



St. Agnietenstraat 15, 4001 NB Tiel

Vraagprijs € 838.000,- k.k.

Omschrijving

Dit statige herenhuis uit circa 1840 is er zo één waar je even voor stil blijft staan. Een pand met uitstraling, puur karakter en een voelbare geschiedenis, gelegen op een prachtige plek in het hart van Tiel. Hier woon je midden in de stad, op loopafstand van de winkels, de stadsschouwburg en fijne horecagelegenheden, terwijl je thuis juist rust en privacy ervaart. En misschien wel het grootste pluspunt in het centrum: parkeren is hier geen zorg. Met twee parkeerplaatsen op eigen terrein kom je altijd ontspannen thuis.

Aan de voorzijde word je verwelkomd door een fraai gestuukte gevel met mooie kozijnen en karakteristieke luiken – een aanzicht dat meteen de toon zet. Voor het huis ligt een gezellig, besloten terras waar je beschut buiten kunt zitten; een heerlijke plek voor een kop koffie in de ochtend of een goed glas wijn aan het einde van de dag, terwijl het stadse leven zich op afstand afspeelt.

Eenmaal binnen voel je direct de grandeur die zo kenmerkend is voor herenhuizen uit deze periode. De hoge plafonds geven een gevoel van ruimte en licht, terwijl de sfeervolle living warmte en gezelligheid uitstraalt. De fraaie haardpartij vormt het hart van de ruimte en nodigt uit tot lange avonden samen. In de tussenruimte staat nu een ronde eettafel, prachtig verlicht door het zijraam dat zorgt voor extra daglicht. Een fijne plek waar rust en levendigheid moeiteloos samenkomen: perfect om te genieten van het dagelijks leven, maar ook om gasten te ontvangen.

Aan de achterzijde bevindt zich de woonkeuken, een ruimte waar je meteen wilt blijven hangen. Het hoge plafond met zichtbare balken, de grote ramen en het prettige contact met buiten maken dit tot een echte leefkeuken. Hier is volop ruimte voor een royale eettafel en via de keuken stap je zo de beschutte buitenplaats op. Omringd door groen is dit een heerlijke plek om buiten te zitten, rustig en privé, midden in de stad. Dankzij de praktische achterom bereik je eenvoudig de berging, ideaal voor fietsen en extra opslag.

De eerste verdieping biedt drie slaapkamers, waaronder de royale ouderslaapkamer aan de achterzijde. Een van de kamers is momenteel ingericht als kleedkamer, maar kan uiteraard ook uitstekend dienstdoen als volwaardige slaapkamer. De badkamer is compleet met een ligbad en een inloepdouche, terwijl het toilet separaat op de overloop is gesitueerd.

En dan is er nog de tweede verdieping, die de ruimte van dit huis pas echt laat zien. Hier bevinden zich maar liefst vier extra slaapkamers, een aparte badkamer met douche en een separaat toilet. Samen met de praktische wasruimte maakt dit deze verdieping uitermate geschikt voor een groot gezin, logés of een combinatie van wonen en werken aan huis.

Tip: bekijk ook onze video. In deze video krijg je de kans om nog meer informatie en indrukken op te doen over deze bijzondere woning. Jochem (onze makelaar) zal je door de ruimtes leiden en belangrijke kenmerken en details benadrukken. Het is de perfecte manier om een nog beter beeld te krijgen van wat dit unieke object jou te bieden heeft.

Samenvattend:

- herenhuis met allure
- halfvrijstaand
- in het stadscentrum
- statig pand met karakter
- berging
- gebouwd rond 1840

Woonkoppel Makelaardij B.V.
Jeudestraat 94
4011 GN, ZOELEN
Tel: 0344234523
E-mail: info@woonkoppel.nl
www.woonkoppel.nl

- 267 m2 woongenot
- luiken
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein
- besloten voortuin met terras
- binnenplaats
- hoge plafonds
- fraaie haardpartij
- woonkeuken
- 7 slaapkamers
- 2 badkamers
- wasruimte
- 21 zonnepanelen

