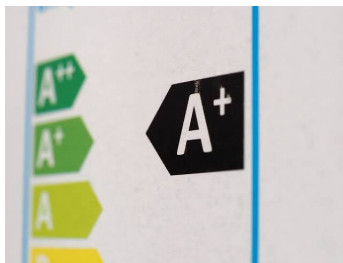


VAN HARTE WELKOM !



Limanstraat 101, 5017 BJ Tilburg

Huurprijs: € 1.505,00 per maand + € 110,00 per maand privé-parkeerplaats



Lemmens Makelaardij BV
Ringbaan Oost 493
5017 AB, TILBURG
Tel: 013 543 22 24
E-mail: info@lemmens.nl
www.lemmens.nl



Omschrijving

Limanstraat 101, 5017 BJ Tilburg

Uniek in het Piushaven-gebied, in nieuwbouw-toren "De Fabrikant" gelegen huur-appartement met privé-parkeerplaats en heerlijk inpandig balkon, ideaal gesitueerd op de 8e verdieping. Vanuit dit ruime appartement heeft u een prachtig uitzicht. Comfortabel bereikt u via de lift, uw eigen berging. Uw prive-parkeerplaats bevindt zich straks in de nieuwe parking. Kenmerkend van dit complex zijn de heerlijke uitzichten en Piushaven en stadscentrum op directe loopstand. Via fijne wandelroutes langs het water en groen bereik je restaurants, het stadscentrum en het uitgebreide winkelcentrum 'AaBe'. Niet voor niets is dit verreweg het meest populaire woongebied van Tilburg! Het appartement beschikt o.a. over twee slaapkamers en een gezellige woon-/eetkamer met open keukeninrichting (hoekopstelling). Bijzonder is dat dit appartement een gunstige zonligging (Westen) heeft en grote raampartijen wat zorgt voor een aangename lichtinval. Dit appartement heeft een gunstig energielabel A+ en is voorzien van zowel vloerverwarming als vloerkoeling.

Kortom: een appartement waar zowel comfort als een ideale ligging samen komen!

Lemmens Makelaardij biedt 4 huurappartementen van dit type aan, gesitueerd op diverse verdiepingen.

Indeling:

Begane grond:

- centrale halpartij met o.a. opstelling brievenbussen.
- liftvoorziening en trappenhal.

1e verdieping

- via een vernuftig systeem, namelijk een slimme fietsgoot waardoor je je fiets eenvoudig naar de eerste verdieping kunt verplaatsen, kun je met je fiets je berging bereiken

Uiteraard is alles goed toegankelijk, en bereik je het appartement veilig en comfortabel met de lift.

8e verdieping:

- vanuit de lift kom je via het inpandige portaal rechtstreeks bij het appartement.
- de inpandige hal/gang geeft je toegang tot alle mooie en praktische ruimten.
- de toiletruimte is v.v. een wandcloset en fonteintje.
- de badkamer is keurig afgewerkt en beschikt over een douche met douchewand, wastafel en design-radiator.
- de living kenmerkt zich door véél lichtinval door de royale raampartijen en gunstige zonligging (Westen). Hier merk je pas echt wat de voordelen zijn van de unieke ligging op de achtste verdieping. Met wijdsse uitzichten over groen, stadse blikvangers en de karakteristieke brug 'Den Ophef'.
- het ruime, overdekte balkon/loggia van ruim 8 vierkante meter heeft een beschutte ligging; hier beleef je dit unieke nieuwbouwgebied (Fabriekskwartier genaamd) en Tilburg-centrum op een fijne wijze. Door de prettige verdiepingshoogte geniet je van het leven en groen in de omgeving. De ligging is dan ook heel gunstig; hier kun je met vrienden heerlijk van zowel beschutting als de zonsondergang genieten!
- de keukeninrichting heeft een hoekopstelling. Hier heb je diverse kasten, r.v.s. spoelbak en complete inbouwapparatuur.
En natuurlijk biedt de woon-eetkamerruimte de ideale kans om je familie en vrienden te ontvangen.
- uiteraard is ook aan praktische bergruimte gedacht; in de aparte was-/techniekruimte is er volop bergruimte aanwezig
- de hoofdslaapkamer is ruim van opzet en behalve een 2-persoonsbed is er ook volop ruimte voor een goede kast
- de fijne extra slaapkamer is uitstekend geschikt als logies-verblijf, extra garderoberuimte of kantoor-/hobbykamer



