0344-641608
a.van.zoest@buddingbv.nl
www.buddingbv.nl



DR. BOSSTRAAT 21
TIEL

VRAAGPRIJS **€ 465.000 K.K.**

KENMERKEN







WOONOPPERVLAKTE
117 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
154 m²

INHOUD
437 m³

BOUWJAAR
1933

ENERGIELABEL
-

OMSCHRIJVING

Deze karakteristieke en verrassend ruime jaren 30 twee-onder-een-kapwoning in Tiel heeft alles in huis voor jarenlang woonplezier! De authentieke details, zoals de glas-in-loodraampjes, schuifdeuren en granitovloer, geven de woning een bijzondere uitstraling. Tegelijkertijd zorgen de moderne keuken, complete badkamer en praktische indeling voor het gemak van nu. Met maar liefst vier slaapkamers en een heerlijke achtertuin met veranda is er bovendien volop ruimte om te wonen, te ontspannen en te genieten. De woning is goed onderhouden en instapklaar.

Ook op het gebied van duurzaamheid zijn er fijne pluspunten. De woning beschikt over maar liefst 14 zonnepanelen en airco's waarmee zowel verwarmd als gekoeld kan worden. Dit zorgt voor een aangenaam binnenklimaat én biedt mogelijkheden voor lagere energielasten.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de hal, waar direct de karakteristieke granitovloer in het oog springt. Hier bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische garderobekast en de toegang tot de provisiekelder.

De sfeervolle woonkamer is een heerlijke plek om thuis te komen. De glas-in-loodraampjes zorgen voor een authentieke uitstraling en geven de ruimte extra karakter. Via stijlvolle schuifdeuren bereik je de eetkamer, die samen met de woonkamer is voorzien van een mooie houten vloer. Vanuit de eetkamer zorgen openslaande deuren voor een fijne verbinding met de achtertuin.

De moderne keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, afzuigkap, oven (2024), koelkast (2025) en vaatwasser. Aansluitend bevindt zich de achterentree.

Daarnaast beschikt de begane grond over een praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en een toilet met fonteintje.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de ruime badkamer. Ook bevindt zich hier de vaste trap naar de tweede verdieping.

Twee slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, ideaal tijdens warme zomerdagen. Daarnaast beschikken beide slaapkamers over vaste kasten.

De nette en complete badkamer (2022) is uitgerust met een ligbad, douche, toilet en een wastafelmeubel. Een fijne ruimte waar comfort en functionaliteit samenkomen.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een overloop en een volwaardige vierde slaapkamer met airco en dakkapel, waardoor er een prettige lichtinval en extra ruimte ontstaat. Daarnaast is er volop praktische bergruimte aanwezig.

Tuin

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden! De achtertuin is verzorgd aangelegd en voorzien van diverse vaste beplanting, wat zorgt voor een groene en sfeervolle uitstraling.

De gezellige veranda vormt een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar van het buitenleven te genieten. Achter in de tuin bevindt zich een praktische berging en dankzij de achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar.

Wonen in Tiel

De woning is gelegen in Tiel, een gezellige stad in het hart van de Betuwe. Tiel staat bekend om haar fruitteelt, sfeervolle binnenstad en gezellige terrassen. Je vindt er een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en horecagelegenheden.

Ook de bereikbaarheid is prettig. Het NS-station van Tiel bevindt zich op korte loopafstand en biedt goede treinverbindingen. Daarnaast zijn diverse uitvalswegen in de omgeving aanwezig, waardoor ook omliggende plaatsen goed bereikbaar zijn.

Aanvullende informatie:
- Bouwjaar 1933
- Gebruiksoppervlakte wonen 117 m2
- Overige inpandige ruimte 6 m2
- Gebouw gebonden buitenruimte 13 m2
- Externe bergruimte 3 m2
- Muur-/vloerisolatie en dubbel glas

Kortom!
Een karakteristieke, ruime en instapklare woning waar sfeer en comfort op een mooie manier samenkomen. Met vier slaapkamers, authentieke details, een moderne keuken, een complete badkamer en een heerlijke tuin met veranda is dit een woning waar je je direct thuis kunt voelen!


