Woon koppel

MAKELAARDIJ



het Ooievaarsnest 38

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.

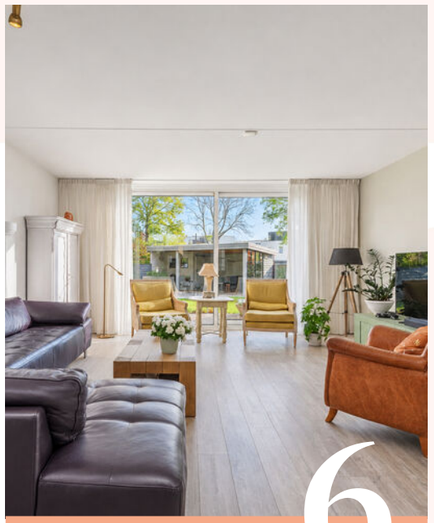
Met Woonkoppel weet je wie je binnenhaalt. Altijd de voor jou bekende en vertrouwde gezichten. Dat betekent korte lijntjes in de communicatie en samenwerking. Je verplaatsen in de opdrachtgever, dat bepaalt onze werkwijze.

Woon
koppel
MAKELAARDIJ

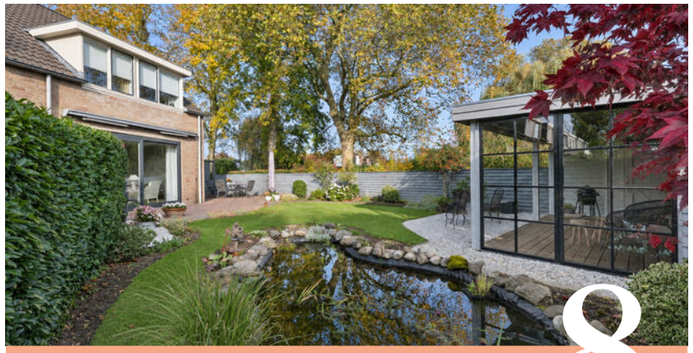
Benieuwd naar de woning?
Kijk snel verder!



Woonkoppel 2



Kenmerken 6



Omschrijving 8



Foto’s 9



Plattegrond 26



Kenmerken van de woning

101 m²

353 m²

Vraagprijs	€ 489.000,- k.k.
Bouwjaar	1985
Woonoppervlakte	101 m²
Externe bergruimte	5 m²
Perceel	353 m²
Inhoud	415 m³
Aantal kamers	5 (4 slaapkamers)
Ligging	in woonwijk, beschutte ligging
Energielabel	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	cv ketel
Cv-ketel	Intergas (2019, Eigendom)











Een speelse halfvrijstaande woning

Een mooie en vrije plek

Er zijn huizen die je meteen een goed gevoel geven. Niet alleen door de woning zelf, maar vooral door de plek waar ze staan. En geloof ons, dit is zo'n plek! Aan een heerlijk ruim opgezet pleintje, op misschien wel het mooiste plekje van deze straat, staat deze verrassend ruime woning op een bijzonder mooie, grote kavel. Een plek waar vrijheid, groen en ruimte vanzelfsprekend zijn. Niet voor niets kozen de huidige bewoners hier ruim 40 jaar geleden direct voor!

Kijk eens naar de ruimte om je heen! Aan de voorzijde heb je volop vrijheid, met prachtige monumentale bomen, veel groen en een heerlijk vrij gevoel. De kavel is bovendien extra groot doordat er destijds een stuk grond aan de zijkant is bijgekocht. Een keuze waar je vandaag de dag alleen maar blij van wordt. Ook parkeren is geen probleem, want op de eigen oprit is ruimte voor meerdere auto's.

Eenmaal binnen valt meteen de fijne leefruimte op. Wat een lichtinval en wat een mooie verbinding met de tuin! De grote glazen pui trekt het buitenleven als het ware naar binnen. Op mooie dagen laat je de woonkamer en tuin moeiteloos in elkaar overlopen. Aan de voorzijde is een heerlijke plek voor de eettafel, met volop ruimte om met het hele gezin uitgebreid te tafelen.

De keuken bevindt zich aan de andere zijde van de leefruimte en blijkt daar perfect tot zijn recht te komen. Praktisch ingedeeld en met een mooi uitzicht naar buiten. De voormalige garage is tegenwoordig ingericht als handige bijkeuken en bergruimte.

Ook buiten word je verrast. De kavel heeft een speelse vorm en wordt aan de achterzijde zelfs nog wat breder. Dat geeft een heerlijk ruimtelijk gevoel en volop mogelijkheden. De huidige bewoners hebben hier een ontzettend charmante overkapping gerealiseerd.

