

Woon koppel

MAKELAARDIJ



Adriaan van Ostadestraat 17
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

23



Kenmerken

6



Foto's

9



Kenmerken van de woning

 108 m²

 245 m²

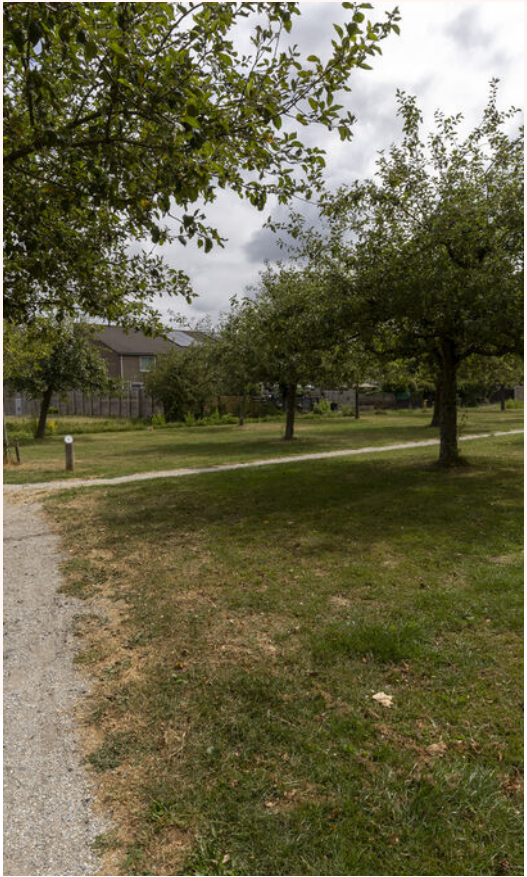
Vraagprijs € 485.000,- k.k.
Bouwjaar 1988
Woonoppervlakte 108 m²
Externe bergruimte 12 m²
Perceel 245 m²
Inhoud 381 m³
Aantal kamers 3 (2 slaapkamers)
Ligging aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht

Energielabel C
Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Verwarming cv ketel
Warm water cv ketel
Cv-ketel (2024, Eigendom)



Omringd door groen



Omschrijving

Sommige woningen hebben iets wat je niet kunt aanwijzen, maar direct voelt zodra je de straat in rijdt. Dat vind je hier. Vrij gelegen, grenzend aan een prachtige boomgaard en gelegen aan misschien wel het mooiste hofje van de wijk. Hier woon je in alle rust, met alleen bestemmingsverkeer voor de deur, omringd door volwassen bomen, veel groen en een vrijheid die je iedere dag opnieuw ervaart. Niet voor niets kozen de eerste eigenaren destijds bewust voor juist deze kavel. En dat gevoel is al die jaren gebleven.

Deze keurig onderhouden, levensloop bestendige woning is jarenlang met liefde bewoond en dat zie je terug in alles. De ligging aan het einde van het hofje maakt het extra bijzonder. Niet alleen vanwege de rust en het vrije gevoel, maar ook doordat je beschikt over een praktische achterom en zelfs de mogelijkheid hebt om op eigen terrein te parkeren.

Binnen voelt het direct prettig. De woonkamer vormt zonder twijfel het warme middelpunt van het huis. Grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor een prachtig contact met de tuin, waardoor buiten eigenlijk altijd een beetje naar binnen wordt gehaald. De huidige indeling wijkt af van het oorspronkelijke ontwerp, en dat is misschien wel één van de sterkste keuzes die ooit is gemaakt. De keuken is verplaatst naar de voormalige berging naast de garage, waardoor de leefruimte aanzienlijk groter is geworden. Het resultaat is een royale woonkamer met volop ruimte voor een grote eettafel en een fijne plek om iedere dag van te genieten.

Het gemak van gelijkvloers wonen maakt deze woning extra aantrekkelijk. Op de begane grond bevinden zich een voldoende ruime slaapkamer en een royale badkamer, compleet met ligbad, inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Alles is netjes onderhouden en direct bruikbaar, terwijl er tegelijkertijd alle ruimte is om het helemaal naar je eigen smaak te moderniseren.

Praktisch is de woning eveneens. De bijkeuken biedt volop plaats aan de wasmachine, droger, vriezer en extra bergruimte, zodat alles netjes uit het zicht blijft.