Geniet iedere dag van het prachtige inpandig balkon met gunstige ligging (Westen)

Bijzonderheden:

- * dit appartement is in 2026 gerealiseerd en de oplevering is in september 2026.
- * de huuringangsdatum is 1 oktober 2026.
- * verhuurder zorgt voor een complete keukeninrichting en mooie pvc-delen vloerafwerking.
- * de parkeerplaats hoort bij het appartement en heeft een huurprijs van 110 euro per maand.
- * ter overbrugging van de bouw van de parkeergarage, krijgt u een parkeermogelijkheid in het nieuwbouwplan.
- * de foto's tonen het appartement in de huidige staat; keukeninrichting en vloerafwerking zijn in september gereed.
- * Een artist impression van de keuken zie je bij de foto's.

Algemeen:

- royaal appartement op de 8e verdieping van een recent wooncomplex "De Fabrikant" (2026).
- het appartement heeft zowel een eigen parkeerplaats, geschikt voor stalling van zowel een auto als een extra bergruimte v.v. elektra (ideaal voor een elektrische fiets).
- de woon-/eetkamer heeft een fijne lichtinval en overdekt balkon.
- de keukeninrichting (hoekopstelling) is modern en met alle inbouwapparatuur zeer compleet in opzet.
- er zijn twee ruime slaapkamers.
- er is een goed formaat badkamer met een douche, wastafel en designradiator.
- dit appartement heeft een zeer positief energielabel (A+) en voldoet aan alle hedendaagse eisen qua techniek, waaronder zowel vloerverwarming als vloerkoeling.
- niet alleen biedt dit appartement een hoog wooncomfort maar ook véél natuurlijke lichtinval.
- er is sprake van een beschutte ligging; door ligging op de 8e verdieping zie je enerzijds de omgeving goed maar tegelijkertijd is het rustig en geniet je van de groenvoorzieningen en wijde uitzichten.
- dit is een uniek wooncomplex; zelden vind je de combinatie van rust, ruimte en centrale stadsligging.
- direct 'om de hoek' ligt het Aabe-winkelcentrum, het boodschappen doen op loopafstand is daarmee heel makkelijk.
- het is hier niet massaal; bewoners kennen elkaar nog.
- zie jij jezelf profiteren van de ideale ligging? Wandelen langs de waterkant, even een terrasje doen, wandelen naar het stadscentrum (waarbij het Koningsplein ontwikkeld zal worden tot een groen en prachtig woongebied), direct nabij (winkel)voorzieningen en de weekmarkt (zaterdag).
- het openbaar vervoer is ook direct voorhanden.
- je bent ook snel bij de uitvalswegen; je maakt dan ook snel een leuke trip naar de omliggende steden zoals 's-Hertogenbosch, Breda of Eindhoven.
- er worden geen servicekosten door verhuurder aan huurder berekend. Je betaalt bovenop de huurprijs dus alleen de reguliere huurprijs van de privé-parkeerplaats.



Naast de markante woontoren “De Fabrikant”, komt het parkeergebouw “De Blikvanger”.

In Fabriekskwartier staat voor duurzaamheid, groene inrichting en hoge leefkwaliteit. Niet zozeer de auto maar fietsers, voetgangers en buurcontact staan bij de inrichting centraal. Deelmobiliteit door beschikbaarheid van elektrische deel-auto en elektrische deel-fietsen maken dat de auto niet domineert in de wijk en dit maakt van Fabriekskwartier een innovatieve woonwijk.

Huurprocedure

Wil je voor dit appartement in aanmerking komen?

Dan leggen we hierbij de procedure graag voor je uit:

1. De eerste stap is dat je een zgn. intakeformulier invult.
2. We kijken of je inkomen aansluit op de zgn. Inkomenstoets (*).
3. Kom je in aanmerking, dan nemen we contact met je op en leggen de vervolgstappen uit.

