

BART uw makelaar



Piusstraat 46a, Tilburg

Vraagprijs € 375.000,- K.K.

Ben je op zoek naar een sfeervol appartement met twee slaapkamers en een riant dakterras? Dan is deze woning op toplocatie bij de Piushaven en het centrum zeker iets voor jou!

Welkom bij Piusstraat 46 A

Ben jij op zoek naar een waanzinnig gaaf appartement waar je jouw leven in de mooiste stad van Brabant kan beginnen of voortzetten? Haast je dan snel naar dit appartement aan de Piusstraat! Het huis heeft alles waar je hart sneller van gaat kloppen: sfeervolle uitstraling, karakter met de hoofdletter K, verrassend veel ruimte, een zonovergoten dakterras én een toplocatie met de stad (letterlijk) aan je voeten. Klaar voor een rondje?

Omgeving

Je gaat wonen in hartje Tilburg: een levendig centrum bij uitstek met een dynamisch winkel- en uitgaansleven, geweldige restaurants, gezellige cafés, bars en terrasjes, de Openbare Bibliotheek, de Schouwburg, diverse scholen en supermarkten op loop- en fietsafstand. Dit is wat ze bedoelen met van alle gemakken voorzien zijn.

Tilburg is een soort liefde op het tweede gezicht. Het is een stad die barst van de creativiteit, waar je altijd weer verrassende ontdekkingen doet en waar de vele verborgen pareltjes zichzelf blijven onthullen. Hier leerde Vincent van Gogh tekenen en groeide Guus Meeuwis uit van student tot volksheld. Hier heb je spraakmakende musea, zoals De Pont en het Textielmuseum, maar ook een dwaalgebied vol bijzondere cafés en winkels in prachtige historische panden. Hier ontdek je de hippe Spoorzone, met restaurants waar je heerlijk en uniek kunt eten, of de gezellige Piushaven voor ontspanning op en aan het water. Hier proef je het gevoel van een echte evenementenstad met onder andere de Tilburgse kermis, Festival van het Levenslied, Carnaval, de Meimarkt, Tilburg Zingt, Roadburn Festival en Tilburg Ten Miles. Hier ben je thuis.

Hoewel in Tilburg alles zit wat je nodig hebt, bevind je je via de ringbanen binnen afzienbare tijd op de (snel)wegen richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch, Breda en de omliggende Brabantse dorpen. Ook sta je binnen 10 minuten op het Centraal Station wanneer je gebruik wilt maken van het openbaar vervoer.

Indeling

Eerste woonlaag

Via de ruime en brede trap kom je bij de voordeur met glas-in-lood, die meteen de toon zet voor de rest van de woning. Zullen we gaan kijken?

Wauw. De leefruimte is wat men bedoelt met wonen met een wow-factor. Het balkenplafond, de houten vloer en de glas-in-looddetails brengen warmte en authenticiteit, terwijl de open indeling, de hoogte van de plafonds en de hedendaagse styling zorgen voor een gevoel van modern woongenot alom.

Allereerst het woongedeelte, dat met haar bakken aan ruimte, daglichtintrede en prachtige vloer, helemaal klaar is voor jouw spullen en stylingkeuzes. Zie jij jezelf hier al heerlijk loungen na een lange werkdag? Ook als je geweldige dinnerparty's wilt organiseren voor vrienden en familie ben je hier aan het juiste adres. Aan de voorzijde ontdek je namelijk de waanzinnige separate eetkamer – ja, jouw eigen eetkamer – waar jij als een koning kan tafelen nabij de openslaande deuren en grote raampartijen. En dan zijn we nog niet klaar. De woonkamer loopt aan de linker achterzijde over in een smaller, verhoogd stuk kamer, dat je kan inzetten hoe je dat maar wilt. Een gave thuiswerkplek? Check. Een leuke speelhoek voor de kids? Natuurlijk!

Aan de andere kant van de living loopt de ruimte dan weer naadloos over in de keuken, met een grote doorkijk die je tijdens het koken verbonden houdt met je gezelschap. De keuken zelf is van alle gemakken voorzien: een stijlvol werkblad van Belgisch hardsteen, een Boretti fornuis met oven, Quooker, vaatwasser en klassieke spoelbak.

