TE KOOP

de Hulk 16

Tiel

Vraagprijs

€ 545.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	19
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27

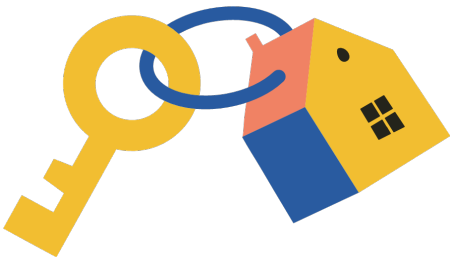
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bijzonder herenhuis aan het water met volop ruimte, mogelijkheden & eigen studio op zolder.

Wonen aan het water, in een rustige en groene omgeving, met verrassend veel ruimte en een compleet afgewerkte studio. Welkom aan de Hulk 16 in Tiel.

Achter de karakteristieke gevel van dit stoere herenhuis uit 1975 schuilt een verrassend ruime en lichte twee-onder-een-kapwoning, voorzien van energielabel A. De woning is de afgelopen jaren op verschillende punten gemoderniseerd en biedt een mooie combinatie van comfort, sfeer en praktische ruimte.
Pak je koffers in want deze woning is instap klaar!

Met 141 m² woonoppervlak, een inhoud van circa 563 m³, een perceel van 253 m², een ruime inpandig bereikbare garage 25 m² én een volledig afgewerkte zolderverdieping is er volop ruimte.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De woning beschikt momenteel over twee zeer ruime slaapkamers en een royale studio op zolder. De oorspronkelijke indeling van de eerste verdieping maakte drie slaapkamers mogelijk en kan eenvoudig worden teruggebracht.

De ligging aan de Dode Linge maakt het geheel extra bijzonder. Vanuit de achtertuin geniet je direct van het water en het groen, terwijl de woning aan de voorzijde in een rustige, doodlopende straat ligt.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast en toiletruimte. Vanuit de hal bereik je de lichte en ruime woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en de aanwezige houtkachel geeft de ruimte een warme en sfeervolle uitstraling.

De begane grond is in 2023 voorzien van een fraaie PVC-vloer. De wanden zijn in 2026 opnieuw gesausd, waardoor de woning een frisse en verzorgde uitstraling heeft.

Aan de achterzijde bevindt zich de in 2023 vernieuwde, luxe keuken. De keuken is modern en praktisch uitgevoerd met voornamelijk ruime laden en greeploze druk-klepdeuren. Het schiereiland tegen de wand zorgt voor extra werk- en bergruimte en vormt een mooie verbinding met de woonkamer.

De keuken is voorzien van een geïntegreerde Bauknecht koel-vriescombinatie, Bauknecht combimagnetron, Whirlpool inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een Siemens vaatwasser.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken. Vanuit hier is de ruime garage binnendoor bereikbaar. De garage is in 2025 volledig geïsoleerd en voorzien van een plavuizenvloer en een grote ingebouwde kast. De ruimte is hierdoor ideaal als hobby-, klus- of werkruimte en biedt volop praktische bergruimte.

Eerste verdieping

Via de overloop zijn de twee zeer ruime slaapkamers bereikbaar. Beide kamers bieden volop ruimte en kunnen naar eigen wens worden ingericht.
Op deze verdieping bevindt zich tevens een separaat toilet.

De in 2023 vernieuwde badkamer heeft een luxe en eigentijdse uitstraling. De houtlook tegelvloer geeft de ruimte een warme sfeer en de badkamer beschikt over twee wastafels met meubel en twee royale regendouches. Een praktische kast biedt extra opbergruimte.

Zolderverdieping

De volledig afgewerkte zolderverdieping vormt een bijzonder onderdeel van deze woning. Hier bevindt zich een royale studio van circa 30 m², waar koken, slapen en ontspannen samenkomen. De grote dakkapel over vrijwel de volledige breedte van de achterzijde zorgt voor veel licht en een ruimtelijk gevoel.

