Woon koppel

MAKELAARDIJ



Ambtmanstraat 2

Tiel

woonkoppel.nl

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



Kenmerken 6



Omschrijving 8



Plattegrond 23



Foto’s 9



Kenmerken van de woning

137 m²

60 m²

Vraagprijs	€ 548.000,- k.k.
Bouwjaar	2022
Woonoppervlakte	137 m²
Perceel	60 m²
Inhoud	517 m³
Aantal kamers	4 (2 slaapkamers)
Ligging	in centrum
Energielabel	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	cv ketel
Cv-ketel	Remeha (Gas 2022, Eigendom)











Royaal dakterras

Wit, statig en opvallend

Je loopt door de Ambtmanstraat en dan staat hij daar. Wit, statig en opvallend tussen de andere panden in de straat. Je vraagt je misschien af wat er achter die gevel schuilgaat. Nou... behoorlijk veel. Want eenmaal binnen wacht een verrassend eigentijds huis, strak afgewerkt, luxe ingericht en met als absolute verrassing niet één, maar twee dakterrassen. Midden in de stad, maar met alle ruimte om buiten je eigen plek te creëren.

Midden in het centrum van Tiel wonen betekent hier ook écht midden in het centrum wonen. Het Beursplein ligt om de hoek, net als gezellige terrassen, restaurants, winkels en alles wat de binnenstad zo leuk maakt. Even de stad in voor een koffie, lunch of borrel? Je bent er. En daarna loop je zo weer terug naar je eigen plek.

Via de ruime entree merk je direct dat dit geen dertien-in-een-dozijn woning is. Het strakke stucwerk, de hoogwaardige materialen en de stijlvolle afwerking geven het huis een luxe uitstraling die overal wordt doorgezet. Op de begane grond bevindt zich aan de voorzijde een royale multifunctionele ruimte, momenteel ingericht als living. Een plek die je net zo makkelijk gebruikt als extra slaapkamer, kantoor, praktijkruimte of tweede woonkamer. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, waardoor comfort hier letterlijk aan je voeten begint. Onder de vaste trap is bovendien handige extra bergruimte gecreëerd.

En dan is er nog de inpandige garage. Nu in gebruik als praktische opslagruimte, maar met voldoende formaat om ook daadwerkelijk als garage te dienen. Een auto binnen parkeren midden in de binnenstad? Dat is toch wel een luxe. Liever fietsen, dozen, voorraad of andere spullen kwijt? Dan heb je hier gewoon een flinke extra ruimte tot je beschikking.

Een vaste trap brengt je naar de eerste verdieping, waar de keuken direct de show steelt. Modern, luxe en tot in detail uitgerust. De fraaie apparaten wand wordt aangevuld met onder andere een BORA-kookplaat, combi-oven, wijnklimaatkast en losse vriezer. Kortom: hier ontbreekt het je aan niets. Aan de voorzijde ligt het eetgedeelte, met veel raampartijen die zorgen voor een zee aan licht en een heerlijk ruimtelijk gevoel. Eén grote leefverdieping waar koken, tafelen, borrelen en ontspannen moeiteloos in elkaar overlopen. Een separaat toilet en de technische ruimte maken deze verdieping compleet.

Nog een verdieping hoger vind je twee royale slaapkamers. Eén daarvan is momenteel ingericht als garderobe en kleedruimte, maar laat je vooral niet tegenhouden door hoe hij nu wordt gebruikt: dit is gewoon een flinke slaapkamer met volop mogelijkheden. Ook de huidige ouderslaapkamer biedt flexibiliteit. Met het plaatsen van een eenvoudige wand is hier namelijk heel gemakkelijk een extra slaapkamer te creëren. De tweede deur is al aanwezig, waardoor je met een relatief kleine ingreep ineens over een extra kamer beschikt. Ideaal voor een gezin, thuiswerkplek of logeerkamer.

De moderne badkamer sluit qua stijl en materiaalgebruik perfect aan bij de rest van het huis. En dan zijn we er nog niet, want ook buiten is er verrassend veel te beleven.

