



Binnenmolenstraat 18 en 20 ong., 4001 MR Tiel

Vraagprijs nummer 18: € 485.000,00 vrij op naam

Vraagprijs nummer 20: € 495.000,00 vrij op naam



Rianne de Wit Makelaardij B.V.
Doejenburg 207
4021 HR, MAURIK
Tel: 0344-219024
E-mail: rianne@riannedewit.nl
www.riannedewit.nl

Omschrijving

Binnenmolenstraat 18 en 20 ong., 4001 MR Tiel

#Twee-onder-één-kap-stadswoningen
#Nieuw te bouwen
#Gasloos en met warmtepomp

Helemaal van nu!

Wonen waar sfeer en toekomst elkaar ontmoeten. Op deze aantrekkelijke inbreidingslocatie midden in de stad realiseren we twee prachtige twee-onder-een-kapwoningen die de karakteristieke uitstraling van de buurt behouden en tegelijk het gemak en comfort van moderne nieuwbouw bieden. De woningen zijn volledig gasloos en duurzaam uitgevoerd met zonnepanelen en een warmtepomp, zodat je energiekosten omlaag gaan en je klaar bent voor morgen.

Praktisch en doordacht: via de stijlvolle, overdekte poort tussen de huizen loop je eenvoudig naar de achtertuin; handig voor kinderen en fietsen. Elke woning heeft een ruime berging voor je fiets en tuingereedschap en een goed benutbare achtertuin waar je heerlijk kunt zonnen of spelen. Binnen ervaar je veel licht, slimme indeling en afwerking die ruimte en rust creëert. De woningen zijn perfect voor gezinnen of voor twee personen die wel wat extra leefcomfort willen.

Waarom kiezen voor dit project?

Toplocatie: centraal in de stad, dichtbij voorzieningen en openbaar vervoer.
Duurzaam: volledig gasloos, zonnepanelen en warmtepomp voor lagere lasten.
Slim ontwerp: overdekte poort naar de tuin, aparte berging voor fietsen.
Toekomstbestendig en onderhoudsarm: nieuwbouwkwaliteit met karakter.

De kavelgrootte:

Woning 1 - Binnenmolenstraat 20 - circa 173 m²
Woning 2 - Binnenmolenstraat 18 - circa 160 m²

De woonoppervlakte:

Woning 1 - Binnenmolenstraat 20 - circa 104 m² / bij optie met aanbouw: circa 118 m²
Woning 2 - Binnenmolenstraat 18 - circa 104 m² / bij optie met aanbouw: circa 118 m²



Rianne de Wit Makelaardij B.V.
Doejenburg 207
4021 HR, MAURIK
Tel: 0344-219024
E-mail: rianne@riannedewit.nl
www.riannedewit.nl

De woonoppervlakte is verdeeld in een L-vormige woonkamer met open keuken. Op de verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer van ruim 8 m² en een separaat toilet. Via een vlizotrap kom je op de zolder, waar je flink wat opbergruimte hebt.

Optioneel is een aanbouw van 2,40 meter diep, waarbij er een bijkeuken ontstaat, de verplaatsing van de keuken mogelijk is en de leefruimte dus een totaal andere beleving krijgt. Zie voor de andere indeling: de plattegrond 'optie'-tekening.

Qua afwerking worden de woningen voorzien van afwerkvloeren, sanitair, wand- en vloertegels. Omdat je zelf graag jouw eigen keuze maakt m.b.t. de keuken, hebben we besloten deze keuze vrij te maken. Er ligt een weloverwogen plan qua leidingen klaar, dus je kan de keukenlook zelf kiezen. Mocht je toch een andere indeling wensen, dan denken we graag met je mee.

De woning wordt aangeboden met toepassing van de Nieuwbouwgarantieregeling van Stichting BouwGarant.

