DYNAMIS M&S makelaars POWERED BY HRS

Makelaars met verstand van zaken!



Leonard van Vechelstraat 17

5014 HD TILBURG | € 395.000 k.k.

Kenmerken

- Tussenwoning
- 146 m²
- 3 Slaapkamers
- Tilburg

Welkom in uw nieuwe thuis

013 53 592 35
tilburg@hrs.nl

www.hrs.nl



Uw contactpersonen



Paul Mols
Makelaar en taxateur

06 53 68 18 90
paul@hrs.nl



Maxim van de Kam
Vastgoedadviseur (in opleiding tot KRMT)

013 535 9235
maxim@hrs.nl

> Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis.



Inhoud

04 De woning
06 Begane grond
09 1ste verdieping
11 2de verdieping
13 Tuin
15 Ligging
16 Bijzonderheden
17 Verkoopvoorwaarden
18 Plattegronden
23 Kadastrale kaart
24 Extra informatie
29 Onze dienstverlening
30 Klanttevredenheid
31 Ons team

De woning

Karakteristieke stadswoning met drie slaapkamers, een royale dakopbouw en een achtertuin met overkapping, nabij het centrum van Tilburg

Aan de Leonard van Veghelstraat, op een centrale locatie in Tilburg, staat deze karakteristieke tussenwoning met een uitgebouwde begane grond, drie ruime slaapkamers, een volwaardige tweede verdieping en een achtertuin met overkapping, berging en achterom.

De woning heeft een herkenbare gevel en beschikt over verschillende karakteristieke elementen, waaronder een traditionele schouw, schoonmetselwerk en een toog in de woonkamer. Door de uitbouw aan de achterzijde en de gerealiseerde dakopbouw is een ruim woonhuis ontstaan met een praktische indeling en verschillende gebruiksmogelijkheden.

De woning is de afgelopen jaren verhuurd geweest. De afwerking en voorzieningen zijn op onderdelen gedateerd en modernisering ligt voor de hand. Daarmee biedt deze woning een goede basis voor kopers die op zoek zijn naar een karakteristiek woonhuis dat zij naar eigen inzicht en woonwensen willen aanpassen.

