



Woning op TOPlocatie!

TILBURG, Leenherenstraat 7

Vraagprijs € 400.000,- k.k.



013-5114888 | info@p-bmakelaars.nl | www.p-bmakelaars.nl



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1938
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	6
Inhoud:	434 m ³
Woonoppervlakte:	124 m ²
Perceeloppervlakte:	100 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Energie label:	E

Omschrijving

We hebben google maps even geraadpleegd: Piushaven ligt op precies 170 meter van deze woning, te voet kost je dat 2 minuten....

Met andere woorden: toplocatie!

Deze karakteristieke, maar toch deels gemoderniseerde middenwoning ligt in het begin van de straat dus het dichtst bij de Piushaven in de buurt, heeft een deels overbouwde poort, waardoor de 1e verdieping en zolder extra ruim zijn en een fijne tuin op het westen met daar een 8 m² grote berging.

Paneeldeuren, glas-in-lood ramen, authentieke trappartij, het is deels nog in tact, maar er is tevens een nieuwe, geïsoleerde vloer in keuken, bijkeuken en badkamer geplaatst, alsmede nieuwe, geïsoleerde binnenwanden op de begane grond. Elektra, CV, het is allemaal vernieuwd dus wat ons betreft een uitstekende basis om de woning verder naar je zin te maken. Daar komt nog bij dat gezien de verkoopprijzen in de Leenherenstraat en omgeving, deze woning ook een uitstekende prijs-kwaliteit verhouding heeft, waardoor het verrichten van aanpassingen zeker mogelijk is.

Voor wie de omgeving en Tilburg nog niet kent:

Je woont op loopafstand van zowel de binnenstad als de Piushaven. Zodra je de deur uitstapt proef je de sfeer van de stad: terrasjes, leuke winkels en de bootjes en reuring op het water van de haven. Niet alleen de gezelligheid, maar tevens ook de rust vind je in de directe nabijheid, want loop je de andere kant op, dan sta je binnen enkele minuten in het groene en uitgestrekte Moerenburg of het veelzijdige Leijpark.

Tilburg is goed bezig! Een stad die zijn ruwe verleden omarmd (zoek maar eens op op Spotify in het lied 'De schönste stad van het laand'), waar je altijd weer verrassende ontdekkingen doet en waar vele verborgen pareltjes gevonden kunnen worden.

Hier leerde Vincent van Gogh schilderen en werd Guus Meeuwis van student een volksheld. Hier heb je spraakmakende musea, zoals De Pont en het Textielmuseum, maar ook een dwaalgebied vol bijzondere plekken en prachtige historische panden.

De saamhorigheid als 'we' promoveren met Willem II, maar ook weer de tegenstrijdigheid als 'we' degraderen.

Hier ontdek je de hippe Spoorzone of de gezellige Piushaven voor ontspanning op en aan het water.

Hier proef je het gevoel van een echte evenementenstad met onder andere de Tilburgse kermis, Festival van het Levenslied, Carnaval, de Meimarkt, Tilburg Zingt, Roadburn Festival en Tilburg Ten Miles.

KENMERKEN:

- De woning is gebouwd in 1938.
- De woonoppervlakte bedraagt 124 m² (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- De inhoud van de woning is 434 m³ (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- Perceeloppervlakte bedraagt 100 m².
- Verwarming en warm water worden geleverd door een Intergas HRe CV combi uit november 2022.
- De woning is voorzien van vloerisolatie en muurisolatie alsmede grotendeels dubbel glas.
- Het energielabel is een E label en is geldig tot 6 november 2030.

INDELING:

BEGANE GROND:

Vanaf de trottoirzijde is direct de woning te bereiken te bereiken.

De gang heeft een nieuwe meterkast en een vernieuwde trappartij.
Aan het einde van de gang is de gang v.v. een voorraadkast.
Vanuit de gang is er toegang tot de woonkamer.

De 27 m² grote woonkamer is strak afgewerkt met een 60 x 60 tegelvloer,pleisterwerk wanden en pleisterwerk plafond met inbouwspots.
Aan de voorzijde is de woonkamer v.v. een erker.

Aan de achterzijde is er toegang tot de keuken.

De 10 m² keuken heeft een ruime voorraadkast (ander zijde van de kast in de gang).
De keuken heeft een opstelling in 2 delen die is ontdaan van de fineerlaag, zodat deze eenvoudig gewrapt, gespoten of gelakt kan worden. De keuken is v.v. een vaatwasser, gaskookplaat,oven, afzuigkap, koelkast en magnetron.

