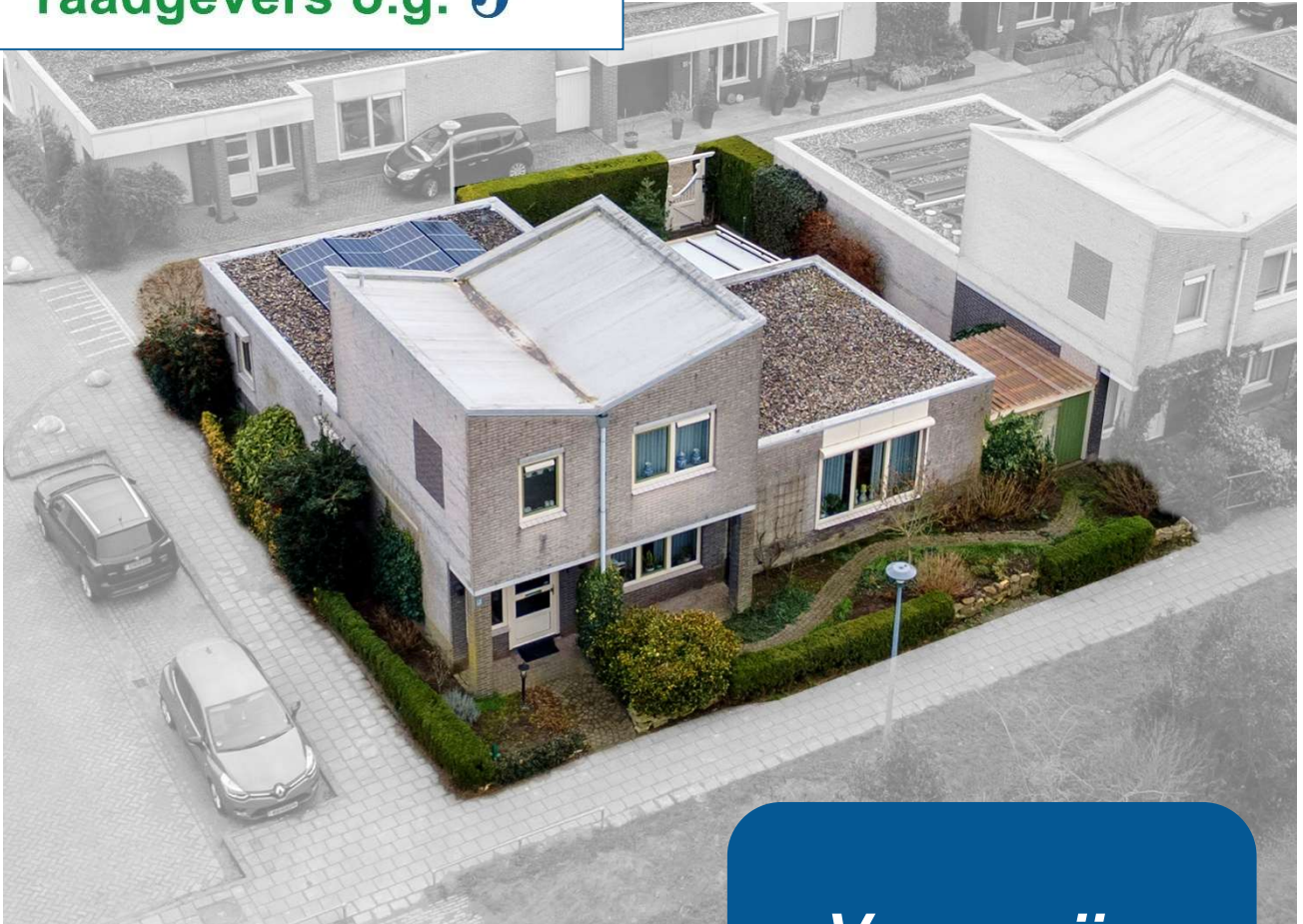


Duizendblad 1

Tiel



Vraagprijs:
€ 645.000,-- k.k.

De Lorijn raadgevers o.g.

