



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

GALJOENSTRAAT 12



Vraagprijs
€ 695.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

GALJOENSTRAAT 12 TILBURG

Er zijn van die plekken in Tilburg waar het stadsleven en ontspannen wonen moeiteloos in elkaar overlopen. De Galjoenstraat is zo'n plek. Midden in het populaire Piushavengebied woon je hier op een rustige locatie, terwijl de levendigheid letterlijk om de hoek ligt. Even de deur uit voor een goede lunch, uitgebreid diner of een drankje aan het water? Langs de Piushaven vind je volop gezellige restaurants en terrassen, waaronder RAK, Pulcinos, Burgermeester Jansen en Smit Vis aan de Haven.

En juist die combinatie maakt deze locatie zo aantrekkelijk. Want heb je behoefte aan groen en ruimte, dan wandel of fiets je via de Piushaven zo richting Moerenburg. Een prachtig natuurgebied waar de stad ineens heel ver weg lijkt. Voor de dagelijkse boodschappen ligt het vernieuwde AaBe Fabrieksterrein op korte afstand en ook scholen, sportvoorzieningen en het centrum van Tilburg zijn gemakkelijk bereikbaar.

Met de Ringbaan-Oost en Ringbaan-Zuid dichtbij zit je bovendien binnen no-time op de uitvalswegen richting Breda, Eindhoven en Waalwijk. Kortom: hier heb je alles binnen handbereik, zonder dat je midden in de drukte woont.

En dan de woning zelf. Want achter de gevel van Galjoenstraat 12 gaat maar liefst 165 m² woonoppervlak schuil, verdeeld over drie volwaardige woonlagen. Met een royale leefruimte, moderne keuken, maar liefst zes slaapkamers, een zonnige tuin op het zuiden én een eigen carport is dit zo'n huis waar je niet snel uit groeit.

Een leefruimte waar alles samenkomt
Zodra je binnenstapt, valt op hoeveel rust en eenheid er

in de woning zit. De entree ligt iets verhoogd ten opzichte van de straat, wat aan de voorzijde voor extra privacy zorgt. Hier bevinden zich het toilet, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. De warme houten vloer neemt je vervolgens vanzelf mee richting de keuken en woonkamer.

Licht, ruimte en deuren wagenwijd open
De woonkamer is heerlijk royaal en tegelijkertijd sfeervol. Er is volop plek voor een grote zithoek én een lange eettafel, zonder dat de ruimte ook maar ergens vol aanvoelt. De lichte wanden, houten vloer en natuurlijke materialen zorgen voor een rustige basis, terwijl de grote raampartij aan de achterzijde direct de aandacht trekt.

De dubbele openslaande deuren vormen hier letterlijk de verbinding met buiten. Zet ze op een zonnige dag helemaal open en woonkamer en tuin lijken bijna één geheel te worden. Het daglicht stroomt naar binnen en het groen uit de tuin geeft de leefruimte een verrassend beschut karakter. Een fijne plek voor lange zondagochtenden, gezellige diners of gewoon lekker neerploffen op de bank.

Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische trapkast. Altijd prettig, want extra bergruimte heb je eigenlijk nooit genoeg.

Een keuken om in te leven

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken. Strak van uitstraling, royaal van formaat en vooral heel compleet. De lange opstelling en hoge kastenwand bieden veel werk- en bergruimte, terwijl de rustige kleuren mooi combineren met de houten vloer en de warme houten wandaccenten.



De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde kookveldafzuiging, vaatwasser en Quooker. In de hoge kastenwand bevinden zich de stoomoven en combioven/combimagnetron op comfortabele hoogte, evenals de koelkast en vriezer.

Dankzij de hoge ramen aan de voorzijde valt er volop daglicht naar binnen. De industriële verlichting en houten details geven de keuken nét dat beetje extra karakter. En doordat keuken, eethoek en woonkamer met elkaar verbonden zijn, blijf je tijdens het koken gewoon onderdeel van de gezelligheid. Precies zoals een moderne leefruimte bedoeld is.