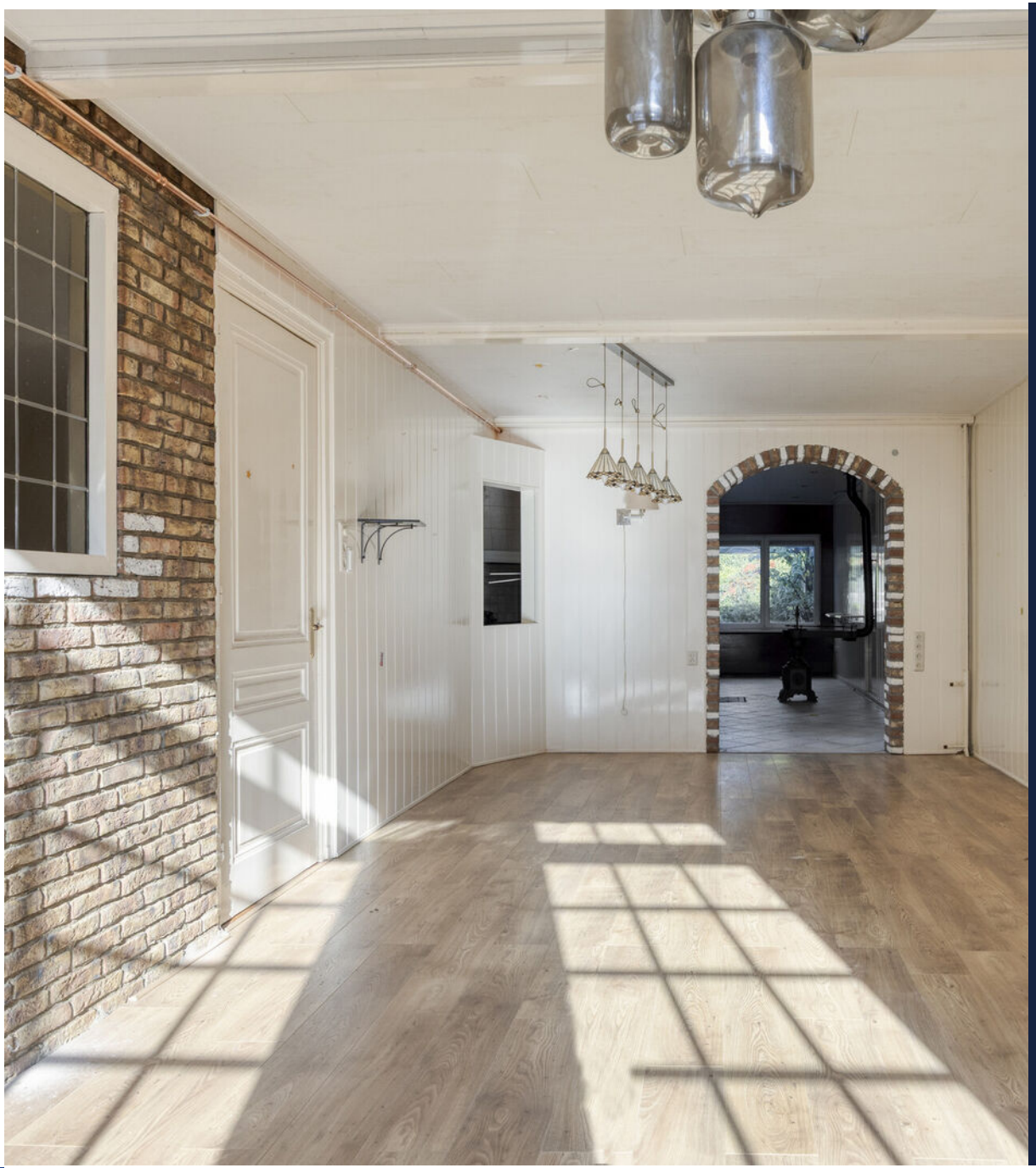






Specificaties

Woonoppervlakte:	146 m²	**Vraagprijs:**	€ 395.000,- k.k.
Overige ruimte:	6 m²	**Aantal slaapkamers:**	3
GG Buitenruimte:	17 m²	**Aantal woonlagen:**	3
Externe bergruimte:	17 m²	**Tuinligging:**	noord
Perceeloppervlakte:	180 m²	**Wijk:**	Tilburg
Inhoud:	540 m³	**Energielabel:**	C



Begane grond

Via de entree met tegelvloer en trapopgang is de woonkamer bereikbaar.
De woonkamer beschikt over een traditionele schouw, schoonmetselwerk en een karakteristieke toog. Deze elementen geven de ruimte een eigen uitstraling. Er is voldoende plaats voor een zitgedeelte en de indeling biedt mogelijkheden om de ruimte naar eigen wens in te richten. De meterkast is in het verleden gemoderniseerd.
Aansluitend bevindt zich de ruime woonkeuken, die mede dankzij de aanwezige lichtkoepel beschikt over natuurlijke lichtinval. De keuken is voorzien van een eenvoudige inrichting en een potkachel. Vanuit de keuken is tevens de kelder bereikbaar, die aanvullende bergruimte biedt.

In de uitbouw aan de achterzijde bevinden zich de badkamer, een separate toiletruimte en de bijkeuken.

De badkamer is ingericht met een inloopdouche en een dubbele wastafel in een meubel. De separate toiletruimte beschikt over een fonteintje.

In de bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de Remeha cv-combiketel. Vanuit deze ruimte is de achtertuin bereikbaar.





















Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en een separate toiletruimte.
Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer die oorspronkelijk uit twee afzonderlijke kamers bestond. Door de samenvoeging is een ruime slaapkamer ontstaan, die desgewenst weer in twee kamers kan worden verdeeld, voor zover dit bouwkundig mogelijk is.

De tweede slaapkamer bevindt zich eveneens op deze verdieping en biedt voldoende ruimte voor gebruik als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Beide slaapkamers beschikken over een eigen wastafel. De afwerking is eenvoudig en kan naar eigen inzicht worden aangepast.

Vanaf de overloop leidt een vaste trap naar de tweede verdieping.








COGNAC
OEUFS
Aurore



Tweede verdieping

Door de in het verleden gerealiseerde dakopbouw beschikt de woning over een volwaardige tweede verdieping.

