

Woonkoppel

MAKELAARDIJ



Groenlandsstraatje 34

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.

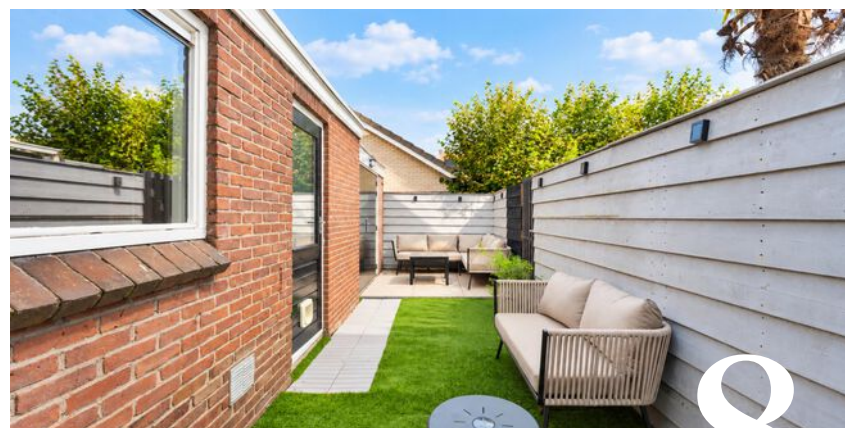
**Woon
koppel**
MAKELAARDIJ

**Benieuwd naar
de woning?
Kijk snel verder!**



Woonkoppel

2



Omschrijving

8



Plattegrond

24



Kenmerken

6



Foto's

9



Kenmerken van de woning

 81 m²

 122 m²

Vraagprijs	€ 365.000,- k.k.
Bouwjaar	1938
Woonoppervlakte	81 m ²
Overige inpandige ruimte	6 m ²
Perceel	122 m ²
Inhoud	303 m ³
Aantal kamers	5 (3 slaapkamers)
Ligging	aan rustige weg
Energielabel	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, HR glas
Verwarming	cv ketel, pelletkachel
Warm water	cv ketel
Cv-ketel	Nefit (2019, Eigendom)



Sfeervolle details



De charme van toen

Wat een heerlijk huis! Aan het Groenlandstraatje staat een charmante jaren '30 woning waar je spontaan even voor omkijkt. Een karakteristieke verschijning, met prachtig metselwerk, glas-in-lood en een puntige kap. En dan die ligging! In dit rustige, autoluwe straatje woon je heerlijk beschut, terwijl het centrum, winkels, scholen én het station gewoon op loopafstand liggen. In en uit de stad, maar dan wel op jouw eigen fijne plek.

Eenmaal binnen gaat die authentieke sfeer moeiteloos verder. De woonkamer heeft precies dat karakter waar je bij een jaren '30 huis op hoopt: een mooie houten vloer, houten balkenplafond, paneeldeuren met glas-in-lood en een gezellige erker die zorgt voor extra licht en een leuk doorkijkje. De woonkamer biedt ruimte voor een fijne zithoek én een eetgedeelte. En op koude dagen? Dan is het heerlijk neerploffen bij de pelletkachel. Sfeertje hoor!

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, met een moderne keuken in neutrale kleurstelling die van alle gemakken is voorzien. Ook aan praktische ruimte is gedacht. Vanuit de keuken bereik je de badkamer en het separate toilet. Beide zijn modern uitgevoerd en helemaal van deze tijd.

En dan de tuin! Een fijne, eigentijdse stadstuin waar je lekker buiten kunt zitten. Achter kijk prettig weg, zonder direct zicht op achterliggende woningen. Dat zorgt voor een heerlijk gevoel van privacy. Achterin staat een royale berging, met daarin ook de cv-ketel. Via de achterom loop je zo weer de straat in. Ideaal voor fietsen, tuinspullen en alles wat je liever niet in huis bewaart.

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers. De twee dakkapellen aan de voor- en achterzijde zorgen voor extra ruimte en een prettig wooncomfort. De ruime slaapkamer aan de achterzijde heeft bovendien toegang tot het platte dak, waar de zonnepanelen zijn

geplaatst. Ook hier komt het karakter van de woning mooi terug, met het houten balkenplafond. Aan de voorzijde liggen nog twee slaapkamers, met uitzicht op het charmante straatje. Op de overloop is een airco aanwezig die zowel kan koelen als verwarmen.

