

# Woonkoppel

MAKELAARDIJ



## Aardbeivlinder 133

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



Kenmerken

6



Omschrijving

8



Plattegrond

25



Foto's

9



# Kenmerken van de woning

 156 m<sup>2</sup>

 244 m<sup>2</sup>

**Vraagprijs** € 665.000,- k.k.  
**Bouwjaar** 2017  
**Woonoppervlakte** 156 m<sup>2</sup>  
**Perceel** 244 m<sup>2</sup>  
**Inhoud** 628 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers** 5 (4 slaapkamers)  
**Ligging** aan rustige weg, in woonwijk

**Energie label** A  
**Isolatie** dakisolatie, muurisolatie,  
vloerisolatie, volledig  
geïsoleerd

**Verwarming** cv ketel, vloerverwarming  
gedeeltelijk  
**Warm water** cv ketel  
**Cv-ketel** Intergas (2017, Eigendom)



Het ideale familiehuus



# Omschrijving

Sommige huizen voelen meteen goed. Zo'n plek waar de kinderen naar buiten rennen om te spelen, waar vrienden spontaan aanschuiven aan het kookeiland en waar je na een drukke dag met een glas wijn neerploft terwijl de haard zachtjes brandt. Dit is zo'n huis.

In de jongste en misschien wel meest geliefde buurt van Passewaaij staat deze royale twee-onder-één-kapwoning klaar voor een nieuw hoofdstuk. Een huis dat met de tijd is meegegaan, waar ruimte, comfort en gezelligheid moeiteloos samenkomen en waar een gezin jarenlang met plezier kan wonen.

Het hart van het huis? Zonder twijfel de indrukwekkende leefkeuken. Dankzij de royale uitbouw is hier een fantastische plek ontstaan waar het dagelijkse leven zich vanzelf afspeelt. Ontbijten aan de bar, samen koken aan het grote kookeiland, huiswerk maken aan tafel of uitgebreid tafelen met vrienden; alles komt hier samen. De dubbele openslaande deuren zorgen ervoor dat binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen zodra de eerste zonnestrallen zich laten zien.

Ook de woonkamer voelt als een plek waar herinneringen worden gemaakt. De stijlvolle haard zorgt direct voor warmte en gezelligheid. Tegelijkertijd zorgen vloerverwarming én vloerkoeling ervoor dat het hier het hele jaar door aangenaam wonen is.

Boven wachten drie fijne slaapkamers waar iedereen zijn eigen plek heeft. Dankzij de vloerverwarming met individuele thermostaten geniet ieder gezinslid van precies de temperatuur die prettig voelt. De badkamer nodigt uit om even te ontsnappen aan de drukte van de dag, met een ruime inloofdouche én een heerlijk ligbad voor ontspannen avonden.

En dan is er nog de zolder. Een volwaardige extra verdieping die zich moeiteloos aanpast aan jouw wensen.

Een thuiswerkplek met uitzicht richting het open veld, een tienerkamer, speelruimte of hobbykamer; hier kan het allemaal. Het is zelfs mogelijk om 2 extra slaapkamers te creëren.

Buiten gaat het genieten gewoon verder. De zonnige achtertuin op het westen is met veel zorg aangelegd en biedt op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw. Terwijl de kinderen spelen, geniet jij van de rust, het groen en de privacy.

De ligging maakt het plaatje compleet. Speeltuinen, scholen, winkels en het station liggen allemaal dichtbij. Binnen enkele minuten zit je op de A15 en wandel je richting de dijk, dan word je beloond met het prachtige uitzicht over de Waal, de uiterwaarden en het karakteristieke Betuwse landschap.

Met 156 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een oprit voor twee auto's, 16 zonnepanelen, HR++ glas en energielabel A is dit niet alleen een heerlijk gezinshuis, maar ook een toekomstbestendige keuze.

Een huis waar ruimte voelt als vrijheid, waar comfort vanzelfsprekend is en waar het leven elke dag een beetje makkelijker én leuker wordt.



