

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER

2

HOVENIERSLAANTJE

TIEL



WOONOPPERVLAKTE

126 M²

PERCEELOPPERVLAKE

127 M²

INHOUD

513 M³

BOUWJAAR

2024

ENERGIELABEL

A ++

VRAAGPRIJS

€ 450.000,-

OMSCHRIJVING

Wonen met karakter op een toplocatie in Tiel
Welkom aan het Hovenierslaantje, waar het beste van twee werelden samenkomt: het comfort van een moderne, energiezuinige woning en de charme van een sfeervolle straat op een unieke locatie. Deze in 2024 volledig getransformeerde hoekwoning met kelder en twee eigen parkeerplaatsen biedt alles wat je zoekt in een toekomstbestendige én karaktervolle woning.

Wat deze woning écht bijzonder maakt, is de ligging. Je woont hier net buiten het bruisende centrum van Tiel, waardoor je geniet van rust en ruimte, maar toch alle voorzieningen binnen handbereik hebt. Op loopafstand vind je het winkelcentrum Westlede voor de dagelijkse boodschappen, diverse speciaalzaken en eetgelegenheden. Zin in ontspanning? Binnen enkele minuten wandel je naar de jachthaven of het kleinschalige stadsstrand aan de Waal, waar je in de zomer heerlijk kunt genieten van zon, water en levendigheid. Deze combinatie van stedelijke voorzieningen en natuurlijke ontspanning maakt de ligging van deze woning uniek in zijn soort.

Of je nu de gezelligheid van de stad zoekt, behoefte hebt aan een snelle boodschap of wilt uitwaaien aan het water – alles is dichtbij. Daarbij is de woning uitstekend bereikbaar, met het treinstation en de A15 op korte afstand, zodat ook steden als Utrecht, Den Bosch en Arnhem snel te bereiken zijn.

Kortom: deze woning biedt niet alleen een comfortabele en duurzame woonomgeving, maar ook een uitzonderlijk fijne locatie waar je dagelijks van geniet. Ideaal voor wie wil wonen op een plek waar alles klopt.

Indeling: Comfort, ruimte en flexibiliteit in één woning
Zodra je deze charmante woning binnenstapt via de ruime ontvangsthal, valt meteen de fijne sfeer en de natuurlijke lichtinval op. Vanuit de hal betreed je de royale en lichte woonkamer, een ruimte die direct uitnodigt tot ontspannen en genieten. De woonkamer biedt alle ruimte voor een comfortabele zithoek én een gezellige eettafel waar je heerlijk kunt tafelen met vrienden of familie. De fraaie trap naar de eerste verdieping is subtiel en stijlvol geïntegreerd in de leefruimte, waardoor deze perfect opgaat in het moderne geheel zonder afbreuk te doen aan de openheid.

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de keukenruimte, die casco wordt opgeleverd. Dit betekent dat je hier de vrijheid hebt om jouw

droomkeuken volledig naar eigen wens vorm te geven. Ga je voor een strakke, minimalistische stijl of kies je juist voor een warme, landelijke uitstraling? Alles is mogelijk. De benodigde aansluitingen, inclusief een extra groep voor een kookplaat en oven, zijn al voorbereid. Bovendien is het goed om te weten dat er ook keukenaansluitingen aanwezig zijn in de woonkamer, waardoor je zelf kunt bepalen waar je de keuken plaatst – een bijzonder flexibele indelingsmogelijkheid!

Op de eerste verdieping vind je drie volwaardige slaapkamers, ideaal voor een gezin, werkruimte of logeerkamer. De master bedroom springt eruit door zijn royale afmetingen en extra voorzieningen: zo zijn hier aansluitingen gemaakt voor een tweede douche en een wastafel, zodat je op deze kamer ook kunt genieten van extra comfort en gemak.

De badkamer op deze verdieping wordt eveneens casco opgeleverd, wat jou de unieke kans geeft om deze ruimte volledig naar jouw stijl en wensen in te richten – van luxe inloofdouche tot ligbad, alles is mogelijk. Daarnaast is er een vaste kast aanwezig met een aansluiting voor wasmachine en droger, netjes weggewerkt maar toch praktisch bereikbaar.

Onder de woning bevindt zich een bijzonder ruime kelder van bijna 17 m². Deze veelzijdige ruimte biedt volop mogelijkheden – gebruik het als opslagruimte, wijnkelder, hobbyruimte of zelfs als een kleine thuisbioscoop. De kelder voegt echt extra functionaliteit toe aan de woning.

