



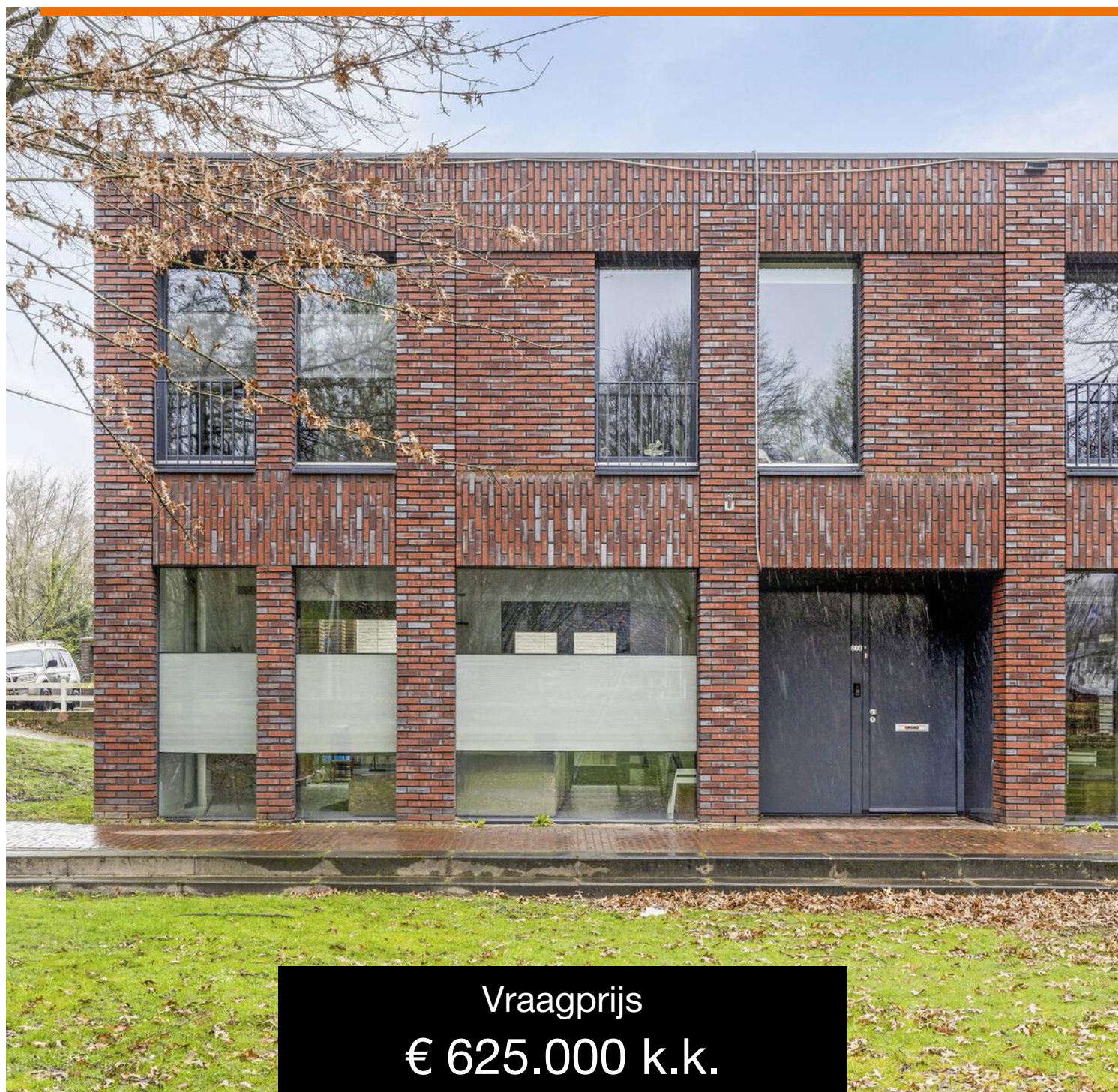
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

## DE WERF 211



Vraagprijs  
€ 625.000 k.k.

