

# Woonkoppel

MAKELAARDIJ



## Prinses Beatrixlaan 10

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

26



Kenmerken

6



Foto's

9



# Kenmerken van de woning

 136 m<sup>2</sup>

 167 m<sup>2</sup>

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Vraagprijs         | € 495.000,- k.k.         |
| Bouwjaar           | 1923                     |
| Woonoppervlakte    | 136 m <sup>2</sup>       |
| Externe bergruimte | 14 m <sup>2</sup>        |
| Perceel            | 167 m <sup>2</sup>       |
| Inhoud             | 543 m <sup>3</sup>       |
| Aantal kamers      | 4 (3 slaapkamers)        |
| Ligging            | in centrum               |
| Energielabel       | C                        |
| Isolatie           | dakisolatie, dubbel glas |
| Verwarming         | cv ketel                 |
| Warm water         | cv ketel                 |
| Cv-ketel           | Remeha (2009, Eigendom)  |



Stijlvolle, nieuwe  
keuken



# Karakter uit de jaren 20

Wat een plaatje! Aan de Prinses Beatrixlaan in Tiel staat deze bijzonder charmante halfvrijstaande woning uit de jaren 20. Een huis waar je hart als liefhebber van karakteristieke woningen ongetwijfeld sneller van gaat kloppen. En dat begint al bij de aanblik vanaf de straat. De Prinses Beatrixlaan is zo'n heerlijke straat met prachtige oude panden, volop karakter en een fijne ligging op korte afstand van het centrum. Een plek waar je graag thuiskomt!

En dan de woning zelf. De fraaie erker met glas-in-loodramen, de mooie overstekken, het karakteristieke metselwerk en de authentieke voordeur: aan de buitenzijde is het al volop genieten. Prachtige details die het huis precies die uitstraling geven waar je bij een woning uit deze bouwperiode op hoopt. Bovendien verkeert alles in een uitstekende conditie. Maar wacht maar tot je binnen bent geweest...

Want die charme is hier bepaald niet aan de voordeur blijven hangen. Binnen is met ontzettend veel gevoel voor sfeer en detail gewerkt. De kleuren, materialen en afwerking sluiten naadloos aan bij het karakter van de woning. Zo zijn de plafonds strak gestukt, maar voorzien van fraaie sierlijsten die helemaal passen bij de bouwperiode. Een combinatie van authenticiteit en eigentijds die bijzonder goed is geslaagd.

De woonkamer is zo'n ruimte waar je direct je favoriete plekje hebt gevonden. De erker aan de voorzijde is natuurlijk een heerlijke plek om neer te strijken. Met uitzicht op het karakteristieke straatbeeld, een kop koffie erbij en op een zonnige dag het licht dat rijkelijk naar binnen valt. Aan de achterzijde is alle ruimte voor een royale eettafel. Een fijne plek voor lange avonden met familie en vrienden, waarbij je vanuit de eethoek gezellig contact houdt met de woonkamer. De openslaande deuren zorgen bovendien voor een mooie verbinding met de tuin.

En dan de keuken! Deze is enkele maanden geleden geplaatst en wat is dit een mooie toevoeging. De ruimte is optimaal benut en het geheel is uitgevoerd in een bijzonder smaakvolle kleurstelling. Het fraaie werkblad loopt door in de achterwand, wat zorgt voor een luxe en rustig geheel. Uiteraard is de keuken voorzien van alle apparatuur die je mag verwachten. Een heerlijke plek om uitgebreid te koken, terwijl je ondertussen gezellig in contact blijft met de rest van het huis.

Aansluitend ligt de intieme stadstuin. Misschien niet enorm van formaat, maar wel een heerlijke plek om buiten te zitten. Er is een praktische achterom en achterin staat een verrassend ruime berging. Ook biedt de tuin mogelijkheden om er met bijvoorbeeld een leuke overkapping nog meer uit te halen. Het onderhoud is hier eveneens uitstekend verzorgd, tot in de details. Zo is ook het buitenschilderwerk keurig bijgehouden.

Terug naar binnen komen we vanuit de hal onder andere bij de kelder, een mooi stukje historie dat bij een woning uit deze tijd natuurlijk niet mag ontbreken. Ook het toilet sluit met zijn charmante uitstraling helemaal aan bij de sfeer van het huis.



