



De Werf 191, Tilburg

Vraagprijs € 550.000 K.K.

Ben je op zoek naar een sfeervolle, instapklare woning met eigen parkeerplaats aan de Piushaven? Dan is dit je kans!

Welkom bij **De Werf 191**

Soms krijgen wij een woning in ons aanbod waarbij we niet kunnen wachten om het te introduceren. Deze sfeervolle, instapklare woning aan De Werf is hier het perfecte voorbeeld van. Achter het nieuwbouwexterieur schuilt een plaatje van een woonhuis waarin sfeer, modern wooncomfort en ruimte elkaar moeiteloos aanvullen en versterken. Ben jij de gelukkige die dit huis straks een thuis mag noemen?

Omgeving

De Werf ligt aan de bruisende Piushaven in de wijk Armhoef: een van de meest geliefde, levendige en kindvriendelijke wijken van Tilburg. Hier woon je dicht bij alles wat de Piushaven te bieden heeft, waaronder gezellige restaurants zoals RAK, Villa la Vida, Pulcinos, Burgemeester Jansen, De Graanhandel, Smit Vis aan de Haven en nog veel meer. Je dagelijkse boodschappen doe je op loopafstand bij het vernieuwde AaBe Fabrieksterrein. Voor meer horeca en winkels sta je binnen no time in het Tilburgse stadshart. De omgeving kenmerkt zich tevens door een ruim onderwijsaanbod met verschillende basisscholen en middelbare scholen om de hoek.

Wil je even ontsnappen aan de levendigheid? Dan wandel je binnen een paar minuten naar het prachtige, unieke en veelzijdige natuurgebied Moerenburg, gelegen aan de andere kant van de Piushaven. Mocht je de stad een keer willen verlaten – wat wij ons nauwelijks kunnen voorstellen – ben je via de Ringbaan-Oost en Ringbaan-Zuid snel op de uitvalswegen richting Breda, Eindhoven en Waalwijk. Kortom: een absolute toplocatie!

Indeling

Begane grond

Als je voor de woning staat, valt meteen het strakke maar sfeervolle exterieur op. Het geheel klopt, wat een gevoel van rust geeft. Laten we snel de voordeur openen om te kijken of dat gevoel doorzet naar binnen...

Jazeker, dit huis klopt zowel van buiten als van binnen. Ontdek het zelf. Je komt de woning binnen via de mooie hal. Hier bevindt zich een moderne toiletruimte met hangend closet en fonteintje, de meterkast en een trap naar boven.

De strakke afwerkingen komen hier geweldig samen met de gave gietvloer (mét vloerverwarming), het overwegend witte kleurgebruik en de grijze details. Strak, maar toch warm. Zou dat in de woonkamer ook zo zijn?

Het antwoord op die vraag: ja! De bakken licht die door de grote raampartijen en openslaande tuindeuren binnenvallen, de fijne indeling en moderne afwerkingen geven de woonkamer een uitnodigende, frisse en open uitstraling. Je kan hier makkelijk een apart zit- en eetgedeelte aan weerszijden van de kamer realiseren, zoals de huidige bewoners hebben gedaan.

Terwijl je aan de ene kant van de woonkamer heerlijk op de bank ploft, kun je aan de andere kant gezellig tafelen, nabij de openslaande tuindeuren en keuken. Het geheel is zo netjes afgewerkt, dat hier alleen nog maar jouw eigen spullen missen. Wanneer je op zoek bent naar extra opbergruimte, bereik je vanuit de keuken een praktische bergkast.

Over die keuken gesproken: deze bevindt zich in de hoek van de living, met een moderne uitstraling én van alle gemakken voorzien: een 5-pits gaskookplaat (elektrische aansluiting is aanwezig), een combimagnetron, een recent vernieuwde vaatwasser (circa drie jaar oud) en als kers op de taart een stoomoven. Als je hier niet heerlijk kan kokkerellen voor jouw favoriete gezelschap, dan weten wij het ook niet meer.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal kom je uit op de overloop van de eerste verdieping. Hier heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een inpandige berging met aansluitingen voor wasapparatuur.

Aan de rechter-achterzijde van de woning bevindt zich de master bedroom. Deze kamer kenmerkt zich door twee grote ramen en meer dan genoeg ruimte voor alle slaapkamermeubels. Aan de linker voor- en achterzijde van het huis bevinden zich de twee andere (goed onderhouden en wederom lichte) slaapkamers met Frans balkon. Deze kamers kunnen uiteraard ook voor andere doeleinden worden gebruikt: een fijne kinderkamer, studeer-/kantoorkamer, fitnessruimte of inloopkast. Alles is mogelijk.

