

Woon koppel

MAKELAARDIJ



Dorpsstraat 1
Kerk-Avezaath

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

27



Kenmerken

6



Foto's

9



Kenmerken van de woning

 297 m²

 635 m²

Vraagprijs	€ 618.000,- k.k.
Bouwjaar	1850
Woonoppervlakte	297 m ²
Overige inpandige ruimte	224 m ²
Perceel	635 m ²
Inhoud	1904 m ³
Aantal kamers	11 (9 slaapkamers)
Ligging	in centrum, vrij uitzicht
Energielabel	G
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	cv ketel
Warm water	cv ketel
Cv-ketel	Daalderop (2010, Eigendom)



Indrukwekkende
dorpsboerderij



Omschrijving

Er zijn van die panden die je niet hoeft uit te leggen. Eén blik op de voorzijde en je weet precies waar je bent. Dit is zo'n plek. Beeldbepalend, karaktervol en al jarenlang een vertrouwd gezicht in het dorp. Met de kerk als buurman, de prachtige oude school in het zicht en Tiel met al haar voorzieningen praktisch om de hoek. Een bijzondere combinatie van dorps wonen en alles wat je dichtbij wilt hebben.

Achter deze karakteristieke gevel schuilt een pand met een verhaal. Ooit begon het als een dorpsboerderij, later deed het dienst als kruidenier, postkantoor en door de jaren heen veranderde het verschillende keren van functie en vorm. Het oorspronkelijke voorhuis werd uitgebreid, waardoor een indrukwekkend groot geheel ontstond. En dat voel je zodra je binnenstapt: achter iedere deur lijkt weer een nieuwe ruimte tevoorschijn te komen.

De uitstraling is gelukkig grotendeels bewaard gebleven. Mooie details, een royale kap aan de voorzijde die al eens vernieuwd is en een stevige basis waarop de volgende eigenaar verder kan bouwen. Want één ding is duidelijk: dit pand is klaar voor een nieuwe fase.

Via de entree aan de zijkant kom je binnen in het eetgedeelte. Van daaruit stap je de woonkamer in en die is... indrukwekkend! Niet alleen vanwege de breedte en het formaat, maar ook door de verbinding met buiten. Vanuit hier kijk je uit op het groen, de kerk en de karakteristieke oude school. Een uitzicht dat iedere dag iets eigens heeft.

En dan hebben we het nog maar over één ruimte. Want dit is een pand waar je moet blijven ontdekken. Een voormalige winkelruimte, verschillende tussenruimtes, slaapkamers, een eenvoudige keuken, toilet- en doucheruimte, een kelder en een enorme deel die nog duidelijk herinnert aan de tijd dat hier de koeien stonden. Achterin zijn zelfs de oorspronkelijke paardenstallen nog aanwezig. Vandaag de dag bieden deze ruimtes natuurlijk volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een royale garage, werkruimte of iets compleet anders.

Ook boven gaat het verhaal verder. In het voorhuis zijn momenteel zes slaapkamers, maar de hoeveelheid ruimte maakt dat je hier met een andere indeling nog veel meer kamers of functies kunt creëren. In het achterhuis wacht opnieuw een enorme verdieping. Voor wat betreft de kapconstructie is het aan de volgende eigenaar om aan te pakken, maar juist daar ligt ook de kans om het geheel helemaal naar eigen hand te zetten.

En misschien is dat wel het leukste aan dit pand: je koopt hier niet alleen een huis, maar een hoeveelheid ruimte waarmee je alle kanten op kunt. Wonen en werken combineren? Een royaal familiehuis creëren? Ouders laten inwonen? Een atelier, praktijk of kantoor aan huis? Of juist een compleet nieuwe indeling bedenken waarbij verschillende generaties of functies hun eigen plek krijgen? De mogelijkheden zijn hier bijna net zo groot als het pand zelf.



