

# Woon koppel

MAKELAARDIJ



## Akelei 12

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.

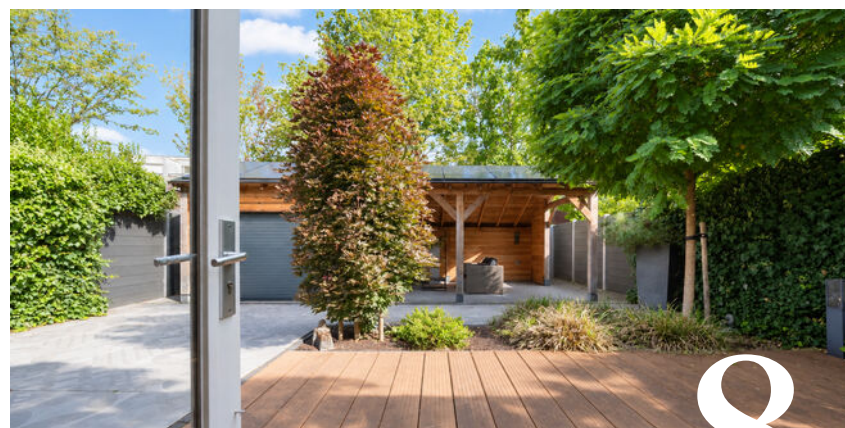
**Woon  
koppel**  
MAKELAARDIJ

**Benieuwd naar  
de woning?  
Kijk snel verder!**



Woonkoppel

2



Omschrijving

8



Plattegrond

29



Kenmerken

6



Foto's

9



# Kenmerken van de woning

 173 m<sup>2</sup>

 328 m<sup>2</sup>

|                                        |                           |
|----------------------------------------|---------------------------|
| <b>Vraagprijs</b>                      | € 648.000,- k.k.          |
| <b>Bouwjaar</b>                        | 1997                      |
| <b>Woonoppervlakte</b>                 | 173 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gebouwgebonden<br/>buitenruimte</b> | 9 m <sup>2</sup>          |
| <b>Externe bergruimte</b>              | 11 m <sup>2</sup>         |
| <b>Perceel</b>                         | 328 m <sup>2</sup>        |
| <b>Inhoud</b>                          | 590 m <sup>3</sup>        |
| <b>Aantal kamers</b>                   | 4 (3 slaapkamers)         |
| <b>Ligging</b>                         | in woonwijk, open ligging |

|                     |                                                                                           |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Energielabel</b> | A                                                                                         |
| <b>Isolatie</b>     | dakisolatie, muurisolatie,<br>vloerisolatie, dubbel glas,<br>volledig geïsoleerd, hr glas |

|                   |                                   |
|-------------------|-----------------------------------|
| <b>Verwarming</b> | cv ketel                          |
| <b>Warm water</b> | cv ketel                          |
| <b>Cv-ketel</b>   | Remeha Avanta (2024,<br>Eigendom) |



Stijlvolle overkapping



# Verrassende details

Ruimte. Licht. Vormgeving. En vooral: een huis waar écht over is nagedacht. Aan een van de breedst opgezette lanen van Passewaaij staat deze opvallend vormgegeven woning van ruim 170 m². Geen standaard rechthoek-rechtaan huis, maar een architectonisch geheel met speelse lijnen, grote raampartijen en verrassende details. En dat voel je meteen zodra je binnenkomt.

De brede laan, de volwassen bomen en de groene strook voor de deur geven de woning niet alleen een prettige uitstraling, maar zorgen ook voor dat extra beetje ruimtegevoel. Parkeren? Dat doe je gewoon op eigen terrein. Wel zo makkelijk.

Eenmaal binnen valt direct op hoe verzorgd alles is. De hal is praktisch én speels vormgegeven en brengt je naar het hart van het huis: de royale woonkeuken. Dankzij de uitbouw is hier verrassend veel ruimte ontstaan. Een groot spoeleiland vormt het middelpunt van de keuken. Terwijl jij staat te koken, houd je gewoon contact met de kinderen of je gasten. En met zoveel kastruimte hoef je hier ook niet snel op zoek naar een extra opbergplek.

In de woonkeuken is ruimte genoeg voor een enorme familietafel. Eten, borrelen, spelletjes doen, huiswerk maken of nog even de laptop openklappen: dit is zo'n plek waar iedereen vanzelf samenkomt. En ondertussen kijk je heerlijk uit over de tuin.

In de living aan de voorzijde komt de bijzondere architectuur van de woning echt tot leven. De grote raampartijen brengen het groen van de laan letterlijk naar binnen en zorgen voor een mooie verbinding met buiten. Tegelijkertijd kun je de living met moderne glazen schuifdeuren van de woonkeuken scheiden. Open wanneer je wilt, wat meer afgesloten als daar behoefte aan is.

Ook hier zit de kracht in de details. De strakke lijnen, de fraai geïntegreerde verlichting, de grote raampartijen die van boven naar beneden doorlopen en de verrassende vormen in het interieur laten zien dat hier niet zomaar een huis is neergezet. Er is over iedere ruimte en ieder detail nagedacht. Het resultaat? Een moderne, verzorgde living die tegelijkertijd warm en verrassend aanvoelt.

Die aandacht voor kwaliteit stopt niet bij de achterdeur. De tuin is strak en verzorgd en achter op het perceel is een stijlvolle overkapping gerealiseerd. Mooie materialen, een chique uitstraling en vooral: een plek waar je in ieder seizoen lekker kunt zitten. Daarnaast is er een praktische berging met automatische roldeur. Motor, fietsen of andere spullen? Zet ze maar binnen.

Op de eerste verdieping gaat diezelfde lijn gewoon verder. Twee royale slaapkamers geven je alle ruimte en er zijn praktische bergruimtes slim verwerkt. Wil je liever drie slaapkamers op deze verdieping? Ook dat kan. Er zijn plattegronden beschikbaar voor een relatief eenvoudige aanpassing.

De badkamer is modern en verzorgd en dan hebben we de bovenste woonlaag nog niet gehad. Daar bevindt zich de studio. Een heerlijke extra ruimte die je alle kanten op kunt gebruiken: als derde slaapkamer, werkplek, hobbyruimte of misschien wel jouw eigen plek om je even terug te trekken.



