

# Woonkoppel

MAKELAARDIJ



Civitaspad 27

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

19



Kenmerken

6



Foto's

9



# Kenmerken van de woning

 110 m<sup>2</sup>

 165 m<sup>2</sup>

**Vraagprijs** € 425.000,- k.k.  
**Bouwjaar** 2005  
**Woonoppervlakte** 110 m<sup>2</sup>  
**Externe bergruimte** 9 m<sup>2</sup>  
**Perceel** 165 m<sup>2</sup>  
**Inhoud** 371 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers** 6 (5 slaapkamers)  
**Ligging** aan rustige weg, in woonwijk

**Energie label** A+  
**Isolatie** volledig geïsoleerd

**Verwarming** cv ketel  
**Warm water** cv ketel  
**Cv-ketel** Nefit proline nxt hrc 24/cw4  
(2020, Eigendom)



Uitzonderlijk diepe en  
zonnige achtertuin

# Omschrijving

Sommige huizen hebben direct dat fijne gevoel. Zo'n plek waar alles klopt, waar ruimte, comfort en locatie perfect samenkomen. Deze moderne gezinswoning in de geliefde woonwijk Passewaaij is daar een prachtig voorbeeld van.

Passewaaij staat bekend als een jonge, eigentijdse woonwijk waar gezinnen zich direct thuis voelen. En dat is niet voor niets. Scholen, speeltuinen, winkels en andere dagelijkse voorzieningen liggen allemaal op loop- en fietsafstand. De wijk is slim opgezet met een uitgebreid netwerk van fietspaden dat als een verbindende ader door de buurt loopt. Ideaal voor kinderen én voor iedereen die graag de fiets pakt. Toch liever met de auto? Ook dat is hier uitstekend geregeld dankzij de praktische parkeergelegenheid direct achter de woning.

De woning zelf maakt direct een verzorgde en moderne indruk. Het fraaie metselwerk, de eigentijdse kleurstellingen, grote raampartijen en het robuuste dakoverstek geven het huis karakter én zorgen voor een heerlijke lichtinval.

Binnen word je verrast door de prettige indeling. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken met een neutrale opstelling, veel werkruimte en een fijne plek bij het raam. Terwijl je staat te koken, houd je contact met wat er buiten gebeurt én met het gezin of bezoek aan tafel. In het hart van de woning is volop ruimte voor een grote eettafel waar lange diners, spelletjesavonden en gezellige gesprekken vanzelf ontstaan. Aan de achterzijde strekt de woonkamer zich uit over de volledige breedte van de woning. Een heerlijke plek met ruimte voor een royale zithoek, waar je na een drukke dag lekker neerploft. Extra praktisch is de trapkast die zorgt voor de nodige bergingruimte.

En dan de tuin... wat een verrassing. De diepte van deze buitenruimte geeft direct een gevoel van vrijheid.

Dankzij de perfecte ligging op het zuiden geniet je hier van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat van de zon. Op warme zomerdagen biedt het zonnescherm uitkomst, terwijl de ruime opzet van de achterliggende bebouwing zorgt voor een heerlijk open en vrij gevoel. Achter in de tuin vind je de berging én de directe toegang naar de parkeerplaatsen achter de woning. Thuiskomen was nog nooit zo makkelijk.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers. Dankzij de recht opgetrokken gevels zijn alle kamers optimaal te benutten. De royale ouderslaapkamer biedt meer dan voldoende ruimte voor een kingsize bed en een grote kastenwand. De badkamer is modern afgewerkt en compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, toilet en een stijlvol wastafelmeubel.

Ook de tweede verdieping is verrassend goed ingedeeld. Waar oorspronkelijk een open zolderruimte aanwezig was, zijn dankzij een dakkapel en slimme indeling twee extra slaapkamers gerealiseerd. Daarmee komt het totaal op maar liefst vijf slaapkamers. Op de overloop bevinden zich daarnaast de cv-installatie en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Dit is zo'n woning waar je direct voelt dat alles op zijn plek valt. Een fijne wijk, een moderne afwerking, vijf slaapkamers, een zonnige tuin, veel privacy en praktische parkeergelegenheid direct achter het huis. Een woning waar je niet hoeft te klussen of te verbouwen, maar simpelweg je verhuisdozen neerzet