En alsof dat nog niet genoeg is, wacht er boven nog een verrassende extra ruimte. De tweede verdieping is dankzij de recent geplaatste dakramen heerlijk licht. Je vindt hier ook de witgoed aansluitingen. Gebruik je deze verdieping als bergruimte, werkplek, hobbykamer of misschien wel als extra slaapkamer? Dat is helemaal aan jou!

Dit is een huis met een eigen smoel, authentieke details en verrassend veel mogelijkheden. Een fijne plek voor starters, stellen of een gezin dat graag dicht bij de stad woont, maar ook waarde hecht aan rust en sfeer. De charme van toen, gecombineerd met het comfort van nu. En eerlijk? Van zo'n huis gaat ons makelaarshart toch nét even sneller kloppen.

Bekijk ook onze video!

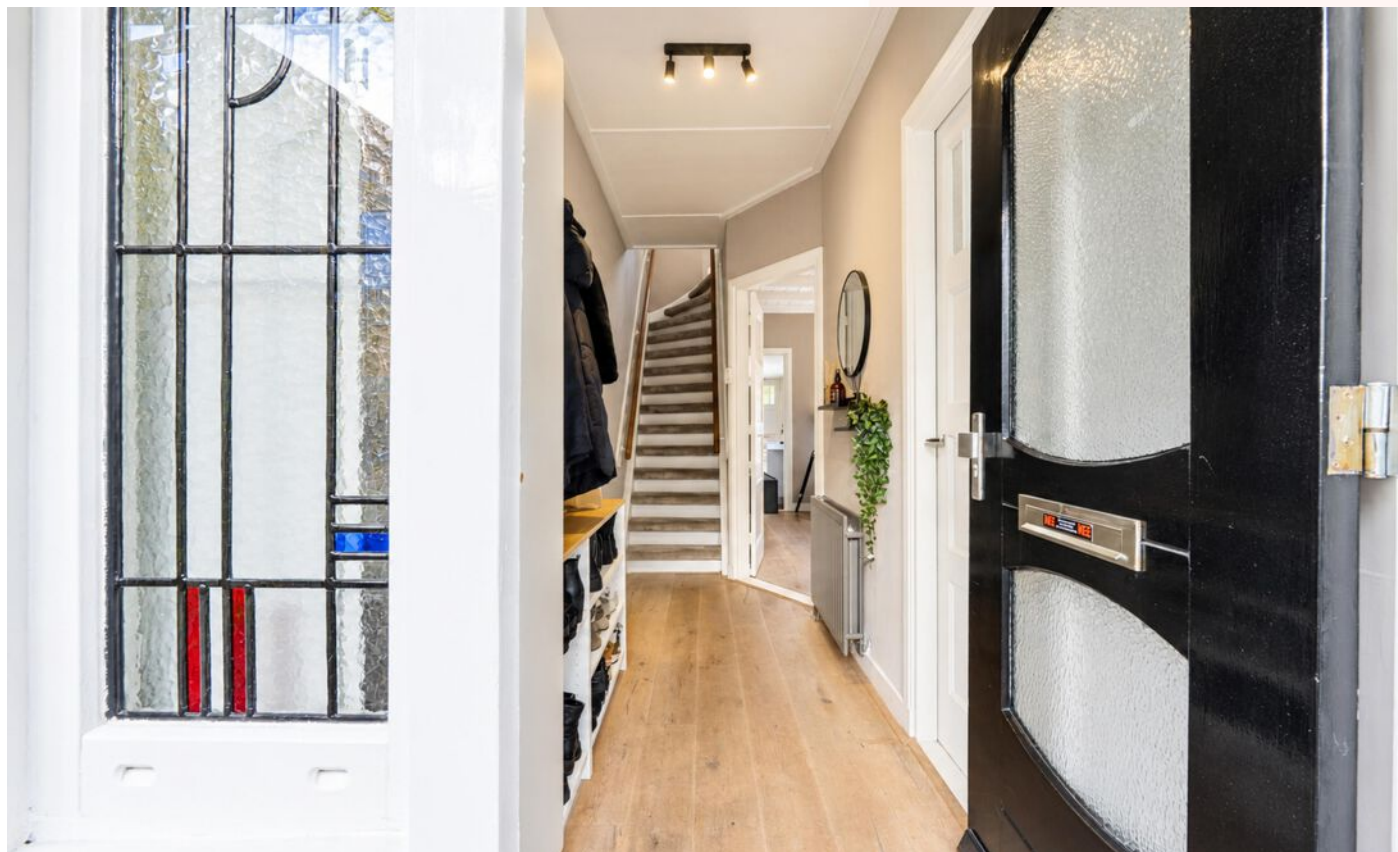
Wil je een nog beter beeld van deze bijzondere woning? Bekijk dan zeker onze video! In deze video neemt Joost, onze makelaar, je mee door alle ruimtes en benadrukt hij de unieke kenmerken van dit object. Een perfecte manier om je te laten inspireren en te ontdekken wat dit geheel voor jou in petto heeft.