Scan de QR-code  
voor de video

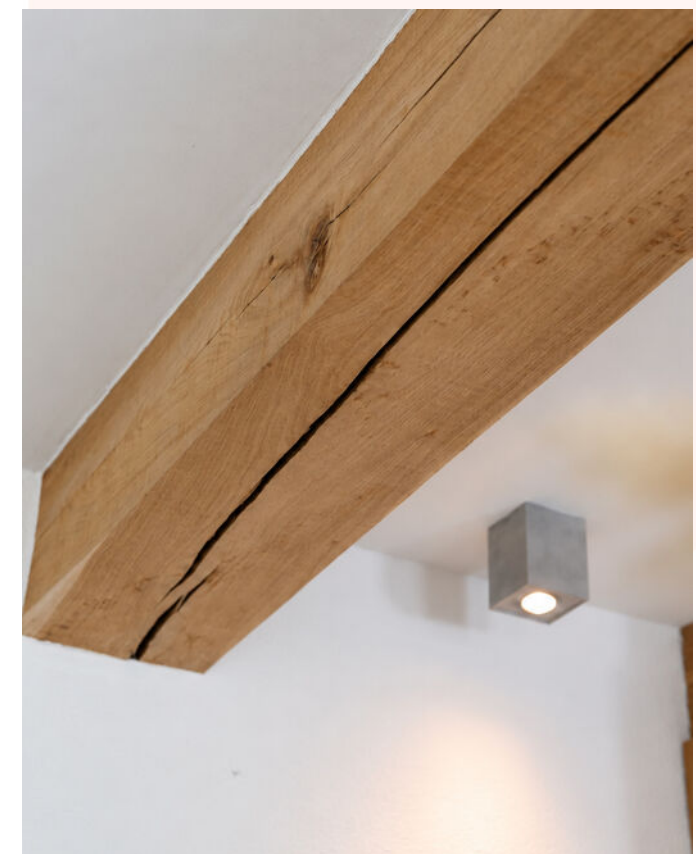




## Samenvattend

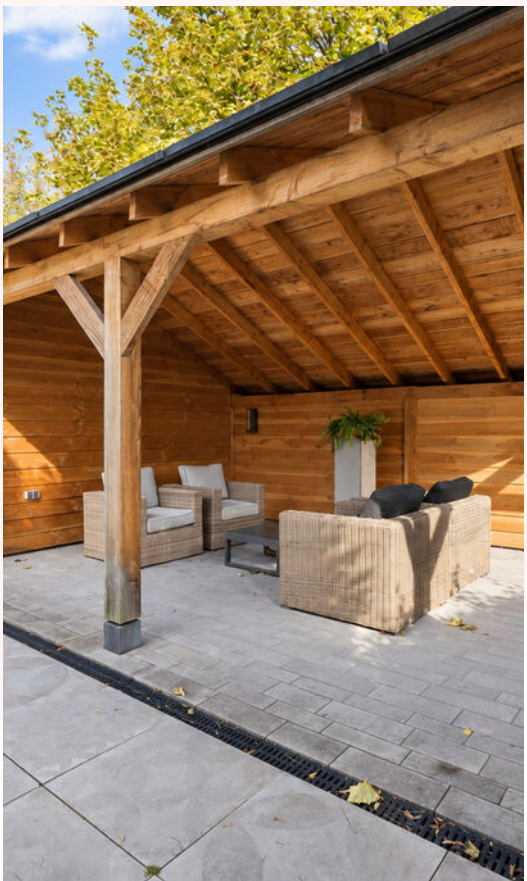
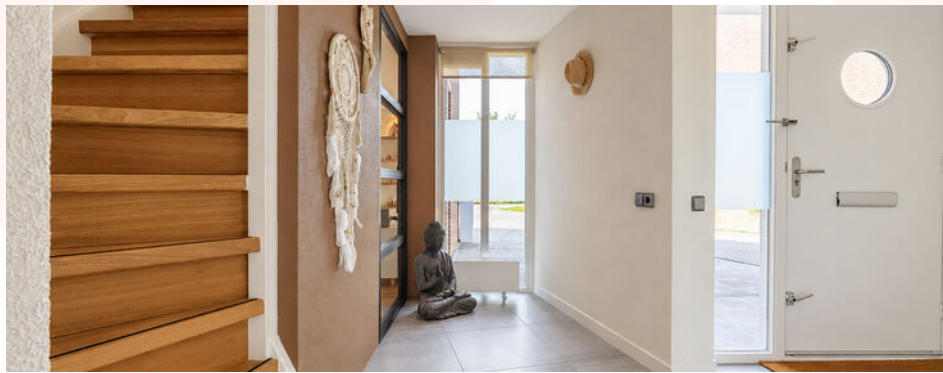
- fraai vormgegeven twee-onder-één-kapwoning
- aan mooie laan in Passewaaij
- 173 m2 woonoppervlakte
- parkeren op eigen terrein
- hoog afwerkingsniveau
- royale uitbouw
- woonkeuken
- stalen deuren
- zonnig dakterras
- fraaie tuin met luxe overkapping (2023)
- 3 slaapkamers, mogelijkheid tot 4
- op loopafstand van voorzieningen
- goed geïsoleerd
- energielabel A!











# Dakterras met uitzicht

En dan dat dakterras. Hier kijk je heerlijk over Passewaaij en de groene laan uit. Je hebt de levendigheid van de wijk, maar zodra je hier zit, voelt het vooral als jouw eigen plek. Zonnetje erbij, drankje in de hand en klaar.

