

**Ruime hoekwoning in geliefd Passewaaij.
Instapklaar, modern en duurzaam.
Met uitgebouwde woonkamer.**



Aardbeivlinder 78, Tiel

**Vraagprijs
€ 459.000 k.k.**

www.hetfundamentmakelaardij.nl
info@hetfundamentmakelaardij.nl
0344-767599

Informatie over de omgeving

Tiel

Tiel is een levendige stad in het hart van de Betuwe, gelegen aan de rivier de Waal. De stad biedt een aantrekkelijke combinatie van stedelijke voorzieningen, een rijke historie en een groene omgeving. Met een uitgebreid aanbod aan winkels, scholen, sportfaciliteiten, horecagelegenheden en culturele voorzieningen heeft Tiel alles in huis voor comfortabel wonen.

De woning is gelegen in Passewaaij, een populaire en ruim opgezette woonwijk aan de westzijde van Tiel. Deze kindvriendelijke wijk staat bekend om haar groene karakter, moderne woningen en uitstekende voorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich basisscholen, speeltuinen, sportvoorzieningen, een winkelcentrum en gezondheidsvoorzieningen. Hierdoor zijn alle dagelijkse behoeften binnen handbereik.

Daarnaast is Passewaaij uitstekend bereikbaar. De wijk beschikt over een eigen NS-station en heeft een gunstige ligging ten opzichte van de A15, waardoor steden als Utrecht, Nijmegen, Arnhem en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar zijn. Dit maakt de wijk bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen en forenzen.

Voor liefhebbers van natuur en recreatie biedt de omgeving volop mogelijkheden. Vanuit de wijk zijn diverse wandel- en fietsroutes toegankelijk die door het karakteristieke Betuwse landschap voeren. Ook de uiterwaarden van de Waal en de vele fruitboomgaarden in de regio zorgen het hele jaar door voor een prachtige omgeving om van te genieten.

Wonen in Passewaaij betekent genieten van een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving, met alle voorzieningen van de stad Tiel binnen handbereik. Wat dit deel van Passewaaij extra bijzonder maakt, is de fijne, sociale sfeer. Er heerst een prettige dynamiek en een gevoel van saamhorigheid. De straten zijn ruim, het groen is volop aanwezig en een gezellig praatje op straat of bij de speeltuin is hier heel normaal.

Informatie over de woning

Instapklaar, modern & klaar voor de toekomst

Deze prachtige hoekwoning aan de Aardbeivlinder 78 is instapklaar, modern en gebouwd met oog voor duurzaamheid. Dankzij de kunststof kozijnen, vloerverwarming en koeling op de begane grond en 1e verdieping, volledige isolatie, zonnepanelen en het feit dat de woning volledig gasloos is, geniet je hier van een heerlijk wooncomfort én energielabel A+. De royale uitbouw en de lichte woonkamer maken het plaatje compleet — dit is een woning waar je zó in kunt trekken.

BOUWJAAR & KARAKTER

Deze hoekwoning uit 2011 is gelegen in de geliefde wijk Passewaaij en biedt een comfortabele woonomgeving met een moderne uitstraling. De woning beschikt over een lichte uitgebouwde woonkamer, drie slaapkamers, 10 zonnepanelen en een zonnige achtertuin op het westen. De gebruiksoppervlakte bedraagt circa 111 m², er is een vrijstaande berging van circa 7 m² en het perceel heeft een oppervlakte van 165 m². Een ideale woning voor wie op zoek is naar ruimte, comfort, duurzaamheid en een fijne ligging in een kindvriendelijke woonwijk.

BEGANE GROND

Royale woonkamer dankzij uitbouw.

Zodra je de woonkamer binnenstapt, ervaar je direct de ruimte. Door de uitbouw is de leefruimte extra royaal en perfect in te delen. De grote glazen pui met openslaande deuren zorgt voor een prachtige lichtinval en een natuurlijke verbinding met de tuin. De sfeer is warm, open en uitnodigend — precies wat je zoekt in een moderne gezinswoning.

Hier creëer je met gemak een comfortabele zithoek én een ruime eettafel waar vrienden en familie graag aanschuiven.

Moderne keuken aan de voorzijde

Aan de voorzijde ligt de moderne keuken, compleet met inductiekookplaat, vaatwasser, combimagnetron en koelkast. Tijdens het koken kijk je uit op de rustige straat — een fijne plek om de dag te beginnen.

Informatie over de woning

EERSTE VERDIEPING

Drie slaapkamers & een verzorgde badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich drie verzorgde slaapkamers, waaronder een royale hoofdslaapkamer. Alle kamers zijn netjes afgewerkt en bieden volop ruimte voor een gezin, thuiswerkplek of logeerkamer. De badkamer is praktisch en fris, met douche, wastafel en toilet — precies wat je nodig hebt voor een comfortabele start van de dag.

ZOLDER

Verassend veel ruimte!

