Woon koppel

MAKELAARDIJ



Boezem 45

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 27



Foto's 9



Kenmerken van de woning

156 m²

237 m²

Vraagprijs	€ 538.000,- k.k.
Bouwjaar	2000
Woonoppervlakte	156 m²
Externe bergruimte	6 m²
Perceel	237 m²
Inhoud	563 m³
Aantal kamers	6 (4 slaapkamers)
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Energielabel	B
Isolatie	volledig geisoleerd
Verwarming	cv ketel
Warm water	cv ketel
Cv-ketel	Remeha (Eigendom)











Vrije en groene tuin

Moderne vormgeving

Dit is er eentje voor wie graag buiten de lijntjes kleurt. Geen standaard woning, maar een huis met een uitgesproken moderne vormgeving, verrassende ruimtes en vooral: ontzettend veel vrijheid. En dat alles in Passewaaij, een van de meest geliefde én kindvriendelijke woonwijken van Tiel.

De wijk is ruim opgezet, groen en speels. Met volop speelgelegenheden en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Naar school, de winkels of even een boodschap? Je stapt zo op de fiets, maar veel is ook prima lopend te doen. Tel daar de rustige straten, waterpartijen en het groen bij op en je begrijpt waarom het hier zo prettig wonen is.

Ook deze woning doet het nét even anders. Kijk alleen al naar de ligging: je hebt geen directe overburen voor je neus, maar kijkt heerlijk vrij uit over het groen en de waterpartijen. Parkeren? Dat kan gewoon op eigen terrein.

Eenmaal binnen valt meteen op hoeveel licht er binnenkomt. Grote raampartijen, een speelse indeling en verrassend veel ruimte zorgen ervoor dat deze woning allesbehalve alledaags aanvoelt. Aan de voorzijde ligt de keuken, die in 2025 volledig is vernieuwd. Strak, modern en natuurlijk voorzien van alles wat je vandaag de dag mag verwachten.

De woonkamer is misschien wel het mooiste voorbeeld van wat deze woning zo bijzonder maakt. De ruimte strekt zich uit over de volle breedte van het huis en dankzij de grote raampartijen staat de verbinding met de tuin hier centraal. Licht, ruimte en zicht op het groen komen hier prachtig samen. En juist die breedte geeft de woonkamer een heerlijk ruimtelijk en speels karakter.

En dan die extra ruimte... De voormalige garage is omgetoverd tot een volwaardige werkruimte. Met een eigen kitchenette en een leuk uitzicht over de omgeving is dit een ideale plek voor een kantoor, studio, praktijkruimte of gewoon een fijne plek om ongestoord te werken. Een extra bonusruimte waarvan je misschien niet eens wist dat je nodig had.

Ook buiten is het genieten. De tuin ligt heerlijk vrij en kijkt uit over groen. Door de diepte en het open uitzicht voelt de tuin groter dan je misschien verwacht. Een plek waar kinderen hun gang kunnen gaan, waar je zelf lekker kunt zitten en waar je iedere dag dat gevoel van vrijheid ervaart.

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers. De kamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en hebben ieder hun eigen karakter. Zo heeft één van de slaapkamers een speels, hooggelegen raam en een mooie inbouwkast. Geen dertien-in-een-dozijn indeling dus, maar juist weer die verrassende details die deze woning zo leuk maken. De complete badkamer maakt deze verdieping compleet.

En dan is er nog een verdieping. Hier vind je een hele ruime overloop, een fijne slaapkamer en de praktische technische ruimte, waar ook de wasmachine en droger hun plek hebben. De overloop biedt bovendien volop mogelijkheden om er een werkplek, hobbyhoek of speelruimte van te maken.

