



013-30 33 195

info@viapaulmakelaardij.nl

www.viapaulmakelaardij.nl

Tilburg

GALJOENSTRAAT 95



Vraagprijs
€ 425.000,= k.k.

OMSCHRIJVING

GALJOENSTRAAT 95 TILBURG

Wonen aan de Galjoenstraat betekent wonen op een plek waar de stad altijd dichtbij is, maar waar je thuis toch kunt genieten van een prettige woonomgeving. Deze karakteristieke straat ligt op korte afstand van de bruisende Piushaven, een van de gezelligste plekken van Tilburg. Hier wandel je langs het water, strijk je neer op een terras of schuif je aan bij een van de vele restaurants. Juist die combinatie van wonen in een rustige straat en de levendigheid van de stad om de hoek maakt deze locatie zo aantrekkelijk.

Ook voor de dagelijkse praktijk zit je hier goed. Winkels, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar en ook het centrum van Tilburg ligt dichtbij. Even de stad in, een rondje wandelen langs het water of gezellig uit eten? Vanuit de Galjoenstraat kan het allemaal.

Aan de Galjoenstraat 95 staat een charmante woning uit 1936 met verrassend veel te bieden. Met circa 102 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een fijne achtertuin én een royale garage van circa 28 m² is dit een huis waar comfort, ruimte en een centrale ligging mooi samenkomen.

Binnenkomen en je meteen thuis voelen

De woning heeft die prettige, huiselijke sfeer die je eigenlijk pas echt ervaart zodra je binnenstapt. De leefruimte is langgerekt en verrassend ruim, waarbij de warme houten vloer direct karakter toevoegt. De lichte wanden houden het geheel rustig en fris en dankzij de grote raampartijen valt er volop daglicht naar binnen. Er is alle ruimte om verschillende woonfuncties een eigen plek te geven. Aan de voorzijde creëer je eenvoudig een comfortabele zithoek, terwijl verderop een royale eettafel

uitnodigt tot lange diners, koffiemomenten en gezellige avonden met vrienden of familie. Toch blijft alles met elkaar verbonden, waardoor de woonkamer een fijne open uitstraling heeft. Voor extra comfort is de woonkamer voorzien van airconditioning. Ideaal tijdens warme zomerdagen.

Samen eten, samen genieten

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de gesloten keuken. Een fijne, lichte ruimte met voldoende plek om niet alleen te koken, maar ook om een kleine eettafel neer te zetten. Daarmee is dit zo'n keuken waar je 's ochtends rustig begint met een kop koffie en waar tijdens het koken vanzelf iemand aanschuift. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met een donker werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat met afzuigkap, een combi-oven/combimagnetron op comfortabele werkhoogte en een koelkast. De lange wandopstelling zorgt bovendien voor lekker veel werk- en kastruimte.

Praktisch gemak achter de keuken

Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en is ruimte voor extra voorraad en huishoudelijke spullen. Zo blijven de functionele zaken mooi uit het zicht van de leefruimtes. Achter de bijkeuken ligt de badkamer. Deze is volledig betegeld en ingericht met een inloopdouche, wastafel met wastafelmeubel en toilet. Het raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Drie slaapkamers, volop mogelijkheden

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers. De kamers bieden voldoende ruimte voor



een comfortabele slaaptopstelling en kunnen natuurlijk ook uitstekend worden gebruikt als werk-, hobby- of logeerkamer. De masterbedroom is bovendien voorzien van airconditioning, waardoor je ook tijdens warme zomernachten comfortabel slaapt. (De aanwezige traplift wordt verwijderd)

De tweede verdieping biedt plaats aan de derde slaapkamer. Daarmee beschikt de woning over drie volwaardige slaapvertrekken en is er genoeg flexibiliteit voor verschillende woonwensen. Een gezin, thuiswerkplek of regelmatig logees? Hier kun je alle kanten op.