Vanuit hier loop je verder naar een tussenportaal, dat op haar beurt weer toegang biedt tot de inpandige berging met de aansluitingen voor wasapparatuur en de cv-ketel, de toiletruimte, de badkamer en het terras.

De badkamer is recent opnieuw betegeld en fris afgewerkt. Met een douche, wastafelmeubel en spiegelkast met ingebouwde verlichting heb je alles binnen handbereik. En ook fijn: de kleurrijke toiletruimte is apart gesitueerd en voorzien van een fonteintje en hygiënische handdouche.

Eerste verdieping

Met het bijkomen van alle cadeautjes op de eerste woonlaag zal je nog even moeten wachten. Op de bovenverdieping vind je namelijk nog twee fijne slaapkamers, beide met strak gestucte wanden, een nette laminaatvloer en inbouwspots voor een rustige, moderne sfeer.

De master bedroom heeft schuifdeurkasten met handige bergruimte achter de knieschotten en openslaande deuren naar het platte dak, waar je ook nog de mogelijkheid hebt om er iets bijzonders van te maken.

Waar de grootste kamer uitermate geschikt is als master bedroom, kan je de andere kamer bijvoorbeeld goed gebruiken als kinderkamer of kantoorruimte. Of droomde je altijd al van een inloopkast?

Dakterras

Dan hét pronkstuk van dit appartement: het royale dakterras op het zuidoosten. Hier begin je je dag met een koffietje in de zon, en sluit je hem af met een goed glas wijn bij het zachte avondlicht. De vlonders zijn vernieuwd en afgewerkt met hardhout, die zowel stijlvol als duurzaam zijn. Zie jij jezelf hier al eindeloos relaxen, borrelen, eten en genieten met iedereen die je lief is?

Dit is een woning om verliefd op te worden. Pak jij deze unieke kans? Run, don't walk!

Algemeen

De VvE is niet actief, maar er is wel een gezamenlijke bankrekening en een KVK-inschrijving.

Bijzonderheden

- Waanzinnig gaaf, karakteristiek, appartement met twee woonlagen;
- Op een geweldige locatie middenin het Tilburgse stadshart;
- Op loopafstand van alle hotspots;
- Netjes onderhouden en op meerdere vlakken aangepakt en vernieuwd;
- Aangenaam licht in alle vertrekken;
- Ruime woon- en eetkamer met hoge plafonds en gave afwerkingen;
- Twee fijne slaapkamers;
- Een heerlijk dakterras op het zuidoosten;
- Openbaar vervoervoorzieningen om de hoek en voor de deur;
- In de directe omgeving van winkels, horecagelegenheden en recreatiemogelijkheden;
- Alle voorzieningen om de hoek.



Energie label **D**





Bouwjaar	1906
Woonoppervlakte	Ca. 103 m ²
Inhoud	Ca. 357 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Dakterras	Zuidoost













