

# Woonkoppel

MAKELAARDIJ



## Aardbeivlinder 178

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

19



Kenmerken

6



Foto's

9





# Kenmerken van de woning

 129 m<sup>2</sup>

 182 m<sup>2</sup>

**Vraagprijs** € 448.000,- k.k.  
**Bouwjaar** 2013  
**Woonoppervlakte** 129 m<sup>2</sup>  
**Externe bergruimte** 5 m<sup>2</sup>  
**Perceel** 182 m<sup>2</sup>  
**Inhoud** 460 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers** 5 (4 slaapkamers)  
**Ligging** aan rustige weg, in woonwijk

**Energie label** A  
**Isolatie** volledig geïsoleerd

**Verwarming** cv ketel, vloerverwarming  
gedeeltelijk

**Warm water** cv ketel  
**Cv-ketel** Intergas (Eigendom)



Fraaie overkapping





# Omschrijving

Aan het einde van de wijk, heerlijk rustig en met nét dat beetje extra uitstraling, staat deze schitterende gezinswoning. Een huis dat vanaf de buitenkant al anders is dan de gemiddelde tussenwoning. Hij is wat breder, heeft body en dankzij de mooie erker, de mooie steen en het overstek boven de entree zit er net wat meer spanning in het ontwerp. Geen grote gebaren, maar juist die details die maken dat je denkt: ja, dit is leuk.

Eenmaal binnen wordt dat gevoel alleen maar sterker. Vanuit de ruime hal stap je de woonkamer in en daar merk je direct het voordeel van de extra breedte én de uitbouw. Wat ooit als nieuwbouwoptie is gekozen, zorgt vandaag de dag voor een heerlijke leefruimte. De grote glazen pui trekt het daglicht naar binnen en geeft een fijne verbinding met de tuin. In het hart van de kamer is volop ruimte voor een grote eettafel, precies zo'n plek waar je met het hele gezin samenkomt voor lange etentjes, huiswerk maakt of gewoon de dag nog even doorneemt. De keuken sluit hier naadloos op aan en is modern, strak en compleet uitgevoerd. En dan die erker... juist hier komt hij prachtig tot zijn recht. Tijdens het koken kijk je lekker de straat in en ervaar je hoeveel ruimte zo'n extra stukje glas aan de voorzijde kan geven.

De woning is gebouwd in 2013 en dat merk je. Jong, degelijk en gebouwd volgens moderne bouwnormen. Goede isolatie, vloerverwarming op zowel de begane grond als de eerste verdieping én airconditioning voor de warme dagen. Comfort dus, zonder dat je daar ingewikkeld over hoeft te doen.

En dan de tuin. Want ja, in 2026 doe je natuurlijk mee met een goede overkapping. Dit is er eentje om blij van te worden: mooi uitgevoerd, goed in verhouding en voorzien van een lichtkoepel. Daardoor blijft het onder de overkapping heerlijk licht en voelt de verbinding met de woning prettig en ruimtelijk.

Een plek voor lange zomeravonden, een kop koffie in de ochtend of gewoon lekker buiten zijn, ook als het weer even wat minder meewerkt.

Op de eerste verdieping vind je drie royale slaapkamers. Dankzij de rechte wanden zijn ze praktisch in te delen en kun je er alle kanten mee op. De badkamer is ruim en neutraal uitgevoerd, waardoor je hier zonder al te veel moeite je eigen sfeer aan kunt geven.

En dan is er nog een verdieping die absoluut niet vergeten mag worden. De dakkapel maakt van de tweede verdieping een volwaardige extra slaapkamer. Een fijne vierde slaapkamer voor een opgroeiend kind, logees of misschien wel die lang gewenste thuiswerkplek. Daarnaast is er een multifunctionele ruimte voor de wasmachine, droger en alles wat je uit het zicht wilt hebben. Praktisch, ruim en precies wat je van een goed gezinshuis verwacht.

Alles klopt hier eigenlijk. De rustige ligging, de extra breedte, de uitbouw, de moderne keuken, de fijne tuin met overkapping, de dakkapel en de vier slaapkamers. Het is zo'n huis waar je binnenkomt en vrij snel denkt: hier kunnen wij wonen. Een heerlijk modern gezinshuis dat net even anders is. En juist dát maakt het zo leuk.



