



GALJOENSTRAAT 112 5017 CP TILBURG

VRAAGPRIJS € 695.000 K.K.



GerritseMakelaardij

TILBURG: 013 580 20 70 | INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

BERKEL-ENSCHOT: 013 440 02 60 | WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL | WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

TYPE WONING	TUSSENWONING
WOONOPPERVLAKTE	CIRCA 159 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	202 M ²
INHOUD	CIRCA 633 M ³
SLAAPKAMERS	6
BADKAMERS	2
LIGGING TUIN	ZUID
WARM WATER / VERWARMING	C.V.-KETEL NEFIT 2024
BOUWJAAR	1936
ISOLATIE / ENERGIELABEL	DAKISOLATIE, DUBBEL GLAS, HR GLAS / LABEL C
VRAAGPRIJS	€ 695.000,- KOSTEN KOPER

Fijn wonen in deze verrassend ruime en sfeervolle jaren 30-woning met garage en achtertuin op het zuiden! De woning ligt op een perceel van maar liefst 202 m² om de hoek van de Piushaven.

Op zoek naar een verrassend ruime, sfeervolle jaren '30-woning met een zonnige tuin én garage? Dan is deze instapklare woning van ca. 160 m² precies wat je zoekt. Met maar liefst 6 slaapkamers, 2 badkamers, een perceel van 202 m² en een heerlijke achtertuin op het zuiden biedt dit huis alle ruimte voor een gezin dat comfortabel wil wonen op een van de meest geliefde locaties van Tilburg.

Op steenworp afstand van de Piushaven en op loopafstand van het bruisende stadscentrum is deze karaktervolle woning de afgelopen jaren smaakvol gemoderniseerd. De speelse indeling, de grote hoeveelheid daglicht en de combinatie van originele details met hedendaags wooncomfort zorgen voor een bijzonder fijne woonbeleving.

De begane grond beschikt over drie heerlijke leefruimtes: een sfeervolle woonkamer, een moderne keuken met kookeiland, bar en openslaande deuren naar de tuin en een royale eetkamer met grote schuifpui naar buiten. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping een badkamer, een praktische trapkast en een aparte was-/cv-ruimte.

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer aanwezig. De tweede verdieping verrast met een royale loftachtige slaapkamer en nog eens twee extra slaapkamers, ideaal als kinder-, werk- of hobbykamer.

De fraai aangelegde achtertuin op het zuiden vormt een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij meerdere terrassen is er altijd een fijne plek in de zon of schaduw. De garage biedt volop bergruimte en is zowel vanuit de tuin als vanaf de straat bereikbaar.



Ligging

De woning ligt aan de rustige Galjoenstraat, direct om de hoek van de gezellige Piushaven en op loopafstand van het centrum van Tilburg. Winkels, restaurants, terrassen, de weekmarkt, Schouwburg Concertzaal Tilburg en tal van andere voorzieningen liggen binnen handbereik, zoals speeltuinen en scholen. Ook het Leijpark, Landschapspark Moerenburg en het station zijn eenvoudig lopend of met de fiets bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn 's-Hertogenbosch, Eindhoven, Breda en Waalwijk snel te bereiken.

Hier woon je rustig, maar met alle levendigheid van de stad letterlijk om de hoek.

Indeling

Begane grond

Via de karakteristieke ronde voordeur kom je binnen in de hal met trapopgang en toegang tot de woonkamer.

De sfeervolle woonkamer aan de voorzijde staat in open verbinding met de moderne keuken (2022). Deze eigentijdse keuken is uitgevoerd in een stijlvolle kleurstelling en beschikt over een spoeleiland met bar en een tweede keukenblok. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. Dankzij de lichtkoepels en openslaande tuindeuren geniet je hier van veel daglicht en een prachtig zicht op de groene achtertuin.

Aan de achterzijde bevindt zich de royale eetkamer, een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen met familie en vrienden. De grote schuifpui zorgt voor een naadloze verbinding met de tuin.

