

Woonkoppel

MAKELAARDIJ



Ruisvoorn 130

Tiel

Wij zijn Woonkoppel

Wij zijn een koppel, delen een huis en hebben daarnaast samen ruim 25 jaar ervaring in de woningmakelaardij. Bij de verkoop van een huis zoek je in feite de allerbeste match. Voor zowel de verkoper als de koper behaal je het optimale resultaat wanneer je het huis en de juiste partij bij elkaar weet te brengen; een perfecte match. Wij zijn dus (gewoon) koppelaars. Koppelaars van mensen aan woningen, oftewel een WOONKOPPEL.



Woonkoppel staat voor jong, fris, sympathiek, persoonlijk en energiek. Kwaliteit staat daarbij altijd voorop!

Zowel privé als zakelijk gaat het ons niet gauw te gek. Wij houden van aanpakken, maar wel met een duidelijk doel voor ogen. Er uithalen wat er in zit. Dit doen wij door met een open en frisse blik te kijken naar het uiteindelijke doel.

Met Woonkoppel weet je wie je binnenhaalt. Altijd de voor jou bekende en vertrouwde gezichten. Dat betekent korte lijntjes in de communicatie en samenwerking. Je verplaatsen in de opdrachtgever, dat bepaalt onze werkwijze.

**Woon
koppel**
MAKELAARDIJ

**Benieuwd naar
de woning?
Kijk snel verder!**



Woonkoppel

2



Omschrijving

8



Plattegrond

25



Kenmerken

6



Foto's

9



Kenmerken van de woning

 117 m²

 161 m²

Bouwjaar 1999
Wonen 117 m²
Externe bergruimte 7 m²
Perceel 161 m²
Inhoud 394 m³
Aantal kamers 4 (3 slaapkamers)
Ligging aan rustige weg, in woonwijk

Energielabel B
Isolatie dakisolatie, muurisolatie,
vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd

Verwarming cv ketel
Warm water cv ketel
Cv-ketel Nefit proline hrc 24/cw4
(2012, Eigendom)



Modern gezinshuis



Omschrijving

Aan de rand van de geliefde wijk Passewaaij in Tiel staat een woning die meteen dat gevoel geeft: hier klopt het. Niet alleen door de ligging in een van de meest gewilde gezinswijken van de stad, maar juist door de combinatie van ruimte, licht en een omgeving die uitnodigt om naar buiten te gaan.

Hier woon je met alles binnen handbereik. Het winkelcentrum ligt op korte afstand, kinderen vinden hun weg naar speeltuintjes in de buurt en het fietspad slingert als een vanzelfsprekende route door de wijk. Fietsen of wandelen wordt hier geen plan, maar een gewoonte. En terwijl je door de straten beweegt, valt op hoe groen en verzorgd alles is, met woningen die ieder hun eigen karakter hebben en toch een harmonieus geheel vormen.

De woning zelf maakt direct indruk met zijn frisse uitstraling, speels gevelbeeld en de erker die net dat beetje extra geeft. Aan de voorzijde kijk je vrij weg, zonder directe inblik, waardoor er een prettig gevoel van ruimte ontstaat. Binnen gaat dat gevoel moeiteloos verder. De woonkamer is royaal en licht, met aan de voorzijde een perfecte plek voor een grote, comfortabele zithoek. De erker zorgt hier voor een fijne extra dimensie en veel daglicht, waardoor de ruimte altijd leeft. Aan de achterzijde verbinden de grote raampartijen binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar.

De keuken is praktisch en compleet ingericht en sluit logisch aan op de eetruimte, waar met gemak een grote eettafel past voor lange avonden tafelen met het gezin of vrienden.

De achtertuin is verrassend diep en gunstig gelegen op de zon. Hierdoor voelt het buitenleven hier echt als een verlengstuk van de woning, met volop ruimte, privacy en vrijheid.

Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel twee royale slaapkamers. Oorspronkelijk waren dit er drie, waarbij twee kamers zijn samengevoegd tot een heerlijke master bedroom met volop ruimte en een fijne inloopkast. Een indeling die perfect aansluit op het wooncomfort van nu, maar desgewenst is er de mogelijkheid om terug te keren naar drie kamers. De badkamer is verzorgd, praktisch en prettig ruim van opzet.

De tweede verdieping is een echte verrassing. Dankzij de dakkapel is hier een grote, lichte slaapkamer ontstaan met een heerlijk ruim gevoel. Een volwaardige verdieping die zich er bovendien uitstekend voor leent om, indien gewenst, op te delen in twee kamers.

Bekijk ook onze video. In deze video krijg je de kans om nog meer informatie en indrukken op te doen over deze mooie 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.