Over Tiel:

Tiel staat bij velen bekend om Flipje, het figuurtje van jamfabriek 'De Betuwe', alsmede het Fruitcorso en Appelpop. Tiel heeft een hoog voorzieningenniveau en beschikt over instellingen voor o.a. zorg, welzijn, sport, basis- en voortgezet onderwijs. De Hanzestad Tiel heeft bijna 43.000 inwoners en ligt tussen de Waal, de Linge en het Amsterdam-Rijnkanaal aan de A15. Het NS-station ligt op loopafstand van deze woning. Het stadscentrum met het filmtheater/schouwburg 'Agnietenhof', de bibliotheek en diverse gezellige restaurants, terrassen en het zicht op rivier de Waal met haar kade ligt allemaal op 10 minuutjes fietsen. De steden Utrecht, Arnhem, Nijmegen en Den Bosch zijn prima te bereiken. Tiel ligt ideaal centraal!

Indien je belangstelling hebt voor deze woningen, ben je van harte welkom voor een informatiegesprek.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 485.000,00 vrij op naam en € 495.000,00 vrij op naam
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Perceeloppervlakte	: Circa 160 m ² en circa 173 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 104 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2026
Ligging	: In centrum
Hoofdtuin	: Achtertuin gelegen op het westen, circa 60 m ²
Houten berging	: 5 m ²
Verwarming	: Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie

Locatie

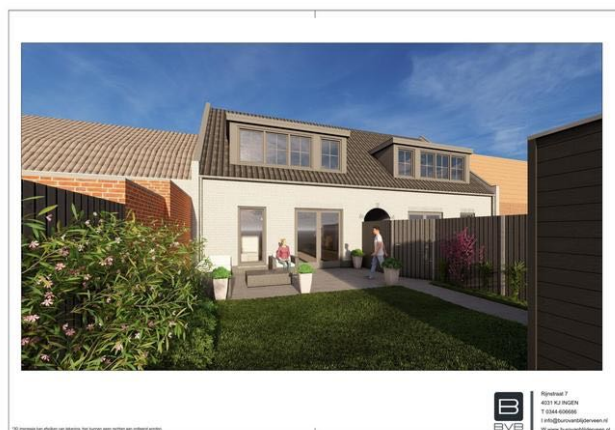
Binnenmolenstraat 18
4001 MR TIEL



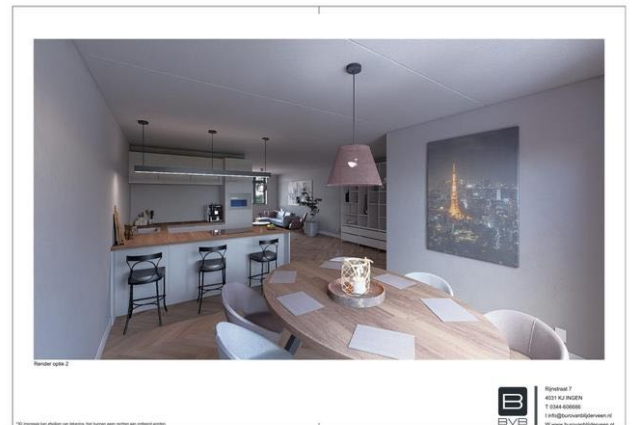
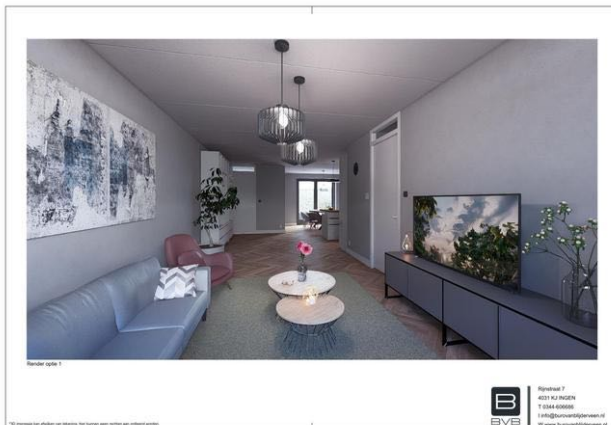
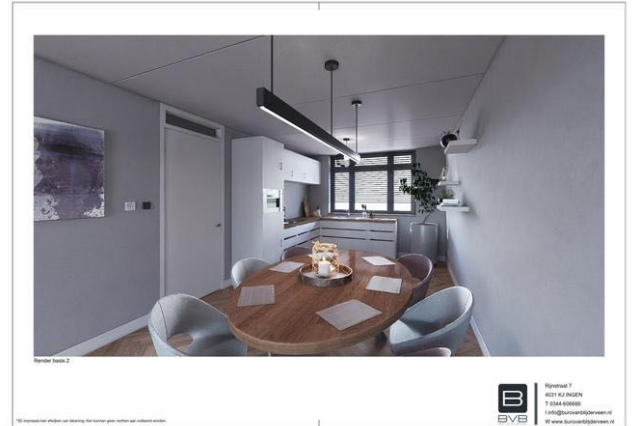
Foto's



