

Verrassende woning!

TILBURG, Leharstraat 135

Vraagprijs € 400.000,- k.k.

PEETERS BOUCKAERT
BRAM MARK
MAKELAARS

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



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1926
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	4
Inhoud:	493 m^3
Woonoppervlakte:	109 m^2
Perceeloppervlakte:	263 m^2
Overige inpandige ruimte:	19 m^2
Externe bergruimte:	27 m^2
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel:	E

Omschrijving

**Sommige woningen moet je niet vanaf de straat proberen in te schatten. Leharstraat 135 is daar een uitstekend voorbeeld van.
Achter deze gevel gaat immers méér schuil dan je in eerste instantie verwacht.**

**De woning is recent gerenoveerd en gemoderniseerd, biedt circa 109 m² woonoppervlakte en staat op een opvallend ruim perceel van maar liefst 263 m².
En dat laatste merk je vooral achter de woning: hier ligt een verrassend grote tuin waar je in Tilburg niet iedere dag tegenaan loopt.**

Ook binnen is er slim met de ruimte omgegaan. Op de eerste verdieping is aan de achterzijde een opbouw gerealiseerd met daarin een royale ouderslaapkamer.

Buiten wordt het ruimteverhaal gewoon voortgezet. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging van circa 27 m² met aangebouwde overkapping en direct aan de woning bevindt zich nóg een berging van circa 11 m². Fietsen, hobby's, klussen, opslag of gewoon lekker veel spullen: ruimte genoeg. En niet alleen ruimte, de tuin biedt ook nog eens volledige privacy!

Nog een aardig detail: de ligging. Leharstraat 135 ligt in een gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht, vlakbij het riante, groene plantsoen voor de kerk aan De Schans én op korte (loop)afstand van winkelcentrum Wagnerplein.

Recent aangepakt, verrassend ruim, een flinke tuin en veel praktische extra meters. En dat voor een vraagprijs van € 400.000,- k.k.

Ons advies? Kijk vooral even verder dan de voorgevel. Deze woning bewaart het leukste namelijk voor daarna.

KENMERKEN:
- De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1926, omstreeks 2022-2023 is de woning gerenoveerd.
- De woonoppervlakte bedraagt 109 m² (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- De inhoud van de woning is 454 m³ (conform op locatie ingemeten NEN 2580 meetrapport)*.
- Perceeloppervlakte bedraagt 263 m².
- Verwarming en warm water worden geleverd door een Vaillant combi uit 2011.
- Woonkamer en badkamer zijn tevens v.v. vloerverwarming.
- De woning heeft vloerisolatie, muurisolatie en dakisolatie (bij de opbouw).
- Het gehele kozijnwerk is vervangen en grotendeels v.v. HR++ glas.
- Het energielabel is een E label en is geldig tot 17 augustus 2036.

INDELING:
BEGANE GROND:
Entree/hal met trapopgang, meterkast en toegang tot de woonkamer.

De lichte woonkamer is v.v. een nieuwe betonvloer en vloerverwarming, afgewerkt met laminaat. De muren zijn glad gepleisterd, net als het plafond. De voormalige trapkast in de woonkamer is open gemaakt, zodat er een sfeervolle (speel-/studeer)nis is ontstaan. Openslaande tuindeuren geven toegang tot het eerste gedeelte van de tuin.

Vanuit de woonkamer is er aan de achterzijde toegang tot de keuken. De 11 m^2 grote keuken heeft een keurige, rechte opstelling, afgewerkt met een granieten blad. De keuken is v.v. een 6 pits gaskookplaat met brede oven, vaatwasser, afzuigschouw, close-in boiler en losse koelkast.

Aansluitend aan de keuken is een achterhal te bereiken. Vanuit deze hal is zowel het toilet, de badkamer als de bijkeuken bereikbaar.

Het toilet is deels betegeld en v.v. een duoblok. De badkamer is compleet vernieuwd en luxe uitgevoerd met een grote inloopdouche, halfvrijstaand ligbad en breed wastafelmeubel. De badkamer is volledig betegeld en v.v. elektrische vloerverwarming en design handdoek radiator.

In de grote, deels betegelde bijkeuken is de opstelling van de wasapparatuur en hier hangt tevens de CV-installatie. Vanuit de bijkeuken is enerzijds het eerste gedeelte van de tuin te bereiken en anderzijds is er een inpandige doorgang naar de eerste, aangebouwde berging. Dit geheel, met de badkamer ernaast, biedt een uitstekende mogelijkheid tot slapen en baden op de begane grond.

