



Meeuwstraat 18, Tiel

€ 345.000 k.k.

Hoekwoning  
82m<sup>2</sup>

Verkoopteam Kleurrijk Wonen  
Laan van Westroijen 6  
4003 AZ Tiel  
0345596210

Objectcode: 9 0 9 8 7



# Inhoudsopgave

## Algemeen

Beschrijving	3
Foto's	4
Kenmerken	8

## Bijlagen

Energielabel	9
Plattegrond	12
Kadastrale kaart (of uittreksel)	13
Notitie (document toegevoegd aan)	14

## Aanvullende informatie

Interesse?	16
Vorrangsregeling	17 t/m 18
Biedingsvoorwaarden	19 t/m 24
Meer weten?	25



## Beschrijving

Ruime hoekwoning met aanbouw, energielabel B en 3 slaapkamers op een perceel van 202 m<sup>2</sup> eigen grond.

### Highlights in één oogopslag

- Ruime hoekwoning met praktische aanbouw
- Perceel van 202 m<sup>2</sup> eigen grond
- Energielabel B, voorzien van dubbele beglazing en spouwisolatie
- Verwarming via Nefit HR combiketel (2024)
- 3 airco's voor extra comfort in de zomer

### Begane grond

Vanuit de hal met moderne toiletruimte komt u in de lichte woonkamer, die een prettige leefruimte biedt voor het hele gezin. Hier hangt ook een airco voor de nodige verkoeling in de zomer. De aparte keuken staat in directe verbinding met de aanbouw. Deze aanbouw zorgt voor extra ruimte en flexibiliteit, ideaal als eetkamer, werkplek of speelruimte. Vanuit de aanbouw heeft u toegang tot de tuin.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van goed formaat. Twee ervan zijn uitgevoerd met een airco. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een douche, hangend toilet, wastafelmeubel en designradiator. Deze ruimte heeft mechanische en natuurlijke ventilatie. Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping.

### Zolderverdieping

Op de voorzolder bevindt zich de cv-opstelling (Nefit HR, 2024). De zolder is ruim en biedt veel opslagruimte.

### Tuin

De onderhoudsvriendelijke tuin ligt op het westen en biedt voldoende mogelijkheden om te genieten van het buitenleven. Achter in de tuin bevindt zich de houten overkapping en vrijstaande berging voor fietsen en opslag. Ook is de tuin via een achterom bereikbaar.

Kortom: een comfortabele en goed onderhouden hoekwoning met extra leefruimte, energiezuinige voorzieningen en volop mogelijkheden voor het hele gezin!

Bent u nog niet zo bekend in Tiel? Lees dan 'Welkom in . . . Tiel!' eens door; deze staat achterin de brochure van deze woning.

### Goed om te weten:

- U moet altijd zelf de woning bezichtigen voordat u een bod kunt doen



## Beschrijving

- Lees ook onze selectie- en de toewijzingsprocedure. Deze staan op de website 'Kopen Kleurrijk Wonen' maar ook achterin in brochure van deze woning.
- U krijgt na de bezichtiging toegang tot ons biedportaal. Hier kunt u een bod doen. De sluitingsdatum voor het doen van een bod staat in het biedportaal vermeld.
- Op al onze woningen is een zelfbewoningsplicht van toepassing. Hierin is onder andere opgenomen dat wij alleen mogen verkopen aan natuurlijke personen voor zelfbewoning.
- Wij werken met vaste projectnotarissen.



# Foto's





## Foto's





## Foto's





## Kenmerken

Vraagprijs	€ 345.000 kosten koper
Type	Hoekwoning
Bouwjaar	1962
Kamers	4
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	82 m <sup>2</sup>
Woninginhoud	300 m <sup>3</sup>
Energie label	D



# Energie label



Rijksoverheid

## Energie label woning

Meeuwstraat 18

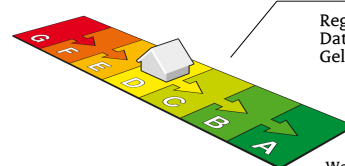
4005VV Tiel

BAG-ID: 0281010000049674

Veel besparingsmogelijkheden

## Energie label D

Registratienummer 492498453  
 Datum van registratie 23-12-2016  
 Geldig tot 23-12-2026



Weinig besparingsmogelijkheden

De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Hoekwoning	
	Bouwperiode	1946 t/m 1964	
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m <sup>2</sup>	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruimte(s)	HR glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging	

### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer  
 Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater  
 Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Mark de Waard  
 Examennummer 45238  
 KvK nummer 17183743

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.  
 Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energie labelvoorwoningen.nl](http://www.energie labelvoorwoningen.nl) of [www.zoekuwenergie label.nl](http://www.zoekuwenergie label.nl).

### Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.



## Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over de geadviseerde maatregelen.

### (Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogenoemde Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van  $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

### (Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van  $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

### (Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met isolatie aan de buitenzijde of de binnenzijde van de gevel (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van  $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ . [Meer Info](#)

### HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruiimte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van  $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ , dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruiimte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

### Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). [Meer Info](#)

### Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. [Meer Info](#)

### Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m<sup>3</sup> gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m<sup>3</sup> gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. [Meer Info](#)

### Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepaneelsysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

## Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

- Vloerisolatie moet een waarde hebben van  $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- Dakisolatie moet een waarde hebben van  $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van  $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruiimte(s) moet een isolatiewaarde hebben van  $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ , dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruiimte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. [Meer Info](#)



Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meerinformatie over actuele gegevens ga naar [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl). In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

	Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
	Isoleren schuin dak, verwarmde zolder	€570	€4600	8 jaar	7%
	Zonneboiler	€80	€3000	Langer dan levensduur	1%
	Zonnepanelen (2700 Wattpiek, 15 m2)	€470	€4400	9 jaar	6%
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€210	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€540	€2100	4 jaar	10%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€270	€3500	13 jaar	5%
	Isoleren begane grond vloer	€180	€1600	9 jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een drie persoons huishouden in een hoekwoning van gemiddelde afmetingen in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie. Het genoemde rendement is vergelijkbaar met rente op een spaarrekening. (Bron: [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl)) (Bron: [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl))



# Plattegrond

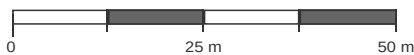




# Kadastrale kaart (of uittreksel)

Kadastrale kaart van Meeuwstraat 18, 4005VV Tiel

Referentie: 69d92e966975631b24d56589



<b>8867</b>	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Tiel	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. <b>Dit document is gegenereerd op 22-04-2026 om 09:04.</b>
<b>18</b>	Huisnummer	Gemeentecode:	TIE00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	C	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	8867	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	202	
	Bebouwing			



## Notitie (document toegevoegd aan)



### Welkom in Tiel!

Bent u van plan binnenkort te gaan verhuizen maar kent u Tiel (nog) niet zo goed? In dit informatieblad vindt u veel informatie over wat Tiel allemaal te bieden heeft.

### Over . . . Tiel

Bekend van Flipje, het Fruitcorso en Appelpop! Tiel ligt in het centrum van het Rivierengebied en telt ca. 42.000 inwoners. Tot de gemeente Tiel behoren ook Kapel-Avezaath en Wadenoijen.

Blikvanger is het cultuurcluster 'Zinder' met o.a. de bibliotheek, een café en kunsteducatie. Hier kan jong en oud allerlei creatieve en culture cursussen volgen. Twee keer per week is er markt op het gezellige plein in het centrum van Tiel. Hier vindt u ook vele restaurantjes en cafeetjes. 's Zomers is het genieten op de gezellige terrassen. Tiel beschikt over diverse faciliteiten zoals bijvoorbeeld stadsschouwburg en filmtheater 'Agnietenhof' en het streekziekenhuis 'Rivierenland'.



(foto I. Hazenberg)

### Over . . . de voorzieningen

#### Scholen

Er is een ruim aanbod aan basisscholen (openbaar, katholiek, protestant-christelijk, Montessori, bijzonder onderwijs en een vrije school). Er zijn diverse kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en er is een buitenschoolse opvang. Ook is er een middelbare school gevestigd, genaamd Lingecollege (van vmbo t/m gymnasium) en het ROC is er gevestigd.

#### Sport & recreatie

Er zijn diverse voetbalverenigingen zoals bijv. TEC, Theole en RKTVC. Tiel kent ook verschillende tennis- en padelverenigingen zoals De Ridderweide, TLTC en Groenendaal. Verder is er een hockeyvereniging 'de Kromhouters', korfbalvereniging 'Tiel 72', rugbyclub 'de Scrumboks' en atletiekvereniging 'Astylos'. Een echte aanwinst is het Wielersportcentrum 'JvR de Batauwers' voor veldrijden, wielrennen en mountainbiken. Ook zijn er diverse fitnessclubs. Tenslotte kan er gezwommen worden in Zwembad de Waalslag. Hier worden ook zwemlessen gegeven.



