



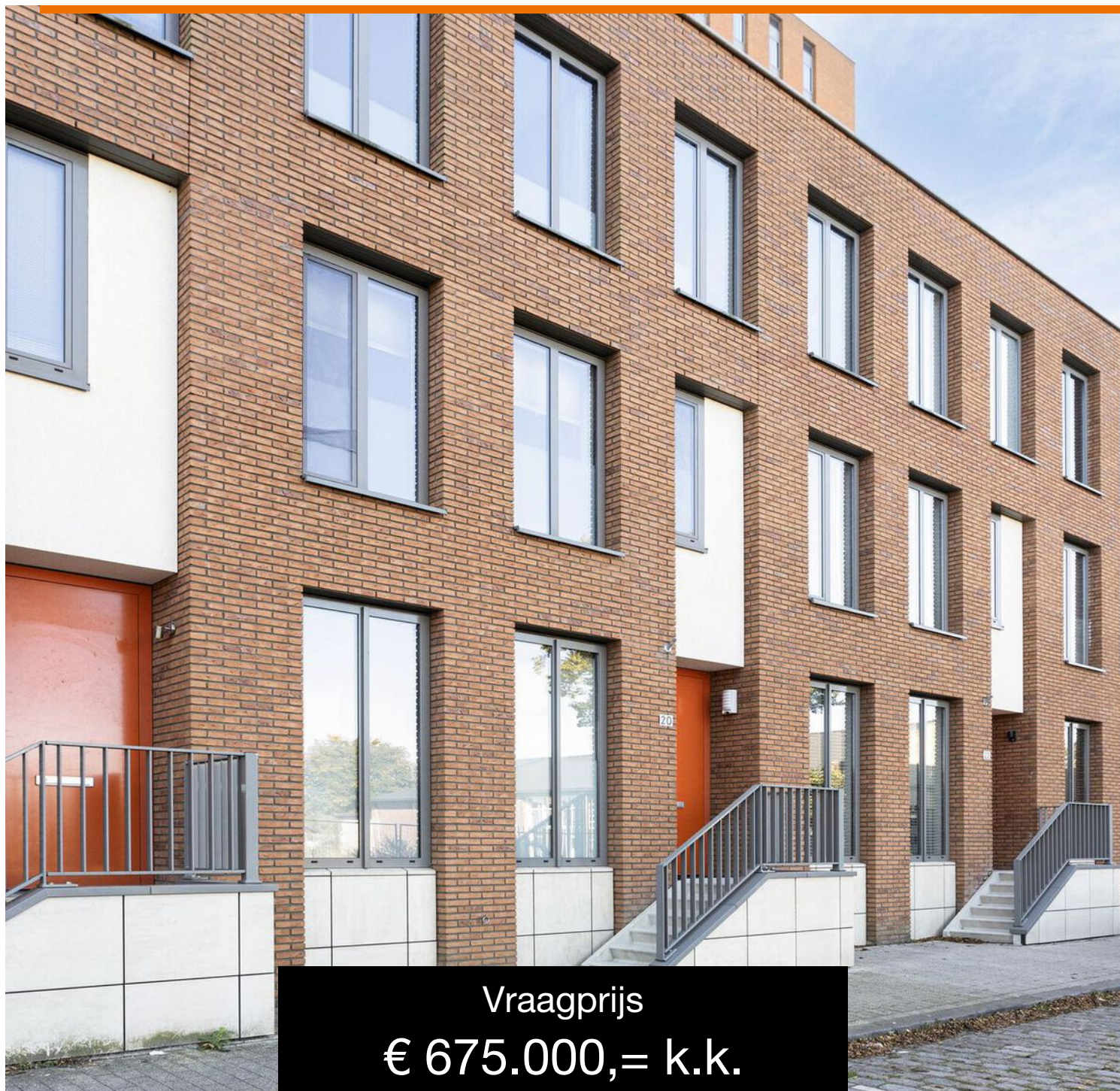
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

# GALJOENSTRAAT 20



Vraagprijs

€ 675.000,= k.k.