026 – 303 7 303

raadgevers@delorijn.nl

delorijnraadgevers.nl

Rentmeester **R**[®]NVR





Kenmerken en specificaties

Vraagprijs:	€ 645.000,-- k.k.
Type woning:	Geschakelde woning
Soort woning:	Eengezinswoning
Bouwjaar:	1996
Woonoppervlakte:	121 m ²
Overig inpandige ruimte:	39 m ²
Aantal slaapkamers:	2
Inhoud woning:	550 m ³
Energielabel:	B (geldig tot 2030)
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, vloerwarming, radiatoren

Kadastraal perceel:	Gemeente Tiel, sectie D, nummer 6834
Perceeloppervlakte:	287 m ²

Zonnepanelen	12 stuks, plaatsingsjaar 2022
---------------------	-------------------------------



Omschrijving van de woning

Ruime geschakelde woning met inpandige garage, gelegen aan de Duizendblad 1 te Tiel. Aan een rustige, doodlopende straat in de geliefde woonwijk Tiel Passewaaij ligt deze ruime geschakelde woning met inpandige garage, serre en zonnige tuin op het zuiden. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning uitermate geschikt voor gelijkvloers wonen, terwijl de extra slaapkamer op de verdieping ideaal is als logeer- of hobbykamer.

De ligging is een groot pluspunt: winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand. Een comfortabele woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

Pluspunten

- Levensloopbestendig: slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Onderhoudsvrije kunststof kozijnen
- Extra (logeer)slaapkamer op de verdieping
- Inpandige garage
- Praktische indeling
- 12 zonnepanelen
- Tuin op het zuiden
- Gelegen aan een doodlopende straat
- Nabij voorzieningen zoals scholen, winkelcentrum, huisarts en openbaar vervoer

Indeling

Begane grond

U betreedt de woning via de entree met vernieuwde meterkast (2022), toiletruimte, vaste trap naar de verdieping en een afgesloten trap naar de ruime kelder. Vanuit de hal bereikt u de open woon-/eetkamer en keuken.

De woonkamer is royaal en licht dankzij grote raampartijen aan beide zijden. Via de woonkamer heeft u toegang tot de serre, die is voorzien van screens zodat u ook op warme dagen comfortabel kunt zitten.

Aangrenzend aan de serre bevinden zich de slaapkamer en de badkamer en suite. De slaapkamer beschikt over een vaste kast en de badkamer is uitgerust met een douche, dubbele wastafel, toilet en bidet.

Achter de keuken vindt u de bijkeuken met toegang tot de inpandige garage.



Eerste verdieping

Overloop met toegang tot één slaapkamer met inbouwkast en een aparte toiletruimte met wastafelmeubel.

Buiten

De voortuin en zijtuin zijn voorzien van vele groenblijvende planten en struiken. In de achtertuin bevindt zich een ruim terras met een half open berging, geschikt voor de containers. De achtertuin wordt gedeeltelijk omgeven door een heg. De tuin biedt daarom volop privacy.

Omgeving

De woning is gelegen in de woonwijk Tiel Passewaaij, op circa 300 meter loopafstand van het winkelcentrum Passewaaij. Het winkelcentrum beschikt over verschillende winkels, zoals een Albert Heijn, apotheek, restaurants en twee basisscholen.

