



Havendijk 37 13

5017 AL Tilburg | € 980.000 k.k.

Kenmerken

 Eindwoning

 172 m²

 3 Slaapkamers

 Tilburg

Welkom in uw nieuwe thuis

 013 53 592 35

 tilburg@hrs.nl

www.hrs.nl



” Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis.

Uw contactpersonen



Paul Mols

Makelaar en taxateur



06 53 68 18 90



paul@hrs.nl



Inga Mol

Office Manager



073 80 000 08



inga@hrs.nl



Inhoud

- 04 De woning
- 06 Begane grond
- 12 1ste verdieping
- 15 2de verdieping
- 19 Locatie
- 20 Bijzonderheden
- 21 Plattegronden
- 25 Kadastrale kaart
- 26 Extra informatie
- 31 Onze dienstverlening
- 32 Klanttevredenheid
- 33 Ons team

De woning

Wonen aan het water, uitkijken over de Piushaven én de vrijheid om een gloednieuwe woning nog helemaal naar eigen smaak in te delen. In deze heerlijke woning komt dat op een bijzondere manier samen.

Deze recent opgeleverde stadswoning maakt deel uit van de nieuwe ontwikkeling Spinaker aan de Piushaven. Een eigentijdse woonomgeving waarin stedelijk wonen, water en groen elkaar ontmoeten. De woning onderscheidt zich door de royale leefruimten, hoge plafonds, grote raampartijen, een zonnige tuin, een ruim balkon en natuurlijk het fraaie uitzicht over de Piushaven.

En misschien wel het grootste voordeel: je koopt feitelijk een nieuwbouwwoning maar dan zonder lange wachttijd of bouwrente en met de mogelijkheid om het interieur zelf naar eigen wens aan te passen.

Zo kunt u kiezen voor de indeling zoals deze vanuit het ontwerp is bedacht: een royale woon- / eetkeuken op de begane grond, gecombineerd met een separate werkkamer. Op de eerste verdieping bevindt zich dan een indrukwekkende woonkamer van bijna 40 m² met balkon en uitzicht over het water. De tweede verdieping biedt plaats aan drie (slaap)kamers en de badkamer.

Geef je de voorkeur aan een traditionelere indeling? Realiseer dan de woonkamer en de keuken op de begane grond en gebruik de eerste verdieping bijvoorbeeld als royale oudersuite met slaapkamer en inloopkast. Op de tweede verdieping zijn vervolgens nog drie slaapkamers en een badkamer.

Ook voor een combinatie van wonen en werken biedt deze woning interessante mogelijkheden. De voorkamer op de begane grond leent zich uitstekend als kantoor-, praktijk- of ontvangstruimte. Uw woon- en privévertrekken kunnen vervolgens grotendeels op de verdiepingen worden gesitueerd.

Het zijn slechts enkele voorbeelden. Juist de flexibiliteit maakt deze woning bijzonder.





Specificaties

Vraagprijs:	€ 980.000,- k.k.	Bouwjaar:	2026
Woonoppervlakte:	172 m ²	Aantal slaapkamers:	3
GG Buitenruimte:	8 m ²	Aantal woonlagen:	3
Externe bergruimte:	6 m ²	Tuinligging:	noord
Perceeloppervlakte:	145 m ²	Energielabel:	A+++
Inhoud:	610 m ³	Soort woning:	Eindwoning



Begane grond

Entree/hal met garderobe en meterkast en een modern betegelde toiletruimte met wandcloset en fontein.

De royale leefruimte van bijna 40 m² biedt volop mogelijkheden voor de keuken. Dankzij de dubbele tuindeuren, grote glazen pui, het extra zijraam en de hoge plafonds is het een lichte en prettige ruimte. De aansluitingen voor de keuken zijn op verschillende posities voorbereid, waardoor u veel vrijheid heeft in de opstelling. Vanuit de leefruimte is er direct toegang tot de achtertuin, die nog wordt aangelegd en straks een fijne, privacyrijke buitenruimte vormt. Achter in de tuin bevindt zich de eigen berging.

Aan de voorzijde ligt een separate kamer van circa 10 m², afgescheiden met dubbele glazen deuren. Een veelzijdige ruimte die ideaal is als werkkamer, kantoor of gezellige plek om met vrienden te zitten. Het uitzicht richting de Piushaven, met de bedrijvigheid en voorbijvarende boten, geeft deze kamer een geheel eigen sfeer.