Eerste verdieping: drie kamers én een fijne badkamer
Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De kamers bieden volop mogelijkheden: slapen, werken, logeren of misschien wel die langgekoesterde eigen kleedkamer.

Eén van de slaapkamers is momenteel ingericht als walk-in-closet. En laten we eerlijk zijn: daar wordt niet alleen de gemiddelde vrouw blij van. Ook voor de sneakercollectie, pakken, overhemden of simpelweg een heerlijk georganiseerde garderobe is dit een luxe die je snel gewend bent.

Douchen óf uitgebreid in bad

De badkamer aan de voorzijde is ruim opgezet en compleet uitgevoerd. Je beschikt hier over zowel een ruime douche als een ligbad, een hangtoilet en een dubbele wastafel met ondermeubel. De zwarte douchewand en zwarte regendouche geven de ruimte een stoere, eigentijdse uitstraling. 's Ochtends snel onder de douche of juist aan het einde van de dag uitgebreid in bad: hier hoef je gelukkig niet te kiezen.

Tweede verdieping: nog eens volop ruimte
Dacht je dat je alle ruimte inmiddels wel had gezien? Dan wacht er nog een complete verdieping.

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar zich nog eens drie slaapkamers bevinden. Daarmee komt het totaal op maar liefst zes slaapkamers. Ideaal voor een groot of samengesteld gezin, maar net zo interessant wanneer je meerdere thuiswerkplekken, een hobbykamer, sportruimte of logeerkamer zoekt.

Daarnaast is hier een ruime berging/wasruimte aanwezig. Praktisch uit het zicht en met voldoende plek voor alles wat je liever niet midden in huis hebt staan. De houtlook laminaatvloer zorgt ervoor dat ook deze verdieping verzorgd en sfeervol aanvoelt.

Het resultaat? Een woning die zich gemakkelijk aanpast aan verschillende fases van het leven.

Deuren open, zon naar binnen

De achtertuin is een heerlijke verlenging van de woning en ligt bovendien op het zuiden. Dat betekent lekker veel zonuren zodra het weer meewerkt.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote, strakke betegels en wordt omringd door volop groen. Hierdoor ontstaat een fijne combinatie van modern en sfeervol. Zet de tuintafel neer, steek de barbecue aan en het buitenleven kan beginnen.

Wordt het je midden in de zomer toch iets te zonnig?

Aan de achtergevel bevindt zich een royaal zonnescherm waarmee je eenvoudig een comfortabele schaduwplek creëert. Achterin staat een praktische berging voor fietsen, gereedschap en tuinspullen.



Naast de berging bevindt bovendien een absolute luxe op deze locatie: een eigen carport voor één auto. Deze is met de auto bereikbaar via de fraai aangelegde binnentuin van De Havenmeester.

Zo woon je midden in de Piushaven, maar heb je thuis toch je eigen rustige plek, zonnige tuin én parkeerplaats. Dat is een combinatie die je niet iedere dag tegenkomt.

Kenmerken op een rij:

- Bouwjaar 2012;
- Woonoppervlak ca. 165 m²;
- Inhoud ca. 584 m³;
- NEN 2580 meetrapport*;
- Energielabel A+;
- Voorzien van 12 zonnepanelen;
- Maar liefst zes slaapkamers;
- Zonnige achtertuin op het zuiden;
- Eigen carport voor 1 auto;
- Gelegen in het populaire Piushavengebied;
- Winkels, scholen en 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	165 m ²
Perceeloppervlakte	-
Inhoud	584 m ³
Bouwjaar	2012