Na de keuken komt een achterhal met daar de CV-opstelling en aansluitingen t.b.v. de wasapparatuur. Vanuit deze hal is er tevens toegang tot de gemoderniseerde badkamer en het toilet.

De badkamer is volledig betegeld en heeft een ruime inloopdouche en wastafelmeubel.

Het moderne toilet is eveneens volledig betegeld en is v.v. een wandcloset.

1e VERDIEPING:

De ruime, L-vormige overloop heeft een vaste kast.

Wat meteen opvalt bij deze woning is dat de achterzijde breder is, doordat de woning hier overbouwd is boven de onderliggende poort.

Er zijn vanuit de overloop 3 slaapkamers te bereiken, waarvan 1 met inbouwkast.

De kamers zijn alle afgewerkt met laminaat vloeren, pleisterwerk wanden en pleisterwerk plafonds.

Een kamer aan de achterzijde geeft via een loopdeur toegang tot een eventueel dakterras.

De slaapkamers hebben de volgende afmetingen:

kamer 1 aan de voorzijde gelegen (b x l) 309 x 309 cm (excl. erker aan de voorzijde);

kamer 2 aan de achterzijde gelegen 223 x 298 cm en

kamer 3 aan de achterzijde gelegen 378 x 300 cm.

2e VERDIEPING:

Via een vaste trap is de ruime en volwaardige zolder te bereiken.

De zolder is ingedeeld in een grote voorzolder en zolderkamer.

De voorzolder is dusdanig ruim dat hier al een extra kamer te maken zou zijn.

Vanuit de voorzolder is er toegang tot de riante zolderkamer.

De kamer heeft een dakkapel aan de voorzijde en is eventueel ook nog te splitsen in 2 kamers.

De voorzolder heeft een Velux dakvenster en in de schuine van de kap zijn er bergingen in de knieschotten.

3e VERDIEPING:

Via een steektrap is een bergverlating te bereiken. Ideaal voor extra opbergmogelijkheden.

BUITENLEVEN:

De woning heeft aan de achterzijde een ruime stadstuin op het westen gelegen met aan de zijkant een poort naar de gang onder de woning en naar de straatzijde.

Achter de badkamer en de keuken is een eenvoudige berging gerealiseerd.

Aanpassen van de berging of verwijderen ervan vergroot de tuin.

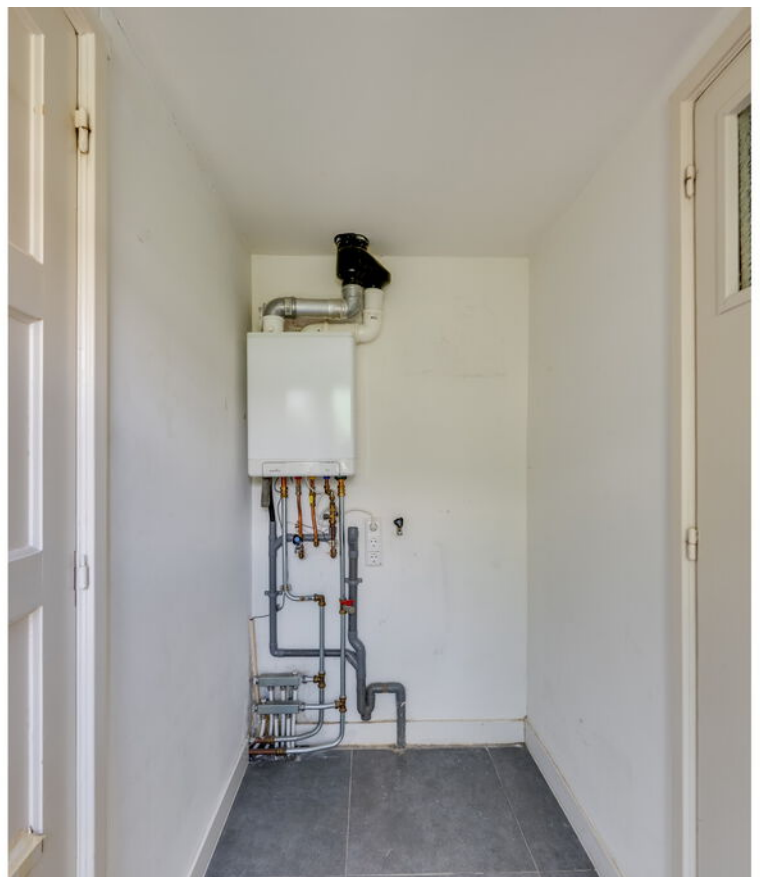
* De NEN 2580 meetnorm is een eenduidige meetnorm, waarbij met bepaalde richtlijnen rekening gehouden wordt. Zo wordt o.a. een zolder zonder vaste trap of met een lichtoppervlakte (bv dakraam) kleiner dan 0,5 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken 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. Peeters-Bouckaert Makelaars laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.



















