

Tilburg

JAN VAN DER LEESTRAAT 6



Vraagprijs
€ 545.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

JAN VAN DER LEESTRAAT 6 TILBURG

Karakter, ruimte én een verrassend groene plek midden in de stad

Soms kom je een woning tegen die van buiten niet meteen prijsgeeft hoeveel er achter de voordeur schuilgaat. Jan van der Leestraat 6 is er zo één. Deze karaktervolle hoekwoning uit 1932 combineert het fijne gevoel van een jaren '30-woning met opvallend veel leefruimte, maar liefst zes slaapkamers, een diepe groene achtertuin op het zuiden én een royale dubbele garage.

De woning ligt in de buurt Trouwlaan in Tilburg Oud-Zuid, op een aantrekkelijke plek voor wie graag dicht bij de stad woont. Jan van der Leestraat is een unieke straat. Hier heerst nog een hecht buurtgevoel. Buren ontmoeten elkaar bij de picknicktafels en in de zomer wordt de straat ingericht als tweede huiskamer. Het stadspark Oude Dijk ligt vrijwel naast de deur. Fijn om in het groen te wandelen, spelen en sporten. Het centrum is goed bereikbaar, net als winkels, horeca, scholen en andere dagelijkse voorzieningen. Ook het station ligt op circa 1,5 kilometer afstand.

En dan is er die tuin. Zodra je naar achteren loopt, laat je de stad bijna even achter je. Groen, diep, zonnig en ingericht als een echte leefruimte, compleet met fruitbomen. Een plek waar kinderen kunnen spelen, je zelf tussen het groen kunt ontspannen en lange zomeravonden vanzelf wat langer duren.

Een woonkamer met ruimte om te leven

Binnen wacht een verrassend lange leefruimte. De woonkamer biedt volop plaats voor een royale zithoek

én een grote eettafel en voelt dankzij de open verbinding prettig ruim aan. De houten vloer en het vele daglicht geven het geheel een warme, ongedwongen sfeer.

Een bijzonder detail is het karakteristieke glas-in-loodpaneel aan de voorzijde van de woonkamer. De kleuren en geometrische vormen geven de ruimte nét dat beetje extra jaren '30-charme en sluiten mooi aan bij het glas-in-lood in de voordeur. Zo komt het oorspronkelijke karakter van de woning op verschillende plekken subtiel terug.

Aan de achterzijde zorgen de openslaande tuindeuren voor een fijne verbinding met buiten. Zodra het weer het toelaat, zet je ze open en wordt de tuin als vanzelf onderdeel van het dagelijkse leven.

Een keuken met een eigen gezicht

De keuken is praktisch ingericht in een lange wandopstelling en heeft met de houten fronten en groene wandtegels een uitgesproken, eigen karakter. Hier is voldoende werk- en bergruimte en dankzij de verbinding met de woonkamer blijf je tijdens het koken betrokken bij wat er aan tafel en in de zithoek gebeurt.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken. Een praktische extra ruimte voor onder meer de wasapparatuur, met daarnaast het toilet en toegang tot de achtertuin.

Zes slaapkamers: ruimte in overvloed

Met in totaal zes slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen is dit een huis dat gemakkelijk meegroeit met zijn bewoners.



Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De twee grotere kamers aan de voorzijde bieden prettig veel ruimte, terwijl de derde kamer zich uitstekend leent als kinder-, werk- of logeerkamer.

De tweede verdieping voegt daar nóg eens drie kamers aan toe. Daarmee zijn er volop mogelijkheden voor een groot gezin, thuiswerken, hobby's, logees of een combinatie daarvan. Ook is hier aanvullende bergruimte onder de schuine dakvlakken aanwezig.

Ruime badkamer om lekker te ontspannen

De badkamer is absoluut een van de verrassingen van deze woning. Dankzij de royale afmetingen is er volop bewegingsruimte en voelt het geheel prettig licht aan. Het grote hoekbad nodigt uit tot een heerlijk ontspannen moment, terwijl de badkamer daarnaast beschikt over een douche, wastafel en toilet

Een diepe tuin op het zuiden

Wie van buitenleven houdt, gaat hier waarschijnlijk heel blij van worden. De achtertuin is opvallend diep en ligt gunstig op het zuiden. Geen strak aangeharkte postzegel, maar een tuin met karakter: veel groen, volwassen beplanting en fruitbomen maken er een heerlijke fruittuin van.