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

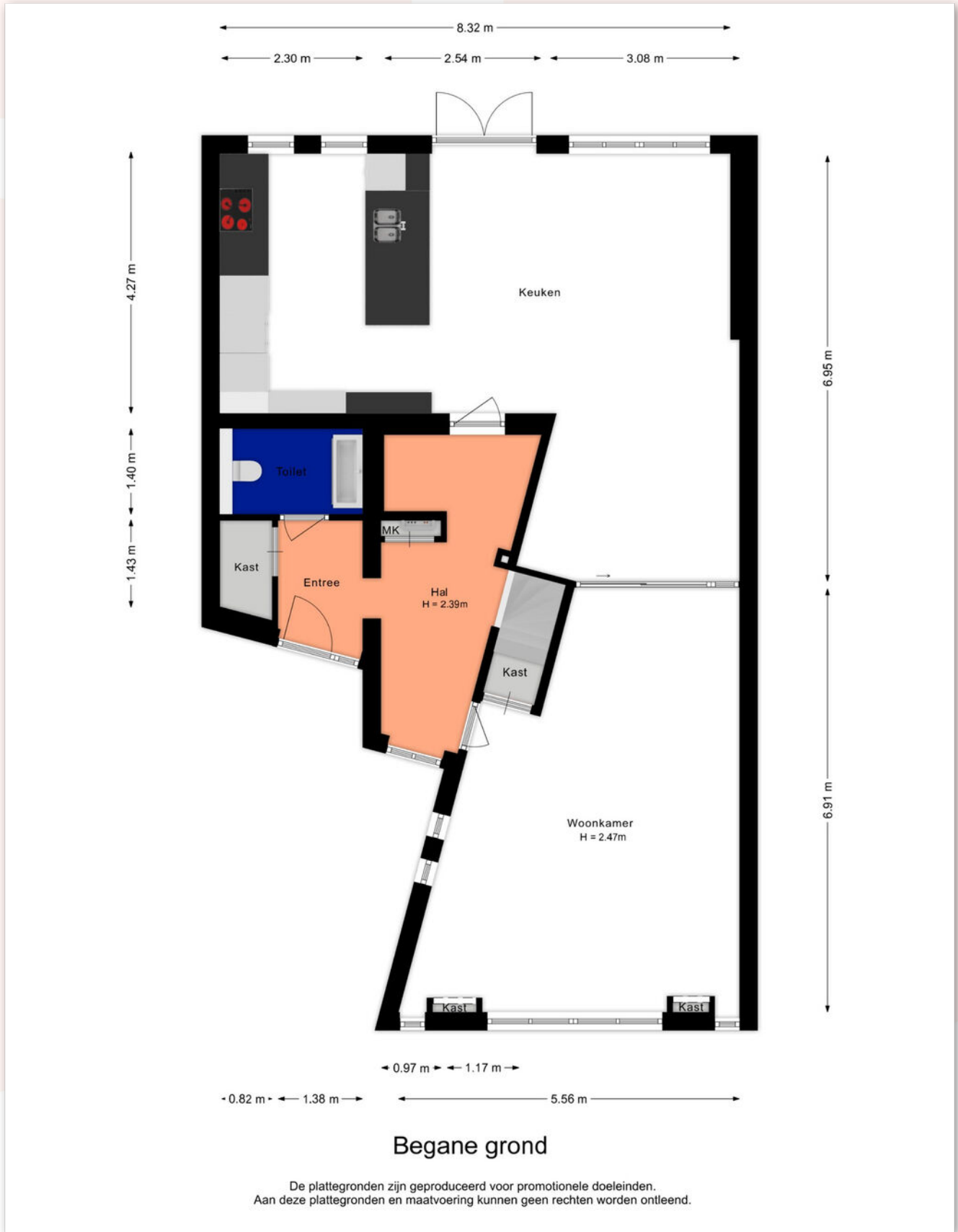
Dit is een huis voor mensen die houden van ruimte, licht en een eigentijdse uitstraling, maar vooral voor mensen die oog hebben voor detail. Een woning die niet standaard is, zonder ingewikkeld te willen doen. Gewoon ontzettend goed bedacht, perfect onderhouden en gemaakt voor het dagelijks leven. Misschien is dit precies jouw match!