### *Gezondheid*

Tiel beschikt over een algemeen ziekenhuis, het Rivierenland ziekenhuis. Ook zijn er diverse fysiotherapeuten en is er een eerstelijnscentrum (ECT Tiel) met diverse huisartsenpraktijken, een apotheek en tweedelijns zorgaanbieders zoals psychologen, verloskundigen en diëtisten.

### *Centrum Tiel*

Omdat Tiel een regionale functie heeft, vindt u in het centrum van Tiel allerlei soorten winkels waaronder HEMA, Etos, H&M, Rituals en diverse kleding- en schoenenwinkels, etc. etc. Op maandagmiddag en op zaterdag is er een weekmarkt op het Plein. Aan het Plein liggen ook diverse gezellige cafeetjes en eetgelegenheden.

### *Cultuur*

De schouwburg en filmtheater 'Agnietenhof' bevindt zich in het centrum. Het cultureel centrum 'Zinder' is een blikvanger en bevindt zich vlakbij de Waal. Hierin is o.a. de bibliotheek gevestigd, maar ook worden hier o.a. muziek-, dans- en theaterlessen voor jong en oud gegeven. Onder Zinder bevindt zich een grote overdekte parkeergarage (Westluidense Poort).

### **Over . . . de bereikbaarheid**

#### *. . . met de auto*

Tiel heeft 2 afslagen aan de A15. Via afrit 33 (bij het Van der Valk Hotel) bereikt u het snelste het centrum. Via afrit 34 (Tiel West) zijn de wijken Passewaaij, Tiel West en Rauwenhof snel bereikbaar.

Den Bosch en Arnhem liggen op ca. 40 km, Nijmegen op ca. 45 km, Utrecht op ca. 50 km en Rotterdam op 75 km.

Er zijn nauwelijks verkeerslichten in Tiel; de rotondes zorgen voor een soepele doorstroming van het verkeer.

#### *. . . met de fiets*

Vanaf bijna iedere wijk fietst u binnen 10 minuten naar het centrum van Tiel.

#### *. . . met het openbaar vervoer*

Tiel beschikt over 2 treinstations en is het eind- en beginstation van de lijnen Tiel – Utrecht en Tiel – Arnhem. De reis naar Utrecht bedraagt 43 minuten; de reis naar Arnhem 36.

Station Tiel Passewaaij ligt op de lijn Tiel – Utrecht.

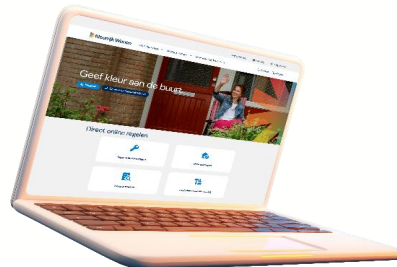
Met de bus bereikt u bestemmingen zoals Rhenen en Wageningen.

Zowel station Tiel als Tiel Passewaaij beschikt over een ruime parkeergelegenheid, fietsenstalling en fietsenkluisen.

**Het actuele aanbod koopwoningen vindt u op [www.kleurrijkwonen.nl](http://www.kleurrijkwonen.nl). Heeft u vragen? Bel 0345 – 59 62 10 of mail naar [koop@kleurrijkwonen.nl](mailto:koop@kleurrijkwonen.nl).**

Geraadpleegde bronnen en interessante websites:

- Wikipedia, [www.wikipedia.nl](http://www.wikipedia.nl)
- CBS, [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)
- gemeente Tiel, [www.tiel.nl](http://www.tiel.nl)





# Interesse?

## KleurrijkWonen

Deze woning is in eigendom bij Stichting KleurrijkWonen, een woningcorporatie met woningen in de gemeenten: Buren, Culemborg, Tiel, Molenlanden, Vijfheerenlanden en West Betuwe. Bij de overdracht van haar woningen wordt Kleurrijk Wonen begeleid door een intern verkoopteam, zij kunnen u verder informeren en begeleiden.

