Woon koppel

MAKELAARDIJ



Dr. Schaepmanstraat 25

Tiel

woonkoppel.nl

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.

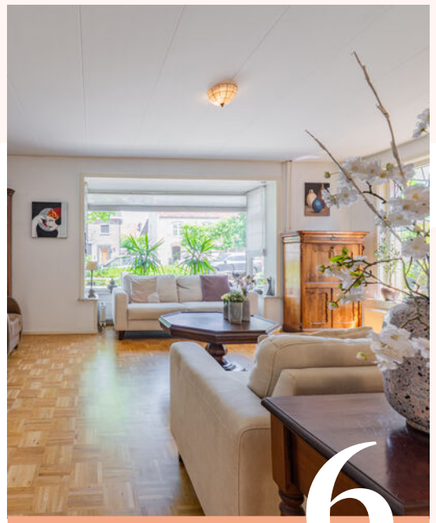
Met Woonkoppel weet je wie je binnenhaalt. Altijd de voor jou bekende en vertrouwde gezichten. Dat betekent korte lijntjes in de communicatie en samenwerking. Je verplaatsen in de opdrachtgever, dat bepaalt onze werkwijze.

Woon
koppel
MAKELAARDIJ

Benieuwd naar de woning?
Kijk snel verder!



Woonkoppel 2



Kenmerken 6



Omschrijving 8



Plattegrond 25



Foto’s 9



Kenmerken van de woning

115 m²

184 m²

Vraagprijs	€ 419.000,- k.k.
Bouwjaar	1950
Woonoppervlakte	115 m²
Overige inpandige ruimte	26 m²
Perceel	184 m²
Inhoud	491 m³
Aantal kamers	4 (4 slaapkamers)
Ligging	in centrum
Energielabel	E
Isolatie	grotendeels dubbelglas
Verwarming	cv ketel
Warm water	cv ketel
Cv-ketel	Nefit (2022, Eigendom)









Een huis met uitstraling



Omschrijving

Sommige straten hebben karakter. De brede opzet, de statige bomen en de fraaie laanbeleving geven deze plek precies dat gevoel. Daarbij is dit dé verbinding tussen het gezellige centrum van Tiel en het fraaie stationsgebouw, dat al in de verte zichtbaar is. Een levendige locatie, maar juist op een prettige manier. Alles ligt binnen handbereik, terwijl je thuis geniet van rust, ruimte en een verrassend groene woonomgeving.

Naast de voormalige kerk staat deze markante woning die direct in het oog springt. De sfeervolle erker aan de voorzijde geeft de gevel een herkenbare uitstraling en maakt het geheel extra charmant. Met een oprit waar je je auto kwijt kunt en daarbij een verzorgde voortuin, is ook het praktische plaatje helemaal compleet.

Wat direct opvalt zodra je binnenkomt, is hoe de erker de woonkamer net dat beetje extra karakter en diepte geeft. Aan de voorzijde ontstaat hierdoor een fijne, lichte leefruimte met een prettig uitzicht op de brede straat en het groen. Het binnen-buitengevoel wordt hier versterkt, waardoor de woonkamer ruim en uitnodigend aanvoelt. Er is met gemak plek voor een comfortabele zithoek, waar je heerlijk kunt ontspannen. De haard zorgt daarbij in de wintermaanden voor extra warmte en sfeer, waardoor dit echt zo'n plek wordt waar je graag lang blijft zitten.

Aan de achterzijde is een fijne plek gecreëerd voor de keuken. Deze past goed bij de woning en sluit mooi aan op de leefruimte. Daarnaast blijft er meer dan voldoende ruimte over voor een royale eettafel, waar lange avonden vanzelf ontstaan en het dagelijkse leven zich afspeelt.

Een praktisch én charmant detail is de kelder, bereikbaar vanuit de keuken. Een ideale extra bergruimte die perfect past het karakter van een oudere woning en welke het wooncomfort net even vergroot.