Scan de QR-code
voor de video



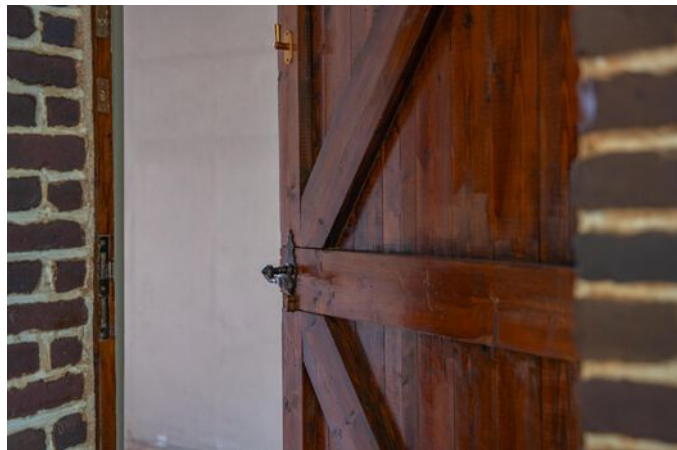


Samenvattend

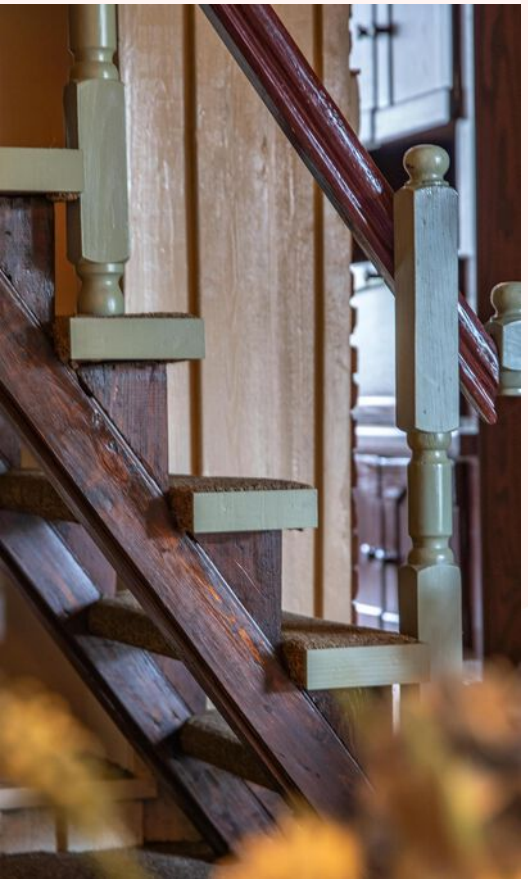
- indrukwekkende dorpsboerderij
- 297 m2 woongeluk!
- 224 m2 extra aan overige inpandige ruimte!
- karakter
- iconische ligging
- dorpskarakter
- kluswoning met goede basis
- zeer royale kelder
- ongekende mogelijkheden
- centraal in het land
- binnen 3 minuten op de A15











Eindeloze mogelijkheden

En misschien is dat wel het leukste aan dit pand: je koopt hier niet alleen een huis, maar een hoeveelheid ruimte waarmee je alle kanten op kunt. Wonen en werken combineren? Een royaal familiehuis creëren? Ouders laten inwonen? Een atelier, praktijk of kantoor aan huis? Of juist een compleet nieuwe indeling bedenken waarbij verschillende generaties of functies hun eigen plek krijgen? De mogelijkheden zijn hier bijna net zo groot als het pand zelf.

Daarbij helpt de locatie natuurlijk enorm. Je woont hier letterlijk naast één van de meest herkenbare plekken van het dorp, met het dorpsgevoel voor de deur en Tiel dichtbij voor winkels, scholen, horeca en andere voorzieningen. Het beste van twee werelden, zonder dat je hoeft te kiezen.

Bekijk ook onze video. In deze video krijg je de kans om nog meer informatie en indrukken op te doen over deze bijzondere woning. Jochem (onze makelaar) zal je door de ruimtes leiden en belangrijke kenmerken en details benadrukken. Het is de perfecte manier om een nog beter beeld te krijgen van wat dit unieke object jou te bieden heeft.

