



Ben jij verliefd op een jaren '30' woning? Dan is deze woning iets voor jou!

Leharstraat 12, 5011 KC TILBURG



Meer
informatie
vindt u hier.





De woning is gelegen aan de Leharstraat 12 in Tilburg Noord.

Rustig en toch centraal, waardoor je snel op de uitvalswegen bent en tegelijkertijd op fietsafstand van het centrum.

Perfect voor een gezin om hier op te groeien. Winkelcentrum Wagnerplein is zelf maar liefst 450 meter van de woning vandaan.

Wat deze woning écht bijzonder maakt, zijn de authentieke elementen die sfeer en karakter toevoegen, iets wat je niet bij een standaardwoning vindt. Zo zijn er prachtige glas-in-loodramen, sfeervolle (gas) haarden, stijlvolle schuifdeuren en klassieke paneeldeuren.



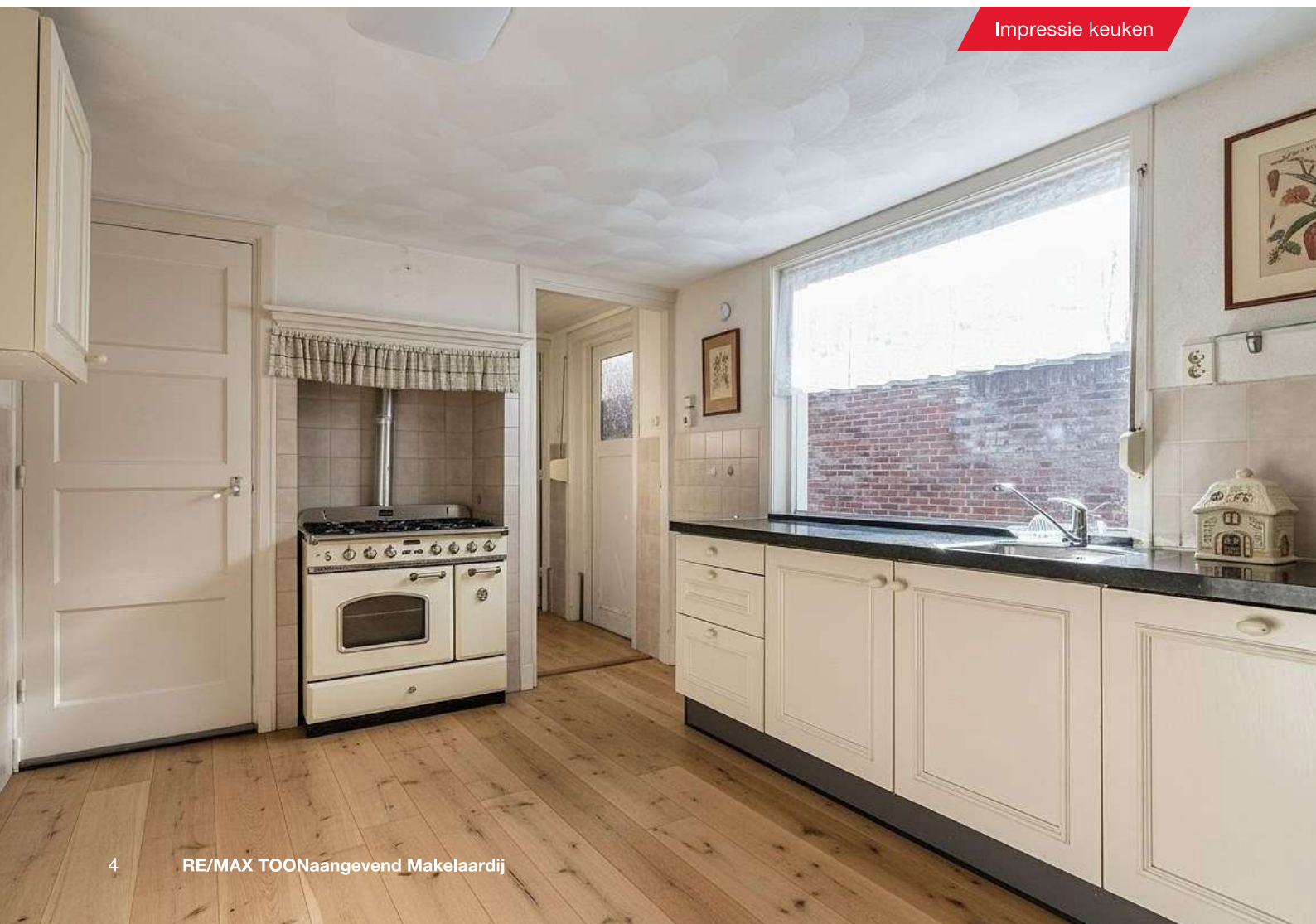
Schuifdeur

Glas in lood raam voorzijde