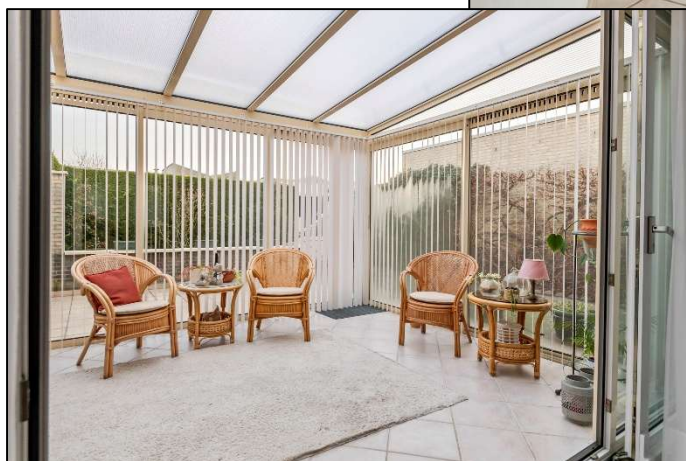
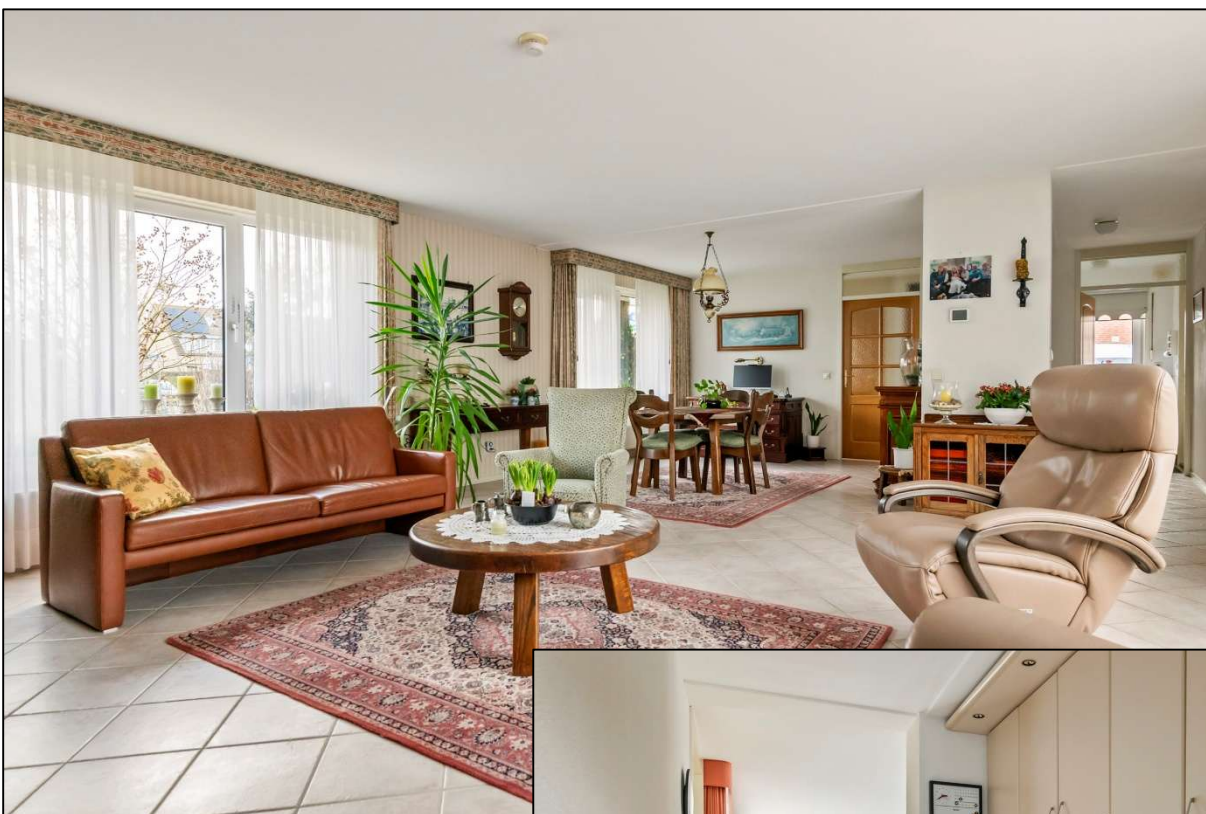
De woning is gelegen aan een doodlopende straat. Aan de voorzijde van de woning ligt een brede groenstrook met een fietspad richting het treinstation Tiel Passewaaij en het centrum van Tiel.

Extra informatie energielabel

Het huidige energielabel is geregistreerd in 2020. Verkoper heeft opdracht gegeven voor het opstellen van een nieuw actueel energielabel volgens de huidige regelgeving. Deze zal aan koper ter beschikking worden gesteld.