De studio beschikt over een modern keukenblok uit 2025 en biedt voldoende ruimte voor een woon- en slaapgedeelte. De mogelijkheden zijn veelzijdig: een ideale plek voor een inwonend kind, logés, thuiswerken, hobby's of als extra leefruimte.

Aangrenzend bevindt zich een badkamer met douche. Deze is functioneel en netjes, maar wat gedateerder dan de rest van de woning. Hier zijn tevens aansluitingen aanwezig voor een wasmachine en droger. Deze kunnen ook in de garage worden geplaatst; daar staan ze momenteel.

Naast de studio bevindt zich een ruime berging, ideaal voor bijvoorbeeld kerstspullen, koffers en andere spullen die je graag uit het zicht bewaart. Daarnaast is er een vliering en extra bergruimte achter de knieschotten.

Buitenleven aan het water

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De Hulk is een rustige, doodlopende straat in een groene en prettige woonomgeving, waar kinderen heerlijk buiten kunnen spelen. Ook jonge gezinnen voelen zich hier snel thuis. Op de eigen oprit is plaats voor twee auto's.

De sfeervol aangelegde voortuin is voorzien van fraaie en gevarieerde beplanting en geeft de woning een verzorgde uitstraling.

Aan de achterzijde wacht een heerlijke plek om buiten te leven. De tuin is verdeeld over twee niveaus en grenst direct aan de Dode Linge. Het eerste terras kan met een hek worden afgesloten, wat bijvoorbeeld ideaal is voor hondenbezitters en of jonge gezinnen.

Vanuit de tuin kijk je uit over het water, waar eendjes, vissen en in de zomer regelmatig mooie zwanen voorbij komen. Een heerlijke plek om buiten te zitten en te genieten van het groen, het water en de rust.