1e VERDIEPING:
De overloop is zeer ruim en geeft toegang tot 2 slaapkamers aan de voorzijde, een nieuw gerealiseerd toilet en een hal met daar de toegang tot de aan de achterzijde gerealiseerde, op de keuken gebouwde, 3e slaapkamer.

De kamers zijn zeer sfeervol afgewerkt met laminaat vloeren, pleisterwerk wanden en pleisterwerk plafonds. De opgebouwde ouderslaapkamer heeft een balken plafond.

De kamers hebben de volgende afmetingen:
kamer 1 aan de voorzijde (b x l): 266 x 316 cm;
kamer 2 aan de voorzijde 263 x 275 en
kamer 3 aan de achterzijde 239 x 460 cm.

Het toilet op de overloop is modern, deels betegeld en v.v. een wandcloset en fontein. De opgebouwde ouderkamer aan de achterzijde is tevens v.v. airco.

2e VERDIEPING:
Via een vlizotrap is de grote bergzolder te bereiken. Deze bergzolder heeft een stahoogte in het midden van 1,96 m.

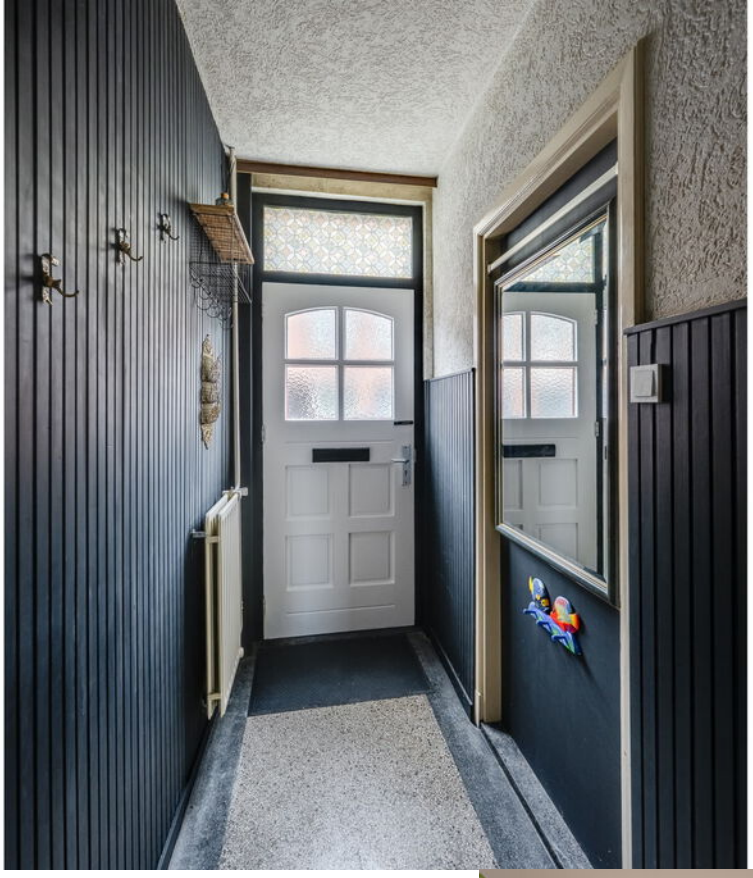
BUITENLEVEN:
Het buitenleven van deze woning is geen standaard tuintje met berging. Naast de woning ligt de eigen poort naar de straatzijde. Vanuit deze poort is het eerste gedeelte van de tuin te bereiken.