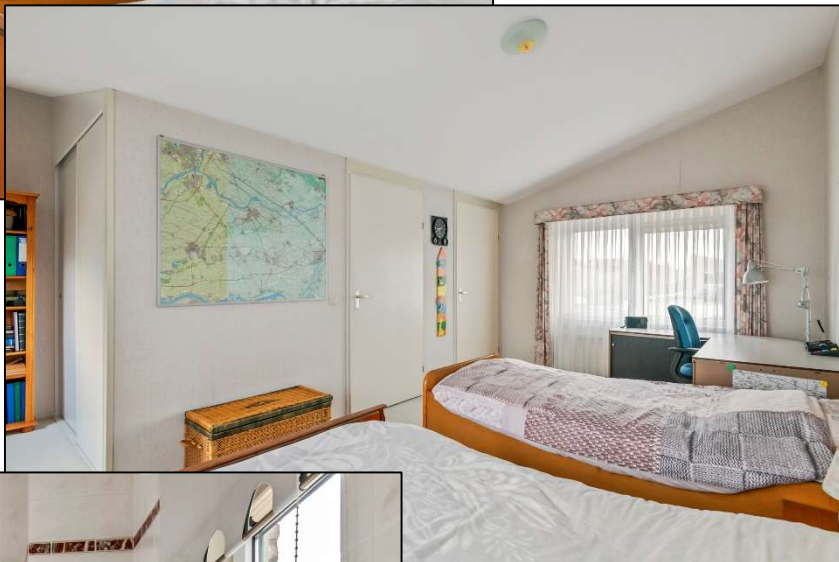
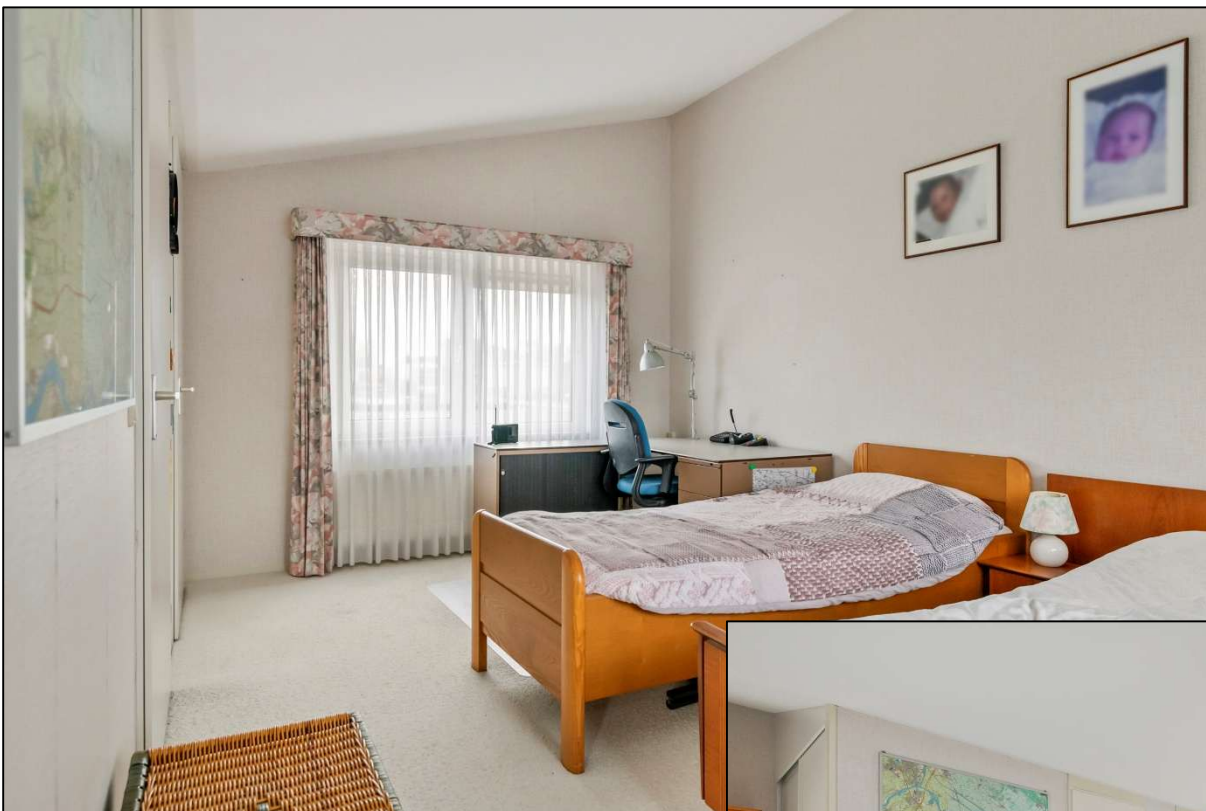
Begane grond







