

# Woonkoppel

MAKELAARDIJ



Prinses Beatrixlaan 13  
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

25



Kenmerken

6



Foto's

9



# Kenmerken van de woning

 111 m<sup>2</sup>

 104 m<sup>2</sup>

|                 |                                       |
|-----------------|---------------------------------------|
| Vraagprijs      | € 448.000,- k.k.                      |
| Bouwjaar        | 1855                                  |
| Woonoppervlakte | 111 m <sup>2</sup>                    |
| Perceel         | 104 m <sup>2</sup>                    |
| Inhoud          | 441 m <sup>3</sup>                    |
| Aantal kamers   | 4 (3 slaapkamers)                     |
| Ligging         | in centrum                            |
| Energie label   | A                                     |
| Isolatie        | dakisolatie, muurisolatie, hr<br>glas |
| Verwarming      | cv ketel                              |
| Warm water      | cv ketel                              |
| Cv-ketel        | Remeha (2016, Eigendom)               |



Hoge plafonds



# Heerlijke stadswoning

Midden in het centrum van Tiel, op nog geen honderd meter van winkels, horeca en de Albert Heijn, staat deze heerlijke stadswoning. Een huis met karakter, sfeer en geschiedenis, maar dan wel met het comfort van nu. En juist die combinatie maakt dit zo'n fijne plek.

Aan de buitenzijde zie je het vakmanschap al direct terug. De gevel is voorzien van een prachtige nieuwe snijvoeg en de kozijnen zijn vernieuwd. Een verzorgde basis dus, die meteen goed voelt. Achter de voordeur volgt een ruime hal met een praktische bergruimte en vanuit hier stap je de verrassend lichte living in.

Wat een fijne ruimte is dit! De hoge plafonds, de vele ramen aan de voor- én achterzijde en de prettige maatvoering zorgen voor een heerlijke ruimtelijkheid. Aan de voorzijde kijk je uit over de levendigheid van de stad én op die mooie karakteristieke panden die Tiel rijk is. Aan de achterzijde is volop ruimte voor een grote eettafel, precies bij de openslaande deuren naar de tuin. Zo loopt binnen hier vanzelf over in buiten. En ook aan comfort is gedacht: de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

De keuken is in de uitbouw geplaatst en voelt door de vele ramen bijna alsof je midden in de tuin staat. Licht, groen en gezellig. De keuken zelf is neutraal uitgevoerd en voorzien van alle apparatuur die je nodig hebt.

En dan die tuin... Wat ons betreft echt een van de grote verrassingen van dit huis. In plaats van een standaard stadstuin is hier juist gekozen voor veel groen en een speelse indeling met verschillende zitjes. Een plekje voor de ochtendkoffie, een fijne plek voor lange zomeravonden en altijd wel ergens een stukje zon of juist schaduw. Midden in de stad, maar buiten voelt het heerlijk rustig.

Ook boven blijft de sfeer behouden. Aan de voorzijde ligt een charmante slaapkamer over de volle breedte, met drie prachtige ramen die in stijl zijn teruggebracht en uiteraard zijn voorzien van dubbele beglazing. De inbouw kastenwand maakt deze kamer bovendien praktisch compleet. Ook hier valt de hoogte van het plafond direct op. De tweede slaapkamer is een volwaardige kamer en biedt daarmee alle ruimte voor een gezin, logees of een fijne werkplek.

En dan de zolder. Wat is dit leuk gedaan! De volledige nokhoogte is benut, het spant is mooi in het zicht gebleven en het charmante dakkapelletje aan de voorzijde maakt de ruimte helemaal af. Een heerlijke plek om thuis te werken, te ontspannen of juist als extra slaapkamer te gebruiken.

Het fijne aan deze stadswoning? Je krijgt hier niet alleen de charme en uitstraling van een karakteristiek huis, maar ook het comfort en de praktische voordelen van een woning die al grondig en vakkundig is aangepakt. De renovatie is al gedaan. De basis klopt. Het sfeertje is er. De stad ligt letterlijk om de hoek en ondertussen heb je achter je eigen voordeur een verrassend groene plek om tot rust te komen.

Kortom: een stadswoning met looks én inhoud. Dicht bij alles, midden in de levendigheid, maar met een tuin waar je zomaar vergeet dat je in het centrum woont. En misschien is dat wel precies waarom dit huis zo goed voelt.



