

Tuil, Sint Antoniestraat 12 a



Verrassend royale 2/1-kapwoning

Stijlvol wonen met veel luxe en comfort

Op een uitstekende woonlocatie staat deze verrassende 2/1-kapwoning met oprit, berging en tuin op een perceel van 311 m². Met een woonoppervlak van 148 m² en een inhoud van 470 m³ is dit huis uitzonderlijk royaal te noemen. Gebouwd in 1972 en vervolgens in 2014 grondig gemoderniseerd, waarbij gebruik is gemaakt van mooie en kwalitatieve materialen. Bovendien zult u verstelt staan van de prachtige styling en het luxe voorzieningenniveau. Het huis telt maar liefst 4 slaapkamers en u beschikt over een extra kamer op de begane grond.



Vraagprijs : € 335.000,-- k.k.



Tuil

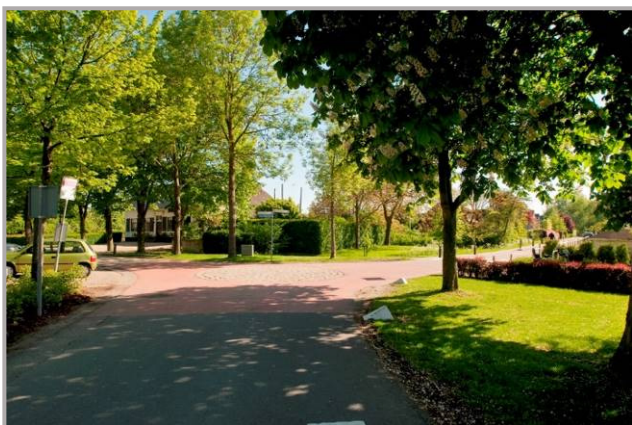
Tuil is een charmant dorp in de Betuwe. Het dorp telt circa 950 inwoners en is één van de dorpen van de gemeente Neerijnen. Tuil heeft een gunstige geografische ligging tussen 's-Hertogenbosch en Utrecht.

Bovendien kunt u in en rondom Tuil heerlijk recreëren en genieten. Aan de noordzijde grenst het dorp aan het polderlandschap met zijn weidse vergezichten. Aan de zuidzijde grenst Tuil aan de mooie rivier de Waal.



Door de komst van de grote nieuwbouwwijk “Klingelenberg” is het dorp de laatste jaren aanzienlijk gegroeid en zijn er veel jonge gezinnen komen wonen. Als gevolg van deze uitbreiding werd in 2014 de nieuwe basisschool “De Klingelenburg” gebouwd. Ook tussen- en naschoolse opvang worden hier gefaciliteerd.

Tuil laat tegenwoordig een vooruitstrevende indruk achter en vormt een plezierige dorpsgemeenschap. Voor forenzen ligt dit dorp zeer centraal in Nederland. De op- en afrit van de snelweg A2 (bij Waardenburg) bevindt zich op slechts 1 kilometer vanaf Tuil. De gezellige regiostad Zaltbommel is binnen 5 autominuten te bereiken.



Ook het openbaar vervoer is goed geregeld; er zijn busverbindingen naar het NS-station van Geldermalsen, Gorinchem en Zaltbommel.

Samengevat: Centraal wonen in Nederland en toch de ruimte en vrijheid om te genieten van het buitenleven.

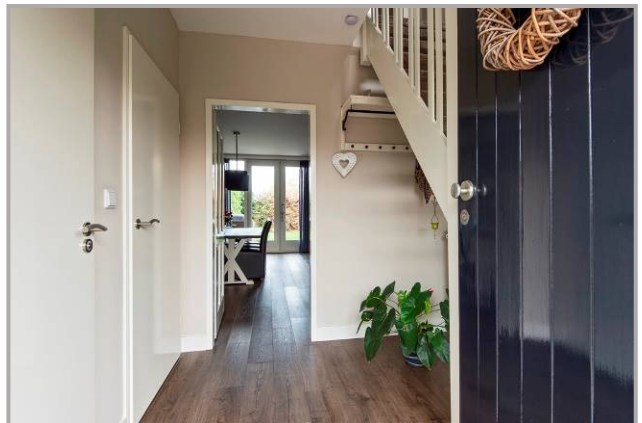
Meer info over Tuil vindt u op de internetsite van de gemeente Neerijnen: www.neerijnen.nl



Indeling

Een magnifiek woonhuis dat zich kenmerkt door uitstraling, luxe voorzieningen en functionaliteit. De plattegrond is helder en ruimtelijk, waarbij goed is nagedacht over de indeling en de oriëntering van de leefruimtes.

