



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Stadsvilla
'Beau Coin'

Tiel
Stationsstraat 2

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Kenmerken

5



Bouwkundige gegevens

40



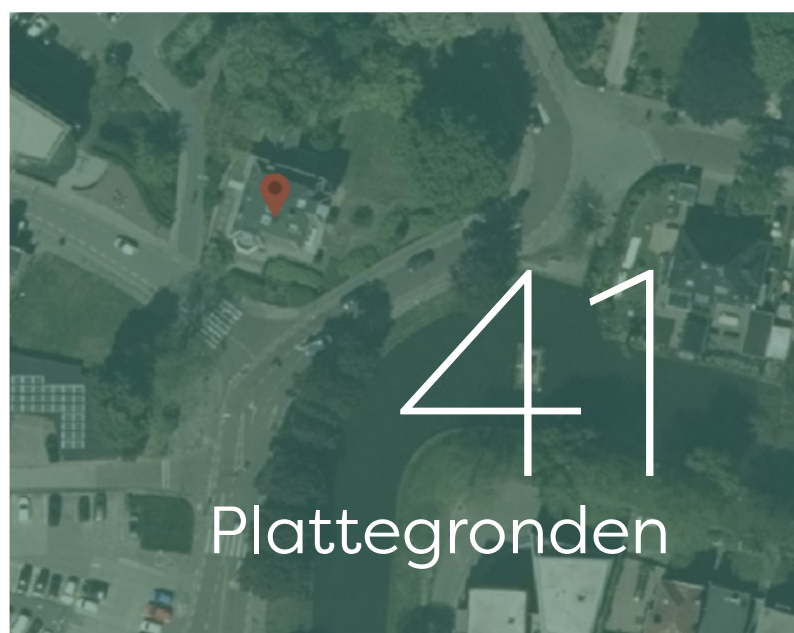
Tiel

4



Indeling

7



Plattegronden

41





Tiel Stationsstraat 2

Vraagprijs € 1.390.000,- k.k.

Stadsvilla 'Beau Coin' met multifunctionele bestemming

'Beau Coin' oftewel 'Mooie Hoek'. Een naam die deze villa uit 1885 dik verdiend. Het witte huis schittert met al zijn rijkdom tegen het groen van de imposante, monumentale bomen die het pand deels omringen. Dit gemeentelijk monument werd gebouwd in opdracht van de rijke steenfabrikant Seret. Het Tielse stadsbestuur schreef destijds voor dat hij een 'duur huis' bij de ingang van de stad moest bouwen. Vandaar dat het pand 'in én uit de stad' is gesitueerd op een markant punt. De stadsvilla is ook onderdeel van het historisch beeld van Tiel gevormd door de Stationsstraat die, via de Voor de Kijkuit, overloopt in de Konijnenwal. Ook binnen is de schoonheid van het pand overweldigend. De woning is van hoge architectonische kwaliteit en rijkelijk voorzien van details. De stijlperiode waarin deze villa is gebouwd schittert door alle gaaf bewaarde pracht heen. De serre is een juweel van een ruimte met tegelvloer, ouderwetse schuifdeuren en zicht op de tuin. Ook de lommerrijke tuin ademt historie met rijk begroeide borders en een sprookjesachtig theehuis, ingebed in het groen van de eeuwenoude bomen.

Gemengd-1

Wonen en werken op de mooiste plek van Tiel. Met deze representatieve stadsvilla met bestemming Gemengd-1 kunt

*Ongekende
architectonische
kwaliteit en rijkelijk
voorzien van details*

u alle kanten op. De tien kamers en de riante tuin rondom met eigen oprit en parkeergelegenheid bieden volop ruimte om te ondernemen. Een galerie, een detailhandel, een kantoor of in overleg met de gemeente een (bijzondere) zorgbestemming? De unieke, architectonische rijkdom van dit pand laat zich op vele manieren delen.