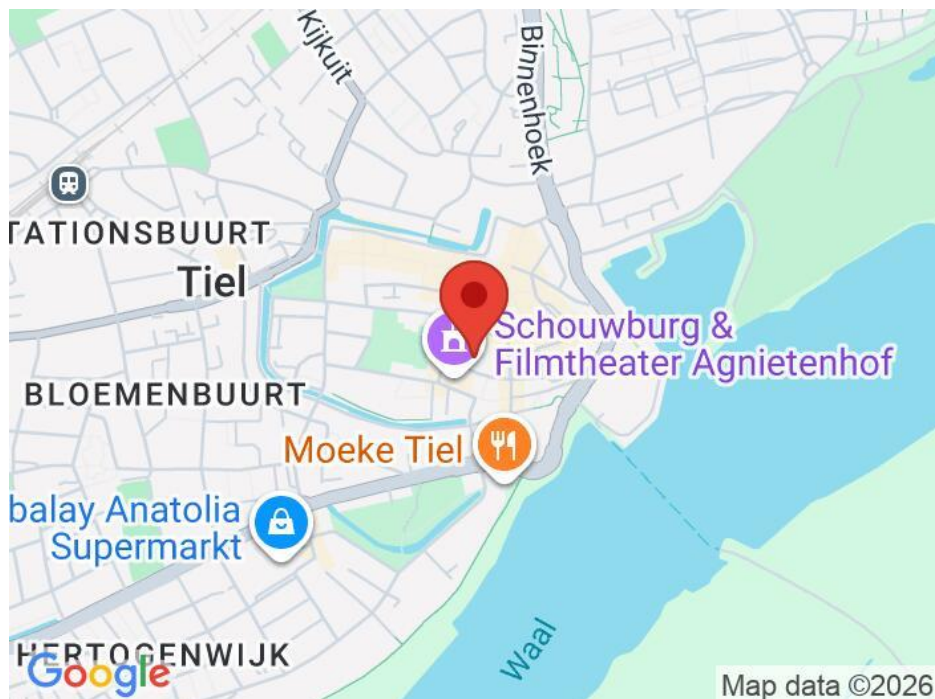
Dit herenhuis biedt niet alleen ruimte in meters, maar vooral ruimte om te leven. Een uniek en karaktervol thuis waar historie, comfort en het stadsleven op een bijzondere manier samenkomen.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 838.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Halfvrijstaande woning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 985 m ³
Perceel oppervlakte	: 295 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 267 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1840
Ligging	: In centrum, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Voortuin 41 m ² (600 cm bij 680) cm
Garage	: Geen garage
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	: Alarminstallatie, TV kabel, Rookkanaal, Zonnepanelen

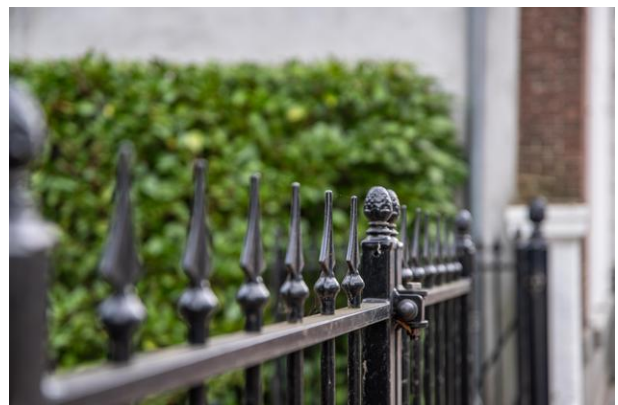
Locatie

St. Agnietenstraat 15
4001 NB TIEL



Woonkoppel Makelaardij B.V.
Jeudestraat 94
4011 GN, ZOELEN
Tel: 0344234523
E-mail: info@woonkoppel.nl
www.woonkoppel.nl