21





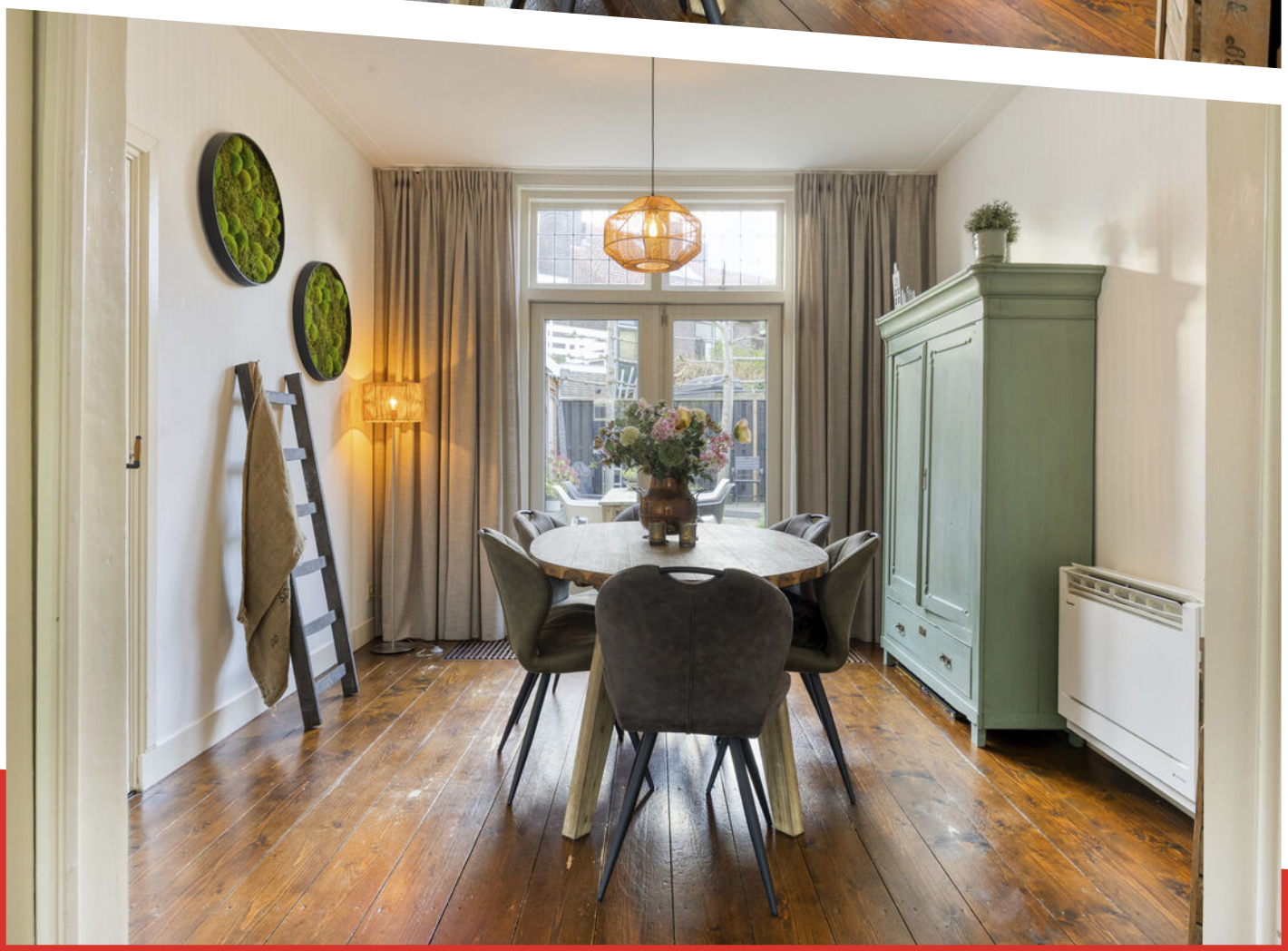









































NO.2




NO.2







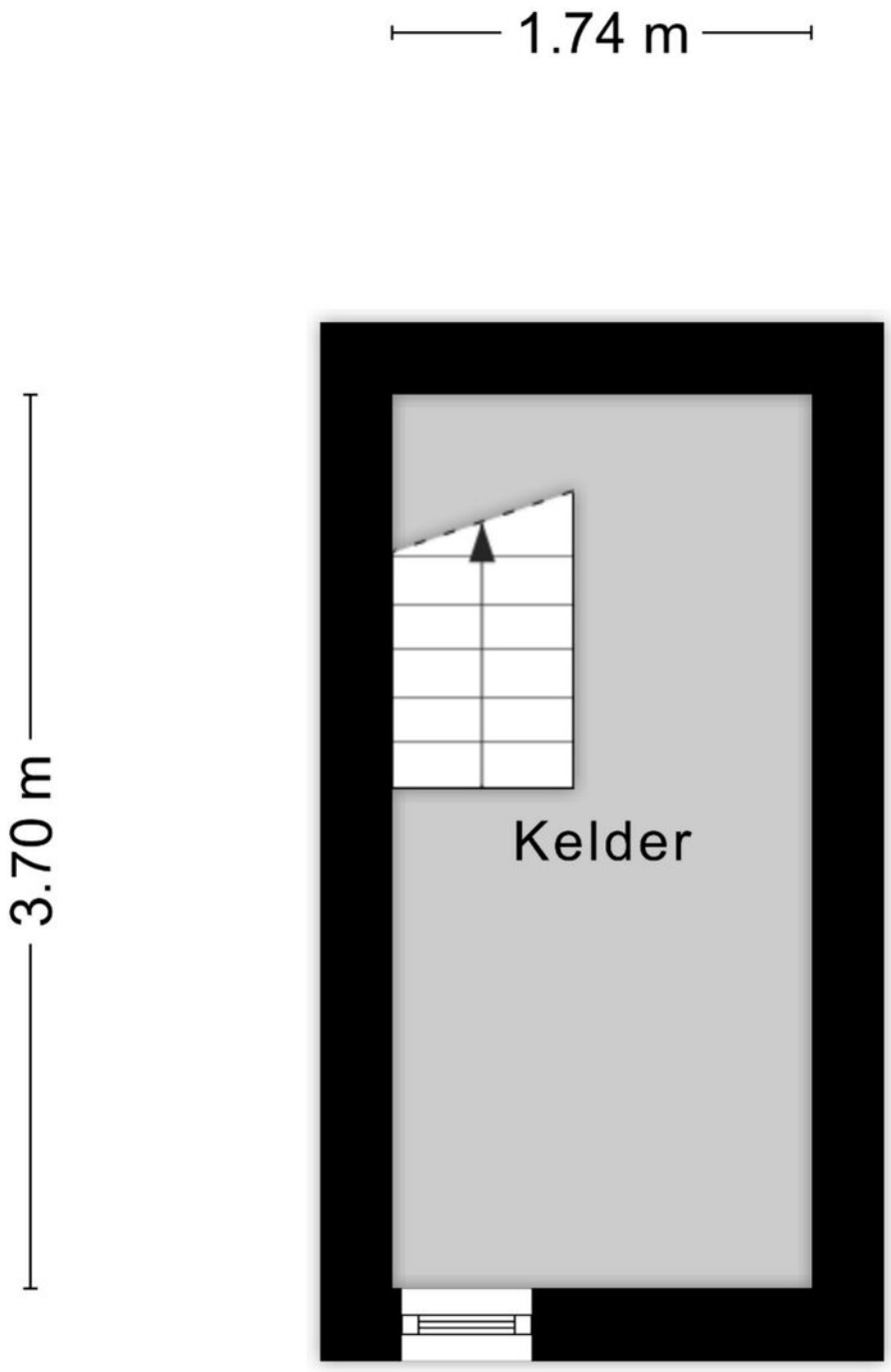