We komen binnen in de ruime en lichte ontvangsthal. Deze prachtig gestileerde hal geeft direct een visitekaartje af voor de overige vertrekken in het huis. Op de vloer ligt laminaat in een donker houtmotief, de wanden en het plafond zijn glad gestuct. Let ook op het smaakvolle kleurgebruik van zachte natureltinten. Deze up-to-date afwerking van vloer, wanden en plafond is doorgevoerd op de gehele woonlaag, waardoor een magnifieke en eigentijdse eenheid is ontstaan. U vindt in deze hal de open trapopgang naar de verdieping, de moderne toiletruimte en de meterkast. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset, fontein, radiator en ontluuchtingsraam.



Via een paneeldeur met glas-in-lood bereikt u de riante living, die is verdeeld in een zit- en een eetgedeelte. Het royale zitgedeelte is als bijzonder sfeervol te typeren. De grote raampartij in de voorgevel zorgt voor veel lichtinval en biedt uitzicht op de straatzijde. In de zijgevel is een 2^{de} raam aanwezig. Beide ramen zijn uitgevoerd met een elektrisch bedienbaar rolluik. Het rolluik van het raam in de voorgevel is bovendien uitgevoerd met een timer en zonlicht-sensor. Het rookkanaal biedt de mogelijkheid een houtkachel aan te sluiten (de aanwezige kachel gaat mee). Via een toog met inbouwspots bereikt u het ruime eetgedeelte, dat is gelegen aan de tuinzijde. De glaspui met openslaande deuren zorgt voor een dynamische betrokkenheid met de tuin.





De keuken staat in open verbinding met de eetkamer en heeft een zeer complete inrichting. De hoogglans wandopstelling heeft een granieten werkblad met opstaande plint, inductiekookplaat met 4 kookzones, rvs afzuigschouw, koelkast, combimagnetron en veel praktische laden en kastruimten. Aan de raamzijde bevindt zich het spoeliland met granieten aanrechtblad, 1,5 spoelbak, close-in-boiler en vaatwasmachine. Bovendien zijn er 2 zitplaatsen aan het eiland. Smaakvol detail is dat de vensterbanken zijn uitgevoerd in hetzelfde graniet als het werkblad.





Een paneeldeur met glas-in-lood biedt toegang tot de ruime bijkeuken. Deze is uitgerust met een praktisch keukenblok met spoelbak. Bovendien bevindt zich hier de CV-ruimte en de achterentree (met plissé-hordeur) naar de tuin.



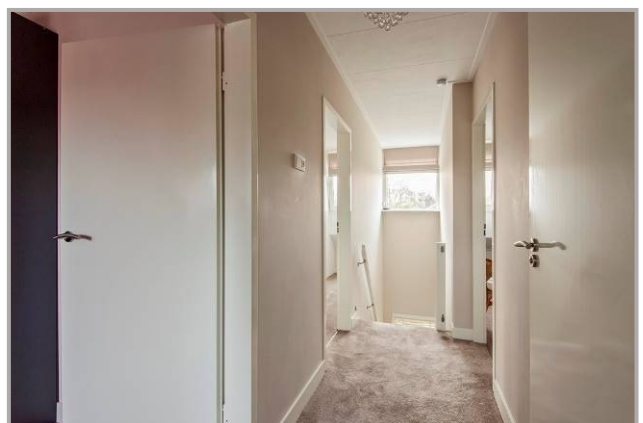
Aangrenzend bevindt zich een multifunctionele kamer, die bijvoorbeeld geschikt is als kantoor of speelkamer. In de voorgevel bevindt zich een royale schuifpui met glas en in de zijgevel is een raam met rolluik aanwezig.

De op deze woonlaag aanwezige vouwgordijnen en jaloezieën blijven achter bij het huis.