Centraal

Wonen en werken aan de rand van de stad en centraal in Nederland. Tiel is een levendige stad met een groot aantal voorzieningen. De stad heeft een NS-station en met de A15 in de buurt een goede ontsluiting. Den Bosch en studentenstad Nijmegen zijn in 30 minuten bereikbaar, Utrecht ligt op 40 en Rotterdam op 60 autominuten.





Tiel, hoofdstad van de Betuwe

Eeuwenoude stad Tiel

Zo'n vijfduizend jaar geleden vestigden de eerste Betuwnaren - waarschijnlijk vissers en jagers - zich op de hoge oeverwallen van de rivieren. Er waren toen slechts enkele nederzettingen. Pas sinds de Romeinse tijd raakt het rivierengebied wat dichter bevolkt. Tiel is een van de oudste steden van Nederland. De teloorgang van het bekende Dorestad rond het jaar 850, zorgde voor een verschuiving van de handel richting wat nu Tiel is. In de tiende en elfde eeuw was Tiel internationaal bekend als handelsnederzetting. In de zestiende en zeventiende eeuw breidde de ommuurde stad zich verder uit met een voorstad en nieuwe vestingwerken. In het oude stadscentrum herinneren vele monumenten aan het rijke verleden.

Moderne stad

Tegenwoordig is Tiel een levendige provinciestad met ruim 40.000 inwoners. De stad heeft een duidelijke regionale functie en beschikt over tal van voorzieningen op het terrein van winkelen, horeca, cultuur en onderwijs. De binnenstad ligt kort bij rivier de Waal. Het veer Tiel-Wamel brengt u snel naar de overkant. Tiel wordt nog steeds nauw geassocieerd met Flipje, als gevolg van een stripfiguur die in 1935 werd bedacht door Philip van Alfen in opdracht van fabrikant De Betuwe. Flipje is nu nog steeds te zien in Tiel, onder andere in het Flipje & Steekmuseum.

*Flipje en Tiel blijven
altijd met elkaar
verbonden*

Fruittuin van Nederland

Boomgaarden en fruitkwekerijen zijn kenmerkend voor Tiel en omgeving. Appelpop, het jaarlijkse muziekfestival in september, dankt er zijn naam aan. Het Tielse fruitcorso, in het derde weekend van september is bekroond tot Cultureel Erfgoed. Het prachtige Betuwe gebied biedt volop mooie routes om te fietsen, wandelen en te varen.

Landelijk en centraal

Tiel ligt centraal op slechts enkele kilometers afstand van de A15, de oost-westverbinding waarmee grote steden als 's-Hertogenbosch, Utrecht en studentenstad Nijmegen snel zijn te bereiken. Tiel beschikt over een NS-station.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg (per direct mogelijk)
Soort woonhuis	Stadsvilla 'Beau Coin'
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1885
Ligging	Aan de rand van het stadscentrum
Bereikbaarheid	Tiel ligt centraal in Nederland. Den Bosch en studentenstad Nijmegen zijn via de A15 in 30 autominuten bereikbaar. Utrecht ligt op 40 autominuten. Tiel heeft ook een NS-station.

Gebruiksoppervlakte	
wonen	464 m ²
overige inpandige ruimte	80 m ²
gebouwgebonden buitenruimte	7 m ²
externe bergruimte	0 m ²
Inhoud	2.219 m ³
Perceeloppervlakte	2.156 m ²
Aantal kamers	10 kamers, waarvan 4 slaapkamers
Aantal badkamers	0
Aantal verdiepingen	4

Bijzonderheden	Gemeentelijk monument
----------------	-----------------------

Unique buying reasons (UBR)	• Representatieve stadsvilla met bestemming Gemengd-1; • Volop vertrekken en kamers met authentieke details; • Riante tuin rondom met eigen oprit en parkeergelegenheid; • Aan de rand van het Tielse stadscentrum; • Gunstig gesitueerd met snelle ontsluiting via de A15.
-----------------------------	---

Globale gegevens

Begane grond	Entree, hal, kantoor, kamer en suite, serre, eetkamer, keuken, toilet.
Souterrain	Kelder
Eerste verdieping	Overloop, vier slaapkamers/kantoren.
Tussenverdieping	Kamer
Tweede verdieping	Grote open verdieping.
Tuin	Tuin rondom met oprit, terras, gazon, borders, monumentale bomen en theehuis.