De tuin is een heerlijke plek waar je de hele dag door van de zon geniet, dankzij de ligging op het zuidwesten. Juist in de avond komt de sfeer hier extra goed tot zijn recht, wanneer het laatste zonlicht de overkapping bereikt op het westen. Dat maakt dit een plek waar je tot in de late uurtjes comfortabel buiten zit. Vanaf hier kijk je prettig weg over de achtergelegen tuinen, wat zorgt voor een verrassend ruimtelijk en vrij gevoel. Het is bijna niet voor te stellen dat je hier zo dicht bij het centrum woont; de rust en openheid voeren hier echt de boventoon.

De berging is royaal van opzet en praktisch ingericht. Deze is zowel vanuit de tuin als vanaf de voorzijde bereikbaar, waardoor het een ideale ruimte is voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.

Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers. Oorspronkelijk waren dit er drie, maar aan de voorzijde zijn twee kamers samengevoegd tot een royale master bedroom. Een heerlijke ruimte met volop licht en een fijne, rustige sfeer. Aan de achterzijde ligt de tweede slaapkamer, die beschikt over een balkon waar je op een mooie dag even heerlijk buiten kunt zitten. Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Dankzij de dakkapel is hier een verrassend royale en lichte ruimte ontstaan, die zich uitstekend leent als extra slaapkamer, werkplek of hobbyruimte. Daarnaast is er nog volop praktische bergruimte aanwezig.

Een huis met uitstraling, waar de charme van vroeger en het comfort van nu moeiteloos in elkaar overlopen.

Scan de QR-code voor de video











Samenvattend

- charmante twee-onder-één-kapwoning
- eigen oprit/parkeerplaats
- schitterende laan
- ruime woonkamer
- erker en haard
- 3 slaapkamers
- balkon
- badkamer met o.a. ligbad en douche
- vaste trap naar 2e verdieping
- diepe, zonnige achtertuin
- op loopafstand van station en voorzieningen