Buiten wordt het nét zo gezellig

Ook achter de woning wacht een fijne plek. De achtertuin is grotendeels bestraat en daardoor onderhoudsvriendelijk ingericht. Dat betekent vooral: weinig werk en lekker veel tijd om ervan te genieten. Onder de overkapping creëer je gemakkelijk een beschutte zithoek waar je al vroeg in het seizoen buiten kunt zitten. Zet de tuintafel neer, steek de barbecue aan en nodig vrienden uit: dit is een tuin die zich uitstekend leent voor lange zomeravonden. Daarnaast is er een aangebouwde houten berging aanwezig en beschikt de tuin over een achterom. Praktisch voor fietsen, containers en tuinspullen.

En dan die garage...

Een absolute bonus is de royale, vrijstaande stenen garage van circa 28 m². Een ruimte waar je niet alleen een auto kwijt kunt, maar die ook volop mogelijkheden biedt voor opslag, fietsen, klussen of hobby's. De garage beschikt over elektriciteit en een elektrische garagedeur. Juist in combinatie met de centrale ligging van de woning is zo'n eigen garage een bijzonder fijne extra.

Comfort dat het dagelijks leven nét wat aangenamer maakt

De woning beschikt onder andere over grotendeels dubbele beglazing, vloerisolatie, rolluiken, mechanische en natuurlijke ventilatie en airconditioning in zowel de woonkamer als de masterbedroom. Het energielabel is D. De verwarming en het warme water worden verzorgd door een Remeha Tzerra Ace cv-ketel. De cv-ketel betreft een leaseketel; de leasekosten bedragen momenteel € 31,90 per maand.

Karakter, ruimte én de Piushaven dichtbij
Galjoenstraat 95 is zo'n woning die op meerdere fronten verrast. Het karakter van een woning uit 1936, een warme leefruimte, drie slaapkamers, een onderhoudsvriendelijke achtertuin met overkapping én een royale garage: het is allemaal aanwezig. En dan woon je ook nog eens vlak bij de Piushaven en op korte afstand van het centrum van Tilburg. Een fijne combinatie voor wie graag rustig thuiskomt, maar de gezelligheid van de stad binnen handbereik wil hebben.

Kenmerken van de woning op een rij:

- Bouwjaar: 1936;
- Woonoppervlakte: circa 102 m²;
- Garage: circa 28 m²;
- Perceeloppervlakte: 138 m²;
- Inhoud: circa 362 m³;
- Drie slaapkamers;
- Airconditioning in de woonkamer en masterbedroom;
- Achtertuin met overkapping, berging en achterom;
- Royale stenen garage met elektriciteit en elektrische garagedeur;
- Energielabel D, geldig tot en met 17-09-2036;
- NEN 2580 meetrapport*.



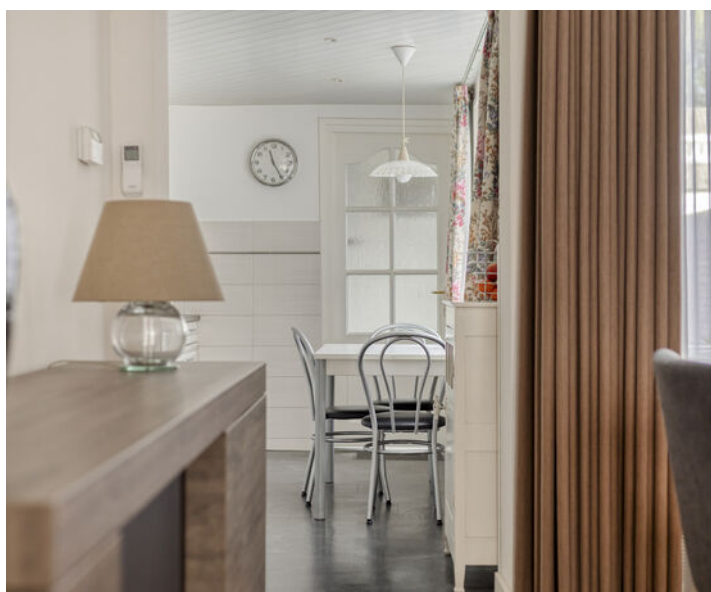
Wil je deze bijzondere woning met zijn vele mogelijkheden bezichtigen?
Dat begrijpen wij heel goed!

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 totale 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.

