

Rembrandtstraat 40 Tiel

Is deze woning een match?

Familie Beekhuizen

MAKELAARS & TAXATEURS



KENMERKEN

Rembrandtstraat 40 / Vraagprijs € 945.000,- k.k.

Plaats	Tiel
Adres	Rembrandtstraat 40
Postcode	4003 KW
Vraagprijs	€ 945.000,- k.k.
Soort woning	Villa
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1988
Woonopppervlakte	229 m²
Perceeloppervlakte	700 m²
Inhoud	791 m³

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv ketel
Kadastrale gegevens	Tiel 2532 H
Oppervlakte	700 m²
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuintype	Tuin rondom



Is Rembrandtstraat 40 Tiel de juiste match?

Vrijstaand wonen op toplocatie! Luxe, ruimte en een absolute wowfactor!

Aan een rustig plein, op een van de mooiste locaties van onze stad, staat deze indrukwekkende vrijstaande woning. Een unieke villa met een geheel eigen karakter, die de afgelopen jaren volledig is vernieuwd en getransformeerd tot een schitterend woonpareltje. Met een superluxe woonkeuken, twee royale woonkamers, volop praktische ruimte, een fraai perceel van maar liefst 700 m² en energielabel A is dit een woning die direct indruk maakt!

De combinatie van de bijzondere architectuur, de hoogwaardige uitstraling, de royale leefruimtes en de uitstekende voorzieningen maakt dit huis tot een absolute eyecatcher. Hier woon je vrijstaand, met volop privacy en ruimte, terwijl winkels, scholen, ziekenhuis en sportvoorzieningen zich op korte afstand bevinden.

Een woning met allure, een verrassende indeling en een afwerking die je gezien moet hebben!

Een entree die direct indruk maakt

De woning wordt aan de voorzijde omgeven door een verzorgde tuin en een elektrisch bedienbaar hekwerk. Achter de karakteristieke gevel ontvouwt zich een verrassend ruim en stijlvol woonhuis, waarin de afgelopen jaren flink is geïnvesteerd in vernieuwing en comfort.

Met 229 m² woonoppervlakte en een perceel van 700 m² biedt deze villa een zee aan mogelijkheden. De royale begane grond, de bijzondere indeling en de combinatie van luxe en functionaliteit zorgen voor een woonbeleving die je niet snel ergens anders tegenkomt.

Twee woonkamers en een superluxe woonkeuken

De begane grond is het absolute paradepaardje van deze woning. De royale opzet, de verschillende leefruimtes en de luxe woonkeuken maken dit tot een huis waarin je alle kanten op kunt.

Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle woonkamer met een strakke gashaard. Een heerlijke plek om te ontspannen, gasten te ontvangen of rustig te genieten van een goed boek.

Aan de achterzijde bevindt zich de tweede woonkamer, die volop ruimte biedt voor een comfortabele zithoek en gezellige momenten met familie en vrienden. Twee afzonderlijke woonkamers geven je de vrijheid om verschillende functies te combineren en de woning volledig af te stemmen op je eigen woonwensen.

En dan de woonkeuken! Deze superluxe ruimte vormt het hart van het huis. Een heerlijke plek om uitgebreid te koken, gezellig samen te eten en lange avonden door te brengen met familie en vrienden. De royale opzet en luxe uitstraling maken de keuken tot veel meer dan een plek om te koken: hier komt het dagelijkse leven samen.

De combinatie van twee woonkamers en een luxe woonkeuken zorgt voor een uitzonderlijk ruime en veelzijdige begane grond.

Praktisch comfort tot in detail

Ook aan praktische ruimte is geen gebrek. De bijkeuken biedt volop mogelijkheden voor de dagelijkse huishoudelijke werkzaamheden en zorgt voor extra gemak. Daarnaast beschikt de woning over een royale multifunctionele ruimte, oorspronkelijk ontworpen als kantoorruimte. Een ideale plek om comfortabel vanuit huis te werken, maar ook uitstekend geschikt als hobbyruimte, berging of voor andere doeleinden. Een veelzijdige extra ruimte die je helemaal naar eigen wens kunt invullen!

De royale indeling maakt deze woning bijzonder geschikt voor wie veel leefruimte zoekt en waarde hecht aan een goede balans tussen wonen, werken en ontspannen.

Drie ruime slaapkamers en een complete badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De kamers zijn licht en bieden volop mogelijkheden voor een gezin, een thuiswerkplek of een hobbyruimte. Een van de slaapkamers beschikt over een eigen balkon aan de voorzijde.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel met meubel. Een comfortabele ruimte waar functionaliteit en dagelijks gemak samenkomen.

Een royaal perceel met tuin rondom

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De woning staat op een royaal perceel van maar liefst 700 m² en wordt omringd door een tuin met volop mogelijkheden om in alle rust van het buitenleven te genieten. Aan de achterzijde vind je een geweldig terras en gezellige zithoeken, waar je heerlijk kunt genieten van lange zomeravonden en ontspannen momenten in de buitenlucht.

De carport aan de achterzijde is voorzien van elektrisch bedienbaar hekwerk. Zo parkeer je comfortabel op eigen terrein en is ook aan veiligheid en gebruiksgemak gedacht.