Impressie Woonkamer



Impressie keuken



woonkamer



keuken

Impressie keuken



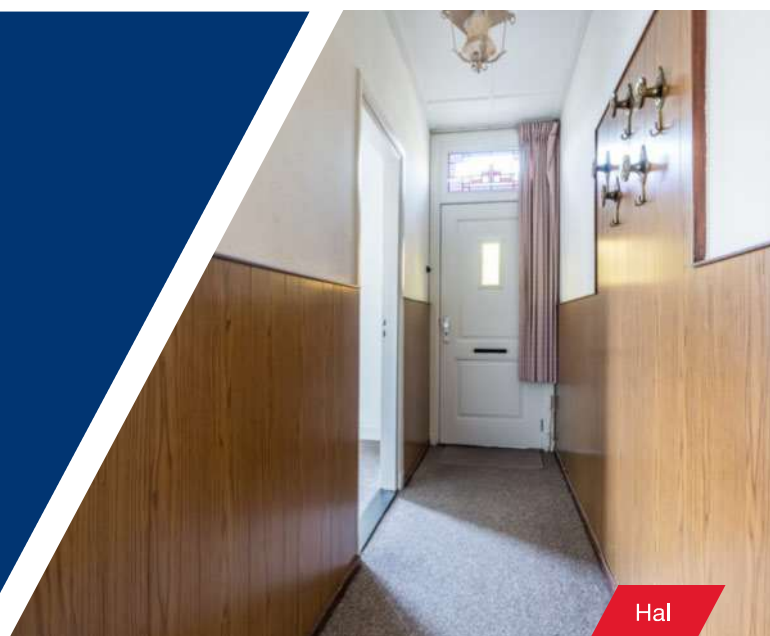
Keuken



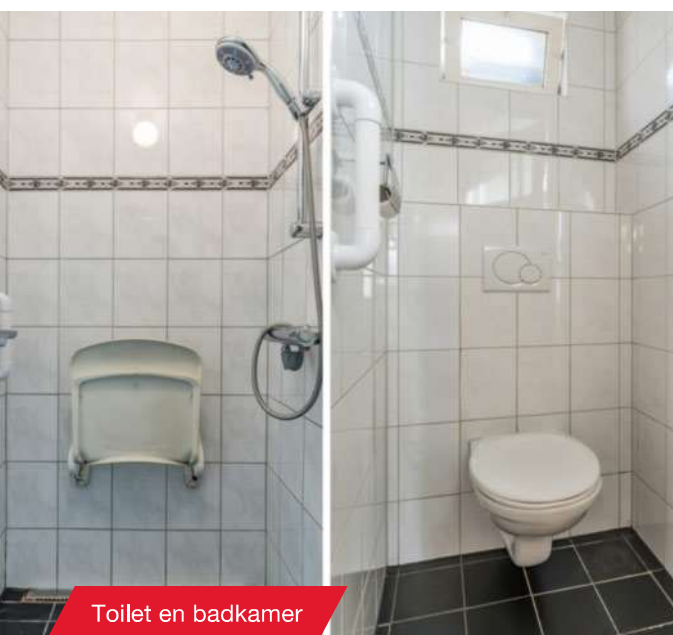
De woonkamer bestaat uit twee delen, gescheiden door authentieke 'en suite' schuifdeuren. Ideaal om een apart woon- en eetgedeelte te creëren.

De hoge plafonds geven de ruimte extra allure door o.a. de sierlijsten, wat zorgt voor een karaktervolle, klassieke uitstraling. Hier kun je echt je eigen sfeervolle plek maken met een antieke twist.

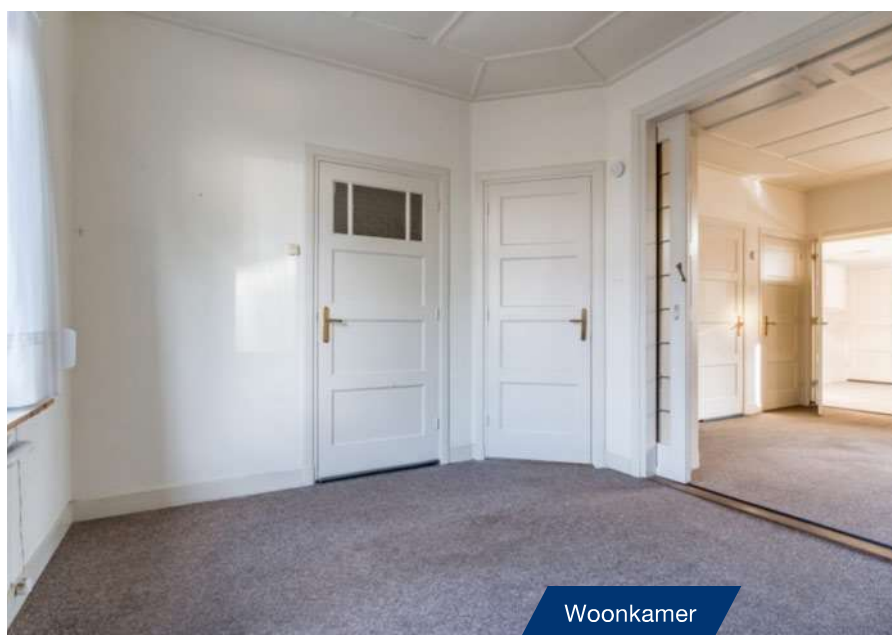
De keuken is ruim opgezet en biedt volop mogelijkheden om uitgebreid te koken. Vanuit de keuken heb je toegang tot de tweede verdieping, bijkeuken, badkamer en separaat toilet. In de bijkeuken is tevens een aansluiting voor de wasmachine aanwezig.