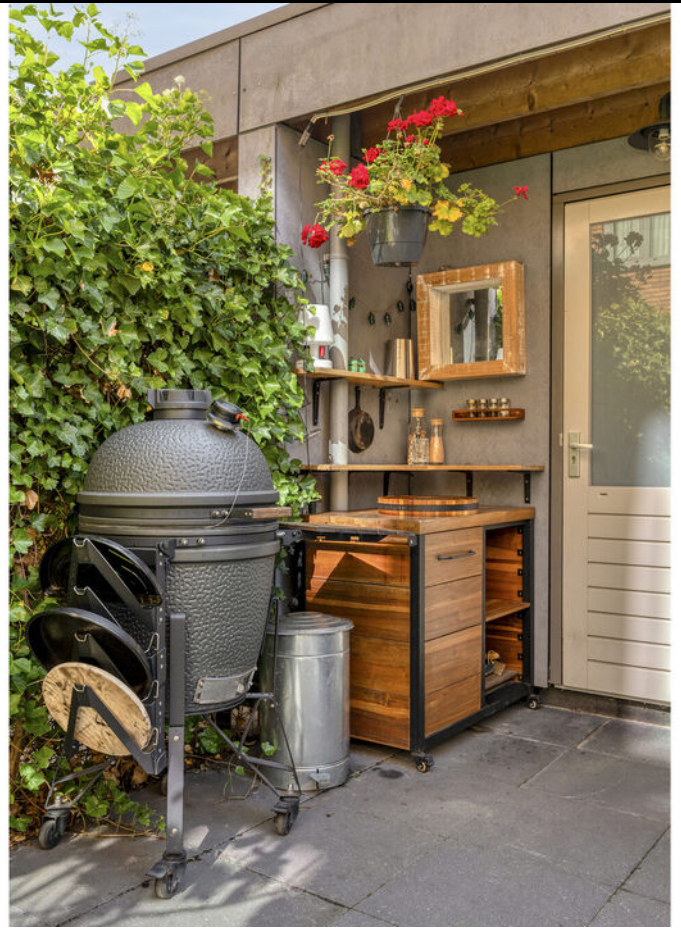




















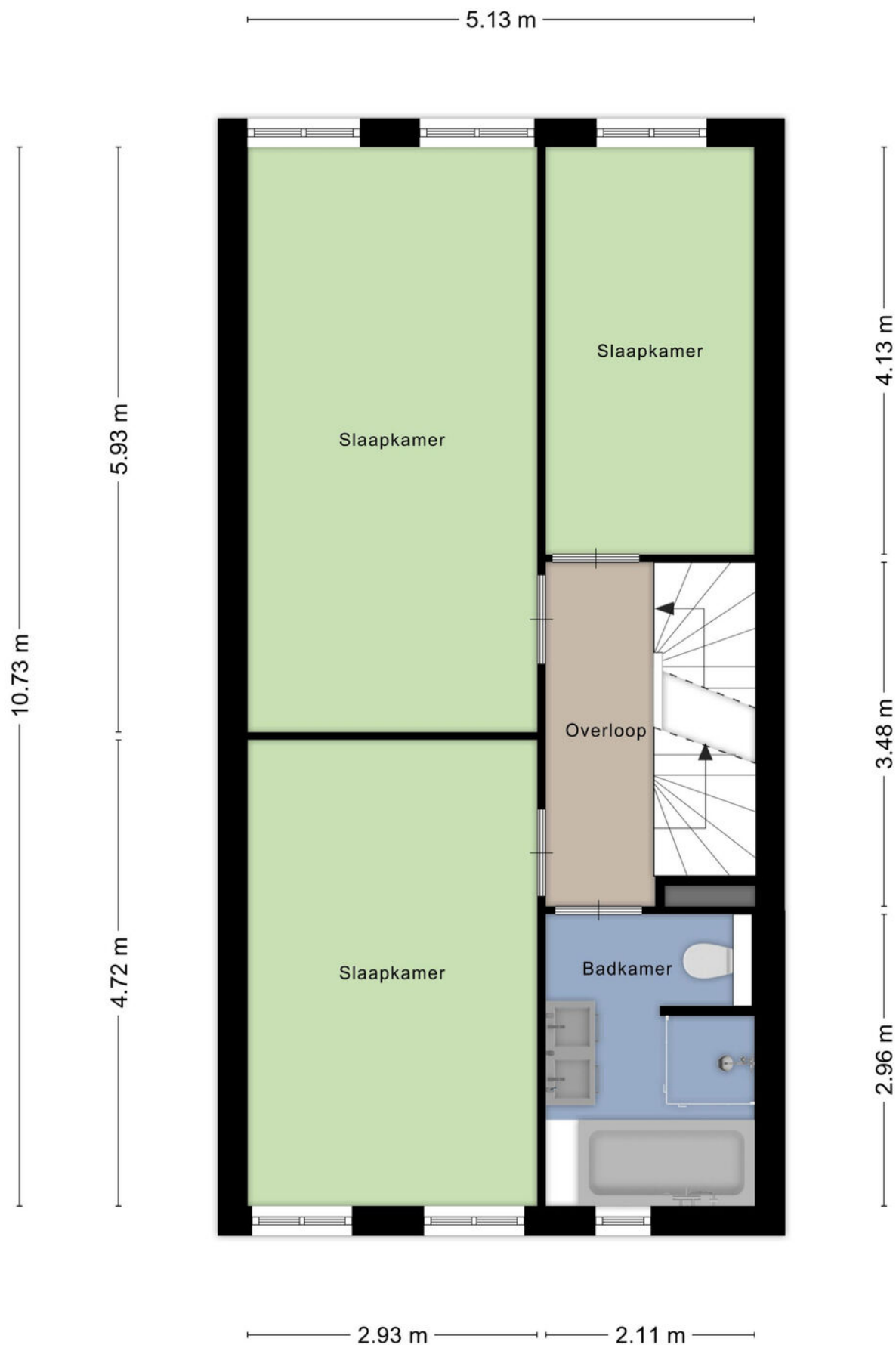