Scan de QR-code  
voor de video







## Samenvattend

- tussenwoning met uitstraling
- rustige ligging
- zeer geliefde woonwijk Passewaaij
- erker
- 129 m2 woongeluk!
- fraaie keuken
- 4 slaapkamers
- dakkapel
- vloerverwarming
- tuin op het zuiden
- overkapping
- achterom en berging
- goed geïsoleerd
- energielabel A





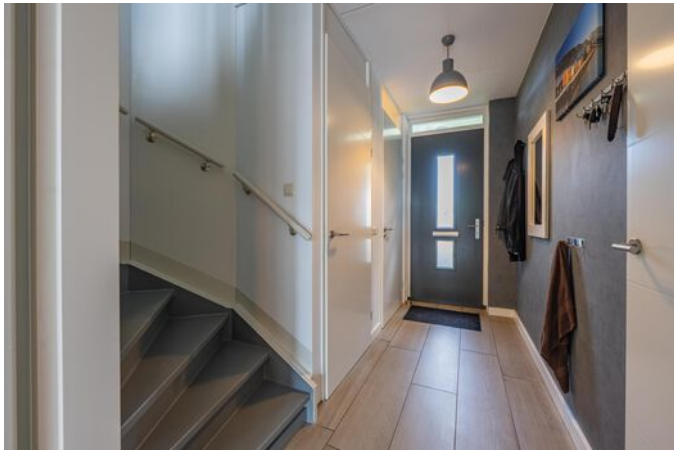




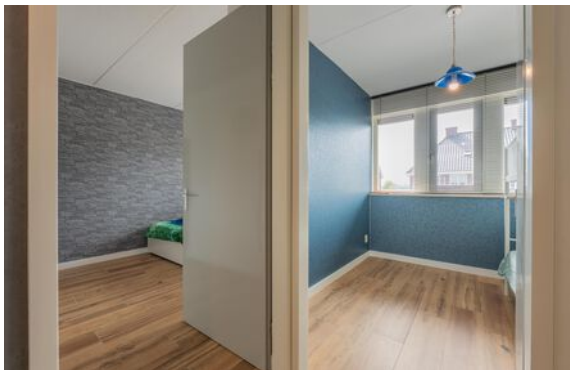






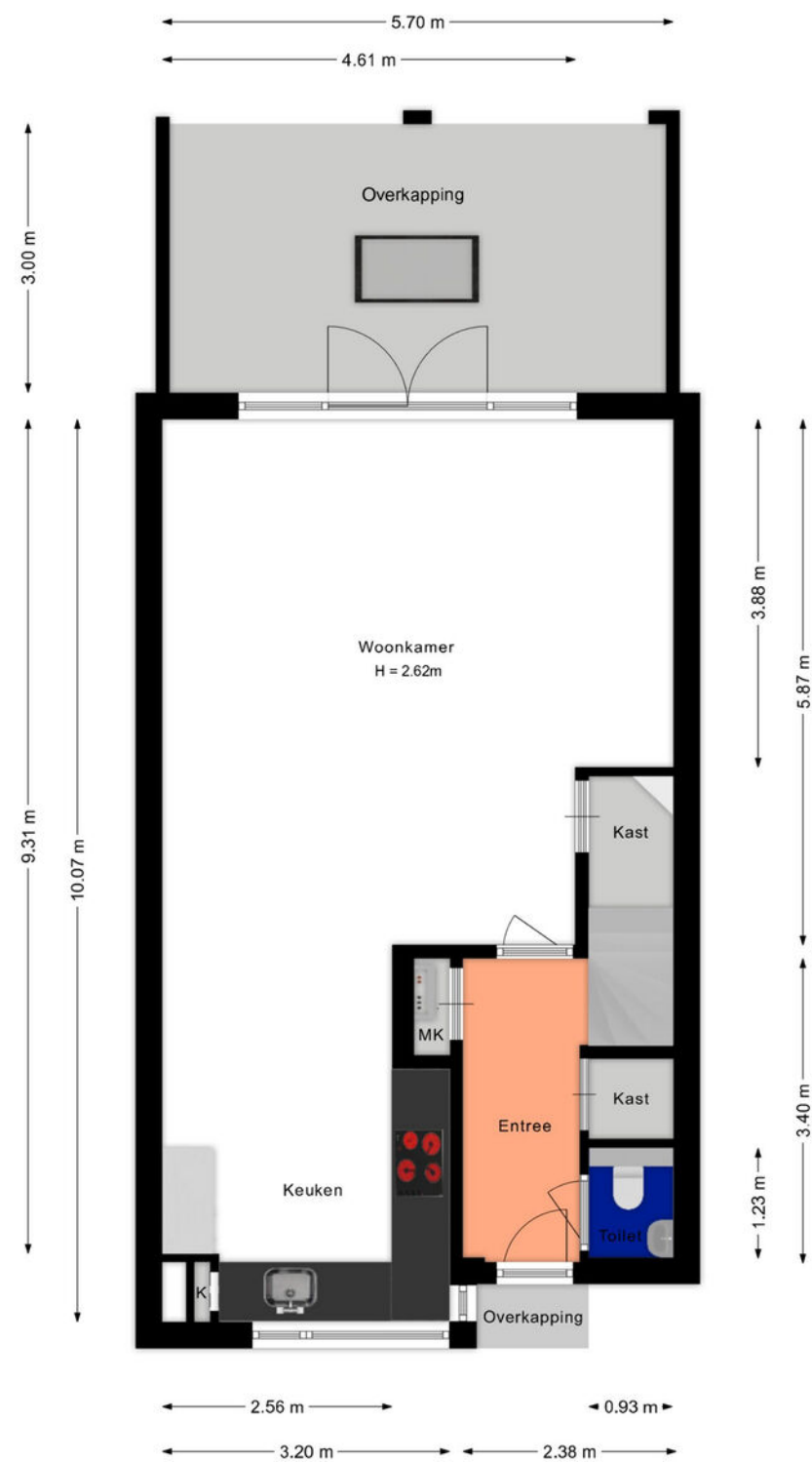








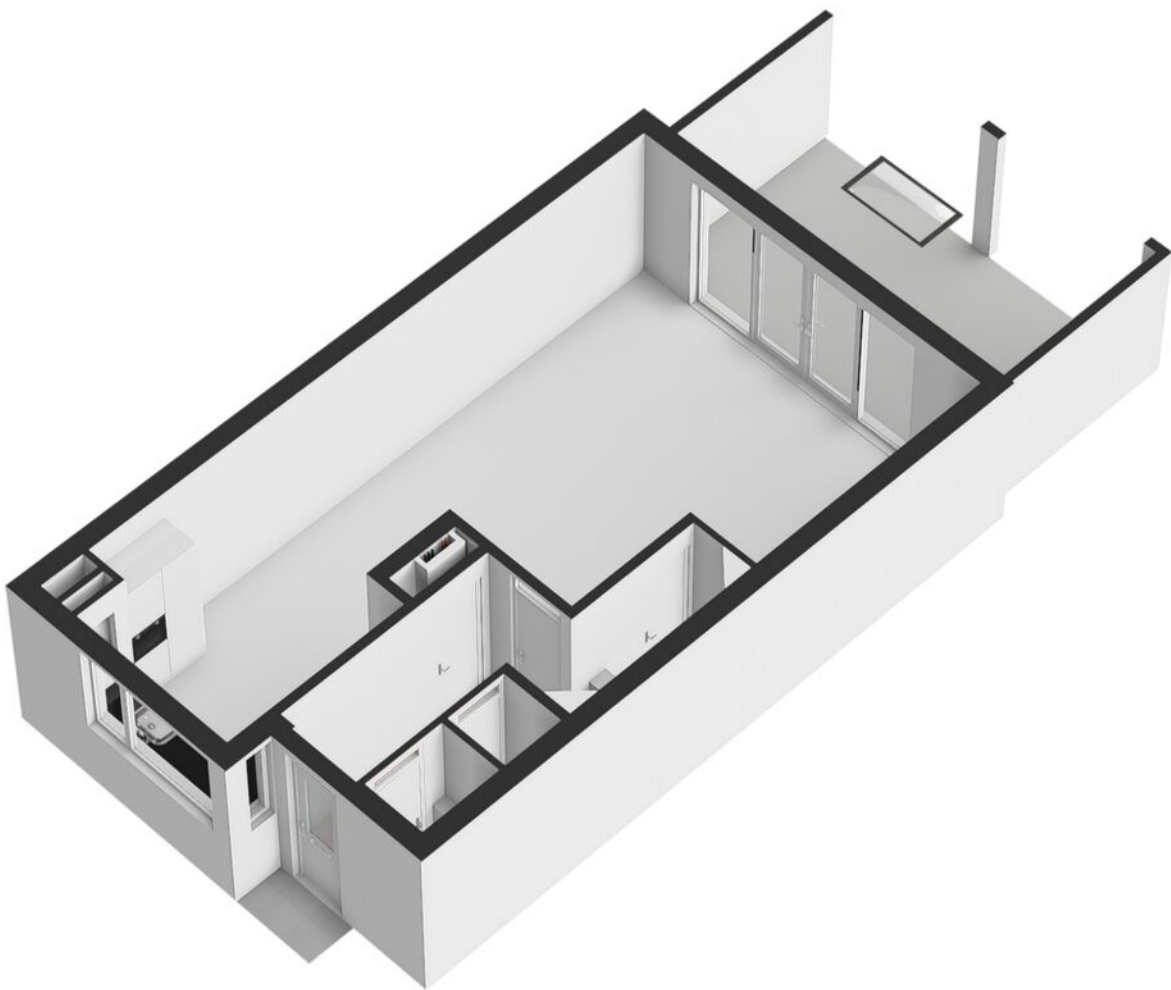
# Plattegrond



Begane grond