Scan de QR-code voor de video











Samenvattend

- speelse twee-onder-één-kapwoning
- aan de rand van de geliefde wijk Passewaaij
- op en top gezinshuis
- 156 m2 woongenot
- ruime oprit
- vrije ligging
- moderne keuken 2025
- badkamer met o.a. ligbad en douche
- multifunctionele ruimte, ideaal voor bijvoorbeeld kantoor aan huis
- 4 ruime slaapkamers - mogelijkheid tot 5
- prettige tuin met vrijheid en veel groen
- goed geïsoleerd
- airco's
- domotica systeem
- dichtbij natuurgebied, voorzieningen en uitvalswegen















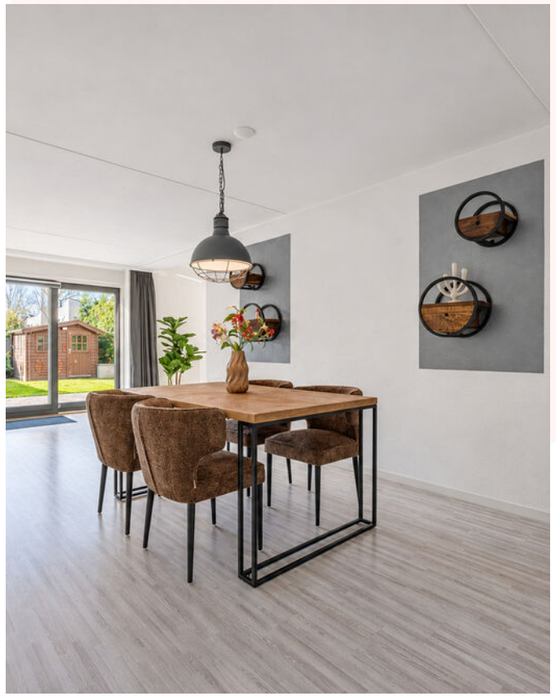
















































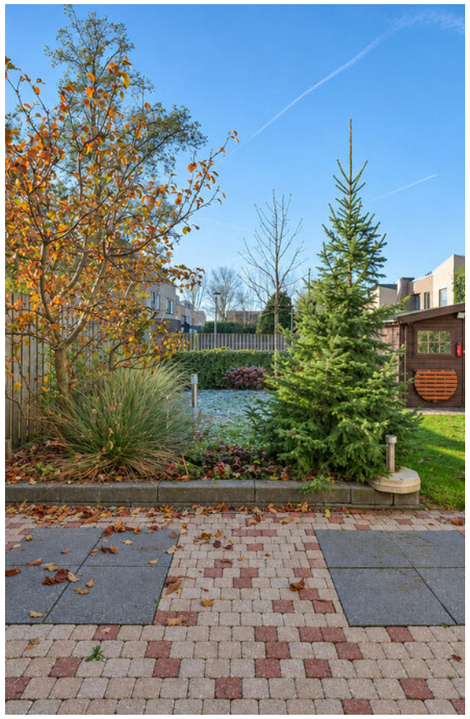






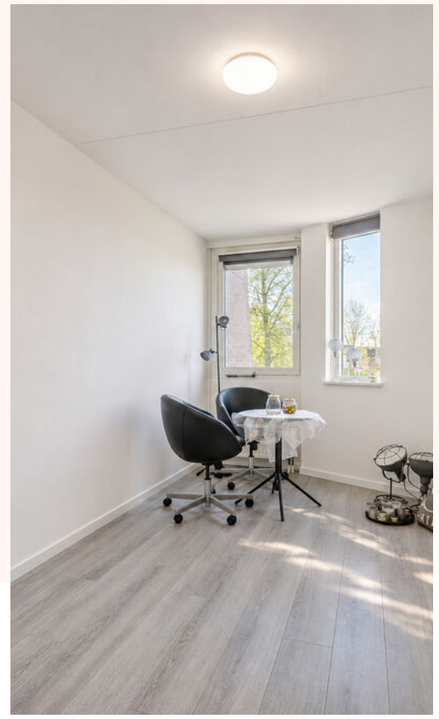












Nét even anders

Vier slaapkamers? Eigenlijk nog veel meer. Een aparte werkkamer, een royale woonkamer, een moderne keuken, een heerlijke tuin en een ligging waarbij je aan de voor- én achterzijde vrij wegkijkt. Dit huis is anders. En juist dát maakt het zo leuk.