Energiezuinig en klaar voor de toekomst

De woning combineert ruimte en luxe met een uitstekende energetische basis. Dankzij de vele zonnepanelen en het energielabel A woon je hier met oog voor energieverbruik en de toekomst.

Een vrijstaande woning met deze hoeveelheid leefruimte, een royaal perceel en een energielabel A is een aantrekkelijke combinatie.

Wonen op een toplocatie in Rauwenhof

De ligging aan een rustig plein aan de rand van de wijk Rauwenhof maakt het geheel compleet. Je geniet hier van een prettige woonomgeving, met diverse voorzieningen in de nabije omgeving. Winkels, scholen en sportvoorzieningen zijn goed bereikbaar, waardoor je alle dagelijkse gemakken binnen handbereik hebt.

Bijzonderheden

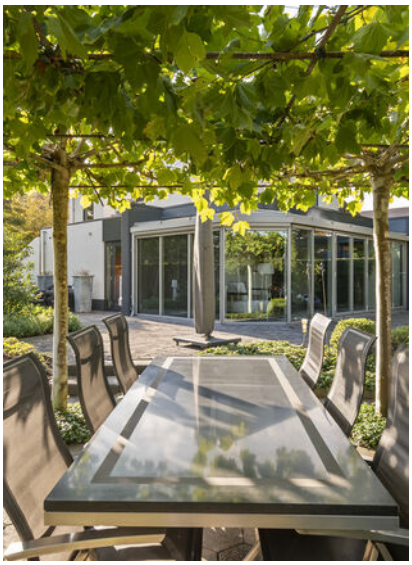
Vrijstaande woning met een uniek karakter en een absolute wowfactor.
Gelegen op een toplocatie aan een rustig plein in Rauwenhof.
Circa 229 m² woonoppervlakte.
Perceel van maar liefst 700 m².
Volledig vernieuwd en getransformeerd tot een stijlvol woonpareltje.
Superluxe woonkeuken.
Twee afzonderlijke woonkamers aan de voor- en achterzijde.
Drie ruime slaapkamers.
Balkon aan de voorzijde.
Complete badkamer met ligbad, douche, toilet, bidet en wastafel.
Grote berging/kantoorruimte en praktische bijkeuken.
Carport met elektrisch bedienbaar hekwerk.
Elektrisch bedienbaar hekwerk aan de voorzijde.
26 zonnepanelen.
Wateronthardingssysteem.
Energielabel A.

Een bezichtiging die je niet wilt missen!

Dit droomhuis met 229 m² woonoppervlakte is een heuse parel.







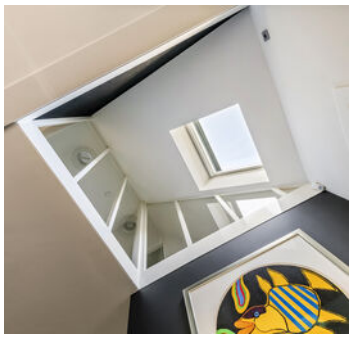
Een woning met allure, een verrassende indeling en een afwerking die je gezien moet hebben!









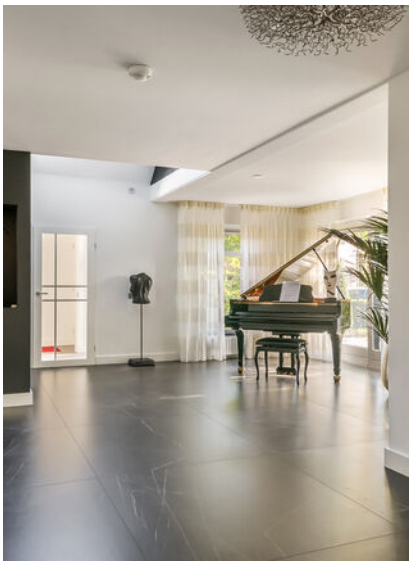




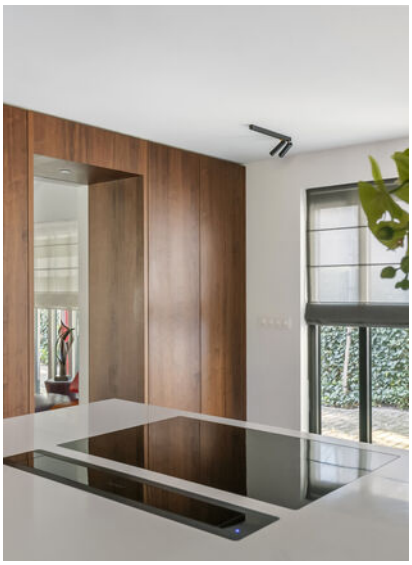
Achter de karakteristieke gevel ontvouwt zich een verrassend ruim en stijlvol woonhuis, waarin de afgelopen jaren flink is geïnvesteerd in vernieuwing en comfort.











