

WELKOM



Vraagprijs  
€ 350.000 k.k.

Jacobi  
makelaars



Adamsweg 42  
Tiel

0348 46 91 71  
[info@jacobimakelaars.nl](mailto:info@jacobimakelaars.nl)  
[www.jacobimakelaars.nl](http://www.jacobimakelaars.nl)





## KENMERKEN

Woonoppervlakte	97 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	133 m <sup>2</sup>
Inhoud	343 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1900
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3



# OMSCHRIJVING

Ben je klaar om te verhuizen? Ja? Dan hebben wij een heerlijk hedendaags afgewerkte uitgebouwde tussenwoning met ruime tuin en royale schuur tegen het centrum en nabij de voorzieningen, maar aan een autoluw hofje in de verkoop! Kom je snel kijken? Plan dan met ons een bezichtigingsafspraak in.

De woning is door de huidige eigenaar de afgelopen jaren verder gemoderniseerd en voorzien van de hedendaagse veel voorkomende kleuren en materialen.

## Indeling:

Een lekkere voortuin grenst aan het trottoir en groen perk alvorens de straat en parkeergelegenheid begint. In de voortuin de ruimte om neer te strijken op het bankje terwijl de kinderen spelen op een trampoline die hier prima een plekje kan hebben.

Entree van de woning, gang met meterkast en trapopgang naar de verdieping. Deur naar de leefruimte met aan de voorzijde op dit moment de plek van de eettafel. Zie je jezelf al zitten met een heerlijke maaltijd voor je neus en een knisperend houtvuurtje in de houtkachel om vervolgens na het eten in de zithoek je koffie te drinken? De chocolaatjes staan in de trapkast die met een paar stappen te bereiken is. De borden natuurlijk wel eerst even opruimen in de heerlijke moderne leefkeuken aan de achterzijde van het huis. Een tussenhal leidt naar de toiletruimte en in de hal is ruimte genoeg om hier bijvoorbeeld ook jassen en schoenen kwijt te kunnen.

De wanden en het plafond zijn glad gestuukt en een visgraat pvc vloer loopt over de volledige lengte van de woning naar het licht van de openslaande deuren toe.

De keuken is in moderne kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Een eiland met kastruimte, koelkast en de mogelijkheid om op de kruk zittend de kok te volgen in zijn/haar handelingen, staat in het midden van deze ruimte.

De heerlijke zonnige achtertuin is middels de openslaande deuren gemakkelijk te bereiken en ruim genoeg voor én een loungeset én een eettafel, of toch liever een speelplek voor de kinderen?

De schuur is ter breedte van de tuin en heeft een goede diepte zodat een werkbank en het plaatsen van de fietsen zonder problemen samen kan gaan.

## 1e verdieping:

Op de overloop zijn een aantal deuren met aan de voorzijde twee slaapkamers die elk een deel van de dakkapel benutten. Aan de achterzijde is middels een schuifdeur de 'masterbedroom' met airconditioning te bereiken en van daaruit loop je zo de in zwart/witte kleurstelling met 'a touch of gold' de badkamer in. De badkamer is voorzien van een vast wastafelmeubel, een radiator en inloofdouche. Daarnaast is er een aparte wasruimte aanwezig en maakt een separaat toilet deze verdieping compleet en extra praktisch.

## 2e verdieping:

De vliering/berging is te bereiken met een vlizotrap vanuit één van de slaapkamers aan de voorzijde van de woning. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van spullen en seizoensgebonden items. Tevens bevindt zich hier de opstelling voor de cv-combiketel.

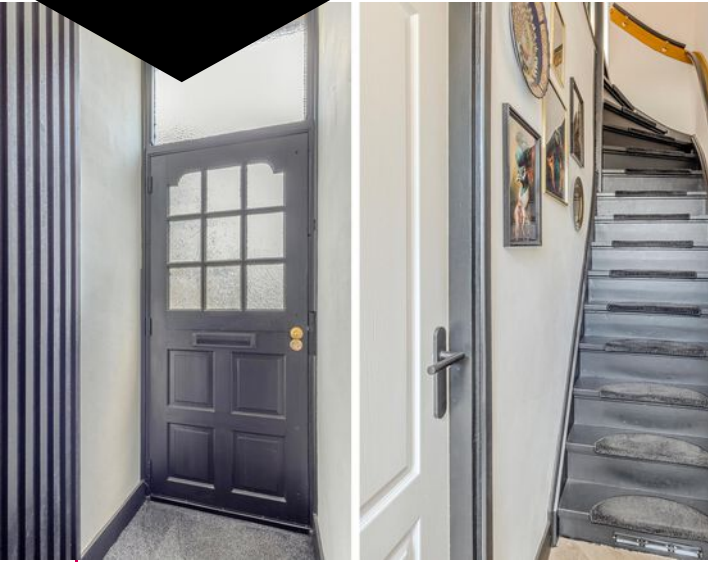
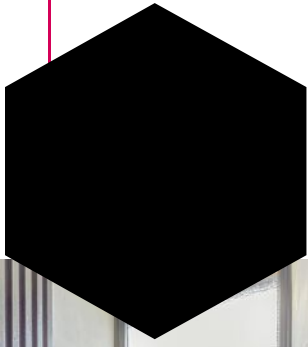


Goed om te weten:

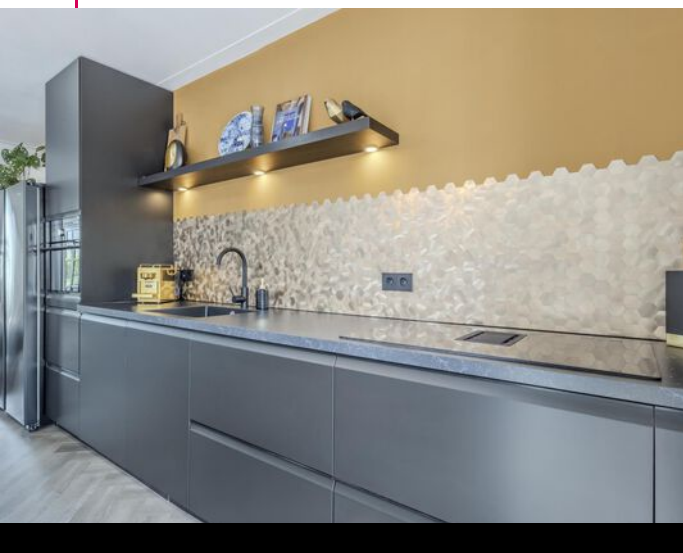
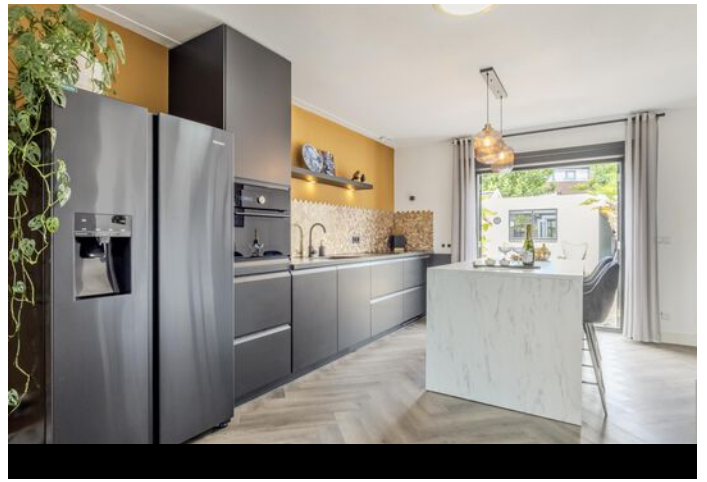
- uitbouw van vermoedelijk rond 2010
- keuken van 2023 en voorzien van combi-oven, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap, vaatwasmachine en vele laden om serviesgoed, kruiden en natuurlijk potten en pannen te bergen
- 11 zonnepanelen en meterkast van 2023
- de schoorsteen is onlangs opnieuw gevoegd en geïmpregneerd
- schilderwerk in- en extern is grotendeels in 2023 en 2024 gedaan en binnen gedeeltelijk in 2021
- in 2021 is de vloer van pvc gelegd met elektrische vloerverwarming aan de achterzijde en aan de voorkant loopt de vloerverwarming via de cv-ketel. Er zijn ook nog een aantal radiatoren aanwezig
- centrum Tiel op korte loopafstand
- parkeren met vergunning (2 auto's per adres)

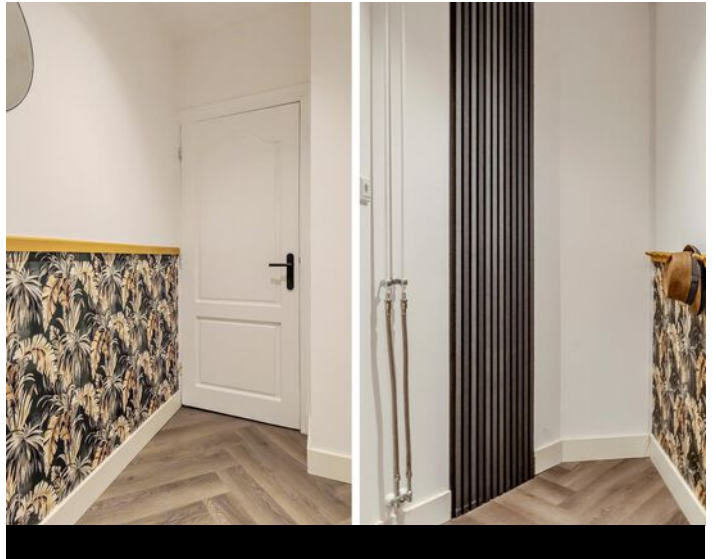
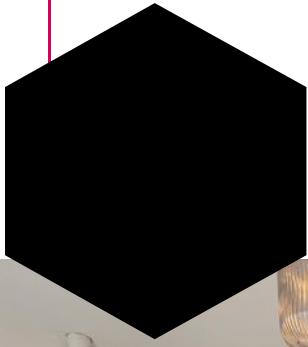
Een huis met karakter én hedendaags comfort! Kom je snel kijken omdat je interesse in deze leuke woning is gewekt? Neem gerust uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee en plan een bezichtiging!

De woning is ingemeten conform de NEN2580 meetinstructie, deze instructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van het gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning met veel zorg is opgemeten en wij de verkooptekst hebben gemaakt kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen of onvolledigheid/onjuistheid of anderszins van de informatie. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maten zijn louter indicatief, als (kandidaat-)koper kunt u altijd zelf de maten (laten)

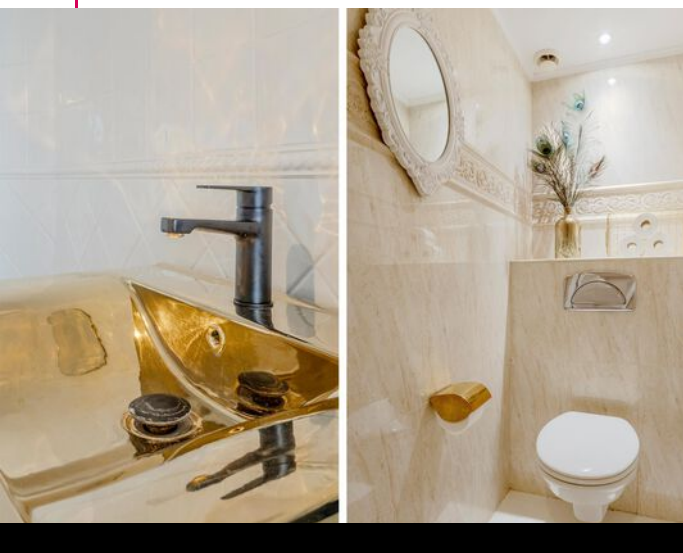
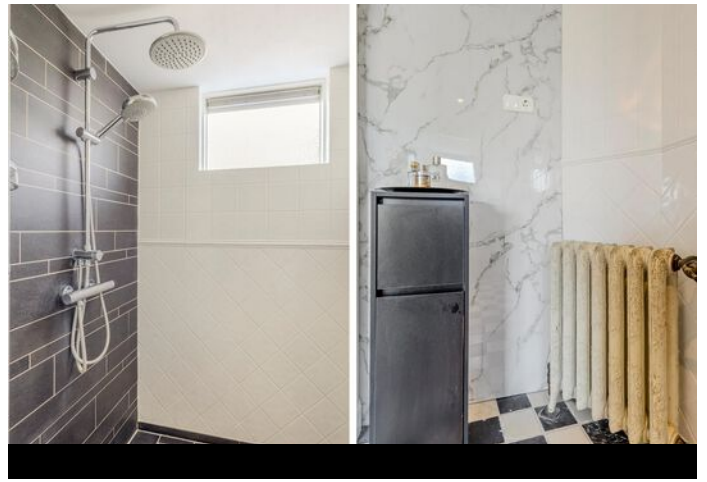




