



LEENHERENSTRAAT 113 5021 CH TILBURG

VRAAGPRIJS € 495.000,- K.K.



GerritseMakelaardij

TILBURG: 013 580 20 70 | INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

TYPE WONING	ERKERWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 118 M²
PERCEELOPPERVLAKTE	131 M²
INHOUD	CIRCA 418 M³
SLAAPKAMERS	3
KAMERS	5
LIGGING TUIN	WEST
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL VLOERVERWARMING ELEKTRISCHE VERWARMING
BOUWJAAR	1936
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE /HR++ GLAS/ ENERGIELABEL C
VRAAGPRIJS	€ 495.000,- KOSTEN KOPER

Op een geweldige locatie, in een van de meest gewilde straten rondom de Piushaven, ligt deze moderne en ruim uitgebouwde erkerwoning uit de jaren 30. De woning is voorzien van een echte woonkeuken, mooie badkamer, ruime zolder met derde toilet. Authentieke details zoals de prachtige glas-in-loodramen en de charmante erker in zowel de woonkamer als de slaapkamer geven de woning een unieke uitstraling en een warm, historisch karakter.

Omgeving

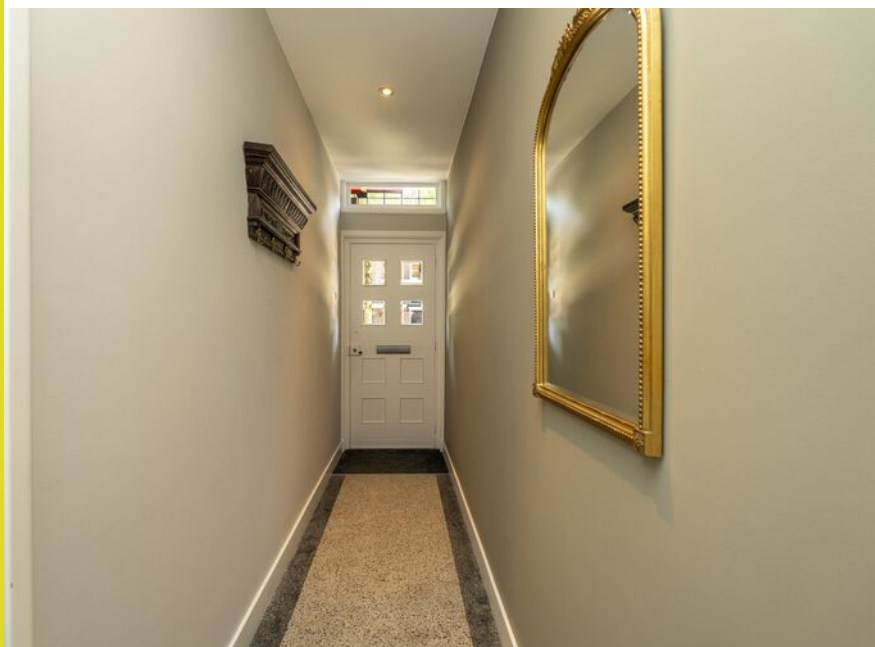
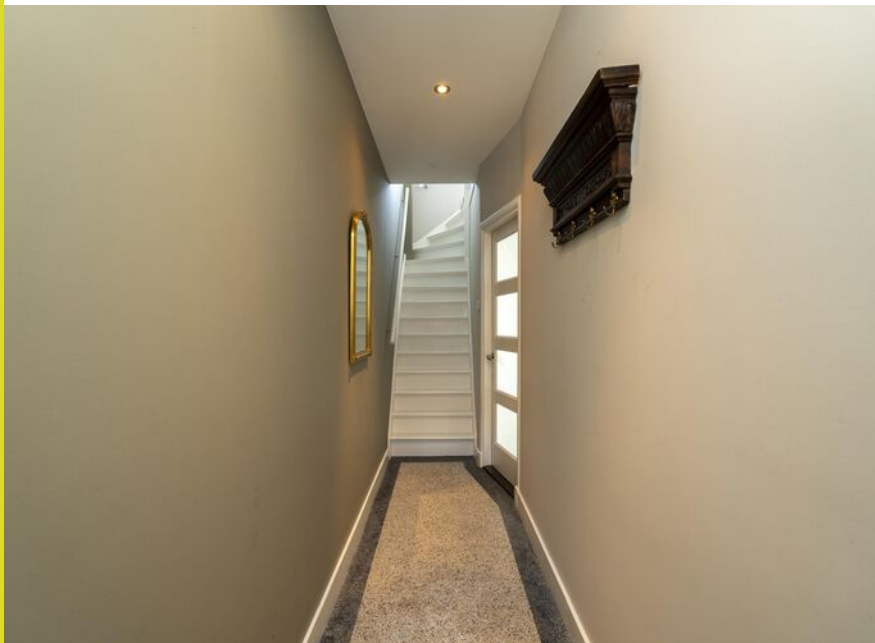
De Leenherenstraat behoort al jaren tot één van de populairste woonstraten van Tilburg. De straat is voorzien van een breed trottoir, parkeerhavens en beplanting. Op loopafstand is het gezellig stadshart van Tilburg, het Leijpark en het omvangrijke Piushavengebied bereikbaar. Aan de andere kant van de Piushaven ligt het prachtige natuurgebied Moerenburg, waar je heerlijk kunt wandelen en ontsnappen aan de drukte. Voor de dagelijkse boodschappen bevindt zich op korte loopafstand het recent vernieuwde AaBe Fabriksterrein. Via de Ringbaan Oost en Ringbaan Zuid bent u zo op de uitvalswegen richting Breda, Eindhoven, Waalwijk of de omliggende dorpen.