Foto's



Foto's



Foto's



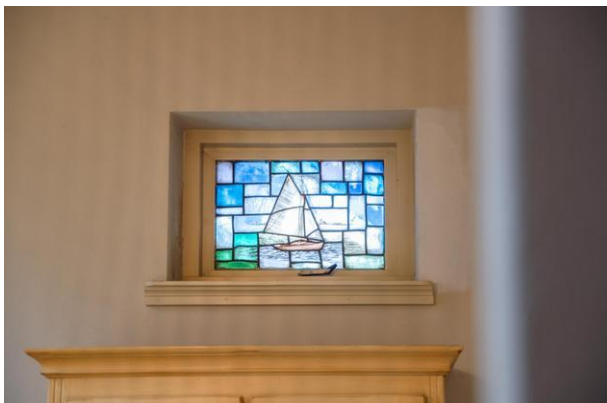
Foto's



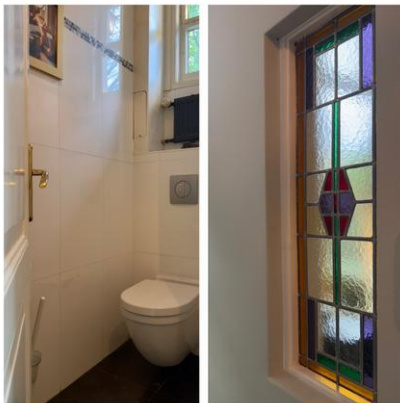
Foto's



Foto's



Foto's



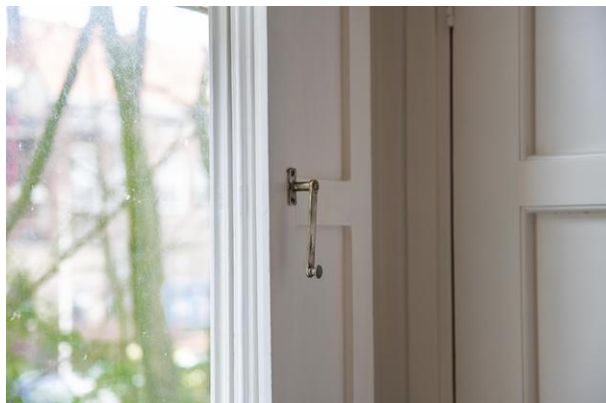
Foto's



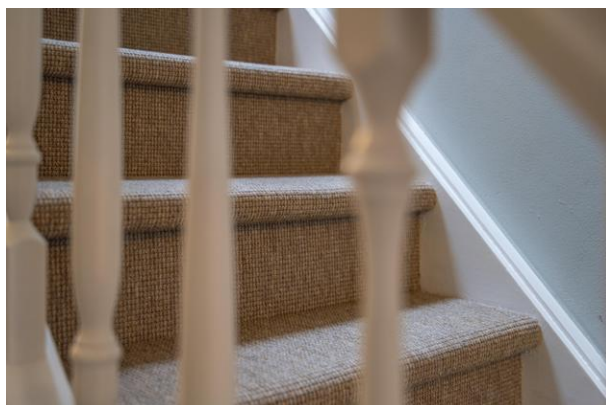
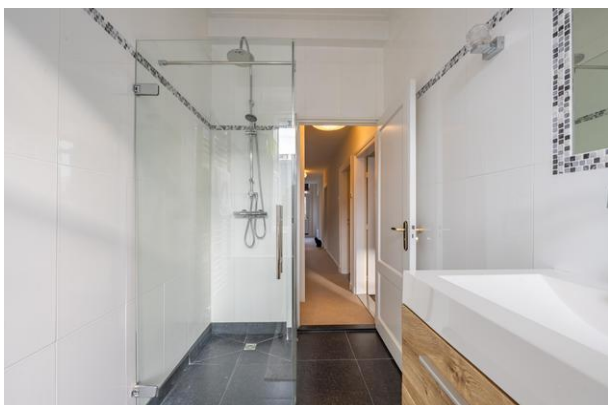
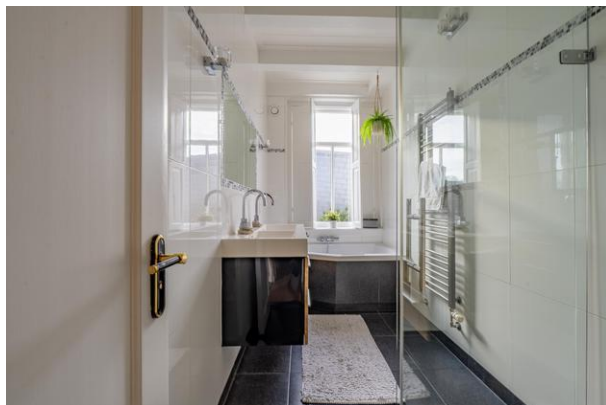
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