Foto's



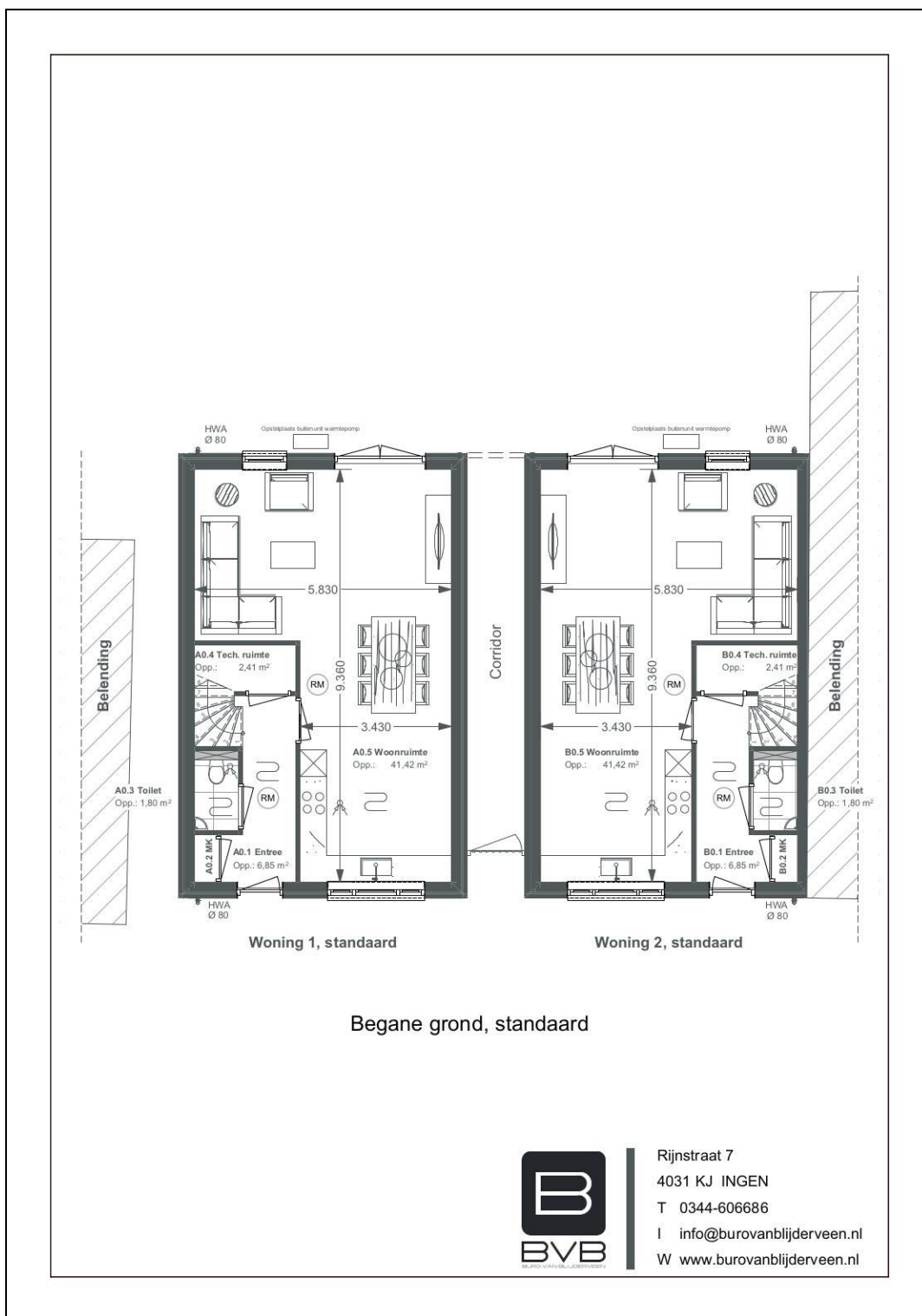
Foto's



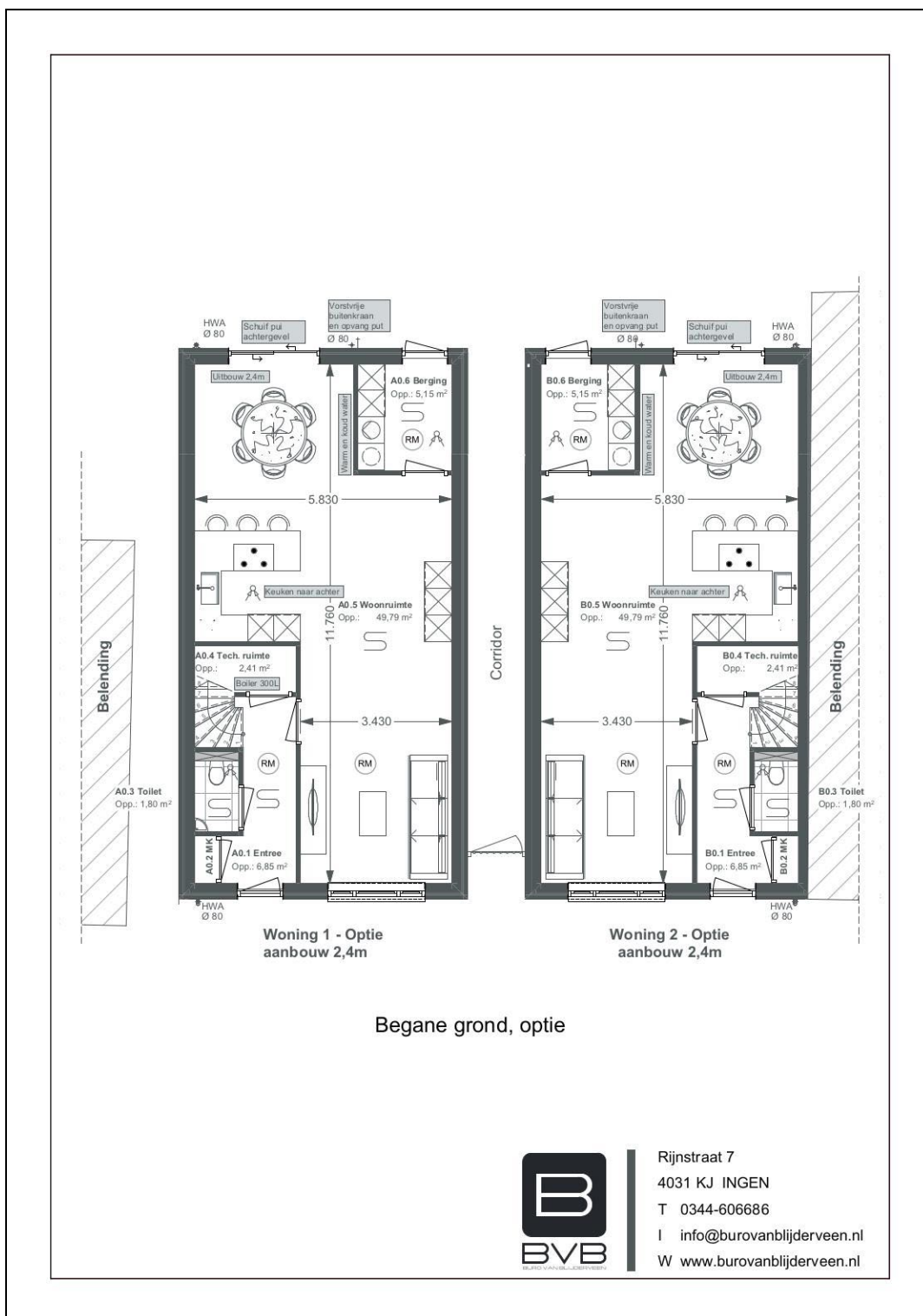
