



Ambtmanstraat 9 e, 4001 MC Tiel

Vraagprijs € 565.000,00 kosten koper



Omschrijving

Ambtmanstraat 9 e, 4001 MC Tiel

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

Appartement 9E is gelegen in het gebouw, thans genaamd 'De 5 Patriciërs' en 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. Zocherin 1850.

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 gebouwd. Van 1934 tot 1994 woonde hier het artsenechtpaar Hoogenboom - Blijenberg. Daarom kennen Tielenaren dit pand als 'Het huis van dokter Hoogenboom'.

Het voormalige Patriciërshuis is getransformeerd naar 5 zelfstandige wooneenheden, die voldoen aan de hedendaagse eisen met betrekking tot comfort, brandscheiding en geluidwering. Ambtmanstraat 9E betreft de gehele bovenste etage in dit prachtige gerestaureerde monument en is nu beschikbaar voor een nieuwe eigenaar. Het appartement bestrijkt met een oppervlakte van 137m² vrijwel het gehele Patriciërshuis en bevindt zich onder de beide kapconstructies. Hoogwaardig afgewerkt en compleet uitgevoerd met een handgemaakte luxe keuken, complete badkamer en toiletruimte. De vloer is afgewerkt met een nieuwe PVC vloer in kleurstelling eikenhout. Een hoogwaardig onderkomen in een werkelijk prachtig pand!

De algemene ruimten in het gebouw zijn met behoud van de authentieke uitstraling afgewerkt en het is een lust voor het oog dit gebouw te betreden!

INDELING:

Achter de voordeur van het appartement zult u verrast worden door de ruime, lichte hal welke dienst kan doen als royale garderobe of fraaie binnenkomst met bijv. een enorme plant of bloemstuk. Dit geeft al direct een persoonlijke sfeer aan deze mooie ruimte.

De nieuwe houten trap naar de woonruimte 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!

Woonkamer en keuken:

Het ruimtelijke effect van de bijna 6 meter hoge kap in de woonkamer is enerzijds indrukwekkend maar wordt dankzij de houten spanten en sporen ook direct als heel huiselijk ervaren. 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 robuuste en doordacht uitgevoerde keuken is op maat ontworpen voor dit appartement. Veel werk- en bergruimte gecombineerd met A-merk inbouwapparatuur gaan zorgen voor vele uren aan kookplezier!

Badkamer en toiletruimte:

Geheel betegelde badkamer met inloopdouche, wasmeubel, ligbad en designradiator. Separate toiletruimte. Bij de kleurstelling en materiaalkeuze van de badkamer en toiletruimte is rekening gehouden met de uitvoering van de overige ruimten in het appartement.



Slaapkamer(s):

De slaapkamer is ruim van opzet en direct naast de badkamer gesitueerd. Tegenover de slaapkamer is er - in het lagere gedeelte van de kapconstructie- toegang tot een tweede ruime kamer. Voorheen had dit gedeelte van het Patriciërshuis de functie van een droogzolder, echter dankzij een beperkt aantal slimme aanpassingen in de dakconstructie kan deze ruimte gebruikt worden als extra slaap- of badkamer.

Bij de toegang tot de slaap-/ werkkamer is in een verhoging aanwezig waarin het glas-in-lood van het plafond van het hoofd trappenhuis geplaatst is. Dit is een monumentaal belangrijk onderdeel van het pand en is daardoor bewaard gebleven. Een bijzonder en sfeervol element in het appartement.

ALGEMEEN:

- * Uw eigen etage in een fantastisch Rijksmonument;
- * Gelegen op de bovenste etage, er is geen liftinstallatie in gebruik;
- * Het appartement is hoogwaardig vormgegeven en luxueus afgewerkt;
- * Complete op maatgemaakte keuken met A-merk inbouwapparatuur;
- * Hedendaagse afwerking van badkamer en separate toiletruimte;
- * Unieke buitenruimte met volledige privacy;
- * Parkeerplaats op eigen grond inbegrepen in de koopsom;
- * Indrukwekkende entree met hoge ruimten en originele ornamenten;
- * Direct gesitueerd aan de Ambtmanstuin;
- * Bouwjaar: ca. 1800, in 2023 geheel gerenoveerd;
- * Inhoud: 716 m³;
- * Woonoppervlak: 123 m²;
- * Aanvaarding in overleg.

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!

Het 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 is een bezoek verstandig.

LIGGING:

In het centrum bevinden zich op loopafstand diverse restaurants, authentieke winkels en culturele instellingen. De aanwezigheid van diverse terrassen zorgen voor een levendige binnenstad. Allen overigens op een dusdanige afstand dat geen directe overlast wordt verkregen. De nabijheid van snelweg de A15 en/of de goede treinverbinding brengt u binnen een uur naar steden als Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Arnhem, Nijmegen en Den Bosch.

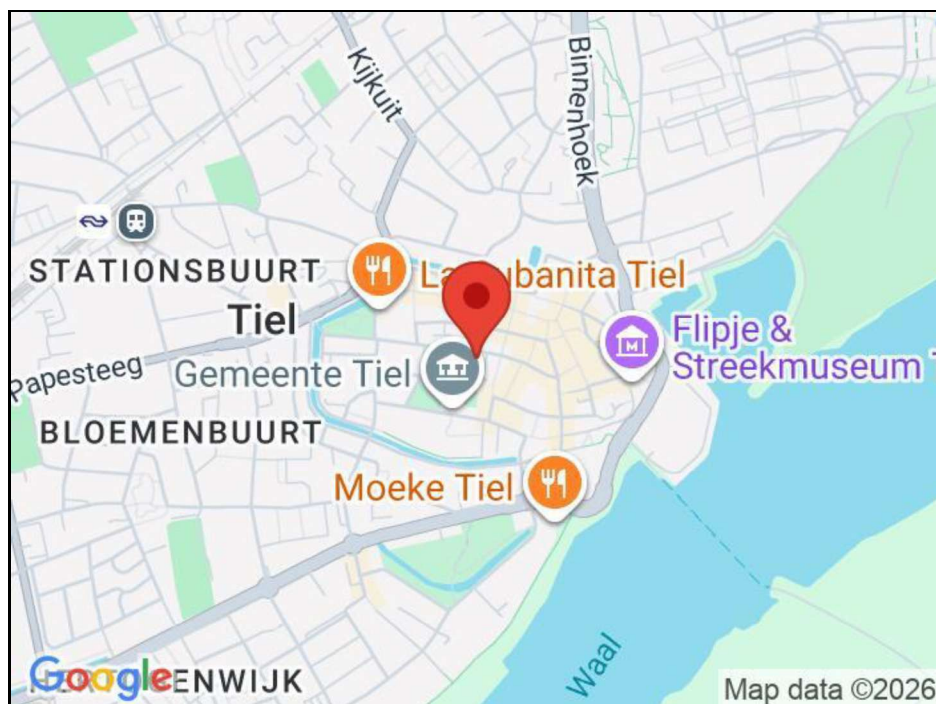


Kenmerken

Vraagprijs	: € 565.000,00 kosten koper
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 716 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 123 m ²
Soort appartement	: Penthouse
Bouwjaar	: 1800
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum
Tuin	: Patio/atrium
Hoofdtuin	: Patio/atrium 16 m2
Garage	: Geen garage
Energie label	: E
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom

Locatie

Ambtmanstraat 9 e
4001 MC TIEL



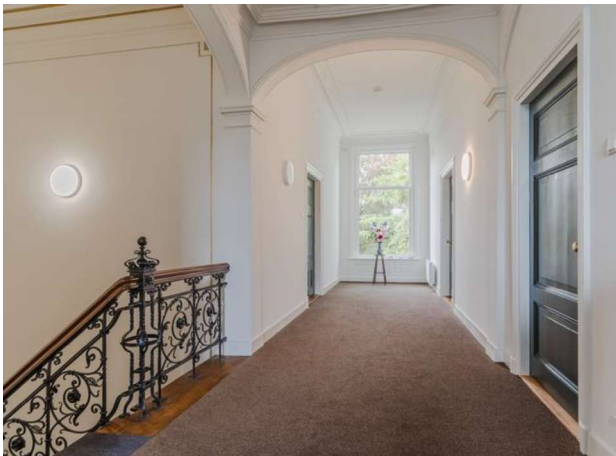
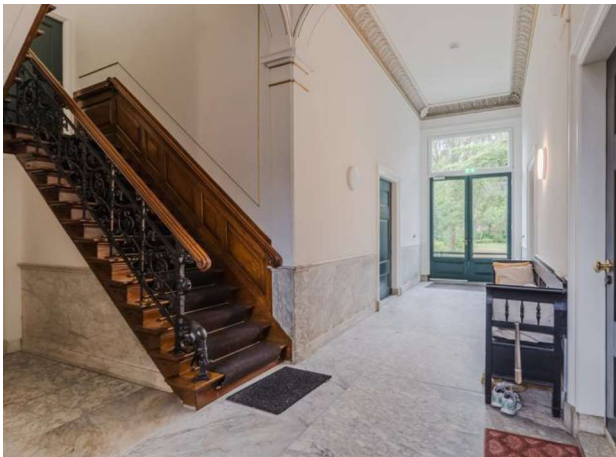


Foto's



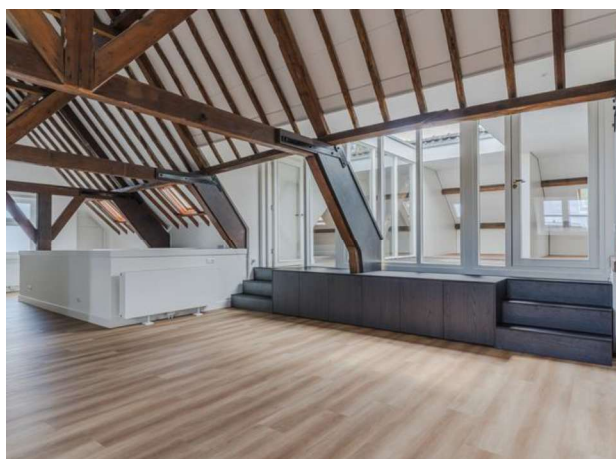
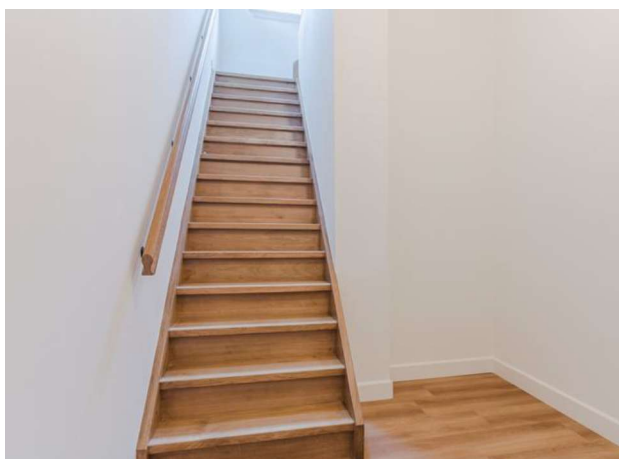
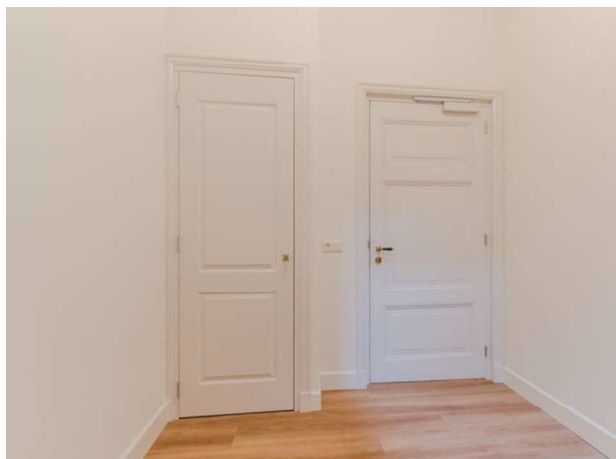


Foto's





Foto's





Foto's



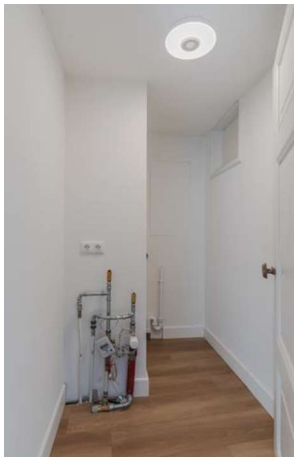


Foto's





Foto's





Foto's





Foto's



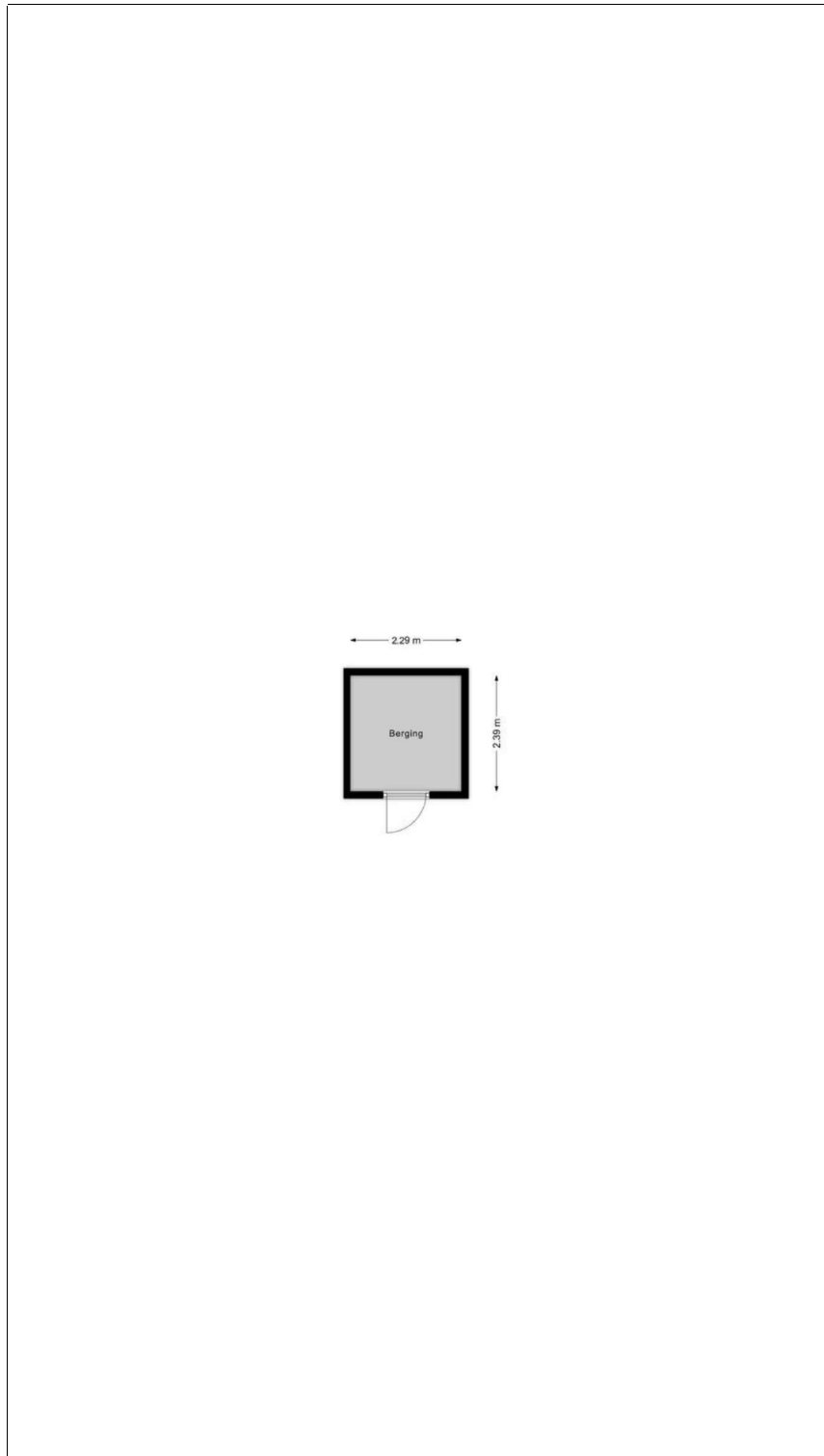


Foto's



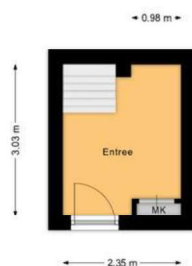


Plattegrond



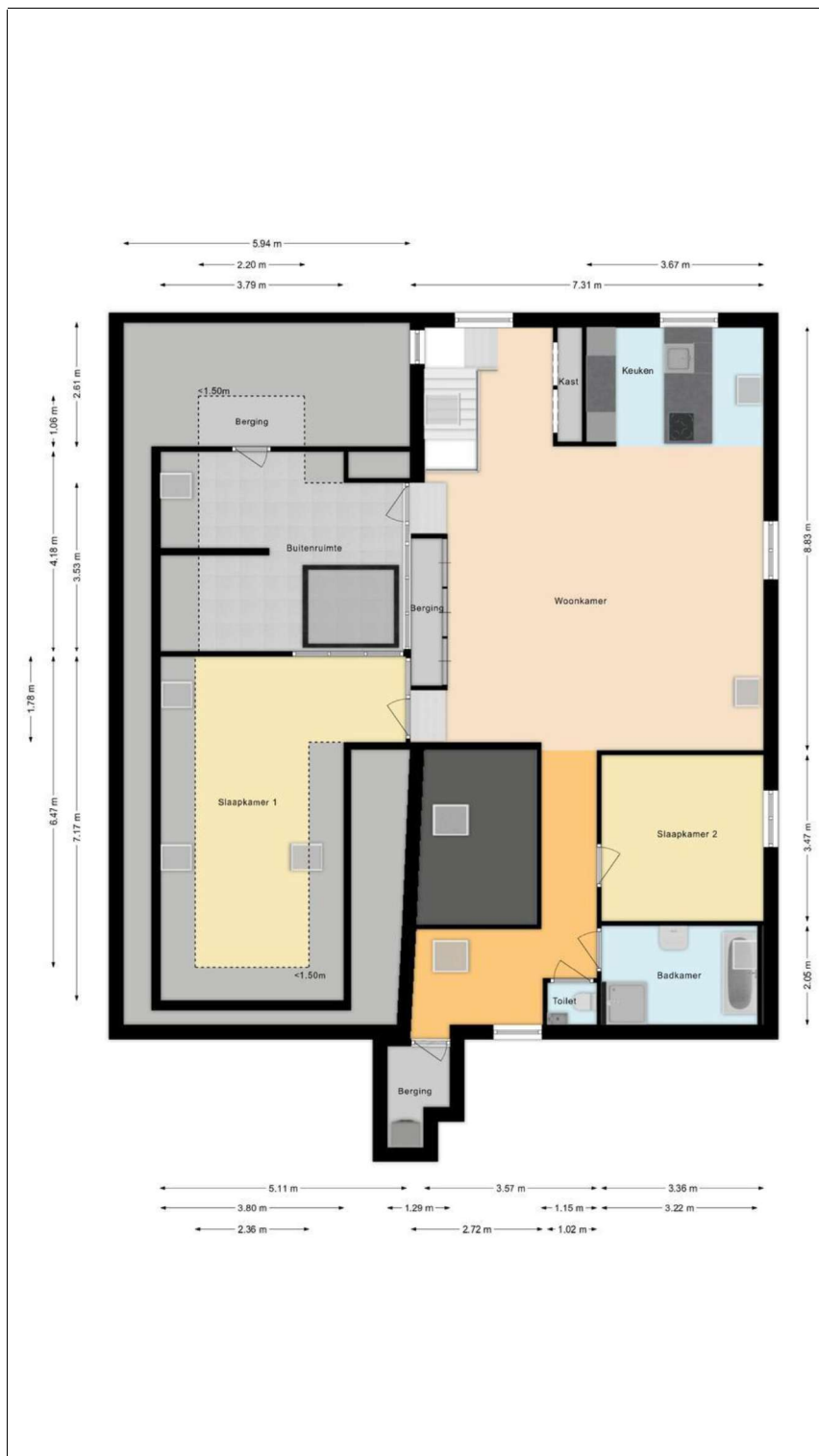


Plattegrond





Plattegrond





Kadastrale kaart





10 meest gestelde vragen

Pagina tbv de Woning Brochure

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