

**Vrijstaand wonen in geliefd Passewaaij-Zuid
Volledig gemoderniseerd, duurzaam en
instapklaar met vier slaapkamers
en een eigen oprit.**



Denariusstraat 1, Tiel

**Vraagprijs
€ 750.000 k.k.**

www.hetfundamentmakelaardij.nl
info@hetfundamentmakelaardij.nl
0344-767599

Informatie over de omgeving

Tiel

Tiel is een levendige stad in het hart van de Betuwe, gelegen aan de rivier de Waal. De stad biedt een aantrekkelijke combinatie van stedelijke voorzieningen, een rijke historie en een groene omgeving. Met een uitgebreid aanbod aan winkels, scholen, sportfaciliteiten, horecagelegenheden en culturele voorzieningen heeft Tiel alles in huis voor comfortabel wonen.

De woning is gelegen in Passewaaij, een populaire en ruim opgezette woonwijk aan de westzijde van Tiel. Deze kindvriendelijke wijk staat bekend om haar groene karakter, moderne woningen en uitstekende voorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich basisscholen, speeltuinen, sportvoorzieningen, een winkelcentrum en gezondheidsvoorzieningen. Hierdoor zijn alle dagelijkse behoeften binnen handbereik.

Daarnaast is Passewaaij uitstekend bereikbaar. De wijk beschikt over een eigen NS-station en heeft een gunstige ligging ten opzichte van de A15, waardoor steden als Utrecht, Nijmegen, Arnhem en 's-Hertogenbosch goed bereikbaar zijn. Dit maakt de wijk bijzonder aantrekkelijk voor gezinnen en forenzen.

Voor liefhebbers van natuur en recreatie biedt de omgeving volop mogelijkheden. Vanuit de wijk zijn diverse wandel- en fietsroutes toegankelijk die door het karakteristieke Betuwse landschap voeren. Ook de uiterwaarden van de Waal en de vele fruitboomgaarden in de regio zorgen het hele jaar door voor een prachtige omgeving om van te genieten.

Wonen in Passewaaij betekent genieten van een rustige, groene en kindvriendelijke woonomgeving, met alle voorzieningen van de stad Tiel binnen handbereik. Wat dit deel van Passewaaij extra bijzonder maakt, is de fijne, sociale sfeer. Er heerst een prettige dynamiek en een gevoel van saamhorigheid. De straten zijn ruim, het groen is volop aanwezig en een gezellig praatje op straat of bij de speeltuin is hier heel normaal.

Informatie over de woning

Instapklaar, luxe & duurzaam wonen

Wonen in een rustige, geliefde woonomgeving én genieten van alle comfort van nu? Dan is Denariusstraat 1 absoluut een bezichtiging waard. Deze vrijstaande woning is vanaf 2021 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd en combineert luxe, ruimte en duurzaamheid op een prachtige manier. Met vier slaapkamers, een eigen oprit en een hoogwaardig afwerkingsniveau is dit een woning waar je direct van kunt genieten.

BOUWJAAR & KARAKTER

Deze vrijstaande woning uit 2005 ligt in de populaire en kindvriendelijke wijk Passewaaij-Zuid. Vanaf 2021 is de woning grondig aangepakt, waarbij gekozen is voor hoogwaardige materialen, moderne installaties en een luxe afwerking.

Met een woonoppervlakte van 169 m², 10 m² overige inpandige ruimte en een perceel van 318 m² biedt de woning volop ruimte voor het hele gezin. De vele raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval, terwijl de doordachte indeling en hoogwaardige afwerking bijdragen aan optimaal wooncomfort.

Een instapklare woning waar werkelijk alles klopt.

BEGANE GROND

Royale leefruimte met luxe afwerking

Bij binnenkomst valt direct de ruimte en het licht op. De begane grond is voorzien van een stijlvolle visgraat pvc-vloer met comfortabele vloerverwarming. De strak gestucte wanden en geven de woning een moderne en rustige uitstraling.

De royale woonkamer vormt het hart van de woning en beschikt over een sfeervolle elektrische haard. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin geniet je hier van veel natuurlijk daglicht en een fijne verbinding met buiten.

Informatie over de woning

Luxe woonkeuken & multifunctionele ruimte

De woonkeuken is volledig vernieuwd en vormt een echte blikvanger. De keuken is uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur en biedt volop werk- en bergruimte. Een heerlijke plek om uitgebreid te koken, samen te eten en gezellig te genieten met familie en vrienden.

Ook vanuit de keuken geven openslaande deuren toegang tot de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische garage/berging. Deze multifunctionele ruimte beschikt over houten openslaande deuren naar de oprit en is ideaal voor het stallen van fietsen of motoren, het opbergen van spullen of het uitoefenen van een hobby.

Vanuit de garage/berging is tevens een separate, volledig geïsoleerde werkkamer bereikbaar. Deze fijne extra ruimte beschikt over een eigen deur naar de tuin en biedt volop mogelijkheden. Of je nu op zoek bent naar een thuiswerkplek, praktijkruimte aan huis, hobbykamer of speelkamer, deze ruimte laat zich eenvoudig aanpassen aan jouw woonwensen. Hierdoor combineert de woning moeiteloos comfortabel wonen met werken aan huis.

