m ³
Bouwjaar	1955





































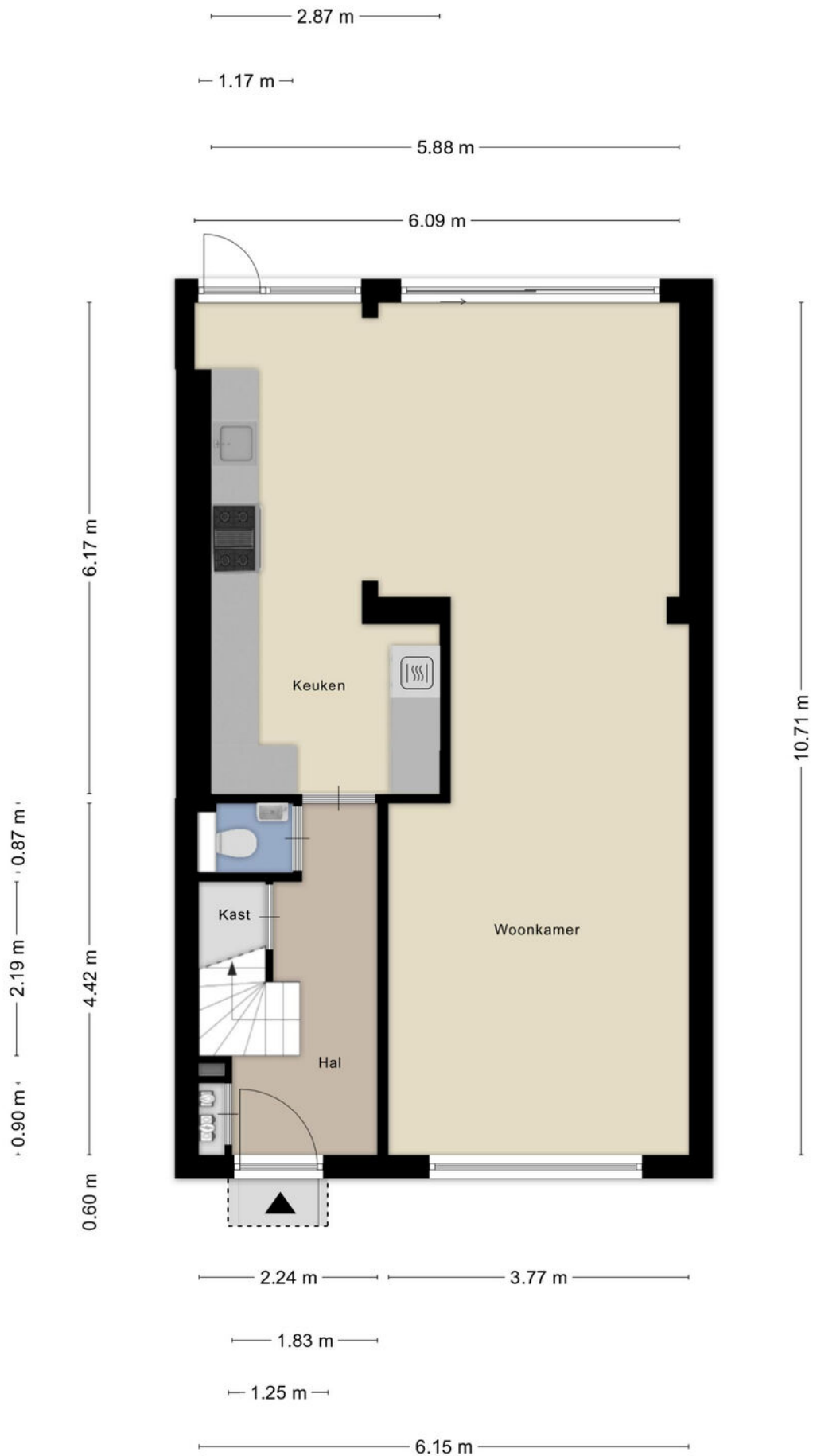








PLATTEGROND

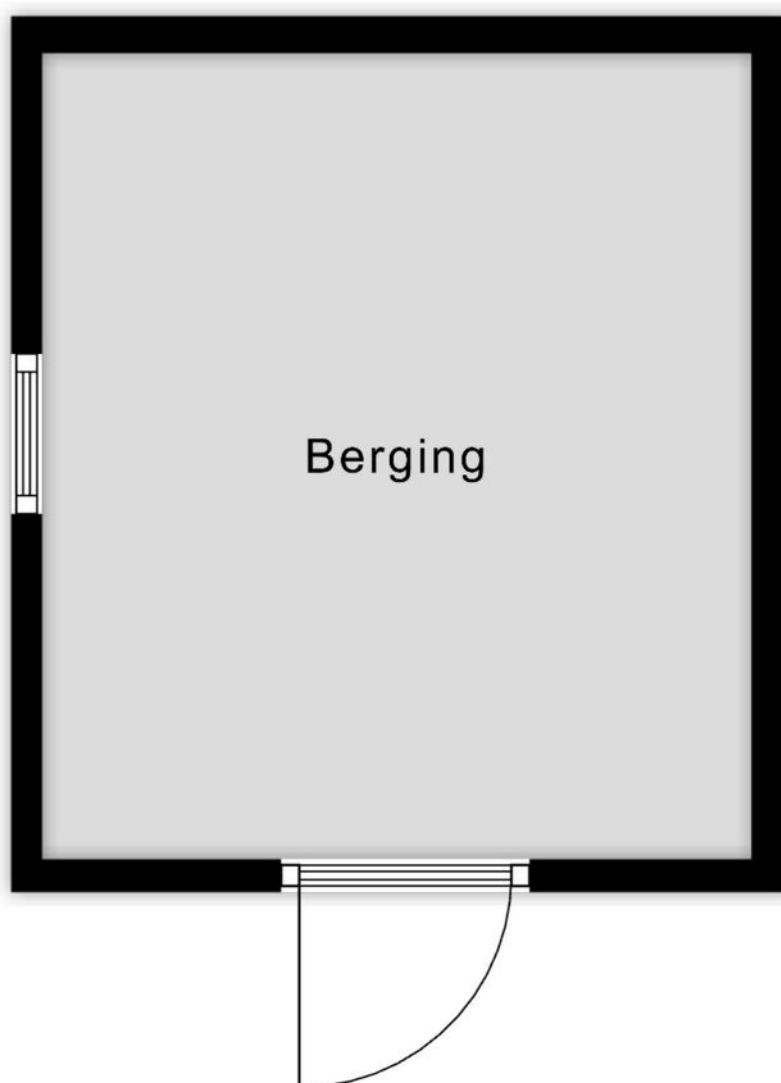


PLATTEGROND



PLATTEGROND

2.73 m



3.11 m

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

PLATTEGROND

0.93 m 1.21 m

2.85 m 2.97 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



Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

013-30 33 195
info@viapaulmakelaardij.nl
www.viapaulmakelaardij.nl

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