Indeling

Begane grond: entree in hal met originele vloer en trapopgang naar de verdieping. Toegang tot de woonkamer met karakteristieke erker, gashaard en tegelvloer met vloerverwarming. Vanuit de woonkamer is de trap-/voorraadkast bereikbaar, hier is naast veel bergruimte ook de groepenkast aanwezig. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en hier is de keuken geplaatst. De lichtstraat (voorzien van screen met zonverduistering 2023) boven het aanrecht laat het daglicht rijkelijk binnenstromen.

De luxe keuken is het hart van het huis, voorzien van een kookeiland met zitgedeelte, een 5-pits gaskookplaat met nieuwe afzuigkap, heetwaterkraan en vaatwasser. Tegen de wand zijn hoge kasten geplaatst met combi-oven, koffiezetapparaat, koelkast en vriezer. Vanuit de keuken toegang tot de bijkeuken met de aansluiting voor de wasmachine en toiletruimte. Het toilet is voorzien van een zwevend closet en fonteintje.







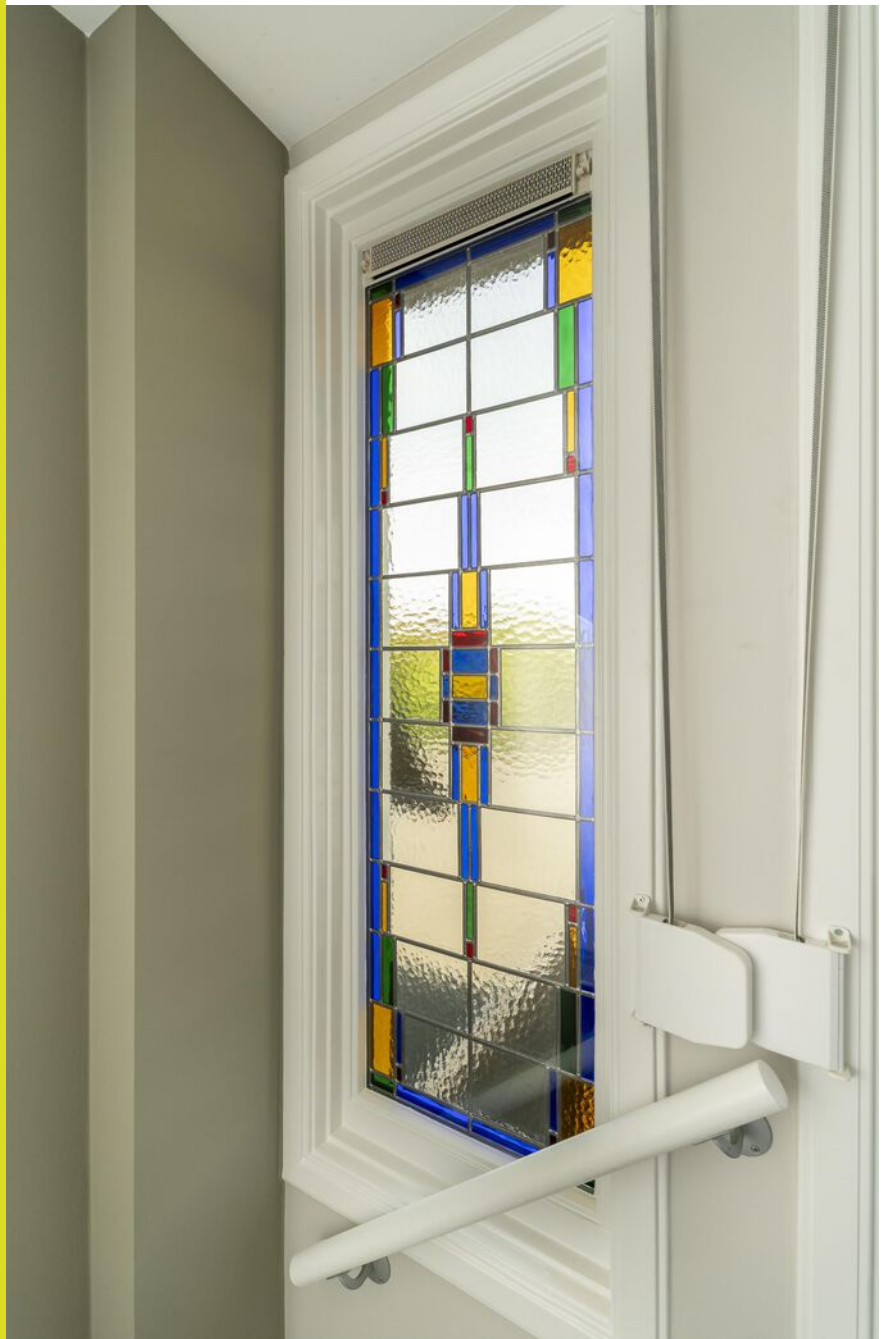




1e verdieping

