

Woonkoppel

MAKELAARDIJ



Batouwse Singel 85

Lienden

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

26



Foto's

9



Kenmerken van de woning

 154 m²

 591 m²

Vraagprijs € 749.000,- k.k.
Bouwjaar 2000
Woonoppervlakte 154 m²
Externe bergruimte 54 m²
Perceel 591 m²
Inhoud 568 m³
Aantal kamers 5 (4 slaapkamers)
Ligging aan water, aan rustige weg, in woonwijk

Isolatie volledig geïsoleerd

Verwarming cv ketel
Warm water cv ketel
Cv-ketel Nefit cw6 hrc30 9700i
aquapower (2024, Eigendom)



Een woning met een
droomtuin



Omschrijving

Verscholen in het geliefde woongebied aan het Lingemeer, waar rust, water, natuur en vrijheid samenkomen, staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning op een prachtige kavel van bijna 600 m². Een plek waar de huidige eigenaresse ruim 26 jaar met ontzettend veel plezier heeft gewoond. En eerlijk? Dat begrijpen wij maar al te goed. Hier woon je aan één van de rustigste straten van het plan. Geen drukte, geen gehaast, maar het geluid van kabbelend water, fluitende vogels en eindeloze uitzichten. Vrijwel iedere woning ligt hier aan het water, maar de ligging van deze woning voelt extra bijzonder. Met een eigen aanlegsteiger stap je zo in de boot voor een ontspannen tocht over het meer. Vakantiegevoel? Dat is hier geen uitzondering, maar onderdeel van het dagelijks leven.

De tuin is een verhaal op zichzelf. Doordacht aangelegd, verrassend veel privacy, volop groen en dankzij de verschillende terrassen altijd een plek in de zon of juist in de schaduw. Het terras aan het water is zonder twijfel de absolute blikvanger. Een plek waar lange zomeravonden vanzelf ontstaan en waar je eigenlijk niet meer weg wilt zodra je plaatsneemt in de loungehoek. Daarbij is ook aan het gemak gedacht, met onder andere een beregeningsinstallatie en robotmaaier.

De woning straalt dezelfde zorg en aandacht uit als de tuin. Alles is keurig onderhouden en dat zie je direct. Binnen word je verrast door de royale leefruimte en de prettige lichtinval. Vanuit vrijwel iedere ruimte is er contact met buiten, waardoor de tuin echt onderdeel wordt van het wonen. De woonkamer biedt volop ruimte voor gezellige avonden bij de houtkachel, terwijl de grote eethoek uitnodigt voor lange diners met familie en vrienden.

De keuken is degelijk uitgevoerd en functioneert uitstekend. Tegelijkertijd biedt de ruimte volop mogelijkheden voor wie droomt van een moderne

woonkeuken met kookeiland of semi-eiland. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken die zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik. Op de begane grond beschikt de woning bovendien over een zelfstandige werkruimte. Ideaal als kantoor aan huis, atelier, praktijkruimte of hobbykamer. Dankzij de directe toegang vanuit de hal kunnen bezoekers ontvangen worden zonder dat zij door de woning hoeven.

Boven wachten drie royale slaapkamers. De hoofdslaapkamer heeft een uitzicht waar je iedere ochtend opnieuw blij van wordt. Gordijnen open, blik over het water en direct dat ontspannen vakantiegevoel. Daarnaast beschikt deze verdieping over een eigen wellnessruimte met zowel een opgietsauna als een infraroodsauna. De badkamer maakt het plaatje compleet met een ligbad voorzien van bubbelfunctie en jetstream, een douche met stoomfunctie en alle ruimte om heerlijk te ontspannen. Ook praktisch gezien laat deze woning weinig te wensen over. De grote garage biedt ruimte aan meerdere auto's, maar is ook perfect geschikt voor bijvoorbeeld winterstalling van een boot. Met één druk op de knop rijd je eenvoudig naar binnen. Via de vlizotrap bereik je bovendien een verrassend ruime bergzolder.

Dit is zo'n huis waar alles klopt. De ruimte, de ligging, het water, de vrijheid en de zorg waarmee alles door de jaren heen is onderhouden. Een woning waar een prachtig hoofdstuk is geschreven en die nu klaar is voor een nieuw verhaal. Misschien wel dat van jou!