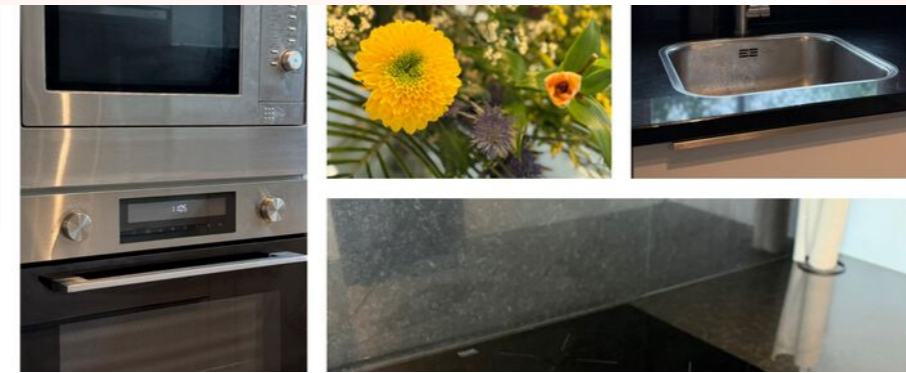
Scan de QR-code  
voor de video

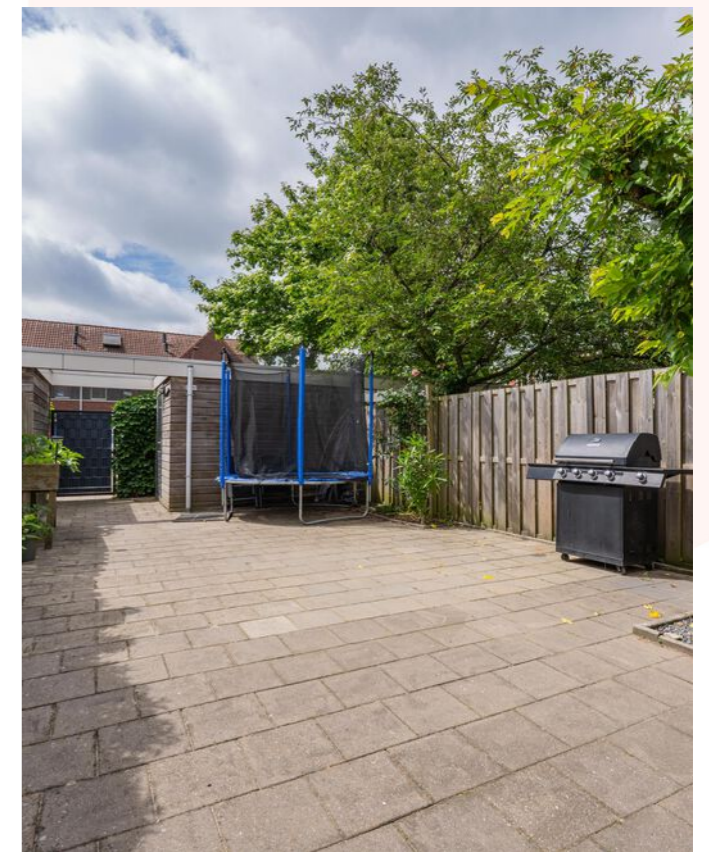




## Samenvattend

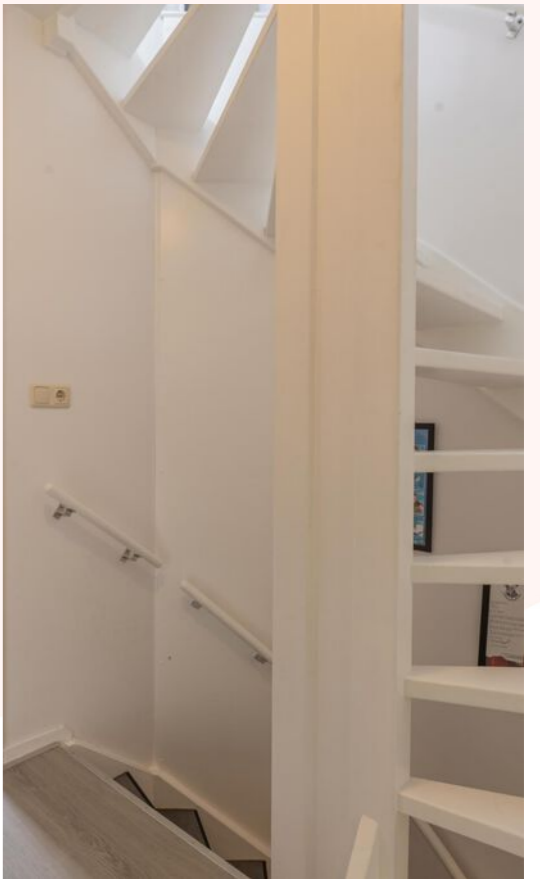
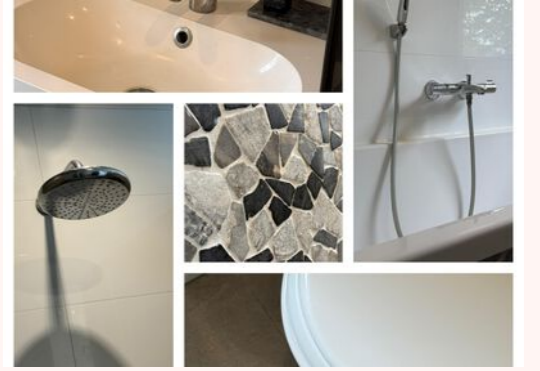
- eigentijdse tussenwoning
- geliefde woonwijk
- voldoende parkeergelegenheid
- perfect gezinshuis
- berging
- diepe tuin op het zonnige zuiden
- moderne keuken (2021)
- veel lichtinval
- 5 slaapkamers!
- moderne badkamer met o.a. douche en ligbad (2020)
- dakkapel
- 10 zonnepanelen (eigendom)
- energielabel A+







