

Tiel

Konijnenwal 16



Op een prachtige locatie op loopafstand van de binnenstad gelegen karakteristieke woning met bouwjaar 1915 maar met de kwaliteit en het comfort anno nu. De woning wordt gekenmerkt door talrijke leuke details en biedt heel veel sfeer. Een statige entree en hal, royale woonkamer met hoogte en een prachtige vloer, een nostalgische serre, comfortabele keuken, luxe badkamer, drie slaapkamers en een zolderverdieping met vierde slaapkamer. Gelegen op een perceel van maar liefst 254 m² eigen grond met een lommerrijke tuin, stenen berging/atelier en achterom. Wonen 'in stijl' een parel in veel opzichten.

- Inhoud woning: circa 472 m³
- Inhoud bijgebouw circa 35 m³
- Gebruiksoppervlak wonen: circa 119 m²

Bijzonderheden: De woning is gebouwd in 1915, grondig verbouwd/gemoderniseerd en wordt keurig onderhouden. De woning heeft energielabel D. De Konijnenwal is een karaktervolle straat in het centrum van Tiel. Wie hier woont, geniet niet alleen van prachtige gevels en de rijke historie van de binnenstad, maar ook van een prettige en hechte buurt.

Vraagprijs: € 535.000,-- k.k.

Algemene informatie

Tiel ligt centraal in het Betuwse rivierenlandschap aan de rivier De Waal. In directe omgeving zijn er fraaie recreatiemogelijkheden en natuurgebieden. Tiel beschikt over een gevarieerd en breed aanbod van winkels en uitgebreide voorzieningen op het gebied van onderwijs, recreatie, sport en cultuur.

Tiel is gunstig gesitueerd ten opzichte van belangrijke oost/west en noord/zuid –verbindingen (A15 en A2) waardoor steden als Arnhem, Amsterdam, Rotterdam en Eindhoven binnen een uur te bereiken zijn. De woning is gelegen aan de noordkant van het stadscentrum. Een opvallend rustige woonomgeving met alle centrumvoorzieningen en uitvalswegen op korte afstand. Het NS-station van Tiel is op fietsafstand van de woning gelegen.

Indeling begane grond

Hal

- representatieve en ruime toegang tot de woning
- praktische centrale hal en tevens een prettige ontvangstruimte
- vernieuwde meterkast (complete nutsvoorzieningen en glasvezelaansluiting)
- trapopgang naar de eerste verdieping
- verdiepte (kelder)kast onder de trapopgang
- betegelde vloerafwerking met een licht grijs mozaïek decor

Toilet

- wandcloset
- neutraal uitgevoerd en passend betegeld in de stijl en sfeer van de woning

Woonkamer

- royaal (ruim 30 m² groot) en met een fraai zicht op de tuin en de straat
- het glas in lood en de hoogte (meer dan 3 meter) van de kamer zorgen voor veel sfeer en een heerlijke lichtval
- de woonkamer laat zich makkelijk indelen met een zithoek en eetkamer
- prachtige visgraat vloerafwerking met massief eikenhouten delen

Serre

- karakteristieke verbinding tussen de woonkamer, de keuken en de tuin
- af te sluiten van de woonkamer middels schuifdeuren
- toegang tot terras en tuin via dubbel openslaande deuren
- prachtige visgraat vloerafwerking met massief eikenhouten delen

Keuken

- gesitueerd aan de achterzijde van de woning
- stijlvolle keukeninrichting, uitgevoerd in een licht houtdecor met een hardstenen aanrechtblad en ruim voorzien van bergruimte
- inbouwapparatuur bestaande uit een inductie kookplaat, oven, afzuigkap, koelkast, vrieskast, vaatwasmachine en quooker kraan
- toegang tot terras en tuin (tevens achteringang van de woning)

Bijkeuken

- witgoedaansluiting
- uitstortgootsteen
- praktisch betegelde vloerafwerking in een grijze kleurstelling

Indeling eerste verdieping

Overloop

- afgesloten trapopgang naar de tweede verdieping
- airconditioningsunit ten behoeve van de gehele eerste verdieping
- laminaat vloerafwerking