Extra's

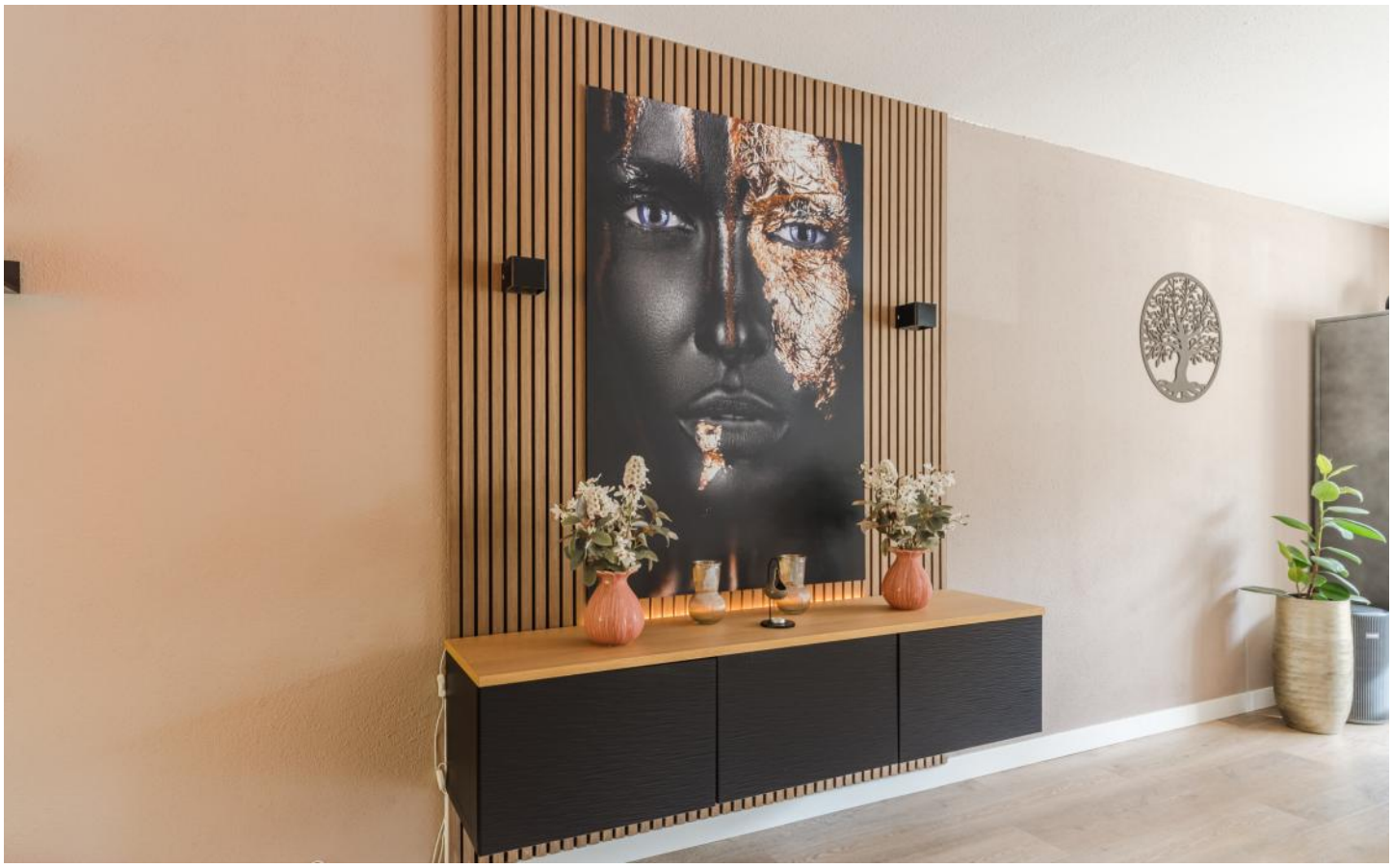
De woning is voorzien van dak, vloer en muur isolatie. de afgelopen jaren is op diverse punten verduurzaamd en gemoderniseerd, zo zijn in 2023 dertien zonnepanelen van 420 Wp geplaatst, is de woning grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas. Het binnenschilderwerk is in 2026 uitgevoerd.

Kortom: een ruim en karaktervol herenhuis met een bijzondere ligging aan het water, een moderne leefruimte, volop bergruimte en een verrassend complete studioverdieping. Een woning met veel mogelijkheden voor wie ruimte, comfort en een bijzondere woonomgeving weet te waarderen.

- riante twee onder één kap woning
- luxe keuken en badkamer
- waterontharder
- grotendeels voorzien van kunststof kozijnen in moderne look
- geïsoleerde garage
- studio op zolder handig voor inwonende kinderen
- 13 zonnepanelen 2023
- energielabel A
- instap klaar
- prachtige en rustige locatie