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



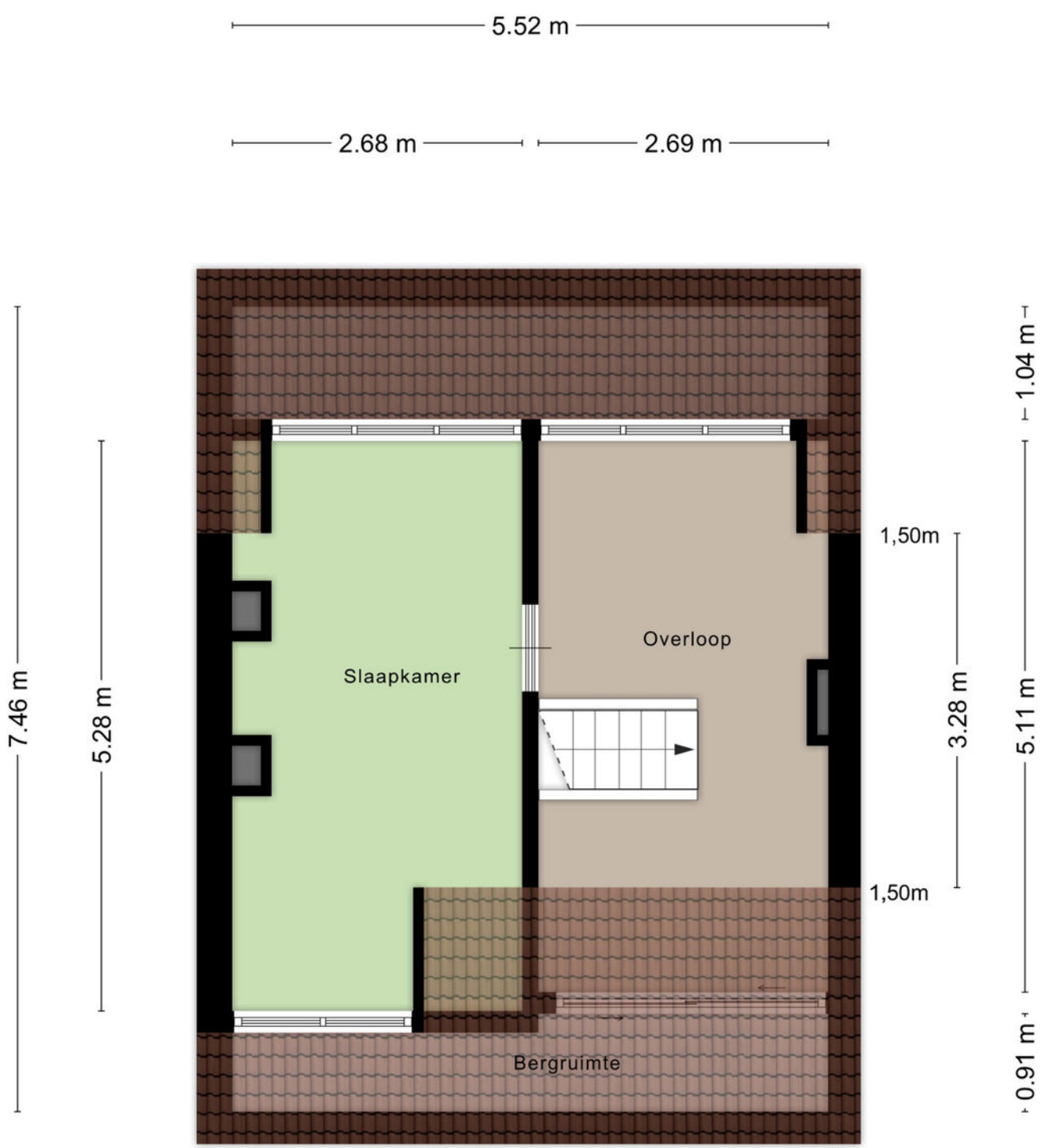
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