Op de eerste verdieping vind je drie fijne, ruime slaapkamers. De slaapkamer met dakkapel biedt volop plek voor een groot bed en een royale kastenwand. Ook de andere kamers zijn verrassend ruim. De badkamer is recent gemoderniseerd en heeft een stijlvolle uitstraling, met een inloopdouche, wastafel en toilet. De tweede verdieping is momenteel een grote bergzolder, maar biedt zeker mogelijkheden om een vierde slaapkamer te realiseren.

Wat deze woning zo leuk maakt, is dat het allemaal nét even anders is. De ruimte, de speelse opzet, de prachtige groene omgeving en de vrijheid rondom het huis. Het is geen standaard woning op een standaard plekje.

En dan het verhaal achter deze woning. De huidige bewoners, tevens de eerste bewoners, hebben hier ruim 40 jaar met ontzettend veel plezier gewoond. Met gemengde gevoelens nemen zij afscheid van hun vertrouwde thuis. Dat begrijpen we maar al te goed. Want een plek waar je je zó thuis voelt, laat je natuurlijk niet zomaar achter.

Misschien wordt dit wel jouw plek voor de komende 40 jaar!

Scan de QR-code voor de video











Samenvattend

- speelse halfvrijstaande woning
- mooie en vrije plek
- parkeren op eigen terrein (2 auto's)
- ruime kavel van 353 m2
- zonnige tuin
- fraaie overkapping met berging
- garage in gebruik als bijkeuken
- veel lichtinval
- keurige afwerking
- moderne badkamer
- 3 slaapkamers (4 eenvoudig mogelijk)
- zolder met mogelijkheden
- binnen enkele autominuten op rijksweg A15
























































