Hoofdslaapkamer

- zicht op de voortuin en op de straat
- laminaat vloerafwerking in een lichte kleurstelling

Tweede slaapkamer

- gesitueerd aan de achterzijde van de woning met zicht op de achtertuin
- vaste inbouwkast
- toegang tot het dakterras via dubbel openslaande deuren
- laminaat vloerafwerking in een lichte kleurstelling

Derde slaapkamer

- gesitueerd aan de achterzijde van de woning met zicht op de achtertuin
- toegang tot het dakterras via dubbel openslaande deuren
- laminaat vloerafwerking in een lichte kleurstelling

Badkamer

- voorzien van een ruime inloopdouche met thermostaatkraan en luxe armatuur, een badmeubel met wastafel en een tweede wandcloset
- neutraal uitgevoerd en passend betegeld in de stijl en sfeer van de woning

Indeling tweede verdieping

Zolder / vierde slaapkamer

- opstelplaats cv-ketel (2018)
- airconditioningsunit
- dakkapel voor extra ruimte en extra lichtinval
- bergruimte achter knieschotten

Buitensituatie

- Kadastraal bekend gemeente Tiel, sectie C, nummer 3804.
- De voortuin is aangelegd met gevarieerde beplanting die zorgt voor een vriendelijke en gastvrije aanblik van de woning.
- De achtertuin is lommerrijk en weelderig aangelegd met prachtige borders en spannende doorkijkjes. Er zijn meerdere terrassen (zon en schaduw) en de tuin staat vol met gevarieerde opgaande beplanting.
- In de achtertuin staat een stenen berging die is voorzien van een elektriciteitsaansluiting. Een prima ruimte voor stalling, opslag, uiteenlopende hobby's, het uitvoeren van kleine klussen of misschien zelfs een eigen atelier.
- Het grote terras direct aansluitend aan de woning biedt ruim voldoende privacy en vormt een heerlijke plek waar je ontspannen zit en waar herinneringen worden gedeeld.
- De achtertuin is toegankelijk vanuit de woning of via een achterom met poort.

Bijzonderheden

- De woning is gebouwd in 1915, grondig verbouwd/gemoderniseerd en wordt keurig onderhouden.
- De woning heeft energielabel D (geldig tot 14 september 2036).
- Wonen in stijl met originele details en een goede afwerking. De huidige eigenaren hebben nog extra's teruggebracht zoals een stijlvolle voordeur en radiatoren in een klassiek model.
- De Konijnenwal is een karaktervolle straat in het centrum van Tiel. Wie hier woont, geniet niet alleen van prachtige gevels en de rijke historie van de binnenstad, maar ook van een prettige en hechte buurt.
- Bruto inhoud woning circa 472 m³
- Bruto inhoud berging circa 35 m³
- Bruto vloeroppervlak woning circa 174 m²
- Bruto vloeroppervlak berging circa 15 m²
- Gebruiksoppervlak wonen circa 119 m²
- Gebruiksoppervlak gebouwgebonden buitenruimte circa 15 m²
- Gebruiksoppervlak externe berging circa 13 m²
- De locatie de woning, indeling en afwerking ademen sfeer!

Aanvaarding

- In overleg

Vraagprijs: € 535.000,-- k.k.



