

Woon koppel

MAKELAARDIJ



Flipje's Erf 22 A

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

28



Kenmerken

6



Foto's

9



Kenmerken van de woning

 203 m²

 980 m²

Vraagprijs	€ 1.100.000,- k.k.
Bouwjaar	2018
Woonoppervlakte	203 m ²
Externe bergruimte	37 m ²
Perceel	980 m ²
Inhoud	804 m ³
Aantal kamers	4 (3 slaapkamers)
Ligging	in centrum, in woonwijk

Energie label	A ++
Isolatie	volledig geïsoleerd

Verwarming	cv ketel
Warm water	cv ketel
Cv-ketel	(Eigendom)



Fraaie doorkijkhaard



Indrukwekkend ruim

Je denkt te weten wat je gaat zien. Totdat je binnenstapt. Want juist dát maakt deze villa zo bijzonder: achter iedere deur, iedere doorkijk en iedere ruimte zit weer iets waarvan je denkt: hé, dat had ik niet verwacht.

Midden in Tiel staat deze indrukwekkend ruime villa van nog geen acht jaar oud. Een woning die direct opvalt door haar formaat, maar vooral verrast door alles wat erachter schuilgaat. En dan hebben we het niet alleen over de ruimte. De ligging is namelijk net zo aantrekkelijk: midden in het centrum, met scholen, winkels en boodschappen op korte afstand. Even lopend de stad in, op de fiets naar school of snel je dagelijkse boodschappen doen? Hier zit je gewoon ontzettend praktisch.

Eenmaal binnen begint het verrassingseffect al in de royale entree. De living is heerlijk ruim en staat dankzij de grote tuindeuren direct in verbinding met buiten. En die doorkijkhaard? Die is niet alleen sfeervol, maar zorgt er ook voor dat de living en keuken met elkaar verbonden zijn zonder dat het één grote open ruimte wordt. Zo heeft iedere plek zijn eigen sfeer.

En dan die keuken. Een flinke ruimte vraagt om een keuken van formaat en die is er gekomen. Een royaal werkblad, een groot eiland, veel kastruimte en een uitstraling die helemaal klopt. Hier sta je niet afgezonderd te koken, maar blijf je gewoon onderdeel van het gesprek. Precies zoals een moderne keuken bedoeld is.

Ook achter de schermen is goed nagedacht. De praktische bijkeuken is namelijk volledig meegenomen in het ontwerp van de woning. Daardoor is dit veel meer dan alleen een bergruimte: met wat aanpassingen maak je hier bijvoorbeeld een kantoor, salon of andere werkruimte aan huis. En voor nu? Een heerlijke praktische plek met veel bergruimte.

En dan naar buiten. Hier wordt het XXL-verhaal pas echt duidelijk. Het perceel loopt niet alleen diep, maar ook ver door naar de zijkant. Daardoor ontstaat een verrassend grote en speels ingedeelde buitenruimte. Een royale overkapping vormt de verbinding tussen het huis, de tuin en het zijterrein. En daar ligt misschien wel dé verrassing van deze villa: een fantastisch zwembad, gewoon bij je eigen huis.

Maar alsof dat nog niet genoeg is, heeft deze buitenruimte nóg een troef. Je hebt hier namelijk gewoon je eigen café. Een sfeervolle bar, een eigen toilet én airconditioning maken dit tot een plek waar je met gemak lange zomeravonden doorbrengt, vrienden ontvangt of na een duik in het zwembad nog gezellig blijft hangen. Feestje? Voetbalavond? Verjaardag? Of gewoon lekker met een drankje aan de bar terwijl de kinderen zwemmen? Hier hoeft niemand naar huis.

Ook beneden is het verrassend ruim. Een extra slaapkamer of werkkamer maakt de begane grond compleet. Oorspronkelijk was er ruimte voor meerdere slaapkamers op de verdieping, maar bewust is gekozen voor twee écht royale slaapkamers. En dat merk je. Hier past met gemak een king-size bed én een flinke inloopkast.

Boven vind je daarnaast een technische ruimte, separaat toilet en een badkamer waar je u tegen zegt. Ruim, luxe en helemaal passend bij het formaat van deze woning.