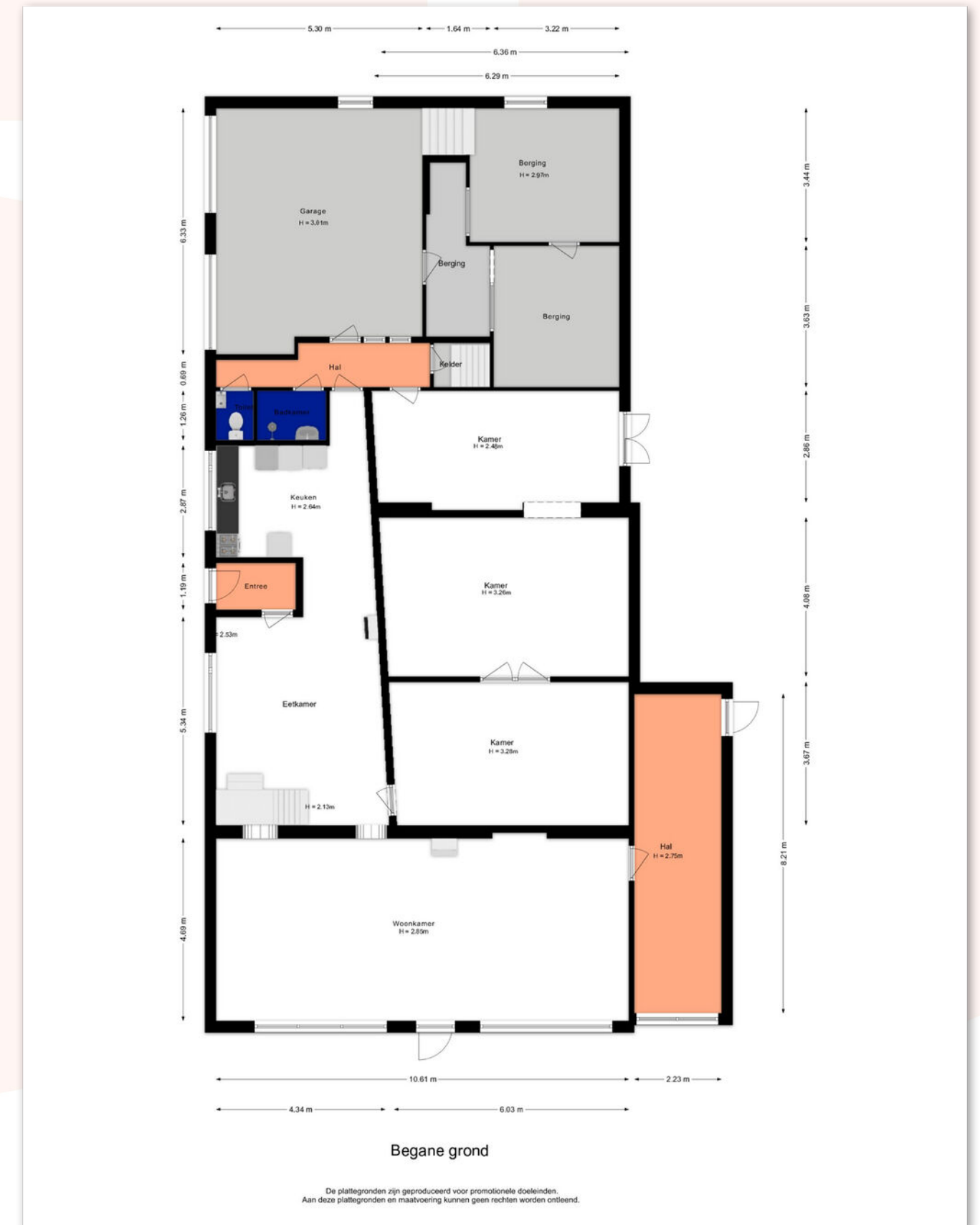
Dit is geen woning die je in een paar zinnen kunt samenvatten. Daarvoor is het pand simpelweg te groot, te bijzonder en te veelzijdig. Het is een plek die je moet ervaren, waar je doorheen moet lopen en waar je vooral zelf moet gaan kijken: wat zou jij hier kunnen maken? De ruimte is er. Het karakter is er. Het verhaal ligt er al. Nu is het tijd voor het volgende hoofdstuk.



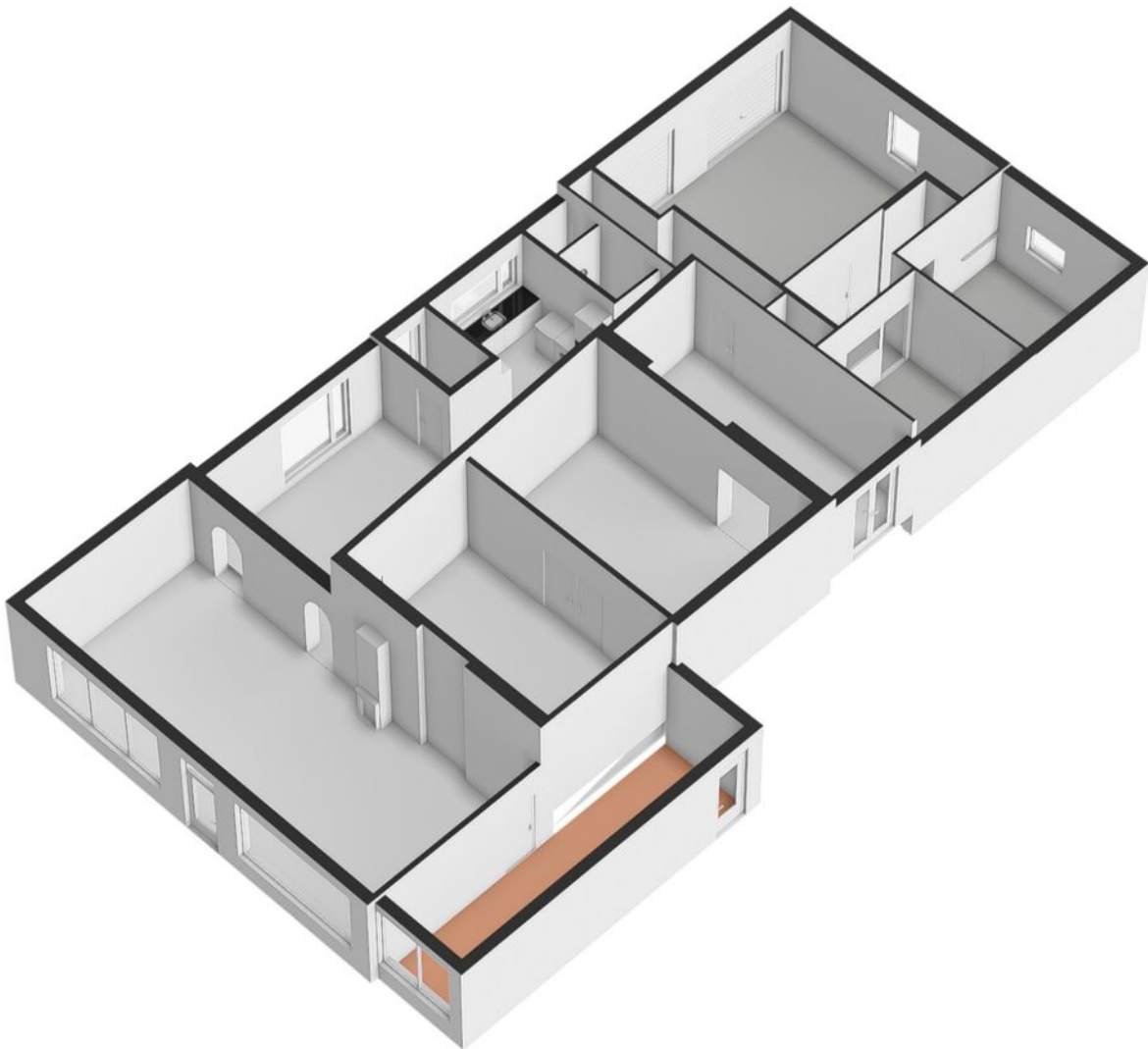




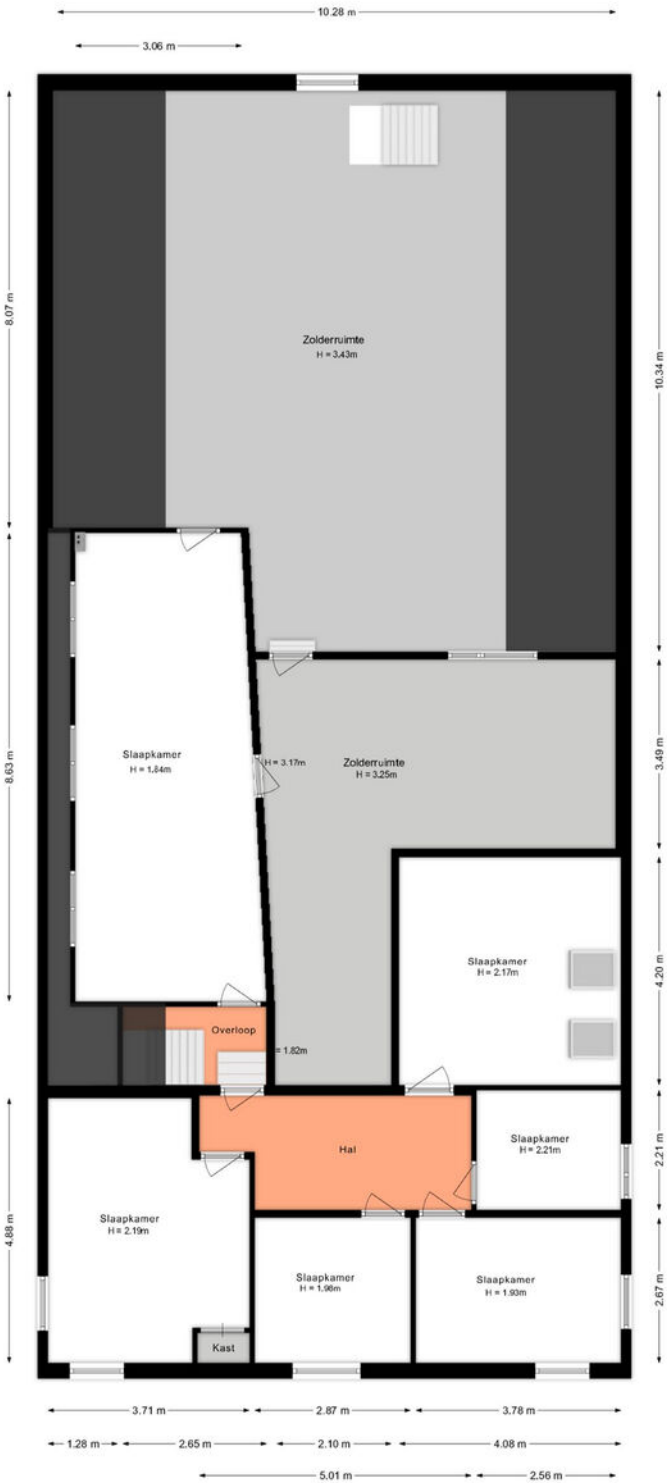
Plattegrond



Plattegrond



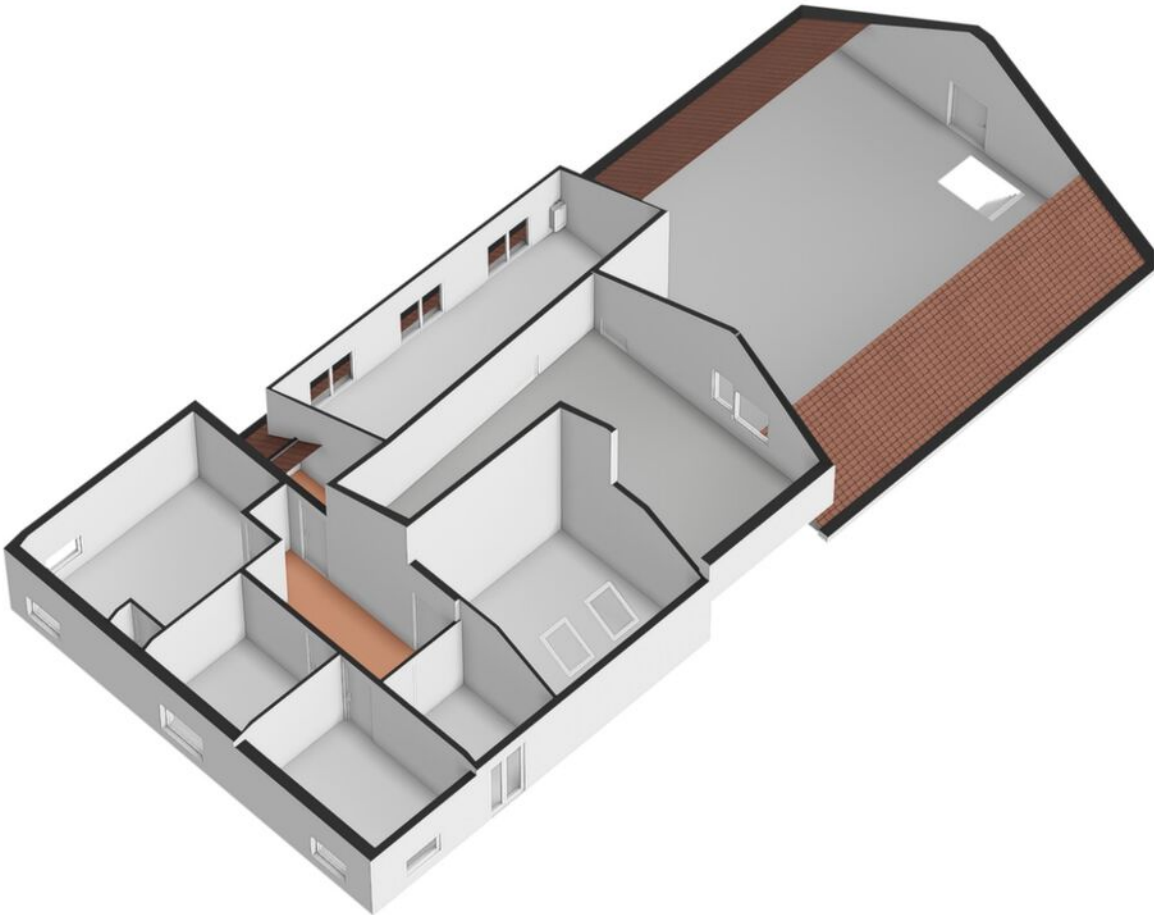
Plattegrond



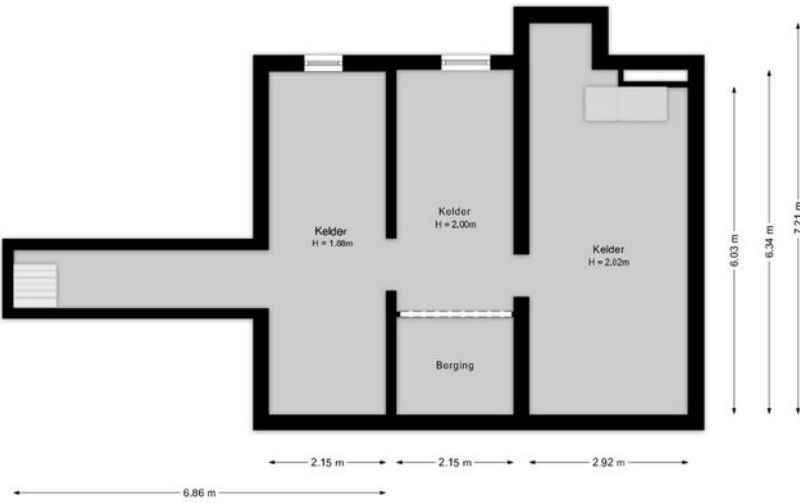
1e Verdieping

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

Plattegrond



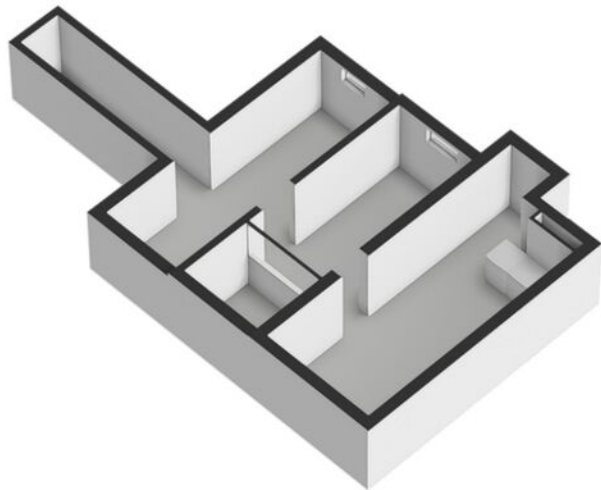
Plattegrond



Kelder

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

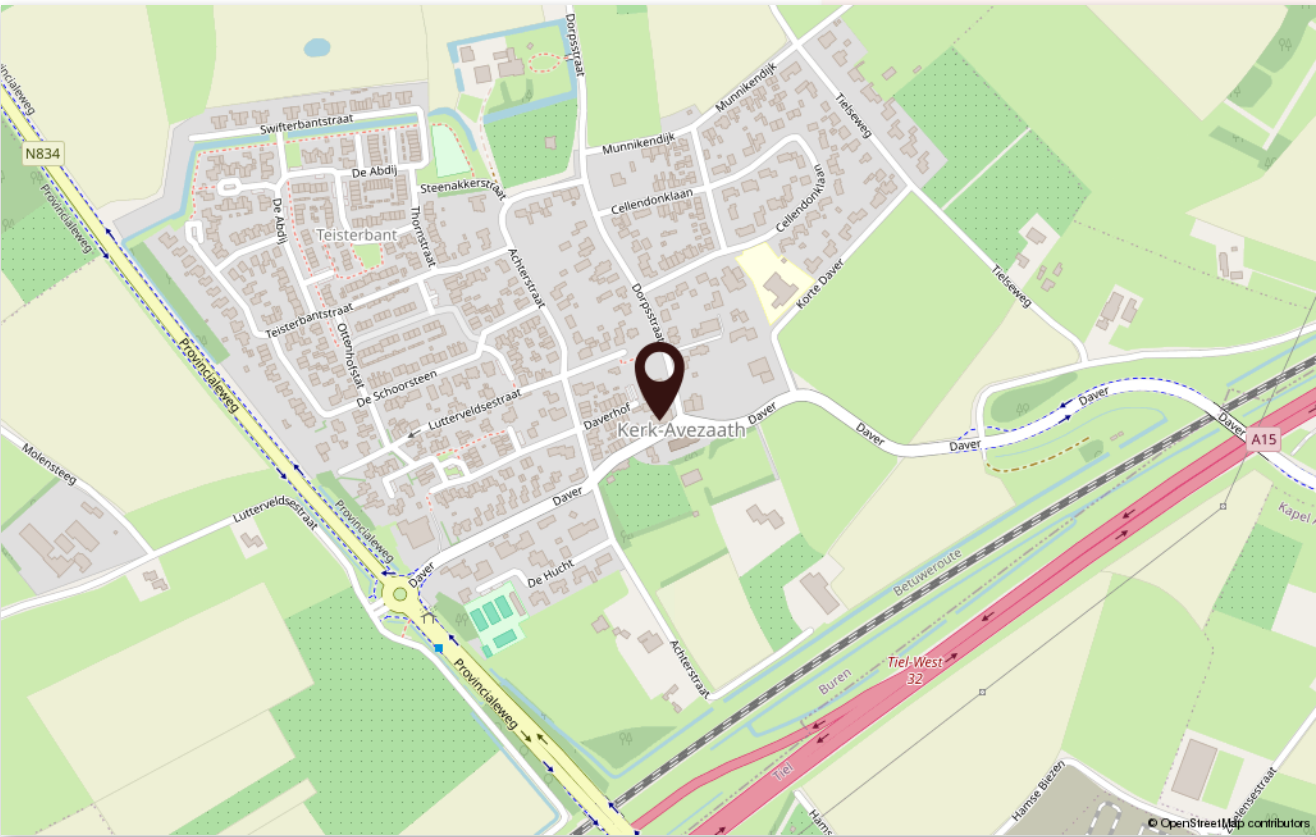
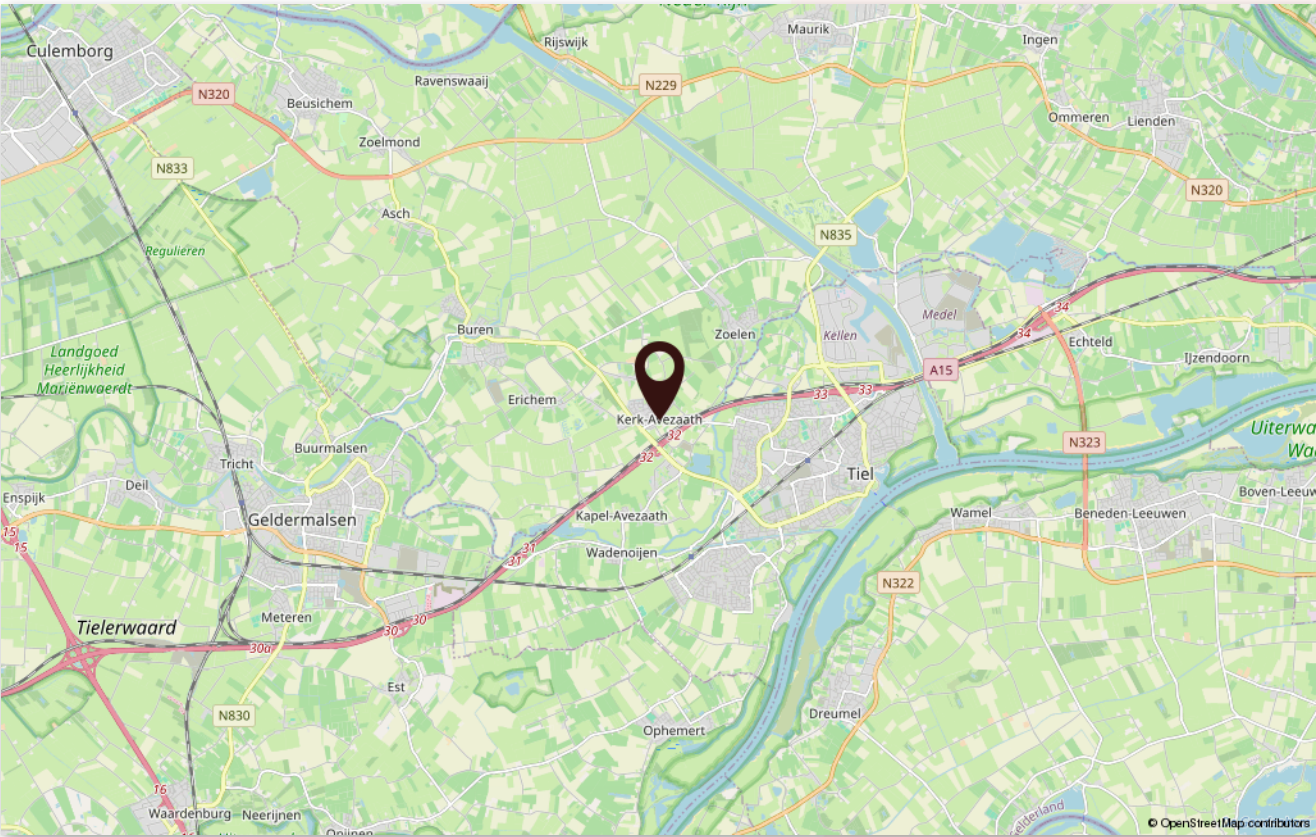
Plattegrond



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			
Slaapkamer boven, 1 kast door muur heen vastgemaakt	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Lenolium	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Overige			
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron		x	
Oven	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koelkast		x	
Vriezer	x		
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser		x	
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
2 markiezen hangend in de garage	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.)			
voorzetramen woonkamer	x		

Woonkoppel

MAKELAARDIJ



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

woonkoppel.nl

