



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

SCHERPENHEUVELSTRAAT 37



Vraagprijs
€ 597.500,= k.k.

OMSCHRIJVING

SCHERPENHEUVELSTRAAT 37 TILBURG

Aan de geliefde Scherpenheuvelstraat, midden in het bruisende Piushavengebied, komt het beste van Tilburg samen. Deze woning is, samen met slechts één andere woning in de IJzergieterij, uniek uitgevoerd met een volledige tweede verdieping door het puntdak. Dit zorgt voor een hoger plafond, meer ruimtelijkheid én een royaal woonoppervlak van maar liefst 111 m². Hier woon je in luxe met een omgeving waar historie, levendigheid en natuur naadloos in elkaar overlopen. De voormalige industriële haven is de afgelopen jaren uitgegroeid tot één van de meest gewilde woonlocaties van de stad. Langs de kades vind je sfeervolle terrassen, gezellige restaurants, koffiebars en recreatie op het water, terwijl de authentieke industriële uitstraling behouden is gebleven. Vanuit de woning wandel je binnen enkele minuten naar de Piushaven om te genieten van een lunch aan het water, een ontspannen avond op een terras of een mooie wandeling langs de haven. Wie liever de rust opzoekt, bereikt eveneens op loopafstand Natuurpoort Moerenburg, een prachtig natuurgebied waar je kunt wandelen, fietsen of simpelweg genieten van het Brabantse landschap. Ook qua bereikbaarheid is deze locatie uitstekend. De Ringbaan en de uitvalswegen richting de A58 en A65 bevinden zich op korte afstand, waardoor steden als Eindhoven, Breda, Den Bosch en Tilburg University eenvoudig bereikbaar zijn. Daarnaast liggen winkelveorzieningen, scholen, kinderdagverblijven, sportfaciliteiten en dagelijkse voorzieningen letterlijk om de hoek. Hier ervaar je het gemak van de stad, gecombineerd met de rust en charme van een bijzondere woonomgeving.

Wonen met karakter, sfeer en hotelwaardige luxe. Een loft waar geschiedenis voelbaar is

Sommige woningen zijn mooi. Andere vertellen een verhaal. Deze bijzondere havenloft is gevestigd in de voormalige ijzergieterij aan de Piushaven, een karakteristiek industrieel pand waarin de authentieke elementen met veel respect zijn behouden. De imposante bakstenen bogen, robuuste houten balken en hoge plafonds vormen iedere dag opnieuw het decor van een woning die werkelijk uniek is. De combinatie van historische architectuur met een hoogwaardige moderne afwerking zorgt voor een woonbeleving die zelden voorkomt.

Een woonkamer die verrast vanuit iedere hoek

Bij binnenkomst valt direct de bijzondere ruimtelijkheid op. De woonkamer ademt rust, licht en luxe. Grote raampartijen laten het daglicht rijkelijk binnenvallen, terwijl de warme visgraat PVC-vloer direct zorgt voor een stijlvolle basis. Maar dé absolute blikvanger bevindt zich midden in de woning. Vanuit de woonkamer kijk je door een indrukwekkende glazen doorkijk richting de slaapkamer, omlijst door de originele karakteristieke bakstenen bogen van de voormalige fabriek. Het resultaat is spectaculair. De zichtlijnen maken de woning optisch nóg groter en creëren een unieke architectonische beleving waarbij iedere verdieping met elkaar verbonden lijkt. Het is een woning waarin iedere ruimte voortdurend verrast.

Een leefkeuken waar design en functionaliteit samenkomen

De luxe keuken vormt het hart van de begane grond. Een plek waar koken niet alleen praktisch is, maar een echte



belevens wordt. Het stijlvolle werkblad van Lionstone Clamshell Gezoet geeft de keuken een rustige en exclusieve uitstraling. Uiteraard ontbreekt het niet aan luxe.

De keuken beschikt onder andere over:

- een hoogwaardige Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging;
- een nieuwe Quooker;
- een RVS spoelbak met designkraan;
- een geïntegreerde koelkast met vriesvak;
- een slim uitschuifbaar kruidenrek;
- hoogwaardige inbouwapparatuur.

De open verbinding met de woonkamer maakt dit de ideale ruimte om uitgebreid te koken terwijl gasten gezellig aanschuiven. Via de openslaande deuren loop je bovendien direct naar de tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. De voortuin biedt volop mogelijkheden om te zonnen, loungen, eten en genieten. Van ongeveer 11:00 tot 18:00 uur is hier bovendien volop zon, waardoor het een heerlijke plek is om overdag buiten te verblijven.