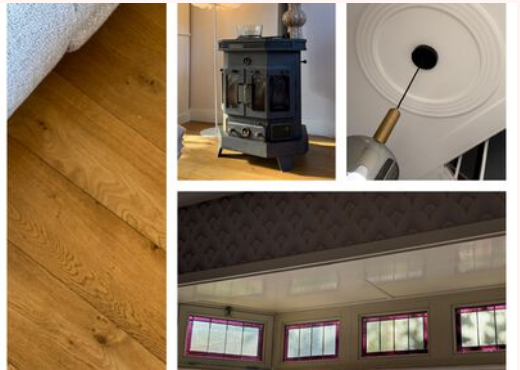
Scan de QR-code  
voor de video



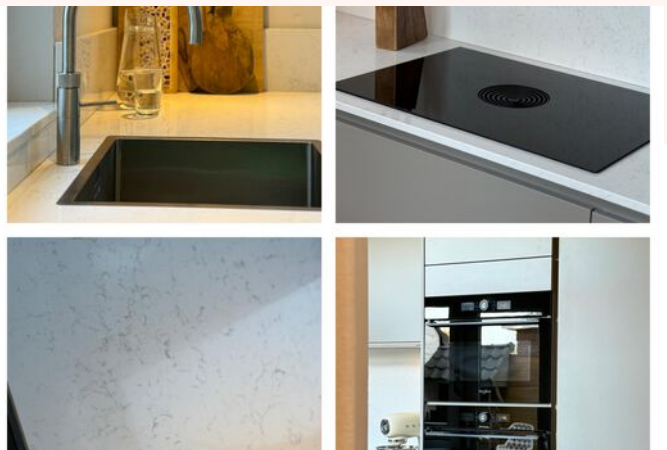


## Samenvattend

- charmante halfvrijstaande woning
- erker
- glas in lood
- hoge plafonds
- gave, nieuwe keuken (2026)
- gezellige, lichte woonkamer met houtkachel
- binnentuin
- achterom
- ruime berging
- 3 slaapkamers
- 2 badkamers
- badkamer 1e verdieping is van 2024
- goed onderhouden
- buitenschilderwerk voorjaar 2026
- 7 zonnepanelen (eigendom)
- nabij het centrum
- op loopafstand van NS station













Op de eerste verdieping zet het hoge afwerkingsniveau zich moeiteloos voort. Aan de voorzijde bevindt zich een royale slaapkamer over de volledige breedte van de woning. Een fijne ruimte met volop mogelijkheden voor een groot bed en bijvoorbeeld een mooie inbouwkast of werkplek. Aan de achterzijde ligt de tweede slaapkamer. Ook deze kamer is heerlijk ruim, heeft een mooie vierkante indeling en profiteert van de prettige plafondhoogte. De aanwezige inbouwkast is praktisch en het uitzicht over de stad maakt het plaatje compleet.

De badkamer verdient absoluut een compliment! Wat een prachtige ruimte, uitgevoerd in een eigentijdse stijl met luxe materialen en een bijzonder verzorgde afwerking. Modern en comfortabel, maar tegelijkertijd helemaal passend bij de uitstraling van de woning.

Maar we zijn er nog niet! Op de tweede verdieping wacht namelijk misschien wel de grootste verrassing. Hier vind je nog een extra slaapkamer, een tweede badkamer én een bijzonder praktische wasruimte. Een volwaardige extra verdieping die deze woning nog net dat beetje meer geeft. Ideaal voor een gezin, logees of gewoon wanneer je behoefte hebt aan wat extra ruimte.

Tip: bekijk ook onze video! In deze video krijg je de kans om nog meer informatie en indrukken op te doen over deze sfeervolle woning. Jochem (onze makelaar) zal je door de ruimtes leiden en belangrijke kenmerken en details benadrukken. Het is de perfecte manier om een nog beter beeld te krijgen van wat dit unieke object jou te bieden heeft.