Nieuwsgierig geworden? Kom het zelf ervaren. We laten je deze leuke woning heel graag zien!



Scan de QR-code
voor de video





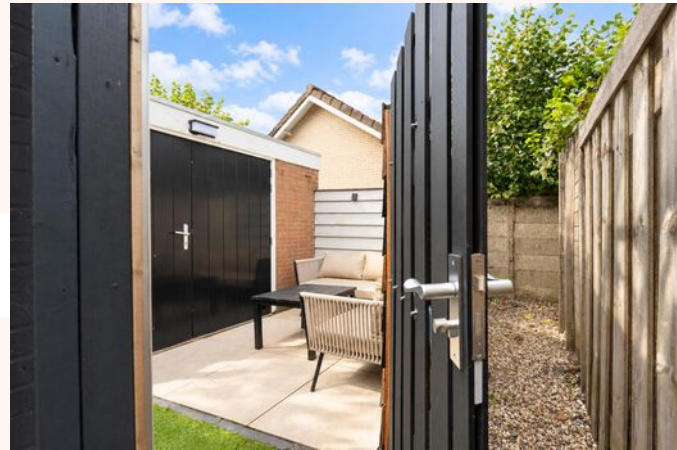
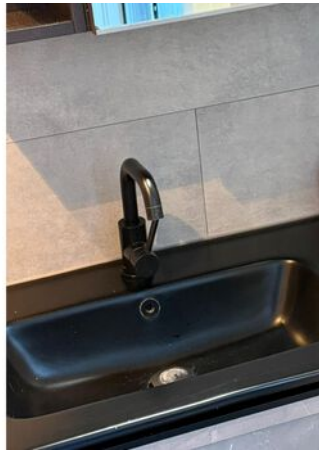
Samenvattend

- charmante hoekwoning
- jaren '30
- sfeervol en instapklaar
- stenen berging
- achterom
- gezellige woonkamer
- separate keuken in de uitbouw
- 2 dakkapellen
- 3 slaapkamers en een zolder
- airconditioning
- zonnepanelen (eigendom, 2025)
- op loopafstand van het centrum
- centrale ligging nabij voorzieningen en station