Scan de QR-code voor de video









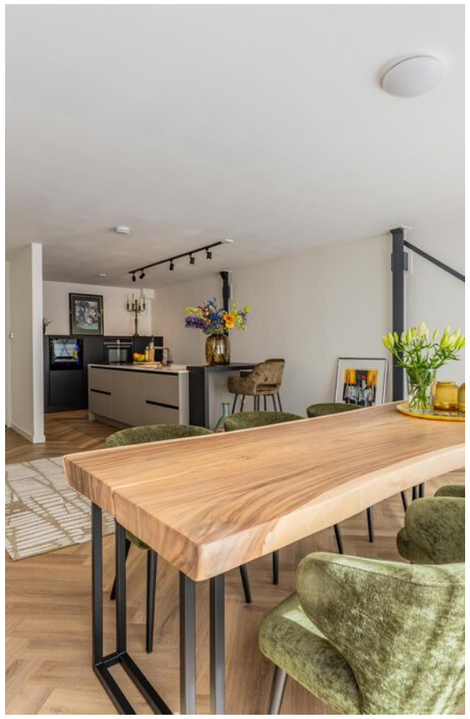


Samenvattend

- herenhuis midden in het centrum van Tiel
- moderne en luxe afwerking
- twee dakterrassen
- luxe keuken met onder andere BORA-kookplaat, combi-oven, wijnklimaatkast en losse vriezer
- vloerverwarming over de gehele begane grond
- royale multifunctionele ruimte op de begane grond
- inpandige garage, ook ideaal als opslagruimte
- extra bergruimte onder de vaste trap
- twee slaapkamers met de mogelijkheid voor een extra derde slaapkamer
- elektra- en wateraansluiting op het dakterras



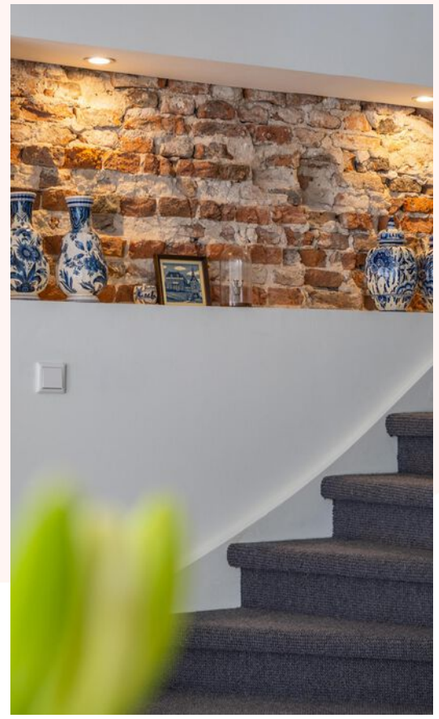














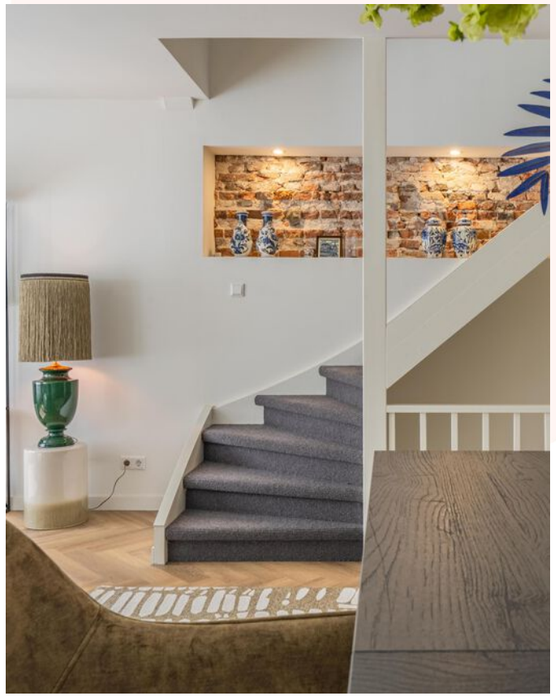







Pando





Twee dakterrassen

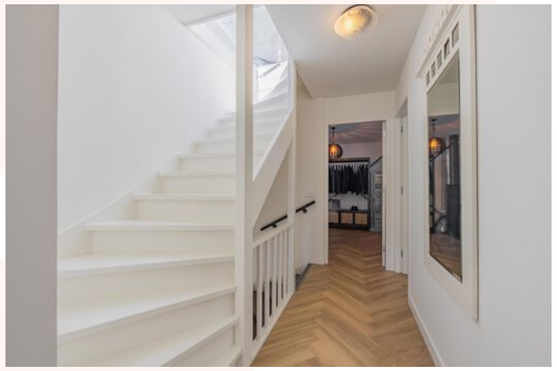
Via de bovenste verdieping bereik je de twee dakterrassen. Twee plekken waar je midden in Tiel even aan de dagelijkse drukte ontsnapt. De ene plek leent zich perfect voor een lange zomeravond, de andere misschien voor een kop koffie in de ochtendzon. Op het grote dakterras zijn bovendien aansluitingen voor elektra en water aanwezig, waardoor je hier alle vrijheid hebt om er jouw ideale buitenplek van te maken.

