



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

KEMPENAARPLAATS 38



Vraagprijs
€ 609.000 k.k.

OMSCHRIJVING

KEMPENAARPLAATS 38 TILBURG

Aan de Kempenaarplaats woon je op een plek waar stedelijke dynamiek en ontspannen wonen elkaar perfect ontmoeten. Deze locatie vormt een vanzelfsprekende verbinding tussen het historische centrum van Tilburg en het eigentijdse leven rondom de Piushaven. Hier voel je de stad leven, zonder in te leveren op comfort en rust. Tilburg heeft zich de afgelopen jaren ontwikkeld tot een moderne, creatieve stad met een eigen karakter. Van culturele hotspots en musea tot groene parken, winkels en culinaire verrassingen: alles ligt binnen handbereik. De Kempenaarplaats profiteert van deze veelzijdigheid en biedt een woonomgeving die zowel praktisch als inspirerend is. Je wandelt zó richting het water, pakt een terras aan de haven of staat binnen enkele minuten in de levendige binnenstad. Tegelijkertijd zorgen de goede ontsluitingswegen en de nabijgelegen Ringbaan ervoor dat je snel de stad uit bent. Een plek die meebeweegt met jouw leven.

Levendig, stijlvol en vol karakter

Wonen aan de Piushaven betekent wonen in het kloppend hart van modern Tilburg. Dit dynamische stadsdeel bruist van energie. Gezellige restaurants, sfeervolle terrassen aan het water, creatieve ondernemers en levendige evenementen zorgen hier het hele jaar door voor een unieke atmosfeer. Met de haven letterlijk voor de deur en de historische binnenstad op loopafstand ervaar je hier het beste van twee werelden: levendigheid én ontspanning. De winkels van de AaBe Fabriek liggen om de hoek, net als supermarkten, sportvoorzieningen en groene wandelroutes. Dankzij de nabijgelegen Ringbaan en snelle aansluiting op de snelwegen ben je bovendien binnen no-time onderweg. Een locatie waar gemak, stijl en beleving naadloos samenvloeien.

Modern wonen met een vleugje luxe

Welkom in wooncomplex De Havenmeester. Zodra je de representatieve entree binnenstapt, voel je dat hier aandacht is besteed aan kwaliteit en uitstraling. Het gebouw, opgeleverd in 2013, ademt moderne klasse. De verzorgde centrale hal, het bellentableau en de videofooninstallatie zorgen voor een veilige en comfortabele thuiskomst. Met de lift bereik je moeiteloos de verdieping waar dit 100% instapklare appartement zich bevindt. Ondergronds beschik je over een eigen parkeerplaats en een praktische berging — luxe die het dagelijks leven net dat beetje aangenamer maakt.

Een appartement dat je omarmt

Dit ruime appartement ligt op de 3e verdieping en beschikt over twee slaapkamers, een royale living en een zonnig balkon van maar liefst 12 m² op het zuiden. De ligging is ideaal: je zit hier letterlijk bovenop alles wat de Piushaven te bieden heeft, terwijl je binnen enkele minuten naar het centrum wandelt. Bij binnenkomst word je ontvangen in een ruime hal die toegang geeft tot alle vertrekken. Het toilet is in 2024 volledig vernieuwd en uitgevoerd met een zwevend toilet en fonteintje — modern en stijlvol tot in detail. Via een moderne zwarte glazen deur betreed je de woonkamer, een echte blikvanger.

Licht, ruimte en comfort

De woonkamer wordt gekenmerkt door grote raampartijen die zorgen voor een prachtige lichtinval. Voor extra comfort zijn de volledige raampartijen richting het balkon voorzien van elektrische screens, waarmee je eenvoudig lichtinval en privacy regelt. Hier ervaar je direct een gevoel van openheid en rust. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een royale zithoek en een grote eettafel waar lange avonden met



ontstaan. De warme houtlook PVC-vloer in visgraatmotief loopt naadloos door in het appartement en versterkt de luxe, huiselijke sfeer.

Koken met plezier

De open keuken, vernieuwd in 2024, is licht, modern en warm van uitstraling. Volledig uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een kookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser en een luxe zelfreinigende oven, beide op ooghoogte, en een koelkast. Dit is een keuken waar koken geen must is, maar een beleving — van snelle doordeweekse maaltijden tot uitgebreid dineren.