De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping: een verrassend ruime open zolderruimte met groot dakraam. Ideaal voor wie extra leefruimte zoekt. Denk aan een vierde slaapkamer, een rustige werkplek of een creatieve hobbykamer. Hier vind je ook de elektrische boiler en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

TUIN OP HET WESTEN

Zonnige tuin op het westen. De achtertuin is verzorgd aangelegd en ligt op het westen — dat betekent genieten van de middag- en avondzon. Het terras, het gazon, de houten berging en de handige overkapping aan de zijkant maken deze tuin compleet. Fietsen, tuinspullen of hobbygereedschap berg je hier moeiteloos op.

Zonnepanelen voor extra duurzaamheid

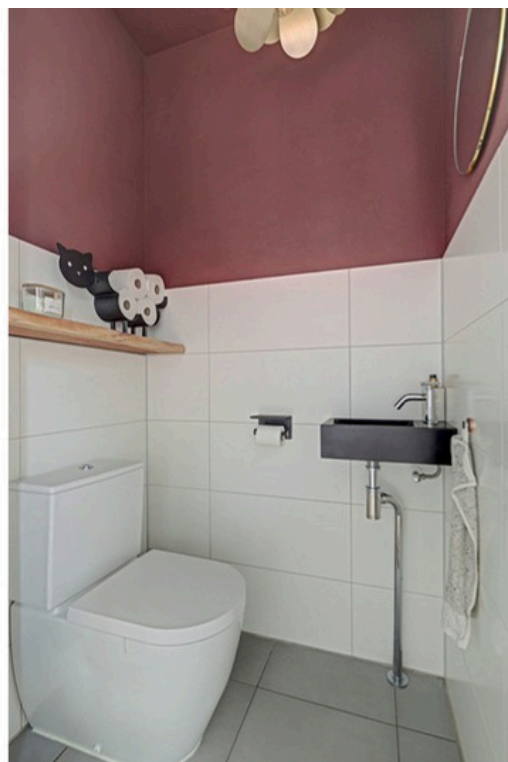
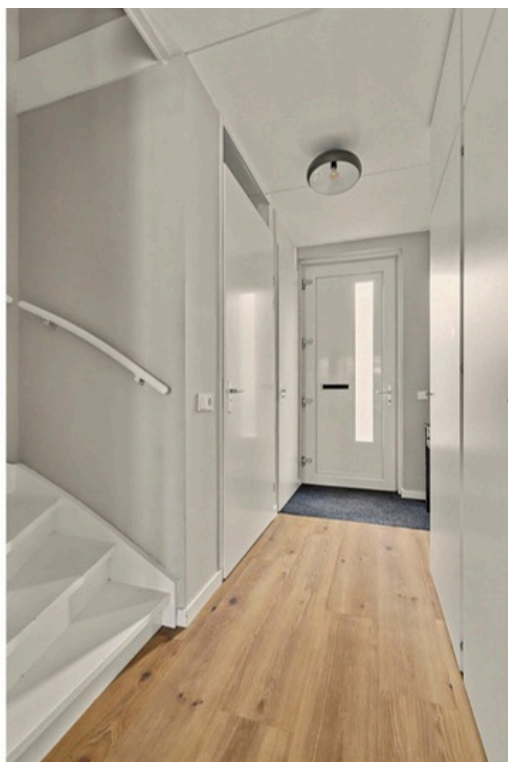
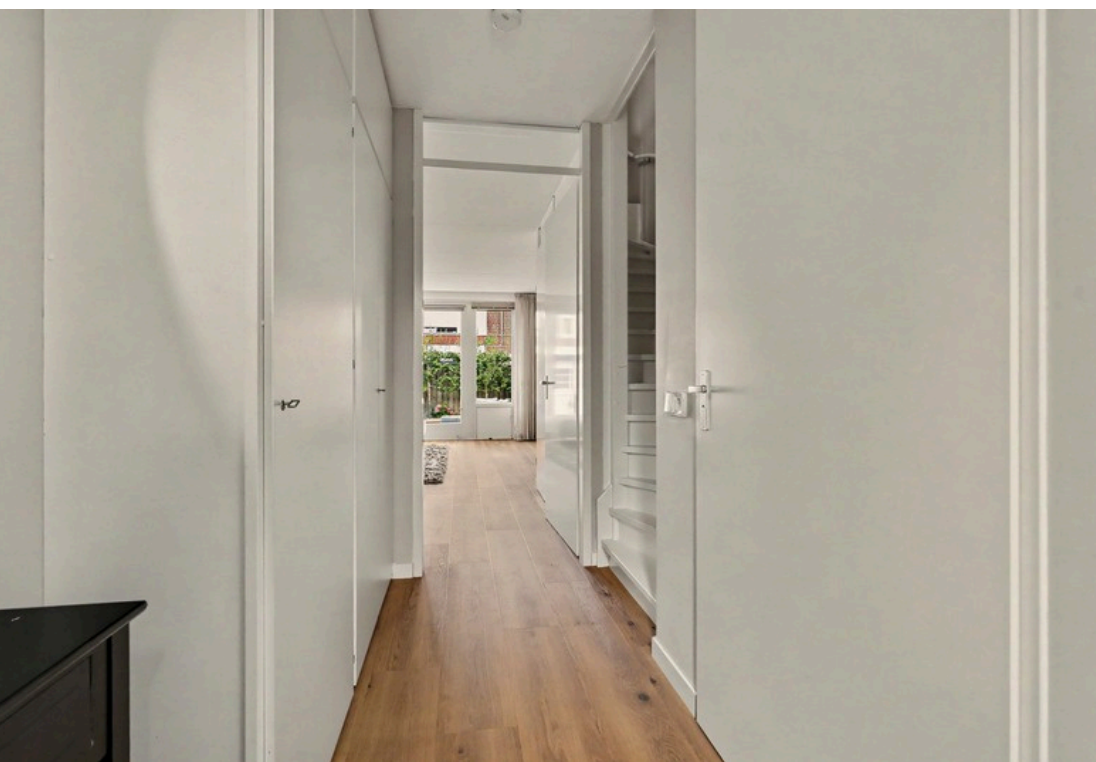
De woning is uitgerust met zonnepanelen, waardoor je profiteert van lagere energielasten en een nog duurzamer woonprofiel. Een mooie aanvulling op het gasloze, volledig geïsoleerde karakter van de woning.