## Verkoopinformatie en begeleiding

Verkoopteam Kleurrijk Wonen  
Laan van Westroijen 6  
4003 AZ Tiel  
0345596210  
koop@kleurrijkwonen.nl

*Openingstijden*  
Maandag t/m vrijdag van 8 – 17 uur

## Ondersteuning

Op de achtergrond wordt ondersteuning verzorgd door Stichting Openbare Makelaardij.  
Stationsweg 24 | 3743 EN BAARN | (088) 668 28 12 | Objectcode: **90987**



# Voorrangsregeling

Deze voorrangsregeling is van toepassing op woningen die met ingang van 2 maart 2026 geadverteerd worden.

## **Voorrang voor huurders**

Als huurder van een sociale huurwoning (bij Kleurrijk Wonen of een andere woningcorporatie in ons werkgebied) krijg je voorrang op de koopwoningen die wij aanbieden. Uw kale huur moet dan lager zijn dan € 932,93 (prijspeil 2026). Dit doen wij, omdat wij streven naar een passende woning voor zoveel mogelijk mensen. De woning die wordt achtergelaten kan dan weer aangeboden worden aan mensen die op de wachtlijst staan voor een betaalbare huurwoning. Zo krijgen meer mensen de kans om te wonen in een huis die past bij hun situatie. Zijn er meerdere huurders die hebben geboden? Dan krijgt de huurder met het hoogste bod (in de hoogste voorrangscategorie) voorrang. Wil je aanspraak maken op de voorrang? Geef dan je huidige woonsituatie op bij het uitbrengen van je bod via het biedingsportaal.

NB.

De voorrangsregeling vervalt bij een bod onder de vraagprijs (=getaxeerde marktwaarde).

## **Selectie op basis van categorie en bod**

Geïnteresseerde kopers worden ingedeeld in één van de onderstaande drie voorrangscategorieën. Binnen elke categorie geldt: het hoogste bod bepaalt de rangorde. De categorie-indeling bepaalt vervolgens wie als eerste in aanmerking komt:

### *Categorie 1*

Geïnteresseerden die op het moment van inschrijving een sociale huurwoning van een woningcorporatie huren in de gemeente waar de, te koop aangeboden, woning zich bevindt. Deze groep krijgt als eerste voorrang.

### *Categorie 2*

Geïnteresseerden die op het moment van inschrijving een sociale huurwoning huren van een woningcorporatie binnen het werkgebied van Kleurrijk Wonen, maar buiten de gemeente van de te koop aangeboden woning. Deze groep krijgt voorrang boven categorie 3, maar ná categorie 1.

### *Categorie 3*

Alle overige geïnteresseerden, waaronder (particuliere of vrije sector) huurders, kopers en woningzoekenden zonder sociale huurwoning.

## **Bieden via beveiligd biedportaal**

Bieden is uitsluitend mogelijk via ons beveiligde biedportaal. Alleen biedingen die via dit portaal zijn ingediend, worden meegenomen in de selectieprocedure. Inzage in



## Voorrangsregeling

biedingen door de verkoper is pas mogelijk na sluiting van de biedingsdatum. Gedurende de biedingsperiode is communicatie over de biedingen niet mogelijk. Dit zorgt voor een eerlijk en transparant proces voor alle betrokkenen.

### Hoe wordt de koper geselecteerd?

1. Alle biedingen worden verzameld en gekoppeld aan de juiste voorrangscategorie.
2. Binnen elke categorie wordt gekeken naar het hoogste bod.
3. De kandidaat met het hoogste bod in de categorie met de hoogste voorrang wordt geselecteerd als aspirant-koper.

### Waarom deze werkwijze?

Met deze aanpak stimuleren we de doorstroming op de sociale huurmarkt. Door huurders de kans te geven een woning te kopen, komt er ruimte vrij voor nieuwe woningzoekenden.

### Vragen?

Heb je vragen over deze procedure of je eigen situatie? Neem gerust contact op met ons verkoopteam. We helpen je graag verder.



# Biedingsvoorwaarden

Deze biedingsvoorwaarden zijn van toepassing op woningen die vanaf 2 maart 2026 geadverteerd worden.

## Definities

In deze biedingsvoorwaarden worden de volgende definities gehanteerd, die zowel in enkelvoud als in meervoud kunnen worden gebruikt.

## Bieding

Het door een Geïnteresseerde koper geboden bedrag in euro's op de Woning zoals blijkt uit de bieding die door de Geïnteresseerde koper via het Biedportaal op de Woning is gedaan met inachtneming van het in deze Biedingsvoorwaarden bepaalde.

## Biedingsvoorwaarden

Deze biedingsvoorwaarden, waarin de voorwaarden worden gegeven waaraan een bieding moet voldoen en de voorwaarden waaronder een eventuele (ver)koop tot stand zal komen.