Er is ruimte om te spelen, tuinieren, uitgebreid te tafelen of juist een rustig hoekje in het groen op te zoeken. Door de lengte van het perceel ontstaan vanzelf verschillende plekken in de tuin, ieder met een eigen sfeer.

En dan... die garage

Helemaal achter op het perceel wacht nog een bijzonder pluspunt: de royale dubbele garage. Deze is voorzien van een elektrische garagedeur en biedt een zee aan praktische ruimte.

Auto's, fietsen, motor, gereedschap, hobbyspullen of een uitgebreide werkplaats: hier kun je alle kanten mee op. Zeker zo dicht bij het centrum is zo'n hoeveelheid eigen garage- en bergruimte een bijzonder fijne aanvulling op het woonhuis.

Jaren '30 met ruimte voor nu

De woning dateert uit 1932 en heeft daarmee die karakteristieke basis die veel liefhebbers van oudere woningen aanspreekt. Tegelijkertijd is er door de royale indeling, zes slaapkamers, zonnepanelen, dubbele garage en diepe tuin opvallend veel ruimte voor het leven van nu.

Jan van der Leestraat 6 is dan ook geen doorsnee stadswoning. Het is een huis voor mensen die ruimte zoeken, graag buiten leven en tegelijkertijd de levendigheid van Tilburg dichtbij willen houden.

Een karaktervol jaren '30-huis, zes slaapkamers, een zonnige fruittuin én een dubbele garage – en dat allemaal op korte afstand van hartje Tilburg. Hier valt achter de voordeur heel wat te ontdekken.



Pluspunten op een rij:

Bouwjaar: 1932;
Zes slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen;
Royale woonkamer met openslaande tuindeuren;
Zeer ruime badkamer;
Diepe achtertuin op het zuiden;
Royale dubbele garage met elektrische garagedeur;
12 Zonnepanelen;
Veel praktische bergruimte;
Gelegen in Tilburg Oud-Zuid;
Energie label A, geldig tot en met 26-08-2036;
Centrum en dagelijkse voorzieningen op korte afstand;
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

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 totale 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. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf.

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	133 m ²
Perceeloppervlakte	204 m ²
Inhoud	470 m ³
Bouwjaar	1932













