Ook de moderne badkamer, gesitueerd aan de rechter-voorzijde van de eerste verdieping, tovert een lach op het gezicht. Relax in het heerlijke ligbad, zing je favoriete nummers mee onder de mooie inloopregendouche en zorg dat je er stralend uit ziet voor de spiegel van het strakke wastafelmeubel. De badkamer is voorzien van een hangend closet en een groot raam voor natuurlijke ventilatie. Ontspanning gegarandeerd.

Tuin

Last but not least nemen we een kijkje in de moderne en onderhoudsvriendelijke aangelegde achtertuin. Deze is via de openslaande tuindeuren in de woonkamer te bereiken. En dat wil je...

De buitenruimte is voorzien van een ruim terras met grote tegels en een handige berging voor de fietsen en tuinspullen. Ondanks de ligging op het noordoosten is de zon hier volop te vinden. Een heerlijk stukje privacy te midden van de bruisende Piushaven. De ultieme plek om lekker neer te ploffen, te borrelen, BBQ'en, maar vooral om te genieten van de zon, de rust en van elkaar.

Bijzonderheden:

- Mooie, moderne, instapklare woning uit 2011
- Rustige woonstraat in een kindvriendelijke wijk in Tilburg
- Netjes afgewerkt en goed onderhouden
- Moderne living met openslaande tuindeuren
- Drie nette, lichte slaapkamers
- Gelegen aan een groen speelterrein (ideaal voor kids)
- Onderhoudsvriendelijke tuin met berging
- Eigen parkeerplaats op afgesloten binnenterrein (VvE)
- Alle ruimte en mogelijkheden om je eigen wensen in vervulling te laten gaan
- Vlakbij het Tilburgse stadscentrum, maar niet middenin de drukte
- Gunstig gelegen, dichtbij uitvalswegen
- Alle nodige voorzieningen om de hoek



Energie label **A**



Wonen aan de Piushaven: iedere dag een vakantiegevoel!

Leven alsof het iedere dag vakantie is. Zo voelt het om te wonen aan de Piushaven, aan De Werf om precies te zijn, met speeltuin de Holle Boom als plezierige extra. Ideaal voor opgroeiende kinderen, maar ook een fijne relaxplek voor alle andere omwonenden, pal in het groen.

Levendig én zen

De Piushaven is de grootste stadshaven van Brabant. Levendig met cafés, restaurants, terrasjes en winkels, maar tegelijk heel zen met het mooie Moerenburg als achtertuin. Voor de bewoners van De Werf beginnen de ochtenden vaak lekker rustig, op het fluiten van de vogels na. Bij het openen van de gordijnen geen haast of drukte voor de deur, maar een ontspannen sfeer. Op koude winterochtenden hangt de sprookjesachtige mist boven de Piushaven en waggelen de eenden over het flinterdunne ijs. In de zomer schittert de zon op het kalme water en varen de eerste bootjesmensen al vroeg voorbij.

Wandel over de vlonders...

Wat een fijne manier om de dag te beginnen, om met dit gevoel aan het werk te gaan. Ben je vrijaf, dan is het helemaal genieten. Wandel over de houten vlonders richting je favoriete bakker (keuze genoeg!) en trakteer jezelf op een lekkere croissant en koffie to go. Of pak een terrasje. Gezicht in de zon, goeie cappuccino voor je neus, taartje erbij. Dit alles met uitzicht op het water, een bootcampclubje, een yogales in de buitenlucht, joggers, spelende kinderen of voorbijfietsende, zwaaiende burens.