# OMSCHRIJVING

## GALJOENSTRAAT 20 TILBURG

Deze royale tussenwoning (579 m<sup>3</sup>) ligt in het bruisende hart van de Piushaven, een van de meest geliefde en levendige wijken van Tilburg. Hier woon je te midden van alles wat de Piushaven te bieden heeft: gezellige restaurants zoals RAK, Villa la Vida, Pulcinos, Burgermeester Jansen, De Graanhandel, Smit Vis aan de Haven, noem ze maar op! Wil je even ontsnappen aan de levendigheid? Dan loop je zo naar het prachtige natuurgebied Moerenburg, dat aan de andere kant van de Piushaven ligt. Voor je dagelijkse boodschappen is het vernieuwde AaBe Fabrieksterrein op loopafstand. Ook qua onderwijs ben je hier goed voorzien: diverse basisscholen en middelbare scholen zijn gemakkelijk te voet of met de fiets te bereiken. En mocht je de stad een keer willen verlaten (al kunnen wij ons dat nauwelijks voorstellen), dan ben je via de Ringbaan-Oost en Ringbaan-Zuid binnen no-time op de uitvalswegen richting Breda, Eindhoven en Waalwijk. Kortom: een absolute TOP locatie!

### BEGANE GROND:

**Entree:** De entree van deze woning is verhoogd waardoor er vanaf de straatzijde extra privacy is. Je vindt hier het toilet, de meterkast (incl. waterontharder) en de trap naar de eerste verdieping. De eiken houten plankenvloer loopt naadloos door naar de woonkamer en de keuken.

**Woonkamer:** De living is royaal van opzet en biedt meer dan voldoende ruimte voor zowel een sfeervolle zithoek als een gezellige eettafel. Daarnaast bevindt de toegang tot de praktische trapkast zich hier, ideaal voor extra opbergruimte! De openslaande deuren naar de

aanbouwde serre en achtertuin zorgen voor veel natuurlijk licht en creëren een fijne verbinding tussen binnen en buiten, waardoor je optimaal van de woonkamer en tuin kunt genieten. De serre met op afstand bedienbare zonwering en verlichting kan rondom geheel open en dicht gemaakt worden met de glazen schuifpanelen, zodat je in alle seizoenen van het jaar 'buiten' kunt zitten. In de serre en aangrenzende tuin liggen keramische tegels. De auto kan geparkeerd worden onder de eigen carport.

**Keuken:** De moderne keuken is ruim opgezet en bevindt zich aan de voorzijde van de woning, met veel natuurlijk licht door de grote ramen. Het minimalistische ontwerp met strakke witte kastfronten en een donkerblauw composiet werkblad zorgt voor een stijlvolle uitstraling. Het open ontwerp van de keuken zorgt voor de verbinding met de rest van de leefruimte. De keuken heeft veel opbergruimte en is van alle gemakken voorzien, zoals een Quooker, een kookeiland met geïntegreerde gaskookplaat en afzuigkap. In de kastenwand vind je een grote inbouw koelkast en -vriezer, combi magnetron en hete lucht oven en nog meer praktische opbergruimte.

### EERSTE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping, waar zich drie ruime slaapkamers en de badkamer bevinden. De slaapkamers bieden genoeg ruimte voor een bed en ander meubilair. De ruime badkamer, gelegen aan de voorzijde is uitgerust met een ruime inloopdouche, ligbad, hangtoilet en een dubbele wastafel met onderkast.



## TWEEDE VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar opnieuw blijkt hoe verrassend ruim deze woning is. Hier vind je nog eens drie slaapkamers, wat het totaal 6 (!) maakt. Ook vind je op deze verdieping nog een grote ruimte met een kastenwand en de aansluiting voor wasmachine en droger. De technische installatie is weggewerkt in de kastenwand, waarin nog meer opbergmogelijkheid is. Met een kleine ingreep kan in deze ruimte een 2e badkamer gesitueerd worden.

## TUIN:

De achtertuin ligt op het zuiden en beschikt dus over lekker veel zonuren. De heerlijke tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van mooie strakke grote tegels. Achterin de tuin vind je de berging, ideaal voor het opbergen van je tuinspullen en het parkeren van je fietsen. Naast de berging bevindt zich de carport, deze bereik je gemakkelijk met je auto via de fraaie binnentuin van de Havenmeester.

- Bouwjaar 2014;
- Woonoppervlak 164 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 579 m<sup>3</sup>;
- NEN 2580 meetrapport\*;
- Energielabel A+;
- Voorzien van 12 zonnepanelen (2023);
- 6 Slaapkamers;
- Eigen carport voor 1 auto;
- Gelegen in het populaire Piushavengebied;
- Winkels, scholen en de diverse uitvalswegen op korte afstand gelegen.

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](mailto: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 m<sup>2</sup> 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.