ADRES Prins van Oranjestraat 5
4191 GL Geldermalsen

TELEFOON (0345) 580335

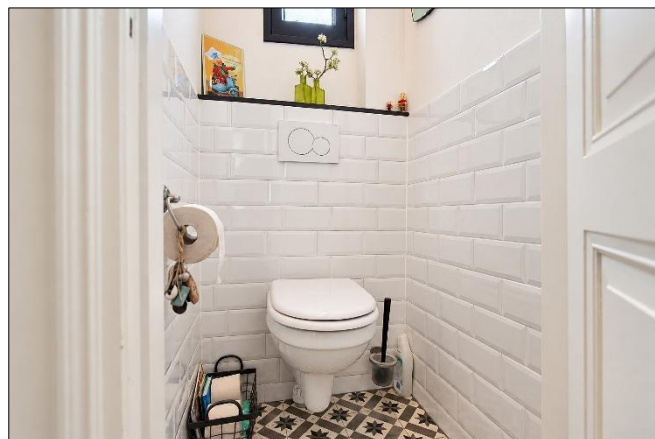
INTERNET www.vanbrenk.nl

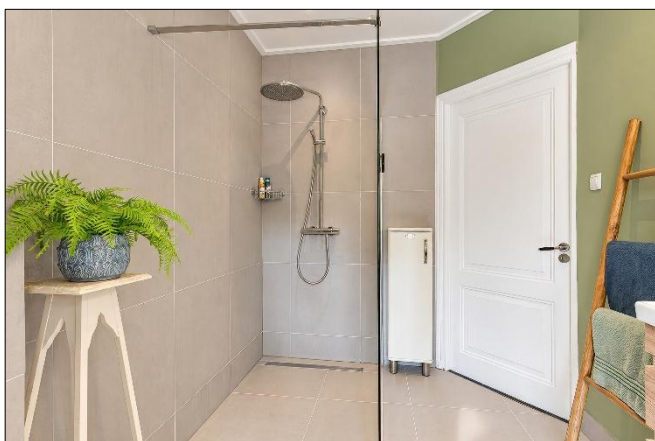
E-MAIL info@vanbrenk.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend, aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens, tekening en/of schaal kunnen geen aanspraken worden ontleend.







