

Eigentijds wonen

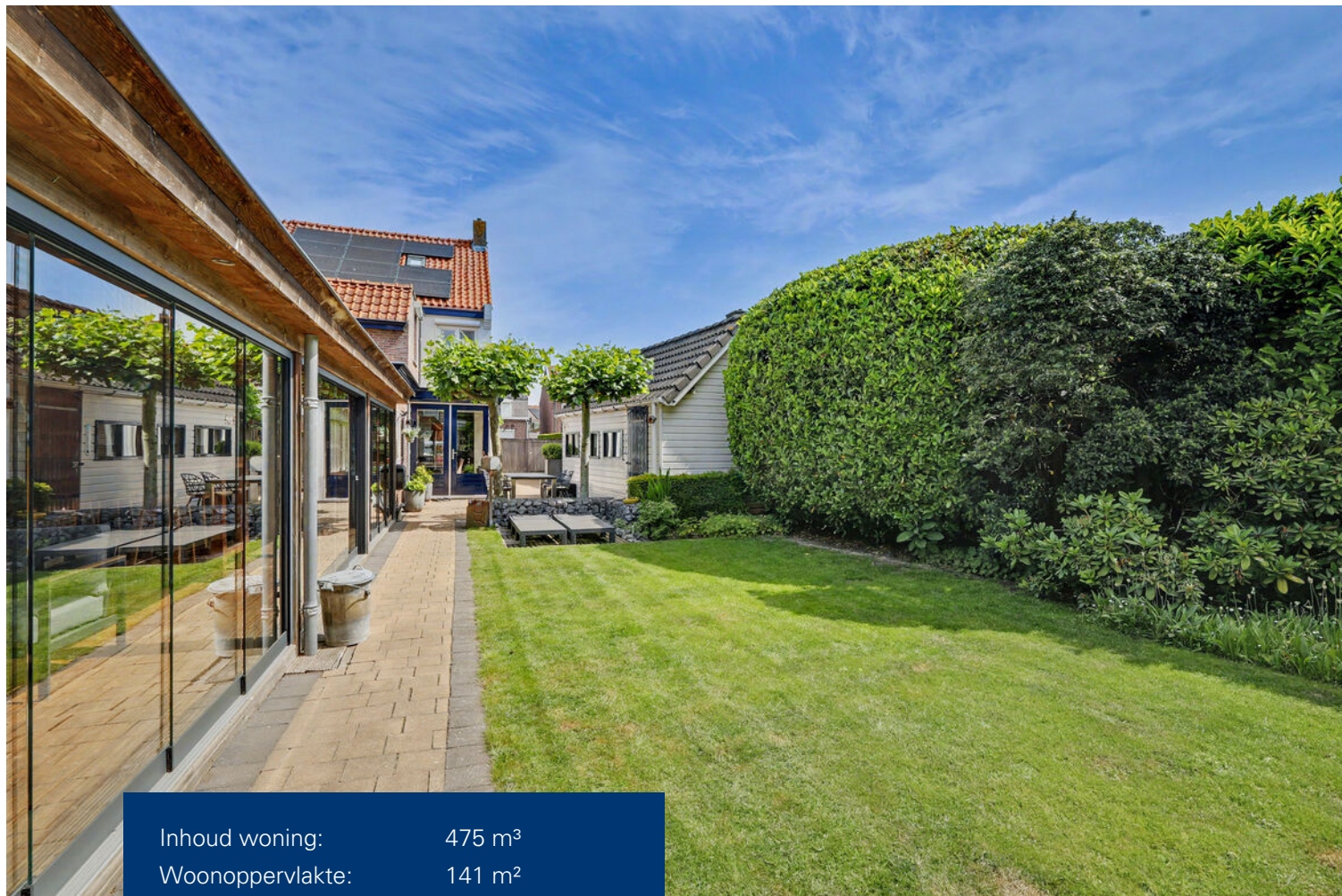
begint bij Hans van Berkel Makelaardij



TILBURG | Leharstraat 15

vraagprijs € 585.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Inhoud woning:	475 m ³
Woonoppervlakte:	141 m ²
Perceeloppervlakte:	443 m ²
Bouwjaar:	1940

Bijzonderheden:

- ✓ fraaie woning met veel sfeer en karakter;
- ✓ groot tuinperceel, totaal 443 m²;
- ✓ veel leefruimte begane grond;
- ✓ moderne keuken en badkamer;
- ✓ fraaie tuinkamer / loungebar;
- ✓ garage aanwezig alsmede oprit voor meerdere auto's;
- ✓ energielabel D;
- ✓ 11 zonnepanelen aanwezig;
- ✓ voorzien van dakisolatie, gedeeltelijk voorzetwanden met isolatie en grotendeels HR+ + beglazing;

Omschrijving

Op een fijne woonlocatie aan een breed opgezette straat ligt deze fraaie en sfeervolle, uitgebouwde jaren dertig erkerwoning. De halfvrijstaande woning beschikt over een garage, tuinkamer/loungebar en berging en is gelegen op een ruim perceel van maar liefst 443 m².