Hier bevindt zich een ruime derde slaapkamer met een Velux dakraam en houten kozijnen met dubbele beglazing. De dakopbouw zorgt voor extra woonruimte en maakt deze verdieping geschikt voor gebruik als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.





De tuin

De woning beschikt over een achtertuin met een groene inrichting en een houten overkapping.

De overkapping biedt een beschutte zitgelegenheid en vormt een praktische aanvulling op de buitenruimte. Verder is de tuin voorzien van buitenverlichting en diverse elektrapunten.

Achter in de tuin bevindt zich een ruime berging, geschikt voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en overige spullen. De tuin is tevens via een achterom bereikbaar.
De combinatie van de overkapping, berging en achterom maakt de buitenruimte praktisch in gebruik.




WELCOME



Ligging

De Leonard van Veghelstraat ligt op korte afstand van het centrum van Tilburg, in een bestaande woonomgeving met overwegend karakteristieke bebouwing.
De binnenstad met haar winkels, supermarkten, horecagelegenheden en overige voorzieningen is eenvoudig bereikbaar. Ook het Besterdplein en de omliggende winkelvoorzieningen liggen in de directe omgeving. Het centraal station, diverse onderwijsvoorzieningen en uitvalswegen zijn eveneens goed bereikbaar.
De ligging combineert daarmee het gemak van wonen nabij het stadscentrum met de ruimte van een traditionele eengezinswoning en een eigen achtertuin.



Bijzonderheden

• Karakteristieke tussenwoning met uitgebouwde begane grond;
• Royale woonkamer met traditionele schouw en karakteristieke elementen;
• Ruime woonkeuken met lichtkoepel en toegang tot de kelder;
• Badkamer, separaat toilet en bijkeuken op de begane grond;
• Twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping;
• Mogelijkheid tot het realiseren van een vierde slaapkamer door het opnieuw splitsen van de slaapkamer aan de voorzijde;
• Volwaardige tweede verdieping met ruime derde slaapkamer, bereikbaar via een vaste trap;
• Groten deels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
• Gemoderniseerde meterkast en Remeha cv-combiketel;
• Zonnepanelen aanwezig, aantal en werking nader te verifiëren;
• Achtertuin met houten overkapping, berging en achterom;
• Centrale ligging nabij het centrum van Tilburg;
• De woning is gedurende langere tijd verhuurd geweest;
• De afwerking en installaties zijn op onderdelen gedateerd; rekening dient te worden gehouden met moderniseringswerkzaamheden.

Verkoopvoorwaarden

De woning is gedurende langere tijd verhuurd geweest en wordt verkocht in de huidige staat, volgens het principe ‘as is, where is’. Dit houdt in dat koper de woning aanvaardt in de staat waarin deze zich bij het sluiten van de koopovereenkomst bevindt, met inachtneming van de bepalingen die hierover in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Kopers worden geadviseerd zich vooraf goed te informeren over de bouwkundige en technische staat van de woning.

Bezichtigingsmomenten
Om iedere geïnteresseerde een gelijke gelegenheid te bieden de woning te bezichtigen, zijn twee vaste bezichtigingsmomenten vastgesteld:
• Vrijdag 20 november 2026 van 11.00 tot 13.00 uur;
• Zaterdag 21 november 2026 van 10.00 tot 12.00 uur.
Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats op afspraak via Gerritse Makelaardij of M&S makelaars.
Biedingsprocedure
Na de bezichtigingen krijgen geïnteresseerden de gelegenheid om via het digitale biedplatform Move.nl een bod uit te brengen.

De biedingstermijn sluit op vrijdag 27 november 2026 om 12.00 uur.

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht van gunning voor en is niet verplicht het hoogste bod te accepteren.

Tot slot
De Leonard van Veghelstraat 17 is een karakteristieke stadswoning met een ruime indeling, drie slaapkamers, een volwaardige tweede verdieping en een achtertuin met overkapping en berging. De woning vraagt op onderdelen om modernisering, maar biedt door de uitgevoerde uitbreidingen, de beschikbare woonruimte en de centrale ligging een goede basis om een eigen thuis te realiseren.
Wij nodigen u graag uit om de woning tijdens een van de geplande bezichtigingsmomenten te komen bekijken.