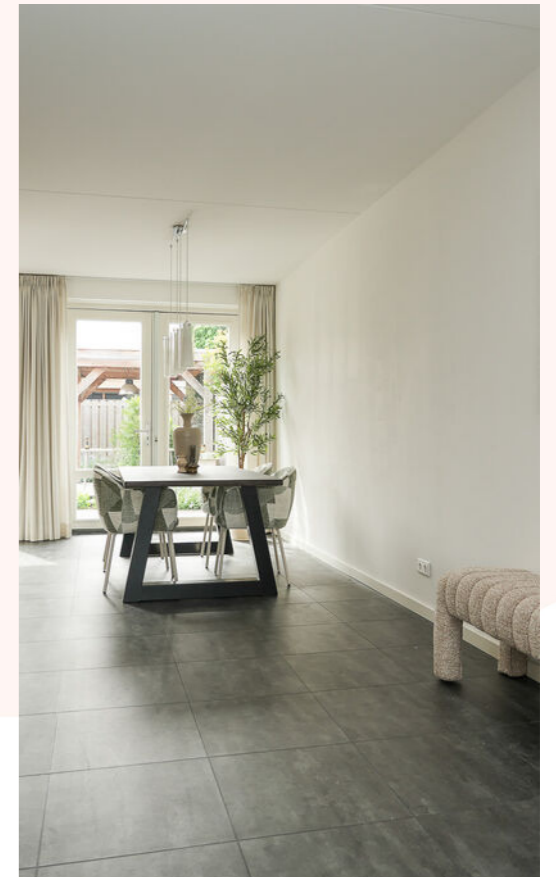
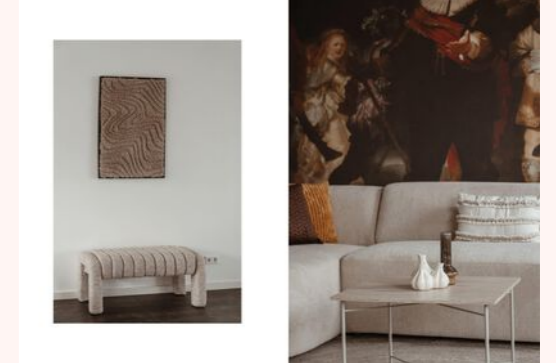
Scan de QR-code  
voor de video