Ook de tuin verdient alle aandacht. Perfect van formaat: groot genoeg om heerlijk buiten te leven, maar klein genoeg om vooral te kunnen genieten. Mede dankzij de ligging aan de groenstrook voelt de tuin verrassend vrij en ruim. De praktische achterom is een groot pluspunt en geeft je alle vrijheid om eenvoudig met de fiets of tuinspullen achterom te komen. In de tuin staat bovendien een degelijke stenen berging; ideaal voor fietsen, tuingereedschap en alles wat je graag netjes uit het zicht opbergt.

Een fijne extra is de eerste verdieping. Hier vind je een royale overloop en een extra kamer die zich uitstekend leent als logeerkamer, hobbyruimte of thuishkantoor. Daarnaast biedt deze verdieping nog volop mogelijkheden. De ruimte leent zich er namelijk uitstekend voor om, indien gewenst, een tweede kamer te realiseren. Zo groeit de woning moeiteloos mee met jouw woonwensen, nu én in de toekomst.

Dat deze woning al die jaren in handen is gebleven van dezelfde eigenaren, zegt eigenlijk alles. Een plek als deze laat je niet zomaar los. Nu is het moment aangebroken waarop een nieuwe bewoner de kans krijgt om dezelfde mooie herinneringen te gaan maken. Misschien ben jij degene die hier de komende jaren iedere dag opnieuw met een glimlach thuiskomt.



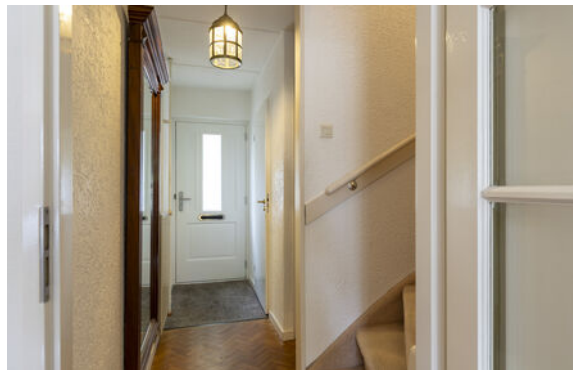
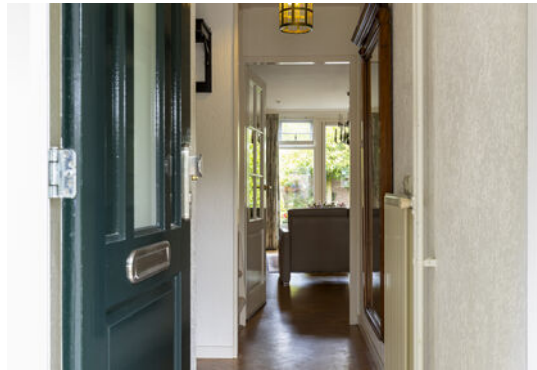
Scan de QR-code
voor de video





Samenvattend

- gelijkvloers wonen!
- super ligging
- aan doodlopend hofje
- perfecte indeling
- fraai contact met de tuin/buiten
- slaapkamer op de begane grond
- 2e slaapkamer op de verdieping
- 3 slaapkamers eenvoudig te creëren
- badkamer royaal en compleet
- praktische bijkeuken
- fijne tuin in goede verhouding
- eigen achterom
- degelijke stenen berging