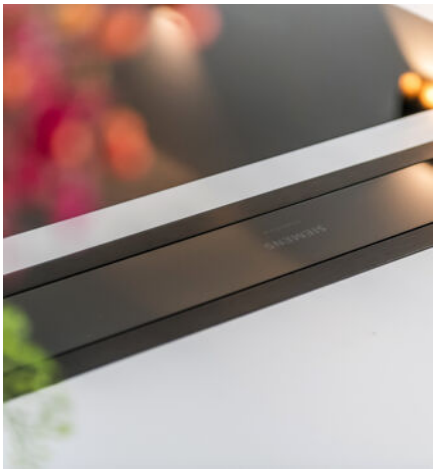
Een vrijstaande woning met deze hoeveelheid leefruimte, een royaal perceel en een energielabel A+ is een aantrekkelijke combinatie.

















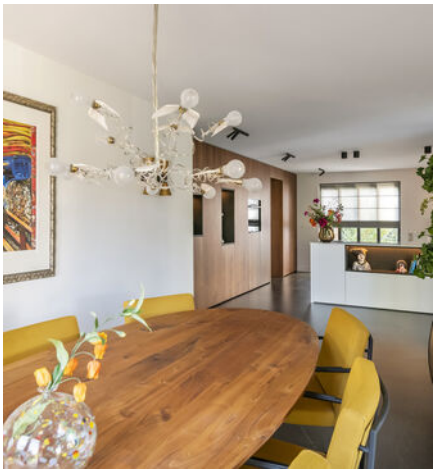














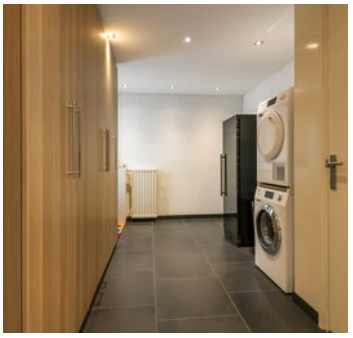


