Scan de QR-code
voor de video





Samenvattend

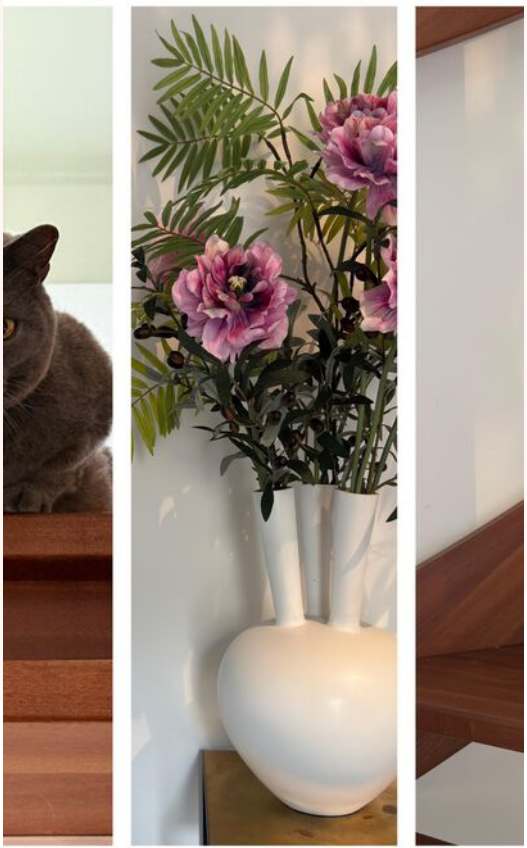
- imposante vrijstaande villa
- bouwjaar 2018
- 203 m2 woongeluk
- 16 m2 overige inpandige ruimte
- perceel 980 m2
- XXL woning
- uitstraling
- luxe, verwarmd zwembad
- eigen cafe/bar
- royale overkapping
- woonkeuken met kookeiland
- slaap-/werkkamer op de begane grond
- vloerverwarming
- mogelijkheid voor kantoor/werkruimte aan huis
- luxe badkamer
- in de stad
- voorzieningen in de directe omgeving
- 30 zonnepanelen (eigendom)











Het goede leven

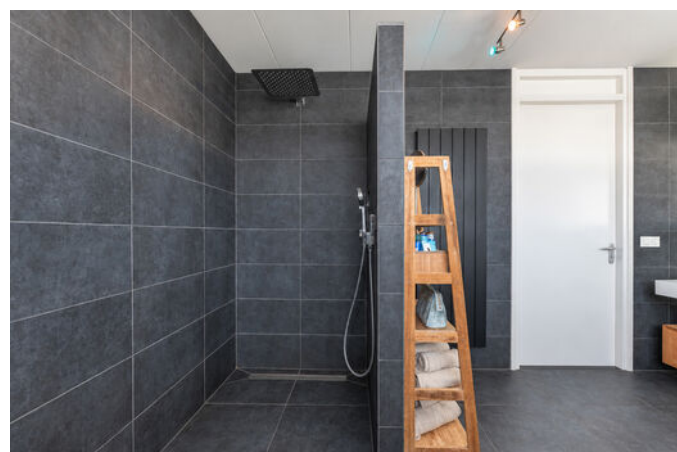
En misschien is dát uiteindelijk precies de kracht van deze villa. Het is niet alleen een groot huis. Het is een huis dat steeds weer iets extra's laat zien. De woning is nog geen acht jaar oud en daarmee gebouwd volgens de bouwnormen van nu. Duurzaamheid en energiezuinig wonen zijn hier dan ook vanzelfsprekend onderdeel van het ontwerp. De woning heeft energielabel A++, waardoor je naast heel veel wooncomfort ook profiteert van een energiezuinige basis.

Tip: bekijk ook onze video. In deze video krijg je de kans om nog meer informatie en indrukken op te doen over deze bijzondere woning en locatie. Jochem 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.

Bij ons op kantoor noemen we dit het goede leven XXL-huis. Niet omdat het alleen maar groot is, maar omdat hier opvallend veel klopt. De ruimte, de luxe, de ligging, de mogelijkheden én die heerlijke verrassing die je pas echt ervaart wanneer je hier rondloopt.