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	102 m ²
Perceeloppervlakte	138 m ²
Inhoud	362 m ³
Bouwjaar	1936





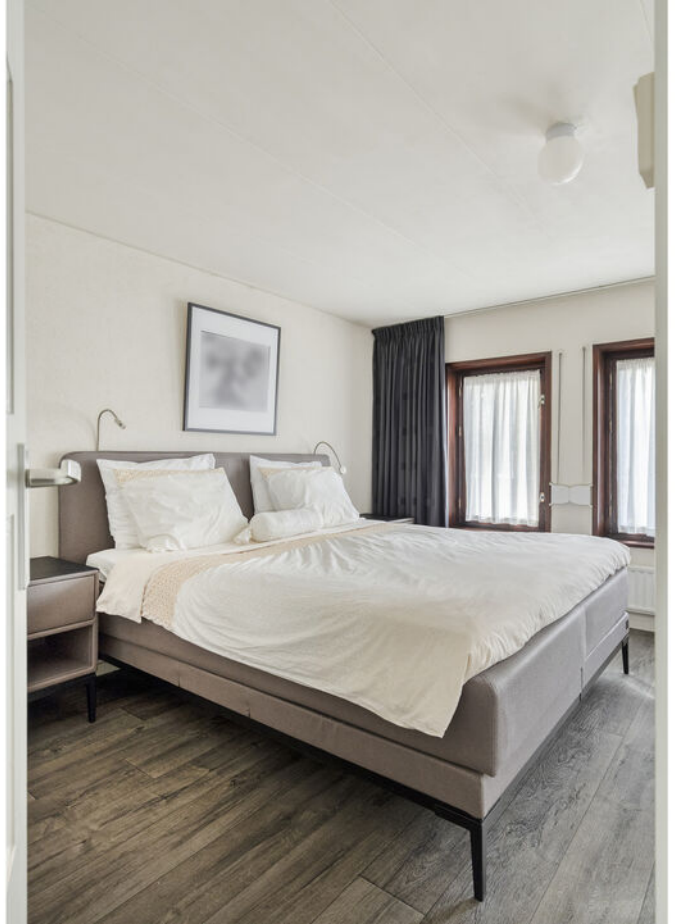
























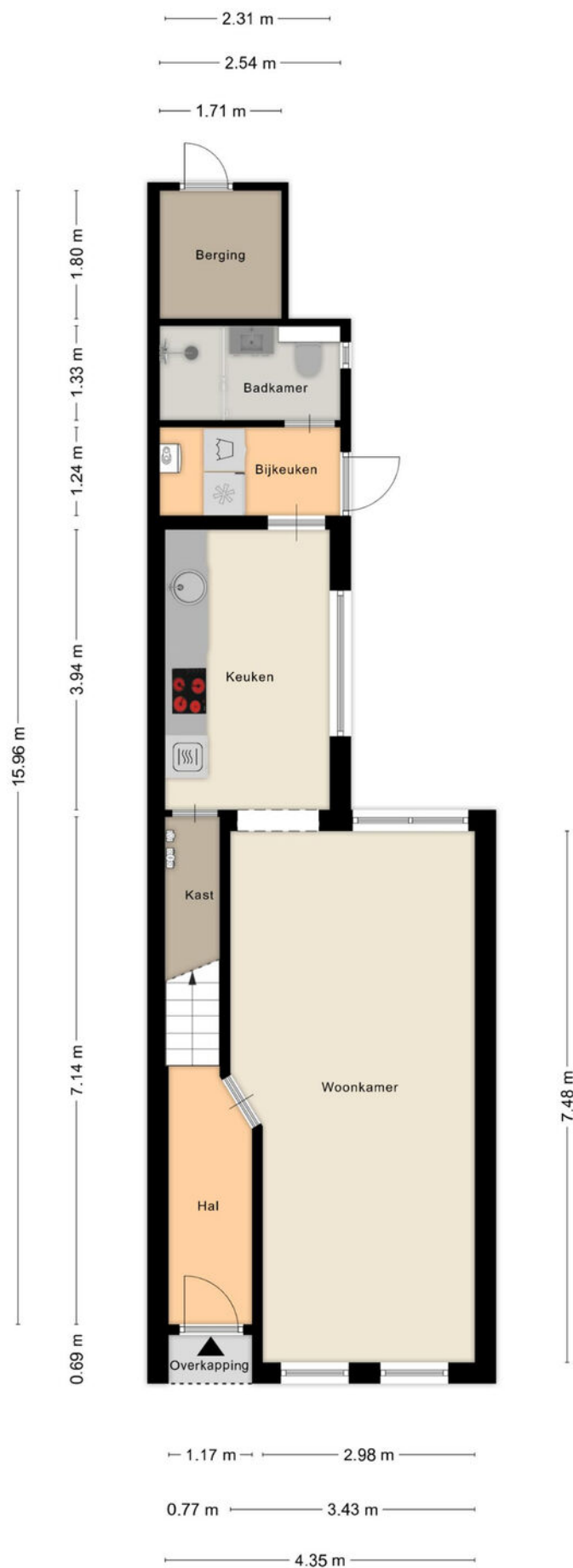