De woning is goed afgewerkt en biedt volop leefruimte. Zo beschikt de begane grond over een ruime woonkamer met karakteristieke erker en een royale woonkeuken. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een fraaie, recent gemoderniseerde badkamer. De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en is momenteel in gebruik als vierde slaapkamer.

Ook buiten is er volop ruimte om te genieten. De achtertuin beschikt over een fraaie tuinkamer/loungebar met glazen schuifpanelen, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden worden.

Kortom: een sfeervolle en ruime woning met volop mogelijkheden, waar het binnen én buiten heerlijk vertoeven is. Kom eens kijken en laat je verrassen!

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Entree, hal met trapopgang;

Ruime en sfeervolle woonkamer met karakteristieke erker en shutters, een eiken planken vloer en grotendeels gestucte wanden en plafond. De vele zijramen zorgen voor een prettige lichtinval. Tevens is de woonkamer voorzien van airconditioning;

Aansluitend bevindt zich de ruime woonkeuken met een fraaie en moderne inrichting, voorzien van onder andere een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser;

Vanuit de keuken is tevens de verdiepte kelderkast bereikbaar, waarin onder andere de vernieuwde elektrische installatie is gesitueerd;

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de ruime bijkeuken met de opstelling van de combi-ketel. Vanuit hier is tevens de wasruimte en het separate toilet bereikbaar. Het toilet is voorzien van een wandcloset en fonteintje;

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Diverse paneeldeuren geven de verdieping extra karakter;

Twee slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen, waarvan één slaapkamer beschikt over een ingebouwde kast. Beide kamers zijn voorzien van een laminaatvloer;

De ruime slaapkamer aan de achterzijde is eveneens voorzien van een laminaatvloer;

De recent geheel gemoderniseerde badkamer is fraai uitgevoerd en beschikt over een ligbad, inloopdouche, wastafel met meubel en twee kranen alsmede een wandcloset;

Omschrijving

Op de overloop bevindt zich daarnaast een ingebouwde kast en een deur naar de tweede verdieping, welke via een vaste trap bereikbaar is;

Tweede verdieping:

Via de vaste trap is de ruime tweede verdieping bereikbaar, welke momenteel in gebruik is als slaapkamer;

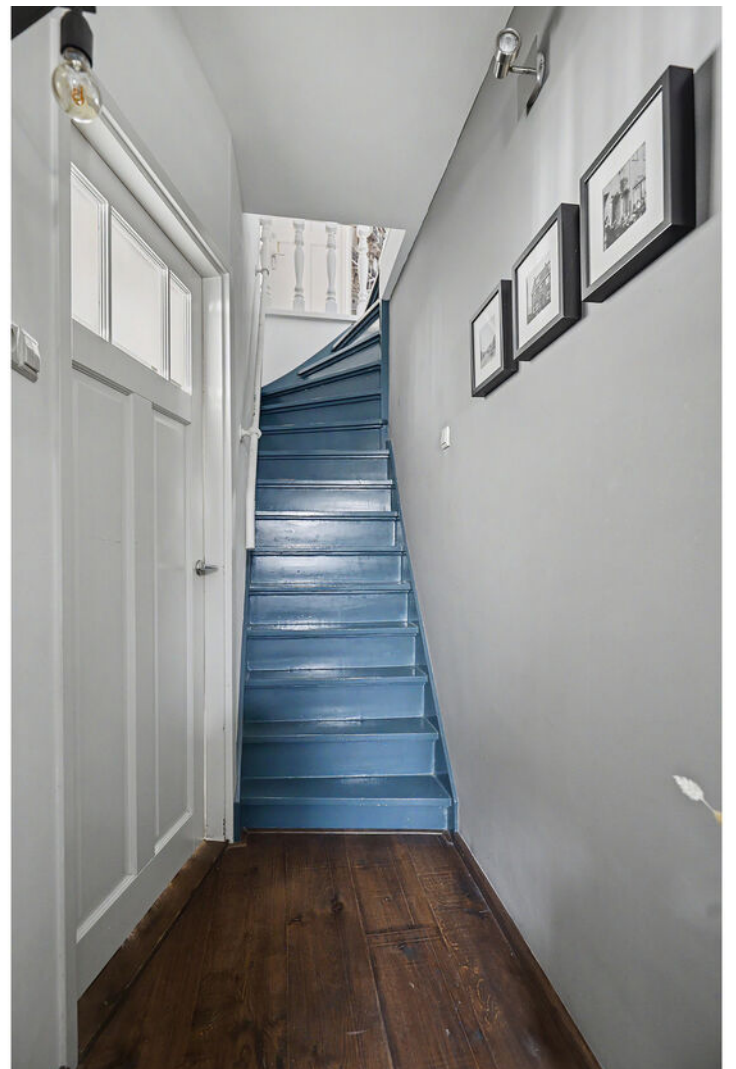
De ruimte beschikt over veel lichtinval dankzij de dakkapel en het dakraam. De karakteristieke spantconstructie is in het zicht gelaten. Tevens is er airconditioning aanwezig en is er volop bergruimte achter de knieschotten;