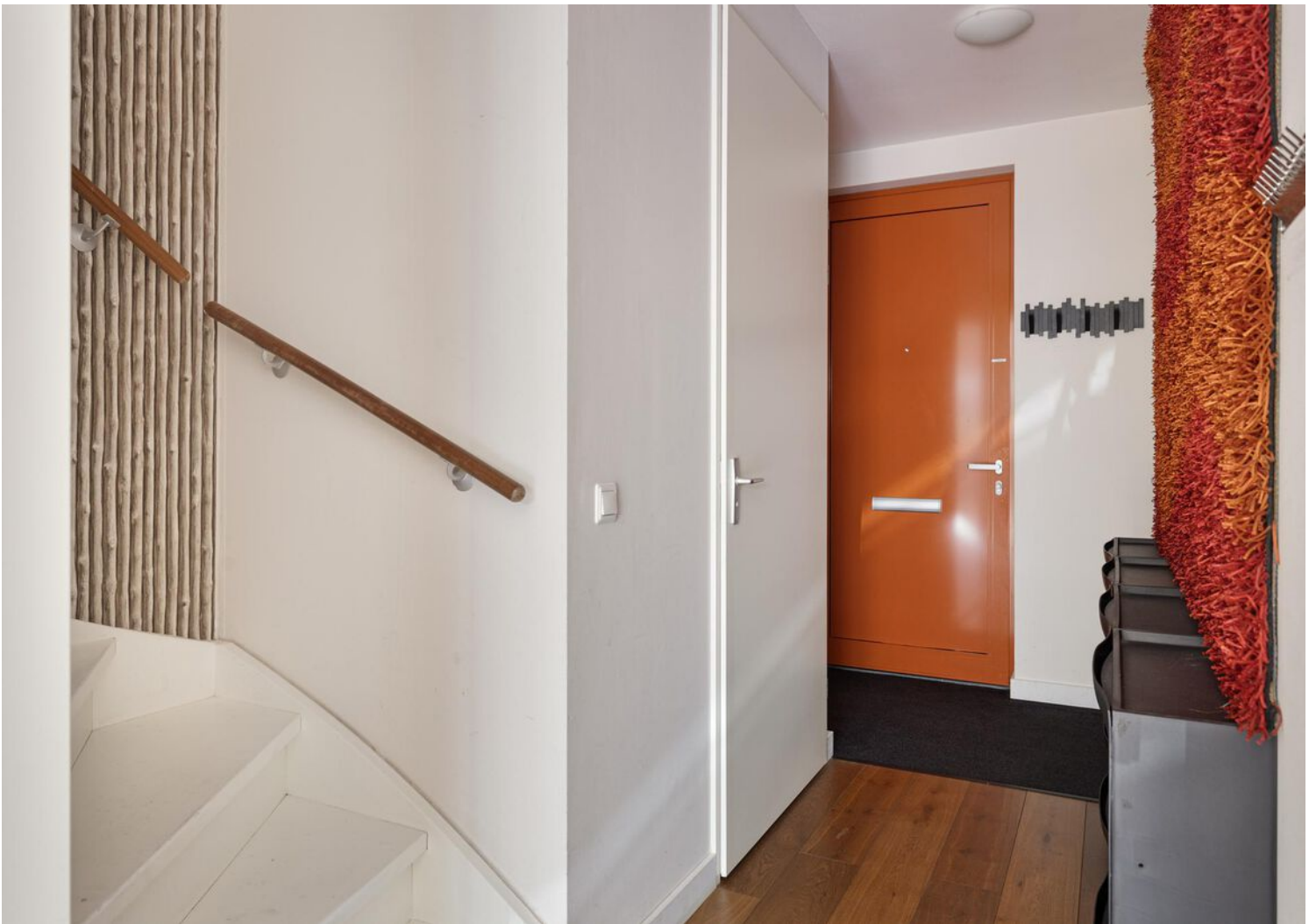


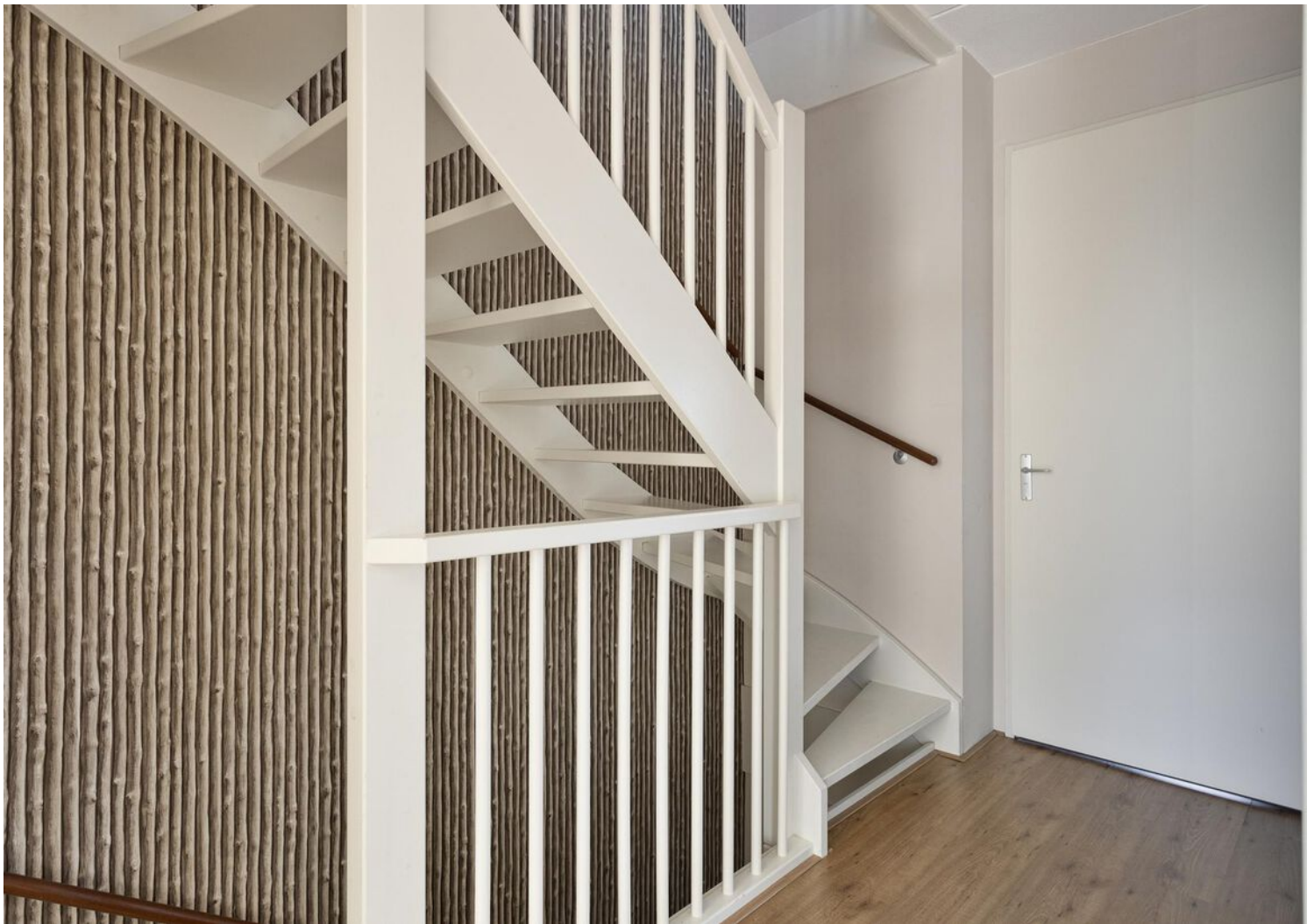
# KENMERKEN

Woonoppervlakte	164 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	579 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	2014











