1^{ste} verdieping

Vanuit de hal bereikt u via de open houten trapopgang de verdieping. De dakkapel zorgt voor heerlijk veel licht in de trapopgang en op de overloop. Ook op deze woonlaag grenst de afwerking aan de perfectie en vindt u details als gladde stucwerk wanden en hoge plinten terug. Op de vloer ligt taupekleurige vloerbedekking, die heel harmonieus is doorgelegd in alle slaapvertrekken. De ruime





overloop biedt toegang tot maar liefst 4 slaapvertrekken en de badkamer.

De prachtige ouderslaapkamer biedt een surplus aan ruimte. In de voorgevel bevindt zich een dakkapel en in de zijgevel bevindt zich een 2^{de} raam, beiden voorzien van rolluik. In de schuine kant is een praktische schuifkastenwand gecreëerd.

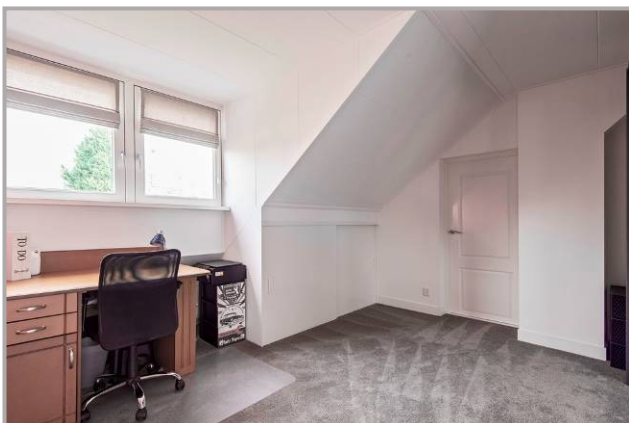
Slaapkamer 2 is eveneens gelegen aan de voorzijde en profiteert ook van de hier aanwezige dakkapel met rolluik.



Slaapkamer 3 is gelegen aan de tuinzijde. Er is een dakkapel met rolluik aanwezig.

Slaapkamer 4 is ook gelegen aan de tuinzijde. Er is een dakkapel aanwezig en in de schuine van het dakvlak zijn kastruimten gecreëerd.

Tenslotte is op deze woonlaag een bergzolder aanwezig. Deze is bereikbaar via de laatstgenoemde 4^{de} slaapkamer. Hier vindt u een surplus aan opbergruimte en het raam in de zijgevel zorgt voor licht en ventilatie.





Alle slaapkamers zijn uitgevoerd met een insectenwerende inzethor aan de buitenzijde van het raam. De vouwgordijnen op deze woonlaag blijven achter bij het huis.

De badkamer is hét toonbeeld van luxe en comfort! U beschikt over een extra royale glazen douchecabine. Het aanwezige douchepaneel is voorzien van een thermostaat, regendouche, wandsproeiers en een handdouche. Het wastafelmeubel heeft 2 wastafels met mengkraan, zwarte houtmotief ladenfronten en een spiegel met geïntegreerde LED verlichting. Er is een wandcloset en een designradiator. De inrichting wordt gecompleteerd door de designvolle inbouwspots en het ventilatiepunt in het gladde stucwerk plafond.



Buiten en Tuin

De voortuin is charmant ingericht met gras, een rozenperk en een taxushaag. Het pad naar de voordeur is van hardgebakken klinkers en wordt belendend door een border met rododendrons. De oprit is eveneens verhard met hardgebakken klinkers en kan ruimte bieden aan 2 auto's. Aan de straatzijde wordt deze oprit geflankeerd door 2 lantaarns. De klinkers van de oprit lopen in een pad langs de zijgevel richting de achtertuin.





De achtertuin heeft een praktische tuinaanleg. Ter plaatse van de openslaande tuindeuren ligt een heerlijk terras van grote tegels. Indien gewenst kunt u het handbedienbare zonnescherm over dit terras laten zakken. De groene grasmat wordt hier en daar speels onderbroken door sierbestrating of een border. Er is gevelverlichting aanwezig ter plaatse van de openslaande tuindeuren en de achterentree. Bovendien beschikt u over een buitenstopcontact en een waterkraan. Privacy is gegarandeerd als gevolg van de met hедера en klimhortensia begroeide houten erfafscheiding. Het tuinhuis is in 2015 geplaatst en bestaat uit een berging en een fietsenschuur. Boven de openslaande deuren zijn inbouwspots aanwezig, die werken op een bewegingsmelder.