Vanuit de keuken zijn tevens de verdiepte trapkast, het portaal met tuindeur, de was-/cv-ruimte en de badkamer bereikbaar. Deze badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafelmeubel.















Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee met een vaste kast.

De moderne badkamer (2017) is compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel, een zwevend toilet en een praktische vaste kast.









Tweede verdieping

Een echte verrassing! Je komt binnen in een royale loftachtige slaapkamer met twee grote dakramen en een prachtig zichtbaar origineel dakspant, wat deze verdieping veel karakter geeft.

Daarnaast zijn hier nog twee slaapkamers aanwezig, beide voorzien van een gevelraam en een dakraam. Eén van de kamers beschikt bovendien over extra bergruimte.







Tuin en garage

De zonnige achtertuin op het zuiden is sfeervol aangelegd met een gazon, fraaie borders en meerdere terrassen. Hierdoor is er op ieder moment van de dag een fijne plek om van het buitenleven te genieten.

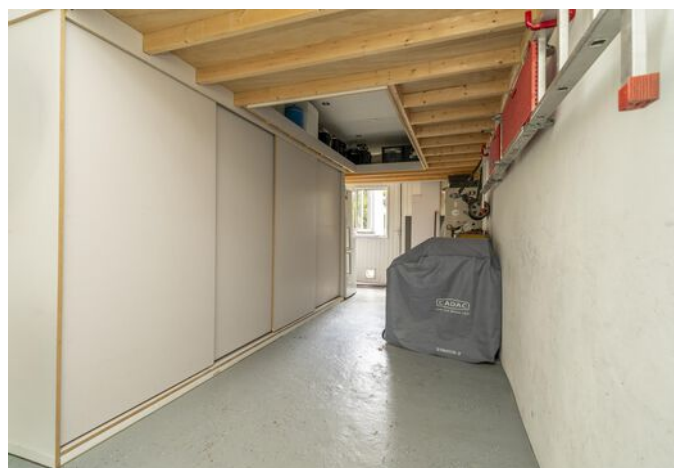
De garage, momenteel ingericht als berging, is zowel via de tuin als via de straat toegankelijk dankzij twee openslaande deuren. Daarnaast beschikt de garage over een grote kastenwand en een praktische vloering.

Bijzonderheden

- Zeer geliefde ligging op loopafstand van de Piushaven, het centrum en het Leijpark.
- Rustige woonwijk met veel speeltuinen en meerdere basisscholen in de buurt.
- Verrassend ruime jaren '30-woning van ca. 160 m².
- Perceel van maar liefst 202 m².
- Drie volwaardige leefruimtes op de begane grond.
- 6 slaapkamers en 2 badkamers.
- Royale keuken (2022) met kook-/spoeleiland en bar.
- Uitgebouwde en gemoderniseerde begane grond.
- Zonnige achtertuin op het zuiden met meerdere terrassen.
- Garage met vloering en toegang vanaf de straat.
- 11 zonnepanelen (2019) op plat dak en vernieuwde meterkast.
- Energielabel C, de woning heeft dak en glasisolatie en een groen sedumdak.
- Nefit HR-cv-combiketel uit 2024.
- Begane grond voorzien van betonnen vloeren met houten parket (2019).
- Vernieuwde houten kozijnen/ramen (2016-2017), gedeeltelijk met rolluiken.
- Parkeervergunning circa € 48 per jaar.
- Gezien het bouwjaar van de woning worden standaard een asbest- en een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Een sfeervolle, instapklare gezinswoning met verrassend veel ruimte, volop karakter en een fantastische ligging. Een woning die je echt van binnen moet ervaren!