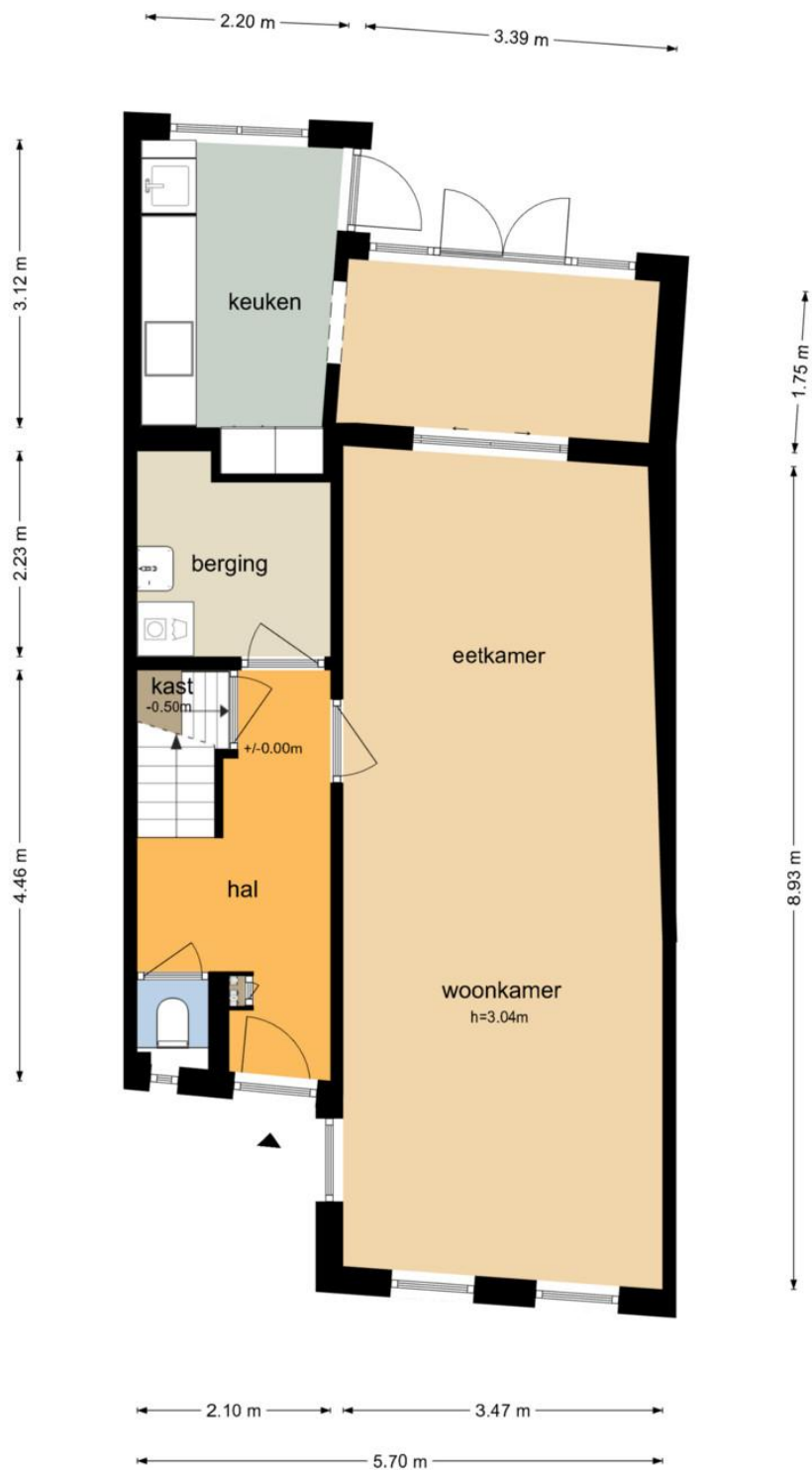






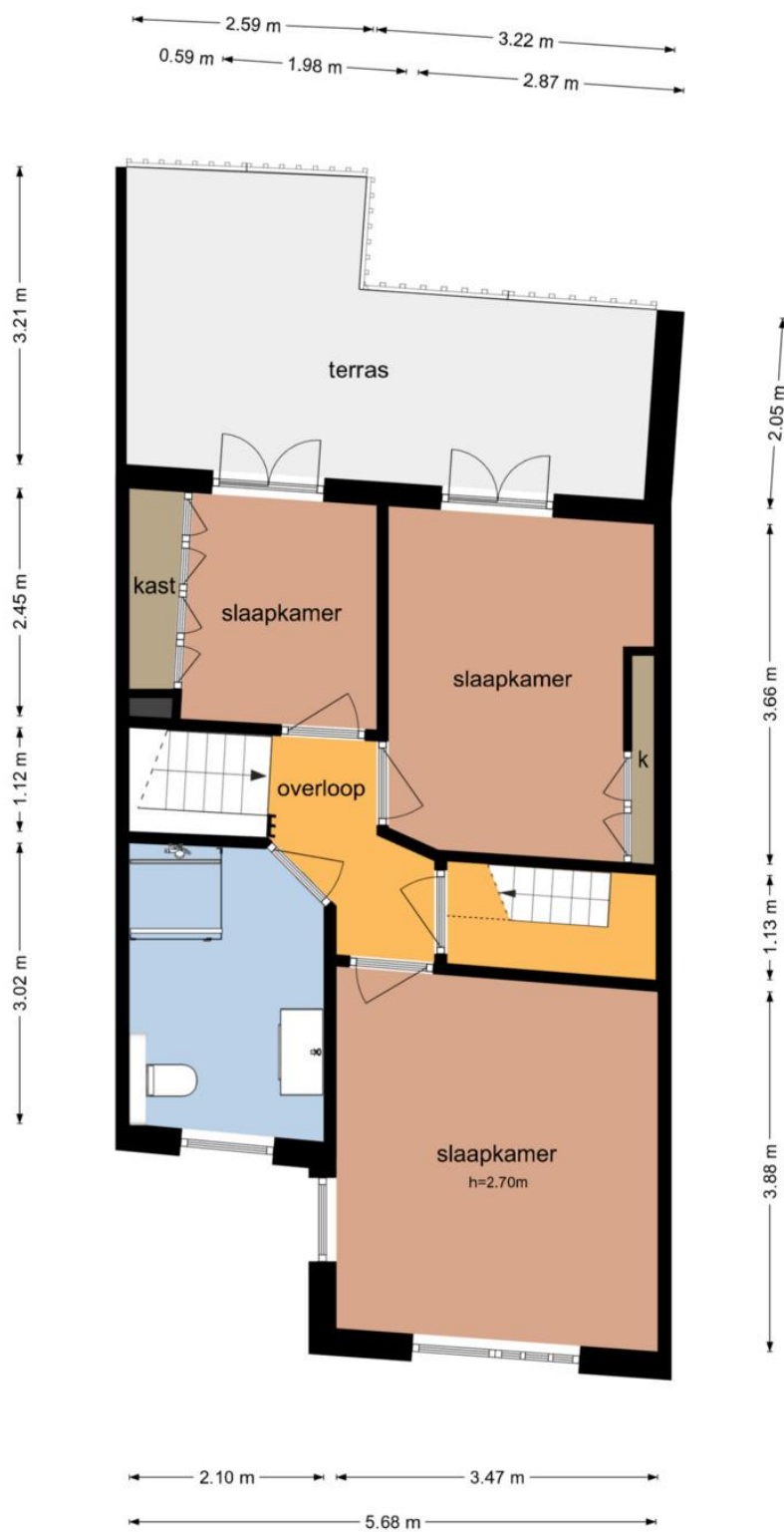


Konijnenwal 16 - Tiel
Begane Grond