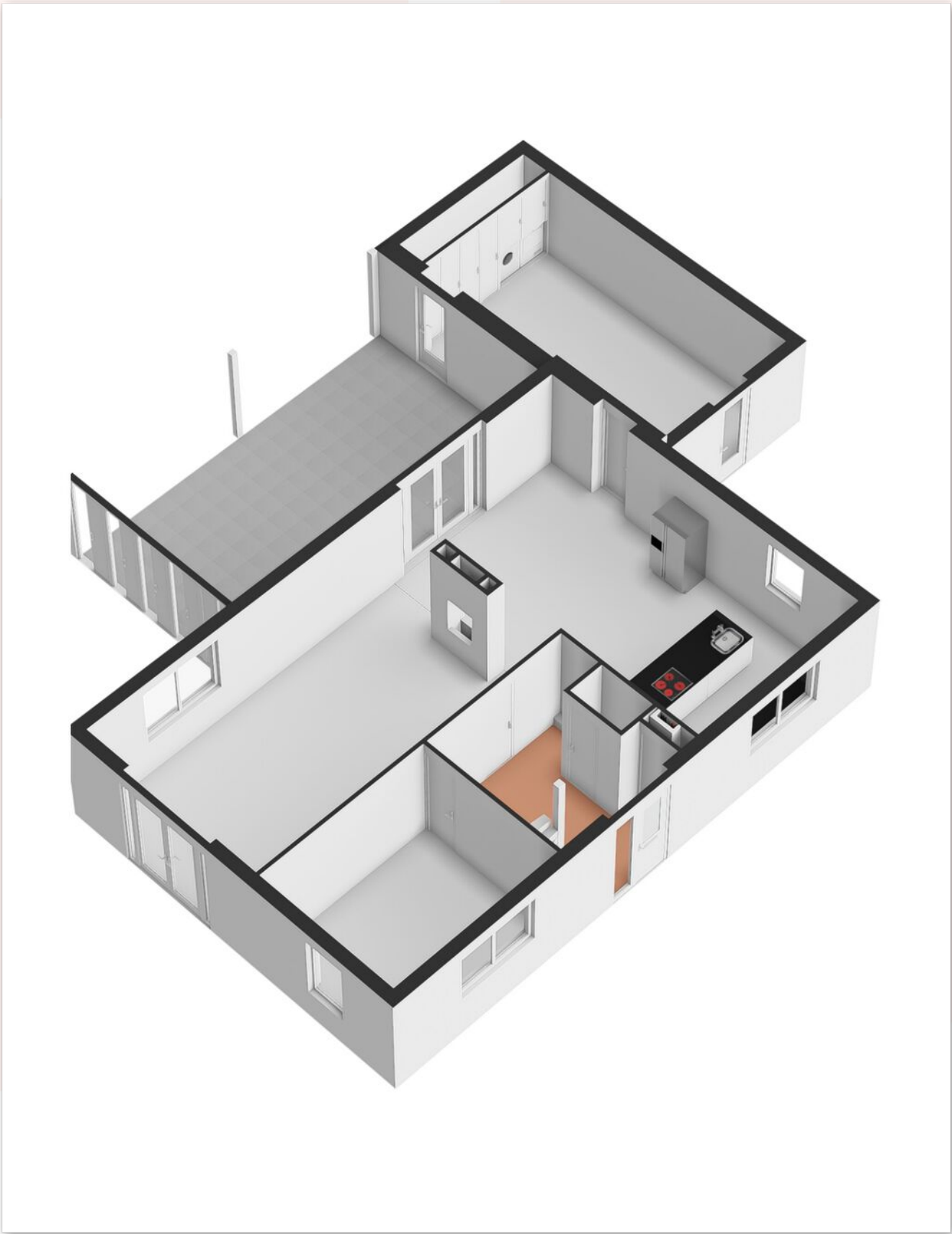
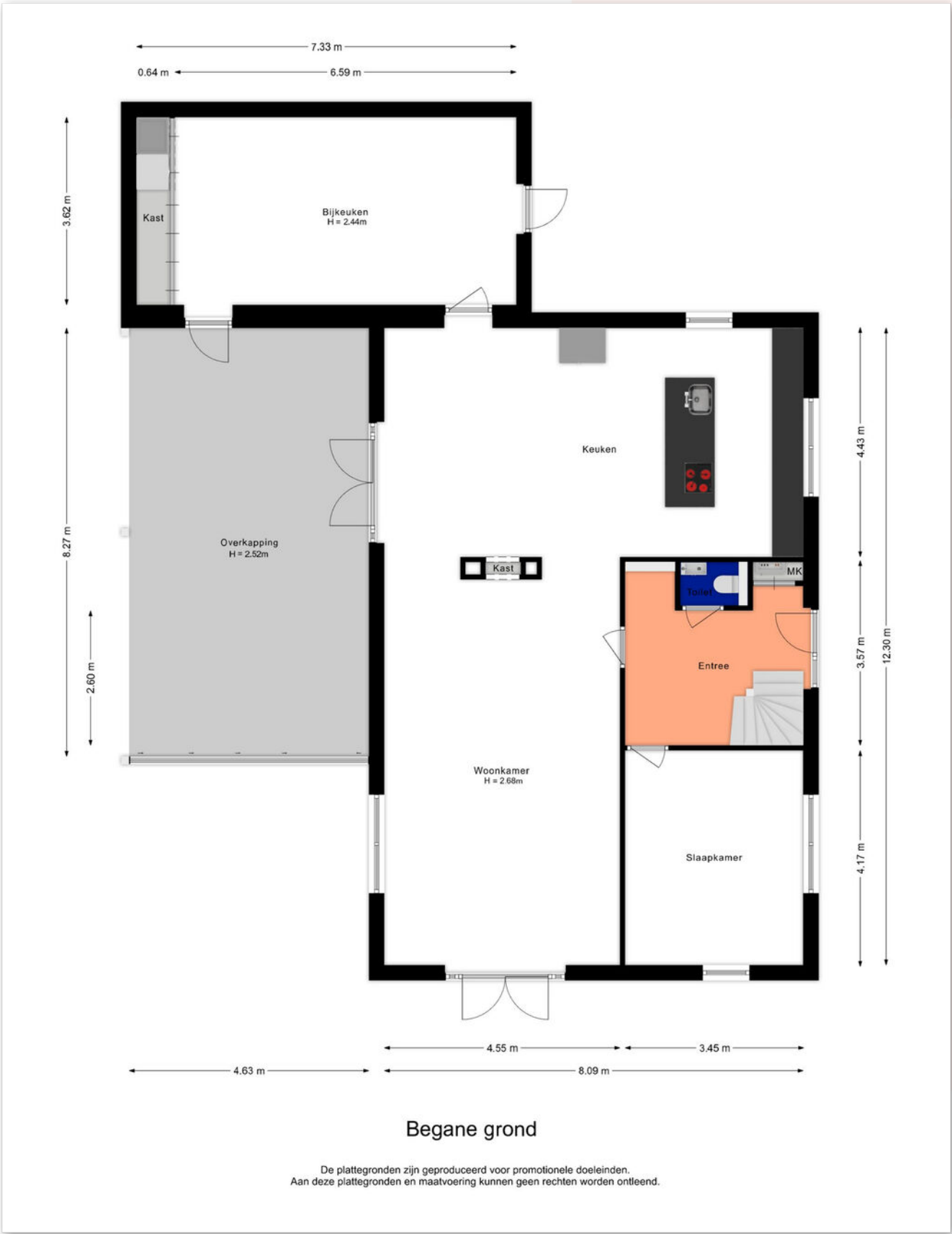