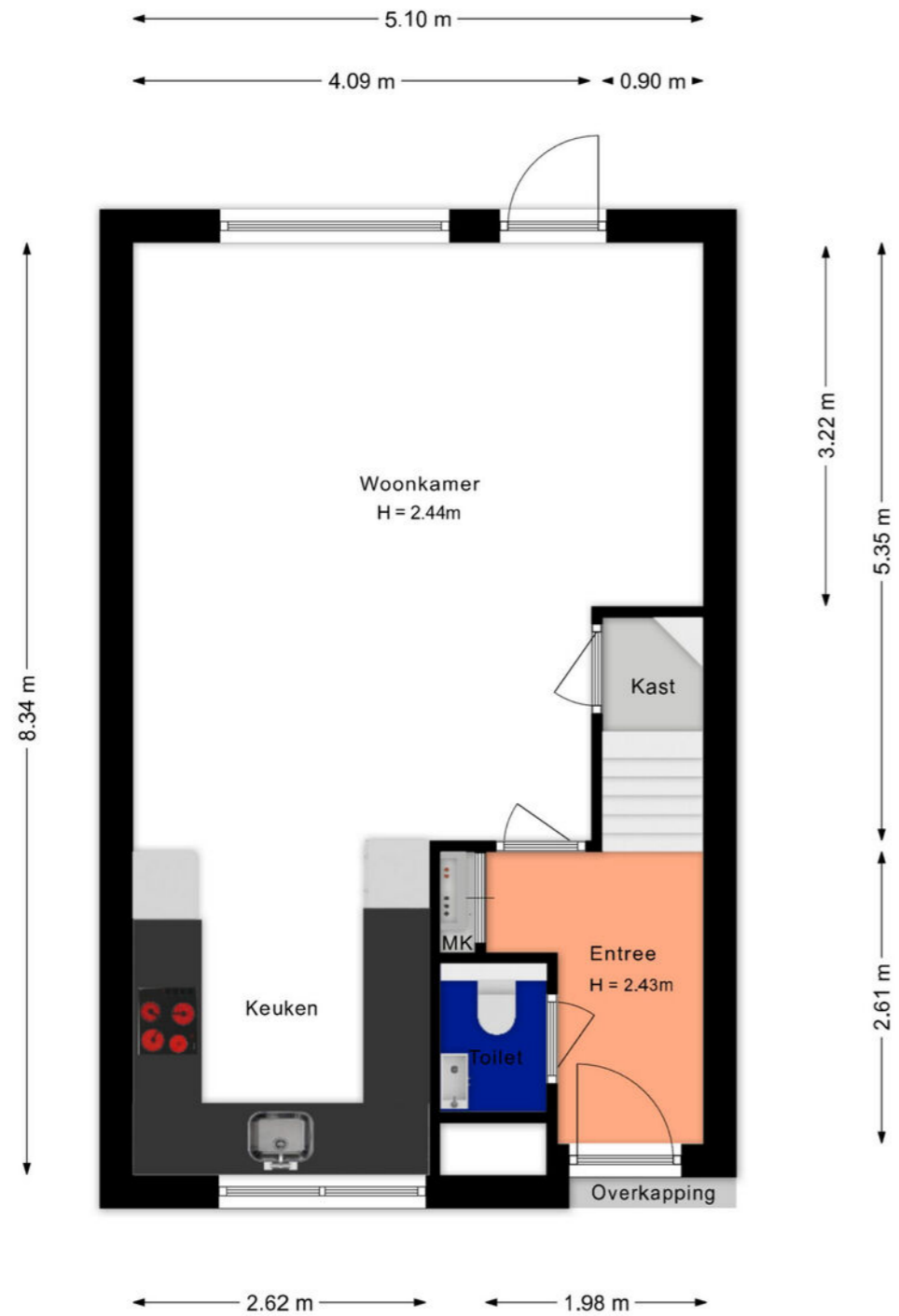






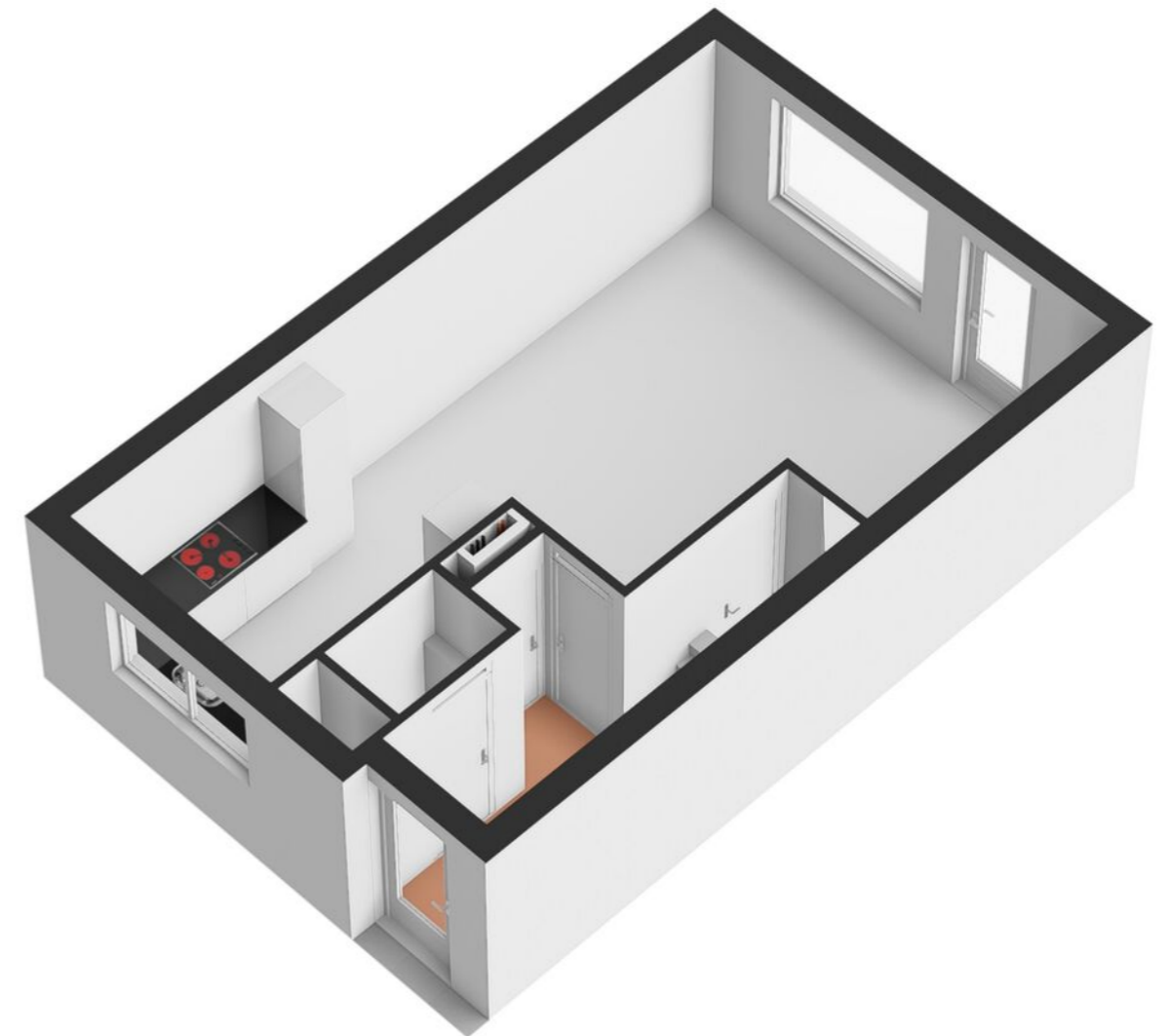
# Plattegrond

# Plattegrond

