

# Woonkoppel

MAKELAARDIJ



Hucht 37  
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

26



Kenmerken

6



Foto's

9



# Kenmerken van de woning

 107 m<sup>2</sup>

 155 m<sup>2</sup>

|                    |                                                       |
|--------------------|-------------------------------------------------------|
| Vraagprijs         | € 385.000,- k.k.                                      |
| Bouwjaar           | 1925                                                  |
| Woonoppervlakte    | 107 m <sup>2</sup>                                    |
| Externe bergruimte | 48 m <sup>2</sup>                                     |
| Perceel            | 155 m <sup>2</sup>                                    |
| Inhoud             | 361 m <sup>3</sup>                                    |
| Aantal kamers      | 4 (3 slaapkamers)                                     |
| Ligging            | aan water, aan rustige weg, in centrum, vrij uitzicht |

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Energielabel | B                                      |
| Isolatie     | dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |

|            |                        |
|------------|------------------------|
| Verwarming | cv ketel               |
| Warm water | cv ketel               |
| Cv-ketel   | Nefit (2016, Eigendom) |



Gave, moderne keuken



# Karakteristieke gevel

Er zijn van die plekken in Tiel waar je iedere dag nét even anders naar buiten kijkt. Aan de gracht, met de Sint Maartenskerk als decor en de stad letterlijk om de hoek. Je zit hier dichtbij alles wat Tiel leuk maakt, terwijl je thuis geniet van rust, sfeer en verrassend veel ruimte.

Achter de karakteristieke voorgevel uit 1925 schuilt namelijk een huis dat door de jaren heen flink is gemoderniseerd én uitgebreid. De moderne voortuin geeft alvast een voorproefje van wat je binnen kunt verwachten. Via de hal stap je direct de zwarte keuken in. En eerlijk: die mag gezien worden. Een royale keuken met een lang werkblad, een complete apparaten wand en een stoere, moderne uitstraling. Hier is koken gewoon onderdeel van het interieur.

Via de zwarte openslaande deuren met glas kom je in de woonkamer. De houten vloer, houten balken aan het plafond en de gestucte houtkachel zorgen hier voor precies de juiste sfeer. Door de uitbouw voelt de ruimte bovendien verrassend groot. Zo'n huis waarvan je aan de voorkant denkt: leuk! En binnen denkt: wow, hier zit veel meer in.

De openslaande deuren aan de achterzijde brengen je naar de zonnige tuin. Pal op het zuiden, speels aangelegd en met volop ruimte om buiten te leven. En dan hebben we het nog niet eens over de schuur gehad: maar liefst 44 m² groot! Een fantastische ruimte voor hobby's, opslag, een werkplek of gewoon alles wat je maar wilt.

Boven wordt het minstens zo interessant. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en een royale badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde heeft dankzij de dakkapel een heerlijk uitzicht over de gracht en op de Sint Maartenskerk. De middelste kamer heeft door het dakraam én de vide een verrassend speels karakter.

De slaapkamer aan de achterzijde is royaal, heeft een dakopbouw, kunststof kozijnen en een luxe vaste kast. Een fijne, rustige plek om je terug te trekken.

En dan die badkamer... ruim, modern en helemaal van nu. Een vrijstaand bad, riante inloopdouche, mooie materialen en een strak wastafelmeubel maken dit zo'n plek waar je met liefde wat langer blijft hangen.

Buiten de deur begint het stadsleven. De winkels, supermarkten, het theater en de vlindertuin liggen dichtbij en ook de Waal is binnen handbereik. Even de stad in? Zo gedaan. Even naar huis en de rust opzoeken? Nog sneller. Precies dat maakt deze plek zo fijn.

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. Joost (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.

Een karakteristiek huis met een moderne twist, verrassend veel ruimte, een zonnige tuin én een uitzicht waar je waarschijnlijk nooit helemaal aan went. En dat allemaal op een van die leuke stukjes Tiel waar het stadsleven en thuiskomen wel héél prettig samenkomen.