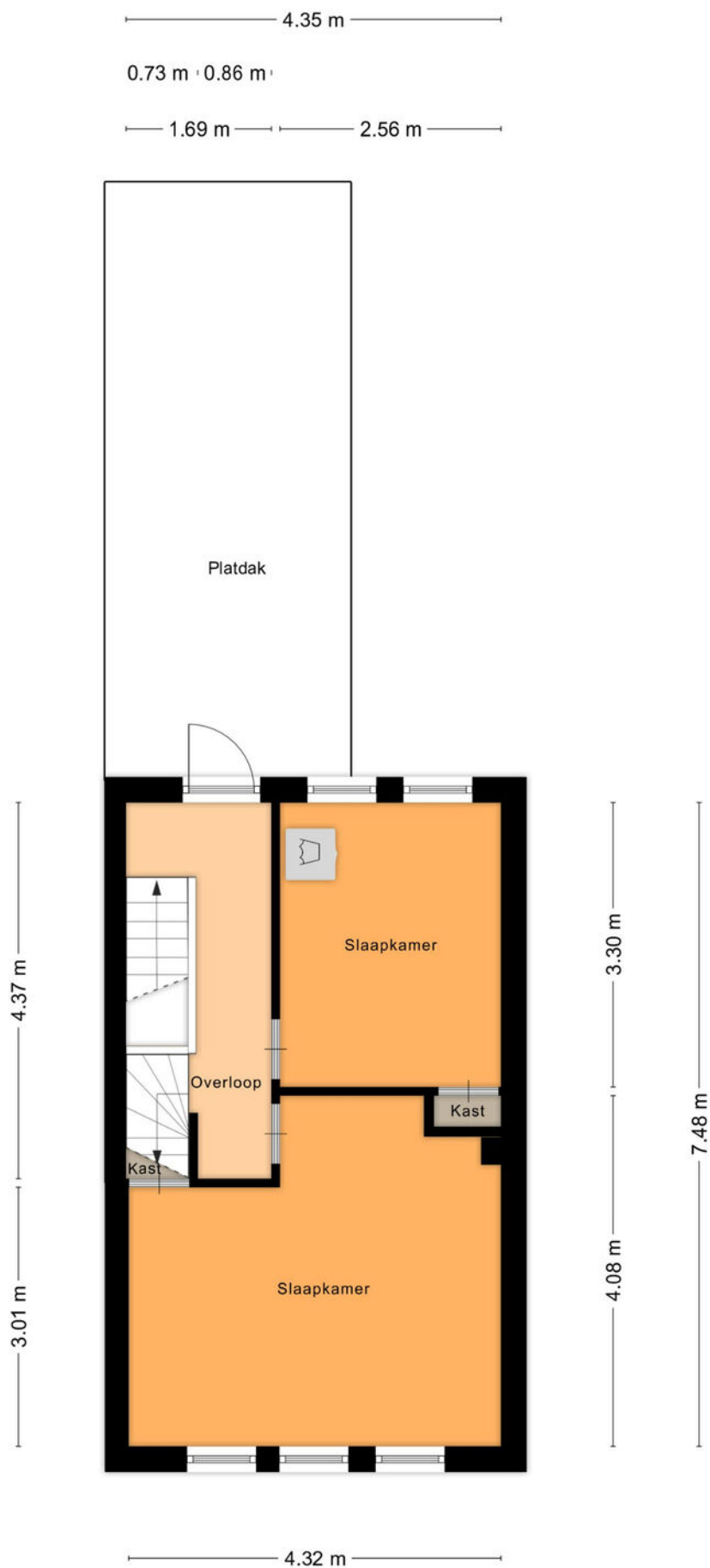




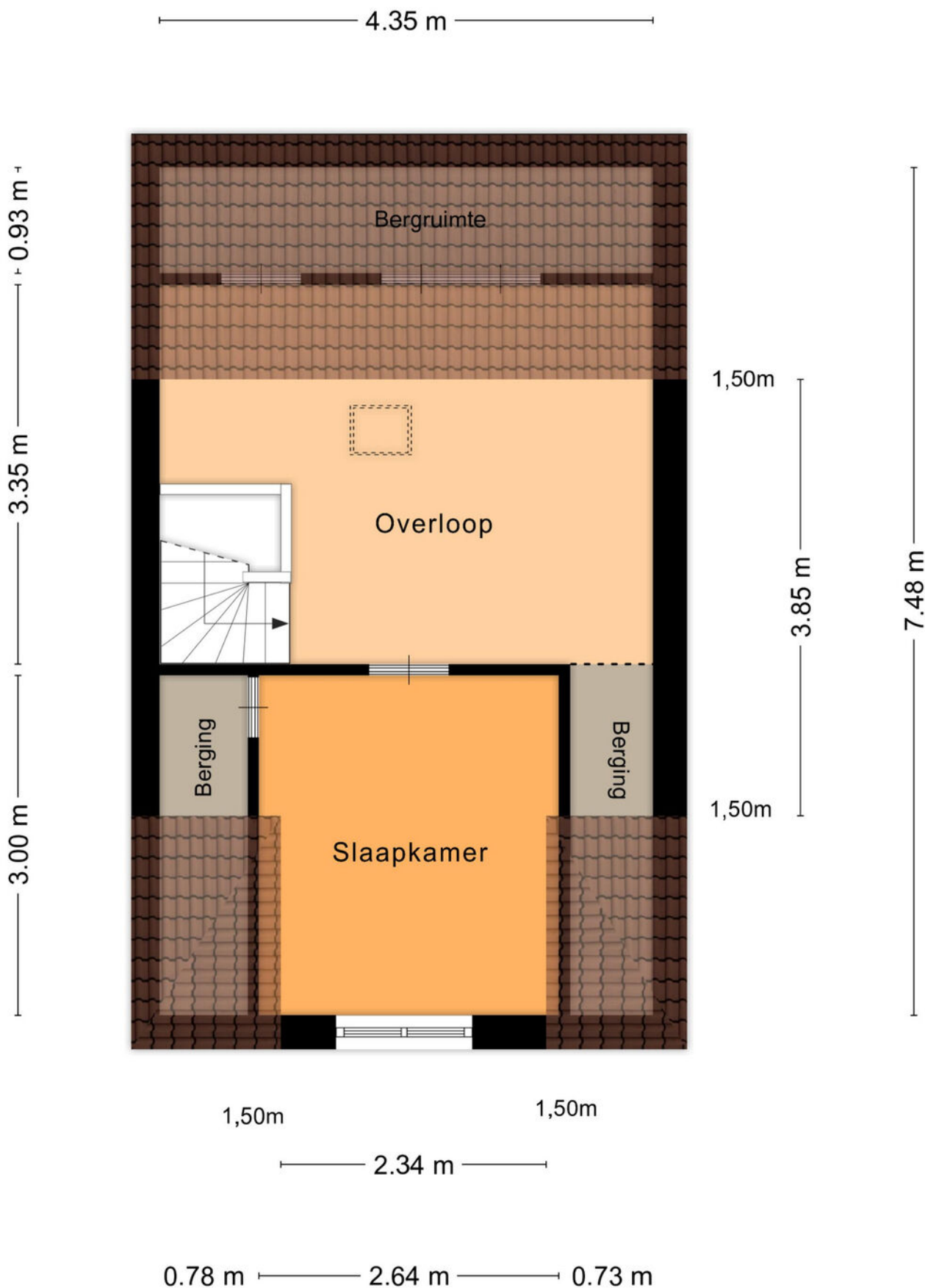