Wonen op een toplocatie in Rauwenhof









































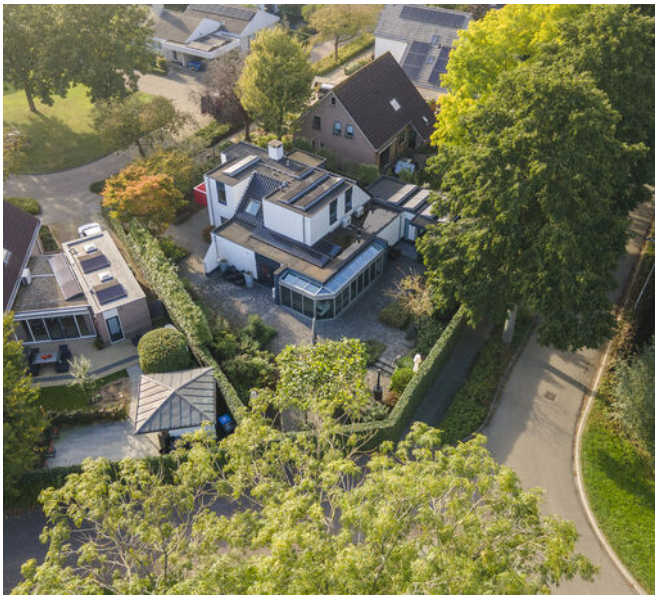


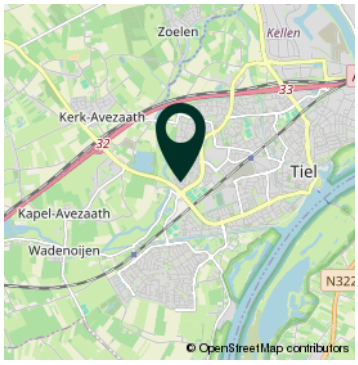






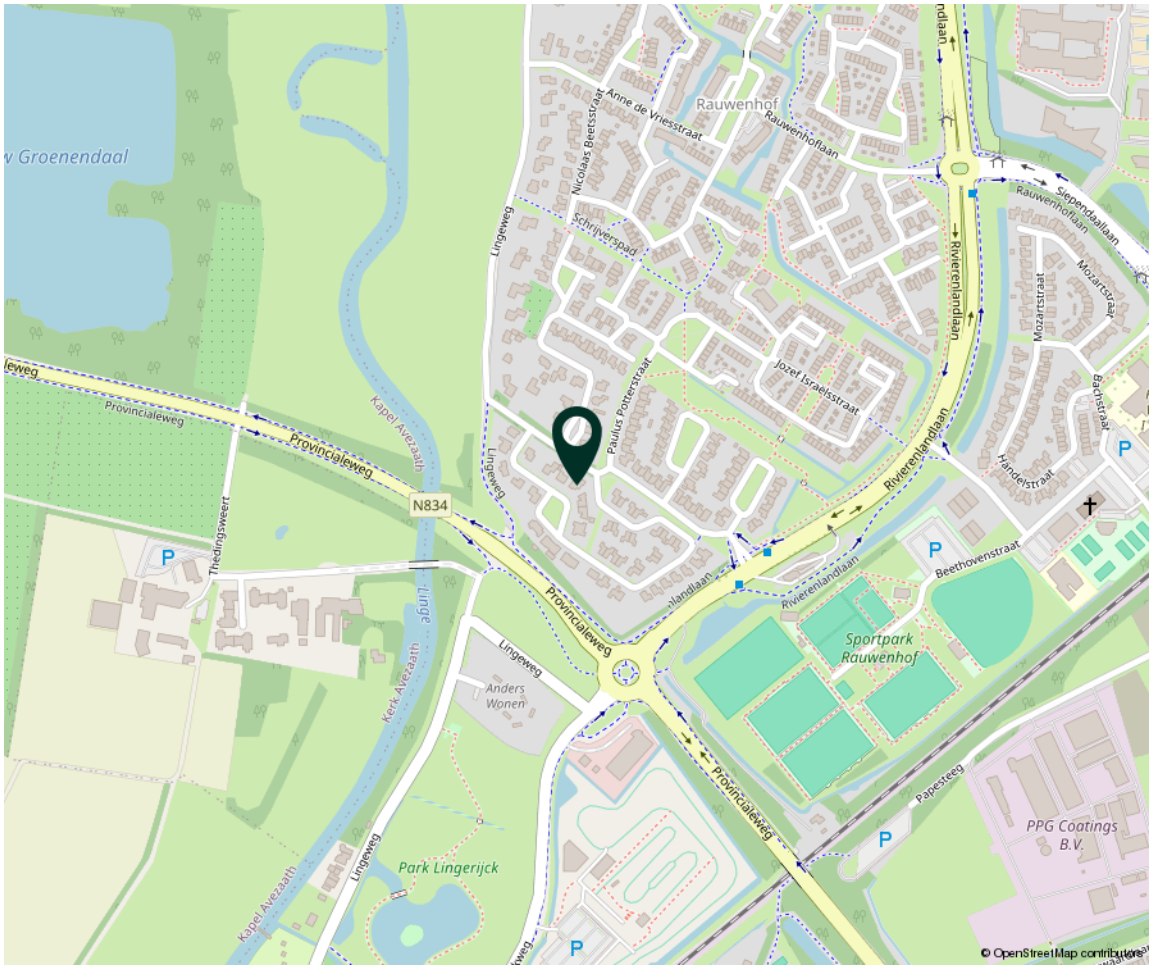






LOCATIE

Omgeving Rembrandtstraat 40 Tiel

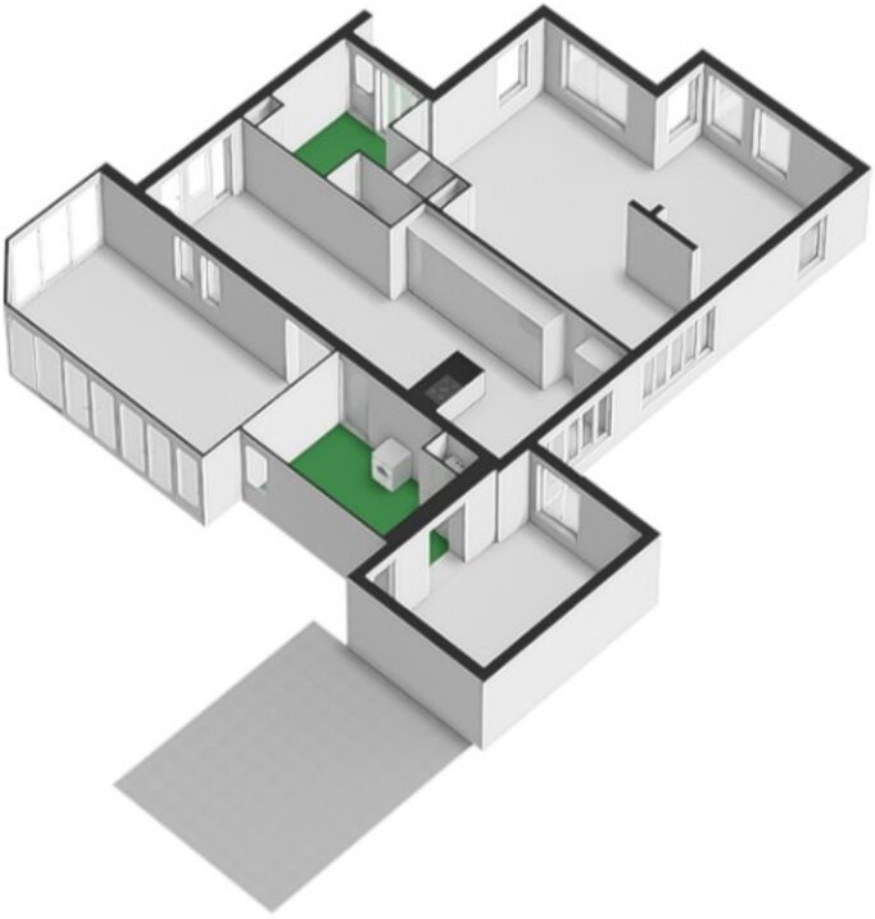


Plattegrond