Een woning die niet alleen praktisch is, maar vooral ook fijn voelt. Ideaal voor wie zoekt naar ruimte, licht en een omgeving waar het dagelijks leven nét wat makkelijker en mooier wordt.



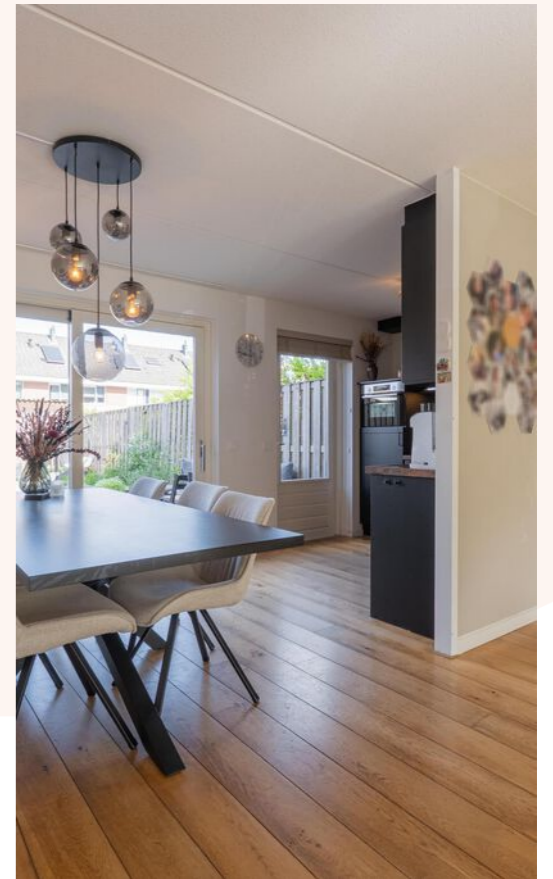
Scan de QR-code
voor de video

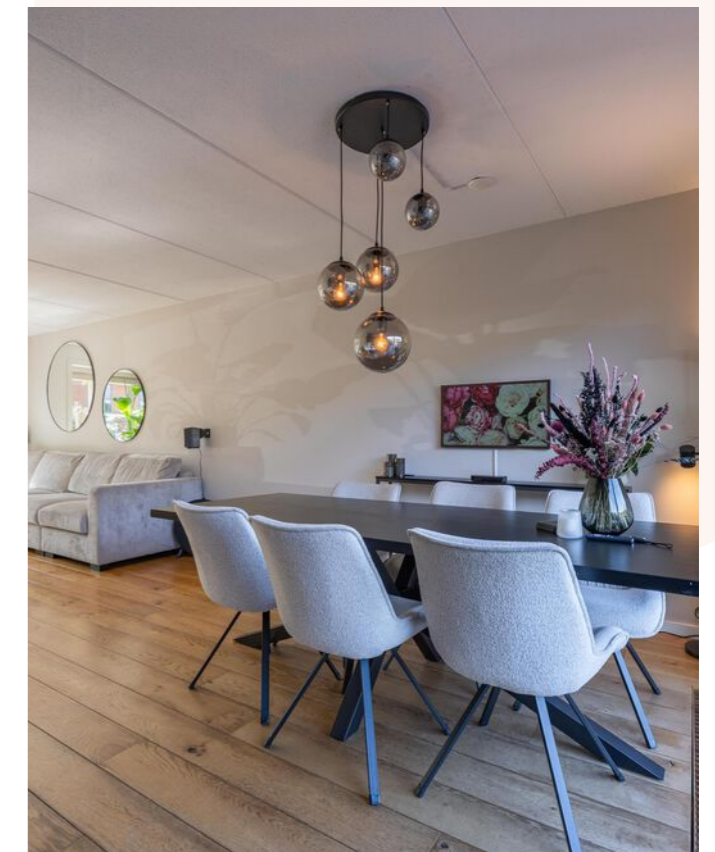




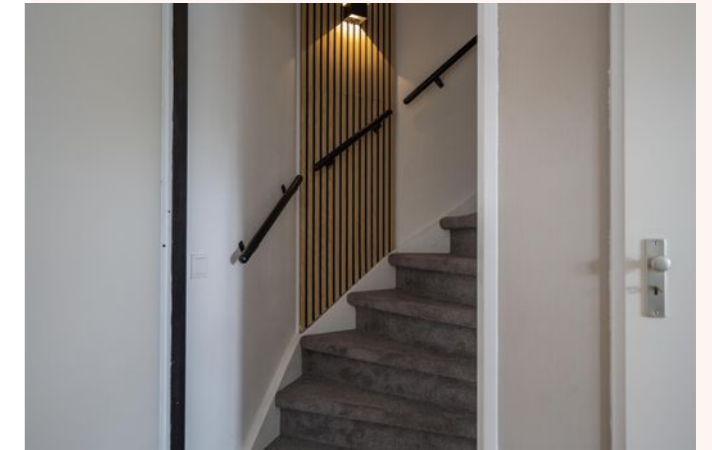
Samenvattend

- modern gezinshuis
- goed onderhouden
- zeer geliefde woonwijk
- lichte en ruime woonkamer
- 117 m2 woongeluk
- diepe tuin
- 3 royale slaapkamers (mogelijkheid tot 4)
- rustige en groene woonomgeving
- vele voorzieningen in de nabije omgeving
- dakkapel
- 9 zonnepanelen (eigendom)
- nabij de A15 en een NS-station