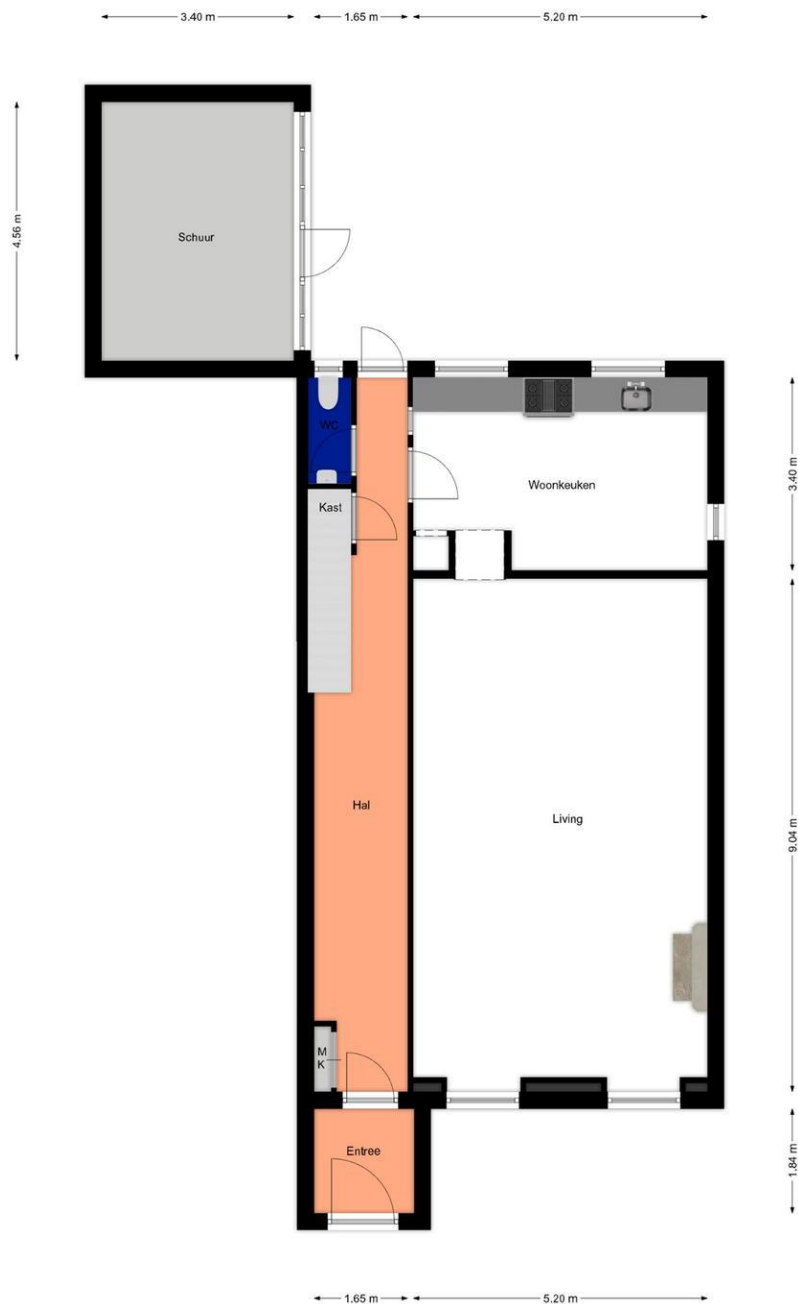
Foto's



Foto's



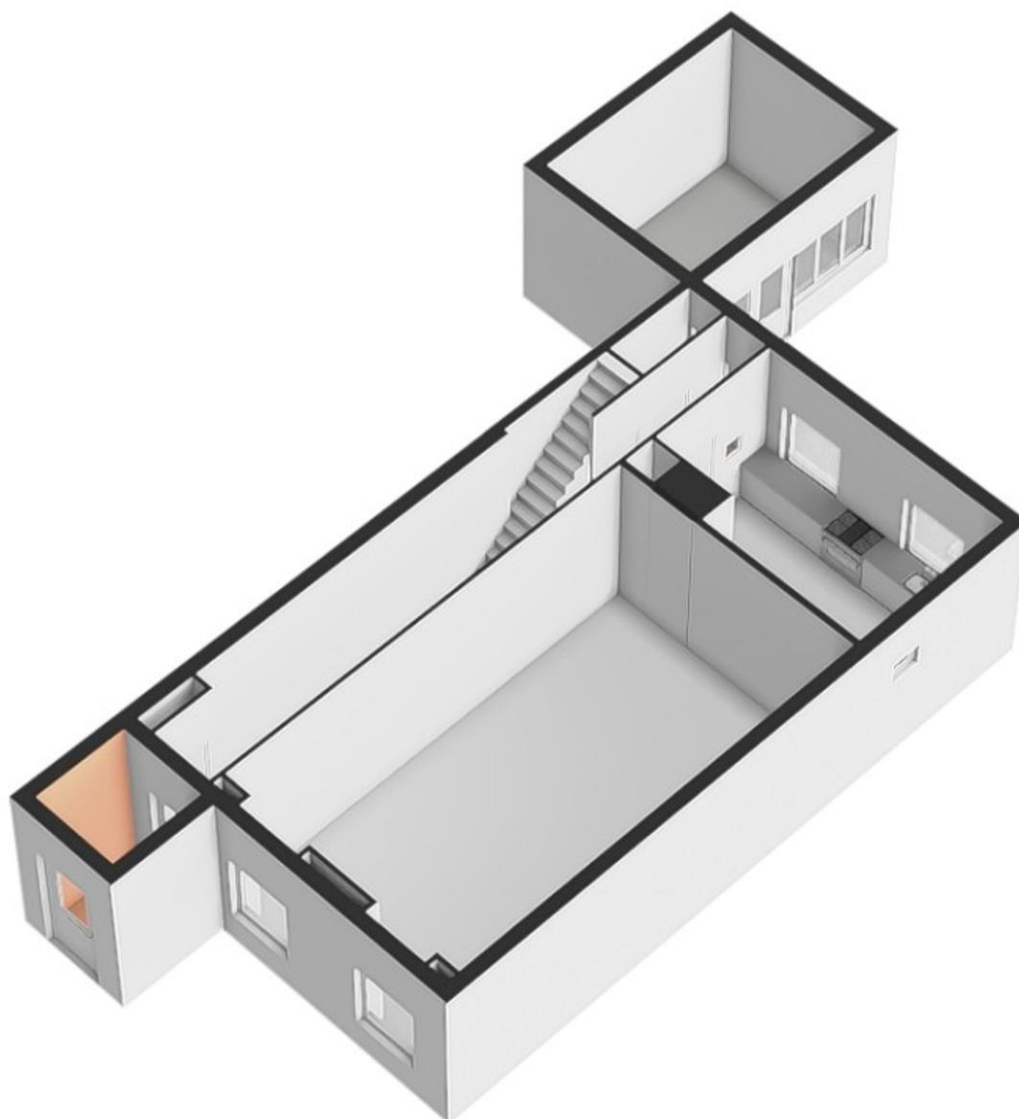