BIJZONDERHEDEN

- Instapklaar & modern
- Volledig gasloos en energielabel A+
- Zonnepanelen
- Kunststof kozijnen & onderhoudsarm
- Vloerverwarming en koeling op de begane grond en 1e verdieping
- Royale woonkamer door uitbouw
- Moderne keuken met inbouwapparatuur
- Ruime zolder met elektrische boiler
- Zonnige achtertuin op het westen
- Houten berging & praktische fietsenoverkapping

Foto's



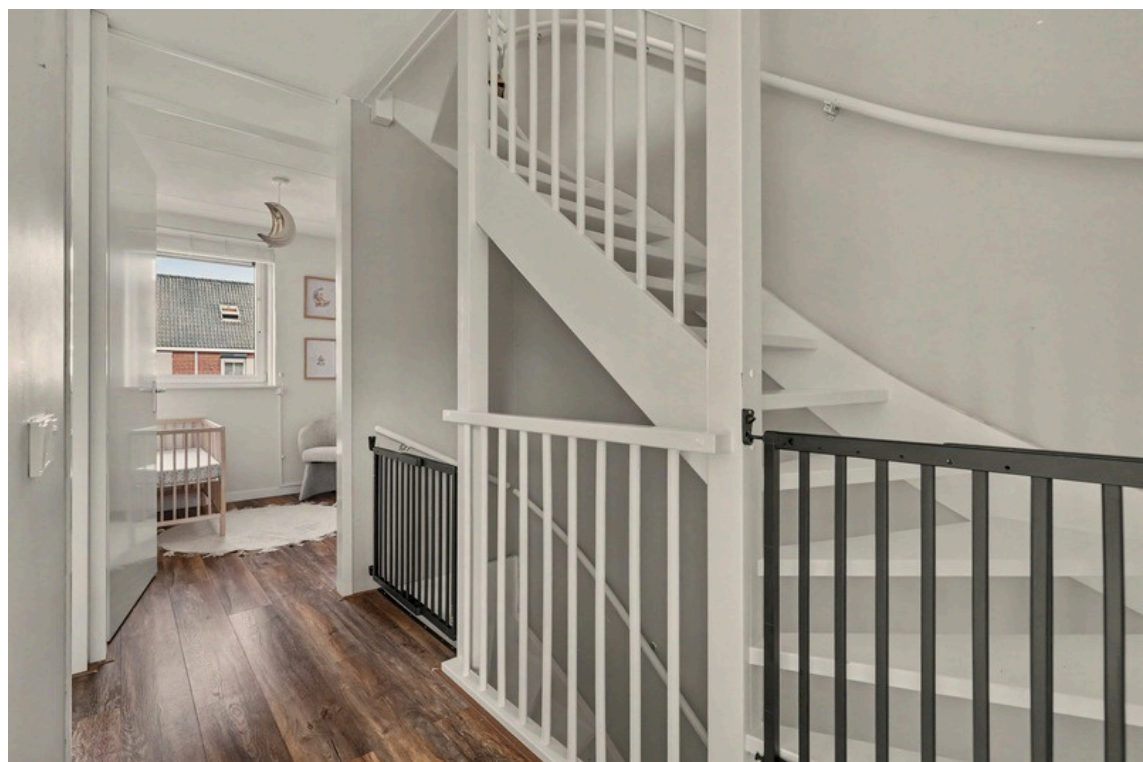
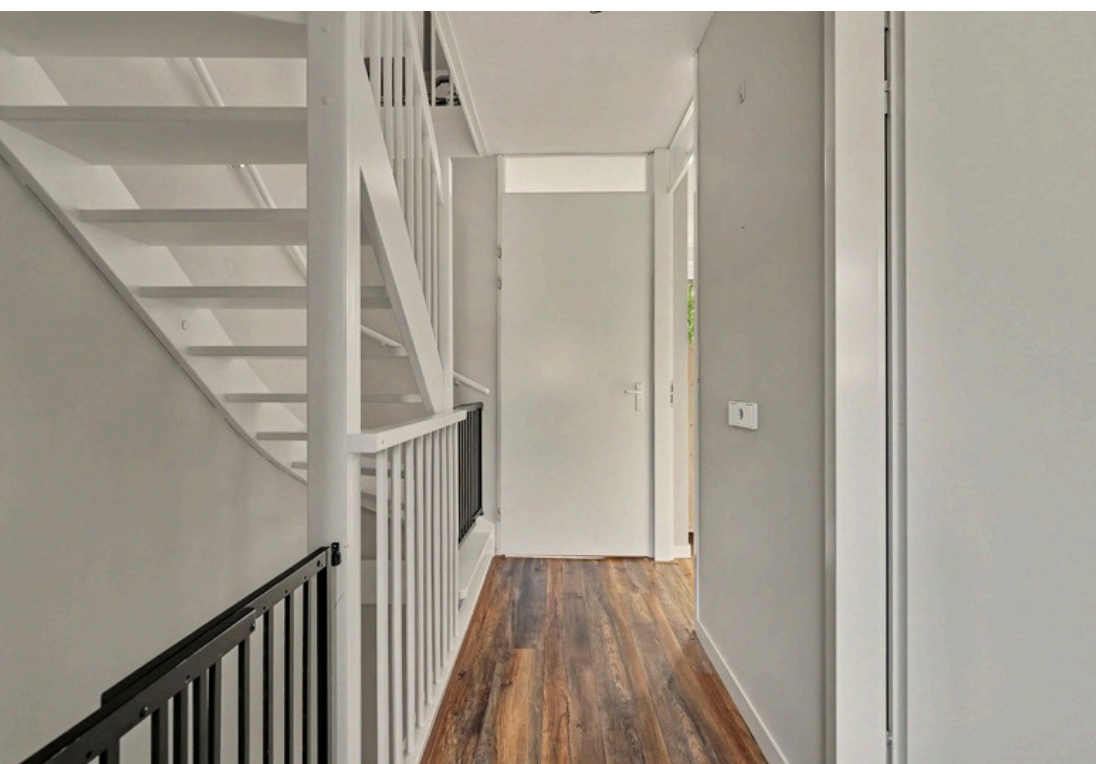