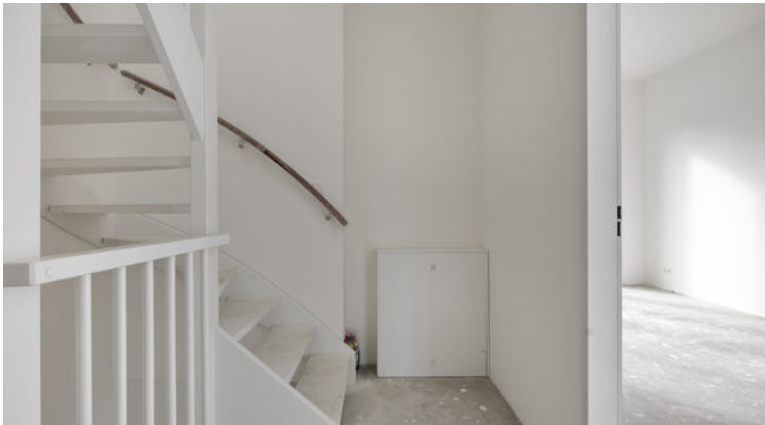


1ste verdieping

Dit is misschien wel de meest verrassende woonlaag van het huis! Deze royale leefruimte van bijna 40 m² is een prachtige plek voor een comfortabele zithoek, bibliotheek, grote eettafel en een gezellige koffiecorner. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en leggen nadrukkelijk de verbinding met de omgeving. Via dubbele deuren bereikt u het balkon. Vanuit de kamer én vanaf het balkon kijkt u fraai uit over het groen en de Piushaven.