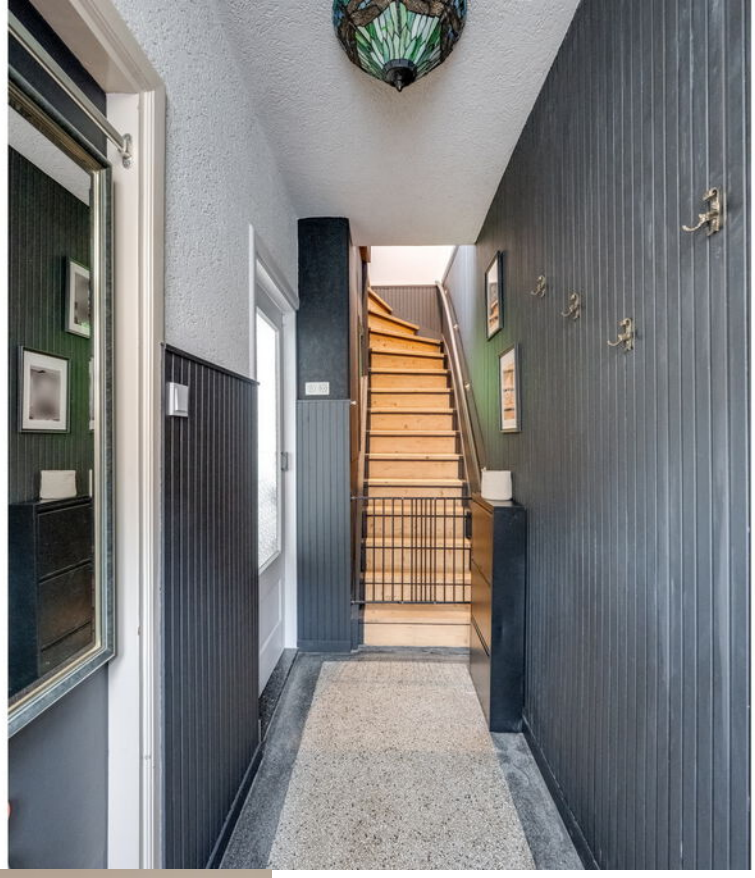
Het eerste gedeelte betreft een 'Fransachtige' binnentuin die zicht geeft op de nieuw gestucte buitengevels van de woning.

Vanuit de binnentuin is er een gang naar het 2e gedeelte van de tuin. In dit 2e gedeelte is de toegang tot de ca. 27 m^2 grote, stenen berging die voorzien is van krachtstroom. Aansluitend is de overkapping / veranda gerealiseerd.

Voor de overkapping is de toegang tot het laatste, 3e deel van de tuin. Dit gedeelte is nu in gebruik als speelruimte. De combinatie van tuinen, berging(en) en veranda, maken de tuin veelzijdig en voor meerdere doeleinden geschikt. De achtertuin is gelegen op het zonnige zuiden gelegen.

* 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 m^2 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.


















