Buiten:

Aan de voorzijde bevindt zich een verzorgde tuin die toegang geeft tot de woning. Daarnaast beschikt de woning over een ruime oprit met afgesloten poort, waar meerdere auto's kunnen worden geparkeerd. Vanuit de oprit is tevens de garage bereikbaar;

De achtertuin is fraai aangelegd met diverse beplanting, een gazon en sierbestrating. Direct achter de woning bevindt zich de sfeervolle tuinkamer/loungebar, die is voorzien van glazen schuifpanelen. Hierdoor is deze ruimte op verschillende momenten van het jaar heerlijk te gebruiken. De aanwezige bar is ter overname en verwarming is mogelijk middels de open haard. Aan de achterzijde bevindt zich daarnaast nog een ruime berging.

Een heerlijke plek om te wonen én te genieten!



































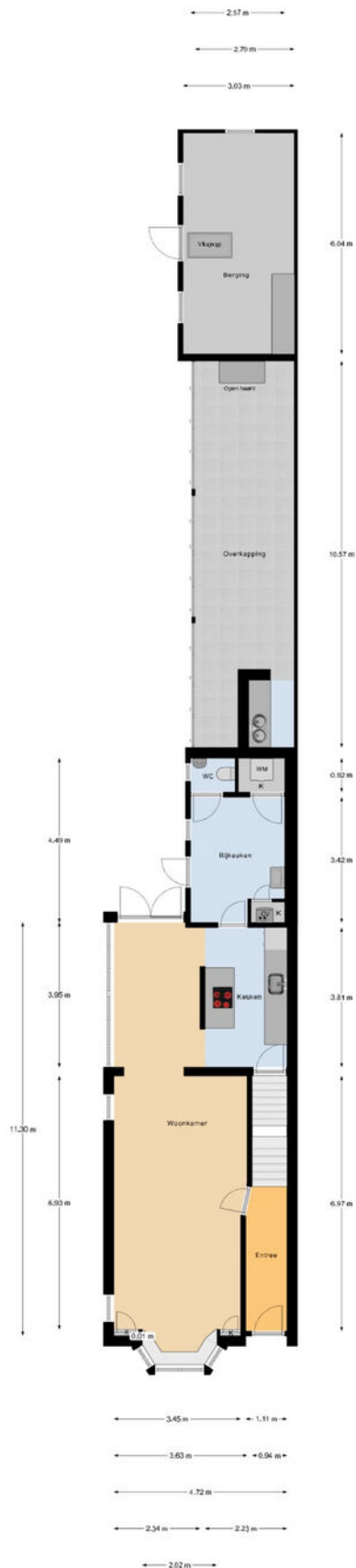






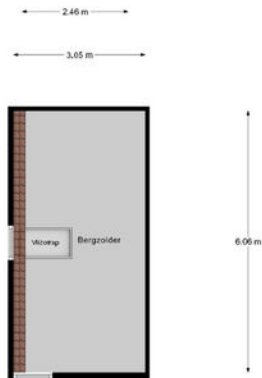


Plattegrond



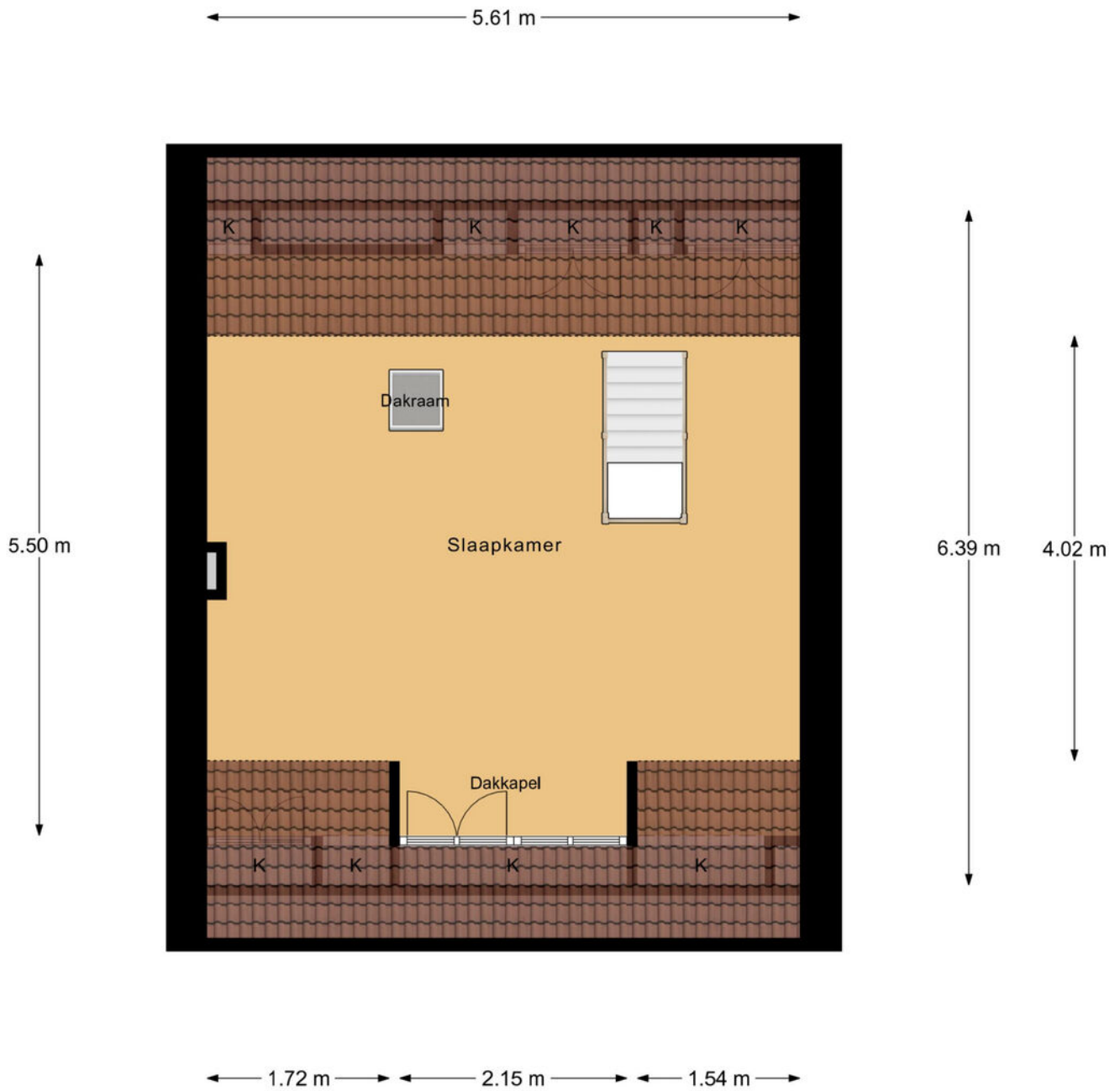
Begane Grond

Plattegrond



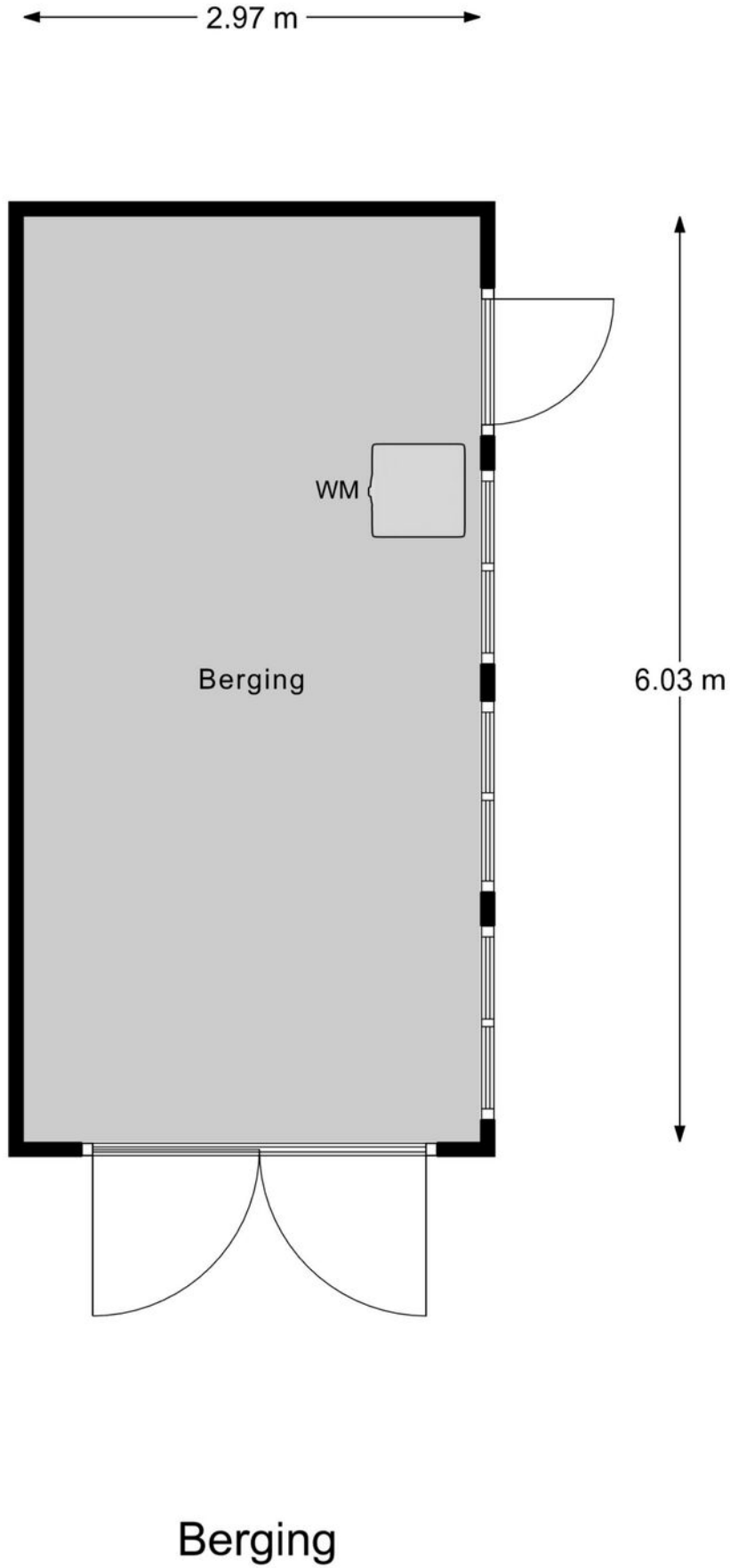
1e Verdieping

Plattegrond



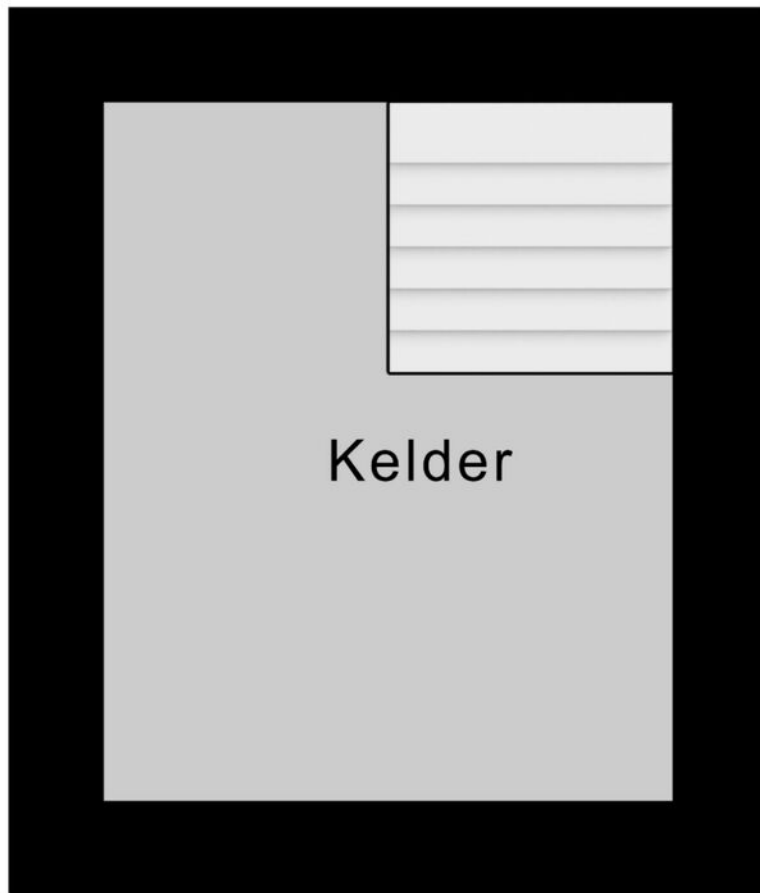
2e Verdieping

Plattegrond



Plattegrond

← 1.79 m →



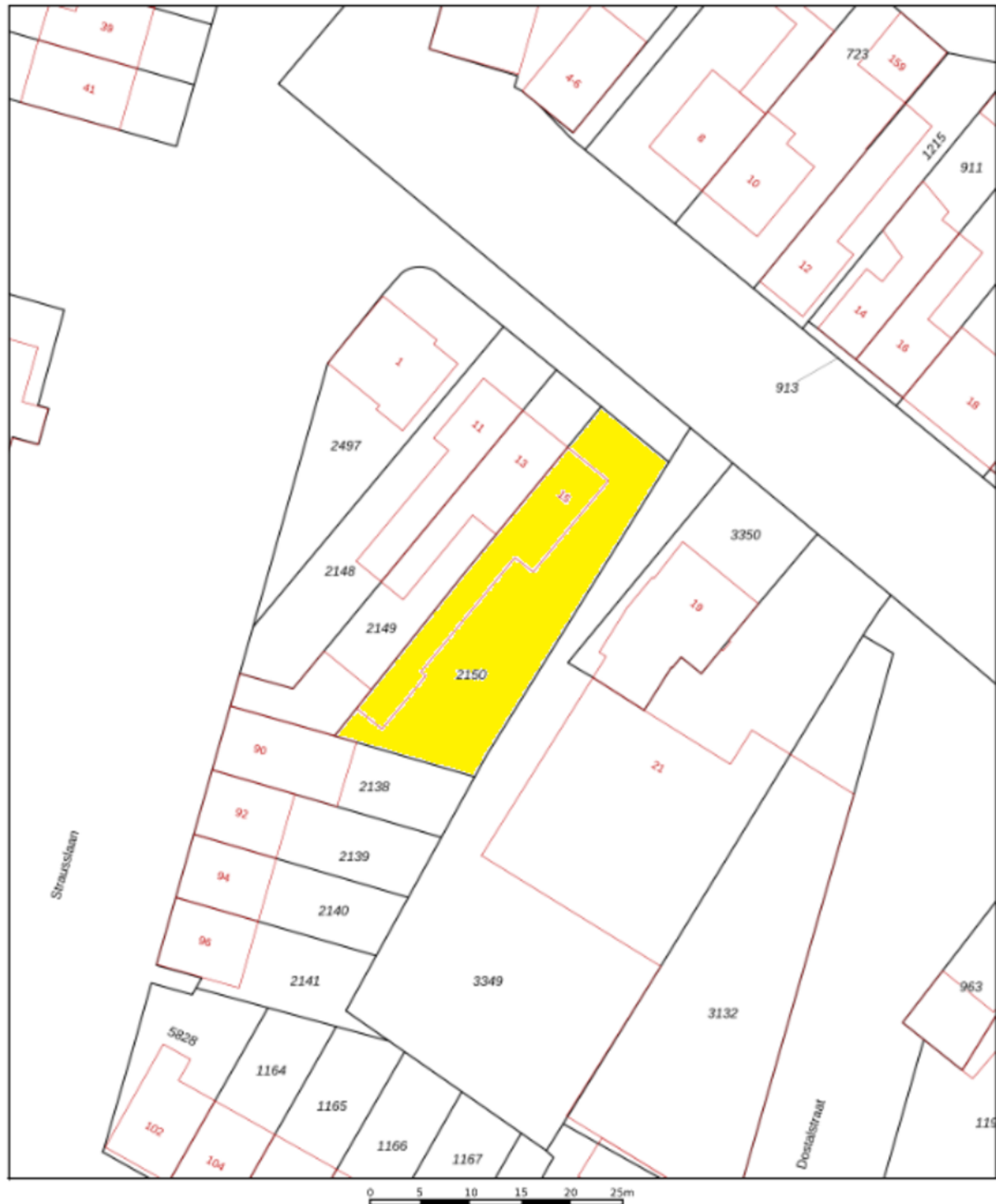
↑
2.20 m
↓

Kelder

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: --



12345

- Perceelnummer
- 12345
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie S
Perceel 2150



Voor een aansluitend uittreksel, geldend op 10 september 2026
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



Geachte heer, mevrouw