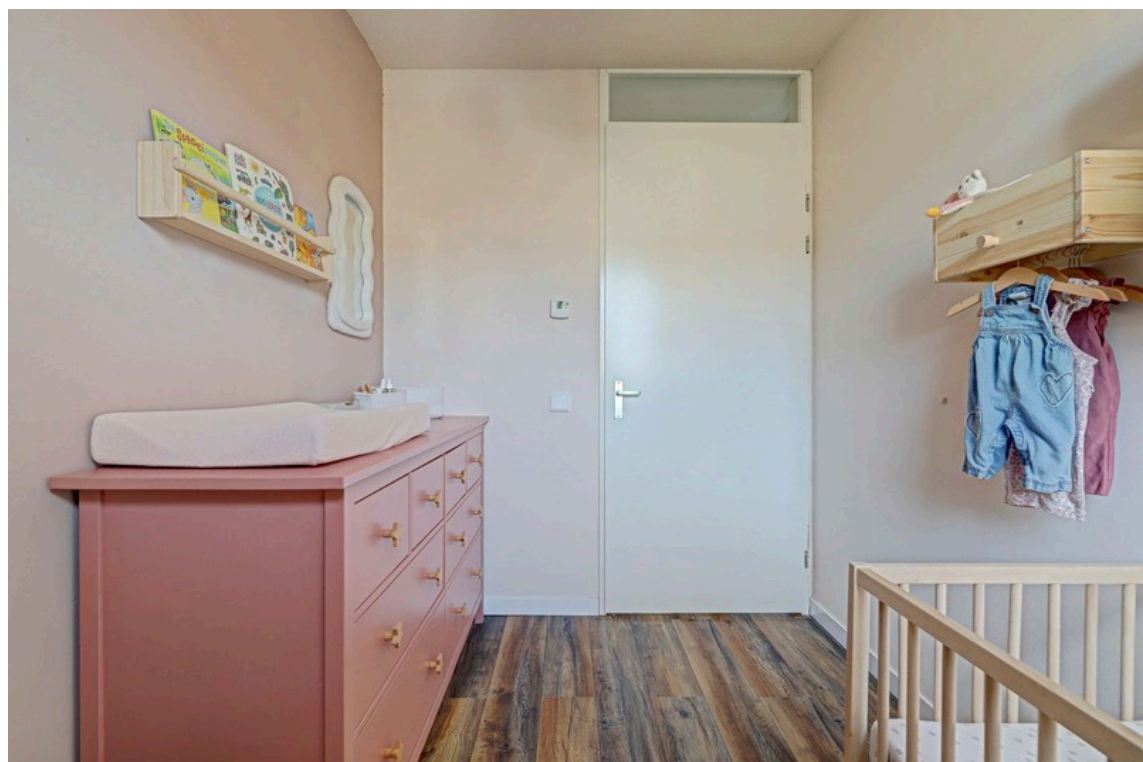








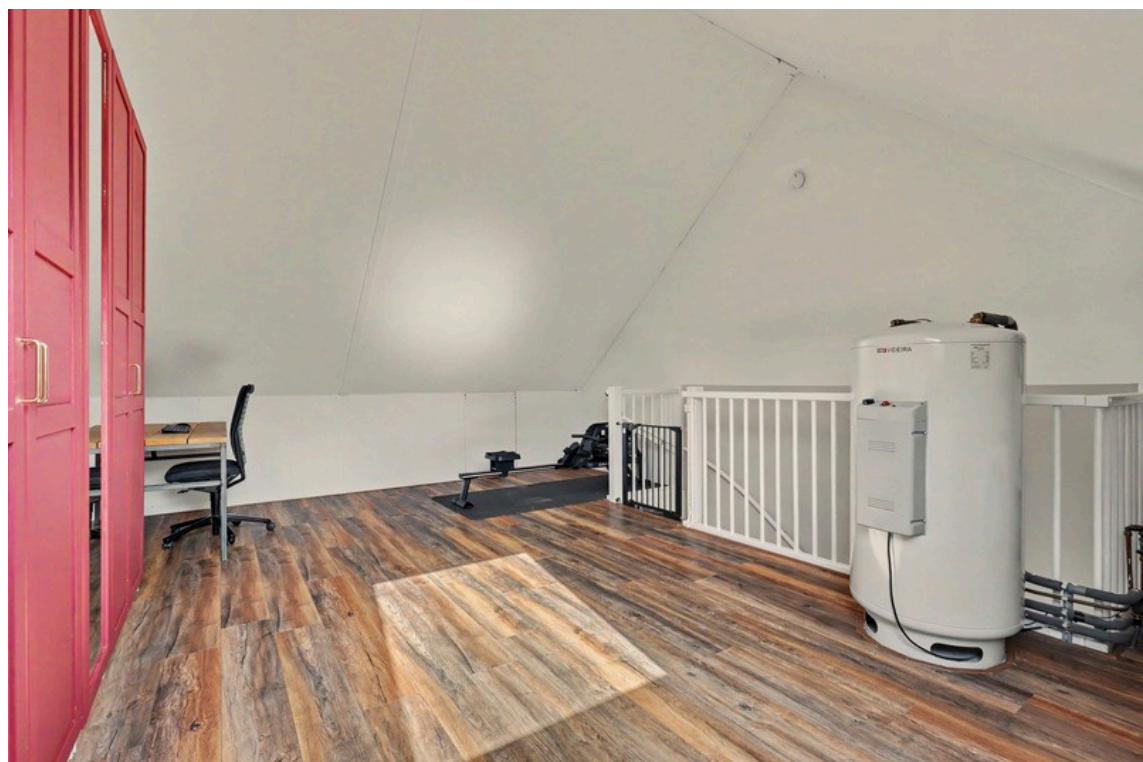