Plattegrond



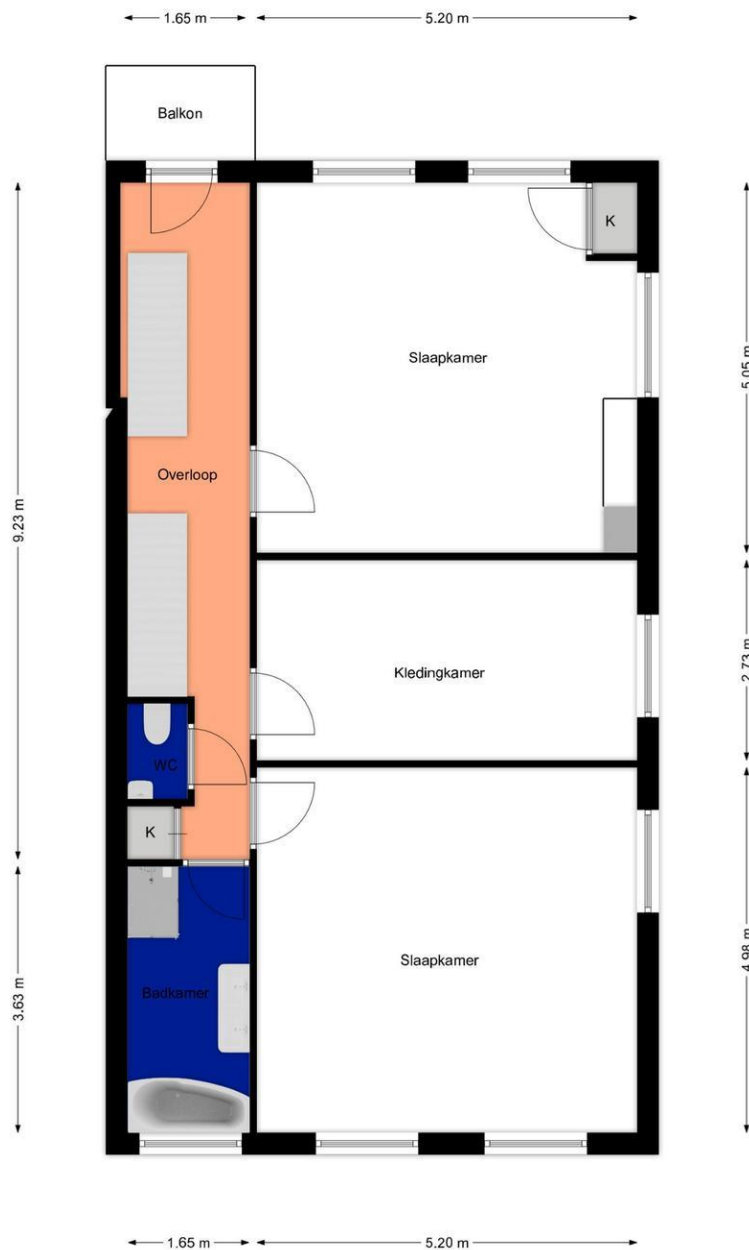
Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