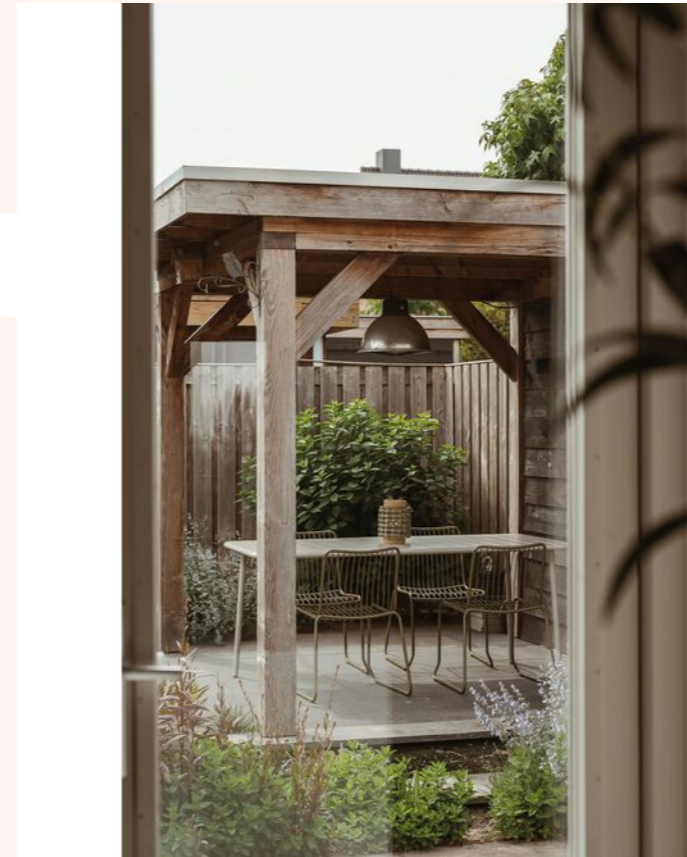




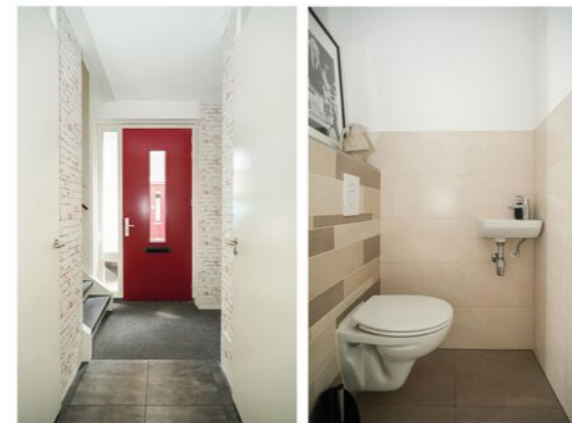
## Samenvattend

- op en top gezinshuis
- royale twee-onder-één-kapwoing
- uitbouw
- oprit voor 2 auto's
- garage
- tuin op het westen
- overkapping
- woonkeuken
- luxe keuken met semi-kookeiland
- gezellige woonkamer met erker en haardpartij
- complete badkamer met o.a. ligbad en inloopdouche
- 3 slaapkamers op de 1e verdieping
- mogelijkheid voor 2 extra slaapkamers op de tweede verdieping
- zeer goed geïsoleerd
- energielabel A!
- 16 zonnepanelen (eigendom)
- fraaie ligging
- geliefde kindvriendelijke woonwijk