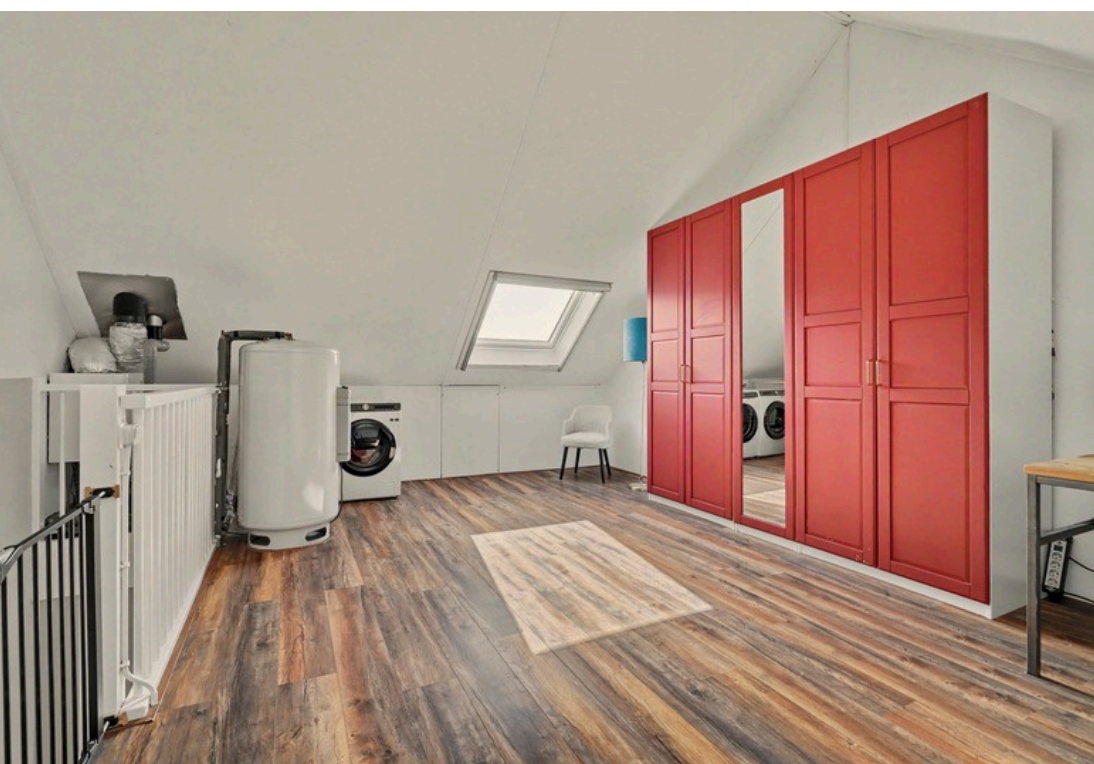




