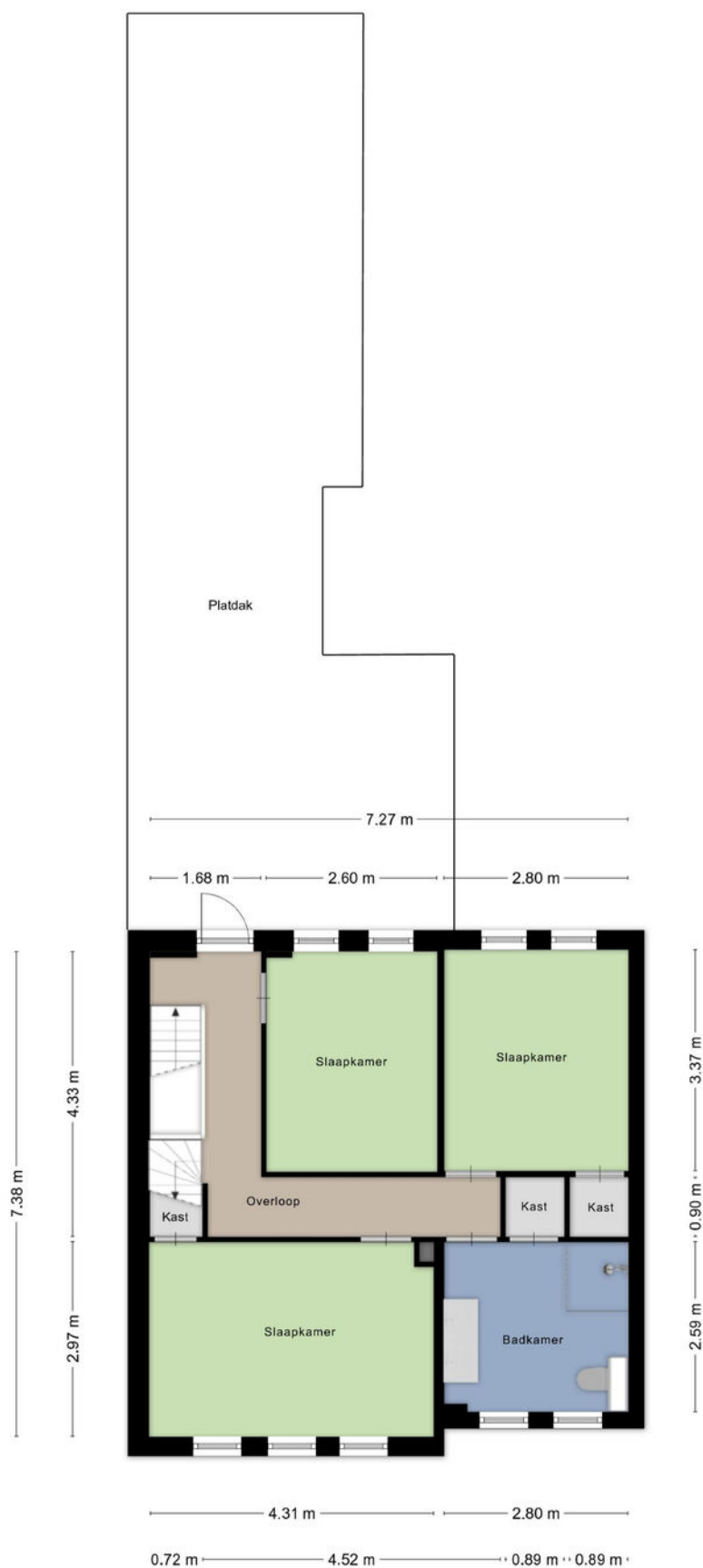




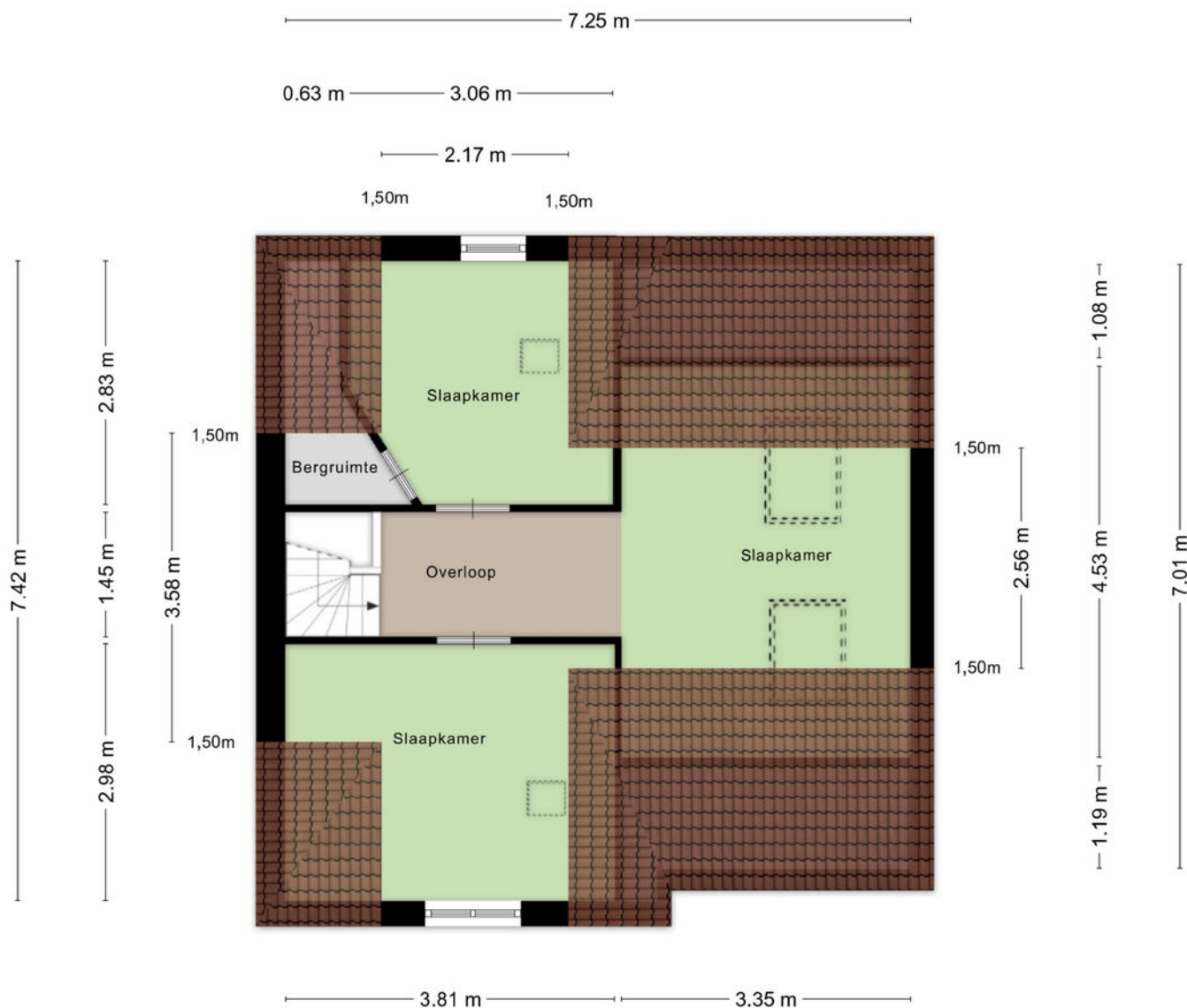
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND 1E VERDIEPING