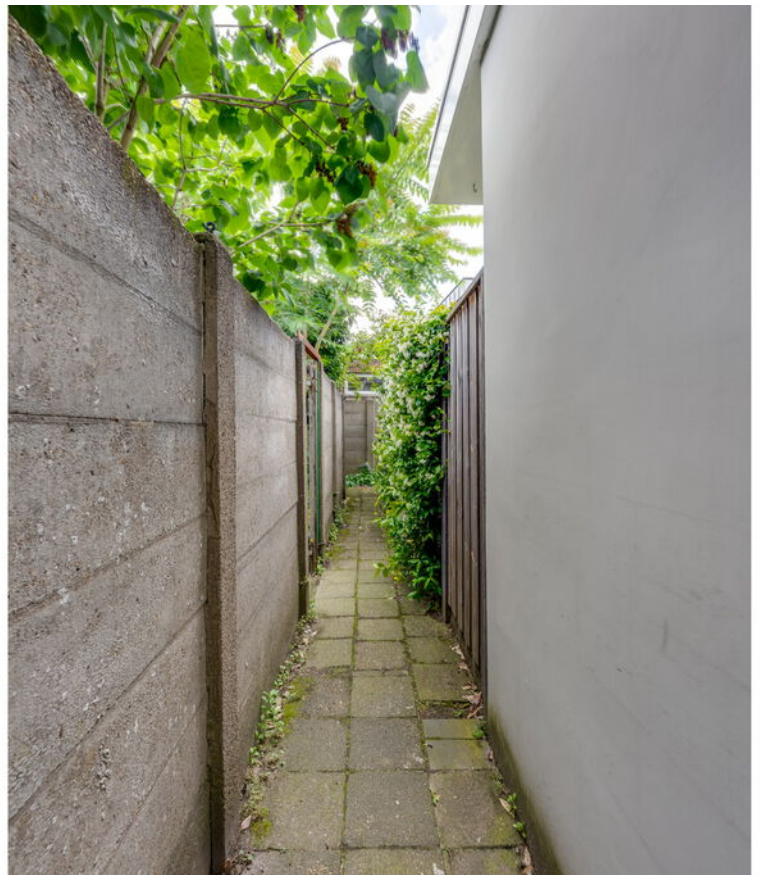














EXACT GEMETEN



Volgens branchebrede