Huurprijs: € 1.505,00 per maand + € 110,00 per maand privé-parkeerplaats

Je wilt uiteraard weten hoeveel geld je moet verdienen om een huurwoning te kunnen betalen:

**(*) De inkomenstoets is hier minimaal 3x maandhuur als bruto inkomen =
Een bruto inkomen van (tenminste) € 4.845,00 per maand**

*Interesse? Stuur dan NU een mail naar info@lemmens.nl en ontvang alle informatie.
Alleen schriftelijke reacties worden in behandeling genomen.*

Lemmens Makelaardij BV
 Ringbaan Oost 493
 5017 AB, TILBURG
 Tel: 013 543 22 24
 E-mail: info@lemmens.nl
www.lemmens.nl



Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Portiekflat
Open portiek	Nee
Bouwjaar	2026

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	Ca. 251 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	Ca. 74 m ²
Woonkamer	Ca. 28 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Balansventilatie
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, toegankelijk voor ouderen, toegankelijk voor minder validen
Schuur / berging	R - inpandig in het gebouw

Energie	
Energie label	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming / vloerkoeling	Warmtepomp bodem
Warmwater	Centrale voorziening, warmtepomp bodem

Buitenruimte gegevens	
Balkon / loggia	Aanwezig



Het collectieve energiesysteem met vloerverwarming en -koeling wordt geleverd door Eteck