Overloop met glas-in-lood raam en deur naar plat dak. Vanuit de overloop toegang tot twee slaapkamers. In de slaapkamer aan de voorzijde is de erker aanwezig en deze is voorzien van een laminaatvloer. De slaapkamer aan de achterzijde is ook voorzien van een laminaatvloer en heeft handbediende rolluiken.

De luxe badkamer is ingericht met een inloopdouche, ligbad, wastafel in meubel en toilet. De badkamer wordt verwarmd middels vloerverwarming en is geheel betegeld.









2e verdieping

Middels vaste trap bereikbare zolderverdieping. Deze verdieping heeft aan de voor- en achterzijde een dakkapel, een toilet met fonteintje, is voorzien van een airco en aan de achterzijde een rolluik.

De verdieping is nu in gebruik als hoofdslaapkamer. De CV-ketel is aanwezig in een kast onder de schuine kant.



Buiten

Achtertuint op het westen is geheel omsloten. De tuin is voorzien van sierbestrating, houten berging en overkapping. Achterom middels de schuur.

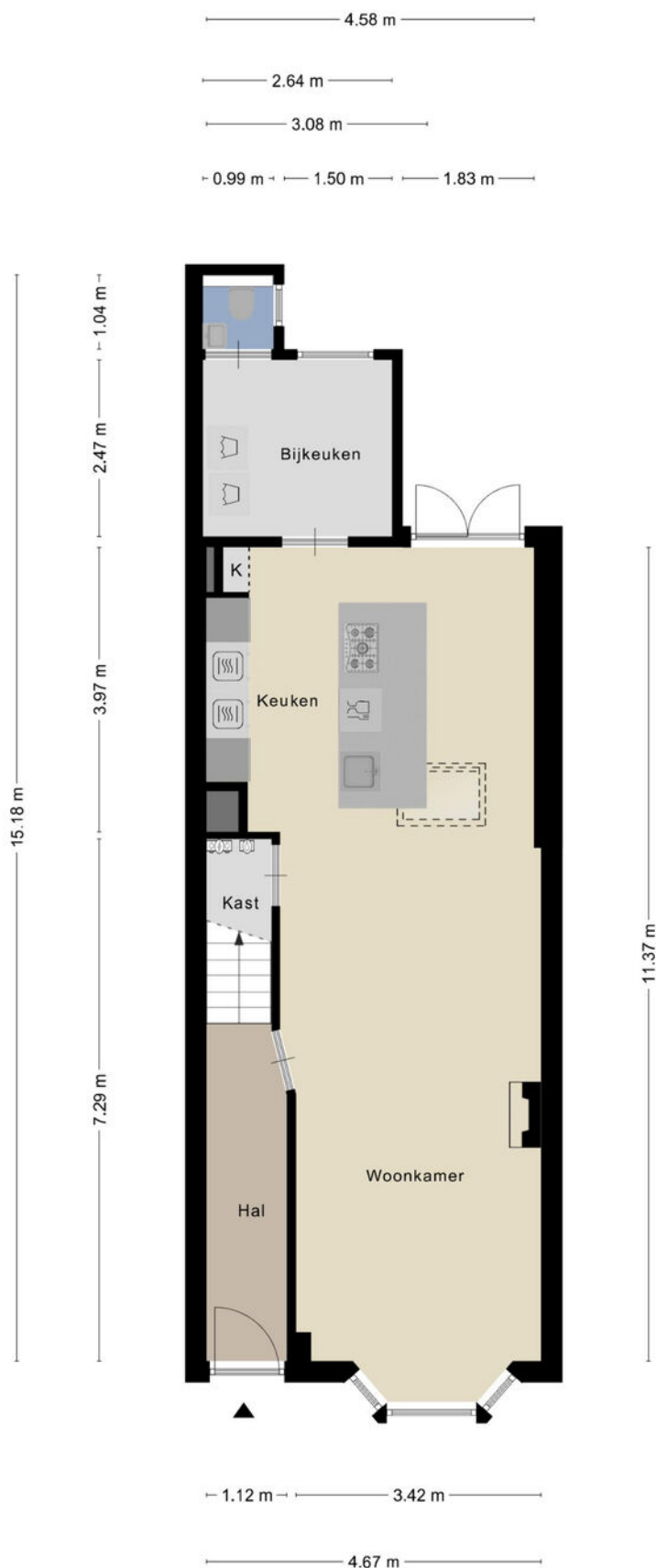
Bijzonderheden:

- * De woning is in geheel gemoderniseerd
- * Openslaande tuindeuren aan de achterzijde
- * 10-tal zonnepanelen geplaatst in 2023
- * De gehele woning is voorzien van gestucte wanden en in meerdere ruimtes zijn inbouwspots aanwezig
- * Elektra is vernieuwd
- * Voor het parkeren geldt een vergunning of betaald parkeren
- * Begane grond vloer voorzien van isolatie en vloerverwarming

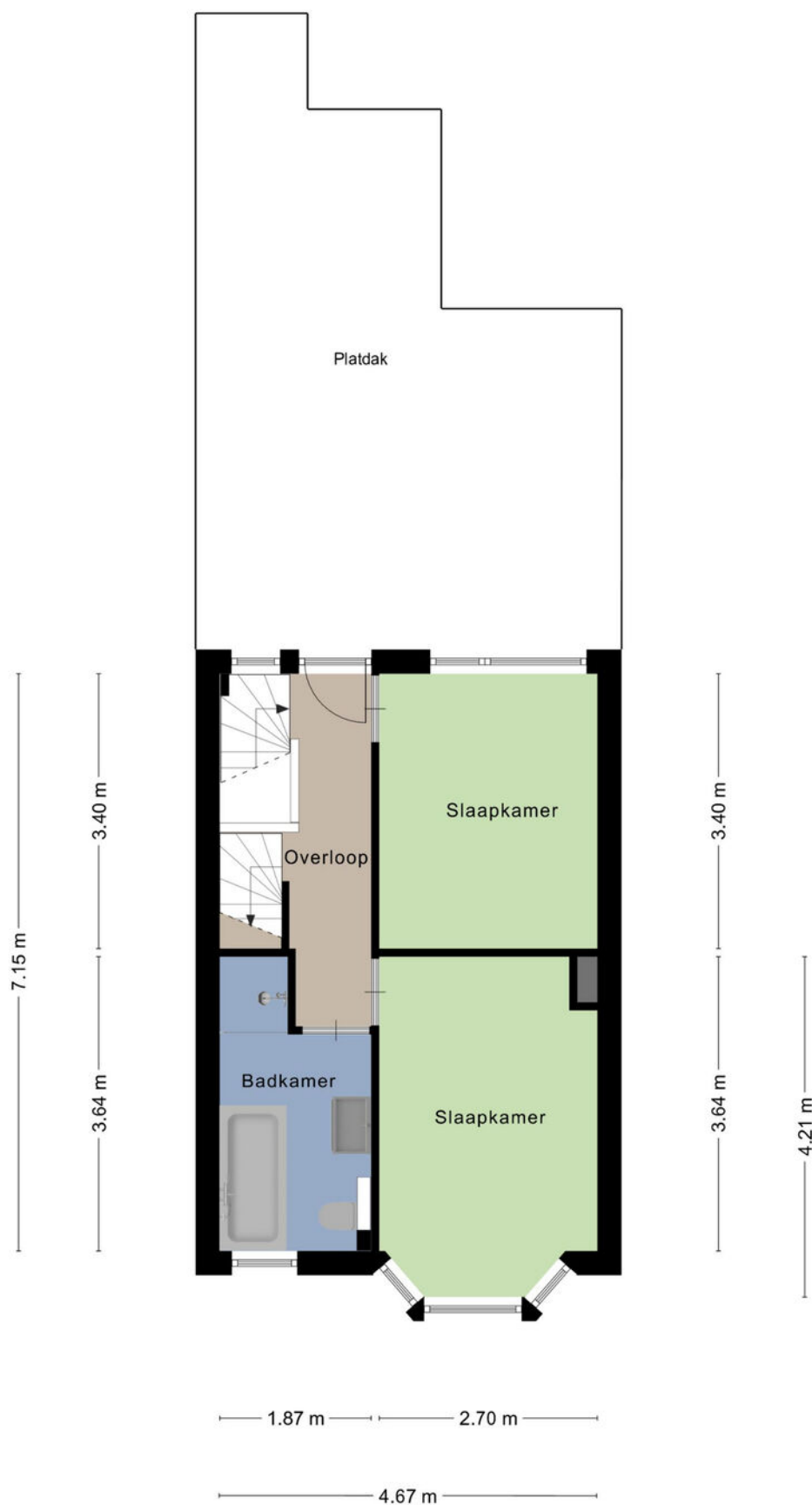




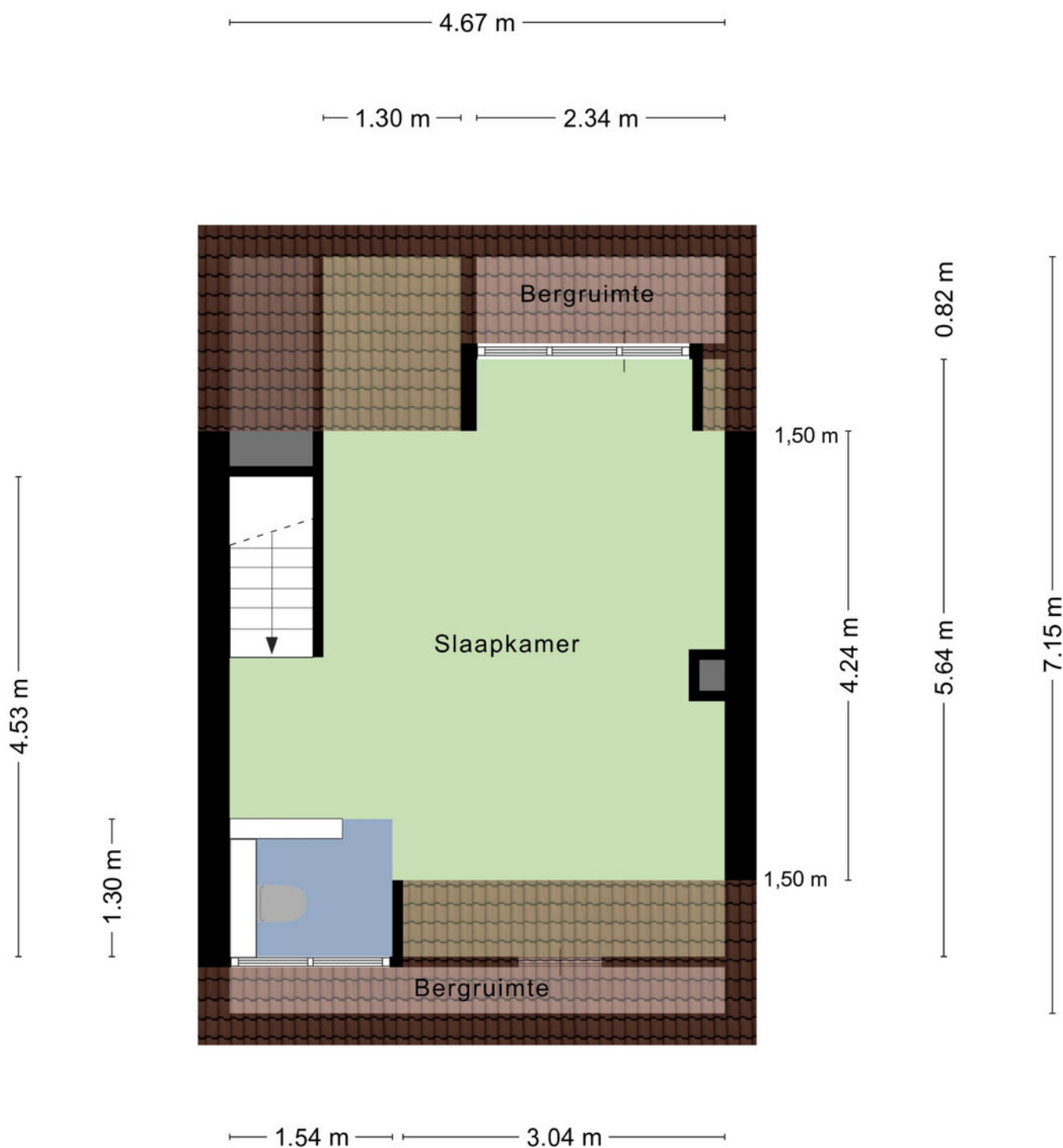
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING

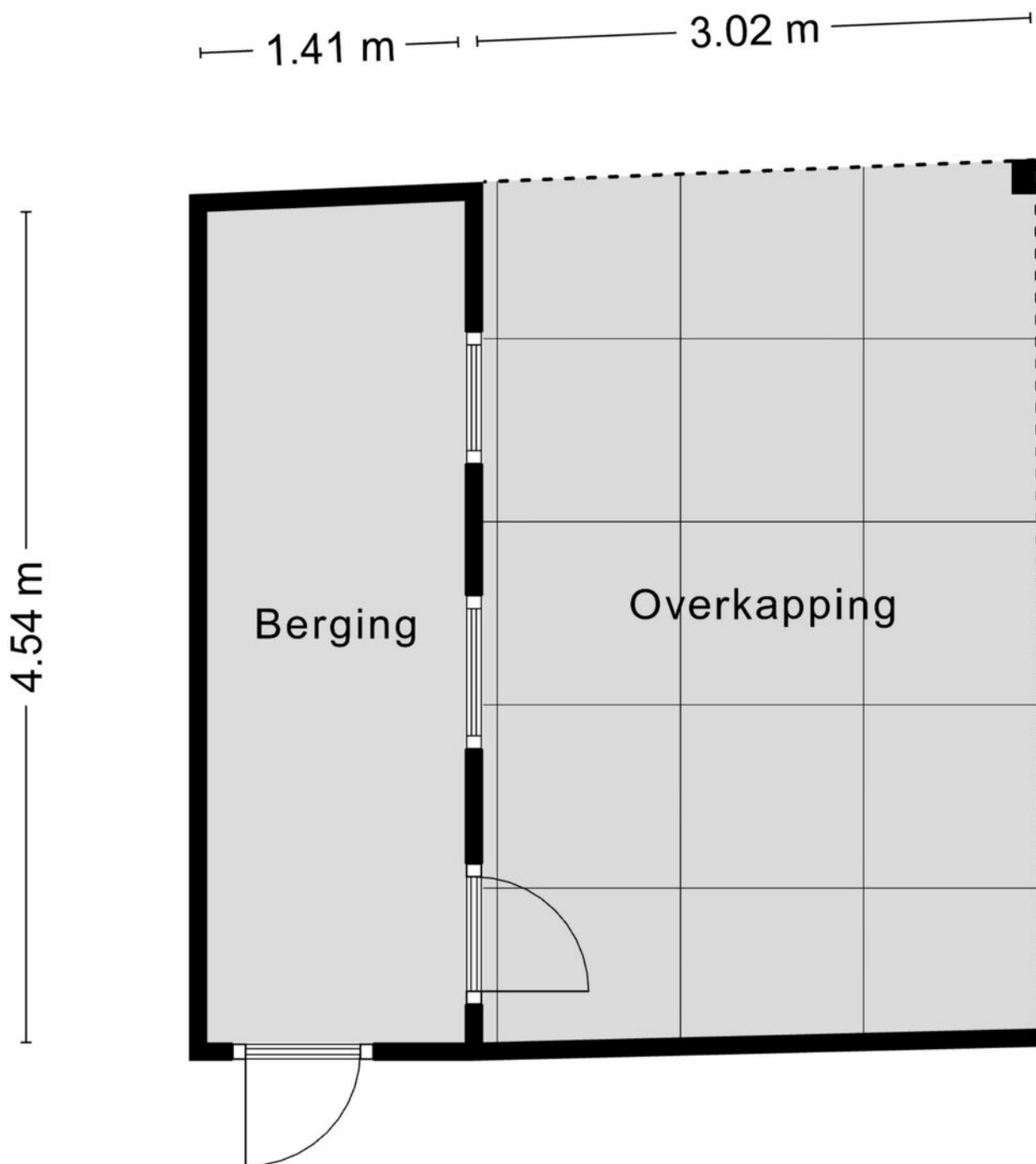


PLATTEGROND 2E VERDIEPING



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

PLATTEGROND BERGING




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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