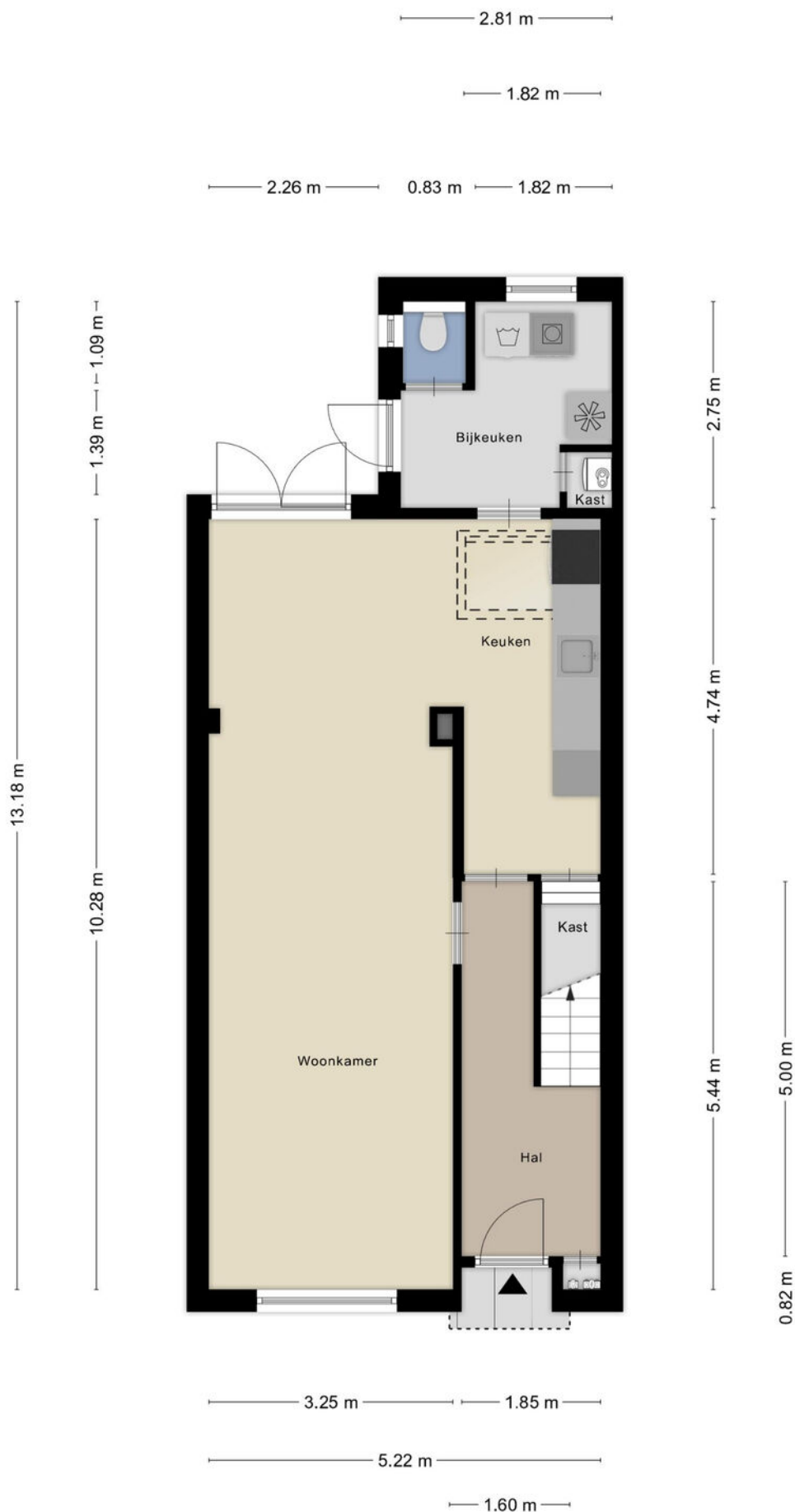








PLATTEGROND

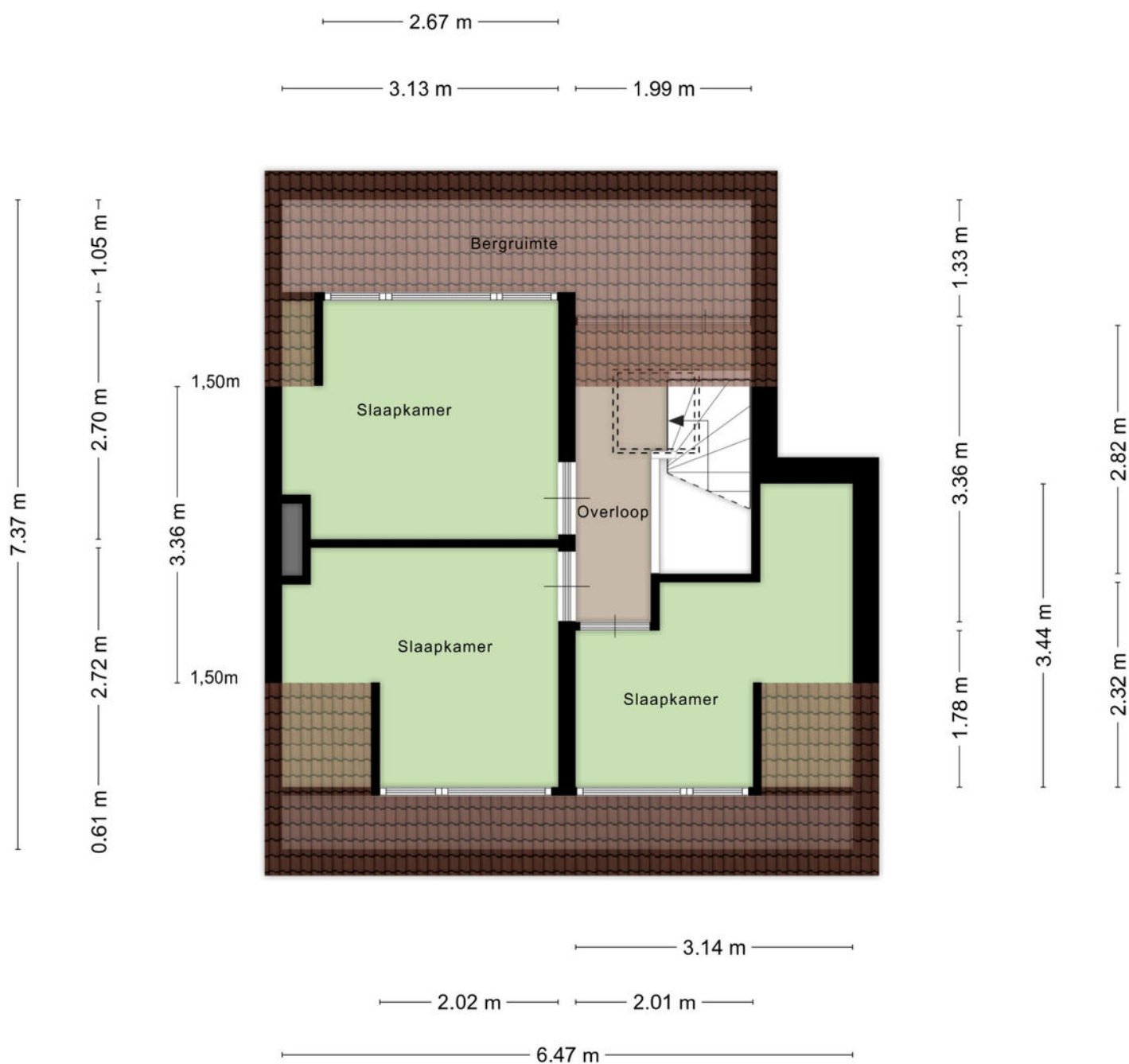