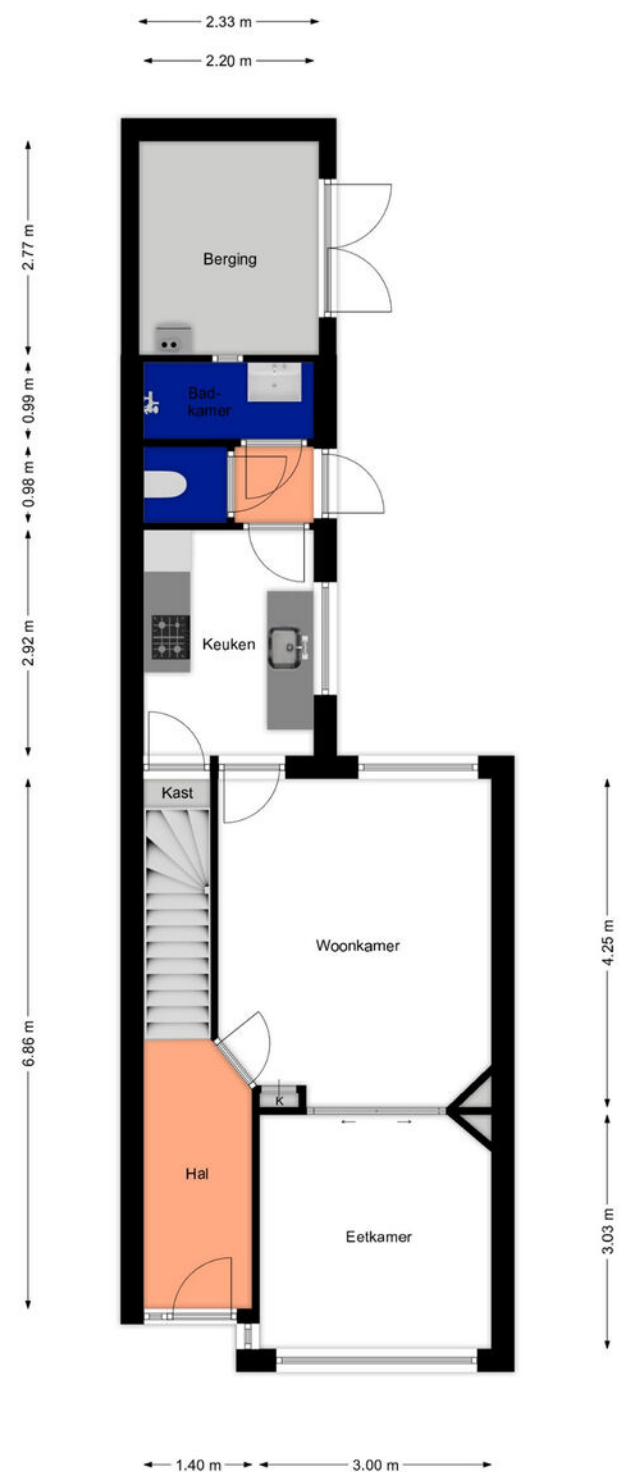






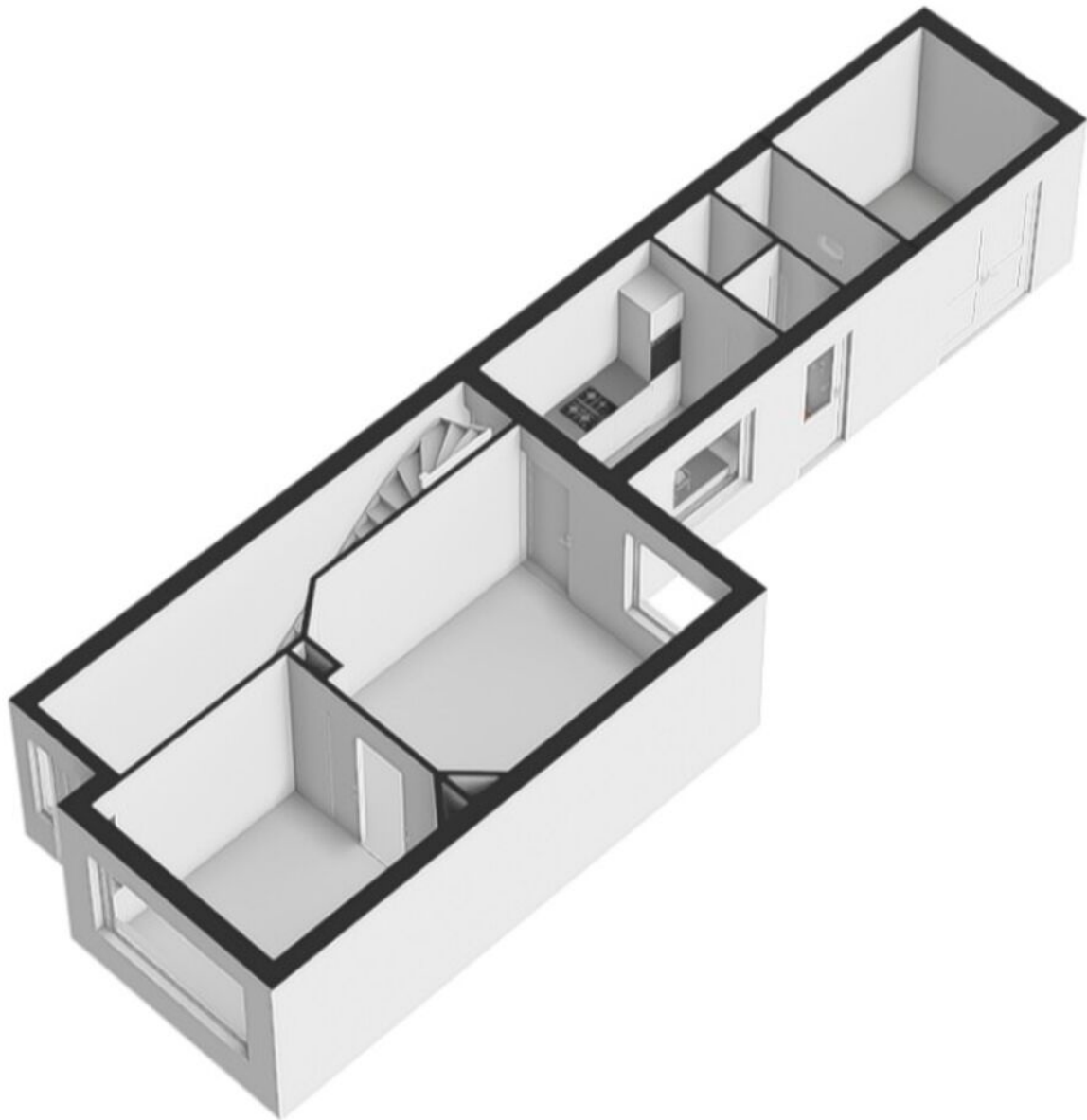
Plattegrond

Plattegrond



Begane grond

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



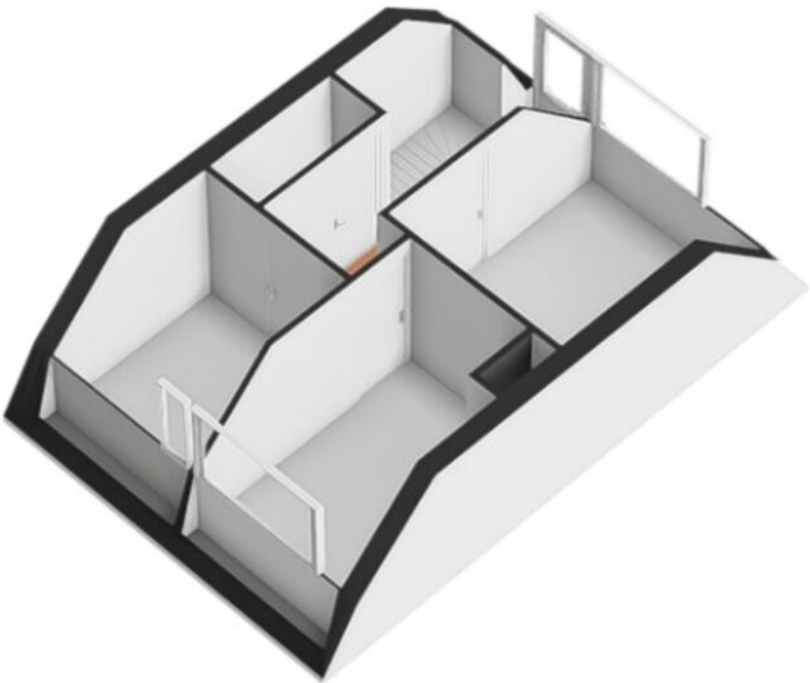
Plattegrond



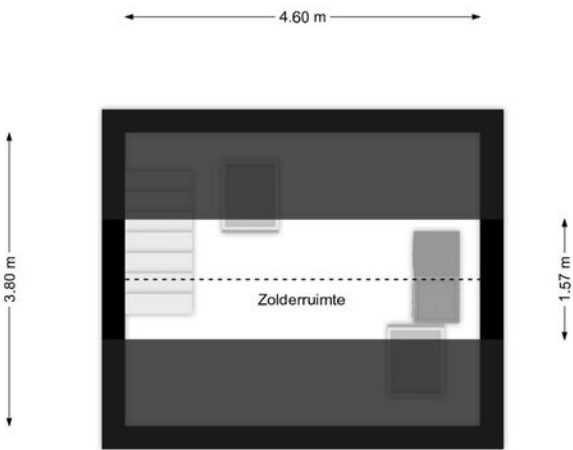
1e Verdieping

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

Plattegrond



Plattegrond