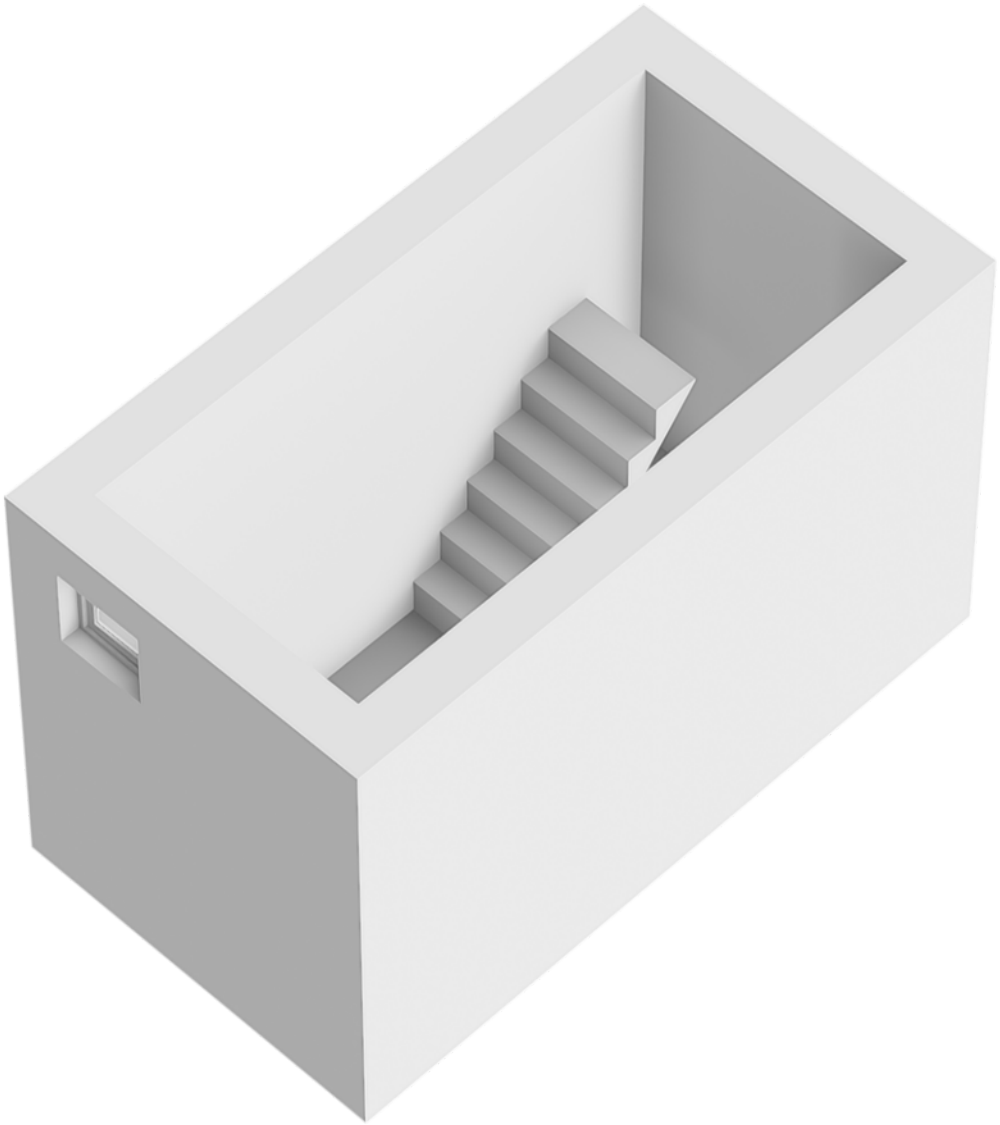
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