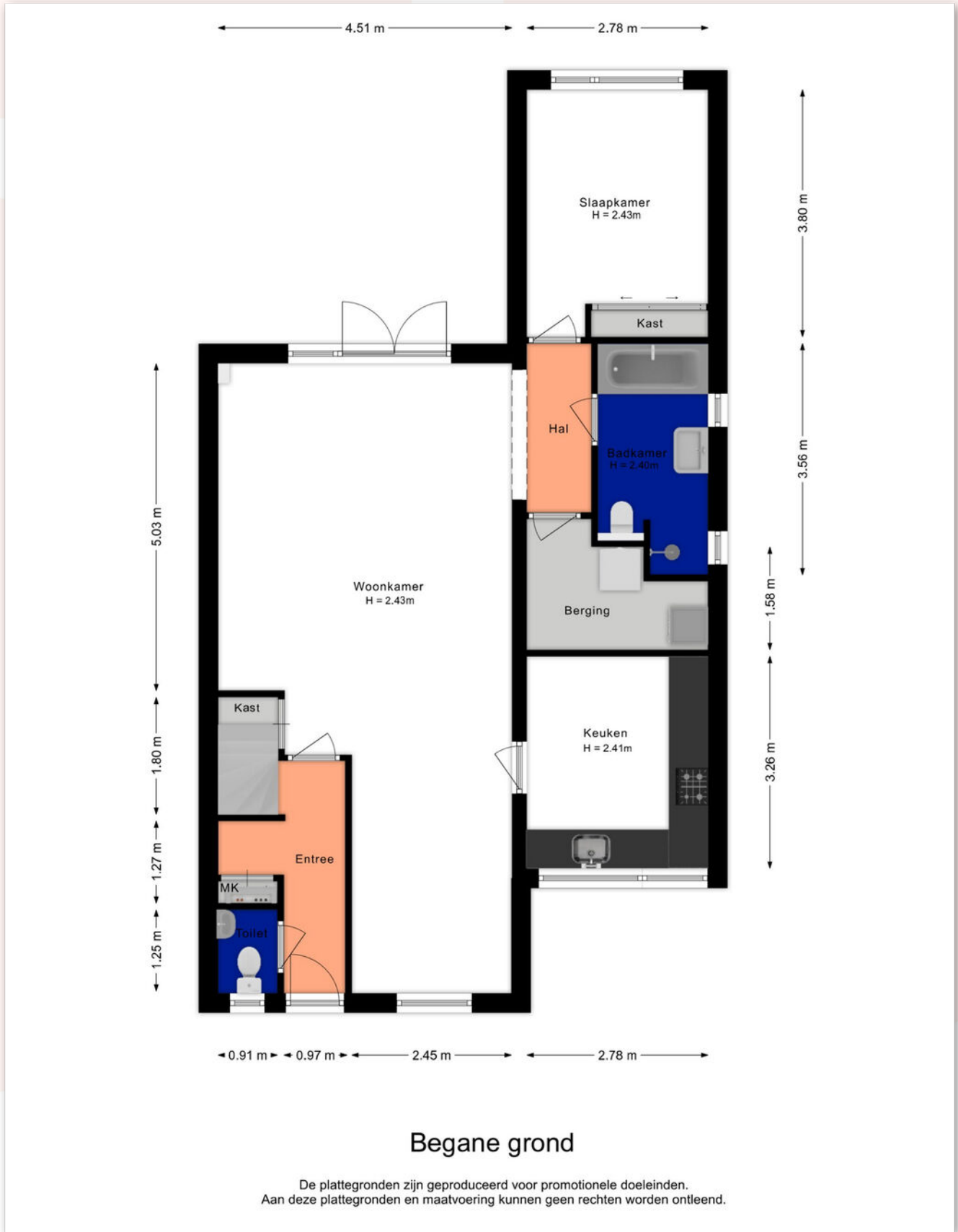




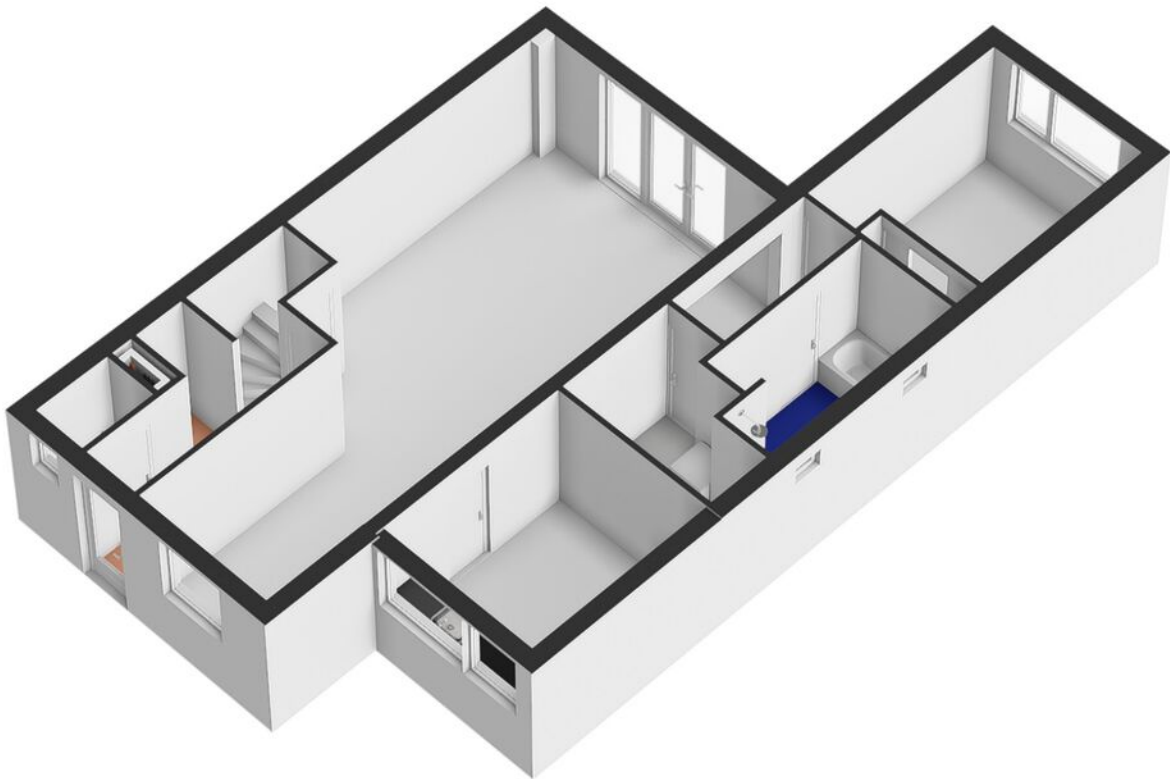




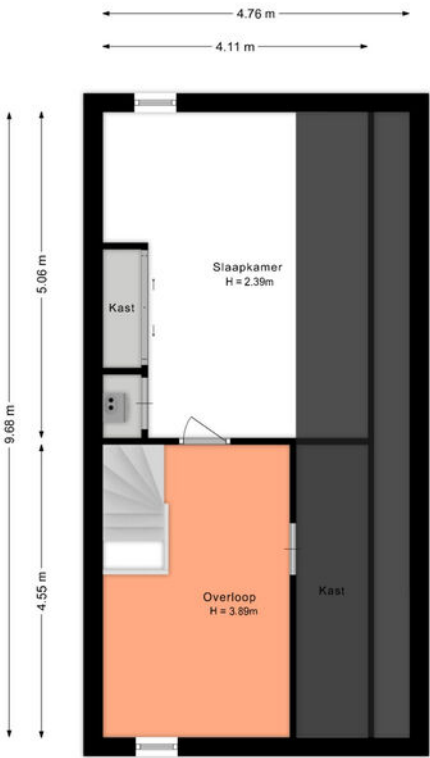
Plattegrond



Plattegrond



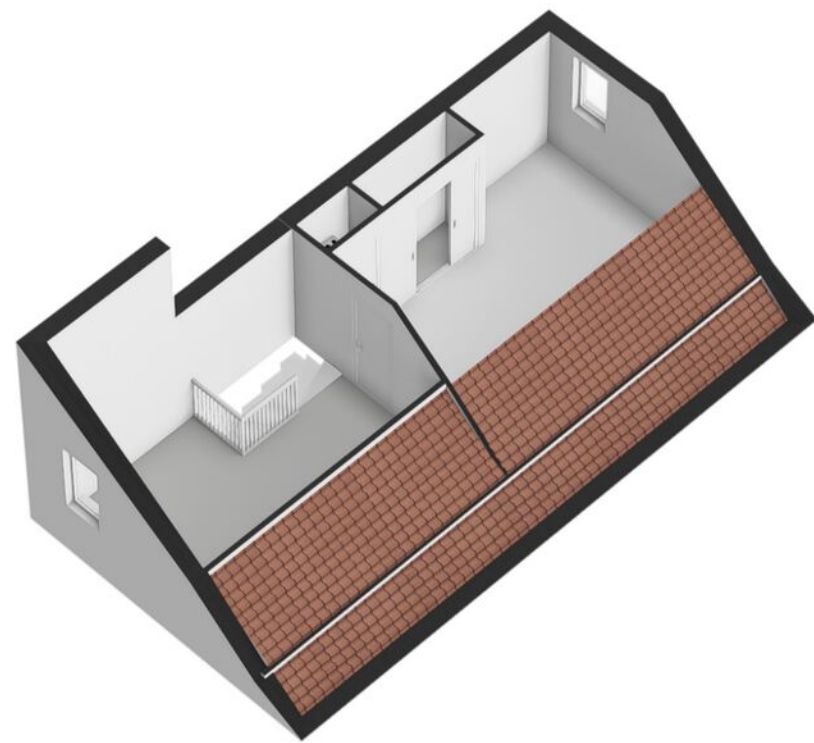
Plattegrond



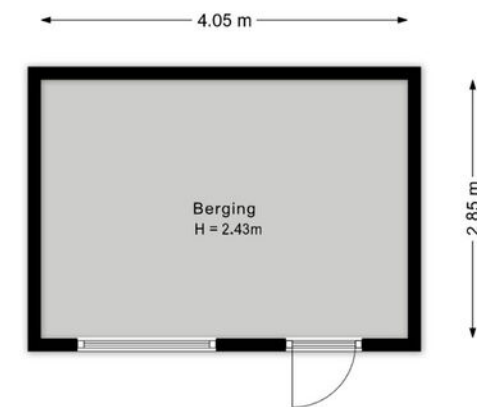
1e Verdieping

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