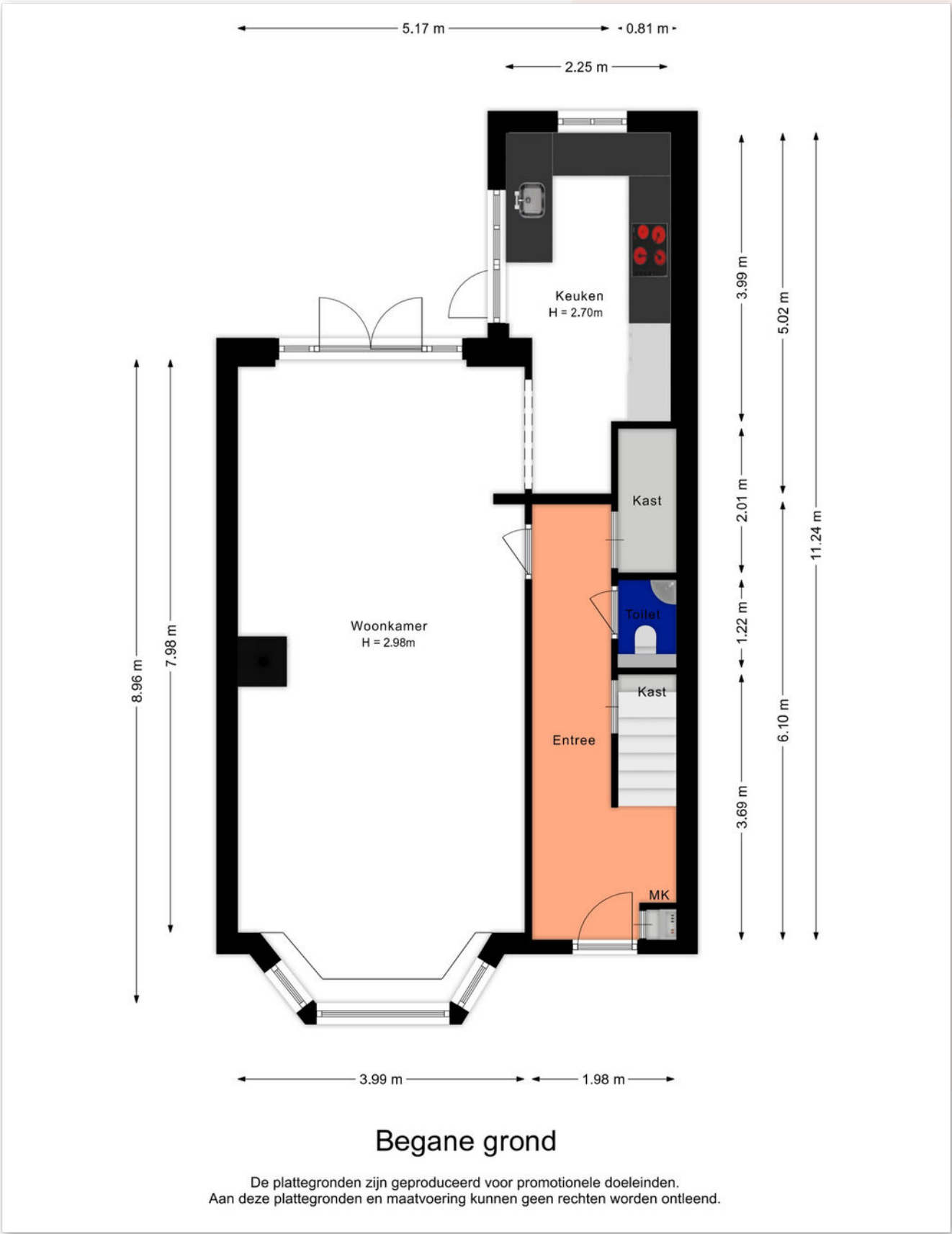
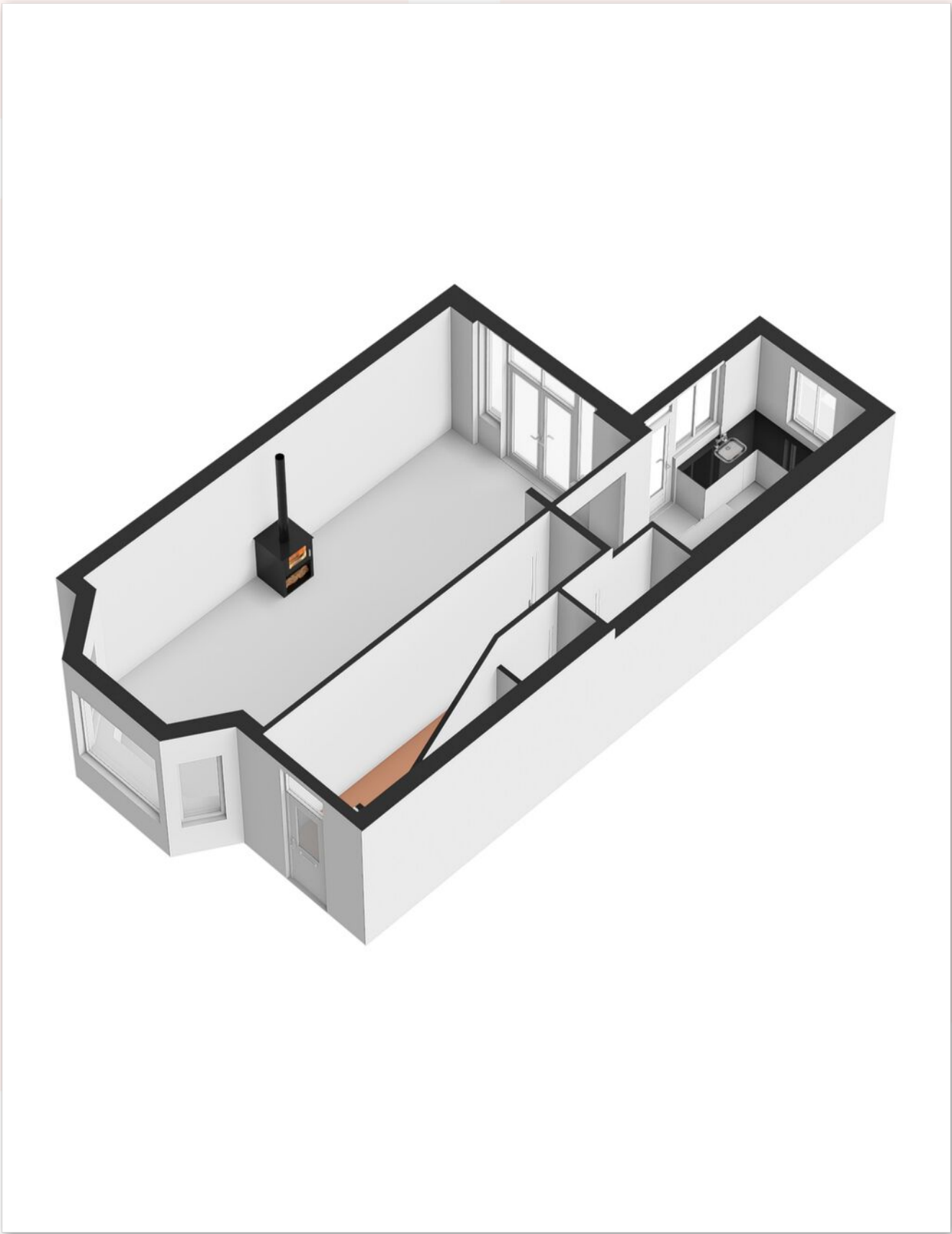
Wij zijn heel enthousiast over deze woning. De combinatie is namelijk bijzonder aantrekkelijk. Een karakteristieke woning uit de jaren 20, gelegen aan een sfeervolle laan nabij het centrum van Tiel, met prachtige authentieke details, een schitterende nieuwe keuken, een fraaie badkamer en een afwerkingsniveau dat werkelijk door het hele huis is doorgevoerd. Een huis waarin het karakter van vroeger en het wooncomfort van nu elkaar op een fantastische manier versterken. Dit is er zo eentje waar je tijdens een bezichtiging zomaar eens helemaal verkocht kunt raken!