## Biedportaal

Het door de Verkoper gebruikte portaal waarin de gegevens van een Woning zijn opgenomen en waarin Biedingen kunnen worden uitgebracht door de Geïnteresseerde koper.

## Geïnteresseerde koper

De partij, natuurlijk persoon, die een Bieding heeft gedaan.

## Koopovereenkomst

De overeenkomst van koop en verkoop tussen Verkoper en de Geïnteresseerde koper van de Woning.

## Koper

De Geïnteresseerde koper met wie de Verkoper een Koopovereenkomst heeft gesloten.

## Makelaar

De door de Verkoper aangewezen makelaar, welke belast is met de verkoop van de Woning.

## Notaris

Een van de notarissen, verbonden aan Notariskantoren:

- Trium notarissen mediators, kantoor Rinkepad 1, 4105 DN te Culemborg
- Trium Notarissen Geldermalsen, kantoor Herman Kuijkstraat 56A, 4191 AL Geldermalsen



## Biedingsvoorwaarden

- Van Leussen Van den Broek Notarissen, kantoor Graafdijk-oost 11 A, 2973 XA te Molenaarsgraaf
- Aitton Notarissen, kantoor Laan van Westroijen 4, 4003 AZ te Tiel
- Notarispraktijk Wolthuis, kantoor Koningin Emmalaan 20, 4141 EC te Leerdam

dan wel diens toegevoegd notaris en/of waarnemer.

### Verkoopinformatie

Alle gegevens en/of informatie die beschikbaar zijn via het Biedportaal, alsmede de informatie die in aanvulling of correctie daarop wordt nagezonden en/of waarvan mededeling wordt gedaan dat deze elders ter inzage ligt, teneinde een Geïnteresseerde koper in de gelegenheid te stellen onderzoek te (laten) doen naar de juistheid en volledigheid van die informatie.

### Verkoper

Stichting KleurrijkWonen, statutair gevestigd te Tiel, met adres: 4003 AZ Tiel, Laan van Westroijen 6, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer: 40156630.

### Woning

De woning waarop een Bieding wordt gedaan, eventueel met aan- en toebehoren, indien en voor zover dit blijkt uit de Verkoopinformatie.

### Vragen en bezichtigingen

1.1 Geïnteresseerde kopers kunnen terzake (het verkrijgen van informatie aangaande (de verkoop van)) de Woning contact opnemen met de Makelaar. Daarnaast kan voor praktische vragen en het inplannen van bezichtigingen contact worden opgenomen met het verkoopteam van KleurrijkWonen.

### Wijze van bieden

2.1 Een Bieding kan uitsluitend worden gedaan door een Geïnteresseerde koper of door een gemachtigde van de Geïnteresseerde koper via het Biedportaal uiterlijk op het moment dat de Biedingen dienen te worden uitgebracht. Door het doen van een Bieding gaat een Geïnteresseerde koper akkoord met de Biedingsvoorwaarden.

2.2 In aanvulling op de Bieding dient de Geïnteresseerde koper tevens alle bijlagen in te leveren zoals voorgeschreven in de instructie op het Biedportaal. Er worden alleen Biedingen in behandeling genomen van Geïnteresseerde kopers die de Woning hebben bezichtigd.

2.3 Een Bieding mag voorwaardelijk worden gedaan. Voorwaarden waaraan een Bieding



## Biedingsvoorwaarden

kan voldoen, zijn bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud of een voorbehoud voor bouwkundige keuring. Indien een Bieding wordt gedaan die onderhavig is aan een dergelijke voorwaarde, moet dit in de bieding worden vermeld.

2.4 De Bieding wordt vermeld in euro's. Een Bieding die niet is uitgebracht door het noemen van een concreet bedrag in euro's (maar bijvoorbeeld door middel van een formulering "één euro hoger dan het hoogste bod") zal niet als Bieding worden aangemerkt. De uiteindelijk overeen te komen koopprijs is "kosten koper", tenzij dit uitdrukkelijk anders staat vermeld in de Verkoopinformatie. Een Bieding zal derhalve niet omvatten kosten zoals notariskosten, belastingen zoals overdrachtsbelasting, lasten en dergelijke. Deze kosten komen bovenop de Bieding voor rekening van de Koper.