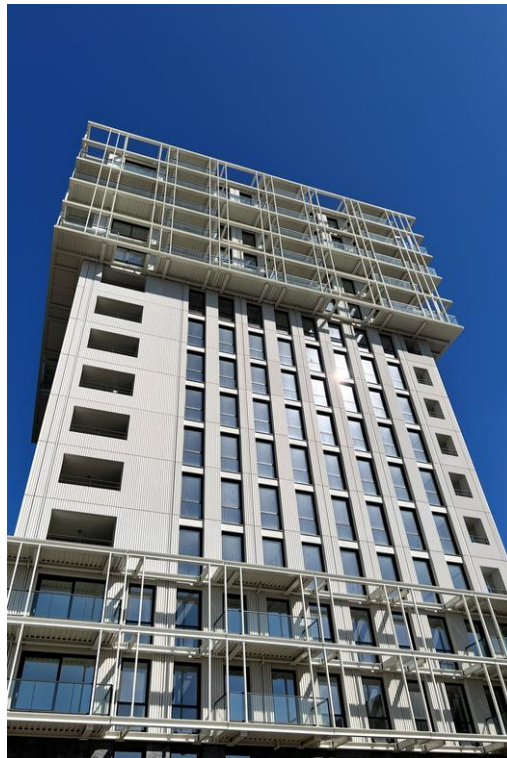










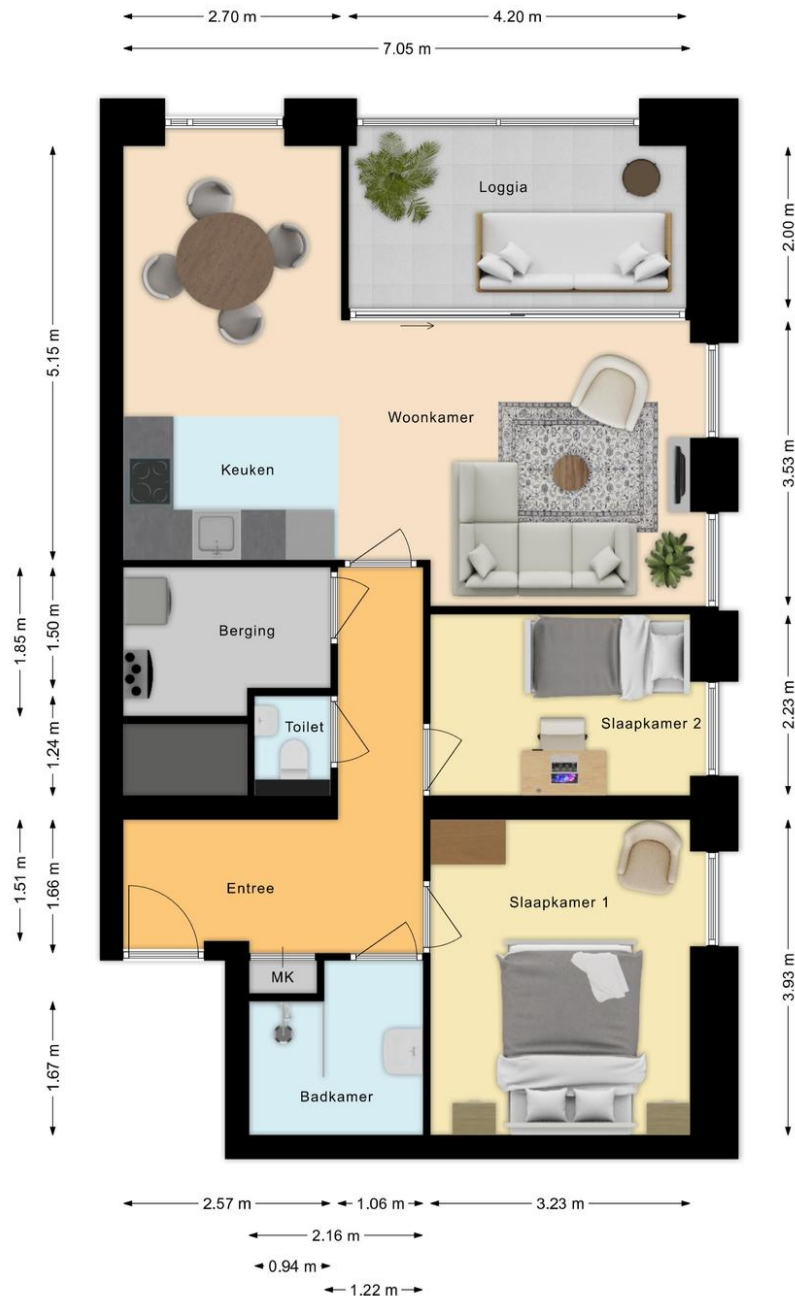


Lemmens Makelaardij BV
Ringbaan Oost 493
5017 AB, TILBURG
Tel: 013 543 22 24
E-mail: info@lemmens.nl
www.lemmens.nl