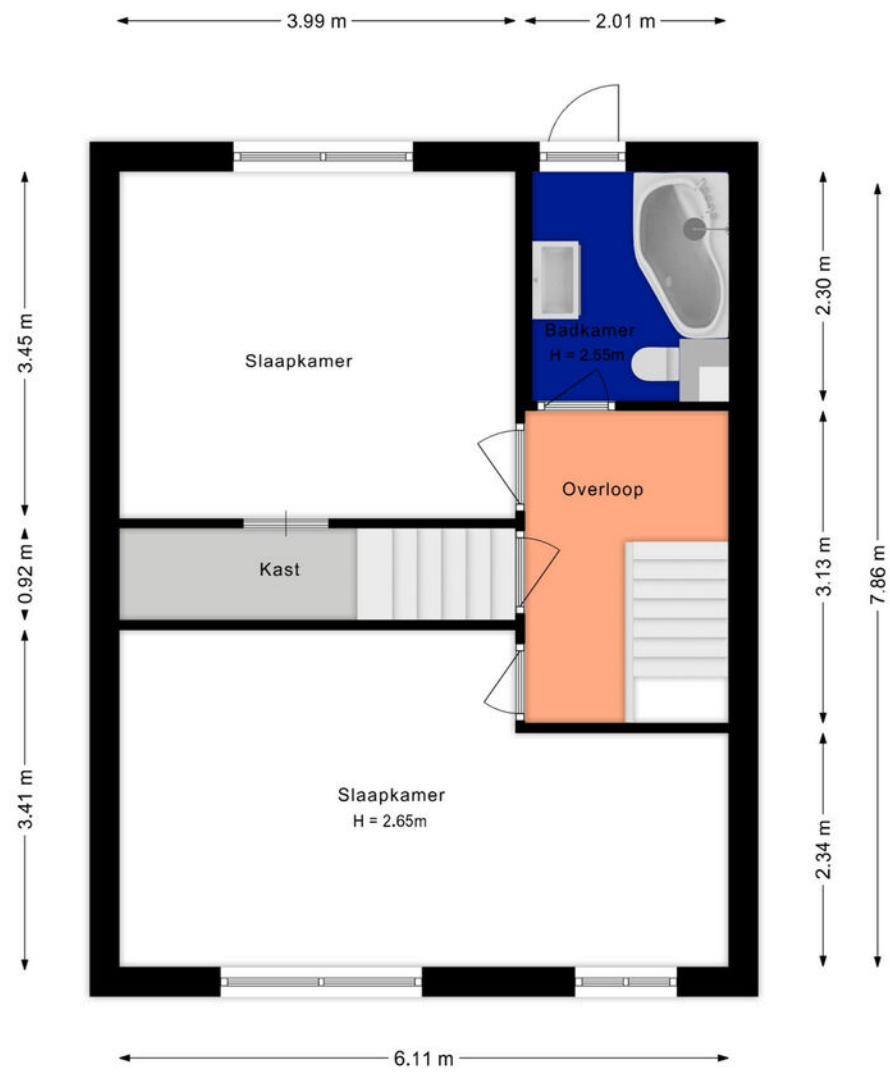


# Plattegrond

# Plattegrond



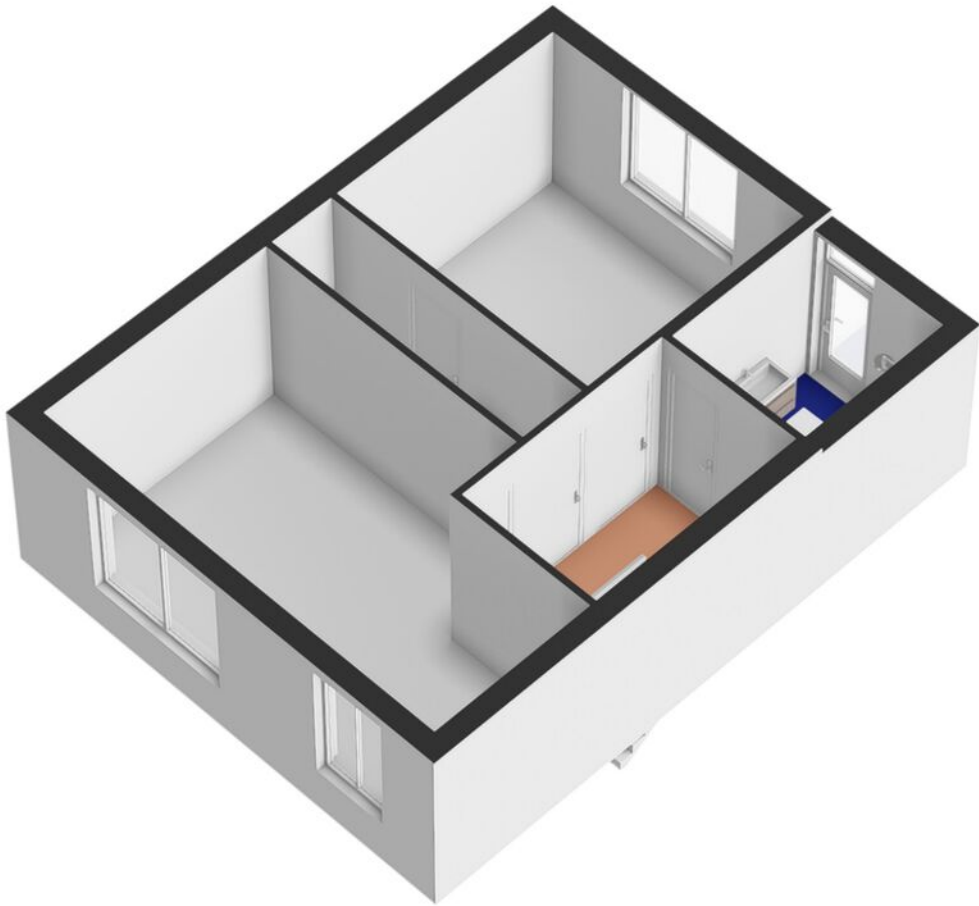
# Plattegrond



1e Verdieping

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