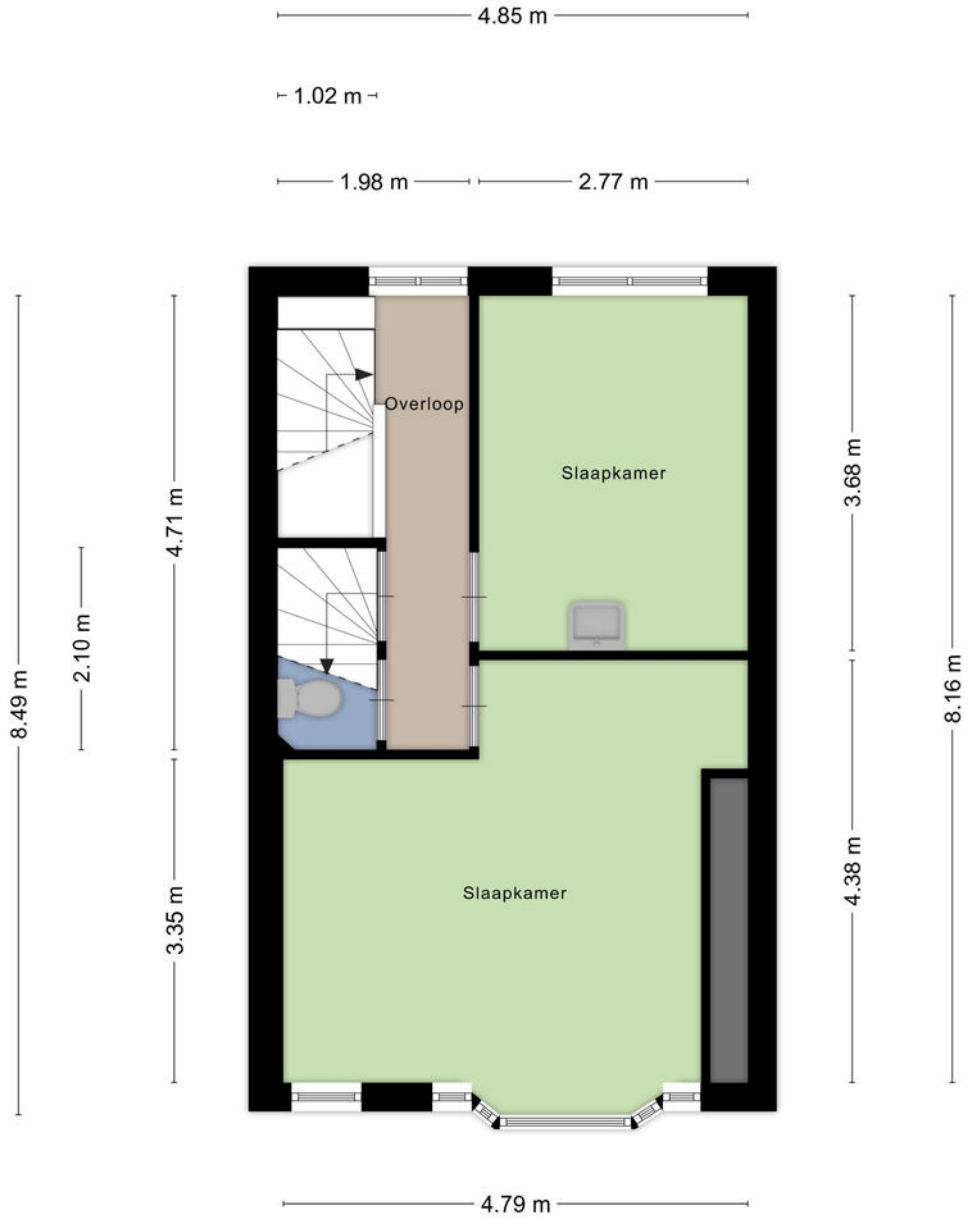
Plattegrond

Begane grond

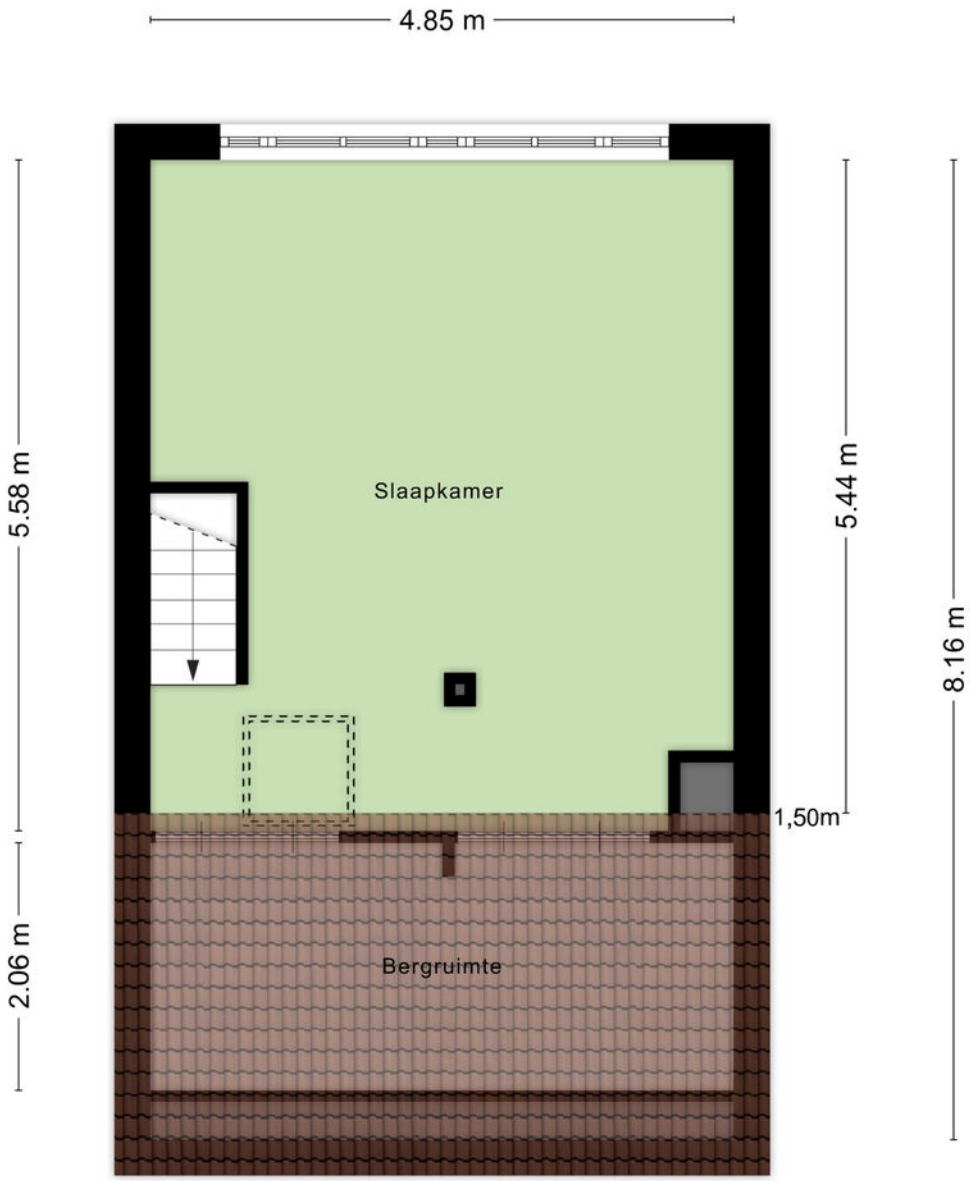


Plattegrond

Eerste verdieping