Scan de QR-code  
voor de video





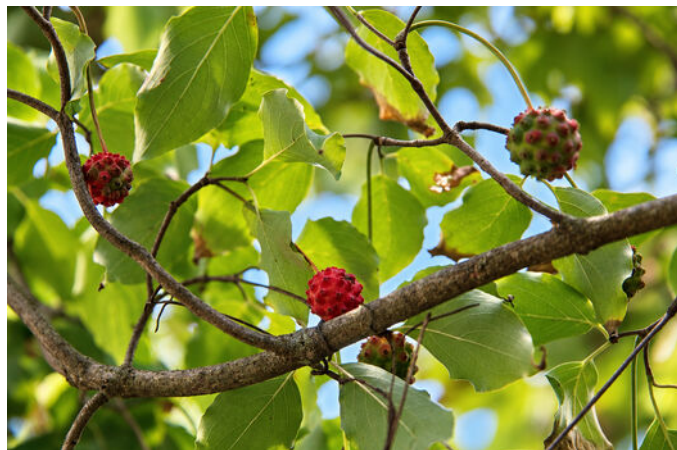
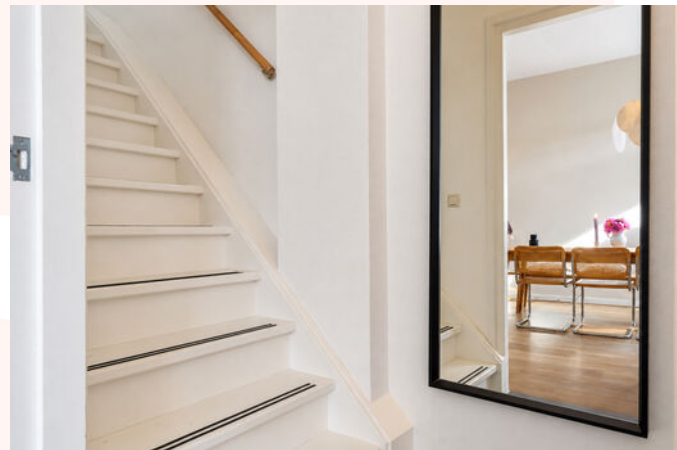
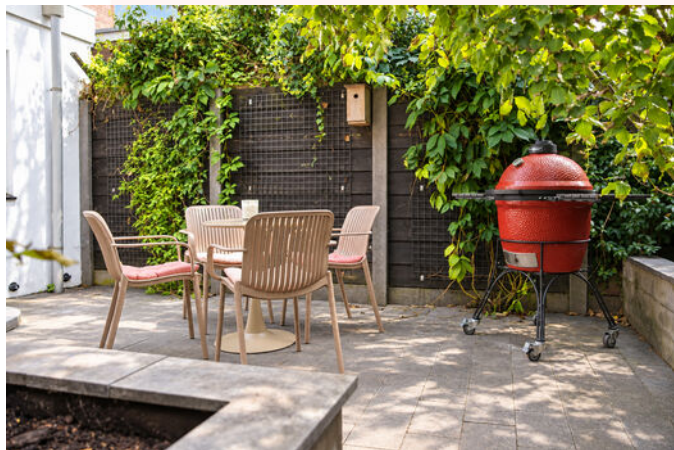
## Samenvattend

- charmante stadswoning
- in het centrum
- uitstraling
- in 2015 volledig gerenoveerd
- hoge plafonds
- lichte woonkamer met tuindeuren
- nette keukenopstelling
- super leuke tuin
- 111 m2 woongeluk
- vloerverwarming in de woonkamer
- 3 slaapkamers
- voorzieningen in de directe nabijheid