Cabinet





















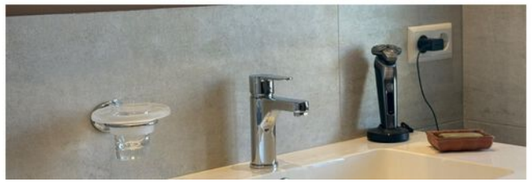








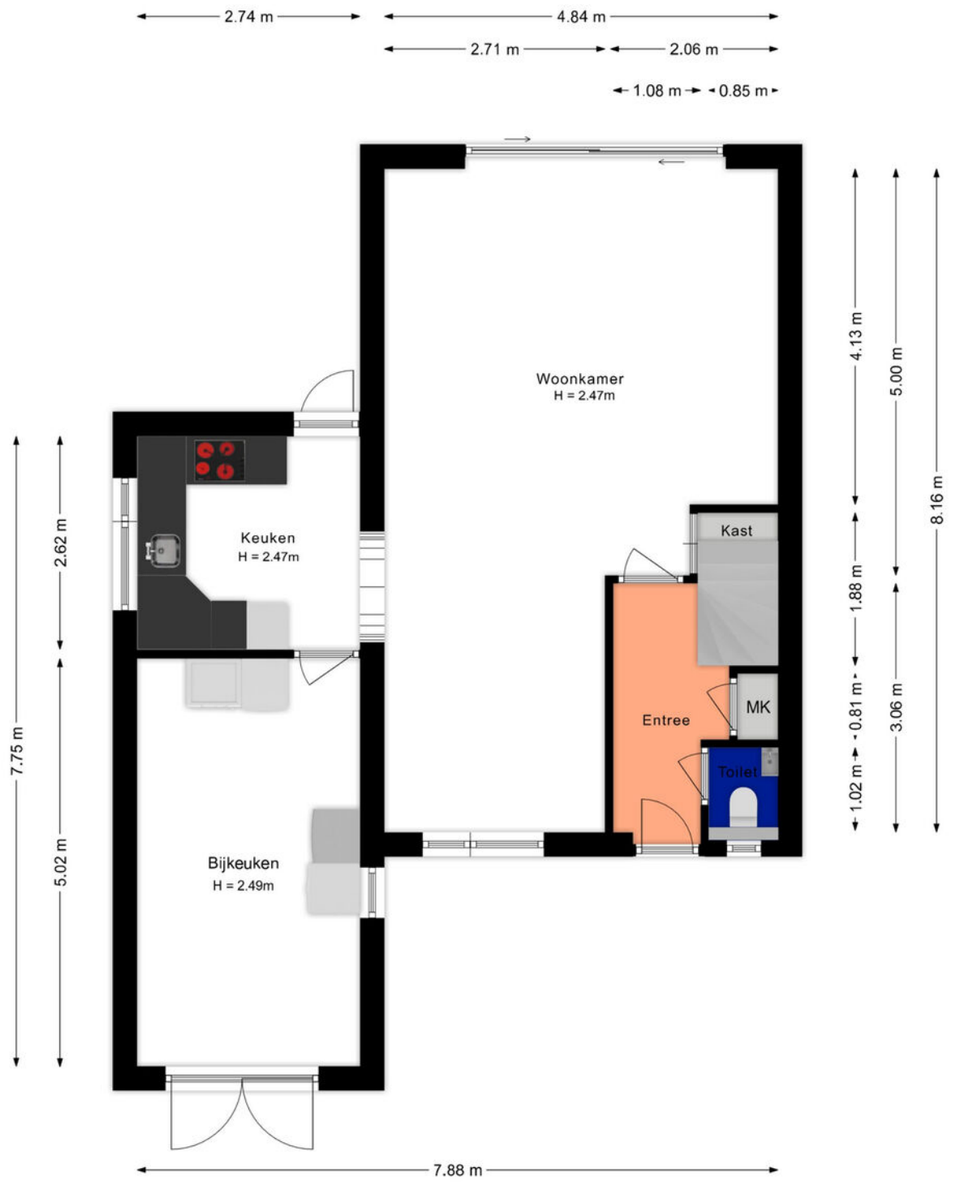








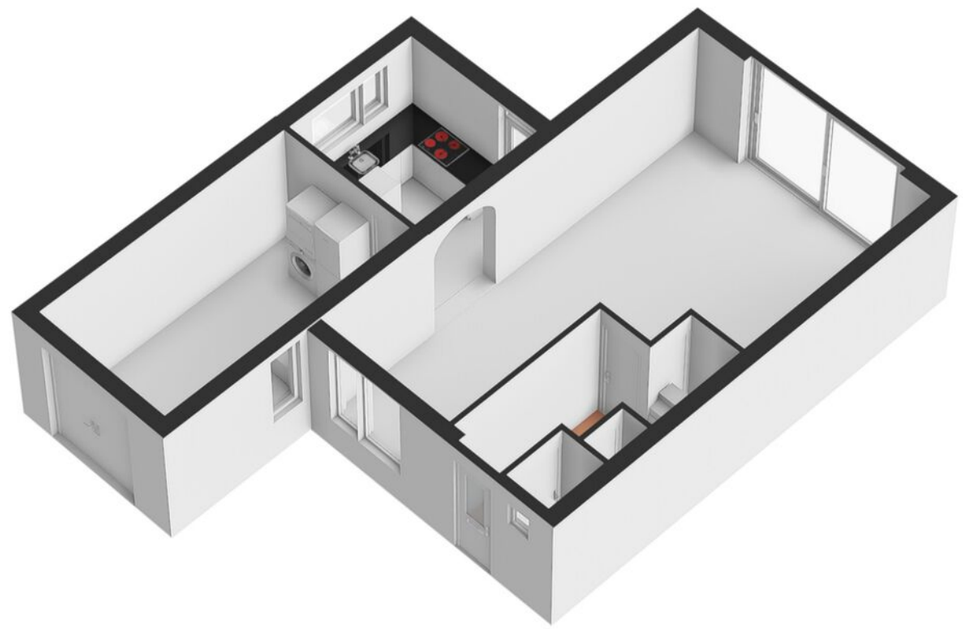
Plattegrond



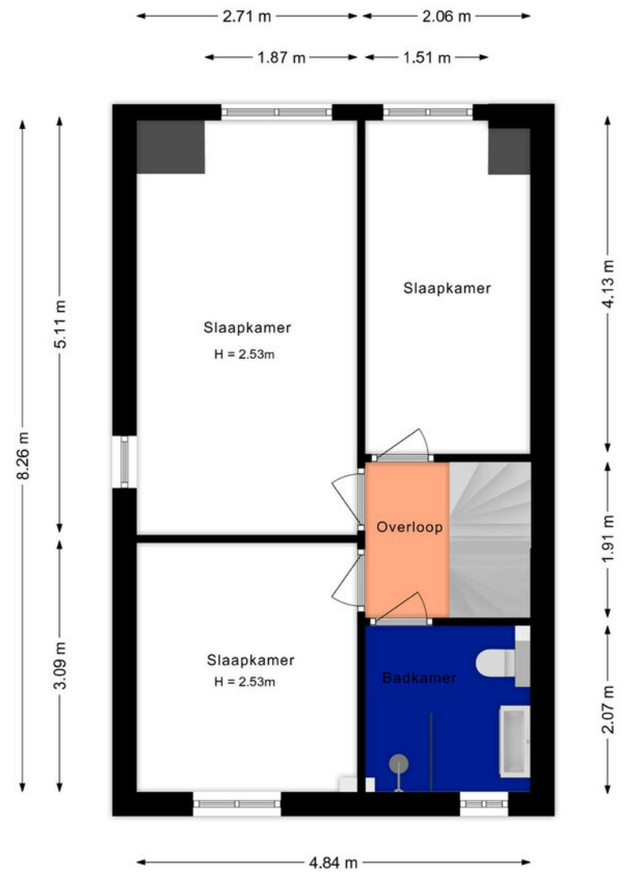
Begane grond

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

Plattegrond



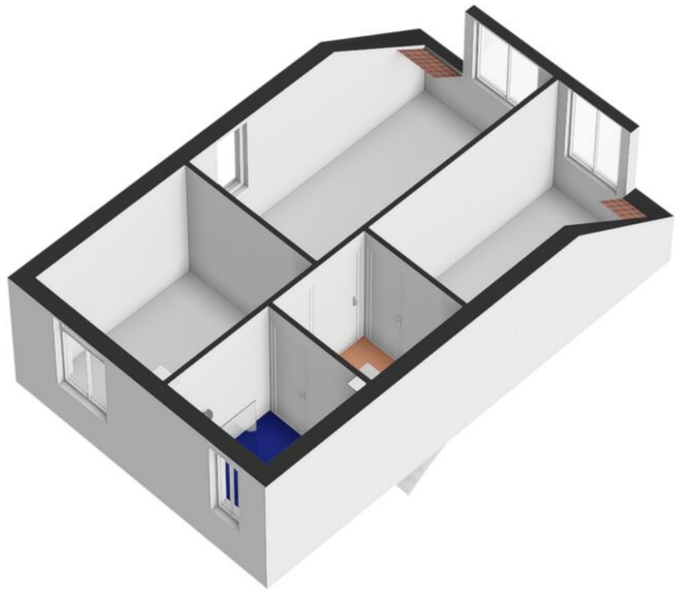
Plattegrond



1e Verdieping

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

Plattegrond



Plattegrond



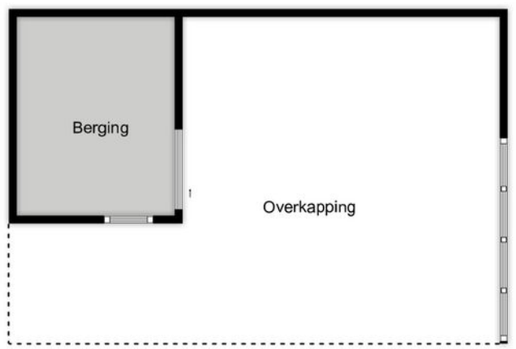
2e Verdieping

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

Plattegrond



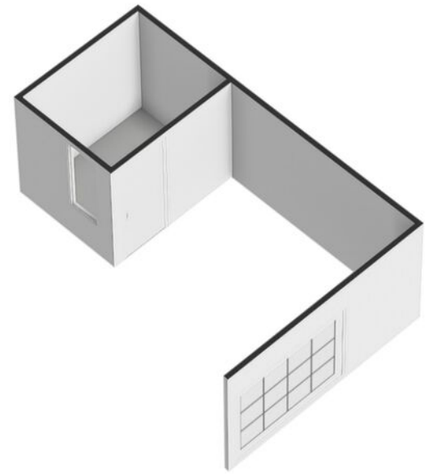