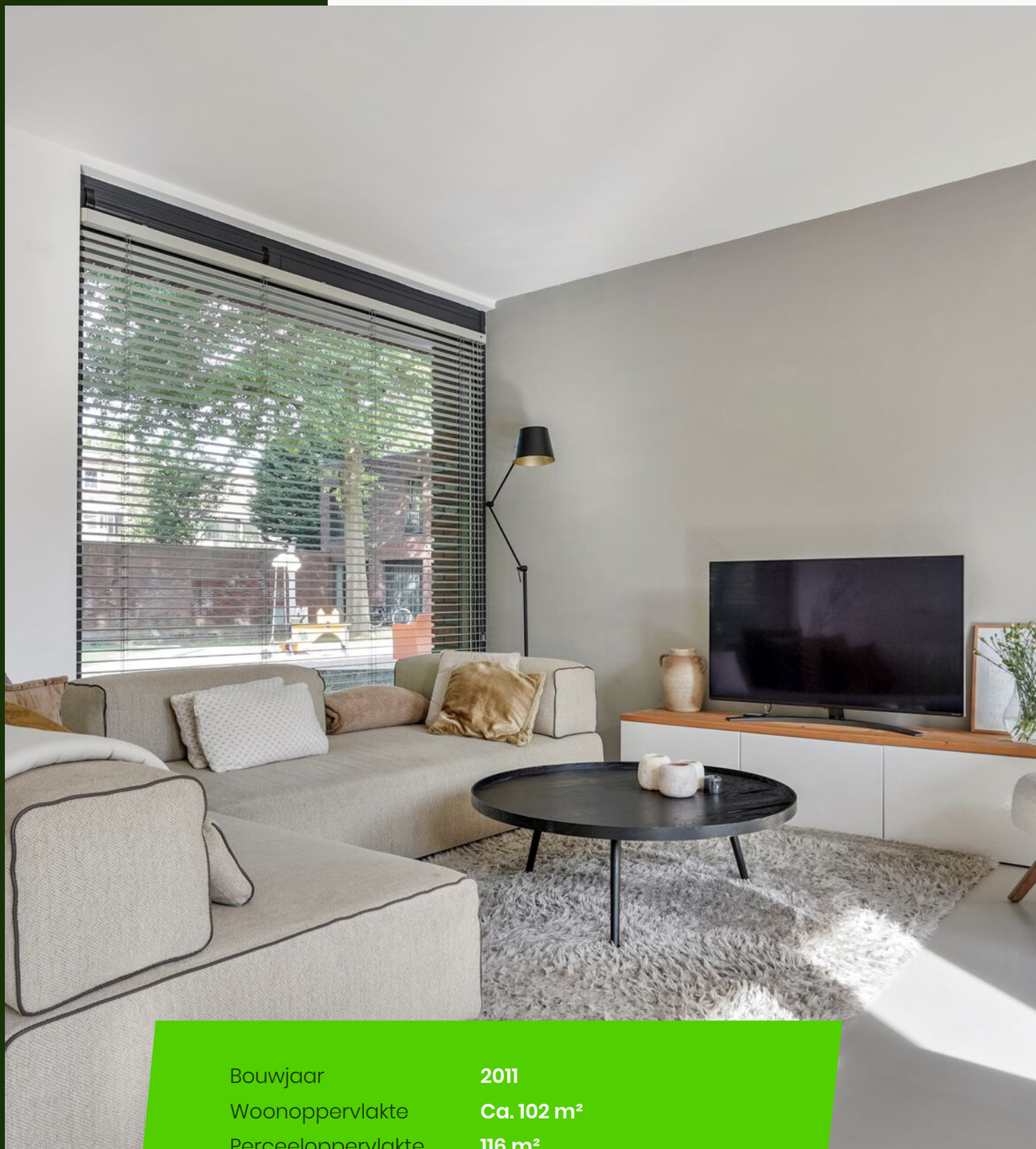
Heuvelstraat of Moerenburg?

Vanaf deze fijne plek heb je genoeg keuze. Ga shoppen in de Heuvelstraat, haal een verse bos bloemen op de markt en bezoek op de terugweg nog een leuke speciaalzaak aan het water. Behoeftte aan natuur, stilte, een moment voor jezelf? Maak een wandeling door het zeer diverse natuur- en landschapsgebied Moerenburg. Laat je verrassen door de uitgestrekte gras- en zandpaden, schitterende waterplassen, wilde bloemenvelden, bijzondere doorkijkjes, authentieke boerderijen en wie weet nog een fazant, ooievaar, ree of ijsvogel (écht gespot laatst).

Hup, op de sup!

Wonen aan de Piushaven geeft energie. Niet alleen rondom het water, maar ook óp het water is genoeg te beleven. Dus hup, stap op een sup. Shine als een pro op je eigen board. Of leen een bootje, huur een waterfiets of pak een kano. Lekker niksen kan natuurlijk ook. Sluit de dag al pootjebadend af op een van de steigers in de avondzon voor het complete vakantiegevoel. Geen zin om te koken? Er is altijd wel een plek vrij bij een van de leuke restaurants aan het water. Of fiets nog even naar de AaBe Fabriek voor een boodschap. Je bent er binnen een paar minuten, tenzij de brugwachter (met eigen spierkracht) net de brug openslingert voor passerende bootjes. Maar hé, wat maakt het uit. Als je eenmaal aan de Piushaven woont, heb je nooit meer haast. Heerlijk, dat vakantiegevoel. Ervaar het zelf!