Bekijk ook onze video!
Wil je een nog beter beeld van deze mooie woning? Bekijk dan zeker onze video! In deze video neemt Jochem, onze makelaar, je mee door alle ruimtes en benadrukt hij de unieke kenmerken van dit bijzondere huis. Een perfecte manier om je te laten inspireren en te ontdekken wat dit geheel voor jou in petto heeft.

Gelegen in het geliefde Passewaaij, met alles wat je nodig hebt dichtbij en met volop groen en speelruimte om je heen. Een moderne woning met karakter, ruimte voor het hele gezin én verrassend veel mogelijkheden. Kortom: voor wie niet op zoek is naar gewoon, maar naar nét even anders.





























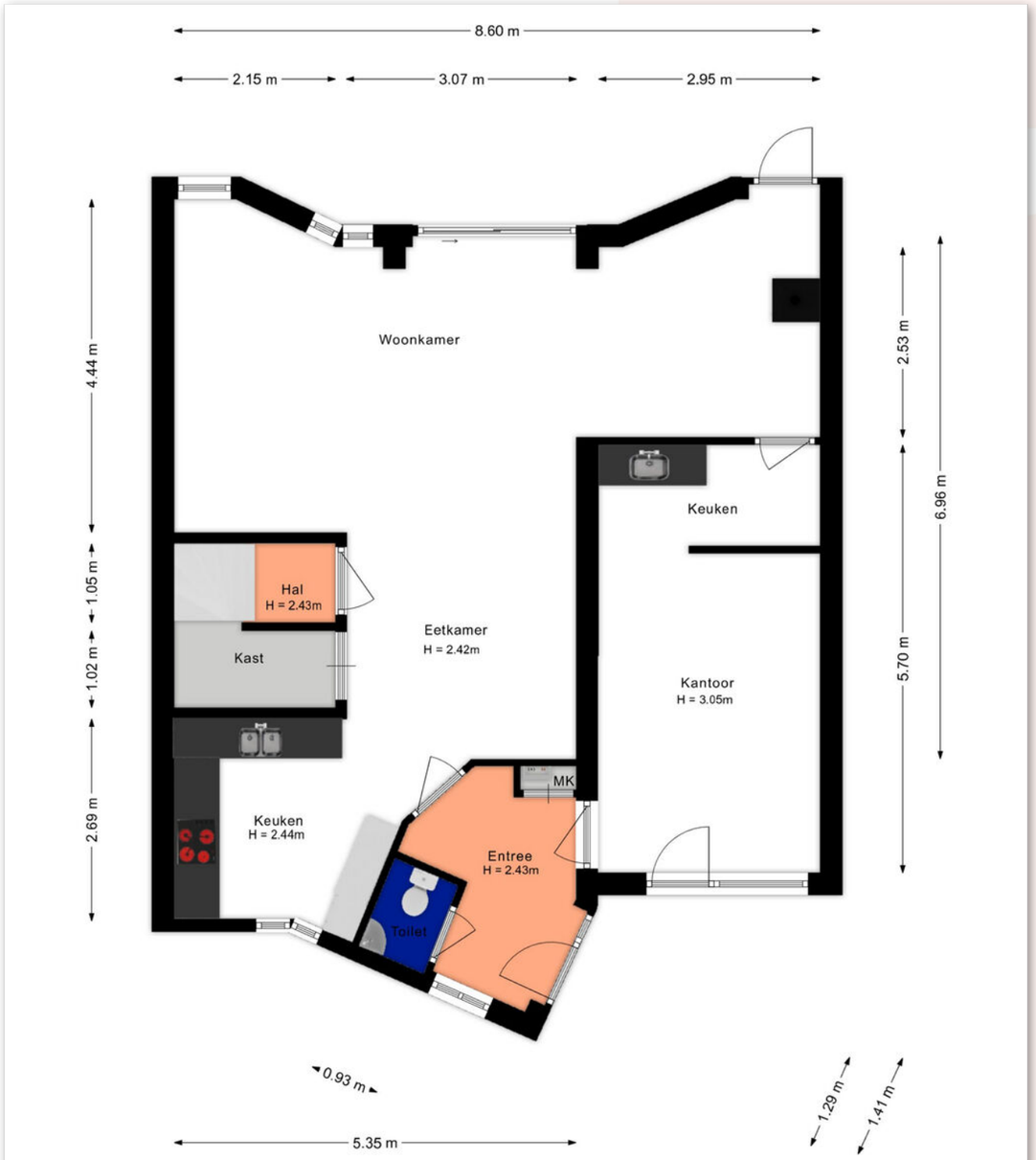