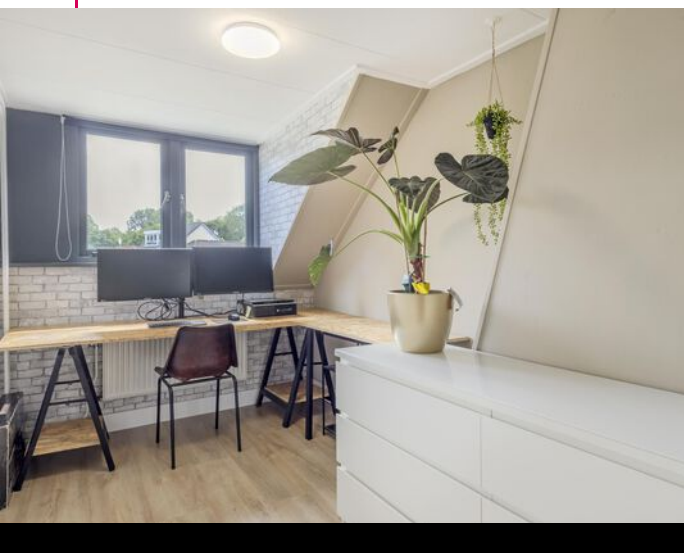
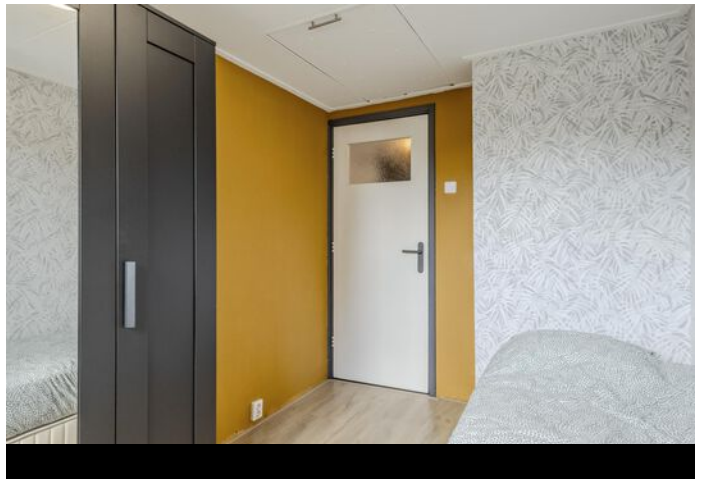




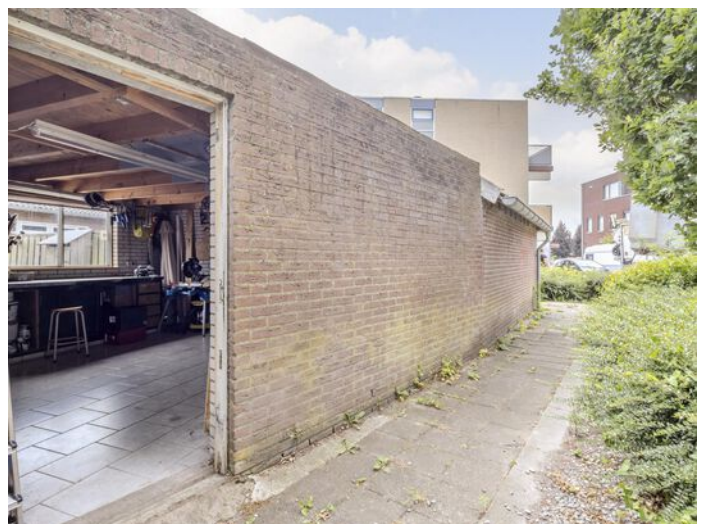
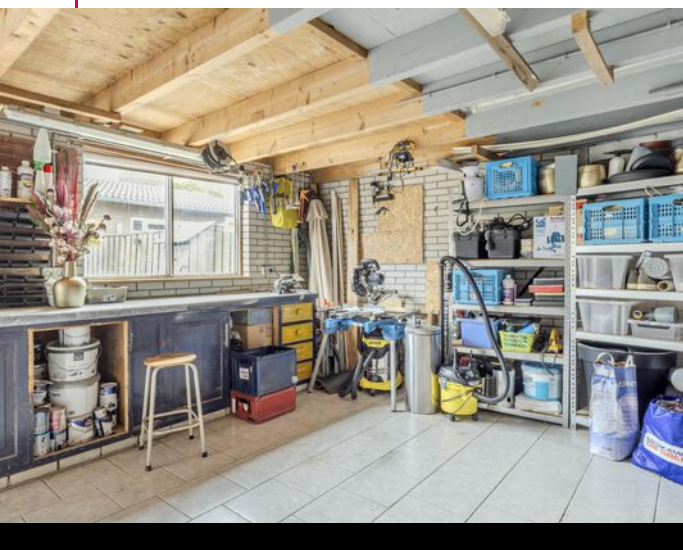
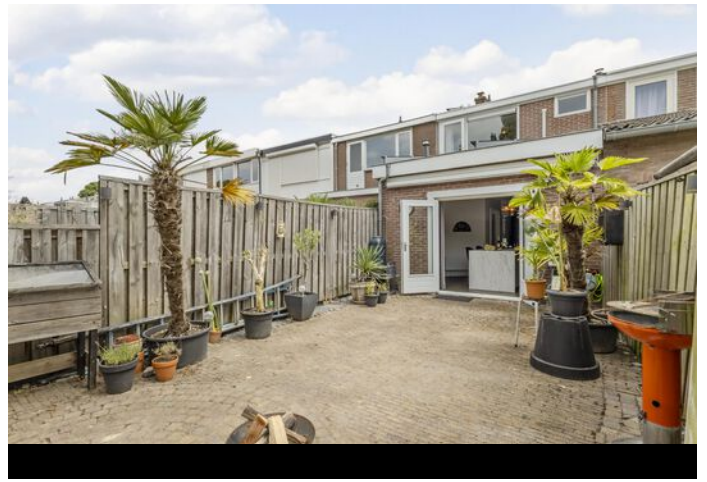