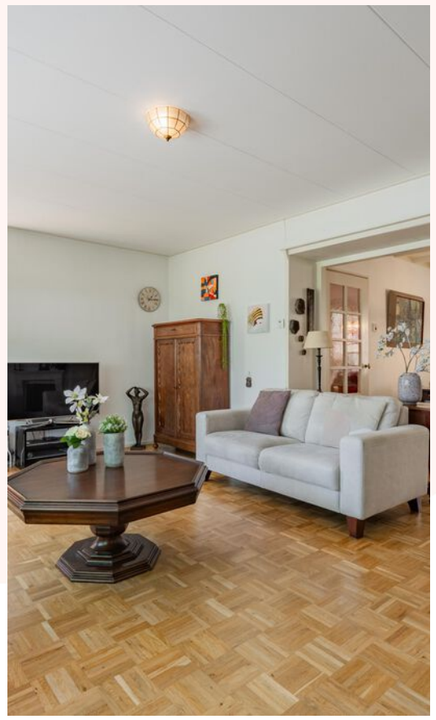


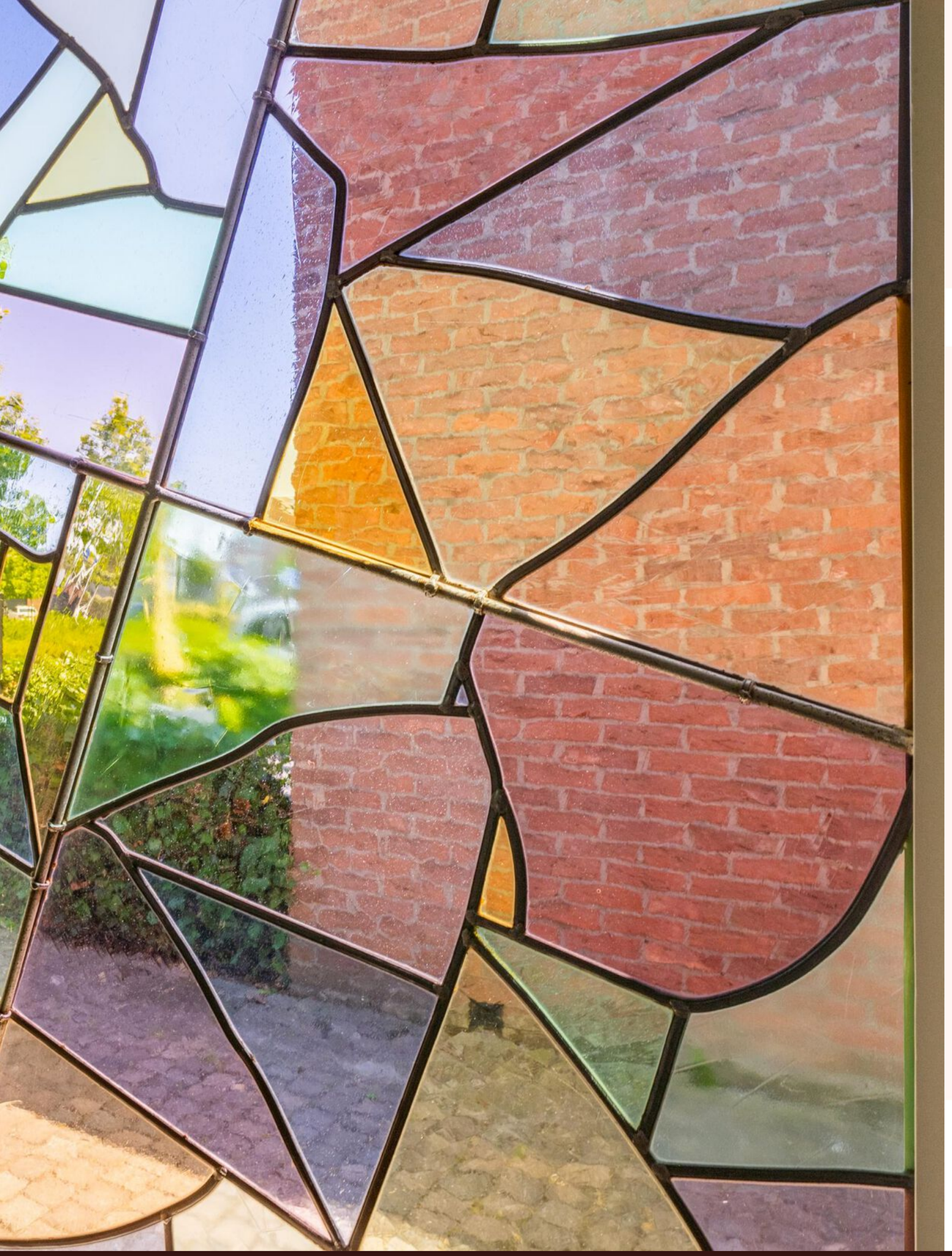








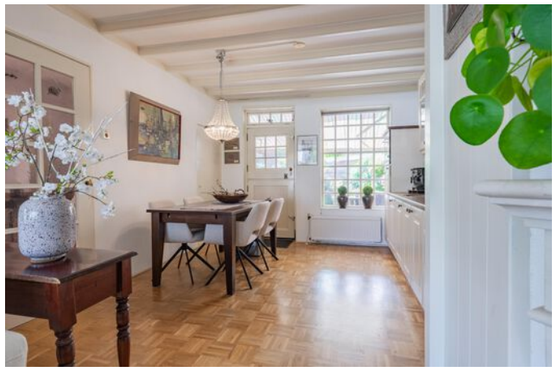


















































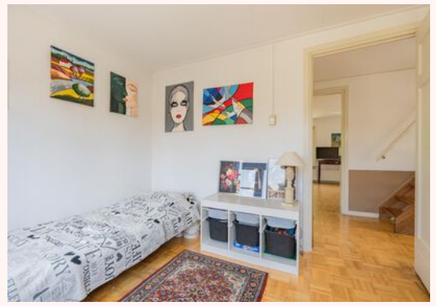
























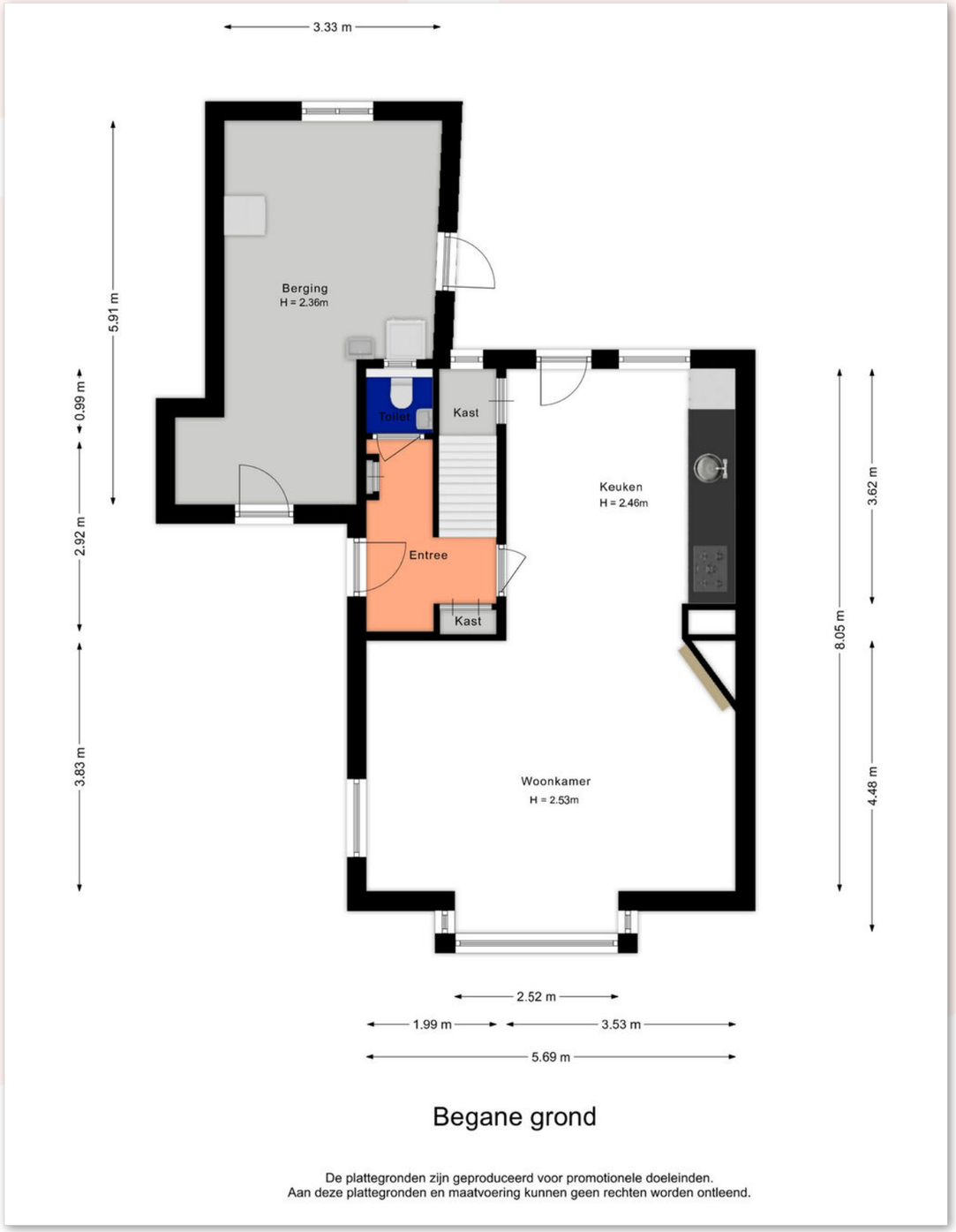