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



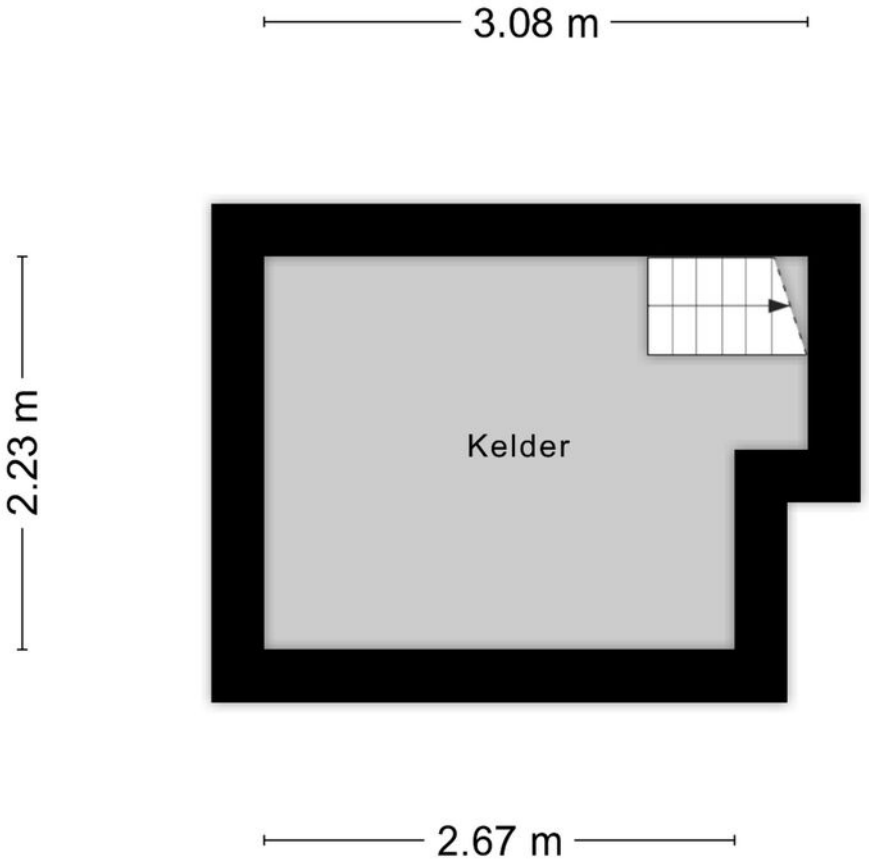
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Tweede verdieping