Wij hopen dat u na het lezen van deze brochure een goed beeld heeft gekregen van de woning. Wilt u toch graag even gaan kijken?

Wij verzorgen graag een bezichtiging voor u, zodat u de woning eens goed van binnen en buiten kunt zien.

Hebt u een bezichtiging gehad, dan vragen wij u vriendelijk om ons even te bellen voor een korte reactie. De verkopers zijn altijd erg benieuwd wat u van de woning vond.

Ook uw woning verkopen wij graag. In ons bestand hebben wij een groot aantal woningzoekers.

Wilt u graag de waarde van uw eigen woning weten, bel ons voor een gratis waardebepaling van uw woning.

Voor een deskundig en onafhankelijk advies omtrent de financiering van uw woning kunt u uitstekend terecht bij HVB Hypotheken. Het intakegesprek is gratis en geheel vrijblijvend!

Mocht u vragen of opmerkingen hebben, bel ons dan. U kunt ons bereiken via telefoonnummer 013-5070930 of per e-mail makelaardij@hansvanberkel.nl

Kijk voor ons actuele woningaanbod ook op internet www.hansvanberkel.nl

Met vriendelijke groet,

Team Hans van Berkel Makelaardij

Over ons



Hans van Berkel Makelaardij

Al meer dan 30 jaar is het NVM Makelaarskantoor een begrip in Tilburg en omstreken. Hans van Berkel begon destijds als bouwkundig makelaar. Met zijn diploma's en werkervaring als bouwkundig ingenieur werd er een solide basis gelegd om huizenbezitters en huizenkopers goed te adviseren. Vandaag de dag beschikken wij over een groot netwerk en zijn we gespecialiseerd in: Makelaardij, Hypotheken, Verzekeringen en Pensioenen.