PLATTEGROND



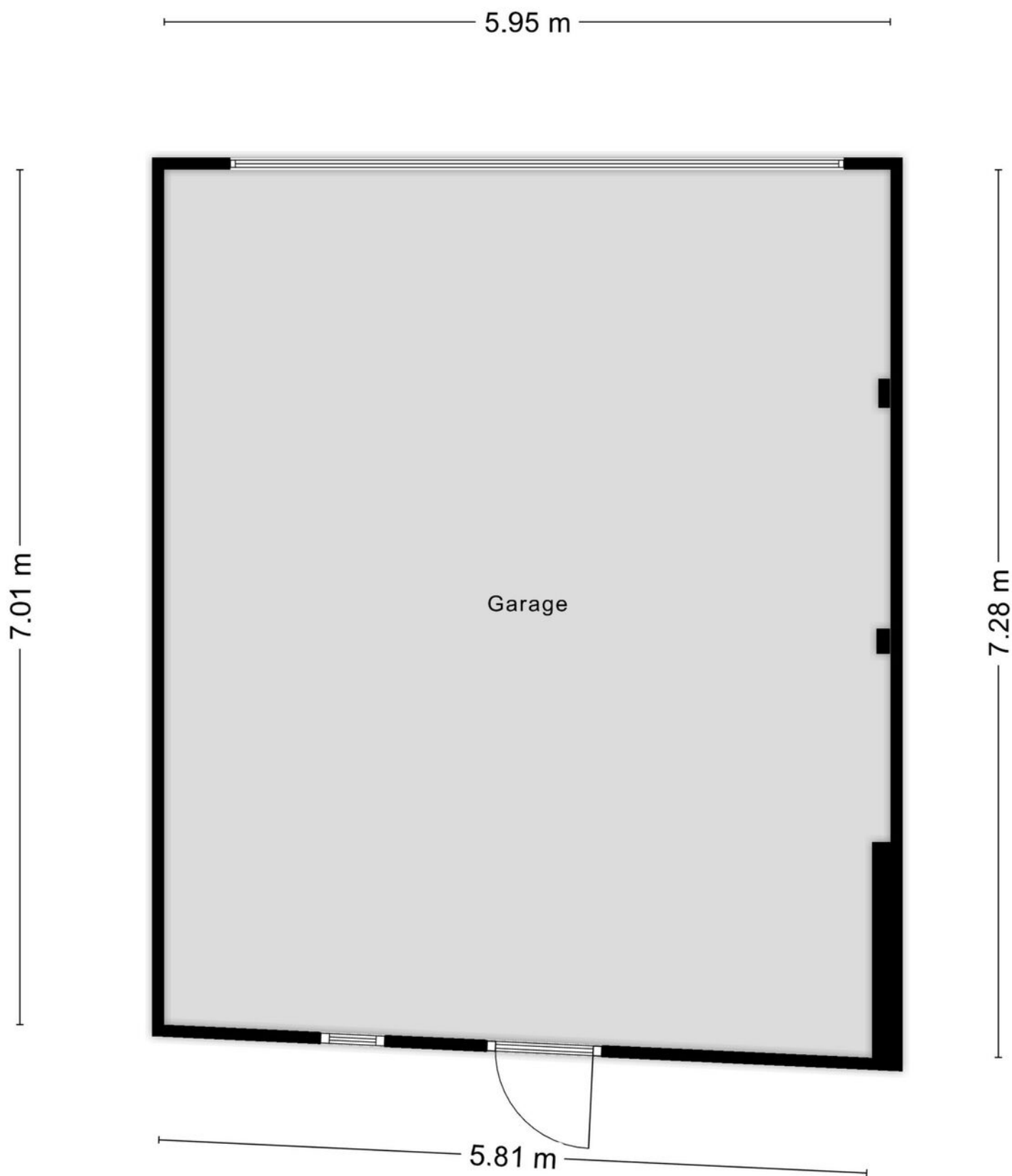
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie M