Plattegrond

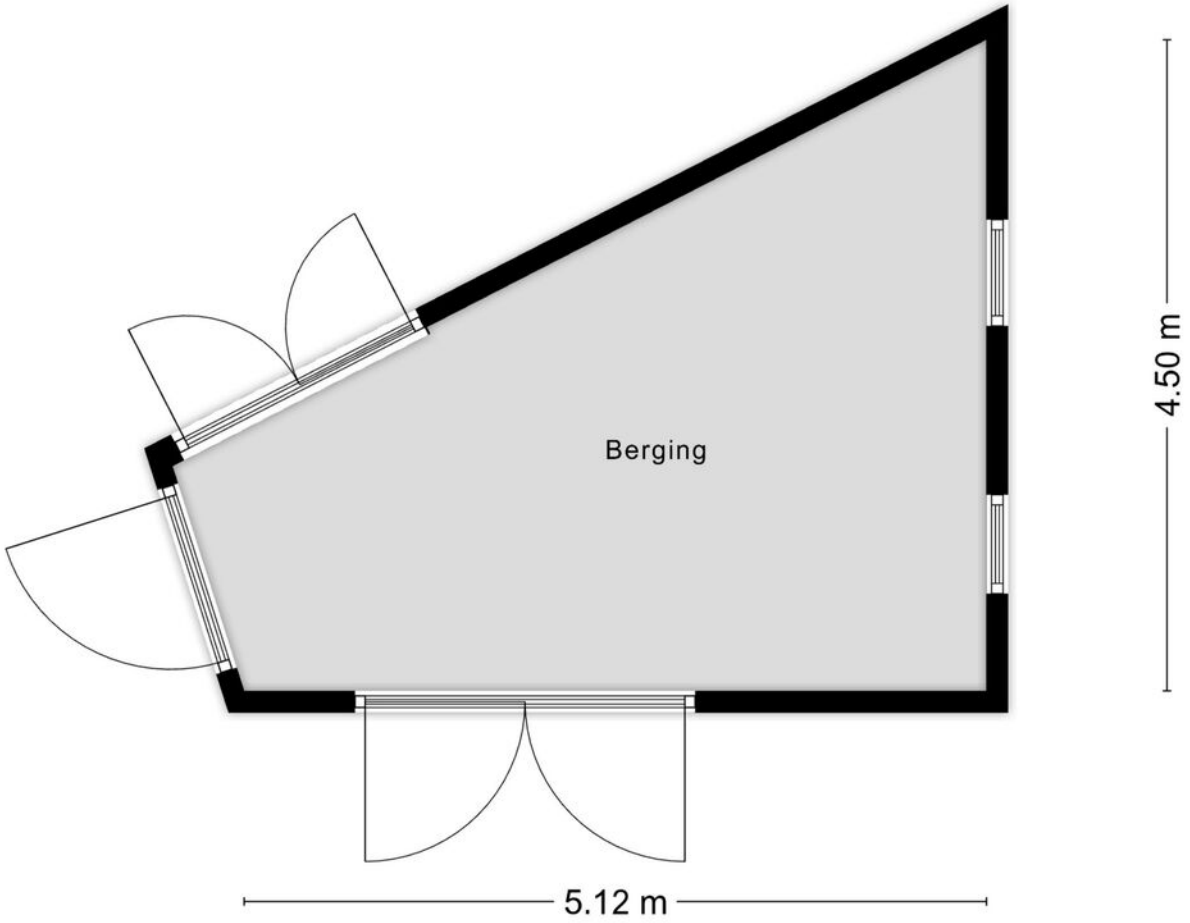
Kelder



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

Uw referentie: M&S



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	N
Perceel	4110

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 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.

Kadastrale kaart

Gemeente:	Tilburg
Sectie:	N
Huisnummer:	17
Perceelnummer:	13085
Grootte:	180 m

Extra informatie

Meer weten?
www.hrs.nl

Algemene voorwaarden
De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVMkoopakte. Voor de verkoop zijn voorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Bij de uiteindelijke koopakte wordt een consumentenuitleg verschaft.

Hypotheek
Indien gewenst verzorgen wij voor u, geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijke hypotheek- en assurantieadviseur werken wij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

Aansprakelijkheid
Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken
Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.
Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.
Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Mededelingsplicht verkoper
Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.
De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Koopakte
De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.
Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.
Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.
Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Extra informatie

Asbest clausule

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Toelichtingsclausule NEN2580

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Registratie koopovereenkomst

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.
Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan (bij 25+) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.
Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Notariskeuze