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

# Plattegrond





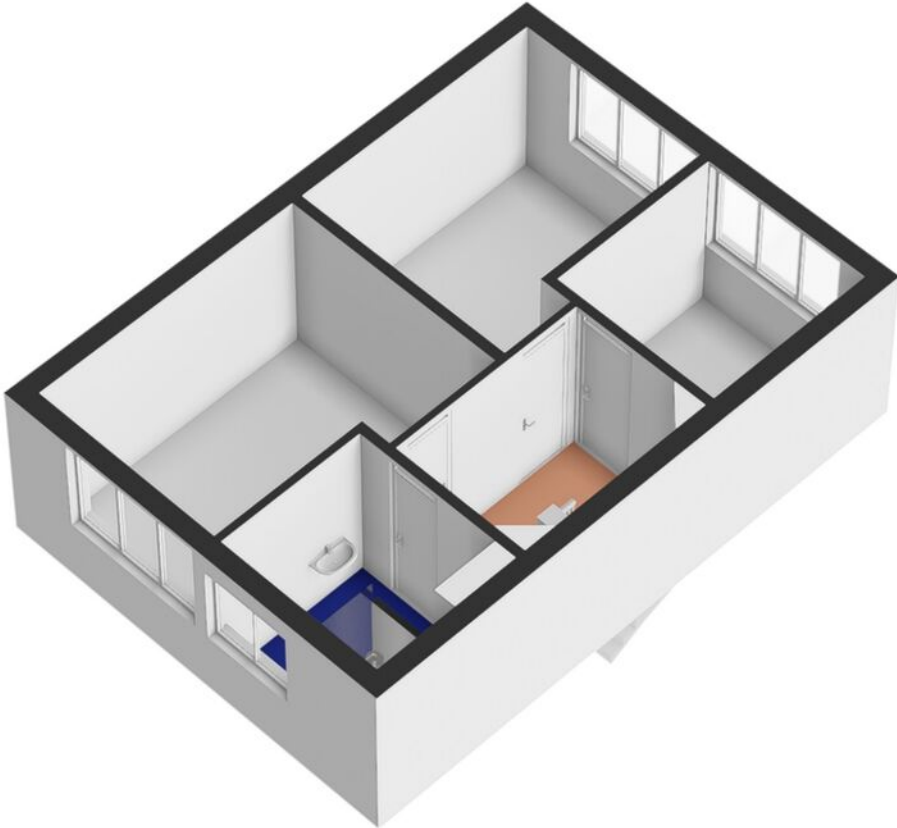
# Plattegrond



1e Verdieping

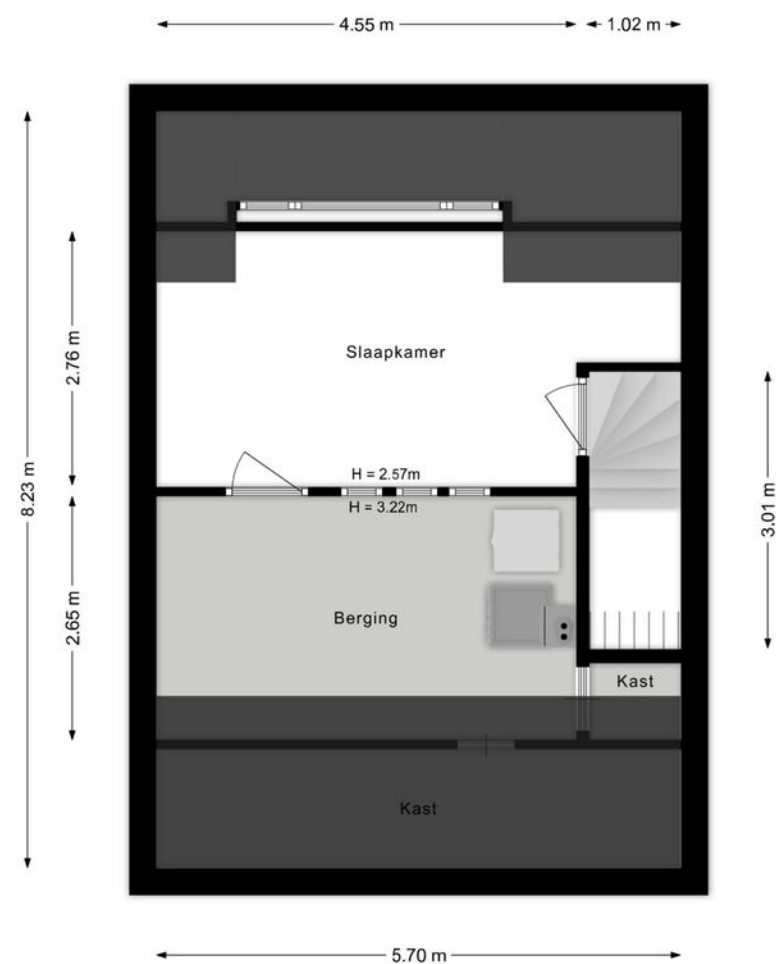
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond





# Plattegrond



2e Verdieping

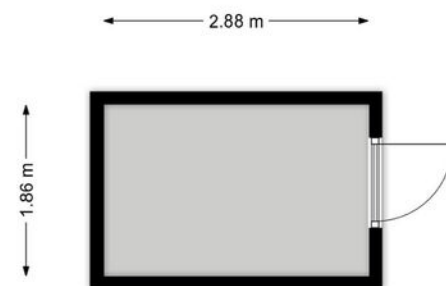
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond





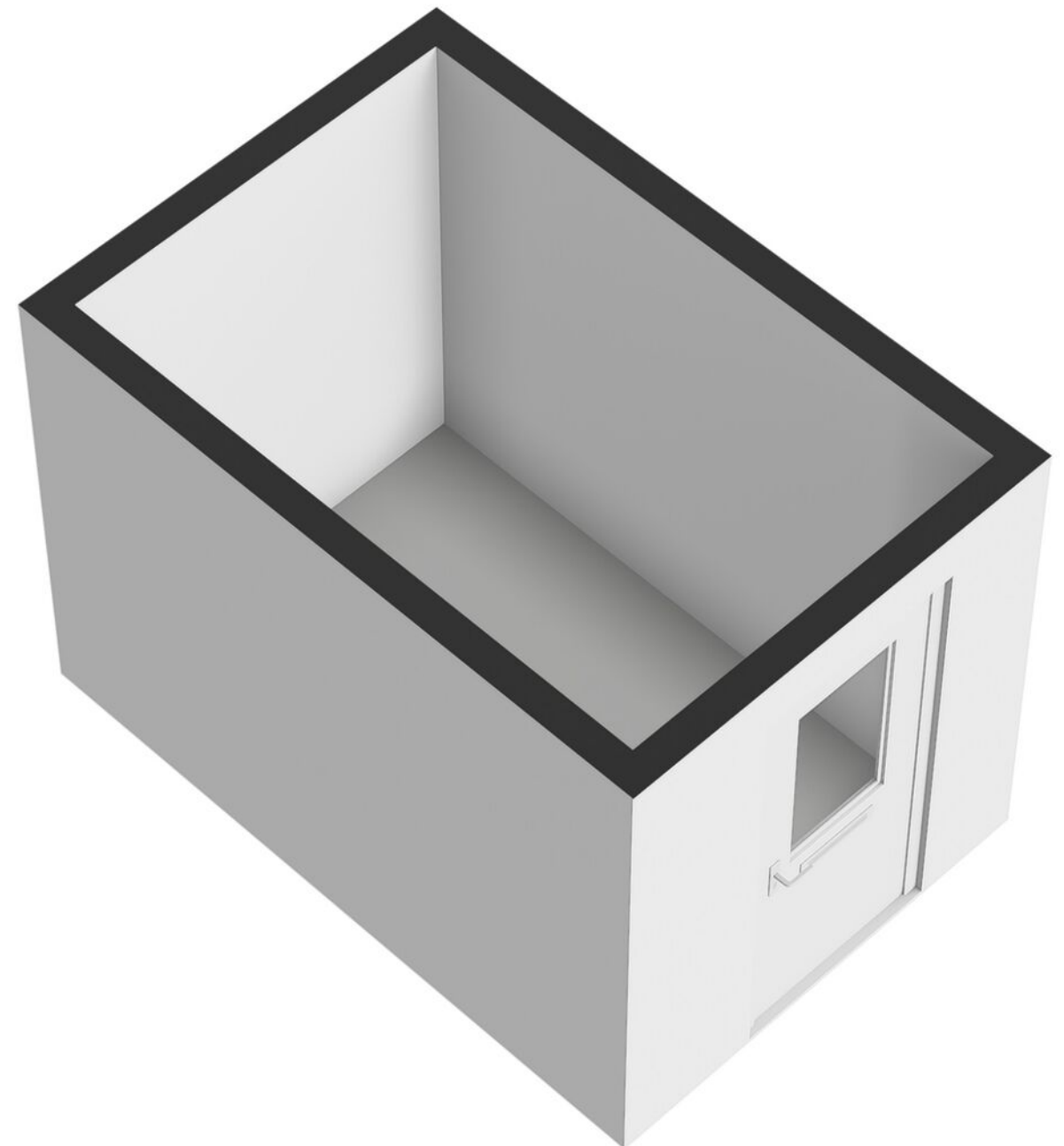
# Plattegrond



Berging

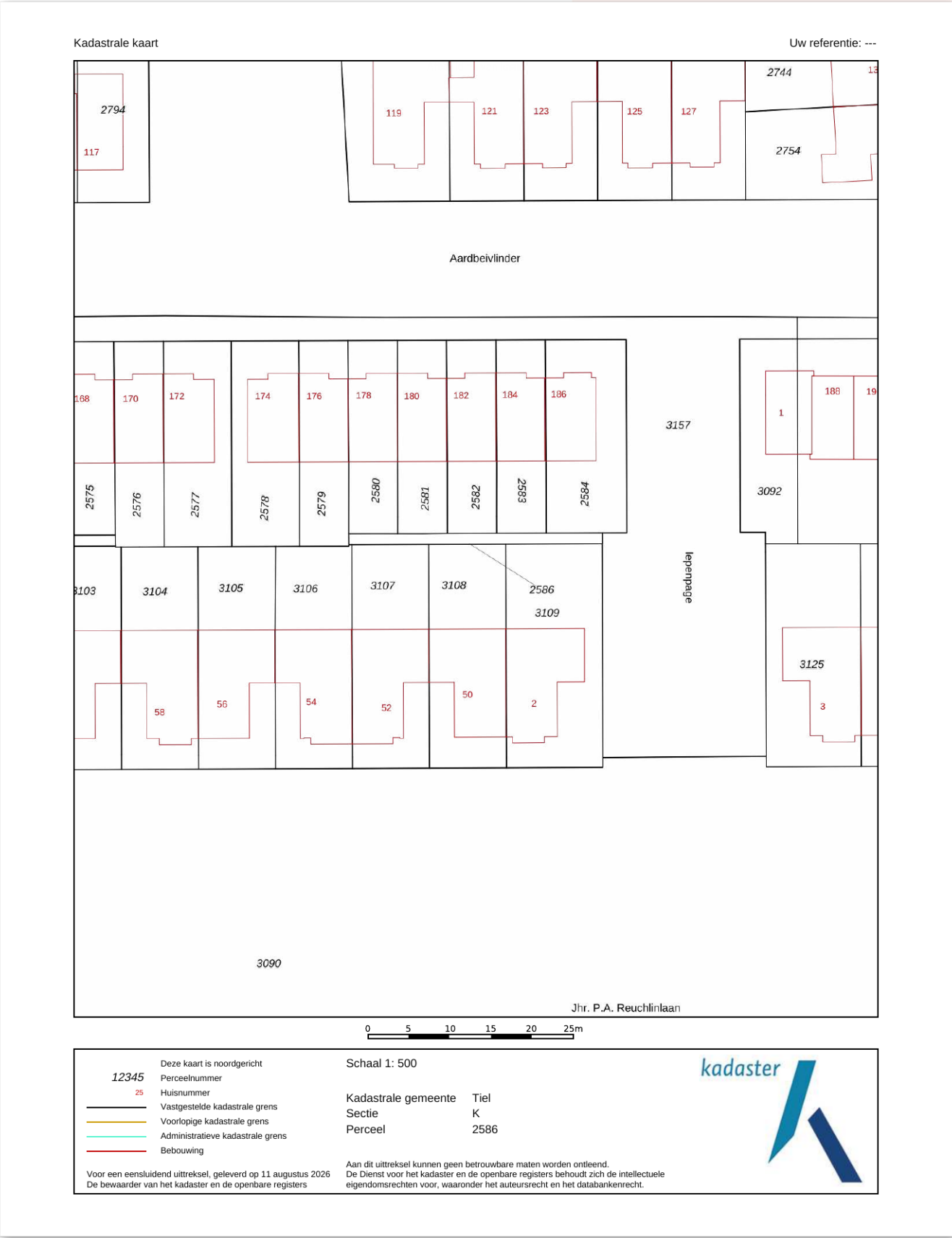
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

