

**Karakteristieke woning op unieke locatie!**



**Meester Thorbeckestraat 2, Tiel**

**Vraagprijs**  
**€ 395.000 K.K.**

# Informatie over de woning

## Tiel

Tiel is een van de oudste steden van Nederland, gelegen aan de rivier de Waal in de Betuwe, een regio die bekendstaat om zijn fruitteelt. De stad heeft een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen, en dat zie je terug in het oude stadscentrum met historische gebouwen en monumenten.

## Perfect voor jou

De stad ligt centraal in Nederland, waardoor grote steden zoals Utrecht, Arnhem en Den Bosch gemakkelijk te bereiken zijn. Tiel biedt een fijne mix van rust, natuur en stadse voorzieningen.

Met een sfeervol historisch centrum, diverse winkels, gezellige restaurants en bekende evenementen zoals het jaarlijkse Fruitcorso, heeft Tiel voor iedereen wat te bieden. Daarnaast is de natuur rondom de Waal ideaal voor wandel- en fietsliefhebbers. Kortom, Tiel is een aantrekkelijke plek om te wonen voor zowel gezinnen als jonge stellen!

## De woning

Ben je op zoek naar een sfeervolle woning met een ideale ligging en volop ruimte? Aan de Meester Thorbeckestraat 2 in Tiel vind je deze karakteristieke hoekwoning met een fraai aangelegde achtertuin, direct gelegen aan het Stationsplein. Met het station op loopafstand en het centrum om de hoek, biedt deze woning het beste van twee werelden: ruimte in en om de woning met alle voorzieningen binnen handbereik.

De combinatie van ruimte, karakter en een fantastische locatie maakt deze woning uniek. Of je nu de trein pakt naar je werk of een wandeling maakt naar het gezellige centrum, hier heb je alles binnen handbereik.

Mis deze kans niet en plan vandaag nog een bezichtiging!

# Een rondleiding door de woning

## Indeling

### Begane grond:

Entree, hal met originele, fraaie granito vloer. Meterkast, toilet, verdiepte kelderkast en trapopgang naar de verdieping. Tevens toegang tot de woonkamer.

Doorzon woonkamer met houten vloer, veel lichtinval en een energiezuinige pellet kachel (ter overname). Openslaande deuren naar het overdekte terras en toegang tot de half open keuken.

Keuken met plavuizen vloer, in L-opstelling met fraai granito werkblad en voorzien van magnetron, oven, 5 pits gas kookplaat met wokbrander, vaatwasmachine, spoelbak en deur naar de tuin.

### Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 2 royale slaapkamers, waarvan 1 toegang heeft tot een (kleed)kamer met een toilet. Badkamer met ligbad, douche en wastafelmeubel.

### Tweede verdieping:

Via een vaste trap is deze verdieping te bereiken.

Overloop met raam en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Aparte berging met CV.

Zeer ruime 3e kamer met twee dakkapellen (voorkant en achterkant).

Deze ruimte zou je ook nog kunnen splitsen in 2 kamers.

# kenmerken

## **Kenmerken die het verschil maken:**

- Karakteristieke hoekwoning met een charmante uitstraling.
- Ruime woonkamer met openslaande deuren naar de zonnige achtertuin (zuid/west), waar u kunt genieten van je privacy en groen.
- Inbouwkeuken v.v. alle gemakken, perfect voor het bereiden van je favoriete gerechten.
- 8 zonnepanelen
- Badkamer uitgerust met een douche, ligbad en wastafelmeubel.
- Drie comfortabele slaapkamers, ideaal voor gezinnen of als thuishkantoor.
- Op de tweede verdieping zorgen twee grote dakkapellen voor extra ruimte en licht, perfect voor bijvoorbeeld een hobby- of werkkamer. Deze kan ook nog worden gesplitst in 2 kamers.

## **Kenmerken van de woning:**

- bouwjaar 1945
- gebruiksoppervlakte wonen 107m<sup>2</sup>
- perceeloppervlakte 217m<sup>2</sup>
- hoekwoning
- energielabel C
- 3 slaapkamers
- tuin op het zuid/westen