Plattegrond



Plattegrond



Berging

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

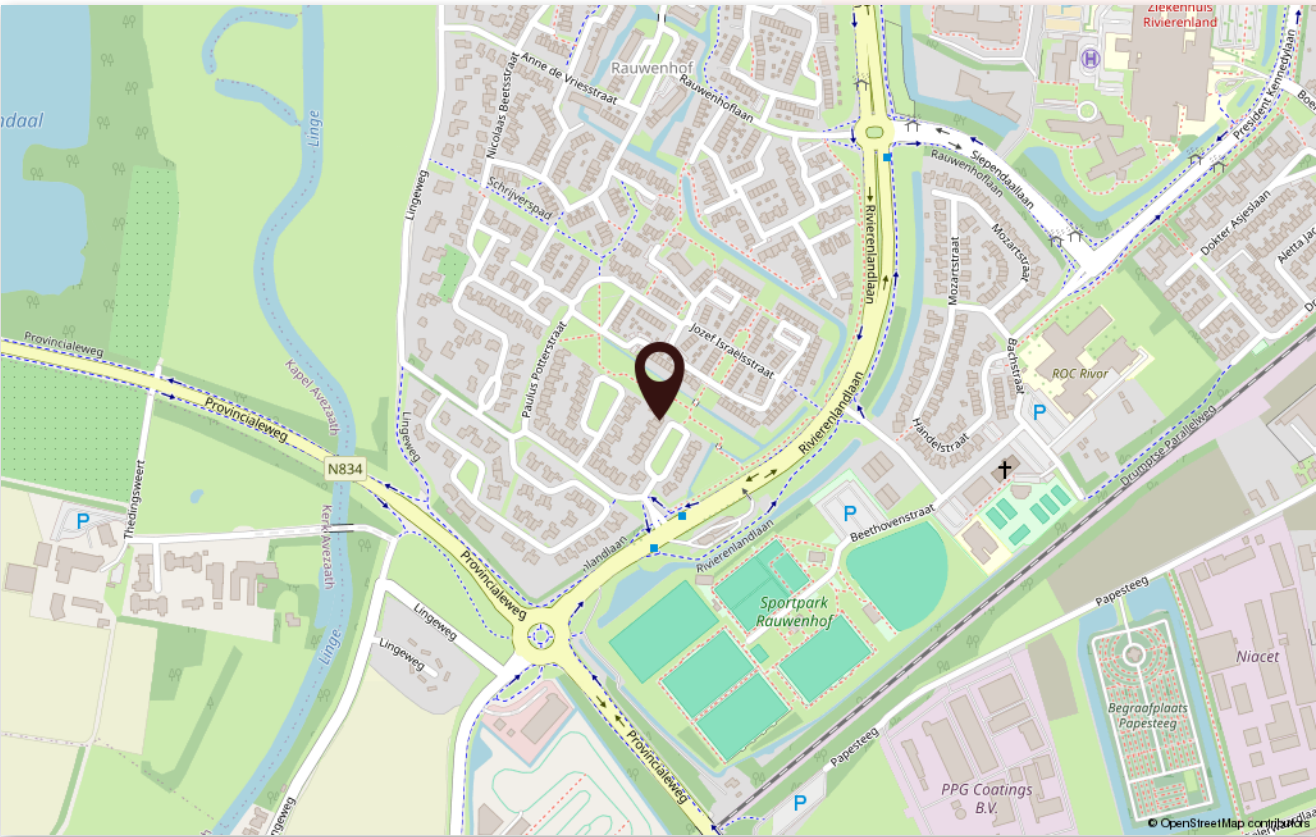
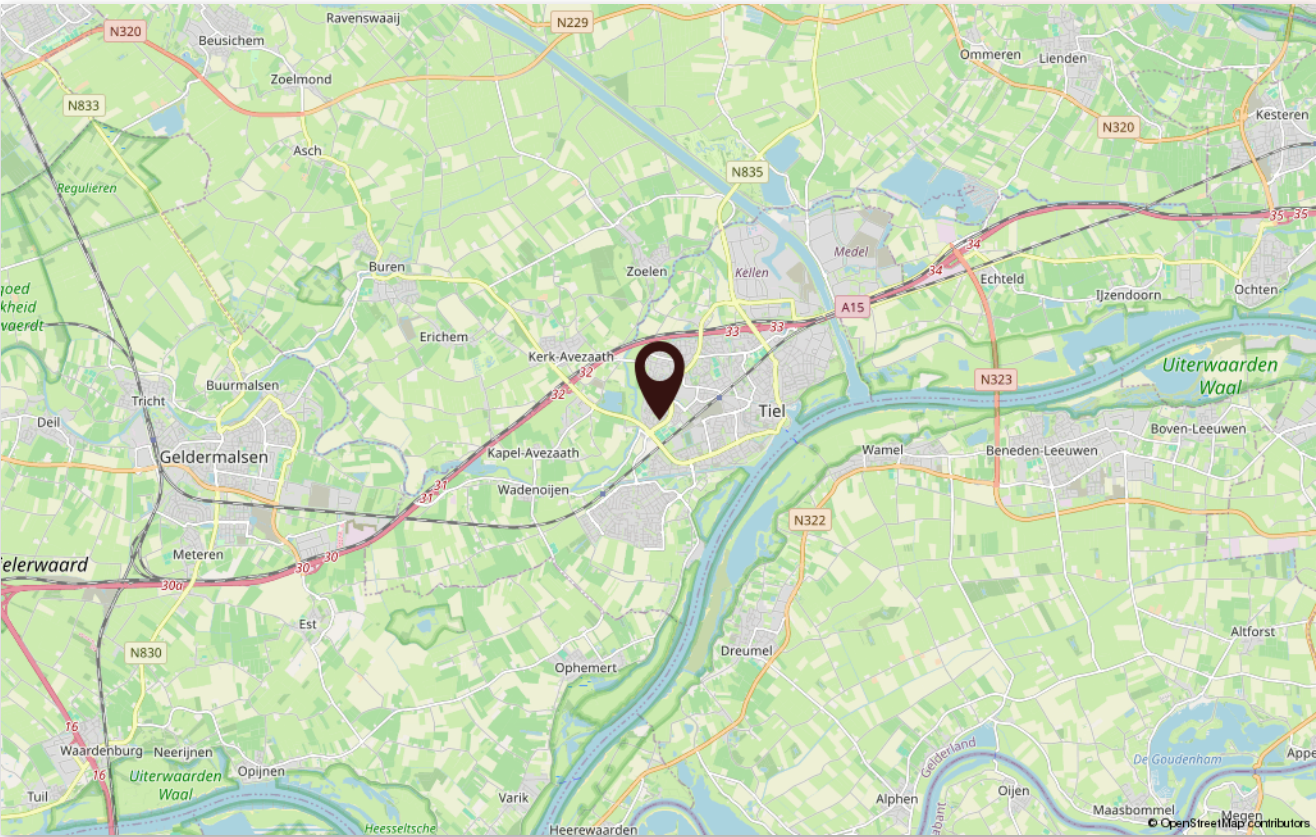
Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
(/losse) kasten, legplanken			
Grote kast slaapkamer beneden			x
Grote kast slaapkamer boven			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Rolgordijnen			x
(Losse) horren/rolhorren			x
Vloerdecoratie			
Parketvloer	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Radiatorafwerking	x		
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koelkast	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Planchet	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
(Klok)thermostaat	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Zonwering buiten			x
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bepplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		

Woonkoppel

MAKELAARDIJ



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

woonkoppel.nl