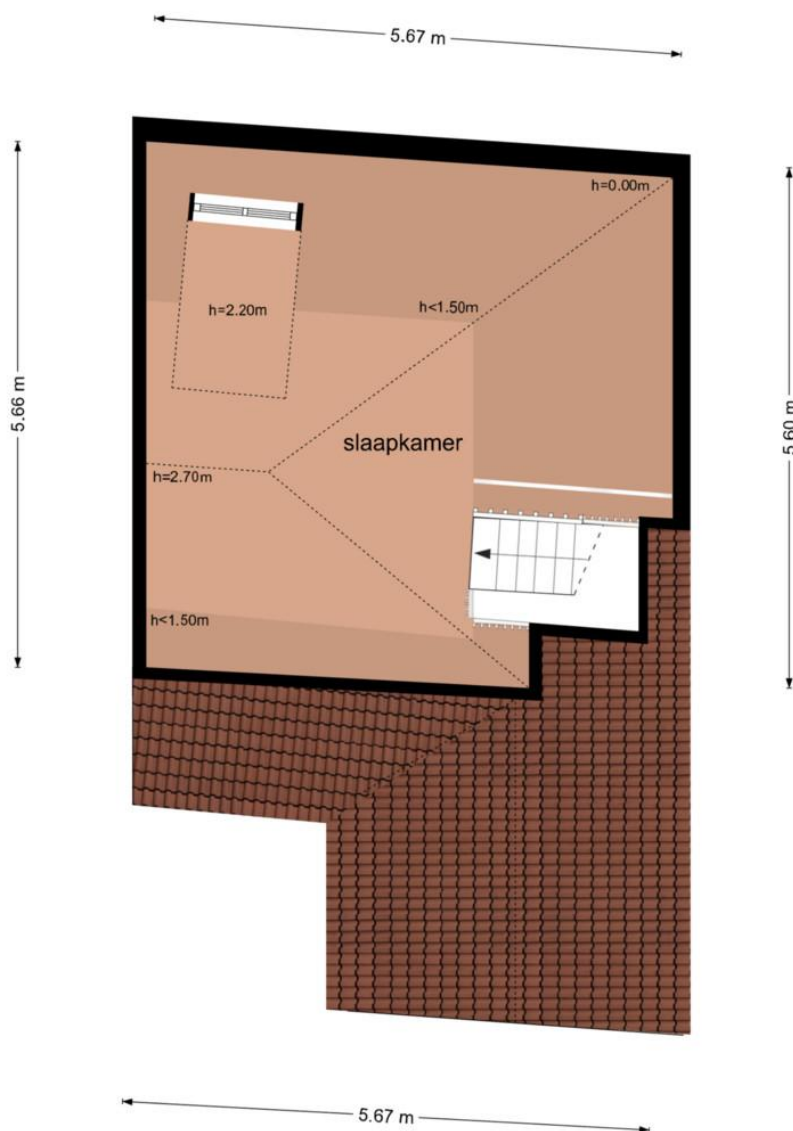
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Konijnenwal 16 - Tiel
Eerste Verdieping