# Plattegrond



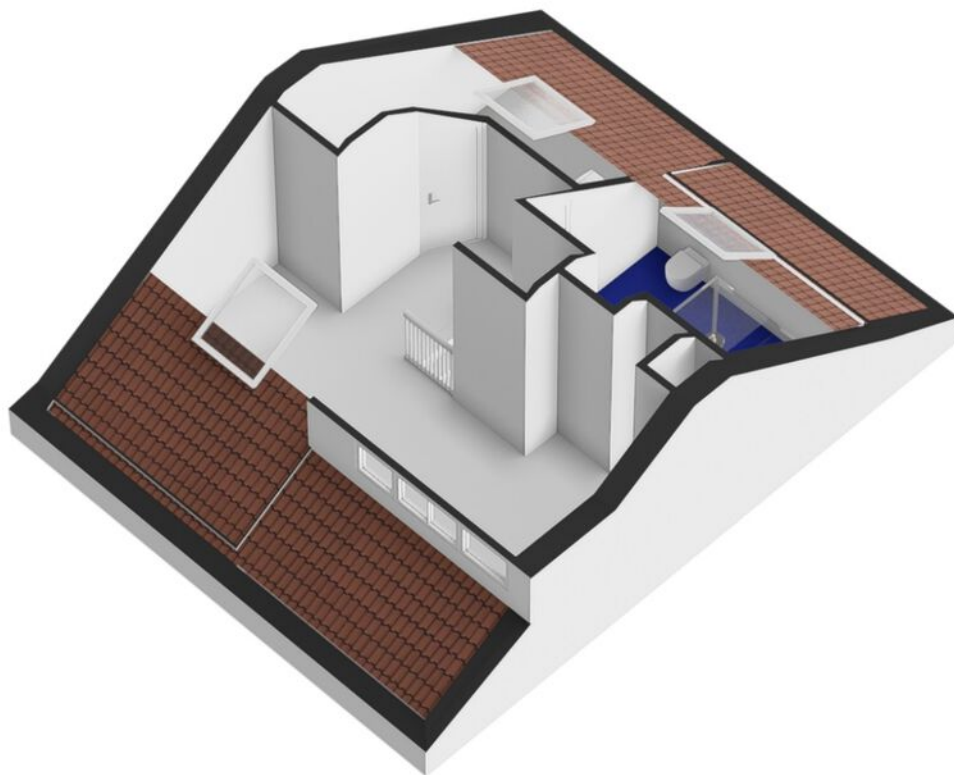
# Plattegrond



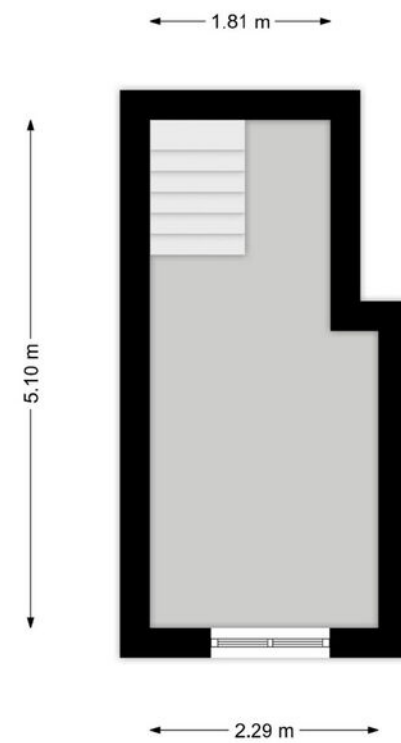
2e Verdieping

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

# Plattegrond



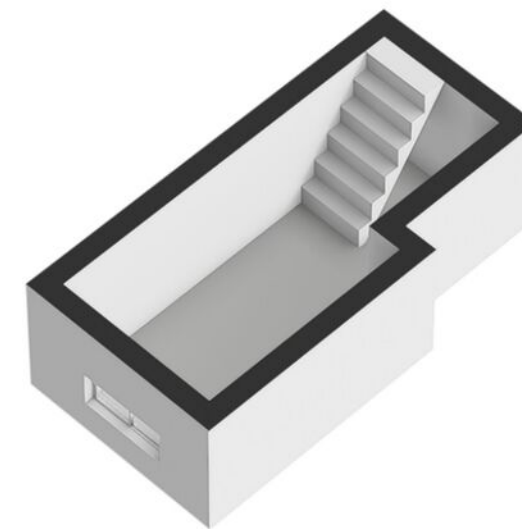