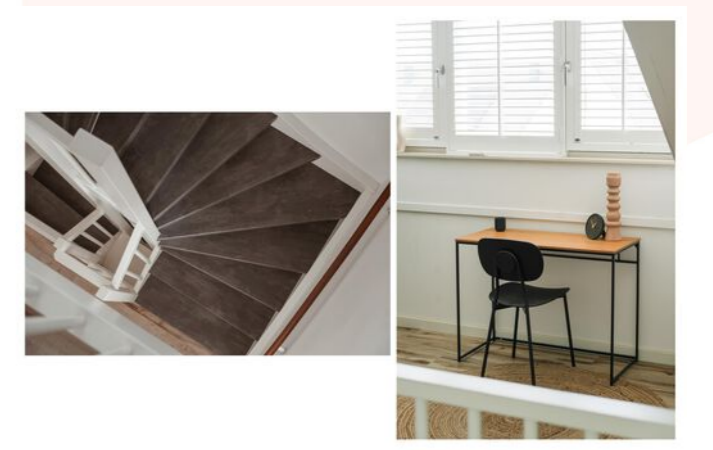




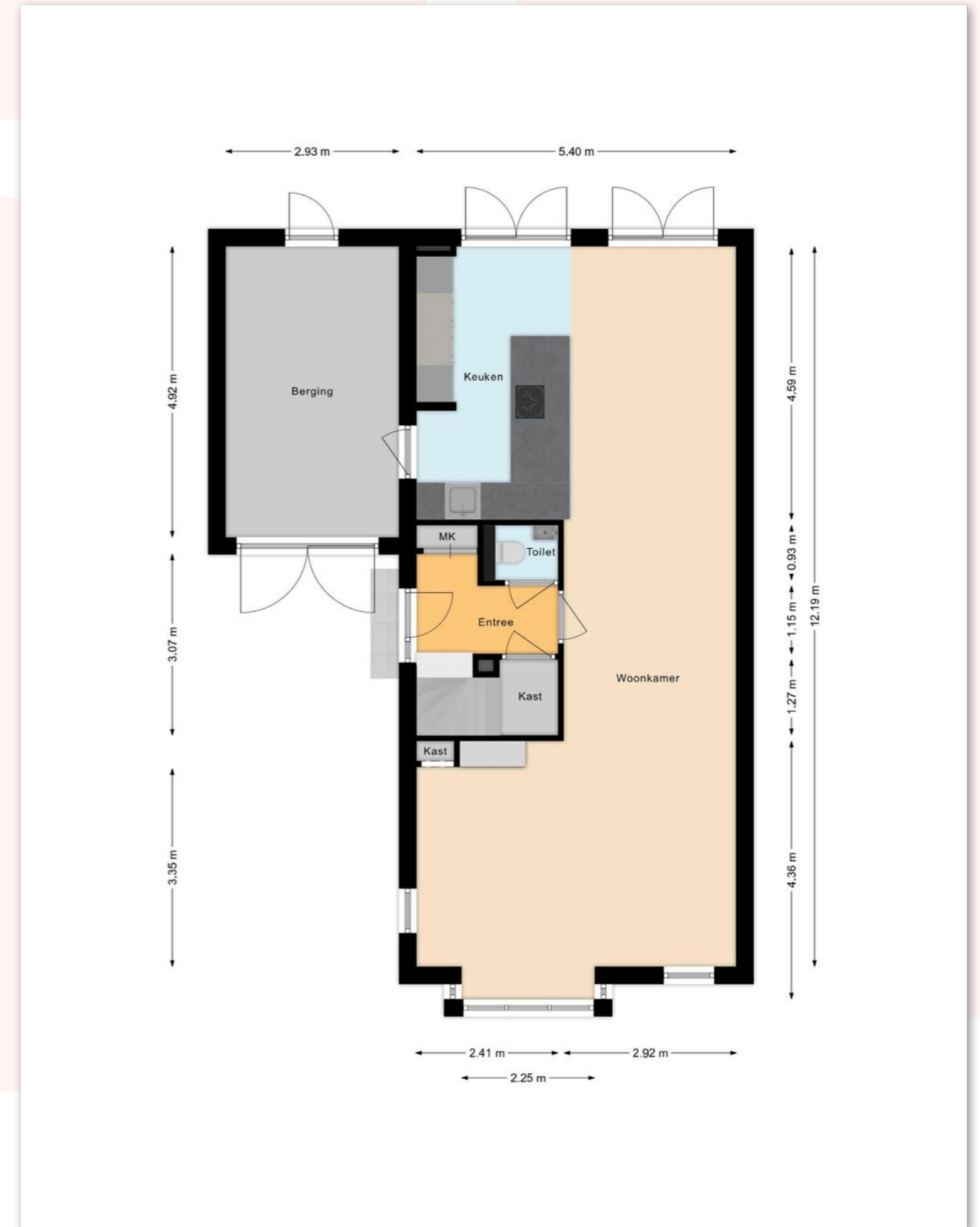




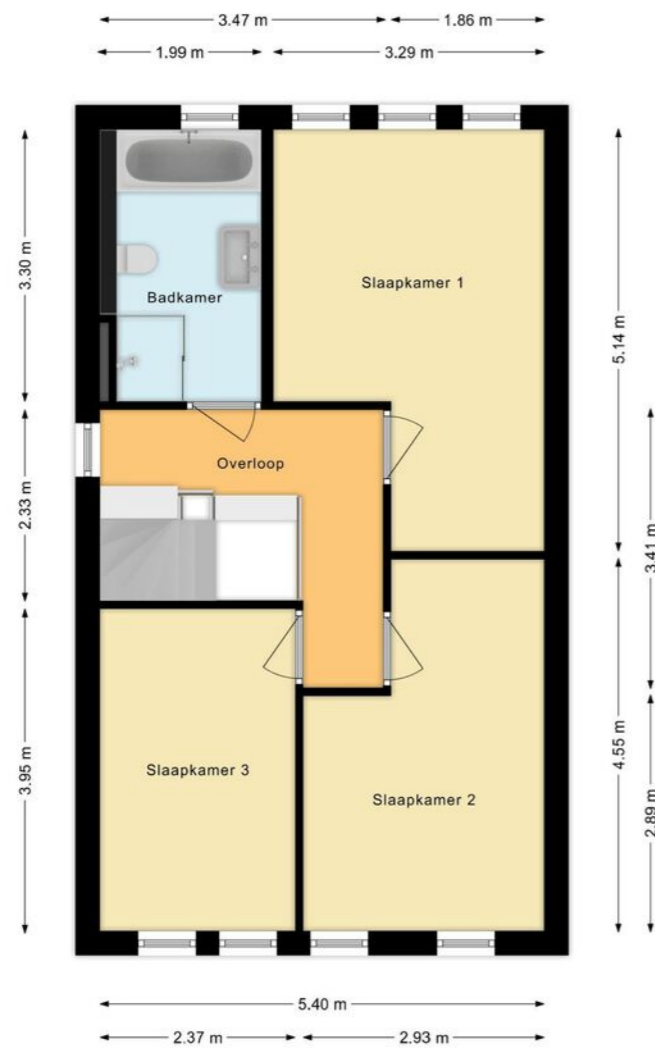




# Plattegrond



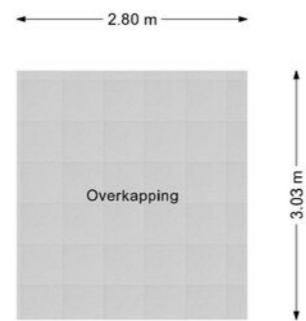
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart

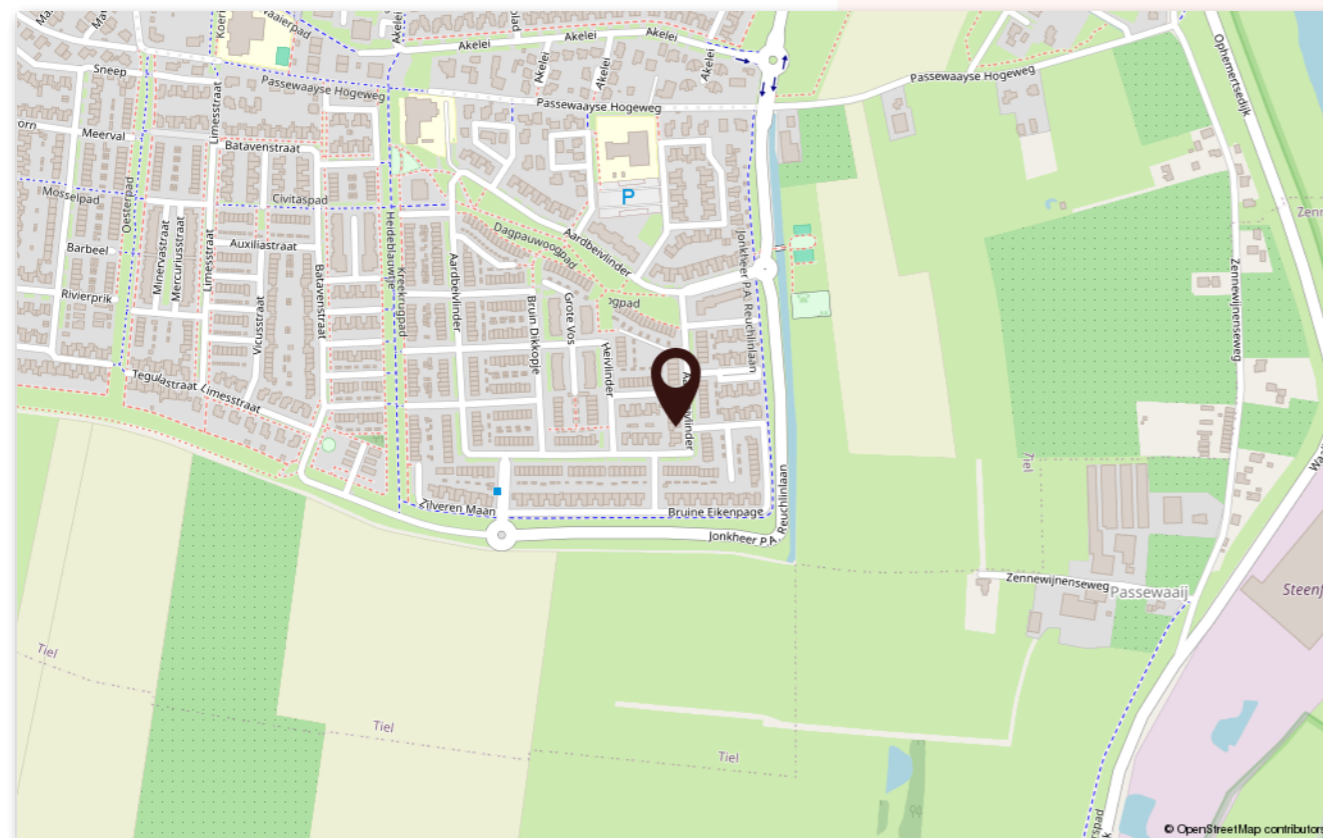
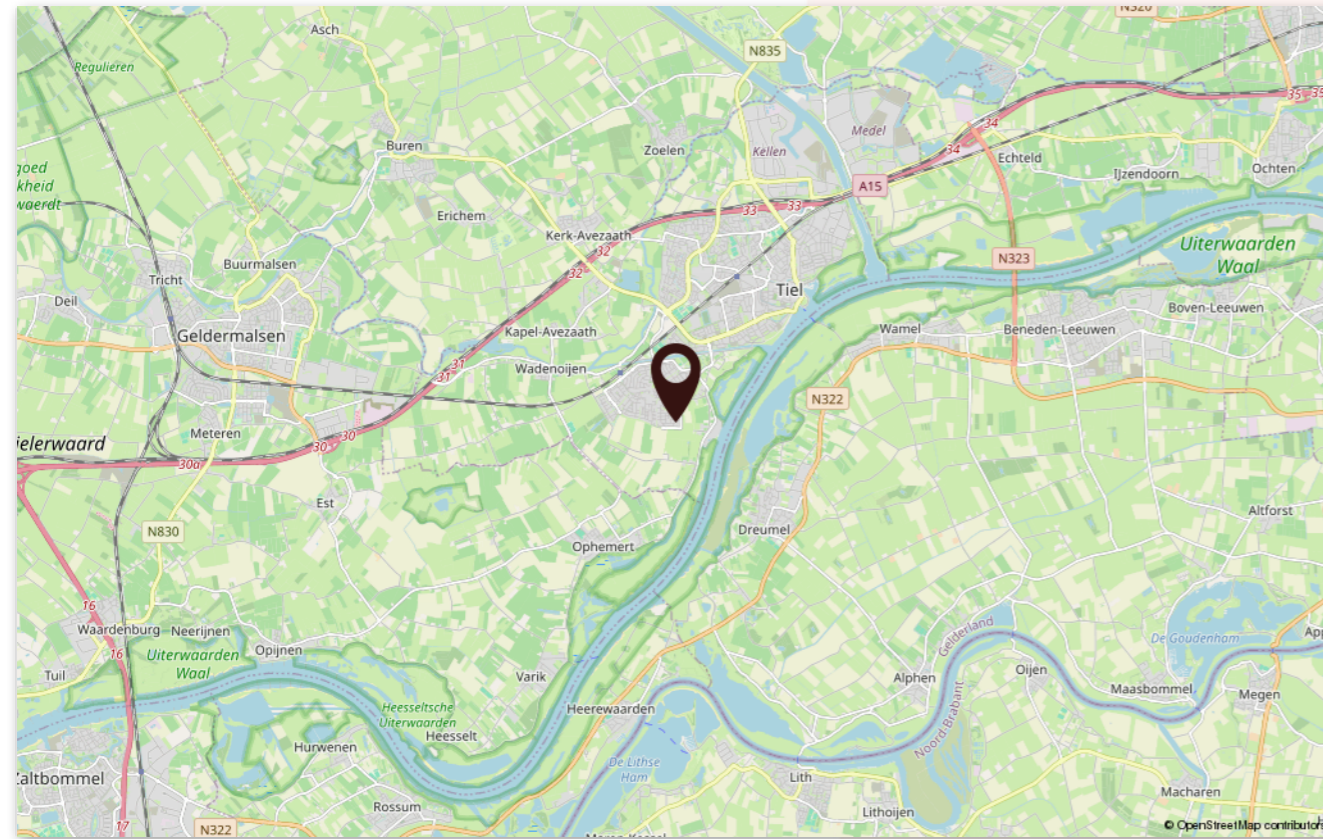


<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tiel</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2743</p>	<p>kadaster</p>
--	--	-----------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Laminaat	x		
Pvc	x		
(Gas)kachels	x		
Designradiator(en)	x		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Badkamer Toilet	x		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			

# Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
<b>Tuin</b>			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

# Woon koppel

MAKELAARDIJ



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

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