Plattegrond

Plattegrond



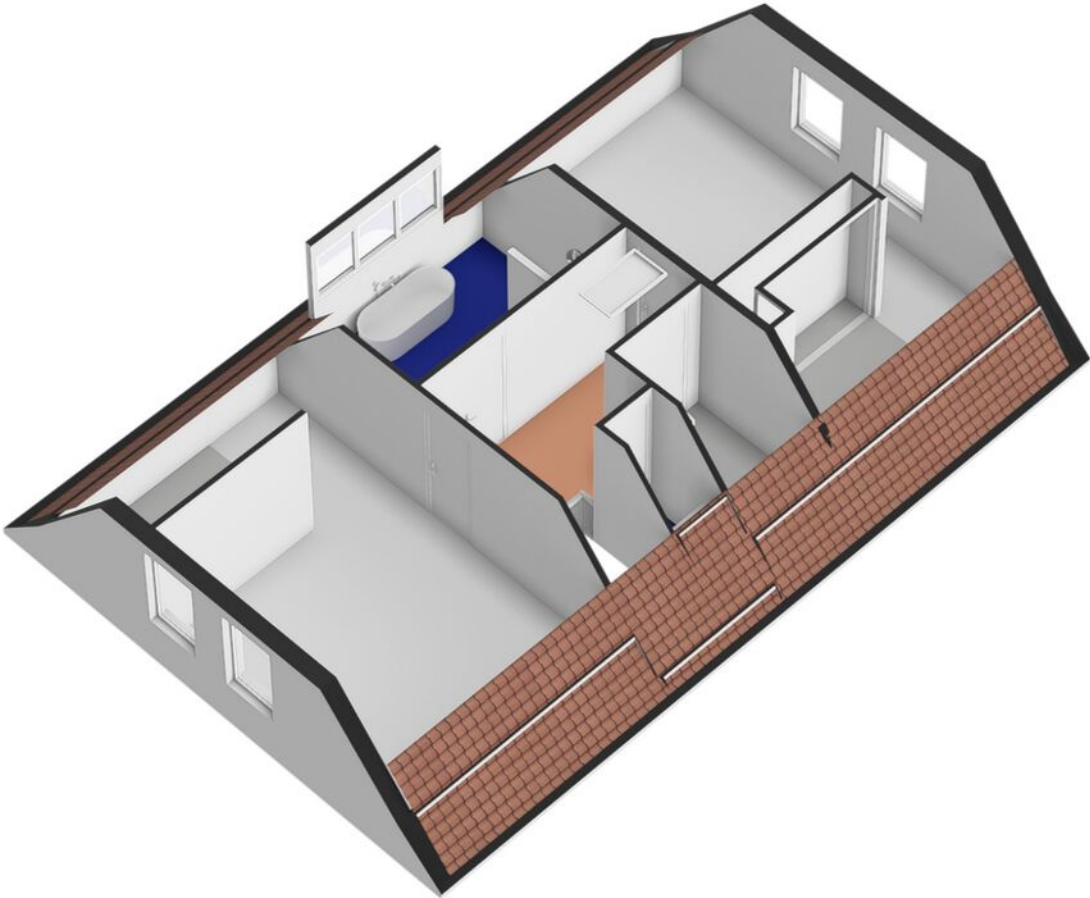
Plattegrond



1e Verdieping

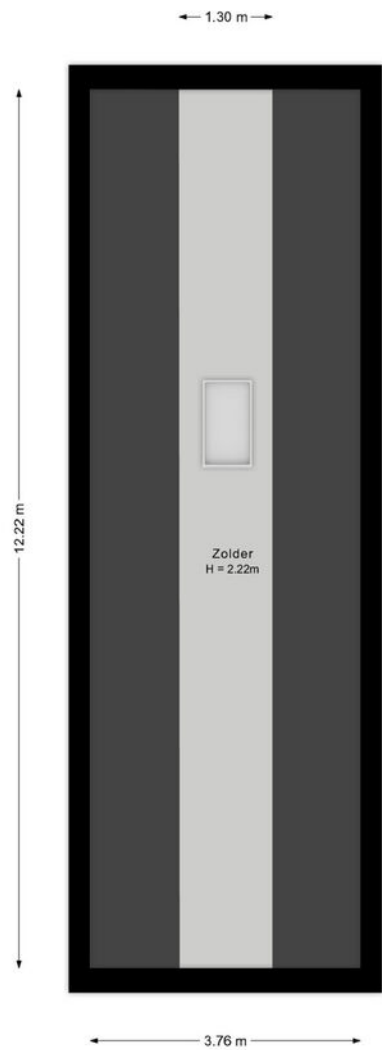
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