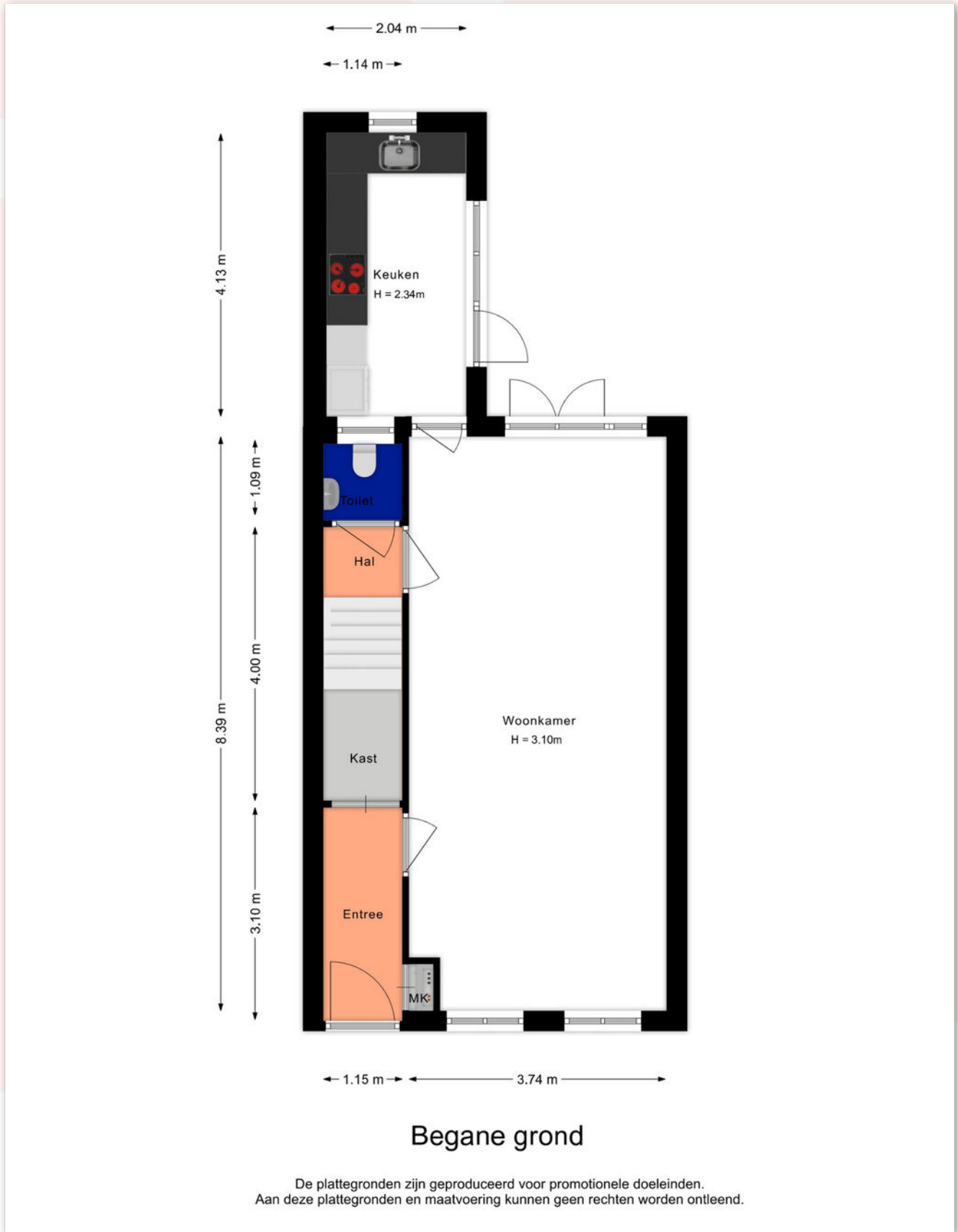




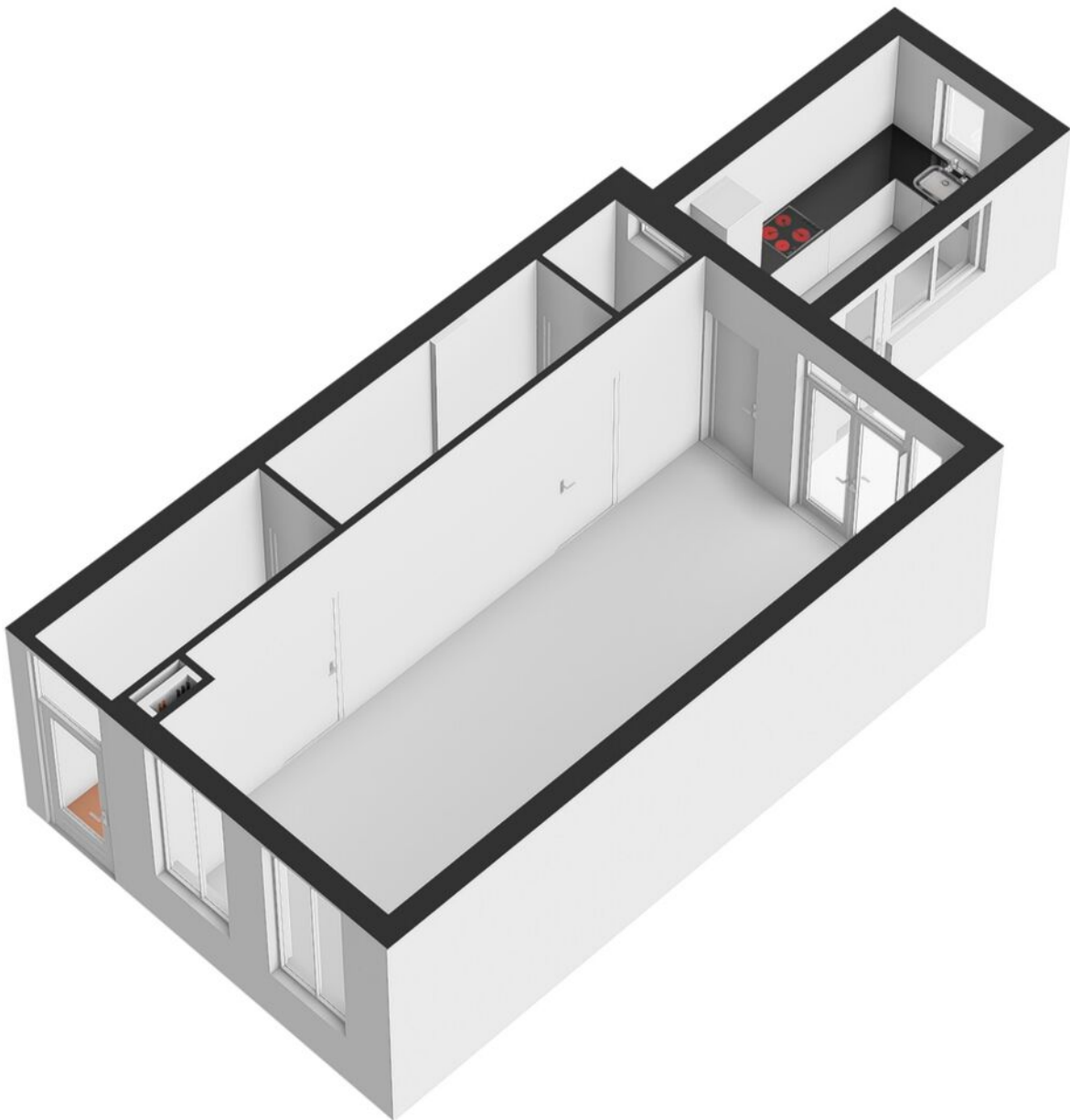




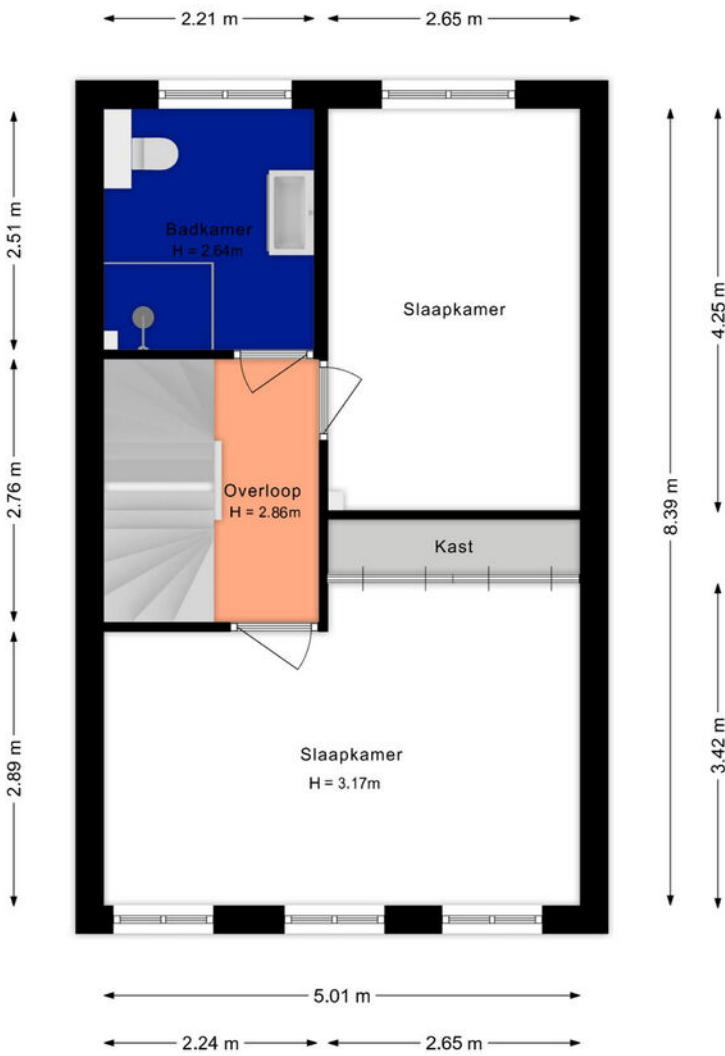