meetinstructie
NEN2580

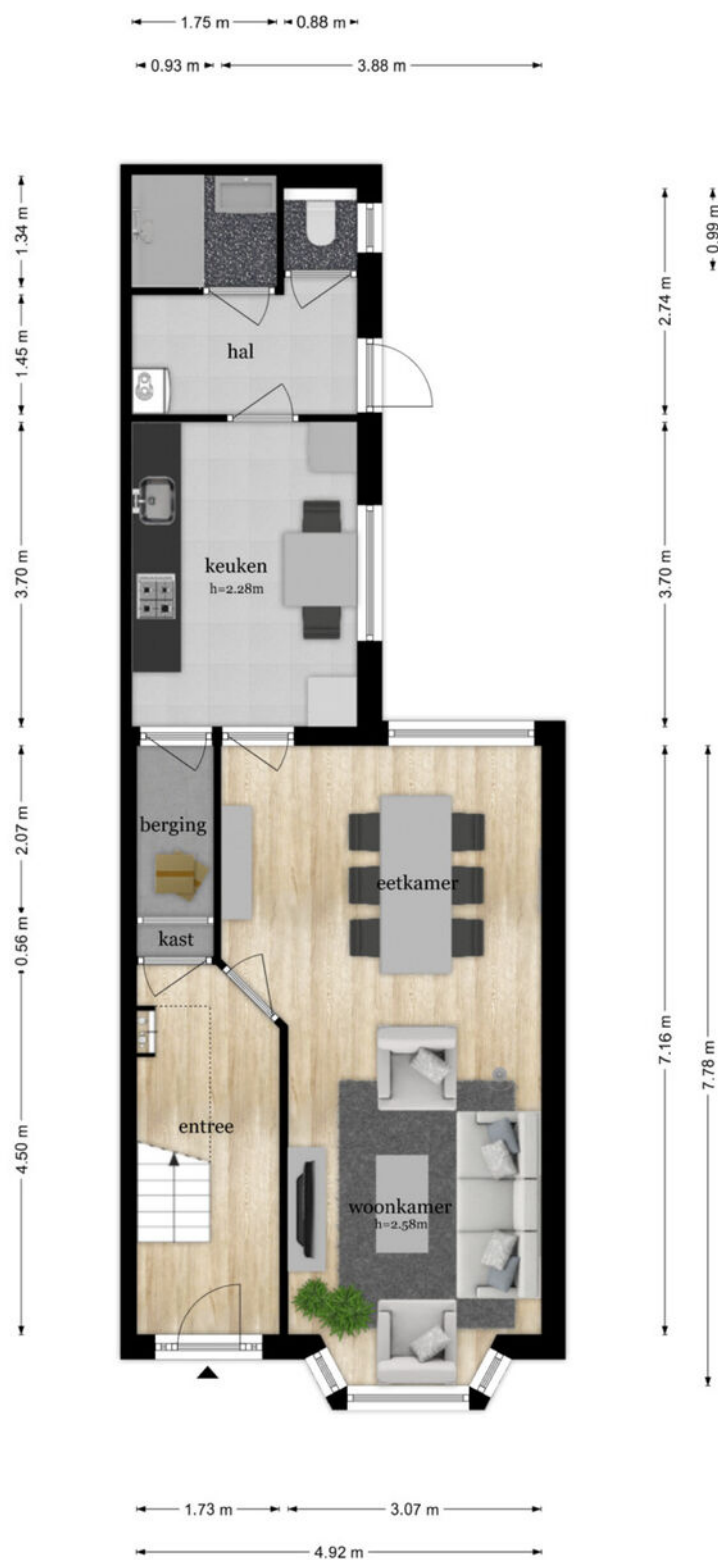
Vergroot je kans op succes!