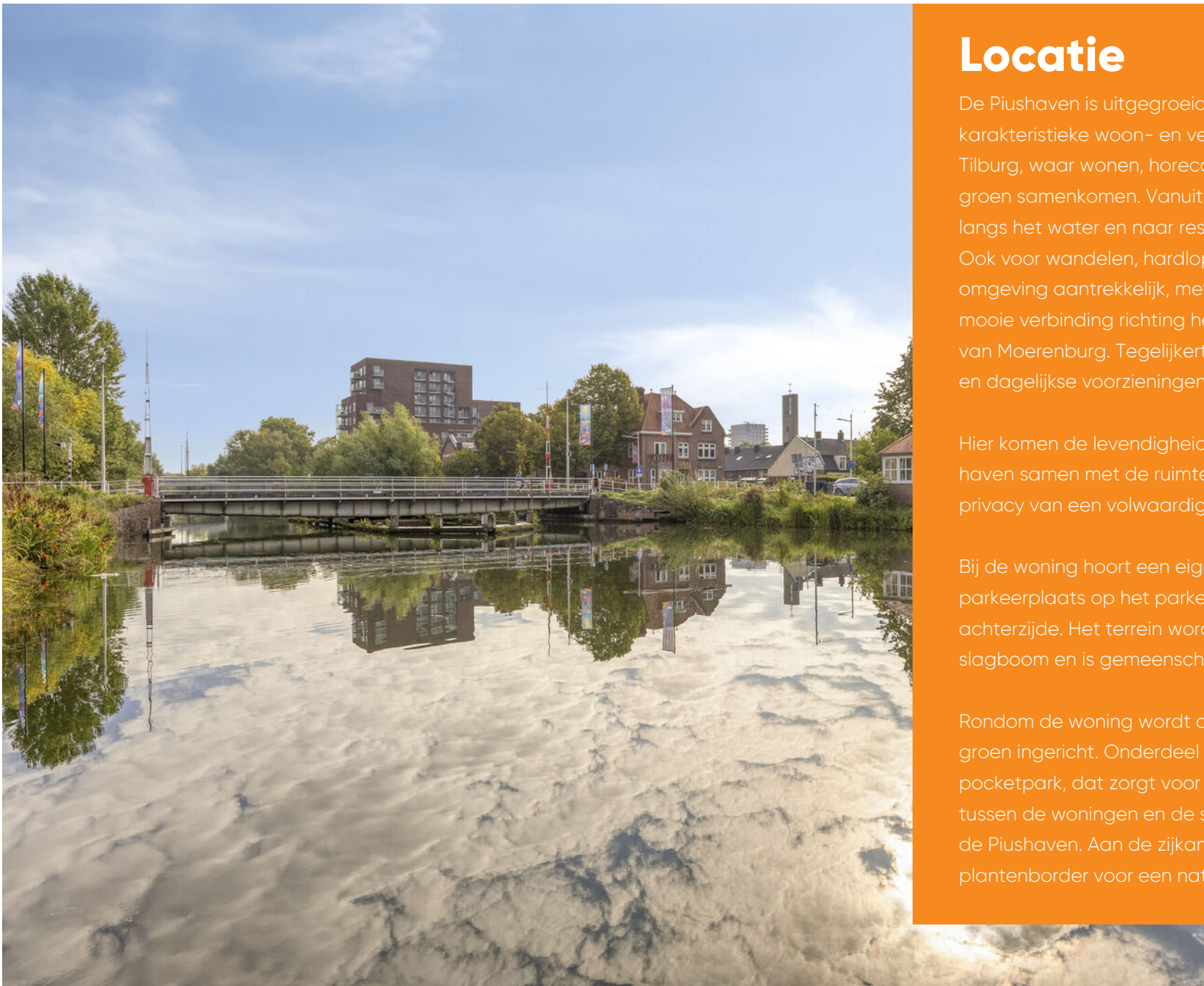
2de verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich drie slaapkamers van respectievelijk circa 15,5 m en 7,5 m en een derde multifuslaapkamer van bijna 10 m . In deze kamer is tevens een wateraansluiting aanwezig. De badkamer beschikt over een inloopdouche en twee wastafels. Daarnaast is er een separate toiletruimte en een technische ruimte met onder andere de warmtepomp, boiler en WTW-installatie.