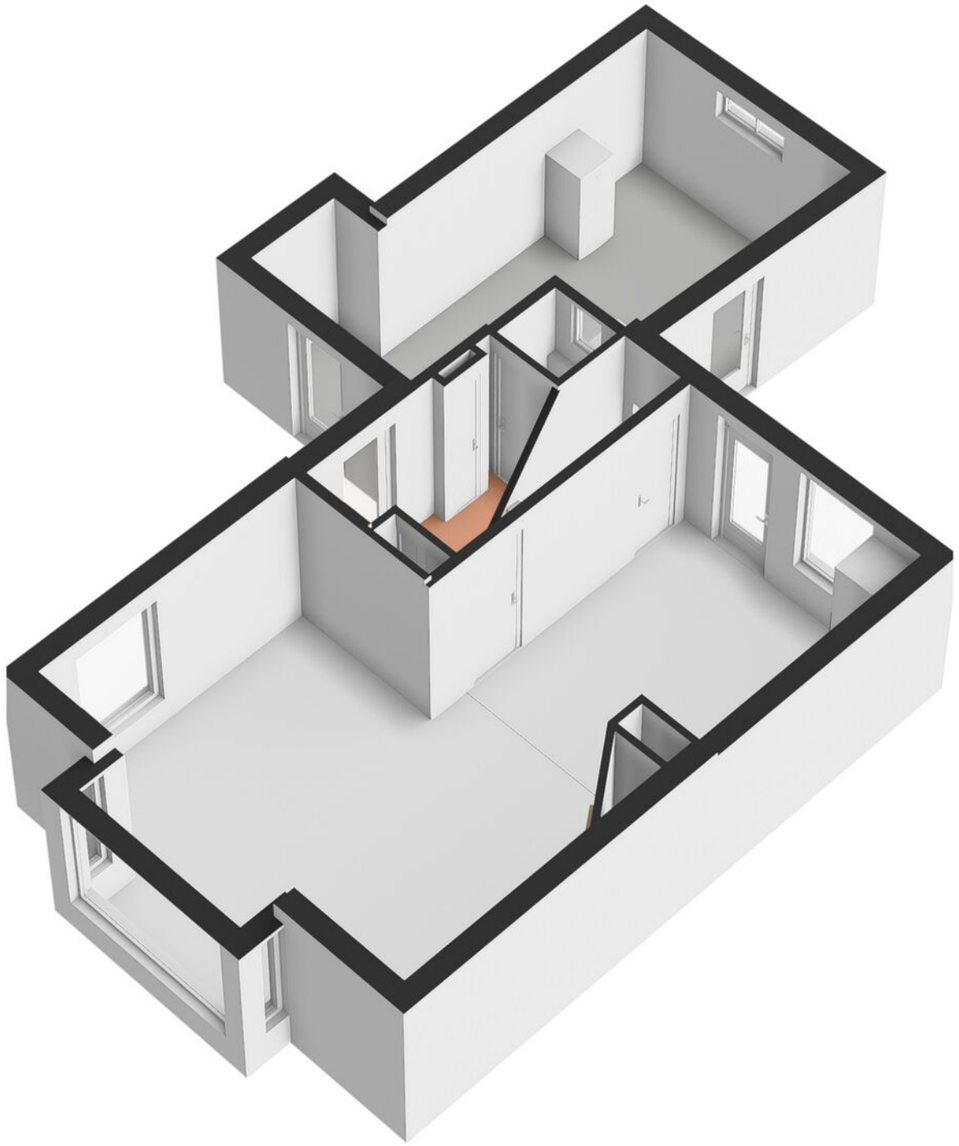
Plattegrond



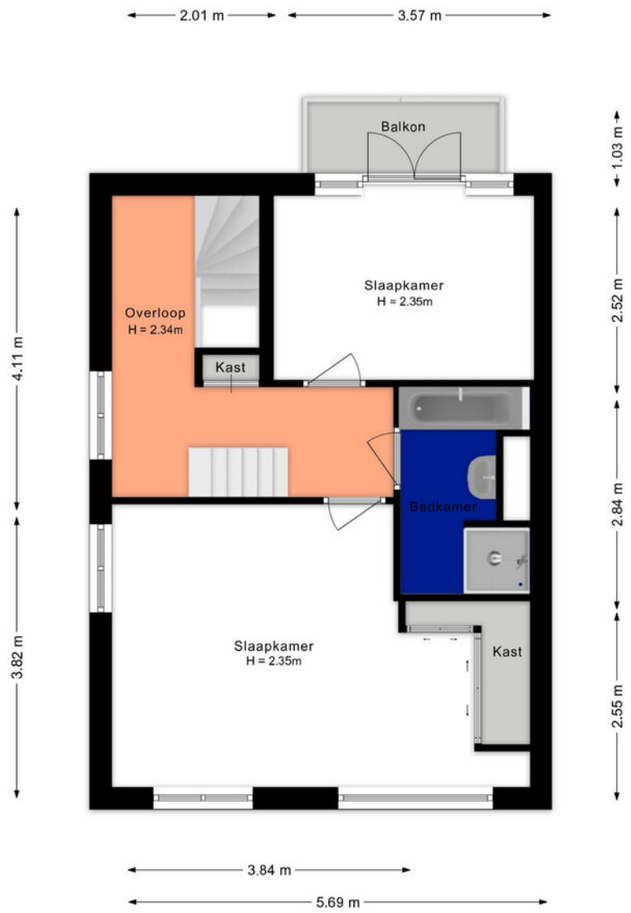
Begane grond

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

Plattegrond



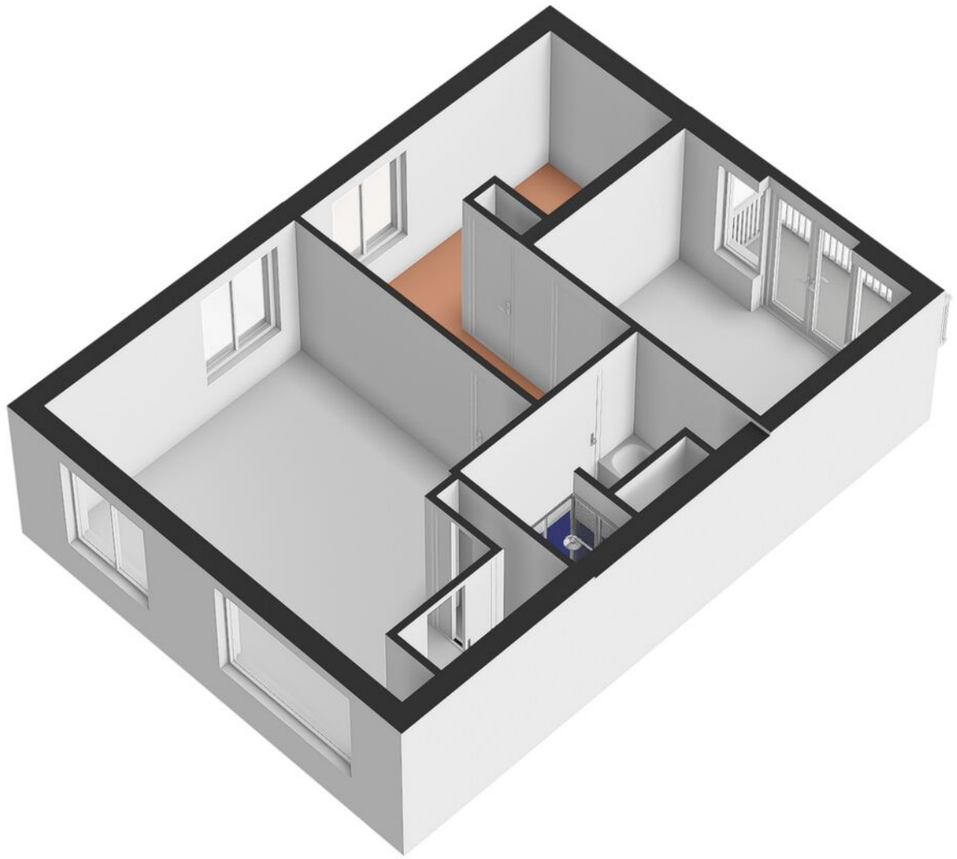
Plattegrond



1e Verdieping

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

Plattegrond