Slapen met een vijfsterrenhotelgevoel

Op zowel de eerste als tweede verdieping bevindt zich een royale slaapkamer met een eigen luxe badkamer en-suite. Vooral de eerste verdieping is werkelijk bijzonder. Hier kijk je vanuit de badkamer via een groot glazen raam rechtstreeks de slaapkamer in. Een architectonisch detail dat direct doet denken aan luxe designhotels. Het creëert niet alleen een gevoel van ruimte, maar geeft de complete verdieping een exclusieve uitstraling. Iedere ochtend begint hier alsof je wakker wordt in een boutique hotel. De beide Velux dakramen zijn voorzien van nieuwe elektrische zonwering in een stijlvolle beige

uitvoering, eenvoudig te bedienen met afstandsbediening. Hierdoor blijft het binnen ook tijdens warme zomerdagen aangenaam.

Badkamers die pure wellness uitstralen

Beide badkamers zijn met oog voor detail afgewerkt. De maatwerk glazen douchewanden zijn extra hoog uitgevoerd en voorzien van een speciale bescherm laag tegen kalkaanslag. Hierdoor blijven de ruimtes niet alleen prachtig om te zien, maar ook eenvoudig in onderhoud. De materiaalkeuze is zorgvuldig samengesteld en geeft de badkamers een warme, rustige uitstraling. Het samenspel van natuursteen, terrazzo en glas zorgt voor een tijdloze hotel-chique sfeer.

Er is gekozen voor drie exclusieve tegelsoorten:

- handgemaakte natuurstenen Brick Light Travertine;
- keramische Lands White Stripes wandtegels in de douche;
- stijlvolle Terrazzo Al Fior Di Latte vloertegels.

Als kers op de taart beschikt de woning over een multifunctionele zolderruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur. Perfect als hobbyruimte, fitnessruimte of royale berging.

De originele fabrieksbogen, de indrukwekkende zichtlijnen, de combinatie van industriële architectuur met luxe materialen en de bijzondere verbinding tussen de verschillende woonlagen maken dit een woning met een geheel eigen identiteit. Een plek waar historie niet alleen zichtbaar is, maar voelbaar blijft. Waar luxe vanzelfsprekend is en iedere ruimte uitnodigt om langer te blijven kijken.



Dit is wonen aan de Piushaven op zijn allermooist.

Kenmerken van de woning:

- Bouwjaar: 2016;
- Woonoppervlak is in totaal 111 m² (102 m² GO + 9 m² zolder, telt officieel niet mee i.v.m. het ontbreken van de juiste grootte van de ramen, maar is zeker ook onder te schalen onder gebruikersoppervlak);
- Woonoppervlak van de woonkamer en de leefkeuken is in totaal 35 m² (23 m² + 12 m²)
- Perceeloppervlak: 80 m²;
- Inhoud: 394 m³;
- Voorzien van 8 zonnepanelen;
- Energielabel: A+ geldig tot en met 18-10-2031;
- NEN 2580 meetrapport aanwezig*

Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?
Dat begrijpen wij heel goed!

Bel of mail ons dan voor een afspraak:

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 totale 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.

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.