Buitenleven op het zuiden

Het zonnige balkon is bereikbaar vanuit de woonkamer en vormt een verlengstuk van de leefruimte. Dankzij de ligging op het zuiden geniet je hier volop van de zon. Of je nu kiest voor een gezellige eettafel of een comfortabele loungeset, dit is dé plek om te ontspannen met uitzicht op het levendige stadsleven.

Rust en comfort

De slaapkamers zijn royaal, keurig afgewerkt en beschikken over prettige daglichttoetreding. Zowel het zijraam in de woonkamer als beide slaapkamers zijn voorzien van horren, wat zorgt voor optimaal wooncomfort, ook tijdens de warmere maanden. De moderne badkamer, volledig vernieuwd in 2024, is een ware wellnessruimte. Met een brede wastafel met meubel, een ruime inloopdouche met sunshower infrarood en een zwevend toilet kom je hier volledig tot rust na een drukke dag.

Compleet en comfortabel

In de parkeerkelder beschik je over een eigen parkeerplaats en een separate berging voor fietsen en

extra opslag. Alles is aanwezig om comfortabel en zorgeloos te wonen — verhuizen, uitpakken en genieten.

Pluspunten van de woning:

- Bouwjaar 2013;
- Woonoppervlakte 94 m²;
- NEN 2580 meetrapport beschikbaar*;
- Servicekosten per maand € 148.13 voor het appartement en € 43.74 voor de parkeerplaats;
- Energielabel A;
- Twee slaapkamers;
- Volledig instapklaar;
- Luxe keuken met vaatwasser en zelfreinigende oven op ooghoogte;
- Elektrische screens over de volledige raampartij van het balkon;
- Horren in zijraam woonkamer en beide slaapkamers;
- Inpandige berging en één berging op de begane grond;
- Balkon op het zuiden;
- Eigen parkeerplaats in de afgesloten ondergrondse garage;
- Voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers op eigen terrein;
- Geheel uitgevoerd met vloerverwarming als hoofdverwarming;
- Verwarming per ruimte regelbaar (m.u.v. badkamer);
- Aluminium kozijnen met draai- en kiepramen;
- Geheel voorzien van HR ++ dubbel glas;
- Aanwezigheid van een videofooninstallatie;
- Voor het volledige appartement geldt een hoogwaardige afwerking in bijzonder strak stuc- en schilderwerk (2024).

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?

Dat begrijpen wij heel goed!



Tel: 013 - 30 33 195

Mail: info@viapaulmakelaardij.nl

Via wie?

Via Paul Makelaardij natuurlijk!

Via wie anders?

* De NEN 2580 meetnorm 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 m² niet tot de woonoppervlakte gerekend. Hierdoor kan de woonoppervlakte soms kleiner lijken dan de daadwerkelijke vloeroppervlakte en kleiner lijken dan bij 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.

Ten aanzien van deze verkoopbrochure zijn de gegevens in deze brochure met de grootste zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in grote mate afhankelijk van derden. Aan vermelde tekst, maten en bijgevoegde tekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Via Paul makelaardij en de verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van de gegevens in deze brochure.



KENMERKEN

Woonoppervlakte	94 m ²
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	307 m ³
Bouwjaar	2013