Scan de QR-code  
voor de video





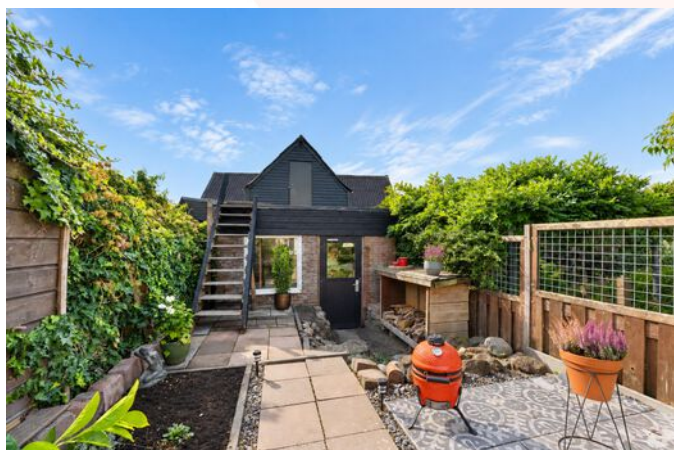
## Samenvattend

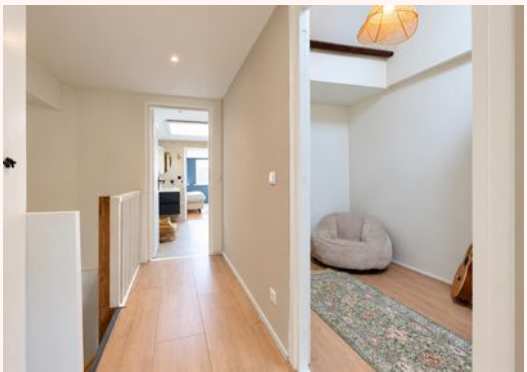
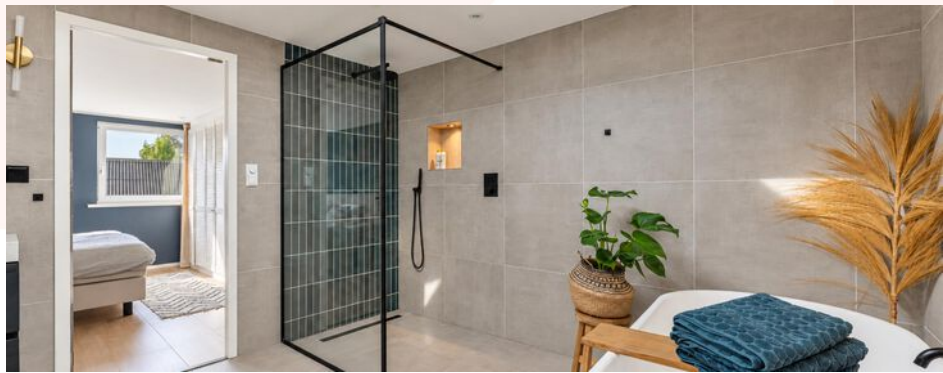
- schitterende tussenwoning
- toplocatie aan de gracht
- een huis met karakter en veel authentieke kenmerken
- luxe keuken en badkamer, beide met vloerverwarming
- uitbouw met dakopbouw
- 107 m2 woongenot
- tuin op het zuiden met riante schuur
- nabij het centrum met alle voorzieningen
- drie slaapkamers
- dakkapel voorzijde