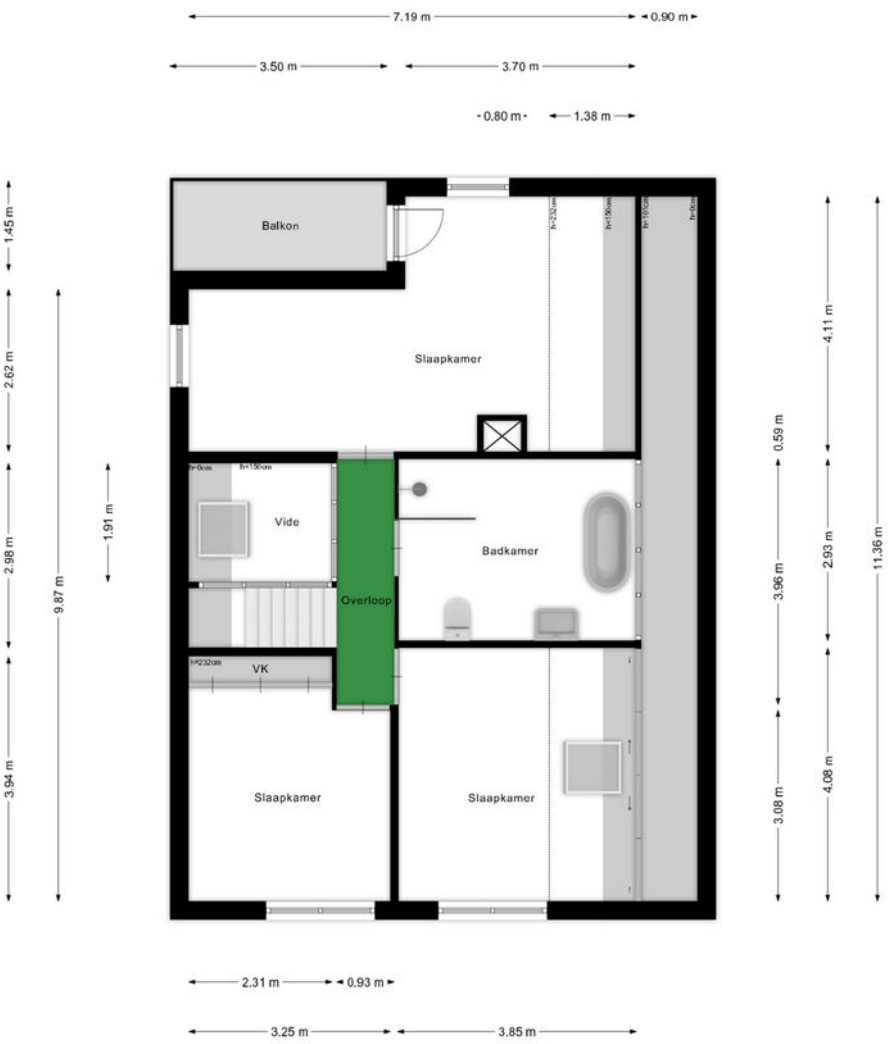


Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

Plattegrond

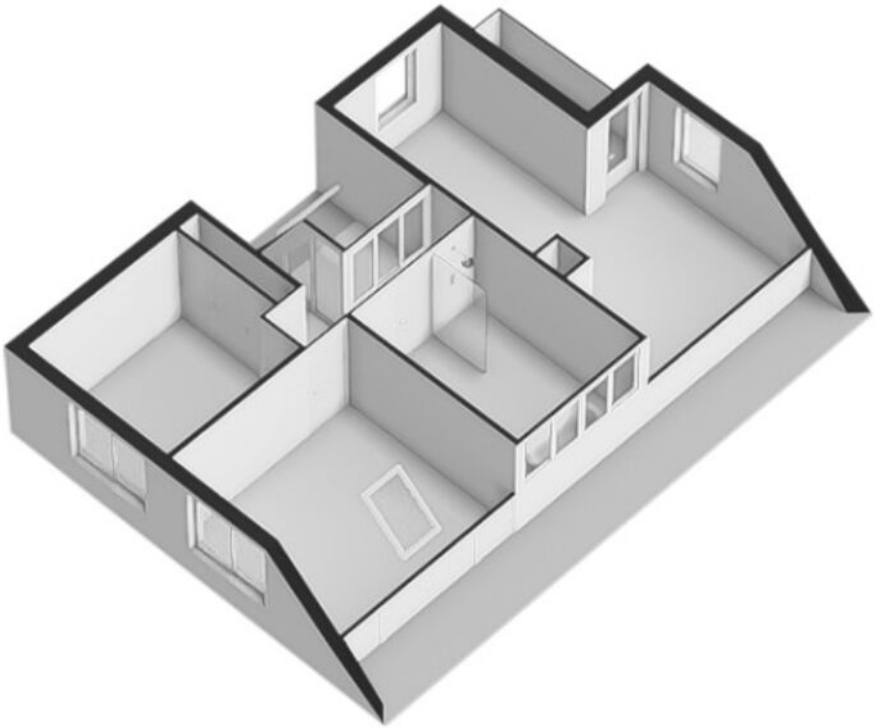


Plattegrond



Deze plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen géén rechten worden ontleend.
Het is een schetsmatige weergave van de werkelijkheid.