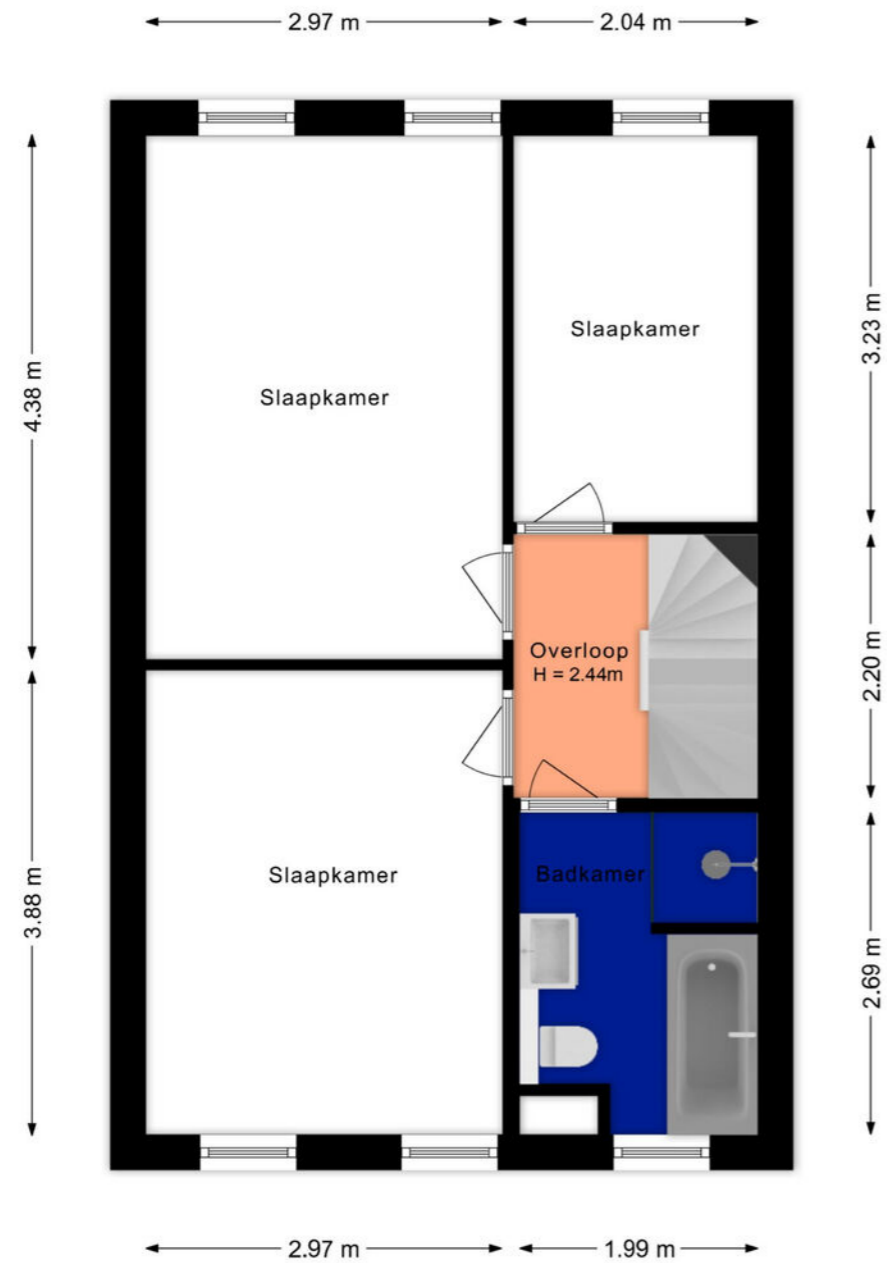


## Begane grond

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



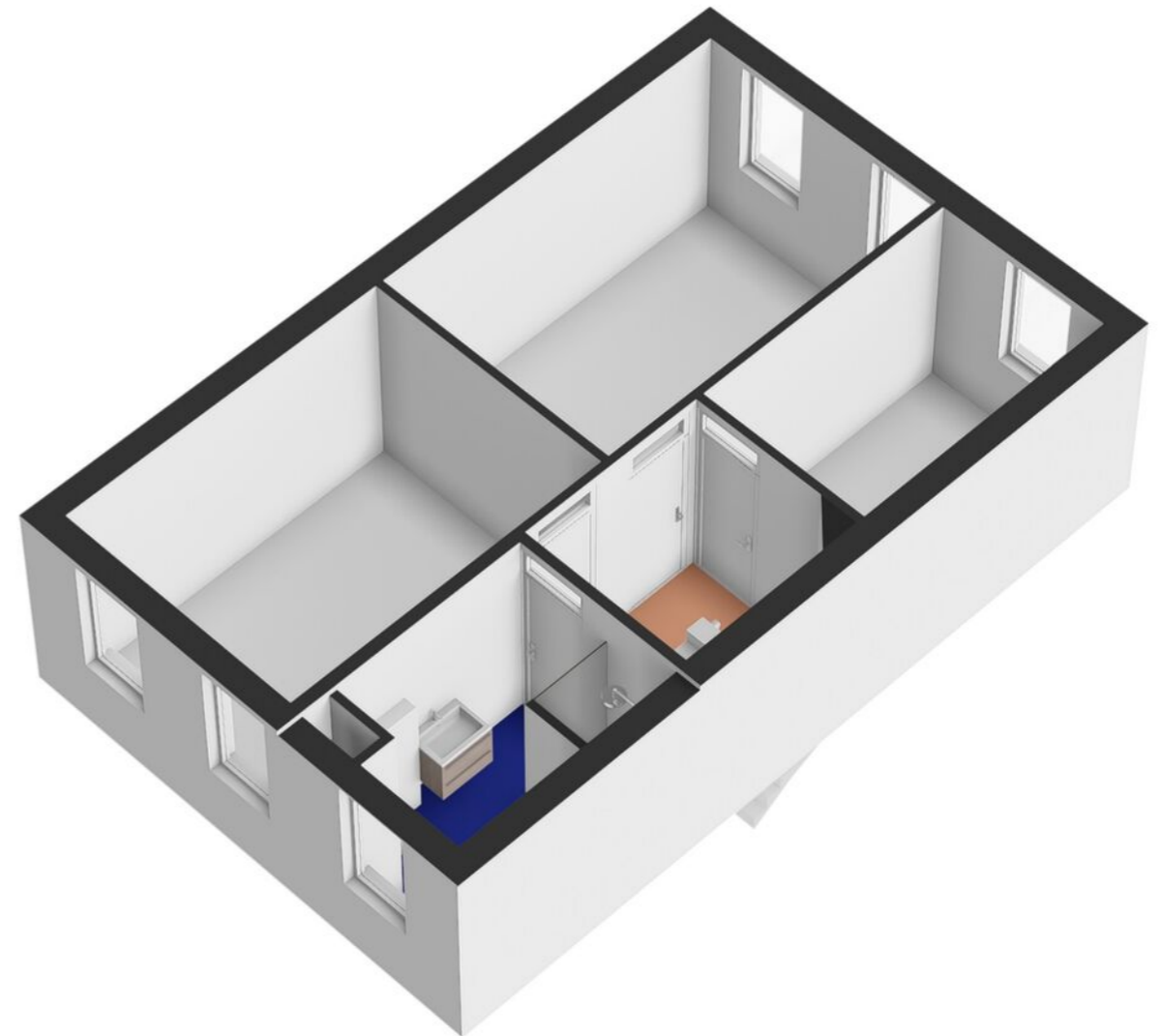