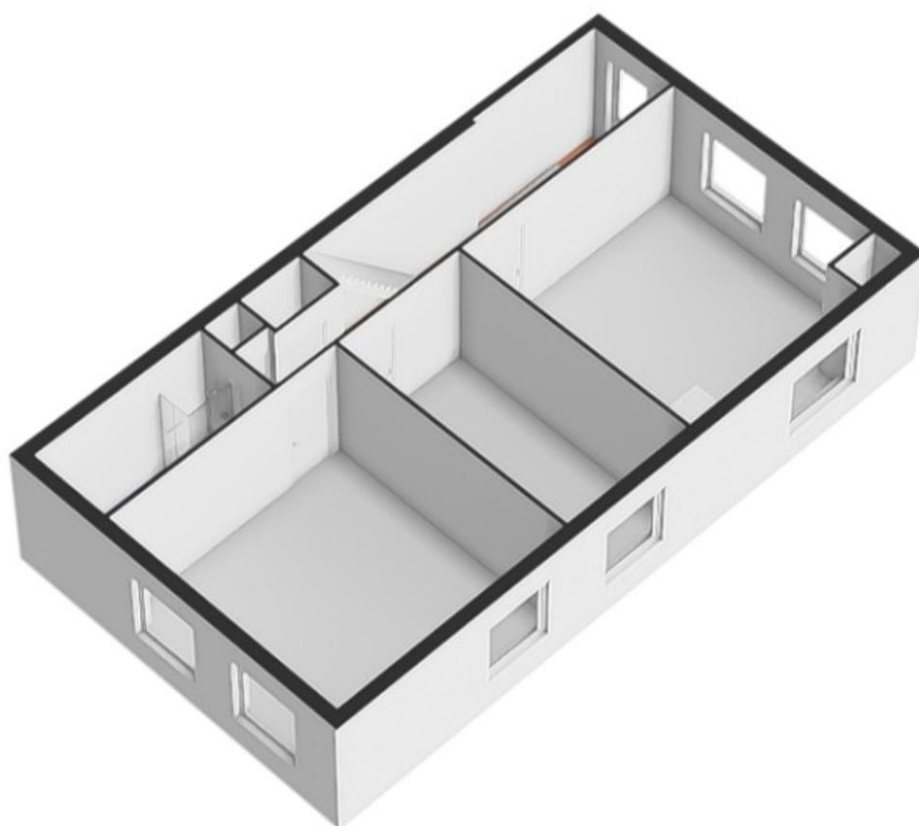
Plattegrond



1e Verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



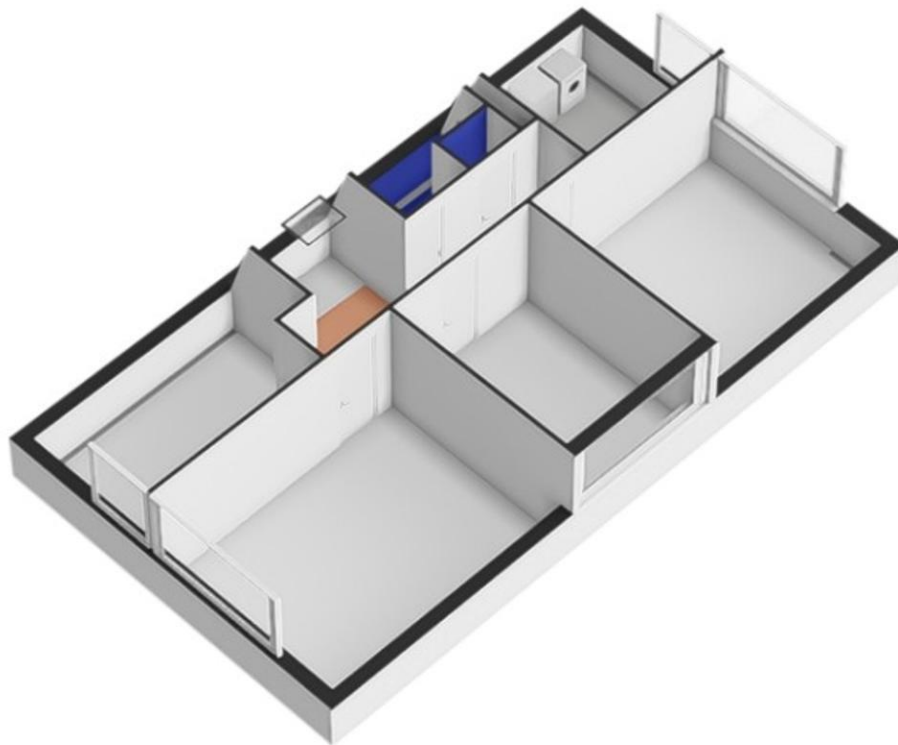
Plattegrond



2e Verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Vaste kasten en kledingkasten (walk-in closet/room)	☒	☐	☐	☐
- Losse kasten	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- Natuurstenen vloer gang en keuken	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
- Side tabel gang begane grond	☒	☐	☐	☐
- Natuurstenen plankjes hal, gang en overloop	☒	☐	☐	☐
- Werktafels/Bureaucombinatie met kasten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐

- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐
- Toilet 1e verdieping	☒	☐	☐	☐
- Toilet 2e verdieping	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- 2e Badkamer	☒	☐	☐	☐
- Wastafel en kast	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☒	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
- Extra waterdruk pomp	☒	☐	☐	☐
- Vloerverwarming keuken + distributiesysteem	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
- Luiken voorgevel	☒	☐	☐	☐
- Elektrisch en op afstand bedienbaar toegangshek	☒	☐	☐	☐
- Lantaarn in voortuin en voorgevel lampen	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐

Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☒	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Haardhout opslag	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- Tuintafel voortuin + stenen plantenzuilen (4 st).	☒	☐	☐	☐
- Lounge set tuin achter + kussens	☒	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Contract onderhoud beveiliging	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Contract Enie.nl t.b.v. huur-koop zonnepanelen (21 st)				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Niet bekend**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat : _____
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten : _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke grond? : _____
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing) **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? **Ja / Nee**
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____
Duur : _____
- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
Zo ja: Is er een huurcontract? **Ja / Nee**

Welk gedeelte is verhuurd? : _____
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? : _____
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel? € _____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) Nee

Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Zo ja, toelichting : _____

- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Nee

Zo ja, welke? : _____

- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Nee

Zo ja, welke? : _____

- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Nee

Zo ja, waarom? : _____

- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? Nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? : _____

- s. Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, : Wonen en thuiswerken
praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? Ja / Nee / n.v.t.

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Ja

Zo ja, waar? : Bij aansluiting van de hal op de gang (begane grond) en bij de aansluiting schoorsteen op het dak (2e verdieping).

- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Nee

Zo ja, waar? : _____

- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Niet bekend**
 Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **Niet bekend**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : De buitenmuren zijn steens.
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Ja**
 Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : Voorgevel is gereinigd t.b.v. schilderwerk.
3. Dak(en)
- a. Hoe oud zijn de daken?
 Platte daken : Naar schatting jaren '60. Bitumendakbedekking is naar schatting begin jaren '00
 Overige daken : N.v.t.
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Nee**
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : _____
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Niet bekend**
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **Ja / Nee / Niet bekend**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : N.v.t.
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting : _____
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting : _____
4. Kozijnen, ramen, en deuren
- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : 2024 voorgevel / achtergevel 2015
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**
 Zo ja, door wie? : Paul van de Ven Schilderwerken, Tiel
- b. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**
 Zo nee, toelichting : _____
- c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____
- d. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : Ramen begane grond en 1e verdieping zijn niet geïsoleerd (enkel glas).

- e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.) Nee
Zo ja, waar? : _____
- 5. Vloeren, plafonds en wanden**
- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? Ja
Zo ja, waar? : Bij de aansluiting van de hal op de gang (begane grond) en bij de aansluiting schoorsteen op het dak (2e verdieping).
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? Nee
Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? Nee
Zo ja, waar? : _____
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) Ja
Zo ja, waar? : Vanwege de houten dakconstructie zit er door warmte en koude krimp en kruip in het dak. Hierdoor ontstaan wel eens scheuren in oud behang. Door middel van glasvezel versterkt behang is dit nagenoeg geheel weg.
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Nee
Zo ja, waar? : _____
- f. Is er sprake van vloerisolatie? Niet bekend
Is er sprake van volledige isolatie? Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : Vanwege ouderdom van het huis is het niet te verwachten dat de vloeren geïsoleerd zijn.
- 6. Kelder, kruipruimte en fundering**
- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? Niet bekend
Zo ja, waar? : _____
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? Nee
Is de kruipruimte droog? Ja
Zo nee of meestal, toelichting: : _____
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee
Zo ja of soms, toelichting: : _____
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Ja / Nee / n.v.t.
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____
- 7. Installaties**
- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? : Nefit CV HR Trendline