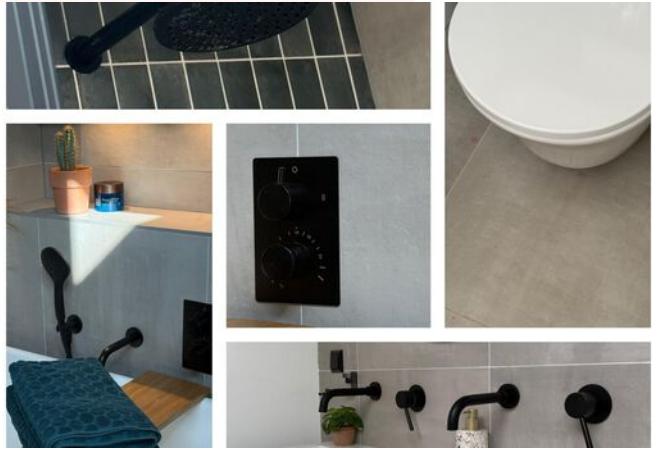






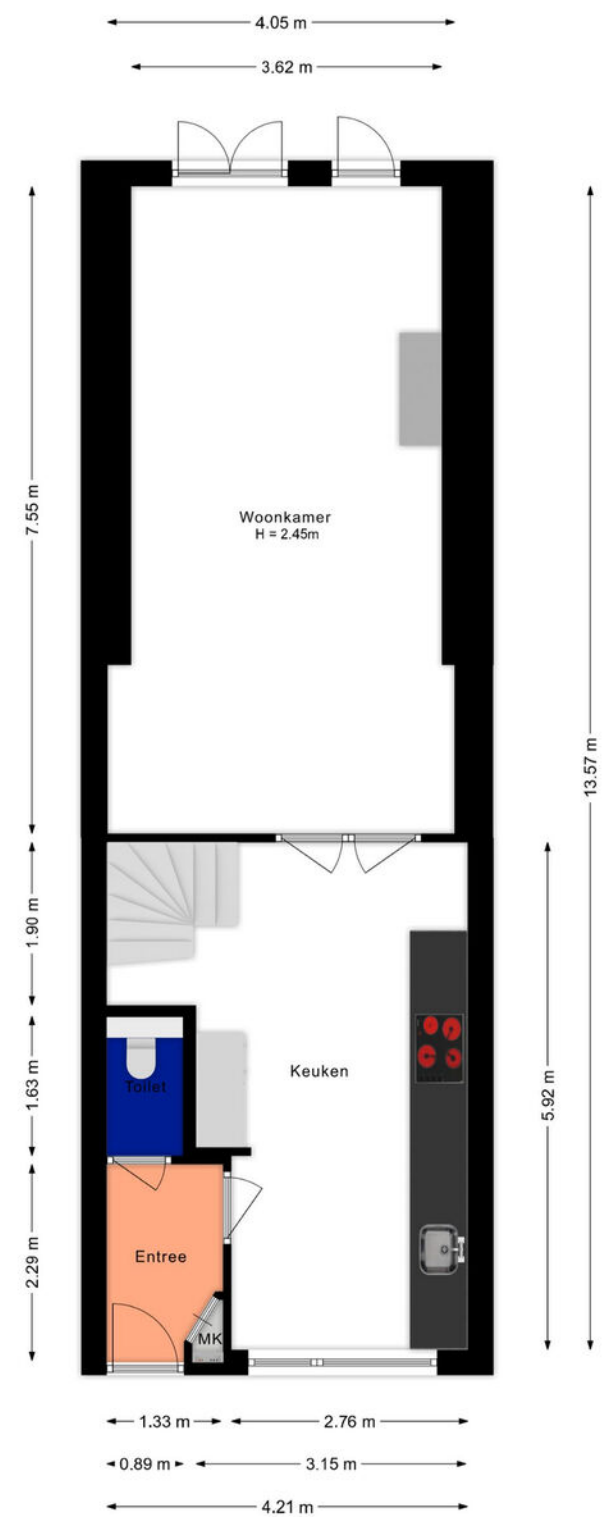








# Plattegrond



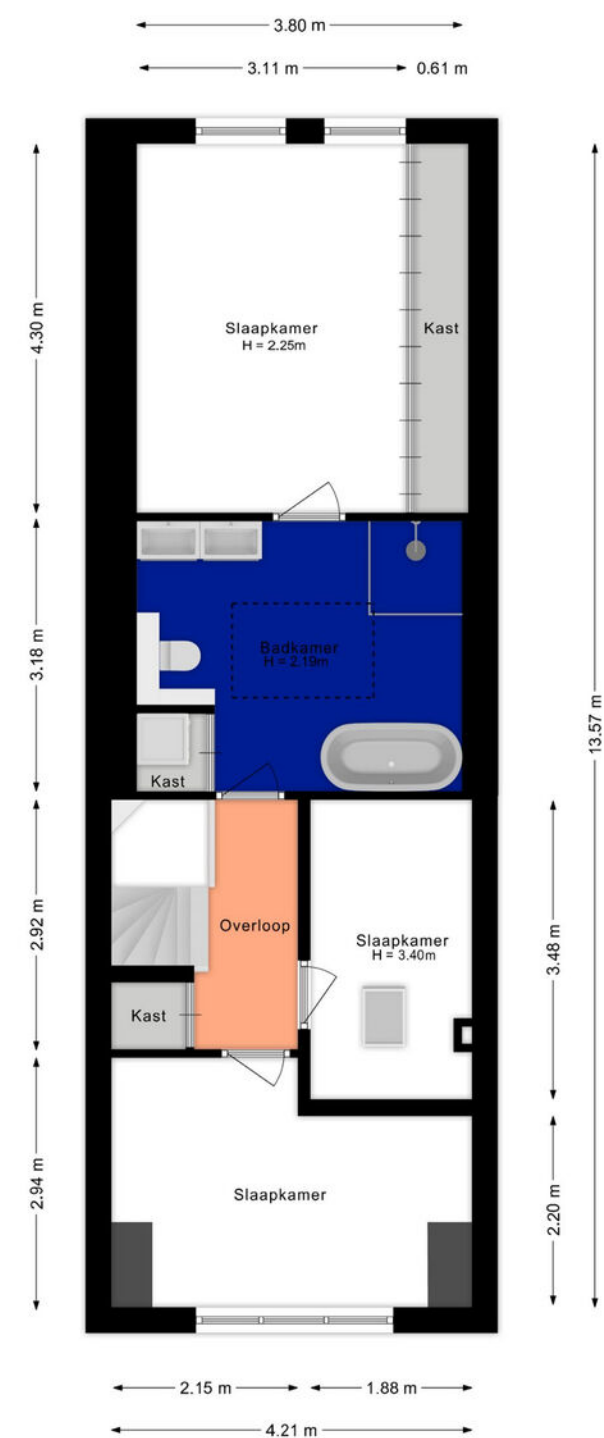
Begane grond