Eerste verdieping





Buiten





Meetcertificaat

MARKVERWEY.
vastgoedconcepten

Meetstaat | Gebruiksoppervlakte & Inhoud Woningen

De richtlijn voor de makelaardij bestaande bouw (Nen2580 Meetinstructie)

Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen en Meetinstructie Bruto Inhoud Woningen



Project: Duizendblad 1 Tiel
Opdrachtgever: De Lorijn Rentmeesters, Heteren
Datum: 02-02-2026
Meting: Vanaf aangeleverde tekeningen (gecontroleerd ter plaatse)

		Funda m2's	G.O. m2's
Totaal Object	Totaal G.O. Wonen	121	120,96
	Totaal G.O. Overige Inpandige Ruimte	39	38,51
	Totaal G.O. Gebouwgebonden Buitenruimte	6	6,35
	Totaal G.O. Externe Bergruimte	0	0
	Totale Bruto Inhoud (indicatief)	550	550,18
Begane Grond (G.O.)	Wonen		92,99
	Overig Inpandige Ruimte		31,91
	Gebouwgebonden Buitenruimte		6,35
Eerste Verdieping (G.O.)	Wonen		27,97
	Overig Inpandige Ruimte		
	Gebouwgebonden Buitenruimte		
Tweede Verdieping (G.O.)	Wonen		
	Overig Inpandige Ruimte		
	Gebouwgebonden Buitenruimte		
Bergzolder (G.O.)	Overig Inpandige Ruimte		
Kelder (G.O.)	Overig Inpandige Ruimte		6,60
Externe Bergruimte (G.O.)	Externe Bergruimte		
	Externe Bergruimte		
	Externe Bergruimte		
	Externe Bergruimte		

Aandachtspunten/Beargumentatie meting:

Netto Gebruiksoppervlakte (G.O.): Gemeten tussen de muren/gevels. Oppervlakte is incl. dragende en niet-dragende muren binnen de buitengevels.
Bruto Inhoud: wordt berekend incl. gevels, begane grond vloer en dak.

Voor de berekening van de Gebruiksoppervlakten is gebruik gemaakt van de meet- en rekenmethode conform de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen en Meetinstructie Bruto Inhoud Woningen, d.d. juli 2019 en FAQ Waarderingskamer, d.d. januari 2023. In deze meetstaat zijn de gegevens berekend volgens deze opgestelde richtlijnen. De berekende bruto inhoud is slechts indicatief en als service uitgerekend! Mochten er daarin tegen toch cijfers (met een afwijking van 5%) afwijken, van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan worden ontleend worden. Deze cijfers worden u, gedurende 3 dagen, ter goedkeuring voorgelegd, daarna worden deze als goedgekeurd en geaccepteerd gezien! Deze meetstaat is exclusief gemaakt voor de genoemde opdrachtgever en niet overdraagbaar aan derden. Op al onze aanbiedingen, geleverde opdrachten, producten en overeenkomsten zijn onze Algemene Voorwaarden van toepassing, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Midden-Nederland en op aanvraag verkrijgbaar.