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



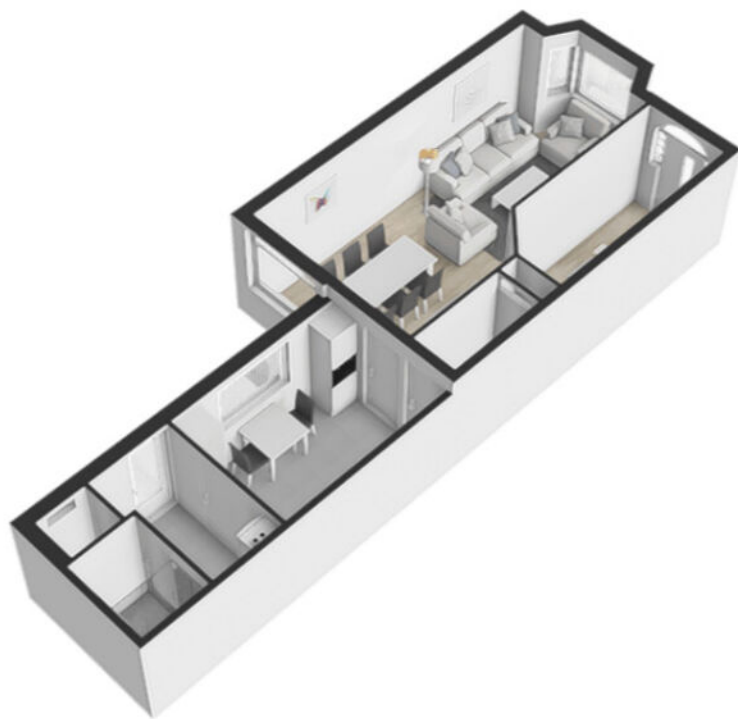
Plattegrond

Leenherenstraat 7 - Tilburg Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



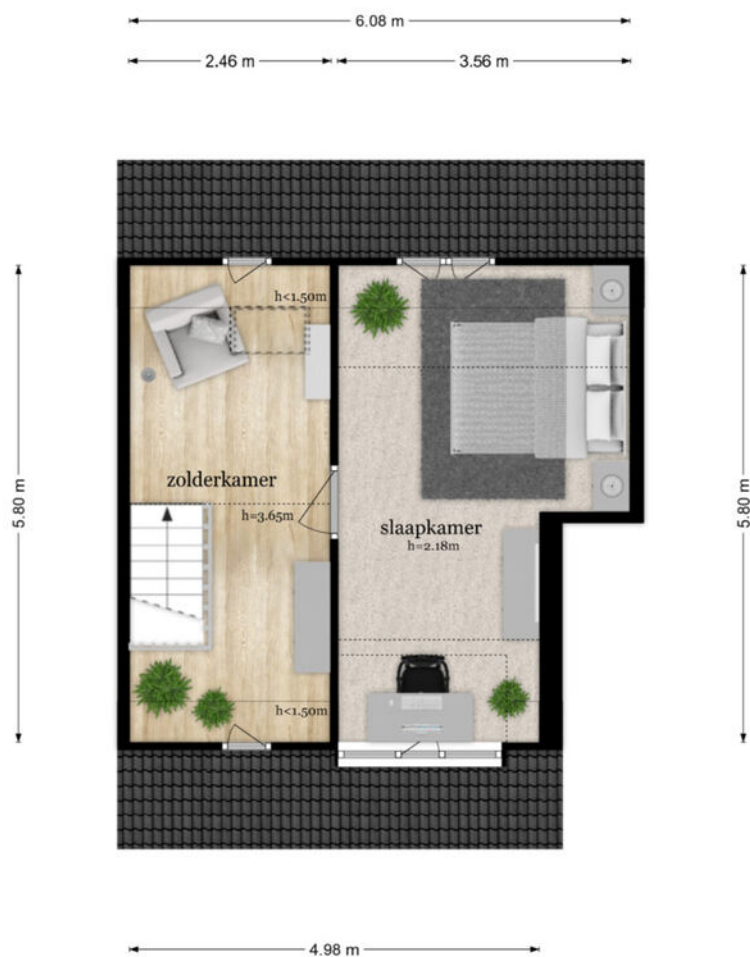
Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

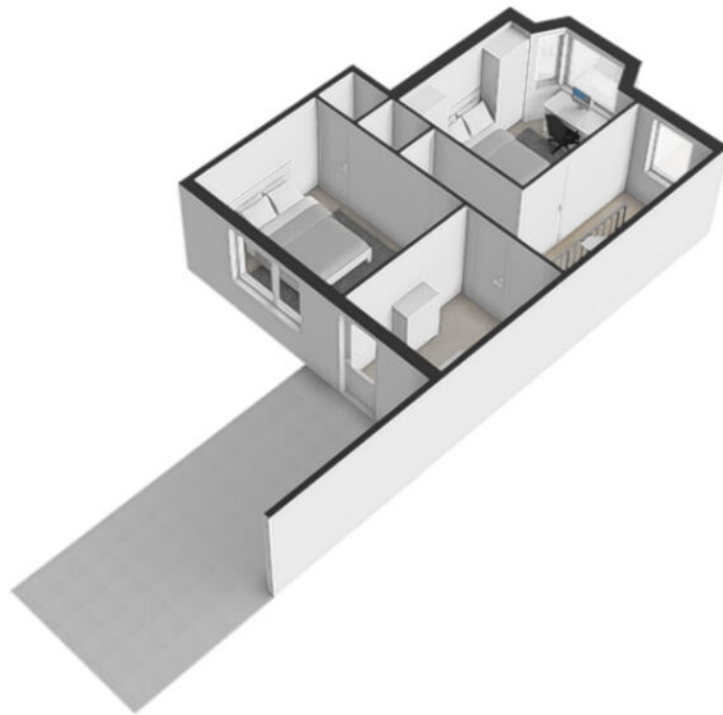
Plattegrond

Leenherenstraat 7 - Tilburg
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