# Plattegrond



## 1e Verdieping

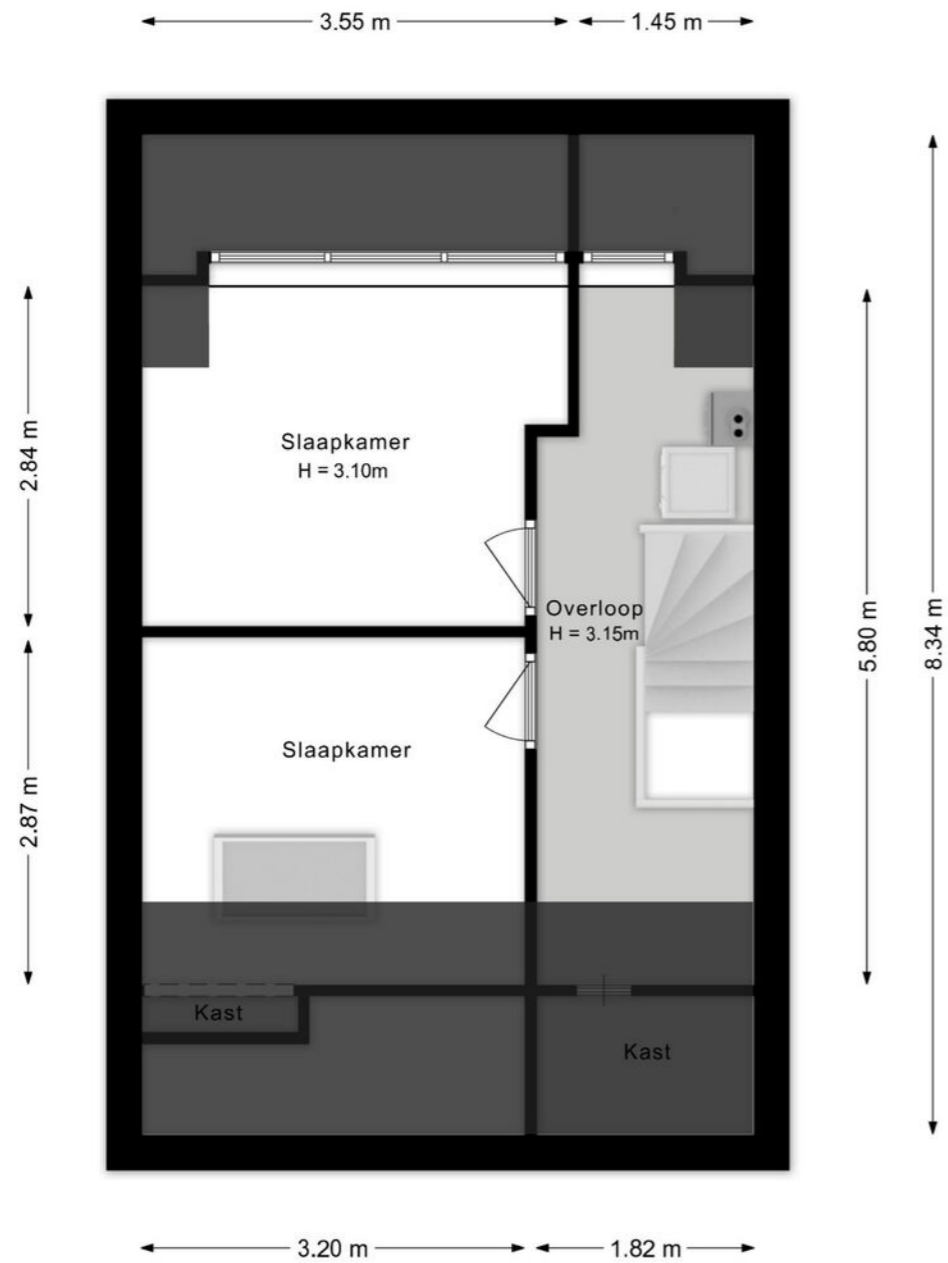
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