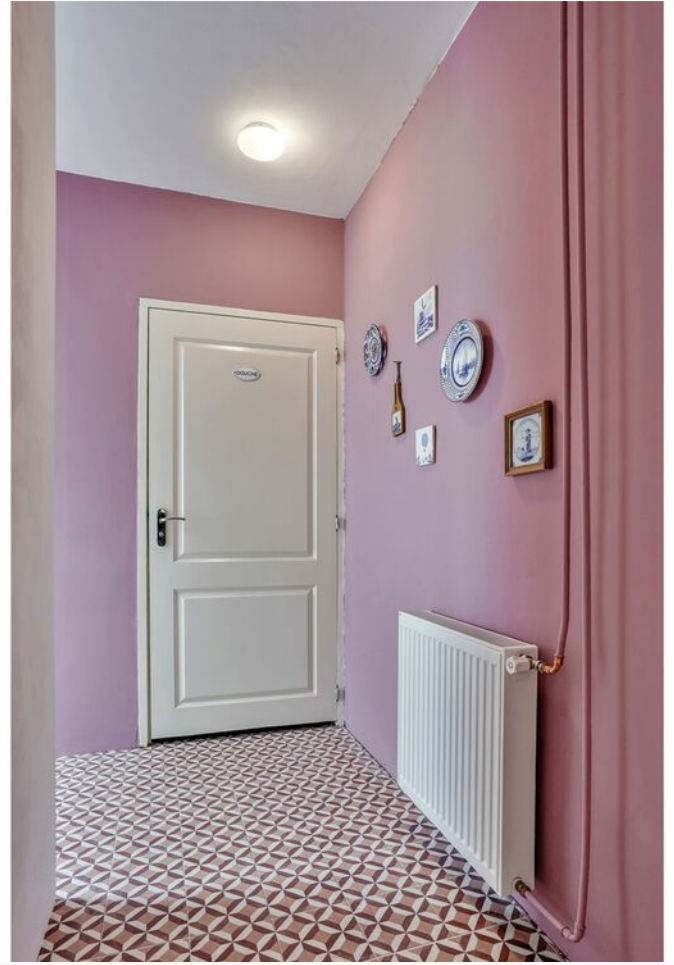








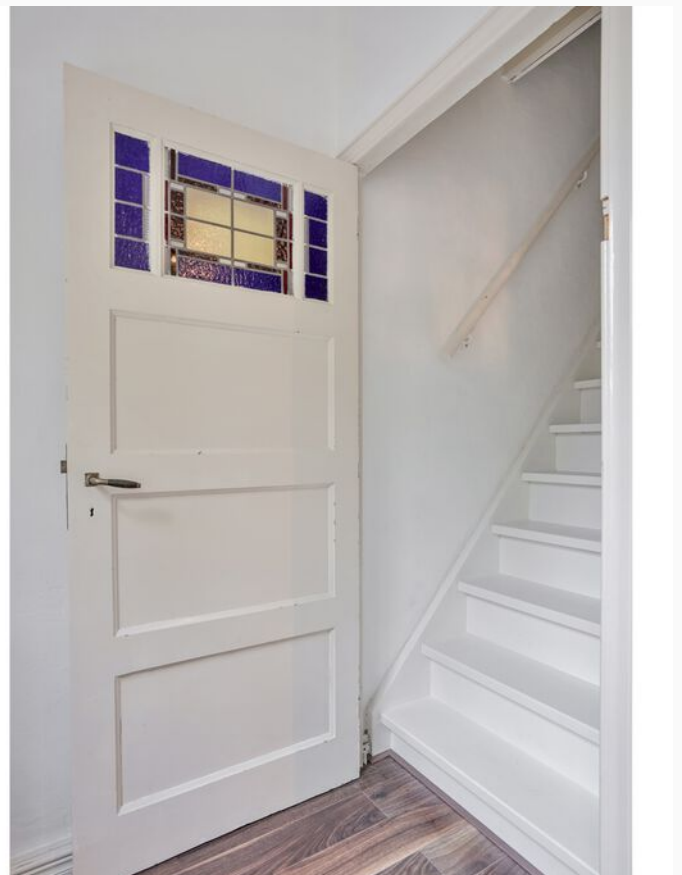










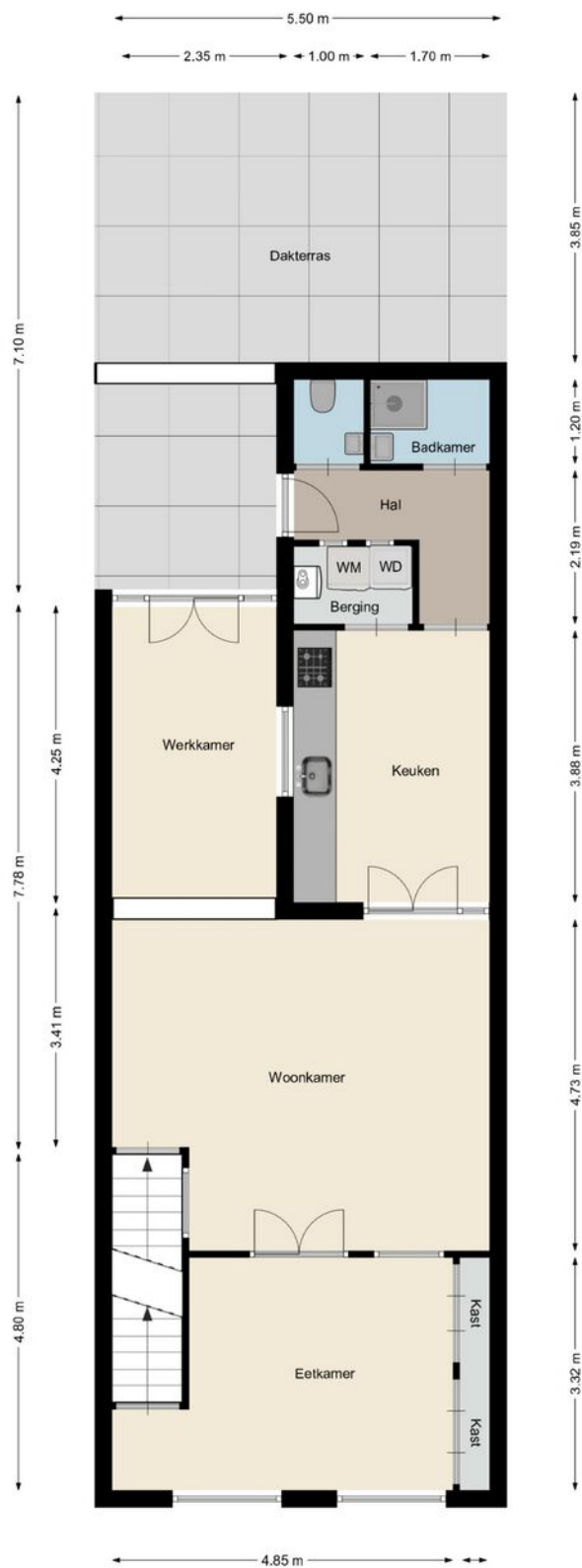






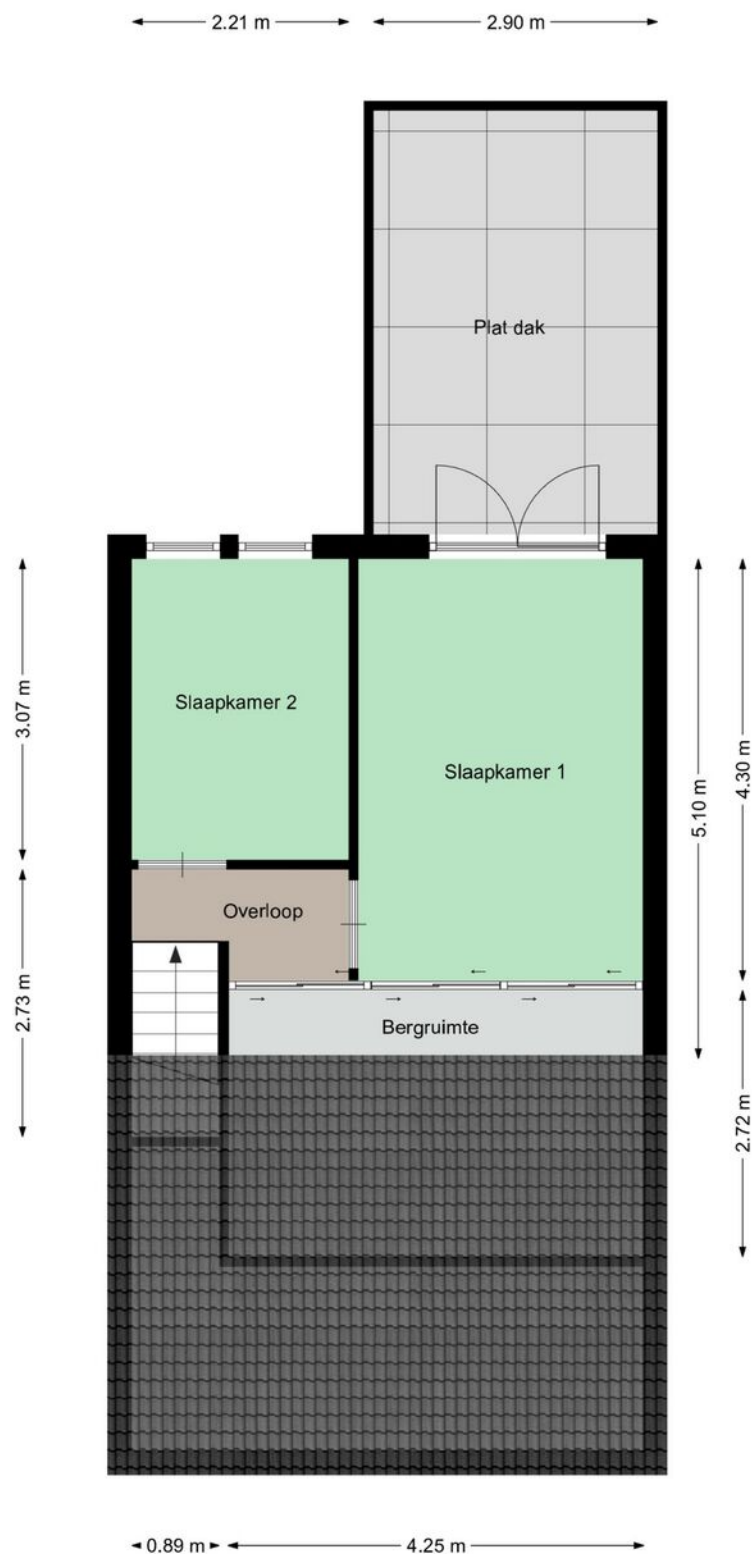


Plattegrond



