

Woonkoppel

MAKELAARDIJ



Burgemeester De Cock van Opijnenstraat 29

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

 121 m²

 175 m²

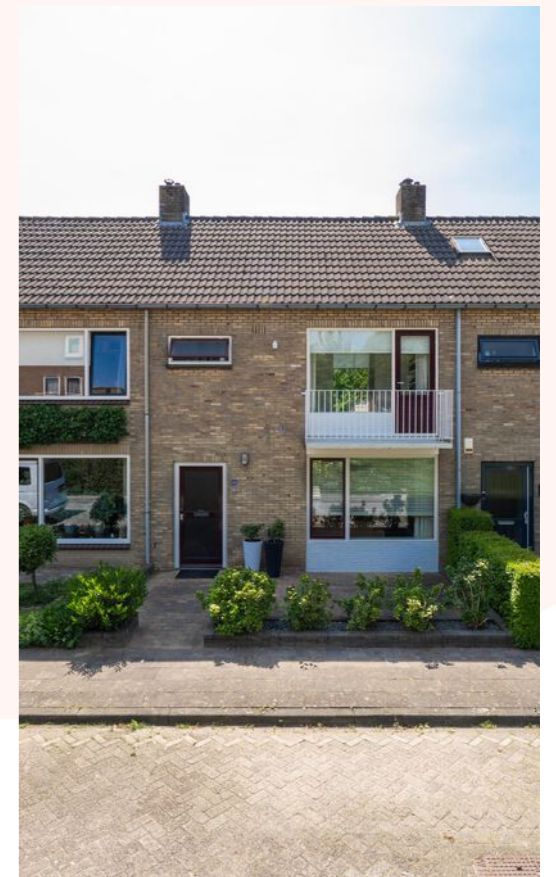
Vraagprijs € 395.000,- k.k.
Bouwjaar 1963
Woonoppervlakte 121 m²
Externe bergruimte 9 m²
Perceel 175 m²
Inhoud 403 m³
Aantal kamers 5 (4 slaapkamers)
Ligging aan rustige weg, in woonwijk,
vrij uitzicht

Energielabel D
Isolatie dakisolatie, HR glas

Verwarming cv ketel
Warm water cv ketel
Cv-ketel Remeha Avanta (2010,
Eigendom)



Verrassend ruimtelijk



Omschrijving

Sommige huizen verrassen je pas echt zodra je binnenstapt. Dit is er zo één. Aan de rand van de geliefde Burgemeesterswijk woon je hier op een plek waar rust, ruimte en gemak moeiteloos samenkomen. Alles wat je dagelijks nodig hebt ligt binnen handbereik; winkels, scholen en voorzieningen bevinden zich op korte afstand, terwijl je thuis juist geniet van een groene, rustige woonomgeving. Een wijk die volop in ontwikkeling is en daarmee alleen maar aantrekkelijker wordt.

Wat direct opvalt, is het vrije uitzicht. Geen muren van steen voor je neus, maar groen, lucht en ruimte. Een uitzicht dat nooit verveelt en iedere dag opnieuw voor een gevoel van vrijheid zorgt. Precies dat gevoel loopt als een rode draad door deze woning.

Binnen word je verrast door de royale leefruimte. Dankzij de uitbouw is hier een woonkamer ontstaan waar het hele gezin met gemak samenkomt. Aan de voorzijde geniet je vanuit de zithoek opnieuw van dat fraaie uitzicht, terwijl de achterzijde juist uitnodigt tot lange diners, gezellige avonden en spontane etentjes. De ruimte voor een grote eettafel is er volop; familie, vrienden of een combinatie van beiden, iedereen schuift hier moeiteloos aan. Voor extra gemak is er in de woonkamer een 5 kw airco aanwezig voor koelen en verwarmen.

De keuken sluit daar naadloos op aan. Modern, stijlvol en voorzien van een indrukwekkend werkblad waar koken bijna vanzelf leuk wordt. Praktisch ingericht met veel bergruimte en helemaal uitgevoerd in de smaak van nu. Hier hoeft je werkelijk niets meer aan te doen.