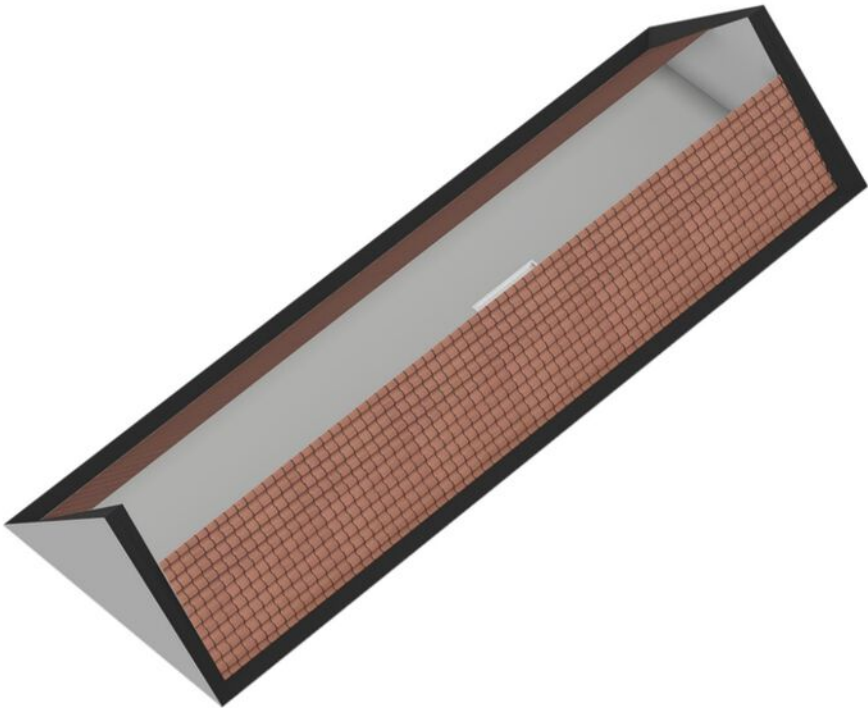
Plattegrond

Plattegrond

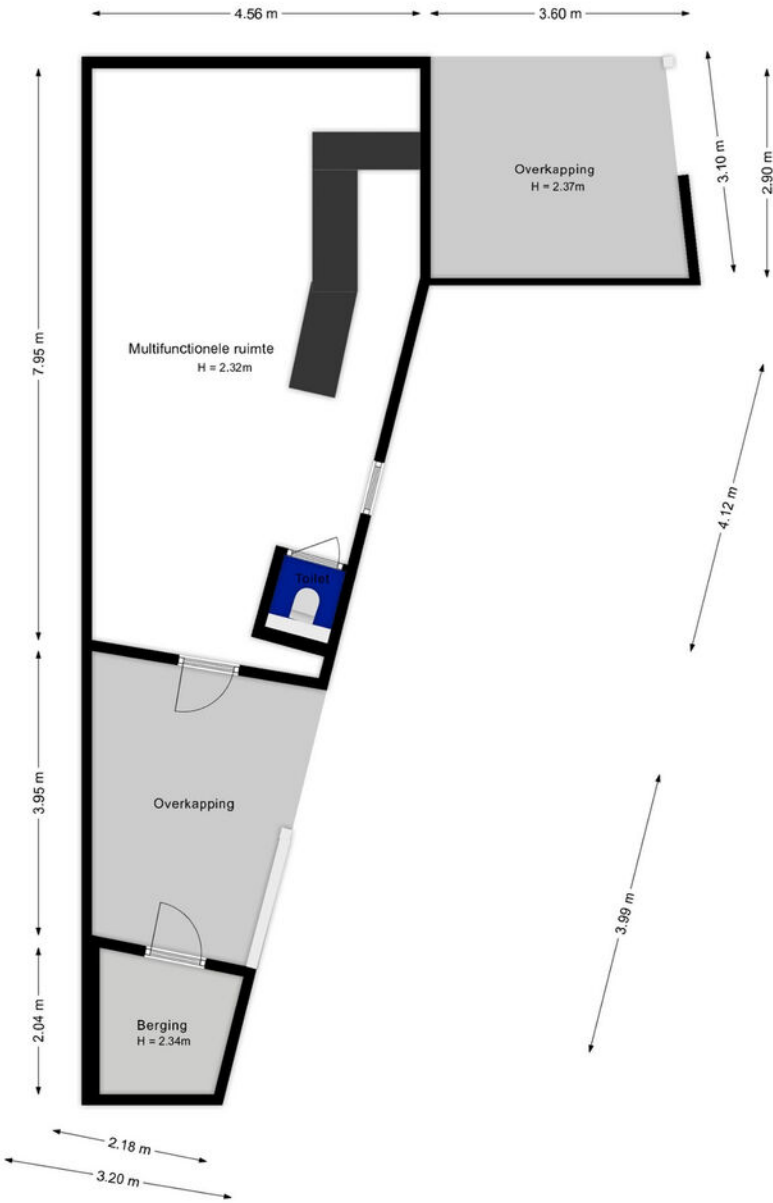


Zolder

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



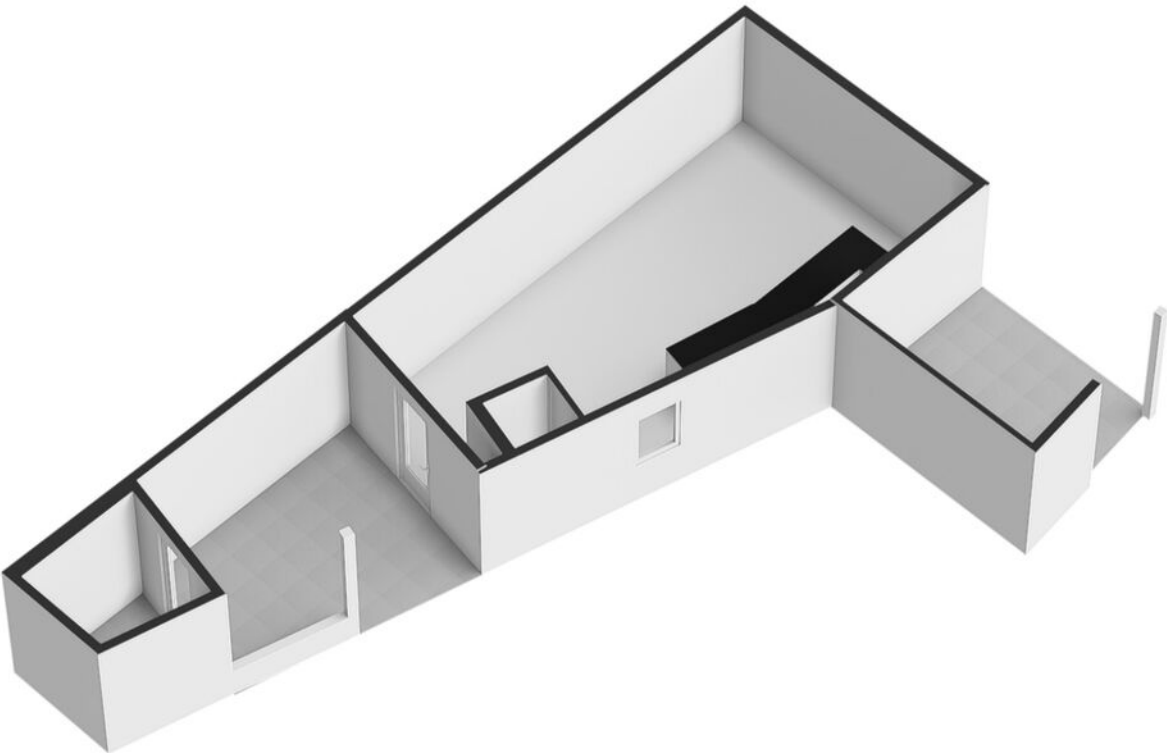
Plattegrond