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

Plattegrond

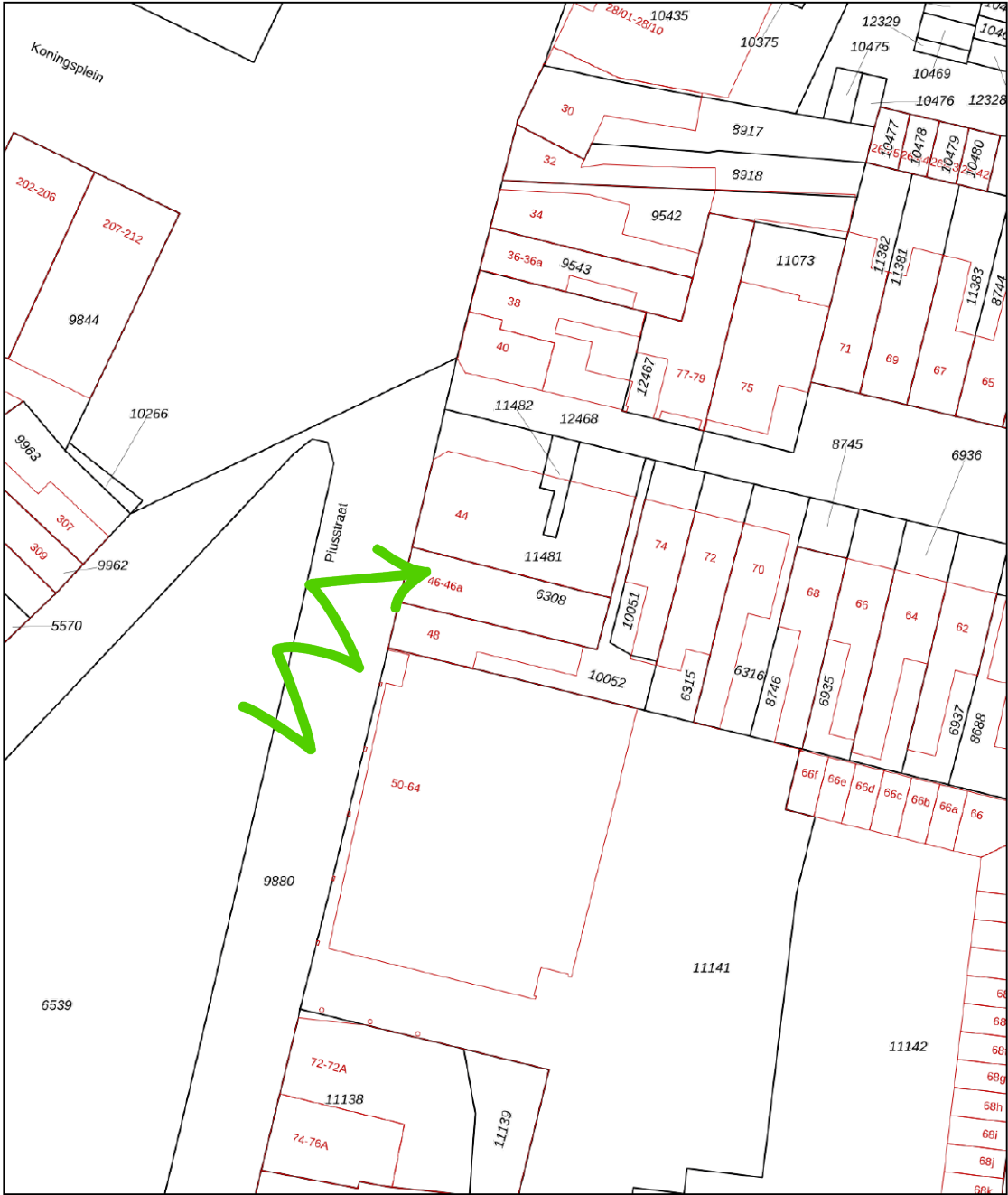


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bart uw makelaar