Ook de achtertuin voelt verrassend ruim aan. Doordat de bebouwing achter de woning laag is, blijft het open karakter behouden en geniet je van veel privacy. De zonnige ligging op het zuiden maakt het plaatje compleet. Van de eerste zonnestralen in de ochtend

tot een heerlijke zomeravond in de laatste zon; hier pak je elk moment van de dag mee.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, maar behoudt tegelijkertijd een groene en sfeervolle uitstraling. Verschillende zitplekken zorgen ervoor dat je altijd een fijn plekje vindt. En dan is er nog de overkapping: dé plek waar borrels langer duren dan gepland en waar mooie herinneringen worden gemaakt. Met een berging en achterom is ook het praktische gedeelte uitstekend geregeld.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers. Dankzij de rechte muren zijn alle kamers optimaal in te delen en goed te benutten. De ouderslaapkamer beschikt bovendien over airconditioning, waardoor ook warme zomernachten aangenaam blijven. De badkamer heeft een moderne uitstraling met een strakke inloopdouche en stijlvol wastafelmeubel. Extra prettig is het separate toilet op deze verdieping.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Een volwaardige woonlaag met betonnen vloer, een kunststof dakkapel en veel daglicht. Hier is een royale vierde slaapkamer gerealiseerd, maar ook werken aan huis, hobbyruimte of een speelkamer behoren tot de mogelijkheden.

Een woning die op papier al veel te bieden heeft, maar in werkelijkheid nog veel meer indruk maakt. Een heerlijk familiehuus met verrassend veel leefruimte, een zonnige tuin, vier slaapkamers en een uitzicht waar je iedere dag van geniet. Gelegen op een centrale plek in Tiel, met alles dichtbij, maar zonder de drukte. Een huis waar je je direct thuis voelt.



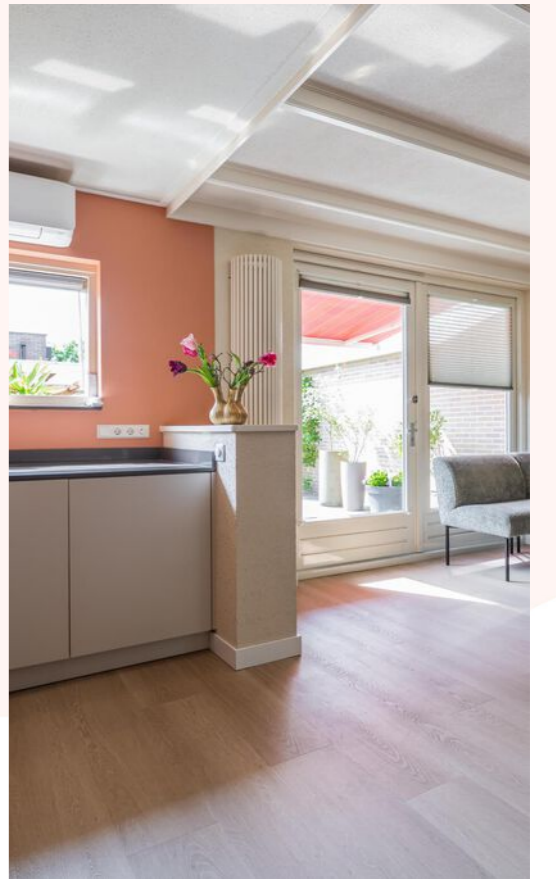
Scan de QR-code
voor de video





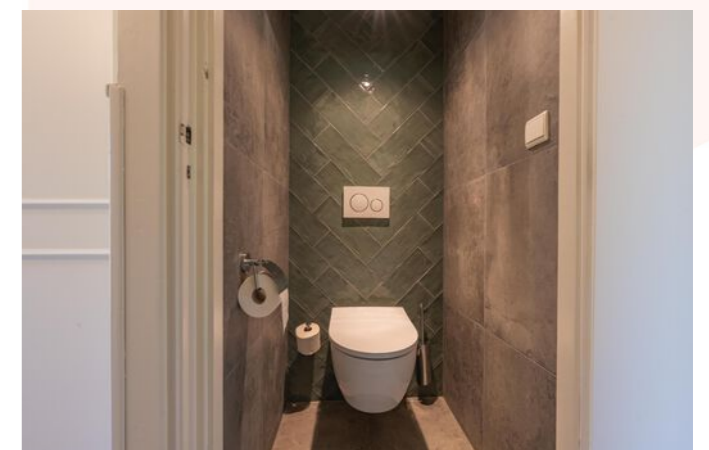
Samenvattend

- ideaal gezinshuis
- royale tussenwoning
- vrij uitzicht over groen
- royale uitbouw
- fraaie en ruime keuken
- moderne badkamer (2022)
- 121 m2 woongenot
- diepe tuin op het zuiden
- overkapping
- stenen berging
- 4 slaapkamers
- dakkapel
- airconditioning
- 5 zonnepanelen (eigendom)
- nabij voorzieningen