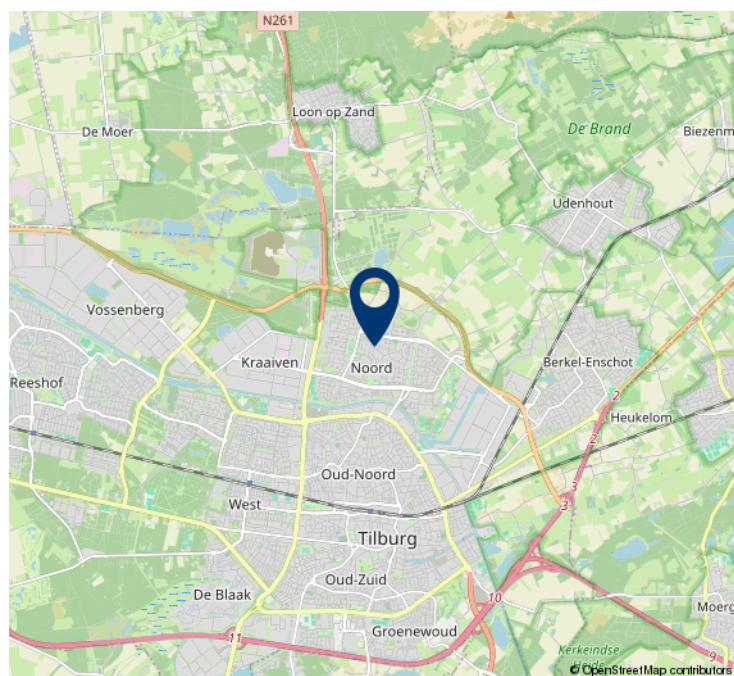
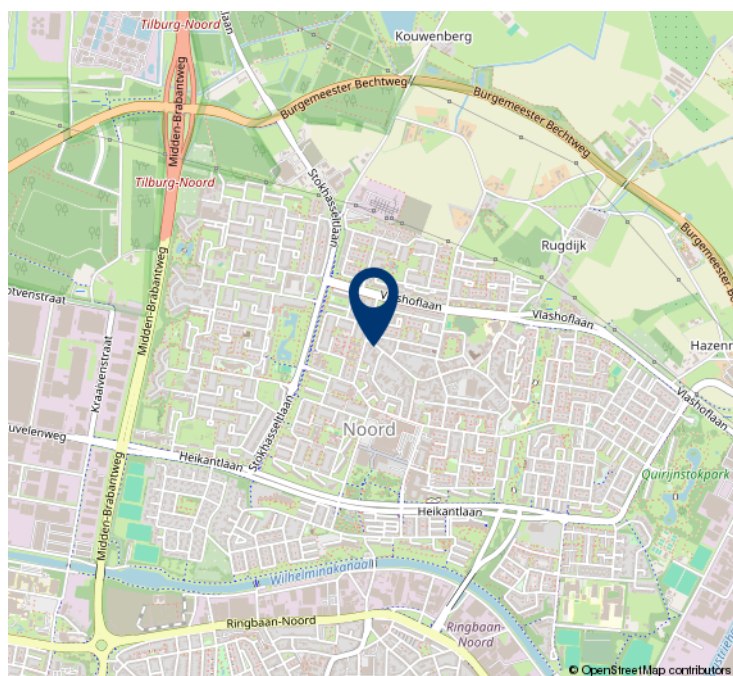
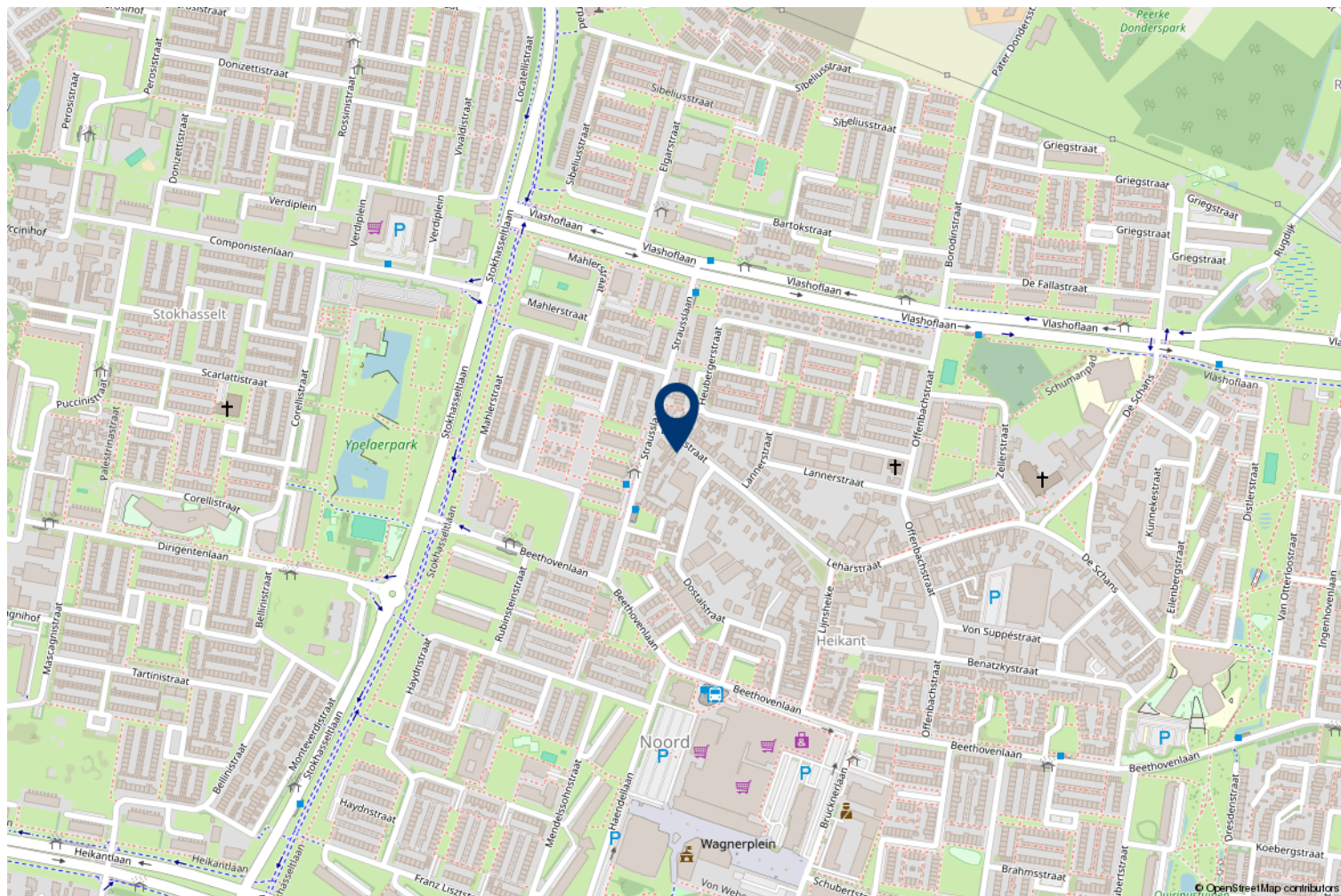
Het team bestaat uit vier hoog opgeleide en enthousiaste medewerkers (Arno Vogels, Hans van Berkel, Marten Rijdsdorp en Dennis van den Corput) met oog voor detail en een groot inlevingsvermogen in de persoonlijke situatie van mensen. Omdat we een klein hecht team vormen, zitten we dicht op de klant en dat