Locatie

De Piushaven is uitgegroeid tot een van de karakteristieke woon- en verblijfsgebieden van Tilburg, waar wonen, horeca, recreatie, water en groen samenkomen. Vanuit de woning wandelt u zo langs het water en naar restaurants en terrassen. Ook voor wandelen, hardlopen en fietsen is de omgeving aantrekkelijk, met via de Piushaven een mooie verbinding richting het groene buitengebied van Moerenburg. Tegelijkertijd liggen het centrum en dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Hier komen de levendigheid van de stad en de haven samen met de ruimte, het comfort en de privacy van een volwaardige stadswoning.

Bij de woning hoort een eigen bovengrondse parkeerplaats op het parkeerterrein aan de achterzijde. Het terrein wordt voorzien van een slagboom en is gemeenschappelijk eigendom.

Rondom de woning wordt de openbare ruimte groen ingericht. Onderdeel van Spinaker is een pocketpark, dat zorgt voor een prettige overgang tussen de woningen en de stedelijke omgeving van de Piushaven. Aan de zijkant zorgt een verhoogde plantenborder voor een natuurlijke afscheiding.



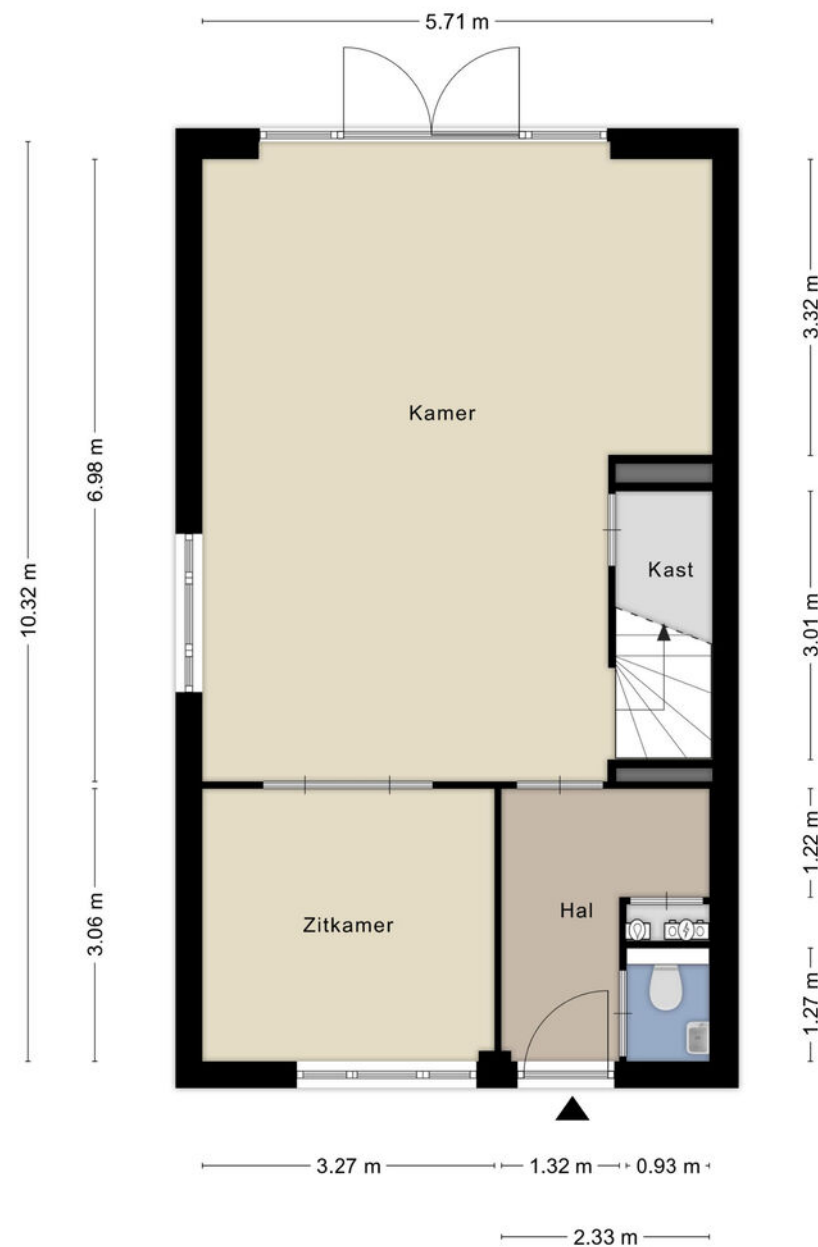
Bijzonderheden

- Recent opgeleverd in 2026.
- Nieuwbouwwoning zonder lange wachttijd of bouwrente.
- Grote raampartijen en veel natuurlijke lichtinval.
- Royale en flexibele indeling, met mogelijkheden voor wonen en werken aan huis.
- Wanden en plafonds zijn reeds gestuukt.
- Keukenontwerp beschikbaar.
- Volledig geïsoleerd en duurzaam uitgevoerd met 12 zonnepanelen, warmtepomp en WTW-installatie.
- Energielabel A++++.
- Eigen bovengrondse parkeerplaats op mandelig terrein. De bijdrage hiervoor bedraagt circa € 10,- per maand.
- Enkele foto's bevatten AI-impressies van mogelijke interieurinrichtingen.

Sommige woningen moet u niet alleen op papier bekijken. De combinatie van de verschillende woonlagen, de grote raampartijen, het uitzicht en de vele indelingsmogelijkheden komt pas echt tot zijn recht wanneer u binnen staat.