# OMSCHRIJVING

## DE WERF 211 TILBURG (PIUSHAVEN)

Op een zeer unieke locatie aan de Werf, met uitzicht op de Piushaven staat deze ruime en moderne woning met trots bij ons in de verkoop! In het rustige deel van de bruisende Piushaven ligt deze hoekwoning in een industrieel ontworpen complex dat in 2012 opgeleverd werd. Het complex beschikt over een parkeerplaats op een afgesloten binnenterrein. Door de fantastische ligging aan het groen en het water heb je hier elk seizoen van het jaar een waar vakantiegevoel. Daarnaast kun je lopend naar het stadscentrum, de restaurants die in de Piushaven liggen en het winkelcentrum de AaBe Fabriek. Wil je liever de rust opzoeken dan loop je zo naar het natuurgebied 'Moerenburg'. Via de nabijgelegen Ringbaan zijn ook de snelwegen snel te bereiken. Kortom een TOP plek!

### BEGANE GROND:

**Entree:** In de hal vind je de trap naar de eerste verdieping, het toilet, de meterkast en de toegang tot de woonkamer.

**Woonkamer:** De royale woonkamer is vanwege de grote raampartijen rondom voorzien van heerlijk veel lichtinval. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. Tegen de lange muur van de living vind je de moderne haard die het zitgedeelte van de woonkamer meteen een cosy uitstraling geeft. De lichte wanden en plafonds zijn strak afgewerkt en zorgen samen met de grijze linoleum vloer voor een moderne en strakke basis voor deze woning.

**Keuken:** De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Het betonnen aanrechtblad zorgt voor een inustriële look wat perfect past bij de stijl van de woning.

Verder is de keuken van alle gemakken voorzien, je vindt er een spoeliland met extra bergruimte, maar de echte blikvanger in deze lichte keuken is het extra brede 6-pits gasfornuis met oven en combi-oven. Hier tover je binnen de kortste keren de lekkerste gerechten tevoorschijn terwijl je gasten al lekker aan een drankje zitten in de living op het terras in de tuin.

### EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping van de woning. Hier bevinden zich 4 ruime slaapkamers, een apart toilet, een berging met de aansluiting voor de wasmachine en de badkamer. De "masterbedroom" bevindt zich aan de achterzijde van de woning, de slaapkamer ernaast is nu ingericht als extra kamer. Aan de rustige voorzijde van de woning met uitzicht op het water bevinden zich de overige 2 slaapkamers. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt en op de vloer ligt een zacht licht tapijt die mooi doorloopt naar de overloop. De ruime badkamer bevindt zich tussen de slaapkamers en is voorzien van een inloopdouche, twee wastafels met ondermeubel en een ligbad. De badkamer is volledig betegeld met witte wandtegels en donkere vloertegels.

### TUIN

Achter het huis vind je de strak vormgegeven tuin. De tuin beschikt over een heerlijk terras, dat je kunt bereiken via de openslaande deuren vanuit de living. Achter in de tuin bevindt zich een ruime berging. Deze berging beschikt over een glazen wand met openslaande tuindeuren en daardoor perfect te gebruiken als sfeervol tuinhuis. De achtertuin biedt veel privacy en is onderhoudsvriendelijk aangelegd.



- Bouwjaar 2012;
- Gebruikersoppervlakte: 133 m<sup>2</sup>;
- Perceeloppervlakte: 143 m<sup>2</sup>;
- Inhoud: 474 m<sup>3</sup>;
- Energielabel: A;
- Vloerverwarming benedenverdieping;
- Voorzien van mechanische ventilatie en HR++ glas;
- Voorzien van 13 zonnepanelen;
- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein;
- Aan een grasveld met speeltoestellen;
- Aan de Piushaven
- NEN 2580 meetrapport beschikbaar\*;

Aan de teksten van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Wil je deze mooie woning rustig gelegen aan de Piushaven bezichtigen? Dat begrijpen wij goed! Bel of mail ons dan voor een afspraak:

Tel: 013-3033195

Mail: [info@viapaulmakelaardij.nl](mailto:info@viapaulmakelaardij.nl)

Vie wie?

Via Paul Makelaardij natuurlijk!

Via wie anders?

\* De NEN 2580 meetrapport 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<sup>2</sup> niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan 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. Via Paul Makelaardij laat haar woningen inmeten door een erkend bedrijf. Het meetrapport van deze woning is dan ook, indien gewenst, ter inzage.