FOTO'S

FOTO'S

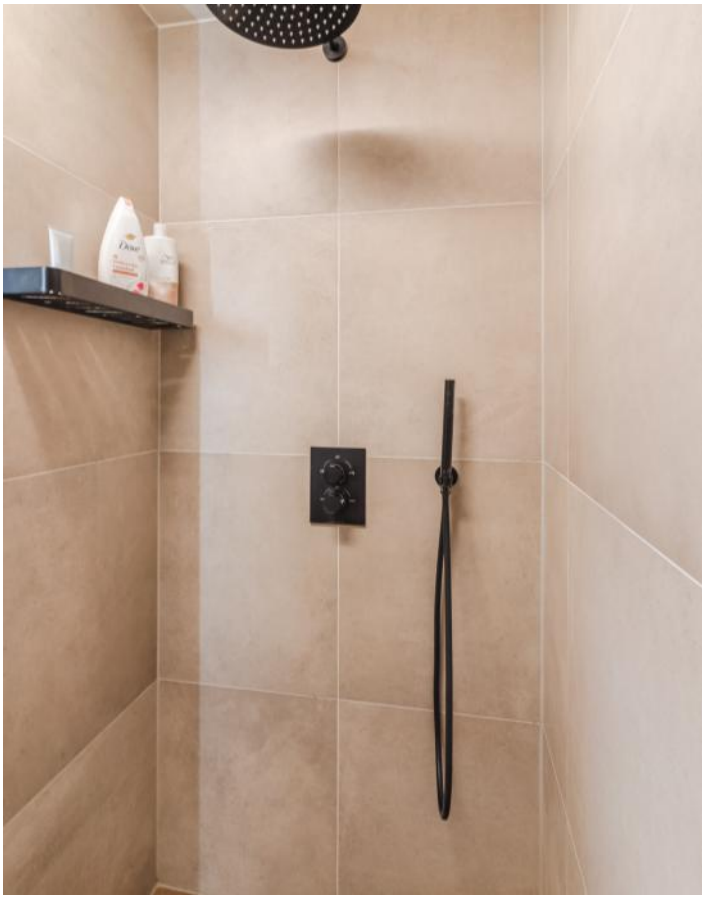


FOTO'S

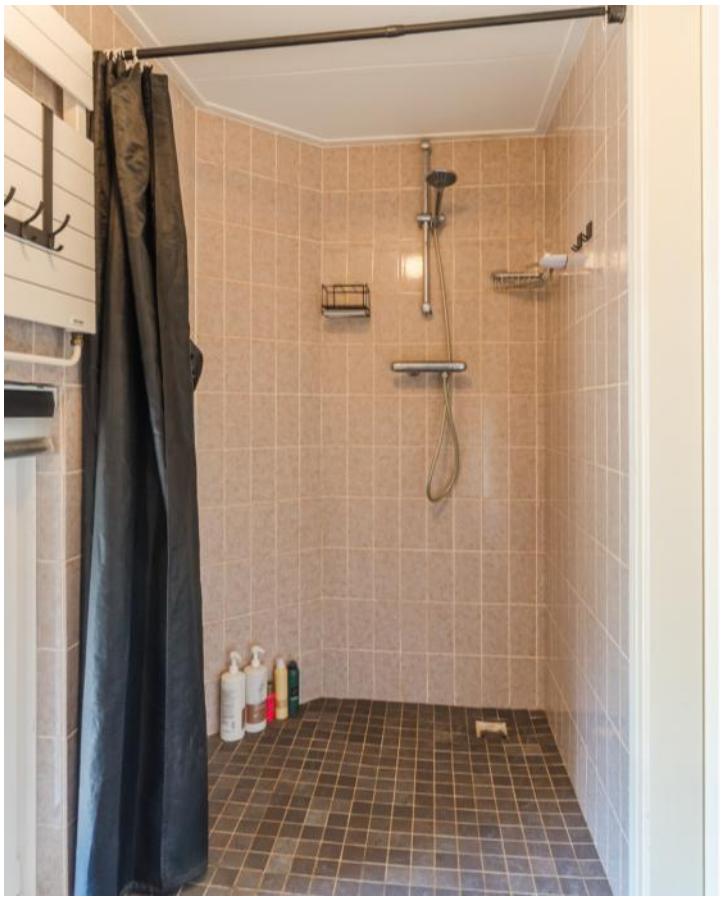
FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S