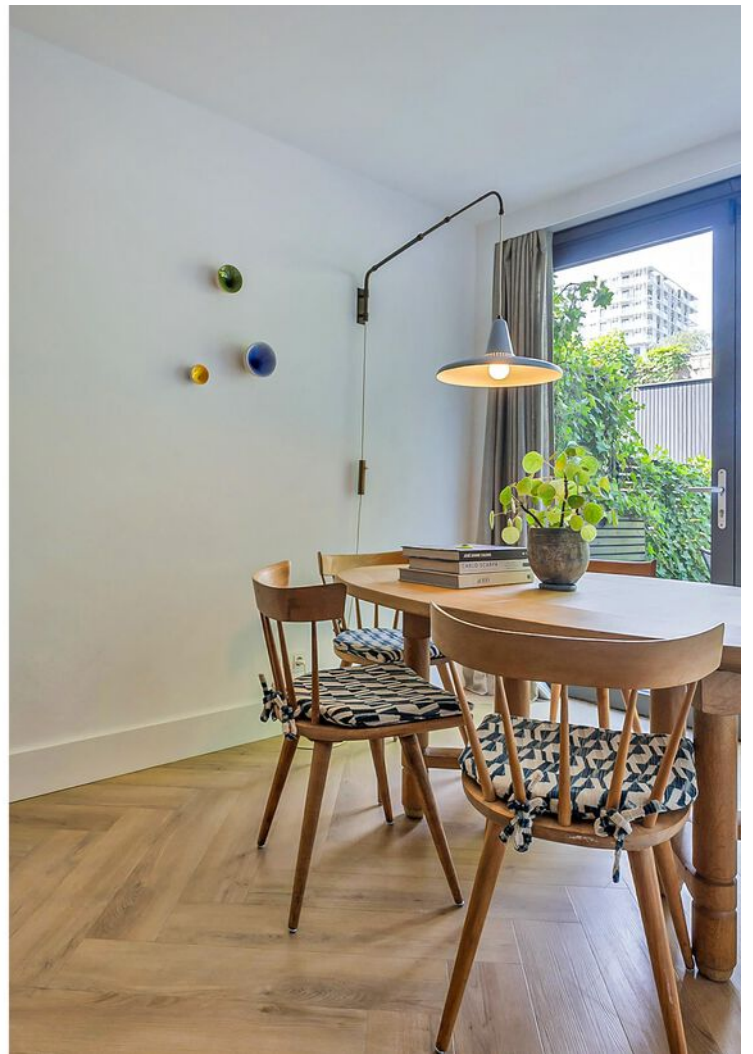


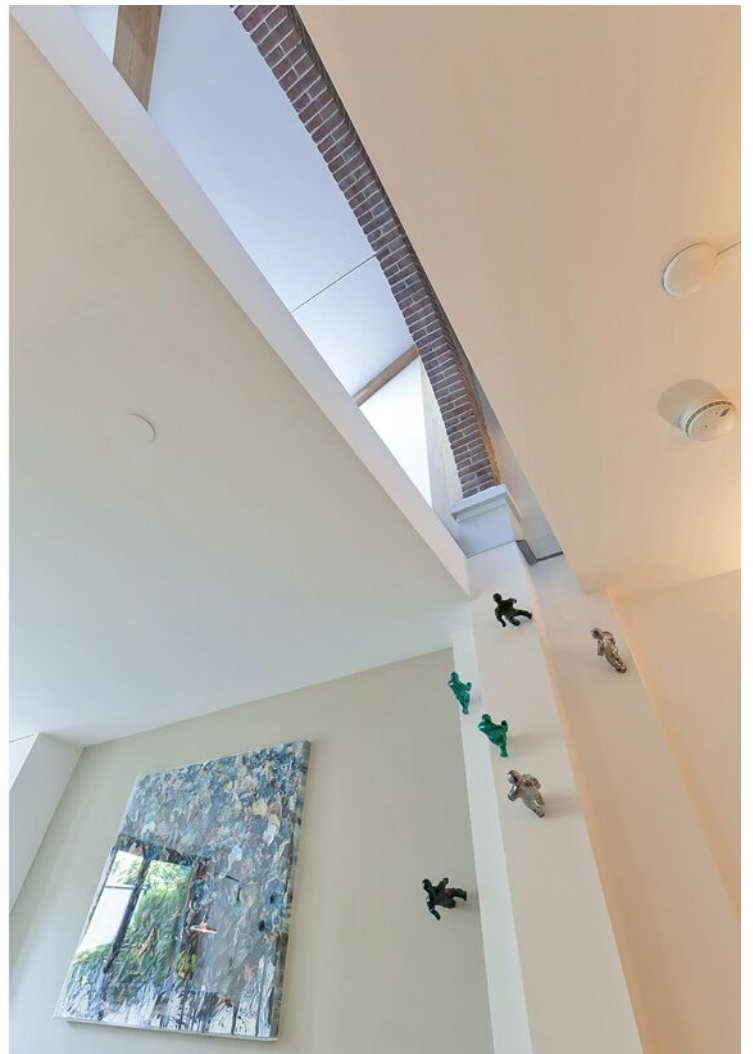
KENMERKEN

Woonoppervlakte	111 m ²
Perceeloppervlakte	80 m ²