EERSTE VERDIEPING

Drie ruime slaapkamers & luxe badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers die stuk voor stuk netjes zijn afgewerkt en volop ruimte bieden voor het hele gezin.

De volledig vernieuwde badkamer is modern en luxe uitgevoerd met een ligbad, ruime inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een afzonderlijk tweede toilet, wat zorgt voor extra comfort in het dagelijks gebruik.

Informatie over de woning

TWEEDE VERDIEPING

Volwaardige extra woonlaag

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een ruime voorzolder met veel daglicht, de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de technische installaties.

Daarnaast is hier een volwaardige vierde slaapkamer gerealiseerd. Deze ruimte is ideaal als slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

TUIN & BUITENLEVEN

Vrijstaand wonen met een eigen oprit

De verzorgde achtertuin biedt volop ruimte om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. Door de openslaande deuren vanuit zowel de woonkamer als de keuken lopen binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar over.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

DUURZAAM & TOEKOMSTBESTENDIG

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning volledig voorbereid op de toekomst. Alle verdiepingen zijn voorzien van vloerverwarming in combinatie met een hybride warmtepomp. Daarnaast beschikt de woning over 10 zonnepanelen en energielabel A.

Dit resulteert in een aangenaam woonklimaat, een laag energieverbruik en een toekomstbestendige manier van wonen.

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen in de geliefde wijk Passewaaij-Zuid
- Vanaf 2021 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd
- Luxe woonkeuken met hoogwaardige inbouwapparatuur
- Vier slaapkamers
- Luxe badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbel wastafel
- Vloerverwarming op alle verdiepingen
- Energielabel A
- 10 zonnepanelen
- Eigenoprit met garage