Buiten beschik je over een eigen voortuin; een plek waar je rustig kunt zitten, tuinieren of je fiets kwijt kunt. Er is aan de achterzijde van het gebouw twee gereserveerde privéparkeerplaatsen op eigen terrein, bereikbaar via een gezamenlijk pad. Daarnaast is er op een apart deel van het perceel aan de achterzijde ruimte gereserveerd waar, indien gewenst, een schuur geplaatst of gebouwd kan worden.

Wat betreft elektrisch rijden: er is alvast een voorbereidende elektrische aansluiting aanwezig. Vanuit de meterkast is een stroomkabel (3x2,5 mm²) met 20A zekering aangelegd tot aan de voortuin. Hiermee is de woning voorbereid op het eventueel later realiseren van een laadpunt – de exacte uitvoering daarvan ligt nog open en is flexibel in te vullen.

Bijzonderheden van deze unieke woning

Volledig getransformeerd in 2024

Duurzaam & toekomstgericht wonen met warmtepomp (Mitsubishi) en extra boiler

Energielabel A++ dankzij volledige isolatie en moderne installaties

Vloerverwarming op alle woonlagen, per verdieping regelbaar

Voorbereid op zonnepanelen (loze leiding aanwezig)

Geen achtertuin – alleen voortuin aanwezig

Twee privéparkeerplaats aan achterzijde + voorbereidende stroomaansluiting voor laadpunt in voortuin

Mogelijkheid om op achterliggend perceel een schuur te plaatsen

Casco keuken en badkamer – volledige vrijheid in afwerking

Ruime master bedroom met aansluitingen voor tweede douche en wastafel

Praktische indeling met ruime kelder (ca. 17 m²) en meerdere witgoedaansluitingen

Gelegen op een rustige en centrale locatie in Tiel

Levering via Aitton Notarissen te Tiel

Ben jij op zoek naar een instapklare, duurzame én karaktervolle woning op een toplocatie? Dan is deze unieke hoekwoning aan het Hovenierslaantje precies wat je zoekt. Neem contact op voor een bezichtiging – je bent van harte welkom!













- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

































PLATTEGROND



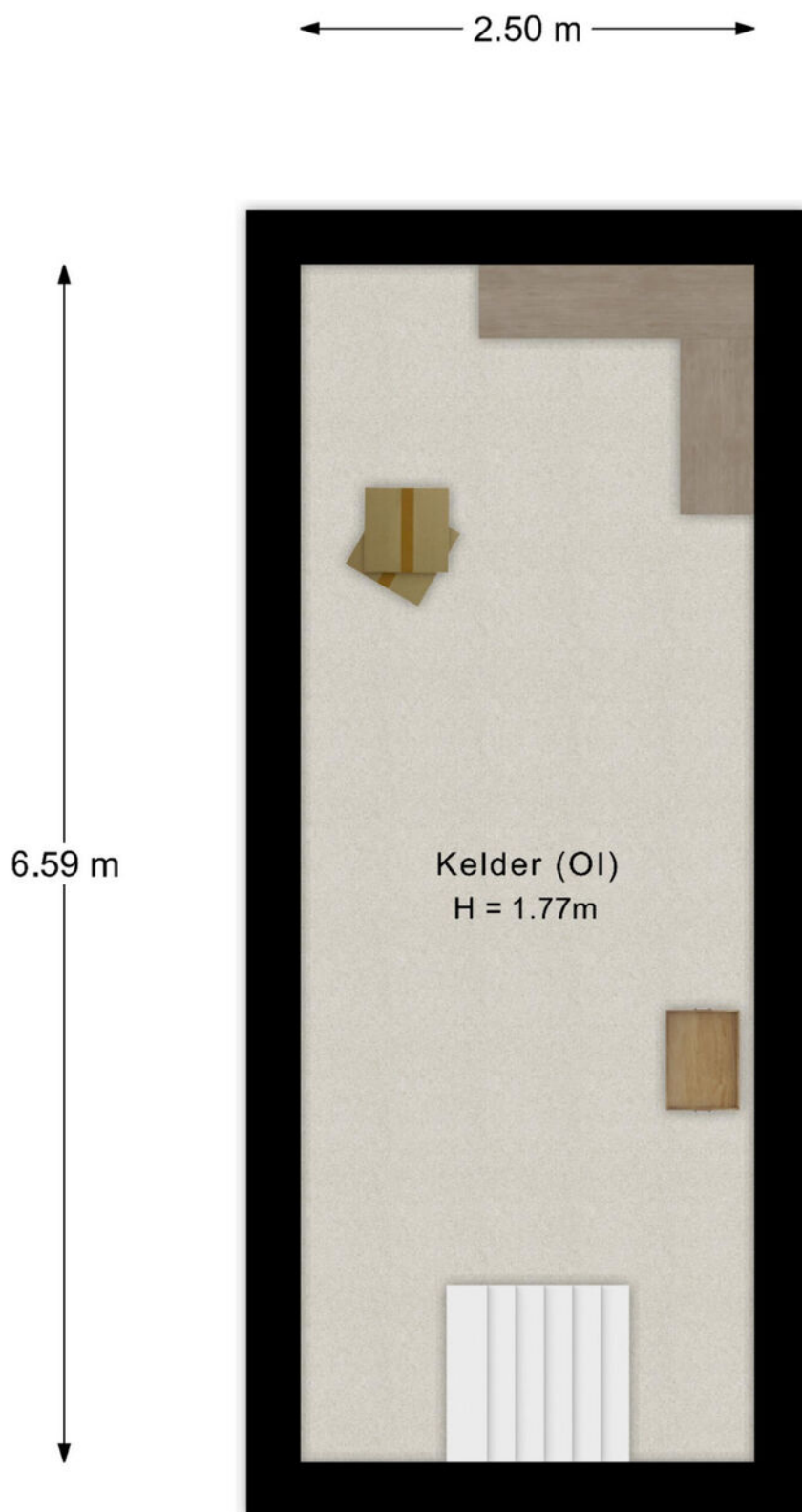
- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND



- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

PLATTEGROND

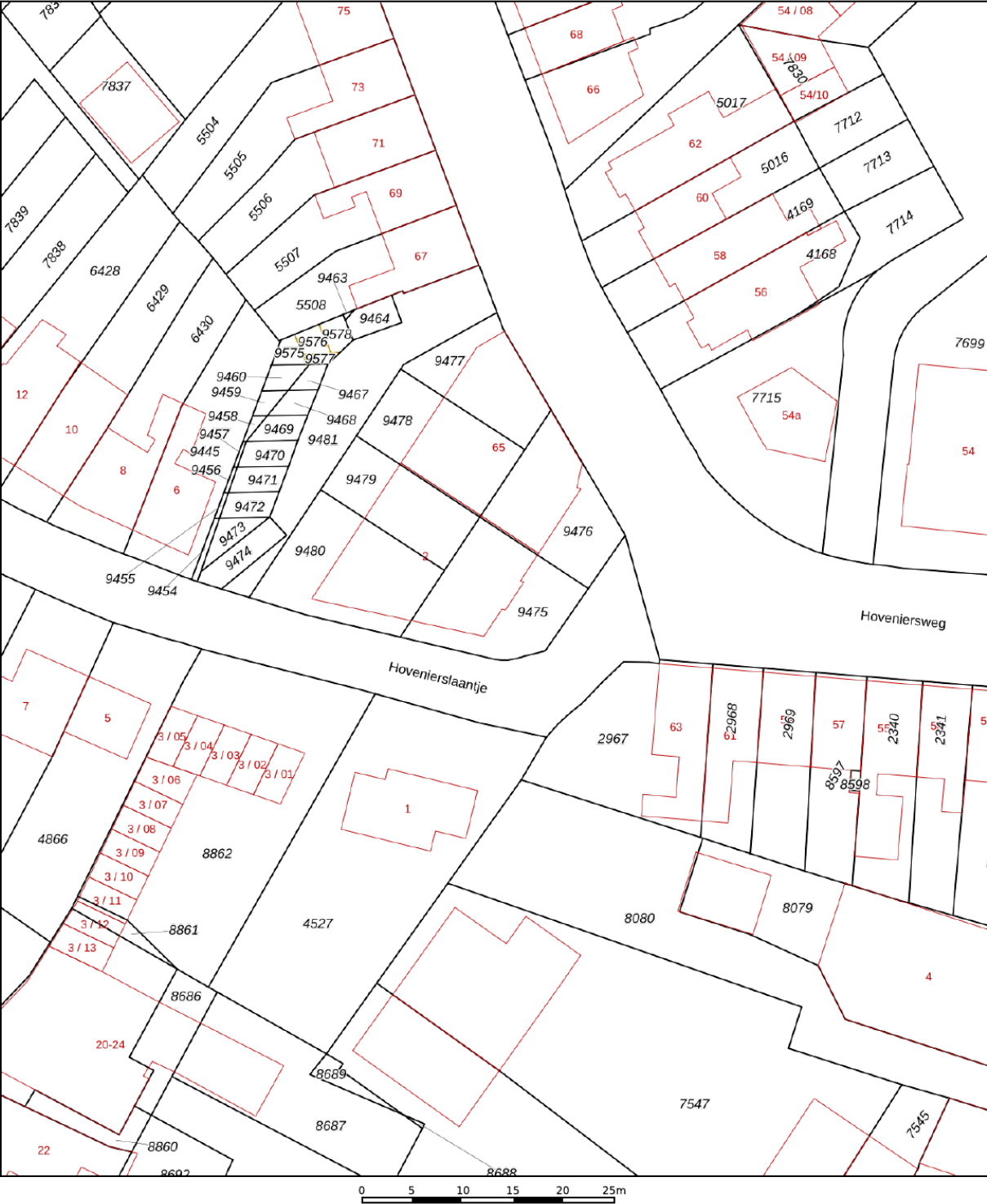


- Vastgoed fotovideo -
Maatvoering is indicatief ter inzicht. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Joppe



