



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

GALJOENERF 3



Vraagprijs
€ 695.000 k.k.

OMSCHRIJVING

Wonen op een toplocatie aan de Galjoenerf in Tilburg
Thuiskomen in een jonge, sfeervolle woonwijk nabij de
Piushaven

De Galjoenerf is gelegen in één van de meest geliefde
woonomgevingen van Tilburg. Hier woon je in een
moderne, ruim opgezette wijk waar rust, comfort en
levendigheid moeiteloos samenkomen. Op korte afstand
vind je de bruisende Piushaven, dé plek waar Tilburg
haar bourgondische karakter laat zien. Geniet van
gezellige terrassen aan het water, sfeervolle restaurants,
leuke evenementen en prachtige wandelroutes langs de
haven.

De omgeving staat bekend om haar kindvriendelijke
karakter. Brede straten, speelvoorzieningen,
groenstroken en rustige woonerven zorgen ervoor dat
kinderen hier veilig kunnen opgroeien en buiten kunnen
spelen. Daarnaast bevinden scholen, kinderopvang,
sportverenigingen, winkels en uitvalswegen zich allemaal
binnen handbereik. Het is een locatie waar jong en oud
zich direct thuis voelt.

Aan de Galjoenerf woon je in een jonge woonwijk met
een eigentijdse uitstraling, waar kwaliteit van wonen
centraal staat. De combinatie van een moderne woning,
een uitstekende energieprestatie en een centrale ligging
maakt dit een plek waar je jarenlang met plezier zult
wonen.

Een woning waar comfort en luxe samenkomen
Een warm welkom Vanaf het eerste moment voelt deze
woning bijzonder verzorgd aan. De huidige bewoners zijn
sinds de oplevering in 2018 de eerste bewoners en
hebben de woning met veel liefde, aandacht en oog voor
detail onderhouden. Dat zie je direct terug zodra je
binnenstapt.

De entree verwelkomt je met een ruime hal voorzien van
een modern toilet en praktische maatwerk inbouwkasten
voor jassen en schoenen. Alles heeft hier zijn eigen plek
gekregen, waardoor rust en overzicht direct de toon
zetten.

Leefruimte met licht, sfeer en maatwerk

De woonkamer vormt zonder twijfel het hart van deze
woning. Dankzij de royale opzet, de hoogwaardige
afwerking en de vele maatwerkoplossingen ontstaat hier
een woonruimte die zowel stijlvol als praktisch is.

De fraaie ingebouwde kasten met sfeervolle LED-
verlichting en strak weggewerkte spotjes geven de
ruimte een luxe uitstraling. De aanwezige trapkast biedt
daarnaast extra bergruimte voor het dagelijks gemak.

Wat direct opvalt is de enorme hoeveelheid daglicht. De
openslaande deuren verbinden binnen en buiten op een
natuurlijke manier en zorgen ervoor dat de tuin echt een
verlengstuk van de woonkamer wordt. Op zonnige
dagen zet je de deuren open en ontstaat een heerlijke
plek om te ontspannen, te genieten en samen te zijn.

De keuken als centrale ontmoetingsplek

Aansluitend bevindt zich de moderne open keuken. Een
plek waar koken, genieten en samenzijn samenkomen.
De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur
waaronder een koelkast, vriezer, combi-oven,
vaatwasser, afzuigkap en een royale 5-pits
gaskookplaat.

Ook hier zorgen de ingebouwde spotjes voor een
sfeervolle ambiance. Of je nu uitgebreid kookt voor
vrienden of snel een ontbijt maakt voordat de dag
begint; deze keuken biedt alle comfort die je mag
verwachten.



Drie royale slaapkamers op de eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop met toegang tot drie volwaardige slaapkamers. Alle kamers hebben een prettig formaat en bieden volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De badkamer is modern uitgevoerd en straalt luxe uit. Hier beschik je over een comfortabele douche, een ligbad, een dubbele wastafel en een tweede toilet. De stijlvolle afwerking en subtiele spotverlichting zorgen voor een ontspannen sfeer waarin iedere dag prettig begint en eindigt.