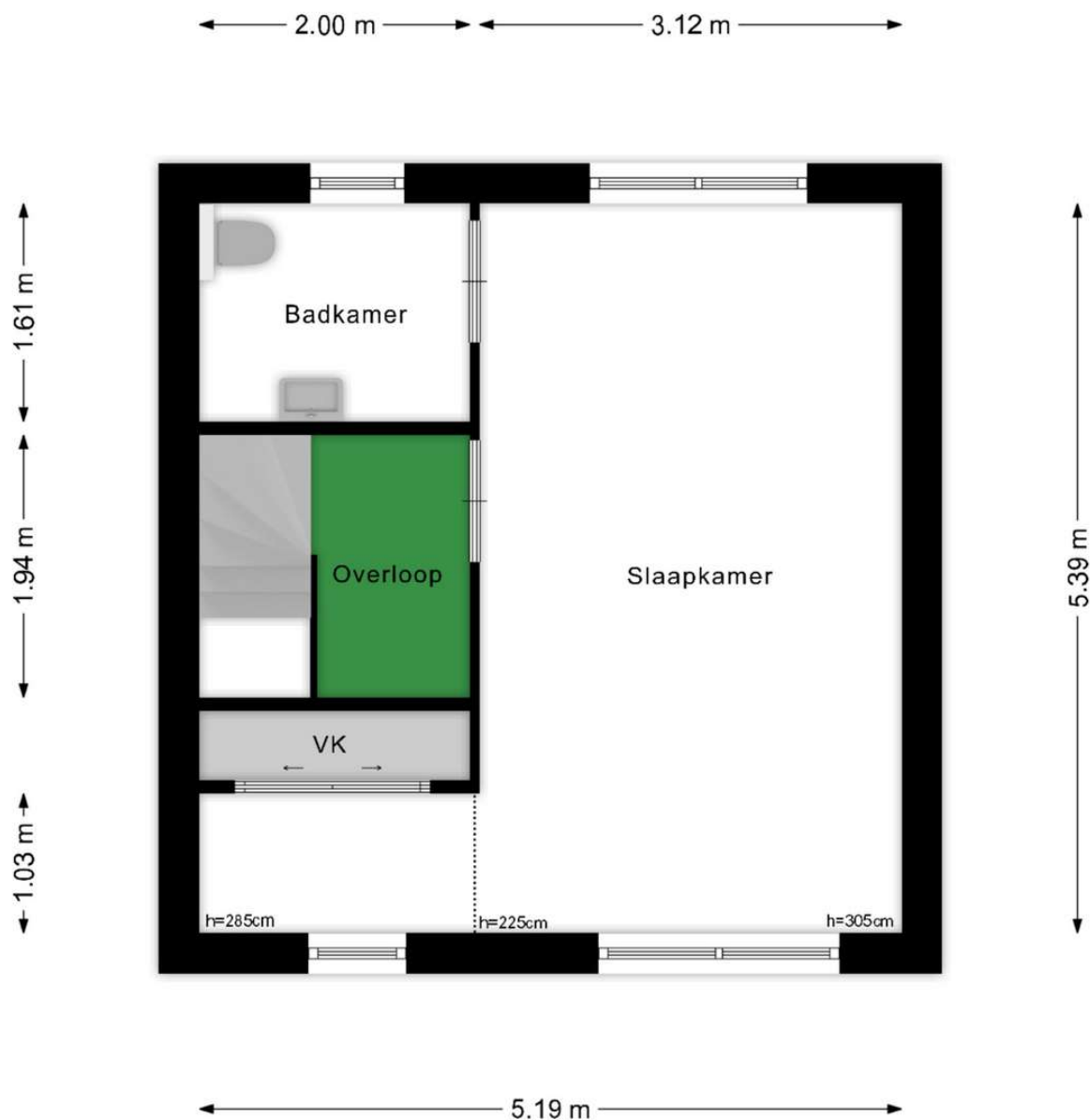
Plattegrond begane grond



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.



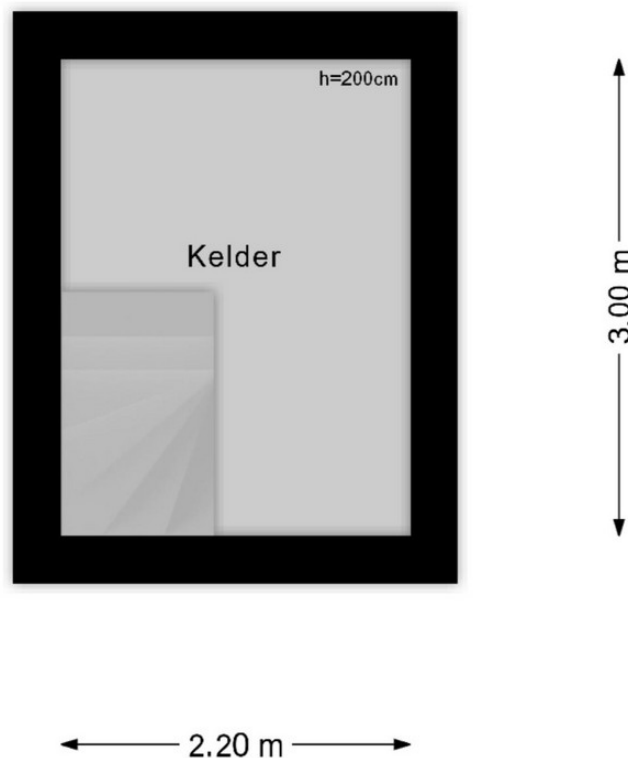
Plattegrond eerste verdieping



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.