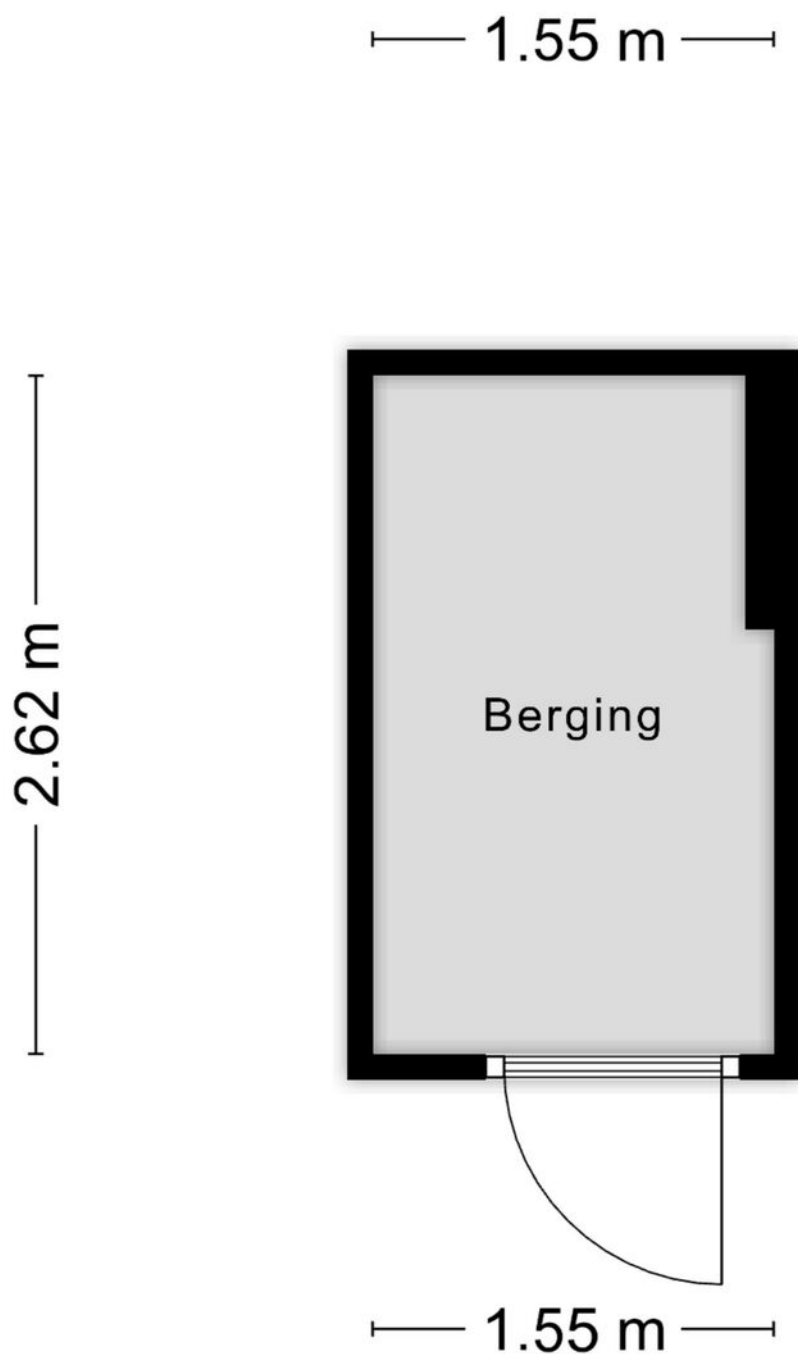




PLATTEGROND



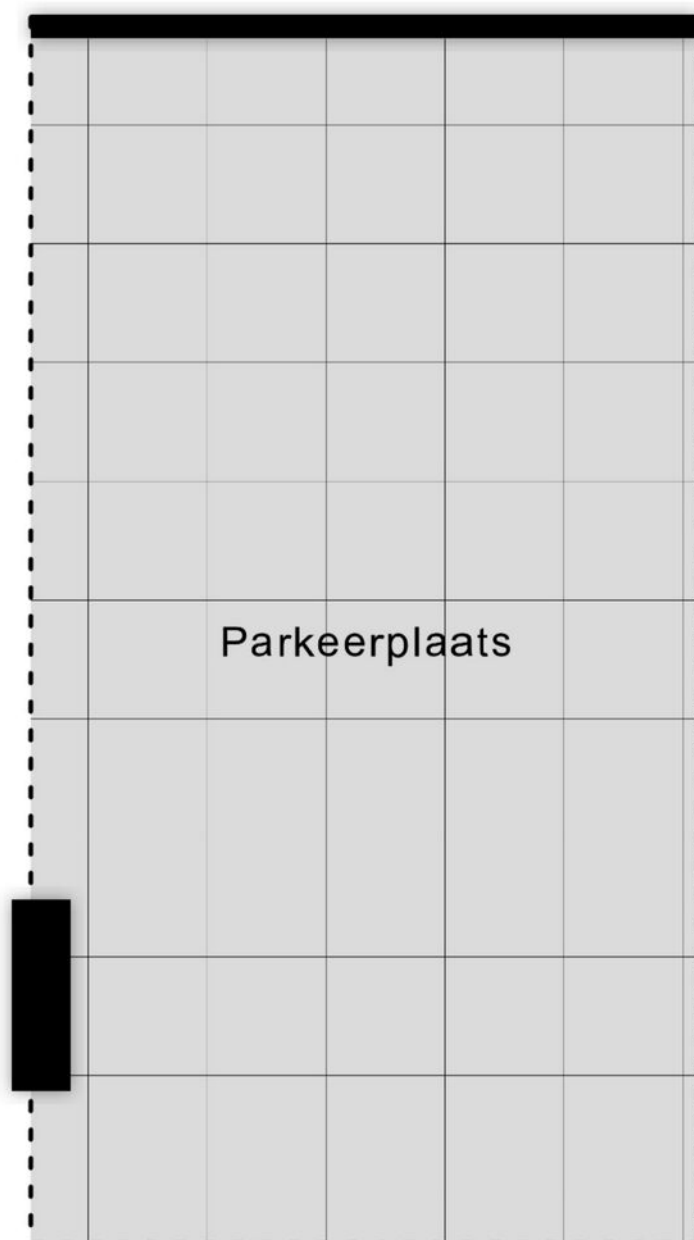
PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