Indeling

Begane grond

Hal

De bordestrap leidt naar de fraaie, dubbele voordeur. De lange hal geeft toegang tot alle vertrekken op de begane grond en loopt helemaal door tot aan de achterentree. Alle authentieke elementen zoals de paneeldeuren en de marmeren vloer zorgen voor een warm welkom.

Twee toiletten

Beide toiletten zijn voorzien van een wastafel.













Kantoor

Lichte ruimte met hoog sierplafond, natuurstenen schouw en vaste kasten. Ook is er een toilet met wastafel, kluis en meterkast.





Kamer-en-suite

De sfeer van weleer ademt door alle pracht in de voor- en achterkamer. Het daglicht danst door de erker naar binnen, de hoge ramen zijn nog altijd voorzien van originele vensterbanken en binnenluiken. Zowel de voor- als achterkamer is uitgerust met een natuurstenen schouw. Ook de schuifdeur van de kamer-en-suite is nog intact, net als het sierplafond en de vaste kasten.











Serre

De schoonheid schittert in al zijn eenvoud door alle elementen in deze ruimte. De originele tegelvloer, de ouderwetse schuifdeuren en het prachtige zicht op de tuin.





Eetkamer

Lichte ruimte met erker, houten schouw en hoge ramen met originele binnenluiken. Een deur verbindt de eetkamer met de serre.



Keuken

Ruimte met eenvoudige keukenopstelling. Hier bevindt zich ook een deur naar de deels omsloten buitenplaats.



Souterrain

Kelder

De kelder, met een stahoogte van minimaal 2 meter, bestaat uit vijf ruimtes. Het authentieke kolenhok is nog aanwezig.





Eerste verdieping

Overloop

Centrale overloop met klassieke houten trap met sierlijke spijlen.

Toilet

Dubbel toilet met 2 wastafels (voorheen badkamer).







Vier slaapkamers/kantoren

Evenals op de parterre zijn ook hier alle ruimtes verfraaid met eikenhouten parket en sierplafonds. De kamer aan de voorzijde heeft een natuurstenen schouw en schuiframen. Ook de tweede kamer is uitgerust met een natuurstenen schouw. Het derde en vierde vertrek liggen aan de achterzijde. Beide kamers hebben een balkon met openslaande deuren naar het balkon en schuiframen.

Kamer/berging

Halverwege de trap gesitueerd bij het bordes. Deze ruimte is van origine de dienstbodekamer.





Tweede verdieping

Bergzolder

Royale open ruimte voorzien van een kitchenette. Dakramen en daklichten laten volop daglicht binnen.





Buiten

Oprit

Een smeedijzeren hekwerk markeert de oprit. Er is parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Tuin

Lommerrijke tuin rondom de villa. Een parkachtig geheel met monumentale (kastanje)bomen, rijk begroeide borders, een uitgestrekt gazon en kleine paadjes. Ook is er een terras en een buitenplaats bij de keuken.

Theehuis

Sprookjesachtig huisje, ingebed in het groen van de bomen.



