PLATTEGROND 2E VERDIEPING

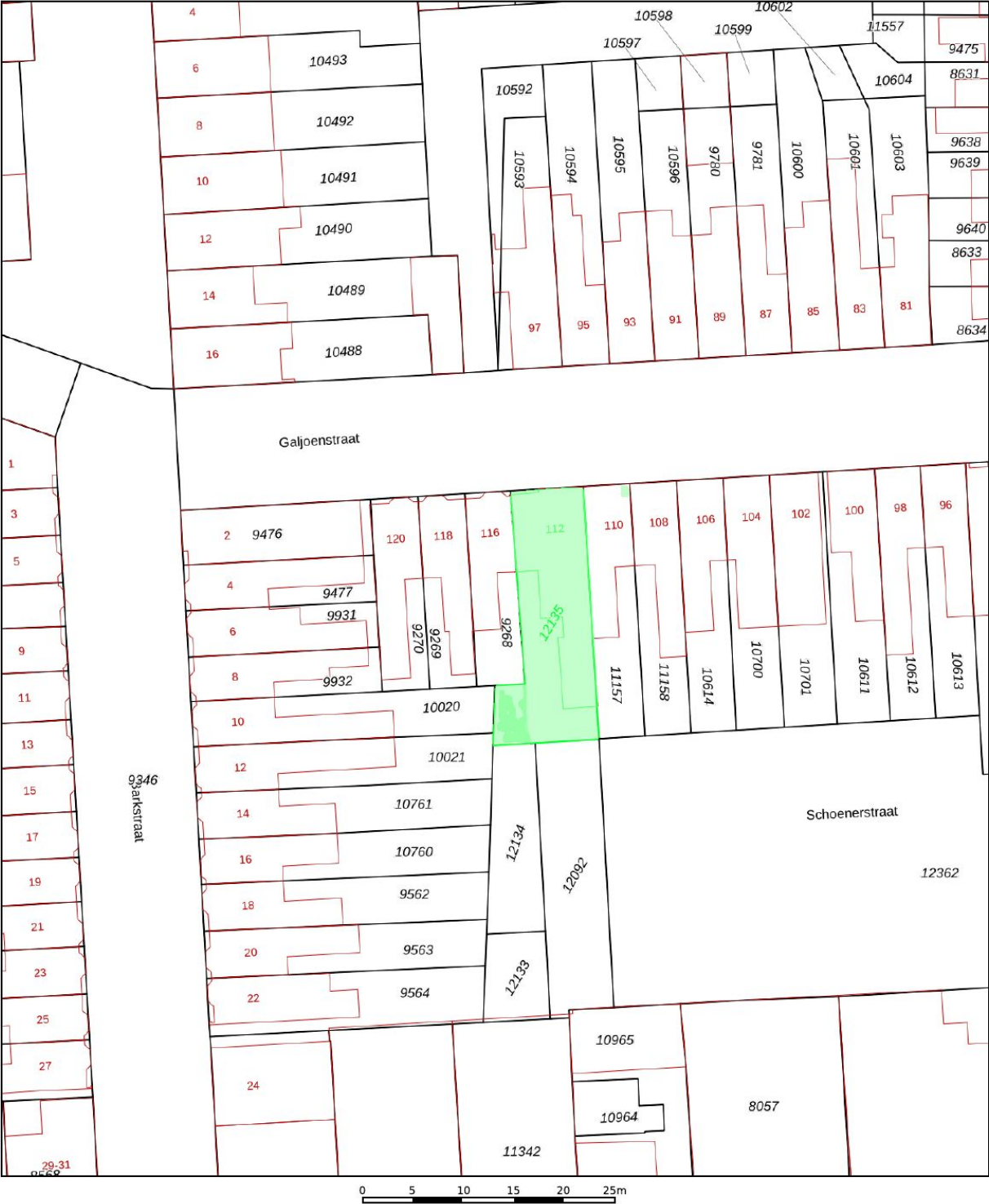


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tilburg

Sectie M

Perceel 9268

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.