En dat uitzicht... Midden in Tiel, boven de stad en met een heerlijk gevoel van vrijheid. Een glas wijn, de laatste zonnestralen van de dag en de stad die langzaam verandert van tempo. Het is precies die combinatie die deze woning zo bijzonder maakt: je stapt de voordeur uit en staat midden in het centrum, maar boven je eigen voordeur creëer je juist rust, ruimte en privacy.

Tip: bekijk ook onze video! Joost neemt je mee door deze bijzondere woning en laat je niet alleen de ruimtes zien, maar juist ook de mogelijkheden, slimme details en fijne plekken die je misschien niet direct op de foto's ziet.

Karakter aan de buitenzijde, modern en luxe aan de binnenkant en boven alles een heerlijke combinatie van stads wonen én meerdere plekken om je terug te trekken. Dit instapklare herenhuis is er eentje voor wie graag midden in het leven staat, maar thuis vooral wil genieten. Kom gerust een kijkje nemen. De koffie in de stad kan daarna altijd nog.















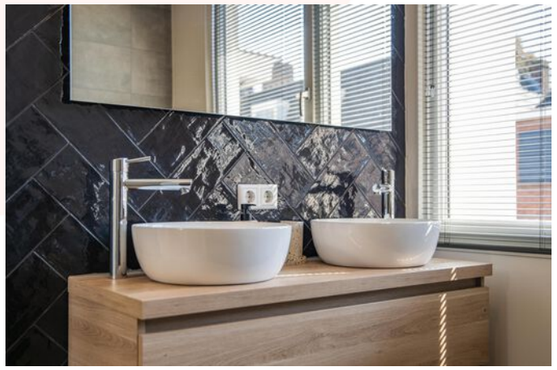






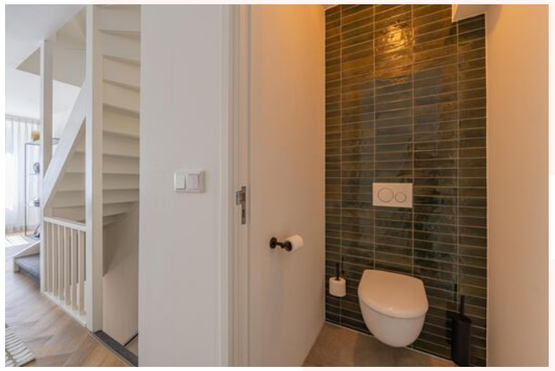
























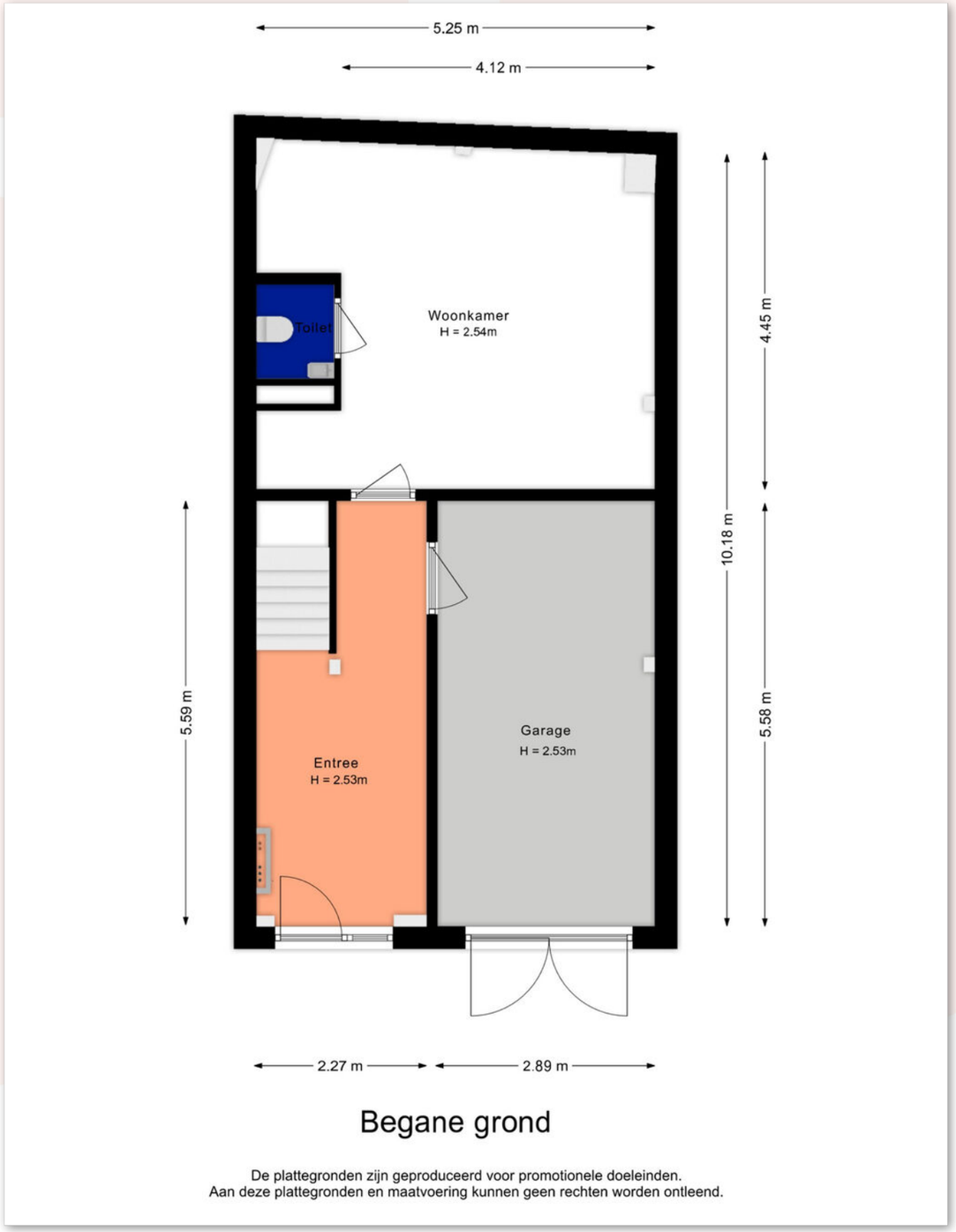




Plattegrond



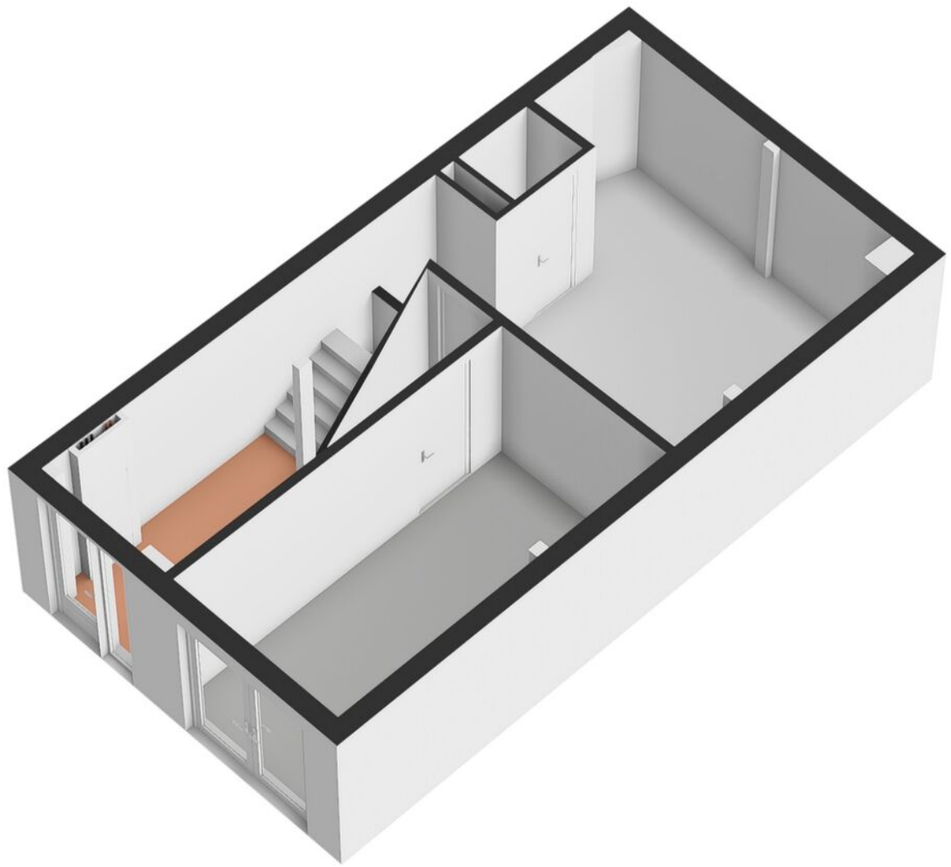




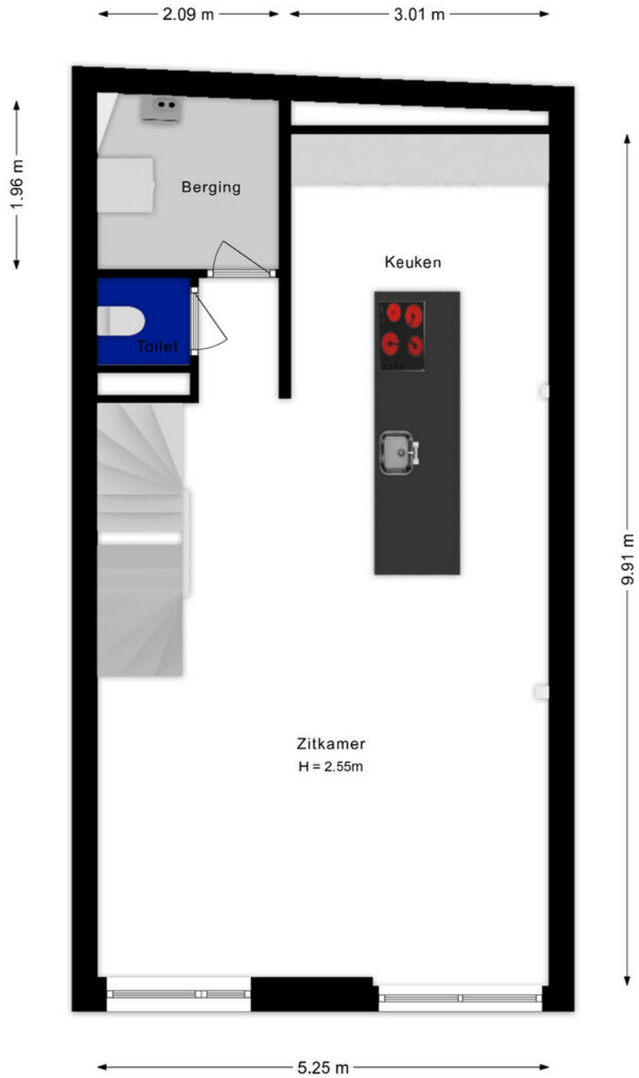
Begane grond

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

Plattegrond



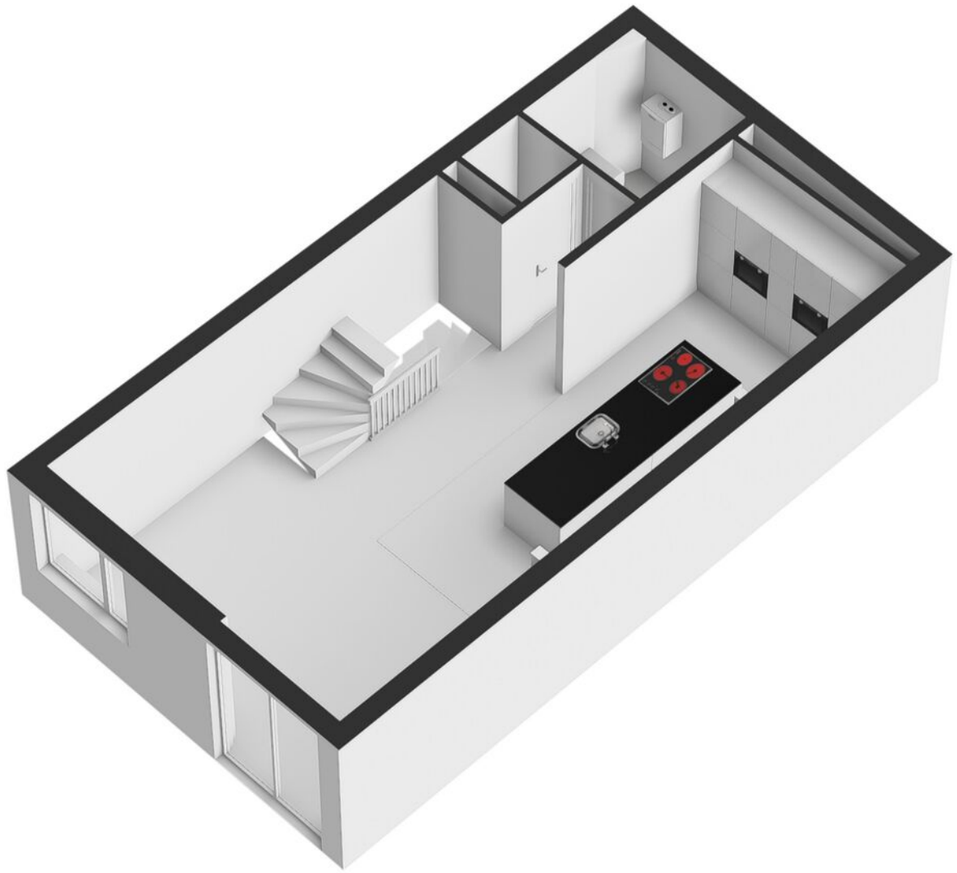