Hotel chique wonen op de tweede verdieping
De tweede verdieping is werkelijk een plaatje. Hier bevindt zich een indrukwekkende vierde slaapkamer die direct doet denken aan een luxe hotelsuite.

De ruimte is uitzonderlijk royaal opgezet en afgewerkt met hoogwaardige materialen die zorgen voor een stijlvolle en warme uitstraling. Aan beide zijden zijn fraaie inbouwkasten gerealiseerd waardoor de ruimte niet alleen mooi oogt, maar ook bijzonder praktisch is.

De cv-ketel en mechanische ventilatie (bouwjaar 2018 en goed onderhouden) zijn hier keurig en vrijwel onzichtbaar weggewerkt. Twee dakramen zorgen voor een prettige lichtinval en versterken het ruimtelijke gevoel.

Dankzij het hoge plafond is bovendien een ruime zolder gecreëerd, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en andere zaken die je uit het zicht wilt bewaren.

Duurzaam wonen met maximaal comfort
Deze woning is gebouwd in 2018 en voldoet aan alle

moderne woonwensen. De volledige isolatie zorgt voor een aangenaam binnenklimaat gedurende het hele jaar. Daarnaast is de woning voorzien van maar liefst acht zonnepanelen, waarvan er 2 extra in 2023 zijn bijgeplaatst op de uitbouw.

Over de gehele woning is vloerverwarming aanwezig, wat niet alleen zorgt voor optimaal comfort maar ook bijdraagt aan een strakke afwerking zonder radiatoren.

Een onderhoudsvriendelijke tuin om van te genieten
Ook buiten is alles met zorg aangelegd. De achtertuin beschikt over kunstgras, sfeervolle tuinverlichting en biedt een verzorgde uitstraling gedurende alle seizoenen.

De houten berging biedt praktische opslagruimte voor fietsen en tuinspullen. Dankzij de eigen achterom is de tuin bovendien uitstekend bereikbaar.

Een heerlijke plek waar kinderen veilig kunnen spelen, waar je kunt genieten van lange zomeravonden en waar onderhoud tot een minimum beperkt blijft.

Pluspunten van de woning

Bouwjaar: 2018

Woonoppervlak: 135 m²

Energielabel A geldig tot en met 15-04-2028

CV-ketel 2018 (Nefit HR-combiketel, volledig onderhouden)