# Plattegrond



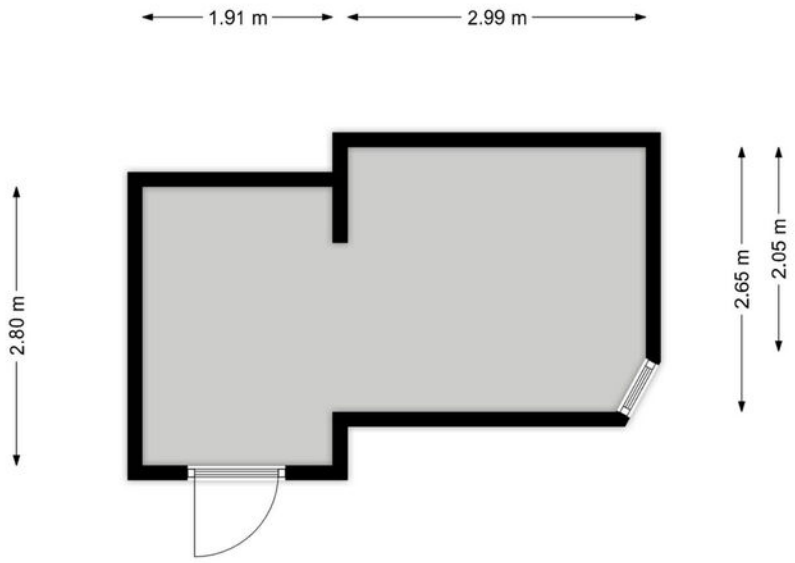
Kelder

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

# Plattegrond



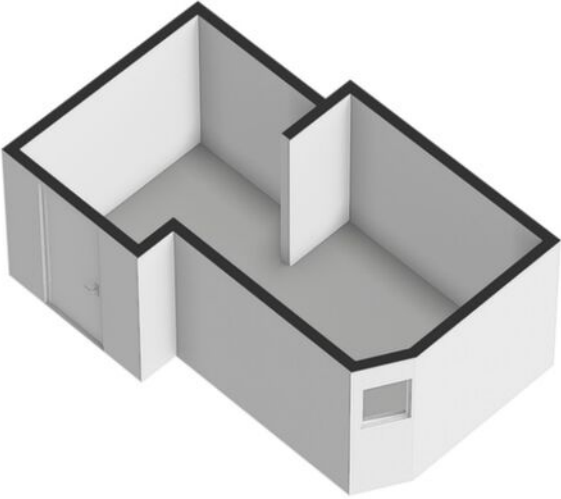