# Plattegrond

# Plattegrond

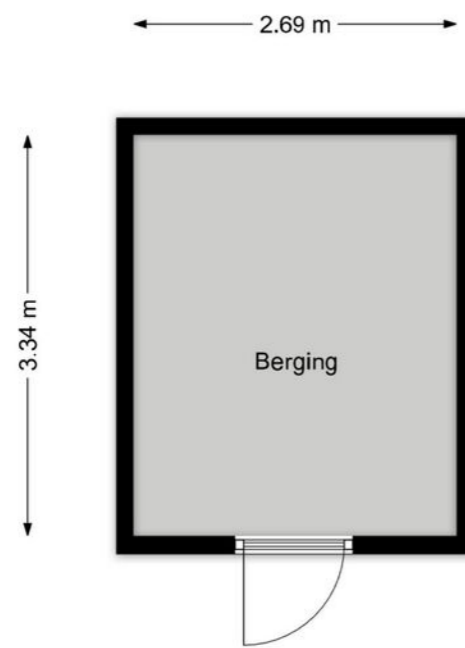


## 2e Verdieping

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



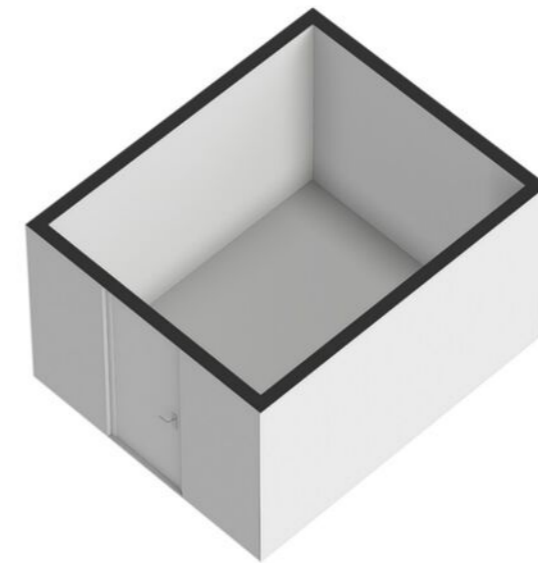