NEN 2580 meetrapport*

Eerste bewoners sinds nieuwbouw

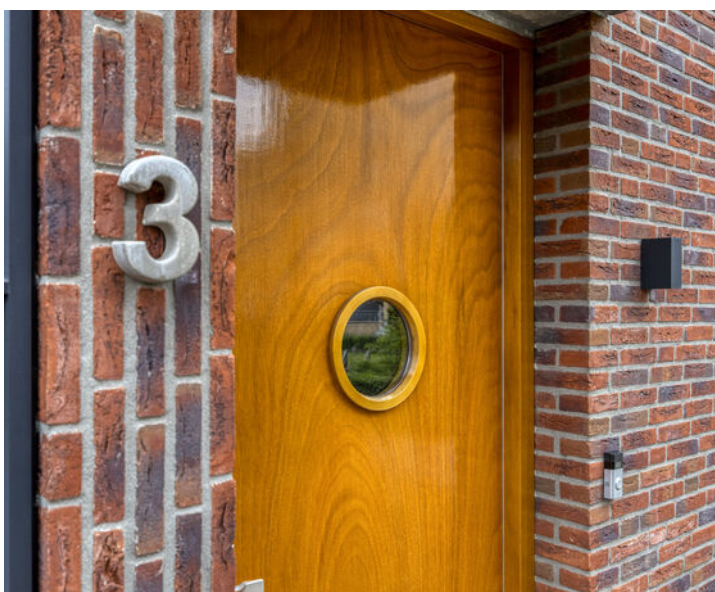
8 zonnepanelen

Vloerverwarming in de gehele woning

Vier volwaardige slaapkamers

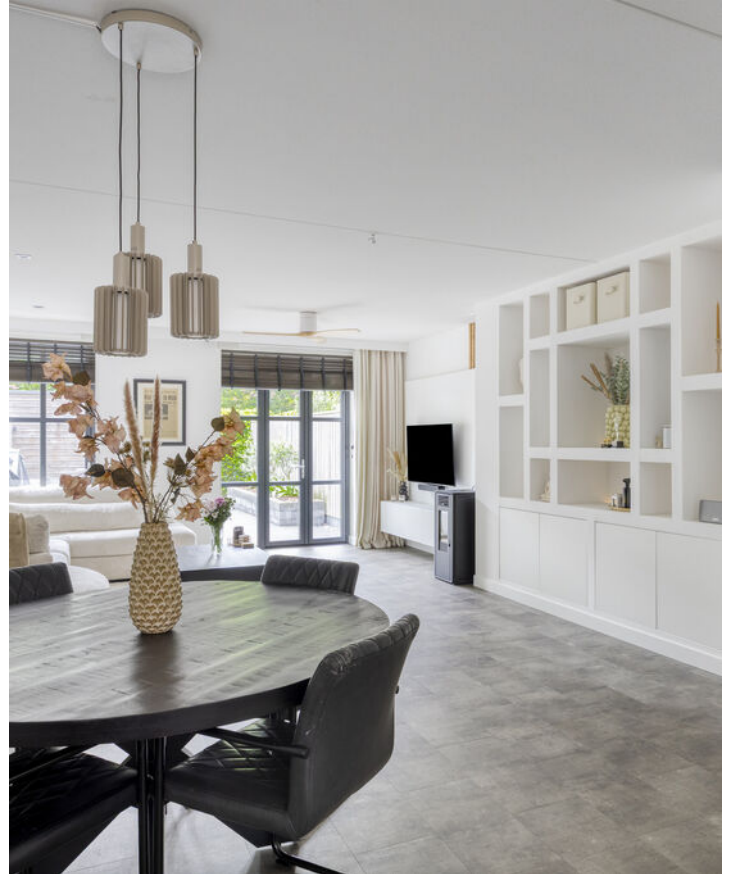
Luxe afgewerkte tweede verdieping met hotel chique uitstraling

Moderne keuken met complete inbouwapparatuur



KENMERKEN

| | |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 135 m ² |
| Perceeloppervlakte | 129 m ² |
| Inhoud | 477 m ³ |
| Bouwjaar | 2018 |



