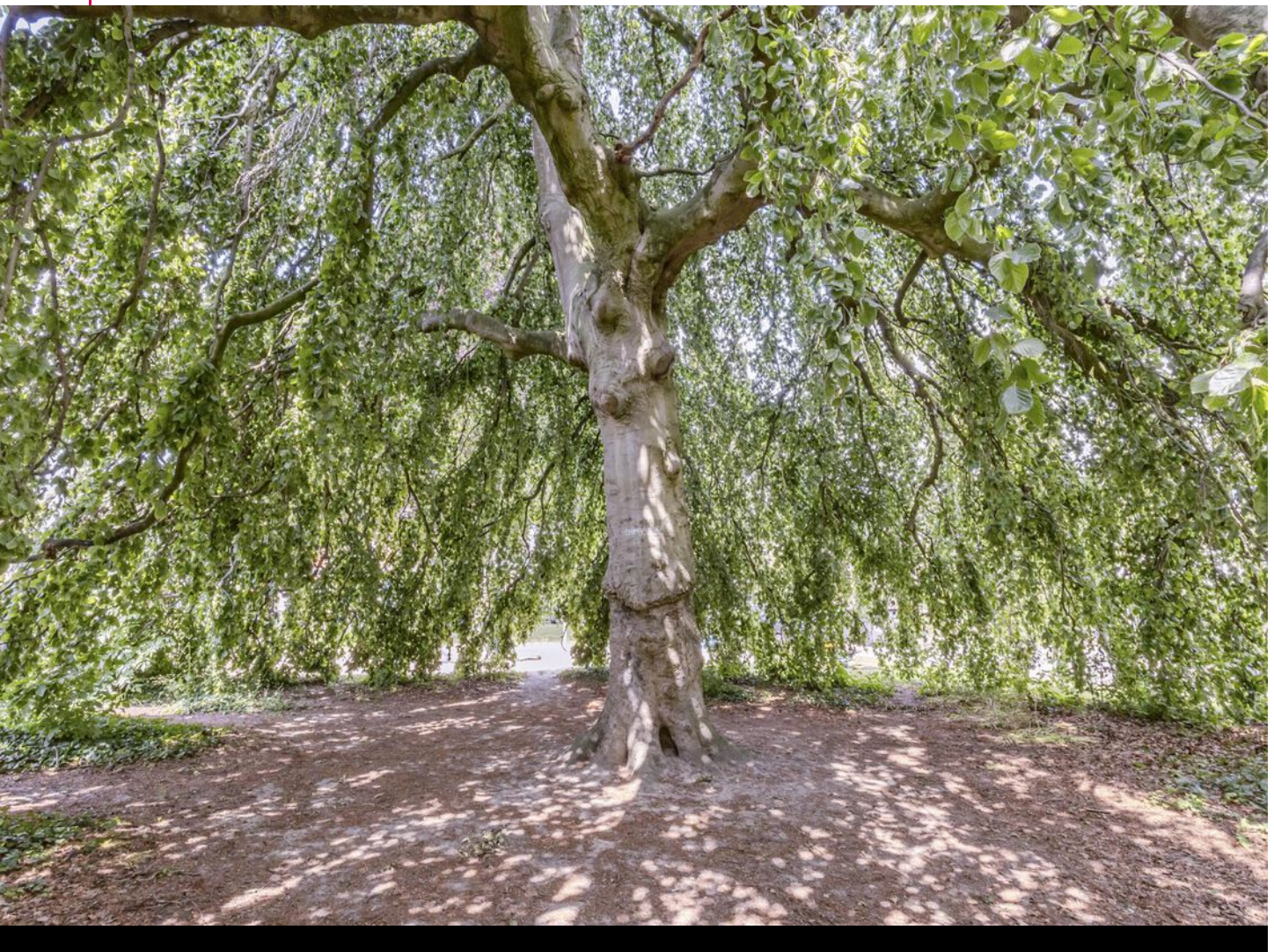




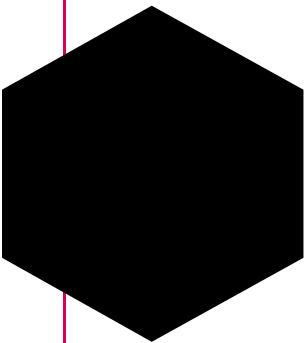




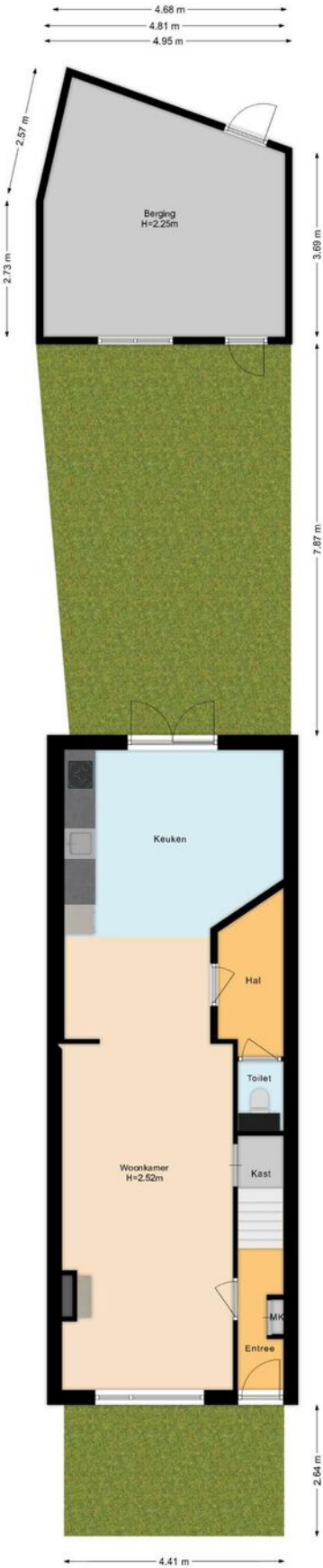








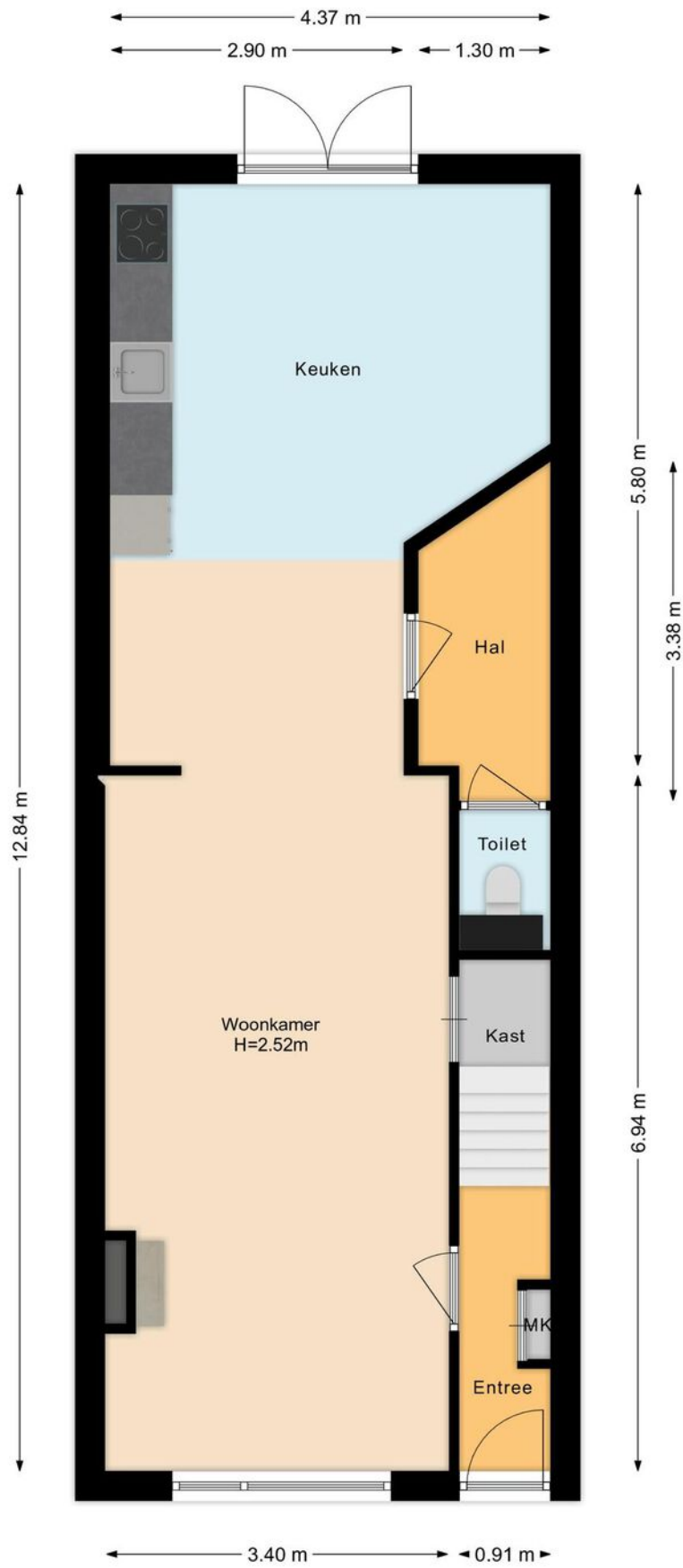