Hal



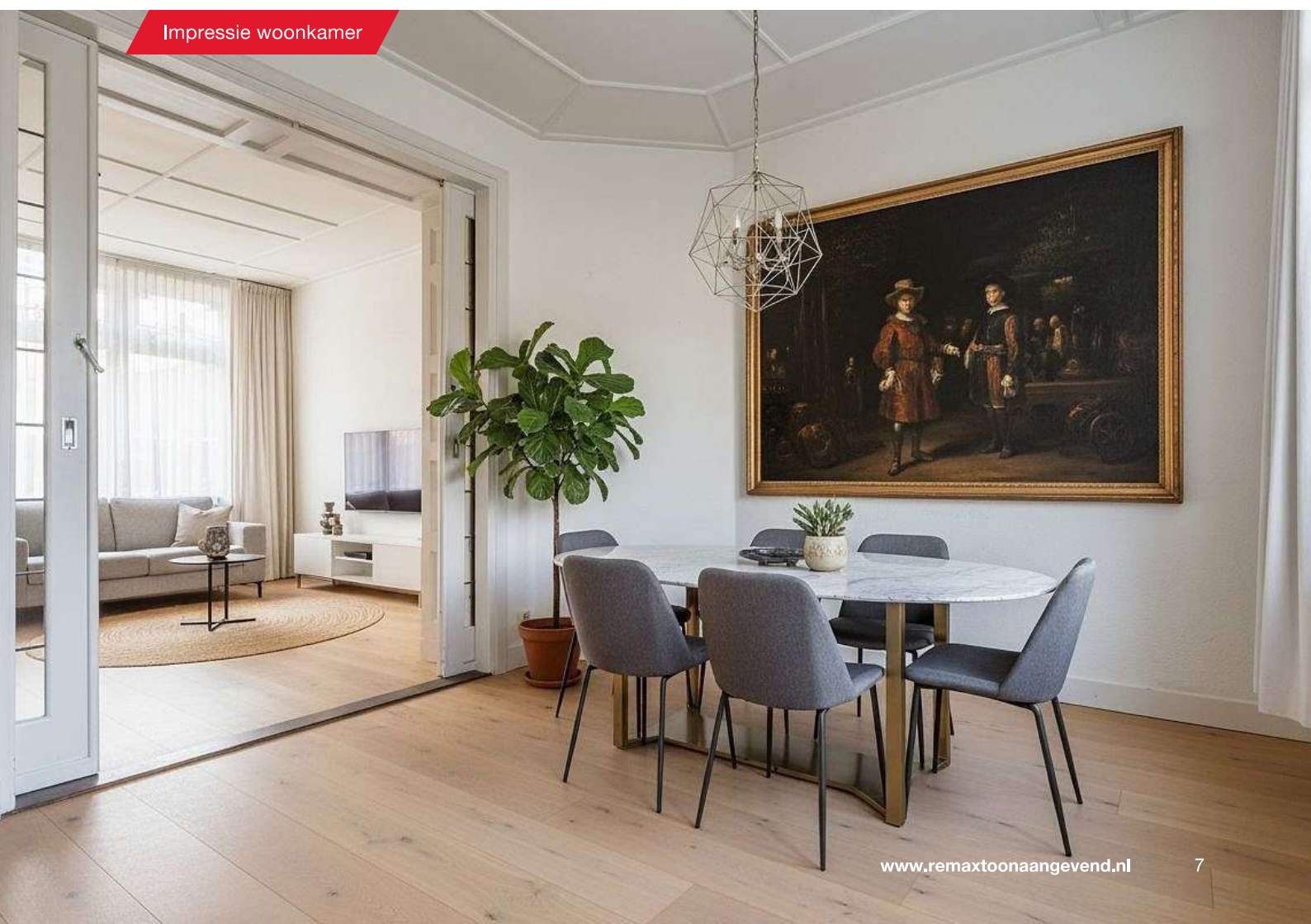
Toilet en badkamer



Woonkamer



woonkamer



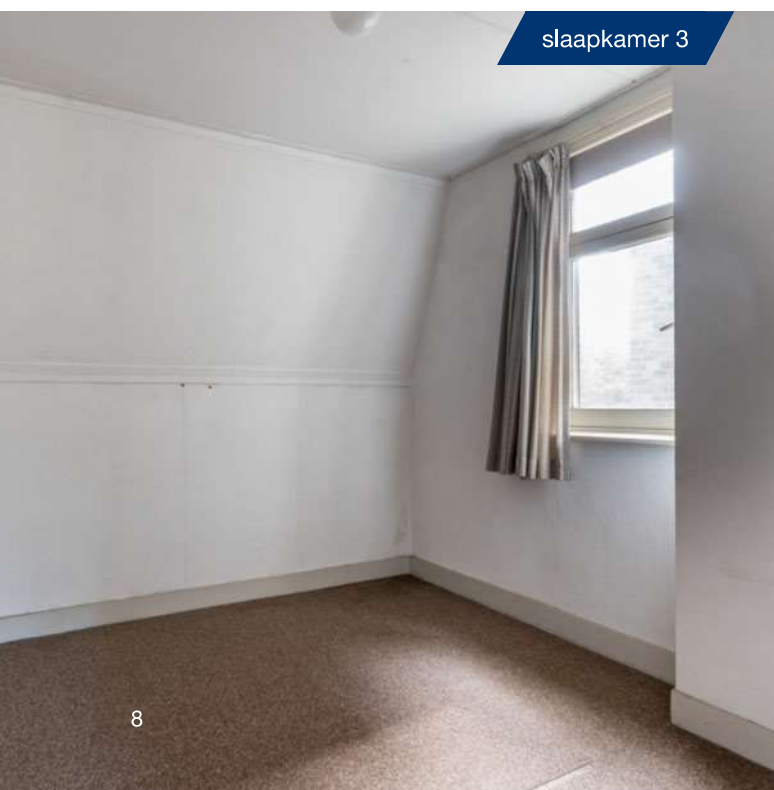
Impressie woonkamer

Op de tweede verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, die je geheel naar eigen smaak kunt inrichten.