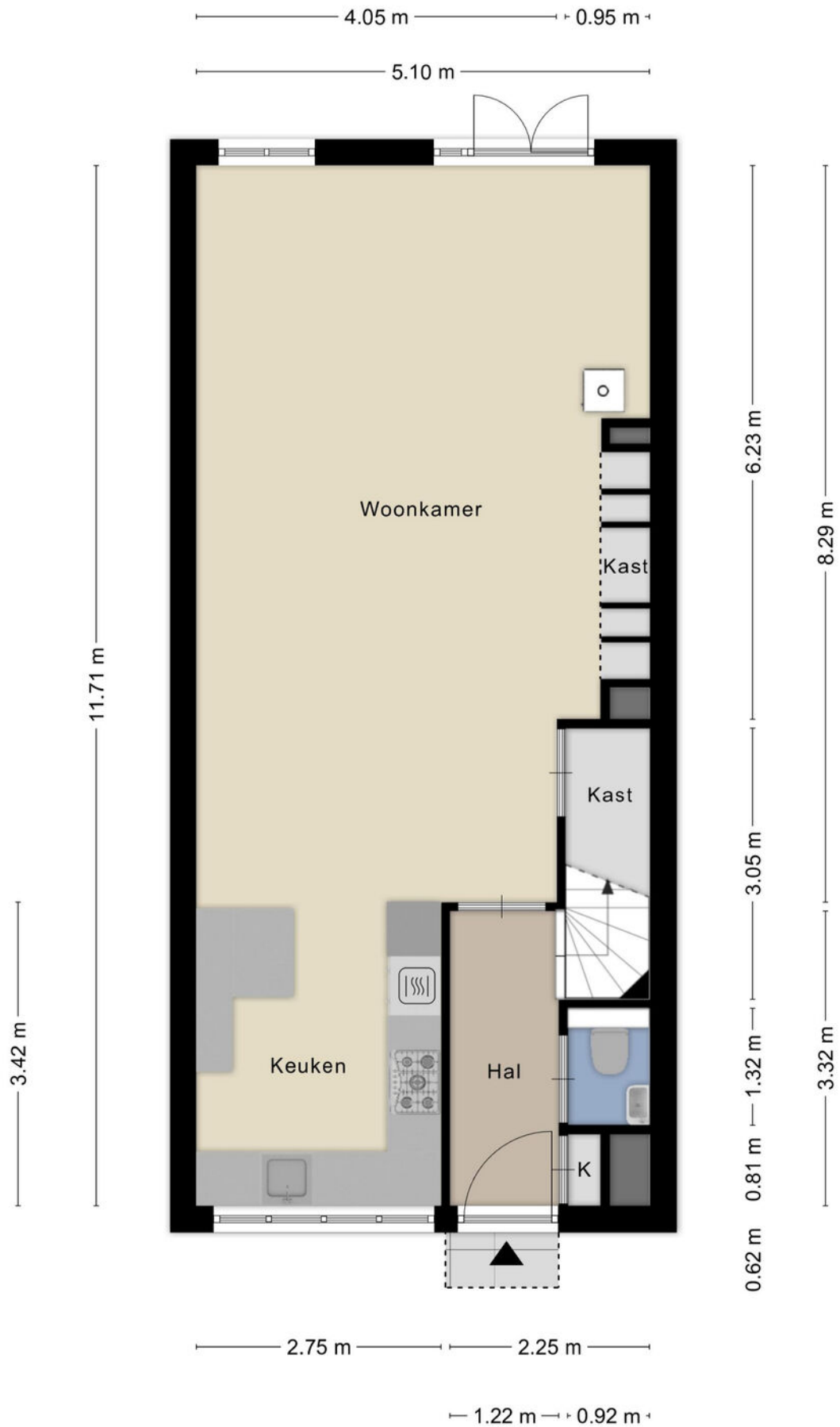








PLATTEGROND



PLATTEGROND

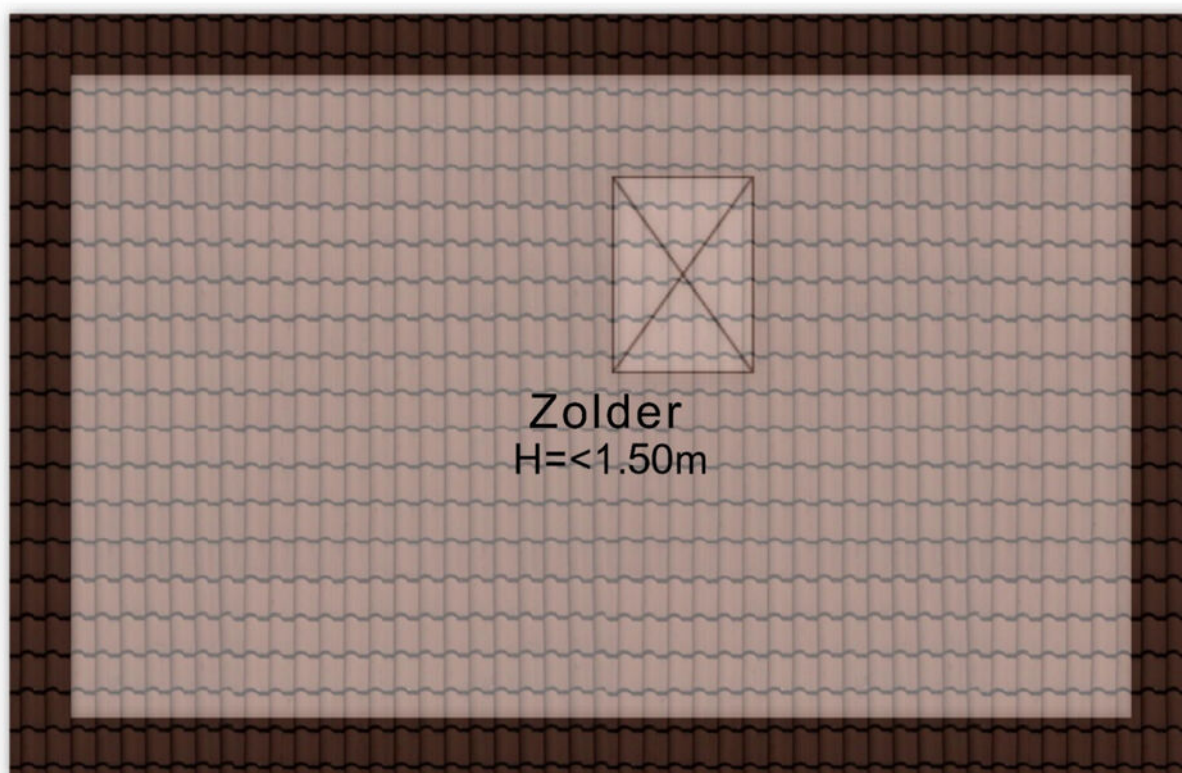