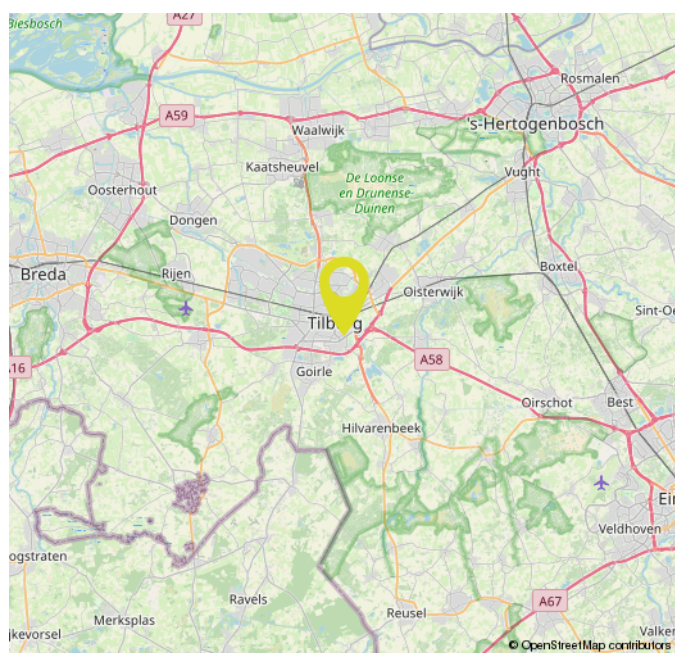
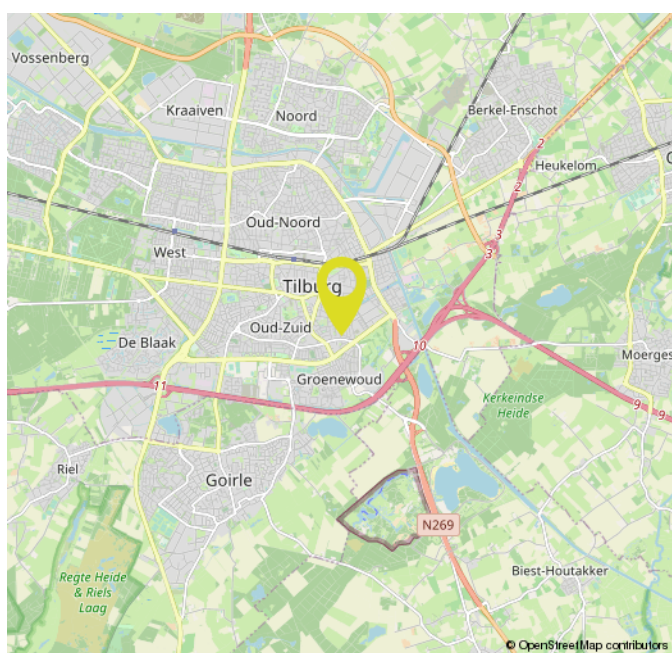
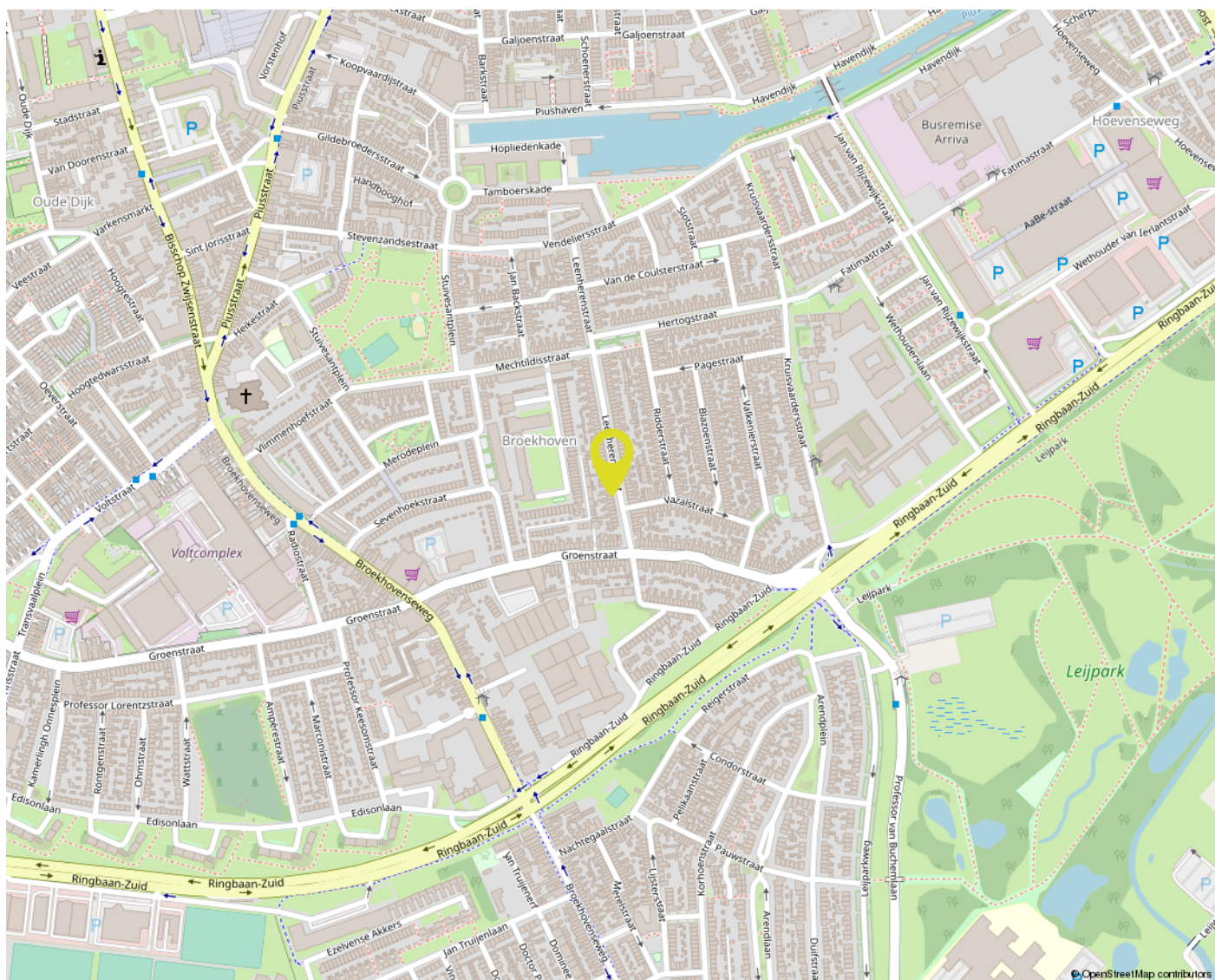