PLATTEGROND



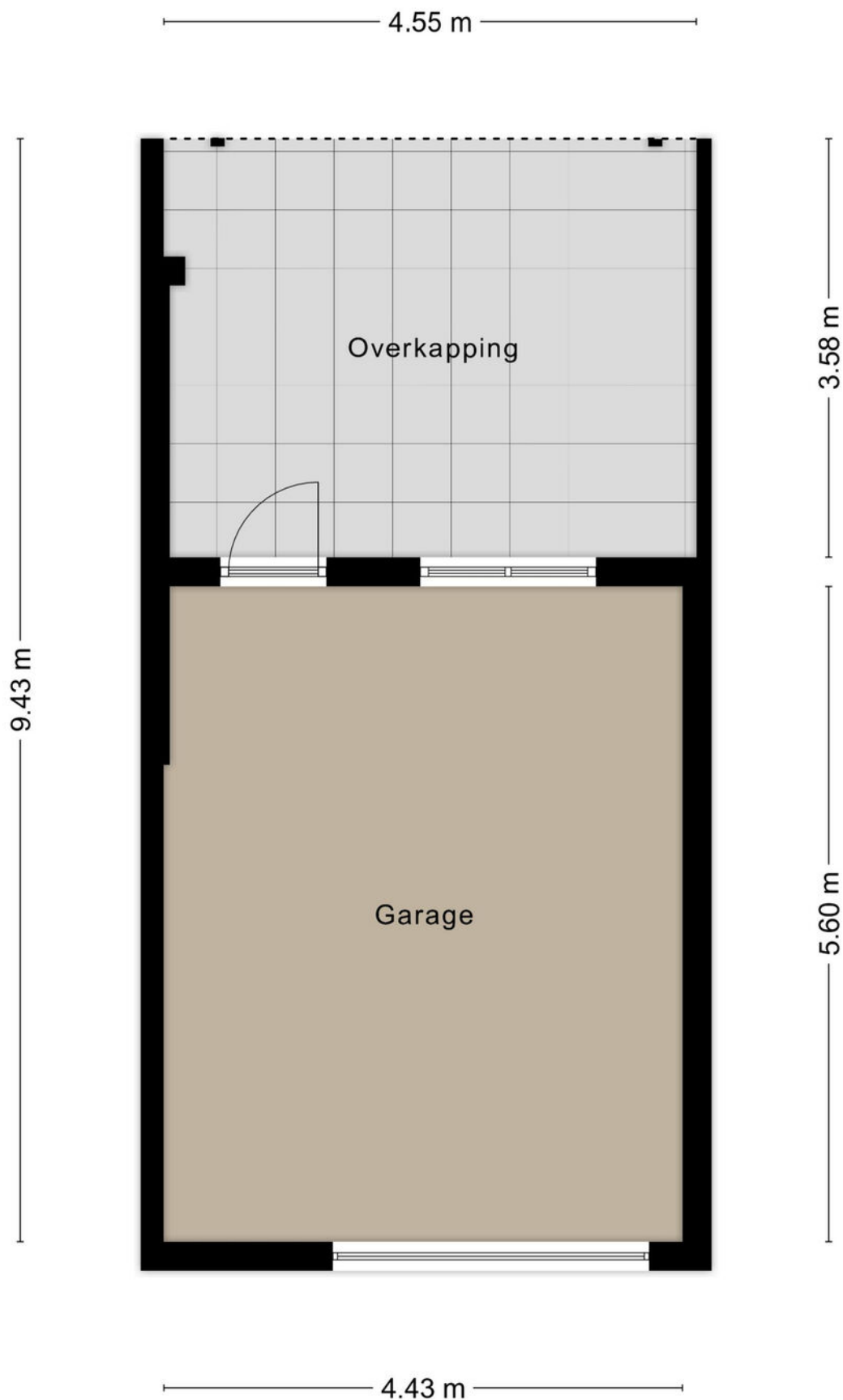
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

