



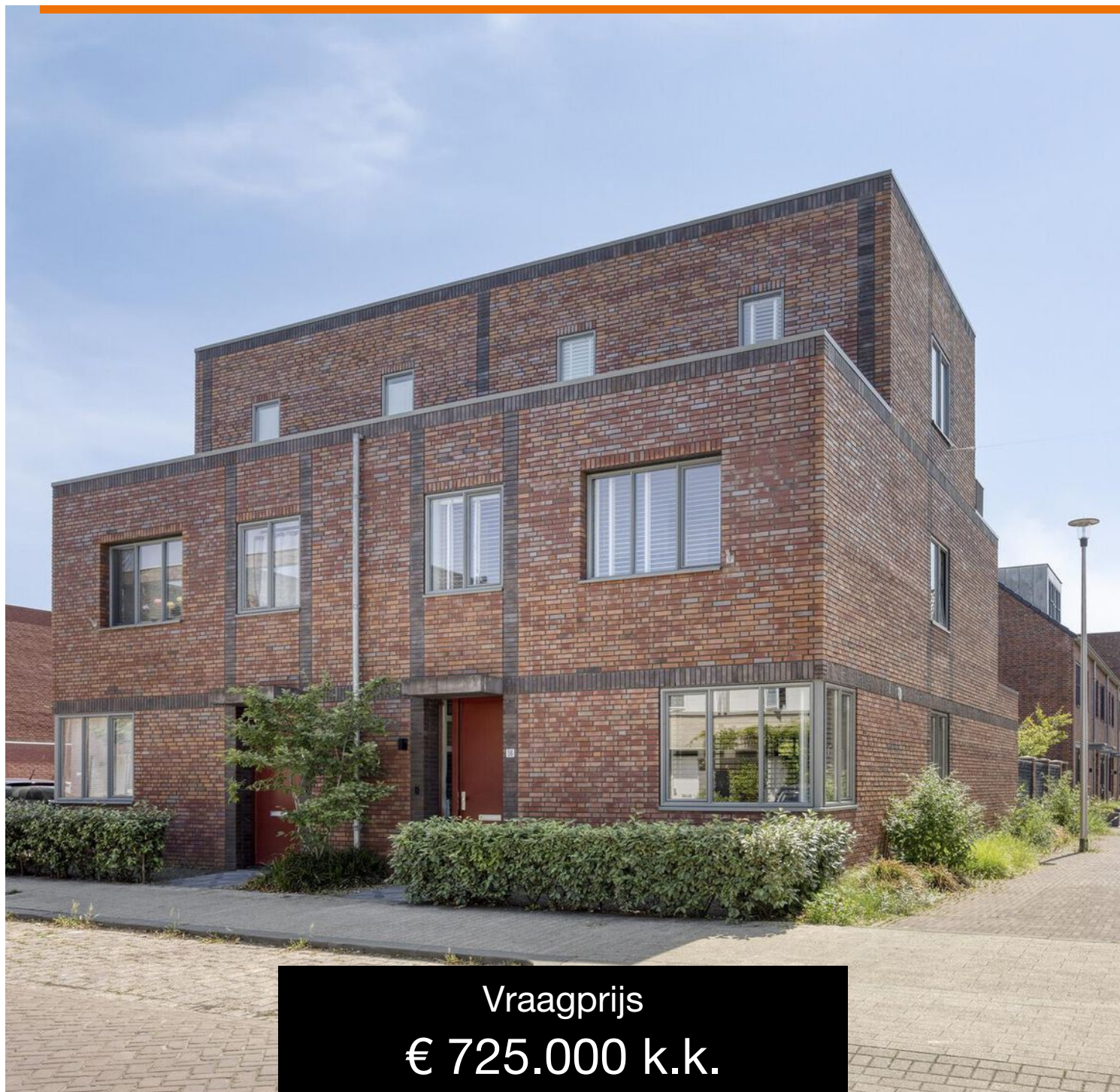
013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

GALJOENSTRAAT 56



Vraagprijs
€ 725.000 k.k.