Plattegrond



Berging met overkapping

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	

Schaal 1: 500

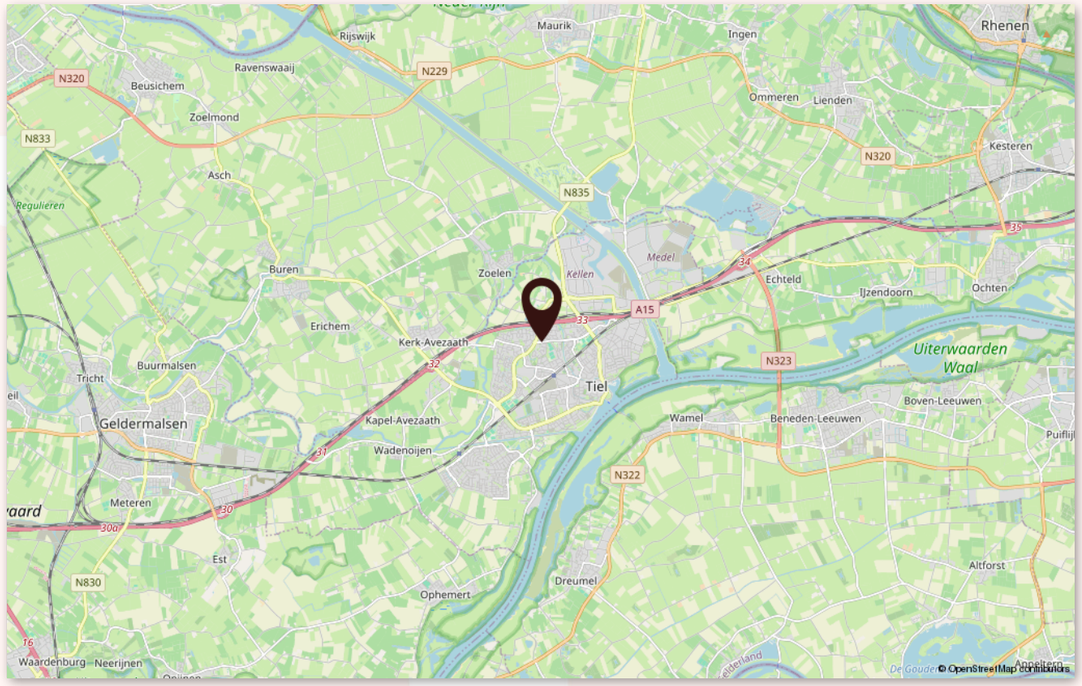
Kadastrale gemeente	Tiel
Sectie	H
Perceel	2108

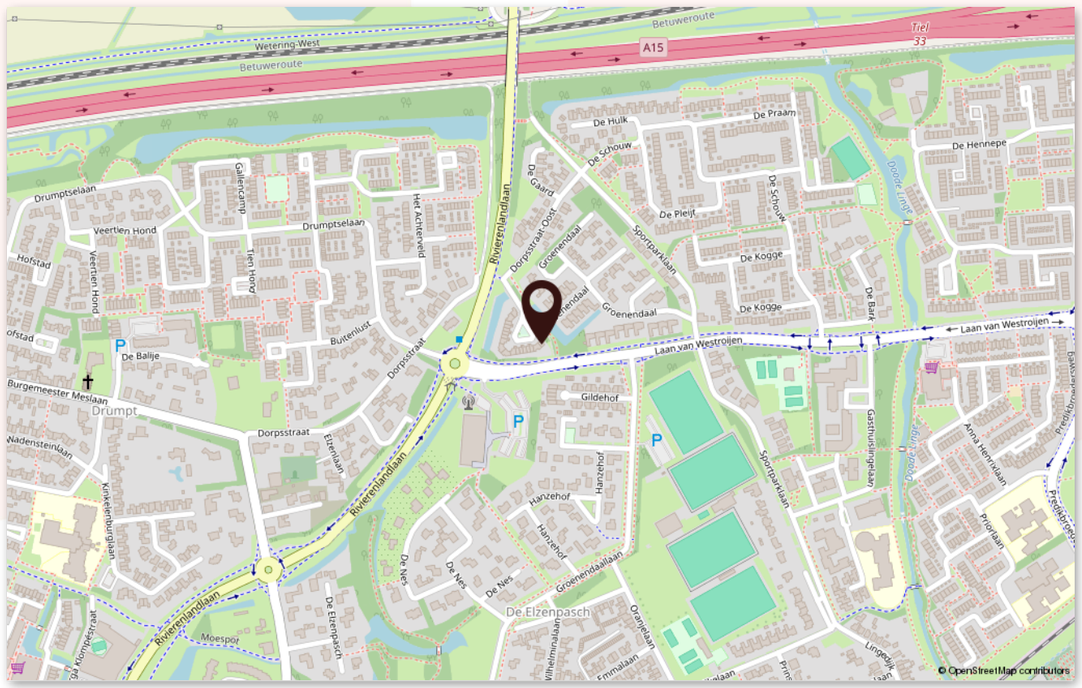
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Locatie op de kaart





Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Lamp (ouder)slaapkamer		x	
(Losse) kasten, legplanken			
Legplanken (trapkast)	x		
Kast (in garage)	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
PVC	x		
Interieur			
Radiatorafwerking	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Magnetron		x	
Oven	x		
Koelkast	x		

Lijst van zaken

Woon koppel
MAKELAARDIJ

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	x		
Boiler	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)		x	
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafelmeubel	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Spiegel		x	
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Waterslot wasautomaat		x	
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	x		
Legplanken in buitenberging	x		
Vlaggenmast(houder)		x	
Parasol	x		
Haspel tuinslang	x		

Woon koppel

MAKELAARDIJ



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

woonkoppel.nl

NVM