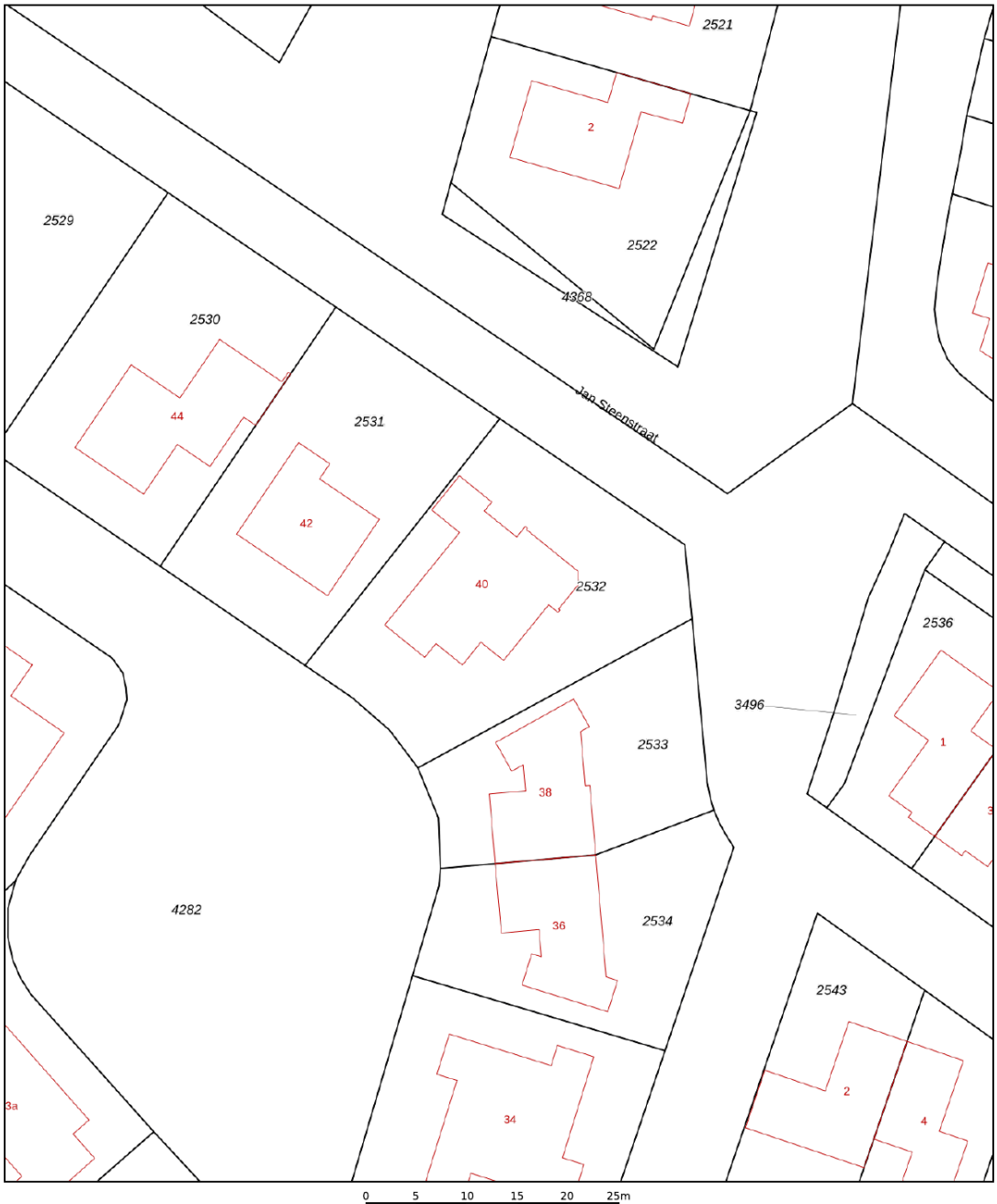
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Tiel
Sectie	H
Perceel	2532

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 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

Voldoet dit huis aan jouw wensen en zie je jezelf hier wel wonen? Laat het ons dan weten. Dit zijn de stappen om over te gaan tot aankoop.

1. Financiën
Wat zijn jouw financiële mogelijkheden? De meeste woningzoekenden hebben al een (online) berekening gemaakt voordat ze de markt op gaan. Je kunt tot 100% van de waarde van je nieuwe woning financieren. De overige, bijkomende kosten betaal je met eigen geld.

Het gaat om:
• overdrachtsbelasting
• notariskosten

En optioneel:
• advies- en bemiddelingskosten
• taxatiekosten
• bouwkundig rapport
• bankgarantie
• waarborgsom Nationale Hypotheek Garantie

2. Benodigdheden voor onderhandeling
Naast de prijs bespreek je de opleverdatum, roerende zaken (zoals een inbouwkast, gordijnen of een spiegel) en ontbindende voorwaarden (zoals financieringsvoorbehoud en een bouwkundige keuring). Raadpleeg voor de roerende zaken de zogenoemde 'lijst van zaken', die opgenomen is in deze brochure.