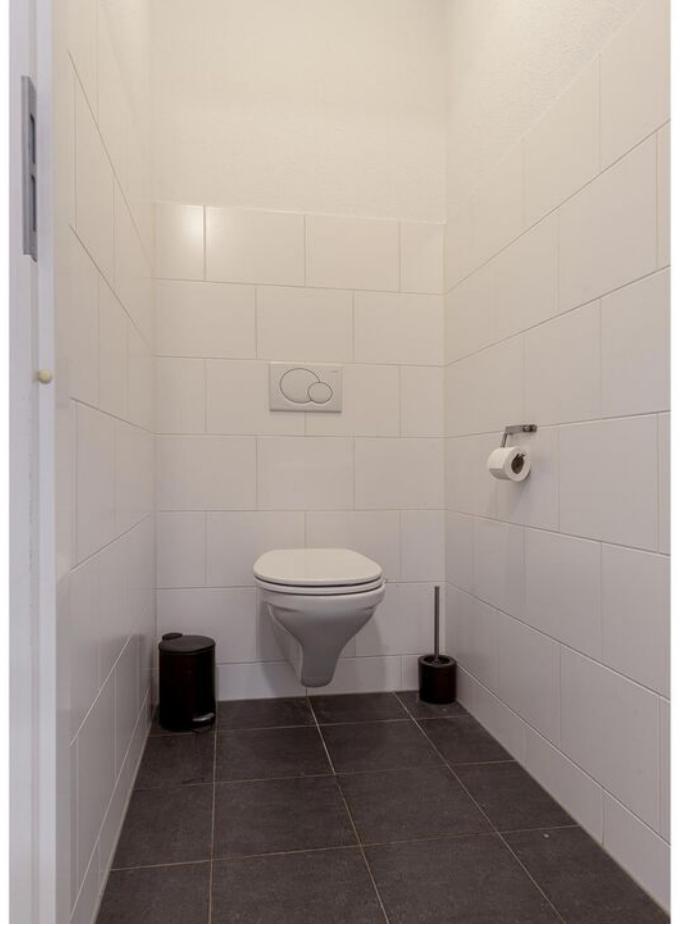
# KENMERKEN

Woonoppervlakte	133 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	143
Inhoud	475 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2011