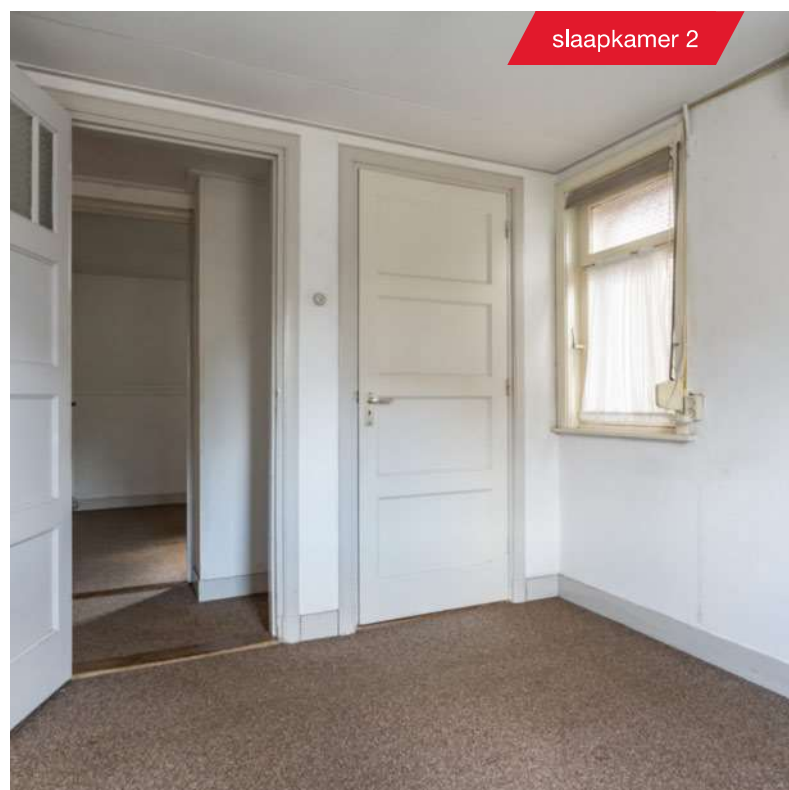
Je hebt de mogelijkheid om de indeling aan te passen, bijvoorbeeld door twee royale slaapkamers samen te voegen of door twee slaapkamers te combineren met een extra badkamer.