Kadastrale kaart



Begane grond, standaard

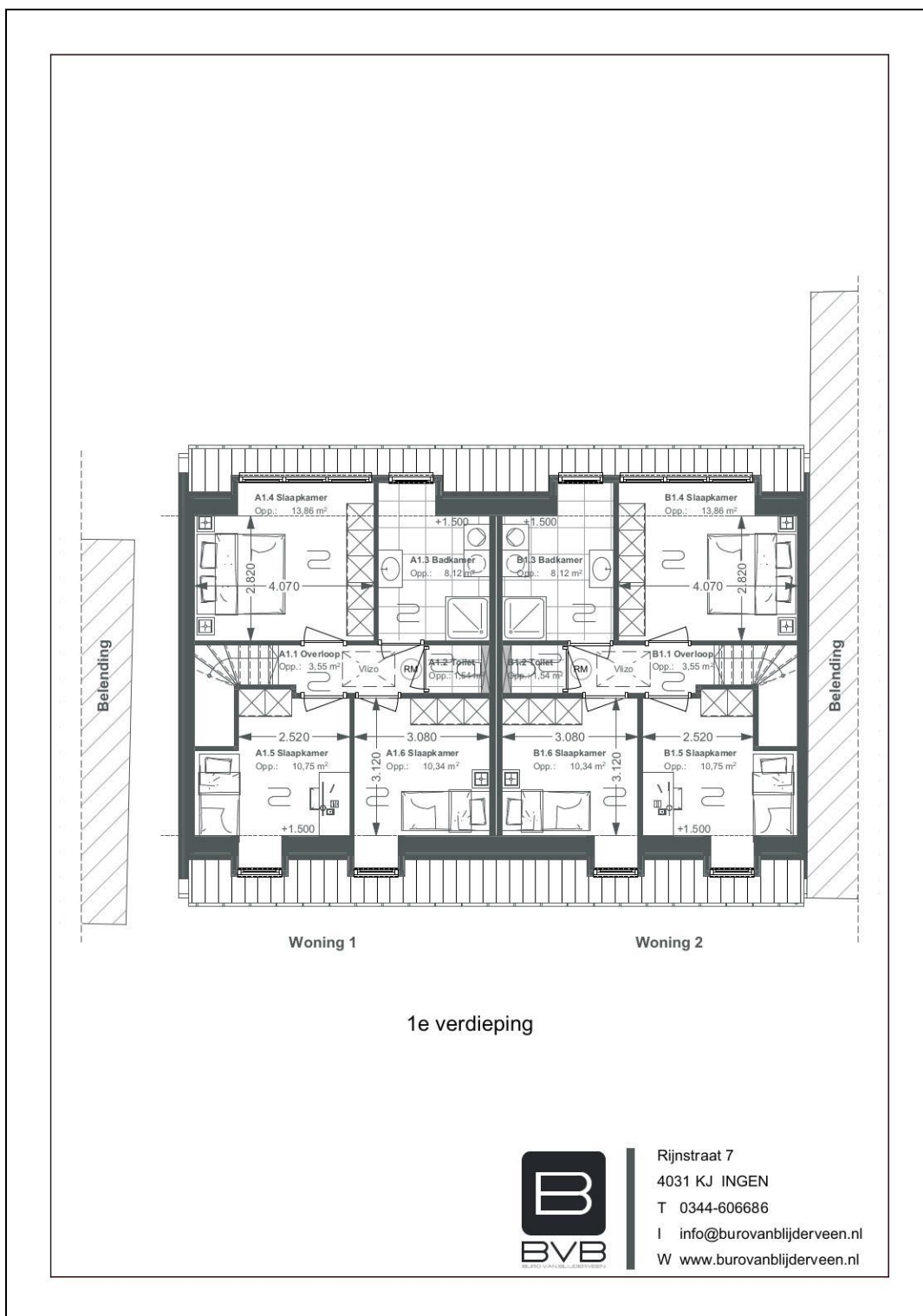