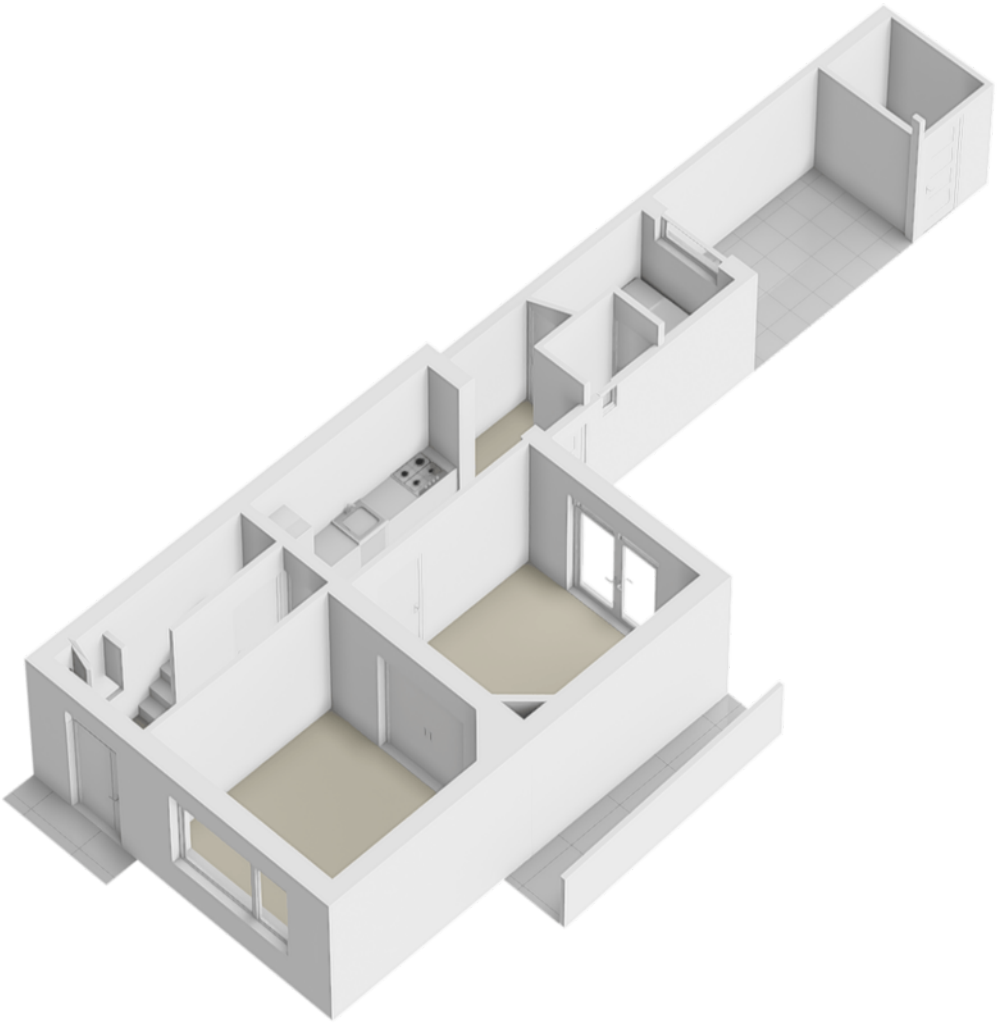


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

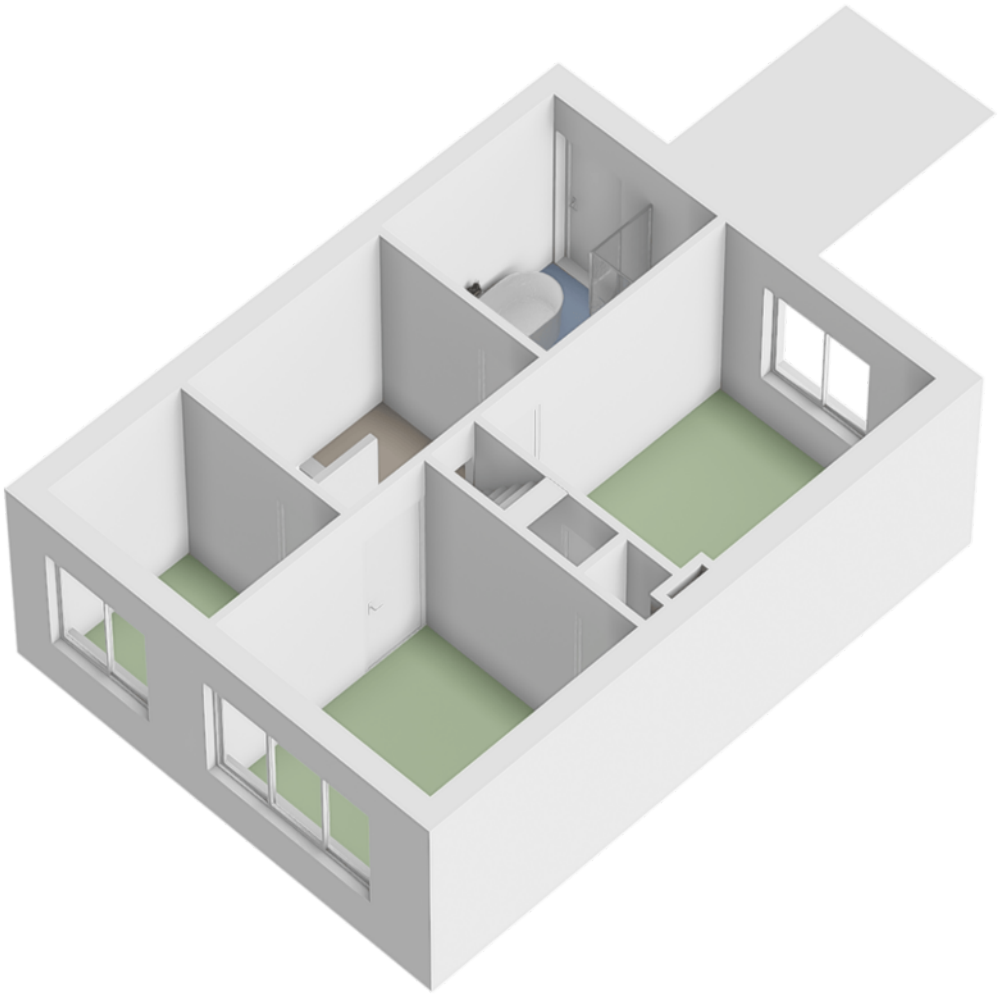
PLATTEGROND