Inhoud	394 m ³
Bouwjaar	2016











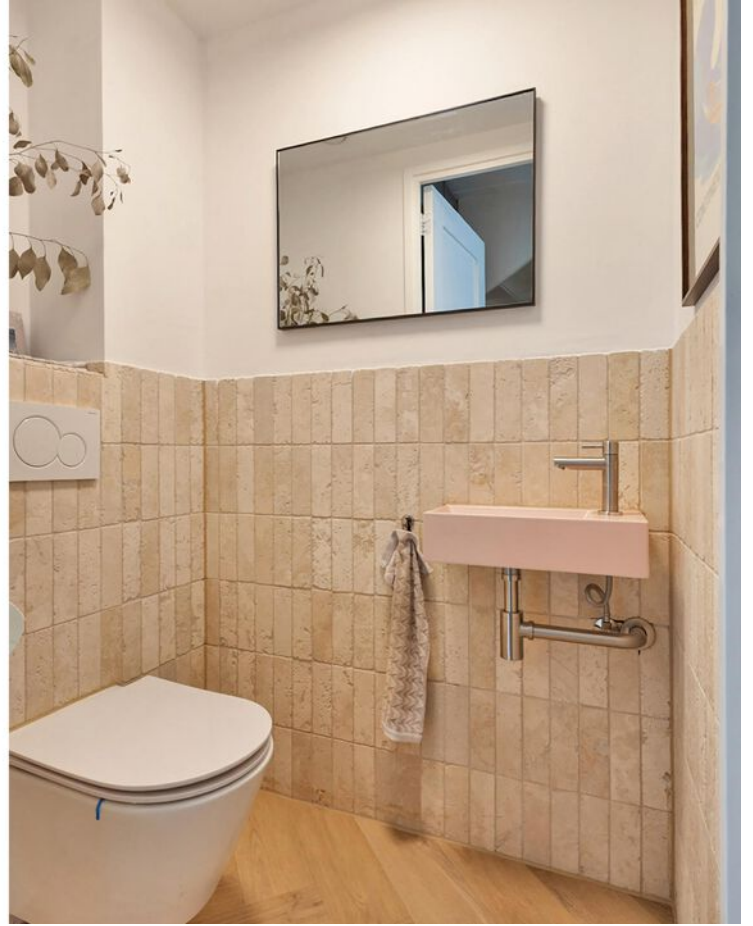






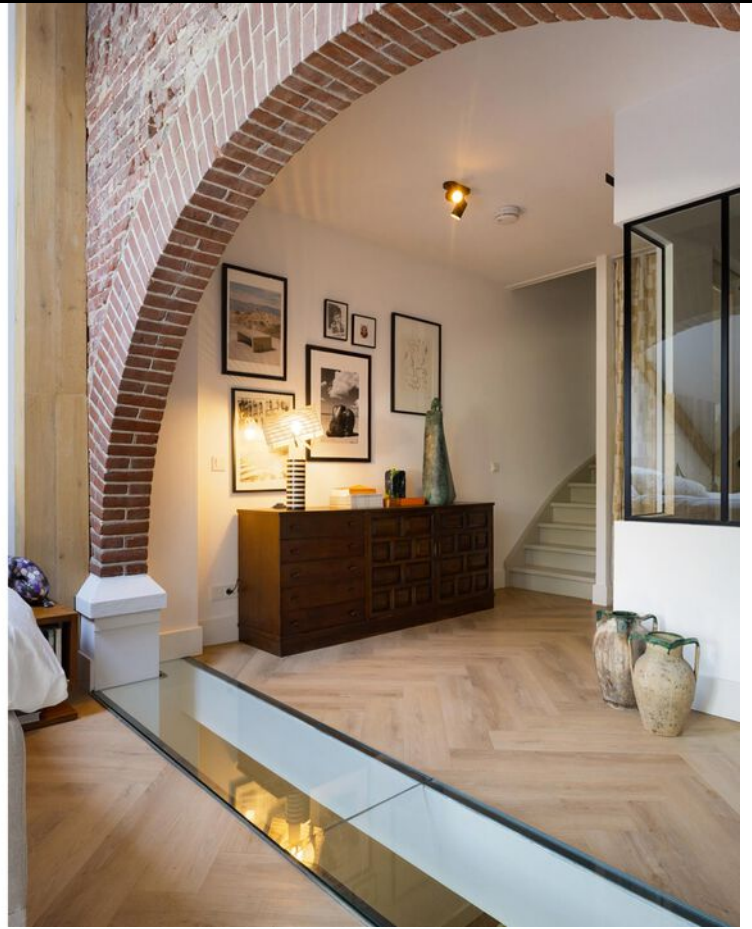






