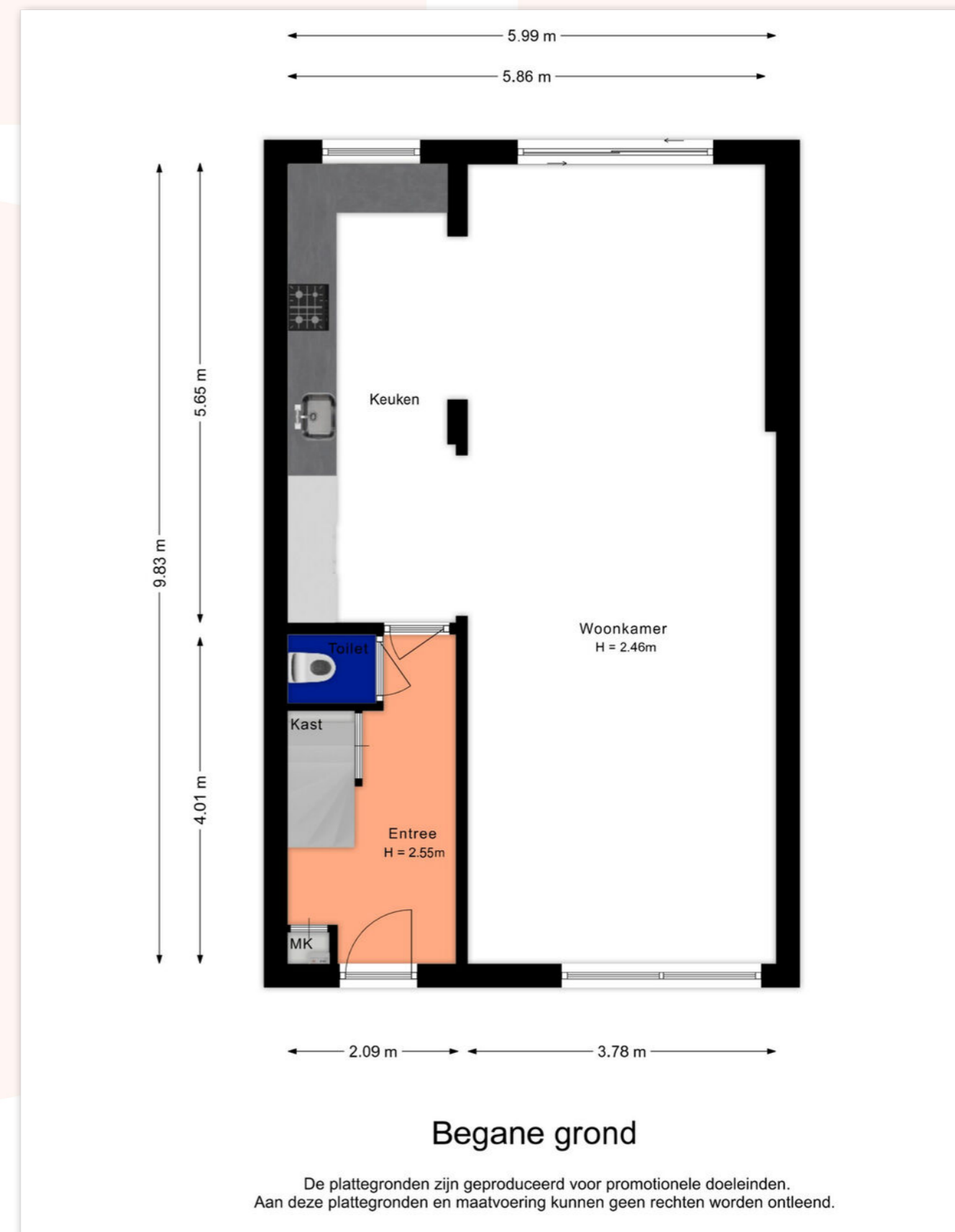




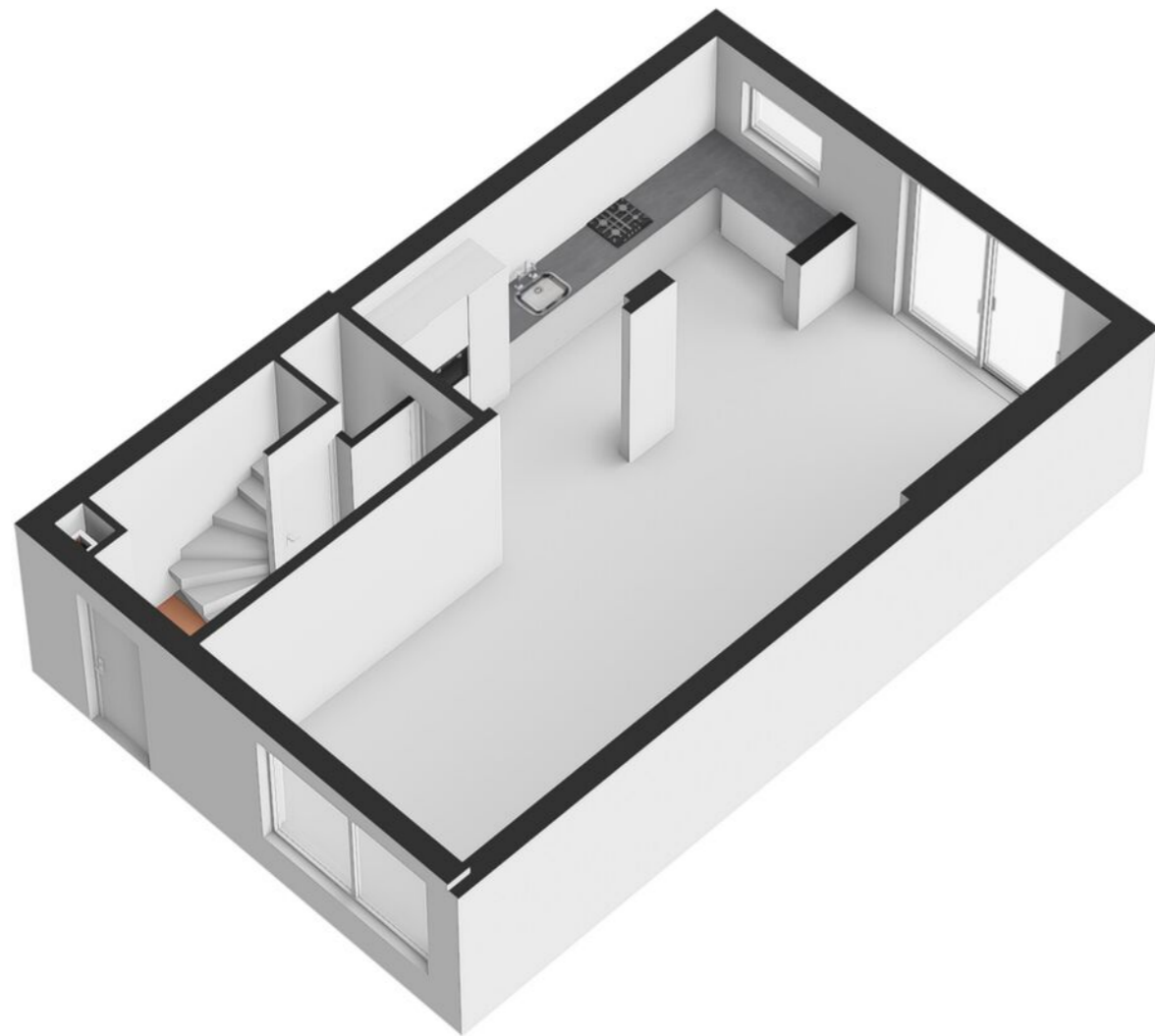




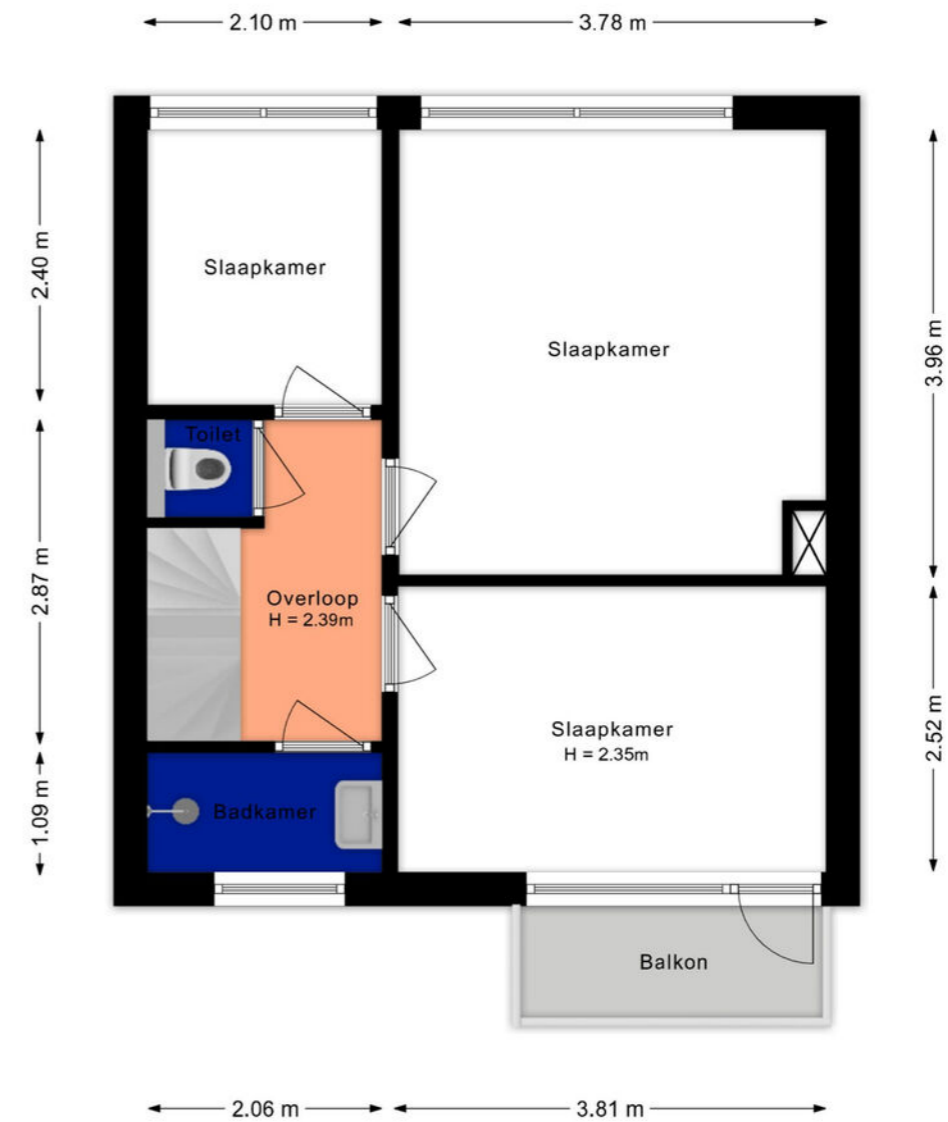
Plattegrond



Plattegrond



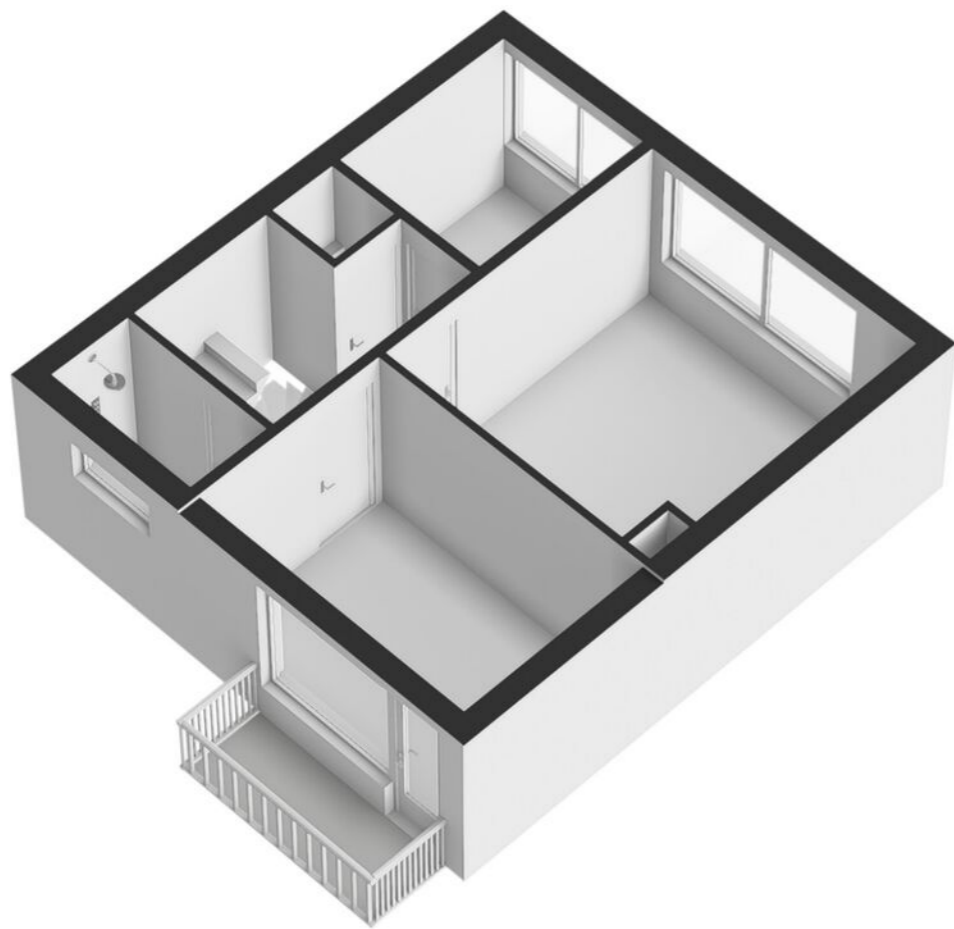
Plattegrond



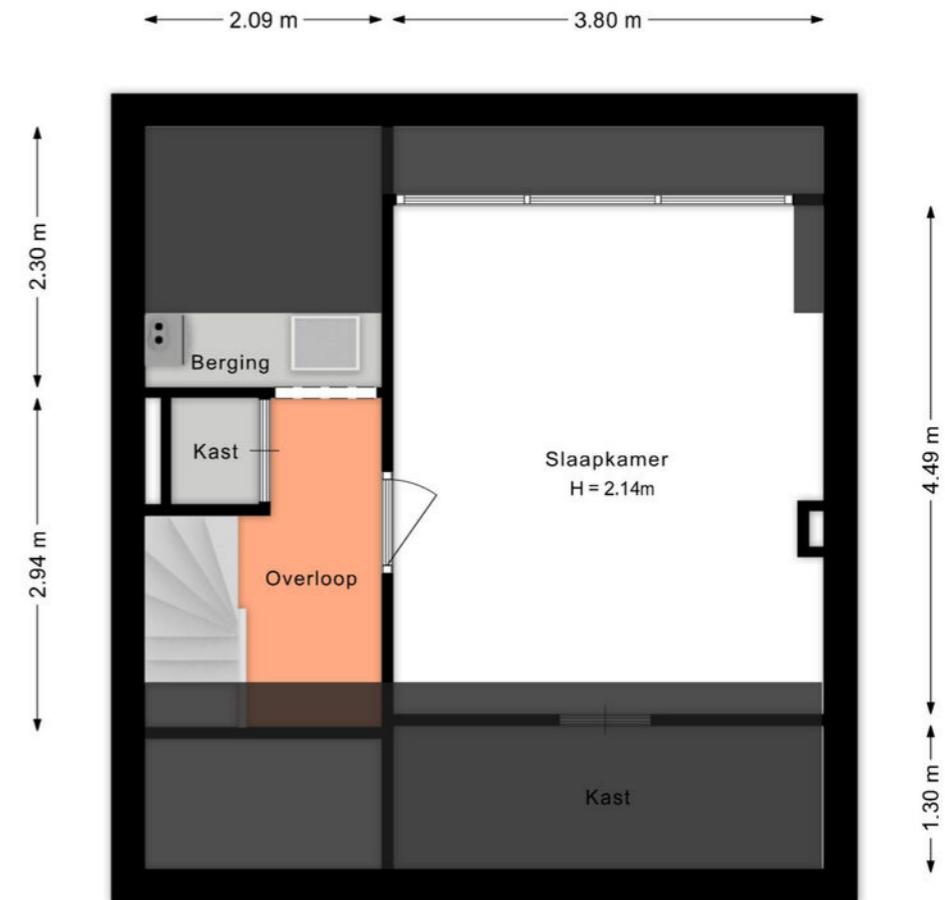
1e Verdieping