Foto's

















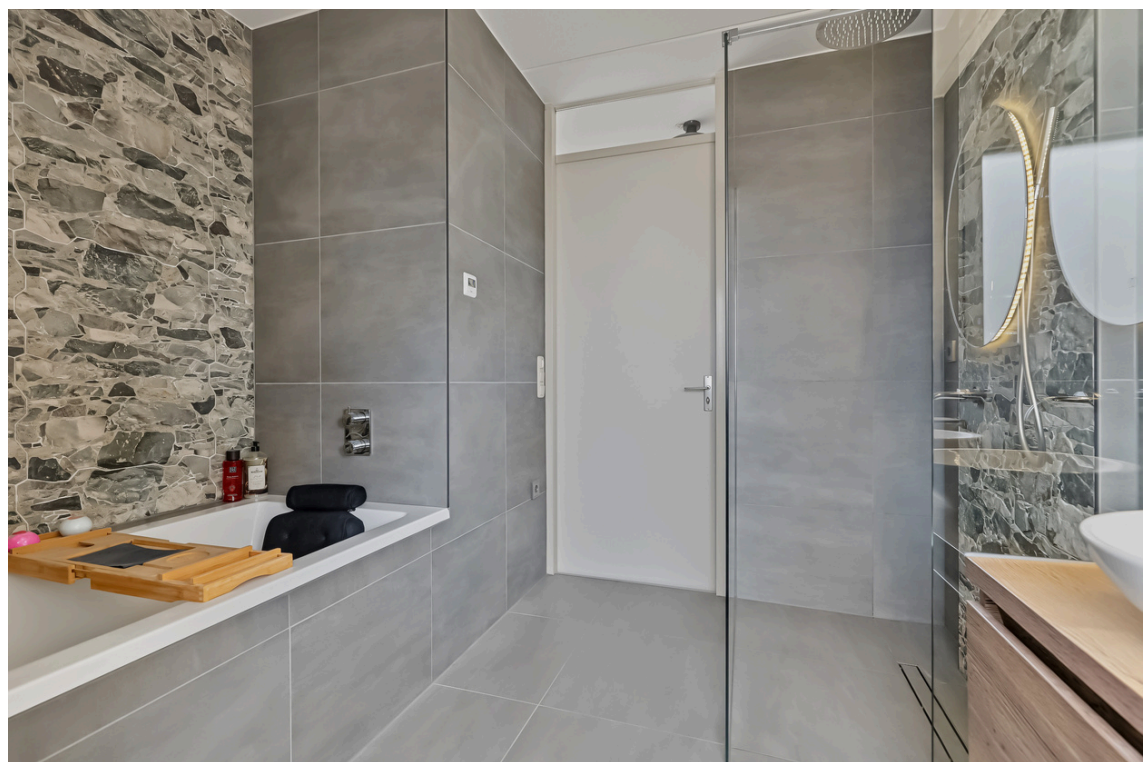


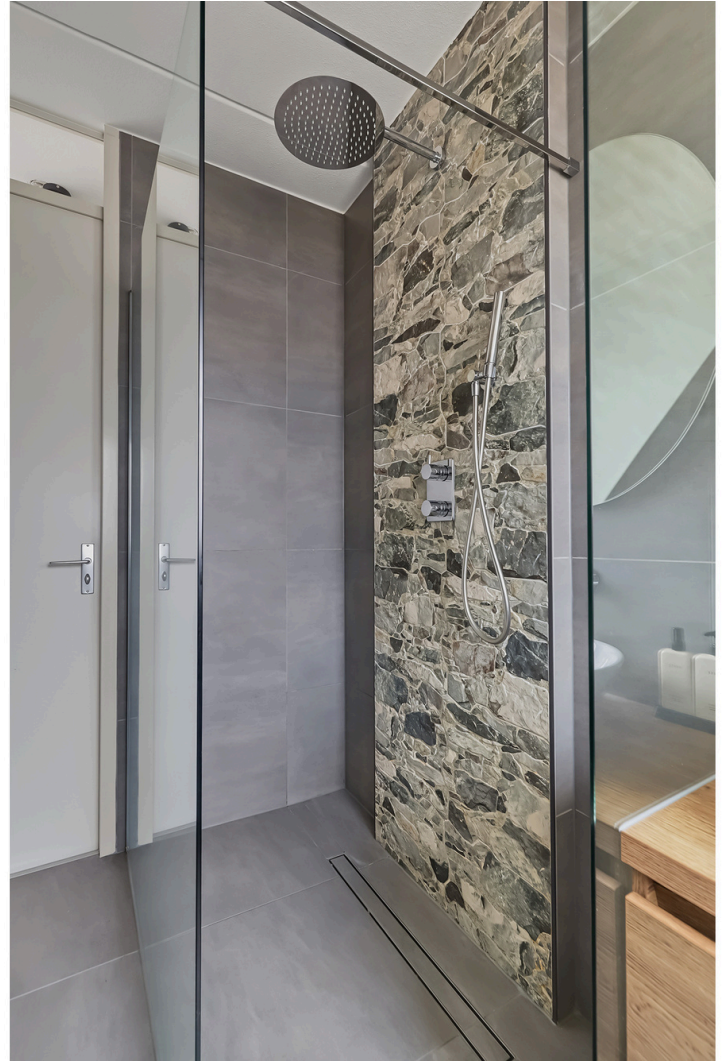


















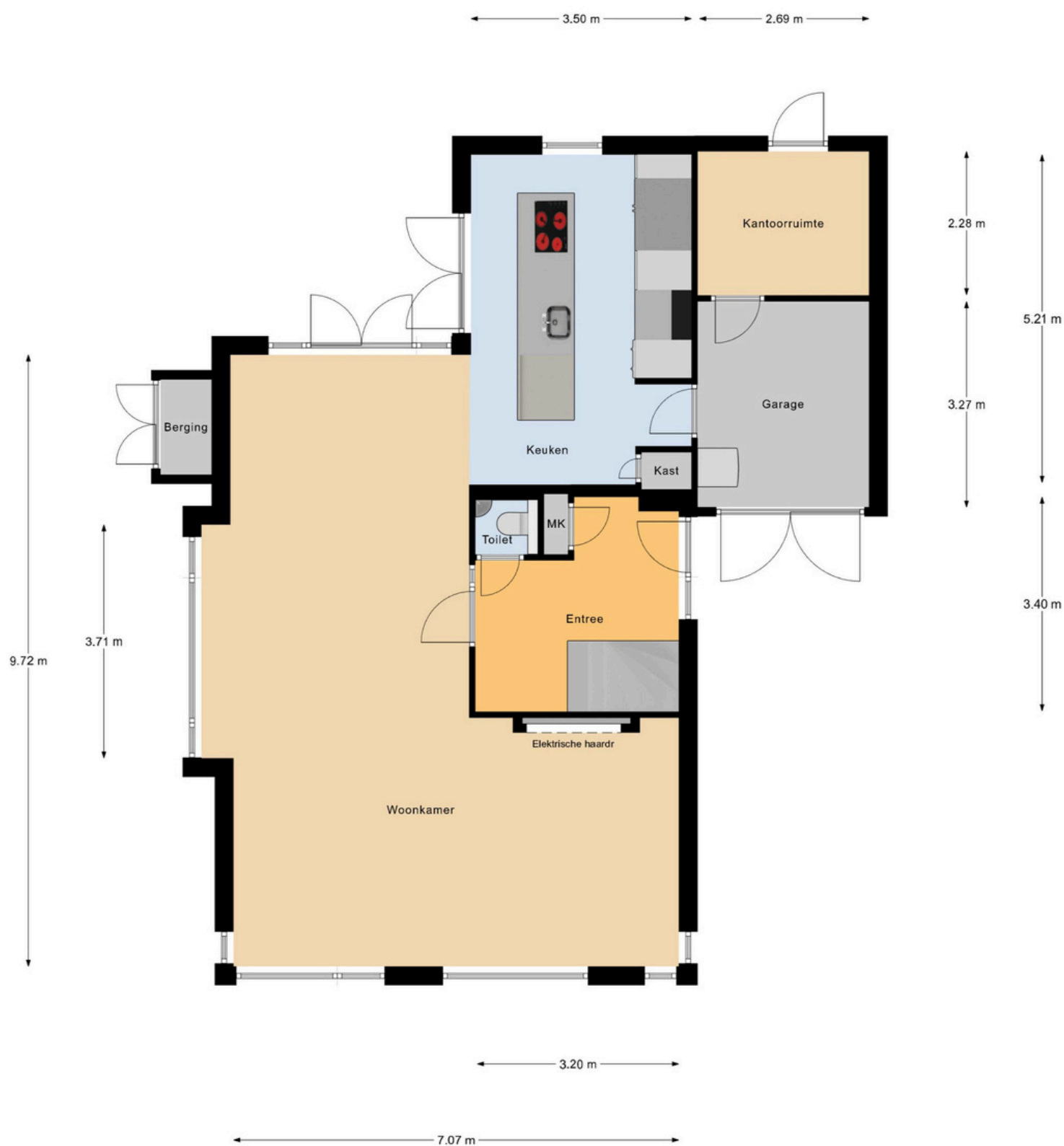






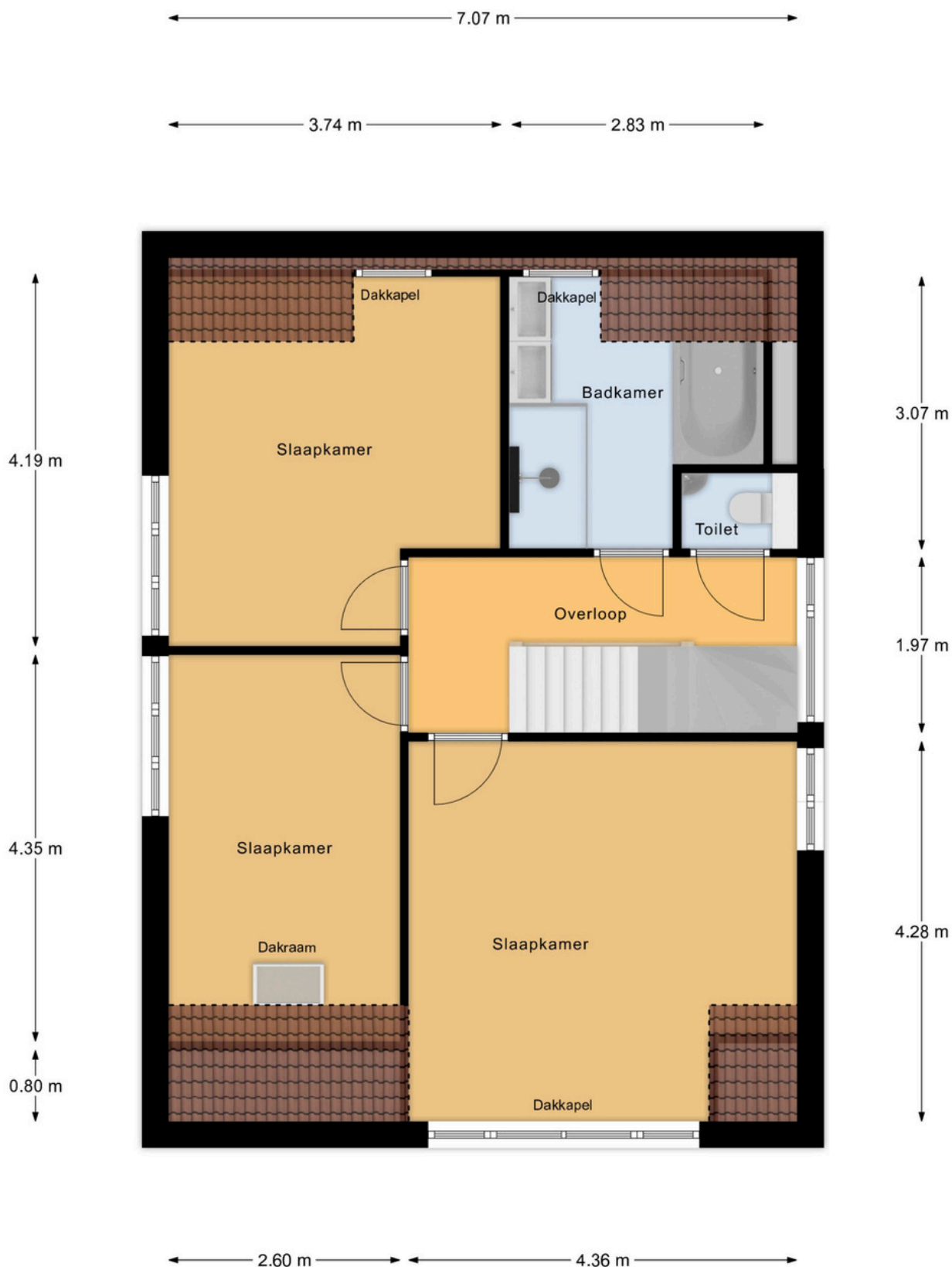


Plattegrond



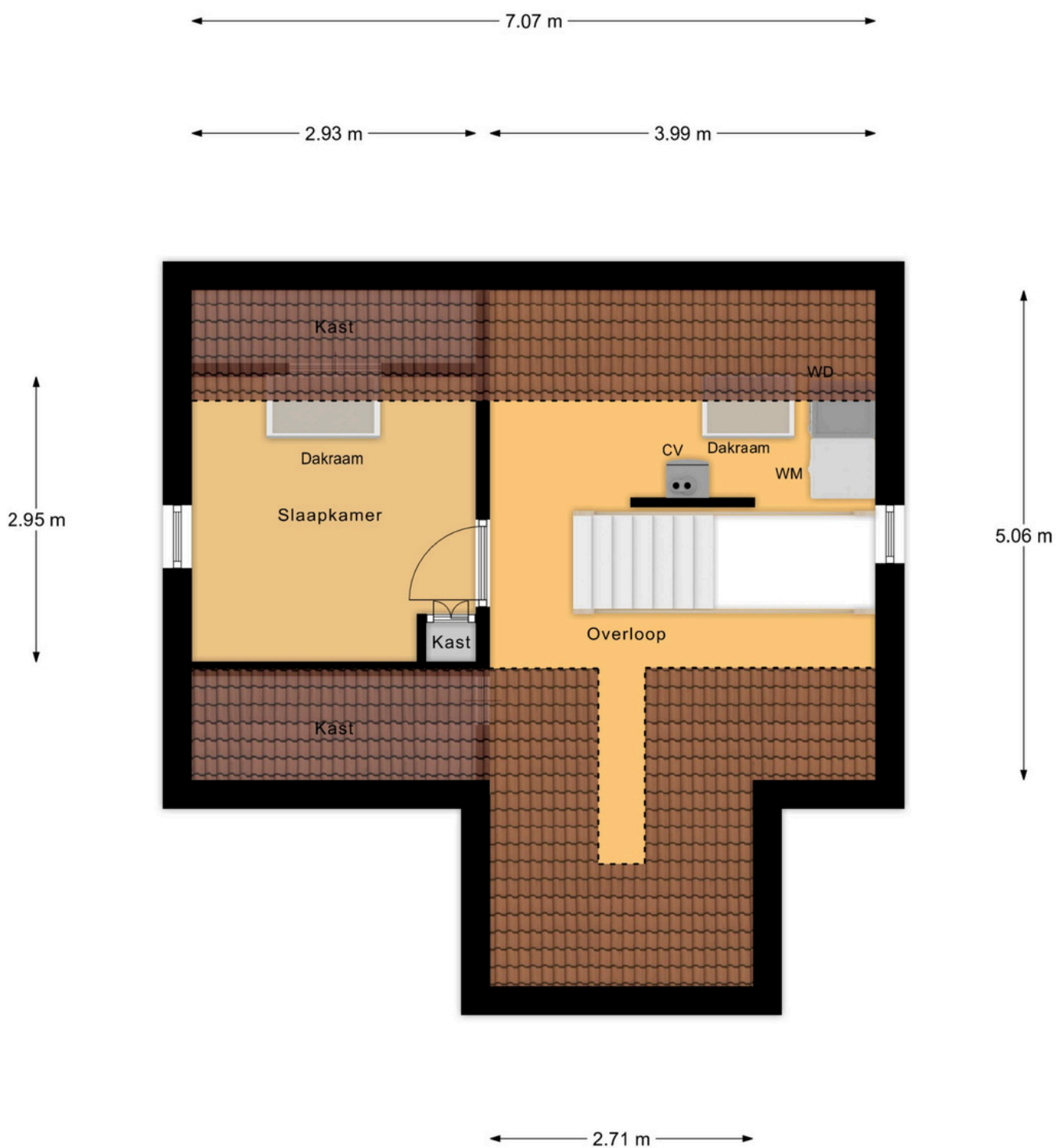
Begane grond

Plattegrond



1e verdieping

Plattegrond



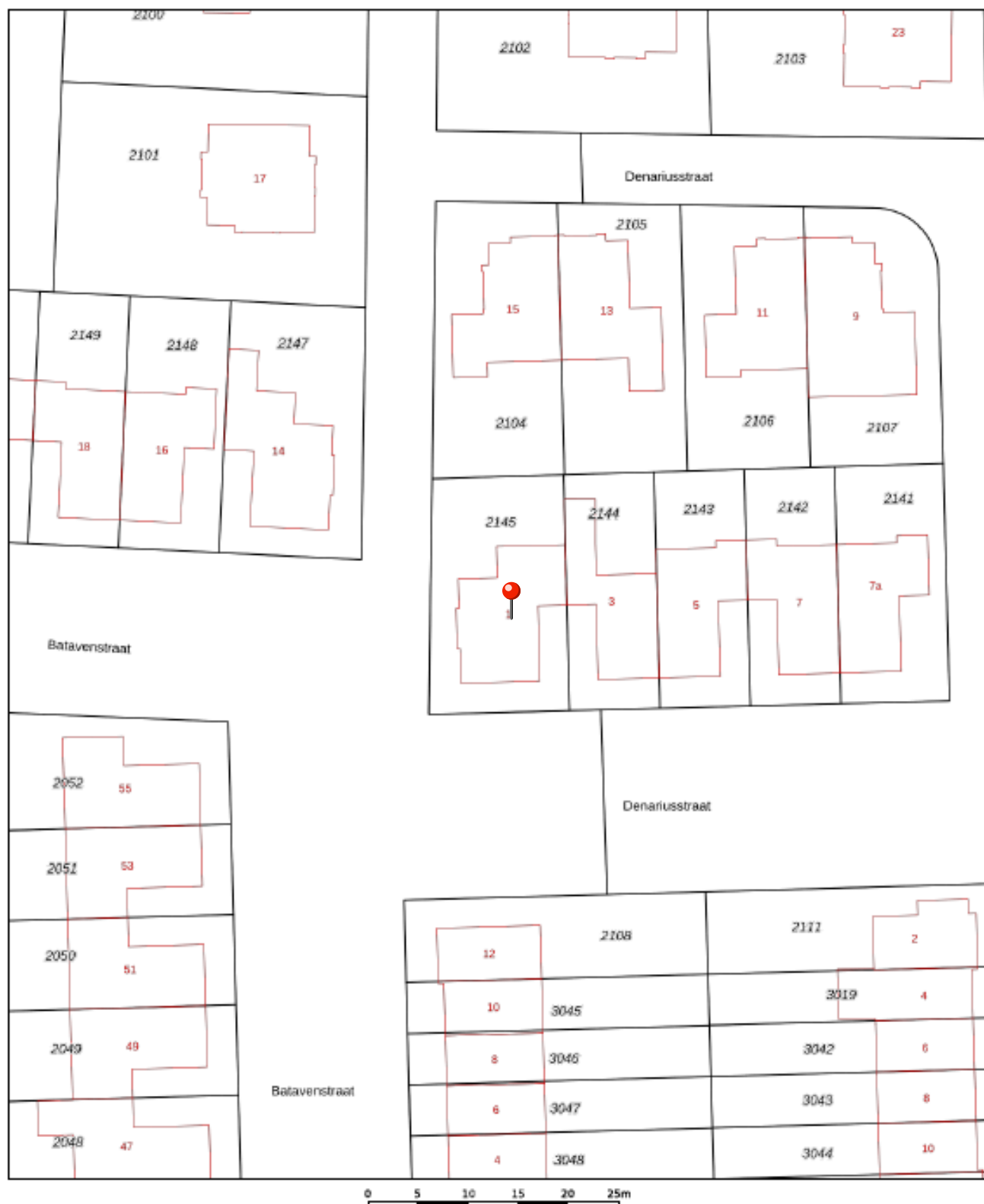
2e verdieping

Plattegrond



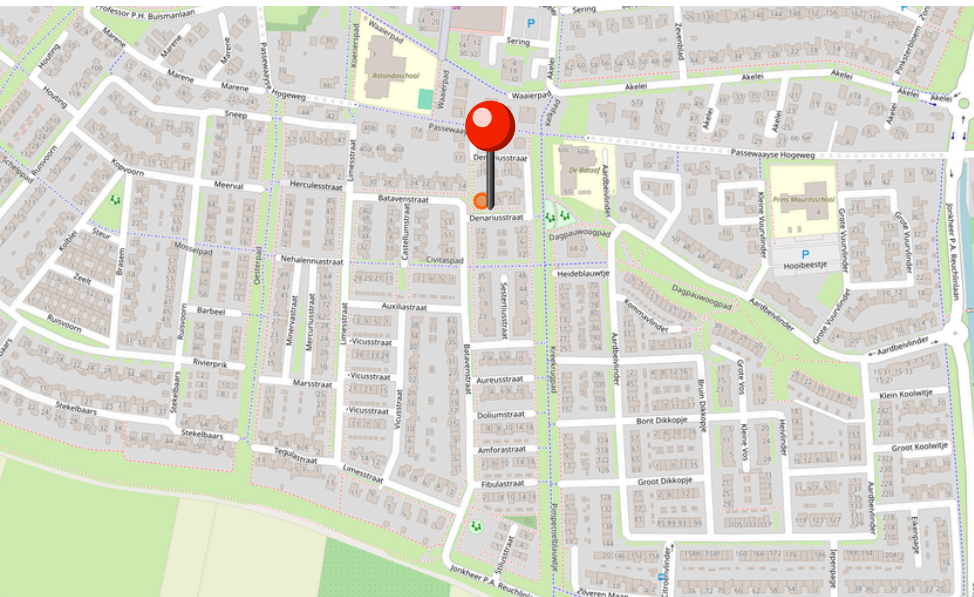
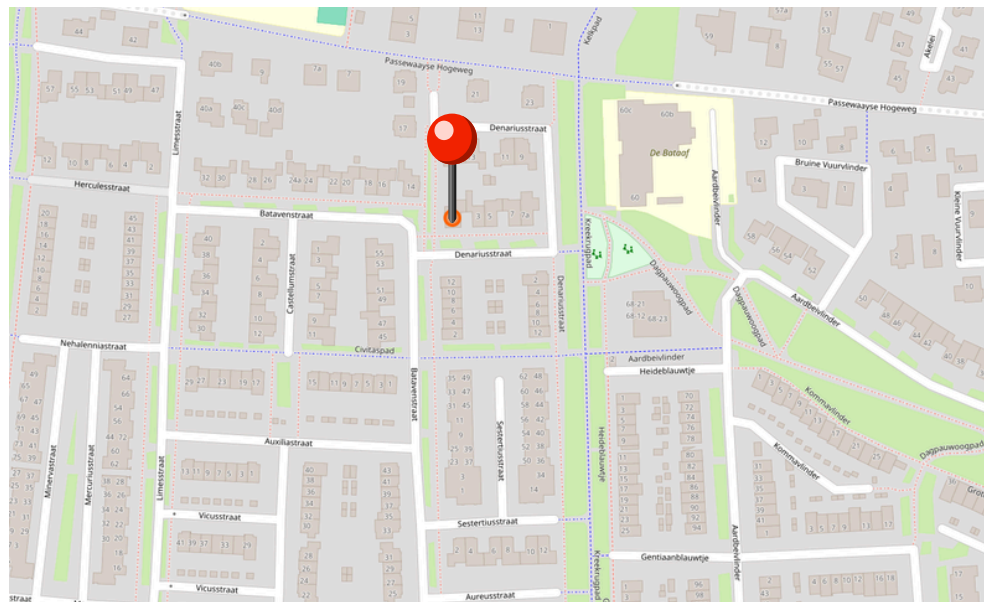