Perceel 8439

12345
25
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

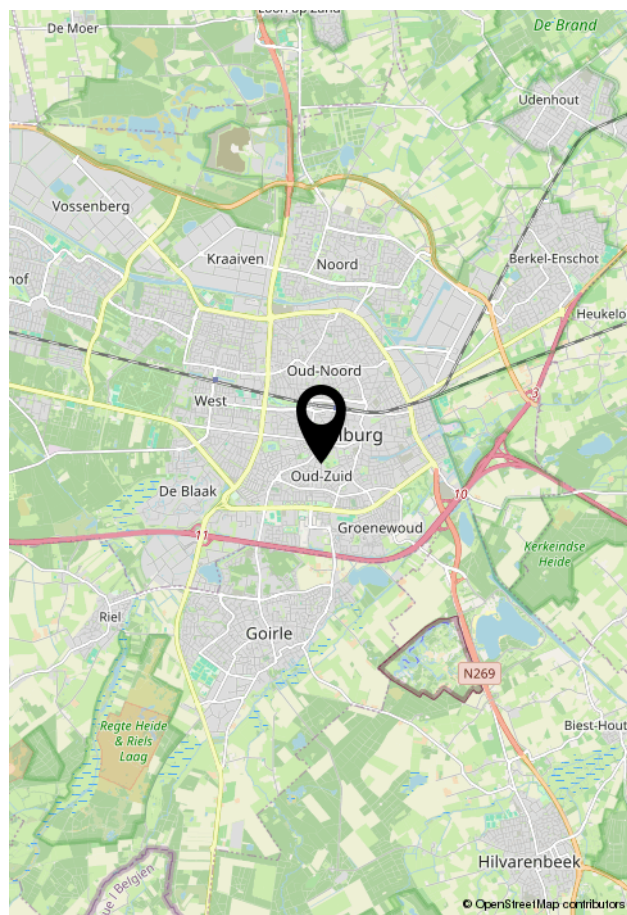
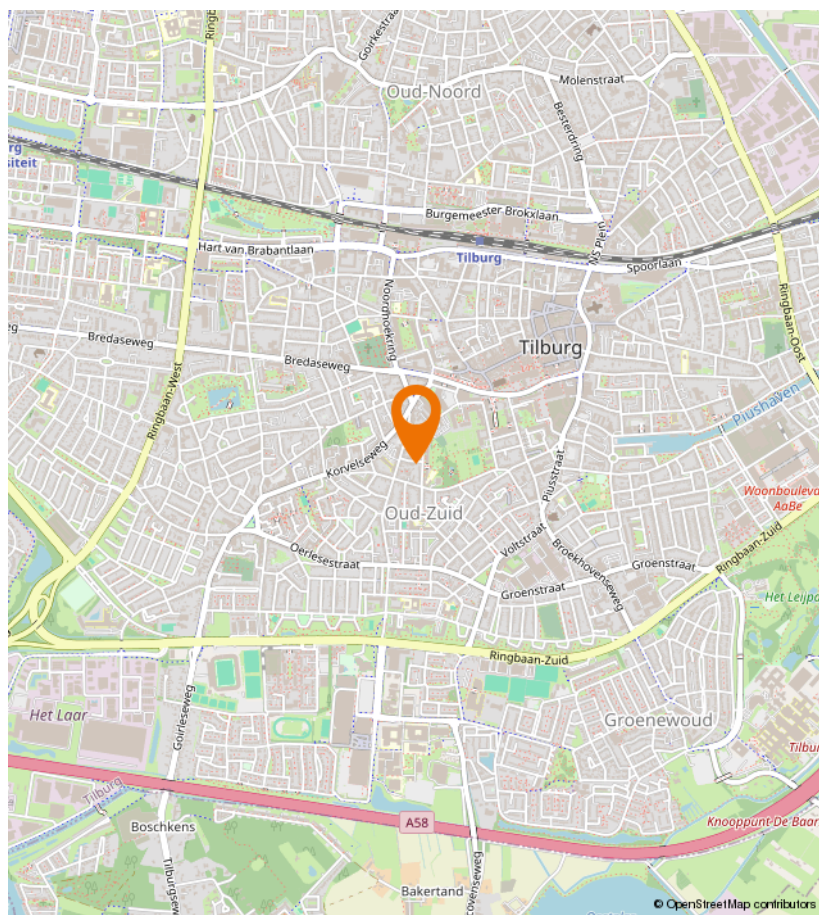