Plattegrond



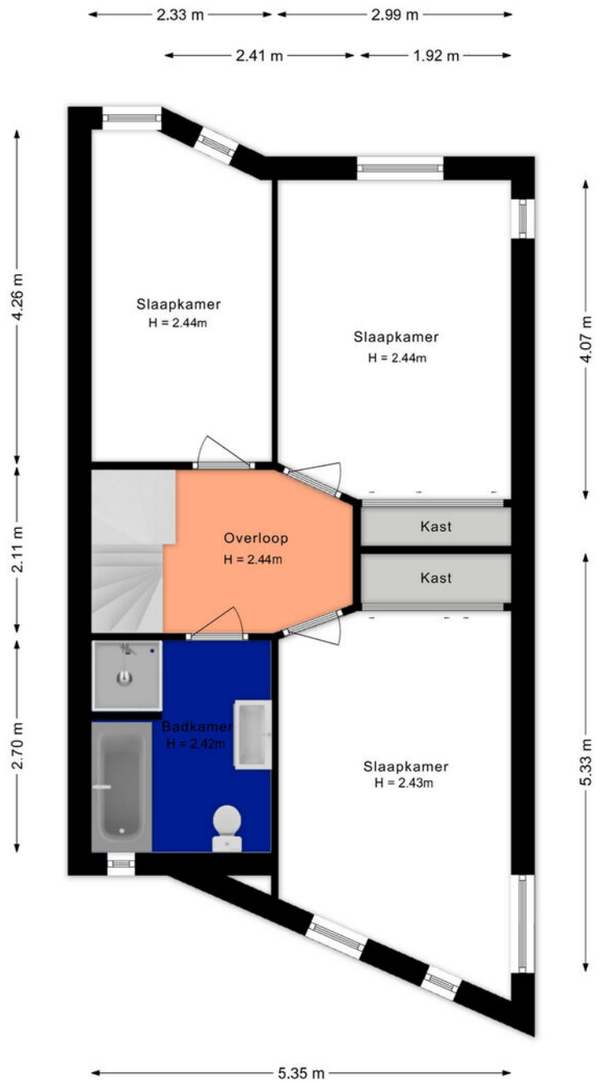
Begane grond

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

Plattegrond



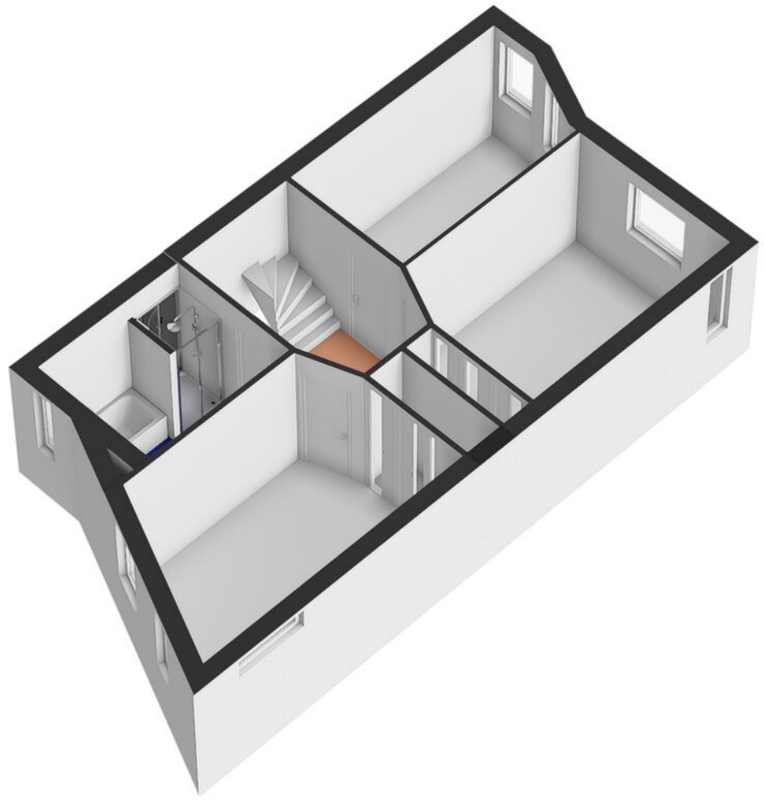
Plattegrond



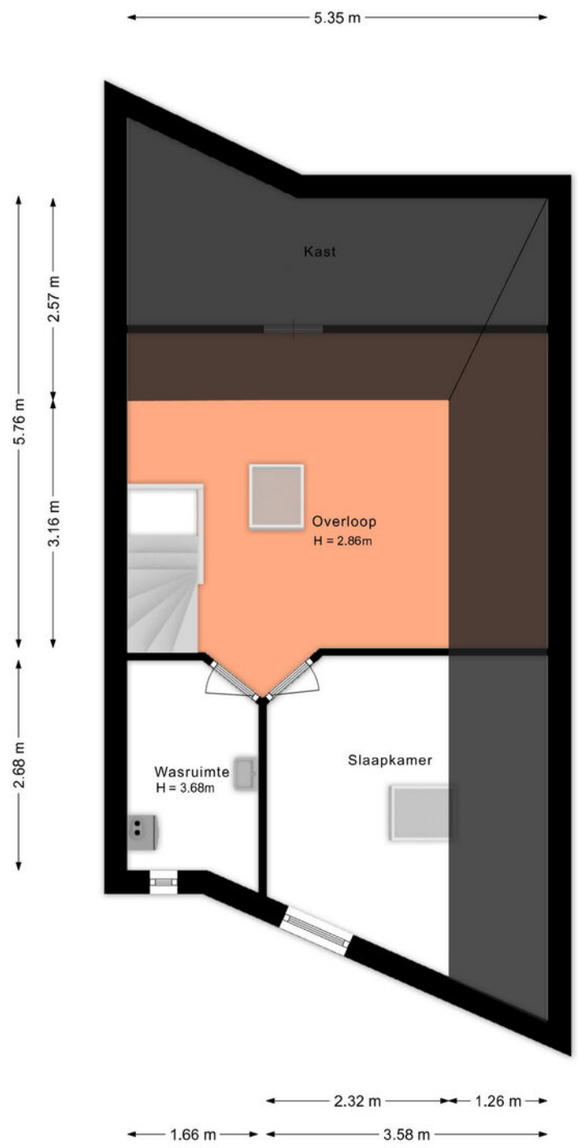
1e Verdieping

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

Plattegrond



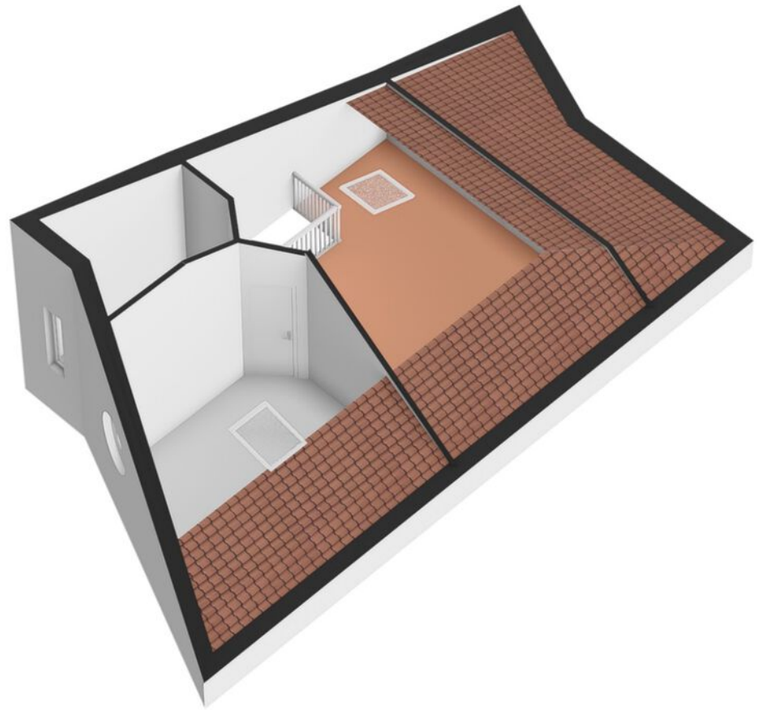