werkt uitmuntend. Bovendien houden wij de actuele marktomstandigheden nauwlettend voor u in de gaten. Waar nodig ondernemen wij gelijk actie.

U kunt rekenen op een doortastende aanpak die zorgt voor een snelle en resultaatgerichte verkoop van uw woning. De succesvolle aanpak wordt keer op keer bevestigd door tevreden opdrachtgevers. Een uitdaging die we ook graag met u aangaan.

Ons kantoor is lid van Nederlandse Vereniging Makelaars (NVM), Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI), Federatie van Financieel Planners (FFP) en aangesloten bij VastgoedCert kamer Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed, Stichting Erkend Hypotheek Adviseur (SEH), Keurmerk Financiële Dienstverlening (KFD).

Locatie op de kaart



HVB Hypotheken

Bij HVB Hypotheken zijn een tweetal gekwalificeerde hypotheekadviseurs werkzaam (**Hans van Berkel** en **Marten Rijsdorp**), die allen zijn opgeleid conform de eisen van de **Stichting Erkend Hypotheekadviseur** (SEH). Deze twee adviseurs zijn ook nog lid van de **Federatie Financieel Planners** (FFP). Het kantoor is ook een van de weinige keurmerkkantoren in de regio, het kantoor is aangesloten bij de **Keurmerk Financiële dienstverlening** (KFD). Deze stichting garandeert o.a. onafhankelijk advies, onafhankelijke klachtenregeling, gratis driejaarlijkse update en vaste procedures. Om de kwaliteit te waarborgen vindt er jaarlijks een audit plaats conform de richtlijnen van de **Autoriteit Financiële Markten** (AFM).

Op onze website www.hvb-hypotheken.nl vindt u o.a. onze dienstverleningsdocumenten, algemene voorwaarde en rekentools.

Met vriendelijke groet

Hans van Berkel makelaardij



De geldverstrekkers van HVB Hypotheken



LLOYDS BANK



Rabobank



Heeft u interesse?



Besterdplein 38
5014 HP Tilburg

013-5070930 • makelaardij@hansvanberkel.nl
hansvanberkel.nl