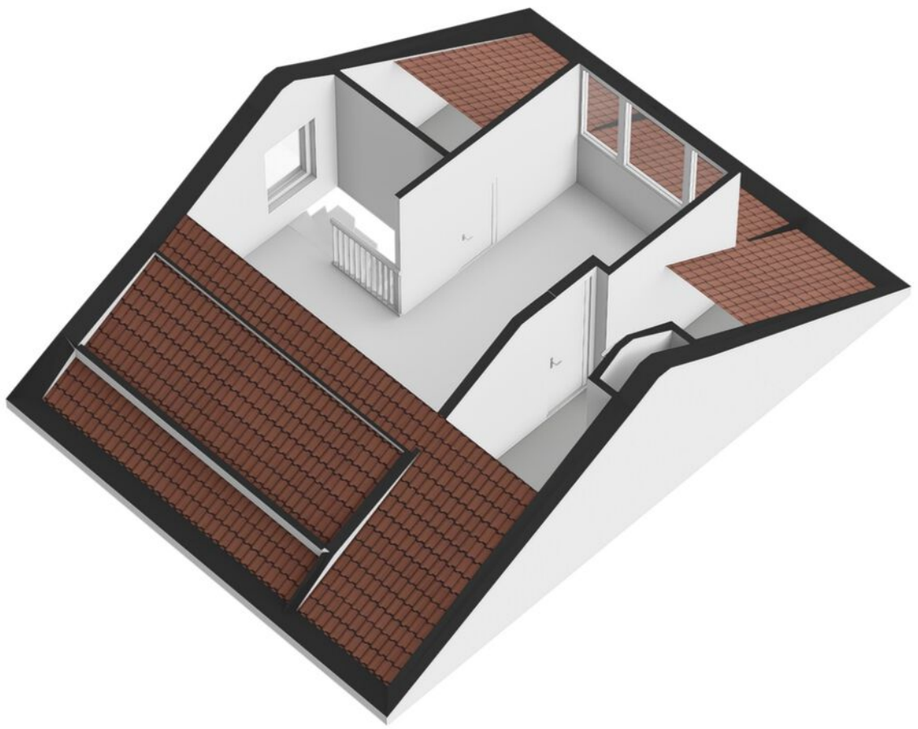
Plattegrond



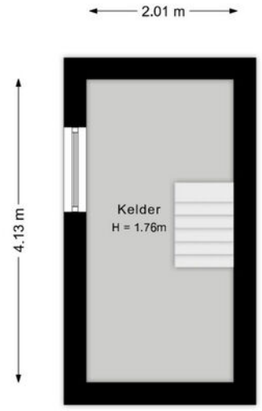
2e Verdieping

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



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

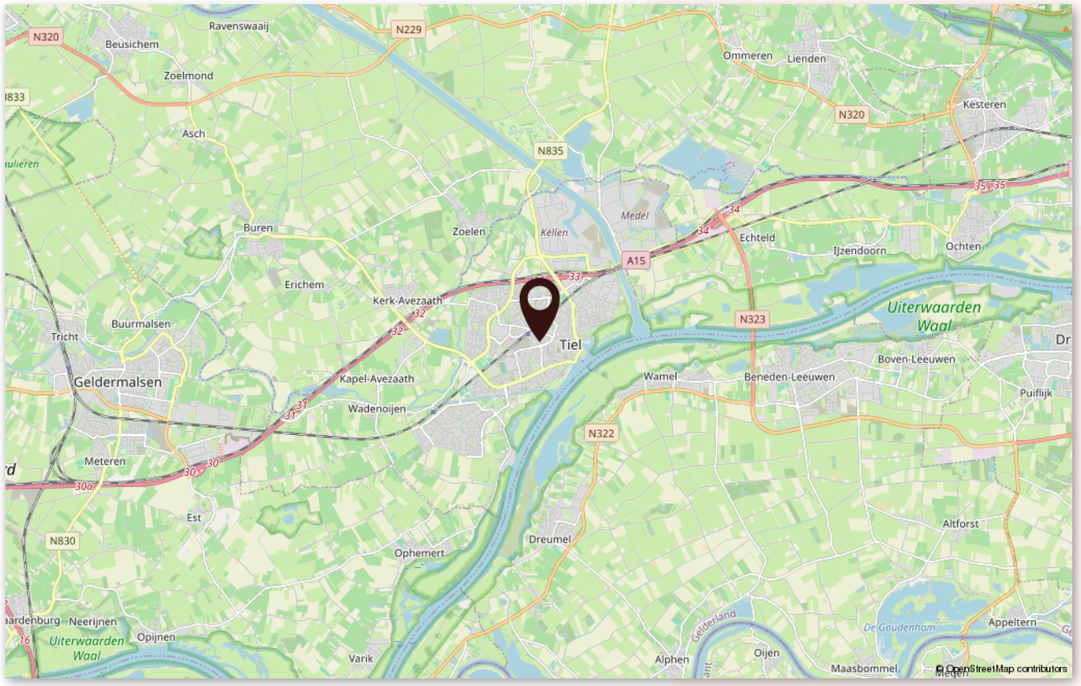
Schaal 1: 500

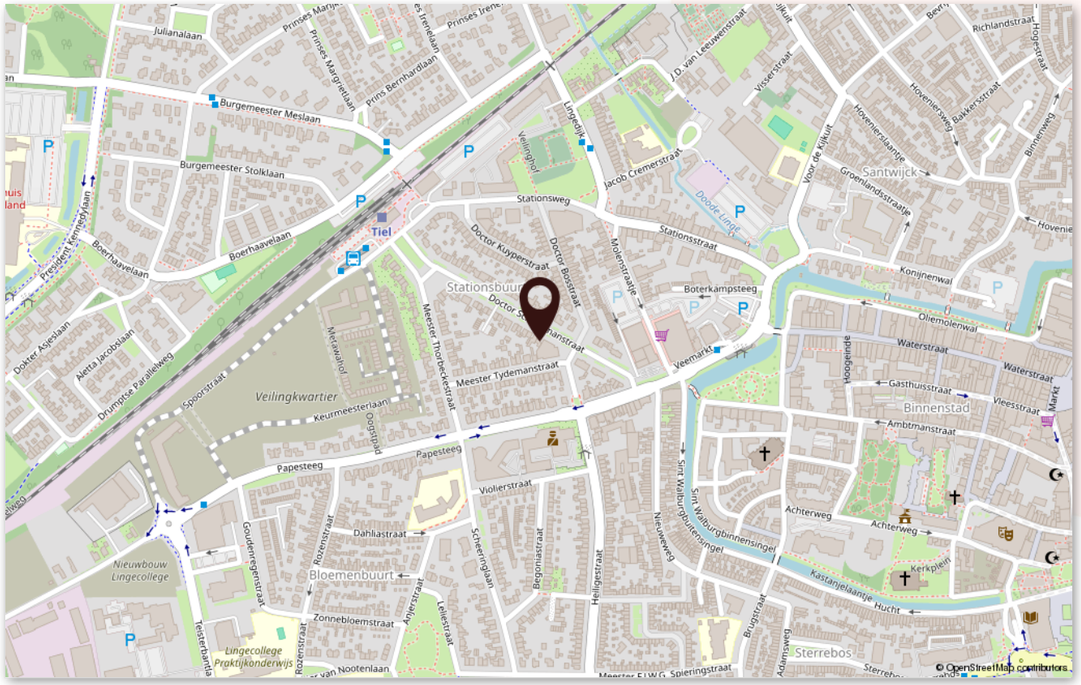
Kadastrale gemeente	Tiel
Sectie	D
Perceel	3925

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

Locatie op de kaart





Lijst van zaken

Woon koppel MAKELAARDIJ

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
(/losse) kasten, legplanken			
Kan in overleg			x
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Parketvloer	x		
Interieur			
Houtkachel	x		
(Gas)kachels	x		
Overige			
Spiegelwanden	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	x		
Koffiezetapparaat		x	
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Toiletkast	x		
Sanitair/sauna			
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis			x
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.)			
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			x
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

Aantekeningen

Aantekeningen

Woon koppel

MAKELAARDIJ



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

woonkoppel.nl

NVM