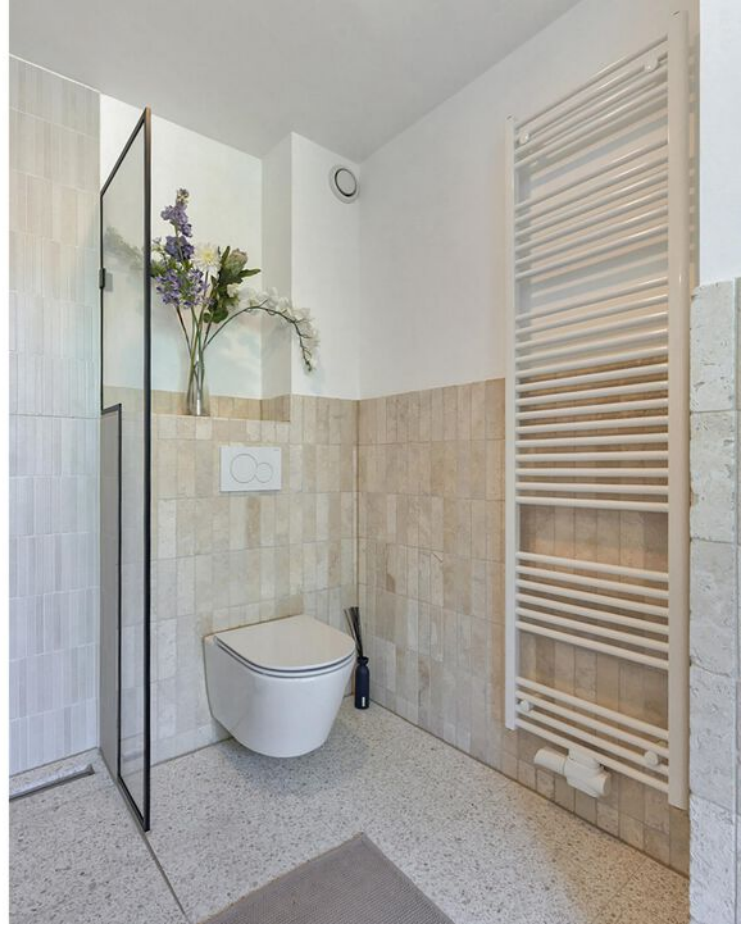


















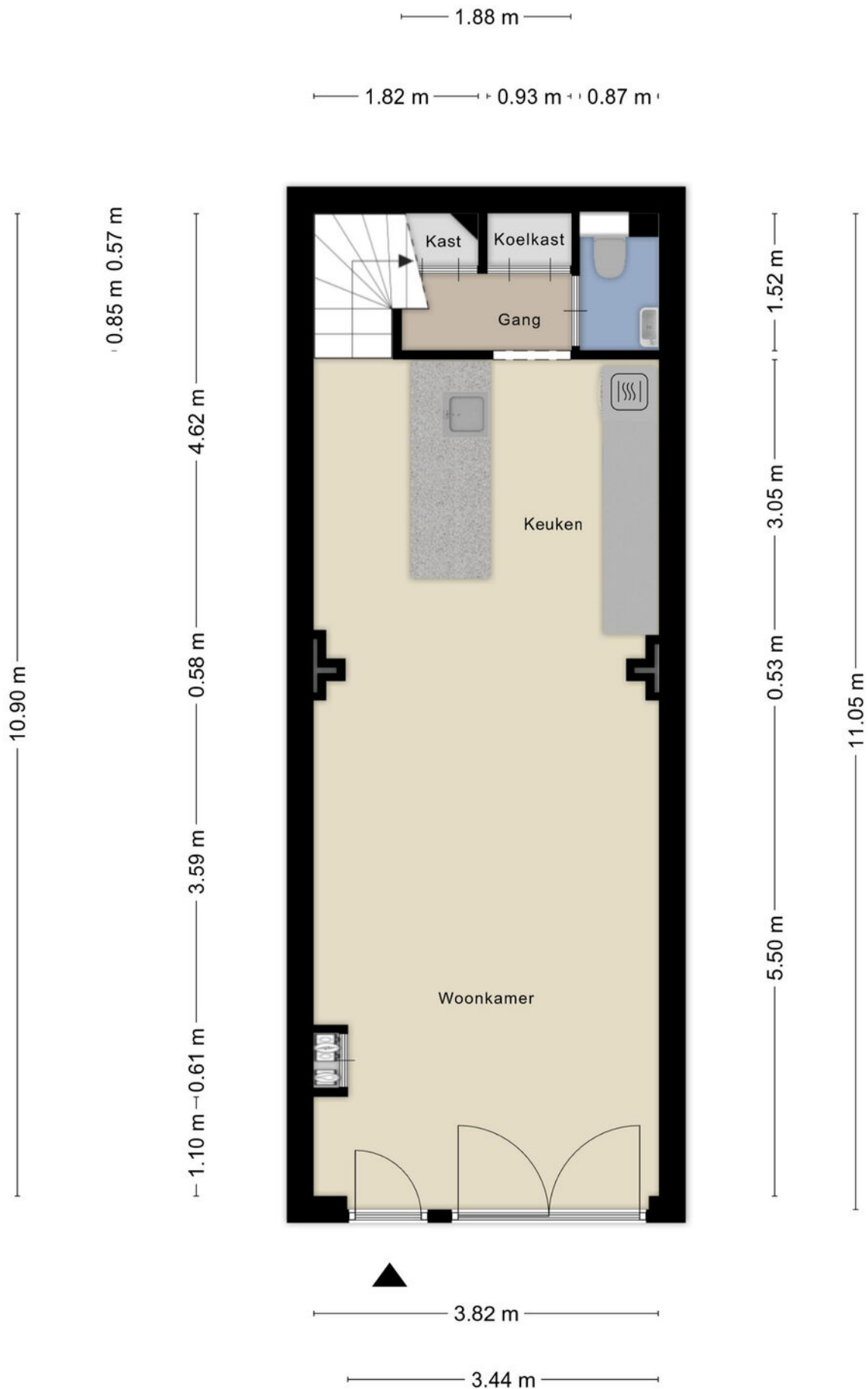








PLATTEGROND