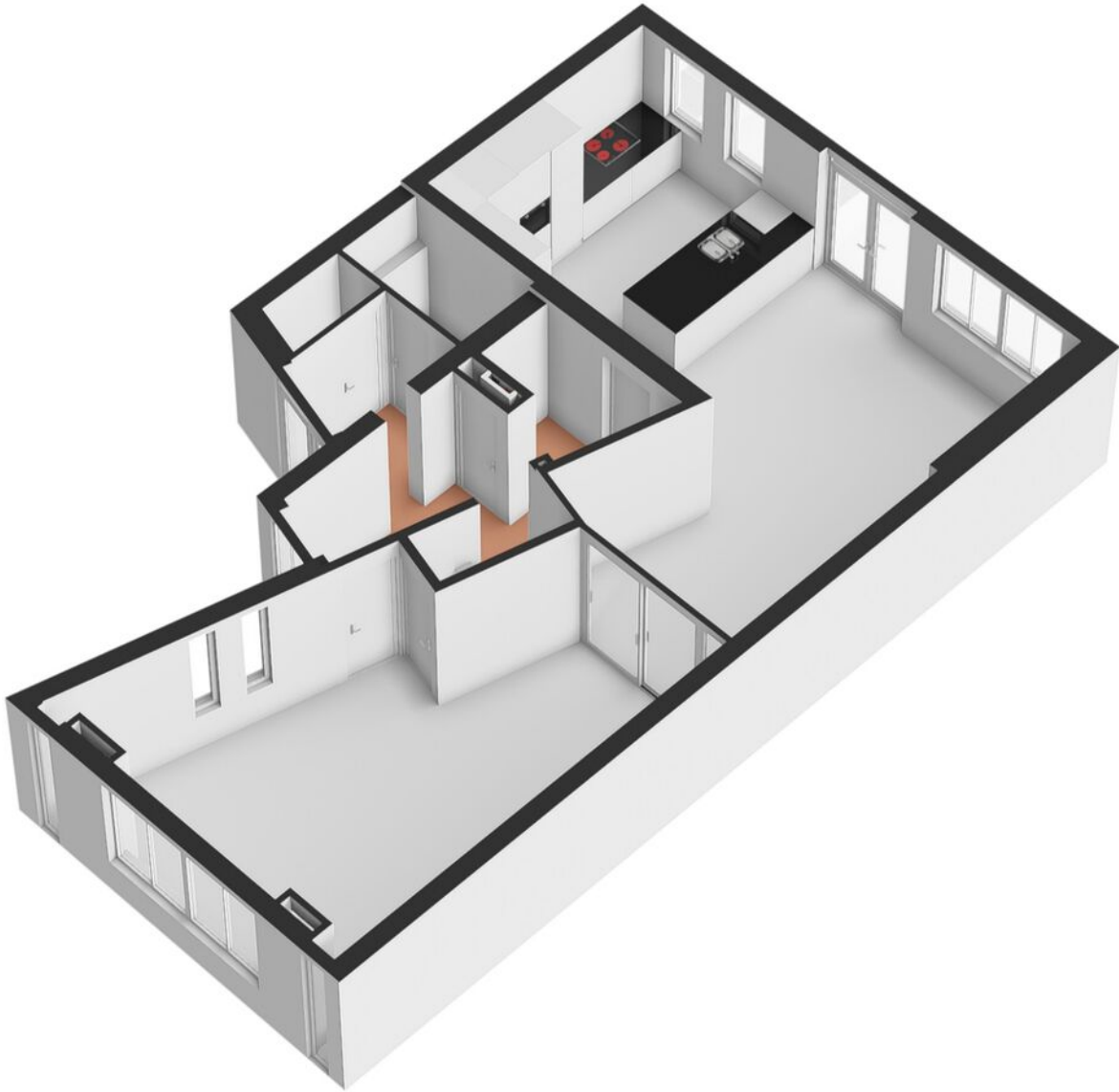




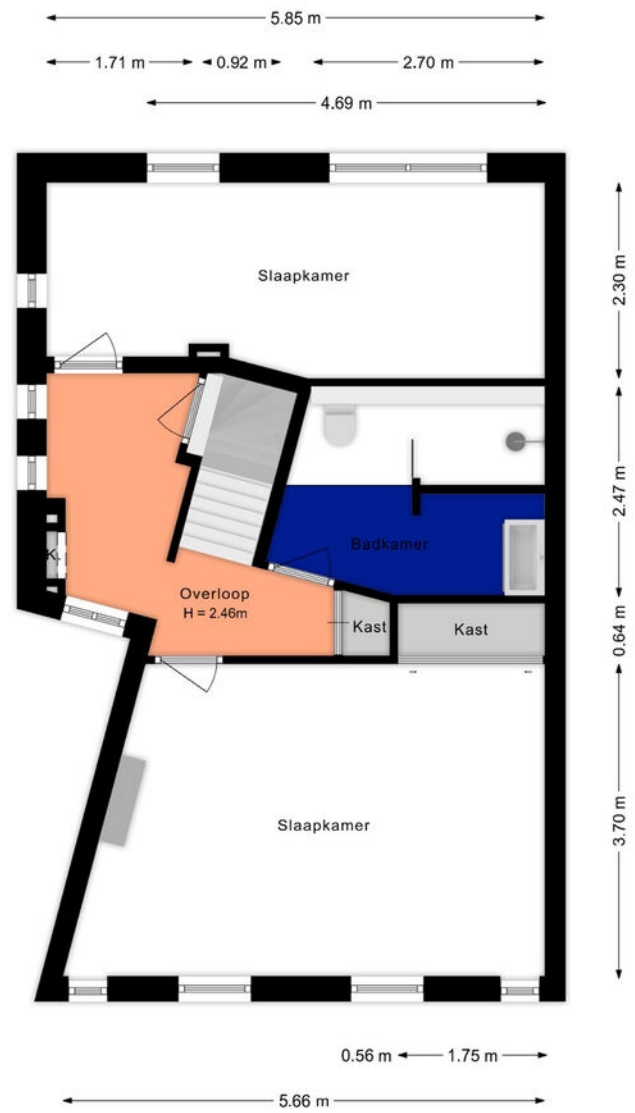
Plattegrond



# Plattegrond



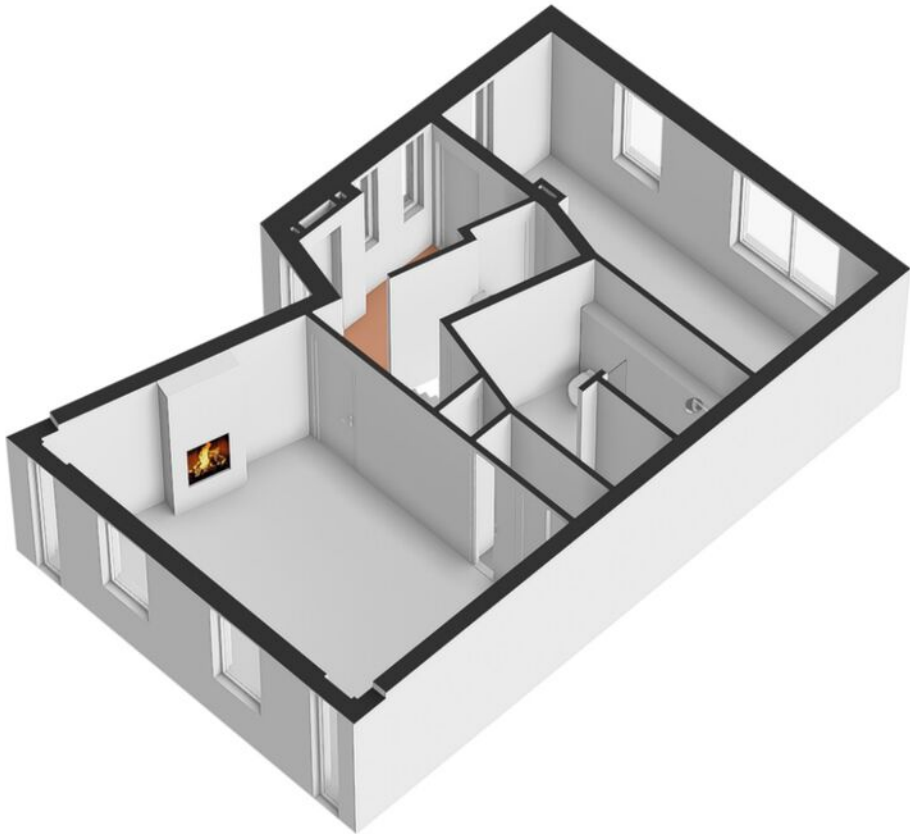
# Plattegrond



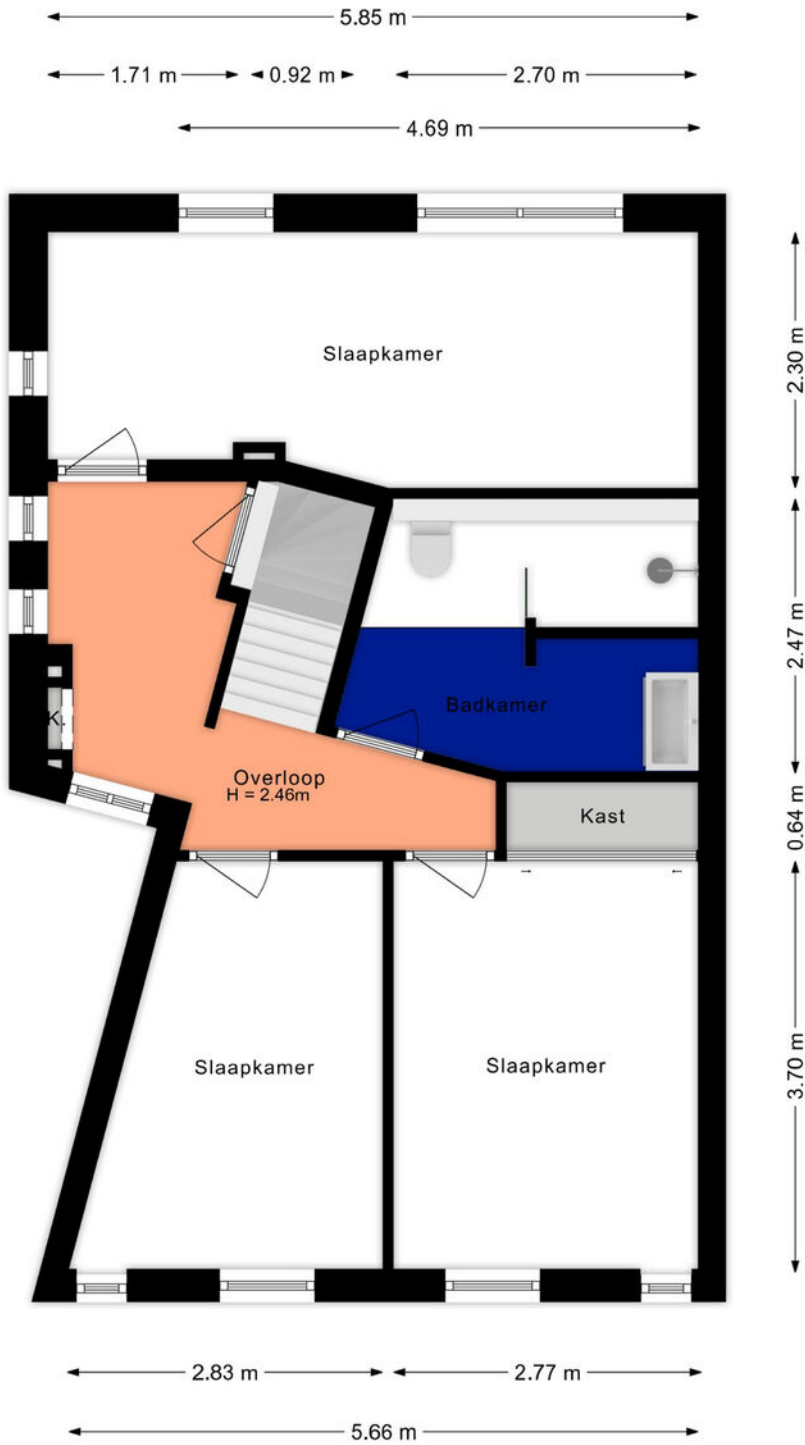
1e Verdieping

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

# Plattegrond



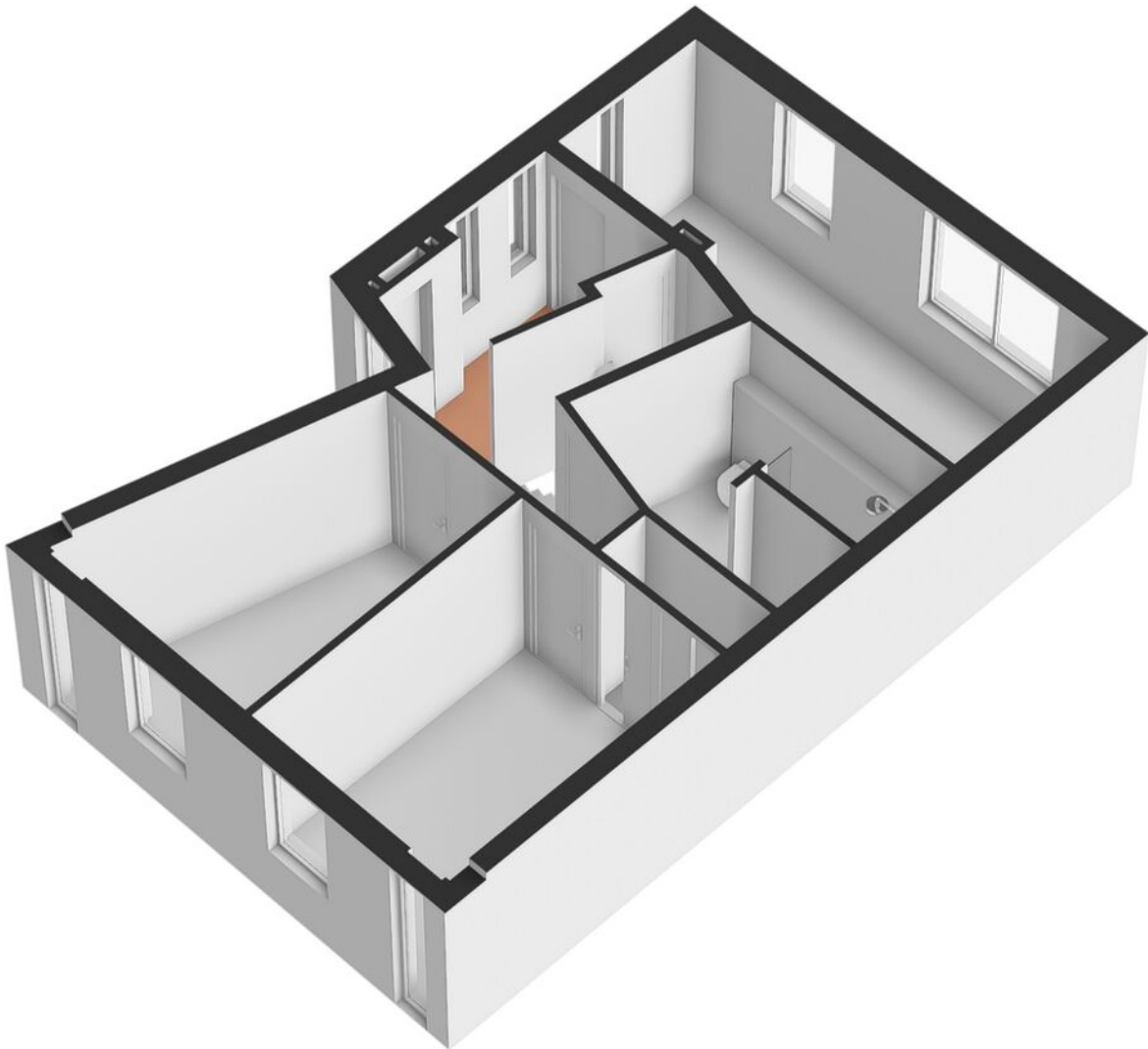
# Plattegrond



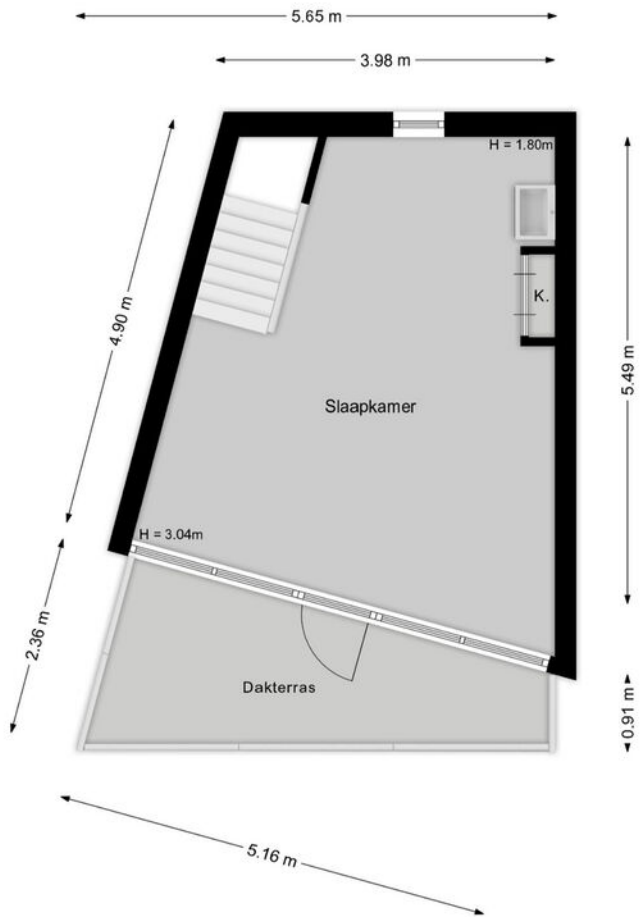
1e Verdieping optie

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

# Plattegrond



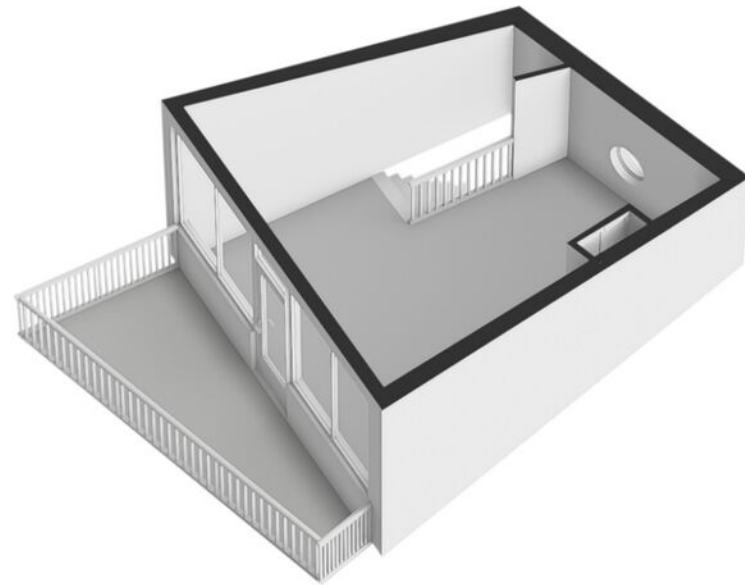
# Plattegrond



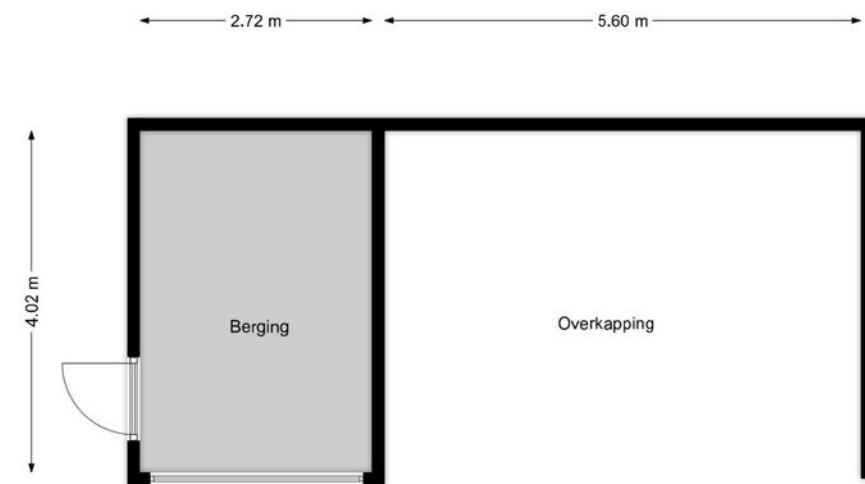
2e Verdieping

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

# Plattegrond



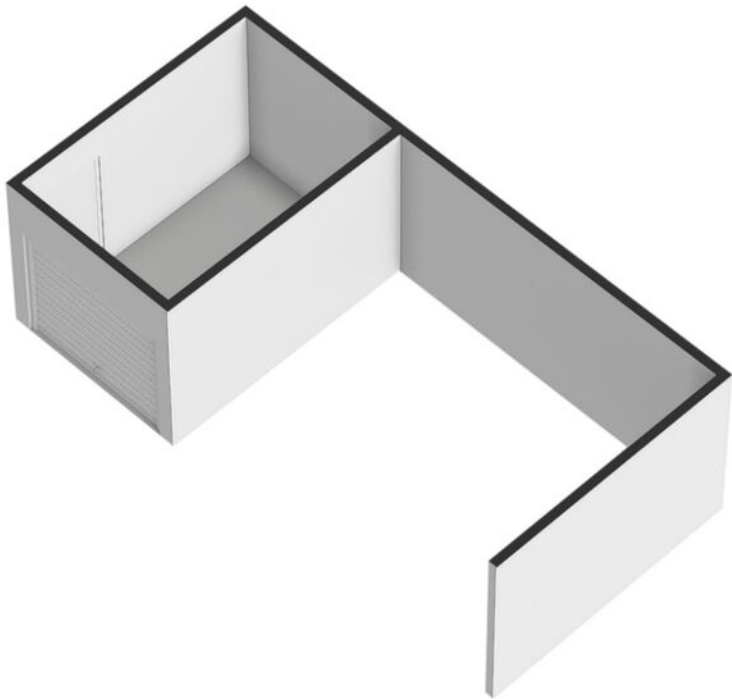
# Plattegrond



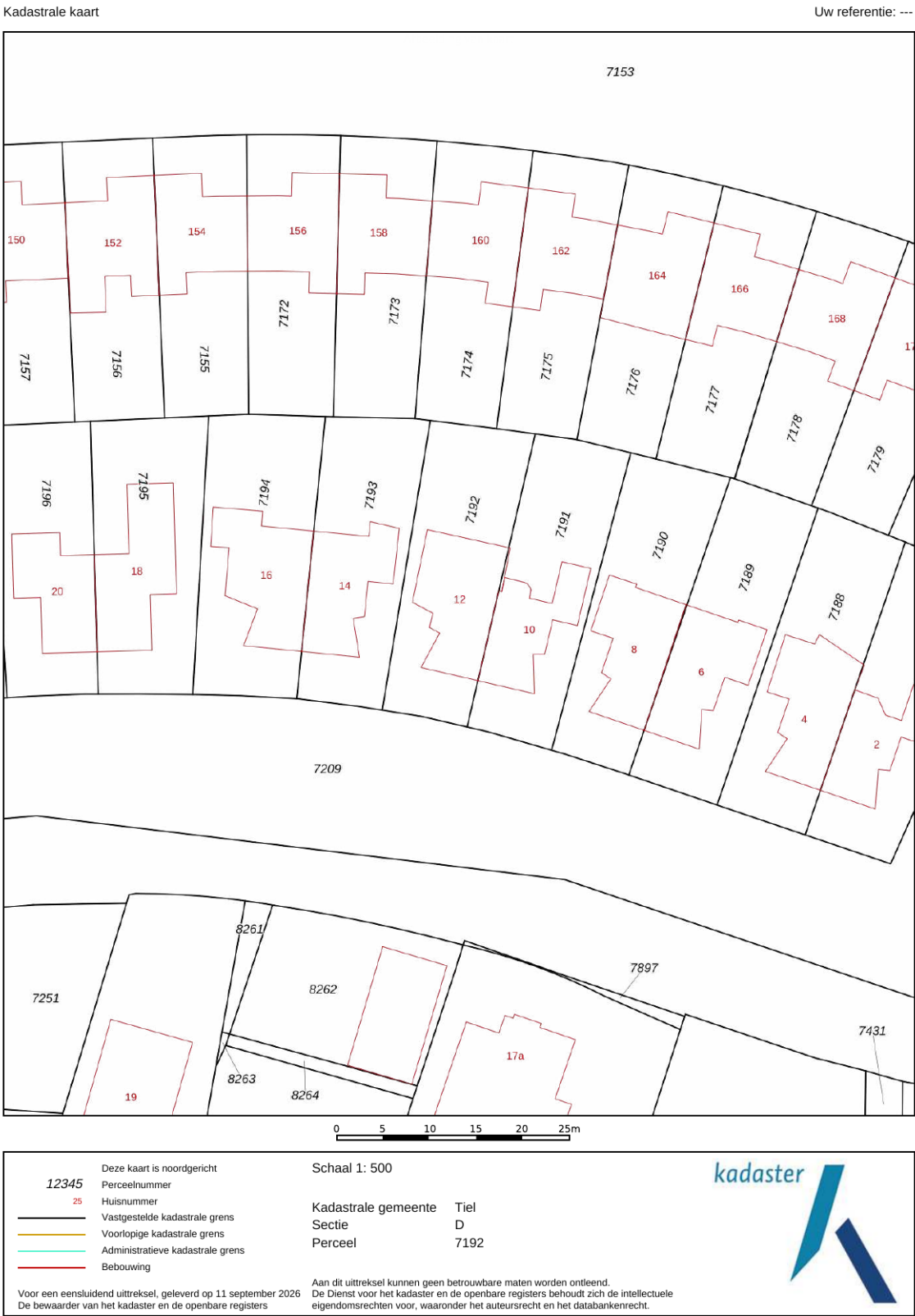
Berging met overkapping

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

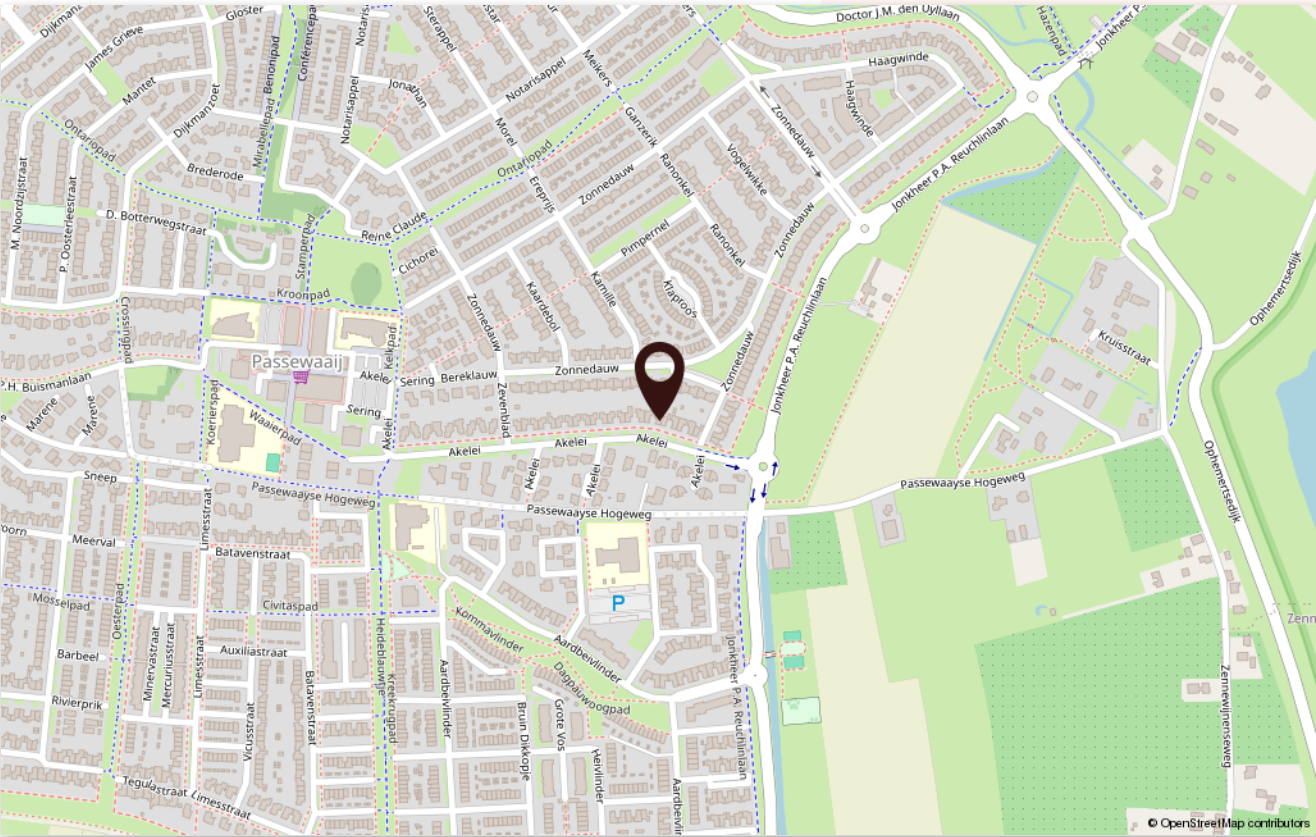
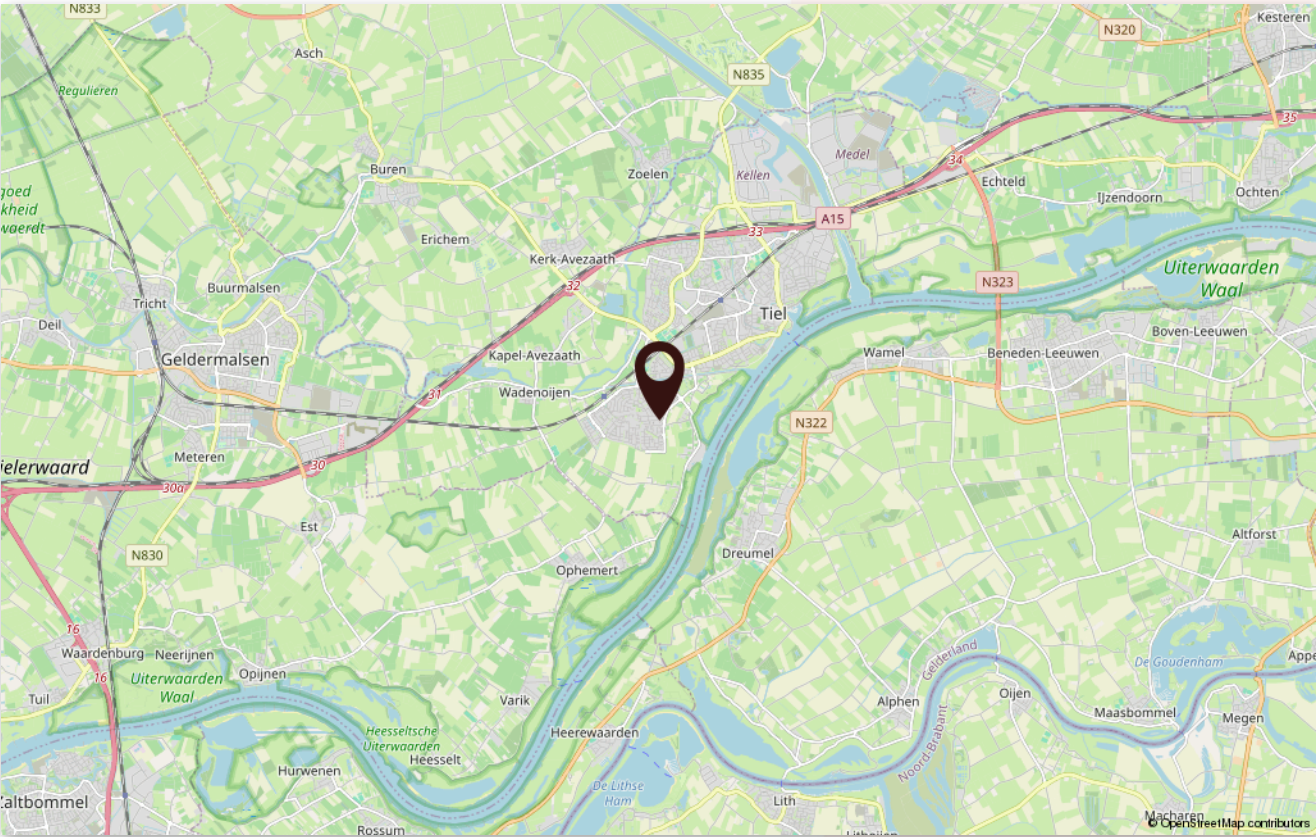
# Plattegrond



# 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       |               |          |              |
| Rolgordijnen                         | x             |          |              |