# Plattegrond





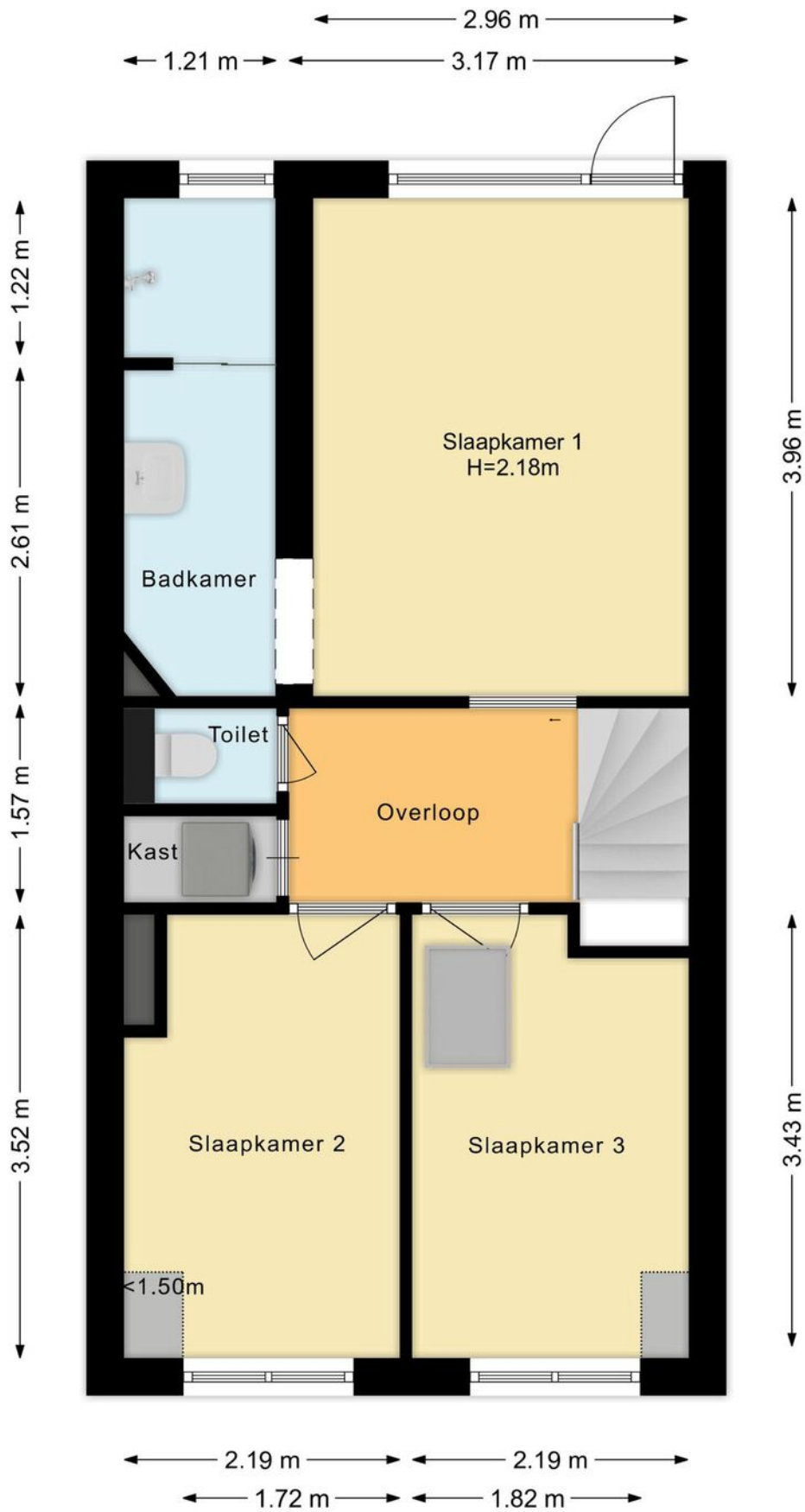


# Plattegrond





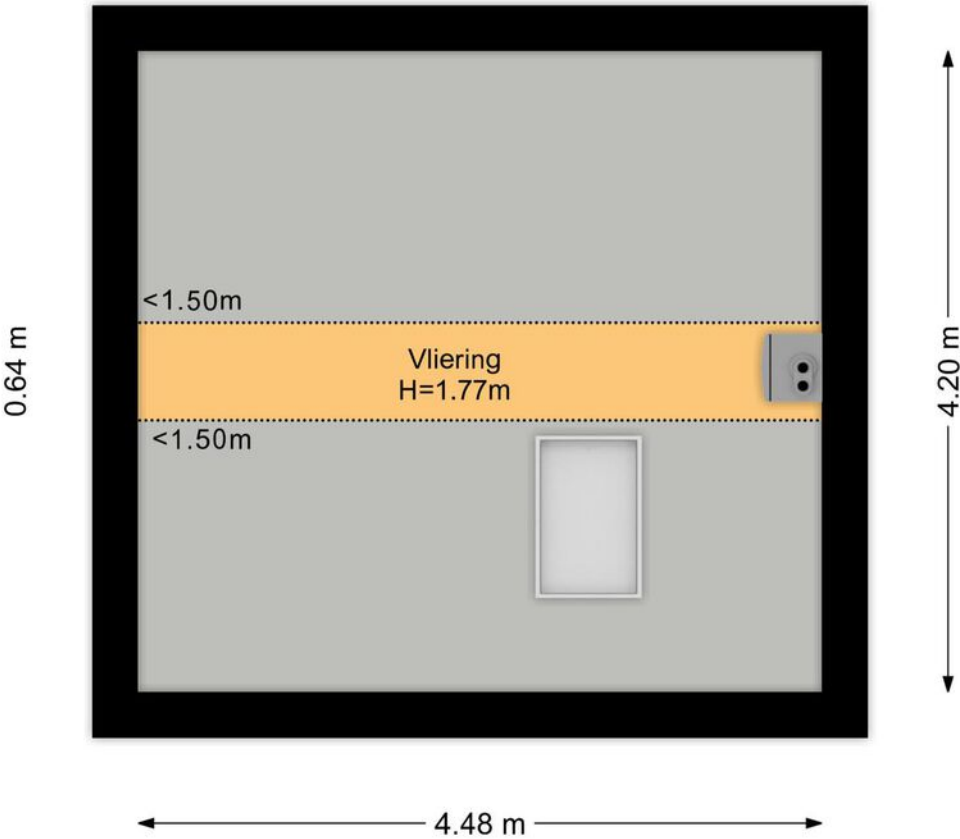
# Plattegrond

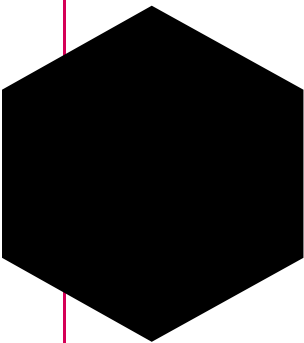






# Plattegrond





# Kadastrale kaart



12345  
25  
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 april 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