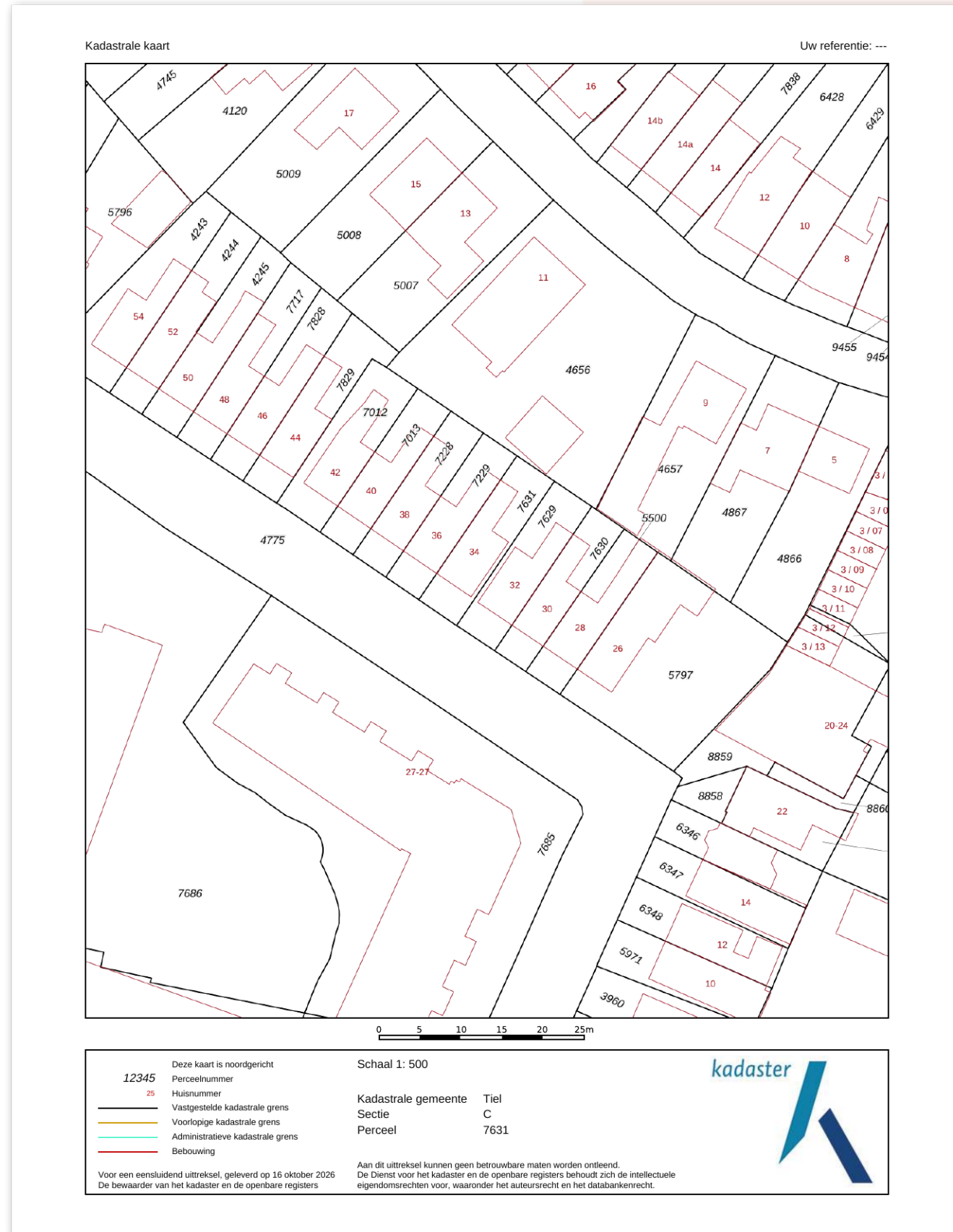
2e Verdieping

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

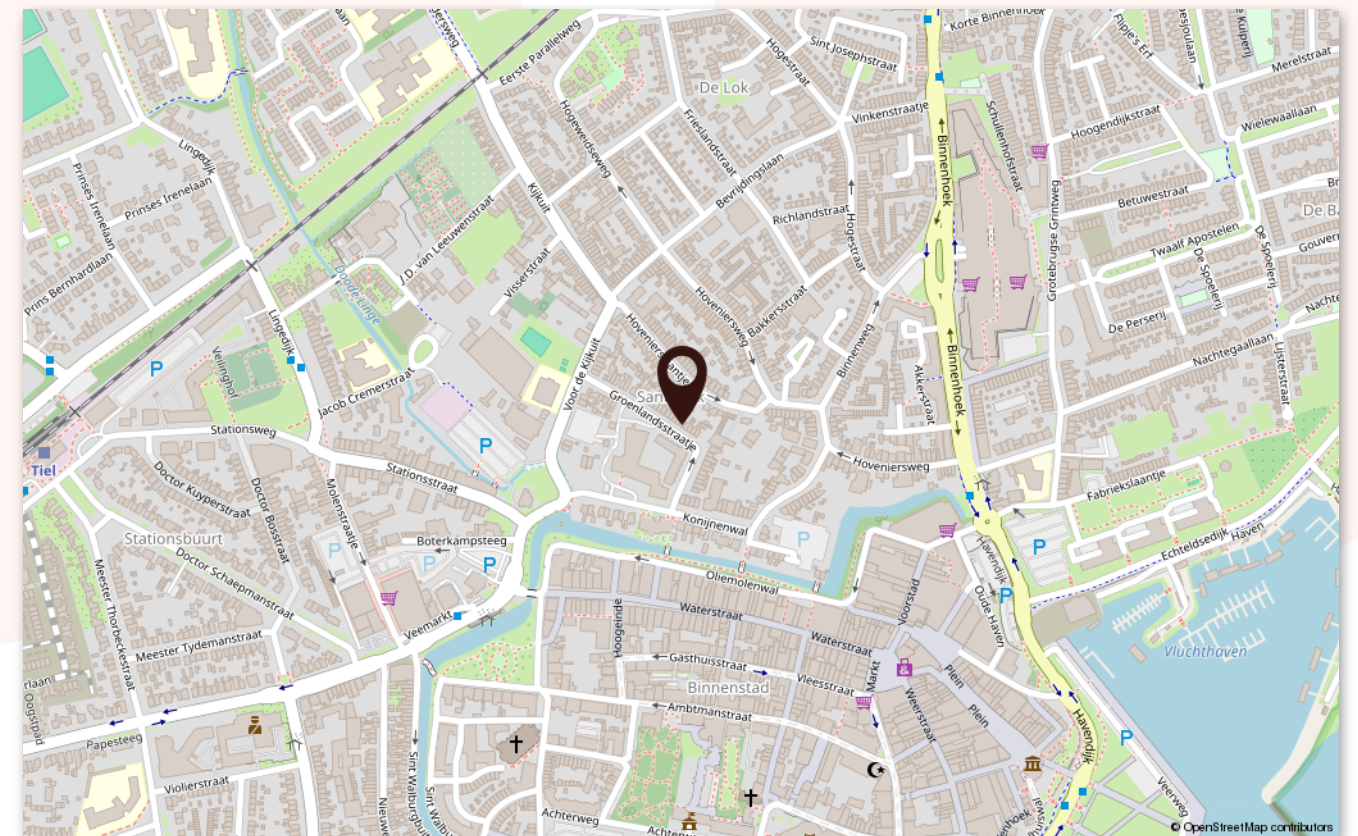
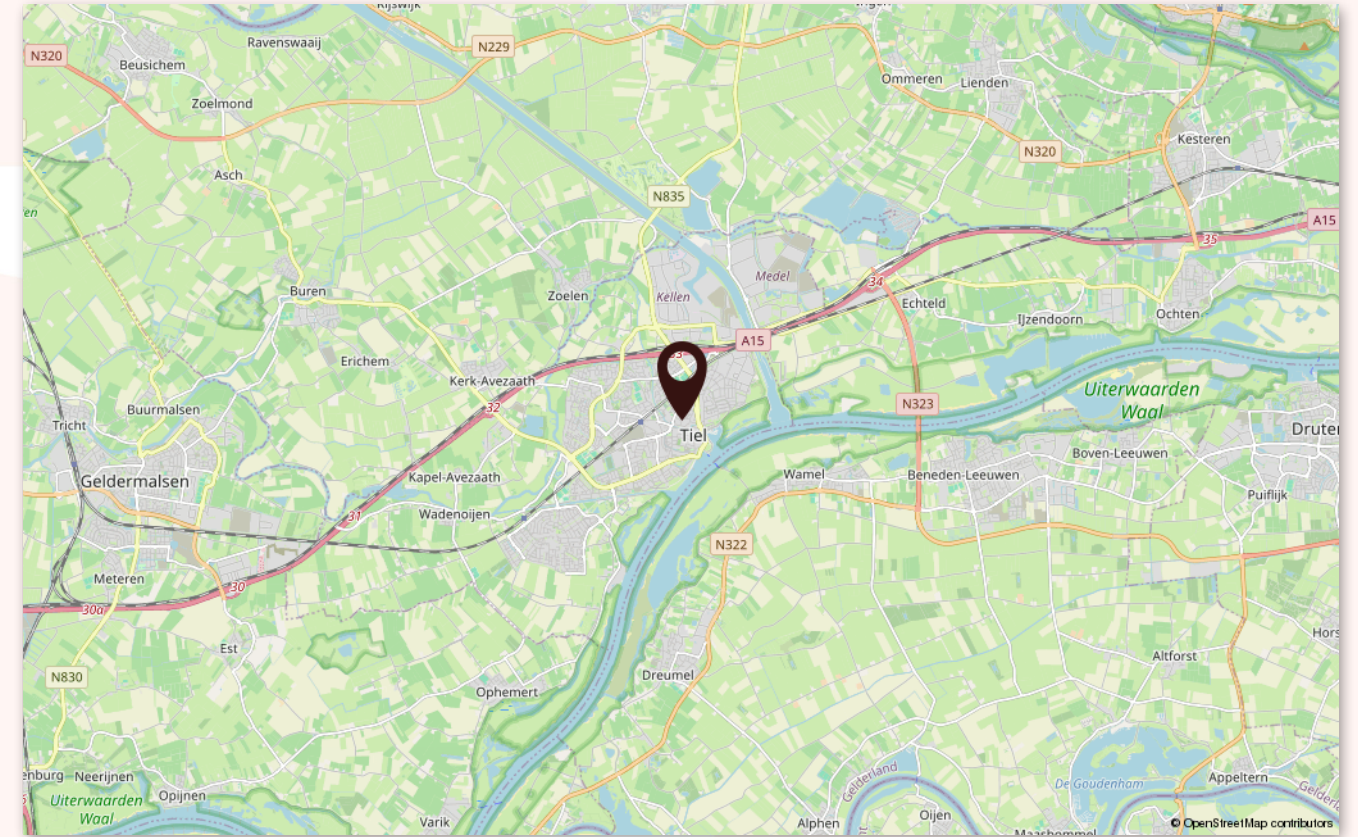
Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Losse (hang)lampen		x	
(/losse) kasten, legplanken			
Kleding kast slaapkamer (kan worden overgenomen) DRESSOIR (kan worden overgenomen) zwarte kast werkkamer (blijft achter), schoenenkast (blijft achter)			x
Tv kast, commode,		x	
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails		x	
Gordijnen		x	
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen			x
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Houten vloer(delen)	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Vloerkleden		x	
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x		
Overige			
Spiegelwanden		x	
Eetkamer tafel			x
Stellingen + planken berging	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Vriezer		x	
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders		x	
(Klok)thermostaat		x	
Airconditioning	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		x	
Waterslot wasautomaat		x	
Zonnepanelen	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterontharder	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Thermostaat knoppen		x	
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting		x	
Buitenverlichting	x		
Spots voortuin		x	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		



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