



## **Ambtmanstraat 9 e, 4001 MC Tiel**

**Koopsom € 499.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

### Ambtmanstraat 9 e, 4001 MC Tiel

Ambtmanstraat 9 betreft een bijzonder karakteristiek pand op een fantastische locatie! Een unieke kans om hier te mogen gaan wonen!

Het gebouw, thans genaamd 'De 5 Patriciërs' is gevestigd midden in het centrum van Tiel. Haar tuin maakt onderdeel uit van de Ambtmanstuin, een prachtig stadspark ontworpen door de beroemde tuinarchitect K.G. Zocher in 1850.

Zoals de naam al doet vermoeden is de Ambtmanstraat van oorsprong de straat waar de lokale macht zich huisvestte. Tot op de dag van vandaag is nog een groot deel van de monumentale panden in de Ambtmanstraat eigendom van de Gemeente Tiel.

Dit deftige huis werd in de achttiende eeuw gebouwd in de toen populaire Rococostijl. Het is grotendeels hetzelfde gebleven als toen. Ook aan de binnenkant. In de late 19e eeuw is er aan de achterkant een veranda aangebouwd. Van 1934 tot 1994 woonde hier het artsen echtpaar Hoogenboom - Blijenberg. Daarom kennen Tielenaars dit pand als 'Het huis van dokter Hoogenboom'.

Het voormalige Patriciërshuis is inmiddels getransformeerd naar 5 zelfstandige wooneenheden, die voldoen aan de hedendaagse eisen met betrekking tot comfort, brandscheiding en geluidwering. U verkrijgt een uniek appartement in een gerestaureerd monument. U kunt zelf de badkamer, toilet, keuken, wand-, deur- en vloerafwerking van uw eigen appartement nog bepalen en uit (laten) voeren.

De algemene ruimten zijn volledig op stijlvolle wijze afgewerkt.

Uw appartement kent een grote mate van privacy door de brede monumentale gangen, waardoor er geen muren van burens grenzen aan uw eigen appartement. Alle buitenruimten (terrassen of balkons) zijn ieder uniek vormgegeven en bevinden zich op mooie afstand van elkaar.

De enigszins verhoogde ligging van het pand geeft het status en allure en benadrukt de beschermde privacy.

#### APPARTEMENT E (LOFT)

Uw appartement kent een grote mate van privacy doordat het op de hoogste etage is gelegen. De buitenruimte is uniek vormgegeven. Om een goed beeld van het appartement te krijgen nodigen wij u graag uit voor een rondleiding.

Op de eerste verdieping treft u de voordeur naar de Loft, welke op de tweede verdieping is gesitueerd. Dit uiterst ruime appartement van circa 131 m<sup>2</sup> bestrijkt de oppervlakte van vrijwel het gehele Patriciërshuis en bevindt zich onder de beide kapconstructies.

Achter de nieuwe voordeur zult u verrast worden door de ruime, lichte hal die u geheel naar eigen smaak kunt inrichten; naast een garderobe is er ruimte voor een kast, een zitje of meer dan mens-hoge planten. Dit geeft al direct een persoonlijke sfeer en maakt het direct uw thuis.

De nieuwe houten trap naar De Loft heeft een comfortabele loop en bij elke trede die u of uw bezoekers verder stijgen komt er meer zicht op de imposante en monumentale dakconstructie, die geheel in het zicht is gebleven!

Het ruimtelijke effect van de bijna 6 meter hoge kap is enerzijds indrukwekkend maar wordt dankzij de houten spanten en sporen ook direct als heel huiselijk ervaren.

Daarnaast is er opmerkelijk veel bruikbare en beloopbare vloeroppervlakte omdat de kap op ruime hoogte boven de

vloer begint.

Dankzij de vrijdragende constructie van de hoge kap is de hoofdruimte relatief vrij in te delen en zijn indelingswanden ook in de toekomst nog te verplaatsen of weg te halen.

De plattegrond in de brochure moet dan ook gezien worden als één van de vele mogelijke indelingen, maar u kunt bij de aankoop van dit appartement zeker uw eigen creativiteit aanboren!

De al aanwezige wanden van de Loft zijn in de bestaande situatie gestukadoord en de plafonduafwerking bestaat uit witte, geïsoleerde beplating; samen met de houten balken geeft dit een aantrekkelijk geheel.