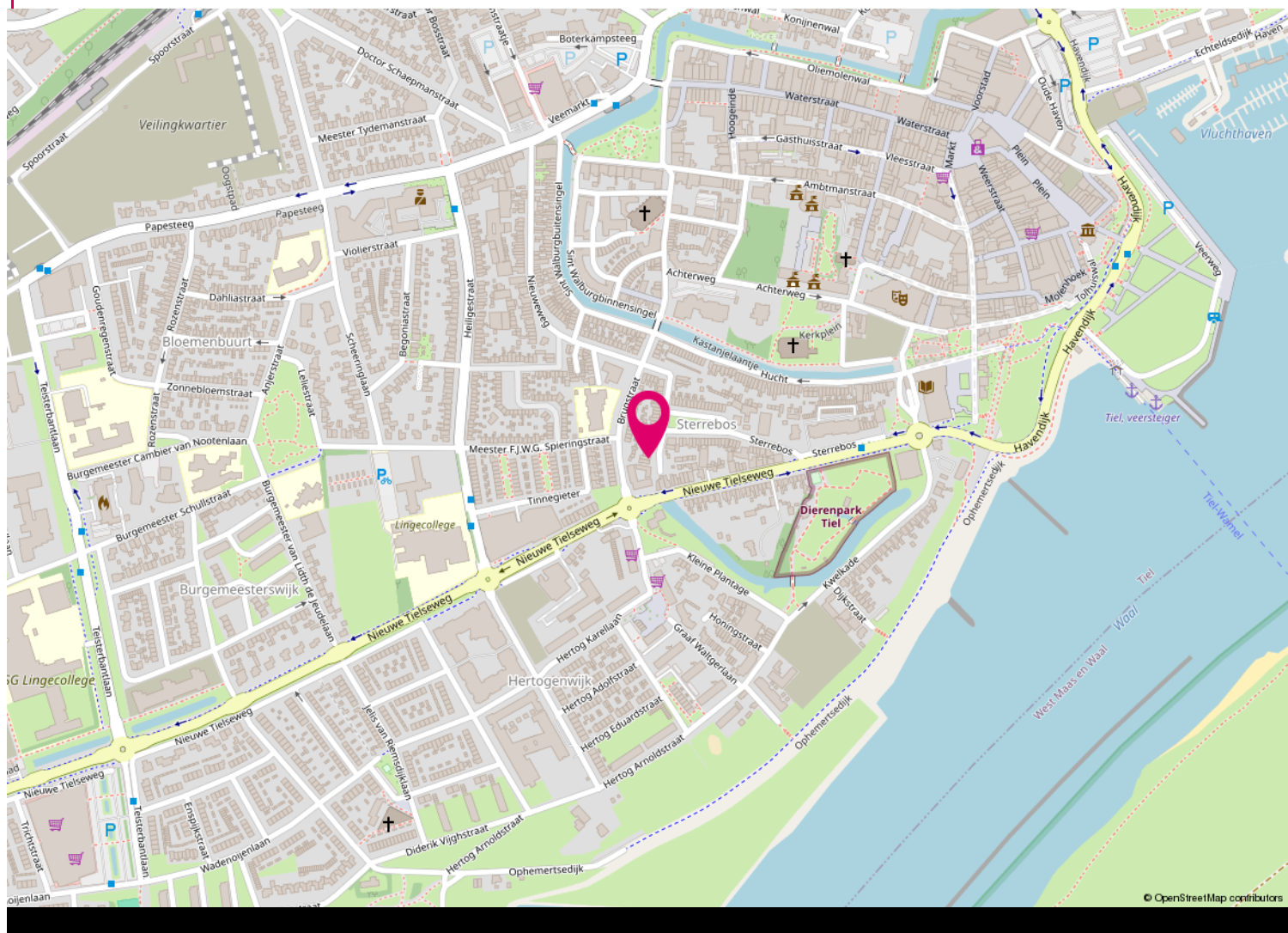
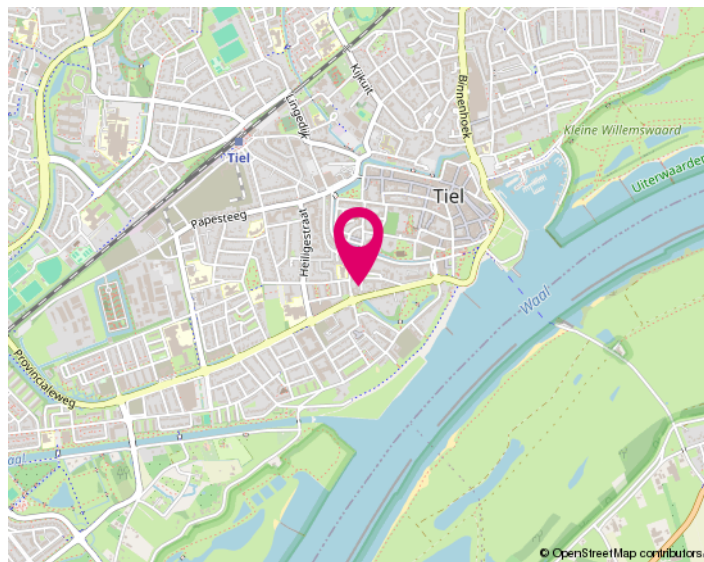
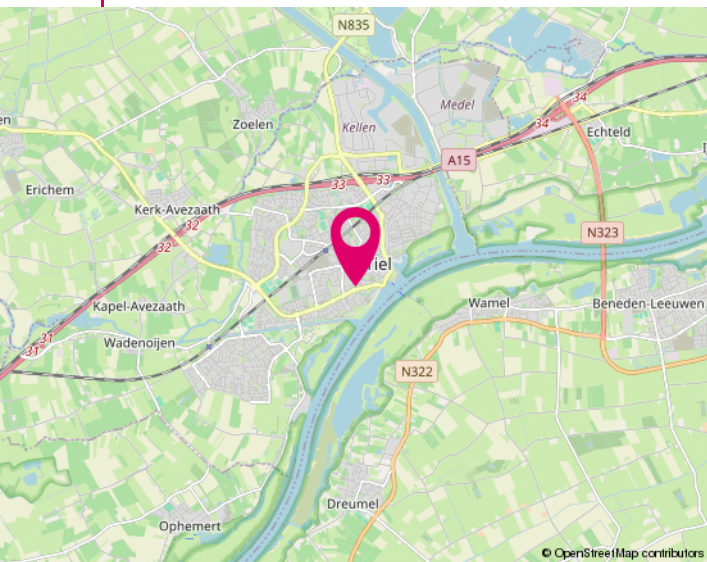
Kadastrale gemeente Tiel  
Sectie D  
Perceel 6556

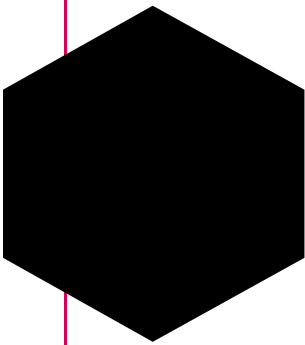
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



# Locatie op de kaart

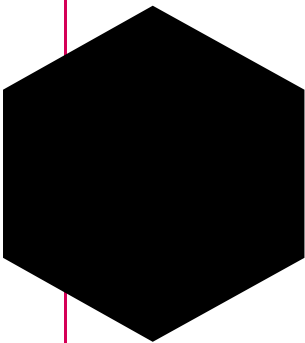




# Lijst van zaken

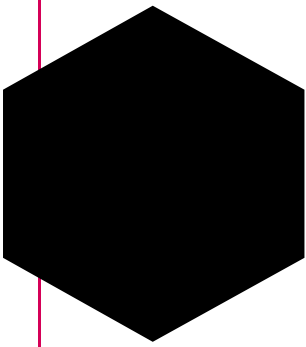
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Linnenkast			X
- Vitrinekast			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



# Informatie voor kopers

Alle informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Hieronder geven wij een beknopte toelichting op niet-alledaagse termen en gebruiken.