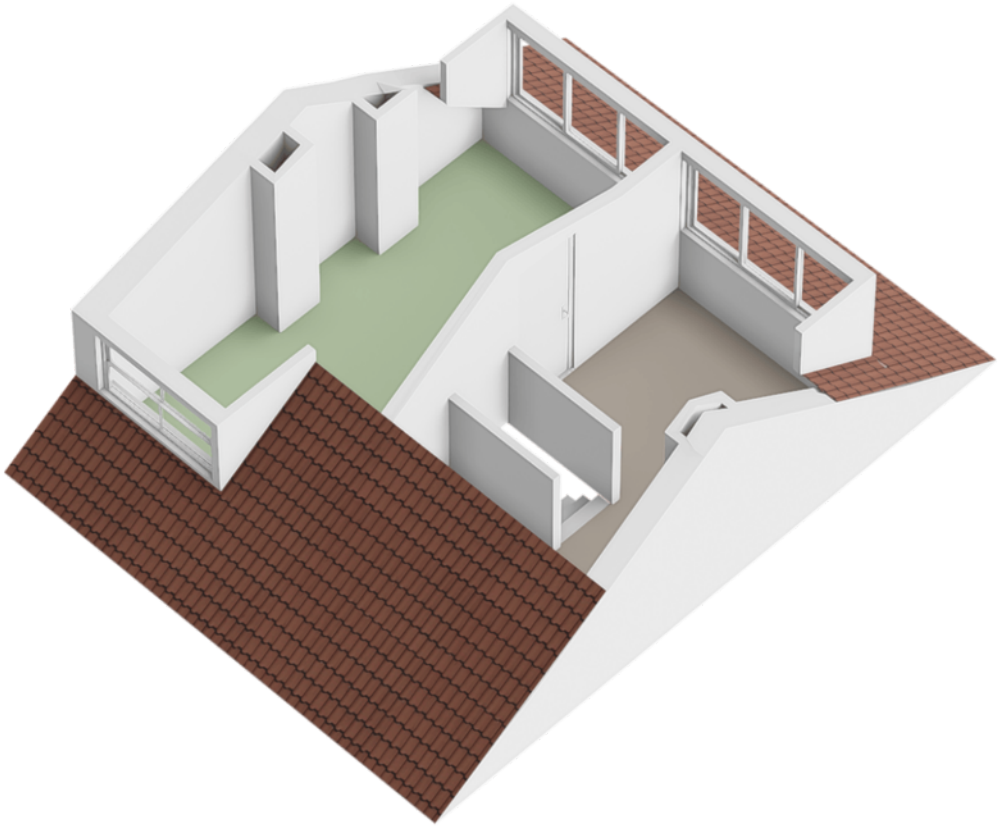
PLATTEGROND



PLATTEGROND



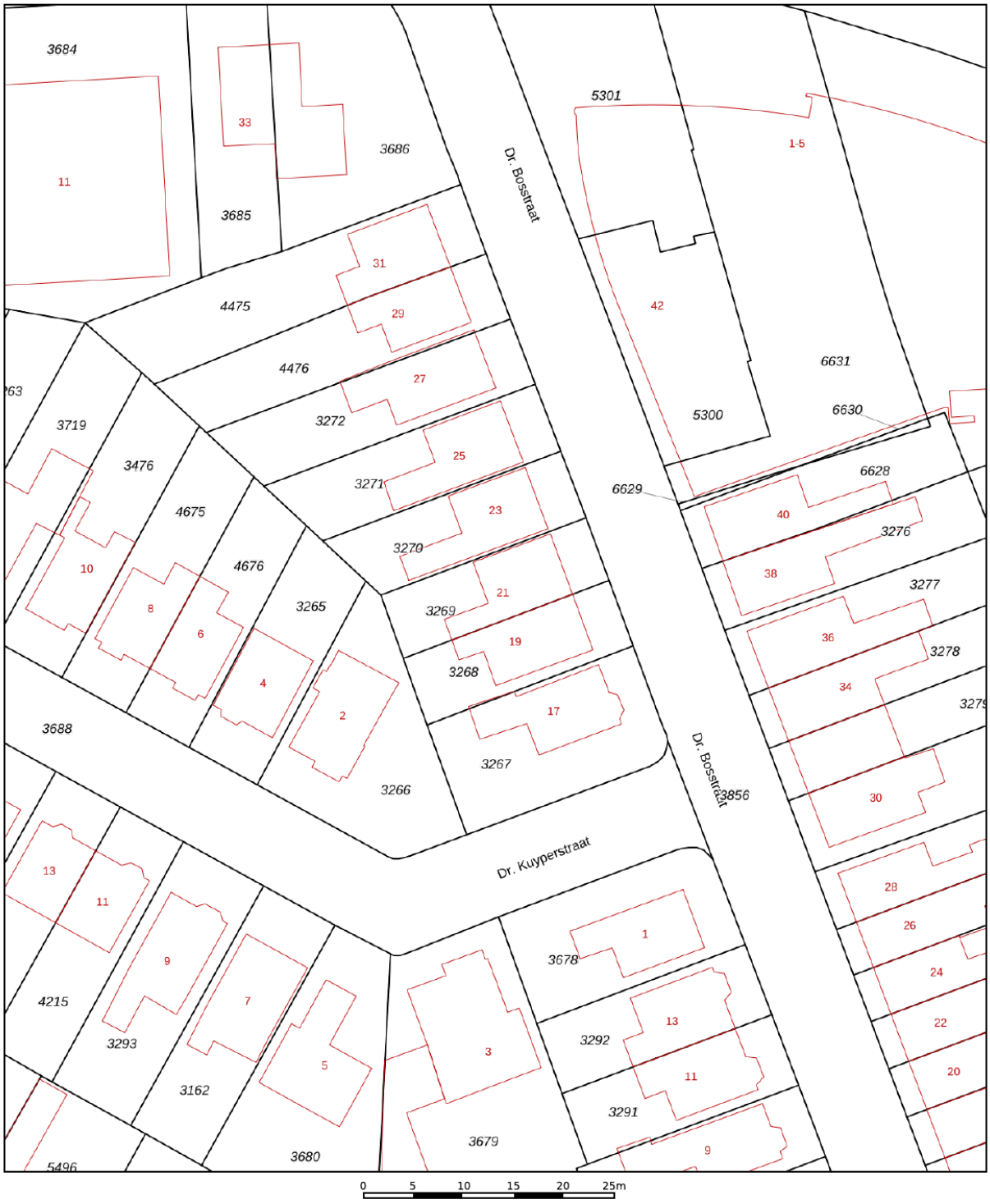
PLATTEGROND



PLATTEGROND

Kadastrale kaart

Uw referentie: avz