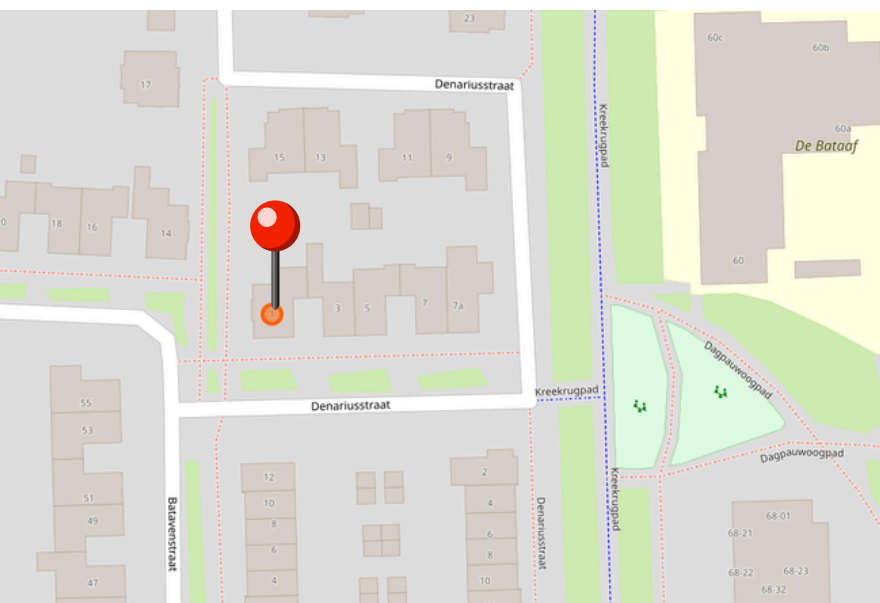
Begane grond met tuin

Kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgerichte</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Tiel</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 2145</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots / dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwspots / armaturen / lampen / dimmers	☒	☐	☐	☐
Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
(Losse) kasten	☐	☒	☐	☐
Boeken / legplanken	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vitrages	☐	☐	☐	☒
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Lamellen	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
(Losse) horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Shutters	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
Parketvloer	☐	☐	☐	☒
Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
Laminaat	☐	☐	☐	☒
Plavuizen	☒	☐	☐	☐
PVC vloer	☒	☐	☐	☐
Open haard, kachel:				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas) kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Electrische haard	☐	☐	☒	☐
Overige zaken, te weten:				
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Schilderij ophang systeem	☐	☐	☐	☒
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				

Lijst van zaken

Kookplaat	☒	☐	☐	☐
(Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☐	☐	☐	☒
Oven	☐	☐	☐	☒
Combi-oven / combi-magnetron	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☐	☐	☐	☒
Vriezer	☐	☐	☐	☒
Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☒	☐	☐	☐
Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Stoomoven	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessories, te weten:				
Droogrek	☐	☐	☐	☒
<i>Sanitair/sauna</i>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☒	☐	☐	☐
Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				