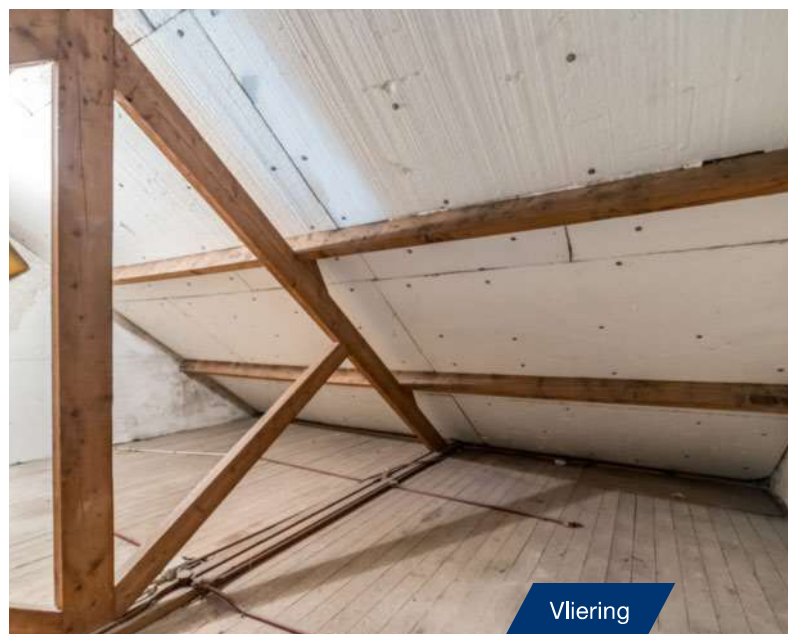
slaapkamer 2



slaapkamer 3

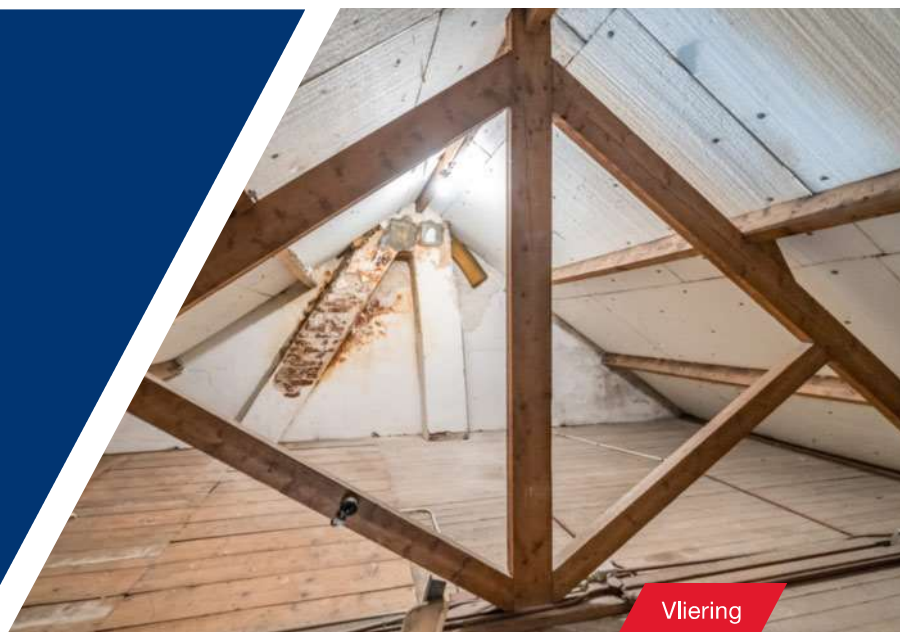


slaapkamer 2



Vanuit de overloop bereik je via een vlizotrap de vliering, die volop bergruimte biedt.

Je kunt eventueel doormiddel van uitbouw nog 4 slaapkamer maken of badkamer.