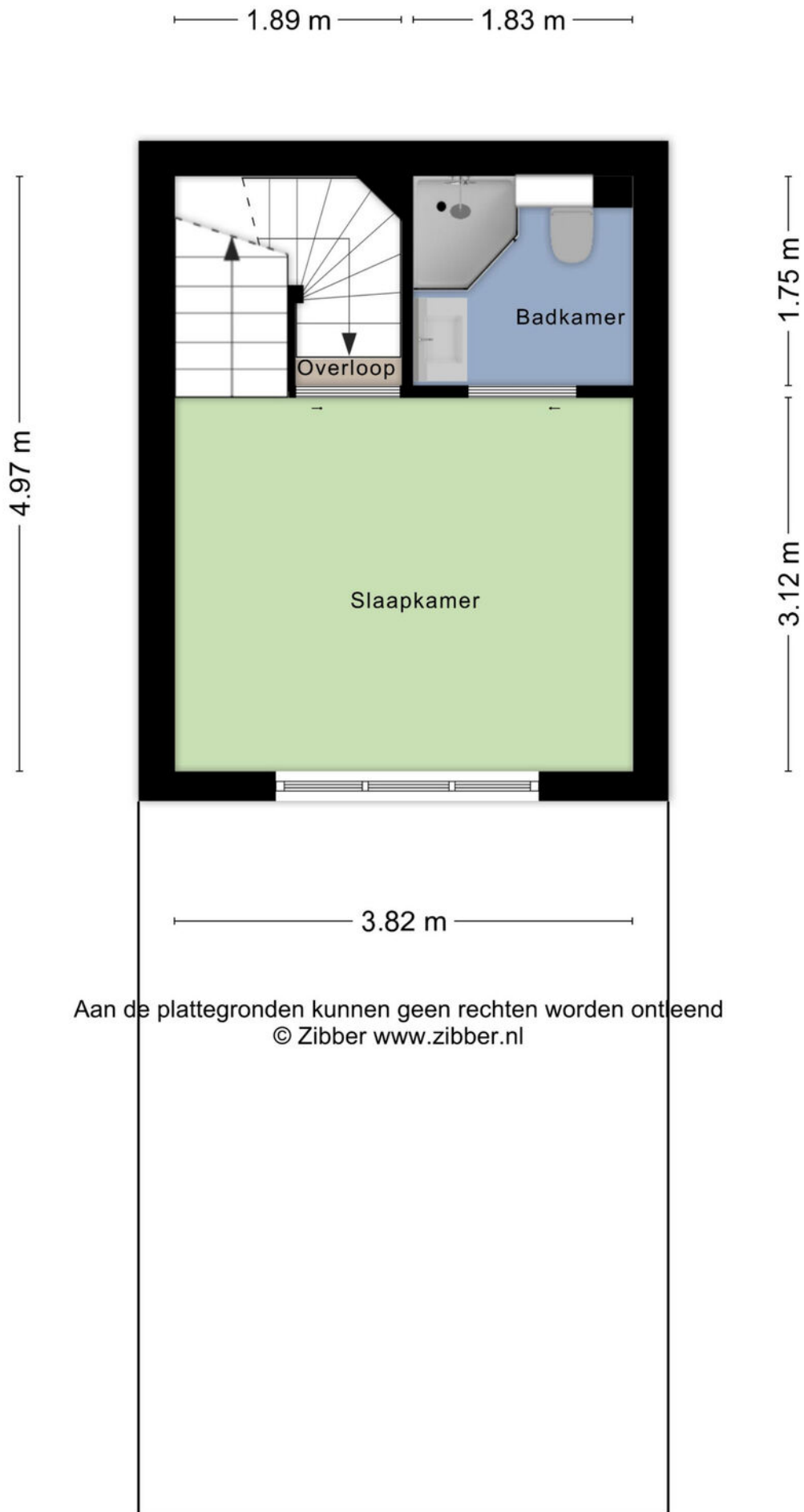


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND

3.82 m

0.89 m 2.83 m

1.11 m 1.79 m



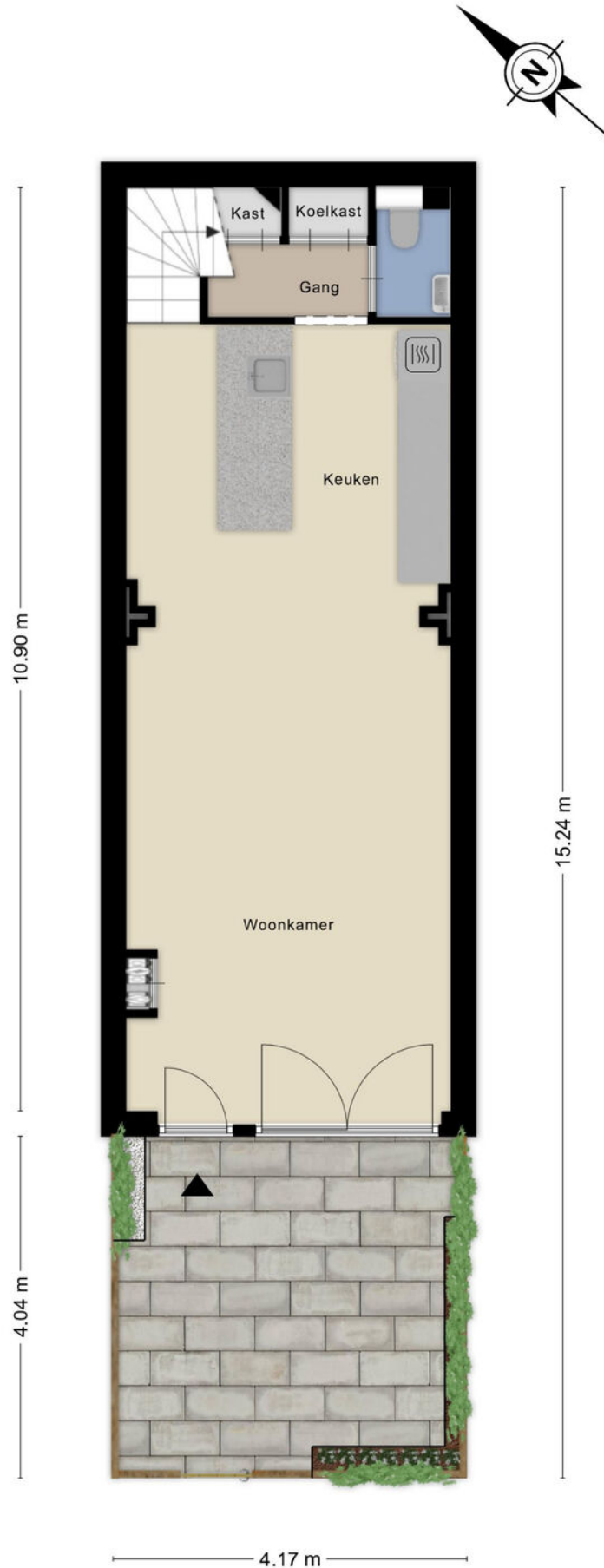