2.5 De Bieding wordt persoonlijk of namens een Geïnteresseerde koper gedaan, dus niet namens een ander dan de Geïnteresseerde koper, behoudens voor zover dit de partner van de Geïnteresseerde koper betreft waarmee de Geïnteresseerde koper duurzaam samenleeft, of waarmee de Geïnteresseerde koper gehuwd is dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. De Geïnteresseerde koper en diens partner zoals bedoeld in de vorige zin mogen tezamen niet meer dan één (1) Bieding uitbrengen.

2.6 Verkoper heeft de vrijheid met (één of meer) Geïnteresseerde kopers die een Bieding hebben uitgebracht (aldan niet gelijktijdig) in overleg te treden, teneinde verduidelijking te krijgen van ontvangen stukken en Geïnteresseerde kopers in de gelegenheid te stellen ontbrekende stukken alsnog in te leveren.

### Aanwijzing Koper

3.1 Na ontvangst van de Biedingen zal Verkoper zich beraden over de aanwijzing van de Koper, waarmee Verkoper in onderhandeling zal treden om eventueel tot een Koopovereenkomst te komen. Verkoper zal bij haar keuze voor de Koper niet alleen uitgaan van de hoogte van de Bieding, maar tevens mede van de goedgeheid, kredietwaardigheid en goede naam en faam van de Geïnteresseerde koper. Verkoper maakt derhalve een nadrukkelijk voorbehoud voor het (laten) uitvoeren van een integriteitsonderzoek naar Geïnteresseerde kopers. De Geïnteresseerde koper is verplicht alle informatie die Verkoper nodig acht om dit integriteitsonderzoek uit te voeren aan Verkoper te verstrekken. Een Geïnteresseerde koper dient er rekening mee te houden dat deze informatie op korte termijn na het sluiten van de mogelijkheid tot het doen van een Bieding door Verkoper kan worden opgevraagd en vervolgens onverwijld aan haar dient te worden verstrekt.

3.2 De aanwijzing tot Koper door Verkoper geschiedt zo snel mogelijk na het sluiten van de mogelijkheid tot het doen van een Bieding. De Geïnteresseerde koper die als Koper is aangewezen alsmede de Geïnteresseerde kopers die niet als Koper zijn aangewezen, worden daarover geïnformeerd door of namens Verkoper. De Verkoper, de Makelaar



## Biedingsvoorwaarden

noch Notaris zal enige informatie verstrekken betreffende (de redenen voor) de aanwijzing van de Koper, (de redenen voor) het niet aanwijzen van de andere Geïnteresseerde kopers en/of de Biedingen die door andere Geïnteresseerde kopers zijn uitgebracht. De keuze voor de Geïnteresseerde koper waarmee de Verkoper de verkoopprocedure zal vervolgen na ontvangst van de Biedingen, is geheel een aangelegenheid van Verkoper en geheel ter vrije keuze van Verkoper.

### **Vrijheid Verkoper**

4.1 De (uitnodiging tot) deelname aan het verkoopproces en het ter beschikking stellen van de Verkoopinformatie impliceert op geen enkele wijze een aanbod van de kant van Verkoper. Aan (een uitnodiging tot) deelname aan het verkoopproces of het ter beschikking stellen van de Verkoopinformatie kan een Geïnteresseerde koper geen enkel recht ontlenen, ook niet een recht op het voeren van enige onderhandeling met Verkoper.

4.2 Uit een Bieding door een Geïnteresseerde koper vloeit voor een Geïnteresseerde koper geen enkele (precontractuele) aanspraak voort ten opzichte van Verkoper, ook niet een aanspraak op deelname aan een eventueel vervolg van het verkoopproces of een verplichting van Verkoper om onderhandelingen aan te gaan of voort te zetten.

4.3 Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor en heeft het derhalve recht Geïnteresseerde koper(s) uit te sluiten van deelname aan het verkoopproces, het verkoopproces op te houden of te staken, het verkoopproces anders in te richten, nieuwe biedingen te laten uitbrengen, een aanbod niet te aanvaarden, de Woning toe te wijzen aan een Geïnteresseerde koper en/of toe te wijzen aan een ander dan een Geïnteresseerde koper.