Door het toevoegen van meer glas aan het appartement is er extra daglicht en ventilatie gecreëerd en is er ook meer uitzicht en contact met buiten ontstaan.

De ruimtelijkheid van dit appartement wordt verrassend versterkt doordat een doorgang aanwezig is naar een tweede, lagere kapconstructie. Voorheen had dit gedeelte van het Patriciërshuis de functie van een droogzolder, echter dankzij een beperkt aantal slimme aanpassingen in de dakconstructie kan hier naar wens ook bruikbare ruimte gerealiseerd worden voor een extra slaap- of badkamer.

De slaap-/werkkamer is ruim van opzet en afgescheiden van de woonkamer door een halfhoge wand (circa 2.20 meter), waardoor de gehele kap goed zichtbaar blijft. Naast de slaap-/werkkamer is in een verhoging het glas-in-lood van het plafond van het hoofd trappenhuis geplaatst. Dit is een monumentaal belangrijk onderdeel van het pand en zal gehandhaafd blijven. Het wordt aan de bovenzijde voorzien van een sterke brandwerende glasplaat, wat een uniek en sfeervol hoekje in de Loft vormt.

De Techniekruimte van één van de eerste liften van Nederland is nog geheel compleet en monumentaal beschermd.

Uiteraard hoort bij een Loft/Penthouse een buitenruimte. Deze wordt gerealiseerd als "Loggia" tussen de beide daken van het appartement.

De Loggia zal fungeren als een open ruimte die een grote hoeveelheid licht en lucht in het appartement brengt. Hierdoor wordt het besloten karakter speels doorbroken en kunt u toch genieten van volledige privacy.

De ruim bemeeten afmetingen, de grote mate van vrije indeelbaarheid en de sfeer die het van zichzelf al heeft, maakt deze Loft tot een fantastische en unieke mogelijkheid om al uw woonwensen te realiseren.

Een unieke eigen plek midden in het centrum van Tiel met alle faciliteiten op een steenworp afstand. Dromen van rust en ruimte in de warme geborgenheid van een luxe monumentaal pand; dat kan met dit appartement omgezet worden in werkelijkheid!

#### ALGEMEEN:

- \* Rijksmonument met vele rijke en karakteristieke detailleringen;
- \* Indrukwekkende entree;
- \* Hoge ruimten met originele ornamenten;
- \* De Loft is op de bovenste etage gelegen, er is geen liftinstallatie in gebruik;
- \* De Loft beschikt over een unieke buitenruimte met volledige privacy;
- \* Nog naar eigen wens en inzicht verder in te delen.
- \* Onder architectuur aangelegde tuin, direct gesitueerd aan de Ambtmanstuin;
- \* Parkeerplaats op eigen grond, inbegrepen in de koopsom;

#### LIGGING:

In het centrum bevinden zich op loopafstand diverse restaurants, authentieke winkels en culturele instellingen. De laatste jaren is het aantal terrasjes behoorlijk uitgebreid, waardoor een levendige binnenstad is ontstaan. Allen overigens op een dusdanige afstand dat geen directe overlast wordt verkregen. Als u toch verder weg moet, brengt de ontsluiting via de A15 of een goede treinverbinding u binnen een uur naar steden als Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Arnhem, Nijmegen en Den Bosch.



## Kenmerken

<b>Koopsom</b>	: € 499.000,00 kosten koper
<b>Soort</b>	: Appartement
<b>Open portiek</b>	: Nee
<b>Aantal kamers</b>	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 520 m <sup>3</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 131 m <sup>2</sup>
<b>Soort appartement</b>	: Penthouse
<b>Bouwjaar</b>	: 2023
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in centrum
<b>Tuin</b>	: Patio/atrium
<b>Hoofdtuin</b>	: Patio/atrium 16 m2
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
<b>Voorzieningen</b>	: Mechanische ventilatie, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
<b>C.V.-ketel</b>	: Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom

## Locatie

Ambtmanstraat 9 e  
4001 MC TIEL





## Foto's



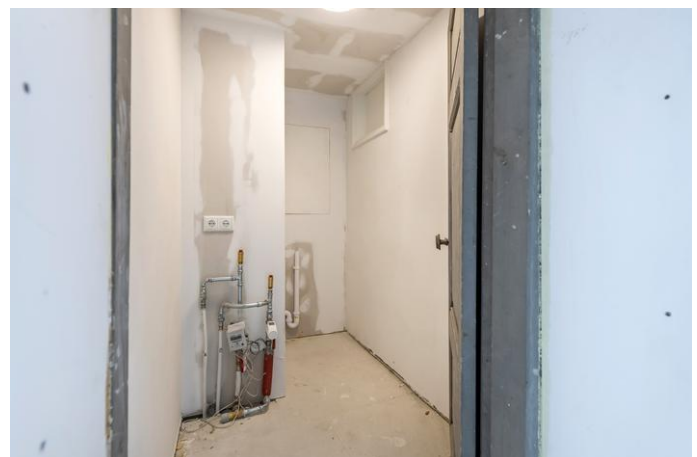


## Foto's





## Foto's





## Foto's



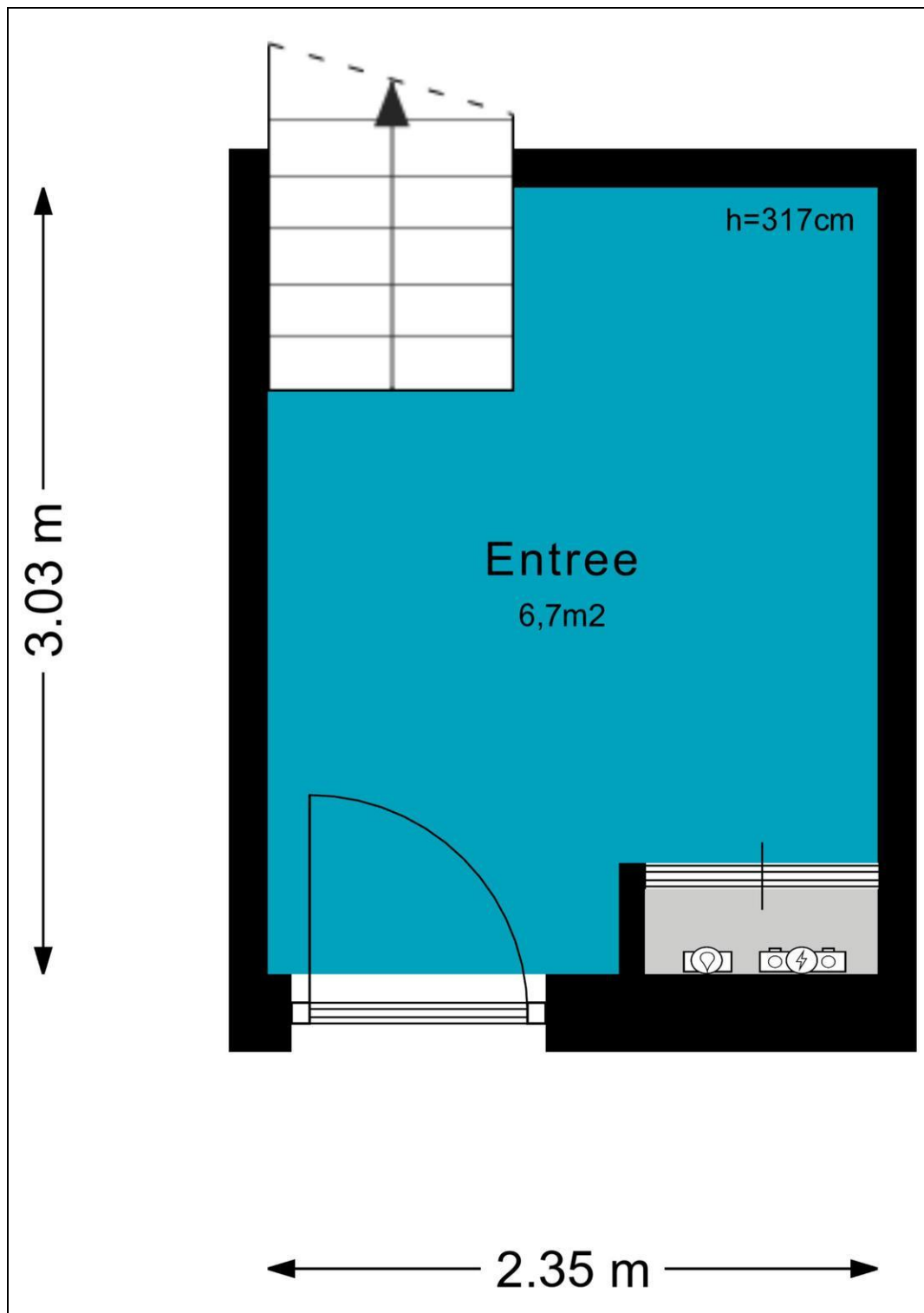


## Foto's



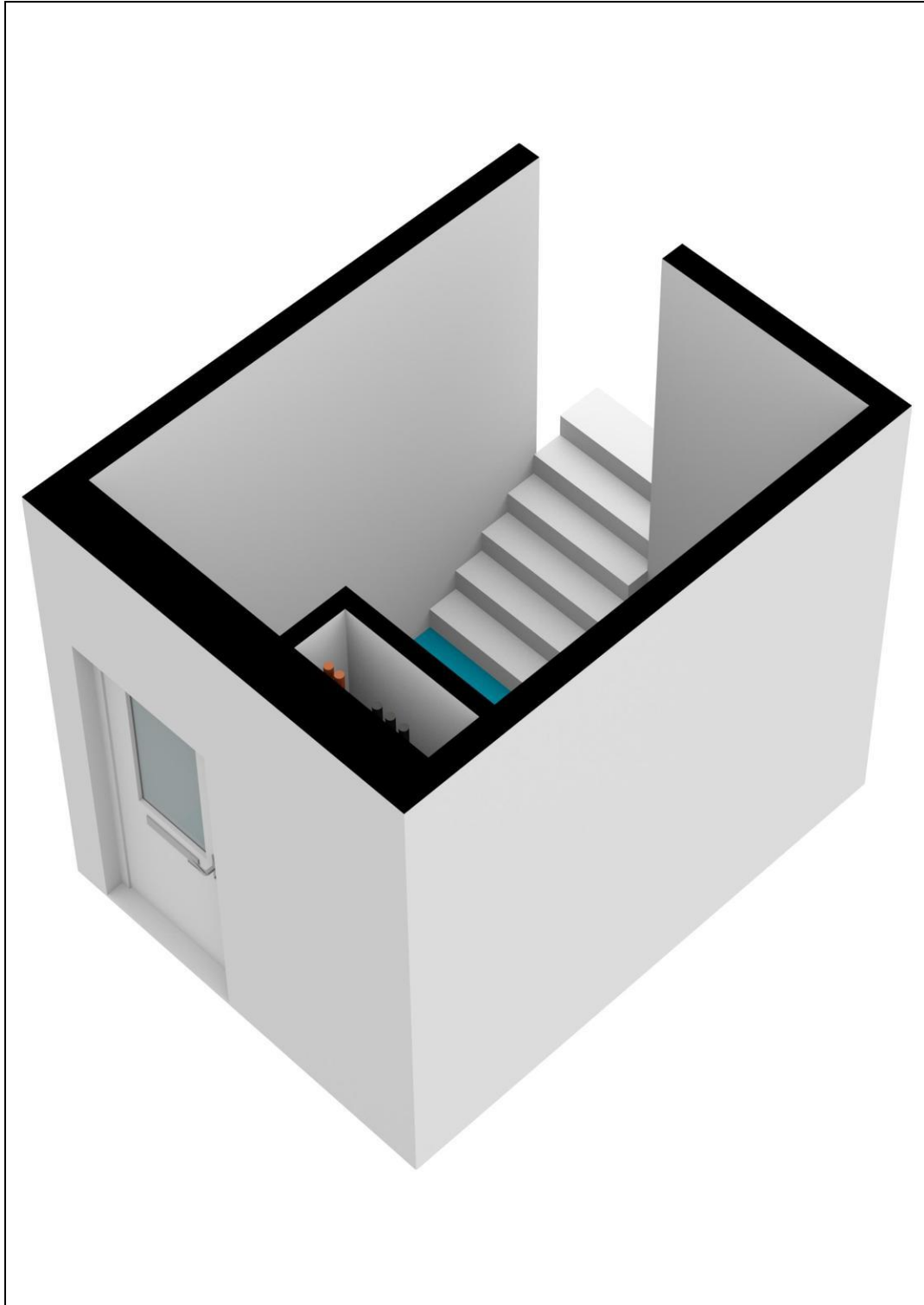


## Plattegrond



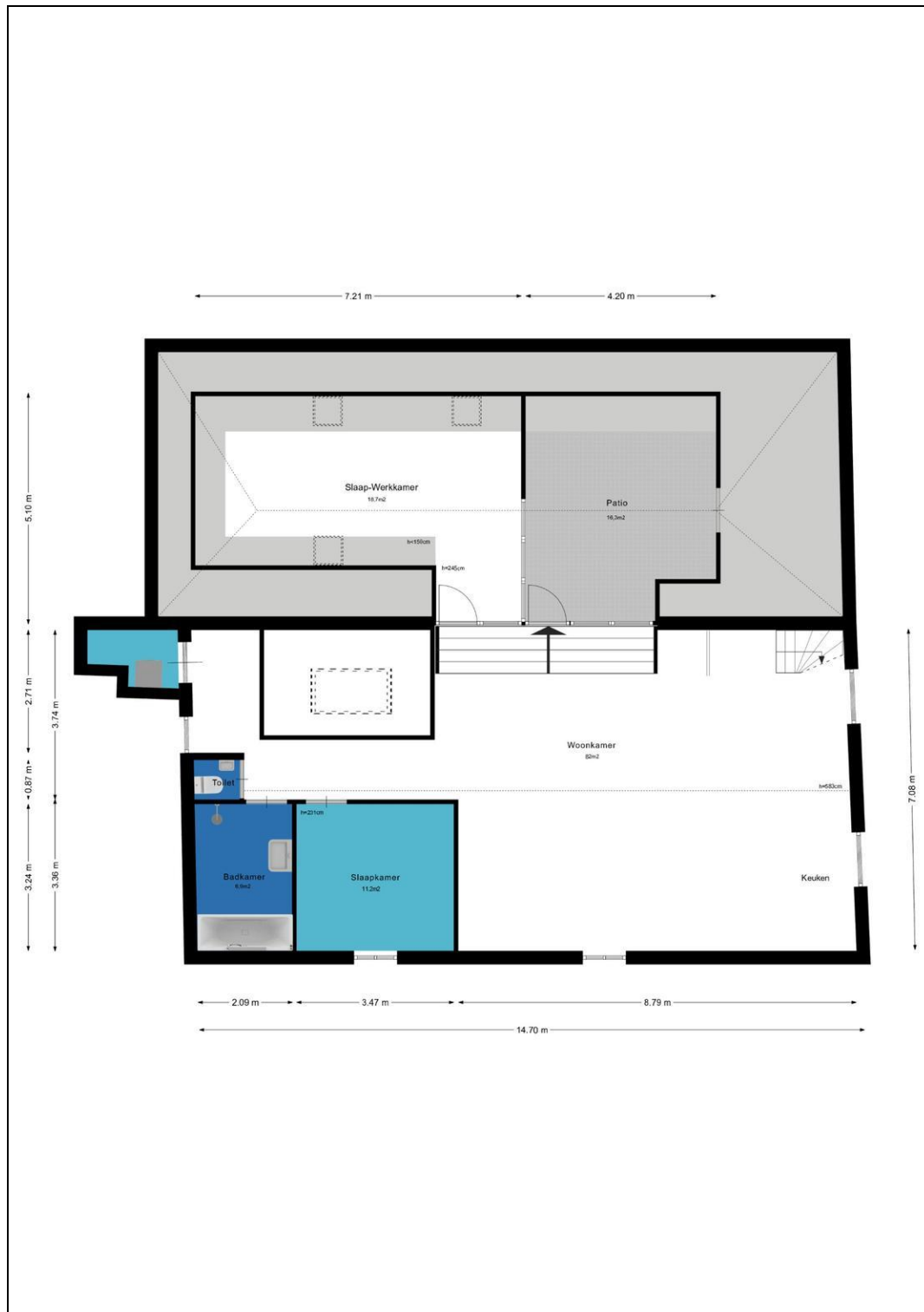


## Plattegrond



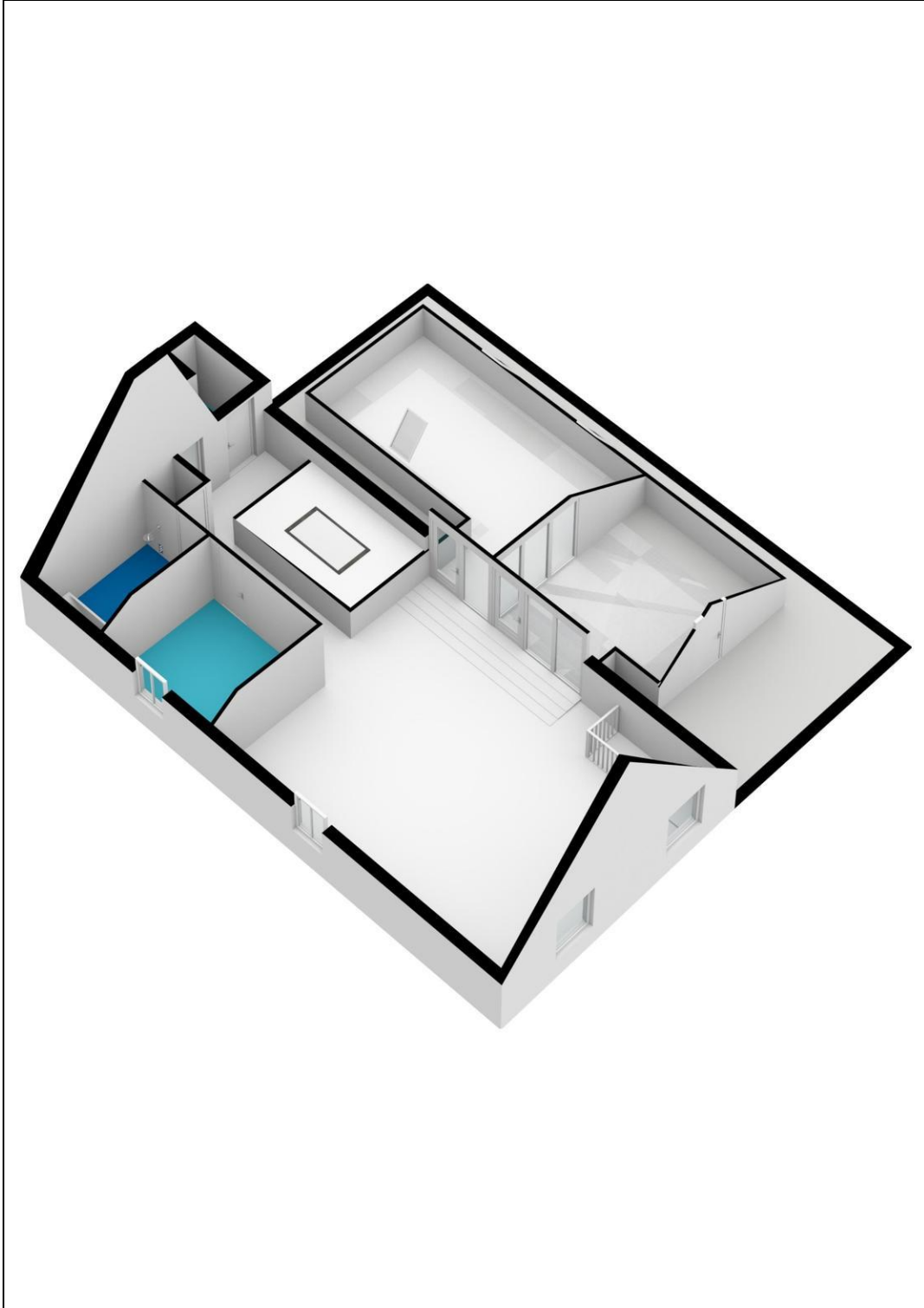


## Plattegrond



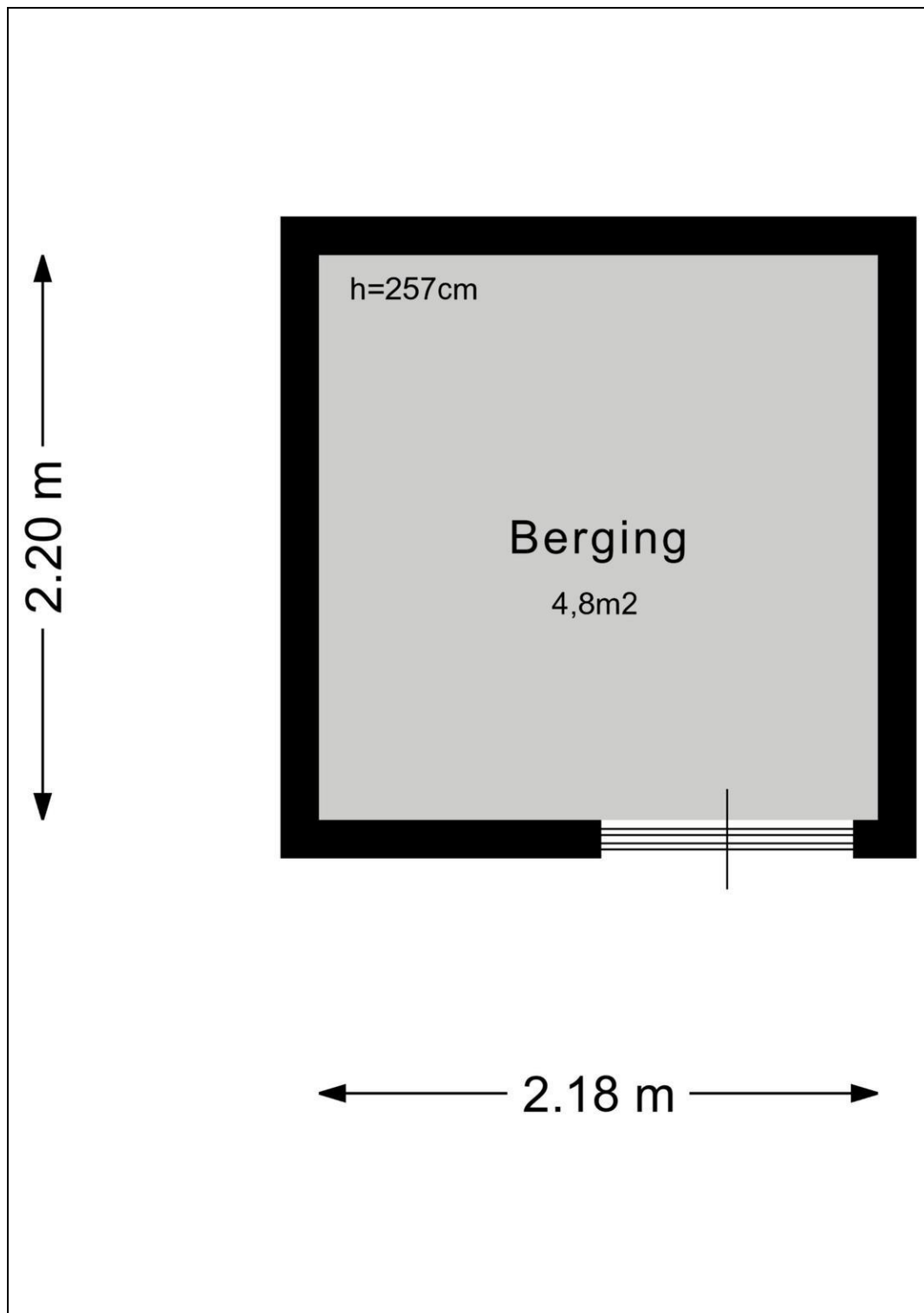