Plattegrond



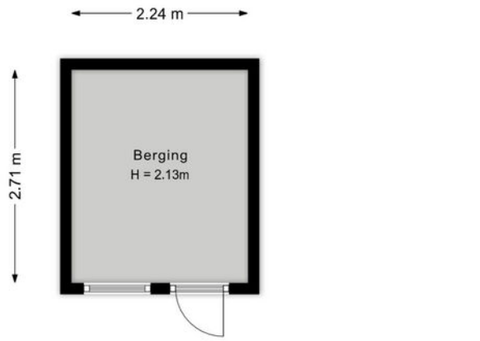
2e Verdieping

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

Plattegrond



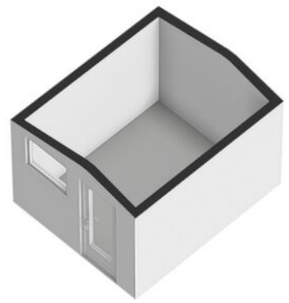
Plattegrond



Berging

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

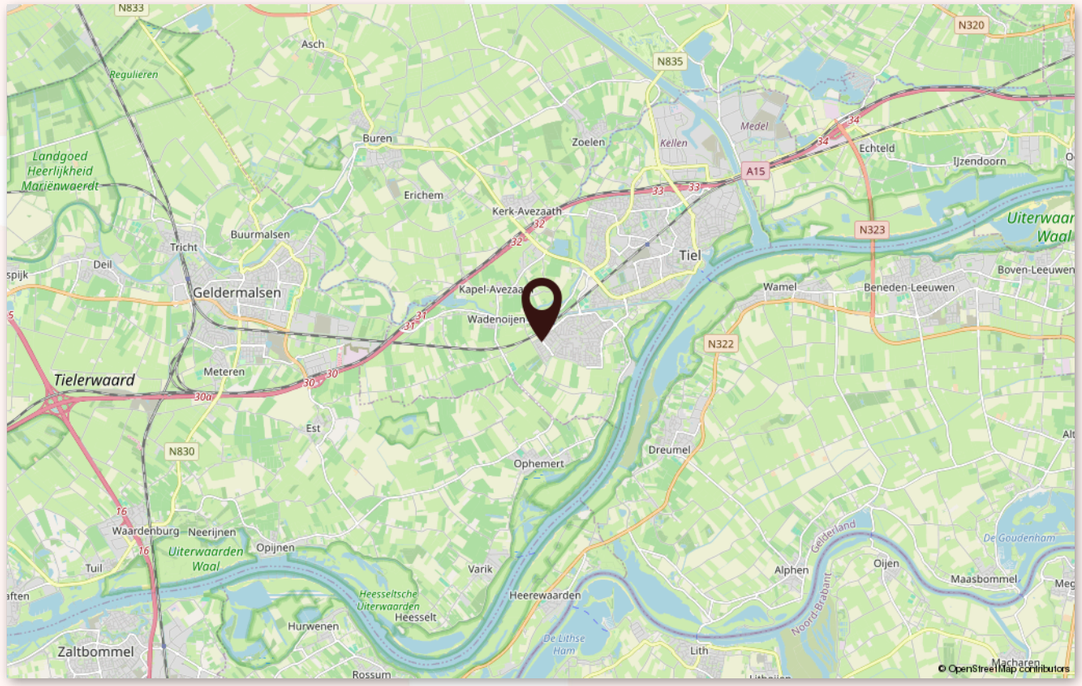
Kadastrale gemeente	Tiel
Sectie	P
Perceel	552