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

Plattegrond



Plattegrond



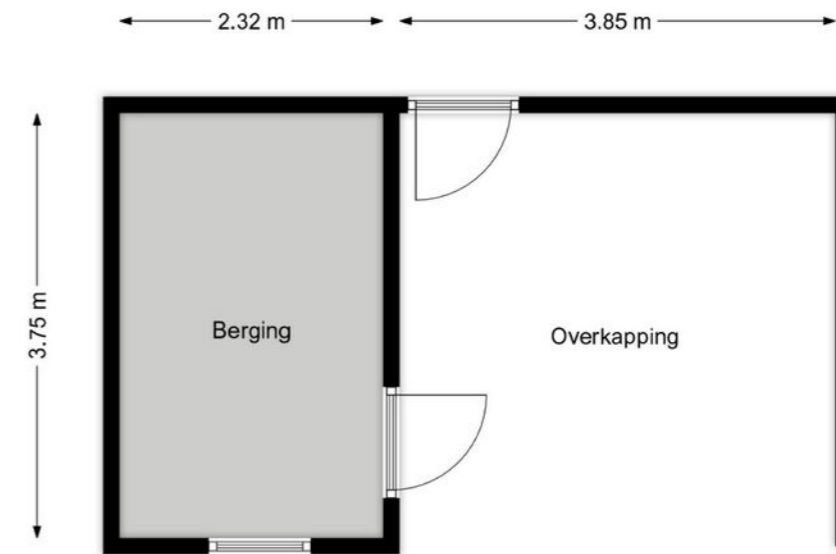
2e Verdieping

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

Plattegrond



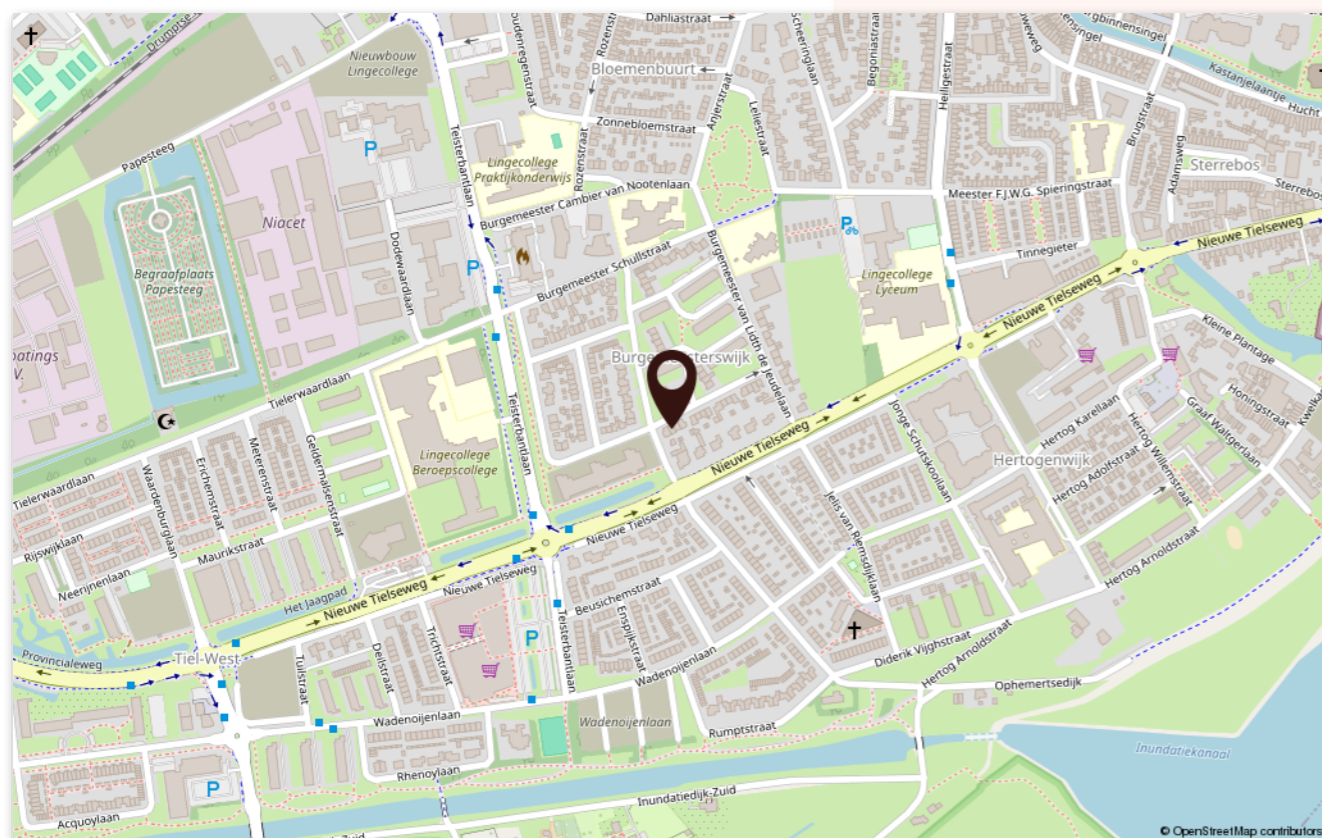
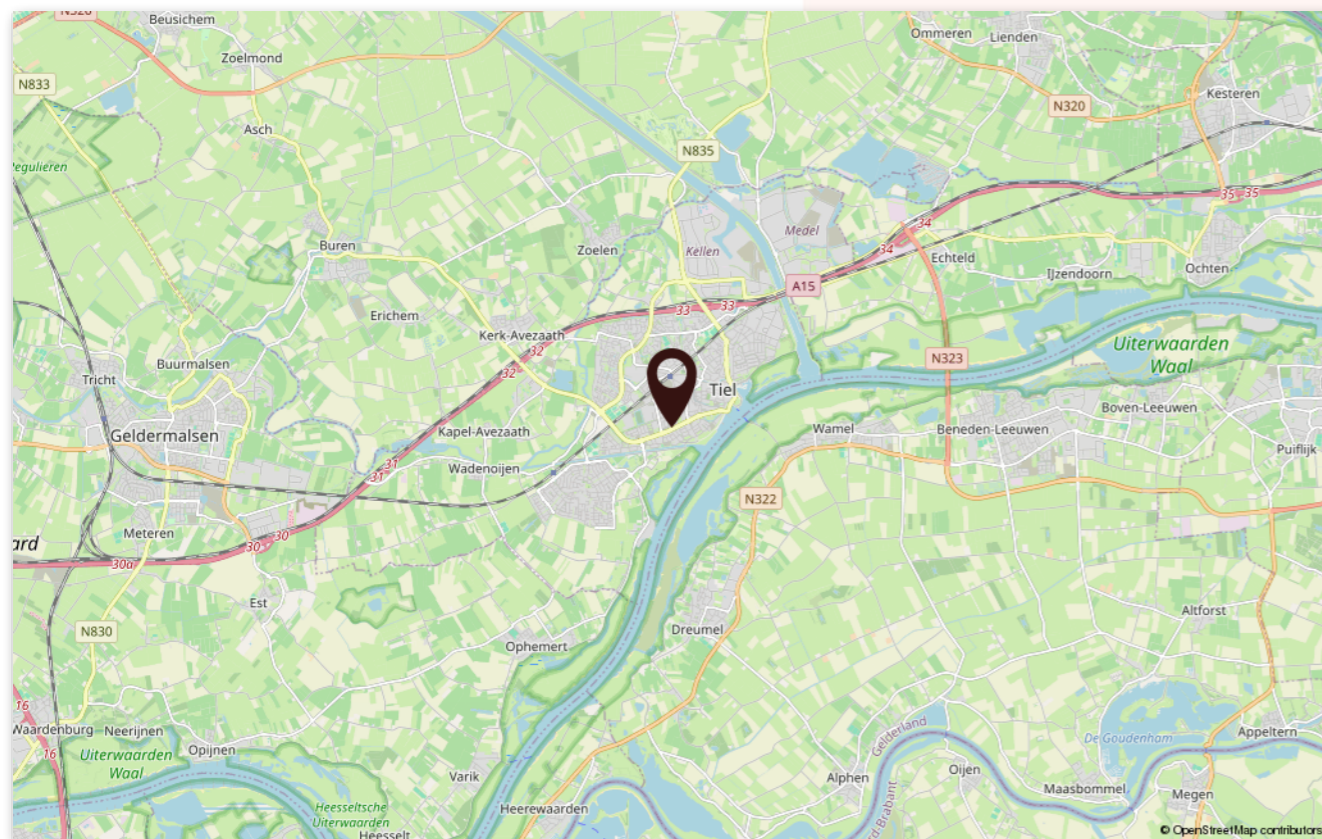
Plattegrond



Berging

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

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers		X	
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Losse (hang)lampen		X	
Gordijnrails	X		
Gordijnen	X		
Overgordijnen	X		
Lamellen	X		
Jaloezieen	X		
(Losse) horren/rolhorren	X		
Laminaat	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X	
Designradiator(en)	X		
Spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Kookplaat	X		
(Gas) fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Combi-oven/combimagnetron	X		
Koel-vriescombinatie	X		
Vaatwasser	X		
Koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	X		
Toiletrolhouder	X		
Toiletborstel(houder)	X		
Douche (cabine/scherm)	X		
Wastafel	X		
Wastafelmeubel	X		
Badkamer Toilet	X		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer Toilethouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Zonwering buiten	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

Woonkoppel

MAKELAARDIJ



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

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