# Plattegrond



# Plattegrond



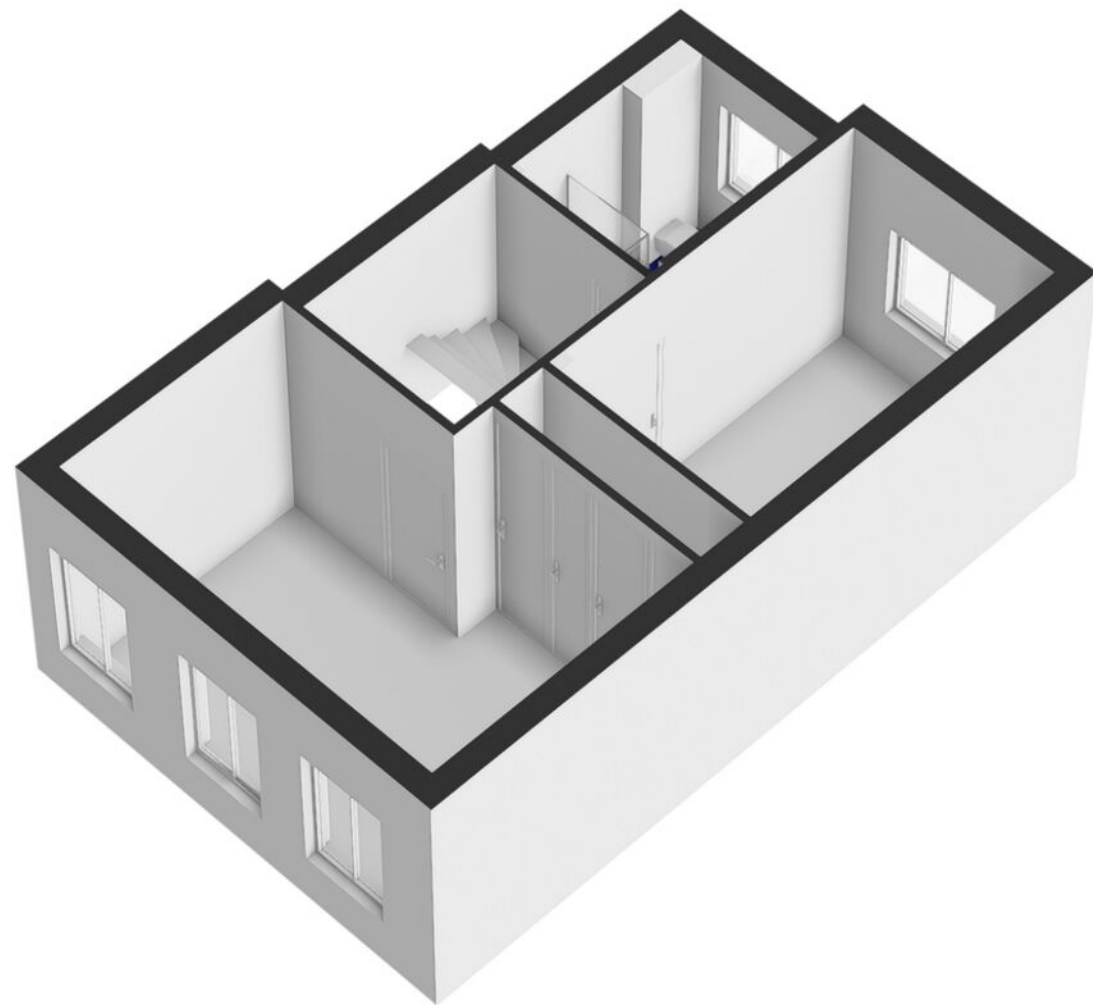
# Plattegrond