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	D
Perceel	3269

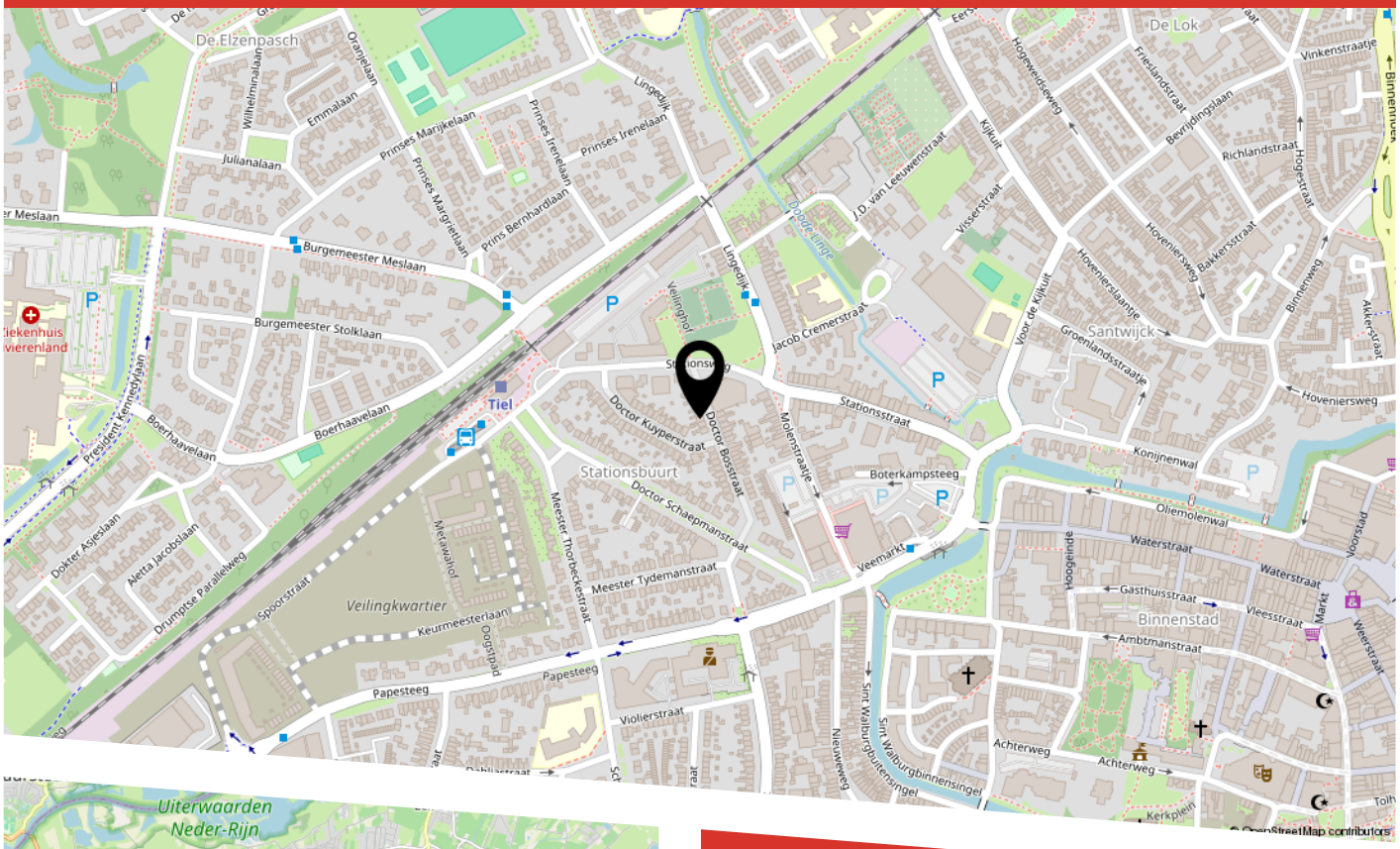
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