(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : Nefit

Leeftijd : 07-02-2022

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : 09-02-2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Ja

Zo ja, door wie? : Groenekan Loodgieters, Tiel

b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? Nee
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden)

Zo ja, wat is u opgevallen? : _____

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Zo ja, welke? : _____

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Zo ja, waar en welke? : _____

e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Nee

Zo ja, waar? : _____

f. Heeft u vloerverwarming in de woning? Ja

Zo ja, waar? : _____

g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee

Zo ja, welke? : _____

h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? Ja

Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? Ja

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door : 26 maart 2022
wie? Jaar

Installateur : Enie.nl

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? Nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar : 2025: 7,04 MWh

Aantal kWh : 2025: 7,04 MWh

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : 2032 (10 jaar garantie)

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : 2024

- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen : **december 2025**
voor het laatst gebruikt?
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Ja**
- k. Is de elektrische installatie vernieuwd? **Ja**
Zo ja, wanneer? : Elektrische installatie meterkast vervangen in 2008 en verbeterd in 2021 en 2022 met de aansluiting van de zonnepanelen en de aanleg/aansluiting van de laadpaal.
- l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- 8. Sanitair en riolering**
- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**
Zo ja, welke? : _____
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
Zo nee, welke niet? : _____
- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Ja**
Zo ja, welke? : Door de ouderdom van de woning, bestaan er nog oude leidingen die onder weinig verhang liggen. Hierdoor is de kans op verstopping groter. Echter, door regelmatig goed door te spoelen of onderhoud te plegen, kan dit worden voorkomen.
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden : _____
onderhouden?
- 9. Diversen**
- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1784 - 1840**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **Niet bekend**
Zo ja, welke en waar? : _____
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
- e. Is de grond verontreinigd? **Niet bekend**
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.
- f. Is er een olietank aanwezig? **Nee**
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.
Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?: _____
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Nee**

- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? Nee
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
 Zo ja, waar? : _____
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Niet bekend
 Zo ja, waar? : _____
 Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? Ja / Nee /
n.v.t.
 Zo ja, wanneer? : _____
 Zo ja, door welk bedrijf? : _____
- i. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? *(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)* Niet bekend
 Zo ja, waar? : _____
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Ja
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : In de jaren '60 is het dak verwijderd en vervangen voor het huidige dak.
 Zo ja, in welk jaartal? : ca. 1964
 Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Onbekend
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Niet bekend
 Zo ja, welke? : _____
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? Ja
 Zo ja, welke label? : Wordt 28 januari 2026 door Grip op Wonen bepaald.
- 10. Vaste lasten**
- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 677
 Belastingjaar : 2025
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 694000
 Peiljaar? : 1-1-2024
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 604
 Belastingjaar? : 2025 (betreft Watersysteemheffing (gebouwd en ingezetene), Zuiveringsheffing)
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 604
 Belastingjaar : 2025 (betreft Rioolheffing en Afvalstoffenheffing)
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € 334
 Elektra: € 117
 Blokverwarming: € _____
 Anders : Huur-koop zonnepanelen incl. onderhoud en BTW tot maart 2032
 Te weten € 143
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? *(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)* Ja

Zo ja, welke? : Huur-koop zonnepanelen

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom € 525

Duur : Huur-koop contract incl. onderhoud € 143 per mnd. na 10 jaar via afkoop in eigendom voor € 525 Contract loopt af maart 2032.

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____

Heeft u alle canons betaald? n.v.t.

Is de canon afgekocht? n.v.t.

Zo ja, tot wanneer? : _____

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Ja

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? : De woning heeft op eigen terrein vaste parkeerplaatsen achter het elektrisch bedienbare hek. Er is ontheffing vanuit de Gemeente Tiel beschikbaar voor het parkeren langs de openbare weg voor de eigen inrit. Kosten € 120 per jaar. Als bewoner heb je ontheffing voor het inrijden in de autoluwe binnenstad door middel van kentekenherkenning (tussen 17.00 - 06.00) en op zondagen. Deze ontheffing is gratis voor bewoners.

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? € 120

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Ja
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? : Onderhoud en huur-koopcontract Zonnepanelen.
Onderhoudscontract elektrisch bedienbare poort/inrit.
Onderhoudscontract beveiligingssysteem.

12. Nadere informatie

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) : De woning is gezellig en sfeervol met leuke oude elementen die het karakter geven. Een fijne plek met veel privacy, eigen parkeerplekken, dicht bij het theater, de winkels en restaurants.