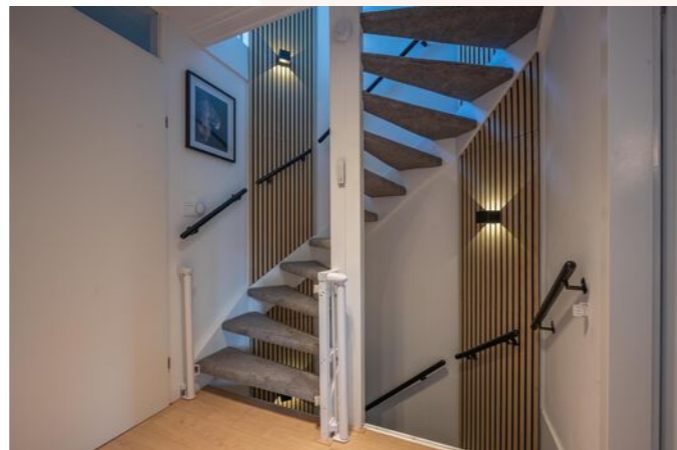






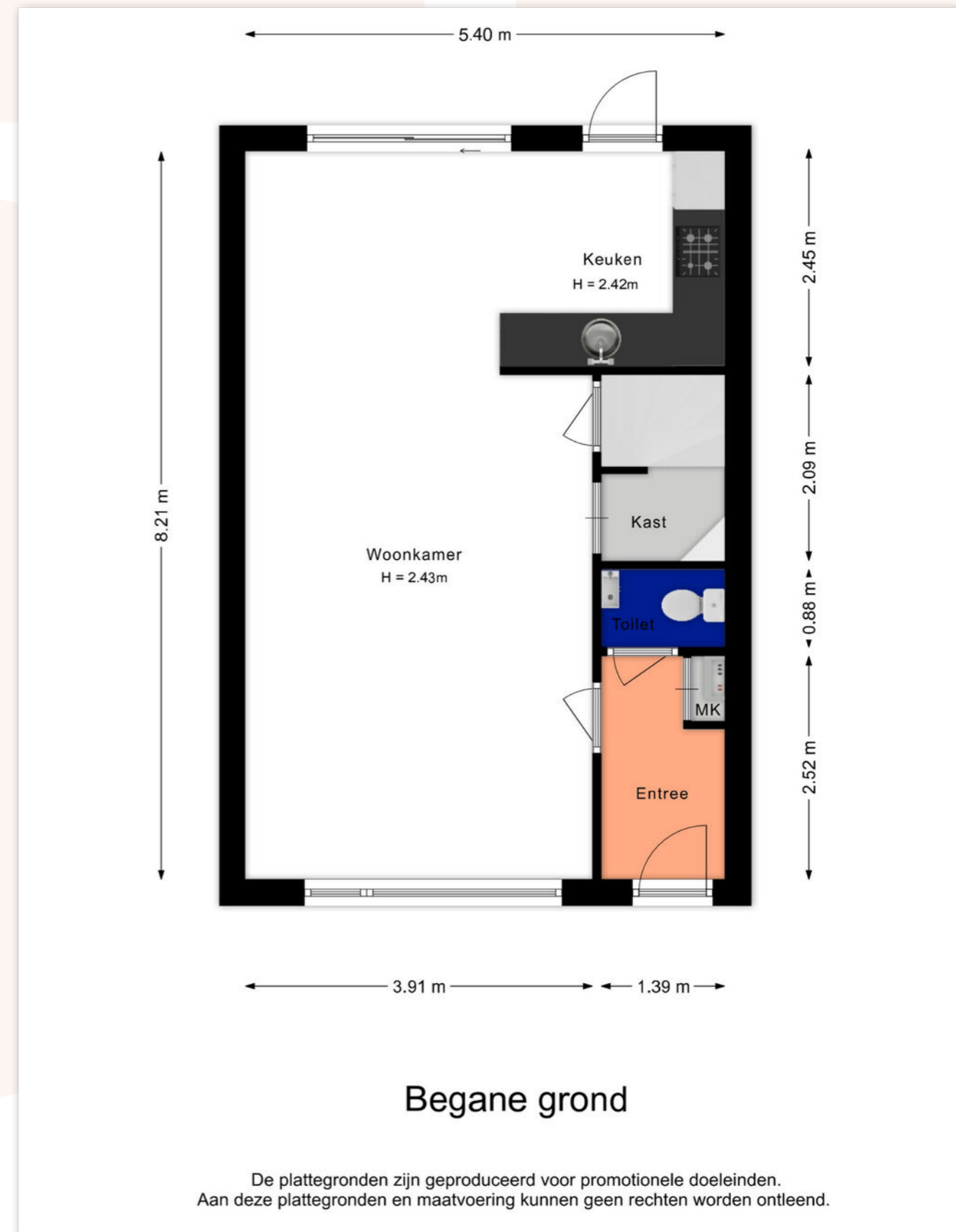




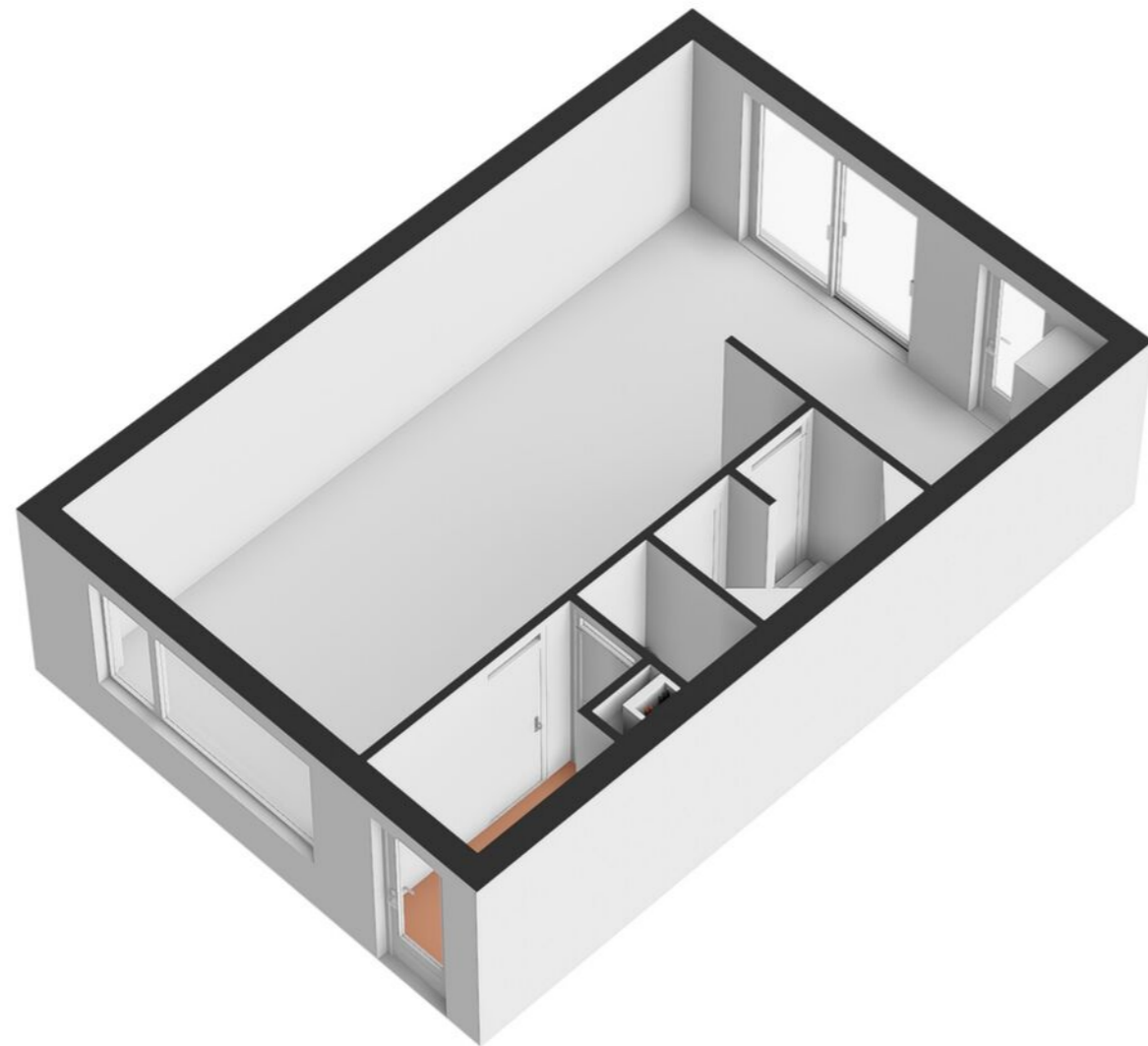




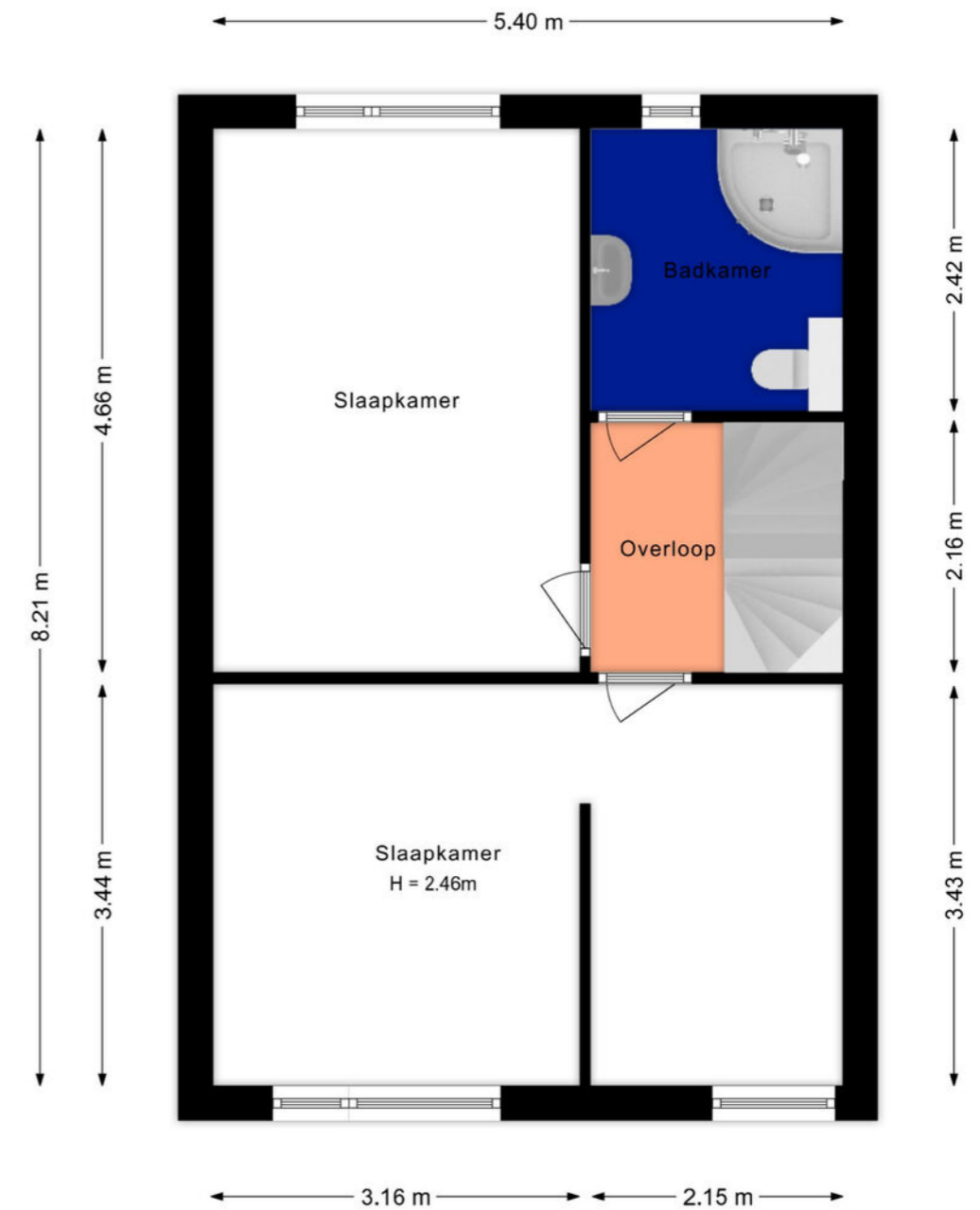
Plattegrond



Plattegrond



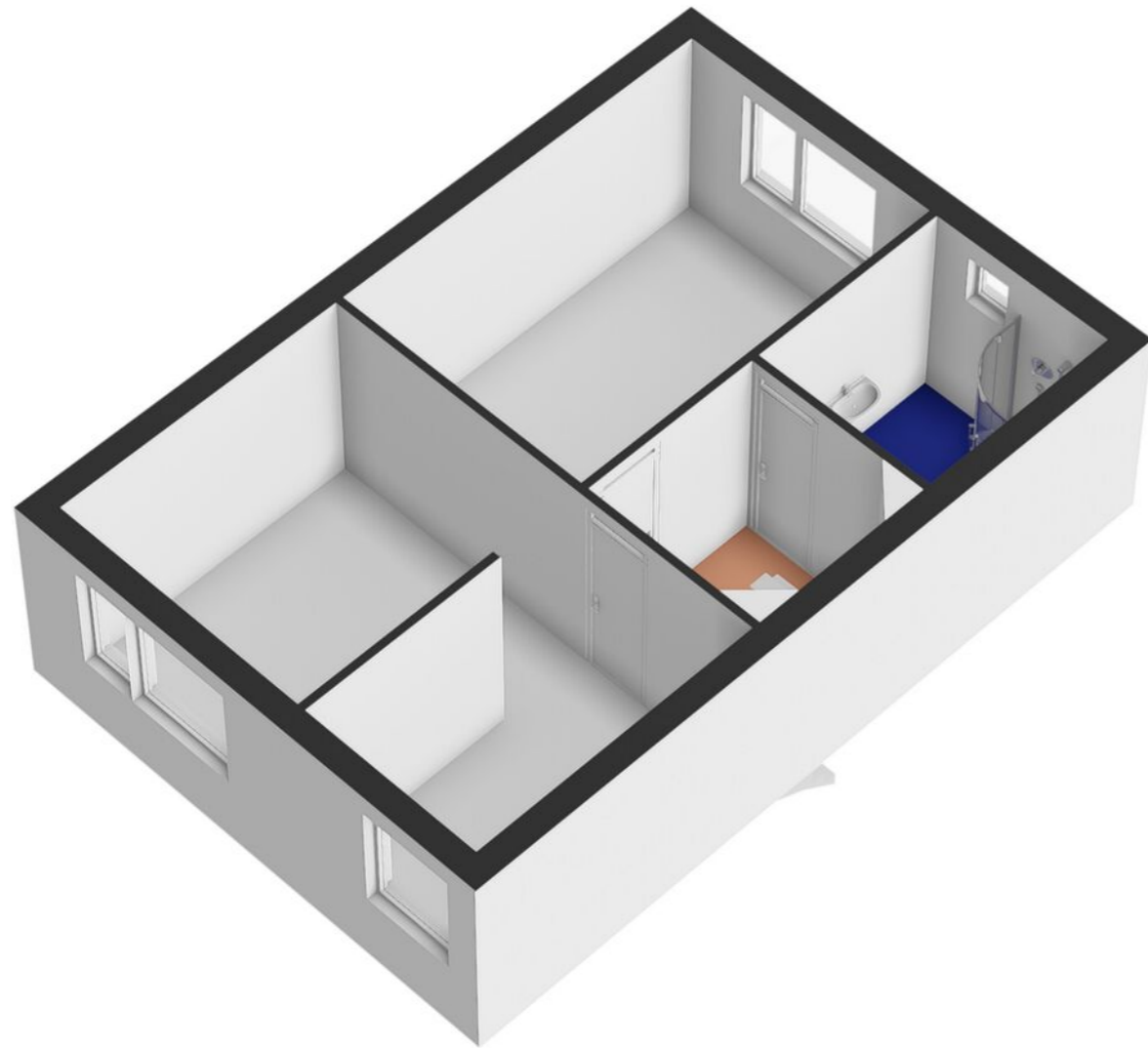
Plattegrond



1e verdieping

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