2.32 m

1,50m

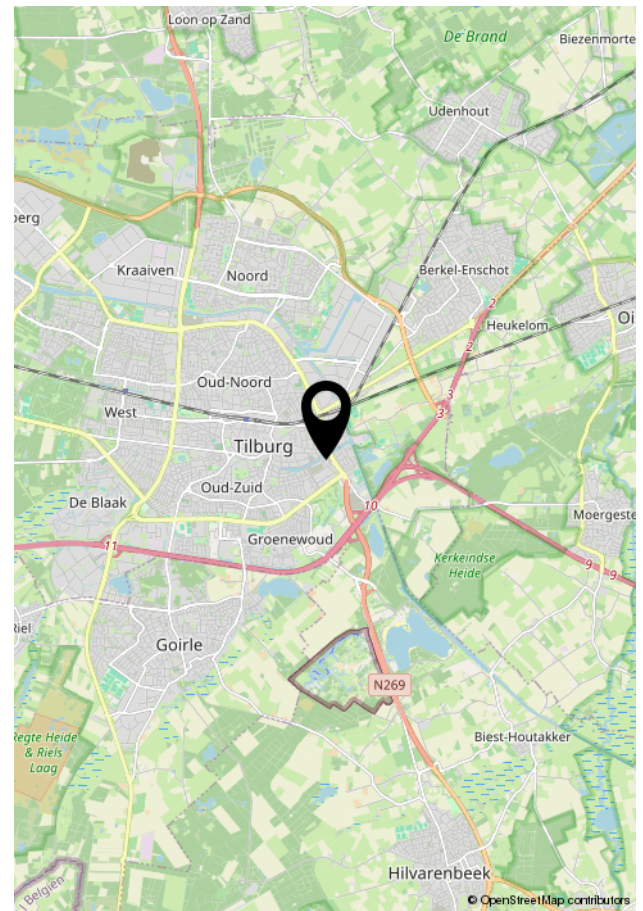
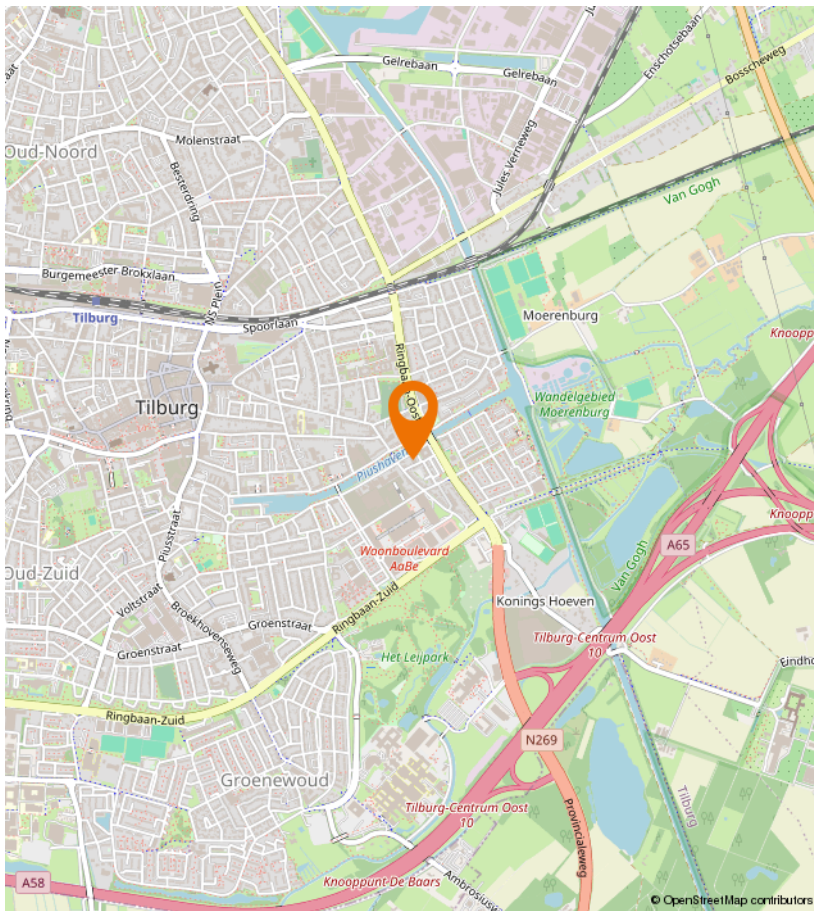
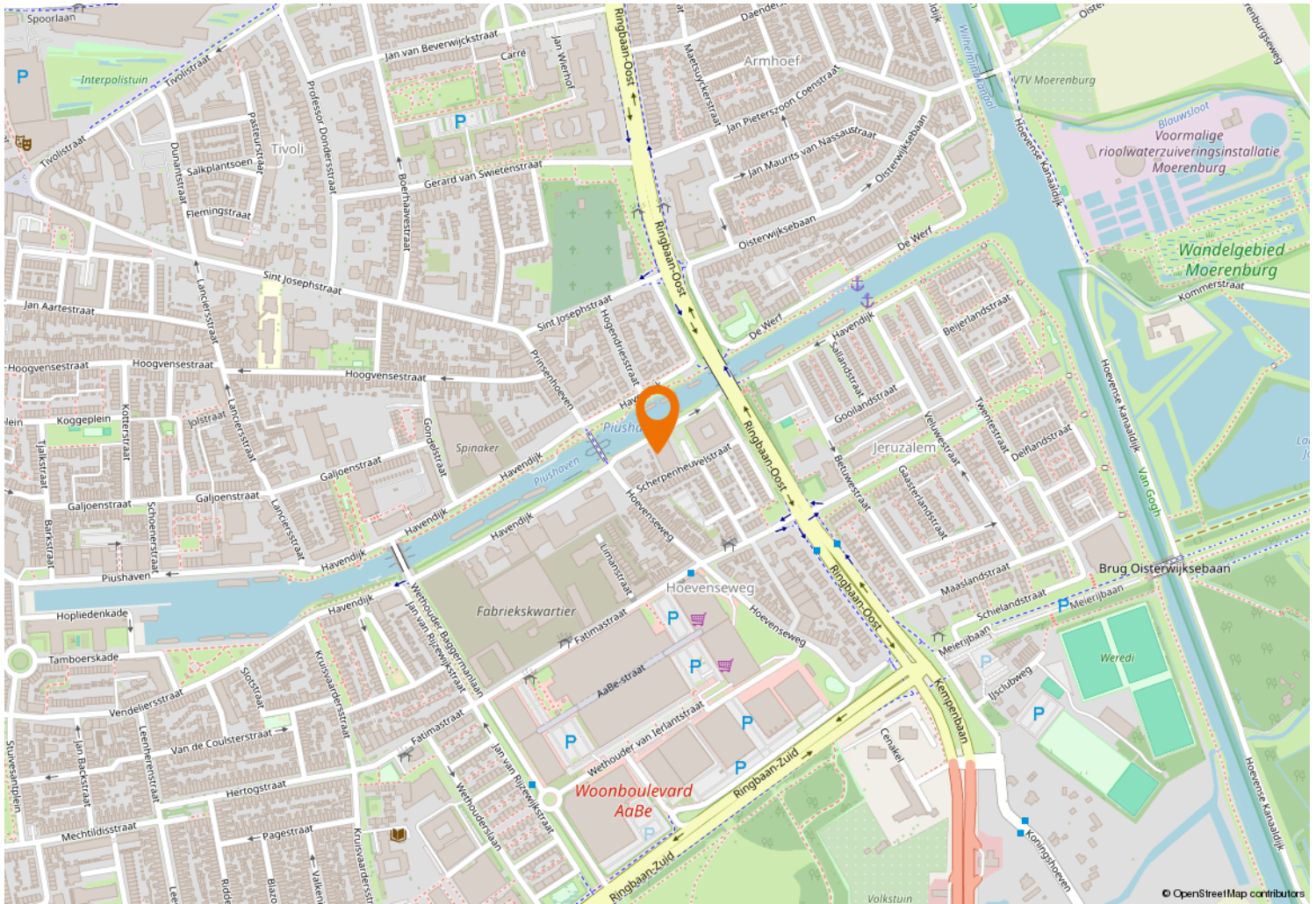
3.00 m

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

PLATTEGROND



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.