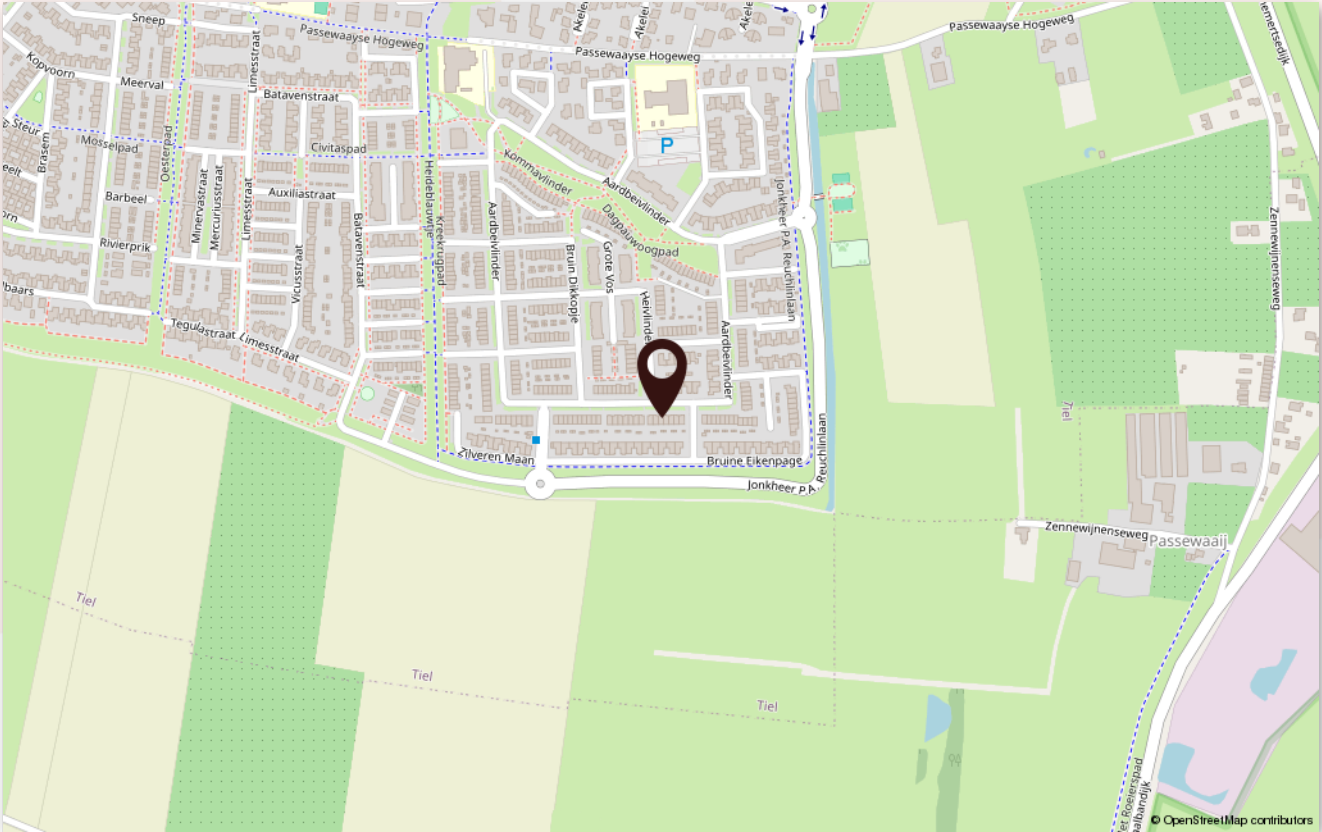
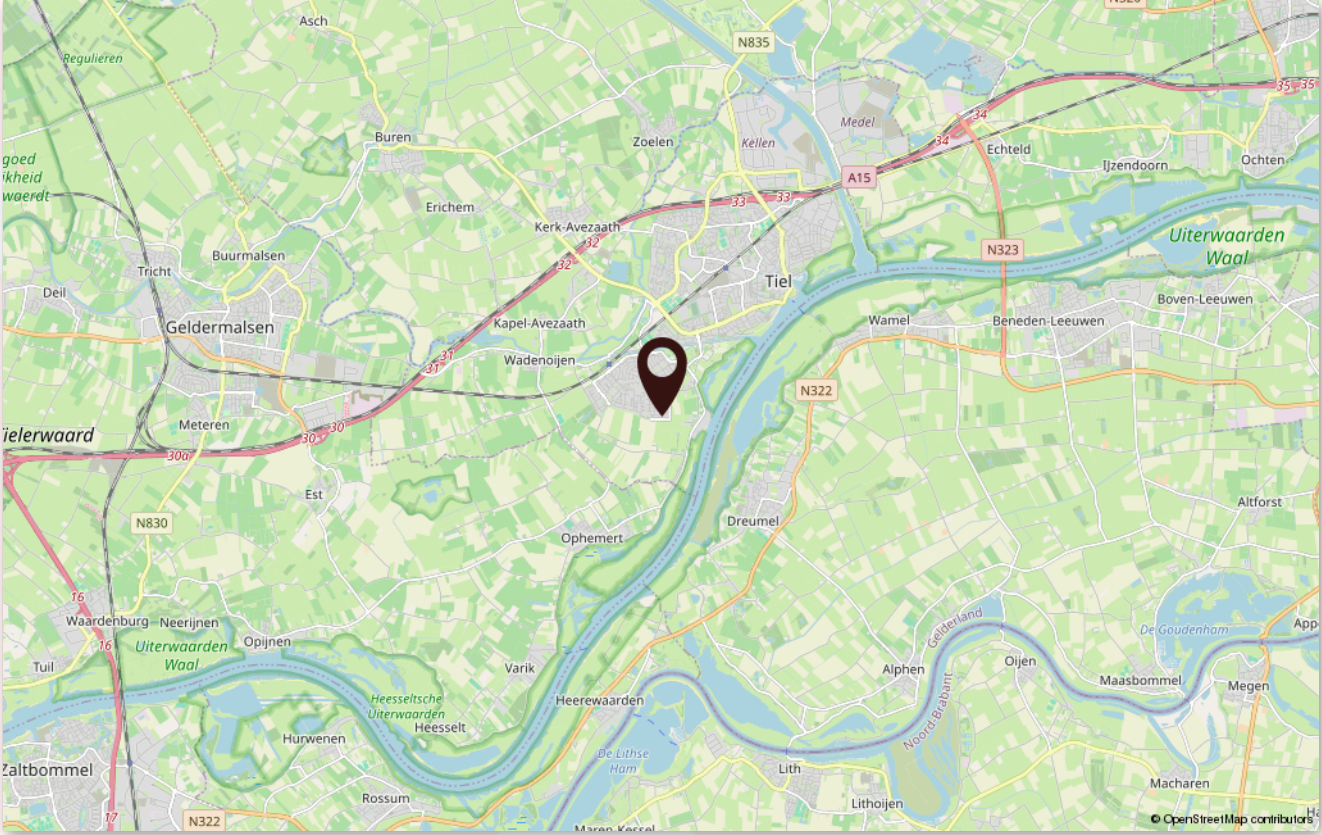