3. Ontbindende voorwaarden
Wanneer je een bod uitbrengt weet je misschien nog niet of je de financiering rondkrijgt of heb je mogelijk onvoldoende zicht op de technische staat van het huis. Daarom kun je ontbindende voorwaarden afspreken. Dit zijn de meest voorkomende:

• financieringsvoorbehoud
• bouwkundige keuring
• Nationale Hypotheek Garantie

Je koopt de woning dan onder voorbehoud dat deze zaken beter bekeken kunnen worden, binnen een gestelde termijn.

4. Start biedingsproces
Je kunt ons bellen om je bod en voorwaarden kenbaar te maken op telefoonnummer 0344 69 15 69. Daarna bespreken wij je voorstel met de verkoper. Je bent pas officieel in onderhandeling als wij namens de verkoper melden dat jullie in onderhandeling zijn, of wanneer er een tegenbod ligt. Er kunnen meerdere biedingen tegelijk gedaan worden. Liggen verschillende biedingen dicht bij elkaar? Dan kan het zijn dat we overgaan tot een biedingsprocedure. Alle geïnteresseerden krijgen zo tegelijk de kans om een (eind)bod uit te brengen.

5. Acceptatie bod
Zodra jij het met de verkoper eens bent geworden over de prijs en ontbindende voorwaarden, leggen we de afspraken vast in een schriftelijke koopovereenkomst. Jij bepaalt of je die bij ons op kantoor ondertekent of digitaal.

Datum: .....

Tijd: .....

Na het ondertekenen gaat de wettelijke bedenktijd van drie dagen in, waarbij je zonder opgaaf van reden de koop kunt ontbinden. Na deze drie dagen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Meer hierover bij punt 8.

6. Financiering afronden
Zodra jouw bod geaccepteerd wordt, is het tijd om de financiering in orde te maken. De meeste mensen sluiten hiervoor een hypotheek af en laten zich daarbij adviseren door een hypotheekadviseur. Het verwerken van een hypotheekaanvraag duurt meestal ongeveer zes weken. Geef ons even een seintje als alles rond is bij de bank zodat we op tijd zijn voordat de termijn vestreken is.

7. Taxatie
De hypotheekverstrekker wil weten wat de woning waard is. Daarom is voor de financiering van een huis in de meeste gevallen een onafhankelijke gecertificeerde taxateur nodig die een taxatierapport opstelt. Wij kunnen deze taxatie voor je verzorgen.

Maak daarvoor een afspraak met ons:

Taxateur: .....

Datum taxatie: .....

Is er geen taxatie vereist door de bank? Laat het ons dan even weten.

8. De koop is rond, tenzij...
Zodra de hypotheek geregeld is, de bedenktijd is verstreken en eventuele ontbindende voorwaarden niet van toepassing zijn, is de koop in principe definitief.
Als je na de datum voor de ontbindende voorwaarden toch afziet van de koop van het huis, betaal je een boete aan de verkoper. Die boete bedraagt meestal 10% van de totale koopsom, plus eventuele schadevergoeding.

9. Oplevering
Jij kiest zelf een notaris voor de financiële afwikkeling. Je betaalt vrijwel altijd via een hypotheekverstrekker bij de notaris de koopsom, de overige kosten en eventueel de prijs van de overgenomen roerende zaken.

Voor de afgesproken leveringsdatum ontvang je van de notaris een concept-leveringsakte en een nota van de afrekening. Vlak voor de overdracht inspecteer je de woning om te zien of die nog in de afgesproken staat is. Wij plannen daar, samen met de verkopende partij, een datum voor in. De meterstanden worden ook bij de inspectie opgenomen. Deze dien je daarna zelf door te geven. Daarna zorgt de notaris dat de betaling tot stand komt.

Tot slot teken je de akte van levering bij de notaris en krijg je de sleutels.

Notaris: .....

Datum: .....

Tijd inspectie: .....

Tijd overdracht: .....

De woning is nu van jou!
Gefeliciteerd!

Algemene informatie

Verantwoording
De verstrekte gegevens in deze verkoopdocumentatie zijn met zorg verzameld. Voor de juistheid van de informatie aanvaarden noch wij noch de verkoper enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Indien je na het lezen van deze documentatie nog vragen hebt, dan verzoeken wij je contact op te nemen met een van onze medewerkers.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht
Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Voorwaarden bij aankoop van deze woning
Tenzij anders overeengekomen, zal de koopakte worden opgemaakt door Familie Beekhuizen Makelaardij volgens de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Deze akte kan worden aangevuld met extra artikelen. Vraag de makelaar naar de aanwezigheid hiervan. Tenzij anders is vermeld, is de notariskeuze aan de koper.
Behoudens nadere afspraken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper na het tot stand komen van de mondelinge overeenkomst, binnen 7 weken een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuze voor het bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling.

Bouwkundige risico's
Het verdient aanbeveling om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vloeren
Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965- 1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Asbest
Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen speciale maatregelen op grond van de geldende milieuregelingen genomen te worden, die extra verwijderingkosten met zich mee kunnen brengen.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks
Verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloei)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke
aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning
Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent in onderhandeling als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met je in onderhandeling is. Je bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij je bod met de verkoper zal overleggen. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat de woning, zoals dat heet, onder bod is.