OMSCHRIJVING

GALJOENSTRAAT 56 TILBURG

Deze royale twee onder een kap woning, met eigen parkeerplaats, 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: Je komt de woning binnen in een hal met een visgraat houten vloer met toiletruimte, garderobe en trapopgang.
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. Naast de gashaard is een heel stijlvol zitje gemaakt, het kan zo in een woonmagazine! De openslaande deuren naar de 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.

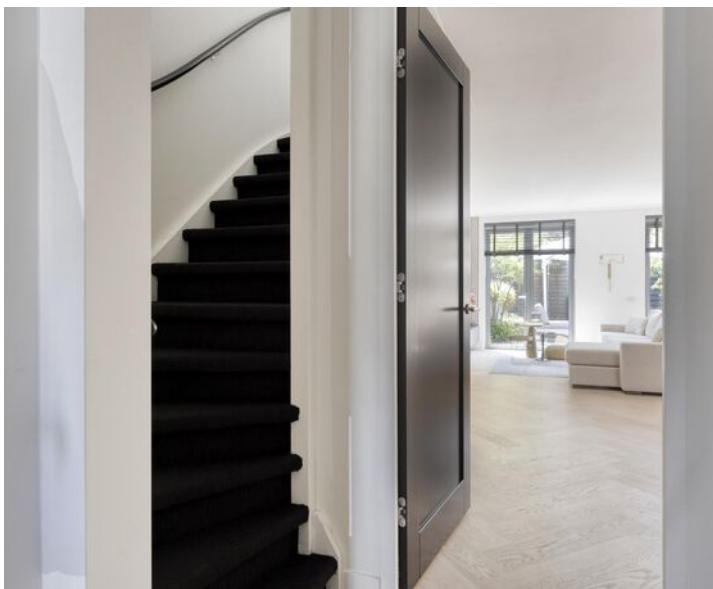
Keuken: De moderne keuken is ruim opgezet en bevindt zich aan de voorzijde van de woning, met veel natuurlijk licht door de grote ramen. Het minimalistische ontwerp met strakke witte kastfronten en een composiet werkblad zorgt voor een stijlvolle uitstraling. De keuken heeft veel opbergruimte en is van alle gemakken voorzien, zoals een Quooker, een geïntegreerde kookplaat en afzuigkap. In de kastenwand vind je een grote inbouw koelkast en -vriezer, een stoom- 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 eerste verdieping is voorzien van airconditioning. De ruime badkamer, gelegen aan de voorzijde is uitgerust met een ruime inloopdouche, ligbad, hangtoilet en een 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 een vierde slaapkamer, inclusief airconditioning en twee ruime bergingen voor aansluiting cv-ketel en wasapparatuur. Ook vind je op deze verdieping een groot dakterras. 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.

- 1 eigen parkeerplaats;
- Bouwjaar 2018;
- Woonoppervlak 146 m²;
- Inhoud 517 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Energielabel A;
- 4 Slaapkamers;
- 6 Zonnepanelen;
- 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

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	146 m ²
Perceeloppervlakte	143 m ²
Inhoud	517 m ³
Bouwjaar	2018