# Kadastrale kaart



# 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             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen       |               |          |              |
| Gordijnrails                         | x             |          |              |
| Gordijnen                            | x             |          |              |
| Jaloezieen                           | x             |          |              |
| Vloerdecoratie                       |               |          |              |
| Plavuizen                            | x             |          |              |
| Keuken                               |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)         | x             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur            |               |          |              |
| Kookplaat                            | x             |          |              |
| (Gas) fornuis                        | x             |          |              |
| Afzuigkap                            | x             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron            | x             |          |              |
| Koel-vriescombinatie                 | x             |          |              |
| Vaatwasser                           | x             |          |              |
| Quooker                              | x             |          |              |
| Toilet                               |               |          |              |
| Toilet                               | x             |          |              |
| Fontein                              | x             |          |              |
| Badkamer                             |               |          |              |
| Douche (cabine/scherm)               | x             |          |              |
| Wastafel                             | x             |          |              |
| Wastafelmeubel                       | x             |          |              |

# Lijst van zaken

| Beschrijving                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Toiletkast                                         | x             |          |              |
| Toilet                                             | x             |          |              |
| Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                      | x             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie    | x             |          |              |
| Rookmelders                                        | x             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                  | x             |          |              |
| Airconditioning                                    | x             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting            | x             |          |              |
| Warmwatervoorziening                               |               |          |              |
| CV-installatie                                     | x             |          |              |
| Tuin                                               |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                              | x             |          |              |
| Beplanting                                         | x             |          |              |
| Buitenverlichting                                  | x             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder         | x             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                             | x             |          |              |
| (Sier)hek                                          | x             |          |              |





# Woonkoppel

MAKELAARDIJ



Jeudestraat 94, 4011 GN - Zoelen  
0344 23 45 23 | [info@woonkoppel.nl](mailto:info@woonkoppel.nl)

**woonkoppel.nl**