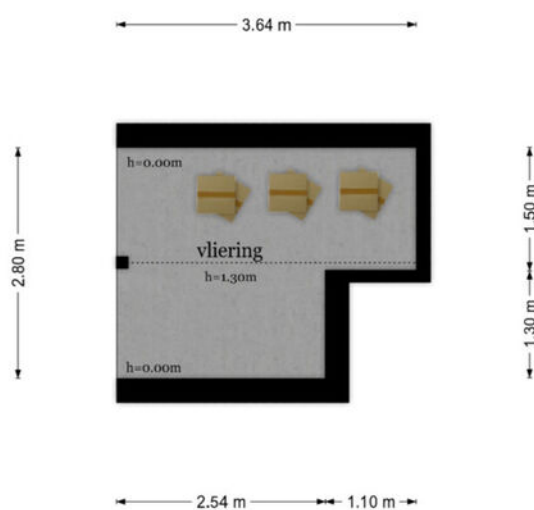


Plattegrond



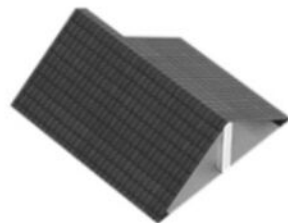
Plattegrond

Leenherenstraat 7 - Tilburg Derde Verdieping

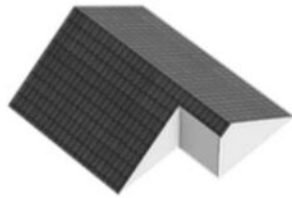


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

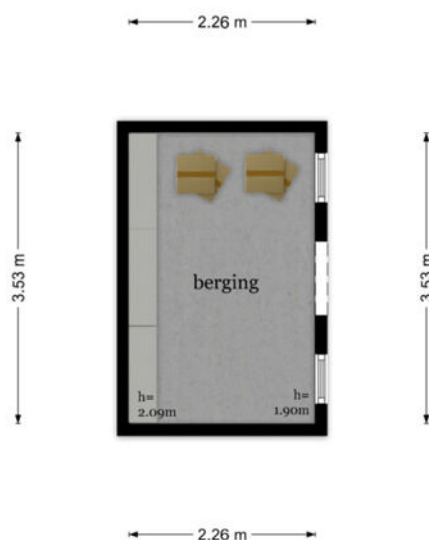


Plattegrond



Plattegrond

**Leenherenstraat 7 - Tilburg
Berging**

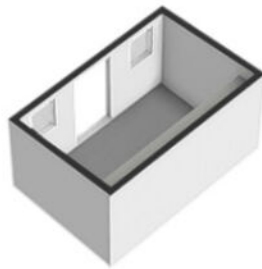


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



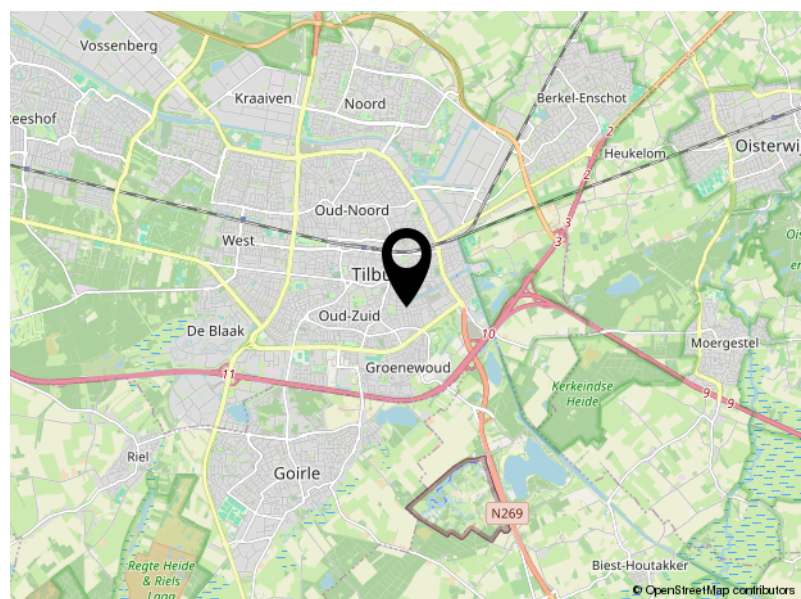
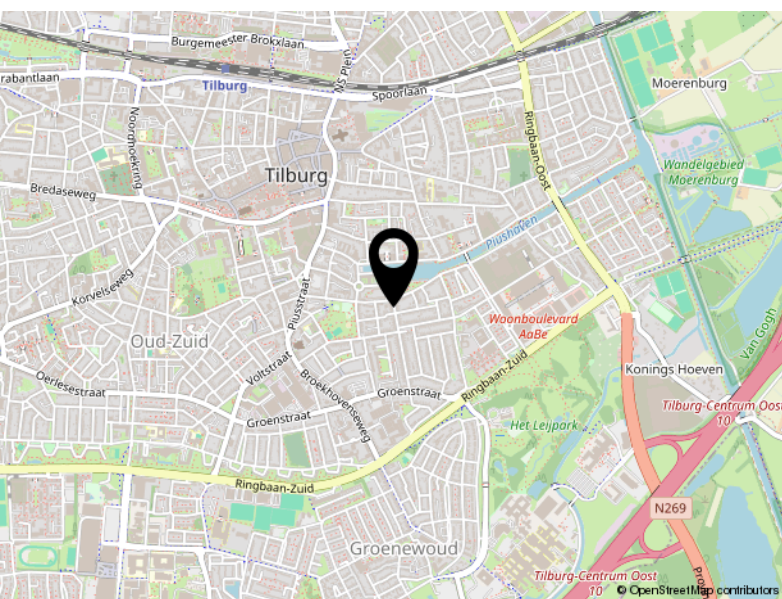
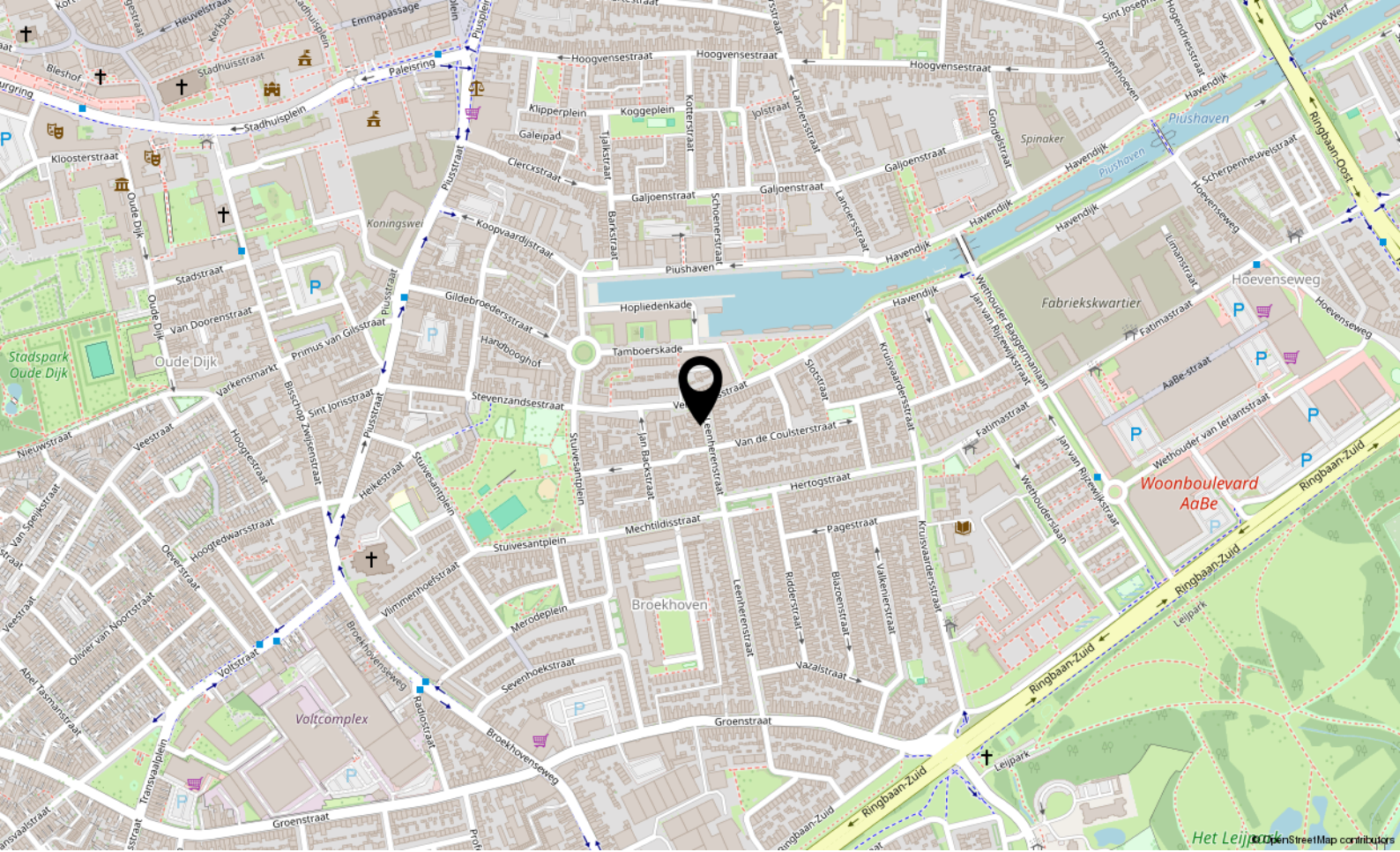
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: PUK



12345 25 Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Tilburg Sectie R Perceel 3835	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 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

LEENHERENSTRAAT 7

Tilburg

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Peeters-Bouckaert Makelaars: **Persoonlijk Beter!**

Peeters-Bouckaert Makelaars is een kantoor met medewerkers die beschikken over een ruime schat aan ervaring in de makelaardij.

Met louter ervaren en gediplomeerde NVM-makelaars-taxateurs bestrijken wij vanuit onze vestigingen in Tilburg en Udenhout een riant werkgebied.