Plattegrond

Begane grond



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



Plattegrond

Eerste verdieping

Plattegrond

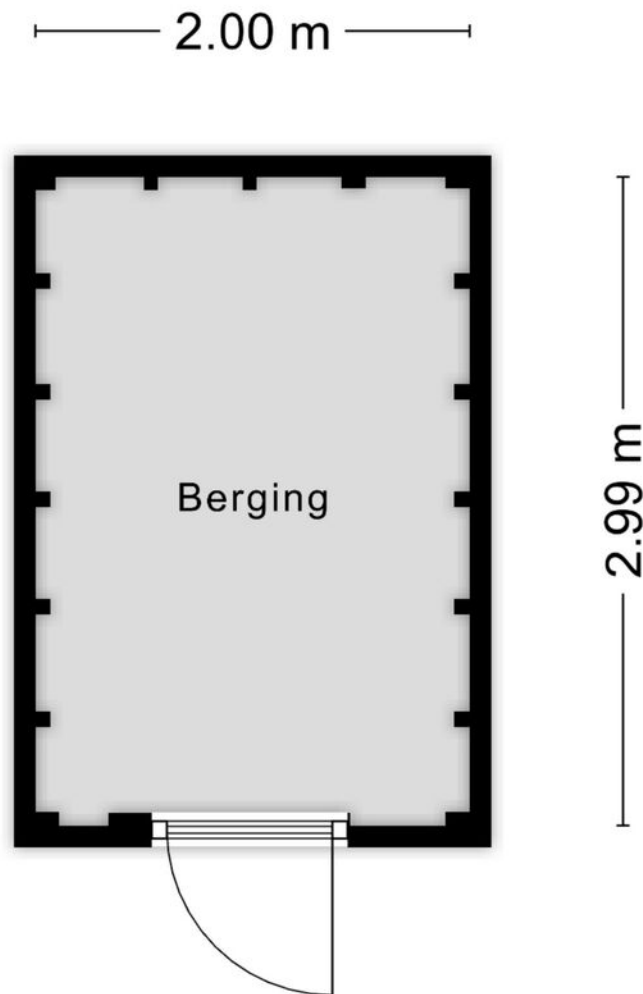
Tweede verdieping



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

Plattegrond

Berging



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



Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	X
Perceel	2275



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.

Gemeente:	Tilburg
Sectie:	X
Huisnummer:	37 13
Perceelnummer:	2275
Grootte:	145 m

Extra informatie

Meer weten?

www.hrs.nl

Algemene voorwaarden

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVMkoopakte. Voor de verkoop zijn voorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Bij de uiteindelijke koopakte wordt een consumentenuitleg verschaft.

Hypotheek

Indien gewenst verzorgen wij voor u, geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijke hypotheek- en assurantieadviseur werken wij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Mededelingsplicht verkoper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Extra informatie



Asbest clause

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Toelichtingsclausule NEN2580

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Registratie koopovereenkomst

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 0.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.

Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving / registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden komen voor rekening van koper.

Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee, dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan (bij 25+) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Notariskeuze

- 1.1. Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan HRS Wonen, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notaris Kantoor wat aangewezen zal worden door HRS Wonen, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat betreft de akte van levering, gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris.
- 1.2. De koper is in principe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Extra informatie



Meer weten?

www.hrs.nl

Onze dienstverlening



Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- ✓ Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- ✓ Lokale en landelijke dekking en marketing



Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- ✓ Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- ✓ Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- ✓ Tijdig advies en raad op de juiste momenten



Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- ✓ Objectief en betrouwbaar
- ✓ Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- ✓ Tegen een aantrekkelijk tarief!

Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?
Laat een beoordeling achter op www.funda.nl



Verkoop gemiddelde

9,5

Op basis van 16 reviews



'Goede en duidelijk afspraken gemaakt en de verwachtingen die wij ervan hadden zijn waargemaakt. De samenwerking en contacten waren aangenaam, meedenken met potentiële kopers in inleving waren goed.'

9,0 Een funda gebruiker
Geschreven op 2 juni 2024

'Ik ben gewoon heel erg tevreden. Goed advies, goede communicatie, prettige mensen en ook heel fijn dat er echt meegedacht wordt. Ik zou deze makelaar zeker aanbevelen.'

10 Een funda gebruiker
Geschreven op 17 september 2023

Aankoop gemiddelde

8,8

Op basis van 4 reviews



Ons team



Paul Mols RM RT

Register Makelaar en Taxateur

☎ 06 53 68 18 90

✉ paul@hrs.nl



Ruben Greve RM RT

Register Makelaar en Taxateur

☎ 06 19 86 82 92

✉ ruben@hrs.nl



Inga Mol

Office Manager

☎ 073 80 000 08

✉ inga@hrs.nl



Romy Oosterling

Assistent Makelaar

☎ 013 53592 35

✉ romy@hrs.nl



Larissa van Lindt RM RT

Register Makelaar en Taxateur

☎ 013 535 92 35

✉ larissa@hrs.nl



Maxim van de Kam

Vastgoedadviseur (in opleiding tot KRMT)

☎ 013 535 9235

✉ maxim@hrs.nl

Wordt dit uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!

M&S Makelaars

Saal van Zwanenbergweg 1
5026 RM Tilburg



013 53 592 35



info@hrs.nl

www.hrs.nl