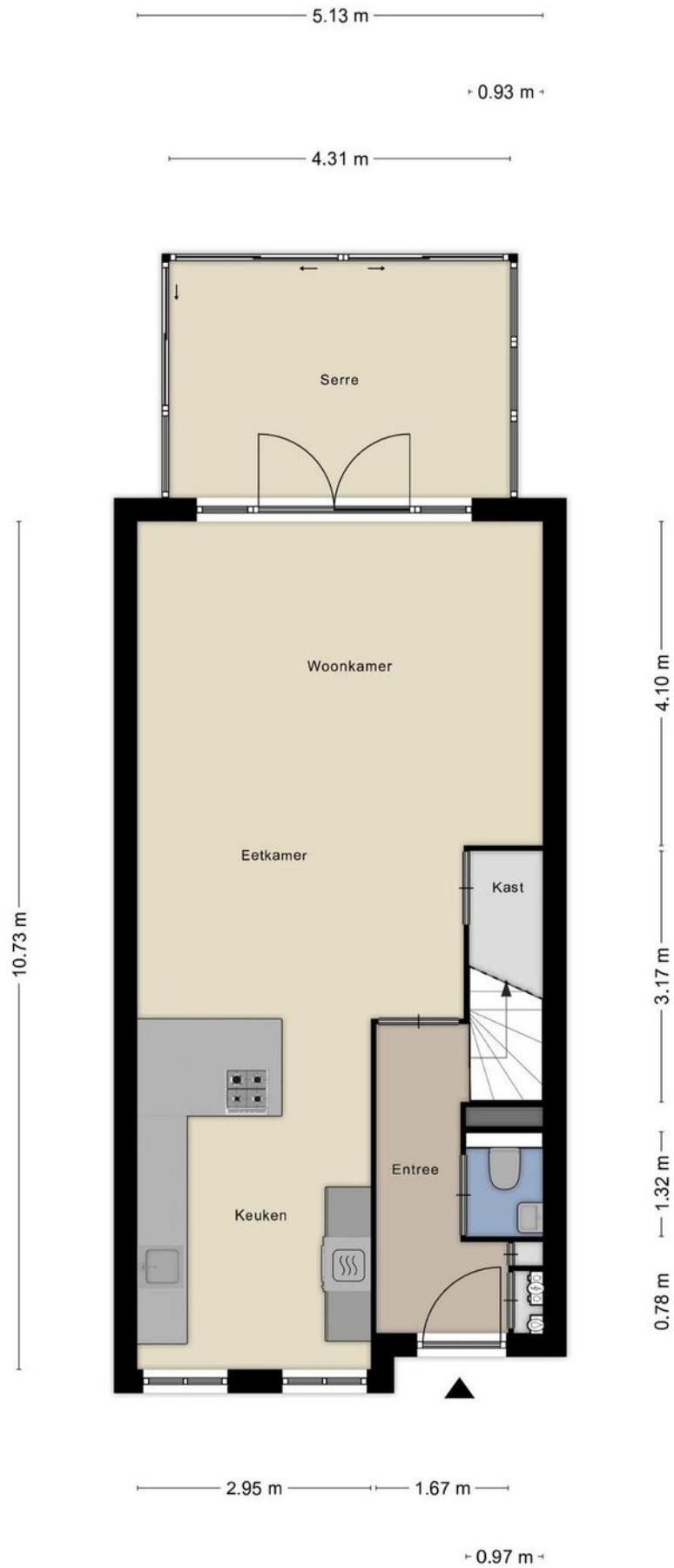


Mooie nieuwe wijk  
tegenover de woning





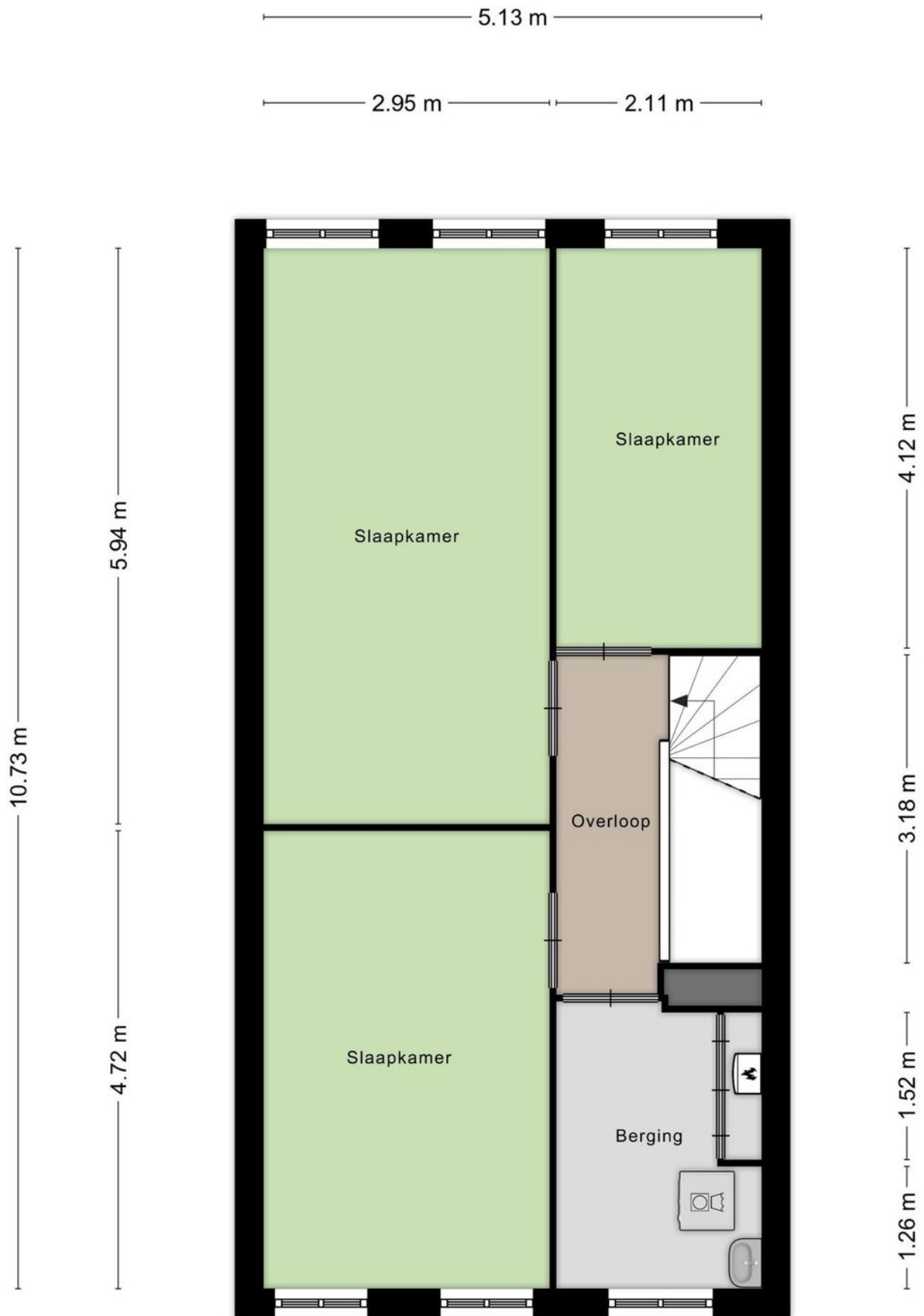
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