Kenmerkend voor onze organisatie is de persoonlijke betrokkenheid en toewijding van onze medewerkers. Met een, op elkaar, ingespeeld team maken wij uw woonwensen waar!

Onze diensten:

Onze specialiteiten liggen bij bemiddeling voor:

- Het verkopen van woningen.
Bel of mail ons voor een gratis waardebepaling of verkoopadvies.
013-5114888 of www.p-bmakelaars.nl
- Het aankopen van een woning.
Bel of mail ons voor een vrijblijvend aankoopgesprek.
013-5114888 of www.p-bmakelaars.nl
- Het taxeren van woningen.
- Het adviseren bij hypotheke.

Voor uitgebreide informatie over al onze diensten of voor ons actuele aanbod kunt u ook een kijkje nemen op onze website www.p-bmakelaars.nl.

Wij nodigen u van harte uit op één van onze kantoren of komen persoonlijk bij u thuis. Peeters-Bouckaert Makelaars is u graag van dienst.

Informatie voor de aspirant-koper

Bezichtiging

Om een volledige indruk van een woning te krijgen is een bezichtiging natuurlijk onontbeerlijk. Indien u dit wenst, maken wij hiervoor graag een afspraak met u.

Uw reactie

Wij stellen het bijzonder op prijs wanneer u enige tijd na de bezichtiging ons op de hoogte stelt van de bevindingen, zodat wij onze verkoper kunnen informeren. Zij hebben u immers gastvrij ontvangen en ook voor een verkoper is het een spannende tijd.

Onderzoeksplicht

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft gedaan naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, eventueel het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Bevestiging geaccepteerd bod

Bij de makelaar, die bemiddelend optreedt namens de verkoper, dient u in een eventueel bod (bij voorkeur via Move.nl) de volgende zaken aan te geven:

- Geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

Let op; als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, u dient dit bij uw bod te vermelden.

Indien u een ontbindende voorwaarde voor financiering wenst op te nemen, dient bij het bod te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek benodigd is. Voor een deskundig en onafhankelijk advies omtrent de financiering kunt u uitstekend terecht bij onze hypotheekadviseurs. Dit advies is geheel vrijblijvend. Over ontbindende voorwaarden moeten partijen het eens zijn vóór de koop.

Belangrijk: een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken.

Waarborgsom/bankgarantie

Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag, groot 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Koopovereenkomst

Tenzij anders vermeld, zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door Peeters-Bouckaert Makelaars volgens de modelkoopovereenkomst, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De koopovereenkomst zal binnen 5 werkdagen door partijen worden ondertekend, tenzij anders wordt afgesproken.

Drie dagen bedenktijd

Wat houdt dat in?

Hoofdpijnen:

- Een consument die een woning koopt krijgt drie dagen bedenktijd, waarin hij de overeenkomst alsnog ongedaan kan maken. De koper krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. Van deze bedenktijd kan geen afstand worden gedaan (dwingend recht). De bedenktijd begint nadat de getekende akte of een kopie daarvan aan de koper wordt overhandigd. Om het moment van ontvangst vast te leggen dient de koper een ontvangstbevestiging in te vullen. De bedenktijd geldt alleen in geval de koopovereenkomst een woonruimte voor eigen gebruik betreft en kan slechts éénmaal worden gehanteerd.
- De koop is pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen ondertekend.
- De koop van registergoederen kan worden ingeschreven in de openbare registers en biedt bescherming tegen bijvoorbeeld later gelegd beslag op het registergoed. Bij de koop van een woning door een consument kan van het recht op inschrijving niet ten nadele van de koper worden afgeweken.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal, indien van toepassing, een asbestclausule opgenomen worden.

Verantwoording

De verstrekte gegevens in deze fotopresentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij, in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien u na het lezen van deze bijlage nog vragen heeft of een toelichting wenst, wendt u zich dan tot onze makelaar met wie u de woning heeft bezichtigd. Hij/zij neemt graag de tijd voor u!

Tenslotte

Een huis kopen doet u niet ieder jaar. Verzekert u zich ervan dat alle, voor u belangrijke zaken ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze makelaar tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen (aankoop)procedure.

Udenhout/Berkel-Enschot

Slimstraat 24b
5071 EK Udenhout
013 – 511 48 88
info@p-bmakelaars.nl

Tilburg

Moerdijkerf 7
5045 JR Tilburg
013 – 511 48 88
info@p-bmakelaars.nl



Slimstraat 24 B
5071 EK Udenhout

013-5114888
info@p-bmakelaars.nl
www.p-bmakelaars.nl