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie M

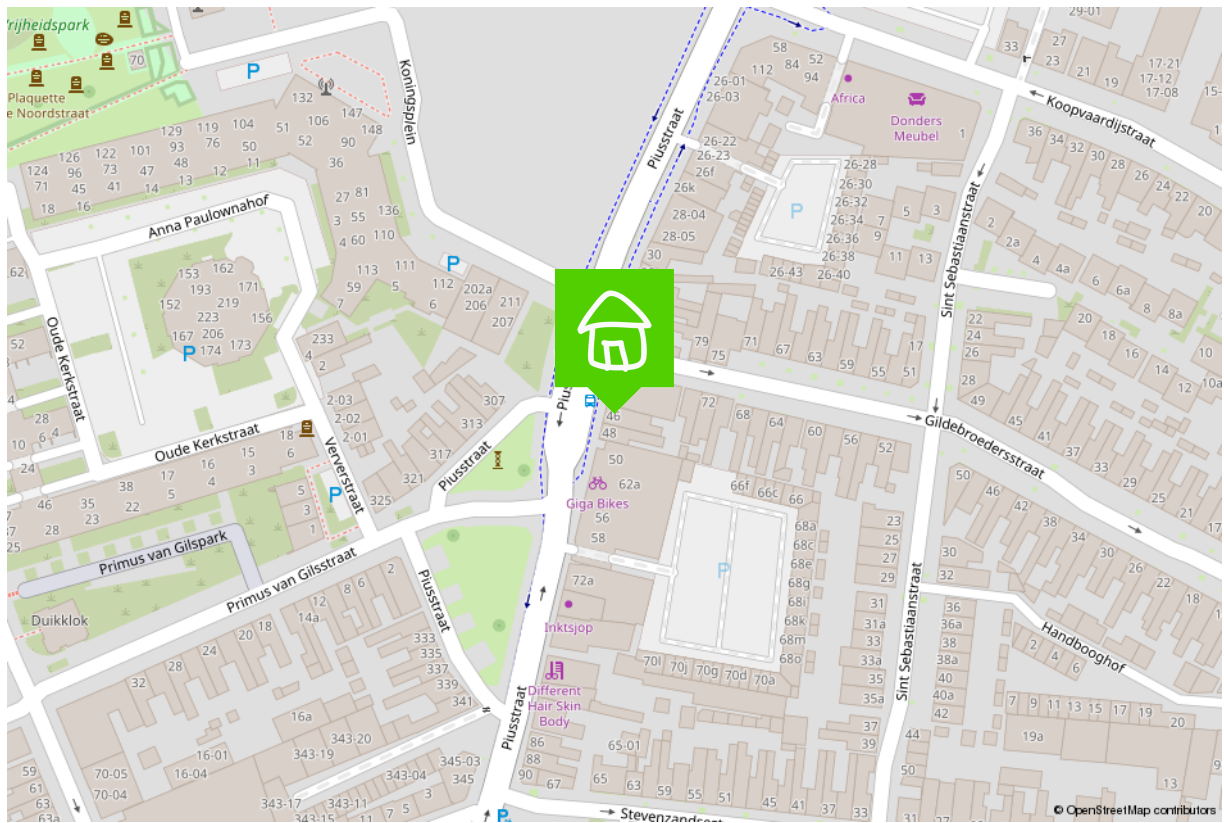
Perceel 6308

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

28



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 ontlenen.

Wordt dit hem dan echt?



Neem contact op

013-5909612 • info@bartuwmakelaar.nl • [bartuwmakelaar.nl](https://www.bartuwmakelaar.nl)

Burgemeester Brokxlaan 12
5041 SB Tilburg

BART uw makelaar