Lijst van zaken

Ligbad	☒	☐	☐	☐
Jacuzzi / whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine / scherm)	☒	☐	☐	☐
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☐	☐	☐	☒
Toiletkast	☐	☐	☐	☒
Toiletpot	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel (houder)	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel / antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur) bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☒	☐
(Veiligheids) sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☒	☐
Rookmelders	☐	☐	☒	☐
(Klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie zit aan meldcentrale gekoppeld en is o.b.v. abonnement	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Hybride warmtepomp	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Voorzetramen	☐	☐	☐	☒
Radiatorfolie	☐	☐	☐	☒
Overige zaken, te weten:				
Telefoonaansluiting / internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg / bestrating	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Beplanting	☒	☐	☐	☐
losse planten in pot	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Buitenverlichting achtertuin	☒	☐	☐	☐
Losse verlichting voortuin	☐	☒	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis / buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten / werkbank in tuinhuis / berging	☐	☐	☐	☒
(Broei) kas	☐	☐	☐	☒
<i>Overige zaken</i>				
(Sier) hek	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast (houder)	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja Nee Gaat mee Moet worden overgenomen

CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

TEAM HET FUNDAMENT MAKELAARDIJ



TERRA

In het prachtige Heukelum, midden in de Betuwe, vind je Terra:

enthousiast, gedreven en helemaal thuis in de wereld van wonen. Als office manager bij Het Fundament Makelaardij is zij het **vrolijke gezicht** achter de schermen.

Naast haar werkzaamheden volgt ze de opleiding tot vastgoeddeskundige, waarmee ze stap voor stap toewerkt naar haar droom: makelaar worden.

Wat Terra onderscheidt? Haar **oprechte interesse** in mensen. Ze **luistert**, denkt mee en zorgt ervoor dat iedereen zich welkom en gehoord voelt. Met haar **warme persoonlijkheid** en oog voor detail helpt ze klanten met **vertrouwen** vooruit.

NATASCHA

Natascha is geboren en getogen in de Betuwe en voelt zich nergens zo thuis als hier. Ze kent de dorpen, de dijken en de mensen als geen ander, en die **verbondenheid** met de regio merk je in alles wat ze doet.

Met haar jarenlange ervaring in de makelaardij begeleidt ze klanten met **eerlijkheid, helderheid** en **oprechte aandacht**. Ze stelt de juiste vragen, luistert écht en zorgt ervoor dat elke stap in het proces **duidelijk, doordacht** en passend is bij de wensen van haar klanten.

Dankzij haar eigen renovatieproject en technische achtergrond is ze binnen Team het Fundament dé specialist in duurzaam wonen, bouwkundige aandachtspunten en slimme verbouwingen. Ze weet complexe keuzes begrijpelijk te maken en helpt klanten met **vertrouwen** beslissen wat bij hen past.

Tot snel!
Natascha & Terra

het  **fundament**
MAKELAARDIJ

Het Fundament Makelaardij

Wanneer er besloten is om het vertrouwde huis, de plek die een thuis is te verkopen, willen verkopers dat hier zorgvuldig mee omgegaan wordt.

We horen vaak van verkopers dat ze de woning graag gunnen aan een nieuwe koper die er met net zoveel plezier gaat wonen dan zij dat zelf gedaan hebben. Lief en leed is daar meegemaakt en er zijn waardevolle herinneringen ontstaan.

Als koper wil je serieus genomen worden. Hierbij is de tijd die je krijgt om de woning te bekijken en een beslissing te nemen, van grote waarde. Bij ons krijg je de tijd om een weloverwogen beslissing te nemen. Ook in een dynamische markt zoals nu!

Met de verkoper wordt gekeken naar de beste verkoopstrategie. Het kan dan zijn dat er gekozen wordt voor een verkoop bij inschrijving bijvoorbeeld. Voor een koper vaak niet de leukste manier om een woning te kopen. Maar als er veel kandidaat kopers zijn, wel de eerlijkste manier om iedereen gelijke kansen te geven. Dit wordt vooraf aan de potentiële kopers kenbaar gemaakt.

Wij staan voor transparante dienstverlening, daarom hieronder een aantal zaken die je als koper moet weten om een overwogen beslissing te nemen.

Onderzoekplicht koper en mededelingsplicht verkoper

Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoekplicht. 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.

• Gunning

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

• Bouwkundig

Het verdient de aanbeveling om een bouwkundig deskundige in te schakelen. Als je als koper besluit om geen bouwkundige in te schakelen, dan dien je je te realiseren dat de eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor je eigen rekening zijn.

• Ontbindende voorwaarden

Dit zijn voorwaarden die je als koper kan stellen, waaronder je de woning wenst aan te kopen. Een voorbeeld hiervan is de financiering. Je kan als koper bij een bieding een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met Nationale Hypotheekgarantie/huisvestingsvergunning) opnemen.

Je Geeft dan aan voor welk bedrag en binnen welke termijn je dit geregeld hebt.

deze brochure is met veel zorg samengesteld, derhalve kunnen hier geen rechten aan ontleend worden.