Scan de QR-code
voor de video





Samenvattend

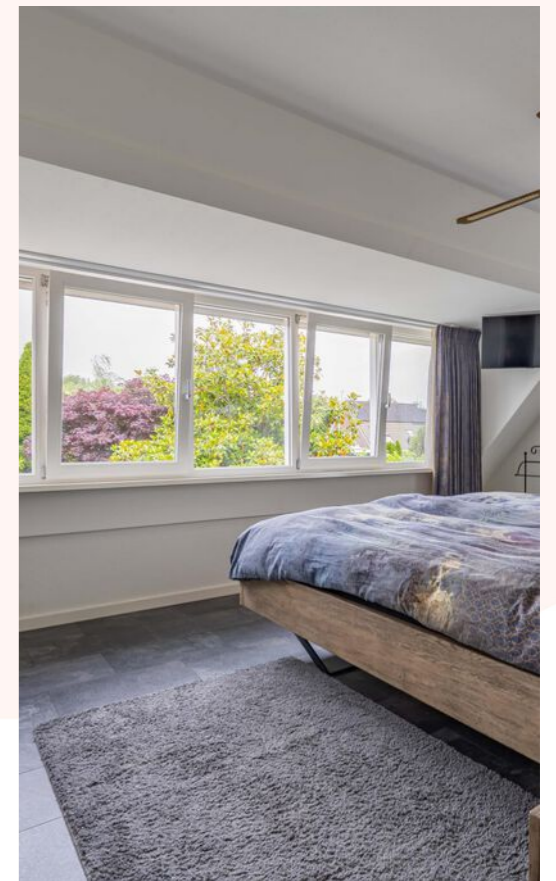
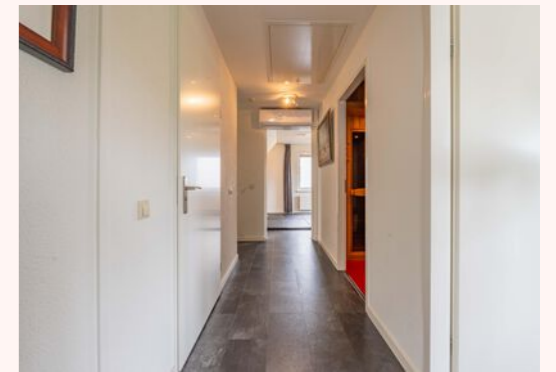
- vrijstaande woning
- aan het water
- eigen aanlegsteiger
- droomtuin!
- royale garage (2 auto's)
- terras aan het water
- perfect onderhouden
- werkkamer op de begane grond
- grote woonkamer
- vloerverwarming
- 39 zonnepanelen (10.000 kWh)
- 3-fase aansluiting aanwezig
- volledig geïsoleerd
- CV Nefit CW6 2024
- airconditioning beneden en boven (koelen en verwarmen)
- centraal gelegen in het land
- vakantiegevoel!