1.1. Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan HRS Wonen, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notariskantoor wat aangewezen zal worden door HRS Wonen, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat betreft de akte van levering, gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris.
1.2. De koper is in principe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Extra informatie

Meer weten?
www.hrs.nl

Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- Lokale en landelijke dekking en marketing



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- Objectief en betrouwbaar
- Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- Tegen een aantrekkelijk tarief!

Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?
Laat een beoordeling achter op www.funda.nl



Verkoop gemiddelde

9,5

Op basis van 16 **reviews**

funda

'Goede en duidelijk afspraken gemaakt en de verwachtingen die wij ervan hadden zijn waargemaakt. De samenwerking en contacten waren aangenaam , meedenken met potentiele kopers in inleving waren goed.'

9,0 **Een funda gebruiker**
Geschreven op 2 juni 2024

'Ik ben gewoon heel erg tevreden. Goed advies, goede communicatie, prettige mensen en ook heel fijn dat er echt meegedacht wordt. Ik zou deze makelaar zeker aanbevelen.'

10 **Een funda gebruiker**
Geschreven op 17 september 2023

Aankoop gemiddelde

8,8

Op basis van 4 **reviews**

funda

Ons team



Paul Mols RM RT
Register Makelaar en Taxateur
06 53 68 18 90
paul@hrs.nl



Ruben Greve RM RT
Register Makelaar en Taxateur
06 19 86 82 92
ruben@hrs.nl



Inga Mol
Office Manager
073 80 000 08
inga@hrs.nl



Romy Oosterling
Assistent Makelaar
013 53592 35
romy@hrs.nl



Larissa van Lindt RM RT
Register Makelaar en Taxateur
013 535 92 35
larissa@hrs.n



Maxim van de Kam
Vastgoedadviseur (in opleiding tot KRMT)
013 535 9235
maxim@hrs.nl

Aantekeningen

Wordt dit uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!



M&S Makelaars
Saal van Zwanenbergweg 1
5026 RM Tilburg

013 53 592 35
info@hrs.nl

www.hrs.nl