Plattegrond



Plattegrond



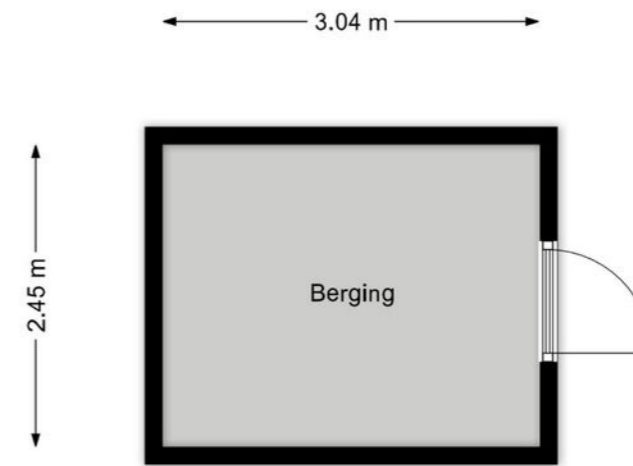
2e verdieping

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

Plattegrond



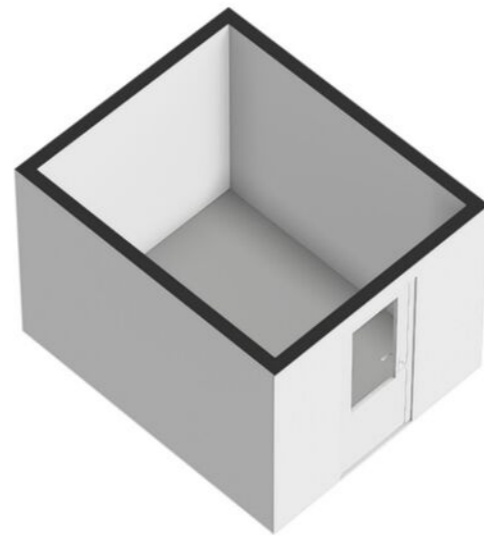
Plattegrond



Berging

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

Plattegrond



Kadastrale kaart



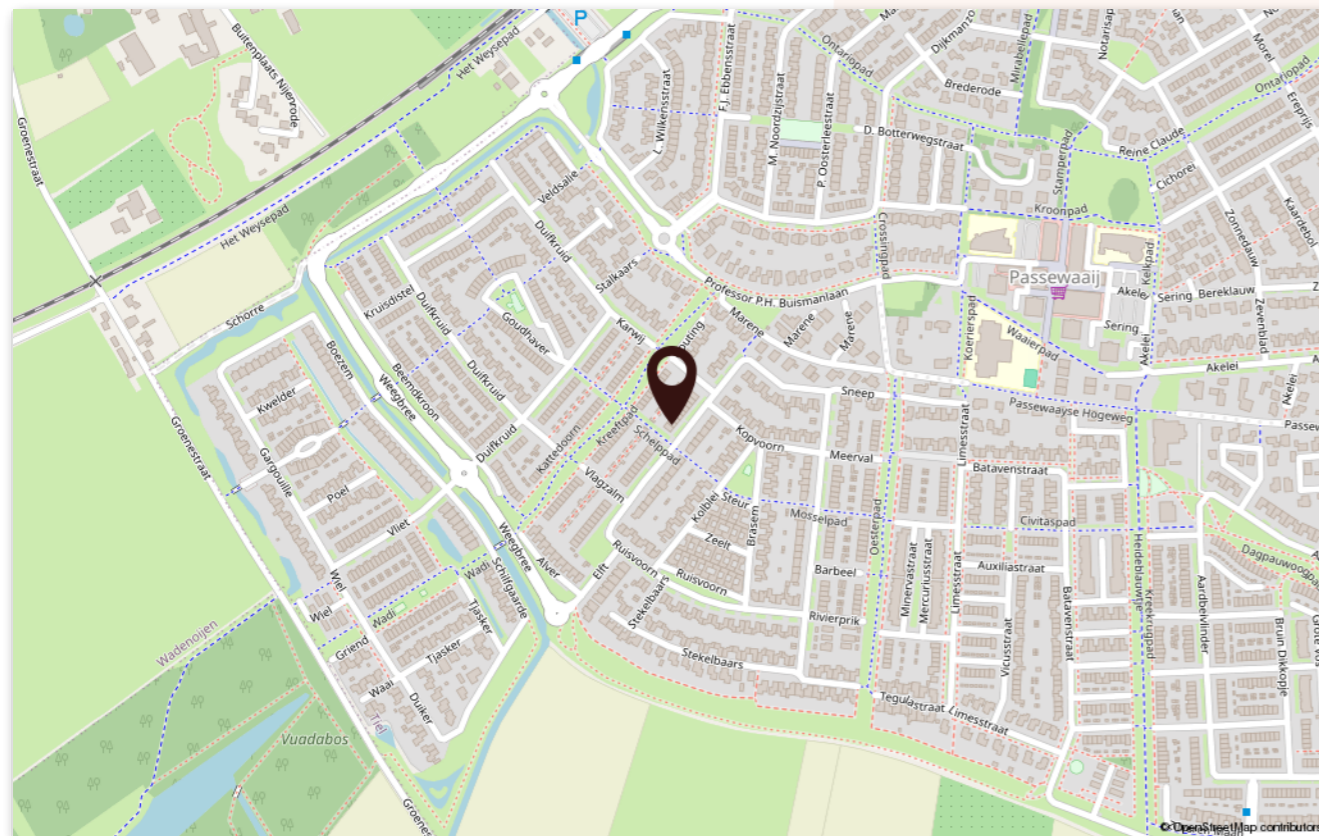