Algemeen

In 2014 is het huis grondig onder handen genomen. Hierbij is gebruik gemaakt van mooie en luxe materialen. Bovendien is de isolatiewaarde verhoogd door zowel in de kruipruimte als in de spouwmuren isolatiekorrels aan te brengen. Dit heeft geresulteerd in een bijzonder stijlvol en luxueuze woning. De keuken en het sanitair is vernieuwd. De wanden in het gehele huis zijn voorzien van glad stucwerk. De plafonds van de begane grond zijn voorzien van glad stucwerk. Het binnen schilderwerk is aangepakt. Nieuwe laminaatvloeren en vloerbedekking. Luxe hoge plinten aangebracht in het gehele huis. Alle deuren zijn voorzien van rvs beslag. De deuren in de woonkamer en keuken zijn vervangen door luxe paneeldeuren met glas-in-lood. Alle stopcontacten zijn verlaagd in de wand aangebracht. Bovendien is het schakelmateriaal vernieuwd. Rookmelders aanwezig.

In 2015 zijn vervolgens de buitenzijde van het huis en de tuin aangepakt. De pui van de keuken en de draaiende delen van de dakkapel (achterzijde) zijn vernieuwd. Het buitenschilderwerk is gedaan. De voor-, zij- en achtertuin zijn opnieuw aangelegd en er is een nieuw tuinhuis geplaatst.

Een woning met bijzonder veel luxe, woonkwaliteit en gemakken, die wij u graag laten ervaren tijdens een bezichtiging.





De pluspunten

- In 2014 gemoderniseerd
- Bijzonder luxe materiaalkeuze
- Royale leefruimtes
- Luxe keuken en badkamer
- Maar liefst 4 slaapvertrekken en 1 extra kamer op de begane grond
- Tuinaanleg en tuinhuis van 2015
- Tuil is gunstig gelegen t.o.v. uitvalswegen A2 en A15

Afmetingen

Gebruiksoppervlakte wonen	: 148 m ²
Gebruiksoppervlakte interne berguimtes	: 0 m ²
Gebruiksoppervlakte externe berguimtes	: 10 m ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimten	: 0 m ²

Energie label

C

Bezoek aan de woning

Een bezoek aan deze woning is altijd vrijblijvend. Door het bezichtigen van de woning krijgt u de juiste indruk.

Deze informatie is met uiterste zorg samengesteld door Van Arendonk Makelaardij. Deze informatie kan slechts gezien worden als een impressie van de woning en is hiermee een uitnodiging tot onderhandelen. Mocht er ondanks de zeer zorgvuldige samenstelling van deze informatie gegevens vermeld worden welke niet juist zijn, of niet overeenkomen met de werkelijke situatie dan is Van Arendonk Makelaardij hiervoor op geen enkele wijze aansprakelijk. De vermelde afmetingen moeten gezien worden als "circa" maten.



Begane Grond

*Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegrond is bedoeld om een indruk te geven van de indeling.*



Begane grond 3D



Verdieping

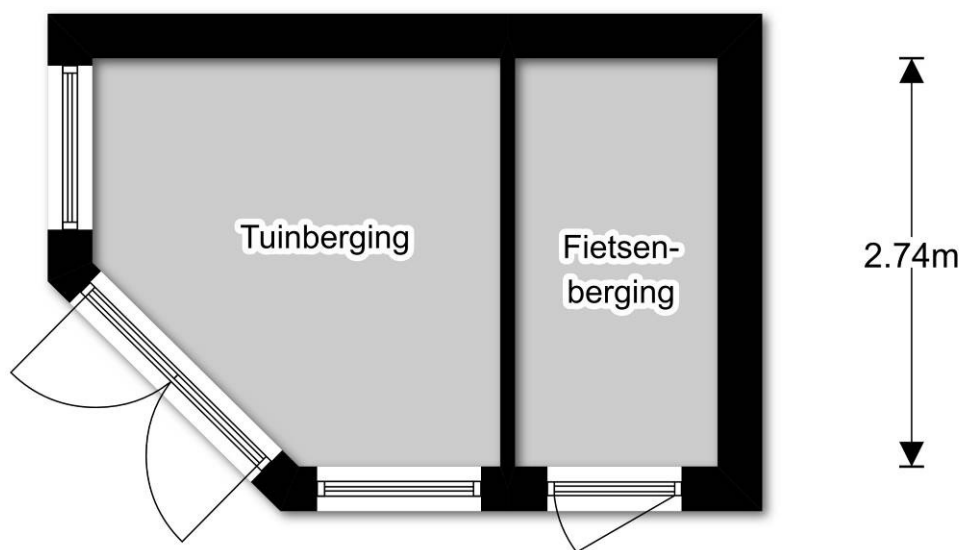
*Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegrond is bedoeld om een indruk te geven van de indeling.*