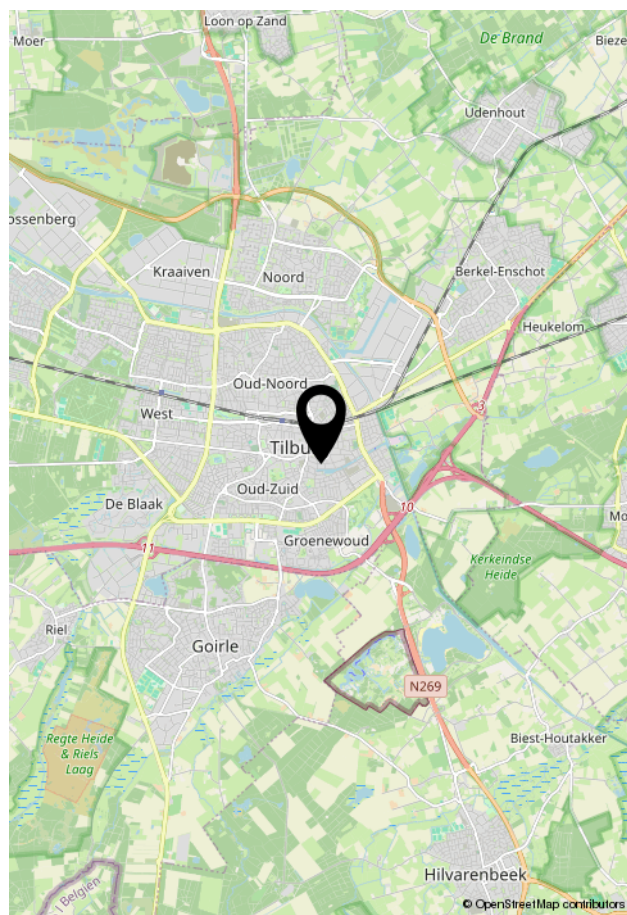
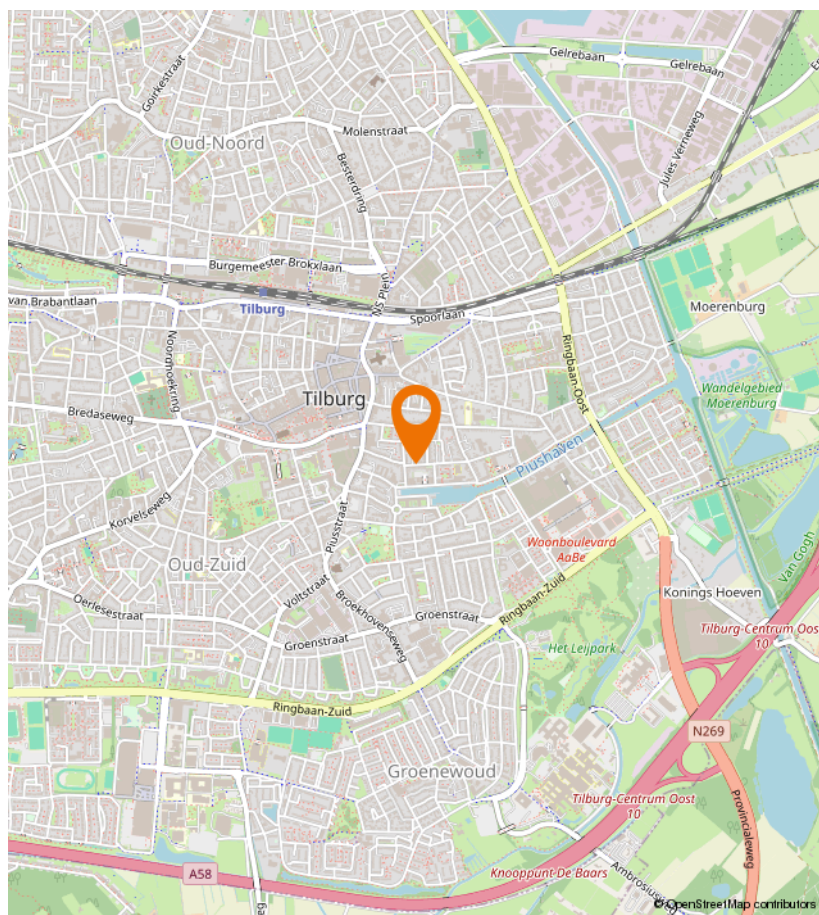
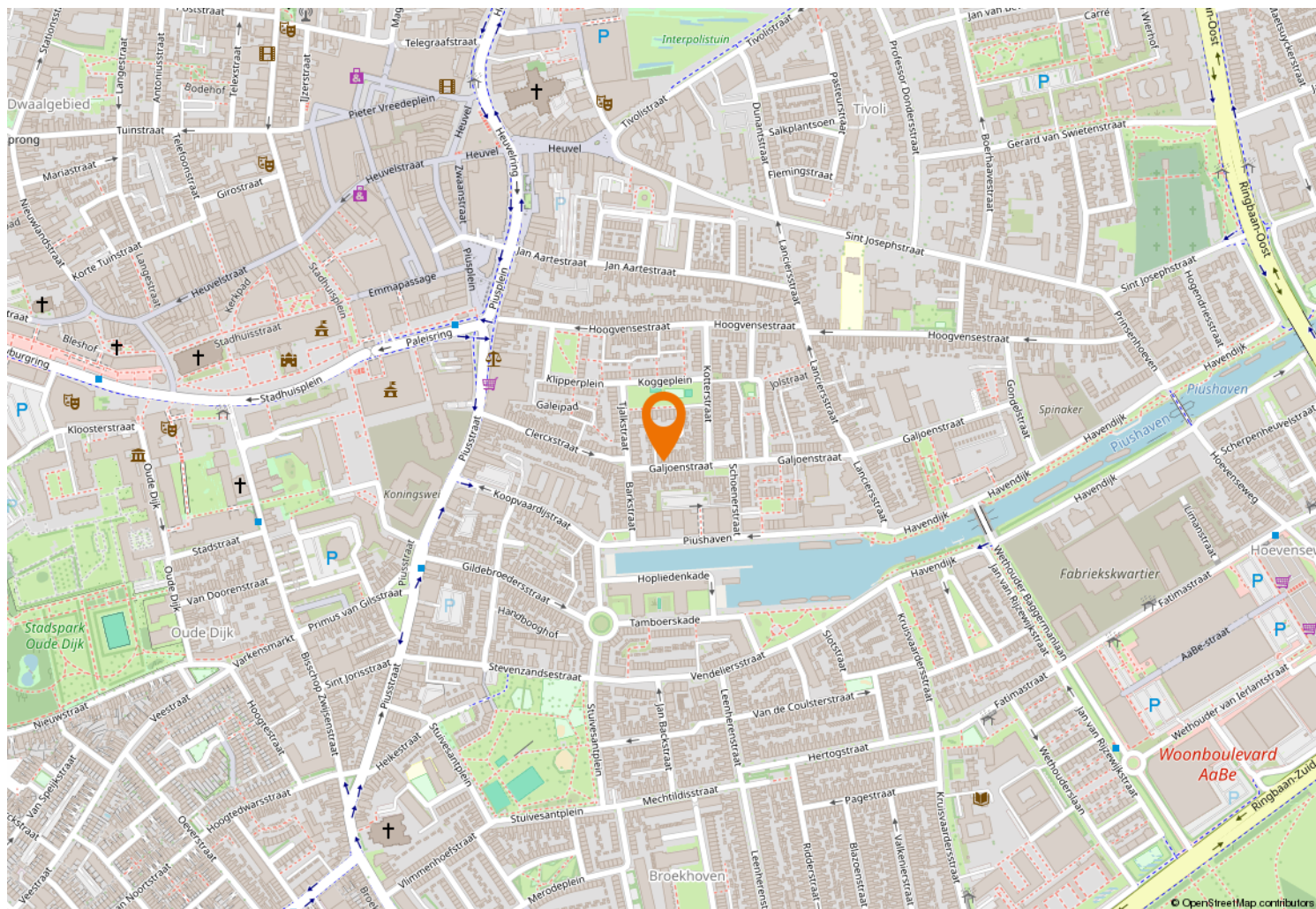
Kadastrale gemeente Tilburg
Sectie M
Perceel 10594

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.