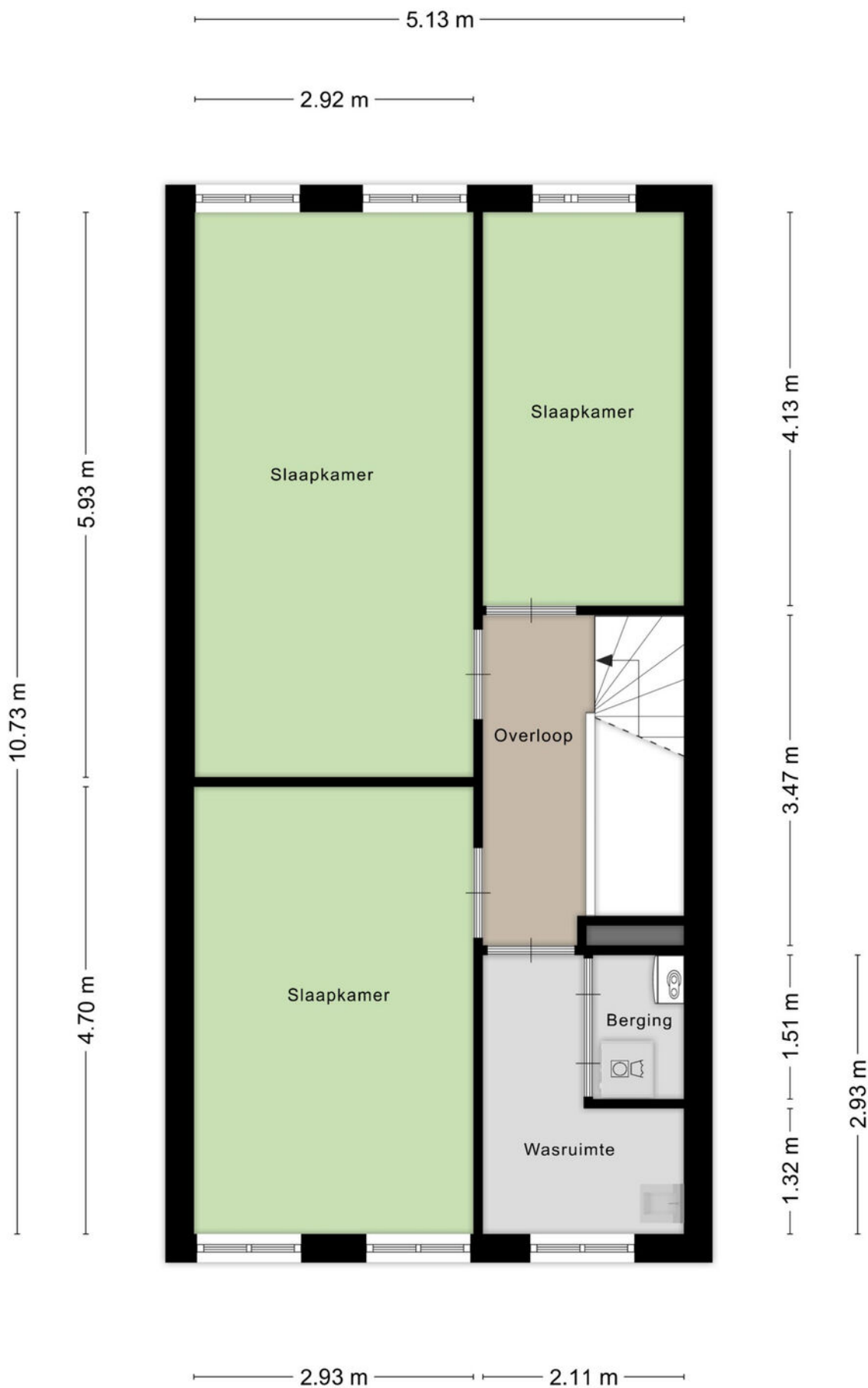
PLATTEGROND