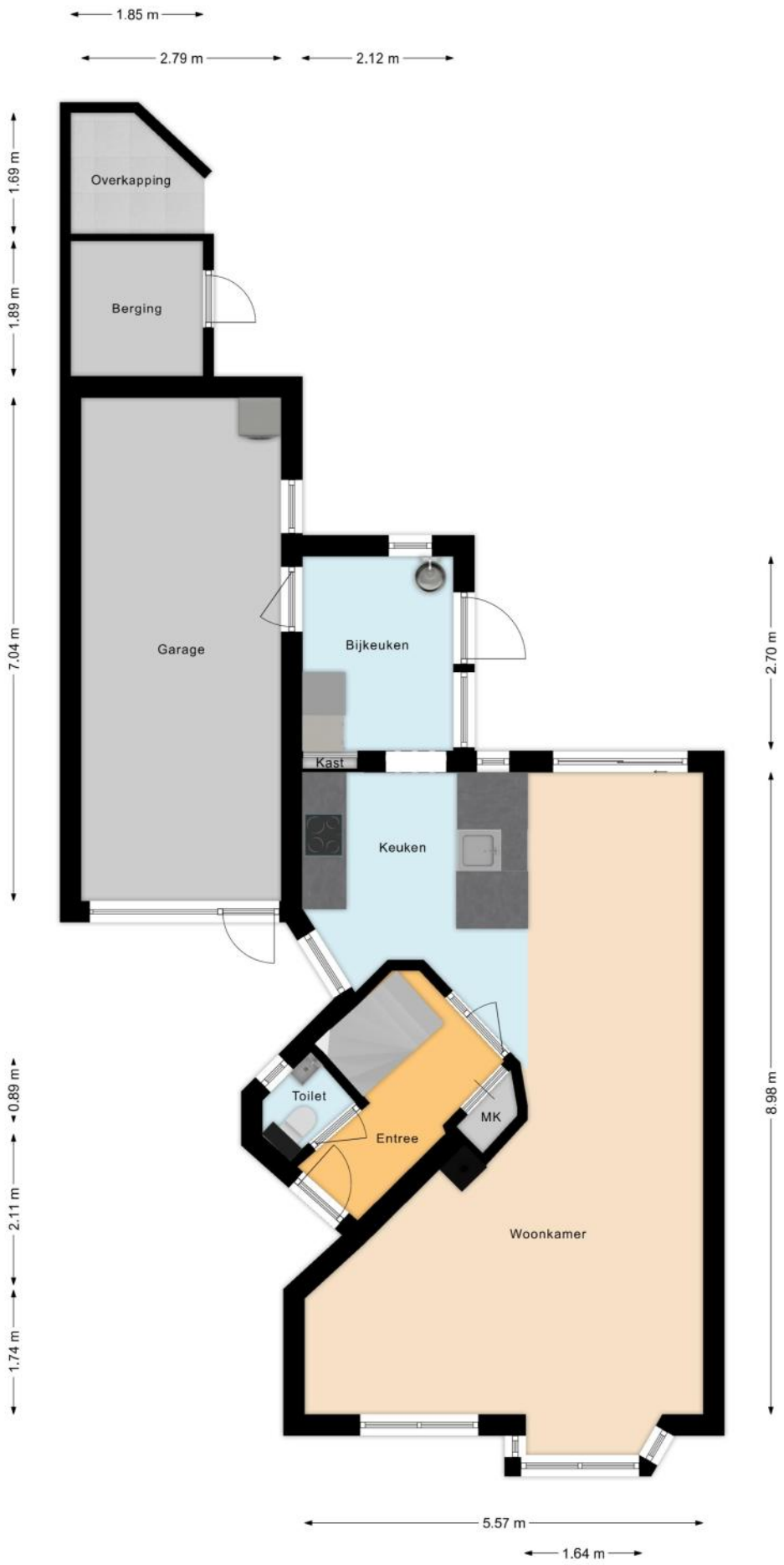
FOTO'S



FOTO'S

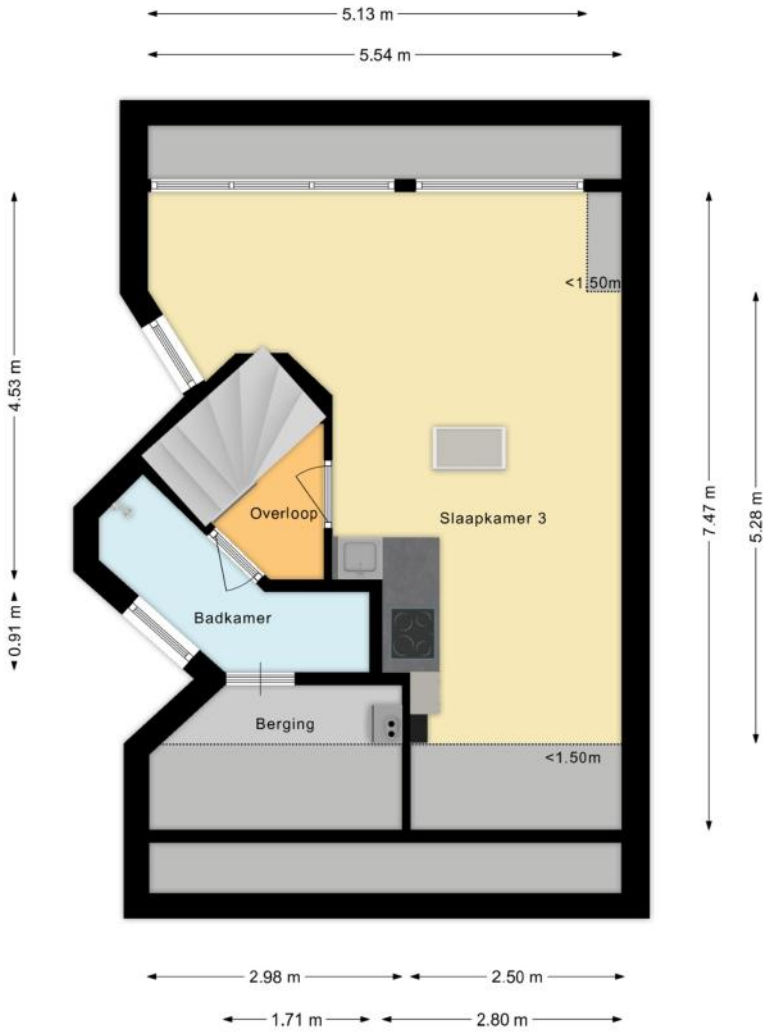
FOTO'S

PLATTEGRONDEN

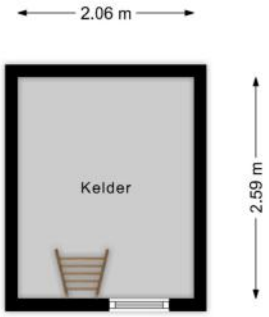


PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Gesch. 2-onder-1-kapwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1975**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**253 m²**
Inhoud	**563 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**141 m²**
Overige inpandige ruimte	**25 m²**
Externe bergruimte	**4 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**2 badkamers en 2 aparte toiletten**
Badkamervoorzieningen	**Douche, wastafelmeubel, inloopdouche**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen en een kelder**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Zonnepanelen**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas**
Verwarming	**Cv-ketel, Houtkachel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**remeha**
Bouwjaar cv-ketel	**2012**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin**
Achtertuin	**120 m² (14m diep en 8,6m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het noorden**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Aangebouwd hout**

Garage

Soort	**Aangebouwd steen**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Op eigen terrein**

Kadastrale gegevens

Tiel H 1322

Oppervlakte	**227 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Tiel H 3352

Oppervlakte	**26 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Airco beneden verdieping gaat mee.
alle losse lampen binnen en plafonieres gaan mee.
Nieuwe inbetween gordijnen beneden verdieping blijft achter
Plisse's raambekleding zijn ter overname. Deze zijn uit 2026

Studio op zolder heeft een keuken blok. Deze blijft achter.

Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tiel
Sectie	H
Perceel	1322

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

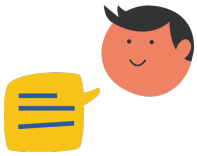
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.