Tuin



Berging met tuin



Tuin





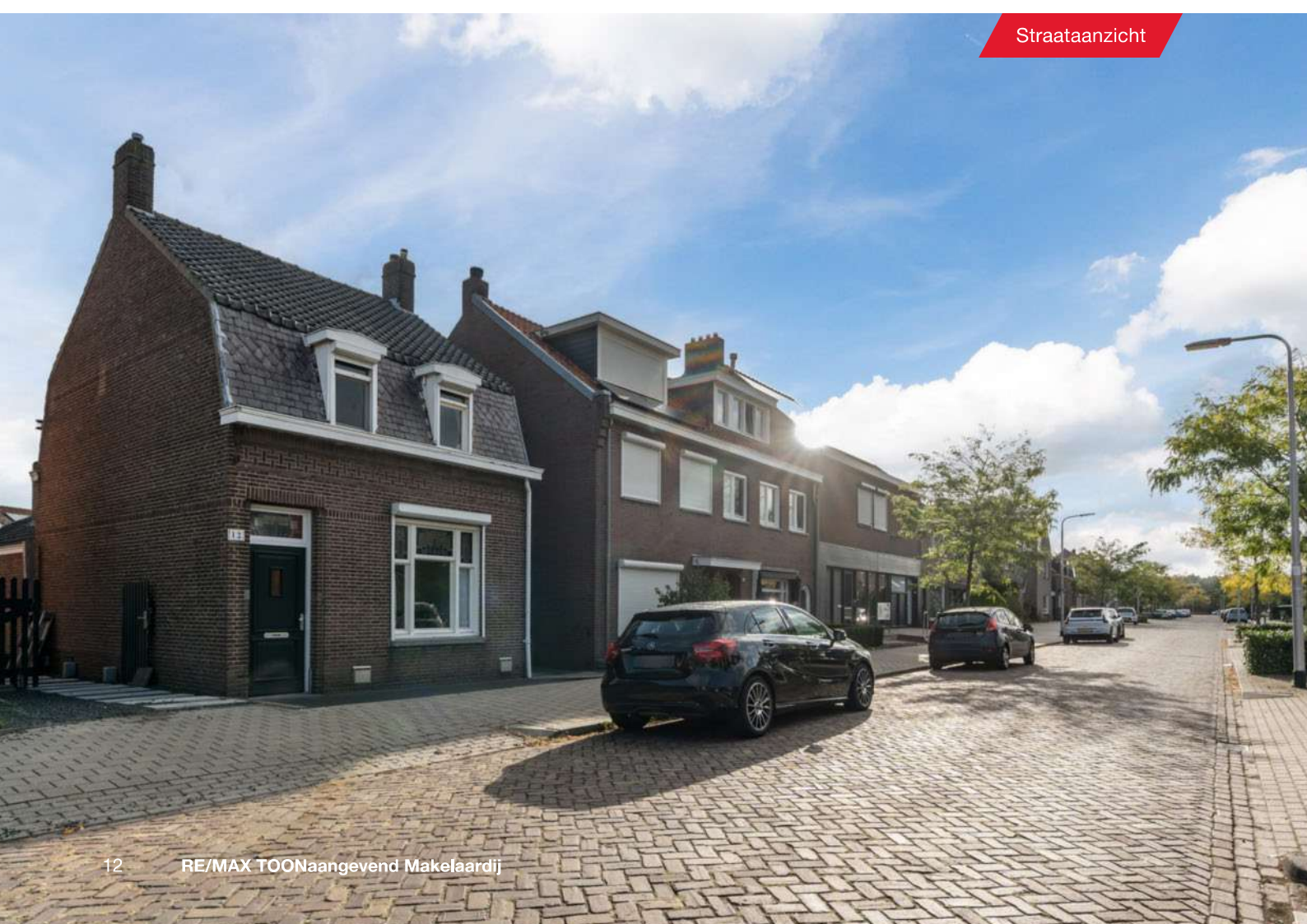
Aan ruimte ontbreekt het in deze tuin zeker niet!

De tuin is maar liefst 70 m² groot en beschikt over een garage van 44 m² met achteringang. Ideaal om je auto te parkeren, te klussen of zelfs een mancave van te maken.

Er is voldoende ruimte om de tuin en garage helemaal naar eigen wens in te richten, bijvoorbeeld een overdekt terras en een garage.