Plattegrond



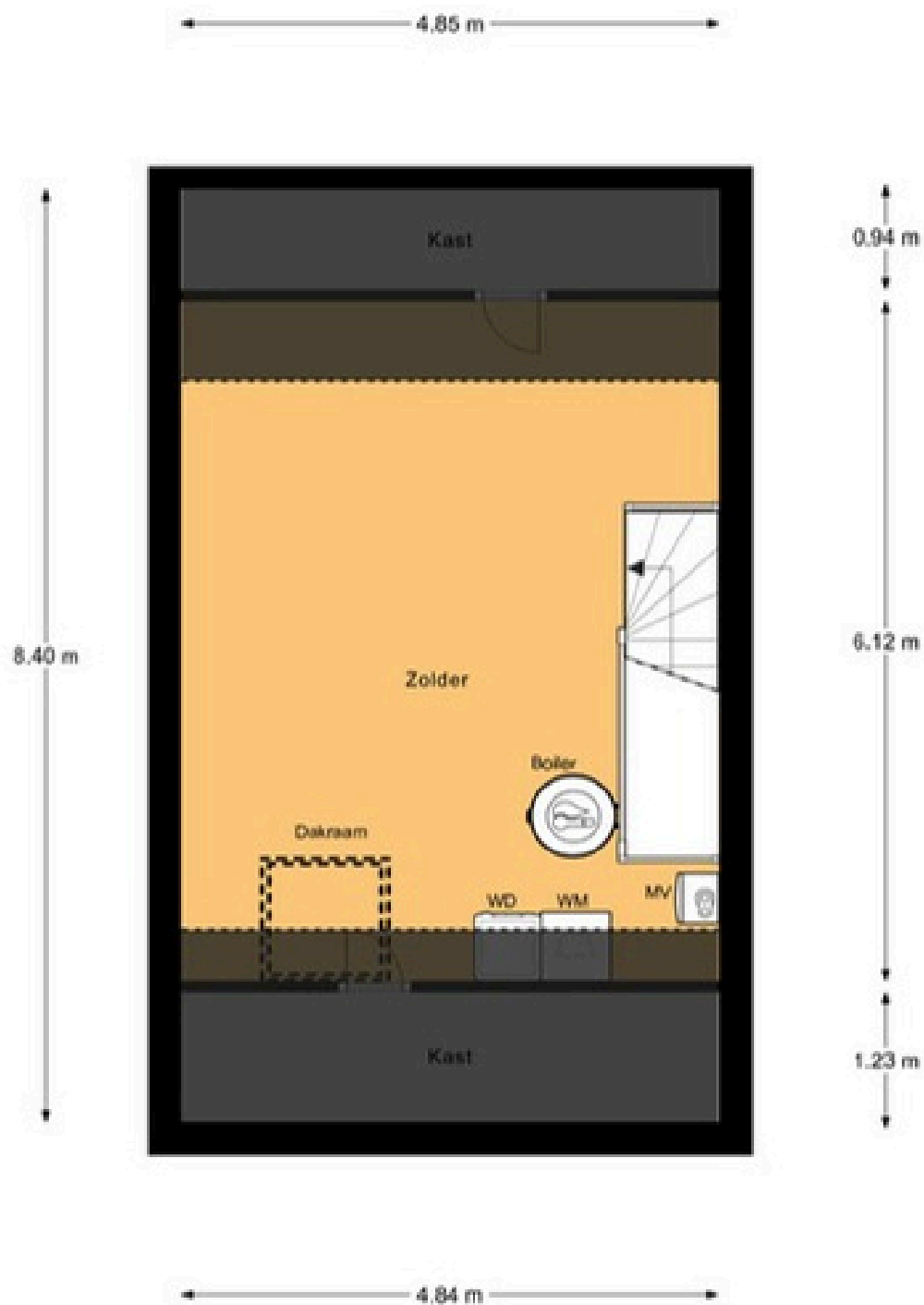
Begane grond

Plattegrond



1e verdieping

Plattegrond



Zolder

Kadastrale kaart