Verdieping – 3D

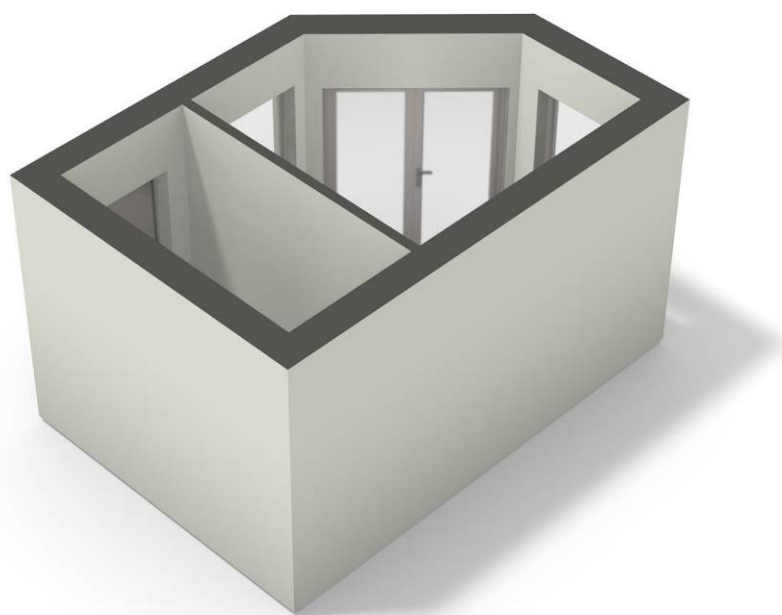


2.74m 1.36m



Tuinberging

*Aan deze plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
De plattegrond is bedoeld om een indruk te geven van de indeling.*



Berging - 3D



Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: St Antoniestraat 12a



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing
— Overige topografie

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

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 8 november 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Haaften
M
298

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.



Omgevingskaart

Klantreferentie: St Antoniestraat 12a



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object Haften M 298
St. Antoniestraat 12a, 4176BJ Tuil
CC-BY Kadaster.



BEBOUWING a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas WEGEN autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding overharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg viaduct aquaduct tunnel vaste brug beveegbare brug brug op pijlers	SPOORWEGEN spoorweg: enkelspoor spoorweg: meerspoor a station b spoorweg in tunnel tramweg a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation HYDROGRAFIE waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker BODEMGEBRUIK a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i geniegd bos j grend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodekker, begraafplaats p overig bodemgebruik	OVERIGE SYMBOLEN a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel c kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b watermolnen c windmotor d windturbine a oliepompijnstallatie b serinmast c zendmast a hunebed b monument c granaal a kampeerterrein b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom a schietbaan afrastering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering
---	---	--



‘Satter vond voor ons de beste hypotheek.
Ze werkten echt met ons mee.’

Satter kent de markt in deze omgeving als geen ander. Wij zijn specialist in hypotheeken, financieringen en verzekeringen. U krijgt maatwerk, afgestemd op uw persoonlijke situatie. In nauw overleg met u vinden wij precies de hypotheek of financiering die bij u past.

Op het gebied van verzekeringen is Satter een begrip. Er zijn zoveel mogelijkheden. Niet alleen voor uw huis maar ook voor alle andere verzekeringen. Wij denken mee, wij werken mee.

Wij werken mee.

SATER
ASSURANTIE 

Satter assurantien, Dreef 29, Haaften, T 0418 - 592211, E info@satterassurantien.nl, W www.satterassurantien.nl