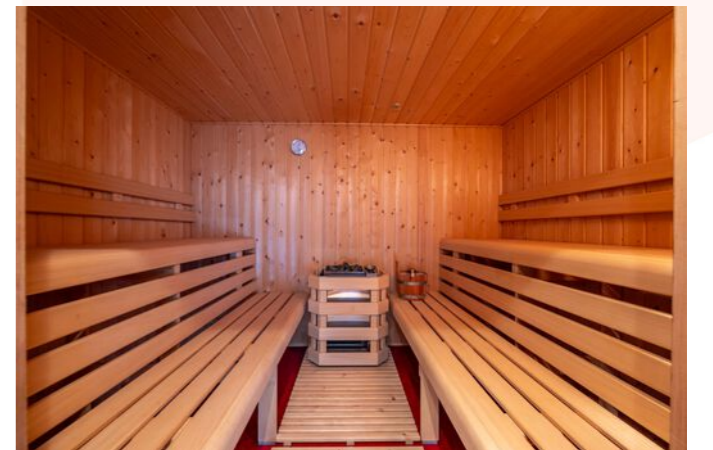














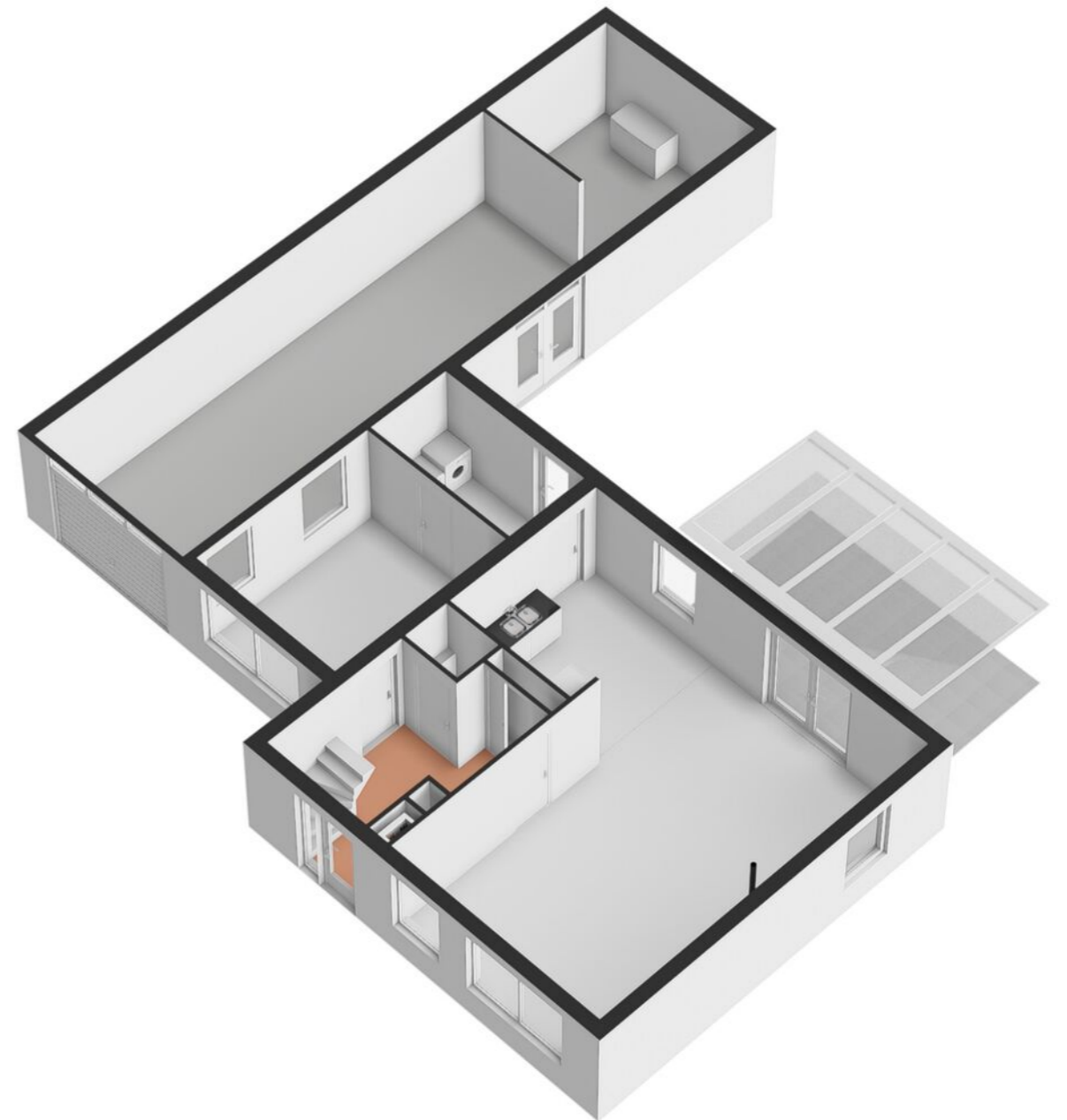
Plattegrond



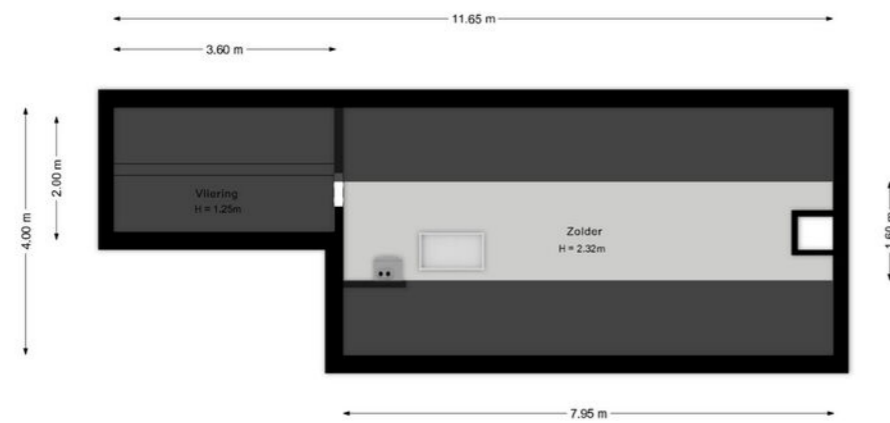
Begane grond

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

Plattegrond



Plattegrond



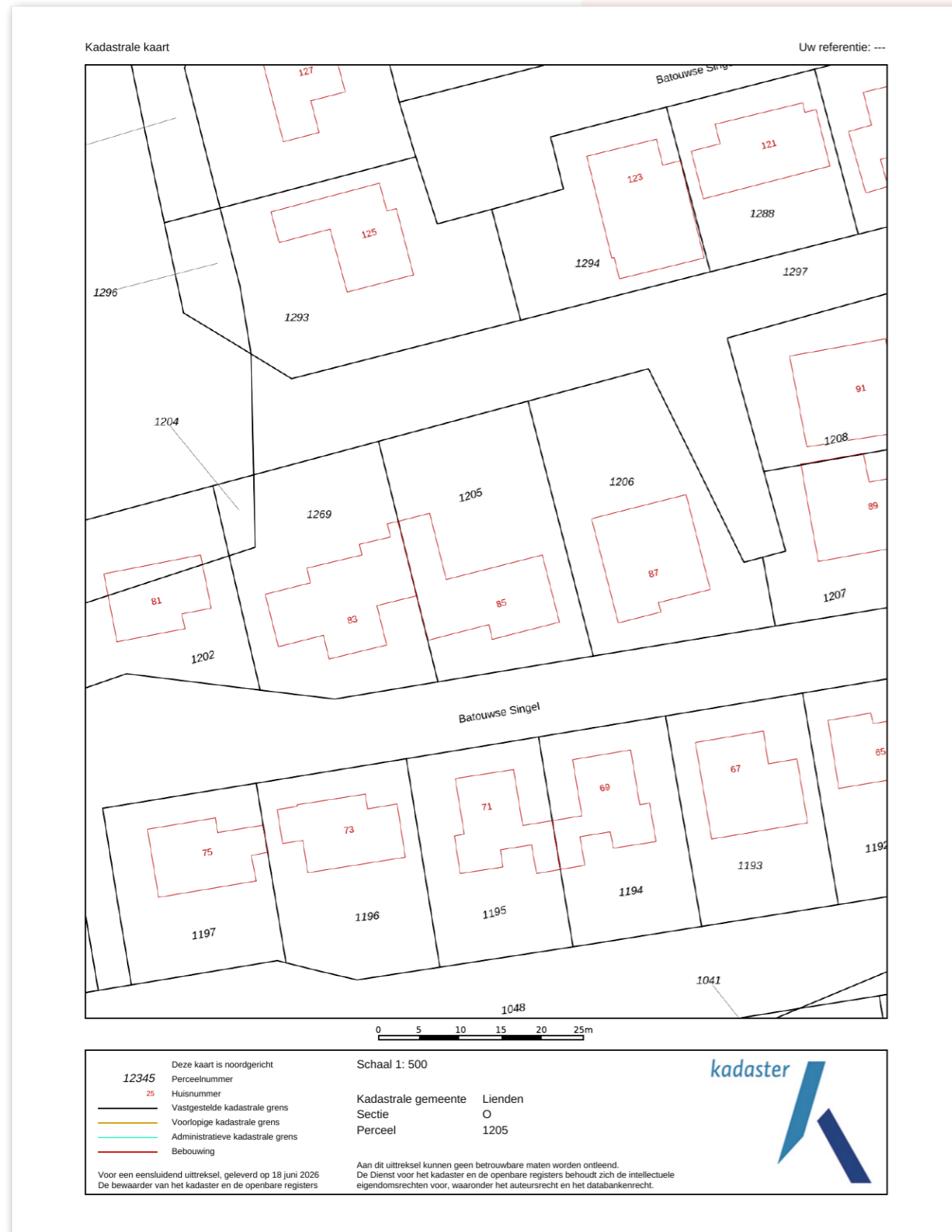