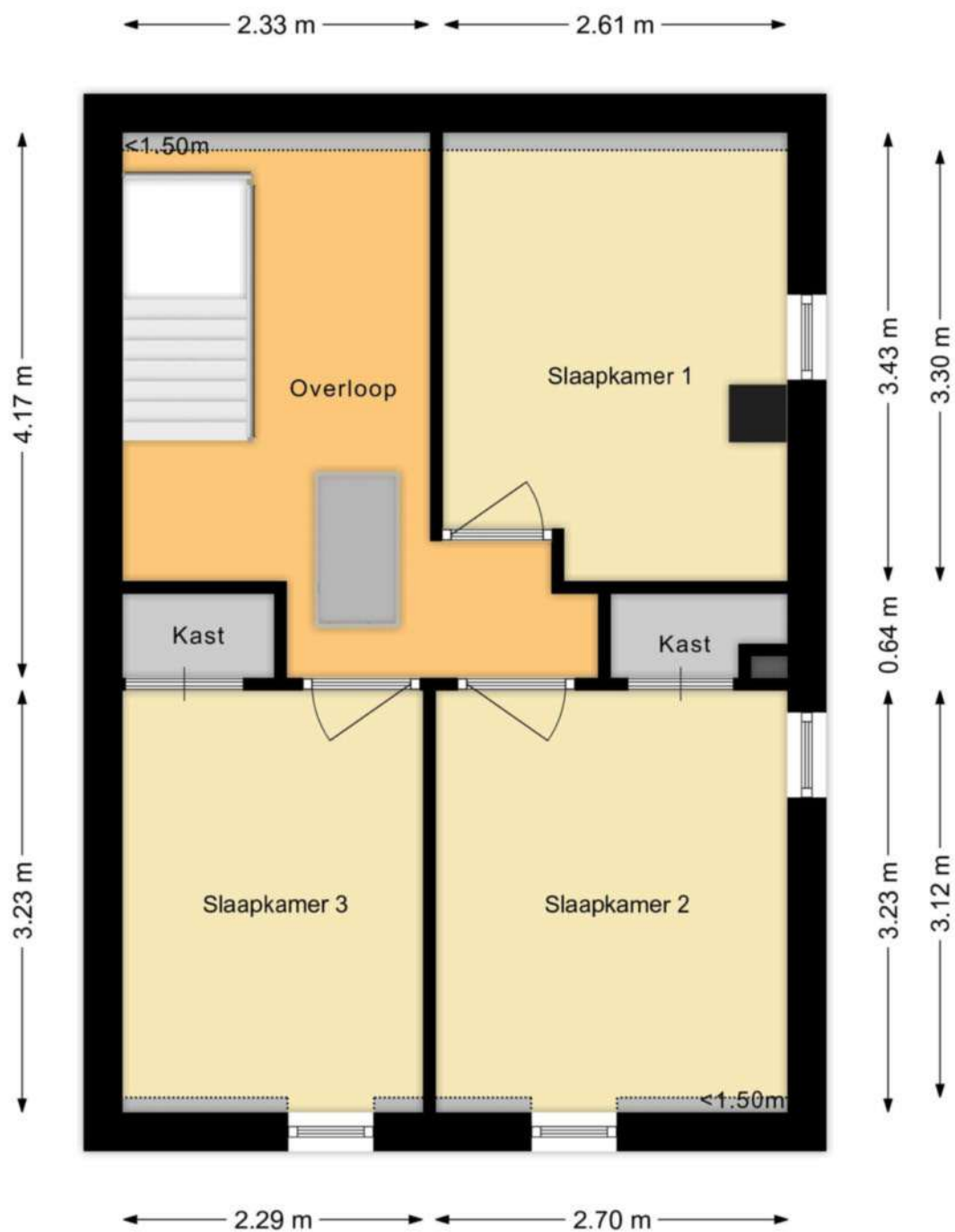


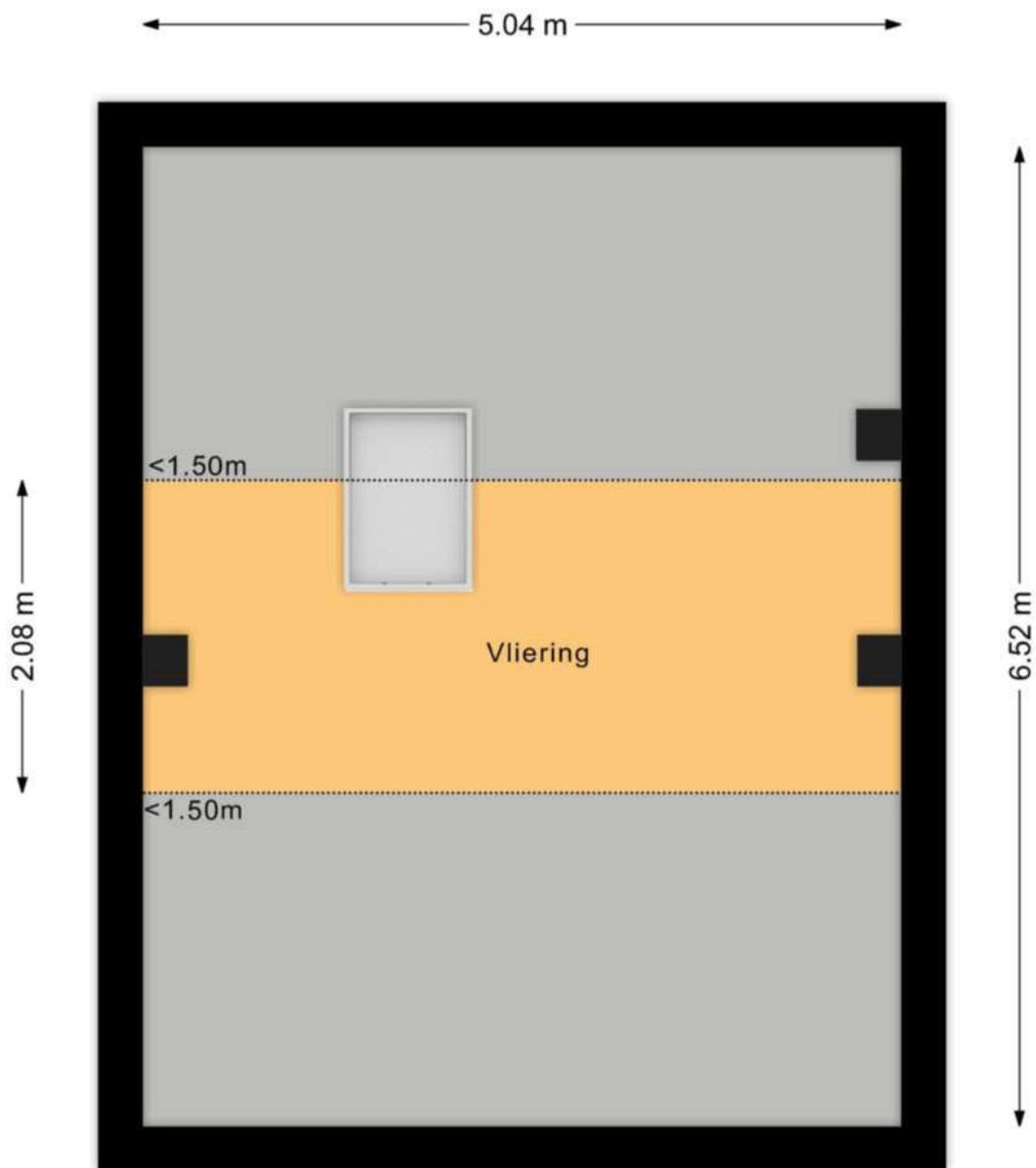
Garage/berging



Straataanzicht











0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Tilburg

S

1215

kadaster

17

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 juli 2025

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.