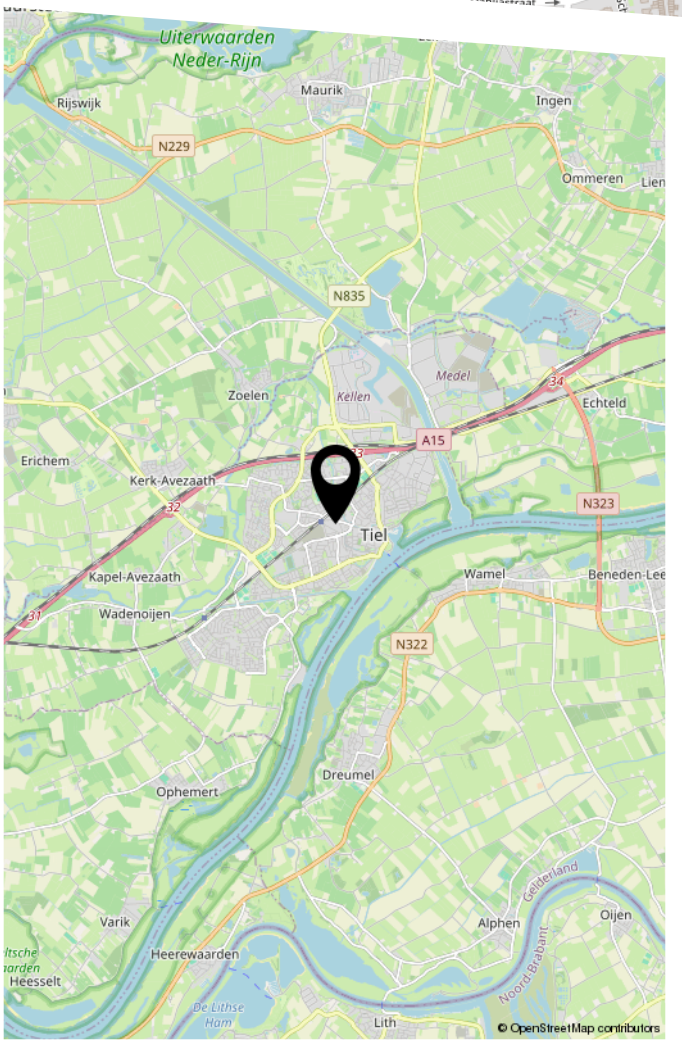
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART





LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

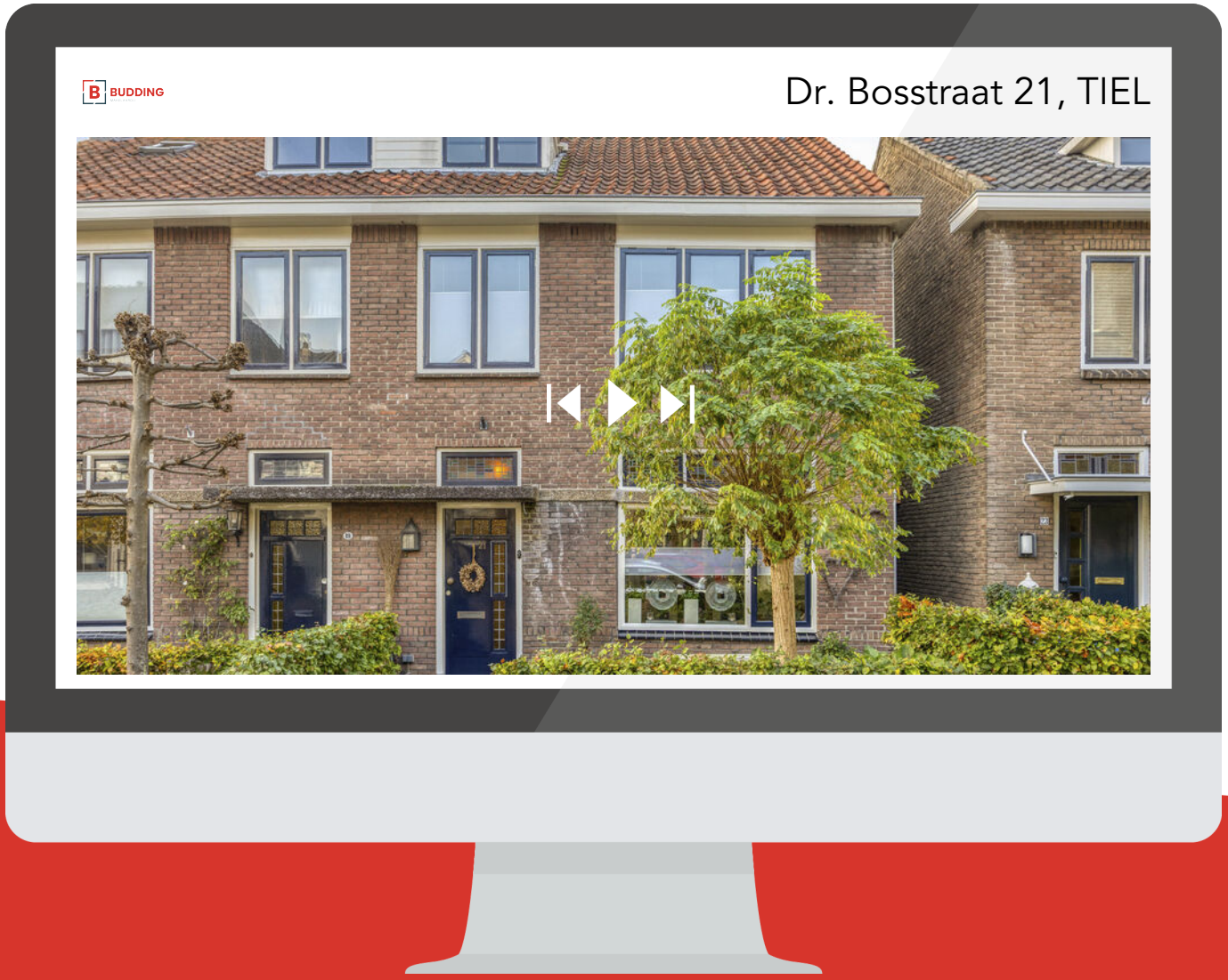
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

dr. bosstraat21.nl



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!

BUDDING
MAKELAARDIJ

HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

MAKELAARSKANTOOR
BUDDING B.V.
Achterstraat 30
4054 MT, Echteld

0344-641608
a.van.zoest@buddingbv.nl
www.buddingbv.nl