Zolder

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

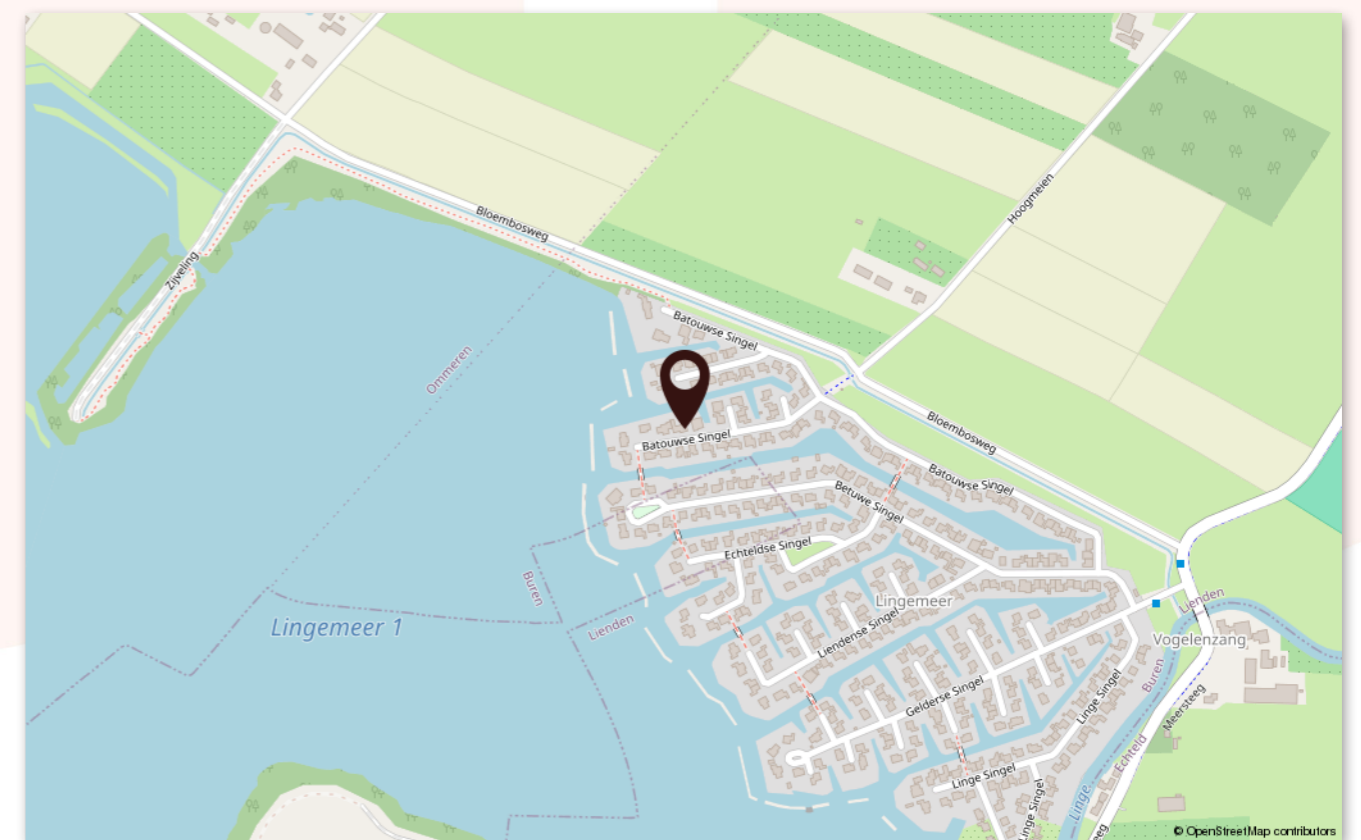
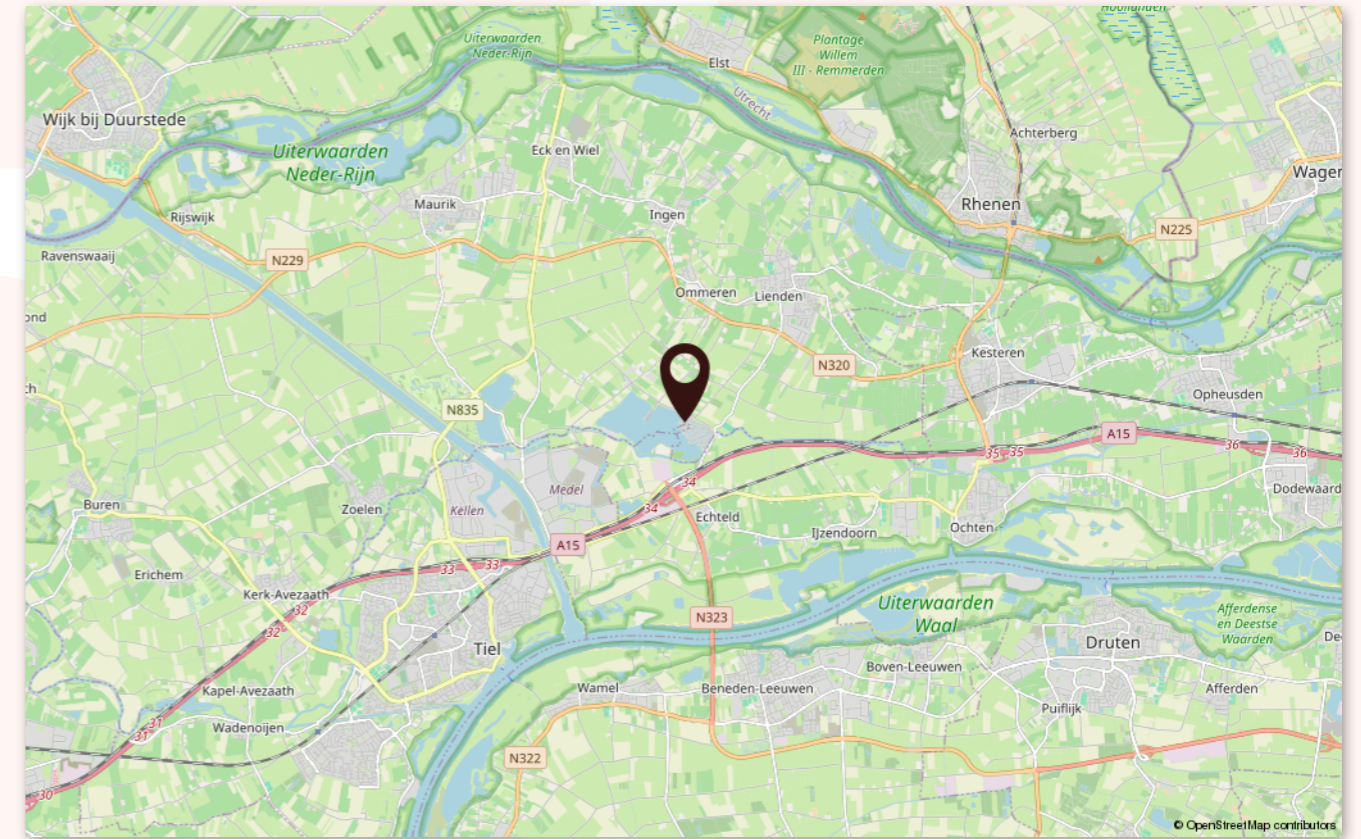
Plattegrond



Kadastrale kaart



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		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Laminaat	x		
Houtkachel	x		
Radiatorafwerking	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vaatwasser	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Jacuzzi/whirlpool	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Stoomdouche (cabine)	x		
Wastafel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Sauna met toebehoren	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
CV-installatie	x		
Screens	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Zonnepanelen	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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)