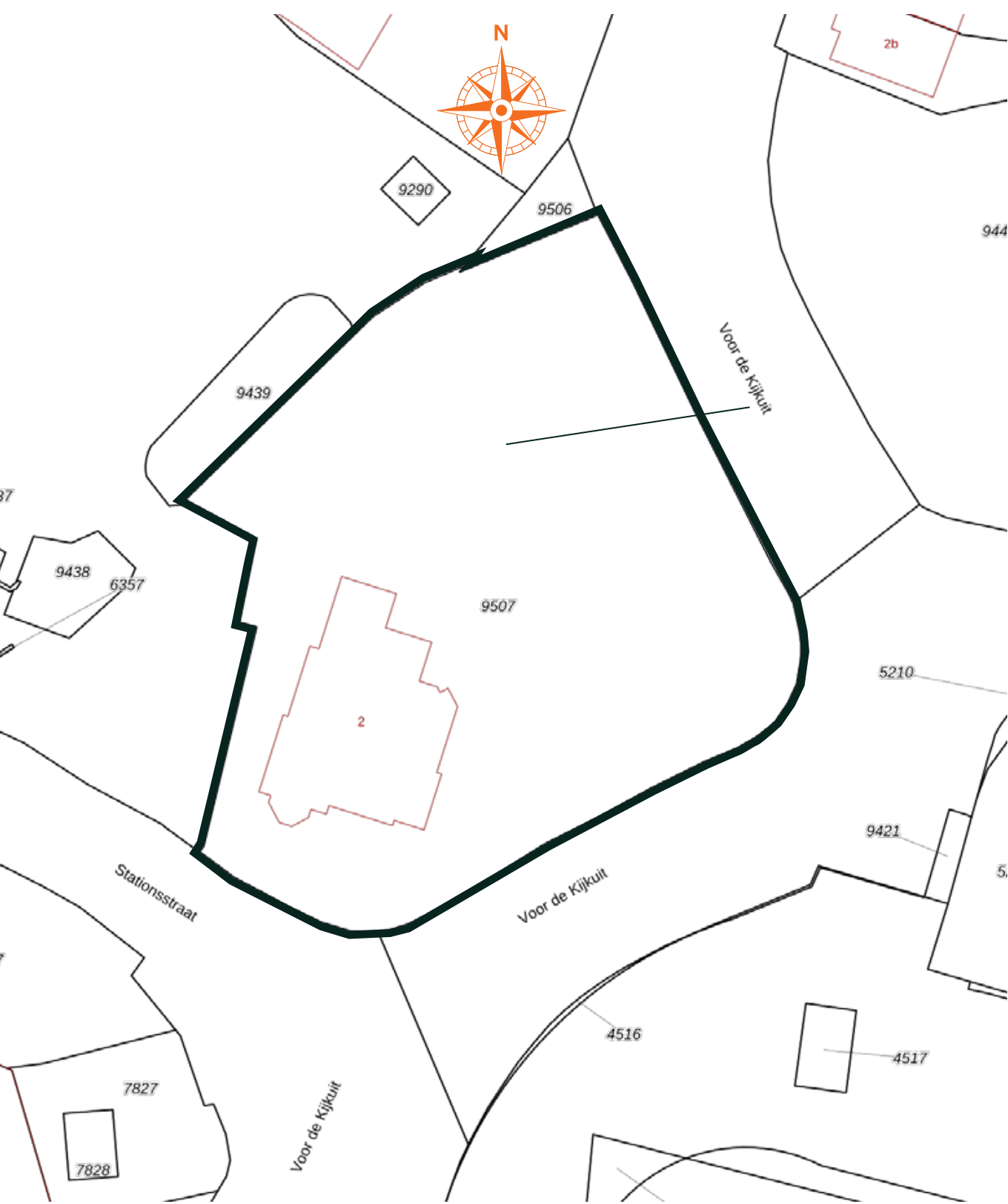
Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit vier bouwlagen onder een samengesteld dak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'. De term 'bouwen op staal' is afkomstig uit het Oudgermaanse stal (staan op, rusten op) en het Oudfranse estal (stand, vaste plaats). Het woord staal houdt dus in dit geval grondslag of ondergrond in en heeft dus niets met staal (ijzer) te maken. De vaste grond is hier de zandlaag die zo hard en stabiel is dat er niet geheid hoeft te worden. De fundering komt direct op deze zandlaag, minimaal zo'n 80 cm onder het maaiveld, zodat de fundering onder de vorstgrens ligt. Funderen op staal is alleen mogelijk op zand- en mergelgrond.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van hout en beton. De vloeren in het souterrain zijn van beton. De verdiepingvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	Het pand is gebouwd in eclectische stijl. De gevels zijn opgetrokken in metselwerk, later getext, en voorzien van een gepleisterde plint. Aan de binnenkant zijn de muren voorzien van voorzetwanden.
Kap	Het samengestelde dak met plat is gedekt met gesmoorde Friese pannen.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn bezet met enkele beglazing, voorzien van authentieke vensterbanken en binnenluiken.
Installaties en voorzieningen	De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een cv-ketel (Nefit). Tevens is er een alarminstallatie aanwezig.
Isolatie	Het geheel is niet nader geïsoleerd.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1885 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De villa is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en telefoon.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Tiel, sectie C, nummer 9507, groot 2.156 m².