Mag het bezichtigen doorgaan tijdens een onderhandeling?
Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft niet de beste te zijn. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, onder bod is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien je ook een bod wenst uit te brengen.

Mag een makelaar tijdens de onderhandeling een andere verkoopprocedure gaan hanteren of een bieding van een andere partij aannemen?
Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandelingen beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - natuurlijk in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. De verkoper dient echter wel eerst eventuele gedane toezeggingen na te komen.

Moet de makelaar indien er meerdere biedingen zijn, de verschillende biedingen in een bepaalde volgorde afwerken?
Nee. In overleg met de verkoper wordt de gewenste onderhandelingsmethodiek bepaald. Er zijn verschillende onderhandelingsmethodieken mogelijk. Daarbij dient voorop te staan dat duidelijkheid verschaft wordt aan de betrokkenen. De Centrale Raad van Toezicht heeft tevens als eis gesteld dat gegadigden niet tegen elkaar uitgespeeld mogen worden. Hiervan is in elk geval sprake als de makelaar aan een gegadigde kenbaar maakt wat een andere kandidaat geboden heeft.

Wanneer komt een koop tot stand?
Een overeenkomst is pas een overeenkomst als een schriftelijk koopcontract door beide partijen is ondertekend. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze bedenktijd is het mogelijk om zonder verdere gevolgen de koop te ontbinden. De tussen koper en verkoper te sluiten koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand als beide partijen een schriftelijke koopakte hebben ondertekend. Zolang er nog geen door beide partijen getekende koopakte is, is verkoper niet verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst.

Wanneer begint/eindigt de bedenktijd?
De bedenktijd begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen. Eén dag in het weekend telt mee, feestdagen tellen nooit mee.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?
Geldige redenen, die in het koopcontract zijn vastgelegd, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het mogelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie. Indien het voorbehoud van financiering is opgenomen hanteren wij hiervoor meestal een termijn van 6 weken. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf datum mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.

Notities



Is deze woning geen match? Schrijf je dan in voor onze SNEAK PREVIEW!

Lukt het maar niet de juiste match voor jouw woonsituatie te vinden? Dan hebben wij iets voor jou. Je ontvangt supersnel als eerste de nieuwste woningen via WhatsApp, zelfs voor dat ze op Funda of bij ons online staan.

Zo blijf jij een stap voor op andere woningzoekenden. Enthousiast? Schrijf je dan nu gratis en vrijblijvend via onze website in voor de sneak preview en mis geen enkel nieuw huis meer.

familiebeekhuizen.nl

FAMILIE BEEKHUIZEN











Een sterke familieonderneming

Wij worden nog dagelijks geïnspireerd door de inzet en het enthousiasme van Heleen Beekhuizen. We houden van het vak, van de Betuwe en van de afwisseling die deze combinatie elke dag met zich meebrengt.
We hopen je nog tientallen jaren te kunnen helpen met je woonwensen.



M A T C H

Wij zijn een familiebedrijf met hart voor de zaak. Bij ons draait alles om de juiste match. Tussen koper en woning. Tussen verkoper en makelaar. Tussen mensen onderling.

Is dit jouw droomhuis, of toch niet helemaal? Zoek je iets groters, meer landelijk of juist liever klein maar fijn? Verhuizen begint met een zoektocht. Weten wat je bestemming wordt, is de eerste stap naar de juiste match.

Maar de weg ernaar toe? Die kan vol hobbels zitten. Want er komt altijd meer kijken bij het kopen van een woning dan mensen verwachten, dat weten wij maar al te goed. En dan: verkopen! De reis hervat zich. Wat wil je bereiken? En wat is daarvoor nodig? Wij bezorgen je een zorgeloze reis over de woningmarkt.
Wij zijn jouw navigatie op de route naar een geslaagde verkoop. Stap voor stap begeleiden we jou naar je einddoel. In dertig jaar hebben we al ontelbare wegen bewandeld. We kennen de weg in de Betuwe en weten wanneer we binnendoor moeten gaan of beter de doorgaande weg kunnen nemen.
Wij bereiden je voor op afslagen en nemen desgewenst ook het stuur van je over, waarbij we je op de hoogte houden van de vorderingen. Het gaat ons niet zozeer om de overdracht van de stenen, want dat komt wel goed. Het gaat ons om jou. We bezorgen je een probleemloze reis, met zo min mogelijk spanning onderweg. En wij hopen dat de eindbestemming beter bevalt dan je van tevoren had gehoopt.

We zijn direct, snel, gepassioneerd, sterk en veelzijdig. We schakelen met de hand, want we houden van precisie en maatwerk.
Wij zijn geboren en deskundig in de Betuwe.





Familie Beekhuizen Makelaardij
Koopsestraat 1
4011 LS Zoelen

T (0344) 69 15 69
E info@familiebeekhuizen.nl
familiebeekhuizen.nl

Neem vrijblijvend contact op.
Wij vinden jouw match!