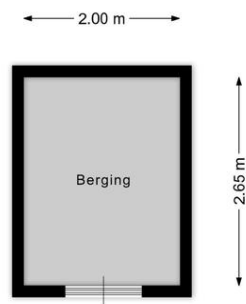
Plattegrond appartement 2D



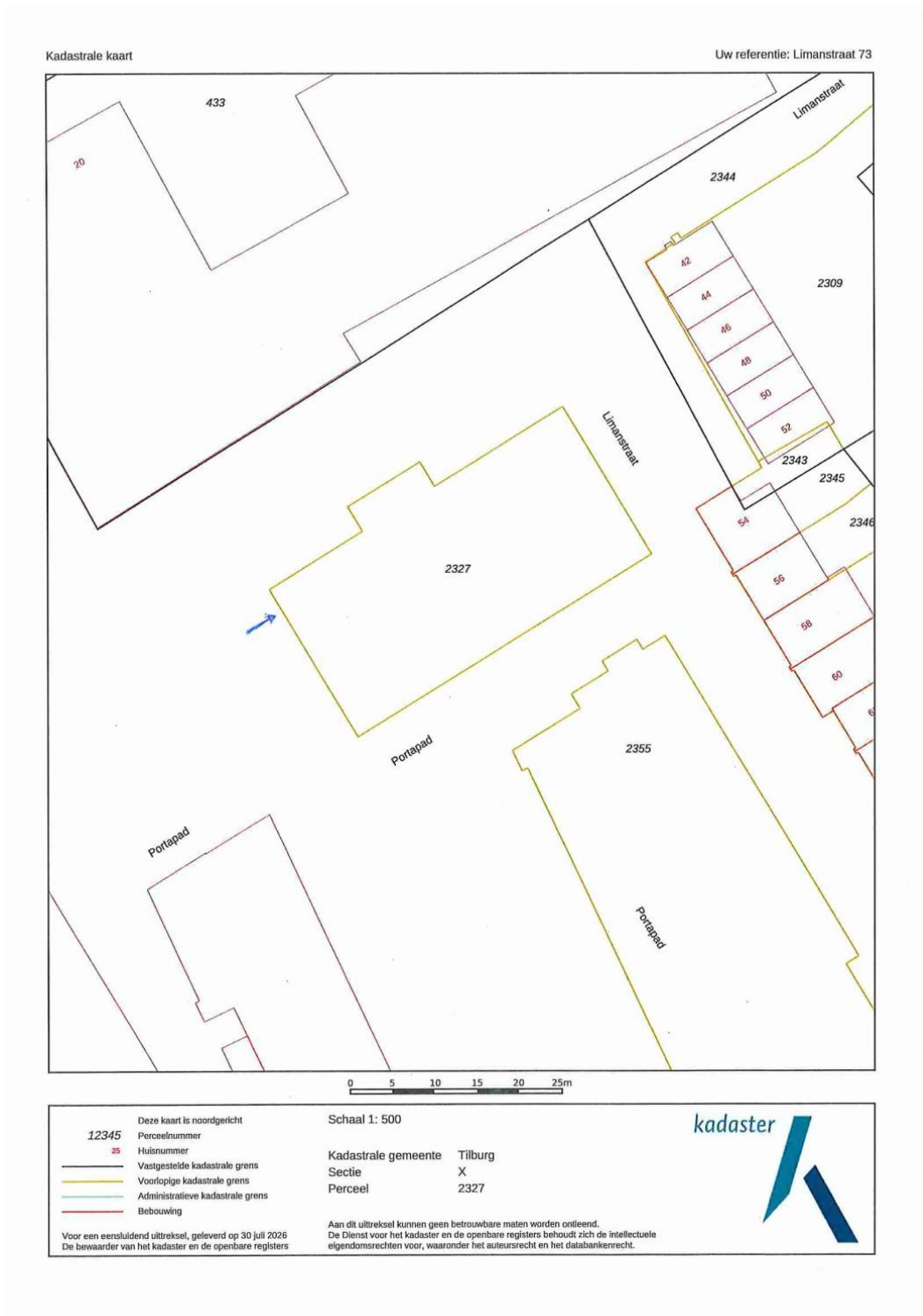
Plattegrond appartement 3D



Plattegrond berging

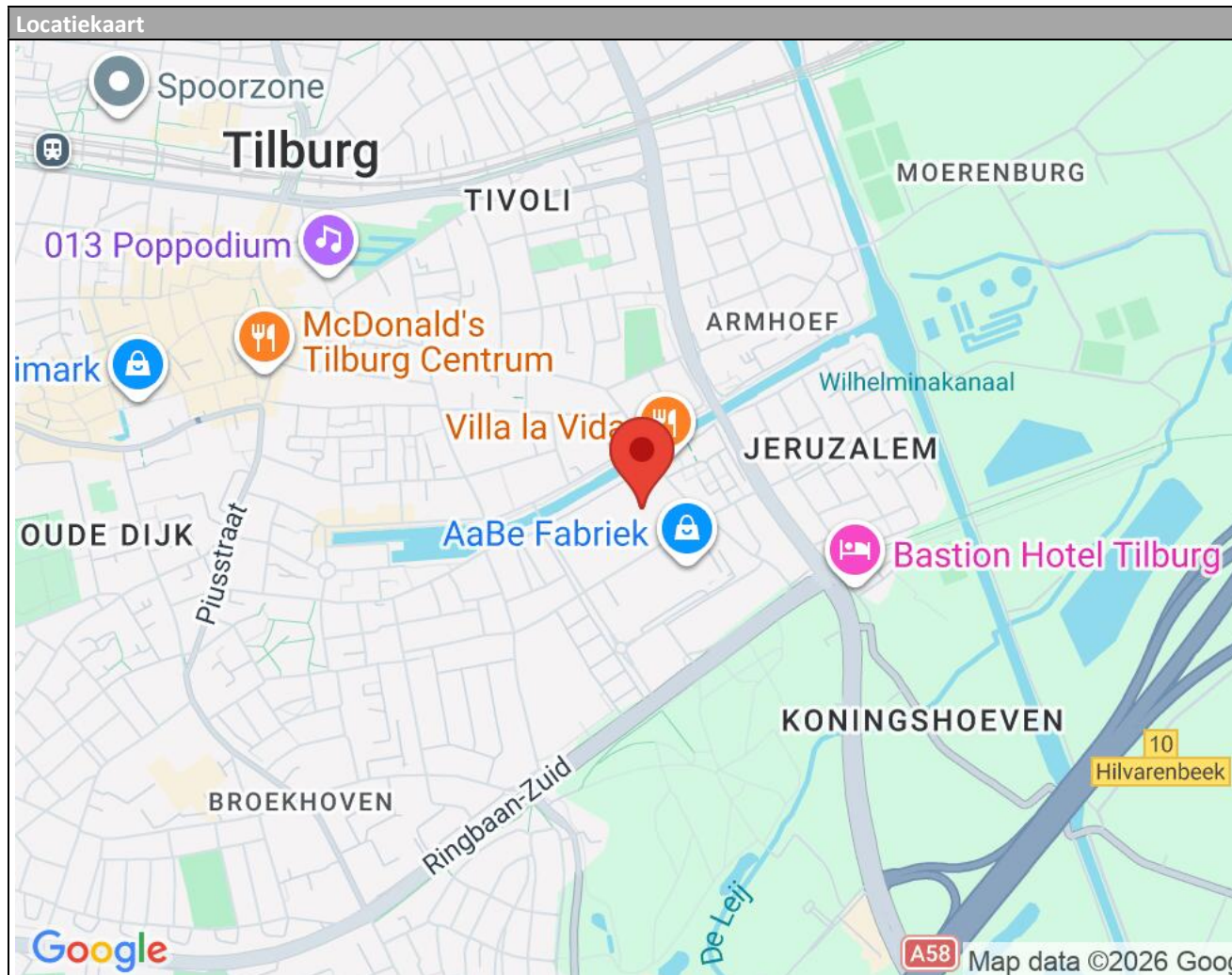


Kadastrale kaart



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Limanstraat 101
Postcode / plaats	5017 BJ Tilburg
Provincie	Noord-Brabant



Afwerkingen

De woning is voorzien van ondermeer:

- Pvc vloerafwerking (in September 2026 gereed)
- Keuken (hoekopstelling) met inbouwapparatuur (in September 2026 gereed)
- Douche met spatwanden (reeds aanwezig)
- De wanden worden in de huidige staat opgeleverd



Huurvoorwaarden

Procedure: gelieve schriftelijk te reageren. Reacties met werkgeversverklaring/loonstroken (als bewijs van voldoende inkomen) zullen uiteraard vertrouwelijk worden behandeld.

Algemeen:

- inkomenstoets: van toepassing
- iedere huurder wordt zorgvuldig gescreend
- contract: conform ROZ Woonruimte-model
- de eerste huurperiode is 1 jaar, daarna geldt een verlenging met een opzegtermijn van 1 maand