Plattegronden

Begane grond



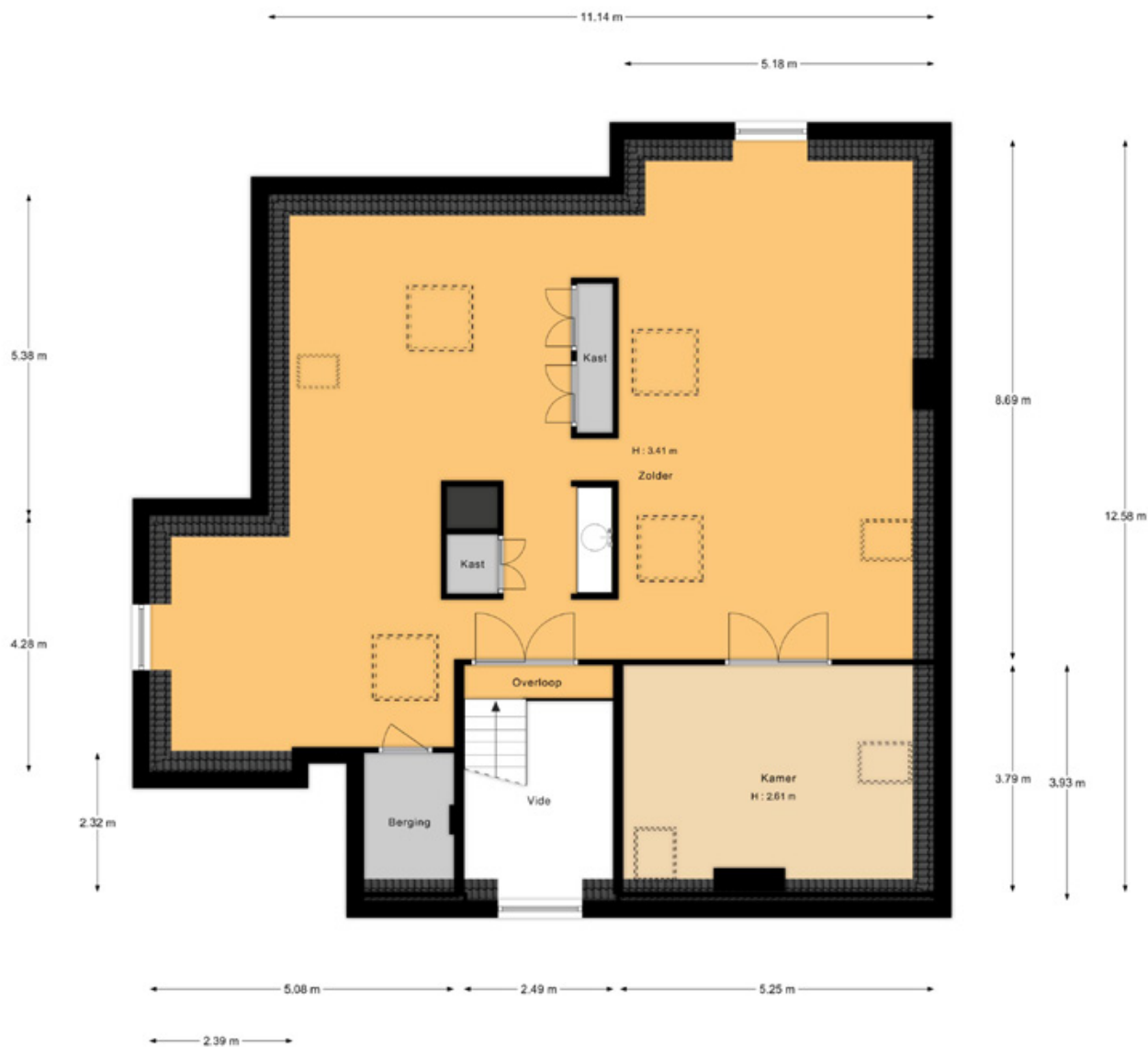
Plattegronden

Eerste verdieping



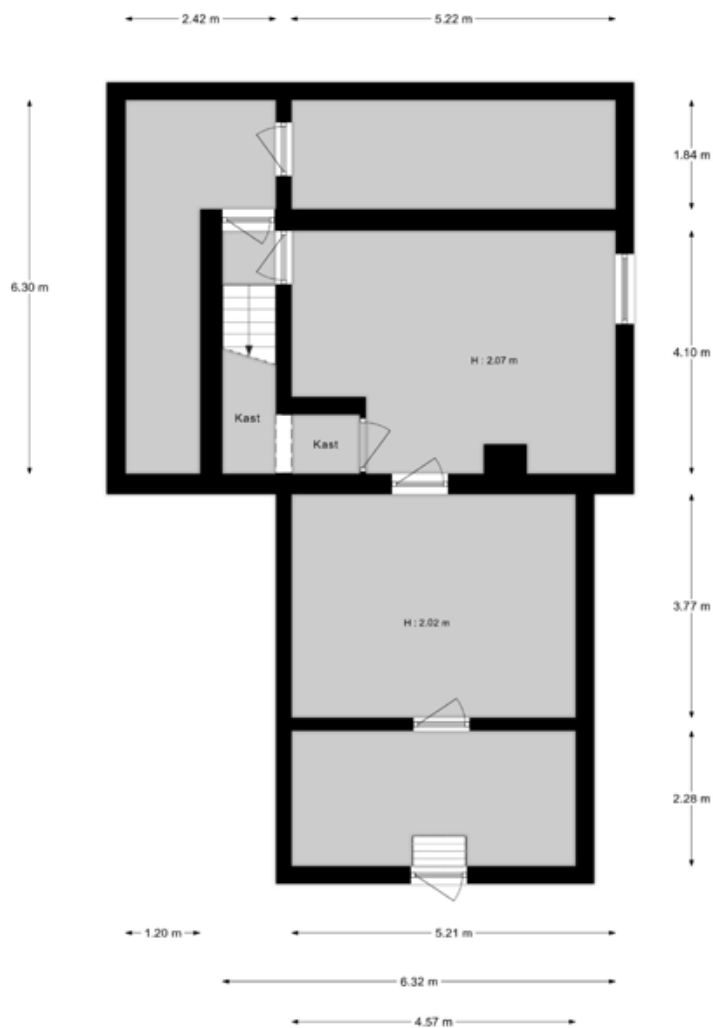
Plattegronden

Tweede verdieping



Plattegronden

Kelder



Interesse? Neem contact op met:

Gernant Temminck

Register Makelaar - Register Taxateur
g.temminck@landerije.nl

088 - 00 44 2 44



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Tiel, Achterweg 2, 4001 MV Tiel, tel. (0344) 637 111, e-mail gemeente@tiel.nl, internet www.tiel.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Postbus 218
4140 AE Leerdam

088 - 00 44 2 44
info@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 51653427

IBAN NL48RABO0140249648
BTW 8501.13.131B01