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

# Plattegrond



# Plattegrond



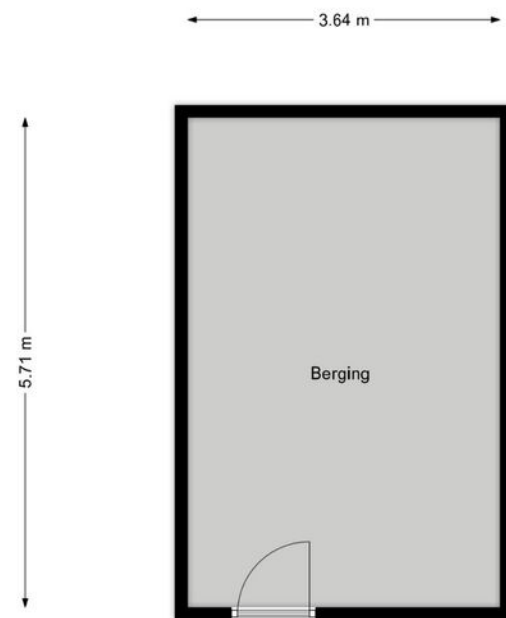
1e Verdieping

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

# Plattegrond



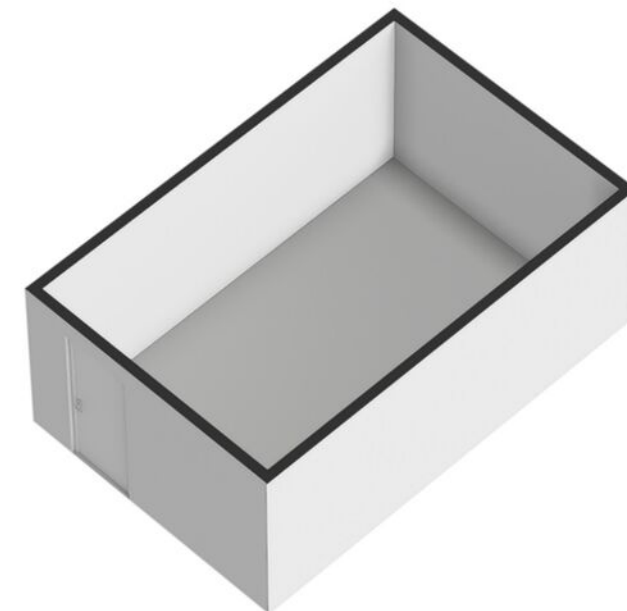
# Plattegrond



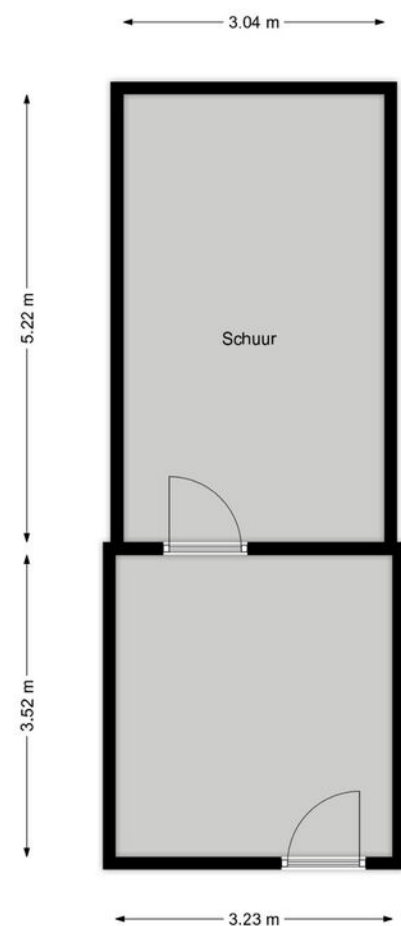
Berging