Opsomming Object Specificaties

ALGEMENE INFORMATIE

Eigendom type	Volle eigendom
Type onroerend goed	Vrijstaande woning
Aantal verdiepingen	2
Bouwjaar	1931

ENERGIELABEL INFORMATIE

Type energiecertificaat	G (08-09-2035)
Energiebron	Gas
Type verwarming	gashaard
Type warm water	Geiser

UITRUSTING

Openbaar parkeren	ja	Rolstoeltoegankelijk	nee
Gemeubileerd	nee	Met airconditioning	ja
Lift	nee		

Nog even dit.....

Namens de verkopers willen ik je hartelijke danken voor de door jouw getoonde interesse in hun woning.

Ook voor de verkopers is deze periode zeer spannend en zij zijn zeer benieuwd naar jouw reactie!

Wil je deze dan ook aan mij door geven (positief of negatief), zodat wij de verkopers hierover kunnen berichten.

Is dit niet de woning die je zoekt, dan kan ik voor je op zoek gaan naar jouw droomhuis.

Deze mogelijkheden wil ik graag ontmoeten met je bespreken, bij jouw thuis of gewoon bij ons op kantoor!

Ben je momenteel zelf eigenaar van een woning dan kan ik voor je een gratis vrijblijvende waardebepaling maken en je tevens inzicht geven in de verkoopmogelijkheden van jouw woning.

Onze werkwijze is aantoonbaar anders!

INRICHTING

Gebruiksoppervl. w.	101,9 m ²
Externe berging	43,9 m ²
Ov. inpandige ruimte	10,5 m ²
Perceel oppervlakte	205 m ²
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal sep wc	1
Aanvaarding in overleg/per direkt	

BESCHIKBARE RUIMTE

Eetkamer	14,3 m ²
Woonkamer (bg)	12,2 m ²
Kamer 1	8,4 m ²
Kamer 2	7,1 m ²
Kamer 3	8 m ²
Keuken	12,1 m ²
Badkamer bg	1,9 m ²
Berging	44 m ²

INFRASTRUCTUUR

Afstand basisschool	1,1 km
Afstand middelbare sch.	1,7 km
Afstand treinstation	3,5 km
Afstand winkelcentrum	0,45 km

DIVERSE;

verrassende ruime woning;
Sfeervolle woning met authentieke elementen;
Royale keuken;
Drie ruime slaapkamers (mogelijkheid voor een extra slaapkamer);
Ruime garage/berging;

In de koopovereenkomst worden o.a. de volgende clausules opgenomen:
As is Where;
Verkoper heeft niet in registergoed gewoond;
Feitelijk gebruik;
Ouderdoms-/materiaalclausule;

ALGEMENE BEPALINGEN

Alle door RE/MAX TOONaangevend Makelaardij en de verkoper versterkte informatie moet uitsluitend worden aangezien als uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Schriftelijkheidsvereiste: Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

Erfdienstbaarheden: Indien er op de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichten en/of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorende bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

Ontbindende voorwaarden: Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een hypotheek) worden alleen vermeld in de koopovereenkomst als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.

Waarborgsom/bankgarantie: De waarborgsom c.q. bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

Koopakte: Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte NVM, Vastgoed Nederland, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Meetrapport:

Er is een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakte gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 12-9-2025 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.



Neem contact met ons op RE/MAX TOONaangevend Makelaardij

Onze RE/MAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen Tilburg, Breda en Eindhoven, onze regio van binnen en buiten, daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen. Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? RE/MAX TOONaangevend ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot en met de overdracht door notaris uw woning. We staan bekend om onze beroemde slogan: Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan RE/MAX. Laat ons het bewijzen.

**CONTACTEER ONS
VANDAAG NOG!**

Toon Coppens

**kantooireigenaar
makelaar**

M 06 54 65 34 49
T 013 203 4539
E tooncoppens@remax.nl

Julia Ghering

**kantooireigenaar
makelaar**

M 06 57 66 42 80
T 013 203 45 39
E juliaghering@remax.nl

TOONaangevend Makelaardij

Jules de Beerstraat 15
5048 AH Tilburg
E toonaangevend@remax.nl
www.remaxtoonaangevend.nl

RE/MAX
TOONaangevend Makelaardij