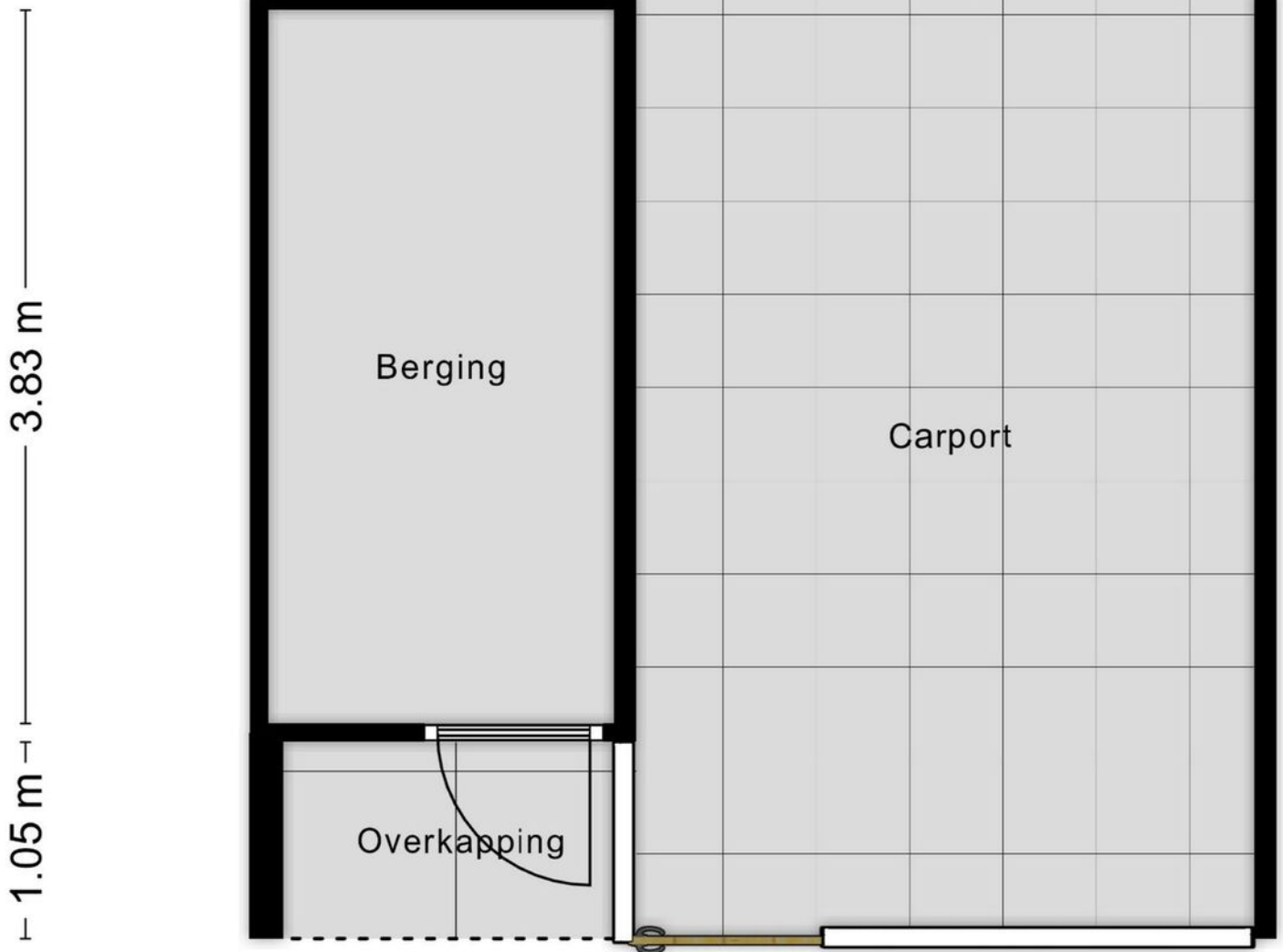
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