2.80 m



5.07 m

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	X
Perceel	1543

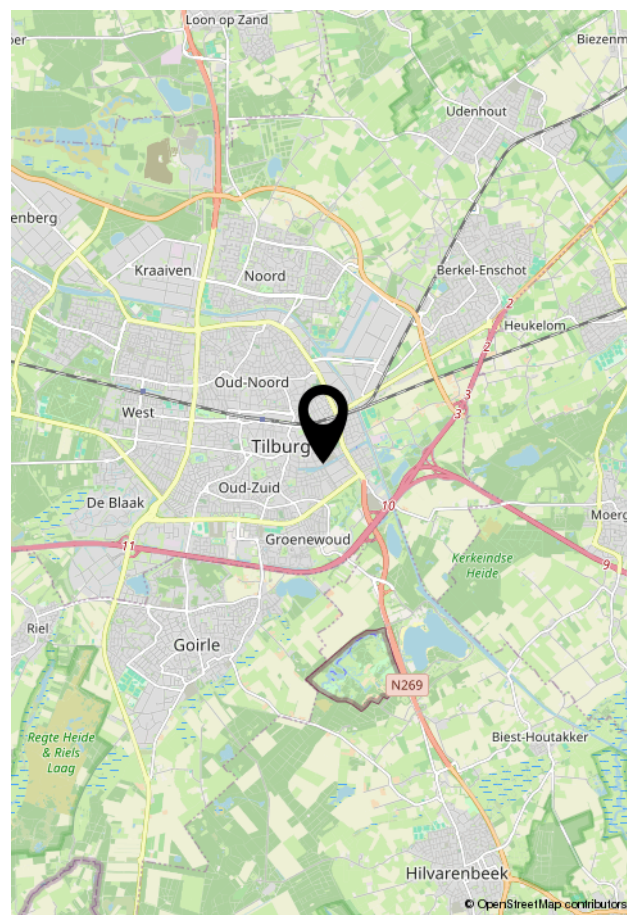
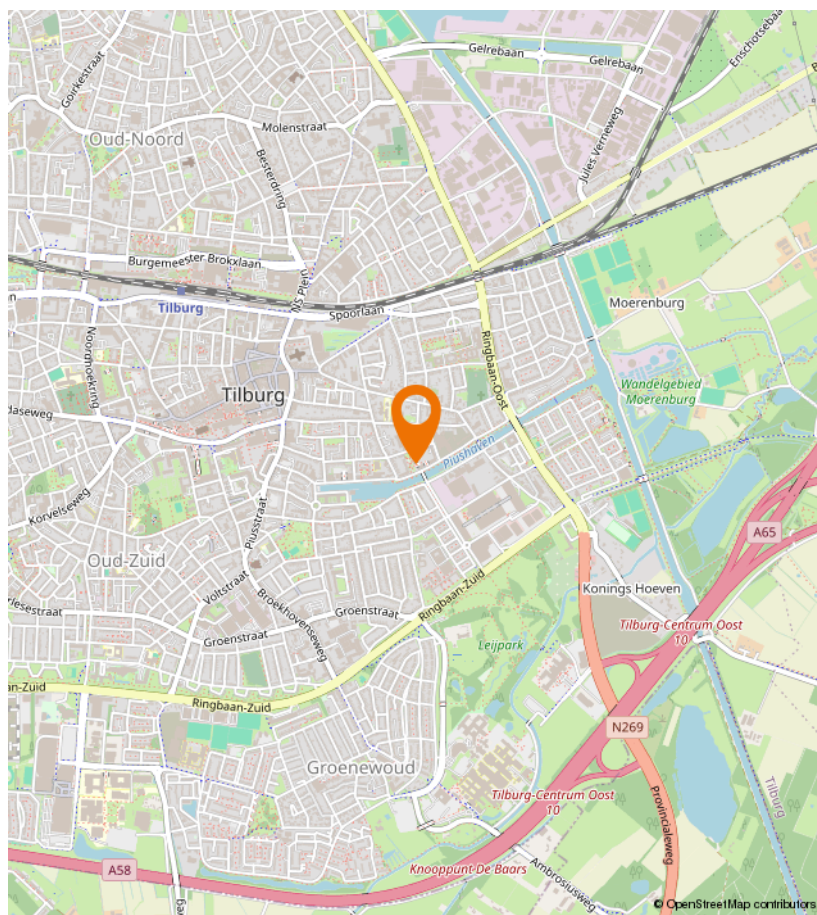
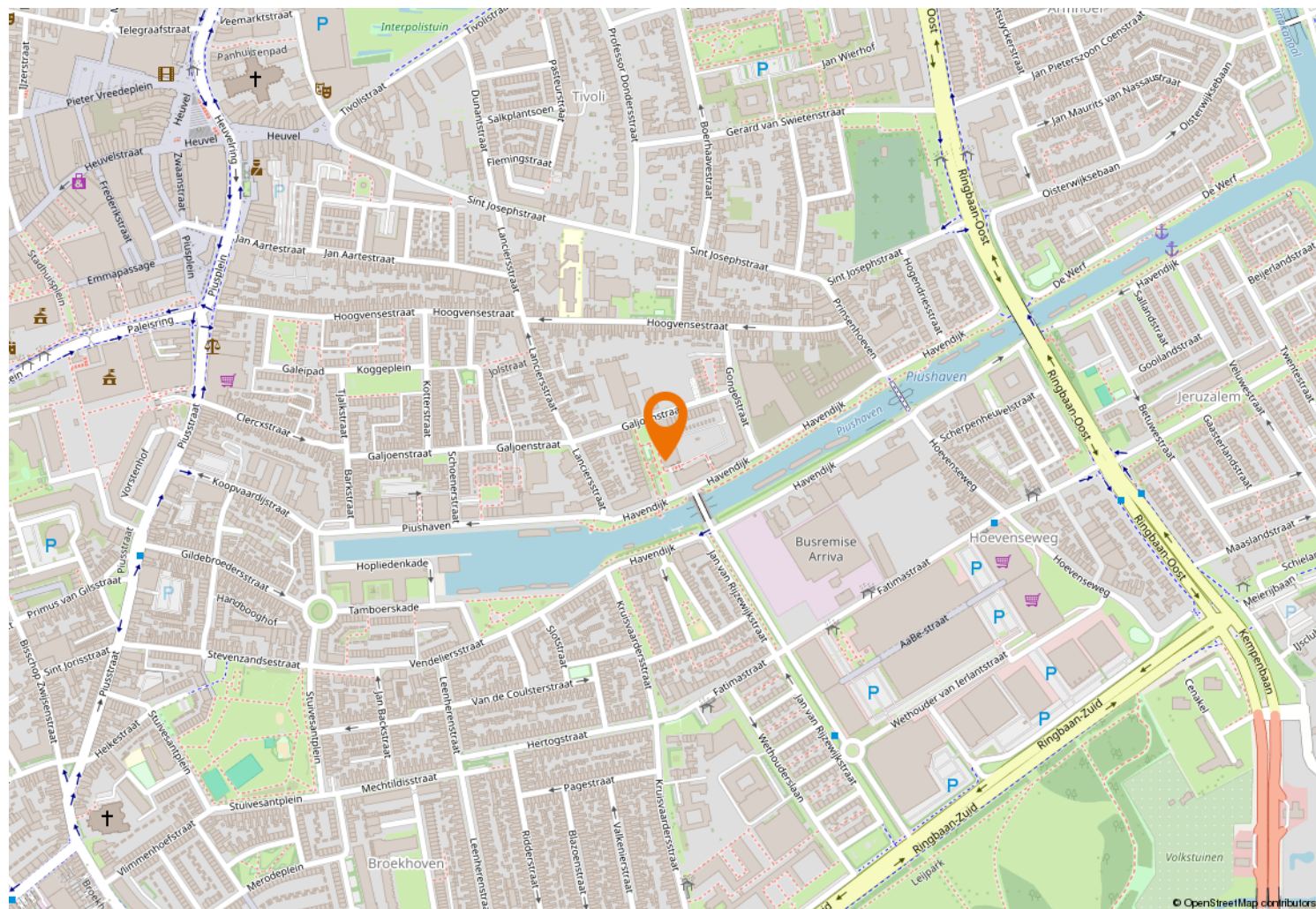
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster



LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
Gordijnrails			x
Gordijnen			x
Rolgordijnen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Pvc	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Oven	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Sunshower infrarood	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Tuin			
Buitenverlichting	x		



Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