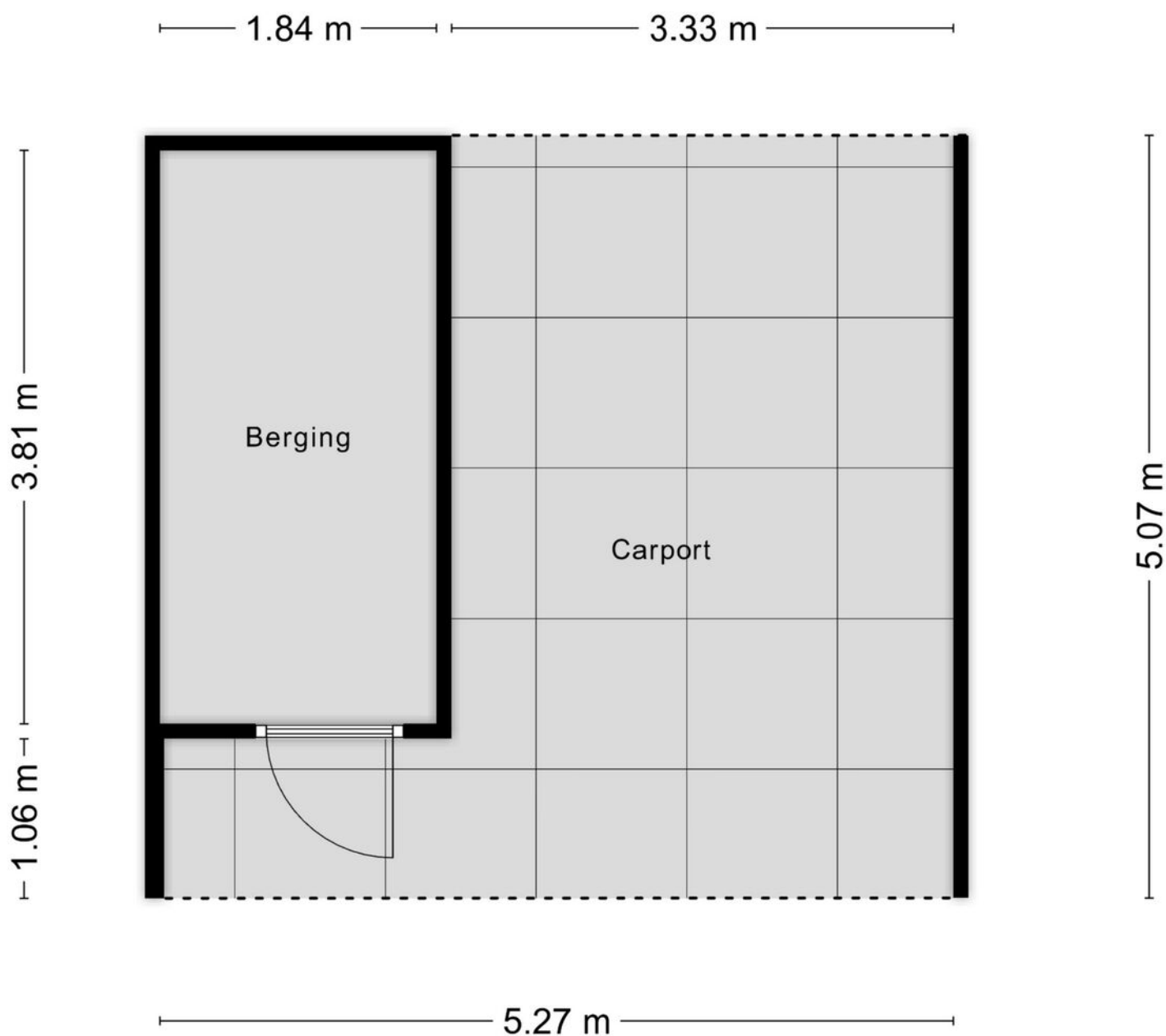
PLATTEGROND



PLATTEGROND

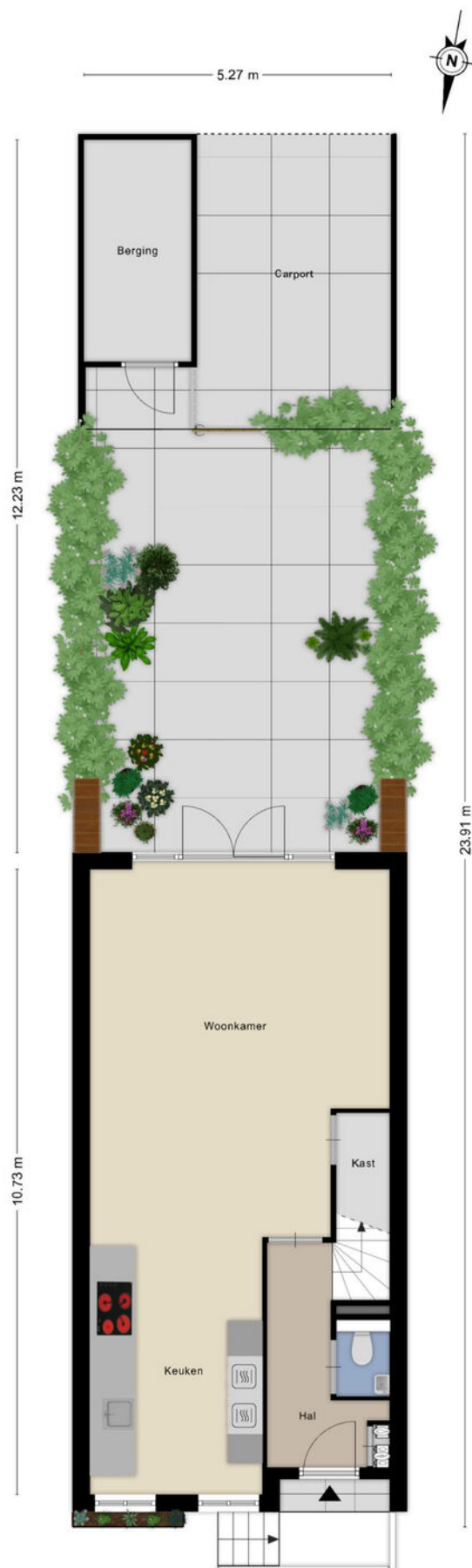


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Tilburg
Sectie	X
Perceel	1543