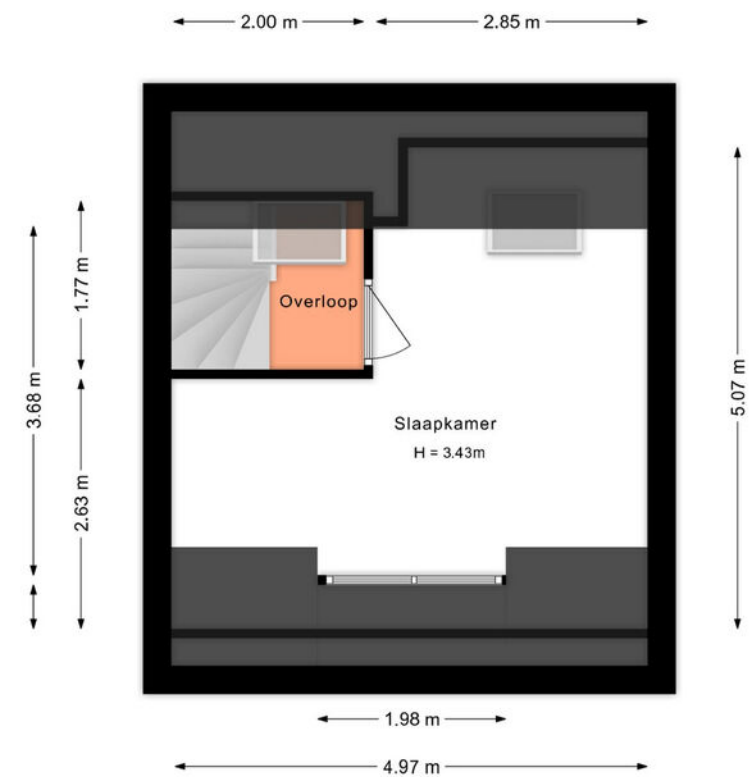
1e Verdieping

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