12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

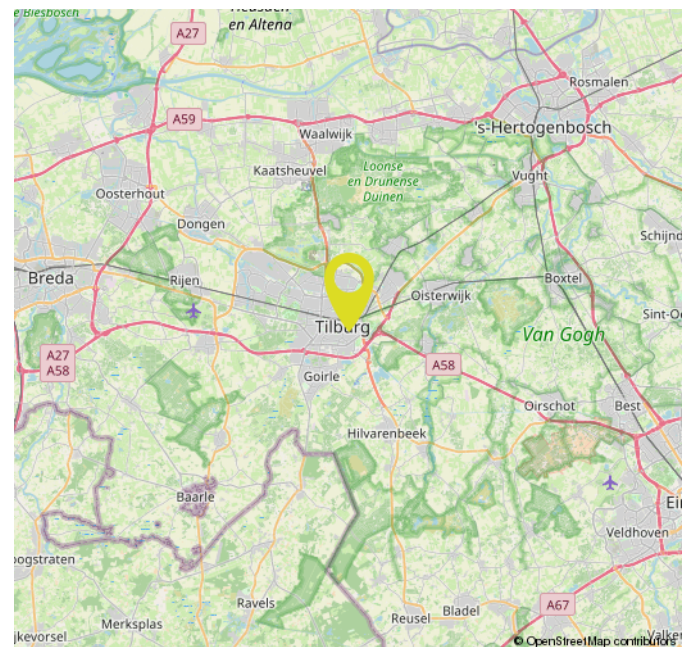