| Jaloezieen                           | x             |          |              |
| (Losse) horren/rolhorren             | x             |          |              |
| Vloerdecoratie                       |               |          |              |
| Parketvloer                          | x             |          |              |
| Houten vloer(delen)                  | x             |          |              |
| Laminaat                             | x             |          |              |
| Plavuizen                            | x             |          |              |
| Interieur                            |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren   | x             |          |              |
| Designradiator(en)                   | x             |          |              |
| Radiatorafwerking                    | x             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur            |               |          |              |
| Kookplaat                            | x             |          |              |
| Afzuigkap                            | x             |          |              |
| Magnetron                            | x             |          |              |
| Oven                                 | x             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron            | x             |          |              |
| Koelkast                             | x             |          |              |
| Vriezer                              | x             |          |              |
| Vaatwasser                           | x             |          |              |
| Keukenaccessoires                    |               |          |              |
| Keukenrol houders                    | x             |          |              |

# Lijst van zaken

| Beschrijving                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Toilet                                             |               |          |              |
| Toilet                                             | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                                    | x             |          |              |
| Fontein                                            | x             |          |              |
| Badkamer                                           |               |          |              |
| Douche (cabine/scherf)                             | x             |          |              |
| Wastafel                                           | x             |          |              |
| Wastafelmeubel                                     | 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             |          |              |
| Rolluiken                                          | x             |          |              |
| Zonwering buiten                                   | x             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting            | x             |          |              |
| Zonnepanelen                                       | x             |          |              |
| Warmwatervoorziening                               |               |          |              |
| CV-installatie                                     | x             |          |              |
| Zone verwarming                                    | x             |          |              |
| Anti kalkinstallatie met koolstof filter           | x             |          |              |
| Tuin                                               |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                              | x             |          |              |
| Beplanting                                         | x             |          |              |
| Buitenverlichting                                  | x             |          |              |

# Lijst van zaken

| Beschrijving                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuinhuis/buitenberging              | x             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging |               | x        |              |
| Vlaggenmast(houder)                 | x             |          |              |

# Woonkoppel

MAKELAARDIJ



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

**woonkoppel.nl**