# Plattegrond



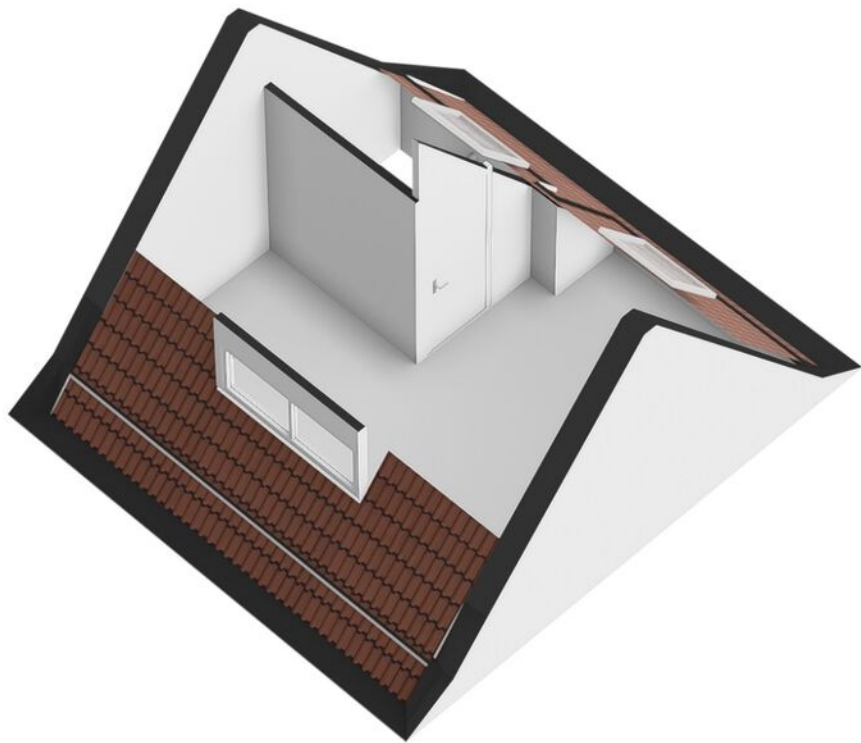
# Plattegrond



2e Verdieping

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