Zie jij jezelf al wonen aan de Piushaven? Lees dan snel verder. Dit fijne huis staat nu te koop!



Bouwjaar	2011
Woonoppervlakte	Ca. 102 m ²
Perceeloppervlakte	116 m ²
Tuin oppervlakte	Ca. 31 m ²
Inhoud	Ca. 365 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3





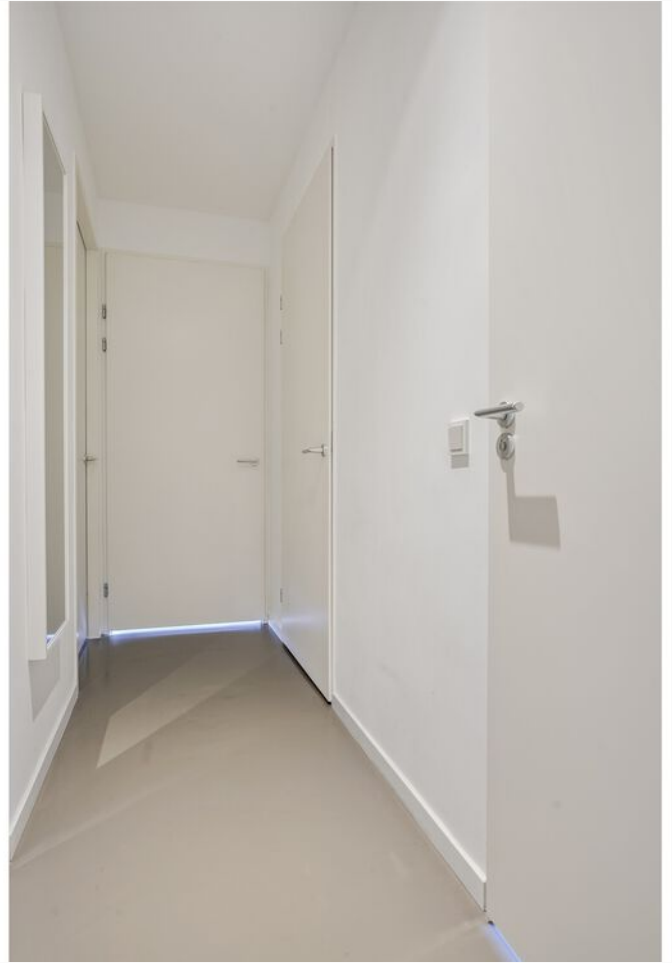








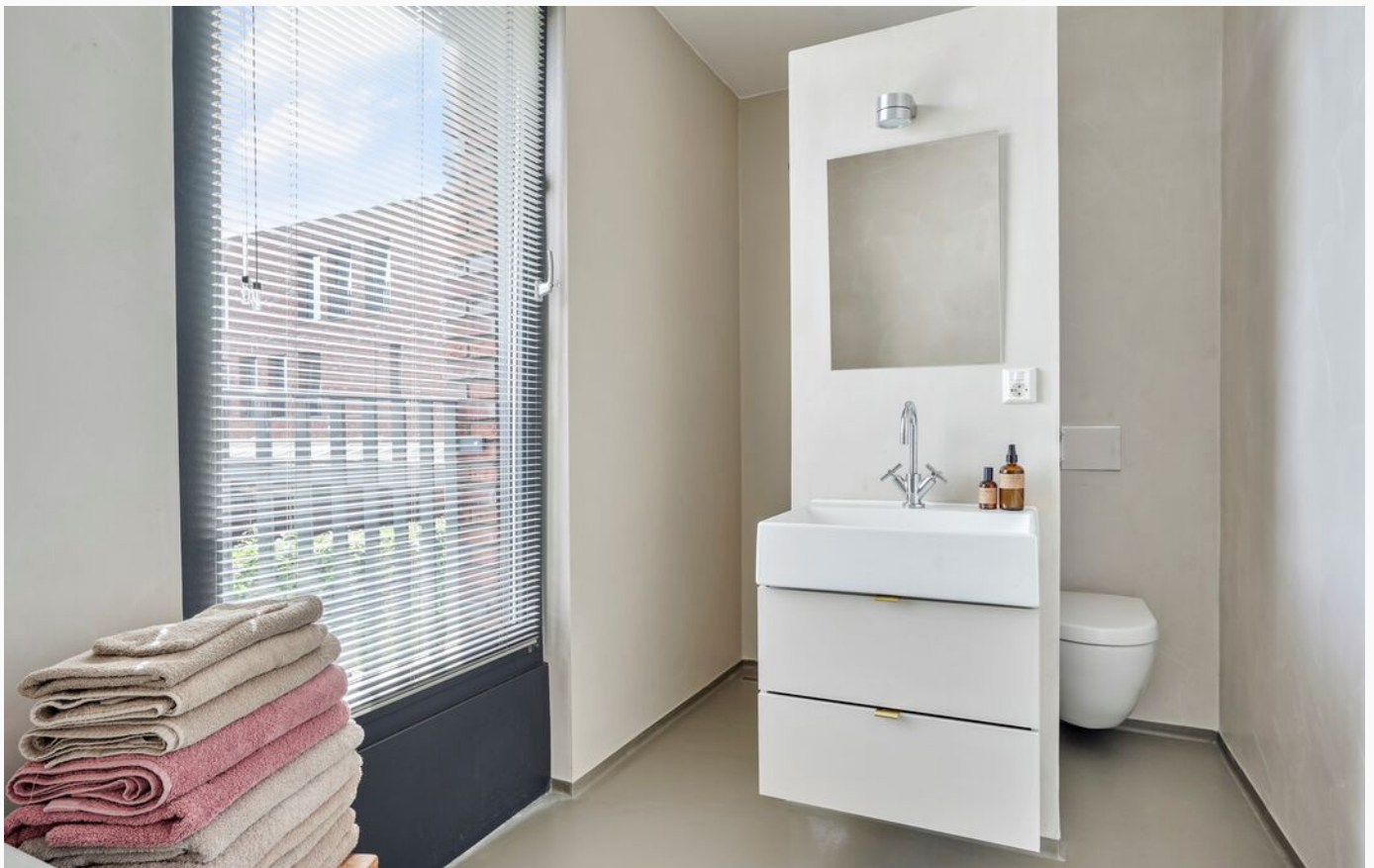




























Plattegrond



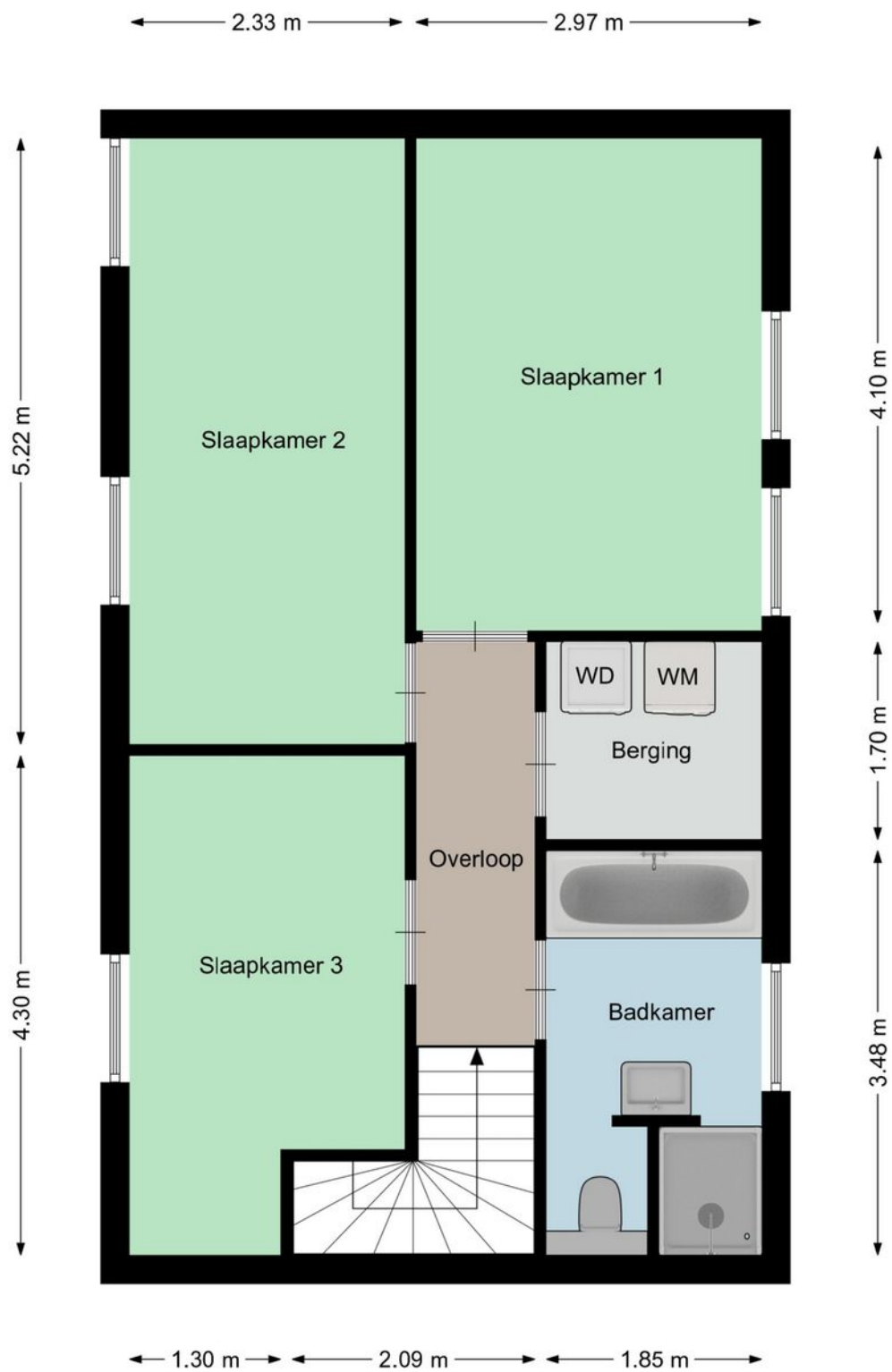
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond



Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Plattegrond

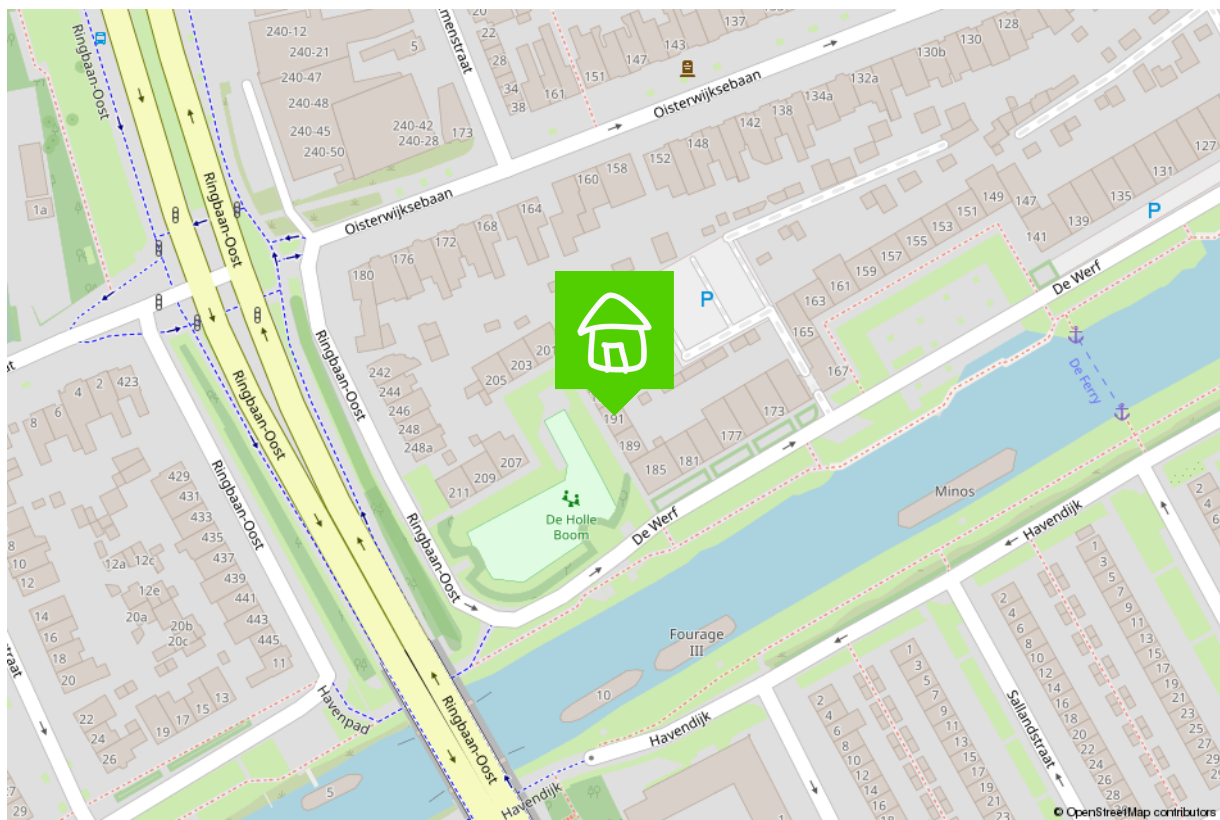
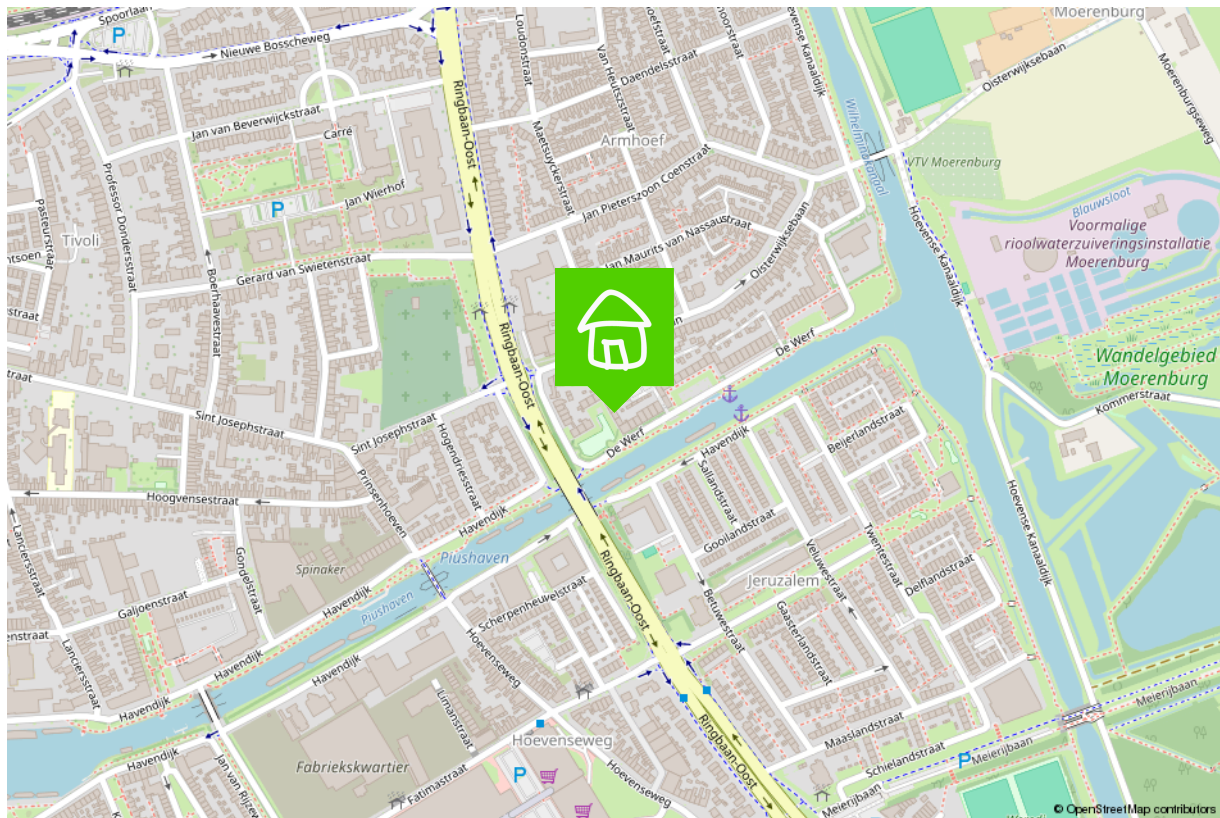


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Tilburg

Puur en creatief, dat is Tilburg

Tilburg is een oude arbeidersstad met een rijk textielverleden, en dat zie je nog steeds. Tilburg is puur, rauw, creatief en modern. Het heeft een gezellige binnenstad met hippe boetiekjes in het Dwaalgebied, uitstekende horeca en vele festivals. De vele studenten zorgen bovendien voor creativiteit en leuke activiteiten.

Kortom, Tilburg is een echte stad, maar met zeker ook veel groen, zoals in het Spoorpark, het stadsbos en het Leijpark. En wil je echt de rust opzoeken, dan is er altijd nog het buitengebied, zoals Moerenburg, het Bels Lijntje en de nationale parken in de omgeving. Bovendien heeft Tilburg de voorzieningen die bij een echte stad horen: 13 bibliotheken, een universiteit en hogescholen, 2 ziekenhuizen, en natuurlijk de mooiste voetbalclub van het land: Willem II. Als ik niet als makelaar aan het werk ben, is de kans groot dat je mij tijdens een wedstrijd in het stadion vindt.