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

# Plattegrond



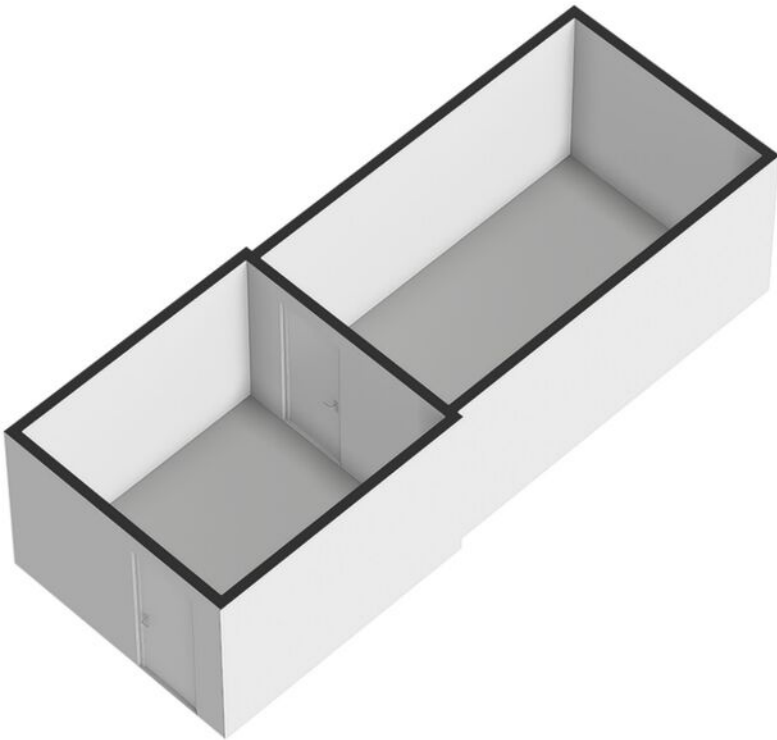
# Plattegrond



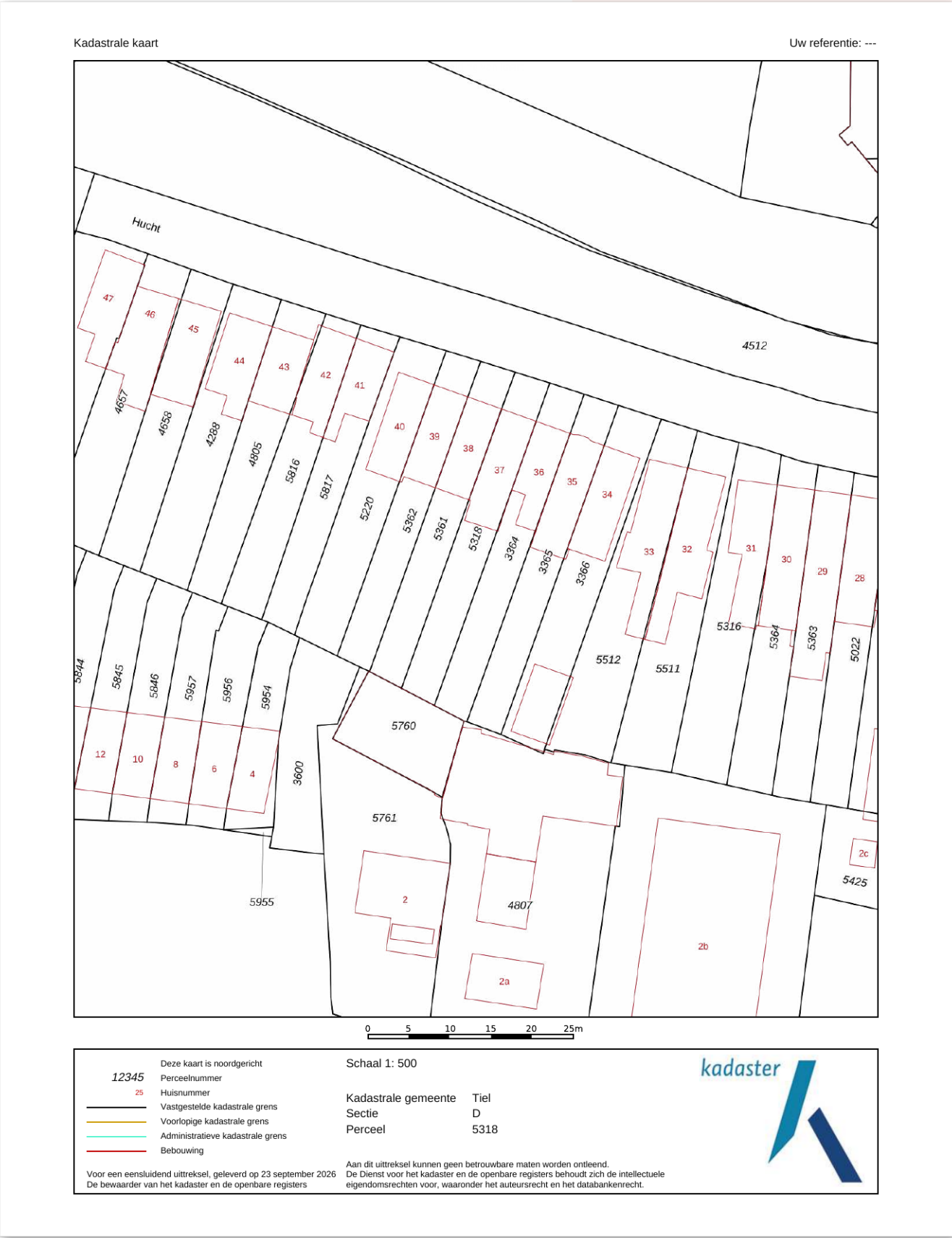