# Plattegrond



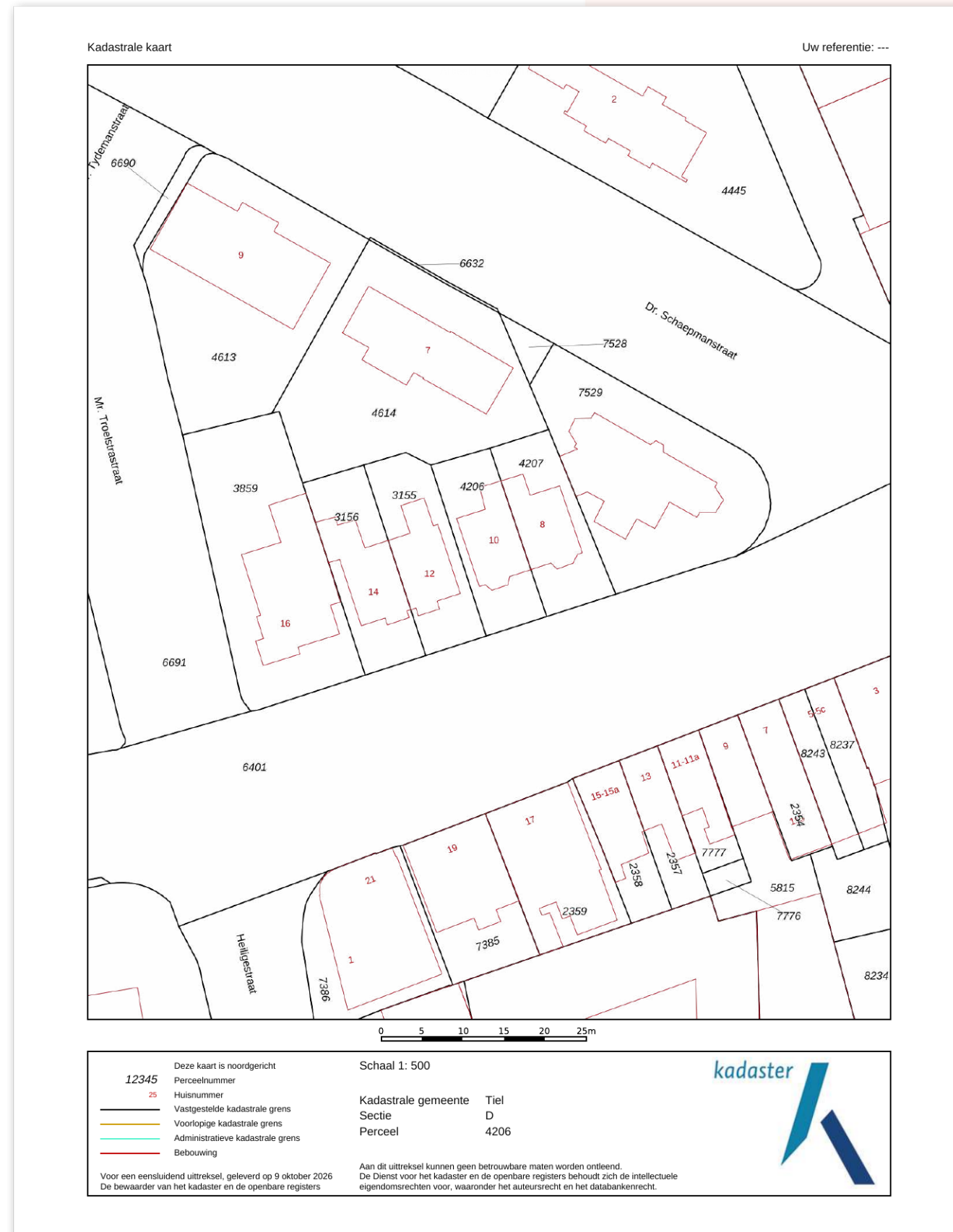
Schuur

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

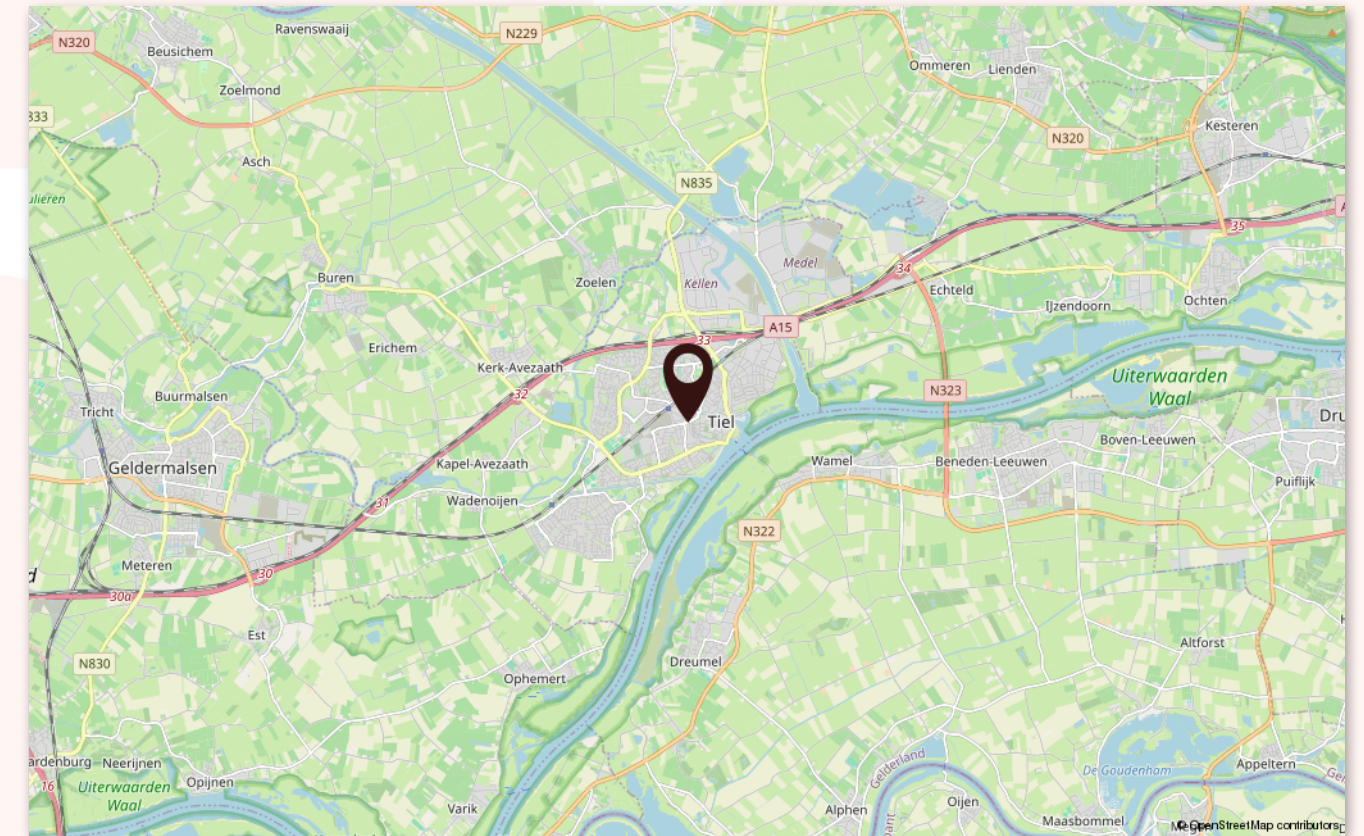
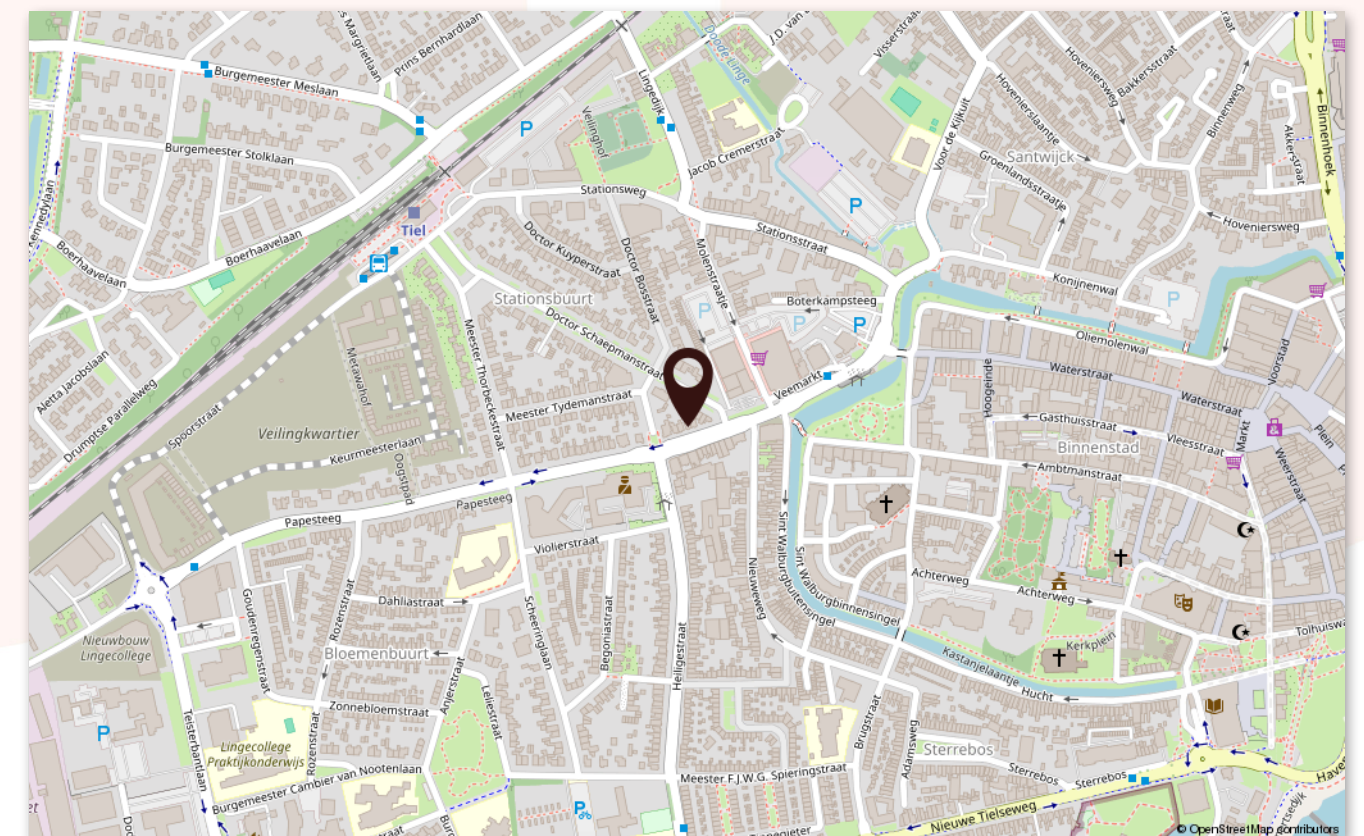
# Plattegrond