## Plattegrond



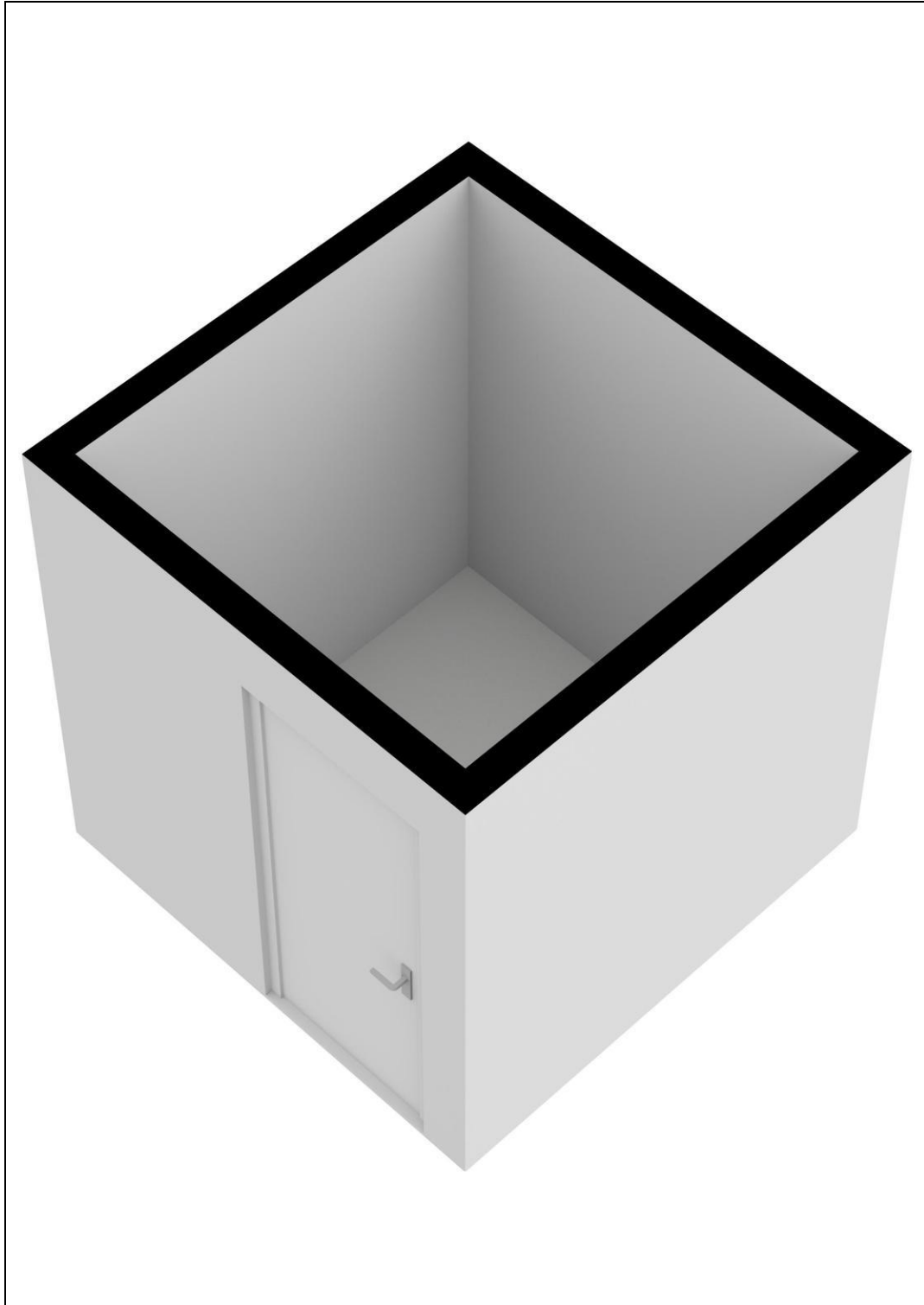


## Plattegrond





## Plattegrond



# 10 meest gestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

## 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## 7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

#### **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

#### **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

#### **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