Schoor

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

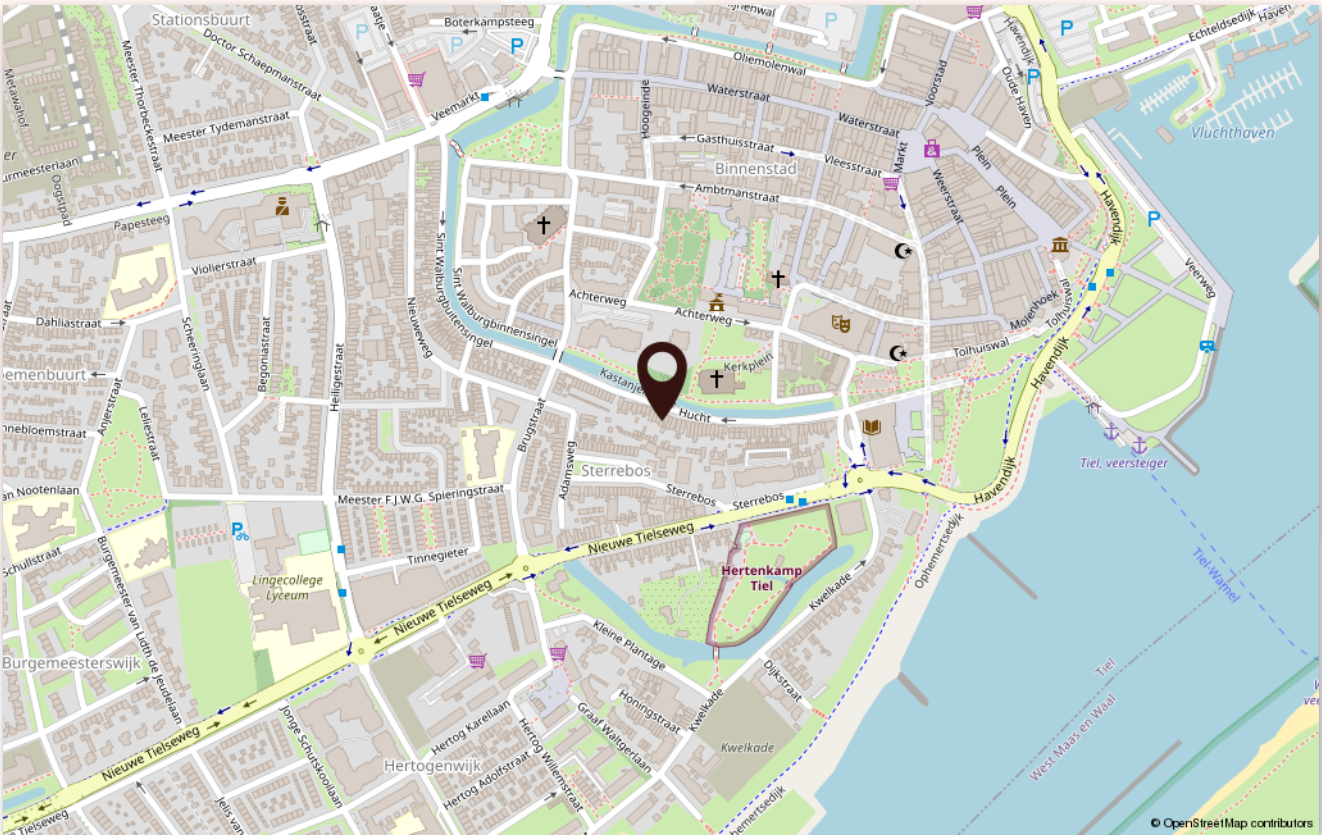
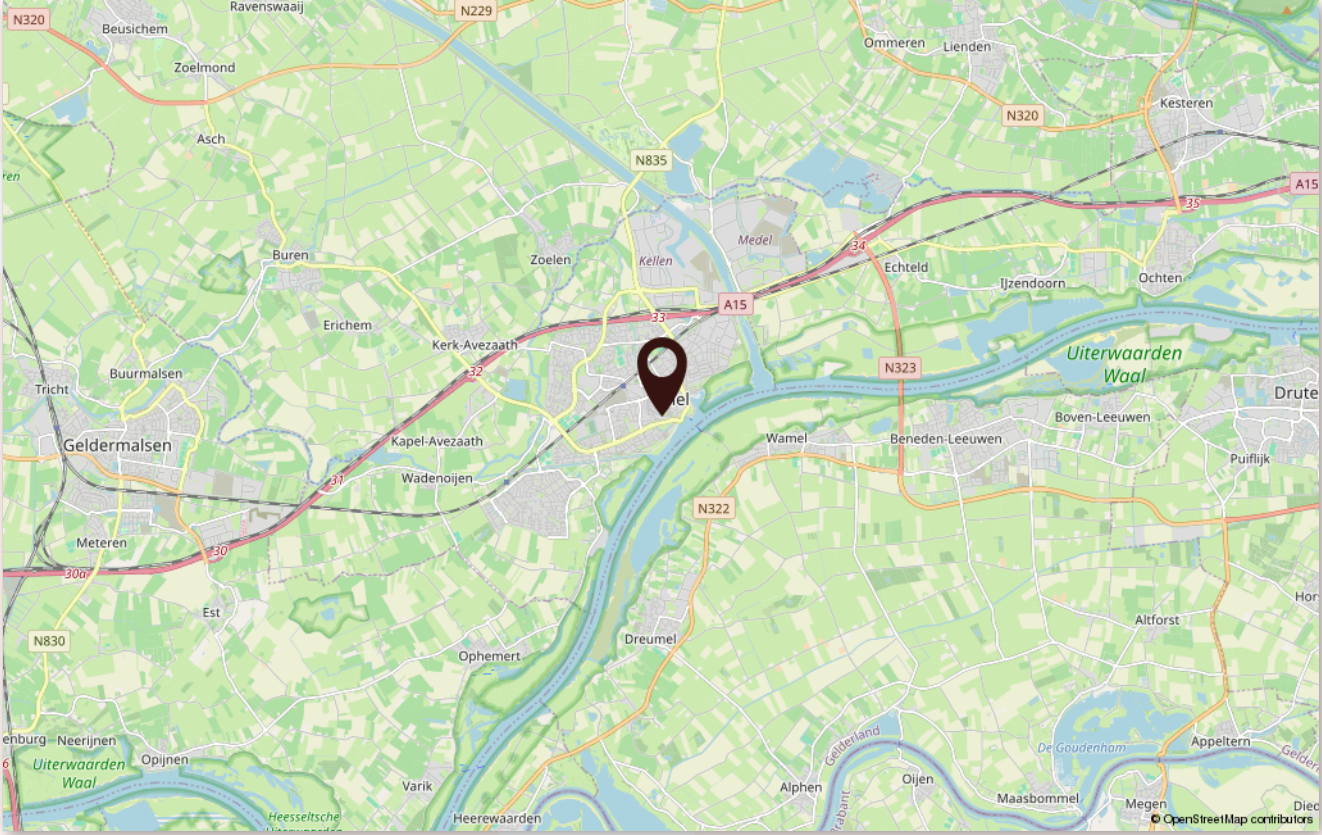
# Plattegrond