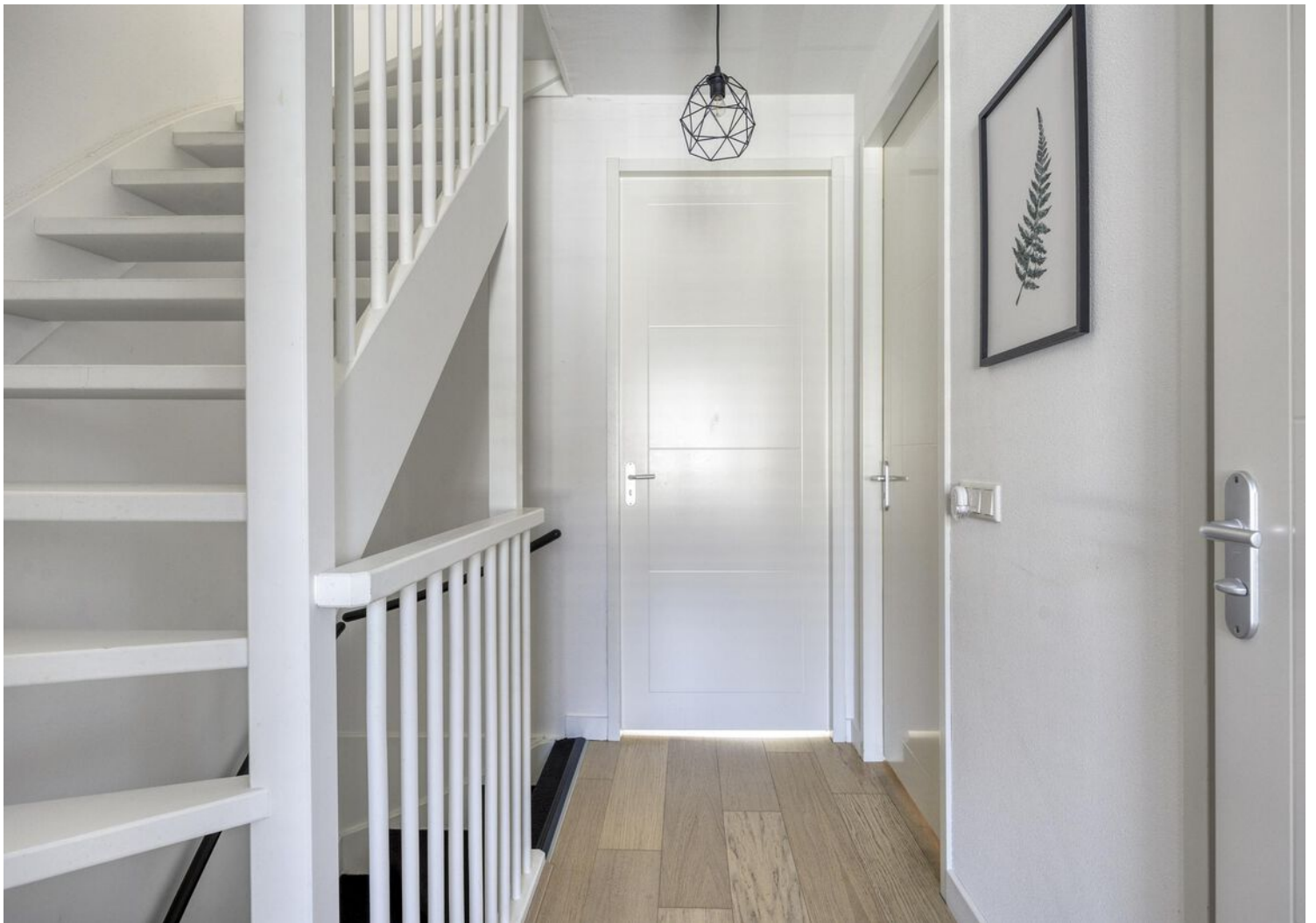






















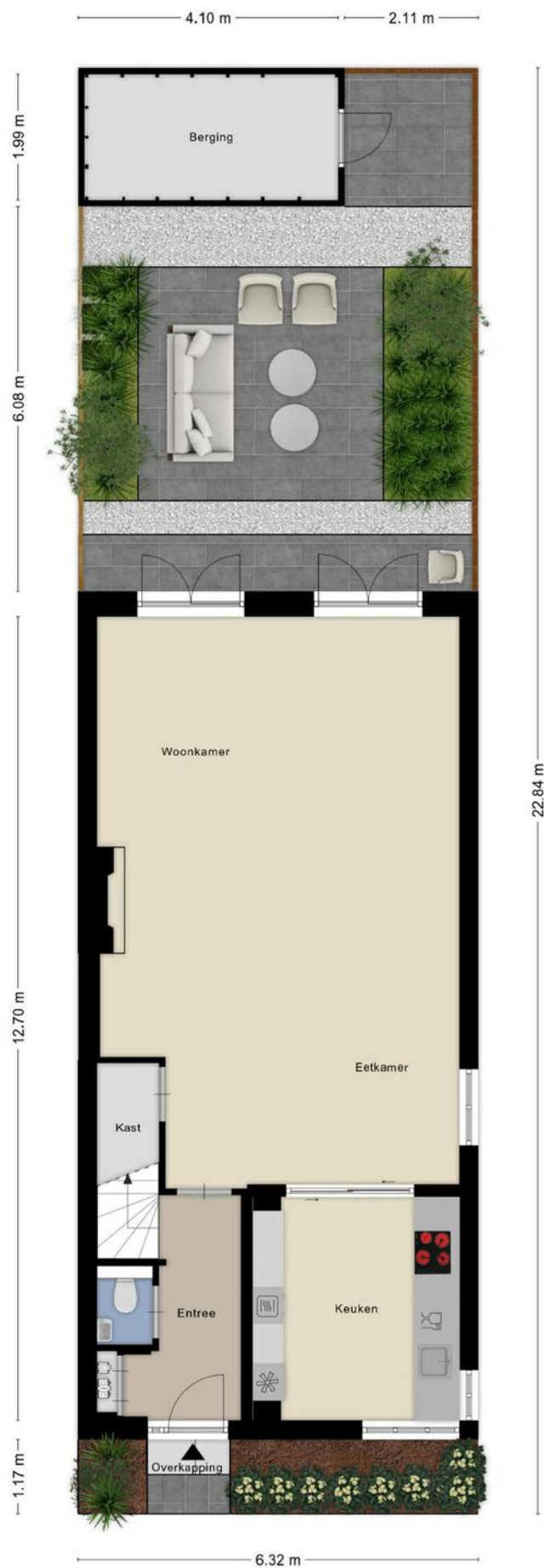








PLATTEGROND