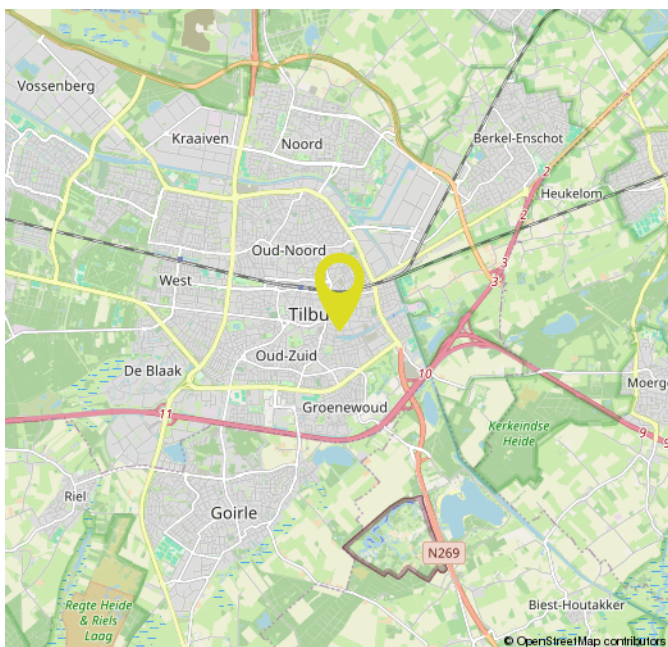
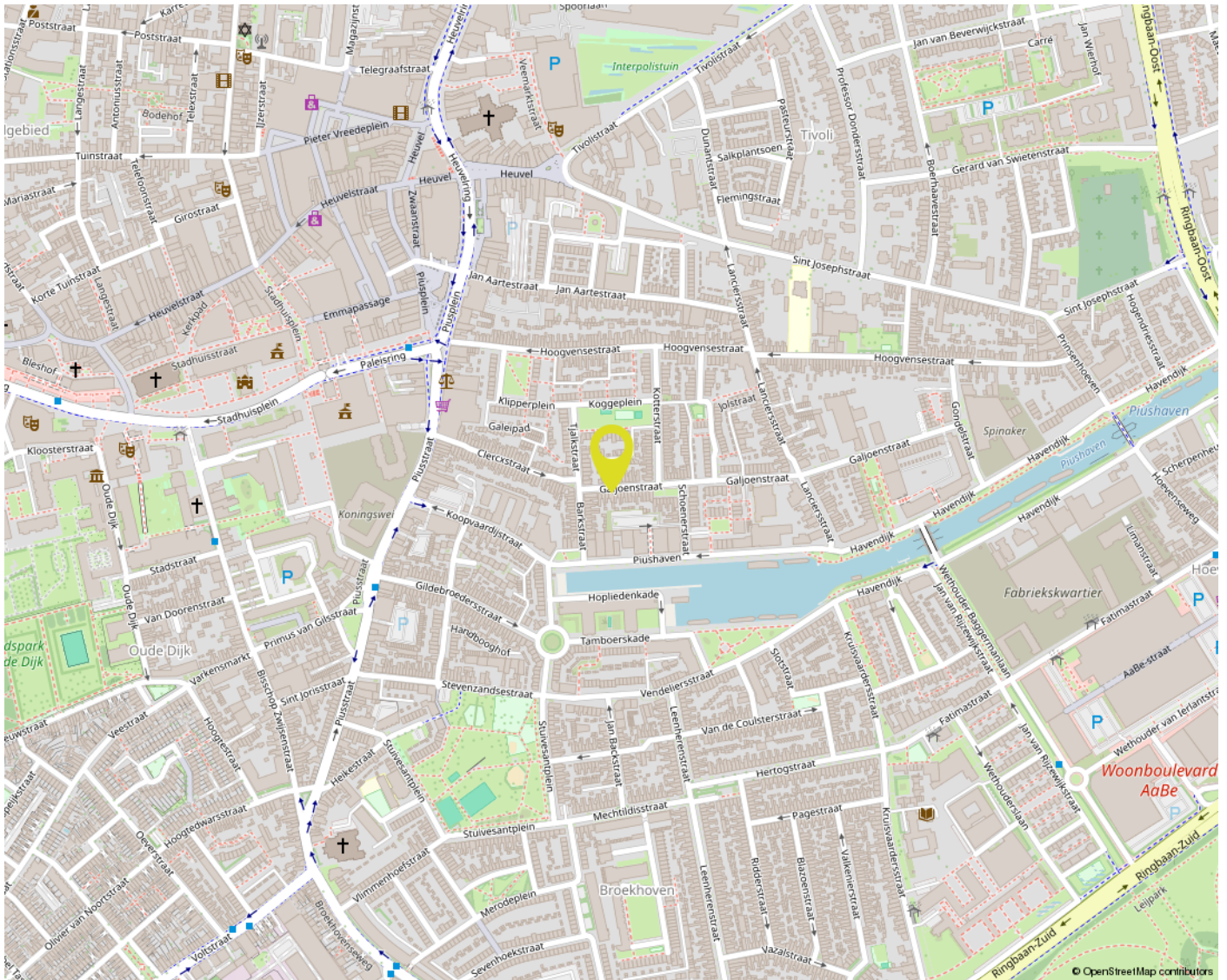
Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