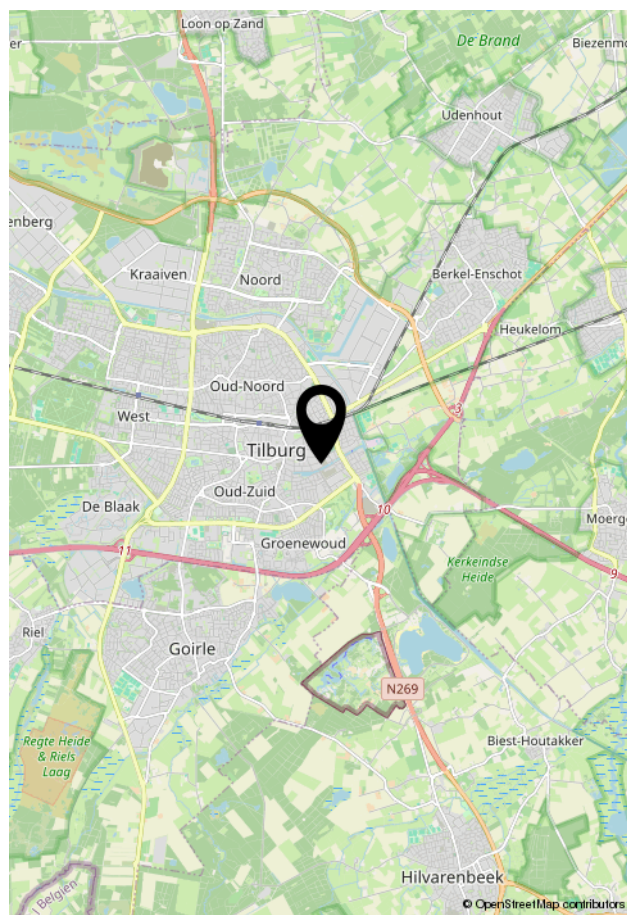
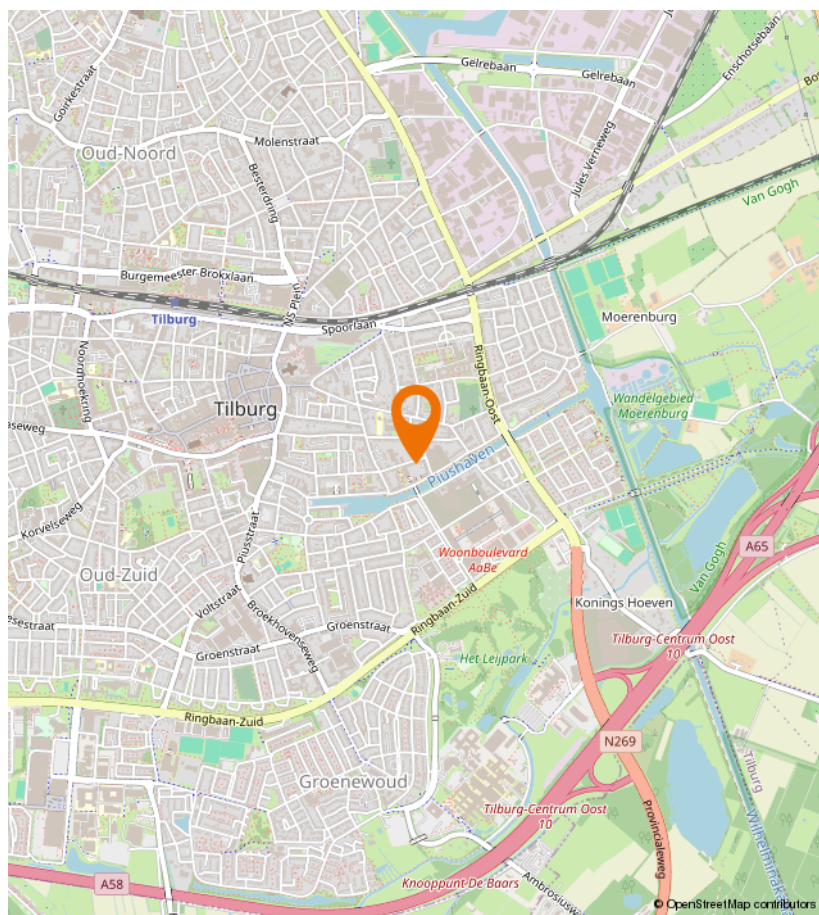
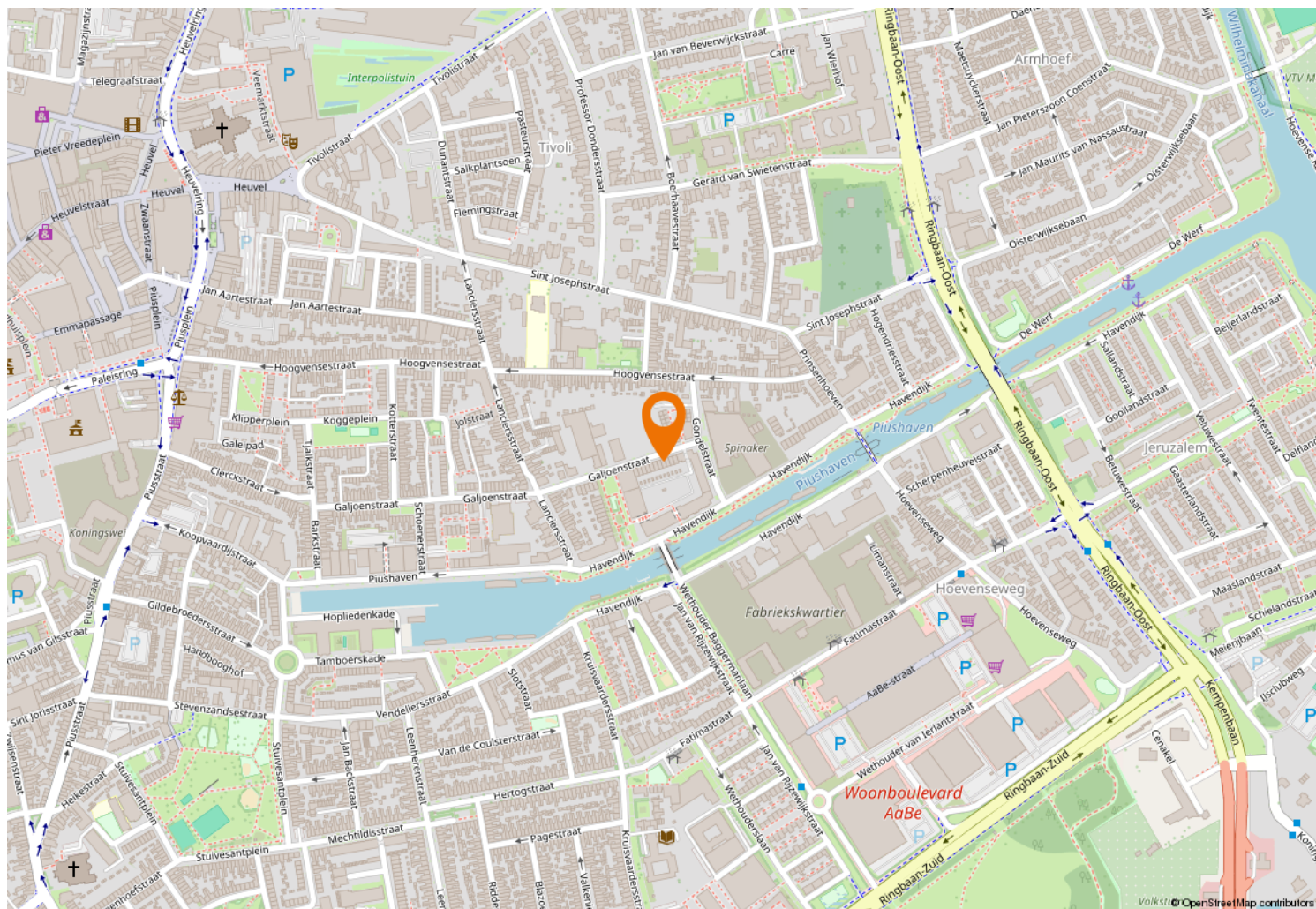
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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.