Plattegrond kelder



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

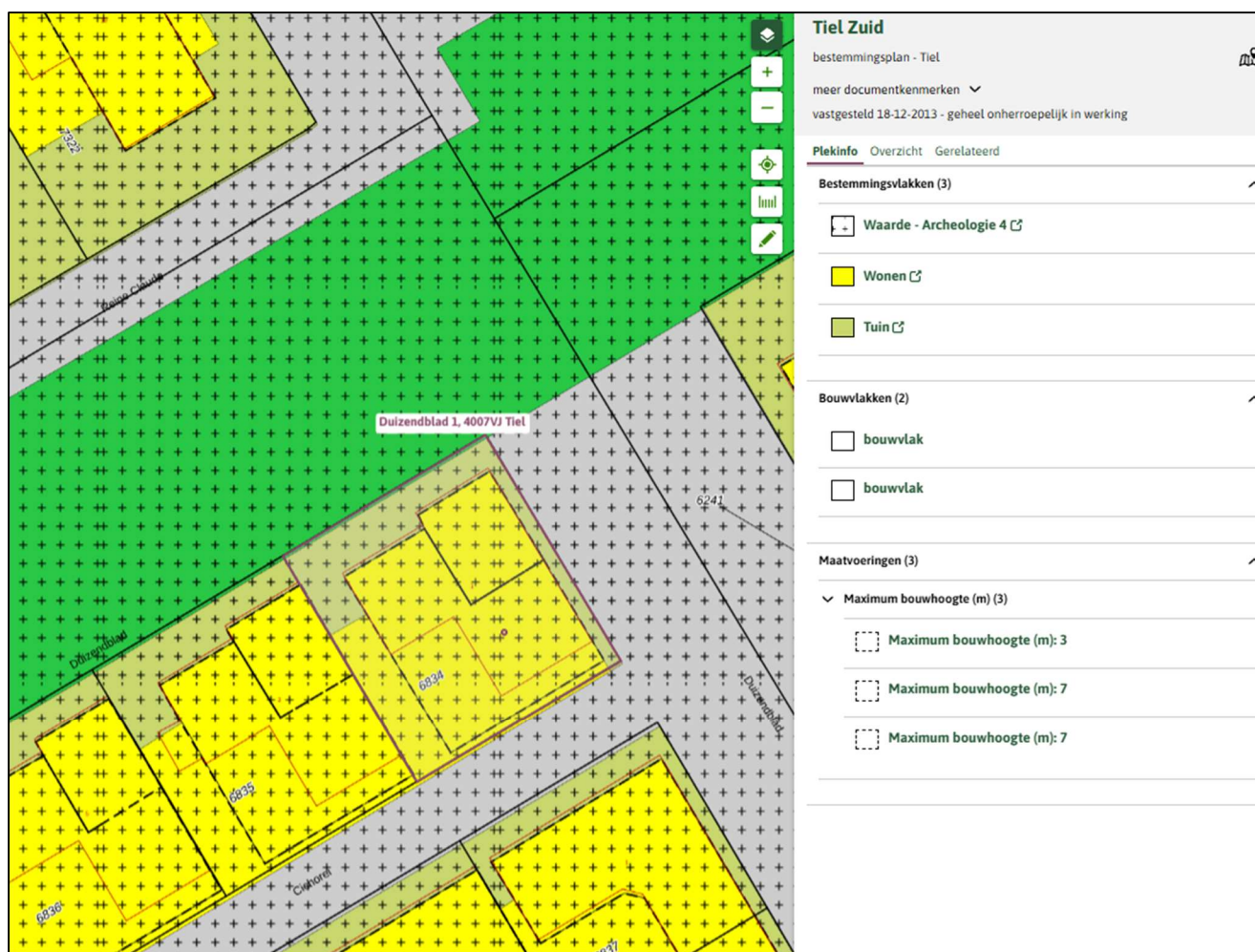


Kadastrale kaart





Planologie





Extra informatie

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengeteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

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'.