## Onderzoekplicht

Als koper heb je een onderzoekplicht. Je dient daarom de voor jou van belang zijnde aspecten goed na te gaan. Ook kun je een bouwkundige keuring laten uitvoeren en inlichtingen bij de gemeente inwinnen. Het beste - vinden wij - kun je je laten bijstaan door een eigen (NVM) aankoopmakelaar.

## Bieden

De gestelde vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Onderhandelingen lopen altijd via ons, de makelaar van de verkoper. Zodra partijen het eens zijn over de belangrijkste punten zoals koopsom, de opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, dan wordt dit door ons vastgelegd in een koopovereenkomst (conform het standaardmodel van de NVM).

## Kosten koper (k.k.)

Dit houdt in dat alle bijkomende kosten van de juridische overdracht voor rekening van de koper zijn. Hieronder vallen de overdrachtsbelasting (2% van de koopsom), de notariskosten en kadasterkosten. Daarnaast, maar deze vallen niet onder het begrip k.k., kunnen er ook kosten zijn voor de hypotheekakte, afsluitprovisie hypotheek, bouwkundige keuring, taxatiekosten en eventueel die van de eigen (NVM) aankoopmakelaar.

**N.B.: Wij treden op als makelaar van de verkoper. Jij, als koper, bent ons derhalve geen courtage verschuldigd.**

## Ontbindende voorwaarden

Als koper zal je veelal een hypotheek willen afsluiten. Je krijgt als ontbindende voorwaarden financiering zes weken de tijd om jouw financiering te regelen. Krijg je geen offerte van de bank binnen de gestelde termijn, dan kun je de koopovereenkomst kosteloos ontbinden. Je dient dit dan wel schriftelijk (en met een aanvraagformulier en afwijzing) aan ons te melden vóór het verstrijken van deze periode. Ook indien je de woning bouwkundig wilt laten keuren, kan daar een ontbindingsclausule voor worden opgenomen. Het keuren kan ook binnen de drie dagen bedenktijd.

## Clausule

Afhankelijk van de bouwperiode, soort object, de eigendomsduur en prijsklasse kunnen extra clausules van toepassing zijn voor een bepaald object. Te denken valt aan de ouderdomsclausule, asbestclausule, huisvestigingsvergunning, geen bewoning verkocht en de regeling overdrachtsbelasting. Wij geven je hier graag meer uitleg over of het bij dit object van toepassing is.

## Noot

- \* De koopovereenkomst komt pas tot stand na ondertekening daarvan door beide partijen.
- \* Koper heeft wettelijk drie dagen bedenktijd na ondertekening van de koopovereenkomst.
- \* Koper stort binnen zeven weken een waarborgsom (of zorgt voor een bankgarantie) tot nakoming van zijn verplichtingen. Dit betreft 10% van de koopsom.
- \* Tenzij anders dan tevoren bepaald, wijst de koper de notaris aan voor de transportakte. Notariële en feitelijke levering vinden op één dag plaats en ook per die datum gaan de baten en lasten over op de nieuwe eigenaar.





### Zoeken & vinden met hulp

Wil je ook graag als één van de eersten op de hoogte gebracht worden van het nieuwste aanbod? Dat kan en wel met de gratis zoekopdracht! Je ontvangt dan per mail het nieuwste aanbod, welke voldoet aan jouw criteria, van alle makelaars in de omgeving. Om je hiervoor in te schrijven kun je terecht op onze internetsite [www.jacobimakelaars.nl](http://www.jacobimakelaars.nl). Uiteraard kun je ook bellen met ons kantoor om jouw zoekcriteria persoonlijk te bespreken.

En dan komt ineens je droomhuis voorbij, hoe pak je het dan aan? Ook hier kunnen wij je bij helpen, nu als jouw aankoopmakelaar!

In deze verhitte woningmarkt is enige snelheid vereist. Maar om geen overhaaste beslissing hierin te maken helpen wij jou graag om het hoofd koel te houden. Als onafhankelijke aankoopmakelaar zijn wij jouw persoonlijke adviseur en belangenbehartiger. Wij begeleiden je in het hele aankoopproces, o.a. gaan wij mee met een bezichtiging van de woning, beoordelen wij de waarde van de woning en doen onderzoek naar alle relevante aspecten van het huis, prijsonderhandelingen en we controleren de opgestelde koopovereenkomst. Zelf ben je immers emotioneel betrokken bij het kopen van het nieuwe tweede 'velletje' om je heen, maar wij zijn professioneel betrokken en kunnen je een rationeel advies geven. Interesse? Wij maken graag een vrijblijvende afspraak om één en ander nader uit te leggen.

### Het financiële plaatje

Bij het kopen van een woning komt er veel op je af. Eén van de zaken die waarschijnlijk geregeld moet worden is de financiering. Over het algemeen is een hypotheek een zeer langdurige leningsovereenkomst waar veel op het spel staat. Een degelijk en bij jou passend advies is de basis voor jouw keuze. Tussenpersoon Finn Adviseurs BV helpt jou daar graag bij. Ze kunnen bij veel geldverstrekkers op zoek gaan naar de best passende financiering voor jouw situatie. Mocht je benieuwd zijn naar de mogelijkheden wees vrij om contact met ze op te nemen 0348 - 471939.

### Onze diensten / wat wij doen

- Woningmakelaardij; verkoop/aankoop, huur/verhuur, nieuwbouw, taxaties
- Bedrijfsmatige onroerende goed
- Landelijk en Agrarisch onroerend goed
- Rentmeesterschap en beheer
- Taxatie van alle hierboven genoemde zaken

# INTERESSE

in deze woning?



Neem dan gerust contact met ons op.  
Wij helpen je graag verder.

Hoogstraat 58  
3417 HD Montfoort  
0348 46 91 71  
[info@jacobimakelaars.nl](mailto:info@jacobimakelaars.nl)  
[www.jacobimakelaars.nl](http://www.jacobimakelaars.nl)