Plattegrond



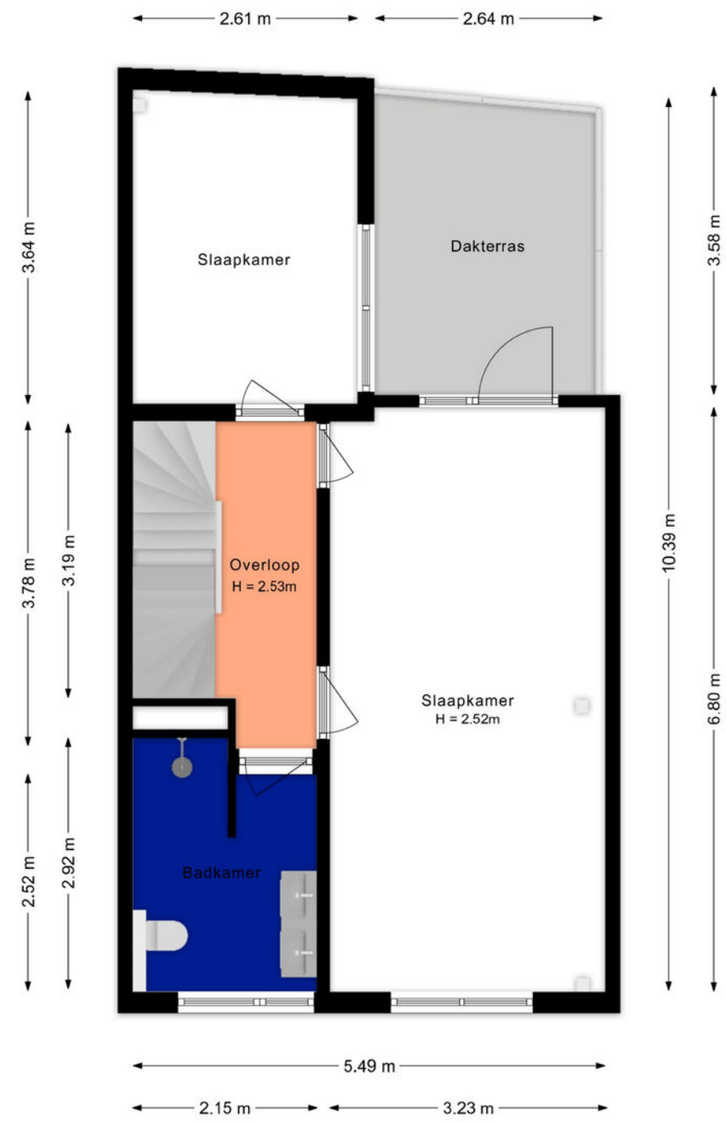
1e Verdieping

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

Plattegrond



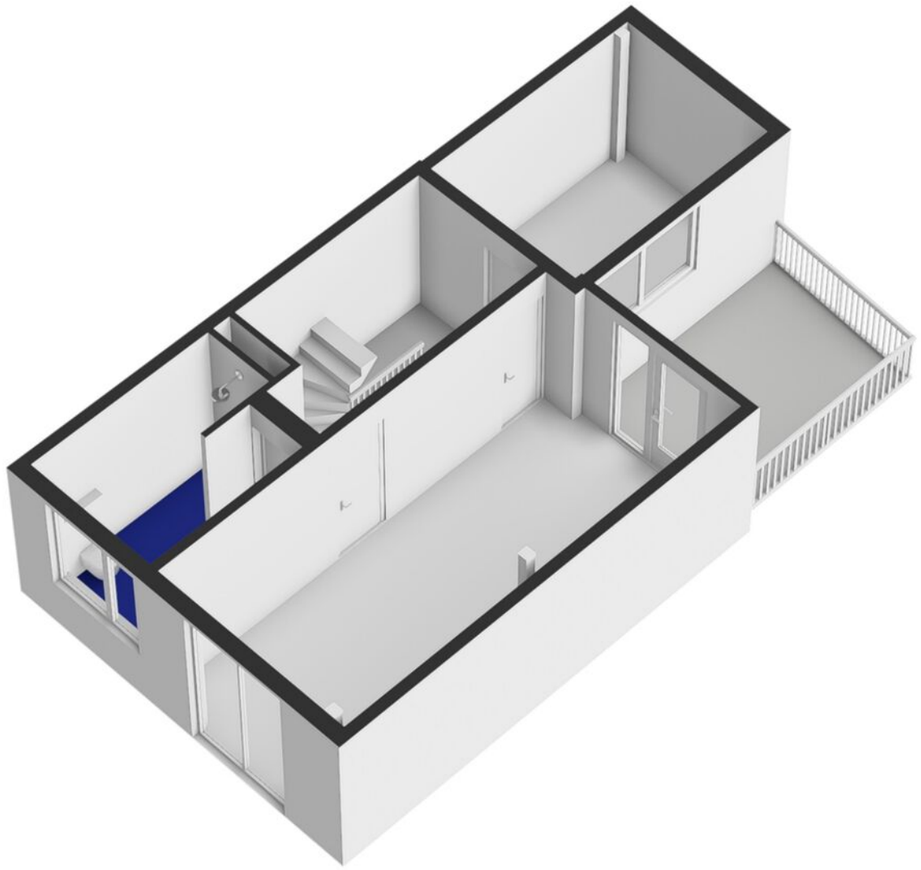
Plattegrond



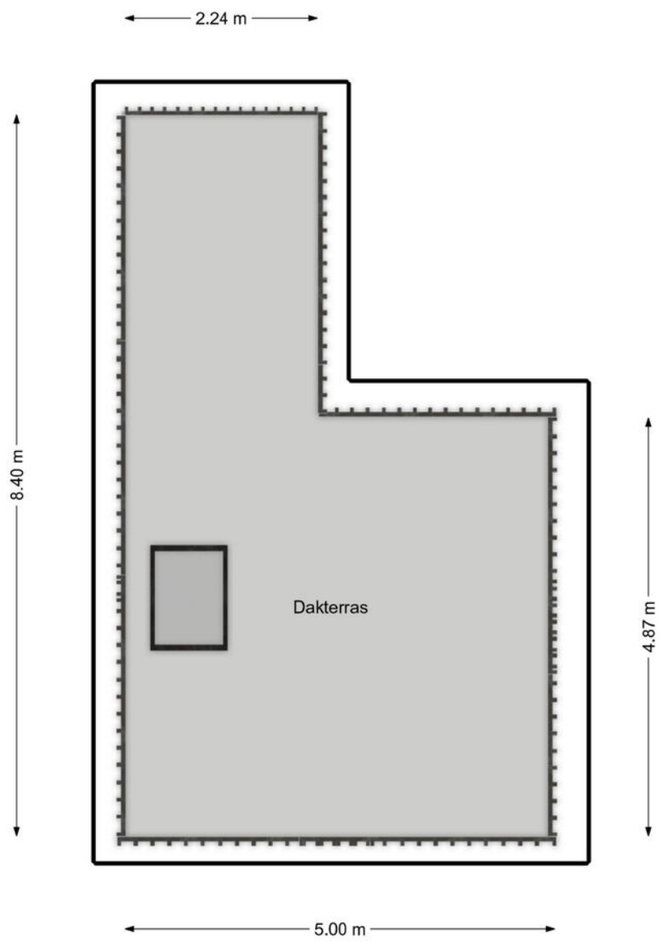
2e Verdieping

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

Plattegrond



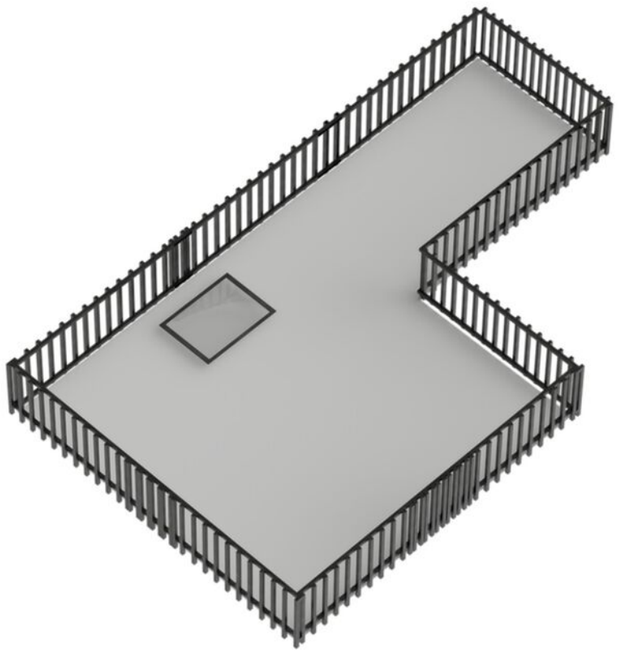
Plattegrond



Dakterras

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