## **Nawoord**

Wij hopen u door middel van deze brochure een goed beeld te hebben gegeven van het betreffende pand. Mocht u nog een eigen woning moeten verkopen, ook hiervoor kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor. Wellicht is de oplevering bij verkoop van uw woning goed af te stemmen op de aanvaarding van dit object. Indien gewenst, kunnen wij vrijblijvend een afspraak bij u thuis maken om de voordelen van een NVM makelaar en van ons kantoor met u te bespreken.

## **Vrijblijvende aanbieding**

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, desondanks blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/ of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn.

Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en vormt derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet meteen een koopovereenkomst tot stand komen. De vermelde maten, welke zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen, kunnen afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

## **Onderzoeksplicht koper**

Deze informatiebrochure beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot de mogelijk aanwezige gebreken en/of tekorten in de woning. De informatie die is opgenomen is verkregen van de eigenaar/ verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op verkoper rustende mededelingsplicht.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan de verwachting die hij van het object heeft. Het dient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundige) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele gevolgen hiervan volledig voor rekening van de koper.

**Dolron Rivierenland Makelaars  
Prinses Beatrixlaan 21  
4001 AG, TIEL  
Tel: 0344-62 22 20**

**E-mail: [info@dolronrivierenland.nl](mailto:info@dolronrivierenland.nl)**