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Huisnummer	Sectie R	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3664	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



OVER ONS



Bij Gerritse Makelaardij voelen we ons als een vis in het water in Tilburg en omgeving. Hier zijn we thuis. Deze markt kennen we van haver tot gort. Al jaren helpen we er mensen met de aankoop, verkoop en taxatie van woningen. Daardoor hebben we inmiddels een groot netwerk opgebouwd en dat zorgt er weer voor dat we mooi onroerend goed in portefeuille hebben.

Toch blijft onze grootste toegevoegde waarde ons enthousiasme en de wil niets minder dan het allerbeste resultaat voor u te behalen. Aan de ene kant door zaken voortvarend voor u te regelen, aan de andere kant door juist rustig de tijd voor u nemen. Alleen door goed te luisteren en door te vragen komen we er namelijk achter wat uw wensen echt zijn. Voor ons is het daarbij niet meer dan logisch dat we ons houden aan afspraken en dat we goed voor u bereikbaar zijn. Ook als u na aan- of verkoop nog met een vraag zit.

EXTRA INFORMATIE

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdát u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerker om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-)makelaar, die uw belangen in het aankoopproces behartigt.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- **de datum van aanvaarding**
- **evt. overname roerende zaken**
- **evt. ontbindende voorwaarde(n)**

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is er een mondelinge overeenkomst. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Gerritse Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Asbest- en/of ouderdomsclausule

De mogelijkheid bestaat dat er, indien van toepassing, een asbest- en/of ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte.

Waarborgsom / Bankgarantie

In de op te stellen koopakte zal worden opgenomen dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt gelijk aan 10% van de koopsom.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij deze documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Ná de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Documentatie

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc. zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Energieprestatiecertificaat

Verkoper draagt ten tijde van de notariële overdracht zorg voor een definitief energielabel. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

MAKELAAR ALS POORTWACHTER

De makelaar als poortwachter

Het is u wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt doordat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor u en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

Waarom vragen wij wat we vragen?

Op basis van de Wwft moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren (of u nu een particulier bent of een zakelijke klant). Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen. Voor zakelijke klanten moeten we ook de hele bedrijfsstructuur in kaart brengen en achterhalen wie de UBO's (uiteindelijke belanghebbende) achter een organisatie zijn.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar u woont, waar uw bedrijf gevestigd is en/of waar de UBO's wonen. Als u een zakelijke klant bent willen wij weten in welke branche u actief bent en wat u producten en diensten zijn die u aanbiedt. Waarom? Dat alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Maar ook bepaalde branches worden gekenmerkt met een verhoogde kans op witwassen en terrorismefinanciering.

Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?

We zijn er dan nog niet, want hoe gaat u de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij u, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee u uw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Daarnaast moeten we ook nog cliëntenonderzoek doen naar de andere bij de aan- of verkoop betrokken partij.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

Melding ongebruikelijke transacties (MOT)

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van u krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de AVG.



GerritseMakelaardij

NIEUWE BOSSCHEWEG 105
5017 JL TILBURG

013 580 20 70
INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

RHIJNKANT 11-17
5056 JH BERKEL-ENSCHOT

013 440 02 60
WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL