



Burgemeester Meslaan 2, 4002 AC Tiel

Vraagprijs € 425.000,00 kosten koper



Omschrijving

Burgemeester Meslaan 2, 4002 AC Tiel

Karakteristiek wonen op een royaal perceel aan de Burgemeester Meslaan te Tiel!

Op een bijzonder goede en gewilde locatie treft u deze karakteristieke tussenwoning op een verrassend royaal perceel van maar liefst 491 m² eigen grond.

Een woning met sfeer en potentie, vooral interessant voor wie op zoek is naar ruimte én de mogelijkheid om een woning volledig naar eigen smaak te moderniseren.

De ligging is zonder meer een groot pluspunt. Het trein- en busstation, winkels, supermarkten en diverse andere voorzieningen bevinden zich op korte loopafstand. Ook scholen, sportvoorzieningen en het ziekenhuis zijn dichtbij. Een centrale plek dus, terwijl u door de diepe achtertuin wel beschikt over opvallend veel buitenruimte en privacy.

Veel ruimte en volop mogelijkheden.

De woning heeft een praktische indeling en biedt verschillende mogelijkheden om de ruimtes in de toekomst aan te passen aan uw eigen woonwensen. De afwerking is eenvoudig en de woning verdient op onderdelen modernisering. Juist dat maakt dit een interessante kans voor kopers die graag zelf de handen uit de mouwen steken en een karakteristieke woning willen transformeren tot een eigentijds thuis.

INDELING:

Begane grond:

Via de entree komt u in de hal met de trapgang naar de verdieping en toegang tot de ruime kelder. De woonkamer vormt het centrale leefgedeelte van de woning en biedt verschillende mogelijkheden voor de inrichting. Door de royale voortuin is er een goede afstand tot de openbare weg en veel privacy in de woonkamer.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de separate keuken, deze is eenvoudig van opzet. Vanuit de keuken is er net als vanuit de woonkamer toegang tot de achtertuin.

Als extra pluspunt heeft deze woning nog een aparte kamer op de begane grond. Deze ruimte zorgt voor flexibiliteit en kan bijvoorbeeld worden gebruikt als werkkamer, eetkamer of hobbyruimte.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers én een praktische werk-/kleedkamer. De badkamer is uitgerust met een ligbad, toilet en wastafel.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping bestaat uit een royale bergzolder. Hier is volop ruimte voor het opslaan van spullen en hier bevindt zich tevens de CV-opstelling.

BUITENSITUATIE:

Deze woning beschikt over een verrassende diepe voor- én achtertuin. Het grote perceel van 491 m² komt vooral tot zijn recht aan de achterzijde van de woning. Dankzij de lengte en breedte van het perceel zijn hier verschillende mogelijkheden: van een ruime speelplek voor kinderen tot de aanleg van meerdere terrassen en een heerlijke tuin voor liefhebbers van groen.



De aanwezige stenen berging biedt praktische bergruimte voor fietsen, tuinbenodigdheden en andere spullen. Er is tevens een achterom aanwezig bij deze woning.

LOCATIE:

De Burgemeester Meslaan is een geliefde locatie in Tiel. Vanuit hier loopt u eenvoudig naar het centrum en het trein- en busstation, terwijl ook dagelijkse voorzieningen zoals winkels en een supermarkt dichtbij zijn. Scholen, sportvoorzieningen en het ziekenhuis zijn eveneens op korte afstand gelegen. Dankzij de goede verbindingen zijn ook uitvalswegen richting onder andere de A15 snel bereikbaar.

ALGEMEEN:

- * Karakteristieke tussenwoning met opvallend diepe voor- en achtertuin;
- * Gelegen aan de gewilde Burgemeester Meslaan;
- * Royaal perceel van maar liefst 491 m² eigen grond;
- * Achtertuin met stenen berging en achterom;
- * Twee slaapkamers en een berg-/kleedkamer op de eerste verdieping;
- * Goed bruikbare bergzolder;
- * Ruime kelder aanwezig;
- * Eenvoudige afwerking, waardoor modernisering naar eigen smaak wenselijk is;
- * Bouwjaar:
- * Woonoppervlak:
- * Inhoud:
- * Aanvaarding in overleg.

Kortom:

Een karakteristieke tussenwoning op een bijzonder royaal perceel van 491 m², op een centrale en gewilde locatie in Tiel. De woning biedt ruimte, een diepe achtertuin en vooral veel mogelijkheden om naar eigen inzicht te moderniseren en er een persoonlijk thuis van te maken!

BELANGRIJK OM TE WETEN:

Op deze verkoop is de selectie- en toewijzingsprocedure van Kleurrijk Wonen van toepassing. Deze procedure is te vinden op de website van Kleurrijk Wonen onder het kopje 'Kopen Kleurrijk Wonen'.

Op deze woning is een zelfbewoningsplicht van toepassing. Hierin is onder andere opgenomen dat de woning uitsluitend verkocht mag worden aan natuurlijke personen voor zelfbewoning.

De notariskeuze is voorbehouden aan de verkoper (projectnotaris).

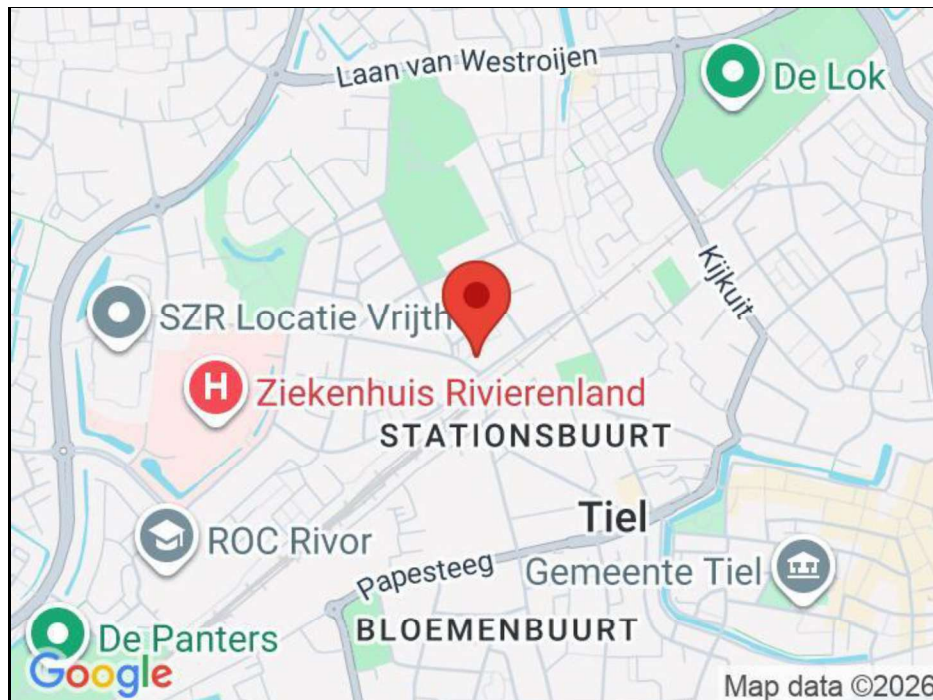


Kenmerken

Vraagprijs	: € 425.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 449 m ³
Perceel oppervlakte	: 491 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 111 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1923
Ligging	: Aan drukke weg
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 270 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas, Enkel glas
Voorzieningen	: Buitenzonwering, Schuifpui, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	: Remeha (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom)

Locatie

Burgemeester Meslaan 2
4002 AC TIEL





Foto's





Foto's





Foto's



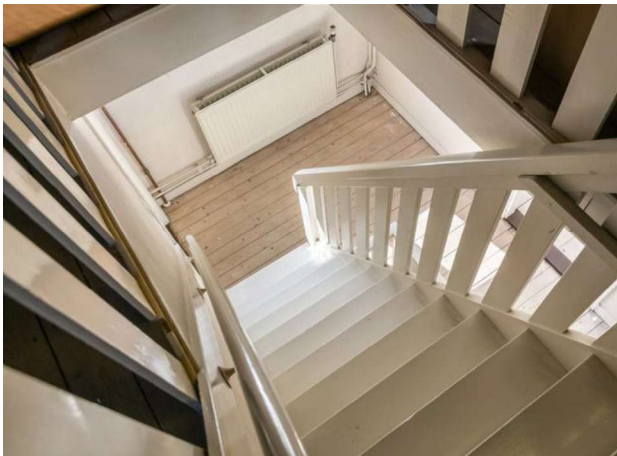
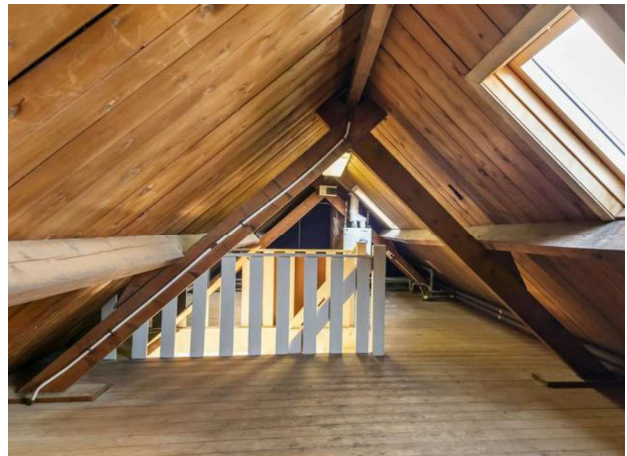


Foto's





Foto's



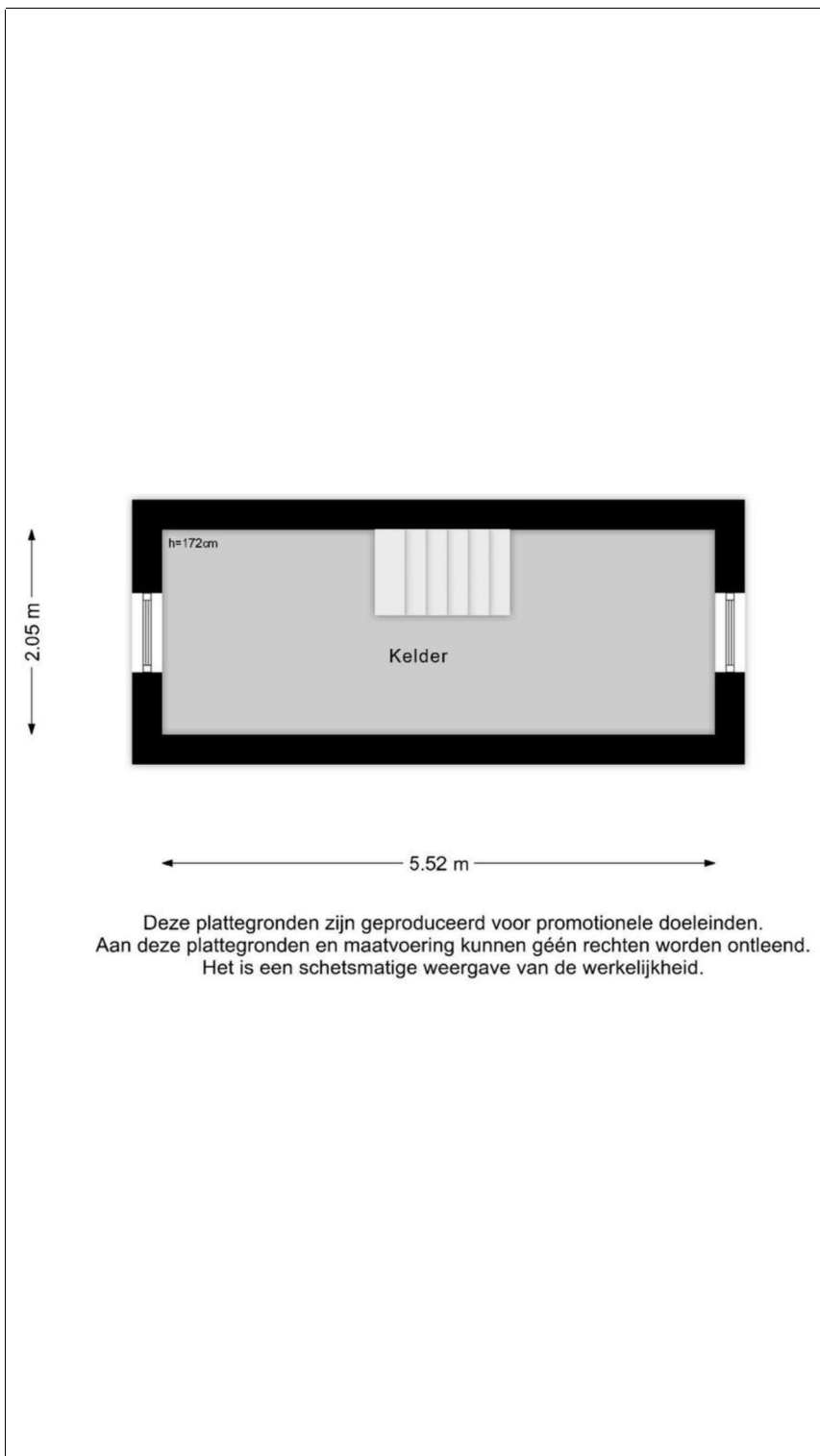


Foto's



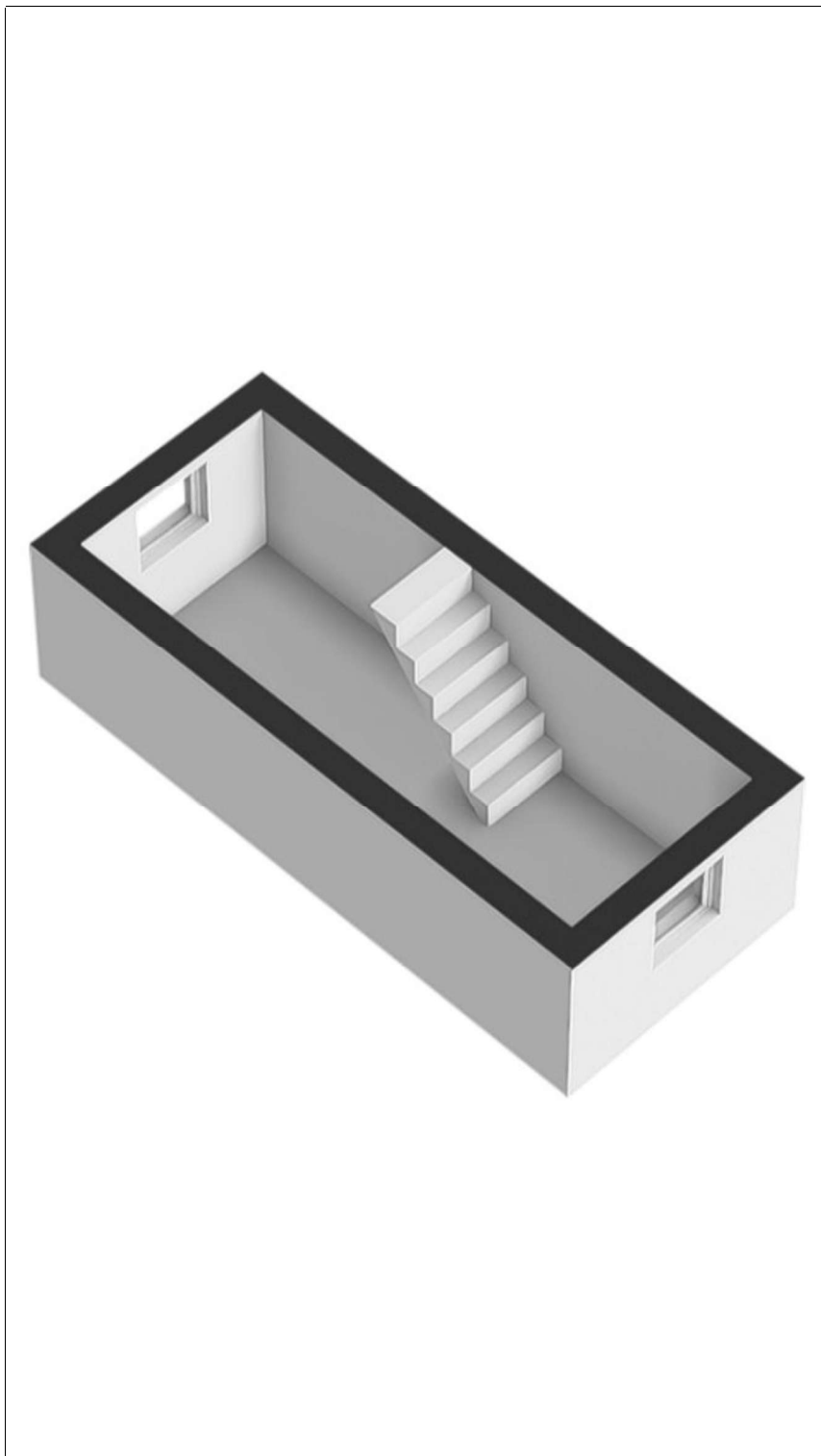


Kelder



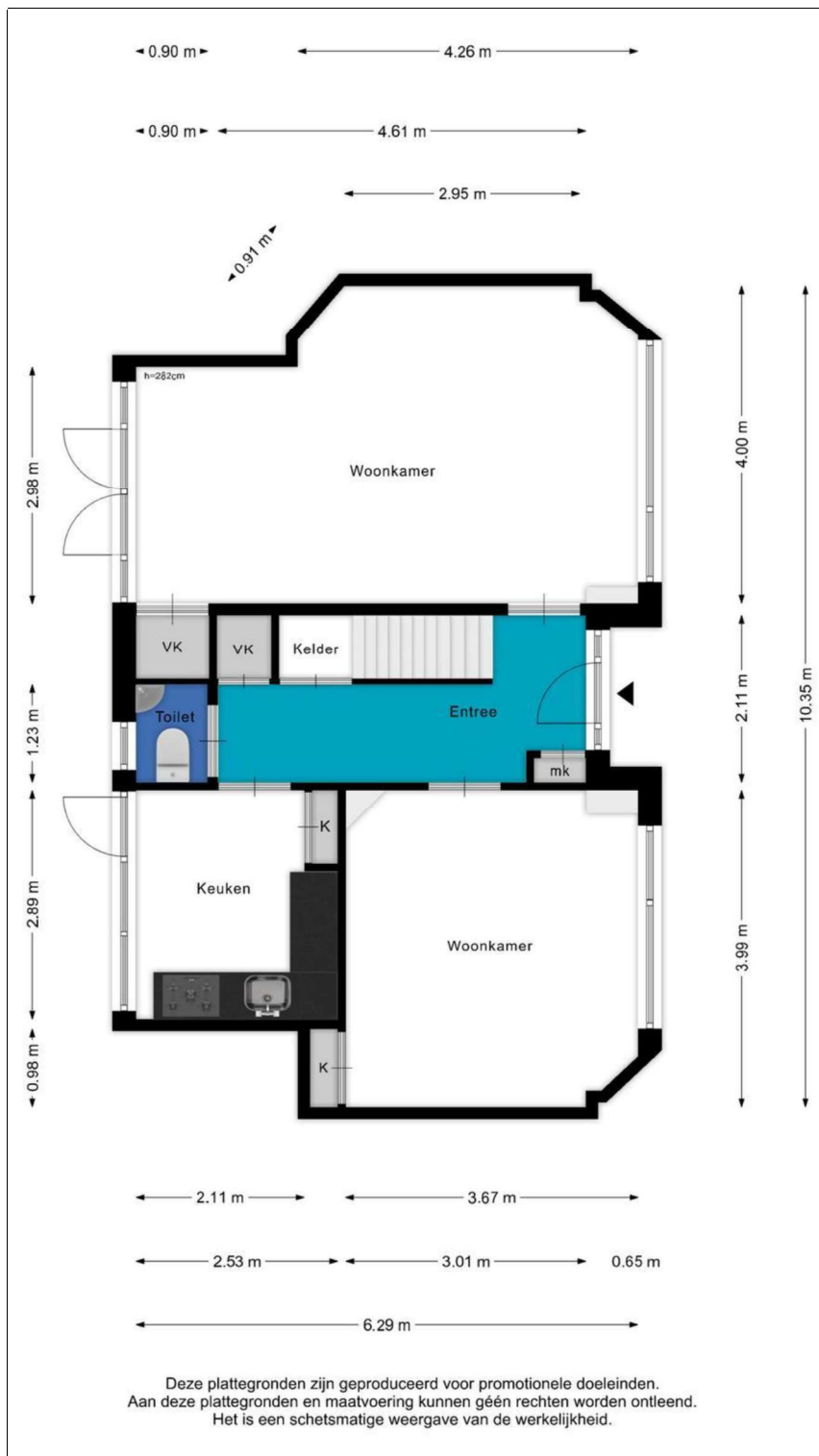


Kelder



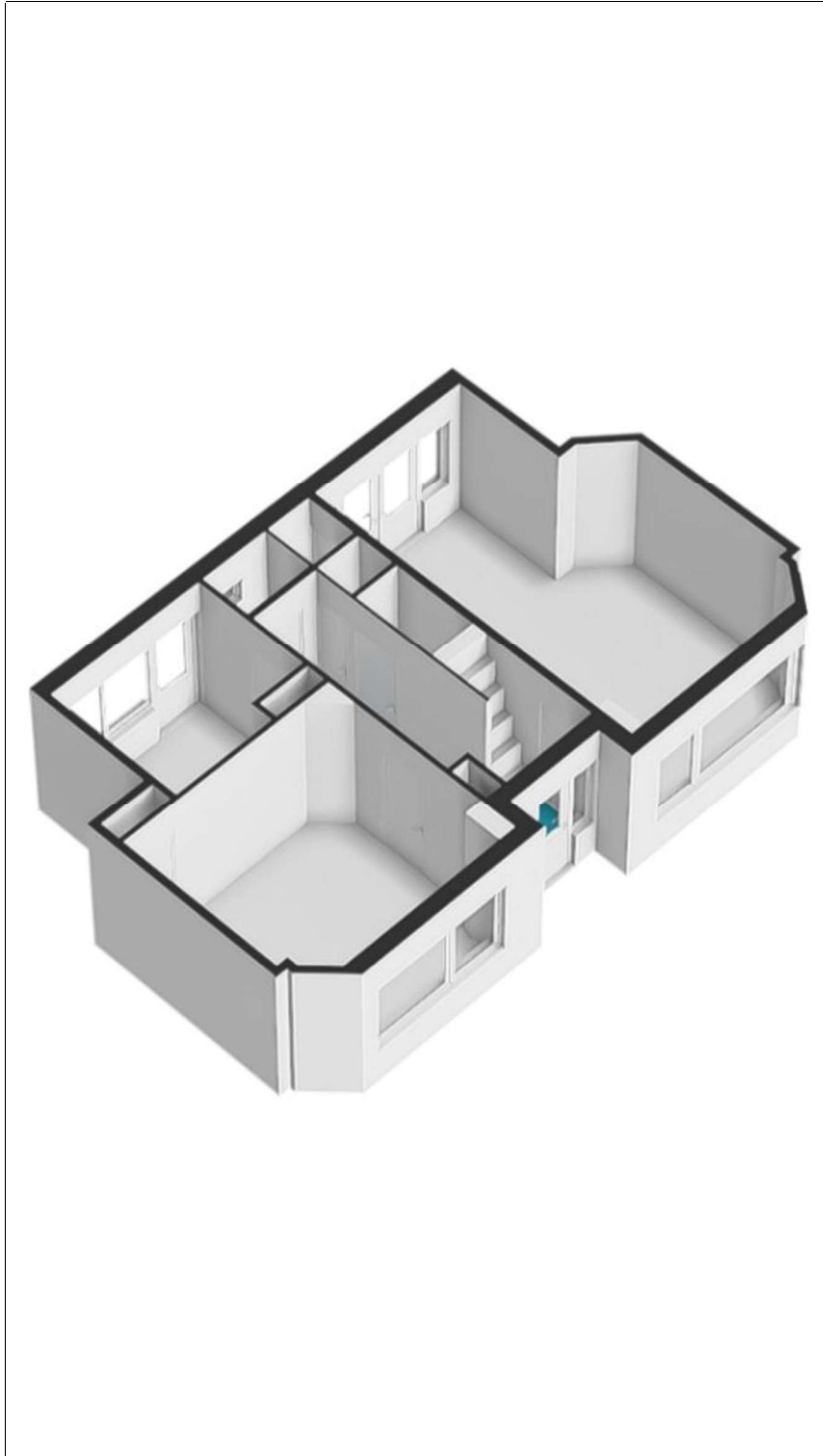


Begane grond





Begane grond



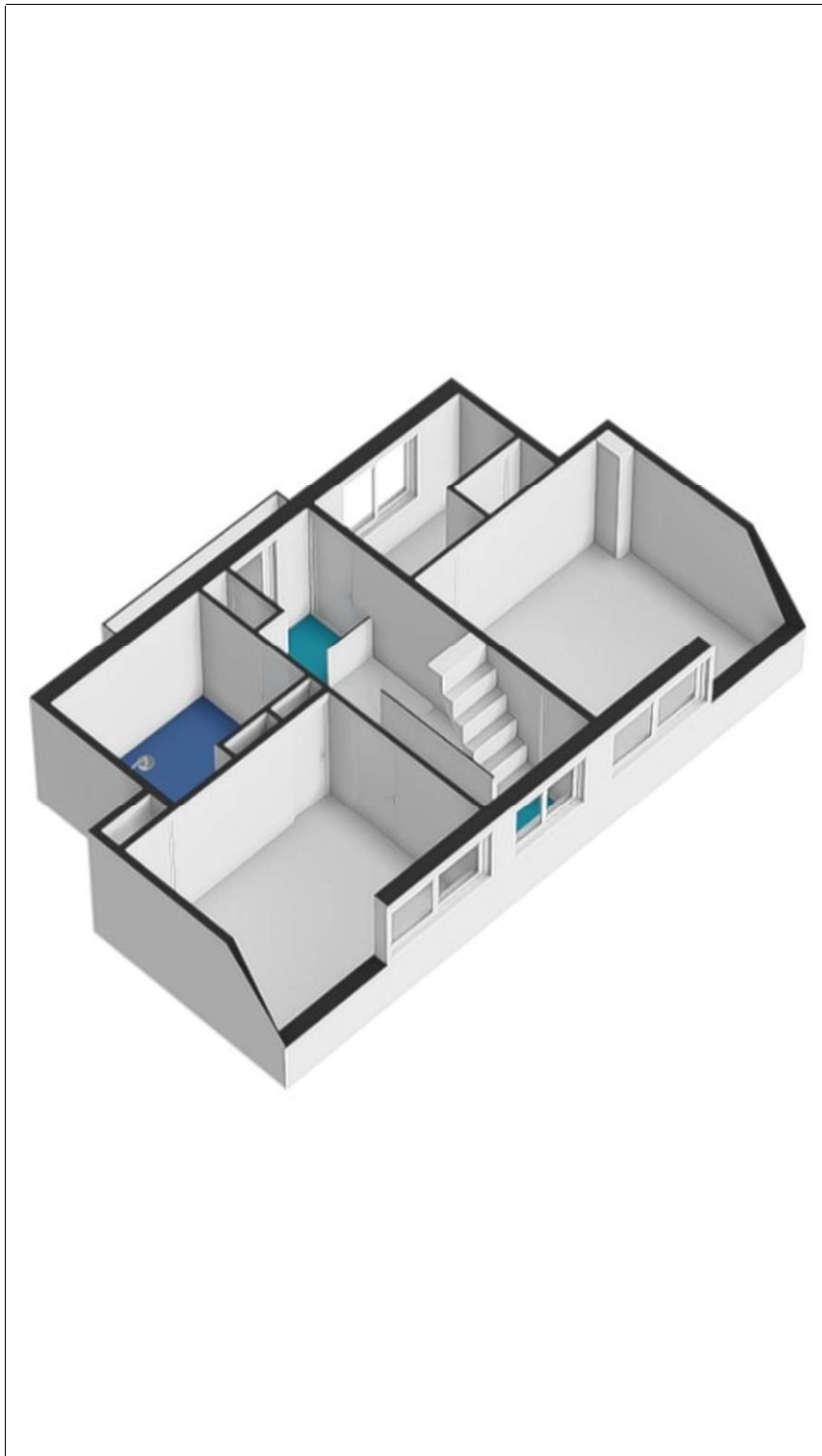


Eerste verdieping



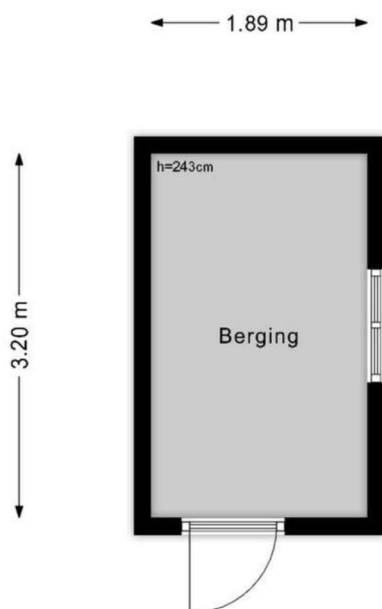


Eerste verdieping





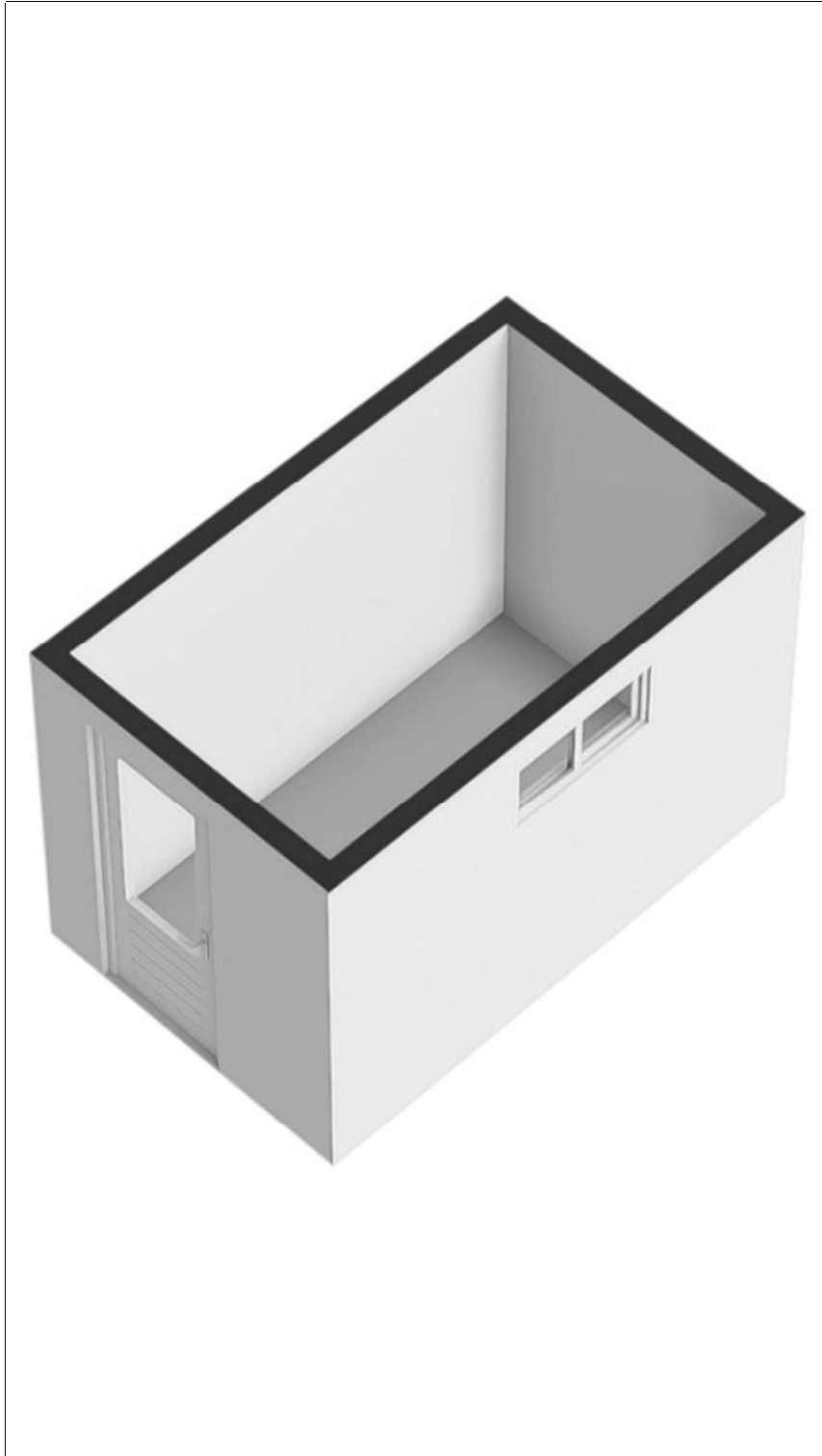
Berging



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

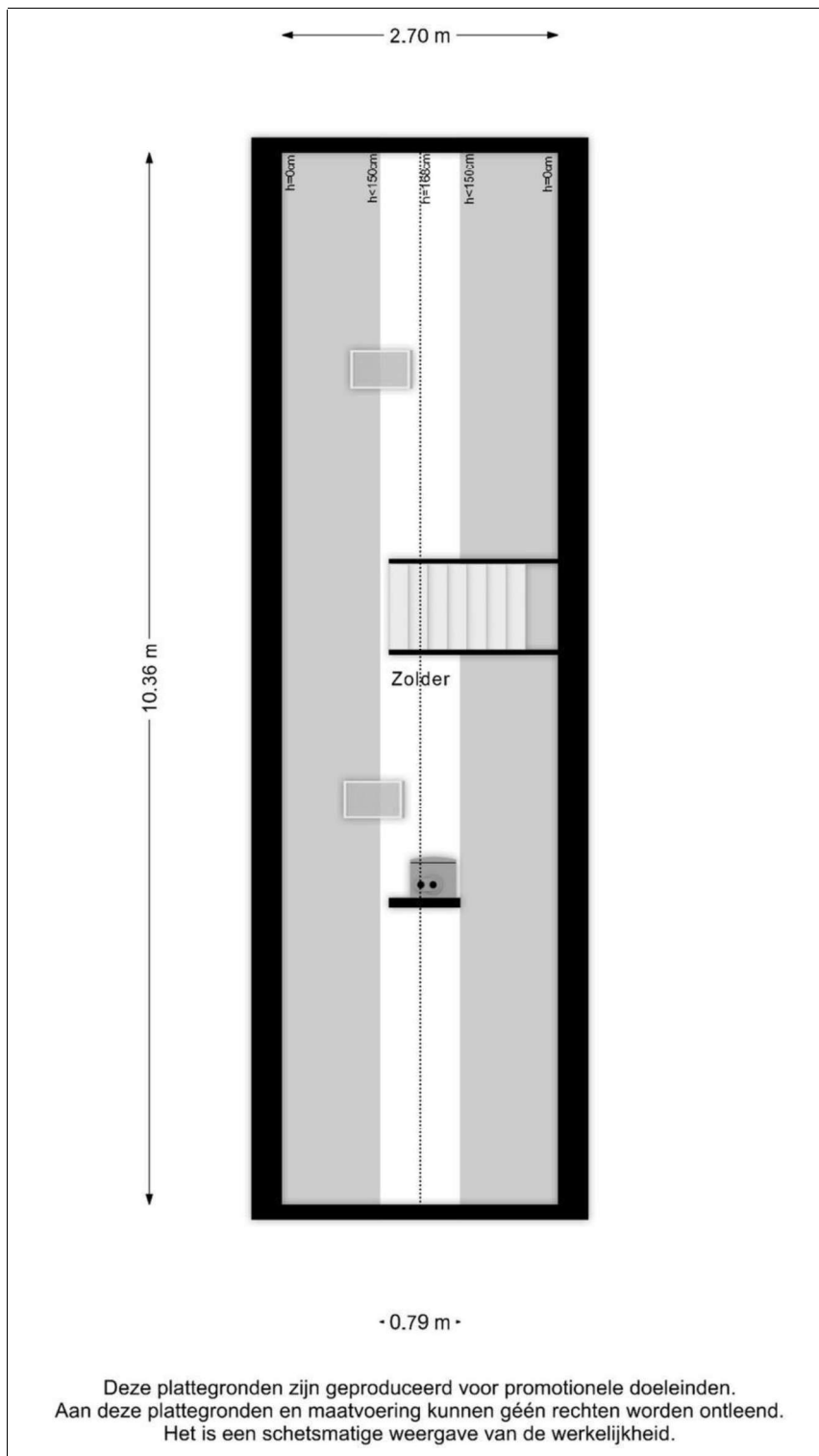


Berging





Zolder





Zolder





Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tiel

Sectie H

Perceel 4600

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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