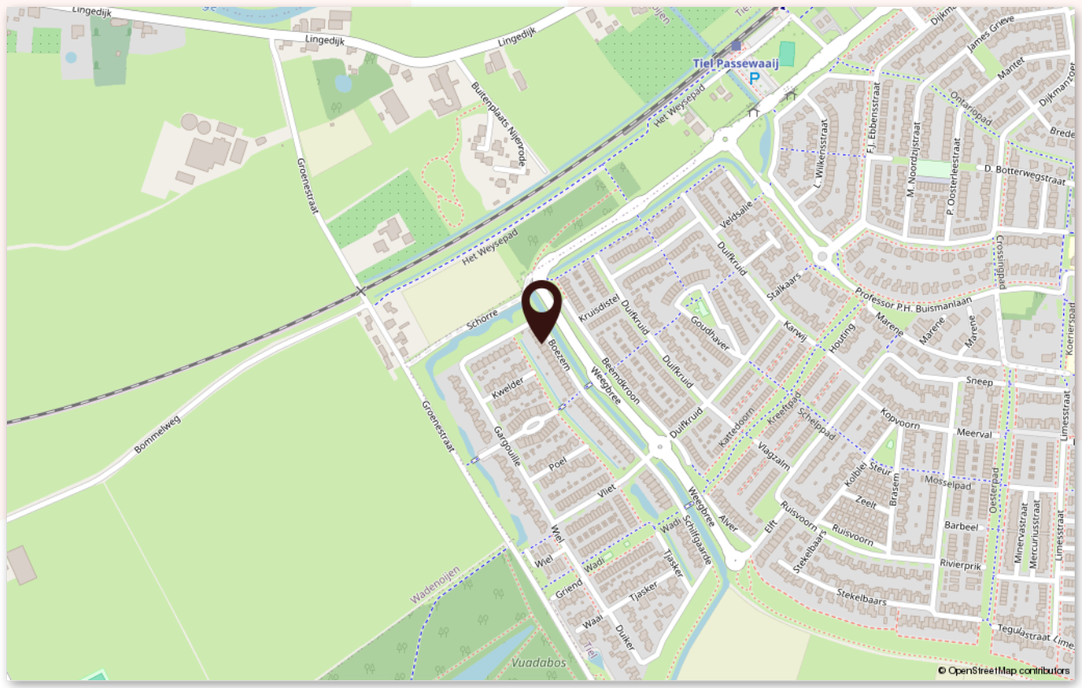
kadastrale

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juli 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.

Locatie op de kaart





Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen			x
(Losse) kasten, legplanken			
2 inbouwkasten in de slaapkmamers	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Overgordijnen	x		
Rolgordijnen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Laminaat	x		
Interieur			
Houtkachel			x
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		

Lijst van zaken

Woon koppel
MAKELAARDIJ

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Ligbad	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Planchet	x		
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis		x	
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning			x
Screens	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Oplaadpunt elektrische auto			x
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Boiler	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		

Lijst van zaken

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
Vlaggenmast(houder)	x		

Woon koppel

MAKELAARDIJ



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

woonkoppel.nl

NVM