5.20 m

1.85 m 3.31 m



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

# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

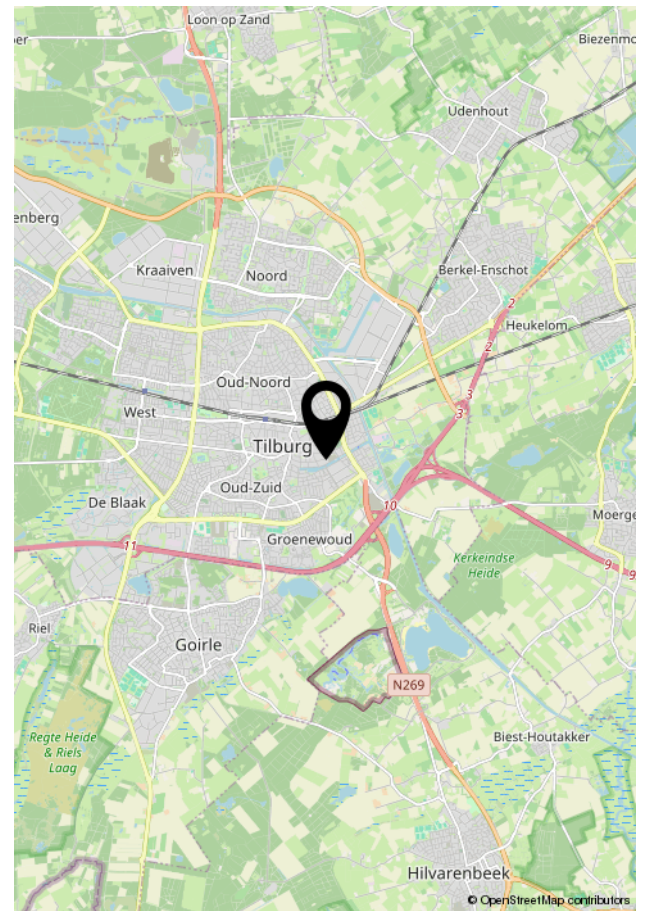
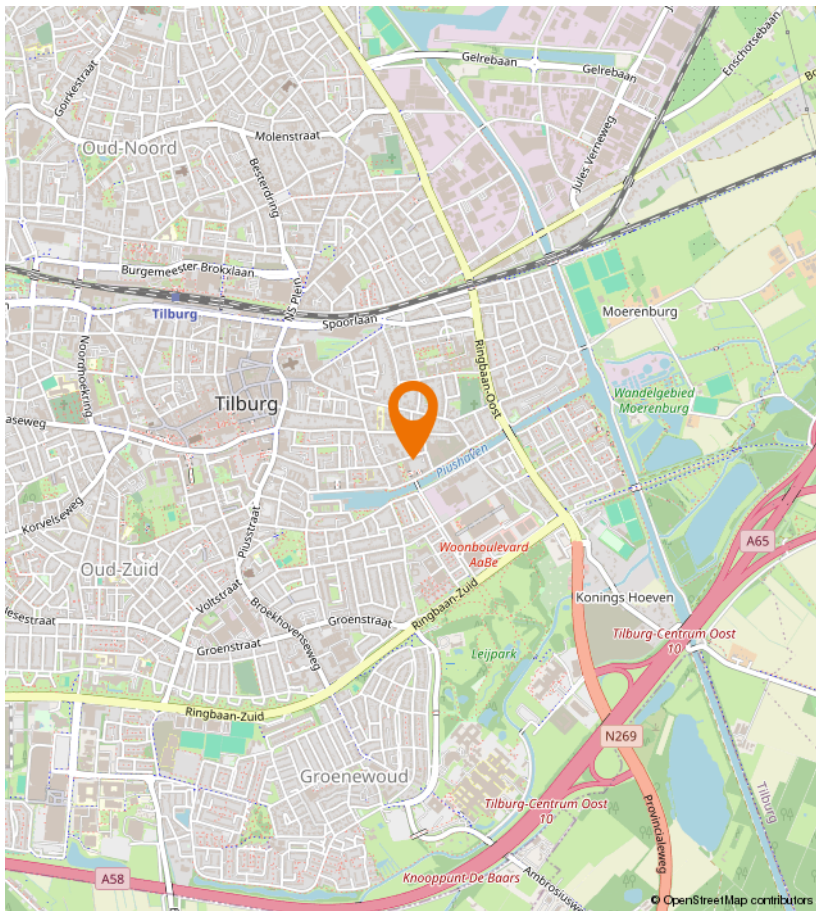