### **Koopovereenkomst**

5.1 De Koopovereenkomst komt pas tot stand door een door of namens Verkoper en de Koper ondertekende, gedateerde en gedagtekende koopovereenkomst. De op de Koopovereenkomst volgende akte van levering zal worden gepasseerd door de Notaris. Zolang de Koopovereenkomst niet namens Verkoper ondertekend is, bestaat voor Verkoper geen enkele binding, ook niet precontractueel. De Koopovereenkomst zal worden aangegaan onder (onder andere) de voorwaarden die hierna in dit artikel worden vermeld. Indien er overige specifieke voorwaarden (zullen) gelden voor de Woning, zullen deze worden opgenomen in de Koopovereenkomst.

### **5.2 Eigenschappen**

De Woning betreft een voormalige huurwoning die nimmer door Verkoper zelf feitelijk is gebruikt. Verkoper kan Koper derhalve niet informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan de Woning, waarvan Verkoper op de hoogte zou zijn geweest als hij



## Biedingsvoorwaarden

de Woning zelf zou hebben bewoond. In dat kader zullen Verkoper en Koper overeenkomen dat vanaf de levering van de Woning het herstel (en de vernieuwing en vervanging) van alle schade en gebreken aan de Woning voor rekening en risico van de Koper komen, behoudens herstel, vernieuwing en/of vervanging die door Verkoper expliciet wordt toegezegd. Een verschil tussen de opgegeven maat of grootte van de woning en de werkelijke maat of grootte geeft de Koper geen rechten.

### 5.3 Zelfbewoningsclausule

De Koper is verplicht de Woning vanaf de datum van levering (eventueel met zijn/haar partner en/of gezinsleden) minimaal 1 jaar zelf te bewonen en daar zijn hoofdverblijf te hebben.

### 5.4 Anti-speculatiebeding

Naast de hiervoor bedoelde zelfbewoningsclausule, kan de Koopovereenkomst een anti-speculatiebeding bevatten. Dit betekent dat de Koper verplicht is om de Woning gedurende de afgesproken termijn van levering onder zich te houden (zowel in juridische als economische zin), tenzij Verkoper toestemming verleent voor verkoop of de Woning wegens een rechterlijk bevel of door een hypotheekhouder of beslaglegger wordt verkocht. De hiervoor bedoelde toestemming kan worden aangevraagd bij verkoper.

### 5.5 Huurovereenkomst

Als de Koper valt onder voorrangscategorie 1 of 2 van de Voorrangsregeling en selectievoorwaarden dan komen Koper en Verkoper overeen dat Koper deze huurovereenkomst per de datum van juridische levering opzegt, waarbij de huur eindigt binnen zes maanden na deze juridische levering.

### 5.6 Ouderdomsclausule

De Woning is in het verleden gebouwd met behulp van de toen gebruikelijke materialen. Koper dient de verwachting en eisen die hij/zij aan de kwaliteit van de Woning stelt bij te stellen naar verwachtingen en eisen die behoren bij de materialen die gebruikt werden ten tijde van de bouw. Alle in verband daarmee voorzienbare en/of te verwachten tekortkomingen van de Woning komen voor risico van de Koper. Daarmee verband houdend wordt de Koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige keuring uit te voeren. Koper zal Verkoper vrijwaren voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken die als gevolg van de ouderdom van de Woning bestaan en/of ontstaan.



# Biedingsvoorwaarden

## 5.7 Asbestclausule

Mede in verband met het in paragraaf 5.7 genoemde is het mogelijk dat zich in de Woning asbesthoudende materialen bevinden, waarvan het ten tijde van de bouw gebruikelijk was dat deze voor de bouw van een woning werden gebruikt. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen zullen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen moeten worden getroffen. Koper zal in de Koopovereenkomst verklaren daarmee bekend te zijn en Verkoper vrijwaren voor alle aansprakelijkheden die uit de aanwezigheid van asbest(houdende materialen) in de Woning kunnen voortvloeien.

### **Toepasselijk recht**

Op deze Biedingsvoorwaarden en op het gehele verkoopproces is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze verklaring zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te Arnhem.



## Meer weten?

### Meer informatie of een bezichtiging?

De verkoop van de woning wordt begeleid door het verkoopteam van Kleurrijk Wonen. Wil je meer informatie over deze woning, of wil je een bezichtiging, neem dan rechtstreeks contact op met Kleurrijk Wonen via telefoonnummer **(0345) 59 62 10** of via email [koop@kleurrijkwonen.nl](mailto:koop@kleurrijkwonen.nl).

### Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen enkele aansprakelijkheid voor onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



Laan van Westroijen 6  
4003 AZ TIEL

Postbus 544  
4000 AM TIEL