# Plattegrond



Berging

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

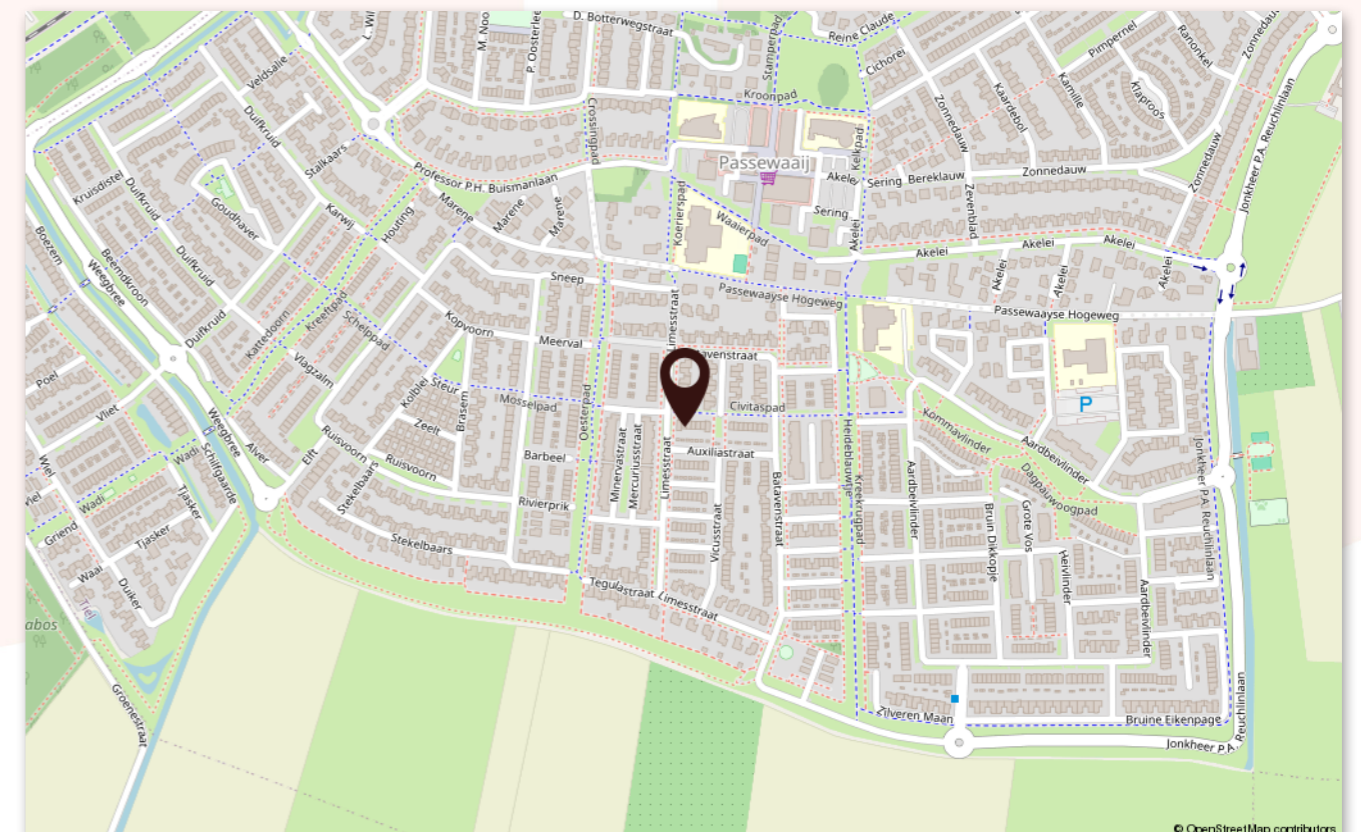
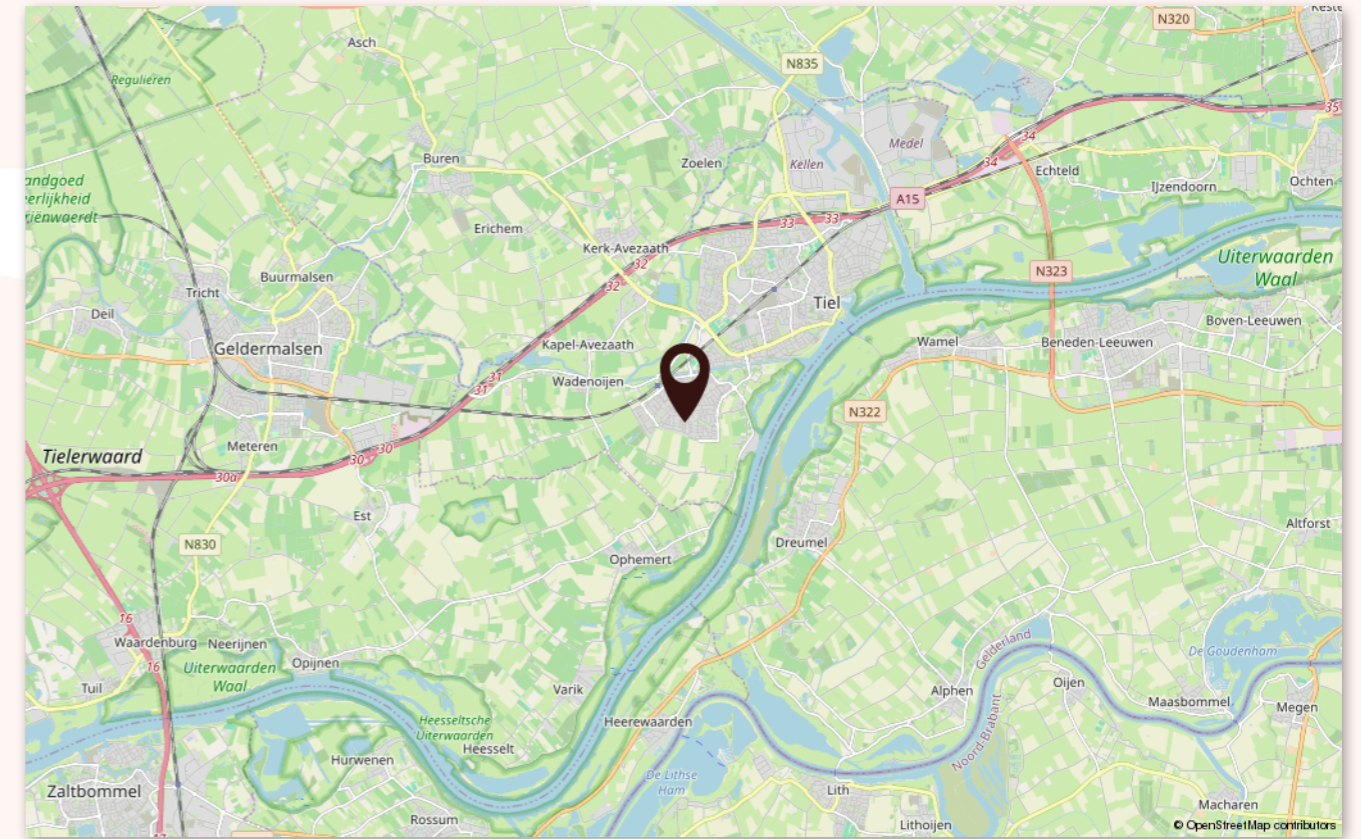
# Plattegrond



# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

| Beschrijving                      | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>         |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers               | x             |          |              |
| Losse (hang)lampen                |               | x        |              |
| TV kast woonkamer                 |               |          | x            |
| 2 kledingkasten slaapkamer achter |               |          | x            |
| Rolgardijnen                      |               |          | x            |
| (Losse) horren/rolhorren          | x             |          |              |
| Laminaat                          | x             |          |              |
| Plavuizen                         | x             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>            |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)      | x             |          |              |
| Kookplaat                         | x             |          |              |
| (Gas) fornuis                     | x             |          |              |
| Afzuigkap                         | x             |          |              |
| Oven                              | x             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron         | x             |          |              |
| Vriezer                           |               | x        |              |
| Koel-vriescombinatie              | x             |          |              |
| Vaatwasser                        | x             |          |              |
| Koffiezetapparaat                 |               | x        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>    |               |          |              |
| Toilet                            | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                   |               | x        |              |
| Toiletborstel(houder)             |               | x        |              |
| Fontein                           | x             |          |              |
| Ligbad                            | x             |          |              |
| Douche (cabine/scherm)            | x             |          |              |
| Wastafel                          | x             |          |              |
| Wastafelmeubel                    | x             |          |              |
| Badkamer Toilet                   | x             |          |              |
| Badkamer Toiletrolhouder          | x             |          |              |

# Lijst van zaken

| Beschrijving  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Badkamer Toiletborstel(houder)  | x             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus  | x             |          |              |
| (Voordeur)bel   |               | x        |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                         | x             |          |              |
| Rookmelders   |               | x        |              |
| (Klok)thermostaat   |               | x        |              |
| CV-installatie  | x             |          |              |
| Zonwering buiten  | x             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | x             |          |              |
| Zonnepanelen  | x             |          |              |
| <b>Tuin</b>   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating   | x             |          |              |
| Beplanting  | x             |          |              |
| Vaste planten   | x             |          |              |
| Buitenverlichting   | x             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging  | x             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                     |               | x        |              |
| (Sier)hek   | x             |          |              |
| Vlaggenmast(houder)   | x             |          |              |
| <b>Over te nemen contracten</b>   |               |          |              |

# Woonkoppel

MAKELAARDIJ



Jeudestraat 94, 4011 GN - Zoelen  
0344 23 45 23 | [info@woonkoppel.nl](mailto:info@woonkoppel.nl)

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