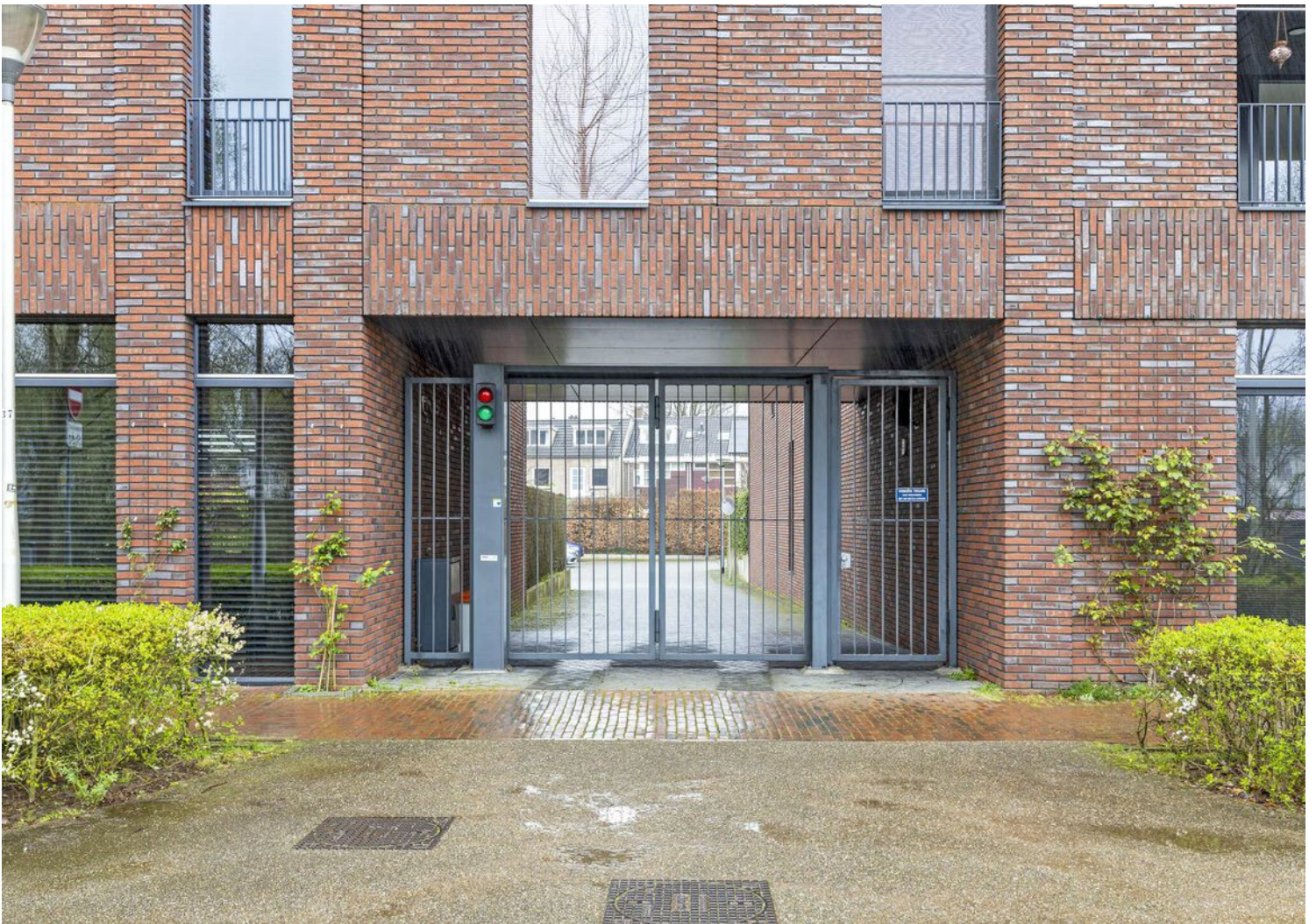
















# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

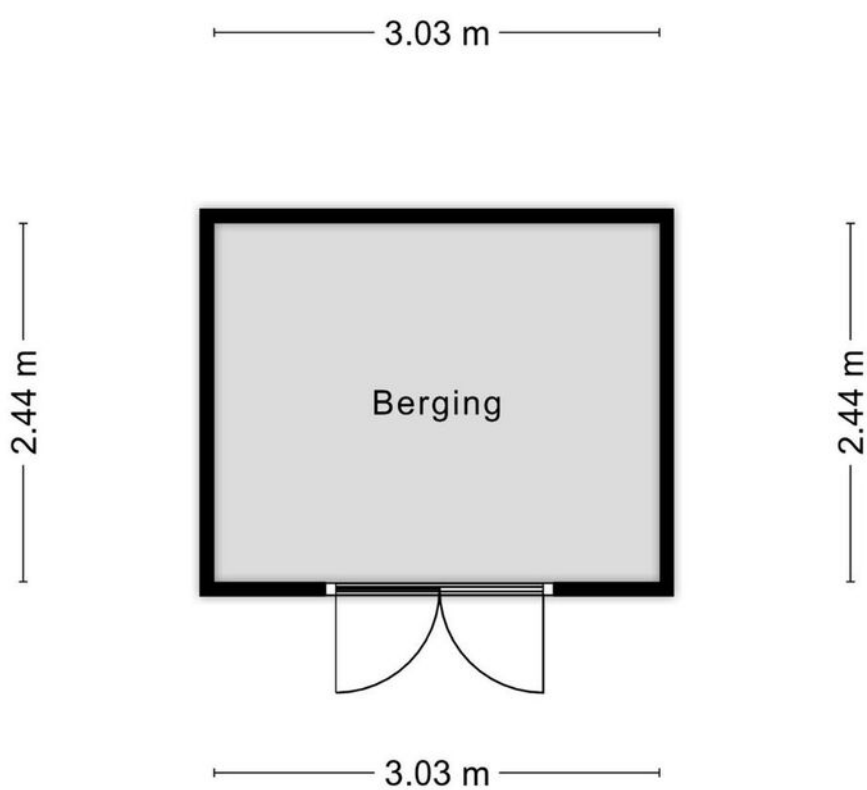
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND

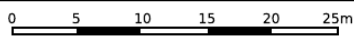
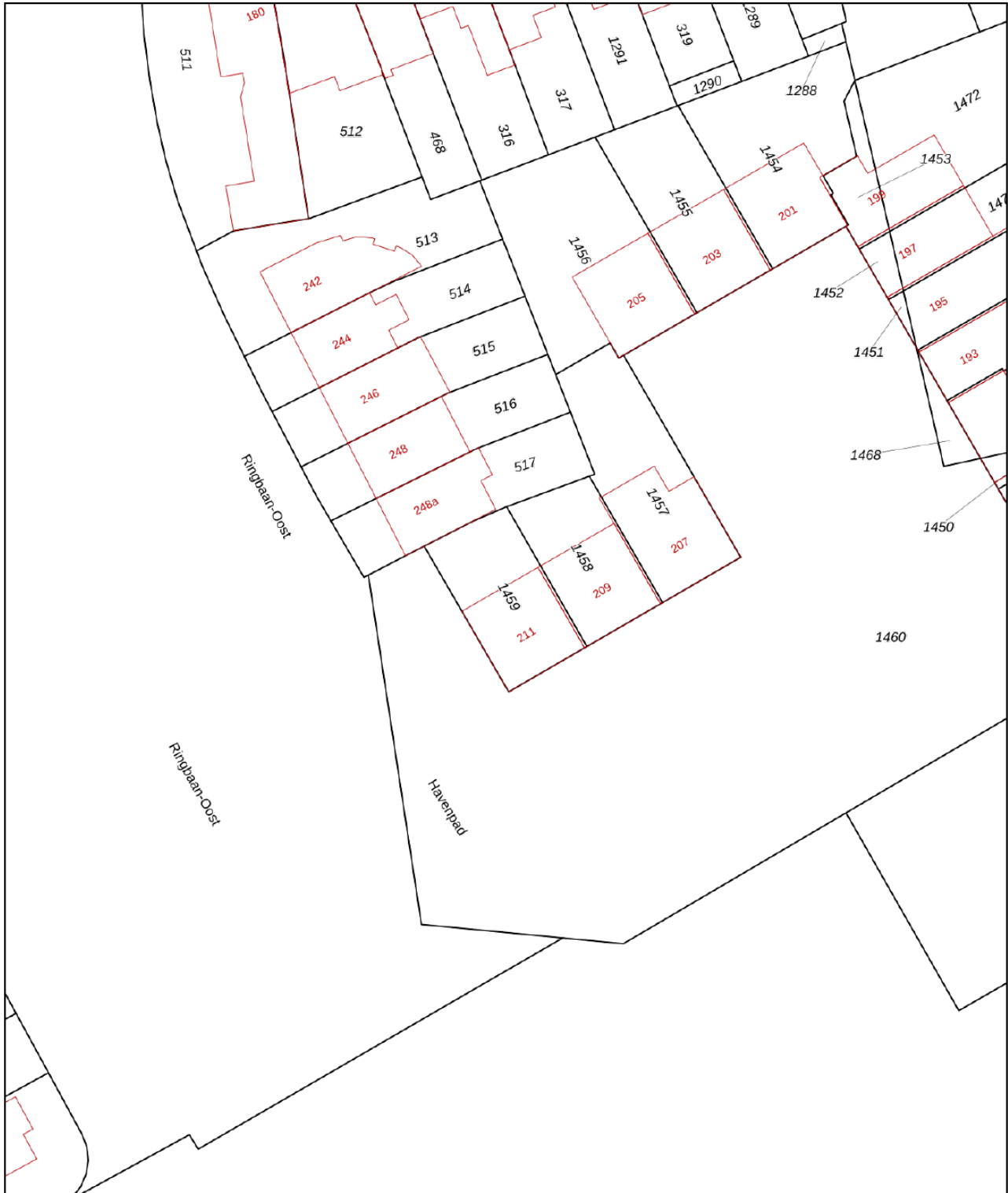