PLATTEGROND



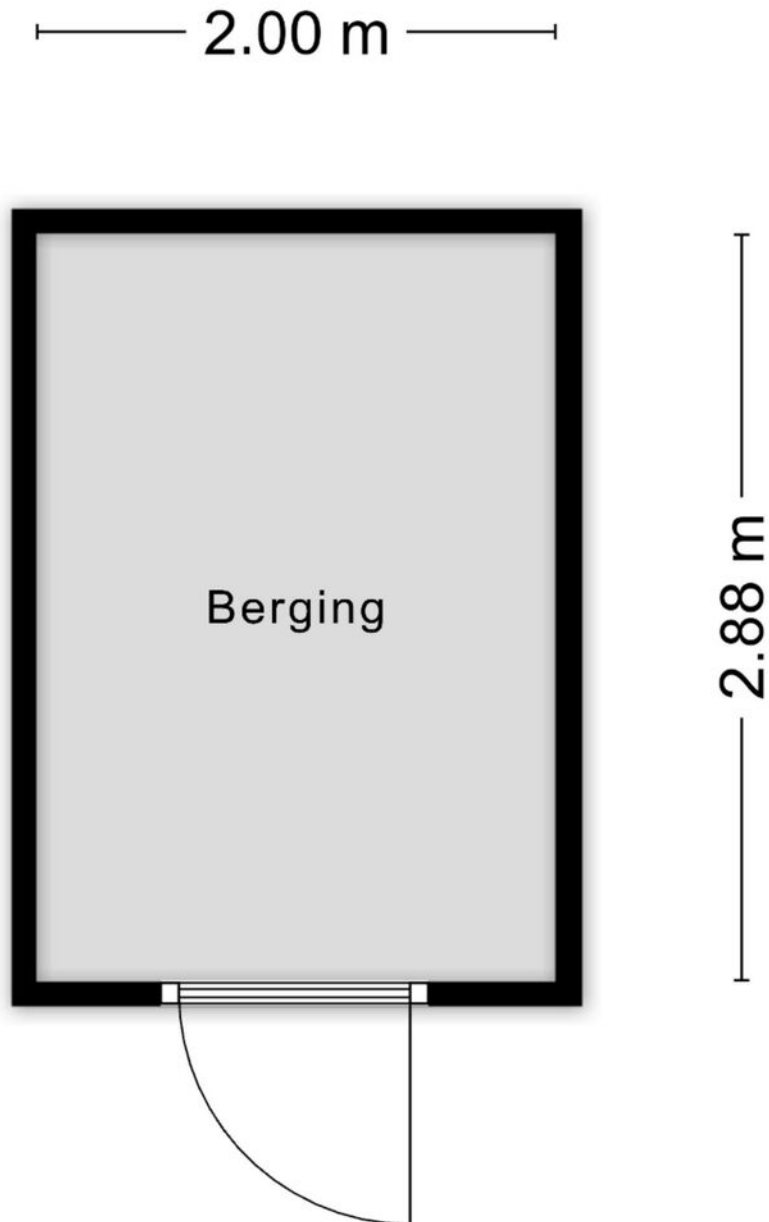
PLATTEGROND

5.10 m