- er vindt jaarlijkse indexering plaats conform de huurovereenkomst-bepalingen
- alleen de verhuurder zelf heeft de bevoegdheid tot verhuur
- de waarborgsom bedraagt in beginsel 2x de maandhuur
- Airbenb, shortstay en onderhuur zijn nadrukkelijk niet toegestaan
- de parkeerplaats in de toekomstige parkeergarage de Blikvanger is een eigendomsparkeerplaats van verhuurder, dus je hebt het voordeel van een vaste parkeerplaats. Tot het moment van totstandkoming wordt er een parkeerplek beschikbaar worden gesteld in de Remise. Huurder is niet bevoegd tot onderhuur of ter beschikking stelling van de parkeerplaats aan derden
- huurder sluit een contract bij Eteck af ten behoeve van de levering van water (t.b.v. koeling, verwarming, warm water). De keuze voor het nutsbedrijf elektra is door huurder vrij te bepalen, het contract daartoe wordt door de huurder zelfstandig afgesloten
- er geldt een huishoudelijk reglement conform de Vereniging van Eigenaren-bepalingen en Gebiedsbepalingen Fabriekskwartier



Lemmens Makelaardij BV
Ringbaan Oost 493
5017 AB, TILBURG
Tel: 013 543 22 24

E-mail: info@lemmens.nl