Mees





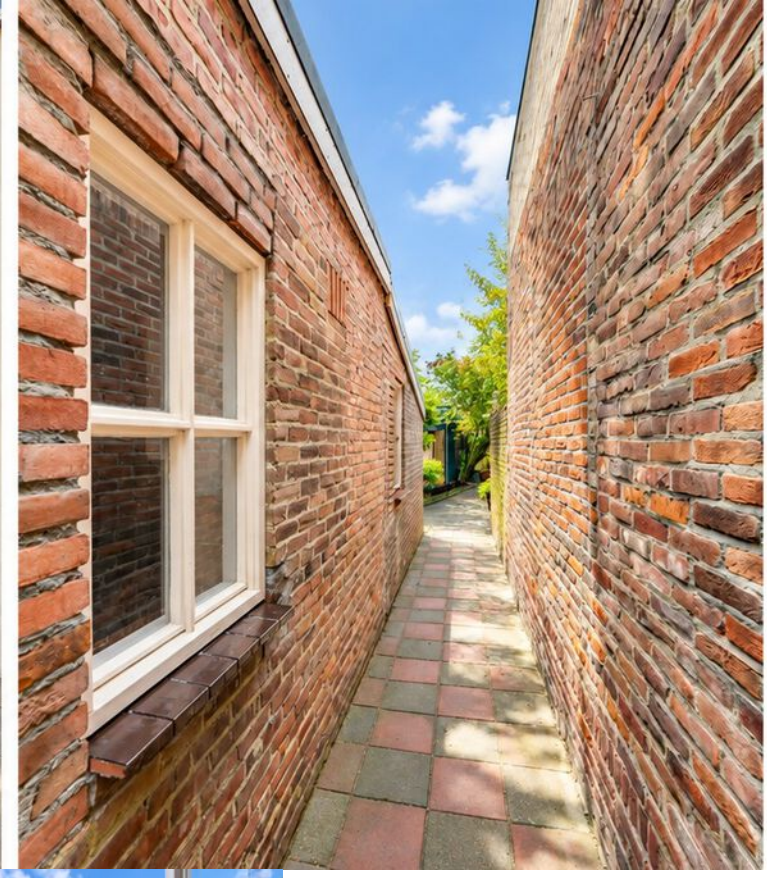




























NVM

EXACT GEMETEN



Volgens branchebrede meetinstructie NEN2580

Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



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



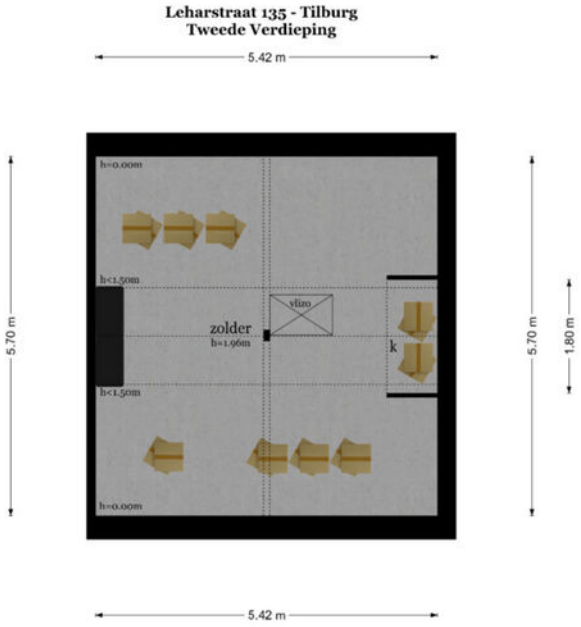
Plattegrond



Plattegrond

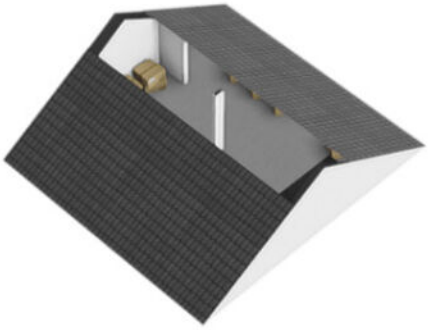


Plattegrond

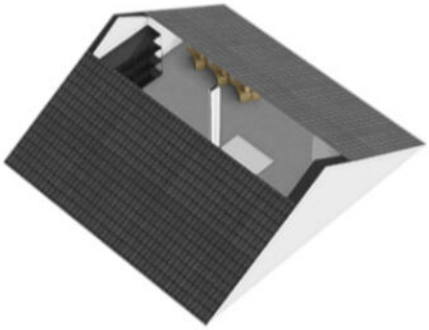


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

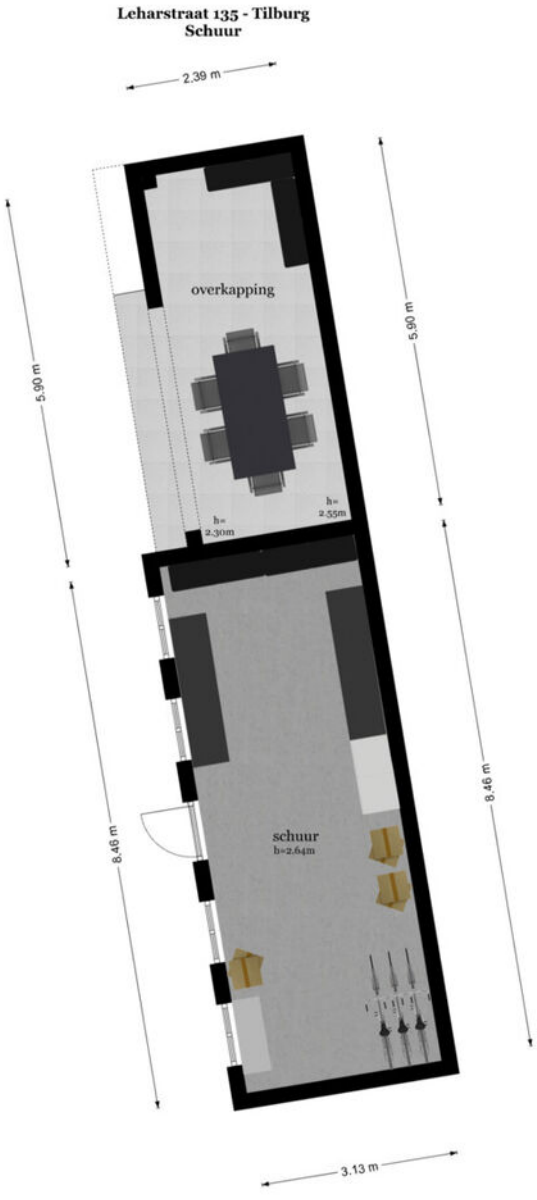
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