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: viapaul

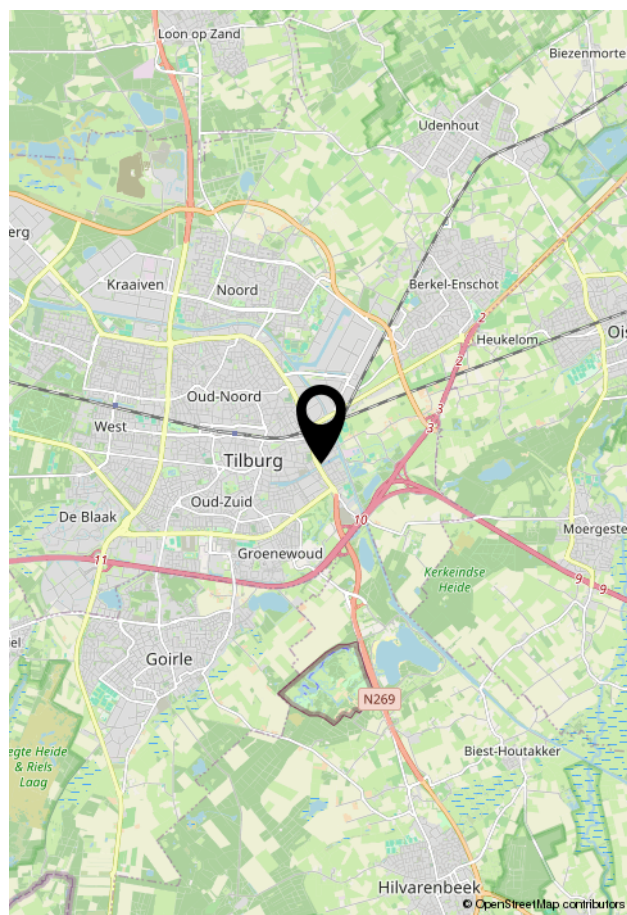
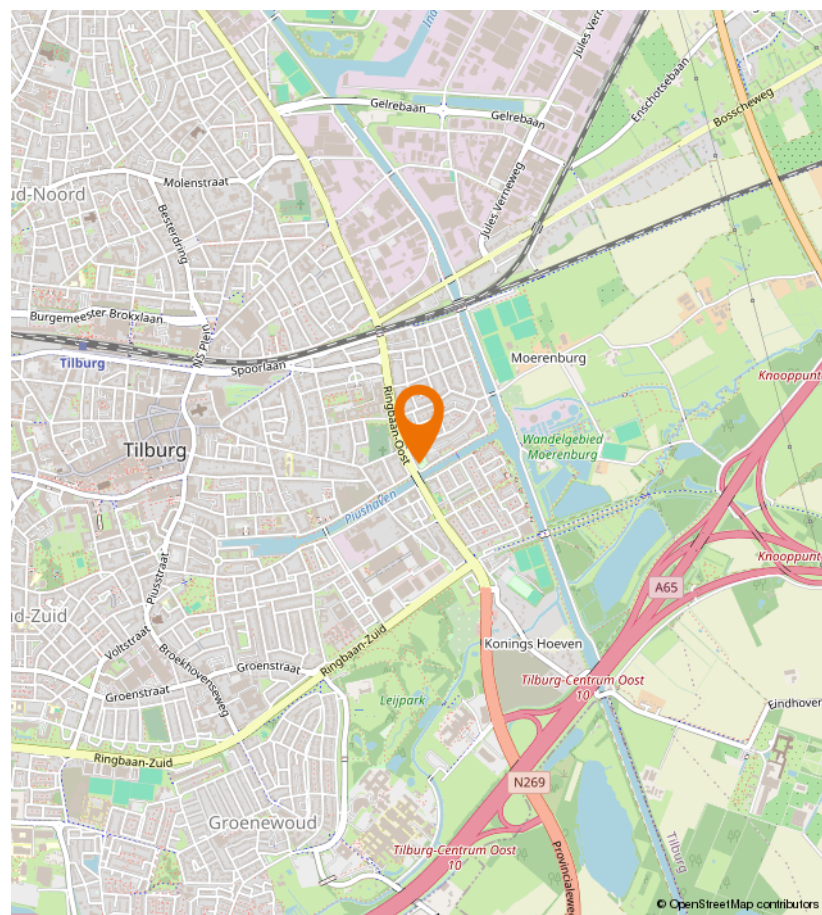
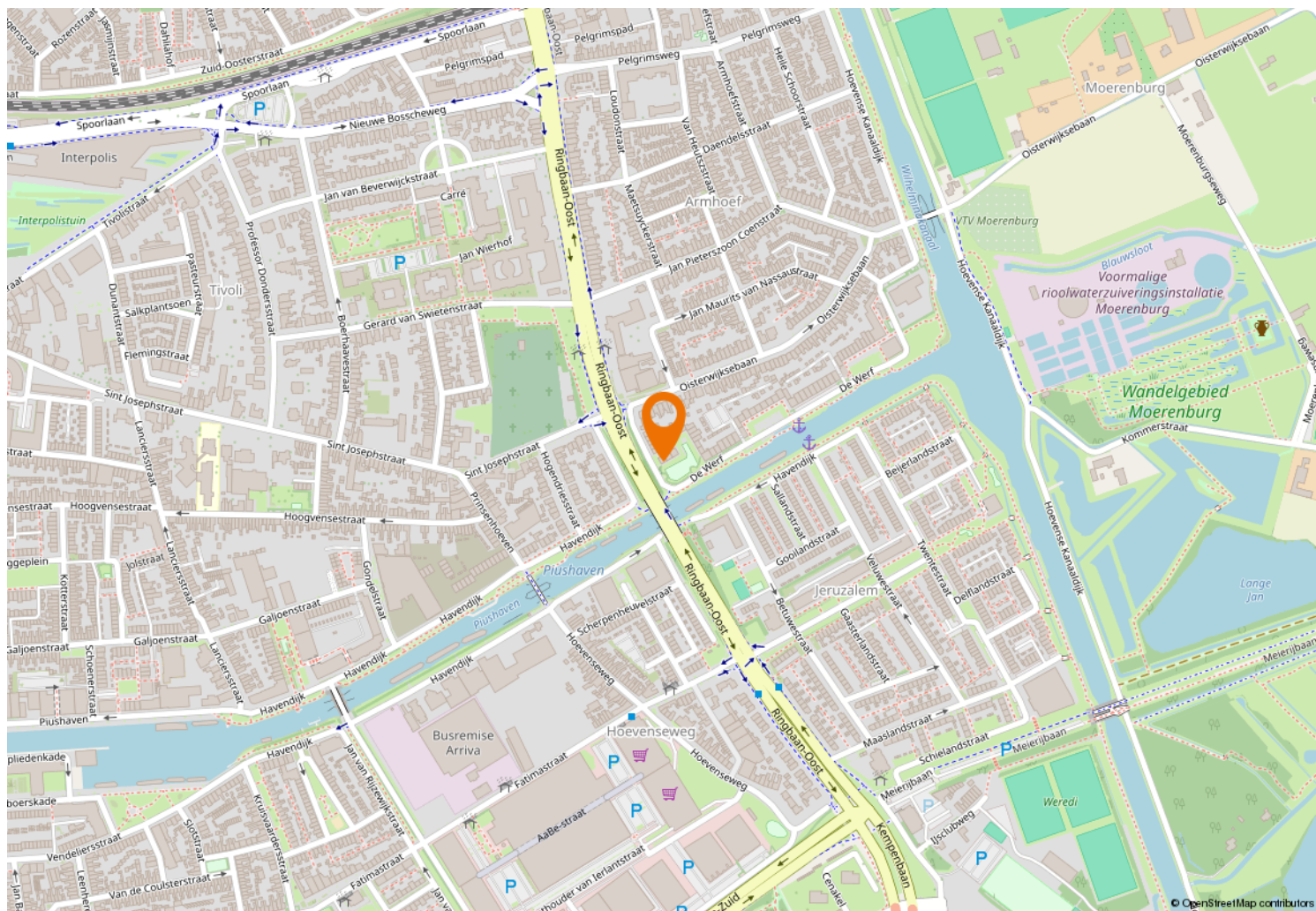


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tilburg	
—	Huisnummer	Sectie X	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1459	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 maart 2024  
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.

# LOCATIE OP DE KAART





Kempenaarplaats 8  
5017 DX Tilburg

013-30 33 195  
info@viapaulmakelaardij.nl  
www.viapaulmakelaardij.nl

# INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