Begane grond, optie

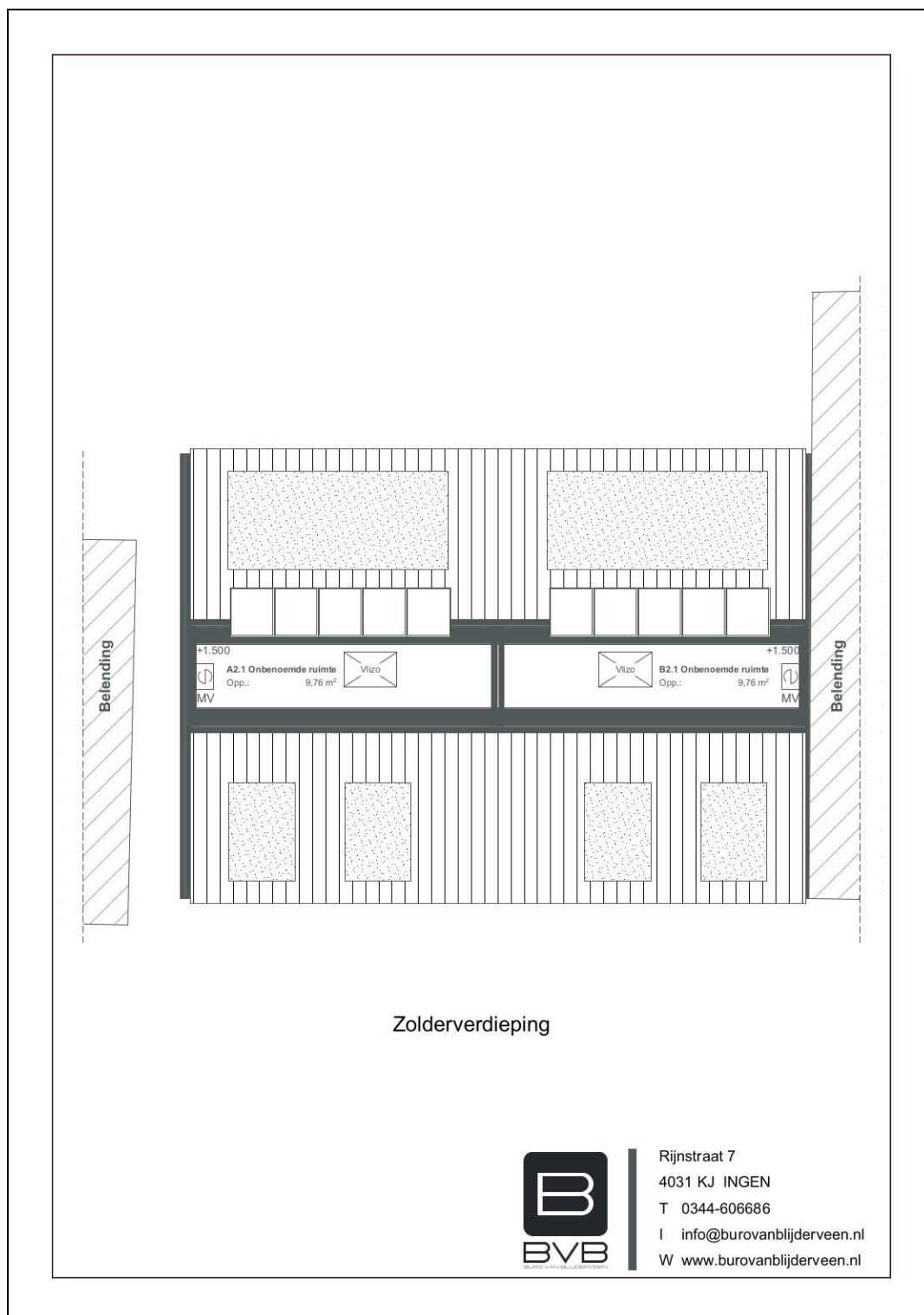


Rijnstraat 7
 4031 KJ INGEN
 T 0344-606686
 I info@burovanblijderveen.nl
 W www.burovanblijderveen.nl