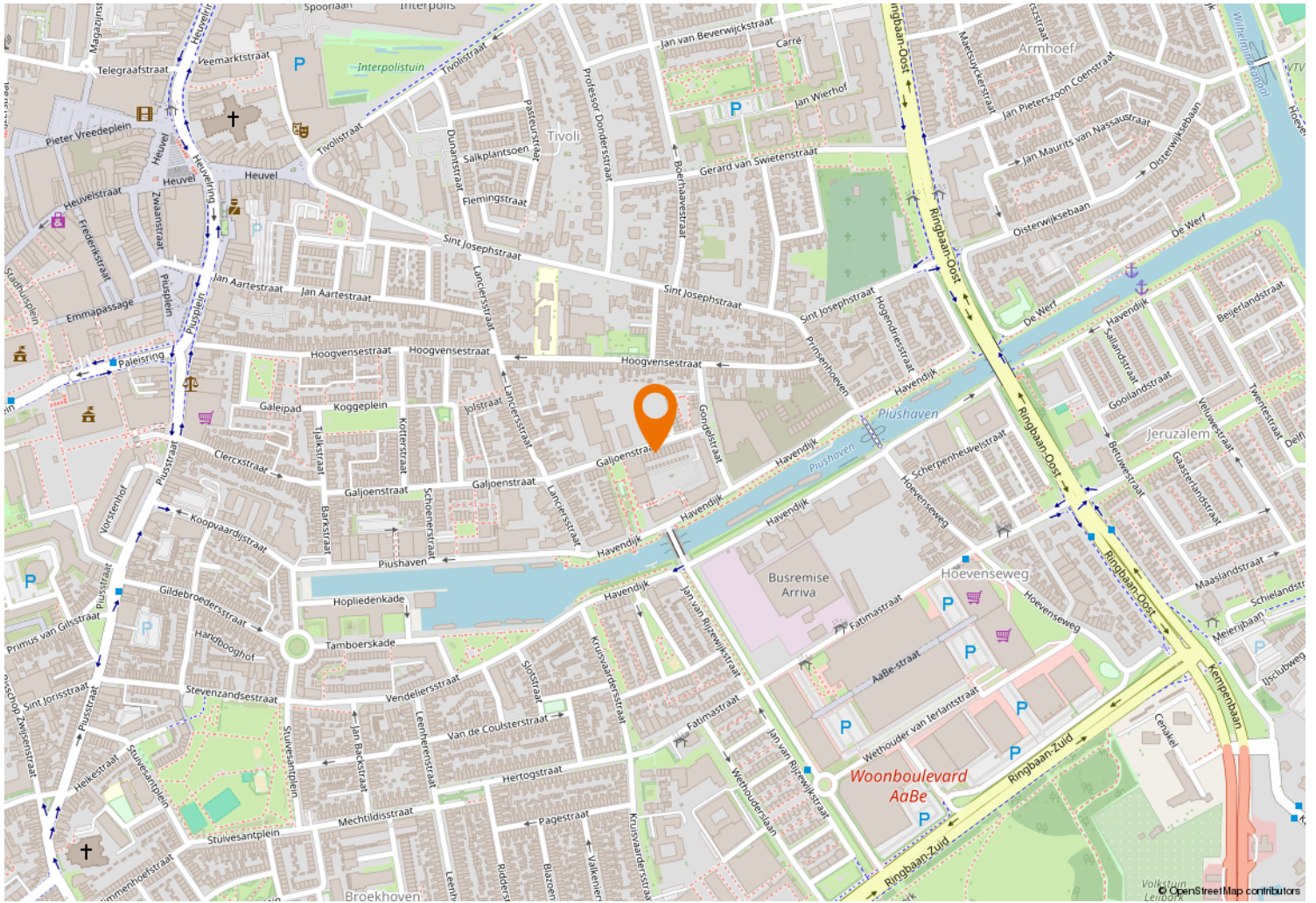


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Tilburg</p> <p>Sectie X</p> <p>Perceel 1543</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 oktober 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.