Tilburg, een stad in ontwikkeling

Waar Tilburg vroeger als 'het lelijke eendje' van Brabant werd gezien en geen hotspot was om te wonen, is het de laatste jaren juist een populaire woonplaats geworden. Verschillende stadsdelen en wijken ontwikkelen zich op hun eigen, unieke manier, en bieden zo voor ieder wat wils.

Denk bijvoorbeeld aan de Spoorzone, waar je ook mijn kantoor vindt. Het is een oud NS-werkterrein waar nu mooie appartementen verrijzen, de prijswinnende bibliotheek in Lochal staat en gezellige horeca en clubs te vinden zijn.

Maar ook de Piushaven met haar mooie, nieuwe woningen, de kindvriendelijke Reeshof, het stadse Oud-Noord en de groene wijk de Blaak hebben allemaal hun eigen sfeer. Kortom, wat voor woning en omgeving je ook zoekt, Tilburg heeft het!



Verkoopplannen?

Maak gebruik van mijn
actieve social media kanalen!



/bartuwmakelaar



/Bartuwmakelaar

Aangenaam, ik ben Bart

Ik ben geboren en getogen in het mooie Oisterwijk en rond mijn 26ste naar Tilburg vertrokken, 'de grote stad'. Inmiddels woon ik hier al 16 jaar met veel liefde en plezier, net als (onze) koning Willem II ruim 150 jaar geleden. Niet voor niets zei hij over Tilburg: "Hier adem ik vrij en voel ik mij gelukkig." Dat Willem II ook de naam van mijn favoriete voetbalclub is, maakt het plaatje compleet.

Onze Funda
beoordeling

9.7



Een vernieuwende makelaar

Een tevreden klant is voor mij het belangrijkste. Ik ben een makelaar die ruim de tijd neemt (van de bezichtigingen tot alle uitleg), meedenkt, creatief is en tevens goed bereikbaar is. Als full service makelaar neem ik u graag al het werk uit handen, van bezichtigingen en onderhandelingen tot de juridische afhandeling en de begeleiding bij de notaris.

Goed bereikbaar

Wilt u graag in de avonden of het weekend afspreken? Dan is dat geen probleem. Ik ben telefonisch en via e-mail goed te bereiken, maar óók via Whatsapp.

Als verkoper en makelaar zitten we in een Whatsapp-groep, zodat we laagdrempelig en snel kunnen schakelen met elkaar. Ideaal toch?

Marketingplan

Daarnaast maak ik volop gebruik van de middelen en kanalen waarop huizenzoekers zich begeven. Zo plaats ik uw woning, met een vooraf besproken marketingplan, eerst op Facebook

en Instagram voordat hij (mogelijk) op Funda verschijnt. Samen kiezen we de beste weg naar een succesvolle verkoop!

Duurzaamheid

Ook vind ik dat duurzaamheid niet langer een keuze is maar de nieuwe standaard. Ik probeer daarom het milieu zo min mogelijk te belasten, zodat ook toekomstige generaties in een leefbare wereld opgroeien. Dit betekent dat ik het verduurzamen van woningen stimuleer en een potentiële koper hierover kan adviseren. Wist u bijvoorbeeld dat u verduurzaming in veel gevallen mee kunt financieren, dat er subsidies zijn en dat het rentekorting oplevert bij diverse banken? Een goed advies hierover zorgt wellicht voor meer interesse en een snellere koop.

Bent u inmiddels benieuwd geworden naar wat ik voor u kan betekenen? Bel, mail of app me dan gerust voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

De 10 meest gestelde vragen bij het kopen van een huis.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk verbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar – in overleg met de verkoper – besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk.

Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopend makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopend makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een aankoop makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper.

Disclaimer

Deze brochure is met zorg samengesteld. Informatie die is opgenomen in de brochure is afkomstig van de verkoper, wij kunnen niet aansprakelijk gehouden worden voor onjuiste of onvolledige informatie. Genoemde maten en jaartallen zijn slechts indicatief. Deze brochure geeft uiteraard niet alle informatie weer, derhalve kunt u hieraan geen rechten ontleen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • bartuwmakelaar.nl

Burgemeester Brokxlaan 12
5041 SB Tilburg

BART uw makelaar