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 C

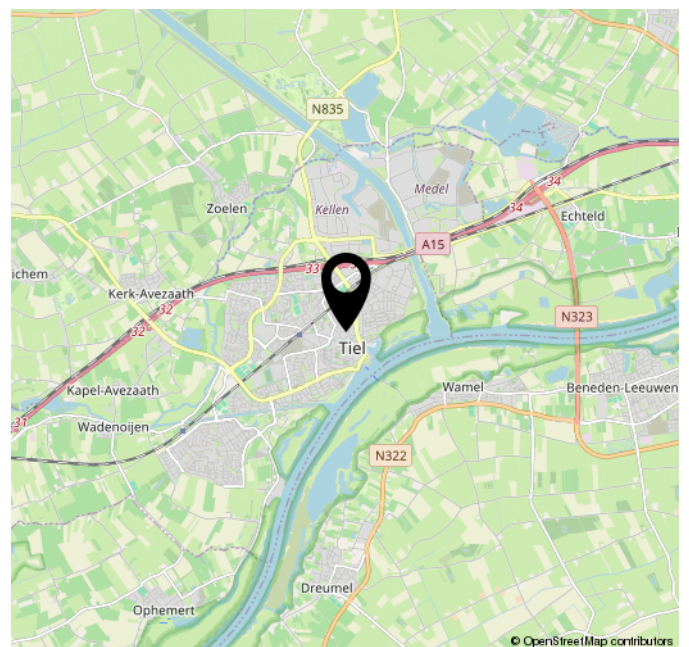
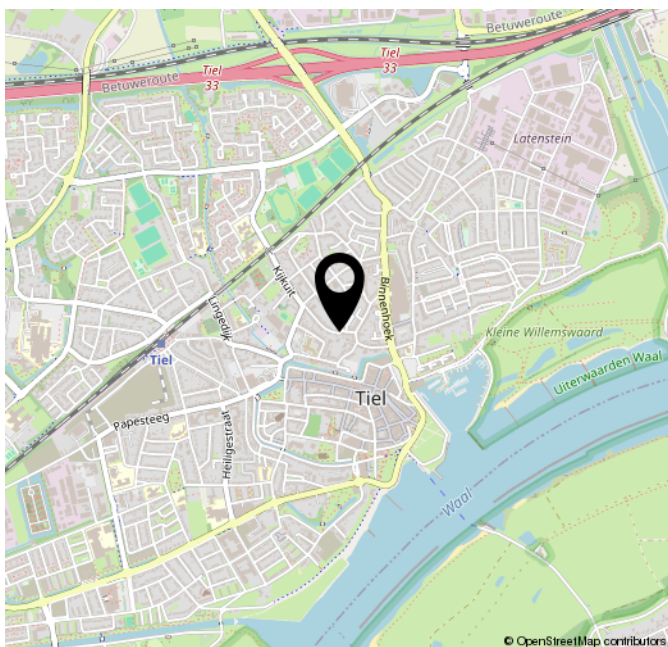
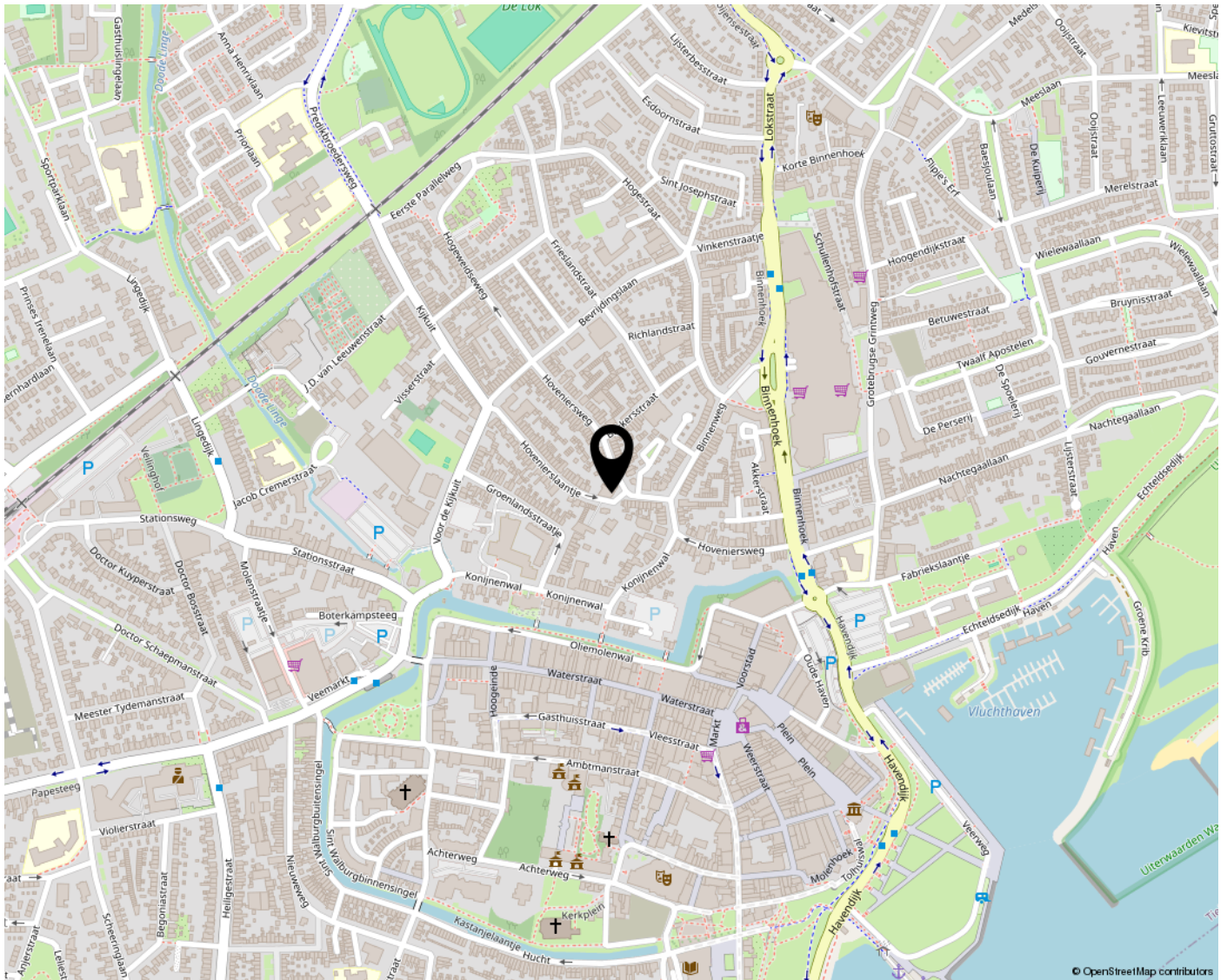
Perceel 9475

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.

voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

LOCATIE OP DE KAART





Zuyderleven
(Onderdeel van Fidus)

**RITHMEESTERPARK 48
4838 GZ BREDA**

**076-5310410
MAKELAARDIJ@ZUYDERLEVEN.NL
WWW.ZUYDERLEVEN.NL**