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tiel

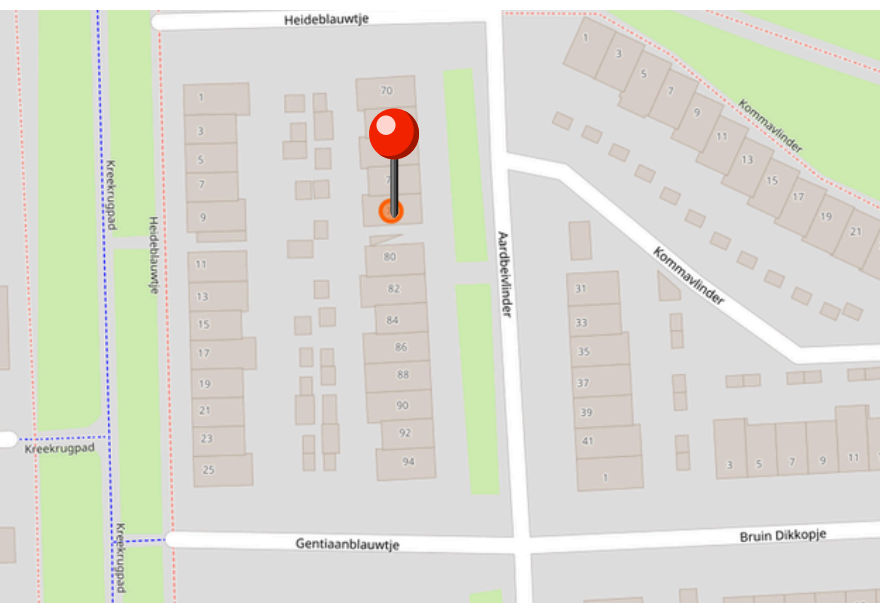
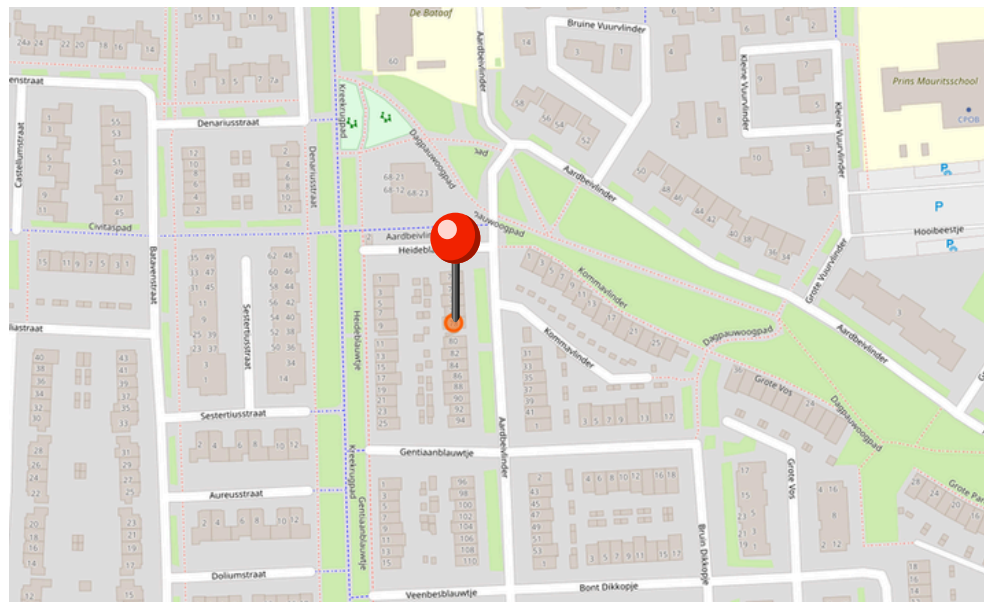
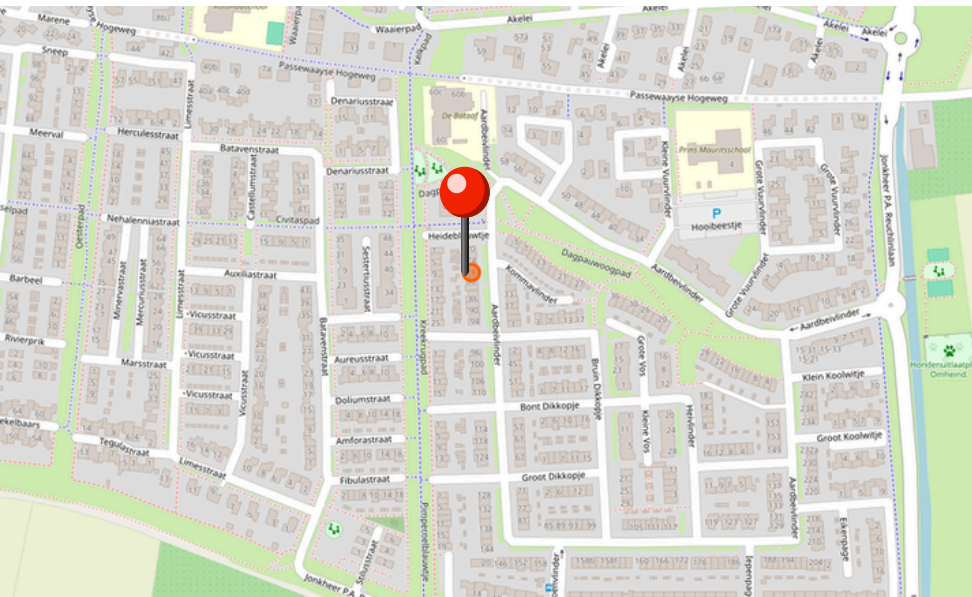
Sectie K

Perceel 2263

kadaster

Aan dit uitsnede kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 Het Kadaster aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van deze informatie.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGENOMEN	N.V.T.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	☒	☐	☐	☐
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsm elder	☐	☐	☐	☒
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Vijver	☐	☐	☐	☒
Broeikas	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Woning				
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken/zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonwering binnen	☐	☐	☐	☒
Vliegenhorren	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Jaloezieën/lamellen	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	☒	☐	☐	☐
Parketvloer/laminaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Thermostaat	☒	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Kokend waterkraan	☐	☐	☐	☒
Boiler	☒	☐	☐	☐
WKO-installatie	☒	☐	☐	☐
Elektrische verwarming (badkamer & zolder)	☒	☐	☐	☐
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Kachels	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	☒	☐	☐	☐
(Combi)magnetron	☒	☐	☐	☐
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	☒	☐	☐	☐
Oven	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap/schouw	☒	☐	☐	☐
Koelkast/vrieskast	☒	☐	☐	☐
Wasmachine	☐	☒	☐	☐
Wasdroger	☐	☒	☐	☐
Vriezer	☐	☒	☐	☐
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwverlichting	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten				

Lijst van zaken

Losse kast(en)	☐	☒	☐	☐
Boeken/legplanken	☐	☒	☐	☐
Werkbank in schuur/garage	☐	☐	☐	☒
Vast bureau	☐	☒	☐	☐
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Plank (wc)	☒	☐	☐	☐
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐
Toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Sauna	☐	☐	☐	☒
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen	☐	☐	☐	☒
Telefooninstallatie	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐

TEAM HET FUNDAMENT MAKELAARDIJ



TERRA

In het prachtige Heukelum, midden in de Betuwe, vind je Terra: **enthousiast, gedreven** en helemaal thuis in de wereld van wonen. Als office manager bij Het Fundament Makelaardij is zij het **vrolijke gezicht** achter de schermen. Naast haar werkzaamheden volgt ze de opleiding tot vastgoeddeskundige, waarmee ze stap voor stap toewerkt naar haar droom: makelaar worden. Wat Terra onderscheidt? Haar **oprechte interesse** in mensen. Ze **luistert**, denkt mee en zorgt ervoor dat iedereen zich welkom en gehoord voelt. Met haar **warme persoonlijkheid** en oog voor detail helpt ze klanten met **vertrouwen** vooruit.

NATASCHA

Natascha is geboren en getogen in de Betuwe en voelt zich nergens zo thuis als hier. Ze kent de dorpen, de dijken en de mensen als geen ander, en die **verbondenheid** met de regio merk je in alles wat ze doet. Met haar jarenlange ervaring in de makelaardij begeleidt ze klanten met **eerlijkheid, helderheid** en **oprechte aandacht**. Ze stelt de juiste vragen, luistert écht en zorgt ervoor dat elke stap in het proces **duidelijk, doordacht** en passend is bij de wensen van haar klanten. Dankzij haar eigen renovatieproject en technische achtergrond is ze binnen Team het Fundament dé specialist in duurzaam wonen, bouwkundige aandachtspunten en slimme verbouwingen. Ze weet complexe keuzes begrijpelijk te maken en helpt klanten met **vertrouwen** beslissen wat bij hen past.

Tot snel!
Natascha & Terra

het  **fundament**
MAKELAARDIJ

Het Fundament Makelaardij

Wanneer er besloten is om het vertrouwde huis, de plek die een thuis is te verkopen, willen verkopers dat hier zorgvuldig mee omgegaan wordt.

We horen vaak van verkopers dat ze de woning graag gunnen aan een nieuwe koper die er met net zoveel plezier gaat wonen dan zij dat zelf gedaan hebben. Lief en leed is daar meegemaakt en er zijn waardevolle herinneringen ontstaan.

Als koper wil je serieus genomen worden. Hierbij is de tijd die je krijgt om de woning te bekijken en een beslissing te nemen, van grote waarde. Bij ons krijg je de tijd om een weloverwogen beslissing te nemen. Ook in een dynamische markt zoals nu!

Met de verkoper wordt gekeken naar de beste verkoopstrategie. Het kan dan zijn dat er gekozen wordt voor een verkoop bij inschrijving bijvoorbeeld. Voor een koper vaak niet de leukste manier om een woning te kopen. Maar als er veel kandidaat kopers zijn, wel de eerlijkste manier om iedereen gelijke kansen te geven. Dit wordt vooraf aan de potentiële kopers kenbaar gemaakt.

Wij staan voor transparante dienstverlening, daarom hieronder een aantal zaken die je als koper moet weten om een overwogen beslissing te nemen.

Onderzoekplicht koper en mededelingsplicht verkoper

Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoekplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

• Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn/haar keuze.

• Bouwkundig

Het verdient de aanbeveling om een bouwkundig deskundige in te schakelen. Als je als koper besluit om geen bouwkundige in te schakelen, dan dien je je te realiseren dat de eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor je eigen rekening zijn.

• Ontbindende voorwaarden

Dit zijn voorwaarden die je als koper kan stellen, waaronder je de woning wenst aan te kopen. Een voorbeeld hiervan is de financiering. Je kan als koper bij een bieding een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met Nationale Hypotheekgarantie/huisvestingsvergunning) opnemen.

Je Geeft dan aan voor welk bedrag en binnen welke termijn je dit geregeld hebt.

deze brochure is met veel zorg samengesteld, derhalve kunnen hier geen rechten aan ontleend worden.