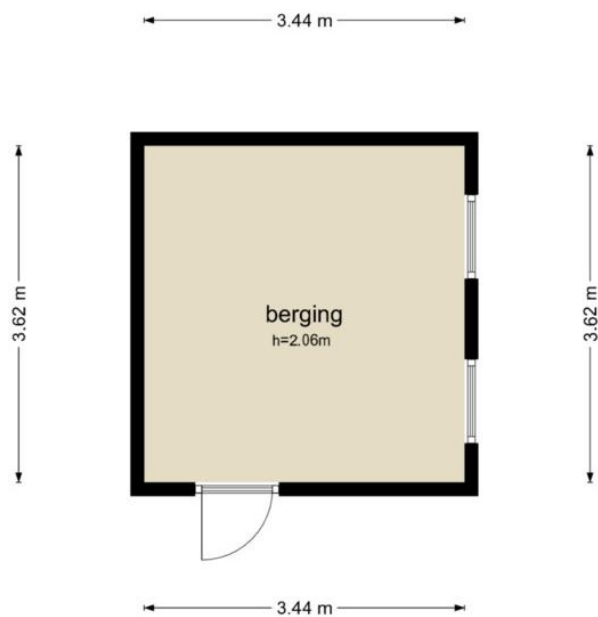
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Konijnenwal 16 - Tiel
Tweede Verdieping



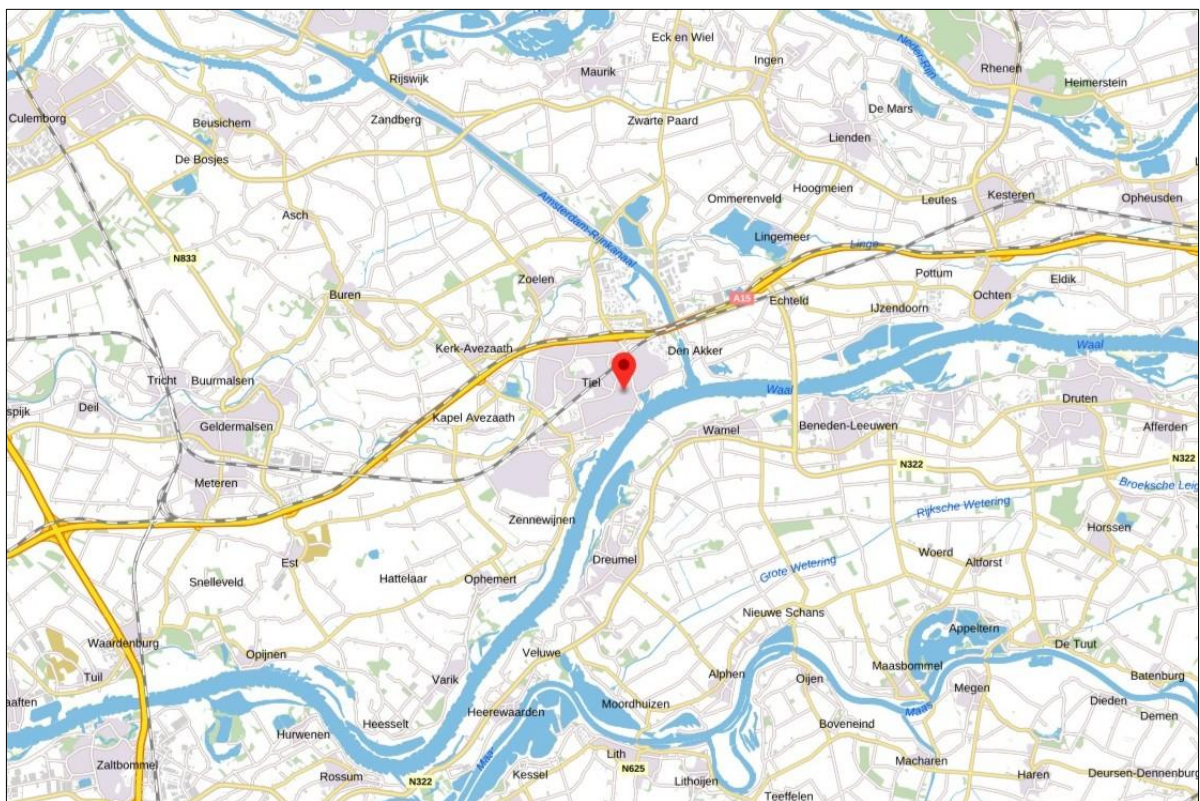
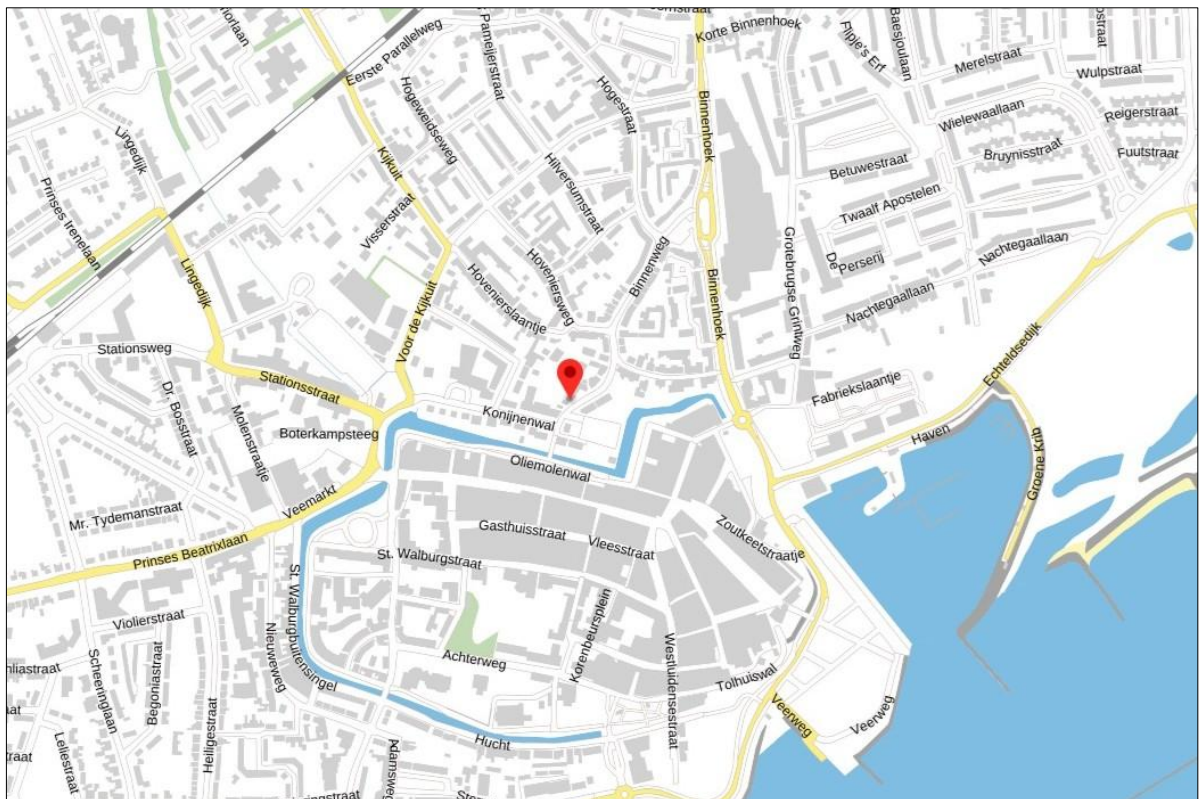
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Konijnenwal 16 - Tiel
Berging**



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl





Voor alle duidelijkheid

Voorwaarden bij koop van een appartement en/of woning:

Koopakte	Conform NVM-Model.
Notaris	Ter keuze kopende partij (tenzij anders vermeld).
Hypotheek	Indien een hypotheekvoorbehoud wordt overeengekomen, dan is deze ontbindende voorwaarde geldig voor een periode van 6 weken (tenzij anders afgesproken).
Waarborgsom	Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 7 weken (tenzij anders afgesproken) na overeenstemming, een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort groot 10 % van de koopsom.
Oplevering	In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende/leidende erfdienstbaarheden kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.
Baten en lasten	Alle baten en lasten, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik zullen tussen partijen door de notaris naar rato worden verrekend.
Ouderdomsclausule	Indien van toepassing verklaart koper ermee bekend te zijn, dat deze woning meer dan 30 jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij de nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen van elektriciteit water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.
Plattegronden	Eventueel bijgevoegde plattegronden/tekeningen zijn indicatief, de genoemde maten zijn circa-maten.