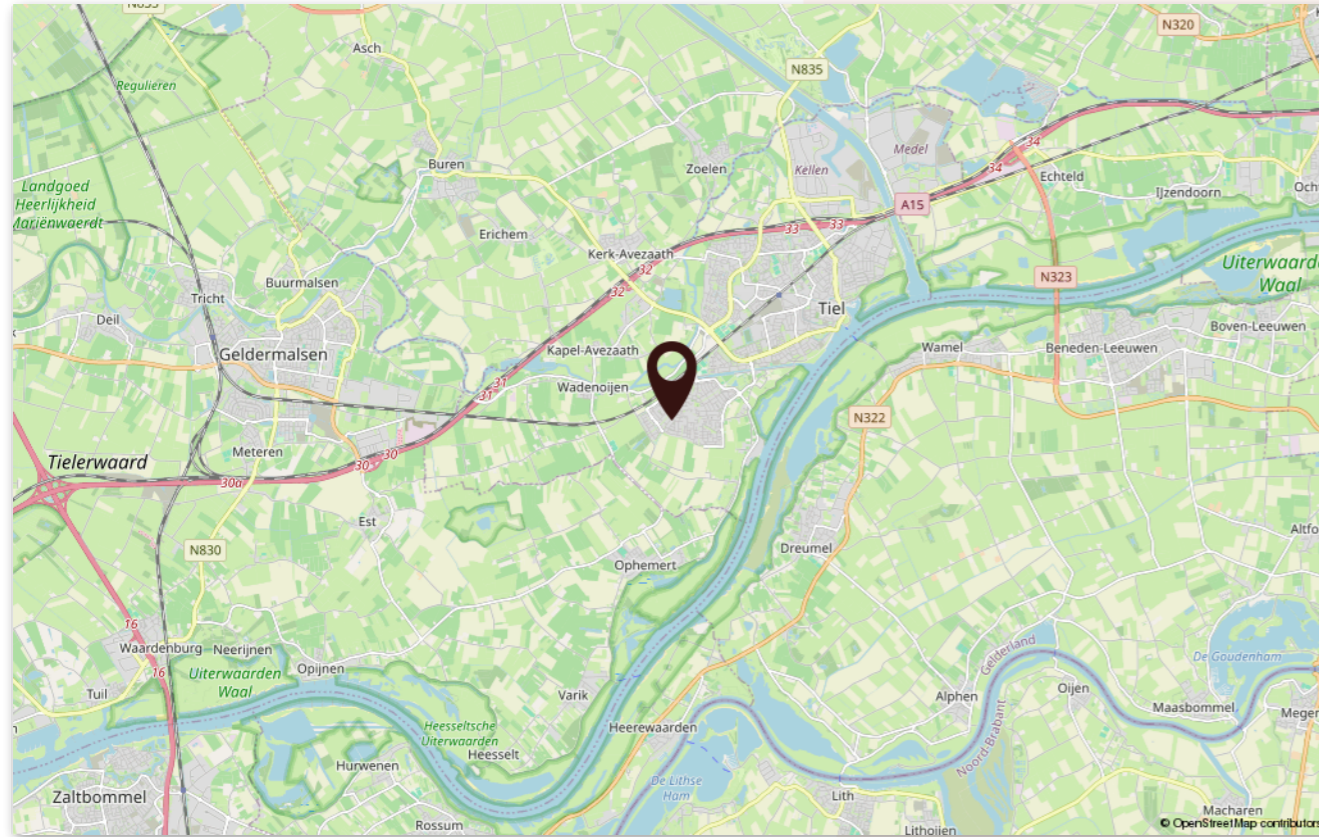
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Tiel	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1580	

— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 maart 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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Losse (hang)lampen		X	
Kledingkasten zolder	X		
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Rolgordijnen	X		
Jaloezieen	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Houten vloer(delen)	X		
Laminaat	X		
Radiatorafwerking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
(Gas) fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven/combimagnetron	X		
Koelkast	X		
Vriezer	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	X		
Toiletrolhouder	X		
Toiletborstel(houder)	X		
Fontein	X		
Douche (cabine/scherm)	X		
Wastafel	X		
Badkamer Toilet	X		
Badkamer Toiletrolhouder	X		
Badkamer Toiletborstel(houder)	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		x	
(Voordeur)bel		x	
Alarminstallatie		x	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Bepanting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	

Woon koppel

MAKELAARDIJ



Jeudestraat 94, 4011 GN - Zoelen
0344 23 45 23 | info@woonkoppel.nl

[woonkoppel.nl](https://www.woonkoppel.nl)