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

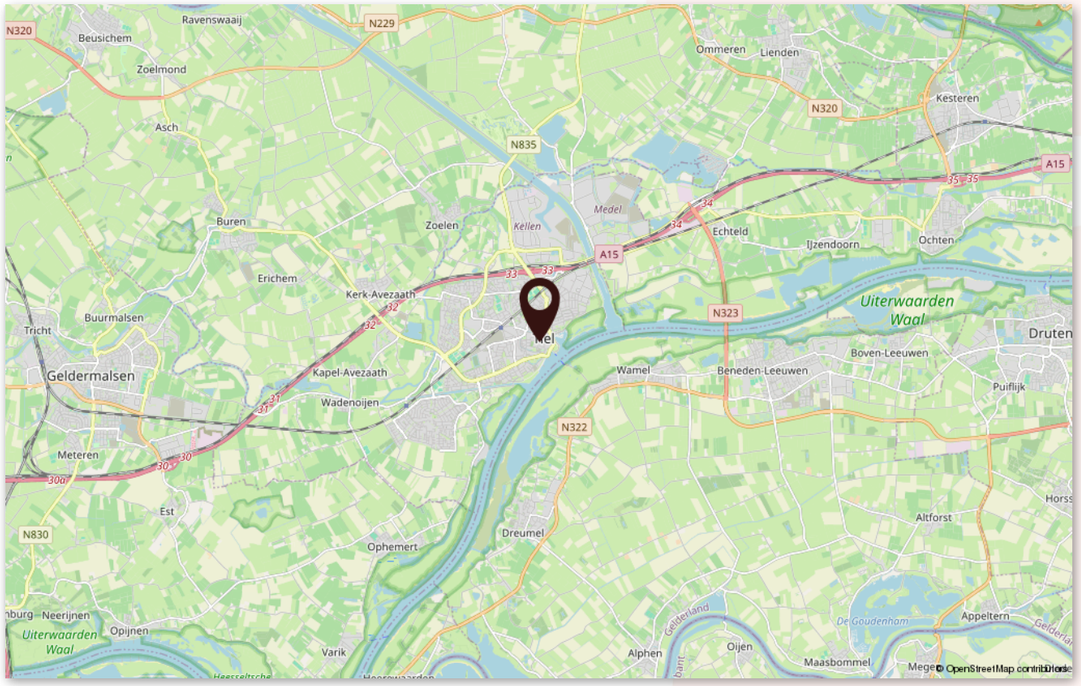
Kadastrale gemeente Tiel
Sectie E
Perceel 3527

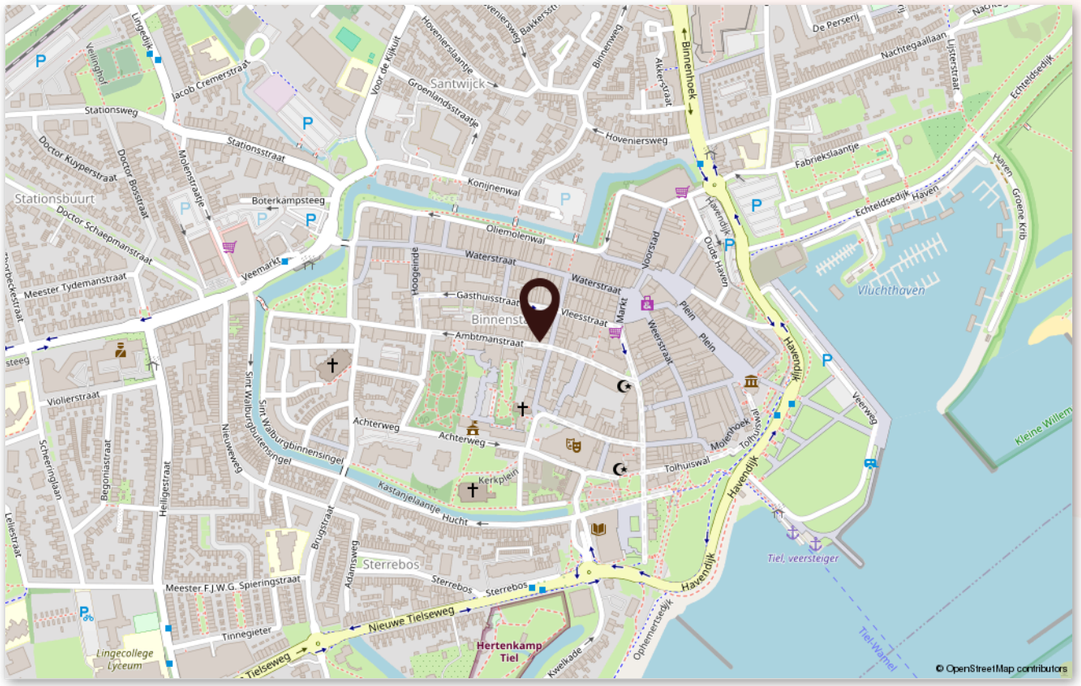
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

Locatie op de kaart





Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Kledingkasten slaapkamers			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Vitrages			x
Jaloezieen			x
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
PVC vloeren	x		
Interieur			
Designradiator(en)	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Wijnkoelkast	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel		x	
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Losse plantenbakken dakterras		x	
Buitenverlichting	x		
(Sier)hek	x		

Woon koppel

MAKELAARDIJ



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

woonkoppel.nl

NVM