# Foto's van de voorzijde



# Foto's van de kelderkast + toilet





# Foto's van de hal



# Foto's van de woonkamer





# Foto's van de woonkamer



# Foto's van de keuken



# Foto van de overloop





# Foto's van de slaap-/werkkamer



# Foto's van de slaapkamer





# Foto's van de slaapkamer





# Foto's van de badkamer



# Foto's van 2e verdieping



# Foto's van de 2e verdieping





# Foto's van de tuin





# Foto's van de tuin





# Foto's van de tuin





# Foto's van de tuin



# Plattegrond



# Begane grond

# Plattegrond



**eerste verdieping**



# Plattegrond

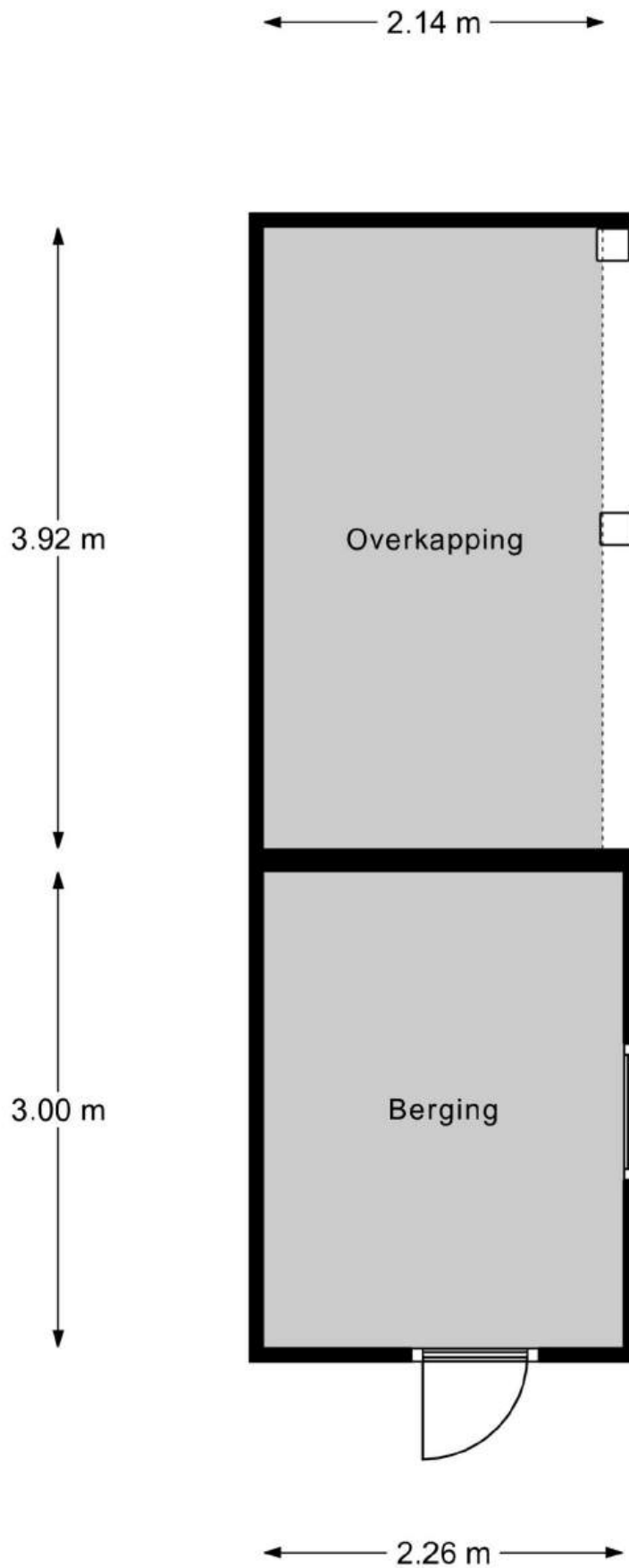
5.59 m



2.02 m 3.25 m

tweede verdieping

# Plattegrond



**tweede verdieping**

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mr. Thorbeckestraat



12345

25

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Tiel  
Sectie D  
Perceel 3938

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 oktober 2024  
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.





# Lijst van zaken

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN OVERGE- NOMEN
<b>Buiten</b>			
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plantenbakken (bamboe omhuld)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overige plantenbakken	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parasol	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stellingkasten schuur (2 stuks)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Woning</b>			
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidssloten en overige inbraakpreven- tie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken/zonwering voorkant en achterkant 1e en 2e etage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Raamdecoratie, te weten</b>			
Gordijnrails 1e, 2e en 3e etage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gordijnen 1e en 2e etage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gordijnen 3e etage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolgordijnen 2e etage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vitrage 1e etage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
Parketvloer/laminaat 1e, 2e en 3e etage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerbedekking 2e etage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>			
CV met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mechanische ventilatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Open haard, houtkachel</b>			
Pelletkachel + pellets	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