LOCATIE OP DE KAART



OVER ONS



Bij Gerritse Makelaardij voelen we ons als een vis in het water in Tilburg en omgeving. Hier zijn we thuis. Deze markt kennen we van haver tot gort. Al jaren helpen we er mensen met de aankoop, verkoop en taxatie van woningen. Daardoor hebben we inmiddels een groot netwerk opgebouwd en dat zorgt er weer voor dat we mooi onroerend goed in portefeuille hebben.

Toch blijft onze grootste toegevoegde waarde ons enthousiasme en de wil niets minder dan het allerbeste resultaat voor u te behalen. Aan de ene kant door zaken voortvarend voor u te regelen, aan de andere kant door juist rustig de tijd voor u nemen. Alleen door goed te luisteren en door te vragen komen we er namelijk achter wat uw wensen echt zijn. Voor ons is het daarbij niet meer dan logisch dat we ons houden aan afspraken en dat we goed voor u bereikbaar zijn. Ook als u na aan- of verkoop nog met een vraag zit.

EXTRA INFORMATIE

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Wij gaan ervan uit dat u, vóórdat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om onze medewerker om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-)makelaar, die uw belangen in het aankoopproces behartigt.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding
- evt. overname roerende zaken
- evt. ontbindende voorwaarde(n)

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Indien koper en verkoper het over alle hierboven genoemde zaken eens zijn, is er een mondelinge overeenkomst. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Gerritse Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Asbest- en/of ouderdomsclausule

De mogelijkheid bestaat dat er, indien van toepassing, een asbest- en/of ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte.

Waarborgsom / Bankgarantie

In de op te stellen koopakte zal worden opgenomen dat de koper een waarborgsom stort of een bankgarantie stelt gelijk aan 10% van de koopsom.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij deze documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Ná de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Documentatie

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, tekeningen, afmetingen etc. zijn wij in de regel in grote mate afhankelijk van derden en wij, noch de verkoper, aanvaarden dienaangaande enige aansprakelijkheid.

Energieprestatiecertificaat

Verkoper draagt ten tijde van de notariële overdracht zorg voor een definitief energielabel. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

MAKELAAR ALS POORTWACHTER

De makelaar als poortwachter

Het is u wellicht opgevallen dat wij sinds kort veel vragen stellen. Dit komt doordat de overheid sinds 25 juli 2018 makelaars (eerder waren het vooral banken) de rol van poortwachter heeft gegeven. Voor u en ons heeft dit de nodige veranderingen en verantwoordelijkheden meegebracht.

Waarom vragen wij wat we vragen?

Op basis van de Wwft moeten wij al onze klanten identificeren en die identiteit verifiëren (of u nu een particulier bent of een zakelijke klant). Kortom: wij moeten weten met wie wij zaken doen. Voor zakelijke klanten moeten we ook de hele bedrijfsstructuur in kaart brengen en achterhalen wie de UBO's (uiteindelijke belanghebbende) achter een organisatie zijn.

Naast het identificeren en verifiëren brengen wij in kaart waar u woont, waar uw bedrijf gevestigd is en/of waar de UBO's wonen. Als u een zakelijke klant bent willen wij weten in welke branche u actief bent en wat u producten en diensten zijn die u aanbiedt. Waarom? Dat alles heeft te maken met het feit dat er landen zijn met een verhoogd risico op witwassen en/of financiering van terrorisme. Maar ook bepaalde branches worden gekenmerkt met een verhoogde kans op witwassen en terrorismefinanciering.

Waarom wordt er gevraagd naar de herkomst van gelden?

We zijn er dan nog niet, want hoe gaat u de aankoop financieren? Waar komt het geld vandaan? Zo'n vraag zorgt wellicht voor onbegrip bij u, maar helaas zijn wij het verplicht om te achterhalen wat de herkomst is van het geld waarmee u uw aankoop gaat financieren. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Daarnaast moeten we ook nog cliëntenonderzoek doen naar de andere bij de aan- of verkoop betrokken partij.

Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft om een cliëntenonderzoek te doen voordat wij een aan- of verkoop laten plaatsvinden.

Melding ongebruikelijke transacties (MOT)

Wij zijn ook verplicht een melding te doen bij de FIU (Financial Intelligence Unit) Nederland, als we een vermoeden hebben van een (voorgenomen) ongebruikelijke transactie. Bijvoorbeeld als we geen reële verklaring van u krijgen over de herkomst van de gelden.

Wij begrijpen dat het cliëntenonderzoek om privacygevoelige informatie vraagt, vanuit wet- en regelgeving is dit vastgelegd en makelaars moeten hieraan voldoen. Het verzoek om deze informatie is niet in strijd met de AVG.



GerritseMakelaardij

NIEUWE BOSSCHEWEG 105
5017 JL TILBURG

013 580 20 70
INFO@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL

RHIJNKANT 11-17
5056 JH BERKEL-ENSCHOT

013 440 02 60
WONEN@GERRITSEMAKELAARDIJ.NL
WWW.GERRITSEMAKELAARDIJ.NL