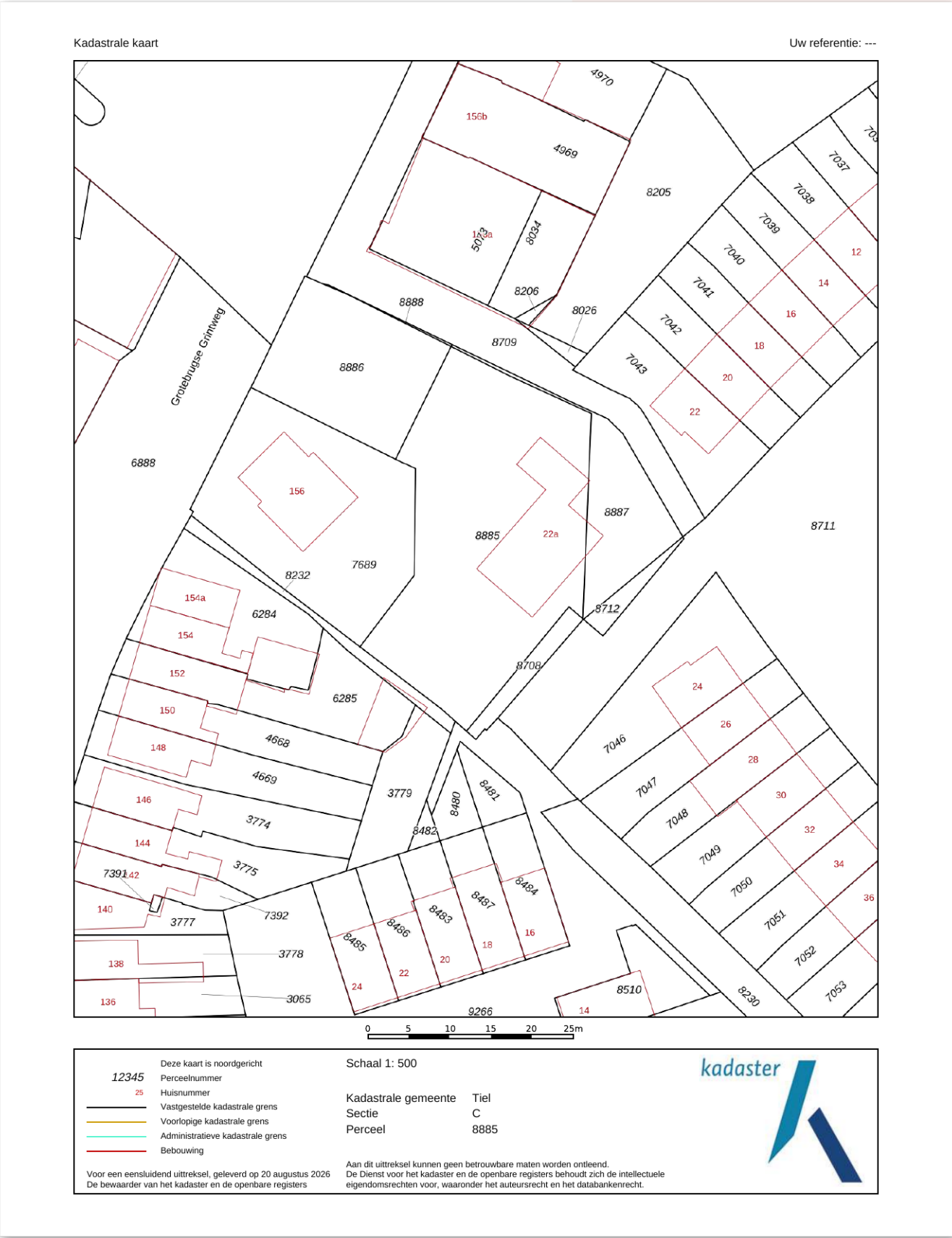
Bijgebouw

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

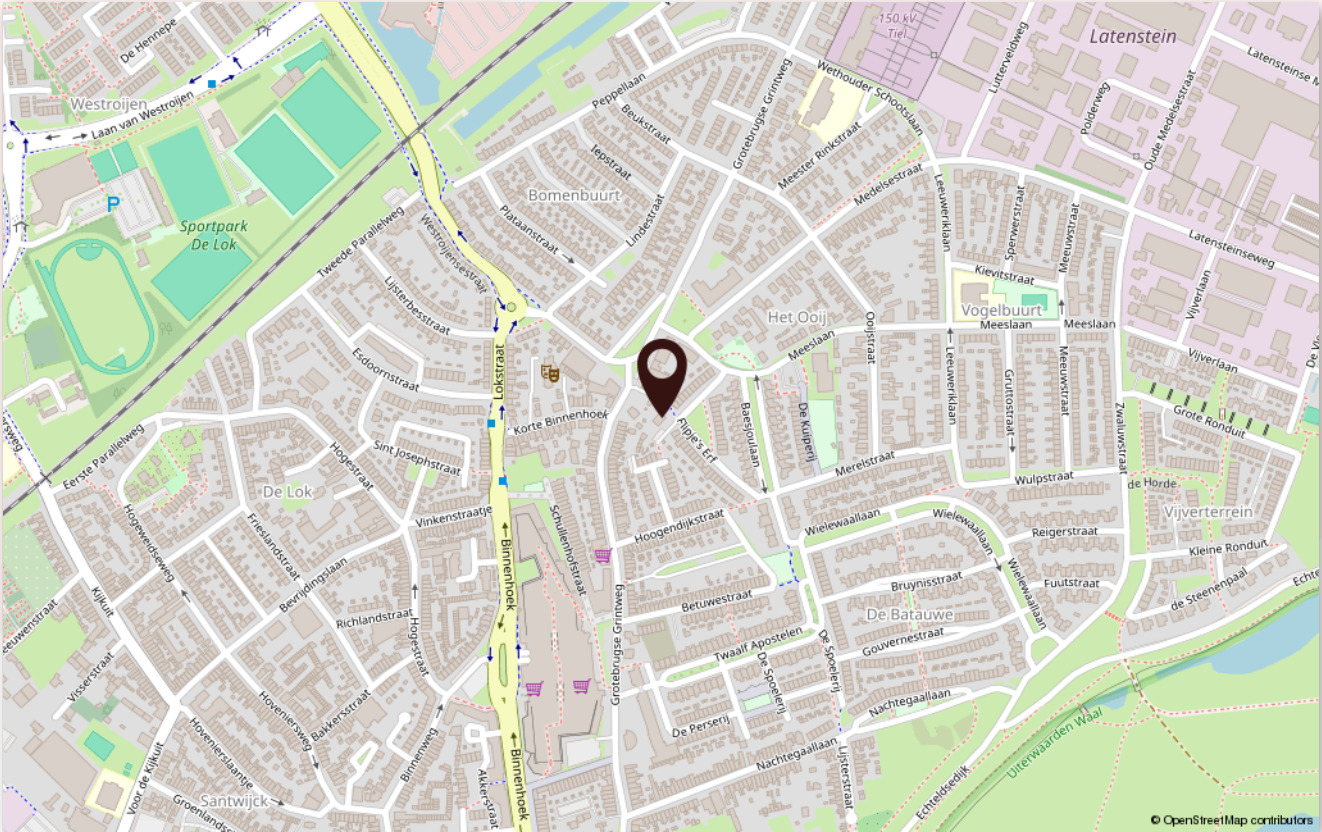
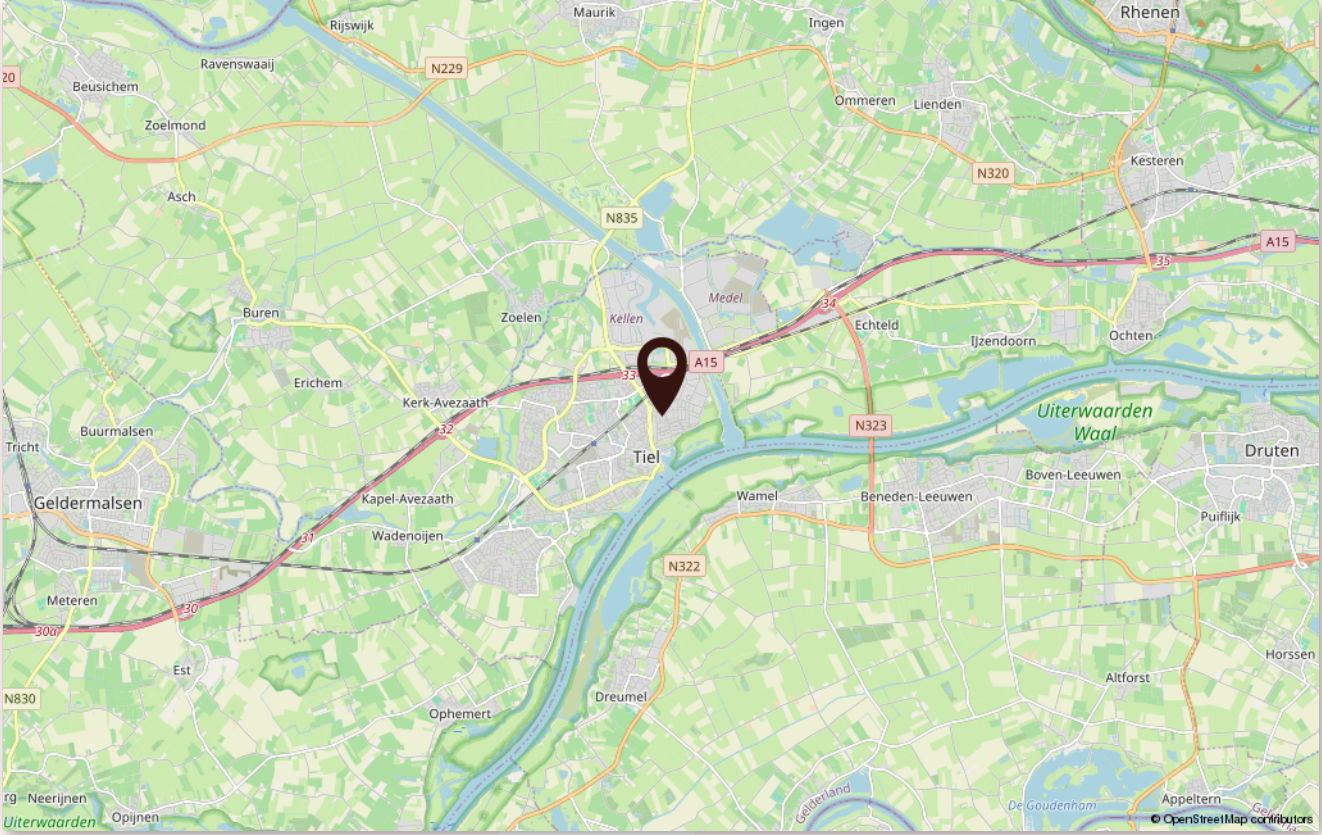
Plattegrond



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		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Designradiator(en)	x		
Overige			
Spiegelwanden	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Quooker	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherf)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
Rolluiken	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bepanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
(Sier)hek	x		



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