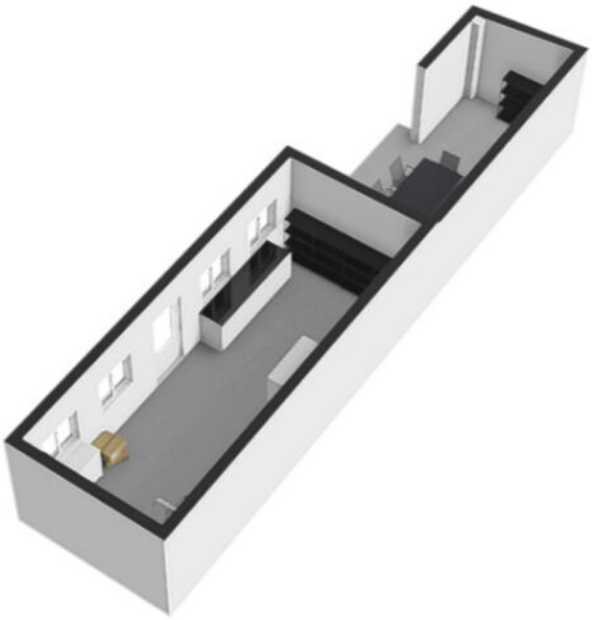


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



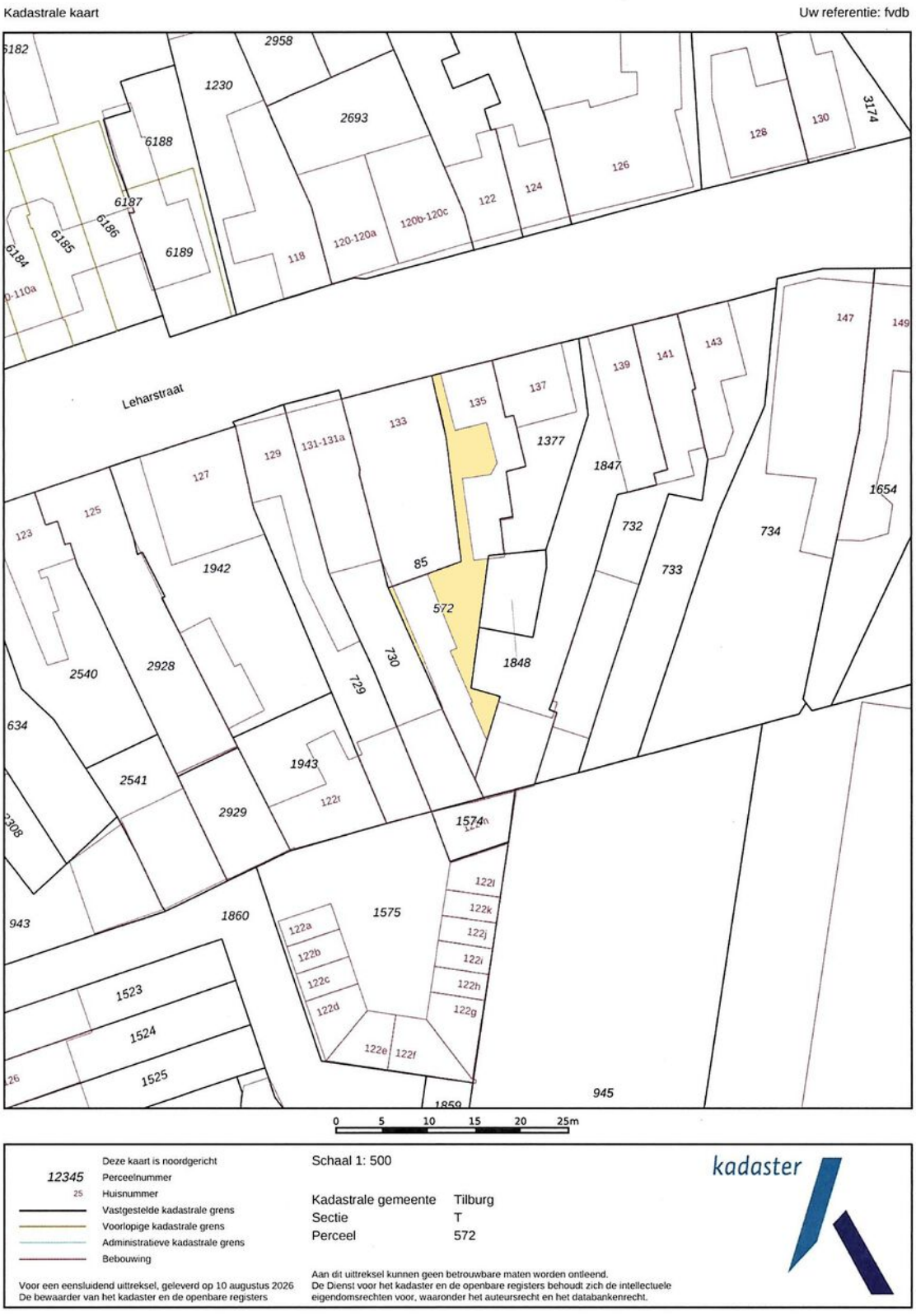
Plattegrond

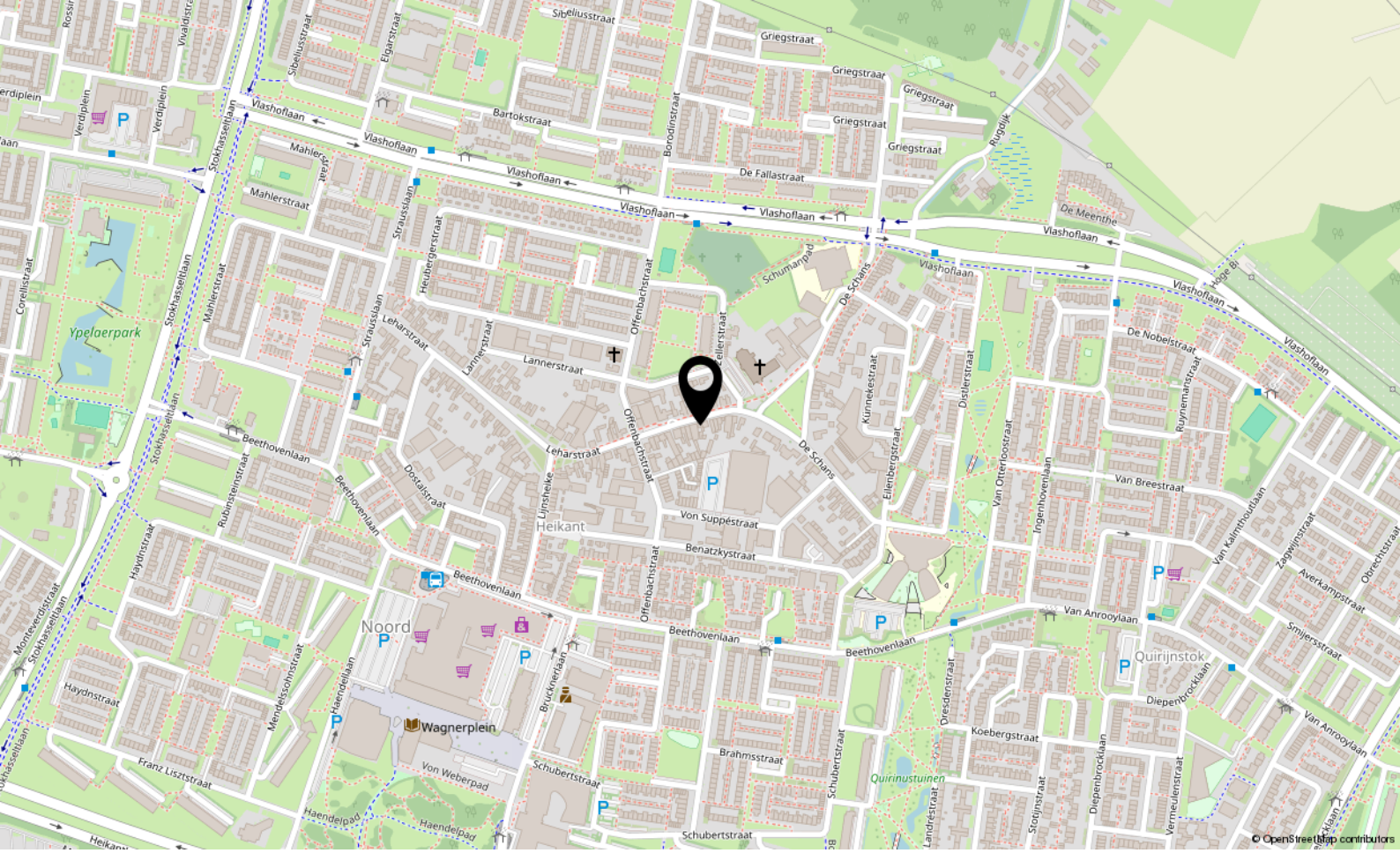


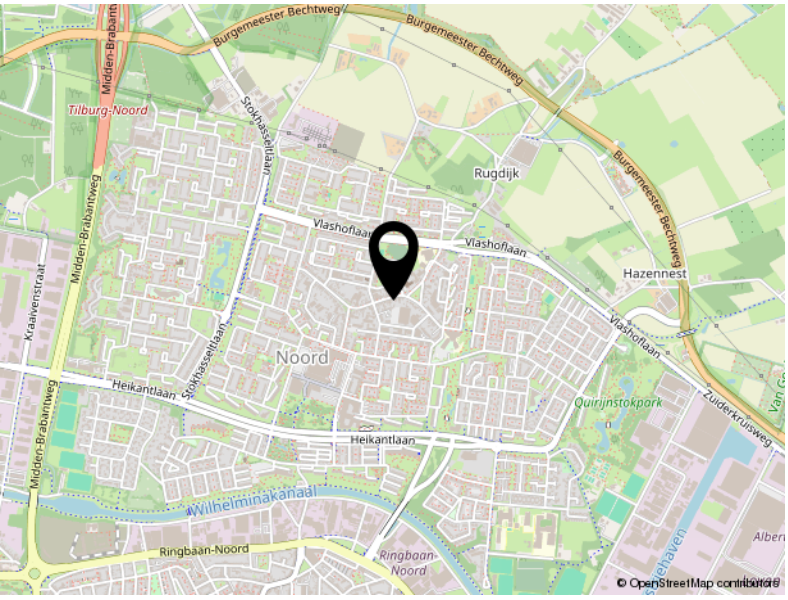
Plattegrond

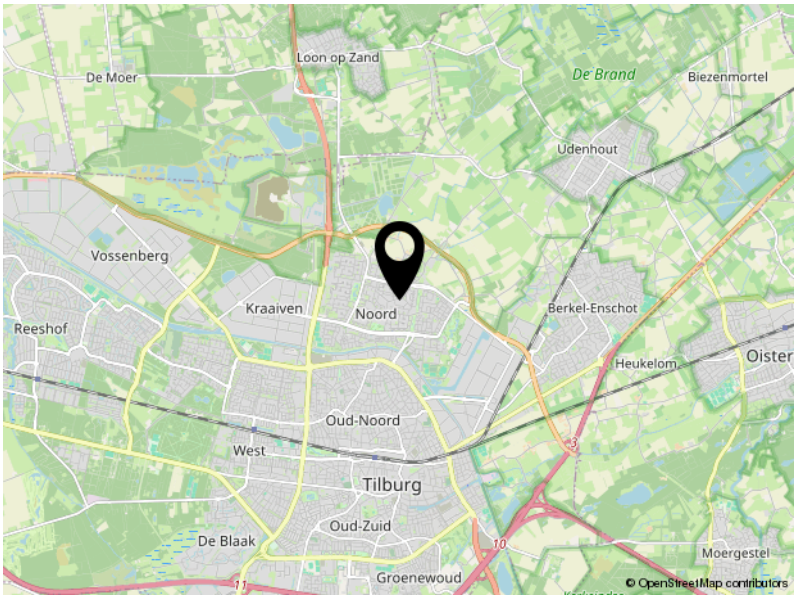


Kadastrale kaart









Locatie

LEHARSTRAAT 135

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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle kasten		X	
- Kasten kastenkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Gekleurd raam bij de trap		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Spiegel	X		
- Elektrische verwarming		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Ouderwetse werkbank links in schuur	X		
Kolomboor in de schuur	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 hypotheken.

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?
Hoofdlijnen:

- 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

PEETERS BOUCKAERT
BRAM MARK
MAKELAARS

Slimstraat 24 B
5071 EK Udenhout

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