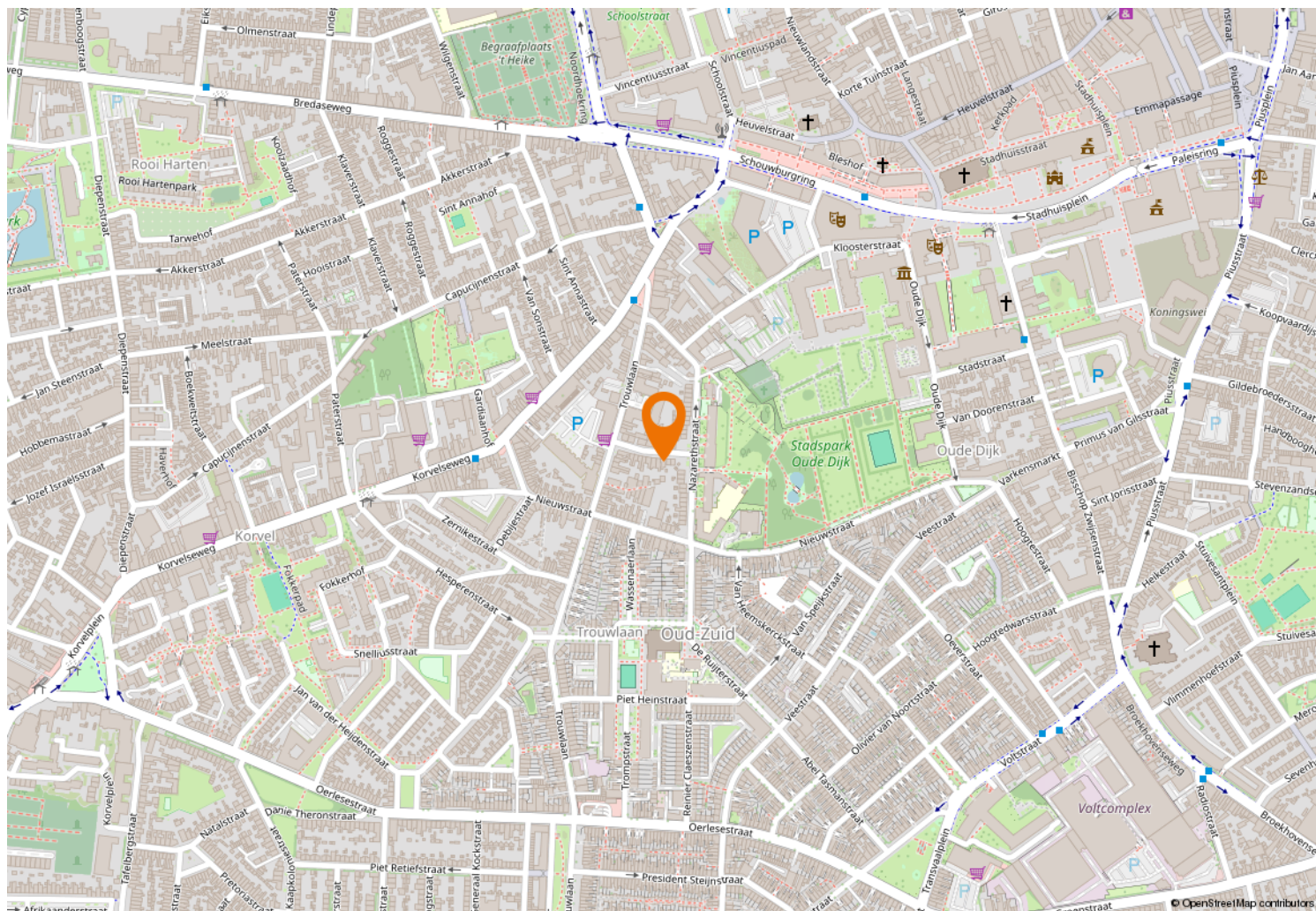
Bebouwing

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 augustus 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.