# Lijst van zaken

<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>	<b>BLUFT ACHTER</b>	<b>GAAT MEE</b>	<b>KAN WORDEN OVERGE- NOMEN</b>
Keukenmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Combi)magnetron (ovenfunctie is defect)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gaskookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Afzuigkap/schouw	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Koelkast/vrieskast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasmachine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasdroger	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Verlichting, te weten</b>			
Inbouwverlichting / dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opbouwverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wandlamp woonkamer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>			
Vast bureau	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Spiegelwanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servieskast (hoog) in woonkamer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tv Meubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Sanitaire voorzieningen</b>			
Badkameraccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wastafel(s)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toiletaccessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>			
Radiatorafwerking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Overige zaken, te weten:</b>			
2- en 2,5 zitsbank	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## Over ons

Wij begeleiden jou graag bij het kopen, verkopen, verhuren en taxeren van je (nieuwe) huis!

In al deze gevallen spelen emoties veelal een belangrijke rol. Het gaat namelijk om je oude of nieuwe thuis! Tegelijkertijd wil je graag dat alles goed geregeld is.

Wij begrijpen dat als geen ander. Dus vanzelfsprekend besteden we veel aandacht aan het gehele proces. Klanten omschrijven ons als deskundig, persoonlijk, daadkrachtig en betrouwbaar.

Ons eerlijke advies geeft vertrouwen, waardoor mensen zich snel op hun gemak voelen.



### Meer over Natascha

Natascha is geboren en getogen in de Betuwe, waar ze nog steeds met veel plezier woont en werkt.

Ze is al jong in de makelaardij terecht gekomen en kent het gebied als geen ander.

Door het stellen van de juiste vragen en écht te luisteren weet ze keer op keer het beste resultaat te bereiken voor haar klanten.

Ze is eerlijk, oprecht en duidelijk.

### Meer over Romy

Romy is geboren en getogen in de Betuwe. Door haar stage bij Het Fundament kwam ze er al snel achter dat de makelaardij hetgeen is waar ze verder in wilt.

Romy gaat de opleiding tot makelaar met plezier volgen.

Ze werkt en woont niet alleen in de Betuwe, maar haar grote hobby paardrijden oefent zij hier ook uit.

Rijden door de Betuwe met haar eigen paard is het liefste wat ze doet.



**Tot snel!**

*Natascha & Romy*

## Het Fundament Makelaardij

Wanneer er besloten is om het vertrouwde huis, de plek die een thuis is te verkopen, willen verkopers dat hier zorgvuldig mee omgegaan wordt.

We horen vaak van verkopers dat ze de woning graag gunnen aan een nieuwe koper die er met net zoveel plezier gaat wonen dan zij dat zelf gedaan hebben. Lief en leed is daar meegemaakt en er zijn waardevolle herinneringen ontstaan.

Als koper wil je serieus genomen worden. Hierbij is de tijd die je krijgt om de woning te bekijken en een beslissing te nemen, van grote waarde. Bij ons krijg je de tijd om een weloverwogen beslissing te nemen. Ook in een dynamische markt zoals nu!

Met de verkoper wordt gekeken naar de beste verkoopstrategie. Het kan dan zijn dat er gekozen wordt voor een verkoop bij inschrijving bijvoorbeeld. Voor een koper vaak niet de leukste manier om een woning te kopen. Maar als er veel kandidaat kopers zijn, wel de eerlijkste manier om iedereen gelijke kansen te geven. Dit wordt vooraf aan de potentiële kopers kenbaar gemaakt.

Wij staan voor transparante dienstverlening, daarom hieronder een aantal zaken die je als koper moet weten om een overwogen beslissing te nemen.

### Onderzoekplicht koper en mededelingsplicht verkoper

Op grond van het Burgerlijk wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoekplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

#### • Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor, het object te gunnen aan de gegadigde van zijn/haar keuze.

#### • Bouwkundig

Het verdient de aanbeveling om een bouwkundig deskundige in te schakelen. Als je als koper besluit om geen bouwkundige in te schakelen, dan dien je je te realiseren dat de eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor je eigen rekening zijn.

#### • Ontbindende voorwaarden

Dit zijn voorwaarden die je als koper kan stellen, waaronder je de woning wenst aan te kopen. Een voorbeeld hiervan is de financiering. Je kan als koper bij een bieding een ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met Nationale Hypotheekgarantie/huisvestingsvergunning) opnemen. Je Geeft dan aan voor welk bedrag en binnen welke termijn je dit geregeld hebt.