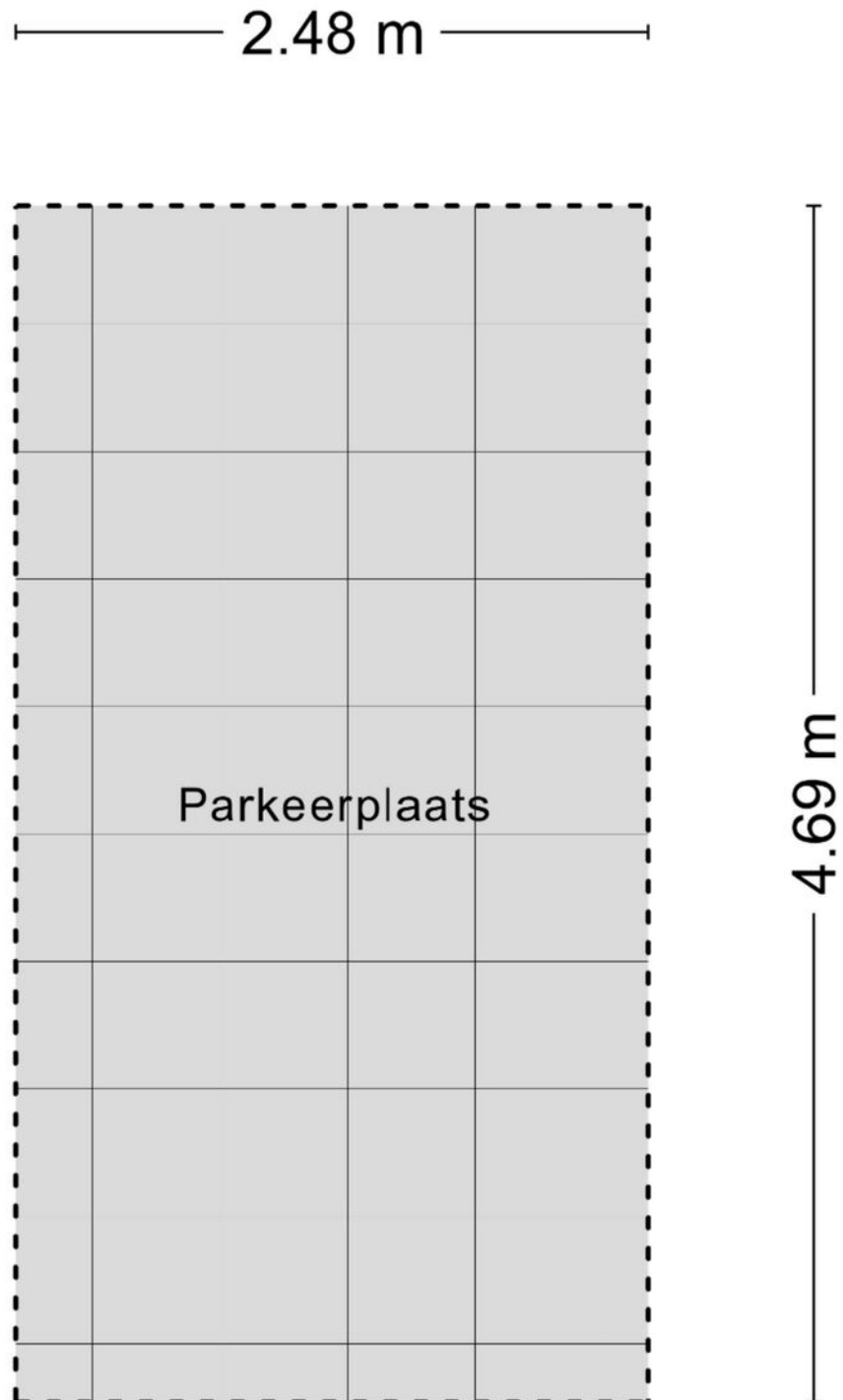
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