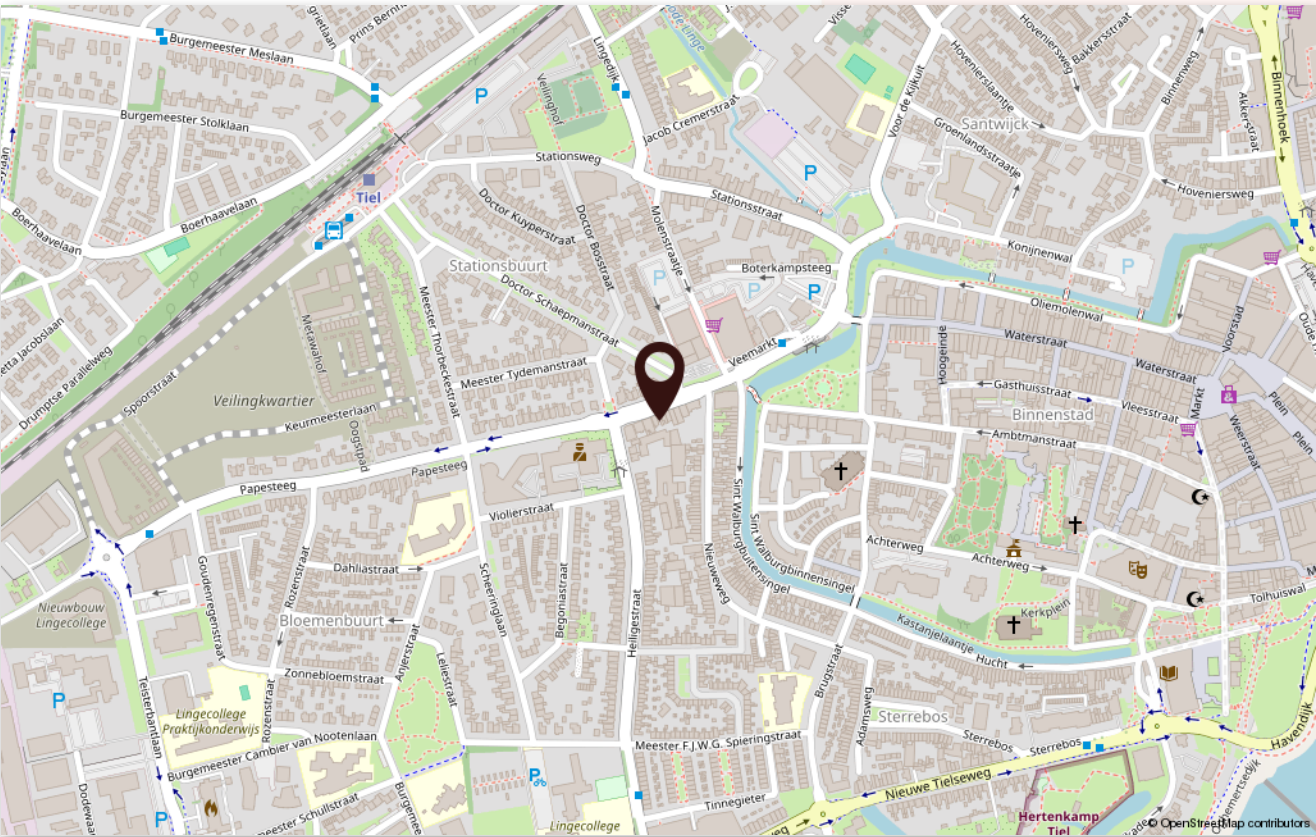
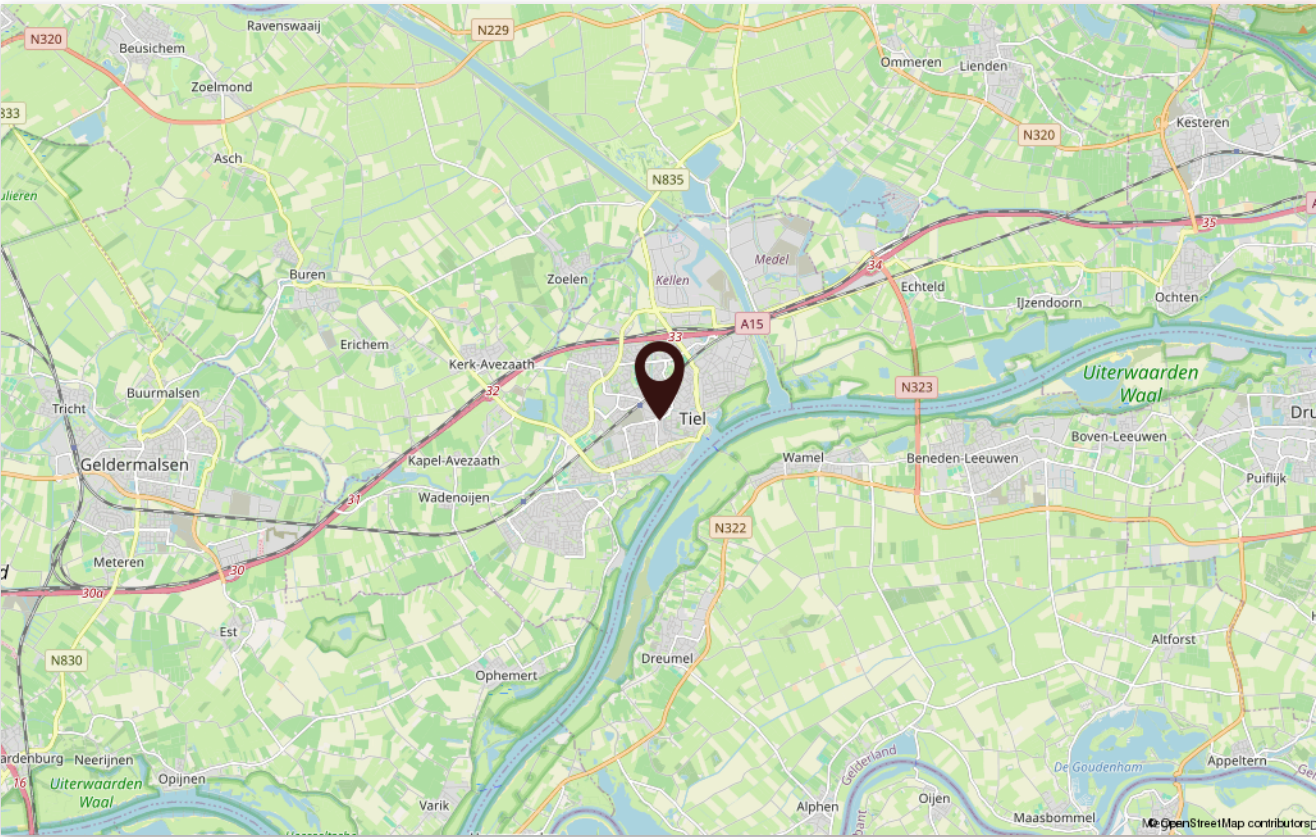
# Plattegrond



# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

| Beschrijving                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Verlichting</b>                    |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers                   | x             |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers  |               | x        |              |
| Losse (hang)lampen                    |               | x        |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen</b> |               |          |              |
| Gordijnrails                          | x             |          |              |
| Gordijnen                             | x             |          |              |
| Lamellen                              | x             |          |              |
| <b>Vloerdecoratie</b>                 |               |          |              |
| PVC vloer                             | x             |          |              |
| <b>Keuken</b>                         |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)          | x             |          |              |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>      |               |          |              |
| Kookplaat                             | x             |          |              |
| Afzuigkap                             | x             |          |              |
| Oven                                  | x             |          |              |
| Koelkast                              | x             |          |              |
| Vriezer                               | x             |          |              |
| Vaatwasser                            | x             |          |              |
| <b>Toilet</b>                         |               |          |              |
| Toilet                                | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                       | x             |          |              |
| Fontein                               | x             |          |              |
| <b>Badkamer</b>                       |               |          |              |
| 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 |               |          |              |
| Brievenbus                                         | x             |          |              |
| (Voordeur)bel                                      | x             |          |              |
| Rookmelders                                        | x             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                  | x             |          |              |
| Rolluiken                                          | x             |          |              |
| Zonwering buiten                                   | x             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting            | x             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                              | x             |          |              |
|                                                    |               |          |              |
| Warmwatervoorziening                               |               |          |              |
| CV-installatie                                     | x             |          |              |
|                                                    |               |          |              |
| Tuin                                               |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                              | x             |          |              |
| Beplanting                                         | x             |          |              |
| Buitenverlichting                                  | x             |          |              |
| Vlaggenmast(houder)                                | x             |          |              |



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