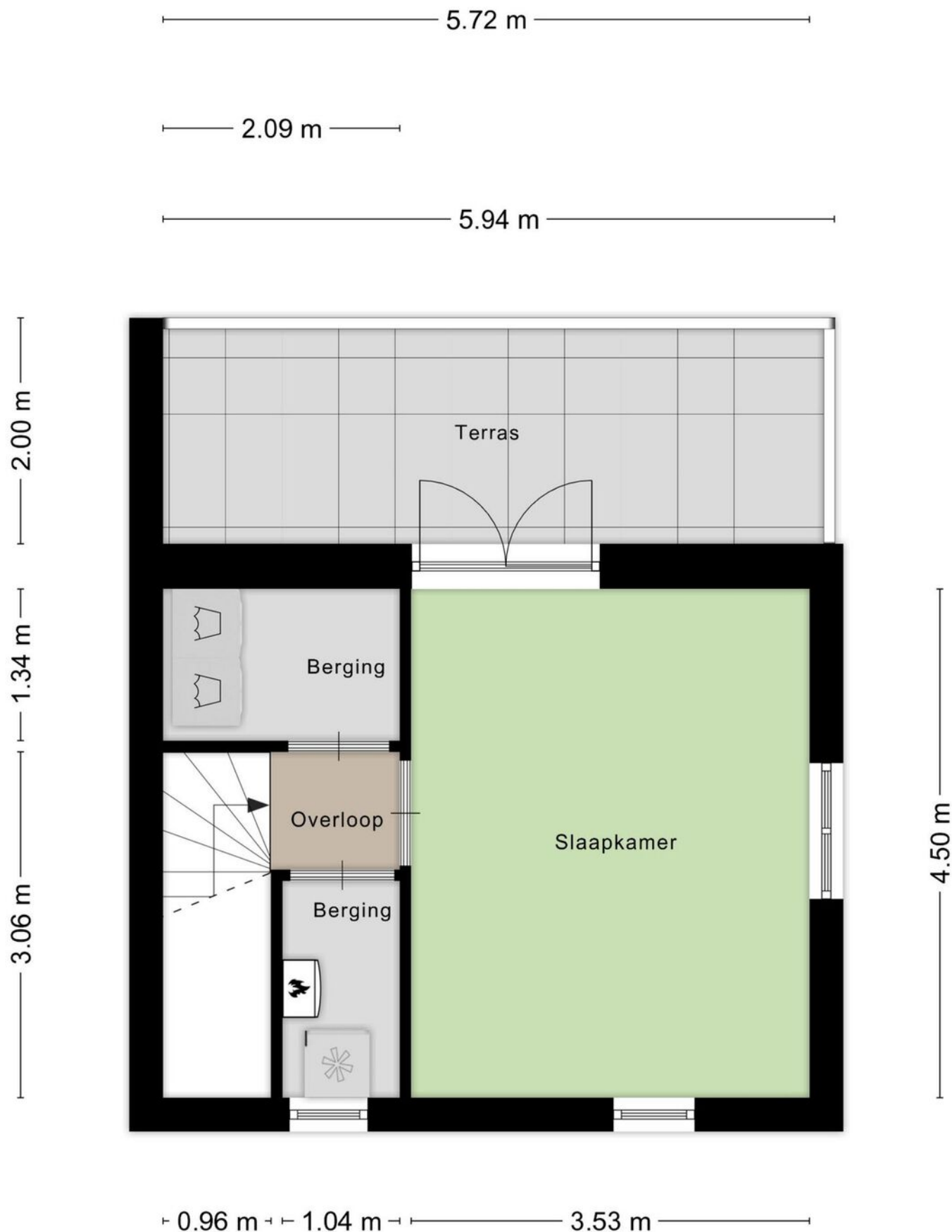


PLATTEGROND



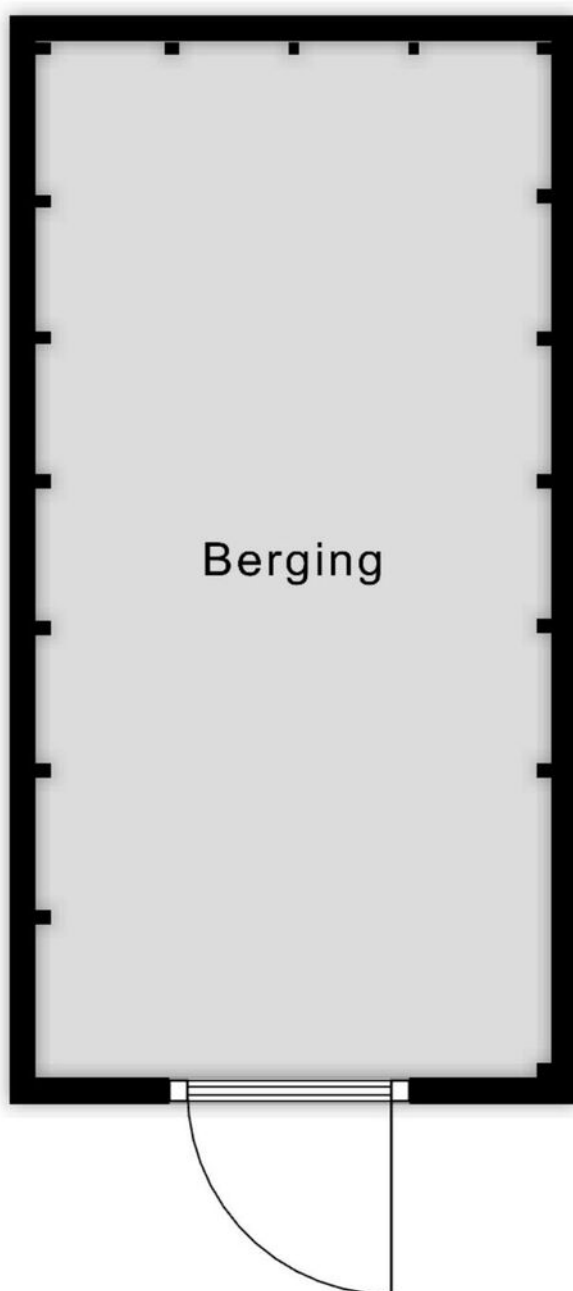
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

1.99 m



4.00 m

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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