# Kadastrale kaart



## Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

| Beschrijving                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Verlichting</b>                    |               |          |              |
| Inbouwspots/dimmers                   | x             |          |              |
| Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers  |               |          | x            |
| Losse (hang)lampen                    |               |          | x            |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen</b> |               |          |              |
| Gordijnrails                          |               |          | x            |
| Gordijnen                             |               |          | x            |
| Overgordijnen                         |               |          | x            |
| Rolgordijnen                          |               |          | x            |
| Jaloezieen                            |               |          | x            |
| <b>Vloerdecoratie</b>                 |               |          |              |
| Houten vloer(delen)                   | x             |          |              |
| Laminaat                              | x             |          |              |
| <b>Interieur</b>                      |               |          |              |
| Houtkachel                            | x             |          |              |
| Designradiator(en)                    | x             |          |              |
| <b>Keuken</b>                         |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)          | x             |          |              |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur</b>      |               |          |              |
| Kookplaat                             | x             |          |              |
| Oven                                  | x             |          |              |
| Combi-oven/combimagnetron             | x             |          |              |
| Koel-vriescombinatie                  | x             |          |              |
| Vaatwasser                            | x             |          |              |
| Quooker                               | x             |          |              |
| <b>Toilet</b>                         |               |          |              |
| Toilet                                | x             |          |              |

# Lijst van zaken

| Beschrijving                                               | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Toiletrolhouder                                            | x             |          |              |
| Fontein                                                    | x             |          |              |
| <b>Badkamer</b>                                            |               |          |              |
| Ligbad                                                     | x             |          |              |
| Douche (cabine/scherm)                                     | x             |          |              |
| Wastafel                                                   | x             |          |              |
| Wastafelmeubel                                             | x             |          |              |
| Toilet                                                     | x             |          |              |
| Toiletrolhouder                                            | x             |          |              |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                 | x             |          |              |
| (Voordeur)bel                                              | x             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                          | x             |          |              |
| Screens                                                    | x             |          |              |
| Zonwering buiten                                           | x             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                    | x             |          |              |
| Zonnepanelen                                               | x             |          |              |
| <b>Warmwatervoorziening</b>                                |               |          |              |
| CV-installatie                                             | x             |          |              |
| Boiler                                                     | x             |          |              |
| <b>Tuin</b>                                                |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                      | x             |          |              |
| Beplanting                                                 | x             |          |              |
| Buitenverlichting                                          | x             |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                     | x             |          |              |
| Vlaggenmast(houder)                                        | x             |          |              |

# Woonkoppel

MAKELAARDIJ



Jeudestraat 94, 4011 GN - Zoelen  
0344 23 45 23 | [info@woonkoppel.nl](mailto:info@woonkoppel.nl)

**woonkoppel.nl**