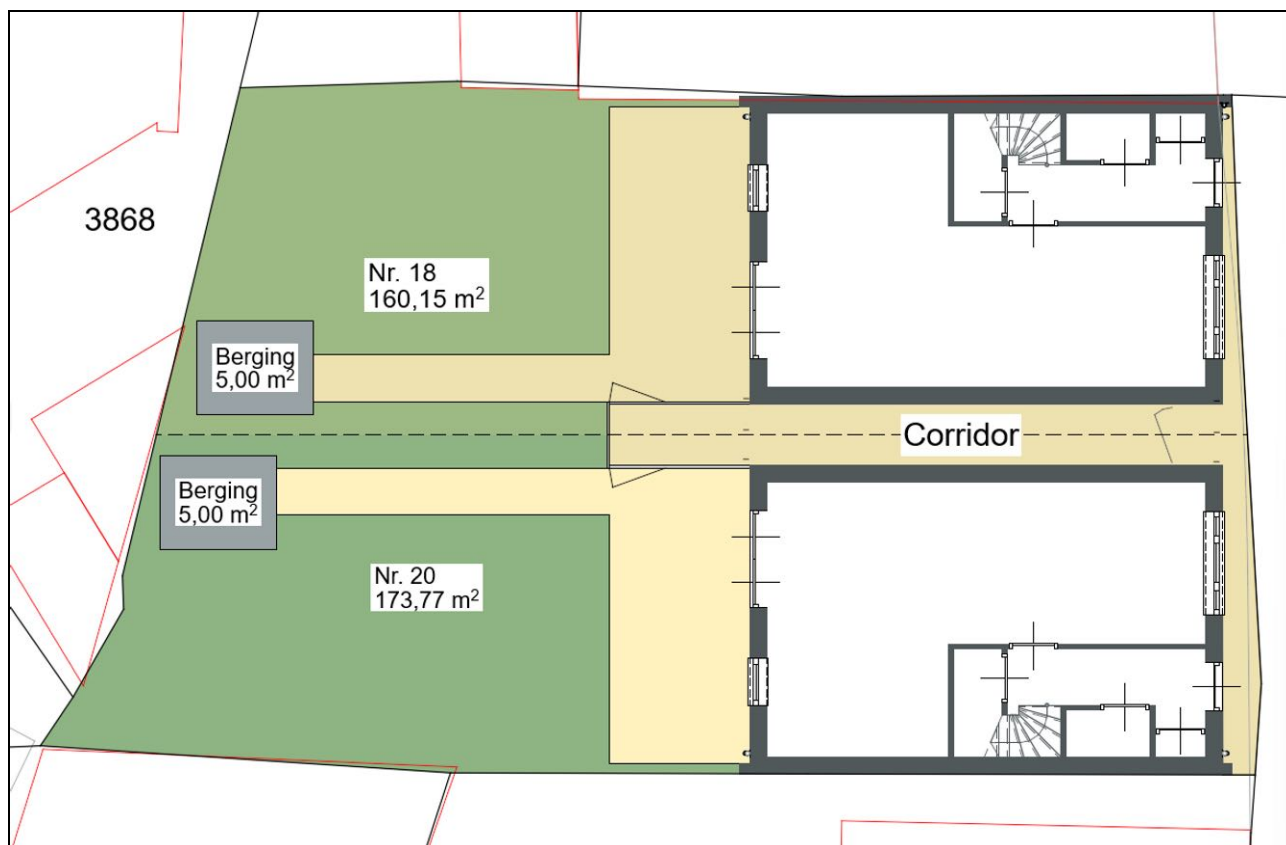
1e Verdieping



Zolderverdieping



Situatieschets





Rianne de Wit Makelaardij B.V.
Doejenburg 207
4021 HR, MAURIK
Tel: 0344-219024
E-mail: rianne@riannedewit.nl
www.riannedewit.nl

Rianne de Wit Makelaardij

Op en top dienstverlening is wat je mag verwachten van jouw makelaar.

De koop of verkoop van een huis is de aankondiging van een nieuw begin. Het sluit een periode af. Van geluk, van verdriet. Een nieuwe baan, een nieuw dorp. Kinderen, relatie, groter of juist kleiner wonen.

Dan zoek je een makelaar die zo efficiënt mogelijk je doel bereikt. Een makelaar die het anders doet dan de doorsnee makelaar. Die liever vol vertrouwen samen met jou nog een kop koffie (of glas champagne) drinkt om te vieren dat het doel is bereikt.

Wil je ook dat gevoel? Neem dan vrijblijvend contact op met Rianne de Wit Makelaardij.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Rianne de Wit Makelaardij B.V.
Doejenburg 207
4021 HR, MAURIK
Tel: 0344-219024

E-mail: rianne@riannedewit.nl