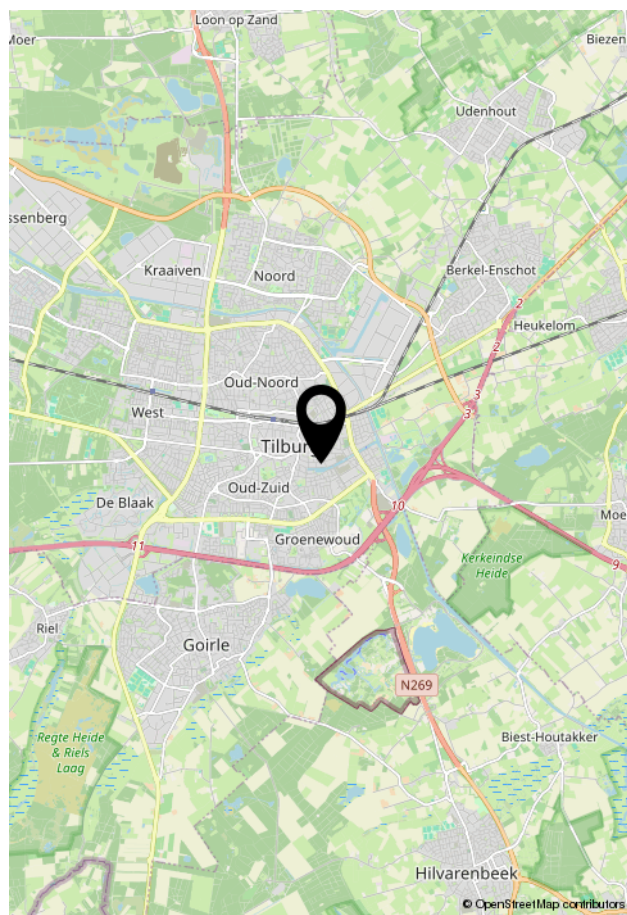
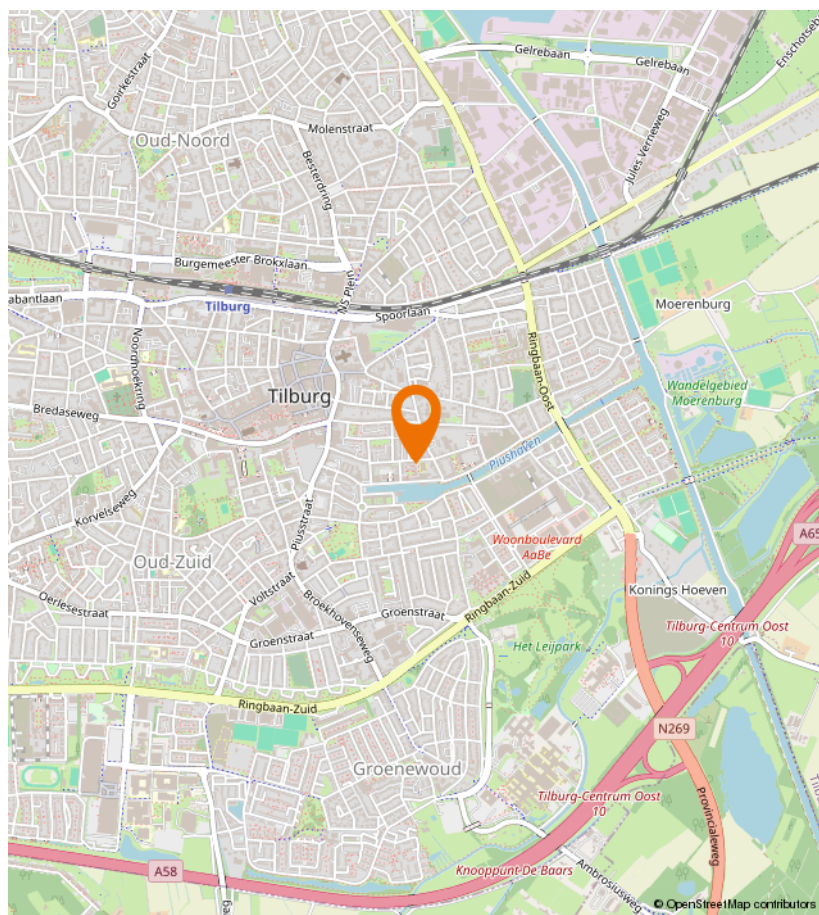
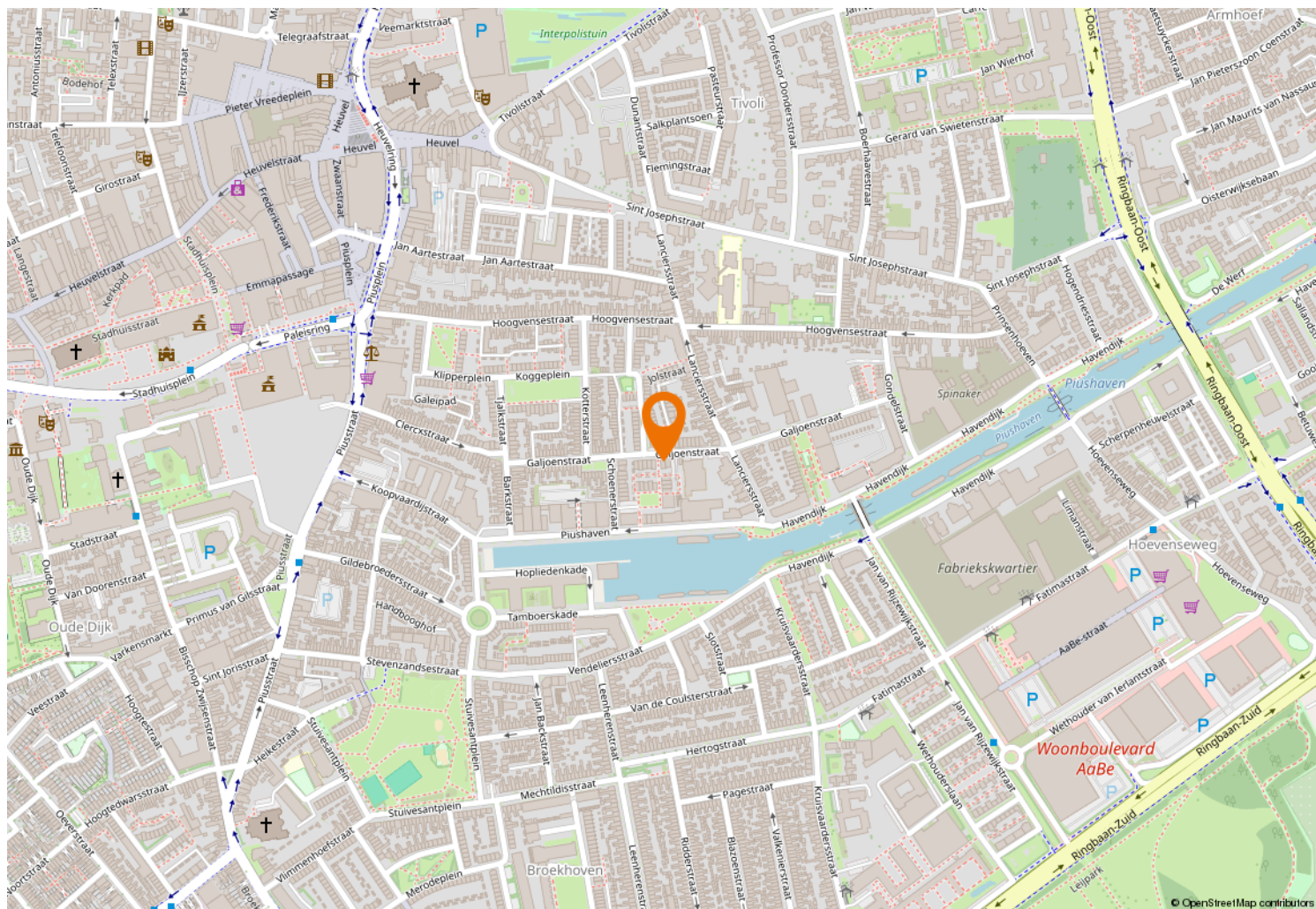
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie M
Perceel 12224

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





Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