# 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        |              |
| Hanglamp boven eettafel               | x             |          |              |
|                                       |               |          |              |
| <b>(/losse) kasten, legplanken</b>    |               |          |              |
| Inbouwkast slaapkamer                 | x             |          |              |
| Vakkenkast met hout naast openhaard   | x             |          |              |
|                                       |               |          |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen</b> |               |          |              |
| Gordijnrails                          | x             |          |              |
| Gordijnen                             |               | x        |              |
| Gordijnen woonkamer                   | x             |          |              |
|                                       |               |          |              |
| <b>Vloerdecoratie</b>                 |               |          |              |
| Houten vloer(delen)                   | x             |          |              |
| Laminaat                              | x             |          |              |
| Plavuizen                             | x             |          |              |
|                                       |               |          |              |
| <b>Interieur</b>                      |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren    | x             |          |              |
| Houtkachel                            | x             |          |              |
|                                       |               |          |              |
| <b>Overige</b>                        |               |          |              |
| Bamboestok boven bank                 | x             |          |              |
|                                       |               |          |              |
| <b>Keuken</b>                         |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)          | x             |          |              |
|                                       |               |          |              |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>      |               |          |              |
| Kookplaat                             | x             |          |              |
| Afzuigkap                             | x             |          |              |

# Lijst van zaken

| Beschrijving                                               | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Combi-oven/combimagnetron                                  | x             |          |              |
| Koelkast                                                   | x             |          |              |
| Vriezer                                                    | x             |          |              |
| Vaatwasser                                                 | x             |          |              |
| Quooker                                                    | x             |          |              |
| Koffiezetapparaat                                          |               | x        |              |
|                                                            |               |          |              |
| <b>Toilet</b>                                              |               |          |              |
| Toilet                                                     | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                                            | x             |          |              |
| Toiletborstel(houder)                                      | x             |          |              |
|                                                            |               |          |              |
| <b>Badkamer</b>                                            |               |          |              |
| Ligbad                                                     | x             |          |              |
| Douche (cabine/scherf)                                     | x             |          |              |
| Wastafel                                                   | x             |          |              |
| Wastafelmeubel                                             | x             |          |              |
| Toilet                                                     | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                                            | x             |          |              |
| Toiletborstel(houder)                                      | x             |          |              |
|                                                            |               |          |              |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| Rookmelders                                                |               | x        |              |
| (Klok)thermostaat                                          | x             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                    | x             |          |              |
|                                                            |               |          |              |
| <b>Warmwatervoorziening</b>                                |               |          |              |
| CV-installatie                                             | x             |          |              |
|                                                            |               |          |              |
| <b>Tuin</b>                                                |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                      | x             |          |              |
| Beplanting                                                 | x             |          |              |
| Bloempotten                                                |               | x        |              |

# Lijst van zaken

| Beschrijving           | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuinhuis/buitenberging | x             |          |              |
| (Sier)hek              | x             |          |              |

**Woon  
koppel**  
MAKELAARDIJ



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

**woonkoppel.nl**