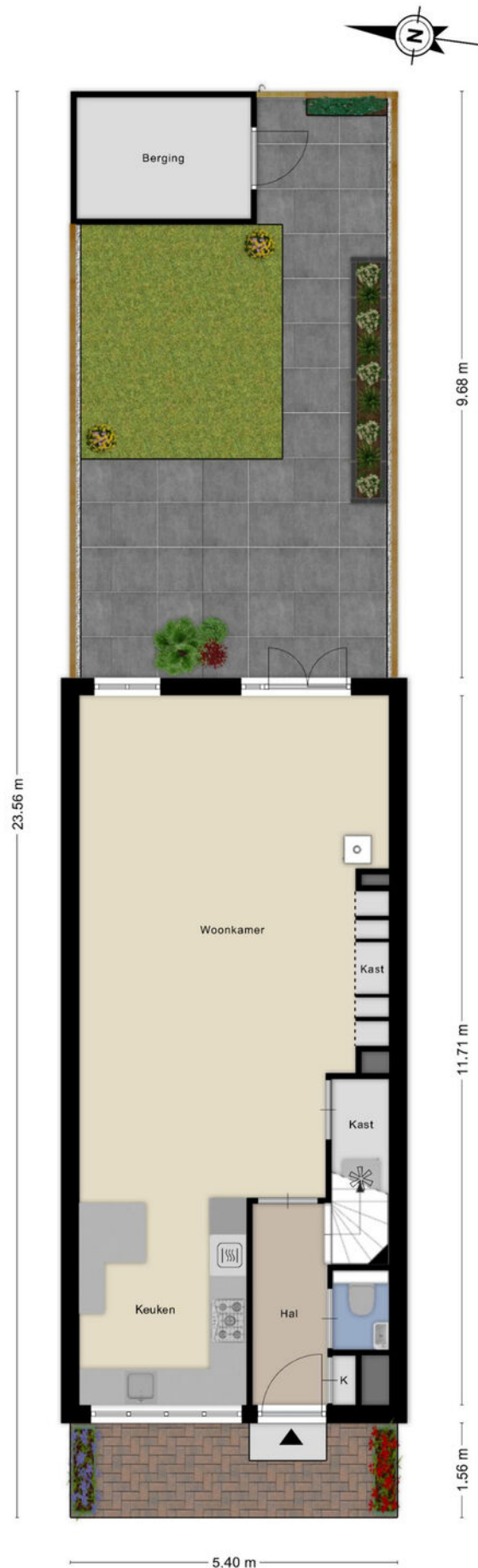
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND





Kempenaarplaats 8
5017 DX Tilburg

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

INTERESSE?

Neem dan contact op met ons kantoor.

